실용과제 연구관리-2026-049

특화형 매입임대 주택의 지속가능한 운영관리체계 개선 방안

Improvement Strategies for the Sustainable Management System of Specialized Public Purchased Rental Housing

이영은

조승연

양진아

안영성

홍성준

LHRI-P
Land
Housing
Research
Institute
Practical

LH 토지주택연구원

연구관리-2026-049

특화형 매입임대 주택의 지속가능한 운영관리체계 개선 방안

지 은 이 이영은, 조승연, 양진아, 안영성, 홍성준
발 행 인 김용운
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 http://lhri.lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구관리-2026-049

특화형 매입임대 주택의 지속가능한 운영관리체계 개선 방안

Improvement Strategies for the Sustainable Management System of Specialized Public Purchased Rental Housing

이영은·조승연·양진아·안영성·홍성준

LH 토지주택연구원

참여 연구진

연구책임

이영은 LH 토지주택연구원 선임연구위원

연구진

조승연 LH 토지주택연구원 수석연구원
양진아 LH 토지주택연구원 책임연구원
안영성 LH 토지주택연구원 연구원
홍성준 LH 주거복지본부 차장

자문위원(가나다순)

김용순 주거복지포럼 이사
김지은 SH 도시연구소
나태흠 ㈜ 안테나 CEO
문영록 아이부키 부대표
박미선 국토연구원 연구위원
서수정 건축공간연구소 선임연구위원
심상득 유니버셜 하우징 대표
안상욱 충북대학교 겸임교수
염철호 건축공간연구소 선임연구위원
이장수 한지붕 협동조합 재무이사
한영현 마을과 집 이사장

특화형 매입임대 주택의 지속가능한 운영관리체계 개선 방안

이영은 선임연구위원 (연구책임) | 조승연 수석연구원, 양진아 책임연구원, 안영성 연구원, 홍성준 차장

■ 사회주택 도입 초기 정책 목표였던 수요 맞춤형 주거복지 실현, 사회경제 부문 역량 강화, 매입임대주택 공급 주체 다각화 실현을 위해 현행 특화형 매입임대 사업구조 및 운영체계에 대한 전반적인 중간 점검 및 개선방안 마련 필요

- 사회(적)주택의 한 유형으로 LH는 2016년 특화형 매입임대주택을 도입하였고 이를 통해 사회경제 활성화와 수요 맞춤형 주택공급, 서민 주거 안정이라는 정책과제 실현 도모
- 당시 현실적이자 가장 효과적인 사업구조로서 전대차 구조를 도입함에 따라 신속한 사업 추진이 가능하였음과 동시에 사회경제 주체인 운영사의 지속가능한 운영관리 체계 다소 미흡

■ 현행 특화형 매입임대주택의 운영관리체계를 진단하고 운영사의 지속가능성에 영향을 주는 핵심 요인을 도출하여 운영관리 체계 개선안 및 사업구조 개편 방안 제시

- LH 특화형 매입임대주택 총 76개 사업지(2,460호) 중 7개 운영사가 운영하는 25개 사업지(1,553호)에 대해 규모별 유형화 및 운영관리 현황과 특성 분석
- 지속가능성 확보를 위한 특화형 매입임대의 사업구조 개편 방안으로 준공공 모델, 전대차 부분 조정안, 전대차 폐지 방안 제시

CONTENTS

❶ 사회주택의 도입과 경험
❷ 특화형 매입임대주택의 운영관리체계 진단
❸ 특화형 매입임대의 효과 및 개선 방안
❹ 특화형 매입임대의 사업구조 개선

특화형 매입임대 # 사회경제 # 운영관리체계 # 커뮤니티 활성화

1 사회주택의 도입과 경험

▮ 사회주택 도입기와 문제점

○ 2016년 LH 사회적 주택 시범사업으로 시작하여 2023년부터 지속적으로 특화형 매입임대사업을 공모하여 현재 28개 운영사와 함께 수도권 76개동, 2,460호 운영 중

- 2024년 특화형 매입임대 4,144호 선정 결과 약 76%(3,144호)가 100호 이상 매입임대주택으로 점차 대형화

* (지역별) 서울 35개동 1,570호(64%), 경기 32개동 694호(29%), 인천 9개동 196호(7%)

* (운영방식별) 매입약정형 1,099호(45%), 위탁운영형 1,361호(54%)

* (입주유형별) 청년 2,127호(86%, 확대추세), 일반 312호(13%), 고령자 21호(1%)

* (운영기관별) 사회적기업 1,244호(51%), 협동조합 738호(30%), 사단법인 195호(8%), 지역자활센터 147호(6%), 공공기관 등 136호(5%)

○ 특화형 매입임대 도입 초기 성공적 모델 창출을 위해 전대차 계약 구조, 사업 규모와 무관한 획일적인 운영비 충당 구조, 복수 사업 추진 민간기업의 재무 건전성 확보 방안 미확보 등 지속가능성을 확보하기 어려운 사업구조로 시범사업이 추진되었으나 이후 일반 사업도 동일한 기준으로 추진됨에 따라 안정성, 투명성, 지속가능성 측면에서 심각한 문제점 발생

▮ 해외 유사 경험과 시사점

○ 사회주택 경험이 풍부한 유럽 선진국은 전대차 구조를 적용하지 않고 저렴한 토지 공급, 사회적 가치 실현 계획 제출 시 보조금 지원 등 사회주택 사업자의 초기 투자비를 낮추는 곳에 집중적으로 공공지원하는 구조임. 임대료는 시중가보다 저렴하게 통제하나 최소한의 이익은 보장한다는 점에서 한국 사회주택과 큰 차이를 가짐

- 한국은 토지가를 낮추지는 못하지만 전대차 구조를 적용하여 임대료 차액을 보전하는 구조로써 사업자는 자체 사업 발굴과 관리비 절감 등 지속적인 경영 기법 발굴을 통한 수익성 확대보다는 임대호수 확대에 몰입 경향

○ 오스트리아는 저렴한 토지를 공급하여 초기 자본 부담을 경감시켜주고 네덜란드는 사회주택의 지속가능한 운영을 위해 상가, 부동산 개발업 등 적극적인 수익사업을 허용, 발생하는 수익을 사회주택 운영에 교차보조 허용

- 한국 특화형 매입임대주택의 경우, 주차장, 세탁실 등 공동시설 운영으로 발생하는 수익은 입주자 관리비 절감을 위해 투입할 뿐, 경영 건전성 확보에 재투입되지 못하는 한계

○ 오스트리아는 제한영리사업자법(Limited-Profit Housing Act, WGG)에서 사업자와 임대료 구성 항목도 규제하는 등 법을 근거로 운영관리 체계를 구축하여 일관성과 체계성 확보

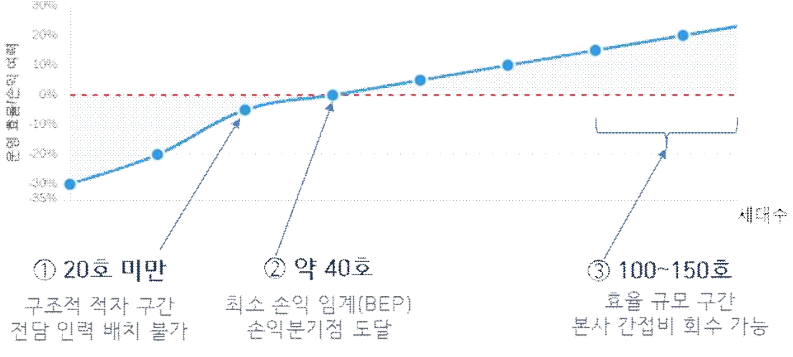
- 한국은 공공 및 민간임대주택 관련 법에 의해 포괄적으로 운영 중이며 운영사마다 상이한 지침과 기준으로 사업지를 운영관리하여 투명성, 효율성, 체계성 확보 어려움

2 특화형 매입임대 주택의 운영관리체계 진단

▮ 사업지 규모별 운영체계 특성

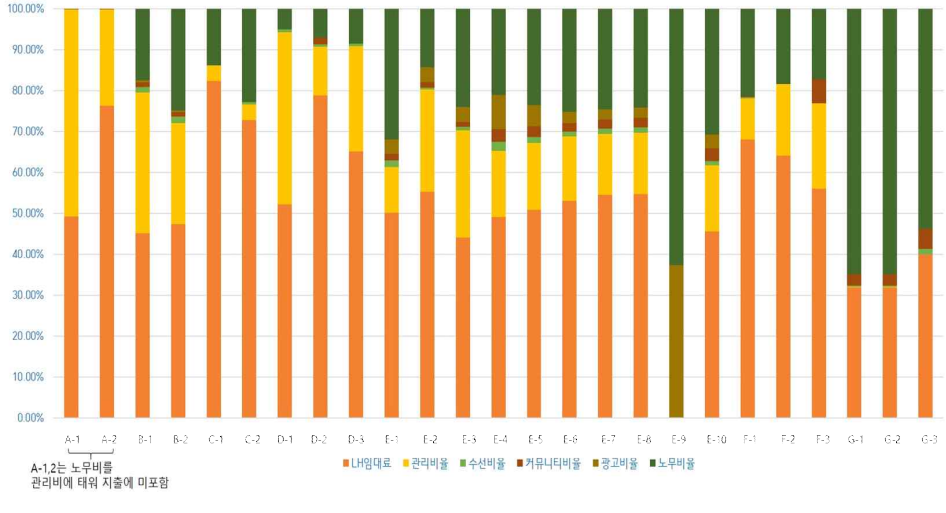
○ 표본의 통계적 유의성, 실무적 손익분기점, 인력 운용의 최적 생산성을 기준으로 소규모(40호 미만), 중규모(40호 이상~80호 미만), 대규모(80호 이상)로 구분하고 각 유형별 운영관리 체계 분석

- 소규모 (40호 미만): 전담 인력 배치 사실상 불가하여 본사 인력 업무 병행 필수 구간
- 중규모 (40~80호): 실무적 손익분기점(BEP) 구간, 운영 최소 자립 가능성 시작
- 대규모 (80호 이상): 영세한 운영방식 탈피, 상주 인력 가능 시작



[그림 1] 합리적 운영을 위한 특화형 매입임대의 규모

○ 지출은 대체로 LH 납부 임대료> 노무비> 관리비 집행> 커뮤니티 지원비 순이며 수익성에 큰 영향을 미치는 본사 노무비의 부과 원칙 부재, 커뮤니티 지원비는 특화형 매입임대만의 지출 항목임에도 불구하고 최근 3년간 축소 또는 중단 사례 많음



[그림 2] 사업지별 지출 구성

○ 사업지의 운영 현황 진단을 위해 총매출에서 매출 원가, 매출 총이익, 판관비를 제외한 영업이익을 비교한 결과 2022~2024 3개년간 재무 현황이 18개소 개선, 7개소 악화됨

- (개선) 신규 입주 사업지의 완전 가동에 따른 입주율 상승, 공실률 감소로 총매출액이 140~206% 급증하면서 노무비 등 비용이 증가하더라도 충분한 매출 증가가 이루어짐
- (악화) 노무비, LH 지급 임차료, 건물 관리비 등 비용이 과다 증가하여 매출 잠식

○ 특화형 매입임대의 운영체계 개선을 위해서는 보증금 리스크 축소(공사 보유 보증금을 상향 조정, 운영사 및 입주자 간 전환보증금 전면 금지 원칙 이행. 보증금 최소화 등) 전제, 임대료 수준 50% 현실화, 수익사업 활성화 및 임대료 할인, 수익금 활용 기준 필요



[그림 3] 운영관리체계 핵심 진단

▮ 사업지별 관리체계 특성

○ 관리비 체계 분석 결과 운영사별 자의적 관리비 부과 방식이 재무구조의 불투명성 초래 → LH의 통일된 기준 제공 필요

- 관리비 부과 항목이 운영사별, 사업지별 상이하여 3만원부터 21.7만원까지 편차가 큰 것으로 나타났으며 평균 관리비는 77,598원(㎡당 1,989원)임

  * 소규모 건설임대(2,482원/㎡), 서울 청년안심주택(2,898원/㎡)보다는 저렴하고 매입임대(1,783원/㎡)보다는 높은 수준

- 관리비 중 일반관리비는 인건비, 제세공과금, 교육훈련비, 차량유지비 등 부대비용이 포함되는데 본사 인건비를 포함하거나 정액으로 부과하는 등 기준 부재
- 주택호수 및 공용공간 규모가 클수록 전기료 등 관리비가 상승하며 과도하게 클 경우 이를 세대에 모두 부담하지 못하고 운영사가 부담하면서 재무구조 악화

○ 주차장, 세탁실 등 수익사업으로 발생하는 이익은 대부분 입주민 관리비 절감에 재투입되어 적극적인 수익사업의 추진이나 운영사 재무구조를 위한 재투입은 불가한 상황

○ 관리비 부과 방식의 일관성이 부재하여 운영사별로 자의적으로 부과하고 있어 특화형 매입임대 사업 재무 구조의 불투명성을 초래하고 있음 → LH의 통일된 기준 제공 필요

3 특화형 매입임대의 효과 및 개선방안

▌정책적 효과

○ (주거안정 효과) 특화형 매입임대주택의 주변 시세 대비 임대료 수준은 평균 42.8%로 민간 임대시장 대비 뚜렷한 가격 경쟁력과 주거비 경감 효과를 확보하고 있음을 보여줌

○ (사회적 일자리 창출 효과) 특화형 매입임대의 인력효과는 단순한 비용 절감이 아니라, LH 직접인력 절감효과와 외부 운영인력 고용유발효과가 동시에 발생하는 구조로 일반 매입임대 대비 특화형 매입임대 투입 인건비는 6.6배로 세대당 추가적으로 발생하는 고용 재원은 약 593,958원 수준

- 특화형 매입임대는 서비스 공급 및 운영관리 기능이 외부의 현장 기반 인력을 통해 보다 밀착적으로 수행되는 구조이며 기존 매입임대는 규모의 경제 효과 발생

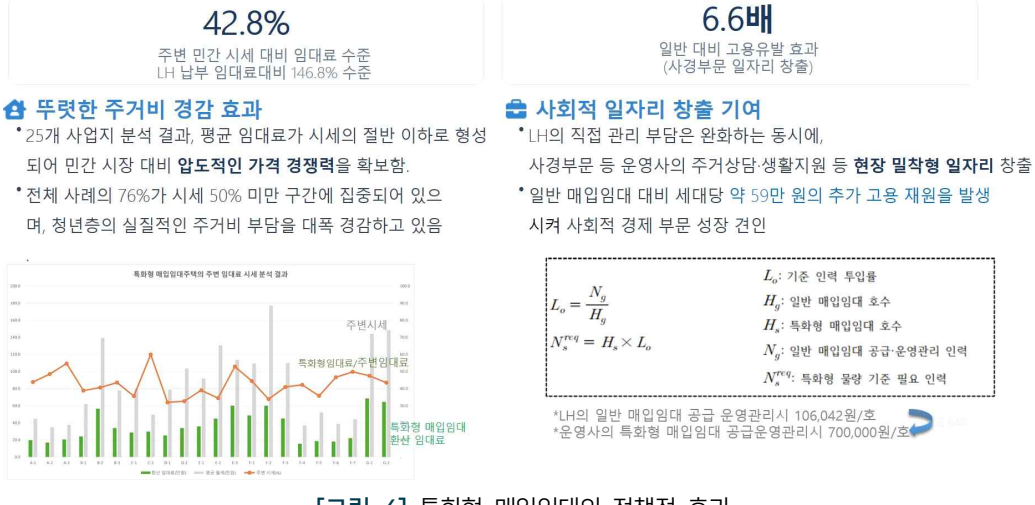
○ (LH 인력 절감 효과) 특화형 매입임대 주택 운영사에서 고용하는 전문 인력 인건비는 LH 정규직 평균 보수에 비해 약 3/5 수준으로 LH에서 인력을 직접 투입하는 경우보다 경제적 효과 발생

○ (수요맞춤형 주거서비스 효과) 단순히 주택을 공급하는 것에서 한발 더 나아가 입주자 특성에 맞는 주거복지 서비스 공급, 신속한 시설 관리 등으로 입주민 주거 만족도 향상

▌특화형 매입임대주택의 효율적 운영관리체계 필요

○ 운영사별 운영관리체계 분석 결과, 세대당 노무비는 운영사별 차이(최대 3.67배)가 규모별 차이(1.26배)보다 약 3배 크게 나타나 주택 호수 규모보다는 운영사의 관리 역량과 운용 방식이 운영 효율성에 더 큰 영향을 미치는 것으로 확인됨

○ 사업단계별 통합 관리 뿐 아니라 소규모 단지들을 지리적으로 묶어 거점 단지가 통합 관리하는 권역별 통합 관리(Hub-and-Spoke) 방식을 도입하여 규모의 경제 실현, 관리비 부담 완화



[그림 4] 특화형 매입임대의 정책적 효과

4 특화형 매입임대의 사업구조 개선

▌단기적 운영관리 체계 개선안

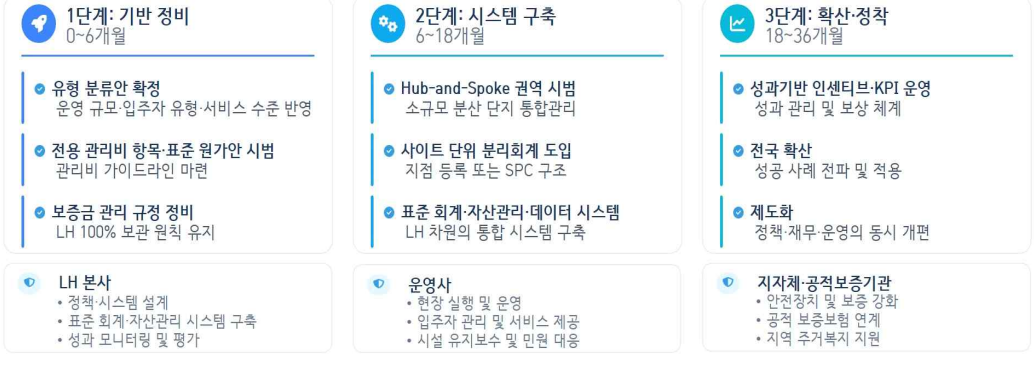
○ (임대료 확정제) 임대료 차액이 운영사의 재무 건전성에 큰 영향을 미치는 요소임에도 불구하고 실제 임대료는 시세대비 50% 상한보다 낮은 43~47% 수준이며 LH 납부 임대료의 상한 167%에 못미치는 150~160% → 임대료 확정제(50~60%) 도입으로 재무 건전성 확보

- 운영사가 응모 시 제시하도록 되어 있는 임대료 수준을 LH가 시세 50% 기준으로 명시하고 재계약 시 임대료 인상할 경우에도 LH에서 시세 50% 기준으로 운영기관이 수취할 임대료 명시하여 제공하는 방안 검토

○ (표준 회계·관리비 기준 마련) 운영사별 자의적 회계·관리 체계 운영으로 투명성 부재, 수익 구조 관리 감독 불가 → 사이트 단위 분리 회계, 회계 및 관리비 체계 표준화 시급

- 관리비 기준 : 세대별 사용료 이외 관리비 항목은 계약 면적별 부과, 커뮤니티 활성화 인건비는 대규모 현장은 실비 부과 중·소규모는 일정 금액 일괄 부과 인정, 일반 관리비에 본사 간접 인건비 부과 금지 등

○ (운영관리 통합 플랫폼 구축) 전대차 계약부터 시설 하자 관리까지 데이터 모니터링이 가능한 통합 플랫폼 구축, 데이터 거버넌스 확립으로 체계적이고 효율적인 사업 추진 및 운영사 관리 감독 가능



[그림 5] 특화형 매입임대 운영관리 체계 개선방안 로드맵

▌장기적 사업구조 개선안

○ (1안: 준공공 모델) 위탁 업무 범위를 공공 임대주택과 공동시설 운영관리로 최소화하되, 커뮤니티 활성화에 대한 별도 위탁 수수료를 지원하여 임대료 최소화, 지속가능성 확대(사회적 주택과 유사)

- 기획, 설계, 시설 관리는 배제하고 단순 위탁 방식의 업무를 부여하며 커뮤니티 활성화에 의한 관리비 상승보다는 낮은 임대료에 초점을 맞추는 모델로서 물량 목표를 대폭 확대할 수 있으나 기존 매입임대와 차별성 없다는 한계를 가짐

- LH가 보유하고 매입임대를 지역별로 통합하여 사경주체(운영사)가 이를 운영 관리토록 하고 입주자 뿐 아니라 광역 차원의 지역거점으로 발전할 수 있도록 커뮤니티 활동 강화하는 군집형 매입임대 사업으로 전환

○ (2안: 전대차 조정) 특화형 매입임대의 근본 취지인 수요 맞춤형 주거서비스 공급에 초점을 두되 현실적인 적자 보전을 위해 80호 이상 규모 현장의 커뮤니티 활동 및 시설 지원비 도입, 지자체 프로그램 연계 및 행·재정적 지원 강화, 기존 매입임대를 포함하여 군집형 매입임대사업 도입, 운영사 인증제 도입, 임대료 소폭 인상으로 운영사 지원, 기금 적립 등 사업 구조 다각화 모색

- 서비스 공급에 대한 임대료 책정의 정당성을 확보하기 위해서는 임대료 인상에 대한 비판을 상쇄할 수 있는 특화형 매입임대만의 공공성(현장 밀착형 관리 서비스, 커뮤니티 활성화, 수요 맞춤형 주거서비스 등) 강화 필요
- 특화형 뿐 아니라 LH의 기존 매입임대를 포함하여 권역별 매입임대 운영관리를 운영사에게 위탁하여 지역거점으로 활성화하는 군집형 매입임대사업 도입 및 국토부의 임대관리업 사경주체 인증제도 도입, 대규모 사업지의 인증된 운영사가 추진하는 커뮤니티 활성화 사업에 대해 정부 지원금 지급
- 특화형 매입임대의 불안정성과 재무적 리스크 완충 수단으로 활용 가능한 사회경제주택기금(가칭)을 신설하고 전대차 구조에서 발생하는 임대료 차액 중 일부 기금 재원 투입

○ (3안: 전대차 폐지) 유럽 사회주택 모델과 유사한 개념으로 공공부문은 저렴한 토지를 제공하고 지속적인 감독·관리자 역할을 수행하며 운영사는 시설 및 운영관리 서비스와 입주자 주거서비스까지 모두 포함하여 전문성을 확보함으로써 최소한의 영업이익 확보하는 방안. 이때 토지소유권을 포함한 관리업무까지 운영사에게 전권 부여함과 동시에 입주자 관리 및 안정적 운영 의무까지 부여. 일정 검증단계가 지나면 공급 물량 확대 가능

- 현행 제도가 갖고 있는 보증금 및 임대료 리스크를 완벽히 해소할 수 있도록 제도개선이 선행된 후 검토할 수 있는 방안으로 사회경제 부문의 독립과 성장이 담보될 수 있는 발전적 모델이지만 이와 동시에 건전한 재무구조를 확보할 수 있는 역량 전제 필요
- 검증 단계 초기에 투명성을 확보하기 위해 현장간 교차보전을 금지하고 개별 현장별로 폐쇄형 회계구조를 가지고 독립적인 영업이익을 창출할 수 있도록 관리 필요
- 단, 한국의 사회경제 부문 현실과 특화형 매입임대 주택의 구조적 한계로 유럽형 사업구조 도입 현실성 부족

- 본 원고는 토지주택연구원에서 2026년 수시과제로 수행한 "특화형 매입임대주택의 지속가능한 운영관리체계 개선방안" 연구과제의 성과를 바탕으로 작성되었습니다.

- 본 원고의 내용은 우리 공사의 업무상 필요에 의해 연구 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계 없으며, 우리 공사의 승인 없이 연구 내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

토지주택연구원 주택주거연구실 이영은 선임연구위원, 조승연 수석연구원, 양진아 책임 연구원, 안영성 연구원
한국토지주택공사 홍성준 차장

발행처 LH 토지주택연구원

LH 토지주택연구원 ◆ 우) 34047 토지주택연구원, 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99(전민동) ◆ www.lhri.lh.or.kr

LHRI Practical Report

차례

Ⅰ. 서론 ····· 1
1. 연구 배경 및 목적 ····· 1
2. 연구대상 및 방법 ····· 3
3. 선행연구 검토 ····· 12

Ⅱ. 국내 사회주택의 현황 및 쟁점 ····· 17
1. LH형 사회주택의 도입과 확대 ····· 17
2. LH 특화형 매입임대주택의 현황 ····· 20
3. SH 공사형 사회주택의 현황 ····· 25
4. SH 사회주택 운영사례 분석 ····· 32
5. 사회주택의 쟁점 ····· 37

Ⅲ. 해외 관련 제도 및 사례 분석 ····· 41
1. OECD 주요국가의 사회주택 현황 ····· 41
2. 오스트리아 사회주택의 특성 ····· 44
3. 네덜란드 사회주택의 특성 ····· 52
4. 시사점 ····· 55

Ⅳ. 특화형 매입임대 운영체계 분석 ····· 59
1. 분석 대상 ····· 59
2. 사업지별 매출 구조 ····· 81
3. 사업지별 지출 구조 ····· 93
4. 사업지별 수익성 분석 ····· 101

Ⅴ. 특화형 매입임대 관리 현황 분석 ····· 109
1. 특화형 매입임대 관리비 법적 근거 ····· 109
2. 특화형 매입임대 관리비 부과 현황 ····· 112
3. 관리비 절감을 위한 수익사업 사례 분석 ····· 122
4. 관리비 부과 체계의 문제점 및 개선 방안 ····· 125

Ⅵ. 특화형 매입임대주택의 효과와 개선방안 ····· 131
1. 주거안정 효과 ····· 131
2. 사회경제부문 일자리 창출 효과 ····· 134
3. LH 특화형 매입임대주택 사업 실행 여건 ····· 140
4. 특화형 매입임대의 운영관리체계 개선 방안 ····· 143
5. 통합 관리시스템 도입 ····· 150
6. 특화형 매입임대 사업구조 개선 ····· 153

참고문헌 ····· 157

표차례

[표 1-1] LH 특화형 매입임대주택 현황 ····· 4
[표 1-2] LH 특화형 매입임대의 규모별 동 호수 분포 ····· 7
[표 1-3] 분석 대상 사업지의 세대 수 및 규모 구분 (25개동,1,553호) ····· 8
[표 1-4] 정량 데이터 주요 분석 지표 및 데이터 정제 방법론 ····· 10
[표 1-5] 선행연구 검토 ····· 13

[표 2-1] LH 사회(적)주택 유형 및 특성 ····· 18
[표 2-2] LH형 사회주택 단계별 로드맵 (2019) ····· 19
[표 2-3] 특화형 매입임대주택 입주자 보증금 보호 수단 ····· 24
[표 2-4] 서울시 사회주택 유형 ····· 26
[표 2-5] 서울시 사회주택 운영현황 ····· 27
[표 2-6] 리모델링형 사회주택의 부문별 역할 ····· 28
[표 2-7] 토지임대부 사회주택의 각 부문별 역할 ····· 30
[표 2-8] 서울 토지지원리츠의 주체별 역할 ····· 32
[표 2-9] SH 사회주택 분석 대상 개요 ····· 33
[표 2-10] 분석대상 사업지별 수익성 비교 ····· 35

[표 4-1] 규모별 분석 대상지 ····· 60
[표 4-2] 유니버셜하우징 기본 정보 ····· 61
[표 4-3] 유니버셜하우징 재무 요약 (2024) ····· 62
[표 4-4] 한지붕 협동조합 기본 정보 ····· 62
[표 4-5] 한지붕 협동조합 재무 요약 (2024) ····· 63
[표 4-6] ㈜ 녹색친구들 기본 정보 ····· 63
[표 4-7] ㈜ 녹색친구들 재무 요약 (2024) ····· 64
[표 4-8] 아이부키(주) 기본정보 ····· 64

[표 4-9] 아이부키(주) 재무 요약 (2024) ····· 65
[표 4-10] ㈜ 나눔하우징 기본정보 ····· 66
[표 4-11] ㈜ 나눔하우징 재무 요약 (2024) ····· 66
[표 4-12] 우주 프로퍼티 매니지먼트(주) 기본정보 ····· 67
[표 4-13] 경기안산자활지역센터 기본 정보 ····· 68
[표 4-14] 운영사·사업지별 전대료 수입 현황 ····· 82
[표 4-15] 임대료 과납부 비율 변화 ····· 88
[표 4-16] 개별사업지 기타매출 총합계 ····· 89
[표 4-17] 사업지별 총매출액 변화 ····· 92
[표 4-18] 수익·비용 구조 ····· 93
[표 4-19] 개별사업지 운영사 부담 비정기적 수선비 ····· 96
[표 4-20] 개별사업지 커뮤니티 지원 현황 ····· 97
[표 4-21] 운영사 부담 노무비와 노무비 제비용 총액 ····· 99
[표 4-22] 광고선전비 변화 ····· 100
[표 4-23] 개별사업지별 매출총이익 ····· 102
[표 4-24] 개별사업지별 매출원가율 ····· 103
[표 4-25] 사업지별 영업이익 변화 ····· 104
[표 4-26] 사업지별 영업이익률의 변화 ····· 108

[표 5-1] 관리비 관련 사전 고지 현황 ····· 111
[표 5-2] 특화형 매입임대주택 관리비 ····· 114
[표 5-3] 운영사별 관리비 부과 항목 ····· 115
[표 5-4] 사업지별 관리비 수입 현황 ····· 117
[표 5-5] 사업지별 관리비 지출 ····· 118
[표 5-6] 관리호수별 단위면적당 평균 관리비 비교 ····· 120
[표 5-7] 특화형 매입임대주택 공용면적 및 ㎡당 관리비 ····· 121

[표 6-1] 임대료 시세 분석 방법 ····· 131
[표 6-2] 특화형 매입임대주택 임대료 분석 결과 ····· 132

[표 6-3] 매입임대 유형별 업무 특성 ····· 134
[표 6-4] 수도권 본부별 매입임대 담당 인력 수 ····· 135
[표 6-5] LH의 기존 매입임대 및 특화형 매입임대 호수 ····· 136
[표 6-6] 수도권 본부별 인력투입률 추정 ····· 136
[표 6-7] 특화형 물량에 대한 기존 업무 방식 인력 필요량 추정 결과 ····· 137
[표 6-8] LH 매입임대주택사업의 매입비 대비 정부 지원액 변화(백만원/호) 141
[표 6-9] 수도권 본부별 인력 투입률 추정 ····· 142
[표 6-10] 특화형 매입임대의 표준 운영 손익 기준(안) ····· 148
[표 6-11] 특화형 매입임대의 표준관리비 징수 기준(안) ····· 149
[표 6-12] 운영 규모별 관리 특성 및 수익성 분석 ····· 151
[표 6-13] TQM 도입 방향 ····· 152

그림차례

[그림 1-1] LH 특화형 매입임대 운영 방식 ····· 2
[그림 1-2] LH 특화형 매입임대 예시 ····· 6
[그림 1-3] 손익 임계 규모 분석 결과 ····· 7

[그림 2-1] LH 특화형 매입임대 예시 ····· 21
[그림 2-2] 토지지원리츠의 사업구조 ····· 31

[그림 3-1] OECD 주요국 사회주택 재고 비중 ····· 41
[그림 3-2] OECD 주요국 사회주택 공급 주체 특징 ····· 42
[그림 3-3] OECD 주요국 사회주택 공급 비중의 변화 ····· 43
[그림 3-4] 주요국 1인당 GDP 변화 (2025기준) ····· 44
[그림 3-5] 사회주택의 비중 ····· 45
[그림 3-6] 유럽 주요 도시 대비 빈의 임대료 수준 비교(㎡당) ····· 45

[그림 4-1] A-1 사업지 기본 현황 ····· 69
[그림 4-2] A-2 사업지 기본 현황 ····· 69
[그림 4-3] B-1 사업지 기본 현황 ····· 70
[그림 4-4] B-2 사업지 기본 현황 ····· 70
[그림 4-5] C-1~2 사업지 기본 현황 ····· 71
[그림 4-6] D-1 사업지 기본 현황 ····· 71
[그림 4-7] D-2 사업지 기본 현황 ····· 72
[그림 4-8] D-3 사업지 기본 현황 ····· 72
[그림 4-9] E-1 사업지 기본 현황 ····· 73
[그림 4-10] E-2 사업지 기본 현황 ····· 73
[그림 4-11] E-3 사업지 기본 현황 ····· 74
[그림 4-12] E-4 사업지 기본 현황 ····· 74

[그림 4-13] E-5 사업지 기본 현황 ····· 75
[그림 4-14] E-6 사업지 기본 현황 ····· 75
[그림 4-15] E-7 사업지 기본 현황 ····· 76
[그림 4-16] E-8 사업지 기본 현황 ····· 76
[그림 4-17] E-9 사업지 기본 현황 ····· 77
[그림 4-18] E-10 사업지 기본 현황 ····· 77
[그림 4-19] F-1 사업지 기본 현황 ····· 78
[그림 4-20] F-2 사업지 기본 현황 ····· 78
[그림 4-21] F-3 사업지 기본 현황 ····· 79
[그림 4-22] G-1 사업지 기본 현황 ····· 79
[그림 4-23] G-2 사업지 기본 현황 ····· 80
[그림 4-24] G-3 사업지 기본 현황 ····· 80
[그림 4-25] 규모별 월 전대료 분포(24년 기준) ····· 83
[그림 4-26] 소규모 사업지 평균 전용면적 전대료 분포(24년 기준) ····· 84
[그림 4-27] 중규모 사업지 평균 전용면적 전대료 분포(24년 기준) ····· 84
[그림 4-28] 대규모 사업지 평균 전용면적 전대료 분포(24년 기준) ····· 85
[그림 4-29] 지역별 평균 전용면적과 월 전대료 분포 ····· 86
[그림 4-30] 규모별 전용면적당 관리비 징수 ····· 90
[그림 4-31] 사업지별 총매출 구성비 ····· 91
[그림 4-32] 사업지별 지출 구성비 ····· 100

[그림 5-1] 관리호수 대비 관리비 수준 ····· 120
[그림 5-2] 호당 공용면적과 관리비 ····· 122
[그림 5-3] 관리비 항목별 비중 ····· 126

[그림 6-1] 특화형 매입임대주택의 주변 임대료 시세 분석 결과 ····· 133
[그림 6-2] 주변 시세 대비 특화형 매입임대 임대료 수준 ····· 133
[그림 6-3] 수도권 본부별 인력투입률 추정 결과 ····· 136
[그림 6-4] 규모별 평균 인건비 비교(2024년 기준) ····· 138

[그림 6-5] 아츠스테이 창작가 커뮤니티 공간 ····· 139
[그림 6-6] 매입임대 정부지원 기준 및 비율 추이 ····· 141
[그림 6-7] 매입임대사업 재원 부담 구조 ····· 142
[그림 6-8] LH 특화형 매입임대 운영관리 체계 개선방안 로드맵 ····· 152

Ⅰ 서론

Key Point

- 특화형 매입임대의 체계적이고 안정적인 운영관리체계 미비로 보증금 리스크, 운영사 재무 악화, 커뮤니티 활동 약화 등 문제점 발생
- (연구목적) 특화형 매입임대 운영관리체계 진단으로 한국 사회주택 현황에 대한 중간 점검 → 지속가능한 운영관리 체계 및 장기적 사업구조 개편방안 제안

1 연구 배경 및 목적

▮ **특화형 매입임대주택은 2016년 LH 사회적 주택 시범사업으로 시작하여 2017년 국토부의 주거복지 로드맵에 사회주택 공급 활성화 방안이 제시되었고 그 이후 2019년 국토부는 사회주택 활성화 방안에서 2022년까지 매년 2천호 공급계획(LH500호[1], SH1,500호 이상) 발표, 사업 본격화**

* LH는 전담조직(사회주택 선도사업 추진단 TFT) 신설 및 사회주택 로드맵을 수립하고 본격적 시범 사업을 추진하였으나 지속가능성 및 사업의 안정성 확보보다는 저렴주택 공급 및 사회경제 활성화라는 정책적 효과를 목표로 시범사업 추진

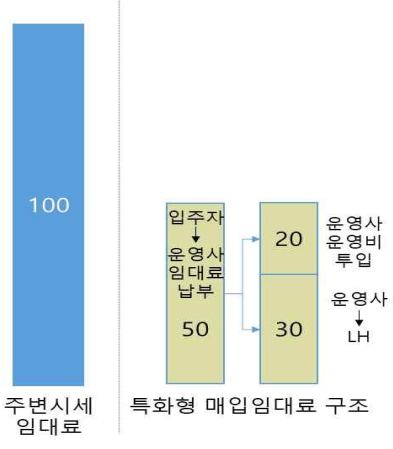
▮ **2025년 새정부(이재명 정부)는 '사회연대경제 성장 촉진(81)'과 '두텁고 촘촘한 주거복지 실현(63)' 등 특화형 매입임대 관련 이슈를 국정과제로 선정하였고 LH 구조개혁위원회에서도 LH 주택공급방식 다변화를 통한 맞춤형 주거안정과 민관협력 주택공급 모델로서 특화형 매입임대 방식의 확대를 논하는 등 특화형 매입임대주택의 확대 공급 정책 기조 형성**

○ 2016년 제도 도입 초기 무리한 전대차 구조(운영사가 주민에게 저렴한(시세의 50%) 임대료를 부과하고, 이중 60%만 LH에 납부하고 나머지 40%로 운영 비용 충당), 사업 규모별 차등 운영, 지원 수단 부재, 운영사별 자의적 운영관리 체계 실행, 운영사의 재무 건전성 확보 방안 부재 등 지속가능성을

1) 외부 민간(사회적)기업에 단순히 위탁관리하는 방식으로 200호, 토지임대부·공공지원리츠 300호 목표

확보하기 어려운 구조로 시범 사업이 추진되었으나 이후 일반 사업도 동일한 기준으로 추진됨에 따라 안정성, 투명성, 지속가능성 측면에서 문제점 지속

- 운영 및 시설 관리 역량 부족, 시설 보수 이원화에 따른 민원 발생[2], 운영 손실 확대, 운영사별 불확실·불투명한 재무 상황, 운영사 사업지간 리스크 이전에 대한 관리 수단 부재, 입주자 보증금 손실 우려 등
- 최근 서울시 청년안심주택은 시행사가 시공사에 공사비 지급을 하지 못해 강제경매 진행, 토지임대부 사회주택인 콘체르트 장위, 아츠스테이 성산 등 입주자 보증금 미반환 사태 발생



- 운영기관은 임대료 시세 50% 이내 가격+커뮤니티 서비스 제공 조건으로 입주민 모집 → LH에 30% 납부하고 나머지 20%로 운영경비·커뮤니티 소요 비용 부분 충당
- 입주자는 시세 50% 이하의 임대료만 내고 커뮤니티 서비스를 제공 받을 수 있는 기회
- LH는 매입임대 직접 운영 대비 0~20% 임대료 수입이 저하되나 공실 위험이나 운영관리 비용 배제 (중대 보수는 LH 위탁관리업체가 담당)

[그림 1-1] LH 특화형 매입임대 운영 방식

○ 특히, 최근 특화형 매입임대 사업 규모 확대[3]에도 불구하고 규모와는 무관하게 임대료, 관리비, 운영비 등 사업구조 및 기준을 운영사마다 자의적으로 적용하고 있고 보증금 안정성 미비, 영업이익 부족, 지자체의 역할 부재 등 다양한 문제가 대두되고 있어 이에 대한 대응방안 및 사업구조 개선 필요

○ 도입 초기 정책 목표였던 수요 맞춤형 주거복지 실현, 사회경제 부문 역량 강화, 매입임대주택 공급 주체 다각화를 실현하기 위해서는 특화형 매입임대의 사업구조 및 운영체계에 대한 중간 점검 시급

2) 일상보수(도어록·경첩, 각종 부속교체 등 56개 항목)는 운영사가 담당하고 중대보수(재임대 보수, 배관·누수 등)는 LH 유지보수업체가 담당하는 이원 구조로 대민 서비스 지연 및 만족도 저하 등 민원 발생

3) 2024년 특화형 매입임대 4,144호 선정 결과 약 76%(3,144호)가 100호 이상으로 점차 대형화

- 특화형 매입임대주택은 민관 협력형 사업으로서 저렴한 공공 임대주택의 공급 주체 다각화라는 정책적 목표 달성은 가능하나 불안전한 민관협력 구조상 나타나는 리스크 심화 : 전대차 구조의 문제점, 사업의 안정성 및 지속성 확보를 위한 지원 수단 부족, 운영관리 체계의 불투명성 등
- 향후 안정적 사업 추진을 위한 운영관리 체계 정비 및 장기적 사업구조 개편 구상안에 대한 검토 필요

▮ **(연구목적) 따라서 본 연구의 목적은 ① 특화형 매입임대주택의 현황 분석을 통해 운영시설관리 현황을 진단하고 ② 특화형 매입임대 운영사별 임대료 및 관리비, 운영수지 등 운영관리 체계 분석을 통해 지속가능성에 영향을 주는 핵심 요인을 도출하여 ③ 지속가능한 특화형 매입임대 운영관리 체계 개선안 및 장기적 사업구조 개편 방안을 제안하고자 함**

2 연구대상 및 방법

1) 연구 대상

▮ **(개념 정의) LH 특화형 매입임대는 광의적 개념인 사회주택 중 특정 브랜드로서 제도 변천이나 국내외 사례 분석에서는 사회주택 전체를 다루고 구체적인 운영관리체계 분석은 LH 특화형 매입임대주택으로 한정함**

▮ **LH 특화형 매입임대는 2016년 LH 사회적 주택 시범사업으로 시작, 2023년부터 LH 특화형 매입임대주택이라는 이름으로 공모하여 2024년말 28개 운영사, 76개동, 2,460호 운영 중**

※ (지역별) 서울 35개동 1,570호(64%), 경기 32개동 694호(29%), 인천 9개동 196호(7%)

※ (운영방식별) 매입약정형 1,099호(45%)[4], 위탁운영형 1,361호(54%)

※ (입주유형별) 청년 2,127호(86%, 확대추세), 일반 312호(13%), 고령자 21호(1%)

※ (운영기관별) 사회적기업 1,244호(51%), 협동조합 738호(30%), 사단법인 195호(8%), 지역자활센터 147호(6%), 공공기관 등 136호(5%)

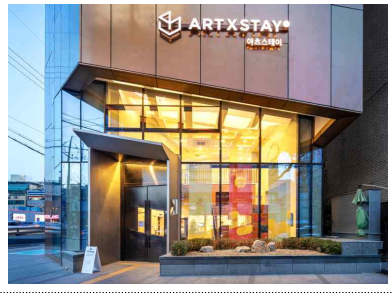
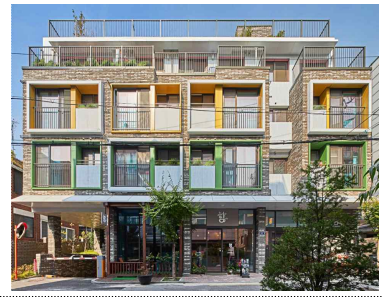
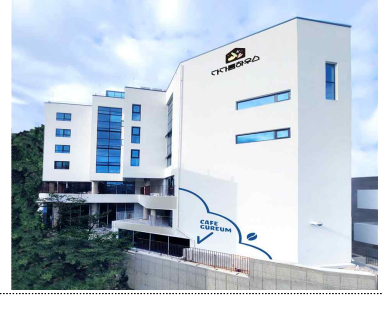
4) LH 테마형 사회주택 226호(2020) + 비주택 용도변경 리모델링 873호(2021)

[표 1-1] LH 특화형 매입임대주택 현황

연번	관리 주체	시도	주소	호수	운영기관명
1	주거 복지 재단	서울	서울시 강북구 수유동 721-1	7	민달팽이주택 협동조합
2			서울시 동대문구 제기동 606 경동빌	8	
3			서울시 광진구 중곡동 210-23 타워파크빌	12	
4			서울시 은평구 역촌동 43-68 해창위너스빌	14	
5			서울시 성북구 장위동 230-78 예담빌 101동	8	해맑은주택 협동조합
6			서울시 구로구 개봉동 57-14 라다팰리스	10	한지붕협동조합
7			서울시 강북구 우이동 180-15 위너스빌	10	
8			서울시 노원구 상계동 72-123 로즈데일	12	(사)가치있는누림
9			서울시 노원구 상계동 163-3 상계캐슬	9	
10			서울시 중랑구 신내동 494-35	10	(사)나눔과미래
11			서울시 도봉구 창동 603-16 한원트리안	10	
12			서울시 은평구 신사동 300-12 아인스하임	9	(사)마을과사람
13			서울시 양천구 목동 746-12	7	우리동작장애인 자립생활센터
14		경기	경기도 부천시 송내동 577-1 7~8층	44	민달팽이주택 협동조합
15			경기도 부천시 송내동 577-1 9~12층	44	모두들청년 주거협동조합
16			경기도 부천시 송내동 577-1 14~15층	23	협동조합 큰바위얼굴
17			경기도 부천시 송내동 577-1 13층	10	(사)길가온복지회
18			경기도 수원시 영통구 영통동 1108 우리빌 A동	9	(사)가치있는누림
19			경기도 안산시 상록구 월피동 490-3	22	
20			경기도 안산시 상록구 사동 1369-2	20	
21			경기도 안산시 단원구 선부동 1141-10	15	
22			경기도 안산시 상록구 사동 1370-1	8	
23			경기도 수원시 팔달구 고등동 35-14	8	(재)한국소년보호협회
24			경기도 부천시 소사본동 294-51	8	㈜조은인테리어
25			경기도 부천시 심곡본동 618-1	8	㈜행복을 나누는 사람들
26			경기도 수원시 영통구 영통동 1108 우리빌 B동	8	경기수원지역자활센터
27			경기도 안산시 단원구 고잔동 654-4	16	경기시흥작은자리지역자활센터
28			경기도 안산시 단원구 본오동 947-11	16	경기안산지역자활센터
29			경기도 안산시 상록구 월피동 511-17	18	
30			경기도 부천시 송내동 577-1 5~6층	42	
31		인천	인천시 남동구 간석동 243-3	7	(사)인천주거복지센터
32			인천시 남동구 구월동 1384-3	10	
33			인천시 부평구 부평동 10-610	7	인천부평남부지역자활센터
34			인천시 부평구 십정동 278-25	12	
35			인천시 부평구 부평동 10-622	7	
36			인천시 남동구 구월동 1274-29	7	
37			인천시 남동구 구월동 1282-18	7	

연번	관리 주체	시도	주소	호수	운영기관명
38	LH	서울	서울시 은평구 구산동 177-104, 다다름하우스	53	아이부키㈜
39			서울시 서초구 서초동 1487-1, 그루하우스	60	
40			서울시 성북구 안암동4가 48, 안암생활	122	
41			서울시 마포구 성산동 52-12 외, 아츠스테이성산	58	㈜안테나
42			서울시 강북구 번동 443-6, 아츠스테이수유	108	
43			서울시 영등포구 영등포동7가 94-93, 아츠스테이영등포	51	
44			서울 서대문구 북가좌동 275-3, 3-204	96	-
45			서울시 강서구 마곡동 760-1, 녹색친구들마곡	240	㈜녹색친구들
46			서울시 금천구 가산동 139-8, 에스키스가산	181	나눔하우징
47			서울시 도봉구 방학동 604-3 4외, 해심당	21	유니버셜하우징 협동조합
48			서울시 광진구 중곡동 189-46 명성리치빌	16	
49			서울시 종로구 창신동 16-1	18	
50			서울시 동대문구 장안동 339-2 하우징365	16	한지붕협동조합
51			서울시 송파구 방이동 49-6 잠실 더클래스원	84	
52			서울시 은평구 대조동 15-126 한성벨라루체	66	
53			서울시 노원구 공릉동 375-8	26	에스이임파워 사회적협동조합
54			서울시 마포구 성산동 52-5	20	마을과집협동조합
55			서울시 동작구 노량진동 215-1	13	선정중
56			서울시 마포구 합정동 390-6 진영 베스트빌 101동	19	셰어하우스우주㈜
57			서울시 마포구 합정동 390-6 진영 베스트빌 102동	10	
58			서울시 은평구 역촌동 44-2 헤르미온	119	㈜녹색친구들
59			서울시 서대문구 대현동 90-13, 90-14	47	연세대학교
60		경기	경기도 안산시 단원구 고잔동 619-2	20	한지붕협동조합
61			경기도 안산시 상록구 사동 1276-4	26	
62			경기도 안산시 상록구 부곡동 605-8	14	
63			경기도 안산시 상록구 부곡동 730-14	16	
64			경기도 안산시 상록구 부곡동 730-18	18	
65			경기도 안산시 상록구 일동 108-6	8	에스이임파워 사회적협동조합
66			경기도 안산시 단원구 와동 795-1	15	
67			경기도 안산시 상록구 사동 1322-1	15	
68			경기도 안산시 상록구 일동 610-15	14	
69			경기도 안산시 상록구 일동 626-2	13	
70			경기도 안산시 상록구 일동 546-5	13	
71			경기도 안산시 단원구 선부동 968-8	9	(사)가치있는누림
72			경기도 안산시 상록구 월피동 501-7	19	
73			경기도 안산시 상록구 사동 1370-4	16	
74			경기도 안양시 만안구 안양동 512-10, 에스키스안양	159	나눔하우징
75		인천	인천시 중구 운서동 3091-11, 한지붕영종	127	한지붕협동조합
76			인천시 미추홀구 도화동 5-30 행복타운	12	

○ 2020년 매입약정형 사업 방식으로 사회주택 사업을 공모하여 안암생활, 아츠 스테이 영등포, 구산 다다름 하우스 등 성공모델 실현 후 비주택 용도변경 리모델링 사업[5] 등 사업 추진

❶ 청년 + 예술창업 (서울 영등포, 아츠스테이)	❷ 고령자 + 건강·돌봄 (서울 도봉, 케어안심주택)
	
❸ 청년 + 창작·창업지원 (서울 성북구, 안암생활)	❹ 장애인 + 자립지원 (서울 은평, 다다름하우스)
	

[그림 1-2] LH 특화형 매입임대 예시

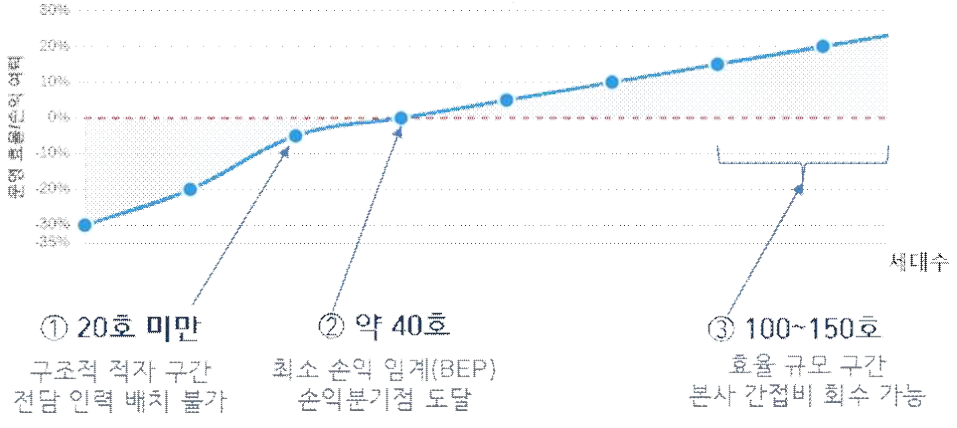
▌본 연구는 특화형 매입임대의 특성을 분석하기 위해 운영관리 현황 조사는 LH와 SH의 특화형 매입임대주택을 대상으로 수행하고, 수지 분석이나 관리비 부과 방식 등 운영관리체계 분석은 LH 특화형 매입임대주택 중 규모별·운영사별로 교차, 유형화하여 그룹별 표본 선정된 주택을 대상으로 함

○ 조사 대상의 규모 구분은 표본의 통계적 유의성, 실무적 손익분기점, 인력 운용의 최적 생산성을 기준으로 세 단계로 구분하였음

5) 비주택 용도변경 리모델링 사업은 용도 전환에 따른 추가 공사 비용·기간 등 사업 비효율성으로 2022년부터 신규 사업을 중단하였으나 2026년 다시 도심 주택시장 안정을 위한 주택공급 수단으로 검토 중

[표 1-2] LH 특화형 매입임대의 규모별 동 호수 분포

구분	계	소규모	중규모	대규모
		40호미만	40~80호미만	80호 이상
동수	76(100%)	58(76.4%)	9(11.8%)	9(11.8%)
호수	2,460(100%)	759(30.9%)	561(22.8%)	1,140(46.3%)



[그림 1-3] 손익 임계 규모 분석 결과

- 소규모 (40호 미만): 최소 임계치
  - 구간 설정 기준: 지속적으로 유의미한 커뮤니티 활동과 입주민 관리가 가능한 최소 규모 40호 미만 개별사업지를 소규모로 구분하였음[6)]
  - 운영 특징: 전담 인력 배치가 사실상 불가능하며 본사 인력의 업무 병행이 필수적인 구간

  * 14개소 300호: C-1, C-2, E-1,4,5,6,7,8,10, F-1,2,3, G-1,2
- 중규모 (40호 ~ 80호): 실무적 손익분기(BEP) 구간
  - 구간 설정 기준: 운영현황 분석 및 전문가 FGI를 통해 도출된 손익분기점(BEP)인 40호와 전문 인력 상주 가능 최소 규모인 80호 사이 구간
  - 운영 특징: 운영의 최소 자립 가능성이 생기기 시작하나, 전담 인력 배치나 표준화된 관리체계를 갖추기에는 한계를 가짐

  * 4개소 221호: D-1,2, E-3, G-3

6) 이 구간에는 20호 미만의 최소 규모 사업지는 11개로 분석 대상지의 약 44%에 해당함. 분석 대상 중 20호 초과 40호 미만의 개별 사업지는 2개에 불과

• 대규모 (80호 이상): 대규모 운영체계 진입 구간

- 구간 설정 기준: 80호 이상은 표본 분포상 중규모 개별사업지와 구분되며 보다 조직화된 운영체계로 이행할 수 있는 규모
- 운영 특징: 수기 관리 중심의 영세한 운영 방식에서 벗어나 디지털 기반의 전문 시설 관리 시스템 및 전산화된 정산 체계를 갖추어야 하는 임계점인 80호는 효율화 달성이 아니라 대규모 운영체계 진입 초기 구간임[7)]

* 7개소 1,032호 : A-1, A-2, B-1, B-2, D-3, E-2, E-9

[표 1-3] 분석 대상 사업지의 세대 수 및 규모 구분(25개동,1,553호)

운영사	사업지	세대수	규모 구분
A	1	240	대규모
	2	119	대규모
B	1	181	대규모
	2	159	대규모
C	1	19	소규모
	2	10	소규모
D	1	53	중규모
	2	60	중규모
	3	122	대규모
E	1	16	소규모
	2	84	대규모
	3	66	중규모
	4	20	소규모
	5	26	소규모
	6	14	소규모
	7	16	소규모
	8	18	소규모
	9	127	대규모
	10	12	소규모
F	1	16	소규모
	2	21	소규모
	3	18	소규모
G	1	16	소규모
	2	18	소규모
	3	42	중규모

7) 현장 조사에서도 대규모 사업지일수록 전담 관리와 업무 분업이 상대적으로 용이한 것으로 나타남. 다만 공동주택관리법상 관리비 공개 의무 기준은 100세대, 의무 관리 대상은 300세대 or 150세대 이상+승강기/중앙난방으로 각각 기준이 상이함

▮ **(내용적 범위) LH 특화형 매입임대주택의 운영 현황 실태 분석을 위해 재무 및 운영 손익 정밀 분석, 계약조건 및 보증금 안정성 검토, 관리비 부과 현황, 물리적 환경 및 서비스 실태 조사 등 수행**

○ 재무 및 운영 손익 정밀 분석

- 수익원 분석 : 사업지별 총매출, 전대료·관리비 수입 및 기타 매출 규모 파악
- 지출 구조 진단 : 노무비(인건비), 광고비, 지급수수료 및 공용부 관리비 등 항목별 지출 분석
- 적정성 검토 : 최근 3개년 결산 자료를 토대로 저임대·고비용 구조상 운영비 부담 적정성 및 신규 공급 시 발생하는 선제적 인건비 투입 리스크 분석

○ 계약조건 및 보증금 안정성 검토

- 임대 체계: 전대차 계약서 분석으로 보증금, 전대료, 계약 기간 및 특약 사항 확인
- 리스크 진단: 사업지별 임대-전대 보증금 차액 분석 및 초저보증금 구조가 운영사 재무 건전성에 미치는 영향 평가

○ 물리적 환경 및 서비스 실태 조사

- 공간 구성: 커뮤니티 시설 유형, 면적 및 위치 등 특화 공간의 조성 현황
- 주거 환경: 가전·가구 등 빌트인 품목(에어컨, 세탁기 등) 비치 여부와 상태
- 시설 관리 실무: 노후 시설 수선 및 가전 유지보수 시 운영사가 실제로 부담하는 비용 사례 발굴을 통한 관리 사각지대 식별

○ 조직 유형에 따른 관리 전문성과 경영 실태의 차이를 규명하기 위해 수행한 운영 주체별 운영관리체계 현황 비교 분석 대상은 사회적 경제 조직 및 지역 거점 기관 총 7개소로 선정하여 유형별 특수성을 분석에 반영함

- 사회적 기업(3개소): (주)녹색친구들, (주)아이부키, (주)셰어하우스우주
- 협동조합(2개소): 한지붕 협동조합, 유니버셜하우징 협동조합
- 자활센터(1개소): 경기안산지역자활센터

▮ **(공간적 범위) 서울 및 수도권 소재 76개동(2,460호) 중 7개 운영사가 운영하는 25개 사업지(총 1,553호)를 심층조사 대상으로 표본 추출하였음**

○ 2026년 기준 서울 및 수도권에 공급된 LH 특화형 매입임대주택 총 76개동,

2,460호를 조사 모집단으로 설정하고, 이 중 7개 운영사가 관리하는 25개 동, 1,553호를 선별하여 심층 조사 수행하였음[8)]

2) 연구 방법

▮ **연구 방법은 크게 정책 제도분석 및 사례 분석, 운영사 심층 진단(FGI) 등을 통한 정성적 분석 방법과 회계결산 자료, 수지분석을 위한 운영 성과 데이터, 관리비 관련 자료를 수집하여 정량 데이터 분석 방법으로 구성됨**

○ FGI는 관련 학계 전문가 및 실무 담당자로 한정하여 현장 애로사항과 시설 관리 주체 이원화에 따른 문제점 및 커뮤니티 운영 부담에 대해 조사하였고 적정 운영 규모에 대한 인식 조사 및 지속 가능한 사업 구조 등 조사

- 정책·연구 전문가(3인) 및 공공 운영 실무자(2인)로 구성된 혼합형 패널 구성하여 도시건축, 부동산 정책, 공공주택 및 매입임대 공급·관리 분야 심층조사 수행. 현장 실행 가능성에 대한 교차 검증을 위해 패널을 구성하였고 특히 실무 담당자 조사에서는 제도 개선안의 현장 적용 가능성, 운영상 제약 요인 및 재무·관리 구조상 영향 예측 등 조사

○ 수집된 결산 자료를 바탕으로 수익성, 비용 구조, 규모의 경제 여부를 다각도로 검토하고 관리비 관련 데이터를 수집하여 현장에서 관리비 부과 실태와 기준 상이점 등 실무적 현황을 분석하였음

[표 1-4] 정량 데이터 주요 분석 지표 및 데이터 정제 방법론

구분	세부 분석 항목	분석 방법론
수익 구조	- 개별사업지 보증금현황 - 개별사업지 전대료 및 기타매출 - 개별사업지 징수 관리비	현금흐름분석: 운영사별 상이한 회계 처리 방식을 표준화하여 실제 현금 유입/유출 산출
지출 구조	- 개별사업지 인건비 - 개별사업지 수선비 - 개별사업지 지출 관리비 - 커뮤니티 지원금 비중	비용 항목 재분류: 본사 지원 및 관리비 포함 여부를 반영하여 실제 운영 단가 도출
운영 효율성	- 세대 규모별 월 평균 전대료 및 관리비 부담 수준 비교	상관관계 및 평균 비교: 세대수와 전대료 간 관계를 산점도로 분석하여 규모의 경제 검증

8) 표본 추출 과정에서 한지붕 영종은 2025년 1월에 입주를 개시하여 본 연구의 주요 회계 분석 기간(2022년~2024년)과 일치하지 않으므로, 분석의 객관성 확보를 위해 전대 보증금 및 전대료 수입 등에 대한 일반회계 실태 조사 대상에서 제외하였음

○ 특화형 매입임대의 운영관리 체계를 진단하고 이를 기반으로 개선방안을 도출하기 위해 정성적·정량적 방법을 종합하여 사용하였으며 연구 단계별 연구 방법을 정리하면 아래와 같음

Step 1 기초현황조사

○ 특화형 매입임대주택 현황 조사 설계

- 현황 조사를 위한 항목 설정
- 시설 관리 측면에서 효과 분석을 위한 조사 항목 설계

○ 특화형 매입임대주택 운영관리 현황 조사

- 현황 조사를 위한 필수 지표별 가능한 조사 방법 확정
- 현황 조사 및 자료 구축
- 운영 관리체계에 대한 전문가 FGI

Step 2 정부 정책 및 국내외 사례분석

○ 특화형 매입임대주택 관련 정책 검토

- 사회경제 부문 관련 정책 변화
- SH 사회주택, LH 특화형 매입임대주택 현황 분석
- 특화형 매입임대주택 관련 정책·제도 변화

○ 특화형 매입임대주택 국내외 유사사례 검토

- 서울시 청년안심주택, 토지임대부 사회주택, 공동체 주택, 토지지원 리츠 등 사업구조 분석
- OECD 주요국 현황, 오스트리아, 네덜란드 등 해외사례 분석

Step 3 현황 분석

○ 특화형 매입임대 운영사 운영관리 현황 분석

- 수지 분석, 보증금 및 임대료 분석, 커뮤니티 시설 운영 현황, 근생시설 수익사업 운영수익, 관리비 부과 방식, 직간접적 인건비 처리 현황 등

○ 긍정적 영향력 검토

- 주거안정 효과, 사회경제분야 일자리 창출, LH 인력 감축, 관리비용 절감, 커뮤니티 활성화. 공익성 확보 효과 등

Step 4 지속가능한 운영관리 시스템 제안

○ 지속가능한 특화형 매입임대주택사업을 위한 제도개선 방안

- 운영관리체계 개선방안: 수익성 제고 방안, 보증금 보호 방안, 장기 체납 방지 제도, 관리비 부과 기준 정비 등

○ 특화형 매입임대주택 사업구조 (장기 비전)

- 특화형 매입임대주택 주체별 역할 범위 검토
- 특화형 매입임대 전대차 구조 개편 방안 제안

3 선행연구 검토

▮ 사회주택 관련 선행연구는 목적에 따라 크게 제도 개선, 공급 및 운영관리, 지속가능성 및 공공성에 대한 주제로 구분할 수 있음. 이를 위해 사회주택의 정의와 법적 기준, 사회주택 공급 활성화, 이해관계자의 협력 체계 등을 연구 대상으로 다루고 있음

○ 그러나 대부분 법제도 개선의 필요성과 공급을 위한 이해관계자별 역할을 제시하고 있을 뿐 실현 가능한 구체적인 수단이나 방법을 제시하지 못하는 한계를 내재하고 있음

▮ LH 임대주택 전체 재고 중 특화형 매입임대주택이 차지하는 비중을 매우 적으나 정책적으로 주거복지 실현을 위한 주택공급 체계의 다변화 측면에서 사회주택에 대한 관심이 증가함에 따라 대부분의 선행연구에서 향후 공급 확대를 전망

○ 특화형 매입임대는 건설형 임대주택과는 다른 사업 구조로서 운영주체의 임대료, 관리비, 운영비 등 운영 측면에서의 지속가능성이 매우 중요하나 이를 구체적으로 다루는 선행연구 부재

▮ 본 연구는 최근 공급되고 있는 특화형 매입임대주택의 운영관리 현황과 실태를 파악하고 임대료 및 관리비 체계를 분석하여 이를 기반으로 향후 LH 특화형 매입임대주택에 실제 적용할 수 있는 체계적 운영관리 시스템 및 사업구조를 제시한다는 점에서 선행연구와의 차별성을 가짐

[표 1-5] 선행연구 검토

구분	연구명	주요내용 및 시사점	연구방법
① 제도 개선	이희숙(2021), 사회주택 법제도 현황과 개선 방안	국내외 사회주택의 정의와 현황을 고찰하고 지방자치단체의 사회주택 조례 현황을 분석하여 사회주택의 정의, 공급 주체, 공근 대상, 지원 내용을 비교 후 현행 법령 및 법안 개정 추진 현황을 분석하여 민간임대주택법, 공공주택특별법, 주택법 개정 방향을 제시함	법제도 검토
	권세연, 박환용(2009), 영국 사회주택의 사회혼합정책 연구	사회주택의 도입 배경과 다양한 정책 수단을 고찰하여 정책 수단을 점유 혼합, 소득 혼합, 연령 혼합, 인종 혼합의 측면으로 분류하여 정책의 효용성 및 입주민 만족도를 분석하여 청분한 임대주택 재고 확보, 정부차원의 정책 목표와 수단의 다양성, 양적 측면 정책의 혼합 효과, 질적 측면 정책의 중요성 인식, 종합적 접근의 필요성 등 한국에 다양한 정책적 시사점을 제시함	법제도 검토
	남원석, 진남영(2021), 한국 사회주택 정책의 전개과정과 주요 쟁점	국내 사회주택의 전개 흐름을 통해 시점별 정책 및 주체별 역할 등 특징을 고찰하고 사회주택의 성과를 확인하고 사회주택 개념에 대한 정책적 함의, 충분한 정부 지원 수준, 지속가능한 법적 기반 마련을 사회주택 정책의 주요 쟁점으로 제시함	법제도 검토
	임현(2015), 독일의 사회주택제도에 관한 고찰	독일 사회주택의 개념과 의의, 사회주택 정책과 법제의 변화, 사회주택 수량 변화 등 현황을 검토하고, 사회적 주거지원에 관한 법률의 수행주체, 목적가 원칙, 지원 대상과 행정 절차, 법령 체계를 검토하여 지원지원법의 주택정책이 구체적으로 내용을 명시하는 점, 실효성있는 법집행이 가능한 점, 가구 구성원수에 적합한 주택 지원이 이루어질 수 있는 점을 주요 시사점으로 도출함	법제도 검토
	변우웅(2018), 독일의 사회주택 관련 문제점과 해결방안	과거의 독일 사회주택 관련 법제 개정 내용의 흐름과 현재의 법적 내용을 검토하고 독일내 사회주택의 수요와 공급, 임차료 수준과 현황, 공공부문 주택건축 주체에서 발생하는 문제점을 분석하고 베를린시, 드레스덴시의 구체적인 해결 사례를 통하여 이해관계자 관점에서 시사점 도출	법제도 검토, 사례 분석
	홍지수(2022), 시스템다이내믹스를 활용한 사회주택공급 정책 분석연구	국내 사회주택의 정의, 정책추진 과정을 검토하고 이해당사자별 주요 영향요인 도출, 영향 요인들의 인과 흐름을 분석하는 인과지도를 작성 후 이를 바탕으로 사회주택 시장 시뮬레이션 모델 구축 및 결과 분석을 통하여 운영 주체에 대한 재정적 지원 전제, 사업 안정화 후 정책적 협력, 사회 구조적 차원의 노력을 주요 시사점으로 제시함	법제도 검토, 인과지도를 활용한 시뮬레이션
	김정욱, 유성희(2019), 사회주택 공급 활성화를 위한 규제 정비 방안	주택 문제 해결을 위한 수단으로 사회주택 공급의 필요성을 인지하고 국내 법제도의 쟁점 고찰을 통하여 기존의 법률 부재로 인한 한계, 재정 지원의 한계, 주택협동조합 관련 규제, 이해관계자들의 충돌 등 다양한 사회주택의 문제점을 분석하고 법제도 보완 및 정비, 체계적인 공급체계 구축, 공공성 확대 측면의 규제 정비의 필요성을 제시함	법제도 검토
② 공급 및 운영 관리	최민아, 이성근(2020), 공공주택 공급 활성화를 위한 프랑스 사회주택의 민간참여 특성-사회적 주택 기업을 중심으로	민간기업 및 사회적 경제의 공공주택 부문 참여 활성화 방안을 도출하기 위하여 프랑스 사회주택의 공급 특성, HLM협동조합 참여 내용, ESH(Entreprises sociales pour l'habitat)의 발전 내용과 운영 특성, 재원 마련 방법을 고찰하고 국내의 공공주택사업과 비교를 통하여 공공성 강화 방안, 재원마련 제도를 통한 장기 지원 방안, 임대료 기반 민간기업과 사회적 경제의 구분 체계로의 전환을 시사점으로 도출함	문헌 고찰, 데이터 분석

구분	연구명	주요내용 및 시사점	연구방법
	최창수(2024), 미국의 사회주택 공급을 위한 입법 동향에 대한 소고	국내 사회주택 개념과 공공임대주택, 사회주택제도와 미국의 연방의 법제도, 주 및 지방정부의 법제도를 순차적으로 검토하고 공통점 및 차이점을 비교분석하여 유한영리주택회사 육성, 회전융자기금 설치, 사회주택청 신설, 사회주택 공급 확대를 통한 사회주택 공급 활성화의 필요성을 제시함	법제도 검토
	심윤수 외(2016), 토지임대부 사회주택 공급 활성화방안 연구: 서울시 토지임대부 사회주택 사업성을 중심으로	서울시에서 추진 중인 토지임대부 사회주택의을 대상으로 사업성을 분석한 결과 사업성을 확보하는 것으로 나타났으나 민간사업시행자의 토지임대부 사회주택 사업참여 확대를 위하여 토지임대요율 조정, 사회주택 건설 운영 관련 제도적 보완을 시사점으로 제시함	사업성분석
	박원석(2019), 프랑스 사회주택의 사업구조 및 재원조달 체계 분석	프랑스 사회주택의 운영 특성과 제도적 체계, 경쟁력을 도출하기 위하여 사회주택의 제도와 사업구조, 지원 및 재원조달 체계를 검토하고 파리 소재 공공사회주택회사 Paris Habitat과 민간사회주택회사 LogiRep를 대상으로 사업구조과 운영 현황, 재원조달 체계, 향후 전망에 대한 자료 조사 및 인터뷰 조사를 수행하여 한국형 사회주택의 개념과 포지셔닝 명확화, 지속가능성을 위한 교차보조제도의 사업구조 방식 도입의 필요성, 자금조달 체계 마련 방안을 주요 시사점으로 제시함	법제도 검토, 사례 분석
③ 지속가능성 및 공공성	신수임(2023), 사회주택 사업의 공공성에 관한 경험 연구	사회주택 관련 행위자들의 경험에 내재된 사회주택 공공성의 특성을 분석하기 위하여 공공성의 개념과 수행성 이론을 고찰하고 사회주택 사업과 관련된 주체들(사업자, 입주자, 중간지원조직 및 정부기관 근무자)의 심층면접을 수행한 결과, 주거안정, 공동체, 공론장, 자아실현이라는 핵심 주제와 9가지 하위 주제어를 도출하였고 공공성의 3가지 차원인 주체와 내용, 절차적 측면을 분석하여 정부와 민간사업자, 입주자의 역할과 주거안정, 자아실현, 사회적 가치 제시, 참여민주주의가 발현됨을 증명하면서 민관협력시 공공성의 기준을 제시하고 평가함	면접조사
	유혜지, 조민경(2024), 청년주거안정을 위한 사회주택 방향성-주거지재생 활용을 중심으로	청년가구가 당면한 주거안정성, 비용 부담 가능성, 거처 적성성 문제와 주거환경 개선 및 도시재생뉴딜 사업을 통한 새로운 주택 공급의 방향성을 제시하기 위하여 프랑스와 네덜란드의 사회주택을 분석, 국내 사회주택 정책과 현황을 분석한 결과, 모아타운, 신속통합기획의 기부채납제 활용하여 청년을 위한 사회주택 공급 방안을 제시하였고, 사회주택기금 확보 방안, 기존 기금제도 활용 방안을 제시함	사례 분석
	이윤재 외(2022), 사회주택 입주자 주거만족도 및 만족도 영향 요인 분석	서울시 사회주택에서 주택특성(현재 주택, 이전 주택), 주거만족도(주택 내부 환경, 주택 외부 환경, 경제적 요인, 사회관계, 이전 주택 만족도, 운영관리), 전반적 주거만족도, 주택관리평가(시설관리, 운영관리, 주택관리 서비스)에 대한 설문조사 수행 결과 보통 이상의 만족도 나옴. 주거편의성이 가장 높고 주거환경, 경제적, 사회적, 운영관리 순으로 나타남	설문조사
	박진호(2020), 경남 사회주택 활성화를 위한 현황과 과제	경남개발공사가 추진 중인 '경남 맞춤형 청년주택'의 한계 요인을 도출한 결과, 경남내 사회주택 수요 부족, 필요성에 대한 낮은 인식, 제도적 한계를 도출하였고, 사회주택에 대한 인식 개선, 사회주택 활성화를 위한 조례 마련, 조직 확대 및 부서 연계 방안을 활성화 대안으로 제시함	사례 분석

구분	연구명	주요내용 및 시사점	연구방법
	김준, 최병숙(2021), 사회주택의 사회적 가치측정을 위한 지표 개발-문헌을 기반으로 한 지표 항목 추출을 중심으로	사회적 가치를 측정하기 위하여 입주자, 운영기관, 지자체로 이해관계자를 한정하여 입주자는 9, 운영기관은 6, 지자체는 4가지 범주로 면접조사 수행. 입주자는 경제적 이익 중 주거비 절감, 주거안정성 중 주거기간 안정, 심리적 안정이 가장 높게 나타났고, 운영기관의 사회적 가치 중 공동체 문화 관련 기술력 확보가 가장 높게 나타났으며, 지자체는 사회적 자치 중 주거 안전망 구축이 가장 높게 나타남	면담조사
	은난순 외(2017), 사회주택사업의 성과와 평가에 대한 해외사례 연구	사회주택의 목표와 효과를 보다 장기적인 측면에서 공급 및 운영 방향에 대한 요구를 만족하기 위하여 영국, 네덜란드, 캐나다, 일본의 성과와 평가, 현황을 검토한 결과, 사회주택의 정의와 목표에 따라 범위와 지향점이 달라지는 것을 확인할 수 있었고 주체별로 다르게 정의하고 있는 사회주택을 통일된 정의를 내리기 위한 사회적 합의의 필요성을 제시하였으며, 사회주택사업 평가체계는 합리적 평가 기준 마련, 사업자별 상향 평준화 유도, 이용자들의 접근성 향상 및 질 높은 서비스 제공이 전제가 되어야 함을 확인함	사례 분석
	이영은 외, 군집형 매입임대 주거지역 활성화를 위한 신축약정형 매입임대 거점사업 도입방안(2025.5, LHRI)	매입임대주택이 밀집된 주거지역(군집형 매입임대 주거지역)에 커뮤니티 활성화 등 거점 기능을 담당하는 신축약정형 매입임대주택을 조성 운영하며 주변 주거환경을 개선하는 '군집형 매입임대 주거재생사업'화 방안 제시. 군집형 매입임대 현황 파악(제도, 공간분포) → 거주민 특성 파악(거주자, 비거주자) → 수요분석 및 필요기능 도출 → 지역거점화 실현을 위한 제도개선 방안 제시	사례 분석, 시뮬레이션, 기본구상
	Zhou et al., (2025), Systemic issues in the English social housing sector: mapping interconnected challenges faced by London-based housing associations	런던의 사회주택 관리와 공급에 미치는 문제점 및 대안을 도출하기 위하여 영국내 가장 큰 사회주택 공급 업체인 주택협회의 복잡한 운영체계를 검토함. 주택 공급의 한계점을 도출하기 위하여 영국의 사회주택 역사를 검토하고 시스템다이내믹스를 활용하여 인과지도를 작성하고 다양한 기관의 참여자를 대상으로 워크샵 개최. 재정 압력, 낙인효과, 관리문제 등이 문제점으로 도출되었고 고밀도화, 점유권 다변화, 주민들의 HA에 대한 신뢰 및 의사결정 참여 의지, 마스터플랜의 목표 설정을 대안으로 제시함	사례 분석, 인과지도 분석, 워크샵
	Schmickler&Park, (2014), UK Social Housing and Housing Market in England: A Statistical Review and Trends	영국의 사회주택 공급 현황과 주택 시장 동향을 분석한 결과, 일자리로 인해 사람들이 도시로 집중되고 있고 런던의 수요가 강해짐과 동시에 지방 수요는 감소하면서 양극화가 심화되고 있는 것으로 나타남. 또한, 장기간 충분한 공급이 되지 않아 수요대비 공급부족 문제가 발생하였고 각종 규제로 인하여 충분한 저렴 주택 공급이 어려운 실정. 그 대안으로 정부, 주택 공급자, 금융기관, 건설사 등 협력체계, 지속가능한 공동체 결성, 지속가능한 저렴 주택 공급을 위한 모니터링, 새로운 자금 조달 방식과 기존 주택의 개보수 방안 마련을 제시함.	사례 분석

Ⅱ 국내 사회주택의 현황 및 쟁점

1 LH형 사회주택의 도입과 확대

▮ **2016년 매입 완료된 주택에 대한 단순 위탁방식(사회적주택)으로 시작하여 주거복지로드맵('17.11)에서 본격적으로 사회임대주택 개념을 도입하였으며, 도입시 주요 정책 목표는 첫째, 공공-민간으로 이원화된 임대주택 공급 체계의 한계를 극복하여 주택공급 다각화 실현, 둘째, 물량 위주 공급 정책의 한계를 극복하여 맞춤형 주거 서비스를 제공하는 것이었음**

○ (주거 안정) 20~30대 독립세대 및 노령가구 증가 등으로 1~2인 가구 증가, 서울 청년가구의 주거 빈곤 심화, 월세 비중 증가 등 주거 불안정 요소 증가

- 서울 청년 주거 빈곤 : 31.2%(2000) → 37.2%(2015)
- 임차가구 월세 비중 : 45.8%(2006) → 60.4%(2017)

○ (사회서비스 비용 절감) 소득 양극화로 취약계층 복지 서비스가 보다 절실해지고 고령화 등에 따른 돌봄서비스 강화 필요, 지역공동체 붕괴에 따른 갈등과 사회비용 증가

○ (수요자 맞춤형 공동체 활성화 및 주거안정) 국가 경제의 저성장 지속으로 사회 취약계층의 주거비 부담 증가, 고령자, 장애인, 예술가, 청년 등 주민 특성을 고려한 공동체 주택 공급 필요

○ 사회주택 활성화 방안 2천호 중 LH 사회주택 500호 물량 배정하였고 LH는 매입임대 운영위탁하는 사회적주택 510호와 토지임대부 사회주택 157호, 사회임대주택(수원 조원) 241호 등 총 908호 공급(2019)

- 서울, 시흥, 전주 등 지자체의 사회주택 1,341호, LH 사회주택 335호 공급하였고 LH는 매입임대 운영위탁관리 등 변형된 LH 사회적 주택 751호 공급 (2019.9 기준)

[표 2-1] LH 사회(적)주택 유형 및 특성

구분	사회적 주택	토지임대부 사회주택(리츠형) -점포겸용 단독주택용지-	사회임대주택(수원조원) -저층상가,커뮤니티시설-
공급실적 ('19.11)	510호	157호	241호
최초도입	2016년	2017년 ('18.3 사업자 선정)	2018년 4월
지원방식	LH 매입임대주택 임대	리츠 토지매입 → 임대(10~20년)	LH 보유토지 임대(10~14년)
지원 세부내용	시세 20%내외 임대 수익 보장	사업비 90% 융자 (연 2%, 5억↓), 토지매수청구권행사가능	건설자금 융자 (연 2~2.8%,5천~1억), 임대후 LH에 건물 매각
사업 시행자 (운영주관)	비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업, 대학교 등	비영리법인, 협동조합, 사회적기업, 예비사회적기업 등	비영리법인, 사회적기업, 사회적협동조합
입주자 자격	만 19~39세이하 청년 (월평균 소득 70% 이하)	청년, 신혼부부 우선공급	청년, 신혼부부 중심 (월평균 소득 100% 이하)
임대료 및 기간	시세 50% 이하, 6년 거주	시세 80% 이하, 10년 거주	시세 80% 이하, 최소 10년 거주

▮ 사회주택은 기존 민간임대주택과 임대료, 기간, 공급 주체에서 차이를 가지고 있었으며 맞춤형 임대주택으로 운영관리의 효율성 제고 기대

○ 6년 이상 거주 보장, 시세대비 60~80%, 사회경제부문 공급·운영 주체 참여

○ 주택도시기금 대출 조건 금리 2.0~2.3%, 대출한도 0.5억~1억, 총사업비 70%이내 PF 보증 및 보증률 인하, 만료 후 임대 지속 시 0.1% 금리 인하

▮ 주거취약계층이 저렴하게 오랜기간 이웃과 함께 살아가는 주거환경 조성이라는 사회주택 비전 수립(국토교통부 사회주택 활성화 방안('19.2)), LH는 사회주택 로드맵 수립

○ LH형 사회주택의 주요 추진 가치는 주거안정, 공동체 활성화, 공급 생태계 다변화로 제시

○ 당시 매입임대의 단계별 고도화 수립 : 단순 운영관리 위탁(사회적주택) → 설계 참여형 운영관리 위탁 방식→민간매입약정형 운영관리 위탁 방식 이와 동시에 토지임대부 사회주택(건설형)[9], 공공지원형 사회주택(리츠형)[10]등 다양한 방식의 사회주택으로 사업방식 확대 계획

[표 2-2] LH형 사회주택 단계별 로드맵 (2019)

LH형 사회주택 단계	근거법	위치	사업추진 단계참여/소유기준					적용	비고
			후보지	토지	설계·시공	입주자	운영관리		
Ⅰ 매입임대 운영관리위탁 (주거취약계층 주거지원사업등)	기존주택 지침 제38조	도심	민간	민간	민간	사.경	사.경	사회적 주택	B(민간) T(공공) O(사경)
Ⅱ 매입임대 설계 참여형 운영관리위탁			LH	LH	LH / 사.경	사.경	사.경	고시원 리모델링	B(공공) T(공공) O(사경)
Ⅲ 매입임대 민간매입 약정형 운영관리위탁			사.경	사.경	사.경 (준공후 LH인수)	사.경	사.경	후보지 물색中	B(사경) T(공공) O(사경)
Ⅳ 토지임대부 사회주택 (건설형)	민간임대 특별법	택지 개발 지구 등	LH	LH / 임대	사.경	사.경	사.경 (임대후 LH 인수)	공공주택 기획처	B(사경) T(사경) O(공공-임대완료후)
Ⅴ 공공지원형 사회주택 (리츠형)			LH	리츠 / 임대	사.경	사.경	사.경 (임대후 외부매각)	공공지원 임대사업 처	B(사경) T(사경) O(민간)
Ⅵ (신규모델)	지침개정	도심	사.경	사.경	사.경	사.경	사.경	신모델 검토中	

■ **사회주택은 단순한 주택공급 정책이 아니라 주거안정, 사경주체 육성, 공급주체 다각화, 공동체 활성화 등 다양한 측면의 공공성을 모두 실현시키고자 시도했던 정책사업이었기에 10년이 경과한 현시점에 실현가능성이 있는 목적으로 재설정하고 이에 적합한 운영체계로 조정 필요**

○ 당시 LH 내부 자료에서 제기한 사회주택 도입 시 우려점을 살펴보면 운영사의 이해부족과 재원조달 한계, 비영리법인과 협동조합, 사회적기업, 학교 등 다양한 운영사들의 목적이 상이함에 따른 지향점의 모호성, 규모의 경제 확보 어려움 등이 있음

9) LH 보유토지를 민간사업자에게 10~14년간 임대, 민간사업자가 사업시행자로서 주택설계, 인허가, 주택건설 및 임대운영 관리, 임대종료 후 LH가 다시 매입하여 공공임대주택으로 재활용, 주택은 시세의 80%이하, 인상률은 연 5%이내

10) 리츠가 기금출자를 받아 LH가 보유한 단독주택용지를 감정가로 매입 후 사경주체에게 최대 20년 토지임대, 임대료는 2.0%, 사경주체가 주택을 건축하고 청년 신혼부부에게 시세 80%이하로 임대하고 공동체 활동 지원, 임대종료 후 사경주체에게 토지매입권리(Call Option) 부여하여 토지임대의무 기간 이후 자생적으로 사회주택 운영. 20년 후 사경주체가 토지를 매입하지 않을 경우 리츠가 감정가로 건물을 매입하여 사업 청산

- 협동조합은 조합원간 연대의식과 커뮤니티 활동 특화, 비영리법인은 취약계층 주거비 절감과 자활센터 중심의 주거복지 서비스 전달 특화, 사회적 기업은 입주자 수요 맞춤형 전문 활동과 공동체 활성화 중시

○ 현재 특화형 매입임대 운영사는 사회적 기업이 가장 다수를 차지함에 따라 공공성뿐만 아니라 전문성과 수익성에 대한 요구 확대되어 안정적인 사업기반 구축과 규모의 경제 실현, 운영사의 지속적인 사업참여 기회를 확보하는 것이 무엇보다 중요함. 운영사 인터뷰 결과 사회주택의 지속가능성을 위해서는 향후 사업 규모의 예측 가능성이 가장 중요한 요소로 제기됨

○ 이를 보완하기 위해 운영사가 입주자로부터 임대료를 시세 50%이하로 받아 LH에 30%를 납부하는 전전대 구조를 도입했으나 실제 운영기관은 운영사간 경쟁과 입주자 재계약 시점의 상이함 등 다양한 요인이 복합적으로 작용하여 입주자로부터 40%내외 수준의 임대료를 받는 상황 전개, 사회주택의 지속가능성 악화됨

○ 결국 특화형 매입임대는 기존 매입임대와 달리 임대뿐 아니라 커뮤니티 서비스를 공급하고 공동체를 활성화하는 특수 목적 주택임에도 불구하고 임대료와 관리비 모두 일반 매입임대와 동일한 구조로 설계하여 이에 대한 조정 필요

- 운영수지 분석 및 운영사 인터뷰 결과 특화형 매입임대주택 임대료가 실질적으로 시세의 50%만 유지되어도 상당 수준 경영 안정성 확보 가능

2 LH 특화형 매입임대주택의 현황

1) LH 특화형 매입임대의 도입과 문제점

▮ LH 특화형 매입임대 주택은 2016년 단순위탁형 사회적주택에서 시작하여 2017년 주거복지로드맵에서 사회주택 공급 활성화 방안이 발표되고 2019년 포용국가 실현에 이바지하는 사회주택 활성화 방안이 시행되면서 전담조직인 '사회주택선도사업 추진단' 신설, 본격화

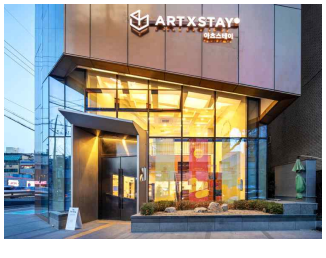
○ 2020년 매입약정형 사회주택 시범사업 공모로 본격화되었으며 이때 안암생활, 아츠스테이 영등포, 구산 다다름하우스 성공모델이 등장하였음

○ 2021년 비주택 용도변경 리모델링 사업 공모, 테마형 매입임대 시범사업 공모를 거쳐 2023년부터 현재까지 특화형 매입임대사업 공모가 시행되고 있음

특화형 운영 현황 `16년~현재누적 **(76개동, 2,460호)**
- **[지역별]** 서울 1,570호(64%), 경기 694호(28%), 인천 196호(8%)
- **[입주유형별]** 청년 2,380호(97%), 일반 53호(2%), 고령자 21호(1%)
- **[취득유형별]** 매입약정형 1,099호(47%), 위탁운영형 1,361호(53%)

▮ 2025년 새 정부는 '사회연대경제 성장 촉진(81)'과 '두텁고 촘촘한 주거복지 실현(63)'등 특화형 매입임대 관련 이슈를 국정과제로 선정하였고 LH 구조개혁위원회에서도 LH 주택공급방식 다변화를 통한 맞춤형 주거안정과 민관협력 주택공급 모델로서 특화형 매입임대 방식의 확대를 논하는 등 특화형 매입임대주택의 확대 공급 정책 기조 형성 중

○ 2020년 LH는 매입약정형 사업방식으로 사회주택 사업을 공모하여 안암생활, 아츠스테이 영등포, 구산 다다름 하우스 등 맞춤형 주거복지 및 커뮤니티 활성화라는 목적을 달성하는 성공모델을 실현한 후 비주택 용도변경 리모델링[11]을 추진하였고 2023년 이후 지속적으로 특화형 매입임대사업을 공모하여 현재 28개 운영사와 함께 수도권 76개동, 2,460호 운영

청년 + 예술창업 (서울 영등포, 아츠스테이)	**청년 + 창작·창업지원** (서울 성북구, 안암생활)	**장애인 + 자립지원** (서울 은평, 다다름하우스)
		

[그림 2-1] LH 특화형 매입임대 예시

11) 비주택 용도변경 리모델링 사업은 용도 전환에 따른 추가 공사 비용·기간 등 사업 비효율성으로 2022년부터 신규 사업 중단

- (지역별) 서울 35개동 1,570호(64%), 경기 32개동 694호(29%), 인천 9개동 196호(7%)
- (운영방식별) 매입약정형 1,099호(45%)[12], 위탁운영형 1,361호(54%)
- (입주유형별) 청년 2,127호(86%, 확대추세), 일반 312호(13%), 고령자 21호(1%)
- (운영기관별) 사회적기업 1,244호(51%), 협동조합 738호(30%), 사단법인 195호(8%), 지역자활센터 147호(6%), 공공기관 등 136호(5%)

▮ 사회주택 도입 초기 성공적 모델 창출을 위해 전대차 계약 구조, 사업규모와 무관한 획일적인 운영비 충당 구조, 복수 사업 추진 민간기업의 재무건전성 확보 방안 미확보 등 지속가능성을 확보하기 어려운 사업구조로 시범사업이 추진되었으나 이후 일반사업도 동일한 기준으로 추진됨에 따라 안정성, 투명성, 지속가능성 측면에서 심각한 문제점 발생

○ 운영 및 시설관리 역량 부족, 시설보수 이원화에 따른 민원 발생 일상보수(도어록·경첩, 각종 부속교체 등 56개 항목)는 운영사가 담당하고 중대보수(재임대 보수, 배관·누수 등)는 LH 유지보수업체가 담당하는 이원 구조로 책임성 약화, 대민서비스 지연 및 만족도 저하 등 민원 발생 (서울 마곡 등)

- 운영 손실 확대, 불확실·불투명한 운영사의 재무 상황, 운영사 복수 사업 지간 리스크 이전 가능성, 입주자 보증금 손실 우려 등

○ 특히, 최근 특화형 매입임대 사업 규모 확대에도 불구하고 임대료, 관리비, 운영비 등 사업구조 및 기준이 획일화 되어있고 보증금 안정성 확보를 위한 입주자 보증보험 실효성 미비, 수익사업의 영업이익 실현 부족, 지자체의 역할 부재 등 다양한 문제가 대두되고 있어 이를 사전에 제어할 수 있는 구체적인 제도 마련과 사업구조 개선 필요

- 특화형 매입임대 공고 결과 100호 이상 대규모 사업계획이 2026년 상반기에 2,729호 중 약 63% (1,720호), 2024년 4,144호 중 약 76% (3,144호) 차지

2) 최근 LH 특화형 매입임대 주택 관련 제도개선

▮ 특화형 매입임대 사업의 전대차 계약(LH↔운영기관↔입주자) 구조가 특수하고

12) LH 테마형 사회주택 226호(2020) + 비주택 용도변경 리모델링 873호(2021)

운영사가 보증금을 유용하거나 재무 구조 부실에 의한 파산 등 다양한 사고가 발생하여 입주자 보증금 손실 우려 등 채권관리 위험 증대

○ HUG 임대관리 임대보증금보증 상품은 보증금액 상당의 담보 제공을 가입 전제 조건으로 요구하고 있어 재무상태가 열악한 운영기관의 가입 실적이 전무

○ 전대차 계약 방식이기 때문에 운영사가 아닌 제3의 채권자로부터 공사 보유 보증금에 대한 가압류 등이 시행될 경우 보증금 채권 보전 수단 불충분

  • 입주자 보증금 손실 발생 시 부정적 언론 보도 등 사회문제로 확산 가능

○ 운영기관의 재무 상황 악화 시 입주자 보증금을 공사 비용 집행 또는 타 주택(사업)에 전용하고 공사 보증금 장기 체납 시 국토부장관의 승인을 득한 후 계약을 해지할 수 있는 제도는 있으나 입주자 보증금 손실이 바로 전세사기로 연결되고 공사 재무 손실이 발생하여 사실상 계약 해지는 어려움

▮ 이에 LH는 공사가 운영사에 주택을 임대 후 운영사가 다시 입주자에게 재임대하는 전대차 방식의 제도적 미비점을 보완하며 2024년말 LH 보증금과 운영사 보증금 차이를 10% 이하로 강제하는 조치를 취하고 이후 2026 특화형 매입임대주택 입주자 보증금 보호를 위해 새로운 운영 지침 마련

○ 보증금 사고 방지를 위해 협의된 에스크로 또는 공동명의 은행계좌(신협 등)을 통해 최초 보증금(계약금+잔금)을 수납하거나 입주자가 공사 계좌로 직접 수납하는 방식 중 선택 의무화

○ 운영사의 재무적 파산시 제3의 채권자로부터 보증금 방어할 수 있도록 보증금 반환 주체 변경 근거 마련

○ 실제 운영사가 보유하고 있는 보증금 규모에 상응하는 금액만큼 공적 차액 보증보험 개설 (HUG 지침 개정, `25.9)

○ 기존 사업지는 공사 보유 보증금을 상향 조정하여 입주자 보증금보다 크거나 같은 수준까지 단계적으로 상향 조정, 신규 사업지는 공사 보증금과 입주자 보증금을 동일 수준으로 책정

○ 운영사와 입주자 간 전환보증금 전면 금지, 최초 보증금을 최소화하여 설정하고 월 임대료는 감액 전환이율에 따라 조정하는 것으로 변경하여 보증금 리스크 축소 등

[표 2-3] 특화형 매입임대주택 입주자 보증금 보호 수단

구 분	추진내용	적용대상	추진일정
1 보증금 안정성 강화	① 보증금 반환주체 변경협약 체결 ▶ (추진사유) LH가 보유하고 있는 운영기관의 보증금을 입주자에게 직접 지급할 수 있는 근거 마련 ▶ (범위) LH-운영기관간 全 관리 물량에 대해 체결	기존 + 신규	~`26.01
	② 차액 공적보증보험 가입 ▶ (추진사유) 공사 보증금 상향 추진이 미진하거나 불가하다 판단될 시 운영기관이 보유하는 보증금만큼 보증보험가입	기존	해당시
	③ 공사 보유 보증금 상향 ▶ (기존단지) 공사가 보유한 보증금의 규모가 입주자 보증금과 동일하거나 그 이상이 확보될 때까지 점진적 상향 추진 ▶ (신규단지) 공사 보증금 = 입주자 보증금 ※ 보증금 전환 금지	기존 + 신규	협약체결후 4~6년이내(기존) 즉시적용(신규)
	④ 최초 보증금 수납시 협의된 은행을 통해 수납 또는공사 직접 수납 ▶ 입주자의 보증금(계약금+잔금)을 에스크로 공동명의 계좌 또는 LH계좌에 입금	신규	즉시 적용
	⑤ 입주자 보증금 최소화 ▶ 최초 입주시 입주자 보증금 최소화하고 임대료를 전환이율에 따라 조정	신규	즉시 적용
	⑥ 월 임대료 자동이체 체결 ▶ 안정적인 월 임대료 수납으로 예측가능성 제고	기존 + 신규	~'26.1
	⑦ 월 임대료 이행보증보험 가입 범위 확대 ▶ 상습체납 운영기관 갱신계약시 반영	기존	갱신계약시 (해당시)
2 체납 누증 방지 강제 상환 방식 도입	⑧ 입주자 월 임대료 공사 직접 수납 ▶ 운영기관 재무부실 악화시 입주자의 월임대료를 직접수납 * LH↔운영기관↔입주자간 차액 금액으로 미납금액 상환	기존 + 신규	재무이상징후 발견시 시행
3 운영기관 점검·평가시행	⑨ 운영기관 재정건정성(보증금확보비율, 월임대료 연체여부 등) 주기적 집중 점검	기존 + 신규	기시행중 (`25.9~)

자료 : 공사 내부 자료(2025)

3 SH 공사형 사회주택의 현황

1) 서울시 사회주택의 도입과 성장

▮ **서울시는 전국 최초로 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하여 2015년 1월부터 서울시 사회주택을 공급하기 시작하였고, 2016년 7월 일부 조항을 개정하여 사회주택 활성화 도모**

▮ **서울시의 사회주택은 크게 리모델링 사업과 토지임대부 주택사업으로 구분 가능**

○ 빈집 살리기 프로젝트(빈집 리모델링), 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택, 토지지원리츠 사업 순으로 사업 증가하였으며 빈집 살리기 프로젝트는 2017년을 마지막으로 도시재생사업으로 이관되어 2018년 이후에는 추진된 사업 없음

○ 초기에는 토지임대부와 리모델링이 주를 이루었으며, 2019년 이후에는 SH 사회적주택이 급증하면서 2019년에 402호로 정점을 찍은 후 2021년까지 매년 약 270호 이상의 높은 공급량을 유지하고 있는 가장 큰 규모의 사업

○ 2018년부터 서울토지지원리츠와 사회주택리츠 등 리츠사업을 도입하여 사회주택이 공급되기 시작하였으며, 토지지원리츠 사업은 2019년 활발히 추진

○ 빈집 활용사업은 초기 민간의 빈집을 임대하여 사업을 추진하였으나 SH공사가 보유하고 있는 빈집을 활용한 유형으로 변경

- SH 빈집 활용 유형은 2019년부터 본격화되어 2020년에 170호, 2021년 149호로 꾸준한 성과

[표 2-4] 서울시 사회주택 유형

구분	빈집	리모델링	토지임대부	토지지원리츠
최초도입	2015년 2월	2016년 3월	2015년 6월	2018년 10월
지원방식	보조금 (리모델링비 최대 50% 지원)	보조금 (리모델링비 70 ~ 80% 지원)	토지임대 (민간토지 매입 후 저리 임대)	토지임대 (민간토지 매입 후 저리 임대)
세부내용	호당 4천만원 이내	매입, 임차 후 1개 통상 최대 2억원 이내	감정평가액 대비 연 1% 매 10년 마다 재계약 (인상률 2% 이내/2년)	매입가격 연 2%, 부가세 별도 초기 10년간 토지가격 1% 지원
지원자격	조례에 따른 주거관련 사회적 경제주체 및 중소기업			
입주자 자격	무주택 1인가구, 도시근로자 월평균소득 70% 이하, 대학생, 부모의 소유 무관가구소득 100% 이하(배우자가 소득이 있는 경우 120% 이하)		무주택자, 도시근로자 월평균 소득 70~100%이하	
임대료	시세 80% 이하, 임대료 인상률 연간 5% 이내			
임대 의무기간	6~8년	8년 이상	30년 이상 40년 이내	
기타	협약기간 동안 입주민에 대한 커뮤니티 프로그램 운영 필수	서울시 공유주택 (셰어하우스) 건축 가이드라인 의무 적용	민간토지 매입시 감정가 기준으로 매입	민간토지 매입 시 감정가 기준으로 매입 부대복리시설 주거전용 면적 10% 설치

○ 사업초기(2015~2017년)에 주도했던 토지임대부사업과 리모델링 유형은 2019년 이후로는 신규 사업지가 없거나 급감하는 추세이며, 2019년 이후에는 SH가 소유하고 있는 주택을 관리·운영하는 사회적주택이 증가하는 추세

○ 2021년 이후 서울시는 사회주택 사업을 확장하지 않고 기존 사업지를 운영관리하는데 초점을 두어 2026년 3월 현재 운영 중인 서울시 사회주택은 다음 표와 같음

[표 2-5] 서울시 사회주택 운영현황

단위 : 가구수

연도	빈집 리모델링	리모 델링	서울사회 주택리츠	서울토지 지원리츠	토지 임대부	빈집활용 토지임대부	사회적 주택	도시 재생형	합계
2015	0	0	0	0	43	0	0	0	43
2016	11	37	0	0	78	0	0	0	126
2017	8	118	0	0	23	0	0	0	149
2018	0	49	60	67	48	0	21	36	281
2019	0	84	14	161	0	92	402	0	753
2020	0	0	0	81	0	170	271	0	522
2021	0	0	0	0	0	149	281	0	430
합 계	19	288	74	309	192	411	975	36	2,304

자료 : 사단법인 한국사회주택협회 홈페이지(socialhousing.kr) 참고 재가공

2) 서울시 사회주택의 유형

▮ **빈집살리기 프로젝트는 서울시 사회주택 지원 조례를 근거로 추진된 최초의 사업으로 6개월 이상 방치된 빈집을 어르신, 대학생, 여성 등을 위한 맞춤형 민간임대주택으로 리모델링하여 저소득 가구에게 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 저렴하게 제공하는 사업으로 2018년 이후 중단**

○ 민간임대주택 사업자는 빈집을 활용한다는 차원에서 시세보다 저렴하게 주택을 확보할 수 있고, 리모델링 보조금을 받을 수 있어 경제적 이점

- 품질 점검 2회를 실시하여 미통과 되거나 건축 가이드라인 미 준수시 보조금 지급이 유예되었음

○ 관할 구청은 임대 조건을 지속적으로 모니터링하고 사업시행자가 임대관리를 책임지게 되며, 2017년부터 서울시 사회주택 건축 가이드라인이 제정되면서 이를 준수하도록 하였음

○ 주택 소유자는 장기임대를 꺼리고, 사업자는 소액의 리모델링 비용으로 활용 가능한 빈집 발굴이 어렵고, 주택 및 입주자 관리에 많은 시간과 비용이 소모되며 단독주택 등 소규모 주택등을 활용하는 데 있어 규모의 경제 효과를 기대하기 어려움

- 이에 주택시장의 변동성에 대응하고 노후주택 수리비용 지원 측면에서 유리한 도시재생사업으로 편입됨

▌ **리모델링형 사회주택은 2016년 3월부터 도입되기 시작하였으며, 사실상 주거용으로 사용되나 주택으로 관리되지 못하는 고시원, 여관, 모텔 및 사무실 등 준주택을 리모델링하여 저렴한 사회주택으로 공급**

○ 리모델링형 사회주택은 매입 리모델링과 임차 리모델링으로 구분되며, 주택관리기간이 최소 6년 이상일 경우 리모델링 비용을 지원받을 수 있음

- 매입 리모델링 사회주택 : 준공 후 15년 이상 경과된 고시원 및 여관, 모텔, 사무실을 매입 후 리모델링하며 이때 공공이 리모델링 비용의 50% 보조, 사업자는 주변시세의 50~70% 임대료로 최소 10년간 운영
- 임차 리모델링 사회주택 : 준공 후 15년 이상 경과된 연면적 500㎡ 내외의 고시원 또는 숙박시설, 사무실 등 비주거용 건축물을 임차 후 리모델링하여 장기간 임대주택으로 공급

○ (금융지원) 심사를 통해 총 공사비의 90%까지 연 3% 이하, 최대 7년까지 저리 융자 가능

- 의무 임대기간별 시비 지원율 및 지원한도 : 6년(50%, 1.5억원), 8년(60%, 1.8억원), 10년(70%, 2억원)

[표 2-6] 리모델링형 사회주택의 부문별 역할

구분		부문별 역할	비고
서울주택도시공사	리모델링 공사비 보조·지원 및 정산	- 건물임대차 계약기간에 따라 공사비 차등 보조 · 6년 임대차 계약 : 리모델링 공사비 50% · 8년 임대차 계약 : 리모델링 공사비 60% · 10년 임대차 계약 : 리모델링 공사비 70% - 우리은행 보조금 관리시스템을 통한 보조·지원금 관리 및 정산	시행자의 자부담 공사비와 매칭 지원
사업시행자	리모델링 시공, 셰어형 주택운영	- 낡은 고시원·모델 및 여관 등 비주택 소유자와 건물임대차 또는 매입 - 비주택 리모델링 계획에 의한 공사비 산출 및 공사 시행 - 입주자 모집계획(안) 수립 및 1인 청년층 등에게 공급(우선공급 비율 준수) - 공동주방 등 공용부 커뮤니티 공간 활성화 유도	커뮤니티 공간 활성화를 위한 보조대상 물품 확대
지원센터	입주자 모집 지원	- 사업시행자의 모집계획(안)을 검토·승인 - 센터의 온라인 플랫폼 등으로 모집 공고, 시행자와의 공동 면접을 통해 선발	공사는 주택소유, 소득 등 확인지원 (맞춤 임대부)

출처 : 김란수 외, 2016, 서울시 사회주택 주거실태 및 사업프로세스 연구, 서울시 사회주택종합지원센터, p23

▌**토지임대부 사회주택은 2015년 6월, 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 근거로 도입되기 시작하였으며, 서울시와 주거관련 사회적경제주체가 공동으로 자본을 출자하여 청년층을 포함한 중산층 이하 계층에게 장기간 사용할 수 있는 임대주택을 공급**

○ 국·공유지 및 민간 토지를 감정평가 금액으로 매입하여 연 1%의 토지임대료로 30년 이상 주거 관련 사회적경제 주체에게 장기간 임대하며, 사업자는 주택을 건축 또는 리모델링하여 주택 관리 및 공동체 운영 담당

- 사업 주체는 주거 관련 사회적경제 주체로 협동조합, 사회적 기업, 비영리 법인, 공익법인과 건설 관련 중소기업 등
- 주택을 관리하는 기간은 30~40년이며, 입주자는 10년간 거주 가능
- 임대사업 기간이 종료되면 사업자는 서울시로부터 임대한 토지를 반환해야 하며, 건축물은 원상복구(철거)하거나 서울시에 기부채납 해야 함

○ 토지임대부 사회주택은 2019년 이후 중단되었으며, 토지비 상승으로 서울시 재정투입이 증가하면서 리츠를 활용한 사회주택 리츠 사업으로 변경

○ 사업시행자는 임차 토지의 활용도가 저하될 경우 계약을 취소할 수 있는 권리가 있음

- 5년 이내 취소 시 건물에 대한 감정평가 후 60% 제공하며, 10년 이내 취소 시 건물에 대한 감정평가 후 50% 제공하고, 20년 이내 취소 시 건물에 대한 감정평가 후 20% 제공

○ 입주 대상은 무주택 1인 가구로 도시근로자 월평균 소득 1인 70% 이하, 2인 100% 이하 계층으로, 임대료는 주변 시세의 80% 이하로 저렴하게 공급하며, 주택임대차보호법에 따라 연간 인상률은 5% 이내로 적용

- 입주자 선정은 사회주택종합지원센터와 사업시행자가 공동 면접을 거쳐 최종 선정하며, SH는 무주택 여부, 소득 및 자산 충족 여부 등 확인

[표 2-7] 토지임대부 사회주택의 각 부문별 역할

구분		부문별 역할	비고
서울주택도시공사	부지매입 및 제공	- 기준 : 필지 당 16억 원 한도에서 지원하고, 기존 건축물 매입비 및 토지감정 초과분은 사업자 부담 - 매입 부지를 최장 40년 동안 민간사업자에게 임대	
	건축설계 협의	- 매입 부지에 대한 민간사업자의 건축설계(안) 협의: 조건부 통과, 커뮤니티시설 배치(안) 등	
	주택공급 지원	- 모집 공고단계에서 지원 - 주택유무, 소득조건 등 사회보장시스템을 통한 유자격 여부 검토	
사업시행자	사회주택 건설·공급	- 신축 또는 리모델링 방식으로 사회주택 공급 - 청년층 등 사회적 약자에 기본 10년 주택 공급 - 주택임대료 : 주변임대시세의 80% 이내에서 결정(최초) - 무주택세대, 도시근로자 월평균 소득 100% 이하 - 임대료 변경 : 임대료 상승률은 1년 5% 이하로 상승	사회투자기금 대출 지원 (매입 및 건설자금)
	토지 임대료 지급	- 토지임대료=감정평가금액×전전월 3년 기 평균 정기예금 이자율 - 토지임대료 인상률 제한(1년 1% 이하)	
지원센터	입주자 모집 지원	- 사업시행자의 모집계획(안)을 검토·승인 - 센터의 온라인 플랫폼 등으로 모집공고, 시행자와의 공동면접을 통해 선발	공사가 입주 조건 점검 지원

출처 : 김란수 외, 2016, 서울시 사회주택 주거실태 및 사업프로세스 연구, 서울시 사회주택종합지원센터, p20

▮ 토지지원리츠 사업의 시행방식은 민간사업자가 제안한 토지 중 심사를 거쳐 선정된 토지를 리츠가 매입하여 민간사업자에게 임대하면, 민간사업자가 사업시행자로서 주택건설 및 운영관리 등 사업을 시행

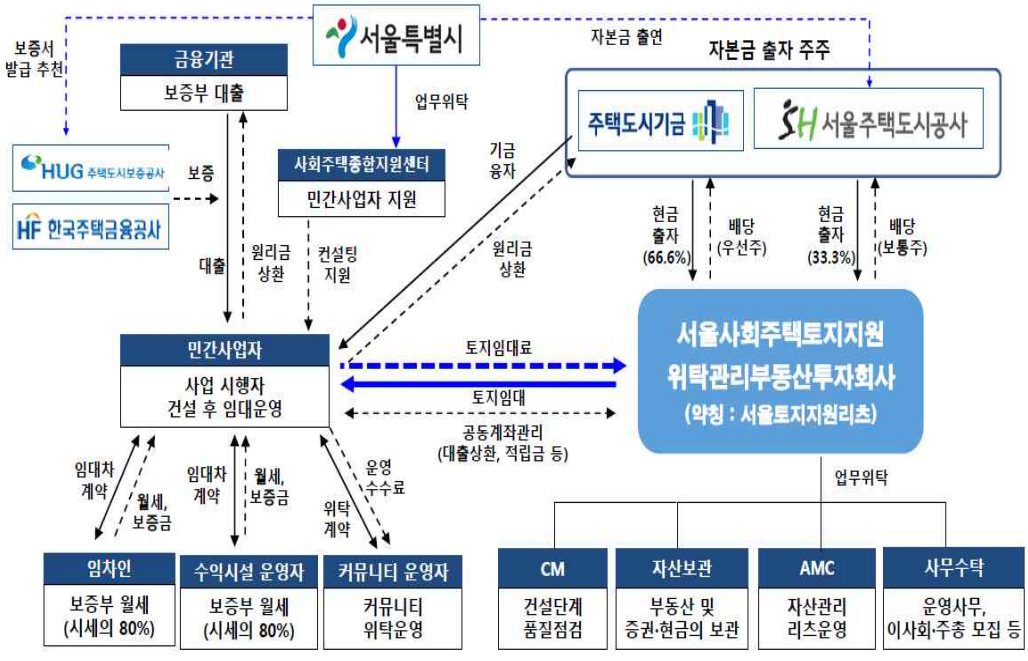
○ 주택 임대료는 시세의 80% 이하로 임대료 상승률은 2년에 5% 이내로 하되, 주거비 물가지수 고려

○ 입주 대상은 무주택자로서 입주자공고 시점 전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득기준으로 하며, 1인 가구는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하, 2인 이상 가구는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 자에게 공급하여 최장 10년 거주 가능(2년마다 재계약)

- 다만, 맞벌이 신혼부부 가구 및 4인 이상 가구는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120% 이하

○ 민간사업자는 입주자의 커뮤니티로 활용되는 부대복리시설을 주거전용면적의 10% 이상 설치하여야 함. 커뮤니티공간 이외의 상가 등 수익시설을 설치할 경우 커뮤니티공간과 수익시설의 연면적 합계는 주거전용면적의 30% 미만이어야 하며, 두 시설의 구획이 명확해야 함

- 수익시설의 임대료는 시세의 100% 이하로 하되, 공고일을 기준으로 「상가건물임대차보호법」의 기준을 준수하며, 수익시설의 임차인이 변경될 경우 영업상의 이점 등 무형의 권리금은 인정하지 않음



출처 : ㈜서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사, 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업자 선정 공모지침서, 2019.5.10.

[그림 2-2] 토지지원리츠의 사업구조

○ 토지지원리츠의 참여자 간 업무 역할 및 책임

- 민간사업자는 주택설계, 주택사업 인·허가, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무, 입주자 모집 등 임대 관련 업무, 커뮤니티 운영, 수익시설 운영, 주택 임대 운영 및 관리 등 주택 임대사업 제반 업무 등을 수행
- 서울시는 사회주택 평가 및 모니터링을 시행하며, 서울시 사회주택종합지원센터는 사회주택의 평가·모니터링 시행 및 심사 전 사전 컨설팅을 지원
- 리츠는 민간사업자 공모를 통한 사업자 선정, 민간사업자가 제안한 토지

매입 및 임대, 공정·품질관리, 시공사 대체 선정 등 사업 진행에 수반되는 관리 업무 전반을 수행

- SH공사는 입주신청자의 무주택 여부 및 소득 요건 조회를 지원하고, 사회주택의 평가·모니터링을 지원

[표 2-8] 서울 토지지원리츠의 주체별 역할

구분	주요역할	내용
토지지원리츠	토지매수 및 임대인	- 사업자 선정 - 토지 매입 및 임대
민간사업자	사업시행 및 임차인	- 토지제안 - 주택설계 및 인허가 - 주택건설 등 관련업무 - 입주자 모집 등 임대업무 - 커뮤니티 운영 - 수익시설 운영 - 주택 임대운영 및 관리
AMC (서울투자운용)	자산관리 및 행정 대행	- 매입협상 조율 - 계약 실무 관리 - 금융협의 및 전반적인 사업관리
SH공사	정책지원	- 입주신청자의 무주택 여부 및 소득요건 조회 지원
서울시	정책지원 및 감독	- 사회주택 평가 및 모니터링
사회주택 종합지원센터	정책지원 및 감독	- 사회주택 평가 및 모니터링 - 심사 전 사전 컨설팅

4 SH 사회주택 운영사례 분석

▮ 재무적 분석을 위하여 사업지별 2025년 사업의 수입과 지출자료를 근거로 수익구조의 한계를 진단하고, 현장 인터뷰를 통해 제도 개선안 검토

○ 분석대상 : 1개 운영사가 운영 중인 토지임대부 사회주택 2곳, 토지지원리츠 4곳 등 총 6개 사업지이며, 분석항목은 임대 매출 구성, 원가(토지임차료 및 금융비용), 감가상각 전·후의 수익성 및 운영상 애로사항

○ 수익과 경비 : LH 특화형 매입임대와 달리 토지임차료에 대한 지원금과 보증보험 등 토지임대 관련 세부 항목 발생하며 30~40년뒤 건물 원상복귀 후 토지 임대가 완료됨에 따라 감가상각에 대한 부담 발생

- 수익은 임대수익(주택, 근생시설, 토지임차료 지원금)과 관리수익(관리비 부과 수입, 주차면 외부 운영 수입)으로 구성됨
- 경비는 임대매출원가(토지임차료, 토지임대료 이행보증보험, 세금 및 공과금, 기금융자이자, PF 이자, 임대료보증금 보증보험료, 광고비)와 관리비용(통신비, 수도광열비, 전력비, 수선비, 보험료, 소모품비, 지급수수료, 커뮤니티 지원)으로 구성됨

○ 경비 성격의 원가에는 감가상각비, 노후시설환경개선비, 복리후생비, 지급수수료, 보험료, 수선유지비 등이 있는데 이 가운데 감가상각비, 수선유지비, 이자 등이 원가의 상당한 부분 차지

- 토지임대부사업은 주택의 매입조건이 없고, 임대운영기간에 10년을 연장하여 40년까지 운영이 가능하므로 80% 감가상각시 연 2%로 감가상각
- 토지지원리츠는 30년 사업기간 종료 시점에 토지주가 건물을 조성원가의 70%로 매입하도록 하고 있어 30년에 30% 감가상각시 연 1%로 감가상각
- 수선유지비는 임대사업자가 시설물의 유지를 위하여 장기수선계획에 의거하여 계획적으로 시행하는 수선공사비와 그외의 일반 수선 공사비, 임대사업자 자체 유지관리지침에 의거하여 시행하는 수선공사비, 개량을 위한 수선공사비 등 포함[13)]

[표 2-9] SH 사회주택 분석 대상 개요

구분		세대수	대지면적	근생면적	주거면적	비고	호당면적
토지임대부	P 강북	16	318.40	212.02	556.82	다세대주택	34.80
	Q 강서	12	304.30	96.18	758.49	다가구주택, 건축물대장 9가구	63.21
	R 중랑	37	624.70	179.30	2021.77	다세대주택, 오피스텔	54.64
리츠	S 노원	38	773.73	0.00	2409.27	연립주택	63.40
	T 도봉	34	701.30	0.00	1963.95	도시형생활주택	57.76
	U 동대문	48	909.60	0.00	2409.84	도시형생활주택, 건축물대장 42세대	50.21

13) 수선유지비가 발생하지 않은 주택은 하자보증기간이 남아 있는 주택으로 하자보증 대상의 수선이 발생한 경우임

▮ 임대 운영 수입구조 분석(연간 사업지당)

○ 주택 임대료 : 3,900만원 ~ 2억 1,000만원

- 임대료 상승 제한이 있어 주택임대료만으로는 토지 임차료, 운영비 감당 불가

○ 근린생활시설 수익 : 660만원 ~ 4,000만원

- 근린생활시설의 수익은 낮은 주거임대료의 수익성을 보전하는 중요한 교차 보조수단으로 작용

○ 토지임대료 지원금(토지지원리츠 사회주택) : 3,800만원~ 9,600만원

- 사업자가 리츠에 납부해야 할 토지임대료 부담을 직접적으로 상쇄하고 있으며 이는 매출의 약 20~ 30%로 순이익 형성에 결정적인 역할[14)]

○ 관리비 수입 : 500만원 ~ 3,600만원

- 관리비는 시설 유지보수 및 용역비로 전액 재투입되는 실비 성격의 수입
- 이밖에 주차장 대여나 커뮤니티 공간 대여를 통하여 부가 수익을 창출하기도 하지만 이는 입주자 관리비 절감에 투입됨

▮ 임대운영 지출구조 분석(연간 사업지당)

○ 토지임대료 : 9,700만원~ 2억원

- U 사업지의 경우 매출 대비 토지임대료 비중이 약 68.6%로 운영사 입장에서는 원가 부담이 매우 크지만 리츠 입장에서는 수익으로서 재무 건전성을 유지하는 기반으로 작용

○ 금융비용 : 43만원~ 1억 2,300만원

- T사업지는 PF 이자비용이 약 9,300만 원으로 매출액에 육박할 정도로 높아 임대수익이 적자로 나타나는 주요 원인
- R사업지는 PF 상환이 완료되어 금융 비용 부담 없어 양호한 수익성 보임

14) 초기 도입된 토지임대부 사회주택은 지원금 없이 자체 임대료 수입으로만 운영되고 있어 토지지원리츠에 비하여 취약한 수입구조 가지고 있음

▮ 수지구조 분석 결과

○ 사업 대상지별로 사업 조건이 상이하여 동일한 기준과 방법으로 운영하더라도 최종 수익에 상당한 차이 발생 : -1억 ~ +1억 2천

- 감가상각 적용 시 수익은 대폭 감소하여[15] 금융비용부담이 없고 근생수익이 있는 사업지 R만 최종수익 7천만원 발생, 그 외 사업지는 모두 적자 상태임 : -1억6천만원~ 7천만원

[표 2-10] 분석대상 사업지별 수익성 비교

(단위:만원)

사업지		임대매출 소계	임대수익	최종수익 (감가상각 전)	최종수익 (감가상각 후)
토지 임대부	P	4,931	2,303	2,819	-982
	Q	6,976	1,832	764	-4,936
토지 지원 리츠	R	21,973	11,602	11,933	7,091
	S	17,456	3,601	4,229	-1,484
	T	11,328	-9,644	-10,919	-16,424
	U	31,000	2,810	2,931	-4,167

○ (감가상각 부담) 운영사가 감가상각비를 충당할 만큼의 내부 유보금을 확보하기 어려운 구조로서 회계적으로 적자인 상황에서 향후 발생할 대규모 수선비를 위한 장기수선충당금을 미리 확보하기는 거의 불가능한 상황. 건물 노후화에 따른 주거 품질 저하는 불가피하며 공실 발생과 수익 악화의 악순환 우려

- SH 사회주택은 초기에 대규모 자금이 투입되어 건축물을 신축하는 구조이기 때문에 감가상각비 규모가 매우 큰 반면, 임대료는 시세의 80% 이하로 강력하게 통제되어 있어 발생하는 수익이 자산의 자치 감소분을 상쇄하지 못하는 구조적 불균형 발생
- 따라서 서울시 사회주택은 공공성을 가진 장기 거주 주택이기 때문에 일반 수익형 부동산과 동일한 감가상각 내용 연수보다 기간을 늘리거나 공공수탁사업의 특성을 반영하여 커뮤니티 지원을 위한 인건비 항목 신설 등 별도의 회계기준 마련 검토 필요

15) 사회주택 사업이 장기적인 자산가치 하락분까지 감당하기에는 임대료가 과도하게 낮음을 시사

○ (토지임대료 지원금 의존) 토지임대료 지원금이 충분한 토지지원리츠(R,S,U)는 임대수익이 약 1.1억 원에서 2,800만원까지 양호한 흐름을 보이는 반면, 지원금이 없고 규모가 작거나 초기 금융 비용 부담이 큰 사업지(P,Q)는 수익이 약 1,800만원에서 2,300만원으로 상대적으로 낮음

- 토지지원리츠의 토지임대료 지원금은 사업자의 자생력보다는 공적 보조금에 의하여 수익을 확장시키는 착시현상일 수 있음. 지원금이 중단될 경우 다수 사업지는 적자로 전환될 가능성 높아 지속가능성 확보 측면에서 긍정적 요소로 확정하기 어려움

○ (과잉 커뮤니티 공간) 커뮤니티 공간은 공모지침에 따라 연면적의 일정 비율을 할당하고 있으며[16], 이는 재무상으로는 수입이 발생하지 않는 유휴공간으로 간주되어 사실상 운영 효율화 절실

- 실질적으로 활용도가 낮은 공간[17]을 그대로 비워 방치하기 보다는 해당 세대를 일반 임대로 전환하여 임대료 수입을 확보하고 그 수입을 커뮤니티 프로그램 운영비로 활용하는 등 유연한 활용 계획 필요
- 유튜브 촬영 공간, 택배 작업공간, 피트니스, 코인 세탁기, 계절 창고 등의 활용도는 높게 나타나며 주거지 단위가 아닌 러닝, 독서 등 탈 공간 활동이나 주식, 건강 등 주제별 활동에 대한 수요는 증가 추세

○ (과소 시설 관리비) 사회주택 입주민의 주거비 부담 경감을 위하여 관리비 역시 시세보다 낮게 책정되어 있어 통신비, 전기료, 공용부 청소비 등 필수 관리지출 외에 인건비와 소모품 교체비 등을 고려하면 사업자가 확보할 수 있는 관리 이익은 거의 전무한 상황

- 커뮤니티 매니저 인건비, 입주자 교육 및 활동비 등이 경비 항목에 없어 사업자는 일반 관리 업무 외에 발생하는 추가 비용을 무상 서비스 혹은 적자 운영으로 감당하고 있음. 이는 향후 전문 인력 고용이 불가능해지며, 이는 사회주택과 일반 임대주택 간의 차별성 상실 초래

16) LH 특화형 매입임대의 경우 규모와 관계없이 세대당 1.5㎡ 이상 의무 설치(소도시·농산어촌지역은 세대당 2.5㎡ 이상)

17) 사회주택에 거주하는 사회 초년생 등 청년들은 시간적, 정신적 여유가 없어 커뮤니티 공간을 사용하지 않는 경향이 매우 높고, 사회주택은 잠깐 거주한다는 인식이 강하여 전통적인 거주지 단위의 공동체 활성화 어려움(이재원, 2022)

○ (금융비용 부담) 일부 사업지는 연간 2,300만 원 수준의 PF 이자를 지출하는 등 사회적 경제주체가 감당하기에는 대규모 개발 사업의 금융 리스크가 상당함. 이를 해소하기 위한 저리 기금 융자 확대 등 금융 비용 절감 대책 필요

○ (초기 건설자금과 보증금) 준공 후 최초 입주 시점까지 발생하는 공실 리스크 부담 상존. 그리고 초기 건설 자금을 입주자의 보증금으로 상환해야 하는 구조적 특성을 가지므로 전체 임대가격에서 보증금이 차지하는 비중이 55% ~ 60% 까지 달하는 반전세 형태를 띠게 되어 보증금 사고 가능성 상존

- 전세가 2억 원인 주택의 경우, PF 상환을 위하여 최소 1억원 이상의 보증금을 설정해야 하며, 나머지만 월 임대료로 전환하는 구조

○ (전대차 구조의 한계) SH는 임대료를 2년마다 5% 인상 가능하지만 운영사는 입주자에게 5% 하는 것이 현실적으로 불가함. 결국 입주자가 체감 임대료 10% 인상을 감당하거나 운영사가 2%대로 낮추는 방법 중 선택해야 하는 모순적 구조 존재

- 최근 강화된 임대보증금 보증제도로 인하여 보증금 규모가 일정 수준을 넘으면 가입이 거절되므로 사업자는 보증금을 인상하지 못하고 인상분을 모두 월세로 전가해야 하는 상황 발생
- 보증금과 월세 비중이 5:5인 주택에서 전체 임대가격을 5% 인상하고 이를 전액 월세로 반영하면 실제 월 임대료 인상률은 10%에 육박하여 입주자가 감내할 수 없는 수준이며, 결국 인상률을 2%대로 조정, 부담 심화

5 사회주택의 쟁점

▌LH나 SH 등 공사가 매입한 주택을 운영관리하는 업무에 대해서만 단순 위탁(사회적주택)으로 참여하는 방식으로 시작하여 리츠를 접목한 토지임대부 방식에 이르기까지 다양한 방식의 사회주택 운영

○ 초기 취약계층의 주거안정에 집중하여 공공사업 성격이 강할수록 민간의 참여는 공동체 활성화를 위한 운영관리로 역할을 최소화하는 것이 보다 효율적인 운영 방법일 수 있음(자활센터 운영 사회주택)

○ 반면, 사회경제 부문의 활성화와 일자리 창출, 주택공급 주체의 다각화 등 산

업부문의 정책적 목표를 달성하기 위해서는 토지임대부 뿐 아니라 토지분까지 사경주체(이하 사경주체)가 소유하는 보다 적극적인 방식의 민간 참여 사업구조가 필요함(토지지원리츠사업, 군집형 매입임대주택사업 등)

▮ 그러나 사회주택 도입기에 취약계층의 주거안정과 사경주체의 육성을 모두 달성하기 위해 무리한 사업구조를 설정하여 10년이 경과한 지금 시세대비 40%~50%의 저렴주택 공급 목표는 달성하였으나 지속가능성은 약화되었고, 보다 전문적이고 재무 건전성을 갖춘 사경주체의 발굴과 육성이라는 목표는 달성되지 못하였음

○ 토지임대부 방식의 경우 건물 감가상각에 의한 부담을 모두 사경주체가 안고 토지는 공기업이 소유함으로써 임대 운영이 끝난 후 서울과 같은 상승형 부동산 시장에서 사경 주체만 불리한 조건에 내몰린다는 비판

○ 이와 동시에 사경 주체의 전문성·수익성 확보 노력 부족, 입주자 보증금 사고 발생 등 기존 매입임대보다 오히려 사경주체가 참여하는 사회주택이 비효율적이며 무분별한 사업 확장에 따른 모랄해저드가 발생한다는 우려도 공존

▮ 사회주택의 지속가능한 운영을 위해서는 투명한 재무구조와 수익성 확대가 동시에 필요하나 공공사업 성격이 강한 사회주택은 강력한 규제가 많아 창의적이고 적극적인 수익 창출 활동이 사실상 어려움

○ 물리적 공간 중심의 커뮤니티 공간 의무 규정, 임대료 시세의 50% 미만 수준 징수, 근생시설의 업종 직접 선정 및 운영권 부재, 공용공간 관리비 및 인건비 징수 기준 부재, 건물 감가상각비나 시설수선 비용 부담 확대, 수익의 재투자 기준 부재, 소규모 점적 공급으로 규모의 경제 실현 어려움 등

○ 대안 검토 : 활용도가 낮은 물리적인 커뮤니티 공간을 일반 임대 세대로 전환할 수 있는 자율권 부여, 여기서 발생하는 추가 임대수익을 프로그램 운영비로 전환하여 인근의 외부 인프라(카페, 공유 공간 등)와 연계한 소프트웨어 중심의 커뮤니티 서비스 제공, 커뮤니티 공간을 지역 주민에게 개방하여 개방형 유료 프로그램과 연계하여 추가적인 수익 창출 등

▮ 사회주택 현황 분석 결과 주요 운영사들이 다수의 사업지를 확보하고 있음에도 불구하고, 관리는 개별 사업지 단위로 분절되어 이루어지는 파편화된 관리 모델을 가지고 있음. → 인건비 중복 지출, 유지보수 대응 속도 저하, 구매 교섭력 약화 등 재무적·운영적 비효율 초래

○ 사업지 단위 관리에서 벗어나, 지역적 인접성을 바탕으로 '거점형 통합관리 센터' 구축 제안

- 특정권역 내 5~10개 사업지와 기존 단순 매입임대주택을 하나의 클러스터로 묶어 전담 인력이 정기 순회 점검 및 예방 정비를 수행하여 긴급 보수 상황 발생 시 대응 시간 획기적으로 단축 및 비용 절감 가능

▮ 지속가능성을 갖는 사회주택을 포함하여 주택공급 주체의 다각화를 실현하기 위해서는 가장 먼저 입주자 보증금을 안정적으로 보호할 수 있는 운영관리 기준이 마련되어야 함. 이를 전제로 보다 적극적인 수익성 강화 방안을 마련하여 사회주택의 지속가능성과 성장 도모 가능

○ 보증금 사고 등 일련의 운영상 문제가 심각하지만 이 때문에 사경주체 참여 사업 자체를 폐지하자는 의견은 다소 과도하고 성급한 비판일 수 있음

- 최근 LH는 이를 해결하기 위해 기존의 운영 지침을 개선하고 별도의 기준을 마련함으로써 사경주체의 운영 안정성을 확보해 나가고 있음 (2절)

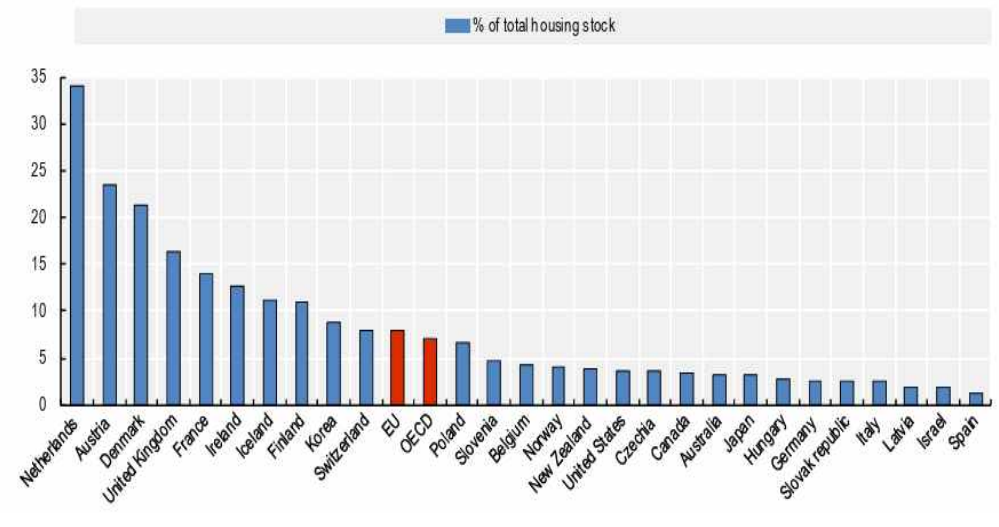
○ 이와 동시에 공동체 활성화라는 공익적 목적을 추구하는 사회주택이 여타 공공주택에 비해 경쟁력과 장점을 가지고 활성화 될 수 있도록 하기 위해서는 운영관리상 보다 근본적인 문제 파악과 솔루션 제시 필요

○ 따라서, 다음 4장에서는 LH특화형 매입임대주택의 운영관리체계와 수익구조를 분석하여 구조적 문제점을 파악하고, 이를 해결하기 위한 제도개선 방안을 제시하고자 함

Ⅲ 해외 관련 제도 및 사례 분석

1 OECD 주요국가의 사회주택 현황

▮ 공급주체에 다른 구분 전에 가격을 기준으로 하는 저렴주택(Affordable Housing) 재고 비중은 OECD 국가 평균 7%, EU 평균 8% 수준



출처: OECD Affordable Housing Database (그림 PH4.2.1)

[그림 3-1] OECD 주요국 사회주택 재고 비중

▮ 사회주택(Social Housing)은 저렴주택의 한 유형으로 대체로 시장 메카니즘이 아닌 특정한 규정에 의해 주택이 배분되고, 시장 가격보다 낮은 가격에서 형성되는 주거용 거처를 의미함 (OECD, 2020)

○ OECD는 사회주택(social housing)에 대한 명확히 일치된 정의 없이 국가별로 부담 가능한 사회주택 설문과 국가 통계를 활용하여 통계치 제공 중

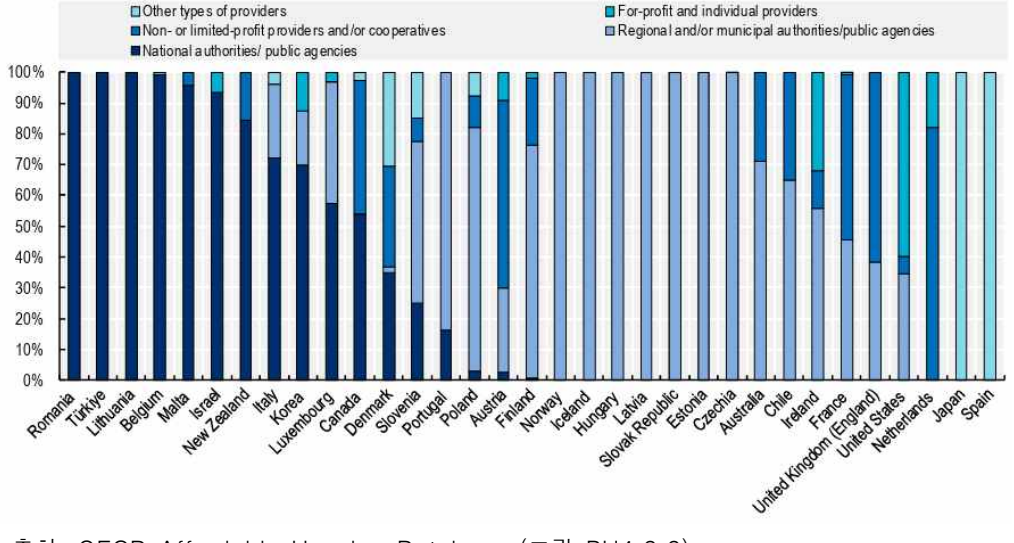
○ 총 주택 재고의 20%를 넘는 국가는 오스트리아, 덴마크, 네덜란드가 대표적임. 다음으로 핀란드, 프랑스, 아이슬란드, 아일랜드, 영국 등이 10~19%의 사회주택 재고 보유

○ 2~10% 재고를 보이는 국가에는 호주, 벨기에, 캐나다, 체코, 독일, 이태리, 일본, 한국, 뉴질랜드, 노르웨이, 스위스 등이 포함됨(OECD, n.d.)

▮ 사회주택 공급 사업자 특성은 국가별로 상이하여 사회주택 비중이 큰 국가들은 (오스트리아, 네덜란드, 프랑스, 영국 등) 지방정부와 비영리/제한영리 사업자 또는 협동조합 형태의 공급자가 큰 비중을 차지하고 있는 반면, 중앙정부나 중앙정부 기구가 중요한 비중을 차지하는 국가(한국, 벨기에, 캐나다, 덴마크, 이태리, 뉴질랜드, 룩셈부르크 등)는 중앙정부가 공급을 주도하는 경향

○ 오스트리아나 영국에서는 비/제한영리 부문이 중심으로 지방정부와 공존하면서 상당한 사회주택을 공급 중이며 프랑스는 주로 주정부, 지방정부와 비영리 사업자를 중심으로 사회주택 공급

○ 다만, 영국은 최근 저렴주택 공급 의무를 완화하여 민간개발 시 지자체와 협의에 따라 공급하도록 하면서 저렴주택 공급량이 감소하고 있으며 지방정부가 신규로 공급하는 사회주택 투자 역시 급격하게 하락 중(OECD)



출처: OECD Affordable Housing Database (그림 PH4.2.2)

[그림 3-2] OECD 주요국 사회주택 공급 주체 특징

▌ **총 주택에서 사회주택이 차지하는 비중 이외에도, 최근 10여년간 사회주택 비중의 변화를 살펴보면, 대체로 사회주택 비중 하락 양상**

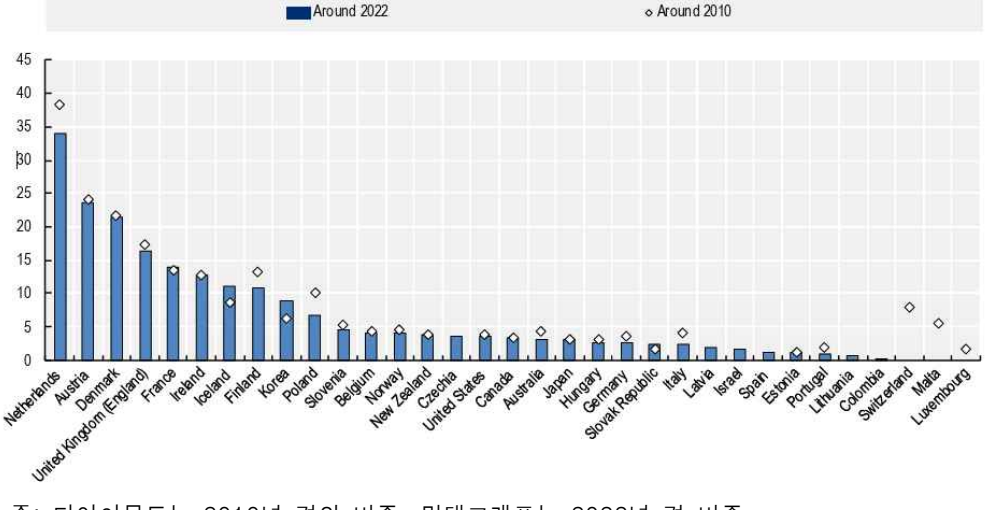
○ OECD 25개국 중 18개국에서 지난 10년간 사회주택 비중 감소

○ 2%p 이상 큰폭으로 감소한 국가는 핀란드, 네덜란드, 폴란드이고 0.25%p~2%p 하락한 곳은 호주, 오스트리아, 덴마크, 독일, 헝가리, 이태리, 노르웨이, 영국 등이며 0.25%p 이하로 소폭 감소한 국가는 벨기에, 아일랜드, 일본, 뉴질랜드 등

○ 독일은 사회주택 신규 공급이 늦어지는 것 뿐 아니라 사회주택의 민영화로 재고가 감소하고 시세를 받는 민간임대주택만 확대

○ 영국은 기존 임차인이 자가주택을 구입하는 분양전환 프로그램의 확대에 따라 사회주택 재고 감소에 기여함

○ 유일하게, 2.5% 포인트 이상 사회주택 비중이 증가한 나라에 한국과 아이슬란드가 자리하고 있어, 한국에서 사회주택 공급에 힘쓴 결과를 확인할 수 있음



주: 다이아몬드는 2010년 경의 비중, 막대그래프는 2022년 경 비중
출처: OECD Affordable Housing Database (그림 PH4.2.3)

[그림 3-3] OECD 주요국 사회주택 공급 비중의 변화

2 오스트리아 사회주택의 특성

1) 사회주택 현황

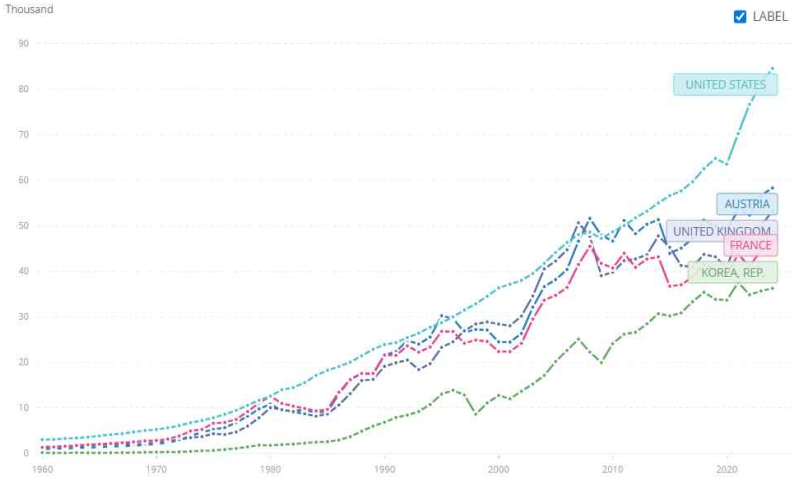
▌**오스트리아는 소득수준이 2025년 기준 5.8만불 이상의 고소득 국가로 안정적이고 지속적인 주택투자를 해 온 결과 GDP 대비 주택담보 대출 비율, 자가율이 낮고 임차가구의 70% 이상이 시장가격보다 저렴한 임대료 지불하는 등 주거안정성이 매우 높은 대표적 국가임**

○ 오스트리아 주택 소유 기준 구성은 자가 48%, 임대 42%, 기타 10%이며 이 중 임대 부문 42%는 사회주택 23%, 민간임대 19%로 구성됨

○ 70년대 이후 국가공기업이 아닌 제한영리주택조합 등 제3섹터를 적극 활용하여 사회주택 지속적으로 공급

○ 민간임대 주택 중 건축 연도가 오래되면 임대료 규제를 받으므로, 사회주택뿐 아니라 임대료 규제를 받는 주택이 총 임대시장의 34%에 달함

○ 한국과 비교할 때 오스트리아 특히 빈의 월등히 높은 주거 안정성이 확인되며 이러한 결과에 사회주택이 미치는 영향이 상당히 높음을 알 수 있음



미국 84,534/ 오스트리아 58,269/ 영국 53,246/ 프랑스 46,103/ 한국 36,239 (US$/인)
출처: 세계은행 데이터(2026.02.19.)
https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD?locations=AT-KR-GB-FR-US

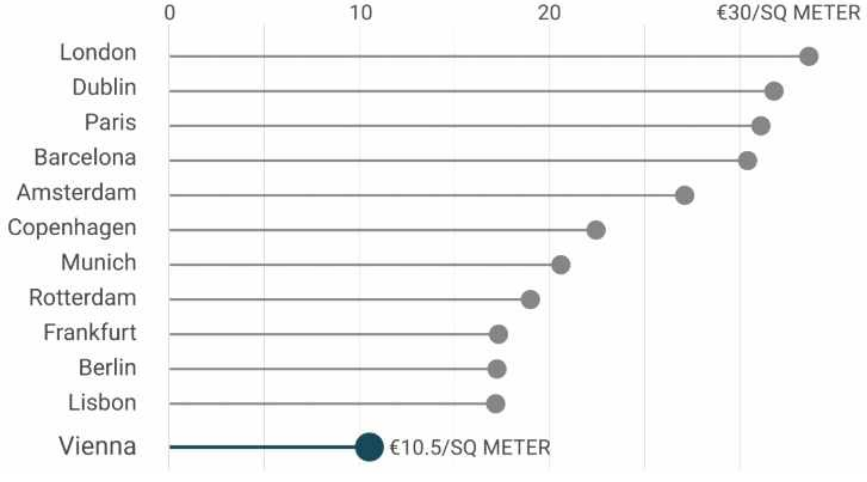
[그림 3-4] 주요국 1인당 GDP 변화 (2025기준)



오스트리아 23% 빈 17%

출처: 박미선(2025) 발표 자료

[그림 3-5] 사회주택의 비중



출처: Climate and Community Institute, adapted from Deloitte (2024)
https://climateandcommunity.org/research/vienna-green-social-housing/

[그림 3-6] 유럽 주요 도시 대비 빈의 임대료 수준 비교(㎡당)

2) 저렴주택 공급을 위한 토지와 자금 조달구조

▮ **오스트리아의 저렴한 사회주택 공급 촉진 요인은 택지 공급 방식과 재원조달 구조에 있음. 즉, 빈에서는 기금을 활용하여 토지를 매입하여 토지은행에 확보하고 사회주택 건설에 저렴한 가격으로 토지를 제공**

○ 빈 주택기금을 통해 확보한 토지를 사회주택용으로 건설할 때 제한영리주택 사업자는 해당 토지를 ㎡당 188유로에 매입할 수 있음. 이는 빈에서 택지가격이 ㎡ 당 608유로에서 912유로에 이르는 것과 비교할 때 상당하게 낮은

수준임(Altreiter & Litschauer, 2021)

○ 이렇게 저렴하게 구입한 토지는 사회주택 건설에 필요한 자금 조달 비용을 낮추는 데 기여하고, 이는 다시 임대료를 낮게 유지할 수 있는 가장 중요한 요인이 됨

▮ 특히, 지방 정부의 역할이 중요한데 도심 유휴지나 노후 건축물, 재개발 부지를 매입하고 해당 토지의 사용 목적에 맞도록 용도지역을 변경한 후 최고 입찰자에게 시장 가격으로 매각하거나, 저렴주택 건설을 위해 제한영리 주택조합에 낮은 가격으로 매각함

○ 시장 가격보다 낮은 가격으로 토지를 매각하는 것은 저렴주택 등 특별한 공익 목적에 부합해야 가능함

○ 지방정부는 사회기반시설이나 서비스, 시영주택을 건설하기 위해 직접 토지를 개발하기도 하는데, 비엔나의 경우 전체 주택의 거의 1/3 소유

▮ 제한영리 주택업체가 사회주택 건설을 하는 경우 전형적인 재원조달 구조는 공적자금 저리 대출 36%, 시중 은행 저리장기 조달 38%, 자기자금 14%, 입주자 기여금 7%, 정부 보조 5% 정도로 구성됨(OECD, 2023)

○ 평균적인 주택건설사업 재원은 총 사업비 2,200유로/㎡ 가정 시 토지비 300유로/㎡(14%), 건축공사비 1,900유로/㎡(86%)로 구성

○ 정부 대출 금리 0.5~1.5%, 35년 상환 조건에 비해 민간 금융시장에서 조달하는 금리도 1.5%, 25년 상환으로 유사하며 이 둘을 합할 경우 제한영리 주택업체의 총 사업비 74%가 장기 저리로 조달됨을 알 수 있음

○ 이외 입주자 기여금(보증금) 7%는 퇴거시 반환하는 자본이며 연간 1% 감가상각한 금액이 입주자에게 반환됨. 그리고 사업자가 조달하는 자기자본이 14% 이내로 요구되며, 대체 에너지 사용 등 친환경 건설에 따라 정부에서 상환이 필요없는 교부금이 지원되는데 약 100유로/㎡로 총 사업비의 5% 규모임

- 기여금이 76.25유로/㎡ 이상(2022.4.1. 기준) 되면 일정 기간 거주 후 주택 구입이 가능한 분양전환 주택은 1994년 도입 이후 대상 주택의 약 1/4(4.8만호) 정도이며 나머지는 여전히 제한영리주택사업자의 사회주택(임대)으로 남아있음

○ 정부는 주거용 면적 기준으로 510~700유로/㎡의 고정 금액(55㎡기준 호당 약 8천만원 수준)으로 융자하되 정부 대출금은 민간금융 대출 기간 동안에는 이자만 상환하고, 민간금융 대출 상환이 완료된 이후부터 정부 대출 융자금의 원금 상환이 시작되는 구조임(Felix et al. 2019)

- 민간시장 자금 대출은 신규 건설에 중요한 재원으로 영리기업이나 제한영리 사업자 동등하게 이용

3) 제한영리 사업자법(사업주체, 임대료 통제)

▮ 오스트리아 사회주택 공급의 핵심적 역할을 하는 주체인 제한영리사업자는 제한영리사업자법(Limited-Profit Housing Act, WGG)에 의해 통제됨

○ 이 법은 주택 공급을 시장 상품이 아닌 지속적 공공의 재화로 운영하기 위한 사업자에 대한 규율로서 임대료나 입주자 자격 요건에 대한 규제가 아니라 공급 주체에 대한 규제라는 점에서 한국의 법 체계와 상이함[18)]

- 한국은 누구에게 공급하느냐와 임대료에 대해 미세한 제한 요건이 많은 반면, 공급자 주체에 대한 내용을 주로 다루는 법은 찾기 어려움

○ 제한영리사업자(LPAHs)의 과도한 이윤을 제한함과 동시에 제한적 영리는 추구하도록 하기 위해 창출 이익의 배당 금지 및 적립 항목 규정 운영

- 이익 적립 가능 항목 : 신규 사회주택 건설, 기존 주택의 리모델링, 사회주택 관련 재투자 등
- 임대료는 건설에 소요되는 모든 비용을 기반으로 설정되며(비용기반 임대료) 토지건물 매각시 시세차익 취득 불허, 사업자 해산시 자산은 공공주택 또는 사회주택 공급 목적 기관으로 귀속됨. 이로써 사회주택이 투기대상이 되는 것을 구조적으로 차단

○ 강력한 공공의 감독으로 회계, 임대료, 인사, 투자 구조까지 점검하며 위반시 보조금 환수, 사업자 지위 박탈 가능하여 민간기업이지만, 공공과 유사한 수준으로 통제 운영 중

- 제한영리사업자에게 공적 자금을 지원하여 사회적 기능을 담당하는 주택을 공급하도록 하기 때문에 강력한 통제권 발동

18) 이는 누가 공급하느냐에 따라 주택의 성격이 결정된다는 오스트리아의 주택정책 철학을 반영한 것임

▮ **현재 오스트리아의 제한영리주택사업자 협회에 포함된 주체는 협동조합형, 유한책임회사형 등 다양하며 총 185개의 사업자(98개 LPHAs는 협동조합이고 87개는 유한책임회사)가 협회에 가입하여 활동 중**

○ 제한영리 주택사업자가 관리하는 사회주택은 평균 5천 가구이고 최소 20호 미만 소규모부터 5만호를 보유한 대규모 기관까지 분포 다양

○ 현재 약 18만 가구(전체 주택 재고의 약 18~20%)가 LPHA에 의해 소유 및 관리되고 있으며 이중 약 2/3는 임대용, 1/3은 개인 소유임

- 운영 관리 서비스는 모두 LPHA가 제공하고 있어 한국의 상황과 비교하면 공공분양과 임대주택이 혼합된 형태와 유사하고 이를 모두 공기업이나 사경주체가 관리하는 것으로 이해 가능

▮ **사회주택 임대료 책정 원칙은 비용을 반영한 원가 임대료 체계라는 점이며 실제 발생한 비용보다 더 많이 또는 더 적게 부과하는 것 모두 허용되지 않음**

○ 원가 임대료 제도의 이념은 원가 이하의 접근 방식은 장기적인 재정 안정성을 위협할 수 있기 때문에 제한영리사업자가 재정적으로 실행 가능한 방식으로 운영할 수 있도록 보장하고, 다른 한편으로는 이윤 추구 동기에 의해 임대료가 부풀려지지 않도록 하기 위한 것

○ 시영주택의 임대료는 법적으로 정해진 기준에 따라 부과되며, 제한영리주택의 경우 주택건설에 소요된 비용에 따라 임대료가 책정됨. 따라서 제한영리주택은 주택 별 토지, 건축, 금융 비용에 따라 임대료 수준이 상이함 (Litschauer and Friesenecker 2022)

- 일반적으로 시영주택(6.9유로/㎡) 〈 제한영리주택(7.4유로/㎡) 〈 민간임대주택(9.6유로/㎡) 순으로 임대료가 높아져 제한영리 주택은 민간 임대주택의 77% 수준이고 전체 임대주택 평균 임대료는 8.3유로/㎡ 수준(2020)

○ 원가 임대료는 각 사업지 수준에서 계산되므로 각 사업지는 별도의 회계 단위로서 사업지간 교차 보조 불가능

- 각 사업지별 회계 처리를 하므로 사업자가 소유 관리하는 모든 사업장을 합산하지 않아 단지별 투명성과 안정성이 확보된다는 점이 (Koessl, 2022) 한국의 사회주택과 상이함

▮ **대출금은 민간 부문에서 조달한 자금을 먼저 상환하고, 공공 대출은 후순위로 상환하기 때문에 사회주택 임대료 산정은 대출금 상환 기간(원가 임대료, cost rent)과 대출금 상환 후(기본 임대료, base rent)로 구분됨**

○ 원가임대료는 제한영리 조합이 출자한 자기 자본에 대해서도 최대 3.5%의 이자를 부과하여 임대료에 계상할 수 있으며 입주자가 납입한 계약금을 연간 1%씩 감가상각하여 처리할 수 있으므로 이 또한 사업 구조 운영에 유리하게 작용함. 토지를 구입하여 사회주택을 건설한 경우가 아닌 토지를 임대하는 경우에는 토지임대료가 사회주택 임대료에 포함되어 임차인에게 부과됨

○ 대출금 상환 후 제한영리 사업자는 1.95유로/㎡의 고정 기본임대료를 계속 부과할 수 있어(2022.4 기준) 제한영리 사업자가 잉여금을 창출하여 재투자에 필요한 자본을 축적할 수 있는 주요한 요인이 됨(Koessl, 2022)

- 대출 만기에 따라 다르지만, 일반적으로 건축 후 35~40년이 경과하면, 기본 임대료 단계로 진입하게 됨
- 임대료 산정은 주택법에 명시되어 있고 2년마다 소비자물가지수를 고려하여 조정됨. 예를 들면 신축 건물은 0.53유로/㎡, 30년 이상 경과한 건물은 2.13유로/㎡까지 건물 연식에 따라 부과 기준 차등화되어 있음

▮ **건축물 유지보수 및 개선에 필요한 자금이 임대료에 부과되는데, 계약 체결, 수리 및 유지보수, 관리 및 조직 등 제한영리주택법에 따라 원가 임대료에 포함될 수 있는 연간 최대 금액이 정해지고 있음**

○ 특정 건물의 세입자로부터 징수한 자금은 다른 단지와의 교차보조가 허용되지 않고 해당 건물 유지보수와 개선 작업에만 사용할 수 있음. 징수한 자금을 징수 후 20년 이내에 사용하지 않을 경우, 해당 기간에 대한 이자를 포함하여 임차인에게 반환해야 함

- 이는 주택법에 명시되어 있고 2년마다 소비자 물가지수를 고려하여 조정됨. 신축 건물은 0.53유로/㎡, 30년 이상 경과한 건물은 2.13유로/㎡까지 건물 연식에 따라 부과 기준이 차등화되어 있음
- 2022년 4월 기준 임대주택 관리비용은 연간 최대 248.16 유로, 제한영리 사업자가 관리하는 자가주택의 경우 305.52 유로이며 이 금액은 매년 소비자 물가지수에 따라 조정됨

• 위생 및 청소(수도, 쓰레기 수거, 수로 청소), 엘리베이터 운영비용, 공용 공간 조명, 보험료 등의 서비스 요금을 임차인에게 부과하고 청구된 서비스 요금과 실제 서비스 요금의 차액을 연말에 합산하여 년간 1회 사업자와 세입자간 정산이 이루어짐

▮ 공실에 따른 수익 손실 등 사업 리스크를 완화하기 위해 연간 총비용의 최대 2%를 예비기금(reserve fund) 적립으로 부과할 수 있음

○ 사업자 입장에서 공실 위험 등에 대한 손실 보전을 하는 것이고 이런 모든 비용이 모두 합산되어 임차인에게 부과되는 것이 제한영리주택조합이 공급하는 주택의 원가기반 임대료의 특징

4) 저렴주택 공급을 위한 제한영리사업 선정 기준[19)]

▮ 오스트리아 제한영리사업 주체 선정 기준은 경제적, 생태적, 건축적, 사회적 지속가능성 측면을 중층적으로 평가하여 공급자 선정

○ 4가지 측면 중 한가지라도 기준을 통과하지 못하거나 다른 기준과 조화를 이루지 못하면 탈락

○ 한국은 건축을 비용 통제의 대상으로 보고, 비용 절감을 과하게 중시하면서 공공임대주택의 질적 수준과 외관이 하향 평준화되는 문제가 발생하는 반면, 빈에서는 건축이 공공성을 실현하는 수단이고 도시 내에서 함께 통합되면서 사회주택의 건축 기준 수준 유지

▮ 경제적 측면은 사회주택 사업이 경제적으로 실행 가능하고 지속가능한지를 평가하는 기준으로 평가 항목은 개발비용-운영비용-계약 조건 등 단계별 비용을 종합적으로 고려함

○ 주요 비용은 총 건설비용, 사용자(입주자) 비용, 자금 조달 구조 및 재정적 지속가능성, 사업 조건, 비용대비 사회주택 공급효과 등 포함

○ 총건설 비용은 토지 취득 비용 + 건설 비용(구조, 인테리어 포함)으로 건설비가 프로젝트 크기 대비 적정 수준인지, 인근 프로젝트 대비 과도하게 높지

19) Wohnfonds wien. (2021). Developer's Competition: an instrument in the construction of new subsidised housing

않은지, 장기 운영을 고려할 때 부담이 크지 않은지, 특정 자재·기술·설계 요소가 과도한 비용 상승을 유발하는지 고려함

○ 사용자 비용은 입주자가 부담해야 하는 월세·관리비로 이는 시장 임대료가 아니라 비용에 기반한 임대료(cost-rental)로 책정되는 사회주택 임대료에 의해 결정됨. 운영 단계에서 임차인이 부담하는 임대료가 부담 가능한 수준인지, 부담 가능하고 접근 가능해야 하는 사회주택 정책 목표에 부합하는지 검토

○ 재정적 지속가능성을 평가하기 위해 공공 보조금, 민간자본, 사업자의 자기자본 비율 등 고려하여 개발사업이 공공지원에 과도하게 의존하는지, 사업 완료 후 장기적인 운영과정에 재무적 압박이 크지 않은지 검토

▮ 생태적 측면은 주택건설 과정에서 재생에너지 사용을 증진하고 화석연료 사용 및 탄소배출을 최소화함으로써 에너지 기준을 향상 시키는 것에 중점을 두며 동시에 안락하고 건강한 거주환경을 조성하여 집에서의 레져, 이웃과의 연계가 활발해야 함을 평가함

○ 세부적인 기준으로는 ①기후변화 및 자원 친화적 건축물, ②건강하고 환경적으로 의식적인 거주, ③도시 녹지 및 공공공간에 질 높은 접근성, ④다양한 수요에 맞춘 녹지공간 제공 등이 명시되어 있음

○ 에너지 효율 제고 요소를 적용 시 오스트리아는 정부가 상환이 필요없는 자금을 보조금으로 직접 제공하여 비용을 축소해 주는 반면, 한국은 주택도시기금에서 에너지효율 1등급에 10%, 제로에너지 20%, 모듈러 공법 적용시 10% 대출한도 상향(국토교통부, 2025)

▮ 건축적 측면은 공공이 왜 설계에 개입하는지를 보여주는 평가 지표로 사회주택은 비용 절감의 대상이 아니라, 삶의 질, 사회통합, 도시 품질에 영향을 미치는 핵심적인 수단 평균 이상의 건축 수준과 품질을 요구함

○ 세부적인 기준으로는 도시적 맥락과의 정합성(urban integration; 외딴 곳이거나 주변과 분리된 곳이 되지 않도록 철저히 배려), 주거 평면의 질(dwelling layout quality), 공용공간 설계(common & semi-public space), 유연성, 장기 사용 가능성(adaptability), 건축 재료와 디테일한 품질(Material & detail quality, 유지관리 비용이 과도하거나 너무 저렴한 재료 지양), 외관(Architectural expression), 유니버설 디자인(Accessibility & Universal Design) 등

▮ **사회적 지속가능성 측면[20]은 주거가 사람들의 일상·관계·생활 변화에 실제로 긍정적 영향을 주는지를 평가하는 중요한 기준**

○ 단일 가구의 단순 입주 기준이 아니라, 일상 생활의 적합성, 사회적 상호작용, 커뮤니티 형성, 가족구성 변화 대응, 포용성 등을 종합적으로 보는 평가요소[21]로 구성

○ 사회적 지속가능성의 핵심적 요소로 단지 설계가 단지 내 거주하는 주민들끼리만 모이도록 하는 공간이 아니라, 관계 확대 가능성을 넓히는 공간인지 평가 강제로 모이게 하지 않고 자발성이 중요하며 사람들이 우연하게 마주치고, 서로 도움을 주고 받을 가능성이 있는지 평가

3 네덜란드 사회주택의 특성

1) 사회주택 공급 주체

▮ **네덜란드는 사회주택(임대료 규제, 입주 가구의 소득제한 규제)과 규제가 전혀 없는 비규제 임대주택을 구분. 전체 주택에서 사회주택이 차지하는 비중이 35%로, EU 회원국 중에서 사회주택의 점유율이 가장 높은 국가임(2025)**

▮ **네덜란드는 종교나 정치적 성향에 따라 폐쇄적 네트워크가 형성되어 삶의 중요한 기둥(zuil)과 준거가 결정되는 사회로 이를 기둥사회(verzuilling)라 일컬음**

○ 일정한 기둥 하에 강한 소속감과 연대감을 가지고 뿌리 내림에 따라, 그 기둥 사회가 제공하는 학교, 주거, 직장 등의 사회 안전망의 공유가 가능하여 기둥 내부의 관계망 안에서 배타적으로 조직된 주택조합의 설립이 경쟁적으로 이루어져 온 전통이 네덜란드 주택공급의 특성으로 발현됨

○ 네덜란드 사회주택의 주요 사업주체로는 지방정부의 공기업은 물론, 교회, 단

20) 2009년에 입찰 절차의 설계를 수정하여 다양한 사회집단의 주택 수요를 통합하는 동시에 사회적 지속가능성을 4번째 평가기준으로 추가함

21) https://urbact.eu/good-practices/property-developers-competition?

체 등의 기둥, 자사 직원 주택을 건설하기 위한 기업이 있으며 드물게는 영리 기반의 주택 건설 회사도 있음(박원석, 2020)

○ 네덜란드의 사회주택은 이러한 사업주체가 임대주택의 개발, 보유 및 운영을 장기적으로 모두 담당

2) 사회주택 공급 단계별 특성

▮ 네덜란드의 사회주택은 지자체의 저렴한 토지 공급이라는 전제하에 토지매입-건설-입주자 모집-운영 관리 전 과정을 사회주택사업자가 주도하는 구조임

○ (토지매입 단계) 네덜란드는 토지공개념이 정착되어 있어 토지임대부로 장기 이용권을 확보하는 방식으로 토지를 확보하여 사회주택을 공급하는 경우 많으며 민간시장과 달리 사회주택은 지자체와 사회주택 사업주체간 전략적 제휴 조건에 맞춰 토지 확보

- 지자체는 주택정책의 목표를 제시하고, 주택협회는 이를 실행하는 파트너십 구조로서 지자체가 토지를 확보하고, 사회주택사업 주체는 지방정부로부터 토지를 매입하거나 장기 이용권(erfpacht)을 확보하는 방식이 주로 활용됨

○ (건설 단계) 사회주택 사업자가 지방정부로부터 할당받은 토지에 직접 건설사업을 수행하며 이때 투입되는 자금조달은 임대료 수입과 자산매각을 통해 남는 잉여자금의 리볼빙(revolving)과 WSW 보증 기반 대출자금이 주를 이룸

○ (입주자 모집 단계) 입주자 선정은 소득수준을 기준으로 자격 요건을 정하고 있어 연 소득이 일정 수준 이하인 가구만 입주 가능하며, 해당 지역 연고자를 우선하여 대기 기간, 주거 시급성 등을 점수화한 포인트 시스템이나 추첨제를 통해 선정

○ (운영관리 단계) 임대주택의 품질 기준 유지와 사회적 책무 수행을 법적으로 의무화하고 있어 장기 유지 보수, 리노베이션, 에너지 시스템 개선까지 모두 사회주택 사업자가 운영관리 수행

- 특히, 사회주택은 수익을 배당할 수 없기 때문에, 내부 유보된 이익을 반드시 주거복지 향상, 노후 주택 개보수, 신규 건설에 재투자해야 하며 이를 통해 적절한 수익과 시설 관리·운영이 이루어지고 있음. 그리고 입주민 대표가 주택협회 정책 결정에 참여하는 권한이 법적으로 보장됨

3) 네덜란드 사회주택의 재원 구성

▮ **네덜란드 사회주택의 자금조달 구조는 자체 자금(자본금), 장기 융자, 정부 보조금, 회전기금(revolving fund) 등으로 구성됨**

○ 중앙사회주택기금의 장기 저리 융자는 사회주택에 대해 운영 중인 공적 융자 프로그램 CFV(Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting)이나 네덜란드 자치단체은행인 BNG(Bank Nederlandse Gemeenten) 프로그램으로 이행됨. 이는 재무 건전성이 취약한 주택조합에 대한 긴급 자금 지원 프로그램임

○ 정부가 사회주택 사업자에게 직접 융자를 제공하기보다는 민·관 공동출자재단인 WSW(Waarborgfonds Sociale Woningbouw : 사회주택보증기금)가 사회주택에 대출을 보증하여, 조달 금리를 낮춰주는 구조 채택

○ 정부는 주택조합이 자체 사업으로 발생시킨 수익을 회전기금에 귀속시켜 다시 사회주택 분야에 재투자하는 조건으로 상업시설 개발이나 주택 분양 등의 수익사업을 허용해 줌. 따라서 주택조합들은 자체적인 수익사업 다각화를 통해 사회주택의 적자를 보전하는 적극적인 교차보조 방식을 적용하고 있음

▮ **네덜란드 사회주택의 수익구조 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 임대료 수입이며 이 외에 정부 보조금, 회전기금을 통한 교차보조 등으로 구성됨**

○ 정부는 사회주택에 대해 주택 면적, 에너지 효율, 시설 등을 점수로 환산하여 법적 상한 임대료를 정하는 임대료 통제를 하므로 사실 임대료 수입만으로는 사회주택의 운영 비용 충당 어려움

○ 따라서 회전기금을 통한 교차보조 방식을 활용하는데, 영리 기반의 개발사업을 통해 획득한 재원을 비영리 성격이 강한 사회주택의 운영관리에 투입

○ 당초 설계한 에너지 비용 절감, 유지관리 비용 절감 등 기준 대비 초과 성과를 올렸을 경우, 경제적으로 직접적인 지원금을 보상하거나 재계약과 신규사업 시 우선권 부여

4) 사회주택 운영 주체의 육성

▮ **지자체는 핵심성과지표(KPI)로 비용·품질·만족도를 관리하고 보너스-패널티 구조**

를 활용하여 사회주택 주체를 관리하고 사회주택 주체는 별도 운영주체가 있을 경우 총비용 절감분 (TCO Savings)을 공유토록 함으로써 적극적인 사회주택 운영 주체의 육성을 도모하고 있음

○ 사회주택 운영 주체가 예방적 관리를 잘해서 예상된 유지보수 비용보다 적게 비용 투입한 경우, 그 차액을 사회주택과 운영회사가 공유하는 방식을 적용하여 성과가 좋으면 10년 이상의 장기 계약을 보장하는 인센티브

○ 또한 입주자 만족도 기반의 품질 등급(KWH Huurlabel)을 부여하는 방안도 활용하여 높은 등급을 받을 경우, 사업주체는 임대차 물량 추가 확보와 재계약에 유리하기 때문에 상당한 인센티브로 작용함

○ 임대주택 사업자가 운영회사의 성과를 측정하고 관리하는 구체적인 품질을 보증하는 KOV(Kwaliteit in Onderhoud en Verbetering) 시스템 운영

- KOV는 1단계 전체 유지보수 건수 중 약 5~10%를 무작위로 추출하여 현장 검사 진행, 2단계 기술적 품질 평가, 3단계 프로세스 품질 평가로 구성되며 이를 종합한 KOV 점수는 단순한 평가를 넘어 계약의 지속 여부를 결정하는 핵심 지표로 작용함
- KOV 데이터는 주택협회 Aedes의 시스템에 반영되며 Aedes가 임대주택의 관리 성과(수선비, 만족도 등)를 데이터화하여 비교·공개함으로써 운영사에게 성과 창출을 위한 강력한 압박 수단으로 작용

4 시사점

▮ **(정책 목표의 선택)** ① 건설 과정에서 요구되는 비용은 축소하고, 운영과정에서 요구되는 수익을 적정하게 유지하는 오스트리아 방식과 ②건설 과정에서 요구되는 비용은 축소하고, 운영 과정에서 발생하는 손실을 별도의 수익사업으로 교차보전하는 네덜란드 방식, ③ 건설 과정에서 요구되는 비용은 더 많은 융자금으로 충당하고, 운영에 있어 낮은 임대료를 통한 사회 취약계층 보호 중심의 한국 방식 중 어느 것이 우리의 정책적 목표에 부합하는 모델인지, 어느 것이 보다 지속가능성을 확보할 수 있을지, 전대차 구조를 유지하는 것이 타당할지 근본적인 검토 필요[22)]

○ 유럽 선진국의 사회주택은 전대차 구조를 적용하고 있지 않음. 공공의 지원은 저렴한 토지 공급, 사회적 가치 실현 계획 제출 시 보조금 지원 등 사회주택 사업자의 초기 투자비를 낮추는 방식을 택하고 있으며 임대료는 시중가보다 저렴하게 통제하나 최소한의 이익은 보장한다는 점에서 한국과 다름

→ 원가를 고려한 임대료를 책정하는 오스트리아와 원가 이하로 임대료를 책정하는 한국의 자속가능성은 현격히 차이가 있을 것으로 예측됨

- 한국은 토지가를 낮추지는 못하지만 전대차 구조를 적용하여 임대료 차액을 보전하는 구조임. 이로써 LH나 SH등 공기업은 낮은 임대료라는 손실을 감내해야 하고, 운영사는 수익사업 모색, 관리비 절감 등 수익성 확대보다는 임대 운영 규모 확대에 몰입 할 수 밖에 없는 구조임
- 공기업은 사회주택 사업이 단순히 과소 임대료 사업(LH 매입임대의 24~60% 수준)이자 운영사라는 제3자를 통제할 수 없는 채 책임을 모두 떠안아야 하는 리스크 높은 사업이라는 부정적 인식을 갖게됨

○ 시장 가격의 1/3 이하 수준의 저렴한 토지를 사회주택 사업자에게 매각하는 오스트리아와 달리 한국은 감정가 기반 토지비용이 근간이 되고 임대료는 통제되어 사회주택 운영사는 대부분 금융시장에서 PF 등 융자로 초기 대규모 사업 비용 조달하고 운영기간 내내 전대차 구조에 의한 임대료 차액에 의존하는 구조로서 지속가능성 측면에서 열악한 구조를 가지고 있음

▮ **(사업주체의 법적 기반) 오스트리아는 제한영리사업자법(WGG)으로 사업자를 규제하고 임대료 구성 항목도 법적으로 규율함에 따라 예측 가능한 운영관리 계획 수립이 가능하고 네덜란드는 정부가 임대료 기준을 부여하되, 별도의 수익사업으로 운영 손실을 보전하도록 하여 보다 수익 창출에 적극적임. 이와 반면, 한국은 일반매입임대 업무지침에 근거하여 사업을 추진함에 따라 특화형 매입임대만의 임대료나 관리비에 대한 통일된 기준 없이 운영사마다 상이하게 운영 중이며 수익사업에 대해서는 규제가 강하여 운영 손실 보전책이 극도로 부족한 상황임**

○ 특히 오스트리아의 임대료 책정과 관련해서는 원가 임대료에 포함될 수 있는 연간 최대 금액이 법으로 정해지며, 공용공간의 수선유지 등 주택 품질 유지를 위한 비용과 여기에 포함된 인건비도 관리비에 포함하도록 법으로 명시

22) ③네덜란드>①오스트리아>②한국순으로 사회주택 사업자에게 수익성 확대를 요구하고 유도하는 경향을 가짐

- 한국의 장기수선충당금 적립과 유사한 개념으로 2년마다 소비자 물가지수를 고려하여 조정토록 하고 있음. 주민에게 징수한 유지보수 비용은 실제 시설개선에 사용하지 않을 시, 해당 기간에 대한 이자까지 포함하여 임차인에게 반환하도록 별도 규정하고 있어 한국과 상이함

○ 오스트리아는 각 사업지별로 원가 임대료를 산정하므로 사업지별로 별도의 회계 단위를 가지고 있고 사업지간 교차 보조가 원천적으로 불가능하게 통제하는 반면, 한국은 사회주택 주체나 그 운영기준에 대한 법 근거가 없어 사업지간 적자를 보전하는 방식으로 운영됨에 따라 사회주택 운영구조의 불투명성과 불확실성, 위험성이 계속적으로 확대재생산 될 수 있는 구조임

▮ (수익성 확보 및 기금 설치) 네덜란드 정부는 사회주택조합이 자체 사업으로 발생시킨 수익을 회전기금(revolving fund)에 귀속시켜 다시 사회주택 분야에 재투자하는 조건으로 상업시설 개발이나 주택 분양 등의 수익사업을 허용하는 교차보전 방식 채택

○ 한국의 특화형 매입임대주택의 경우, 주차장, 세탁실 등 공동시설 운영으로 수익이 발생한다 하더라도 이를 입주자 관리비 절감을 위해 투입하는 등 사업 주체의 경영 건전성 확보에 재투입되지 못한다는 한계를 가지고 있음

○ 수익이 발생할 수 있는 근생시설이나 커뮤니티 시설을 입주자에게만 국한하지 않고 지역 주민에게 확대하여 개방할 경우 지역 공동체가 활성화되고 직접적인 수익도 확대될 것으로 예상되나 사용료 징수, 공용공간 관리상의 문제, 보안 문제 등 입주민 민원 발생으로 제한적으로만 운영 중

▮ (통합적 관리 시스템) 네덜란드와 오스트리아는 공통적으로 사회주택 사업 주체가 임대주택의 품질 기준 유지와 사회적 책무를 수행하도록 법적 근거[23]를 가지고 의무화하고 있어 항시적인 운영관리 뿐 아니라 장기 유지 보수, 리노베이션, 에너지 시스템 개선까지 포함하여 사회주택 사업자가 통합적으로 운영관리 중

○ 특히, 사회주택은 수익을 배당할 수 없기 때문에, 내부 유보된 이익을 반드시 주거복지 향상, 노후 주택 개보수, 신규 건설에 재투자해야 하며 이를 통해 적절한 수익과 시설 관리·운영이 이루어지고 있음. 단, 사업지별 발생하는 이

23) 한국의 특화형매입임대는「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침(업무처리지침)」에 의해 운영될 뿐 주체의 역할이나 권한, 의무, 운영기준에 대한 별도의 법이나 훈령이 없는 상황임

익이 교차·혼용되지 않도록 회계적 운영은 지역 단위별로 폐쇄적으로 관리

○ 특히, 특화형 매입임대 시설관리는 LH, 입주자 관리는 운영사로 이원화되어 지속적인 운영 리스크를 유발하고 있음. 이로 인해 입주자 민원은 운영사가 1차적으로 대응하더라도 실질적인 조치 권한이나 예산집행 권한은 궁극적으로는 LH에 있어 유지 보수 지연, 비용 부담 주체의 불명확성, 관리 사각지대가 반복됨

○ 그리고 특화형 매입임대주택 사업지의 입지가 지역별로 분산되어 있으나 이를 효율적으로 관리할 수 있는 시스템이 부재하여 지사나 본사 업무 담당자가 개별적으로 일일이 관리하는 비효율성도 가지고 있음. 따라서 회계적 단위는 사업지별로 구분하되 LH 내부적으로 기존 매입임대와 통합할 수 있는 통합 관리시스템을 구축하고 IT 및 AI 기술을 활용하여, 점검-수선-민원-공실 관리에 이르기까지 일괄적으로 운영할 수 있는 토탈 관리시스템 필요

▮ **(건강한 사경주체 육성) 네덜란드 사회주택은 주택의 효율적 운영관리를 위해 운영사의 성과를 측정하고 구체적인 품질을 보증하기 위해 통합 관리 시스템인 KOV (Kwaliteit in Onderhoud en Verbetering) 시스템을 운영, 오스트리아는 제한영리사업 주체 선정 4개 기준을 경제적, 생태적, 건축적, 사회적 지속가능성 측면을 중층적으로 평가하도록 하고 있으며 한가지라도 기준을 통과하지 못하면 탈락시켜 사경주체의 육성 시스템으로 운영**

○ 한국은 사경주체가 사업지별로 수립하는 사업계획서를 평가위원회에서 평가, 선정하는 방식으로서 재무 건전성 높은 운영사를 발굴·육성하는데 한계 있음

○ 그리고 운영사별, 사업지별 기본적인 운영 관리·기준이 표준화되어있지 못하고 제 각각 상이하여 중간에 운영사를 탈락, 새 업체를 재선정하기가 현실적으로 불가능한 구조임

○ 재무 건전성을 허들 기준으로 도입하려고 시도하였으나 특화형 매입임대주택 대부분의 운영사인 사경주체의 재무 건전성이 그리 높지 못하다는 현실적 한계에 부딪힘

Ⅳ 특화형 매입임대 운영체계 분석

1 분석 대상

1) 분석 대상 및 기준

▮ **LH는 2026년 기준 특화형 매입임대주택을 총 76개 개별사업지, 2,460호 운영 중임. 이중 구체적인 운영관리체계 분석을 위해 규모별로 구분하고 자료구득 가능한 현장을 선정하여 7개 운영사가 관리하는 25개 사업지를 1차 분석대상으로 설정함**

○ 표본의 통계적 유의성, 실무적 손익분기점, 인력 운용의 최적 생산성을 기준으로 소규모(40호 미만), 중규모(40~80호), 대규모(80호이상)으로 구분하였음

- 소규모 (40호 미만): 전담 인력 배치가 사실상 불가능하며 본사 인력의 업무 병행이 필수적인 구간
- 중규모 (40호 ~ 80호): 실무적 손익분기점(BEP)으로 시작하는 구간으로 운영의 최소 자립 가능성이 생기기 시작하나, 전담 인력 배치나 표준화된 관리체계를 갖추기에는 아직 제약이 있는 구간
- 대규모 (80호 이상): 규모가 큰 개별 사업지일수록 전담 관리와 업무 분업이 상대적으로 용이하며 수기 관리 중심의 영세한 운영 방식에서 벗어나 디지털 기반의 전문 시설관리 시스템 및 전산화된 정산 체계를 갖추어야 하는 제도적 관리 임계점임. 완전한 효율화가 달성된 구간이라기보다 대규모 운영 체계로 진입하는 초기 구간임

[표 4-1] 규모별 분석 대상지

구분	대상지	세대수
대규모 (7개소, 1,032호)	A- 1	240
	B- 1	181
	B- 2	159
	D- 3	122
	D- 9	127
	A- 2	119
	E- 2	84
중규모 (4개소, 221호)	E- 3	66
	D- 2	60
	D- 3	53
	G- 3	42
소규모 (14개소, 300호)	E- 5	26
	F- 2	21
	E- 4	20
	C- 1	19
	E- 8	18
	F- 3	18
	G- 2	18
	E- 7	16
	F- 1	16
	E- 1	16
	G- 1	16
	E- 6	14
	E-10	12
	C- 2	10

▮ 운영사별로 보증금과 월 전대료의 관리방식에 차이가 나타남. A, C, D, F, G는 보증금과 전대료를 동일 계좌에서 통합 관리중인 반면, B, E는 보증금을 별도 계좌로 분리 관리중

○ 자금 관리 방식의 차이는 특정 방식의 우열을 가리기보다 조사 시점 기준 특화형 매입임대 운영 현장에서 나타난 관리 실태의 다양성을 보여줌. 향후에는 보증금과 전대료의 관리 기준, 보고 방식, 계정 처리 원칙을 보다 명확히 정비함으로써 운영 단계의 자금 추적 가능성과 회계 투명성을 높일 필요가 있음

○ 운영사의 자율적 데이터 제출에 의존할 것이 아니라 LH 차원의 '표준 회계·자산 관리 시스템' 보급이 필요하며, 해당 시스템을 통한 자금 데이터 정기 보고 의무를 운영사 계약 갱신 및 신규 사업지 선정 시 핵심 평가 지표로 반영하여 실효성 있는 관리·감독 체계를 구축할 필요가 있음

2) 분석 대상 운영사 현황

▮ LH 특화형 매입임대 운영사 중 운영체계 분석 대상에 포함되는 운영사는 총 7개 운영사로 앞으로 사업 안정성을 확보하기 위해 현재 운영사의 사업구조 및 재무 상황 파악 필요

○ 법인의 설립 현황 및 목적사업은 등기사항전부증명서(열람일 2026.06.06.)를 토대로 작성되었으며, 재무 현황은 외부감사 대상 법인의 경우 감사보고서, 비대상 법인의 경우 재무제표를 기준으로 하였고 확인되지 않은 운영사 2곳

▮ 유니버설하우징협동조합

[표 4-2] 유니버셜하우징 기본 정보

법인 형태	협동조합(일반)
설립연월일	2016년10월13일
등록번호	250151-0030387
본점 소재지	서울특별시 영등포구 영등포로143, 601-1호(당산동1가, 에이블허브)
대표자(이사장)	이범재(2017년3월 취임)
출자금 총액	8억원(8,000좌)
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 재무제표(2024년)

○ 설립목적 : 장애인·노인·청년 등 서울시 사회적 주거약자의 주거난 해소를 목적으로 유니버설주택 건설·분양·임대·관리 사업을 수행하고, 취약계층 일자리 창출 및 지역사회 공헌을 도모함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 유니버설주택 건설사업, 유니버설주택 분양·임대·관리업, 사회적 주거약자 주거난 해소 및 보편적 주거권 확보를 위한 연대사업, 관용과 통합의 지역사회 공동체 문화를 조성하기 위한 문화사업, 공정하고 혁신적인 도시재생모델을 개발하기 위한 학술·연구사업, 조합원과 직원에 대한 상담, 교육·훈련 및 정보제공, 국가·지방자치단체 또는 연합회·전국연합회로부터 위탁받은 사업, 취약계층을 위한 일자리 창출과 사회서비스 제공 사업

[표 4-3] 유니버셜하우징 재무 요약 (2024)

매출액	2,065,622천원
영업이익	463,649천원
당기순손익	19,069천원
자본총계	6.5억원
주요 매출 구성	임대수입15.3억(74%) + 용역수입5.4억(26%)
비고	건물278억 직접 보유(부채는 임대보증금 및 차입금)

○ 설립 당시 2,600만원이었던 출자금을 수차례 증자를 거쳐 현재 8억원 규모로 확대하였고 2024년 말 기준 미처리결손금이 약 1.45억원 발생하여 자본총계가 6.54억원으로 축소됨. 건물 278억원을 직접 보유하고 있으나 부채(임대보증금 및 차입금) 의존도 높은 구조임

▮ 한지붕협동조합

[표 4-4] 한지붕 협동조합 기본 정보

법인 형태	협동조합(일반)
설립연월일	2019년1월29일
등록번호	270151-0018115
본점 소재지	서울특별시 영등포구 선유로146, 510호(양평동3가, 이앤씨드림타워)
대표자(이사장)	이병(2022년3월 취임)
출자금 총액	2억원(2,000좌)
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 재무제표(2024년)

○ 설립목적 : 이웃과 더불어 함께 살아가는 상부상조 정신을 바탕으로 조합원들에게 쾌적하고 안정적인 주거환경을 제공하여 주거불안으로 인한 물리적·사회적 고통을 겪지 않도록 하는 것이며 조합원의 경제적 이용후생과 사회문화적 발전을 도모하며, 참여와 연대의 공동체 정신에 입각하여 국민경제의 균형 있는 발전에 기여함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 부동산 매입, 임대주택 신축 및 공급사업, 토지임대부 임대주택 신축 및 공급사업, 주택매입임대 및 공공기관의 전세임대주택 임대사업, 부동산 중개, 유지보수 및 주택관리 사업, 취약계층 일자리 창출 사업, 취약계층을 위한 사회서비스 제공 사업, 숙박 및 음식점업(2023년 3월 추가), 건설업(2023년 3월 추가)

[표 4-5] 한지붕 협동조합 재무 요약 (2024)

매출액	8,002,646천원
영업이익	517,235천원
당기순손익	454,441천원
자본총계	7.8억원
주요 매출 구성	공사수입49.7억(62%) + 임대수입21.6억(27%) + 기타8.7억(11%)
비고	건설·공사업이 핵심 매출원(2023년 건설업 목적사항 추가)

○ 2019년 설립 이후 LH·SH·GH 등 공공기관과의 협력 관계를 구축하며 공공임대주택 운영 역량을 강화하였고 출자금 2억원 규모로 운영되며 조합원 출자 기반의 안정적인 자본 구조를 유지하고 있음. 2023년 3월 건설업 및 숙박·음식점업을 목적 사항에 추가 등기하였으며, 이는 공사수입(62%) 중심의 매출 구조와 일치하여 사업 다각화 안착된 것으로 해석됨

▮ (주)녹색친구들

[표 4-6] ㈜ 녹색친구들 기본 정보

법인 형태	주식회사
설립연월일	2012년1월12일
등록번호	110111-4773895
본점 소재지	서울특별시 마포구 월드컵북로75, 4층 에이-21 (성산동) [2026.03 변경]
대표이사	김종식(2012년1월 취임)
자본금	9억원(보통주180,000주)
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 감사보고서(2024년)

○ 설립목적 : 건설업, 부동산업, 부동산임대업 및 관련 자문업, 정보통신공사업·전기공사업 등을 영위하며, 주택 건설 및 주거용 건물 개발·공급·임대·관리를 수행함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 건설업(건축공사업, 토목공사업, 실내건축공사업), 부동산업 및 부동산임대업, 부동산업과 부동산임대업에 관련된 일체의 자문업, 주택건설업, 정보통신공사업 및 전기공사업, 사업시설관리 및 사업지원 서비스용역, 민박업, 주차장 운영업, 경영 컨설팅업

[표 4-7] ㈜ 녹색친구들 재무 요약 (2024)

매출액	1,999,601천원
영업이익	-498,905천원
당기순손익	-2,358,585천원
자본총계	-84.8억원(완전자본잠식)
주요 매출 구성	임대수입 중심(세부 구성 감사보고서 기준)
비고	누적결손금 약100억원 주요 차입처: 사회투자기금(서울시), 한국사회투자, 주택도시기금 외부감사인 계속기업 관련 불확실성 의견 명시

○ 2017년 유상증자를 통해 자본금을 9억원 규모로 확대하였고 제5회 전환사채는 켑코에너지솔루션(주)을 채권자로 하여 전환사채 820,337천원 및 상환할증금 129,306천원으로 총 949,643천원(약 95억원) 규모가 현재 미상환 상태로 남아있어 부채 부담 요인으로 작용하고 있음

○ 누적결손금이 10,057,540천원에 달하며, 사회투자기금(서울시)·한국사회투자·주택도시기금 등을 주요 차입처로 운영되고 있음. 당기말 현재 예금 계좌에 대한 복수의 법적 압류가 진행 중임. 구체적으로 우리은행 예치금 53,393천원은 켑코에너지솔루션(주)에 의해 가압류된 상태이며, KEB하나은행 예치금 4,582천원은 유니버설하우징협동조합에 의해 압류 및 가압류된 상태임. 외부감사인으로부터 계속기업 가정의 불확실성 의견이 명시되었으며, 예금 계좌 인출·사용 제한 등으로 인한 유동성 위험이 매우 높음

▮ 아이부키(주)

[표 4-8] 아이부키(주) 기본정보

법인 형태	주식회사
설립연월일	2012년8월29일
등록번호	110111-4948224
본점 소재지	서울특별시 동대문구 천호대로89길9, 3층(장안동)
대표이사	이광서(2012년8월 취임)
자본금	15억원(보통주300,000주)
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 감사보고서(2024년)

○ 설립목적 : 국내외 부동산(주택 포함) 개발·공급·임대·전대·자문 및 운용업, 건축설계 및 관련 서비스업, 건축공사 및 토목공사업, 종합건설 및 주택 건설사업 등을 영위함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 국내외 부동산(주택 포함) 개발·공급·임대·전대·자문 및 운용업, 건축설계 및 관련 서비스업, 건축공사 및 토목공사업, 종합건설 및 주택건설사업, 시설물 유지관리 및 종합관리업, 도시계획 및 조경설계 서비스업, 건축기술·엔지니어링 및 관련기술 서비스업, 숙박시설 운영업, 일반음식점업 및 휴게 음식점업(2021년 추가)

[표 4-9] 아이부키(주) 재무 요약 (2024)

매출액	2,118,790천원
영업이익	-1,238,459천원
당기순손익	-2670,293천원
자본총계	-46.4억원(완전자본잠식)
주요 매출 구성	임대료13.4억(63%) + 상품4.6억(22%) + 용역3.2억(15%)
비고	누적결손금 약61.5억원 / 이자비용 약13억원(영업손실 상회) 완전자본잠식 상태(자본-46.4억원). 감사보고서상 계속기업 불확실성 의견 명시.

○ 수차례 유상증자를 거쳐 자본금을 15억원(300,000주)으로 확대하였고 건물 19,535,292천원을 직접 보유하고 있으나 이자비용이 1,301,260천원으로 영업손실(1,238,459천원)을 상회하며 재무 부담이 가중되고 있음

○ 누적결손금 6,148,034천원으로 완전자본잠식 상태이며, 외부감사인으로부터 계속기업 가정의 불확실성 의견이 명시됨

○ 재무구조 개선을 위해 특수관계자(203프로젝트㈜ 532,657천원, ㈜동교아이하우스 1,050,236천원)에 대한 단기대여금 합계 1,582,893천원을 회수하고, 특수관계자가 추진 중인 분양주택사업 시행사로 참여 계획 수립

○ 주택도시보증공사(HUG)로부터 임대보증금 및 주택사업 대출원리금에 대해 21,892,000천원 한도의 보증을 제공받고 있음

▌(주)나눔하우징

[표 4-10] ㈜ 나눔하우징 기본정보

법인 형태	주식회사
설립연월일	2010년3월17일
등록번호	110111-4306258
본점 소재지	서울특별시 금천구 벚꽃로56길190 (가산동, 에스키스가산) [2023.01 변경]
대표이사	이해성(2010년3월 취임 / 구 이해선, 2025.12 개명 등기)
자본금	3억원(보통주300,000주원) [2025.04 증자]
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 감사보고서(2024년)

○ 설립목적 : 주거취약계층 및 공공임대주택 입주자들을 위한 집수리서비스업, 도시서민들을 위한 주택건설 및 임대사업, 공공임대주택 주민 대상 복지서비스업을 수행함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 주거취약계층·공공임대주택 입주자 대상 집수리서비스업, 도시서민들을 위한 주택건설 및 임대사업, 실내건축공사업, 건설업, 부동산임대업, 국내외 부동산(주택 포함) 개발·공급·임대·전대·자문 및 운용업(2025년 변경), 건축설계 및 관련 서비스업(2025년 추가), 평생교육시설 설치·운영업, 교육서비스업(2024년 추가), 소프트웨어 개발·공급업, 디지털 콘텐츠 기획·개발·판매업(2024년 추가)

[표 4-11] ㈜ 나눔하우징 재무 요약 (2024)

매출액	3,999,947천원
영업이익	1,608,376천원
당기순손익	1,878,757천원
자본총계	2.9억원
주요 매출 구성	공사수입29.8억(75%) + 임대수입10.0억(25%)
비고	집수리·공사업이 핵심 매출원

○ 2024년 말 기준 자본금 2.1억원이었으나 2025년 4월 유상증자를 통해 자본금을 3억원(300,000주)으로 확충하였고 매출의 75%가 공사수입으로 구성되어 있어 임대사업보다 집수리·공사업이 핵심 수익원임

○ 당기순이익 1,878,757천원 중 영업외수익 281,183천원의 대부분이 잡이익(280,884천원)으로 구성되어 있어 일회성 수익 의존도에 대한 모니터링 필요

▌우주 프로퍼티 매니지먼트(주)

[표 4-12] 우주 프로퍼티 매니지먼트(주) 기본정보

법인 형태	주식회사
설립연월일	2012년9월28일
등록번호	110111-4971598
본점 소재지	서울특별시 강남구 도산대로37길26, 5층(신사동, 램프빌딩) [2026.03 변경]
대표자(이사장)	김정현(2012년9월 취임)
자본금	프로젝트옥(2012) → 피제이티옥(2013) → 셰어하우스우주(2015) → 우주프로퍼티솔루션(2024.03) → 우주프로퍼티매니지먼트(2024.04)
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 감사보고서(2024년)

○ 설립목적 : 주거용·비주거용 부동산 임대관리업, 공동주택 임대업무 수탁(대행), 부동산 개발·중개·컨설팅, 주택분양·임대·관리 대행업, 실내건축업, 기숙사 및 공동주택 운영업 등을 영위함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 주거용 및 비주거용 부동산 임대관리업, 부동산 관리업, 공동주택 임대업무 수탁(대행), 유지보수 및 운영, 부동산 개발, 중개 및 컨설팅, 주택 등 제건물의 건설 및 매매, 리모델링업, 실내건축업, 인테리어 디자인 및 시공업, 기숙사 및 공동주택 운영업, 주거복지시설 운영업, 포털 및 기타 인터넷 정보매개 서비스업, 부동산 금융 서비스업(2015년 추가)

○ 2019년 (주)직방에 인수되었고 2020년 7월 계열사인 우주코퍼레이션(주)를 흡수 합병한 후 현재 사명으로 변경하였고 중소기업 회계처리 특례 적용으로 직방의 연결재무제표에서 제외되어 장기투자자산(매도가능증권)으로 분류됨

○ 직방이 보유한 우주프로퍼티매니지먼트 지분의 장부금액이 2023년 말 1,484,000천원에서 2024년 말 481,000천원으로 67.6% 감소하여 기업가치 하락이 확인되며, 모기업의 지속적인 지원 여부에 대한 모니터링이 필요함

○ 직방이 보증보험 관련 2,320,000천원 한도의 연대보증을 제공하고 있어 모기업의 지원 의지와 지속 가능성에 대한 지속적인 확인 필요

▌사회적협동조합 경기안산자활지역센터 (현. 사회적협동조합 플러스안산)

[표 4-13] 경기안산자활지역센터 기본 정보

법인 형태	사회적협동조합
설립연월일	2016년8월29일
등록번호	131451-0021293
본점 소재지	경기도 안산시 단원구 화정로9, 주공13단지아파트 상가201호(선부동) [2024.02 변경]
대표자(이사장)	김춘아(2025년2월26일 취임)
자본금	약1억742만원(1,074좌) [2024.08 기준]
자료 출처	등기부등본(열람일2026.06.06), 감사보고서(2024년)

○ 설립목적 : 국민기초생활보장법에 따른 지역자활센터의 자활사업을 수행하는데 있어 자주적·자립적·자치적인 협동조합 활동을 통하여 저소득층 주민의 삶의 균형과 성장에 기여함. 주거복지·일자리창출·사례관리·교육사업을 수행함으로써 조합원의 생활 향상과 지역사회 발전을 목적으로 함

○ 주요 사업 범위(등기 목적사항 기준) : 국민기초생활보장법에 따른 자활사업 및 지역자활센터 운영, 서비스업(경미한 공사, 난방시공업, 실내인테리어업), 주거기본법에 따른 주거복지사업, 주택임대관리업, 사회임대주택 운영 및 공급, 주택관리업, 주거복지센터 운영, 케어안심주택(지원주택) 운영(2025년 추가), 돌봄통합지원사업, 노인맞춤돌봄서비스사업, 재가장기요양사업(2025년 추가), 직업교육·평생교육(컨설팅)서비스업, 소매업(편의점 등), 통신판매업, 운송업, 제조업

○ 2025년 2월 김춘아 이사장이 새로 취임하며 기관 명칭을 '경기안산지역자활센터'에서 '플러스안산'으로 변경하였고 2025년 케어안심주택 운영, 노인맞춤돌봄서비스, 재가장기요양사업을 목적 사항에 추가하며 사업 범위 확장

○ 납입 출자금이 2020년 말 1,554구좌(155,400천원)에서 2024년 8월 1,074구좌(107,420천원)으로 약 31% 축소되어 있으며, 외부감사 비대상으로 재무제표가 미확보된 상황에서 출자금 감소 추세가 지속되고 있어 자본 안정성에 대한 모니터링 필요

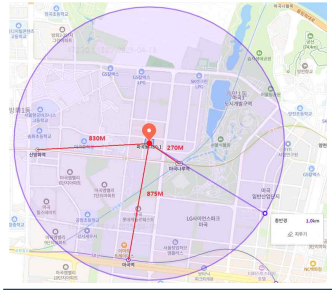
3) 분석대상 사업지별 기본 현황

1. A-1

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
A-1	사회적기업	2023	교대근로자 심신 건강 돌봄 커뮤니티

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
240호	19~20m^2	1개	B6~14F	4,077.9m^2	2017	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
1,549,236천원	2,153,726천원	604,490천원	139%	1,704,159천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

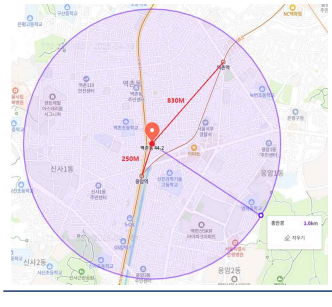
[그림 4-1] A-1 사업지 기본 현황

1. A-2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
A-2	사회적기업	2020	쿠킹클래스, 친환경 교육

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
119호	15~19m^2	1개	B1~15F	717.1m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
566,615천원	2,985,877천원	2,419,262천원	526.96%	623,276천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

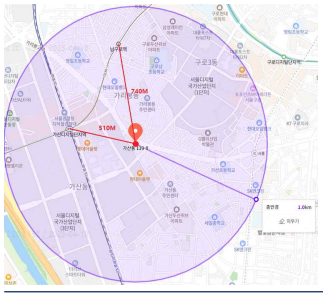
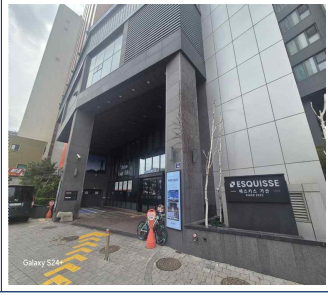
[그림 4-2] A-2 사업지 기본 현황

2. B-1

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
B-1	사회적기업	2021	운동시설, 복합문화공간, 촬영스튜디오

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
181호	16~27m^2	1개	3~19F	574.2m^2	2022	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
1,378,175천원	1,378,175천원	0	100%	1,515,992천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

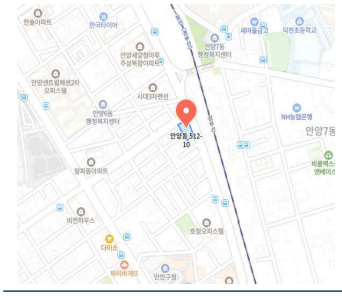
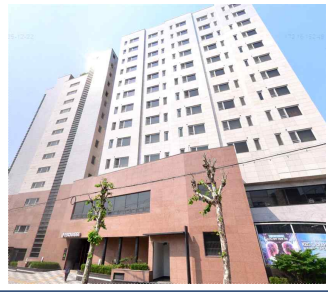
[그림 4-3] B-1 사업지 기본 현황

2. B-2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
B-2	사회적기업	2021	강사 초빙, 입주민 자율 소모임 등

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
159호	37~54m^2	1개	3~12F	1,262.6m^2	2024	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
705,750천원	691,600천원	-14,150천원	98%	776,325천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

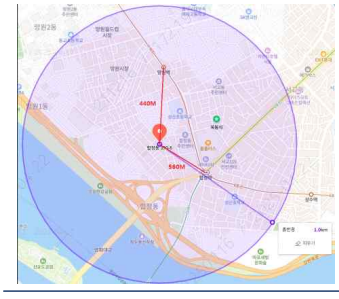
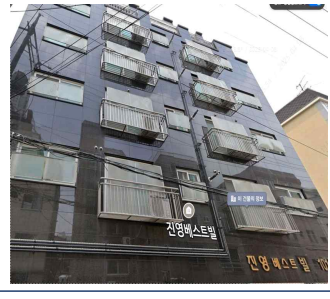
[그림 4-4] B-2 사업지 기본 현황

3. C-1~2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
C-1~2	사회적기업	2020	입주자 친목도모 모임, 송년의 밤

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
29호	26~44m^2	2개	1~7F	556.7m^2	2019	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
172,409천원	54,000천원	-118,409천원	31.3%	189,649천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

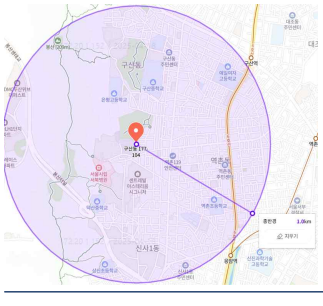
[그림 4-5] C-1~2 사업지 기본 현황

4. D-1

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
D-1	사회적기업	2022	디자인,베이킹,로스팅 팩토리 운영중

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
53호	15~38m^2	1개	B2~5F	825.3m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
180,382천원	195,400천원	15,018천원	108.32%	198,420천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

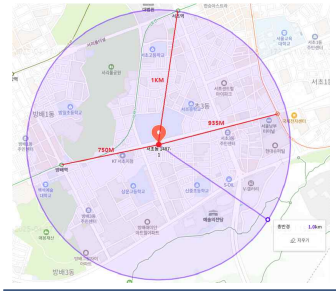
[그림 4-6] D-1 사업지 기본 현황

4. D-2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
D-2	사회적기업	2022	-

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
60호	19~26m^2	1개	B1~11F	698.7m^2	2022	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
334,219천원	1,440,000천원	1,115,781천원	430.85%	367,640천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

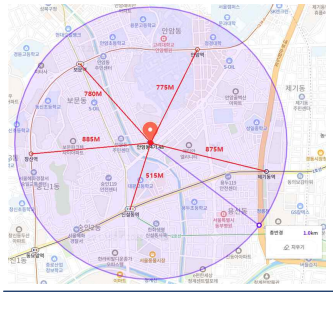
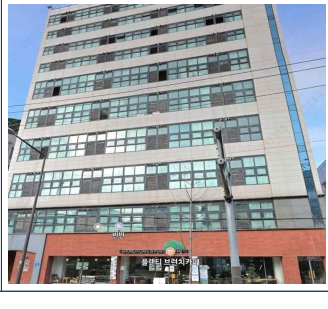
[그림 4-7] D-2 사업지 기본 현황

4. D-3

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
D-3	사회적기업	2020	반상회, 공유주방 및 거실, 생활가게

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
122호	13~30m^2	1개	B3~12F	1,135.1m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
127,856천원	120,000천원	-7,856천원	93.85%	140,641천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

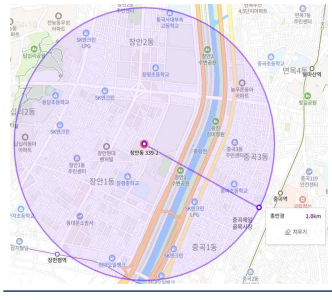
[그림 4-8] D-3 사업지 기본 현황

5. E-1

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-1	협동조합	2020	입주자 대표회의, 살림회, 클래스

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
16호	24~29m^2	1~2개	1~6F	330.6m^2	2021	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
487,946천원	24,449천원	-463,497천원	5.01%	536,740천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

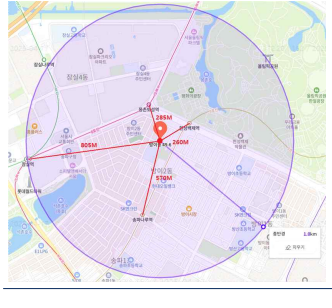
[그림 4-9] E-1 사업지 기본 현황

5. E-2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-2	협동조합	2022	-

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
84호	18~24m^2	1개	B2~17F	441.7m^2	2021	

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
1,549,480천원	1,626,246천원	76,766천원	104.95%	1,704,428천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

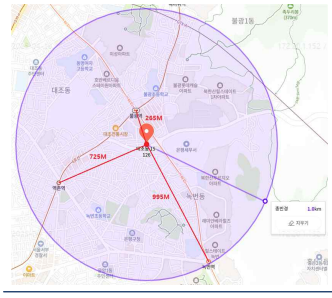
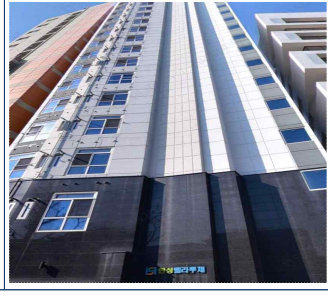
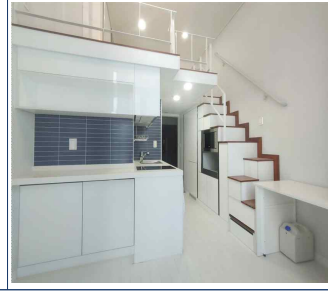
[그림 4-10] E-2 사업지 기본 현황

5. E-3

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-3	협동조합	2020	클래스(쿠킹, 음악), 입주자대표회의

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
64호	16~29m^2	1개	B2~16F	272m^2	2021	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
710,425천원	720,414천원	9,989천원	101.4%	781,467천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

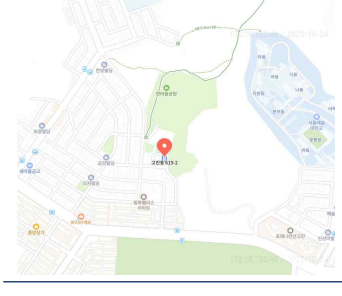
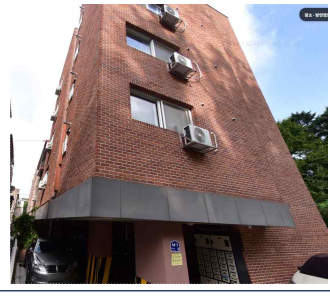
[그림 4-11] E-3 사업지 기본 현황

5. E-4

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-4	협동조합	2020	동별 - 살림회(반상회), 소모임 관할주택 연합 - 온라인 반려인 교육, 입주민 재능기부(TCI 검사), 원데이클래스 병행

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
20호	17m^2	1개	2~5F	244.9m^2	2020	

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
86,480천원	63,671천원	-22,809천원	74%	95,128천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

[그림 4-12] E-4 사업지 기본 현황

5. E-5

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-5	협동조합	2020	동별 - 살림회(반상회), 소모임 관할주택 연합 - 온라인 반려인 교육, 입주민 재능기부(TCI 검사), 원데이클래스 병행

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
26호	16m^2	1~3개	2~5F	366.7m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
145,304천원	140,966천원	-4,338천원	97%	159,834천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

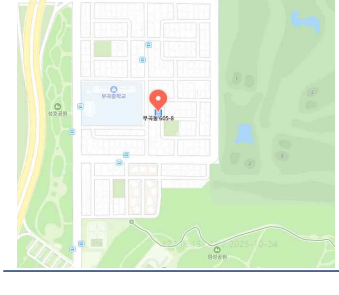
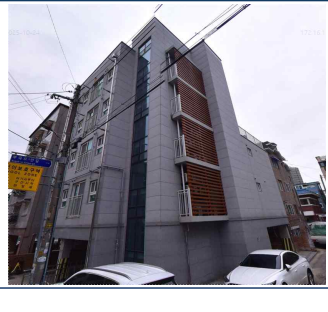
[그림 4-13] E-5 사업지 기본 현황

5. E-6

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-6	협동조합	2022	동별 - 살림회(반상회), 소모임 관할주택 연합 - 온라인 반려인 교육, 입주민 재능기부(TCI 검사), 원데이클래스 병행

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
14호	18~20m^2	1개	2~5F	261.1m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
76,186천원	74,915천원	-1,271천원	98%	83,805천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

[그림 4-14] E-6 사업지 기본 현황

5. E-7

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-7	협동조합	2022	동별 - 살림회(반상회), 소모임 관할주택 연합 - 온라인 반려인 교육, 입주민 재능기부(TCI 검사), 원데이클래스 병행

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
16호	25~32m^2	1개	2~5F	242.5m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
98,790천원	85,207천원	-13,583천원	86%	108,669천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

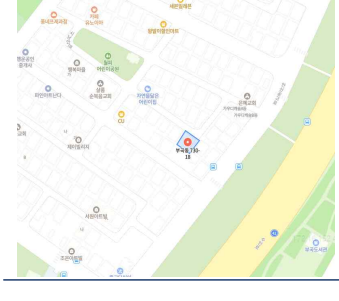
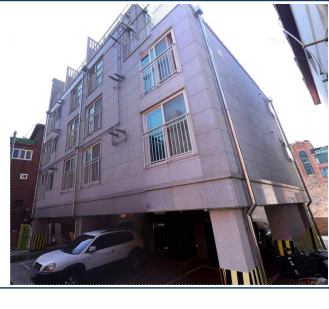
[그림 4-15] E-7 사업지 기본 현황

5. E-8

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-8	협동조합	2022	동별 - 살림회(반상회), 소모임 관할주택 연합 - 온라인 반려인 교육, 입주민 재능기부(TCI 검사), 원데이클래스 병행

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
18호	25~31m^2	1개	2~5F	296.6m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
136,362천원	96,849,천원	-39,513천원	71%	149,998천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

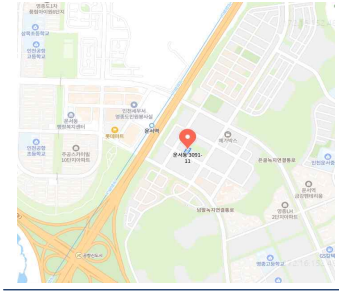
[그림 4-16] E-8 사업지 기본 현황

5. E-9

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-9	협동조합	2021	소모임, 취창업 진로 멘토링, 정기 자치회

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
127호	31~46m^2	1개	B2~10F	881.6m^2	2024	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
1,093,800천원	1,098,500,천원	4,700천원	100%	1,203,180천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

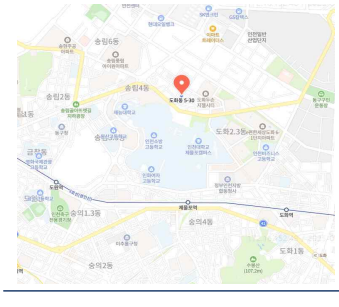
[그림 4-17] E-9 사업지 기본 현황

5. E-10

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
E-10	협동조합	2020	살림회, 소모임 온라인 반려인 교육, 입주민 재능기부(TCI 검사), 원데이클래스 병행

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
12호	44m^2	1개	2~4F	309.1m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
64,292천원	44,563천원	-19,729천원	69%	70,721천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

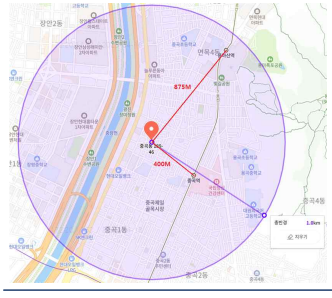
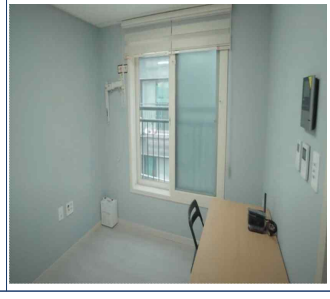
[그림 4-18] E-10 사업지 기본 현황

6. F-1

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
F-1	협동조합	2020	커뮤니티 센터, 반상회

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
16호	28~29m^2	1개	2~5F	275m^2	2020	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
308,498천원	425,697천원	117,199천원	138%	339,347천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

[그림 4-19] F-1 사업지 기본 현황

6. F-2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
F-2	협동조합	2020	지역커뮤니티 센터, 옥상텃밭

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
21호	31~42m^2	1개	지상1~4F	665m^2	2021	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
198,403천원	378,572천원	180,169천원	190.8	218,243천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

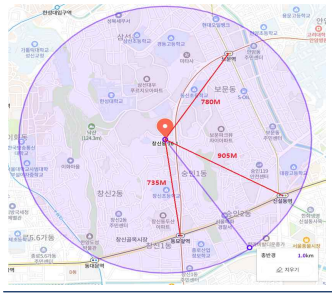
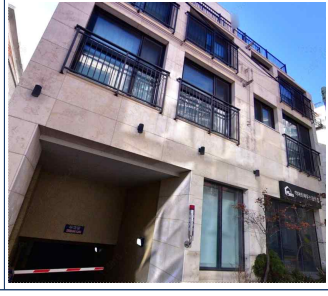
[그림 4-20] F-2 사업지 기본 현황

6. F-3

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
F-3	협동조합	2022	갤러리 운영, 반상회, 텃밭

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
18호	25~45m^2	2~3개	B1~6F	476.83m^2	2021	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
782,025천원	60,965천원	-721,060천원	7.76%	860,227천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

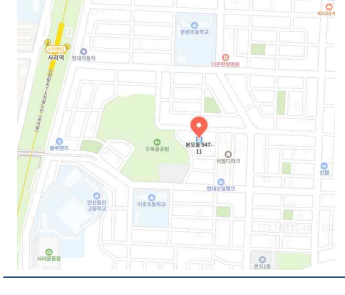
[그림 4-21] F-3 사업지 기본 현황

7. G-1

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
G-1	지역자활센터	2019	주택 2개동 연합 운영 (밀키트, 공예, 독서모임 등)

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
16호	22~30m^2	1개	2~5F	266.9m^2	2019	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
249,052천원	117,000천원	-132,052천원	47%	273,957천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

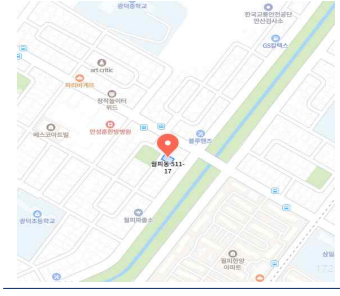
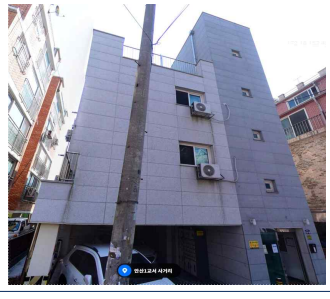
[그림 4-22] G-1 사업지 기본 현황

7. G-2

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
G-2	지역자활센터	2019	안산 관할 주택 2개동 연합 운영 (밀키트, 공예, 독서모임 등)

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
18호	33~110m2	2~4개	B1~4F	269.5㎡	2019	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
259,346천원	114,000천원	-145,346천원	44%	285,281천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

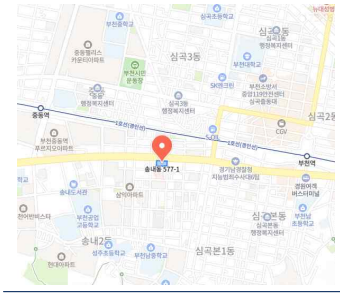
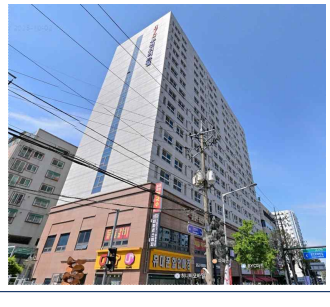
[그림 4-23] G-2 사업지 기본 현황

7. G-3

기관명	운영기관 유형	최초선정연도	주거서비스 운영현황
G-3	지역자활센터	2015	-

공급호수	공급면적	방갯수	층수	대지면적	준공연도	매입가격
42	27~40m^2	1~2개	5~6F	1,974.9m^2	2015	-

LH 납입보증금(①)	입주자 징수보증금(②)	임대보증금간 차액(③=②-①)	보증금 과수납 비율 (②/①)	운영기준금액 (①*110%)
896,680천원	335,110천원	-561,570천원	37%	986,348천원

위치도	건물외부 전경	건물내부
		

[그림 4-24] G-3 사업지 기본 현황

2 사업지별 매출 구조

▮ **운영사가 입주자에게 징수한 보증금에서 LH에 납입한 보증금을 제외한 전대료 수입은 사업 확장에 따라 총액 기준으로는 증가하고 있으나, 개별 현장 단위에서는 입주율과 규모에 따라 수익 안정성이 크게 좌우되는 특성을 보여, 향후 사업의 지속 가능성을 확보하기 위해서는 단순 수입 규모 확대뿐 아니라, 적정 운영 규모 확보와 비용 구조의 효율화 병행 필요**

▮ **규모별, 지역별 특화형 매입임대의 전대료를 분석한 결과 전대료가 단순히 물리적 면적이나 건축적 특성에 따라 결정되기보다 지역에 따른 입지 여건에 의해 1차적인 수준이 형성되고, 그 범위 내에서 개별 사업지의 운영 방식이 추가적으로 반영되는 구조임**

1) 전대료 수입의 변화

▮ **3개년 자료[24]를 종합해 보면 전체 전대료 수입은 신규 현장 편입과 입주율 상승에 따라 점진적인 증가세를 보였고, 특히 2023년 이후 신규 사업지의 입주가 본격화되면서 총 전대료 수입 규모가 확대된 것으로 나타남**

○ LH 특화형 매입임대의 전대료는 공공성 확보를 전제로 시세 대비 낮게 책정되므로 운영사의 이익 창출 수단이라기보다 인건비 및 관리비 등 필수 운영비를 충당하는 생존 재원으로서의 성격이 강함

- 일부 운영사는 전대료 차액만으로는 본사 간접비 또는 추가 인력 투입 비용까지 흡수하기 어려운 구조에 놓여 있음. 일정 규모 이하의 현장에서는 규모의 경제가 작동하지 않아 수익성이 제한되는 구조적 한계가 존재함의 의미함

○ 운영사 입장에서 전대료 수입은 운영사의 경상적 수익원으로서 보증금과 달리 반환 의무가 없는 영업 수입이라는 점에서 재무구조상 보다 중요한 수익 기반 형성[25]

24) 각 운영사가 제출한 3개년 운영성과 자료를 바탕으로 LH 특화형 매입임대의 전대료 수입 규모와 변동 분석

- 대규모 사업지를 운영하는 현장은 상대적으로 안정적인 전대료 흐름을 보이는 반면, 소규모 분산형 사업지를 운영하는 경우 현장별 변동성이 크게 나타나고, 일부 현장은 입주율 변동 또는 공실 발생에 따라 연도별 수입 차이가 나타나 고정비 부담 구조에서 재무적 불안정 요인으로 작용 가능

[표 4-14] 운영사·사업지별 전대료 수입 현황

(단위: 원)

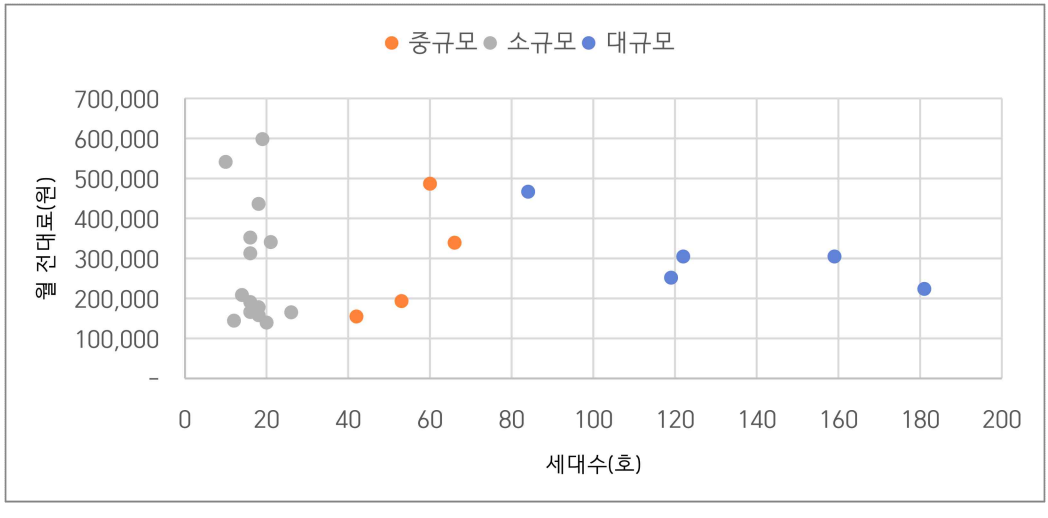
운영사	사업지	22년	23년	24년
A	1	-	-	181,558,800
	2	342,275,770	350,832,670	59,389,560
B	1	-	486,993,970	486,993,970
	2	-	145,394,268	581,577,070
C	1	66,533,700	125,927,500	136,376,900
	2	33,930,400	55,389,400	64,969,700
D	1	-	122,815,000	123,200,000
	2	-	146,041,667	350,500,000
	3	410,591,490	420,383,960	447,000,000
E	1	64,654,560	64,947,960	67,650,680
	2	-	464,740,470	470,529,330
	3	-	268,457,360	268,925,120
	4	32,750,160	31,008,000	33,546,830
	5	52,832,880	50,184,000	51,725,360
	6	-	26,406,000	35,023,170
	7	-	27,648,000	36,713,270
	8	-	28,125,000	38,471,780
	10	19,887,960	19,815,720	20,806,000
F	1	58,039,680	58,312,800	69,927,880
	2	82,543,960	83,170,620	101,123,390
	3	-	83,854,560	110,387,220
G	1	34,535,664	34,196,961	31,918,305
	2	37,022,126	36,659,039	34,216,325
	3	77,281,730	77,894,130	78,085,370

25) 다만 우주의 경우에는 관리비를 별도로 고지·징수하지 않고 전대료에 포함하여 수령하고 있어, 회계상 전대료 수입에는 관리비 성격의 금액이 함께 반영되어 있어, 우주의 전대료 수입은 타 운영사의 순수 전대료 수입과 직접 비교할 때 해석상 유의가 필요함

2) 규모별 월 전대료 수준

▌**규모별 전대료가 일정한 경향성을 가지고 형성되어 있지는 않지만 소규모가 가장 월 전대료 편차가 크게 나타나고 대규모가 중고점의 전대료로 편차가 적게 나타남**

○ 규모 자체가 전대료의 수준을 결정한다기보다는 입지 건물 특성, 운영사별 운영모델 구조에 따라 전대료 수준이 결정됨을 알 수 있음

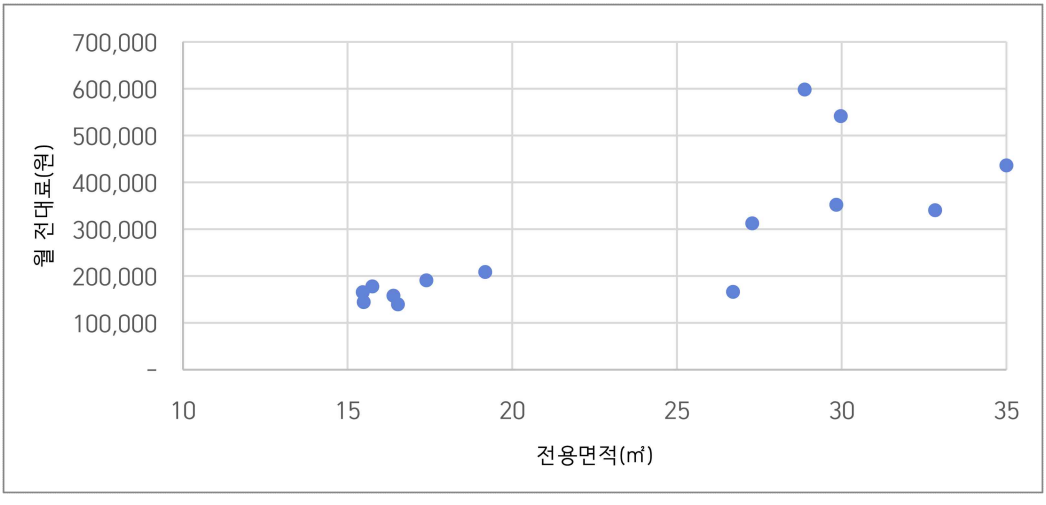


[그림 4-25] 규모별 월 전대료 분포(24년 기준)

▌**(소규모) 소규모 사업지는 대규모·중규모 사업지에 비해 전대료 편차가 훨씬 크며, 동일 규모군 안에서도 운영모델의 차별성이 가장 강하게 나타나는 집단으로서, 전대료 수준이 일률적으로 형성되지 않고, 개별사업지별 특성에 따라 14~60만원 까지 상이하게 나타나고 있음**

○ 전용면적 15~19㎡ 구간은 대체로 월 14만~21만 원 수준의 저전대료 군을 형성한 반면, 26~33㎡ 구간은 16만~60만 원 수준까지 분포가 확대되어 고전대료군이 함께 나타남

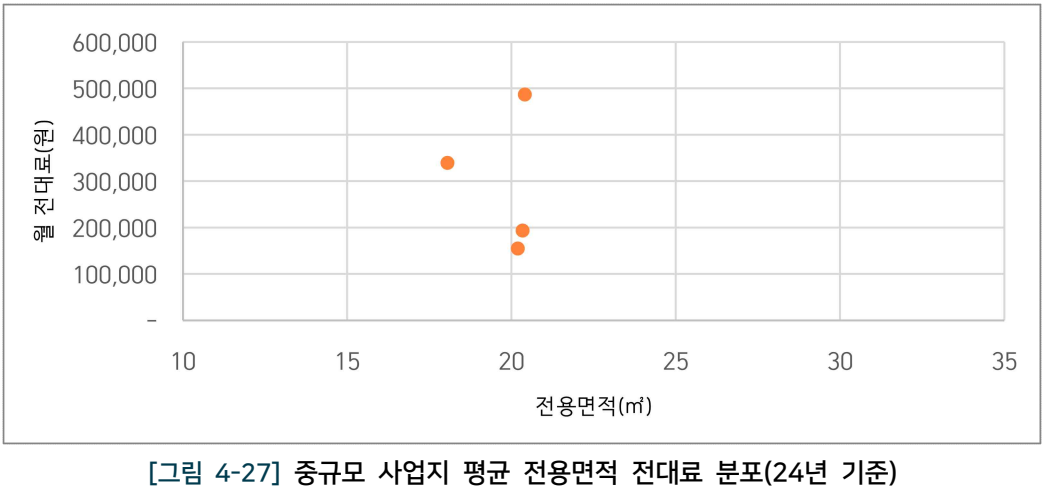
○ 특히 면적이 유사한 구간에서도 전대료 차이가 크게 나타나고 있음에 주목. 27~30㎡ 내외에서도 일부는 10만 원대 후반에 머무는 반면, 일부는 50만 원 내외까지 형성되고 있어 전대료 수준이 단순히 면적만으로 결정되지 않음을 시사함. 이는 입지, 건물 특성 뿐 아니라 보증금·월세 조합 방식 등 운영모델의 차이가 반영된 결과로 볼 수 있음[26)]



[그림 4-26] 소규모 사업지 평균 전용면적 전대료 분포(24년 기준)

▮ (중규모) 동일한 면적대 내에서도 월 전대료 수준은 상당한 차이를 나타냄. 전용면적이 20㎡ 내외로 유사함에도 불구하고, 월 전대료는 약 15만 원 수준에서 약 49만 원 수준까지 분포하여 사업지 간 편차가 크게 나타남

○ 보증금 구조와 직결되는 현황으로 D-2는 상대적으로 낮은 보증금 구조와 함께 높은 월 전대료 수준이 나타나, 보증금 부담을 낮추는 대신 월 전대료를 통해 이를 보완하는 방식이 반영되어 있음



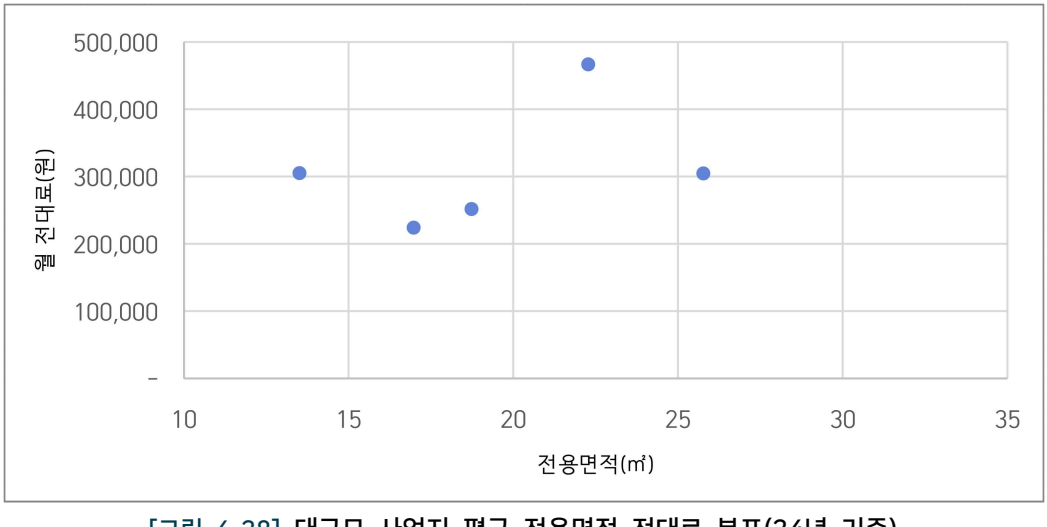
[그림 4-27] 중규모 사업지 평균 전용면적 전대료 분포(24년 기준)

26) 앞서 확인한 E의 저전대료 구조와 C의 고전대료 구조는 각 운영사별 운영기준이 상이함에 따라 나타나는 결과임

▌**(대규모) 전용면적은 약 13~26㎡ 구간에 분포하고 월 전대료는 약 22만~47만 원 수준으로 나타남. 다만 면적이 증가할수록 전대료가 정비례하여 상승하는 양상은 뚜렷하지 않았으며, 동일 규모 내에서도 면적과 전대료 간 비선형적 분포가 확인됨**

○ 대규모 사업지는 일정 수준의 운영 안정성과 표준화된 관리 구조를 갖추고 있음에도 불구하고, 최종 전대료 책정에는 물리적 면적보다 입지 여건이 더 크게 작용하는 것으로 해석됨

- 면적이 가장 작은 D-3(약 13.5㎡)과 가장 큰 B-2(약 25.8㎡)의 월 전대료가 모두 약 30만 원 수준으로 유사하게 나타난 반면, 중간 면적인 E-2(약 22.3㎡)은 약 47만 원으로 가장 높은 수준을 보임
- E-2와 같이 서울 내 선호지역에 위치한 사업지는 동일 규모군 내에서도 상대적으로 높은 전대료 수준을 형성하고 있어, 대규모 사업지의 전대료 구조를 이해할 때에는 면적과 함께 입지 프리미엄을 함께 고려할 필요가 있음



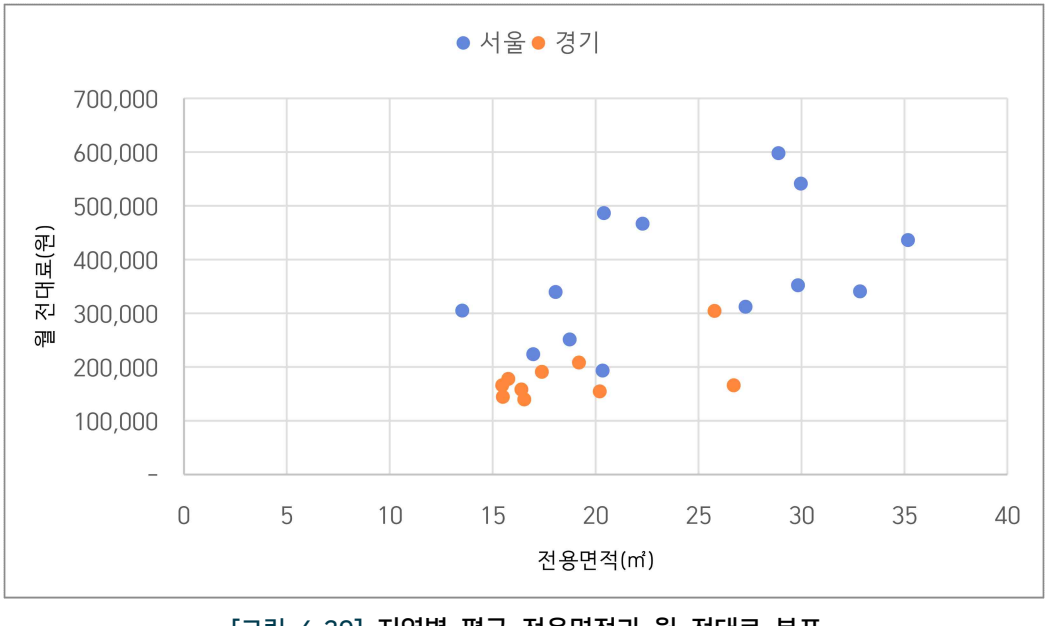
[그림 4-28] 대규모 사업지 평균 전용면적 전대료 분포(24년 기준)

3) 지역별 월 전대료 수준

▮ **지역별 면적과 월 전대료의 관계를 비교한 결과, 서울과 경기 간에는 비교적 뚜렷한 전대료 수준 차이가 확인됨. 즉, 동일한 전용면적 구간에서도 경기 지역 사업지는 대체로 월 10만~20만 원대에 분포한 반면, 서울 지역 사업지는 20만 원대에서 60만 원대까지 보다 높은 수준에서 형성되어 전대료 책정에 있어 지역적 입지 여건이 중요한 영향을 미치고 있음을 알 수 있음**

○ 경기 지역 사업지는 주로 전용면적 15~20㎡ 구간에 집중되어 있으며 전대료 수준 또한 상대적으로 낮고 분포 범위도 좁게 나타남. 이는 경기 지역 사업지의 경우 비교적 유사한 주거 유형과 가격대 안에서 전대료가 형성되고 있음을 시사함

○ 반면 서울 지역 사업지는 전용면적과 전대료 모두 분포 범위가 넓게 나타남. 동일한 면적대 내에서도 전대료 편차가 크게 나타났으며, 일부 사업지는 30만~50만 원대의 높은 전대료 수준을 보임. 서울 지역의 경우 기본적인 지역 프리미엄에 더해 세부 입지와 보증금·월세 조합 방식 등에 따라 전대료가 보다 다양하게 형성되고 있음을 보여줌



[그림 4-29] 지역별 평균 전용면적과 월 전대료 분포

4) 임대료 과납부 비율 분석

▮ **임대료 과납부 비율[27]이란 입주자 수납 임대료 대비 LH 납부 임대료 비율로서 전대차 구조에서만 나타나는 운영사의 실질적인 임대료 차액 구조를 보여주는 지표로서 값이 낮을수록 운영사는 입주자로부터 수납한 임대료보다 적게 LH에 납부하고 있어 운영사의 운영 자율성은 높고 LH의 사업 안정성은 낮은 것을 의미함**

○ 2024년 기준 사업지별 임대료 비율을 보면, 운영사 및 사업지에 따라 뚜렷한 편차가 나타남. G(31~40%), E-1(53%) E-10(53%), E-4(56%),E-5(59%)는 과납부비율이 상대적으로 낮아 자율성 확보하는 반면, C-1(82%), C-2(92%), D-2(90%), A-2(83%), D-3(82%) 등은 상대적으로 과납부 비율이 높아 운영 재원 확보 폭이 크지 않은 것으로 확인됨

- 특히 C-1,2는 2022년 각각 145%, 152%를 기록하여, 사업 초기에는 입주자 수납 임대료보다 LH 납부 임대료가 더 큰 구조를 보이다가 이후 2023년과 2024년에는 각각 77%·94%, 74%·83%로 점차 낮아지며 일정 수준 안정화되는 양상이 확인됨

▮ **임대료 과납부 비율은 앞서 확인한 운영사별 보증금 구조와 연결하면 운영사가 LH에 보증금을 더 많이 부담하는 선부담 모델과 임대료 과납부 비율이 높은 경우 운영사의 운영 자율성이 낮음**

○ C-1,2와 D-2는 입주자 보증금보다 더 큰 액수의 보증금을 LH에 납부하는 운영사 선부담형 구조를 보였으며, 임대료 과납부 비율 또한 상대적으로 높아 운영사 입장에서는 운영 자율성이 낮고 LH 입장에서는 사업 안정성이 높은 사업지로 나타남

▮ **따라서, 임대료 과납부 비율은 단순한 수납·납부 차이를 넘어 사업지별 운영 여력의 차이를 보여주는 지표로 활용할 수 있음. 과납부 비율이 낮은 사업지는 상대적으로 운영 재원 확보 여지가 큰 반면, 높은 사업지는 운영 재원이 부족하여 공실 발생이나 추가 관리비 지출에 매우 민감할 수 있음**

27) 운영사마다 보증금 환산 정도나 방법이 상이하여 보증금을 제외한 임대료만을 산정한 값임

○ 개별사업지별 보증금 구조와 임대료 대응 비율을 종합적으로 모니터링해야 하며 특히 잦은 이전이나 초기 공실로 인해 임대료 과납부 비율이 100%를 초과하는 구조적 적자 구간에 대해서는 사업 안정성 확보를 위한 별도의 지원방안 마련 필요

[표 4-15] 임대료 과납부 비율 변화

운영사	사업지	22년	23년	24년
A	1	-	-	73%
	2	83%	83%	83%
B	1	-	68%	68%
	2	-	60%	60%
C	1	145%	77%	74%
	2	152%	94%	83%
D	1	-	75%	80%
	2	-	98%	90%
	3	85%	83%	82%
E	1	59%	68%	53%
	2	-	76%	73%
	3	-	65%	58%
	4	56%	59%	56%
	5	62%	60%	59%
	6	-	61%	62%
	7	-	56%	65%
	8	-	64%	65%
	10	54%	54%	53%
F	1	68%	74%	79%
	2	74%	80%	84%
	3	-	44%	61%
G	1	48%	36%	31%
	2	48%	36%	31%
	3	55%	42%	40%

5) 기타 매출

▌**기타 매출은 주차장과 세탁실 등 공동이용 시설에 대한 사용 수익으로, 특화형 매입임대에서 주로 나타나는 커뮤니티 시설 운영 수익이 포함됨. 이는 사업지별 편차가 크고 규모가 작아 영업이익 개선에 실질적으로 기여하지는 못하며, 입주민 편의 증진을 위한 부가 서비스로서의 성격이 강함**

○ 2024년 기준 D-3, D-1, F-1,2,3, A-1,2에서 기타 매출이 발생되었고 대부분 총매출액의 1~4% 수준으로 제한적이며, D-3가 세탁시설(1,200만원)과 주차장 사용료(1,051만원)를 합하여 2,251만원(총매출 대비 3.86%)으로 최대치 발생

[표 4-16] 개별사업지 기타매출 총합계

(단위: 원)

운영사	사이트	22년	23년	24년
A (커뮤니티시설)	1	-	-	100,000
	2	-	3,000,000	165,000
D (주차장, 세탁실)	1	-	0	2,018,182
	2	-	0	0
	3	17,620,954	18,546,300	22,511,448
F (세탁실)	1	0	980,001	2,037,575
	2	0	1,889,817	3,406,070
	3	-	1,779,364	4,148,338

6) 입주자 관리비 징수

▌관리비는 호수 규모가 커질수록 높아지는 경향을 보이고 구체적으로는 공실, 정액 부과 방식, 관리비 포함 수납 방식, 주차타워 및 관리 인력 운영 여부 등 사업지별 운영 조건에 따라 상당한 차이를 보임[28]. 따라서, 관리비 징수 현황은 단순 평균값만으로 해석하기보다 각 사업지의 부과 방식과 시설 운영 구조를 함께 고려하여 파악해야 함

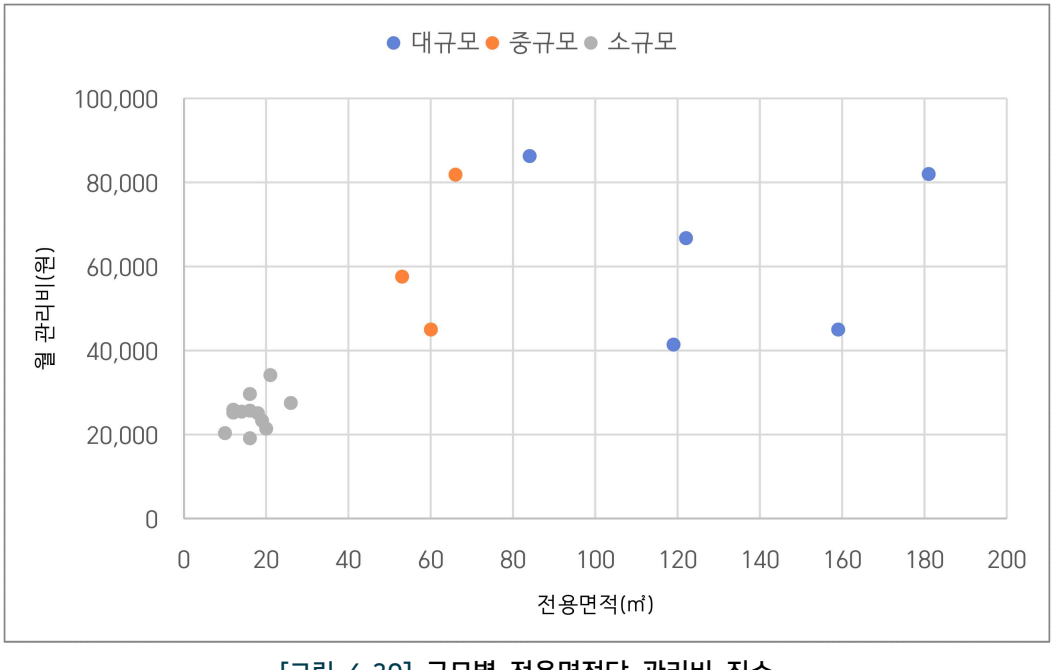
28) 관리비는 운영사별로 상이하게 부과하고 있어 운영관리 체계 분석에 걸림돌로 작용하고 있으므로 이를 다음절에서 별도로 다룸. 예를 들면 G는 관리비가 운영사를 거쳐 징수되는 구조가 아니라 LH 경기센터에서 직접 관리비를 입주자에게 부과·정산하는 방식으로 운영되고 있어 운영사는 입주자가 실제로 납부하는 관리비 수준과 징수 현황을 파악하지 못하고 있었으며, 본 분석에서도 이 사업지는 관리비 징수 현황 비교 대상에서 제외함. C는 관리비를 임대료에 포함하여 수령하고 있어 실제 징수액을 별도로 확인하기 어려움. E-3는 평균 관리비가 12만3천원으로 높은데 그 이유는 주차타워 보유로 별도의 주차 관리인을 고용하고 있으며 해당 인건비가 관리비에 반영되기 때문임. 또한 주차관리인 근무 공간 확보를 위해 1층 상가를 관리소로 사용하고 있어, 운영사는 임대수익 재원이 축소되고 입주자는 관리비 부담이 증가하는 구조적 한계를 가지고 있음. 이는 동일한 특화형 매입임대 사업 내에서도 관리비 수납 구조가 운영사별로 상이함을 보여줌

○ 대규모 현장일수록 공용시설을 본격적으로 도입하여 적극적 운영하는 곳이 많아 관리비에 공용공간 관련 관리비를 부과하는 경우 관리비가 상당 수준 높아짐. 소규모 사업지는 대체로 3만~6만원대 수준이며, 중규모 사업지는 7만~12만원대, 대규모인 B-1 11만6천원, E-2 16만원 수준으로 나타남

- 대규모 사업지 B-1(11만6천원), E-2(16만원), D-3(7만7천원), A-2(6만5천원) 등이 높음. 단, A-1(14만2천원)은 2024년 9월 입주를 시작한 신규 사업지로 공실 영향이 충분히 반영되지 않아 단순 비교에 주의가 필요함

▮ 전용면적당 관리비를 비교하면 세대수가 많은 대규모 사업지일수록 ㎡당 관리비가 4만원~8.6만원 수준으로 높게 형성되는 경향을 보이고, 중규모 사업지의 경우 D-2(4.4만원)와 D-1(5.7만원)은 비슷한 수준이며, 소규모 사업지는 대체로 1.9만 원~3.4만 원 범위이며, 전반적으로 2만원대 수준으로 낮게 나타남

○ E-3은 주차타워 운영으로 인해 ㎡당 관리비가 8.1만원으로 상대적으로 높게 나타나는 등, 사업지 별로 관리비 포함 항목이 표준화되어 있지 않아 단순히 평균가 비교는 무의미함



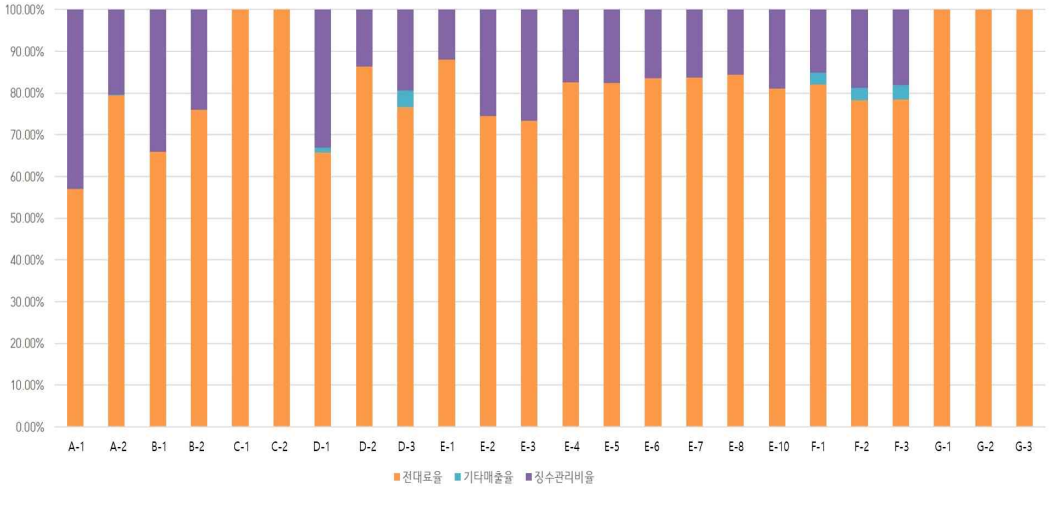
[그림 4-30] 규모별 전용면적당 관리비 징수

7) 총 매출액(A1) 산출

▮ **개별 사업지별 총 매출액은 임대료 수입, 세대별 관리비, 주차장·세탁실 등 부가시설 운영의 기타 매출로 구성됨. 이는 실비용 개념을 포함하기도 하므로 순이익의 개념은 아니며 중, 대규모 사업지의 매출액이 상대적으로 크며 전체 사업지가 2022년 대비 대체적으로 증가하고 있는 추세를 보임**

○ 수익 활동에 의한 이익 창출이라기 보다는 실 경비 성격의 관리비 징수액과 제한적 임대료 상승분이 반영된 매출 규모 확대로 해석

○ 매출 구성비에서 가장 큰 금액을 차지하는 항목은 임대료(아래 그림에서 오렌지색)이며 그 다음 관리비(보라색), 기타매출(하늘색) 순임. 단, C와 G는 관리비를 직접 부과하지 않으므로 매출액 100%가 임대료로 구성되고 기타매출이 발생하는 사업지는 A-1,2, D-1,3, F-1.2,3 뿐이어서 수익성 창출 활동이 매우 제한적으로 이루어지고 있음을 알 수 있음



[그림 4-31] 사업지별 총매출 구성비

[표 4-17] 사업지별 총매출액 변화

(단위: 원)

운영사	사이트	규모	22년	23년	24년
A	1	대규모	-	-	318,414,298
	2	대규모	429,250,080	444,402,120	451,808,250
B	1	대규모	-	739,183,900	739,000,800
	2	대규모	-	250,183,958	765,954,900
C	1	소규모	66,533,700	125,927,500	136,376,900
	2	소규모	33,930,400	55,389,400	64,969,700
D	1	중규모	-	179,701,317	187,275,982
	2	중규모	-	168,972,811	405,534,747
	3	대규모	533,075,017	551,410,260	582,745,193
E	1	소규모	73,148,410	73,210,050	76,783,660
	2	대규모	-	574,332,570	631,995,770
	3	중규모	-	359,680,880	366,436,780
	4	소규모	38,872,130	37,590,220	40,639,190
	5	소규모	63,151,330	59,785,450	62,798,580
	6	소규모	-	30,848,620	41,868,460
	7	소규모	-	32,048,030	43,871,820
	8	소규모	-	32,469,770	45,588,090
	10	소규모	24,671,240	24,632,070	25,622,060
F	1	소규모	67,701,250	69,538,801	73,069,355
	2	소규모	99,978,715	104,708,846	109,778,844
	3	소규모	-	103,644,874	120,014,858
G	1	소규모	34,535,664	34,196,961	31,918,305
	2	소규모	37,022,126	36,659,039	34,216,325
	3	중규모	77,281,730	77,894,130	78,085,370

3 사업지별 지출 구조

▮ **운영사 입장에서 특화형 매입임대의 지출, 즉 비용은 크게 매출원가(직접비)와 판매관리비(간접비)로 구분됨**

○ 매출원가(B1) = 운영사가 LH에 납부하는 임대료, 운영사가 부담하는 건물관리비, 비정기적 건물 또는 시설 수선비, 커뮤니티 운영비

○ 판매관리비(D1) = 운영사가 부담하는 노무비, 노무비 재비용(4대보험, 퇴직급여), 광고비

▮ **운영사의 사업지별 수익 정도를 판단하기 위한 지표중 하나로 총매출에서 매출원가와 판관비를 제한 '영업이익'을 비교할 수 있음**

○ 영업이익(F1)=총매출액(A1)-매출원가(B1)-판관비(D1)

[표 4-18] 수익·비용 구조

구분		상세 항목	상세 항목 요약
수익	총매출액 (A1)	전대료	입주자에게 받는 임대료
		징수 건물관리비	입주자에게 받는 건물관리비
		기타매출	주차장 및 세탁시설등 기타매출
비용	매출원가 (B1)	LH임대료	운영사가 LH에 납부하는 임대료
		지출 건물관리비	운영사가 지출하는 건물관리비 총액
		수선비	운영사가 부담하는 수선비
		커뮤니티 지원비	운영사가 부담하는 커뮤니티운영비
	판관비 (D1)	노무비	운영사가 부담하는 노무비
		노무비재비용 (4대보험, 퇴직급여)	노무비의 필수 부대비용으로 사업자 부담 4대보험료 및 퇴직급여
		광고비	사업지 홍보를 위해 사용된 비용
매출총이익(C1) (C1=A1-B1)		매출총이익	총매출액에서 매출원가를 뺀 금액
영업이익(F1) (F1=C1-D1)		영업이익	매출총이익에서 판관비를 뺀 금액

1) 매출 원가(B1)

▮ **매출원가는 특화형 매입임대의 지출을 결정짓는 매우 중요한 요소이나 현장별로 각기 다르게 관리되고 있어 종합적 수익구조 분석을 위해서는 현장별로 재정의가 필요한 수준임. 특히, 관리비는 형식적으로는 입주자 부담 항목이지만, 실제 운영 단계에서는 운영사의 비용 구조와 손익에 직접 영향을 미치는 요소로 작용**

○ 일부 운영사는 관리비를 임대료와 분리하여 징수·회계 처리하고 있는 반면, 일부는 임대료에 포함하여 통합 수령함. 일부는 사용량 기반 실비 청구 방식으로 운영하면서도 징수 자료를 체계적으로 관리 불가

○ 특히 관리비를 임대료에 포함하여 수령하는 방식, 정액 관리비 방식, 실비 청구 방식이 혼재되어 있는 만큼[29], 향후에는 개별 사업지별 관리비 부과 방식과 실제 지출 구조를 보다 정교하게 연계하여 관리할 필요가 있음

▮ **특화형 매입임대의 관리비는 입주자에게 징수한 관리비가 그대로 건물관리비로 지출되는 것이 아니라 일부 사업지에서는 운영사가 본사 인건비를 추가로 관리비로 부과하기도 하고, 공용시설 사용 전기세를 운영사가 부담하기도 하는 등 운영 방식이 각기 상이함**

○ 운영사별로 관리비 징수 방식이 다른데, A, E, B, F, G는 실제 사용분만큼 정산하는 방식으로 운영하고 있어 징수액과 지출액의 차이 없는 반면 C, D는 정액 관리비 방식을 사용하고 있어 실제 지출액과 괴리 발생

- D의 경우 사업지별로 세부 방식이 다른데, D-1은 정액 관리비에 수도·가스 실사용분을 추가 징수하고, D-2는 정액 관리비에 수도세를 포함하며, D-3은 정액 관리비에 수도세를 포함하되 전기세는 실사용분을 추가 징수하고 있음. D-2는 정액으로 수납한 관리비가 실제 발생 비용보다 큰 시기가 있어 일부 보전 여력이 있었고, 반면 D-3은 2022년 3,177만원,

29) C의 경우 관리비를 임대료에 포함하여 수령하고 있어, 입주자로부터 받은 금액과 건물관리비 지출액을 별도로 구분하여 관리하지 않음. 따라서 회계상으로는 운영사가 건물관리비 전액을 부담하는 것처럼 보이지만, 실제로는 입주자가 임대료를 통해 이미 부담하고 있는 구조임. D는 정액 관리비 방식으로 운영하고 있어, 공용 공간의 실제 관리비가 징수한 정액을 초과할 경우 그 차액을 운영사가 부담하는 구조임

2023년 2,415만원, 2024년 3,191만원의 운영사 부담 관리비가 발생하여, 관리비 수입만으로는 실제 지출을 충당하지 못하는 구조 지속

- C의 경우 LH 중부1권 주거행복지원센터로부터 건물 관리 서비스를 받고 있으며, 이에 따른 관리비 고지서를 받아 실제로 납부하고 있음[30)]
- G의 경우 타 운영사와 달리 입주자가 운영사를 거치지 않고 직접 납부하는 구조로 운영사는 입주자의 관리비 납부 내역 또는 부과 금액을 정확히 파악하지 못하고 있음[31)]

▮ 비정기적 수선비는 인력 운영, 청소, 공용부 유지 등 반복적·상시적 비용인 관리비와 달리 건물 노후도, 시공 상태, 빌트인 시설의 고장, 설비 이상 발생 여부 등에 따라 현장 상황에 따라 비정기적으로 지출되는 우발적 비용으로서 빈번한 민원의 원인으로 작용, 대체로 운영사가 지출하고 있음

○ 2024년 기준 세대당 평균 비정기적 수선비는 개별사업지별로 큰 편차를 보이며 특정 설비의 집단적 고장이나 반복적 수선 발생이 운영사에게 상당한 비용 부담으로 작용할 수 있음

- A-1,2, B-1은 수선비 지출이 0원 또는 극히 낮았는데, 이는 신축 사업지이거나 하자 보수 보증기간이 적용되었기 때문. 반면 E-1은 세대당 약 6.4만원, B-1,2는 약 4.5만~4.8만원의 비정기적 수선비가 발생함. B의 경우 빌트인 세탁기 수리비가 세대당 약 33만원 수준으로 발생하였음

30) 관리비를 별도로 수령하지 않고 임대료에 포함하여 받고 있어, 관리비 명목으로 회계 자료상 관리비를 확인하기 어려움. 또한 입주자에게 관리비 고지서를 별도로 발행하지 않아 징수 관리비와 실제 발생 관리비를 직접 대응시키기 어려움

31) G는 건물 청소, 건물 소독 등 비정기적인 비용 명목으로 관리비로 지출되고 있고, 이러한 비정기적 비용을 입주자에게 부과하고 있음(담당자 심층 인터뷰), 입주자에게 부과된 금액 자료 수집 불가, 본오동과 월피동은 지출된 관리비를 각각 독립적으로 정산하지 않고 통합하여 관리하고 있음

[표 4-19] 개별사업지 운영사 부담 비정기적 수선비

(단위: 원, 원/세대)

운영사	사업지	22년	23년	24년	세대당 평균
A	1	-	-	0	0
	2	0	0	0	0
B	1	-	7,729,800	9,739,879	48,259
	2	-	2,907,885	11,631,541	45,721
C	1	0	0	0	0
	2	0	0	440,000	44,000
D	1	-	710,505	1,376,600	19,690
	2	-	1,637,264	2,324,000	33,011
	3	3,601,420	5,831,523	3,192,900	34,497
E	1	1,076,671	878,793	1,141,290	64,516
	2	-	2,038,099	2,577,588	27,474
	3	-	2,658,676	3,277,460	44,971
	4	554,331	629,922	818,080	33,372
	5	657,069	714,206	927,540	29,472
	6	-	381,304	495,200	31,304
	7	-	445,314	578,330	31,989
	8	-	461,161	598,910	29,446
	9	-	-	-	-
	10	1	202,664	263,200	19,204
F	1	0	200,000	190,000	12,188
	2	0	615,000	0	14,643
	3	-	511,500	0	14,208
G	1	18,339	314,624	101,206	9,045
	2	19,661	337,276	108,494	8,619
	3	41,800	867,000	1,032,800	15,410

▌커뮤니티 지원비는 특화형 매입임대의 차별성을 보여주는 핵심 지출 항목으로서 단순 시설 유지비가 아니라 입주민 공동체 활성화, 특화 프로그램 운영, 커뮤니티 공간 조성을 위한 비용임. 이는 사업의 공공성을 실질적으로 구현하는 재원이지만 최근 3년간 지출 내역을 보면, 운영 여건 악화 시 가장 먼저 축소되거나 중단되는 항목으로 나타남

○ 2022~2024년 지출 추이를 보면, 사업지별로 규모와 지속성에 큰 차이가 있음. B-1,2는 연간 800만원을 안정적으로 유지하였고, E-2도 600만~800만원대를 지속함. 반면 C-1,2는 2024년 지출이 0원으로 중단되었고, D-1,3도 2024년 집행이 없었음. 이는 개별 사업지별 운영 여건과 재무 상태에 따라 유지 여부가 크게 달라짐을 보여줌

- 심층 인터뷰 결과, 운영사의 재무 여건 악화 시 커뮤니티 활성화 활동이 가장 우선적으로 축소되는 경향이 있음을 알 수 있음
- C의 경우 청년의 참여가 미비하고 효과가 낮아 아예 커뮤니티 활동을 배제하고 저렴한 임대료로 주거 안정을 실현하는 것으로 사업 목표를 수정하여 특화형 매입임대 운영 모델 실험중임. 그러나 이러한 시도에 대해 특화형 매입임대 본연의 정책적 목표가 상실된 개념이라는 비판 상존

[표 4-20] 개별사업지 커뮤니티 지원 현황

(단위: 원)

운영사	사업지	22년	23년	24년	비고
A	1	-	-	522,000	
	2	442,420	*3,417,580*	*930,000*	*급감*
B	1	-	8,000,000	8,000,000	안정적 유지
	2	-	8,000,000	8,000,000	안정적 유지
C	1	11,250	*78,795*	*0*	*급감*
	2	11,250	*78,795*	*0*	*급감*
D	1	-	0	0	없음
	2	-	5,000,000	6,000,000	안정적 유지
	3	*24,000,000*	*6,000,000*	*0*	*급감*
E	1	941,600	948,000	1,171,815	안정적 유지
	2	-	6,154,750	8,284,245	안정적 유지
	3	-	3,969,750	4,130,215	안정적 유지
	4	1,177,000	1,185,000	1,214,760	안정적 유지
	5	1,530,100	1,540,500	1,579,200	안정적 유지
	6	-	829,500	850,338	안정적 유지
	7	-	948,000	971,815	안정적 유지
	8	-	666,500	1,093,290	안정적 유지
	10	706,200	711,000	728,860	안정적 유지
F	1	*1,464,000*	*382,300*	*218,000*	*급감*
	2	*5,759,800*	*453,790*	*158,810*	*급감*
	3	-	5,417,130	5,927,710	
G	1	343,485	1,701,387	861,323	안정적 유지
	2	368,215	1,823,883	923,337	안정적 유지
	3	1,989,000	3,717,000	3,718,000	안정적 유지

○ 커뮤니티 지원비는 공간 조성 비용과 프로그램 운영 비용으로 구분됨. F-3은 갤러리 시설 공사 관련 감가상각비가 반영되어 2023년 541만원, 2024년 593만원이 지출되었음.[32] 즉 초기 공간 투자는 일회성이 아니라 여러 해에 걸쳐 고정 원가로 부담됨. 반면 D-3은 2022년 2,400만원에서 2024년 0원

으로 급감하여, 초기 프로그램이 지속되지 못한 것으로 나타남

○ 동일 운영사 내에서도 지출 수준은 상이하게 나타나 E-1,4,5 등에서 연간 70만~150만원 수준의 소규모 지출을 유지하고 있는 반면, E-2,3은 상대적으로 높은 지출을 보이고 있음. F-2는 2022년 576만원에서 2024년 16만원으로 크게 축소 됨. 이는 커뮤니티 지원비가 사업지 규모, 공간 구성, 재정 여건에 따라 가변적으로 집행되고 있음

○ 이로써 수익 구조의 한계가 본 사업의 핵심인 특화 서비스에 매우 큰 영향을 미치고 있음을 알 수 있음. 따라서 커뮤니티 공간 조성비와 프로그램 운영비에 대한 위탁수수료 책정 및 원가 보전 지원 방안을 검토할 필요가 있음

2) 판매관리비(D1)

▮ 판매관리비는 운영사가 부담하는 노무비, 운영사가 부담하는 4대보험료 및 퇴직급여, 사업 홍보를 위해 지출된 광고비로 구성됨

▮ 노무비는 운영사가 부담하는 본사 및 현장 인력 인건비로서 판매관리비의 주요항목이며 이와함께 4대보험 등 노무비 재비용도 합산해야 함

○ 녹색친구들은 이를 입주자 관리비로 직접 징수·처리하는 구조이므로 운영사 부담 노무비가 발생하지 않고, 한지붕 운서동은 2024년 선투입 인력에 대한 노무비 발생

○ 노무비는 기본급여 뿐 아니라 퇴직급여와 사업주가 부담하는 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험) 등 법정 부대비용(제비용)을 포함하여 산정할 필요가 있고, 이러한 제비용은 통상 급여 대비 약 19~20% 수준에서 발생함

32) F-3은 커뮤니티 시설인 갤러리 개보수를 위해 2023년 총 5천만원을 지출하였음. 기업회계기준상 건물 부속 설비의 감가상각 내용연수(10년)를 적용하여 매년 약 5백만원을 고정 원가로 반영

[표 4-21] 운영사 부담 노무비와 노무비 제비용 총액

(단위: 원)

운영사	사이트	규모	22년	23년	24년
B	1	대규모	-	127,293,566	128,438,857
	2	대규모	-	35,504,665	184,867,841
C	1	소규모	15,726,115	16,355,991	16,961,514
	2	소규모	15,726,115	16,355,991	16,961,514
D	1	중규모	-	7,155,746	9,536,595
	2	중규모	-	14,311,492	28,609,784
	3	대규모	48,893,921	48,945,303	48,922,731
E	1	소규모	16,448,944	15,335,432	22,717,992
	2	대규모	-	83,386,409	89,674,233
	3	중규모	-	67,794,993	85,822,843
	4	소규모	10,280,590	7,243,046	8,132,236
	5	소규모	13,364,767	15,379,082	14,267,342
	6	소규모	-	6,739,806	10,341,650
	7	소규모	-	8,179,686	10,797,249
	8	소규모	-	7,711,366	11,014,445
	9	대규모	-	-	21,050,233
	10	소규모	6,168,354	7,327,388	7,501,903
F	1	소규모	14,830,464	14,846,049	14,839,202
	2	소규모	20,762,648	20,784,468	20,774,883
	3	소규모	-	17,815,258	17,807,042
G	1	소규모	20,124,561	20,145,710	20,136,420
	2	소규모	21,573,470	21,596,142	21,586,182
	3	중규모	41,698,032	41,741,852	41,722,602

▮ 광고비는 입주자 모집, 공실 해소, 사업지 인지도 제고 등을 위해 투입되는 비용으로, 사업지의 입지 여건, 공실 발생 수준, 운영 방식 등에 따라 다름

○ 동일 운영사 내에서도 개별사업지별 임대수요와 모집 여건이 상이하므로 광고선전비 지출 수준은 일률적으로 나타나지 않으며, 일부 사업지의 경우 특정 연도에 비용이 집중적으로 집행되는 양상을 보이기도 함

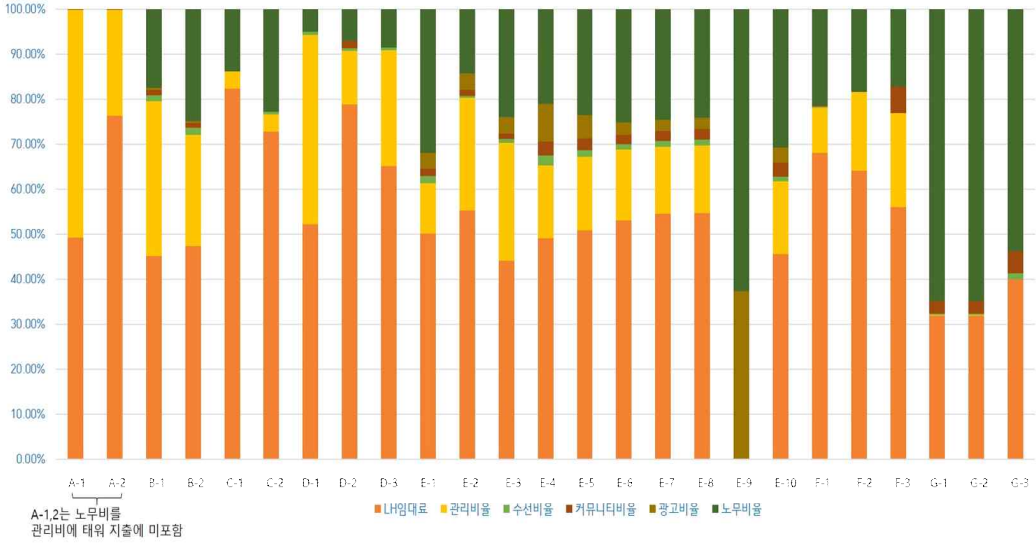
[표 4-22] 광고선전비 변화

(단위: 원)

운영사	사이트	22년	23년	24년
B	1	-	3,600,000	3,600,000
	2	-	3,600,000	3,600,000
E	1	1,883,200	1,484,000	2,497,000
	2	-	22,110,140	22,821,000
	3	-	10,245,740	12,837,000
	4	2,354,000	1,864,410	3,246,000
	5	3,060,200	2,423,720	3,120,000
	6	-	1,305,080	1,172,000
	7	-	2,291,520	1,097,000
	8	-	2,677,960	1,121,000
	9	-	-	12,563,830
	10	1,412,400	1,118,640	847,000

○ 전반적으로 대규모 사업지에서 광고선전비 지출 수준이 높게 나타났으며, 특히 E-2, 3, 9에서는 1천만 원 이상의 지출이 확인되어 대규모 사업지일수록 입주자 모집 및 공실 관리 부담이 상대적으로 큰 것으로 해석됨

- 일부 사업지에서는 2024년에 광고선전비가 증가한 반면, 일부 사업지에서는 감소하여 광고선전비가 고정적 지출이라기보다 연도별 모집 필요에 따라 탄력적으로 집행되는 비용임을 확인할 수 있음



[그림 4-32] 사업지별 지출 구성비

○ 앞의 그래프에서 사업지별 지출 구성을 보면 노무비(진한 녹색) 구성비가 높은 사업지는 B, E, F로서 적극적인 커뮤니티 활성화 서비스를 제공하거나 현장 밀착형 관리 사무를 수행하고 있어 주민 만족도가 높은 곳임과 동시에 상주 또는 부분 인력 부담이 커서 재무 구조상으로는 안정도가 다소 낮음

○ D는 관리비를 일정 금액으로 부과함에 따라 관리비 구성 비율은 높음에도 불구하고 실제 소요되는 인력의 노무비는 제대로 부과하지 못하고 있는 것으로 나타남

○ G는 LH에서 관리 업무를 수행하는 구조여서 관리비 없이 임대료와 노무비 위주로 지출이 구성되며 지속적인 커뮤니티 활동을 위한 비용 투입외에 60% 이상이 인건비로 구성되는 특성을 가짐

4 사업지별 수익성 분석

2) 매출총이익(C1)

▮ **매출총이익(C1)은 총매출액(A1)에서 매출원가(B1=LH 지급임차료, 건물관리비, 수선비, 커뮤니티 지원, 노무비 등)를 차감한 금액으로 실질적인 이익이 아니라 현장에서 사업지별로 창출된 명목상 금액임**

○ LH 특화형 매입임대는 입주자로부터 시세의 약 50% 수준의 임대료를 받고, 이 중 약 30%를 LH에 납부하는 구조로 운영되어, 운영사가 활용할 수 있는 재원이 제한적이며 제도 설계상 수익 여력이 크지 않은 구조

▮ **매출원가율(B1/A1)은 총 매출액(A1)대비 매출원가(B1) 비율로 총수입 대비 현장의 직접경비비 지출이 차지하는 비중으로서 그 수치가 낮을수록 양호한 수익성을 가진 재무구조라고 1차적으로 판단할 수 있음(60~70%)**

○ 다수 사업지에서 매출원가율이 80% 내외 또는 그 이상으로 나타나 운영사의 실질 수익 여력이 충분하지 않은 구조임을 알 수 있음. 이는 현장 직접비만 반영한 결과로, 본사 간접비 포함시 수익성은 더욱 제한될 가능성이 있음

- E의 사업지는 2024년 기준 60~70%대의 매출원가율을 보여 상대적으로 안정적인 수준임. 다만 G는 관리비 수납 구조가 일반 운영사와 다르고, 일부 비용이 현장 회계에 충분히 반영되지 않아 최근 매출원가율 분석에서는 제외

[표 4-23] 개별사업지별 매출총이익

(단위: 원)

운영사	사이트	22년	23년	24년
A	1	-	-	47,936,800
	2	57,387,640	58,858,230	59,956,560
B	1	-	140,487,530	138,477,451
	2	-	46,535,053	210,140,209
C	1	-33,799,723	23,812,099	30,978,442
	2	-20,167,927	259,391	7,682,478
D	1	-	20,965,812	7,165,099
	2	-	-964,233	35,586,284
	3	19,589,757	53,694,897	67,434,040
E	1	25,222,569	19,825,097	30,873,255
	2	-	107,637,871	120,136,648
	3	-	84,129,004	108,853,405
	4	13,706,669	11,887,398	13,381,256
	5	18,979,271	18,674,374	19,651,747
	6	-	9,943,716	12,247,809
	7	-	11,549,206	11,879,671
	8	-	9,925,899	12,157,224
	10	9,104,296	9,048,856	9,560,670
F	1	17,756,420	17,080,451	18,320,376
	2	11,991,465	18,283,771	17,492,816
	3	-	34,330,286	35,016,988
G	1	17,501,288	19,529,335	21,003,653
	2	18,761,322	20,935,385	22,515,847
	3	32,607,370	40,412,660	42,337,900

[표 4-24] 개별사업지별 매출원가율

운영사	사업지	22년	23년	24년
A	1	-	-	84.95%
	2	86.63%	86.76%	86.73%
B	1	-	80.99%	81.26%
	2	-	81.40%	72.56%
C	1	**150.80%**	81.09%	77.28%
	2	**159.44%**	99.53%	88.18%
D	1	-	88.33%	96.17%
	2	-	100.57%	91.22%
	3	96.33%	90.26%	88.43%
E	1	65.52%	72.92%	59.79%
	2	-	81.26%	80.99%
	3	-	76.61%	70.29%
	4	64.74%	68.38%	67.07%
	5	69.95%	68.76%	68.71%
	6	-	67.77%	70.75%
	7	-	63.96%	72.92%
	8	-	69.43%	73.33%
	10	63.10%	63.26%	62.69%
F	1	73.77%	75.44%	74.93%
	2	88.01%	82.54%	84.07%
	3	-	66.88%	70.82%
평균		82.67%	73.92%	72.39%

▌ **총매출(A1)대비 영업이익(F1)이 차지하는 비중인 영업이익율을 기준으로 사업지별 수익성을 비교한 결과 2023년 대비 2024년 영업이익 기준 18개소는 개선, 7개소는 악화됨**

[표 4-25] 사업지별 영업이익 변화

(단위: 원)

운영사	사이트	22년	23년	24년
A	1	-	-	47,936,800
	2	57,387,640	58,858,230	59,956,560
B	1	-	9,593,964	6,438,594
	2	-	7,430,388	21,672,367
C	1	-49,525,838	7,456,108	14,016,928
	2	-35,894,042	-16,096,600	-9,279,036
D	1	-	13,810,066	-2,371,496
	2	-	-15,275,725	6,976,500
	3	-29,304,164	4,749,594	18,511,309
E	1	6,890,425	3,005,665	5,658,262
	2	-	2,141,322	7,641,415
	3	-	6,088,272	10,193,562
	4	1,072,079	2,779,942	2,003,020
	5	2,554,303	871,573	2,264,406
	6	-	1,898,830	734,159
	7	-	1,078,000	-14,578
	8	-	-463,427	21,779
	10	1,523,542	602,828	1,211,767
F	1	2,925,956	2,234,402	3,481,174
	2	-8,771,183	-2,500,697	-3,282,067
	3	-	16,515,028	17,209,946
G	1	-2,623,273	-616,375	867,233
	2	-2,812,148	-660,757	929,665
	3	-9,090,662	-1,329,192	615,298

▮ 큰 폭으로 개선된 사업지는 D-2, B-2, D-3, C-2 순으로 신규 입주 사업지의 완전 가동에 따른 입주율 상승과 공실률 감소로 총매출액이 140~206% 급증하면서 노무비 등 비용이 증가하더라도 이를 상쇄할 만큼 충분한 매출 증가가 이루어진 결과임

○ D-2 : +2,225만원 (-1,528만원 → 698만원)

- 2023년 7월 신규 입주 사업지로 2024년 완전 가동되면서 총매출액이 1억 6,897만원에서 4억 554만원으로 140% 급증(+2억 3,656만원). 임대료 수입은 2.4배 증가함에 따라, 노무비를 1,200만원에서 2,400만원으로 100% 확대 투입했음에도 불구하고 하였으나, 영업이익 대폭 개선 결과

○ B-2 : +1,424만원 (743만원 → 2,167만원)

- 2023년 1월 신규 입주 사업지로 2024년 완전 가동되면서 전대료 수입이 1억 4,539만원에서 5억 8,158만원으로 3배 증가. 노무비가 2,977만원에서 1억 5,508만원으로 421% 대폭 증가했음에도 불구하고 하였으나, 매출 증가폭이 이를 훨씬 상회하여 영업이익이 크게 개선됨

○ D-3 : +1,376만원 (475만원 → 1,851만원)

- 총매출액이 5억 5,141만원에서 5억 8,275만원으로 5.7%(+3,133만원) 소폭 증가하였고 노무비(4,104만원)와 광고선전비(0원)는 변동이 없었으며, 순수하게 매출 증가분만큼 영업이익 개선됨

○ C-2 : +682만원 (-1,609만원 → -927만원)

- 총매출액이 5,539만원에서 6,497만원으로 17.3%(+958만원) 증가하였는데 이는 관리비 인상(1만원 상승)과 공실률 감소의 복합적 작용 결과임
- 비용 측면에서는 건물관리비가 290만원에서 284만원으로 2.0% 감소하였으며(-5.8만원), 2023년 발생했던 커뮤니티 시설 지원 비용이 2024년에는 중단되어 비용 절감 효과가 발생. 다만 노무비는 1,371만원에서 1,423만원으로 3.7% 소폭 증가함(+51만원). 임대료 수입 증가폭이 비용 증가폭을 크게 상회하여 영업이익이 개선됨

▌ 큰 폭으로 영업이익이 악화된 사업지는 E-9(-3,361만원), D-1(-1,618만원), B-1(-316만원), E-6(-116만원), E-7(-109만원) 순임

○ 매출 정체 또는 소폭 증가 상태에서 노무비, LH 지급임차료, 건물관리비 등 비용이 과다 증가하면 매출 증가분이 잠식되면서 수익성 악화 현상 발생

- 특히 소규모 사업지(E-7 등)는 절대 금액이 작아 200~300만원 수준의 비용 증가만으로도 영업이익이 소멸되어 버리는 구조적 취약성을 보임
- 따라서 수익성 개선을 위해서는 사업 초기 입주율 제고, 기존 사업지의 공실률 관리, 그리고 소규모 사업지의 고정비 부담 경감 방안 필요

○ D-1 : -1,618만원 (1,381만원 → -237만원)

- 총매출액은 1억 7,970만원에서 1억 8,728만원으로 4.2% 소폭 증가하였으나(+758만원), 매출원가는 1억 5,874만원에서 1억 8,011만원으로 13.5% 급증함.(+2,138만원)

- 비용 증가의 주요 원인은 건물관리비 +20.4%(+1,348만원), 노무비 +33.3%(+200만원), LH 지급임차료 +7.9%(+722만원)임. 매출 증가폭(4.2%)보다 비용 증가폭(13.5%)이 3.2배 커서 흑자에서 적자로 전환됨

○ B-1 : -316만원 (959만원 → 644만원)

- 총매출액은 7억 3,918만원에서 7억 3,900만원으로 거의 변동이 없었음. 매출원가는 5억 9,870만원에서 6억 52만원으로 0.3% 소폭 증가하였으며(+183만원), 노무비는 1억 673만원에서 1억 774만원으로 0.9% 증가함(+101만원)
- 매출 정체 상태에서 노무비 등 고정비용이 소폭 증가하면서 영업이익이 감소함. 이는 안정적으로 운영 중인 사업지임에도 불구하고 소폭의 인력 투입 증가로도 수익성이 하락할 수 있음을 보여줌

○ E-7 : -109만원 (108만원 → -1.5만원)

- 총매출액은 3,205만원에서 4,387만원으로 36.9% 대폭 증가하였으나(+1,182만원), 매출원가는 2,050만원에서 3,199만원으로 56.1% 더 큰 폭으로 증가함(+1,149만원)
- 비용 증가의 주요 원인은 LH 지급임차료 +54.3%(+842만원), 건물관리비 +81.3%(+292만원), 노무비 +32.0%(+220만원)임. 소규모 사업지(총매출 4,387만원)로 절대 금액이 작아 노무비 220만원 증가만으로도 영업이익 108만원이 전액 잠식되어 적자로 전환됨

▮ 영업이익률(F1/A1)은 총매출액(A)대비 영업이익(F1) 비율로 총수입 대비 현장 비용과 판관비를 제외한 영업이익이 차지하는 비중으로서 그 수치가 높을수록 높은 수익성을 가진 사업장임을 판단할 수 있음

○ 2024년 기준 개별사업지별 영업이익률을 산정하면 전체 평균은 3.35%이며 개별사업지간 편차는 매우 크게 나타나 최고 영업이익률을 기록한 A-1(15.05%)과 최저 영업이익률을 보인 C-2(-14.28%) 간 격차는 약 29.3%p에 달함. 영업이익률 상위 5개 사업지는 A-1(15.05%), F-3(14.34%), A-2(13.27%), C-1(10.28%), E-1(7.37%) 순으로 나타남

- A-1과 A-2의 높은 영업이익률은 현장 인건비를 입주자의 관리비로 전가하기 때문에 영업이익률이 높게 나타난 착시 효과임

○ 영업이익률이 마이너스인 사업지는 C-2 (-14.28%), F-2(-2.99%), D-1(-1.27%), E-7(-0.03%)순으로 나타남

- F-2(-2.99%)는 LH 임차료 비율 66.00%, 매출원가율 84.07%로 높은 비용 구조를 보였으며, 노무비 1,743만원이 추가 부담으로 작용함
- D-1(-1.27%)은 매출원가율이 96.17%로 거의 모든 매출이 매출원가로 지출되는 구조를 보임. LH 임차료 52.88%, 건물관리비 42.55%로 합계 95% 이상이 원가로 소진되었으며, 여기에 노무비 800만원이 추가되면서 적자를 기록할 수 밖에 없는 열악한 구조임. 이에 노무비를 경감시키는 등 자구책 수행 중
- E-7, 8은 소규모 사업지(총매출 각각 4,387만원, 4,559만원)로 절대 금액이 매우 작아 LH 임차료 비율이 약 54%로 보통 수준이나, 노무비가 각각 906만원, 924만원으로 매출 대비 20% 이상을 차지하면서 영업이익이 거의 0에 수렴하는 수준까지 하락함. 이는 소규모 사업지가 고정비(특히 노무비) 부담에 극도로 취약한 구조적 한계를 보여줌

○ 같은 운영사여도 비용 부담 방식에 따라 영업이익이 현저하게 변화되는 사례로서 동일 부지에 있는 C-1(19호)과 C-2(10호)를 볼 수 있음, 인건비 면적 안분과 면적별 임차료 차등 적용으로 인해 회계상 별도 사업지로 분리되면서 영업이익률은 C-1 10.28%, C-2 -14.28%로 완전히 상반된 결과를 갖게 됨

- 이 경우 결정적 요인은 노무비 부담 방식임. C-1과 C-2는 동일한 노무비 1,423만원을 지출하고 있으나, 호당 비용으로 안분시 C-1은 연 75만원(총매출 대비 10.43%) 수준인 반면, C-2는 연 142만원(총매출 대비 21.90%)로 약 2배에 달하여 C-2의 영업이익률이 현저히 낮은 것으로 분석됨

[표 4-26] 사업지별 영업이익률의 변화

운영사	사이트	규모	22년	23년	24년	비고
A	1	대규모	-	-	15.05%	상위 1위 (인건비를 관리비에 부과하여 착시)
	2	대규모	13.37%	13.24%	13.27%	상위 3위 (인건비를 관리비에 부과하여 착시)
B	1	대규모	-	1.30%	0.87%	
	2	대규모	-	2.97%	2.83%	
C	1	소규모	-74.44%	5.92%	10.28%	상위 4위
	2	소규모	-105.79%	-29.06%	-14.28%	하위 1위
D	1	중규모	-	7.69%	-1.27%	하위 3위 (LH 임차료 高 노무비 추가 부담)
	2	중규모	-	-9.04%	1.72%	
	3	대규모	-5.50%	0.86%	3.18%	
E	1	소규모	9.42%	4.11%	7.37%	상위 5위
	2	대규모	-	0.37%	1.21%	
	3	중규모	-	1.69%	2.78%	
	4	소규모	2.76%	7.40%	4.93%	
	5	소규모	4.04%	1.46%	3.61%	
	6	소규모	-	6.16%	1.75%	
	7	소규모	-	3.36%	-0.03%	하위 4위 (소규모, 매출대비 20%이상 노무비)
	8	소규모	-	-1.43%	0.05%	
	10	소규모	6.18%	2.45%	4.73%	
F	1	소규모	4.32%	3.21%	4.76%	
	2	소규모	-8.77%	-2.39%	-2.99%	하위 2위 (LH 임차료 高, 노무비 추가 부담)
	3	소규모	-	15.93%	14.34%	상위 2위 (LH 임차료 低)
G	1	소규모	-7.60%	-1.80%	2.72%	
	2	소규모	-7.60%	-1.80%	2.72%	
	3	중규모	-11.76%	-1.71%	0.79%	
평균			-13.95%	1.34%	3.35%	

V 특화형 매입임대 관리 현황 분석

1 특화형 매입임대 관리비 법적 근거

▮ 특화형 매입임대주택의 관리 관련 사항은 별도의 근거법이 없어 여타 임대사업과 같이 공동주택관리법 및 민간임대주택에 관한 특별법 적용

○ 공공주택특별법 제50조에서는 주택의 관리에 관한 내용은 민간임대주택에 관한 특별법(이하 민간임대주택법)을 준용하되, 민간임대주택법에서 정하지 않은 사항은 동법 제3조에 의거 공동주택관리법을 적용하도록 함

○ 민간임대주택법 제51조 제5항에 의거하여 임대사업자가 받을 수 있는 관리에 필요한 경비에 대해 동법 시행규칙 제22조(관리비 징수등)에서 규정

- 동법에서는 관리비 항목은 ① 일반관리비, ② 청소비, ③ 경비비, ④ 소독비, ⑤ 승강기 유지비, ⑥ 난방비, ⑦ 급탕비, ⑧ 수선유지비, ⑨ 지능형 홈네트워크 설비 유지비로 규정. 단, 동법에서 정한 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다고 규정[33)]
- 또 동법에서는 임대사업자가 임차인이 내야 하는 사용료로서 ① 전기료, ② 수도료, ③ 가스 사용료, ④ 지역 난방 공동주택의 난방비 및 급탕비, ⑤ 정화조 오물 수수료, ⑥ 생활 폐기물 수수료, ⑦ 임차인 대표회의 운영비, ⑧ 기타 임차인의 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위한 식사, 청소 또는 세탁 등의 주거서비스 이용료[34)] 등을 대행하여 지급하고, 임차인에게 청구할 수 있도록 하고 있음

33) 민간임대주택법 시행규칙 제22조 ③) 임대사업자는 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다고 규정하고 있어 단순 임대와 다른 서비스 공급을 하는 특화형 매입임대도 법 이외 임의의 징수는 법적으로는 불가한 상황이므로 별도의 규정 필요

34) 민간임대주택법 시행규칙 제22조 ④의 8) 60세 이상을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급되는 주거 서비스에 특화된 공공지원민간임대주택에 한함

○ 민간임대주택법 제51조 제2항 및 동법시행령 제41조에 의거 관리비 등의 공개에 대해서는 공동주택관리법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개)를 따르도록 규정하고 있음

- 관리주체는 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 적립 금액 등에 대해 항목별 산출내역(세대별 부과내역 제외)를 입주민에게 고시해야 함
- 최근 법개정으로 의무관리대상[35] 외에 50세대 이상인 공동주택에 대해서도 관리비 내역 공개의무를 부여하고 있음[36]
- 선행연구에서는 민간임대주택법제 51조 및 동법 시행령 제41조에 의거하여 공동주택관리법을 적용받는 민간매입임대주택은 30세대 이상을 대상으로 보기도 함[37]

○ 기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침(이하 업무처리지침)에 의거한 특화형 매입임대주택은 운영사가 LH가 매입한 공공임대주택을 임차하여 전대하는 형태로 '자기관리형 주택관리업'에 해당되는 민간임대주택으로 볼 수 있음

- 업무처리지침에서 특화형 매입임대주택은 임대료 외에 입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 관리비로 규정하고 있음
- 또한 운영기관이 운영경비 등을 위하여 관리비를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 사업계획서 및 자체운영규정에 명시하여야 하도록 규정[38]

○ 따라서 특화형 매입임대주택 역시 관리비에 대해 민간임대주택법과 공동주택관리법을 적용할 필요가 있음

- 자체 운영규정에 별도의 관리비 항목이나 부과에 대한 규정이 없는 경우 민간임대주택법 및 공동주택관리법상의 규정을 준수하는 것이 필요

35) 의무관리대상은 다음의 각호에 해당하는 주택을 의미함 (공동주택관리법 제2조 2항)
가. 300세대 이상의 공동주택
나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

36) 의무관리대상이 아니더라도 50세대 이상 공동주택의 관리인은 관리비내역을 의무관리대상에 준하여 공개해야 함(동법 제23조5항 및 동법시행령 제23조 제9항) <2023.6.13. 개정>

37) 윤성진 (2022), 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도개선방안

38) 기존주택등 매입임대주택 업무처리지침 제38조 제5항 및 제7항에 의거 자체 운영 규정으로 규정하는 바에 따름

- 관리비 역시 주거비에 해당되며 관련 법에 규정하고 있는 항목 이외의 항목에 대해서는 차임(借賃)에 해당되는 것으로 해석[39)]
- 30세대 이상의 특화형 매입임대주택은 공동주택의 유지관리를 위하여 관리비를 부과할 수 있으나, 그 구성 항목과 항목별 내역 및 부담 방법, 집행내역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개해야 함
- 현재 민간임대주택법에 의거 건설임대주택의 경우 관리규약 등에 관리비 부과 기준을 공지하고 개정 시 임차인 대표회의 및 입주민의 동의를 받고 공지해야 함[40)]
- 일부 특화형 매입임대주택은 홈페이지 등을 통해서 임대료 외에 예상 관리비를 고지하고 있음

[표 5-1] 관리비 관련 사전 고지 현황

구분	A	B	D	E	F
모집요강 예상관리비 고지 여부	실비부과	o	정액	o	실비부과
	공용관리비항목 표기	예상관리비 및 공용관리비항목 표기	안암생활 8만원 그루하우스 8만원 다다름 x	예상관리비 및 공용관리비항목 표기	예상금액 표기
비고	일반관리비, 청소비, 수선유지비, 승강기 유지비, 생활폐기물배출, 전력기금, 공용전기료, 공용수도료, 공동냉난방비, 통신비, 소독비, 화재보험료, 선거관리운영경비, 위탁관리수수료,	일반관리비, 제세공과금, 청소/경비비, 유지관리비(승강기/전기/소방), 수선유지비, 공용인터넷 사용료, 기타		일반관리비, 제세공과금, 청소/소독비, 기계식주차장유지관리비, 유지관리비(승강기/전기/소방 등), 수선유지비, 인터넷사용료, 기타	

※ 각 운영기관별 홈페이지, 모집공고 등을 참조하여 정리

39) 윤성진 (2022) 전게서

40) 공동주택단지 규모가 20세대 이상인 경우, 임차인 대표 회의를 구성할 수 있으며, 150세대 이상은 의무적으로 임차인 대표 회의를 구성해야 함 (공공주택특별법 제50조 및 민간임대주택법 제52조)

2 특화형 매입임대 관리비 부과 현황

1) 관리비 고지서 분석

▮ **A, B, D, E, F의 5개 운영사에서 운영 중인 20개의 특화형 임대주택의 관리비 고지서를 기준으로 공용 관리비 검토[41] 한 결과 별도의 관리비 부과기준이 없어 크게 3가지 항목별 부과형, 정액 부과형, 미부과형으로 구분됨**

▮ **(정액 부과형) 조사대상 중 D는 주택 유형이나 세대 구분에 상관없이 일정 금액을 관리비로 부과함**

○ 임대료 외에 8만원의 공용 관리비를 부과하고 있으며 이는 홈페이지 및 운영규약을 통해 입주자가 개별 사용하는 전기, 인터넷 포함이라고 사전 고지 중

- 고지서에는 관리비(주거서비스)로 표기, 공용시설 이용비, 공용전기 요금, 인건비 등이 포함됨
- 현재 모집 공고상에는 전기, 수도, 가스, 인터넷 포함이라고 되어 있으나 그루하우스와 안암생활은 수도와 가스는 개별 사용료를 관리비에 부과, 다다름 하우스는 각자 납부하는 방식임
- 각 세대에 전달되는 관리비부과 상세내역에 청소비, 인건비, 수선유지비 등 항목은 있으나 금액은 따로 명기되어 있지 않음

○ 정액 이상의 공용시설 관리비, 전기 등의 요금이 발생하는 경우는 운영사가 이를 모두 부담하고 있음

- 공실의 영향으로 관리비 수입은 총 113백만원에 불과하여 추가적으로 더 발생하는 공용관리비 등은 운영사에서 부담하여 적자 발생 중(2024, D-3)
- 이에 전기세 절감을 위해 계약 전략을 변경하고, 공용부에 설치된 빨래방과 주차장 수입[42]을 투입하여 공용 관리비 적자 경감

41) 조사 시점에 따라 2025년 10월부터 2026년 1월까지 4개월간 발행한 고지서를 대상으로 분석하였고 수도, 전기, 가스 등 개별 사용료는 전체 검토 대상에서 제외함

■ **(항목별 부과) D를 제외한 나머지 운영사들은 일반관리비를 포함하여 공용공간 등에서 발생한 항목별 금액을 세대에 부과하는 형태로서 평균 관리비는 77,598원(㎡당 1,989원), 3만원부터 21.7만원까지 다양하게 나타남**

○ 세대별 관리비는 B-2가 217,830원으로 최고가, E-4가 30,597원으로 최저가이고 ㎡당 관리비는 E-2가 4,588원으로 최고가, F-3가 783원으로 최저가

- 각 운영사별 관리비 평균은 E 56,489원, F 75,735원, A 92,116원, B 163,655원 순임
- 세대수나 주택의 연면적보다는 공용면적 비중이 큰 경우 관리비 상승에 영향을 미치며 동일한 운영사일지라도 관리비는 연면적, 공용면적 비율, 세대수 등 시설 현황에 따라 편차가 큰 것으로 나타나 커뮤니티 시설 등 공동 이용 시설의 적정 규모 설정이 매우 중요함

○ 관리비 중 일반관리비에 인건비, 제세공과금, 교육훈련비, 차량유지비 등 부대비용이 포함되는데 이를 정액 부과하는 경우와 일부 실비를 부과하는 방식이 혼용되고 있음

- F는 20호 내외의 특화형 임대주택을 관리하면서 호당 2만원의 정액을 일반관리비로 부과하고 있는데 전체 관리비 중 일반관리비의 비중은 F-3, F-2, F-1이 각각 14%, 36%, 44% 수준임
- E는 50호 이상인 E-2(84호)와 E-3(66호)에 대해서는 각 31,210원과 21,860원의 일반관리비를 부과하고 있으나 나머지 20호 내외의 주택에 대해서는 5천원 미만의 일반관리비만 부과
- A, B는 전체 관리비 중 일반관리비가 각 44~56% 수준

○ 이 외에 법정관리비 항목으로 승강기, 수선유지비, 청소비, 소독비 외에 사용료로 전기 및 수도요금, 음식물쓰레기 등과 관련한 폐기물 수수료 등을 관리비로 부과하고 있음[43)]

- 승강기와 관련된 유지비 및 안전관리비 등이 주택유형이나 운영기관별로 1만원내외로 부과되고 있음
- 관리비에 수선유지비(시설유지비)가 포함된 곳은 B-2의 15.7%(34,230원),

42) 2024년 기준 22,511천원으로 월 1,876천원 규모

43) 단 사용료의 경우 조사 시점에 따라 검사비나 보험료 등이 발생하지 않을 수 있는 점을 감안

A-2의 18.4%(9,538원)가 가장 높았으며, 그 외에는 A-1(3.7%), E-3(1.2%), E-2(1.1%), E-1(9.5%)만 부과하고 있음

- F의 경우 청소비 비중이 전체 관리비의 10~20%로 높고, 공용전기료도 비교적 비중이 높았는데, F-3은 공용전기료가 64% 수준으로 특히 높음
- E-2는 17.9%, E-3는 55.3%를 경비비가 차지하고 있으며 소규모 주택에서는 공용전기, 수도 등이 차지하는 비중이 30%가량임

○ 민특법상에 부과 항목은 아니나 사용료로서 검사비, 소방안전관리비, 보험료 등을 일부 관리비에 부과중

- B-1,2는 관리비 고지 의무가 있으므로 관리비 기입 프로그램(회계대행 용역비) 사용비로 관리비 중 약 10% 내외를 입주자에게 부과하고 있음
- E의 경우 주택별로 공용 인터넷 및 TV 등에 대해 통신비, 공용 인터넷비 등으로 호당 1만원 초반대의 금액 부과

[표 5-2] 특화형 매입임대주택 관리비

구분		연면적(㎡)	공용면적(㎡)	관리호수(호)	기준면적(㎡)	관리비(원)
A	1	7,471	2,711	240	46.36	132,34
	2	3,677	1,448	119	18.89	51,898
B	1	6,681	3,609	181	16.65	109,408
	2	9,889	5,793	159	48.18	217,830
D	1	2,006	928	53		80,000
	2	2,378	1,154	60		80,000
	3	5,704	4,056	122		80,000
E	1	656	179	16		50,196
	2	2001	130	84	32.57	109,290
	3	2001	810	66	27.29	31,210
	4	541	211	20		30,697
	5	658	256	26		41,723
	6	463	195	14		36,489
	7	442	164	16		31,953
	8	499	216	18		41,992
	10	534	349	12		35,856
F	1	549	113	16	33.8	45,170
	2	1488	799	21	45.81	144,040
	3	1274	641	18	50.03	55,410

▮ (미부과) 우주의 경우 관리비를 차임으로 판단, 관리비 별도 부과 없이 임대료만 부과하고 있음

[표 5-3] 운영사별 관리비 부과 항목

항목		A	B	D	E	F
법정 관리비	일반관리비	○	○		○	○
	청소비		○		○	○
	경비비				○	
	소독비				○	○
	승강기유지비	○	○		○	○
	난방비	○				
	급탕비					
	수선유지비	○	○		○	
	지능형홈네트워크 설비유지비					
법정 사용료	전기료					
	수도료					
	생활폐기물 수수료		○		○	
그외	회계대행용역비		○			
	검사비		○			
	보험료	○	○			
	관리비전산사용료	○				○
	전기·소방안전 관리비				○	○
	주차비				○	○
	커뮤니티공과금				○	
	가전 옵션 사용료				○	
	기계식주차관리비				○	
비고				정액 부과		

○ 위의 표와 같이 특화형 매입임대의 관리비 부과 기준이 부재함에 따라 운영사별로 관리비 부과 항목이 상이하며 일반관리비의 경우 이를 구성하는 항목까지도 각기 다른 상황이어서 운영관리체계의 불투명성, 불확실성에 영향을 미치고 있으므로 특화형 매입임대에 적합한 통일된 관리비 부과 기준 필요

2) 관리비 징수(수입)과 집행(지출) 비교

▮ **관리비 징수 대비 실제 지출을 비교하면 운영사별 관리비에 의한 운영 적자 여부를 판단할 수 있음. 본 절에서는 A[44], B, D, E, F 등 5개 운영사에서 운영 중인 18개의 특화형 임대주택 사업지(1,248호)의 1년간 관리비 내부 자료를 기준으로 관리비 집행 대비 지출 규모를 검토하여 운영사별 관리비 부과 항목이 상이하고 집행 항목도 상이하여 관리에 드는 소요 비용이 실제로 얼마나 징수되어 수입으로 잡히고 있는지 살펴보고자 함**

▮ **(관리비 징수) 분석 결과 세대당 평균 관리비는 95,893원 수준이며 세대당 평균 관리비의 최소값은 E-4, 29,552원, 최대값은 E-2, 160,185원이며 전용면적별 부과 금액의 최소값은 E-1, 1,595원, 최대값은 E-2, 7,194원, 연면적별 부과 금액의 최소값은 E-4, 1,091원 최대값은 E-2, 6,725원으로 최소·최대값 모두 E 운영사에서 발생**

○ D-3와 D-2의 관리비 수입은 공실 및 미납금이 포함되어 세대당 부과 금액이 80,000원보다 적고 D-1의 관리비 수입에 전유부 공과금 수납 금액이 포함되어 세대당 부과 금액이 80,000원보다 많게 표현됨

▮ **(관리비 집행) 한편, 세대 평균 관리비 지출은 103,490원으로 수입 95,893원보다 큰 것으로 나타나 관리부문에서만도 이미 적자를 보이고 있으며 세대 평균 관리비 지출의 최소값은 E-8, 34,416원, 최대값은 E-2, 157,668원이고 전용면적별 지출 금액의 최소값은 F-1, 1,367원, 최대값은 D-3, 9,576원이고 연면적별 지출 금액의 최소값은 F-1, 1,085원, 최대값은 E-2, 6,619원임**

○ D가 운영하는 3개 사업대상지 모두 관리비 수입 대비 지출이 더 많은 것으로 나타남

• D-1, D-3는 커뮤니티 공간 면적이 넓은 사업지로, 커뮤니티 공간에서 발생하는 전기요금을 입주자 관리비로 부과하지 않고 사업자가 부담하여 적자 발생

44) A-1은 3개월분의 제출 자료를 12개월로 환산하여 데이터를 조정, 세대별 월 관리비 청구 금액 189,938원 중 전유부 공과금(전기, 수도, 가스)이 포함되어 공과금 분리 어려워 공과금을 80,000원으로 추정 후 일괄 차감하여 세대당 월 관리비를 109,938원으로 조정

• D-2는 최초 입주 후 건물 하자 관리, 주차장 관리 등을 위한 상주 관리 인력 투입으로 관리 인력 인건비가 발생하였음

○ 실비 청구 방식을 채택하여 관리비 수입과 지출에 차액이 발생하지 않아야 하지만 A, B를 제외한 대부분의 운영사가 현실적으로는 일부 차액이 적자로 발생하는 경우가 빈번하므로 관리비 부과 기준과 함께 집행 기준도 마련 필요

[표 5-4] 사업지별 관리비 수입 현황

단위 :m^2, 원

사업지	호수	연면적	전용면적	공용면적	관리비수입	호,월별 수입	전용면적 기준수입	연면적 기준수입
A-1	240	7,470.72	4,759.68	2,711.04	316,621,992	109,938	5,543	3,532
A-2	119	3,676.83	2,229.23	1,447.60	92,253,690	64,603	3,449	2,091
B-1	181	6,681.02	3,071.75	3,609.27	252,006,830	116,025	6,837	3,143
B-2	159	9,889.44	4,096.64	5,792.80	184,377,830	96,634	3,751	1,554
D-1	53	2,006.27	1,078.06	928.21	62,057,800	97,575	4,797	2,578
D-2	60	2,378.10	1,223.84	1,154.26	55,034,747	76,437	3,747	1,929
D-3	122	5,704.07	1,648.00	4,056.07	113,233,745	77,345	5,726	1,654
E-1	16	656.20	477.20	179.00	9,132,980	47,568	1,595	1,160
E-2	84	2,000.86	1,870.40	130.46	161,466,440	160,185	7,194	6,725
E-3	66	2,000.89	1,191.07	809.82	97,511,660	123,121	6,822	4,061
E-4	20	541.80	330.56	211.24	7,092,360	29,552	1,788	1,091
E-5	26	658.40	402.00	256.40	11,073,220	35,491	2,295	1,402
E-6	14	463.10	268.52	194.58	6,845,290	40,746	2,124	1,232
E-7	16	442.10	278.21	163.89	7,158,550	37,284	2,144	1,349
E-8	18	499.50	283.54	215.96	7,116,310	32,946	2,092	1,187
F-1	16	549.91	436.53	113.38	11,017,900	61,211	2,103	1,670
F-2	21	1,488.75	689.53	799.22	20,464,444	81,208	2,473	1,146
F-3	18	1,274.40	632.98	641.42	21,626,520	100,123	2,847	1,414
18개	1,248	48,382.36	24,967.74	23,414.62	1,436,092,308	95,893	4,793	2,474

[표 5-5] 사업지별 관리비 지출

단위 :m^2, 원

사업지	관리비 지출	호,월별 지출	전용면적지출	연면적지출
A-1	316,621,992	109,938	5,543	3,532
A-2	92,253,690	64,603	3,449	2,091
B-1	252,006,830	116,025	6,837	3,143
B-2	184,377,830	96,634	3,751	1,554
D-1	89,079,923	140,063	6,886	3,700
D-2	74,177,063	103,024	5,051	2,599
D-3	189,382,993	129,360	9,576	2,767
E-1	9,063,710	47,207	1,583	1,151
E-2	158,929,047	157,668	7,081	6,619
E-3	96,159,840	121,414	6,728	4,005
E-4	7,103,424	29,598	1,791	1,093
E-5	10,830,933	34,715	2,245	1,371
E-6	6,933,893	41,273	2,152	1,248
E-7	7,091,414	36,934	2,124	1,337
E-8	7,433,876	34,416	2,185	1,240
F-1	7,161,919	39,788	1,367	1,085
F-2	19,671,328	78,061	2,377	1,101
F-3	21,580,780	99,911	2,841	1,411
18개	1,549,860,485	103,490	5,173	2,669

○ D는 세대당 80,000원 고정 관리비 청구하고 있으나 모든 주택에서 지속적으로 적자가 누적되는 상황으로 운영사가 이를 보전하고 있으며 민원 대응을 위한 과다한 인력 배치도 재무 안정성 악화에 큰 영향을 미치고 있어 관리비 북과 체계에 단면적인 검토 및 대응책이 필요함

- D-3는 전기요금, D-1은 가스 및 수도 요금 징수 대행중이고 D-2는 세대 내 수도 요금을 입주자가 납부하는 관리비에 포함된 것으로 보고 운영사가 납부 중
- D-3의 관리비 적자는 세대당 월 40,164원으로 매우 심각한 수준으로 전기요금이 가장 큰 지출 비율을 차지하고 있으며 세대별 전기요금을 제외하여도 연간 관리비 지출의 27% 수준(약 5,300만 원)을 전기요금으로 지출

- D-3는 전체 면적에서 공용부가 차지하는 비율이 71.1%이고 D-1 역시 커뮤니티 공간이 다른 사업지보다 큰 상황에서, 공용부의 전기요금을 관리비로 부과하는 경우 입주자의 경제적 부담을 우려하여 운영사가 적자를 감당하고 있는 상황으로 운영구조에 직접적인 악영향을 미치고 있음
- D-1은 전유부 가스요금과 수도 요금을 징수 대행하고 있어 공과금 수입과 가스요금, 수도 요금 납부 금액이 같음
- D-2의 관리비 적자는 세대당 월 11.419원 수준으로 세대 내 수도 요금은 입주자가 납부하는 관리비에 포함된 것으로 보고 운영사에서 납부하여 관리비 적자와 수도 요금이 거의 일치함
- 그리고 건물 하자 및 지상 주차장에 관한 지속적인 민원 발생으로 인하여 의무 사항이 아님에도 상주 관리 인력을 배치하여 인건비 부담 발생

▮ 한편, LH 특화형 매입임대주택 관리비 평균 부과 금액(95,893원)은 서울시 청년안심주택 관리비 평균 부과 금액(113,130원)보다 17,237원 낮음

○ 서울시 청년안심주택 51개 단지의 2025년 4분기 관리비는 청년형 평균 77,735원, 신혼부부형 평균 149,970원, 전체 평균 113,130원임

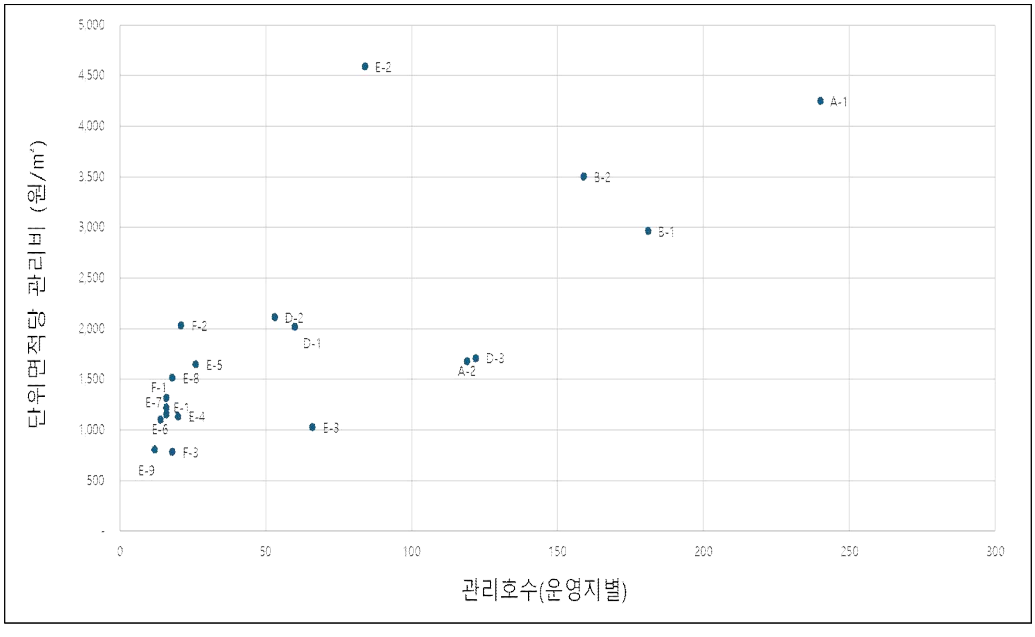
○ 서울시 청년안심주택은 대부분 관리비를 면적에 비례하여 부과하여 신혼부부형의 평균 관리비가 청년형 평균 관리비보다 높게 나타나며 청년형과 신혼부부형 모두 100호 이상의 규모를 가질때 상대적으로 관리비 부담이 적은 것으로 나타남. 이는 전문 주택관리업체에 위탁하는 관리 방식으로 운영되어 세대수가 많은 단지일수록 관리비 부담이 감소하는 것으로 추정됨

3) 관리비 부과 특성 분석

▮ (호수, 면적당 관리비) 특화형 매입임대주택에서 임차인이 부담하는 관리비는 주택관리 호수가 클수록, 공용면적이 클수록 증가하는 경향

○ 단위 면적당 관리비를 분석한 결과 20호 전후의 소규모 단지는 평균 1,272원/㎡, 50~100호 단지는 2,437원/㎡, 100호 이상 단지는 2,822원/㎡

- 이는 기존 매입임대주택의 단위 면적당 관리비보다는 비싸지만, 건설형 일반 임대주택 관리비보다는 저렴한 수준이며 대규모 건축물일수록 공용시설 면적이 압도적으로 커서 관리비가 증가하는 것으로 나타남



[그림 5-1] 관리호수 대비 관리비 수준

[표 5-6] 관리호수별 단위면적당 평균 관리비 비교

단위 :원/m^2

구분	특화형 임대주택			일반매입임대	소규모 건설임대
	40호미만	40-80호	80호 이상		
관리비	1,272	2,437	2,822	1,783	2,482
비고				도시형생활주택 일반관리비 45%	행복주택(98세대) 일반관리비 40%

○ 관리비 부과 단위면적 기준이 되는 계약 면적은 개인이 사용하는 전용 외에 공용면적이 포함되는데, 공용면적이 클수록 관리비 부과금액도 증가하는 경향을 보임

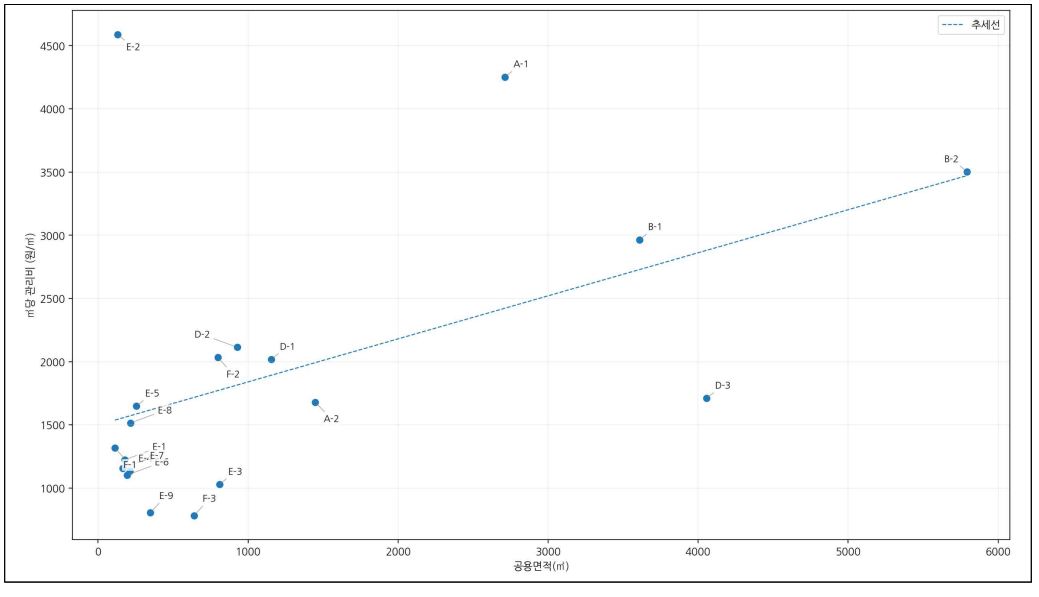
- B-2, D-3는 공용면적 절대치가 가장 크고, 호당 공용면적 기준으로는 F-2 〉 B-2 〉 D-3 순으로 공용면적이 큰 것으로 나타남
- 이 중 F-2, B-2의 관리비는 각각 2,033원/㎡·월 및 3,502원/㎡·월이며, 실비와 상관없이 정액이 부과되는 D-3가 다소 낮은 1,711원/㎡·월 수준
- 다만 F-3의 경우 호당 공용면적이 35.6㎡로 큼에도 불구하고 ㎡당 관리

비는 783원으로 가장 낮은 수준으로 F가 적극적으로 직접 인력이나 서비스를 투입하는 것보다는 대상지별 공동인력을 효율적으로 활용하거나 외부자원 연계 등을 통한 서비스 제공을 적극적으로 모색하고 있기 때문임[45)]

[표 5-7] 특화형 매입임대주택 공용면적 및 ㎡당 관리비

구분		연면적(㎡)	관리호수(호)	호당 공용면적(㎡)	㎡당 관리비(원)	관리비감면액(원)
A	1	7,471	240	11.3	**4,251**	11.000원/호
	2	3,677	119	12.2	1,680	
B	1	6,681	181	19.9	**2,964**	1,320원/호
	2	9,889	159	**36.4**	**3,502**	
D	1	2,006	53	17.5	2,114	
	2	2,378	60	19.2	2,019	
	3	5,704	122	**33.2**	1,711	
E	1	656	16	11.2	1,224	
	2	2,001	84	1.5	**4,588**	34,158원/호
	3	2,001	66	12.3	1,029	31,831원/호
	4	541	20	10.6	1,135	
	5	658	26	9.8	1,649	
	6	463	14	13.9	1,103	
	7	442	16	10.3	1,157	
	8	499	18	12.0	1,515	
	10	534	12	29.1	806	
F	1	549	16	7.1	1,316	
	2	1,488	21	**38.0**	2,033	
	3	1,274	18	**35.6**	783	

45) F의 일반관리비 비중은 29%이며, F-3가 이보다 낮은 17% 수준임



[그림 5-2] 호당 공용면적과 관리비

3 관리비 절감을 위한 수익사업 사례 분석

■ **현재 LH는 주택관리 규정에서 영구임대주택단지의 상가임대료수익금으로 입주자의 관리비 등 일부를 보전하도록 하고 있으며, 임대주택관리규약에서도 잡수익은 우선적으로 관리비 보전에 활용하도록 하고 있으나 이는 영구임대에 대한 규정으로 사실상 특화형 매입임대의 경우 이에 대한 규정은 없는 상황임**

○ B-2, A-1,2 E-2,3이 상대적으로 단위면적당 관리비가 높은 수준이나 운영기관에서 별도의 주차장 등 수익사업과 지원금을 통해 관리비 감면

- D는 관리비가 정액제로 부과되고 상세 내역이 고지되지 않아 건물 운영에서 발생하는 수익을 임차인이 확인하기 어려움
- E의 경우 50호 이상의 관리 물건에서 외부주차장 이용으로 발생되는 금액 외에 별도 지원금 형태로 2-3만원의 관리비 할인 제공

▮ **D-3는 '생활회관'을 운영하여 LH 납부 임대료를 제하고 2024년 6,298,576원, 2025년 189,599원의 수익 발생**

※ 2024년 당기순이익 39,126,976원-LH 임대료 32,828,400원(부가세포함)
= 6,298,576원

※ 2025년 당기순이익 34,002,851원-LH 임대료 33,813,252원(부가세포함)
= 189,599원

○ 최초 계약 시 임대면적 193.75㎡, 보증금 119,400,000원, 월세 4,975,000원(부가세 10% 별도)으로 LH와 운영사간 계약을 체결했음. 특약사항은 근생시설의 임대료를 50% 할인

※ 보증금 59,688,000원, 월세 2,487,000원, 부가세 10% 별도

※ 계약기간 : 2021.02.01. ~ 2023.01.31.(24개월)

○ 2023년 1회차 갱신 계약 시 임대료 동결, 2025년 2회차 갱신계약 시 LH·운영사 간 임대조건은 보증금 122,982,000원, 월세 5,124,250원(3% 인상, 부가세 10% 별도) 특탹사항인 임대료 50% 할인 유지

※ 보증금 61,478,000원, 월세 2,561,610원, 부가세 별도

※ 계약기간 : 2025.02.01.~2027.01.31.(24개월)

▮ **그러나 이를 제외하면 대체로 근생시설을 무상임대에 의한 완전 공공시설로 운영하는 경우가 많아 수익성 창출 거의 불가한 현실**

- D-1은 1층 근린생활시설을 최초 계약 시 임대면적 40.48㎡, 보증금 5,544,000원, 월세 231,000원(부가세 10% 별도)으로 LH와 운영사간 계약을 체결했고 당시 특약사항은 근생시설의 임대료를 50% 할인하는 것이었음. 그 후 주민공동이용시설로 변경, 무상 임대함에 따라 2024년 LH 임대료 3,049,200원, 2025년 3,140,676원이 순손실로 남게 됨

※ 보증금 5,544,000원, 월세 231,000원, 부가세 10% 별도

※ 계약기간 : 2023.07.01.~2025.06.30.(24개월)

- D-2는 1층 근린생활시설을 주민공동이용시설로 변경하여 무상으로 입주자 공연장 등 커뮤니티 시설로 활용
- A-2는 지하 및 1층 근린생활시설을 구청에 무상 임대하고 구청에서 에너지 교육관 및 제로웨이스트 비영리단체 무상 임대로 운영
- F-2는 1층 근린생활시설을 구 시니어클럽 무상 임대, 카페로 운영

- F-3는 LH에서 무상으로 지원, 근생시설을 무상으로 전시관 등 주민 공동이용시설 운영

▮ 한편, 입주자의 생활편의시설 중 대표적인 업종이 주차장과 세탁실로서 지속적인 사용료 수입으로 임대료를 상회하는 수익 발생 중이며 이는 입주자 관리비 절감에 투입됨

○ 특화형 매입임대주택의 입주자 특성상 청년이 대부분으로, 차량 소유자가 적어 공유카 선호도가 높고 유휴 주차면에 대한 인근 지역주민의 수요가 높음. 유휴 주차면을 쏘카 등 공유카 업체, 주만사 등 주차장 공유 플랫폼 업체와 연계하여 운영하면 운영기관의 수익 창출 및 지역의 주차 문제 해결에 도움을 줄 수 있음

- D-1에서 주차장을 운영하여 2,018,182원(주만사 연계), D-3에서 10,511,448원(공유카, 주만사 연계) 이익 창출, 해당 주택 관리비 손실 충당
- F-1에서 2,037,575원(주만사 연계), F-2에서 3,406,070원(주만사 연계), F-3에서 4,148,330원 이익 창출

○ D-3는 기숙사 형태로 세대 내 세탁기 설치가 불가해 공용 공간에 별도의 세탁시설을 유료로 운영하면서 월평균 1,000,000원 수준의 수익 발생

- 공용면적이 71.1%로 다른 주택에 비해 상대적으로 넓어(전체 연면적 5,704.07㎡, 전용면적 1,648.00㎡, 공용면적 4,056.07㎡) 공용공간 전기요금이 월평균 4,374,955원(연간 52,499,461원) 발생하나 입주자의 경제적 부담을 우려하여 운영기관이 전액 부담하고 있음. 이에 세탁시설 수익금을 공용공간 전기요금 적자 보전에 활용하고 있음

▮ 특화형 매입임대주택 근린생활시설은 수익형, 공공지원형, 공동이용형으로 구분할 수 있으며 장기적으로는 수익형 시설로 운영될 수 있도록 운영방안 및 수익금 활용처 범용화 방안 모색 필요

○ 수익형(D-3): LH공사에서 운영기관에 임대 기준가의 30%로 임대, 운영기관에서 수익사업을 직접 운영하고 수익금은 커뮤니티 공간 관리비(전기요금 등) 및 입주자 관리비 감면 등 입주자 지원에 활용

○ 공공지원형(F-2, A-2): LH공사에서 지자체 및 운영사에 무상으로 제공하고 일자리 제공(청년, 장애인, 노인), 사회적 가치 실현(사회적기업, 제로웨이스

트) 등 공익적 목적으로 사용, 수익 사업을 허용하고 발생한 수익은 취약계층의 일자리 등 사회적 목적으로 사용

○ 공동이용형(D-2, F-3): LH공사에서 운영사에 무상으로 제공하고 주민 공동이용시설로 활용하여 입주자 커뮤니티 활성화 기여, 입주자뿐만 아니라 지역주민도 이용할 수 있는 공간으로 활용

▮ 부대시설 운영 수익은 사업 전체 손익구조에서 차지하는 비중이 제한적이며, 독립적 수익원이라기보다 사업지 운영의 안정성을 보완하는 보조적 재원으로만 활용되고 있음

○ 부대시설 운영 수익을 실제로 관리비 적자 보전, 공용공간 운영비 충당, 입주자 관리비 감면 등으로 활용하면 체감 효과가 클 수 있으므로 부대시설 운영 수익은 운영기관 관리비 손실 완화 방안으로 적극 활용할 필요가 있음

4 소결 : 관리비 부과 체계의 문제점 및 개선 방안

1) 특화형 매입임대주택의 관리비 부과 현황 및 문제점

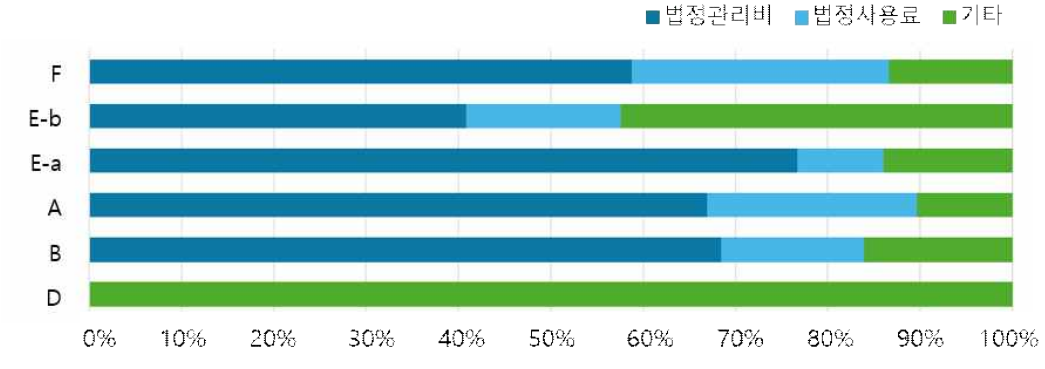
▮ 현재 특화형 매입임대주택은 운영사가 자의적으로 법정 관리비 및 사용료 외에 별도 항목을 관리비로 부과한다는 문제점 존재

○ 특화형 매입임대는 자기관리형 임대관리업에 해당하는 것으로 해석 가능하며, 지침에서 정하지 않는 부분은 민간임대주택법 등 관련 법을 준용해야 함

- 공공임대주택특별법에서는 동법에서 정하지 않는 사항에 대해서는 민간임대주택법 및 공동주택관리법을 준용하도록 규정
- 특화형 매입임대에 대한 LH 내부 운영관리 지침 및 국토부 훈령에 관리비에 관한 규정이 별도로 정의되어 있지 않으므로 이에 대해서는 민간임대주택법 등을 따라야 함
- 현재 법에 의거 150세대 이상의 K-Apt 등에 등록해야 하는 의무관리 대상 포함 20세대 이상의 특화형 매입임대는 관리비 부과 기준과 그 내역에 대해서 입주민에게 고지하여 명확히 할 필요가 있음

○ 법정 관리비 항목 외 항목으로 관리비를 부과하는 것에 대해서는 차임으로 해석할 수 있으며 특화형 매입임대에서 이러한 관리비 항목 비중에 대한 평균은 D를 제외하면 20% 수준임

- D의 경우 관리비 및 사용료를 구분하지 않고 부과하고 있으며 그 외 운영사 대부분 차임에 해당하는 기타 비용의 비중이 20% 미만으로 낮은 수준이나 E[46]의 경우 50호 이상의 특화형 임대주택관리시 기타비용이 40%를 초과하고 있는 것으로 나타남. 다만 이 경우 운영사에서 별도 호당 2-3만원 규모의 자체 지원금 및 외부주차 수입을 통해 지원하고 있음
- 기타비용 중 나눔하우징에서 부과하고 있는 회계대행 용역비나 전산 사용료 등은 일반관리비에 포함할 수 있는 항목이나 별도 부과되고 있으므로 이를 수정할 경우 법정관리비 비중은 더 증가할 것으로 보임



[그림 5-3] 관리비 항목별 비중

▮ 특화형 매입임대 운영사별 자의적으로 관리비를 부과하고 있고 징수액보다 집행액이 큰 경우가 많아 이는 특화형 매입임대 사업 전체적인 재무구조의 불투명성을 초래하고 있음

○ 특화형 매입임대주택의 대부분 운영기관이 실비 청구 방식으로 관리비를 부과하고 있으나 일부 운영기관은 정액 청구 방식으로 부과하고 있음

- 특히 D는 세대당 8만원 정액제를 일괄 적용하는 반면 다른 사업지는 실제 발생 비용을 기준으로 부과하고 있어 관리비 체계의 일관성 부재

46) 조사대상 중 E의 경우 50호 이상인 E-2,3 사례와 나머지 물건에서 관리비 구조 등에서 차이가 커서 A,B 두그룹으로 구분함

- 사업지별 특성 차이로 관리비가 세대 평균 95,893원, 최소 29,552원, 최대 160,185원 수준으로 편차가 커서 세밀한 관리비 부과 체계가 필요함

▮ 공용공간 및 커뮤니티 공간 비용 처리 기준이 불명확하여 사업지에 따라 무원칙적으로 운영되고 있음

○ 커뮤니티 공간 비중이 큰 사업지는 공용 전기료 등 공용부 비용 부담이 확대되는 구조이나 해당 비용의 부담 주체를 입주자로 볼 것인지, 운영기관으로 볼 것인지가 명확히 정리되지 않은 상태임

- 일부 사업지에서는 운영기관이 공용부 비용을 자체 재원으로 보전하고 있어 관리비 부과가 본래의 비용 청구 기능을 상실하고, 관리비 수익 및 적자가 운영 손실 및 손실 보전과 뒤섞이는 문제가 나타남

▮ 각 사업지 특성이 상이하여 관리비 적정성 판단을 위한 표준 기준이 없어 자체적으로 판단할 수 밖에 없는 한계 존재

○ 현재의 관리비 체계는 사업지별 자율 운영에 의존하고 있으며 항목 구성·배분 기준·공개 방식이 표준화되어 있지 않아 투명성과 수용성 측면에서 표준 기준을 수립할 필요성이 큰 것으로 보임

2) 특화형 매입임대주택의 관리비 부과 개선방안

▮ 관리비 부과 및 운영을 위한 운영규정 정립

○ 관리비는 실제 운영 단계에서는 운영기관이 적절한 운영이 이루어질 수 있는 금액을 반영하고, 법정 비용 외의 관리비로 임차인의 주거비 부담으로 이어지지 않아야 함

- 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조 제2항은 관리비 항목별 세대별 부담액 산정 방법이 '사용자 부담'과 '공평한 부담'의 원칙에 따라야 한다고 규정함. 따라서 관리비는 단순히 운영기관이 편의적으로 정하는 금액이 아니라 비용 발생 구조와 수혜 범위, 면적 등에 따라 합리적으로 배분되어야 함

○ 특화형 매입임대주택의 관리비 구성 비목 및 세부내역도 민간임대주택법 제51조제5항 및 동법 시행령 제22조에서 정한 바에 따를 경우 회계대행 용역비, 관리비전산사용료 등 별도로 부과되고 있는 항목은 일반관리비로 포함하

는 것이 필요하고 특화형 매입임대 운영에 특별히 필요한 사항은 사용료 혹은 법 개정을 통한 주거서비스비[47]로 부과하는 것이 적정함

- 따라서 실무적으로도 공용부 관리 성격의 관리비와 실제 사용량 또는 이용 여부에 따른 사용료를 구분해 청구하는 것이 법체계에 부합함

○ 특화형 매입임대주택 운영사는 관리비 구성 비목 및 세부 내역에 대해 입주자에게 고지하여야 함을 교육하고 이를 실행할 수 있도록 강제해야 함

- 특화형 매입임대주택의 성격을 반영한 표준 관리비 고지서 정비, 관리비 구성 비목 및 세부 내역에 대한 운영사 교육 등이 필요

○ 관리비 산정 기준과 징수 절차 등 관련 내용을 매뉴얼화하여 LH가 운영사에 공식적으로 제공함으로써 현장 혼란을 사전에 차단하는 역할 필요

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호는 관리 규약에 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용 절차를 포함하도록 하고 있음. 따라서 특화형 매입임대주택은 공공임대주택으로 LH에서 운영기관에 공통된 매뉴얼을 제공하여 통일된 방식의 관리비 부과하는 것 필요

▮ 기존의 행복주택 등 건설임대나 소규모 매입임대주택에 비해 공동체 활성화 등 특화형 매입임대가 갖고 있는 장점을 살려서 서비스의 질적 측면을 보완하는 한편 관리비 효율화를 위한 노력도 절실함

○ 운영사는 규모의 경제를 위해 특화형 매입임대를 확대하고자 하고 있으나 본 절에서 살펴본 바 특화형 매입임대주택 임차인이 부담하는 단위 면적당 관리비 평균은 주택규모가 커질수록 오히려 커지고 있음

- 이는 공동체 활성화 활동은 없고 단순 시설관리 서비스만 제공하고 있는 기존 일반 매입임대 권역별 위탁 관리소보다는 상당히 높은 수준이며 관리비 부담이 화두가 되는 소규모 건설임대보다 다소 낮은 수준임

- 20호 전후의 소규모 특화형 매입임대주택의 경우 단위 면적당 관리비에서 다소 타 방식에 비해 경쟁력이 있으나, 관리자가 상주하지 않는 경우가 대부분이며 공용부분에 대한 관리 및 운영도 제한적이라는 점에서 특화형 매입임대의 신속한 시설 관리 대응에 한계가 있음

47) 민간임대주택법 시행규칙 제22조 ④의 8

3) 특화형 매입임대주택 관리비 부과 기준(안)

▮ LH는 관리비 부과 방식을 운영사별 자율 운영에 맡겨둘 것이 아니라 특화형 매입임대의 관리비 부과 원칙과 기본 방향을 먼저 제시하고 이를 주기적으로 교육, 감독하여 지속가능한 운영체계 마련

○ 관리비 부과방식은 기본적으로 '정액제'가 아니라 '실비 정산 방식' 원칙

- 분석 결과 대부분 사업지는 실비 청구 방식을 적용하고 있고 정액제를 적용한 사업지에서 오히려 수입과 지출 간 괴리가 크게 나타나고 있음
- 따라서 기본 원칙은 발생한 관리 비용 실비를 기준으로 부과하되 항목별 성격에 따라 배분 기준을 달리 적용하는 방식으로 설계하는 것이 적절

○ 공용 관리비는 계약면적(공용공간 포함) 기준으로 부과하는 것을 원칙으로 함

- 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 공용 수선유지비, 공용 전기료·수도료 등은 공용관리 성격의 비용으로 보아 면적에 비례한 부과 방식을 기본으로 하는 것이 타당함
- 입주자 수용성 관점에서도 공용 관리비는 수혜 범위에 따라 배분할 필요성이 있으므로 공용부 비용은 세대당 균등 부과보다 면적 기준이 합리적
- 다만, 커뮤니티 공간이 넓고 커뮤니티 공간이 입주자 전용이 아닌 경우 계약면적에서 커뮤니티 공간을 제외할 수 있음(LH 협의 하에 적용)

○ 개별 사용료는 검침량 또는 실제 사용량 기준 부과

- 전기료, 수도료, 가스 사용료, 지역난방 난방비·급탕비 등은 세대별 사용량 확인 가능한 경우 검침량 기준 부과를 원칙으로 함
- 공용 사용분만 별도로 분리하여 공용관리비로 처리하고 개별 세대 사용분은 실제 사용량으로 부과

○ 이용자 선택형 비용은 이용자 부담으로 처리하도록 원칙 수립

- 식사, 세탁, 청소 등 선택형 주거서비스 이용료와 주민공동시설·인양기 등 특정 시설 이용료는 모든 세대 일괄 부과가 아니라 실제 이용자에게만 부과
- 법령상 사용료 및 이용료 구조와도 부합하며 비해당 세대 부담 경감 가능

○ 커뮤니티 공간 운영비는 '입주자 공동사용분'과 '운영기관 프로그램 운영분'을 구분할 것

- 특화형 매입임대주택의 커뮤니티 공간 운영비에 대한 핵심 문제는 커뮤니티 공간에서 발생하는 전기료 등 관리비를 모두 입주자 부담으로 볼지, 운영기관이 부담할 공공성 비용으로 볼지 불명확
- 이에 따라 입주자 공동사용에 해당하는 공간 유지비만 관리비에 반영하고 운영기관이 운영하는 프로그램, 공공적 성격의 사업 수행, 외부 연계 활동에 수반되는 비용은 운영기관 또는 LH 지원 재원으로 분리하기 위한 기준이 필요

○ 공실 비용과 미납 손실은 재실 세대에 전가하지 않아야 함

- 공실 및 미납으로 인한 수납 부족은 실제로 사업지 회계를 악화시키는 요인으로 볼 수 있지만 이를 정상 납부 세대의 관리비에 재배분하는 방식은 형평성 문제가 있음
- 따라서 공실로 인해 발생하는 비용은 운영기관이 원칙적으로 부담하고 미납으로 인한 손실은 체납 관리 절차를 통해 별도 관리하는 구조가 적절

○ 일반관리비(현장 인건비)는 세대당 월 2만원 이내를 목표 기준으로 설정

- 150세대 이상 의무관리대상 공동주택이 위탁관리할 경우 별도의 인건비 책정하지 않되, 150세대 미만의 경우 세대당 20,000원 시설관리 인건비를 일반관리비에 포함하여 동일하게 부과하는 방안 검토

○ 청구서와 회계 공개 방식을 표준화하여 운영사별, 사업지별 통일성을 확보하고 지속적인 통합 관리 도모

- 월별 관리비 고지서에는 최소한 부과 항목, 산정 기준, 면적 또는 사용량 기준, 공용부/전유부(공용/개별) 구분, 전월 대비 증감, 미납 및 과납 현황이 표시되도록 표준화 필요
- 관리비 및 사용료 장부는 별도로 작성하여 입주자가 열람할 수 있도록 하고 분쟁 발생 시 관리주체와 소통 및 회계감사 요구가 가능하게 하는 등 회계 구조를 투명하게 운영할 것

○ 커뮤니티 공간이나 근생시설 등 부대시설 수익 활용 방안은 공과금 부담을 운영기관이 하는 경우 입주자 관리비 부담 또는 커뮤니티 공간 운영비에 우선 투입할 것

Ⅵ 특화형 매입임대주택의 효과와 개선방안

1 주거안정 효과

▮ **특화형 매입임대 주택의 주거 안정 효과를 분석하기 위해 인근 민간 임대주택 시세 대비 22개 특화형 매입임대주택의 임대료 수준을 비교 분석한 결과 평균 42.8% 수준으로 특화형 매입임대주택의 임대료가 주변 민간 임대료의 절반에도 미치지 않는 수준에서 형성되고 있음을 확인함**

○ (분석 대상) 서울 및 수도권에 공급되는 특화형 매입임대주택 22개의 동과 주변 민간 주택의 임대료

○ (분석 내용) 특화형 매입임대주택의 주변 시세는 국토부 실거래 공개시스템을 활용하여 동 단위의 주변 다세대 주택 및 다가구 주택을 대상으로 '24~'25년의 실거래가 정보를 수집 및 분석

[표 6-1] **임대료 시세 분석 방법**

구 분	분석 방법 내용
월 임대료 산정	- 22개 동의 입주계약서 또는 모집 공고에 명시된 보증금과 월 임대료를 월세 전환율(4.6%) 적용하여 월 임대료 산정 *월 임대료 = 기존 월세 + (보증금 × 전환율(4.6%) ÷ 12)
주변 시세 월 임대료 환산 방법	- 특화형 매입임대주택이 입지한 동 단위 실거래 보증금과 임대료를 월세 전환율을 통해 월 임대료로 환산
주변 임대료 수집 조건	- 해당 특화형 매입임대와 동일한 전용면적의 민간 다세대 및 다가구 주택을 대상으로 '24~'25년 실거래 자료 수집 - 건령은 특화형 매입임대주택의 도입 시기를 고려하여 10년 이하의 주택을 우선 수집하고 표본 부족한 경우에 한해, 10년 이상된 주택 포함

▮ **전체 22개 특화형 매입임대주택의 주변 시세 대비 임대료 수준은 최저 32%부터 최고 60%까지 나타났으며 전체 평균은 42.8%로 집계됨. 이는 특화형 매입임대주택이 받을 수 있는 임대료 수준인 50%에도 한참 못 미치는 수준임을 확인하였음**

• 아래 표는 7개 운영사(A~G사)가 관리 중인 특화형 매입임대주택 22개의 동을 대상으로 각 동의 특화형 임대료와 동일 권역 동의 민간 임대료 및 주변 시세 대비 비율을 집계한 결과임

[표 6-2] 특화형 매입임대주택 임대료 분석 결과

운영사별 특화형 매입임대주택	특화형 임대료(만원)	민간 임대료(만원)	주변시세(%)
A-1	28.7	80.6	35.7
A-2	29.8	49.7	60.0
B-1	25.3	79.0	32.0
B-2	34.0	103.8	32.7
C-1	68.6	144.3	47.6
C-2	64.6	148.4	43.5
D-1	24.2	62.2	38.9
D-2	56.6	139.3	40.7
D-3	34.0	78.0	43.5
E-1	48.7	109.5	44.5
E-2	60.0	177.2	33.9
E-3	45.2	110.1	41.0
E-4	15.7	37.2	42.2
E-5	18.8	52.4	35.8
E-9	22.2	44.5	49.9
E-10	18.2	39.0	46.7
F-1	45.1	130.8	34.5
F-2	36.0	92.0	39.1
F-3	60.2	113.7	52.9
G-1	19.7	44.9	43.9
G-2	17.0	34.9	48.5
G-3	20.7	37.7	54.7
평 균			**42.8**

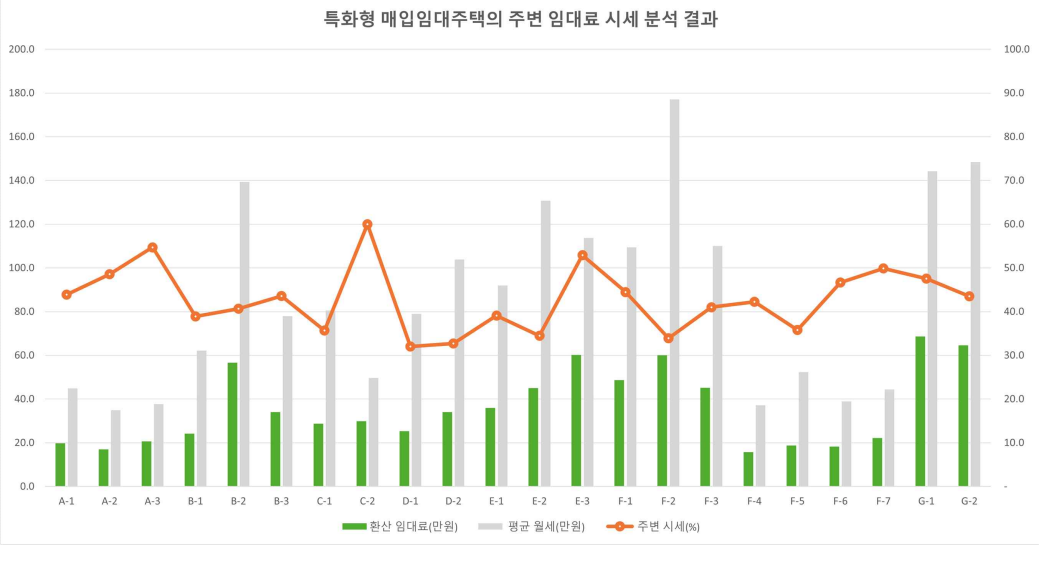
○ 특화형 매입임대주택의 주변 시세 비율 추이는 아래 그림과 같이 전반적으로 30~50%대에 집중되는 반면, 일부 소수의 특정 구간에서 50~60%대의 패턴이 확인됨. 이는 특화형 임대료가 운영사별·지역별 입지 여건에 따라 상이함을 알 수 있음

○ 특화형 매입임대주택의 임대료가 전반적으로 민간 시세의 30~50%대에 집중되어 있어 민간 임대시장 대비 뚜렷한 가격 경쟁력으로 실질적인 서민 주거비 경감 효과를 보여줌

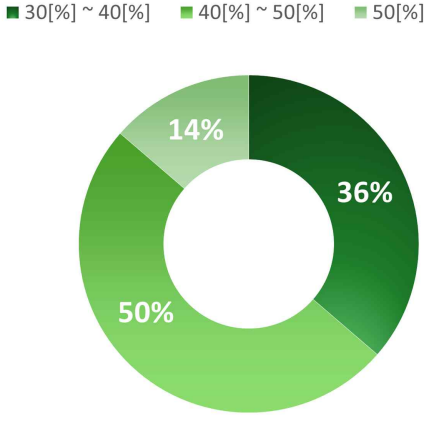
• 주변 시세 대비 특화형 매입임대주택 임대료는 40~50% 구간에서 50%(11개) 차지하여 사실상 민간 시세의 50%에 미치지 못함을 알 수 있음

- 이는 운영사가 사업계획 공모 시 사실상 최고가로 제출하기 어려운 현실, LH의 임대료 갱신 시점과 실제 계약자의 임대료 갱신 시점이 불일치 함에 따라 나타난 결과임

○ 따라서 사업 공모시 임대료를 50%로 확정하여 계획서를 수립하도록 가이드라인을 배포하고 운영사가 실제 입주자와 계약 시 계약 중간에라도 공사의 임대료 조정에 맞추어 임대료를 상향 조정할 수 있음을 고지하는 지침 필요



[그림 6-1] 특화형 매입임대주택의 주변 임대료 시세 분석 결과



[그림 6-2] 주변 시세 대비 특화형 매입임대 임대료 수준

2 사회경제부문 일자리 창출 효과

▮ **특화형 매입임대의 인력효과는 단순한 비용 절감이 아니라, LH 직접 인력 절감 효과와 외부 운영인력 고용유발효과가 동시에 발생하는 구조임**

- LH 관점: 직접 수행해야 할 공급·운영관리 인력 부담 완화
- 위탁운영사 관점: 입주자 지원, 주거 서비스, 커뮤니티 프로그램 운영 등을 수행하기 위한 신규 인력수요 발생
- 정책적 관점: 공공임대주택 운영관리 영역에서 사회적 일자리 창출, 특화계층을 위한 안정적 주거 제공

[표 6-3] 매입임대 유형별 업무 특성

구분	기존/신축 매입임대	특화형 매입임대	인력 활용 관점
매입 심의·약정	LH 수행	LH 수행	공통 업무
주택 확보 방식	기존 주택 매입 또는 사전매입약정	민간 제안·공모 기반의 테마형 주택 매입	별도 트랙으로 진행
공급 업무	LH 직접 수행	운영사 수행	LH 공급부서의 직접 업무 감소
운영 관리	LH 직접 수행	운영사 수행	공실·민원·계약·재공급 등 운영부담 감소
외부 운영인력	원칙적으로 제한적	운영사 인력 발생	내부 직접인력 절감과 외부 고용 유발 동시 발생

▮ **특화형 매입임대 관련 일자리 창출 효과를 분석하기 위해 LH 매입임대 업무중 지역은 서울 등 수도권으로 한정하고 매입 이후 입주자 대상 공급 및 사후 운영관리 기능을 수행하는 부서로 한정하여 인력 및 인건비 분석**

○ LH 매입임대 사업은 매입임대사업처 및 주거복지사업처를 중심으로 운영되며 매입임대사업처는 건물의 심의, 약정 체결, 매입 등 사업 초기 단계의 업무를 담당하고, 주거복지사업처의 주거서비스팀과 주거복지지사는 매입임대 입주자 모집, 시설 운영관리 등 매입 이후의 실무 전반을 수행

- 특화형 매입임대를 LH가 직접 공급·운영관리한다고 가정할 경우, 입주자

대상 공급 및 사후 운영관리 기능을 수행하는 부서는 주거복지사업처의 주거서비스팀과 주거복지지사를 중심으로 이루어질 것으로 예상되나 이 경우 특화형 매입임대와 같은 수준의 커뮤니티 활성화 프로그램 운영은 어려울 것으로 예상됨

○ 매입임대 업무 담당 인력 중 매입 이후 단계의 업무를 수행하는 인력을 대상으로 설정하고, 특화형 매입임대를 특화 서비스 제공 및 공동시설 운영 없이 기존 매입임대와 같이 LH가 직접 공급·운영관리할 경우를 가정함. 이로써 커뮤니티 활성화 프로그램도 운영하는 특화형 매입임대의 일자리 창출 효과를 유추할 수 있음

- 매입임대사업처 인력은 매입심의, 약정 체결 등 주택 확보 단계의 업무를 담당하며, 해당 업무는 특화형 매입임대에서도 LH가 동일하게 수행하므로 위탁에 따른 직접인력 절감 산정 대상에서 제외
- 매입 및 설계 공급계획의 검토 난이도나 수요자 특성이 다양함에도 불구하고 본사 인력도 기존 매입임대에 비해 과소 운영중
- 주거서비스팀과 주거복지 지사는 입주자 공급 및 운영관리 업무를 담당하므로, 특화형 매입임대의 위탁운영으로 대체될 수 있는 인력 범위에 포함

○ [표 6-4]에서 보듯이 수도권 일반 매입임대 담당 인력은 매입심의·약정 인력 160명, 공급 인력 27명, 운영관리 인력 156명으로 총 343명으로 구성되며 이중 공급과 운영관리 인력을 합산한 183명을 특화형 매입임대에서 위탁운영사가 수행하는 공급 및 운영관리 업무에 대응하는 LH 인력 범위에 포함

[표 6-4] 수도권 본부별 매입임대 담당 인력 수

수도권 지역본부	매입임대사업처 (매입 심의·약정)	주거복지사업처 -주거서비스팀 (공급)	주거복지사업처 -주거복지지사 (공급·운영관리)
서울	70	10	50
인천	19	5	8
경기남부	44	9	52
경기북부	27	3	46
합계	160	**27**	**156**

○ 수도권에서 LH가 운영중인 일반 매입임대 물량은 서울 29,037호, 인천 22,898호, 경기남부 35,463호, 경기북부 12,934호이며, 특화형은 2,460호

[표 6-5] LH의 기존 매입임대 및 특화형 매입임대 호수

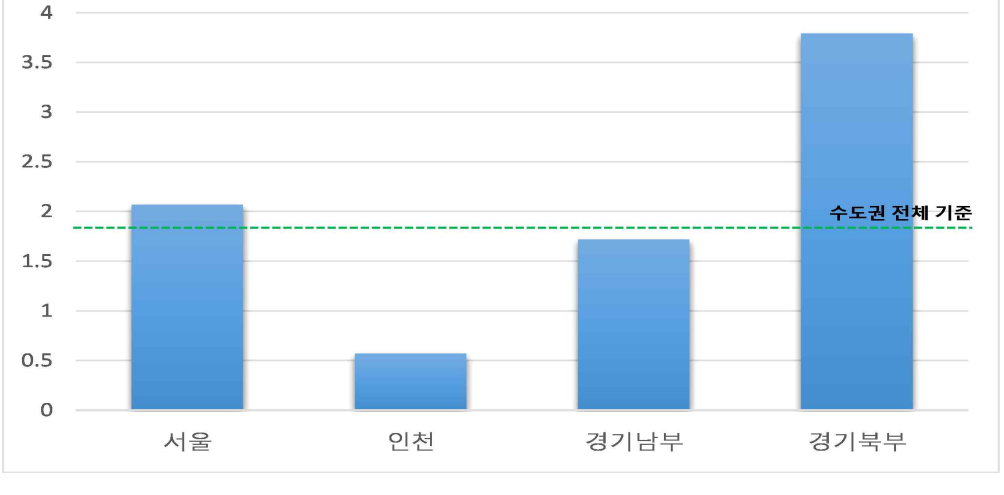
지역	기존 매입임대 호수	특화형 매입임대 호수
서울	29,037	1,570
인천	22,898	196
경기남부	35,463	694
경기북부	12,934	
수도권 합계	**100,332**	**2,460**

○ 서울을 포함한 수도권 지역의 일반 매입임대 100,332호를 기준으로 공급·운영관리 부문에 인력 183명 투입 중이며, 지역별 인력 투입률의 편차 존재

- 지역별로 주택의 공간적 분산 정도, 민원 발생 정도, 조직 분장 방식 등의 차이가 반영되어 인력 투입률 편차 발생

[표 6-6] 수도권 본부별 인력투입률 추정

지역	관리호수	공급·운영 인력	인력투입률(명/1,000호)
서울	29,037	60	2.07
인천	22,898	13	0.57
경기남부	35,463	61	1.72
경기북부	12,934	49	3.79
수도권 전체 기준 (호수 가중)	100,332	183	1.82



[그림 6-3] 수도권 본부별 인력투입률 추정 결과

▮ **일반 매입임대의 공급·운영관리에 투입되는 LH 인력 투입률(L_o)을 특화형 매입임대 물량에 적용하여 특화 서비스나 특화형 공급, 운영관리 업무를 하지 않는다는 가정하에 현재 특화형 물량에 투입되야 할 필요 인력(N_s^{req}) 산출 가능(일반 매입임대로 운영 가정)**

○ 특화형 매입임대를 특화 서비스 제공 및 공동시설 운영 없이 LH가 기존 매입임대 사업 방식으로 직접 공급·운영관리할 경우를 가정할 경우 필요 인력은 4.5인으로 추정됨

$$L_o = \frac{N_g}{H_g}$$

$$N_s^{req} = H_s \times L_o$$

L_o: 기준 인력 투입률
H_g: 일반 매입임대 호수
H_s: 특화형 매입임대 호수
N_g: 일반 매입임대 공급·운영관리 인력
N_s^{req}: 특화형 물량 기준 필요 인력

[표 6-7] **특화형 물량에 대한 기존 업무 방식 인력 필요량 추정 결과**

구분	투입률	기존 매입으로 가정시 필요 인력
공급 업무 (특화 공급 배제)	0.27명/1,000	0.66명
운영관리 업무 (특화서비스 배제)	1.55명/1,000	3.82명
계	1.82명/1,000	4.49명

○ 특화형 매입임대의 인력효과는 단순한 비용 절감이 아니라, LH 직접 인력 절감효과와 외부 운영인력 고용유발효과가 동시에 발생하는 구조로 이해할 필요가 있음

- LH 관점: 직접 수행해야 할 공급·운영관리 인력 부담 완화
- 운영사 관점: 입주자 지원, 주거서비스, 커뮤니티 프로그램 운영 등을 수행하기 위한 신규 인력수요 발생
- 정책적 관점: 공공임대주택 운영관리 영역에서 사회적 일자리 창출 가능성 확대, 특화 계층을 위한 안정적 주거 제공

▌ **LH가 일반 매입임대 방식으로 직접 공급·운영관리 업무를 수행할 경우 세대당 인건비는 약 106,042원/호 수준으로 산정되는 반면, 운영사가 현장에서 특화 서비스를 제공하면서 특화형 매입임대를 운영관리하는 경우 인건비는 약 700,000원/호로 약 6.6배 인건비가 투입되는 것으로 나타나 세대당 추가적으로 발생하는 고용 재원은 약 593,958원으로 산정됨**

○ 운영관리를 위탁하는 특화형 매입임대에 비해 LH는 15% 비용으로 공동체 활성화 프로그램 없이 기존 매입임대 단순 관리중[48)]

※ (2024 기준 정규직 평균보수×공급·운영 인력)÷일반 매입임대 호수 적용

※ 세대당 추가 고용재원 =700,000－106,042=593,958원

- 기존 매입임대에서는 간과된 특화 서비스 공급 및 운영관리 기능이 현장 기반 인력을 통해 보다 밀착적으로 수행됨에 따라 나타난 결과이며 동시에 규모의 경제가 가능한 기존 매입임대 방식의 특성 반영
- 특히 특화형 매입임대의 인건비에는 단순 행정관리뿐 아니라 입주자 모집 지원, 입주 초기 정착 지원, 주거상담, 생활관리, 커뮤니티 운영 등 현장형 주거복지서비스 인력 포함



출처: LH 내부자료

[그림 6-4] 규모별 평균 인건비 비교(2024년 기준)

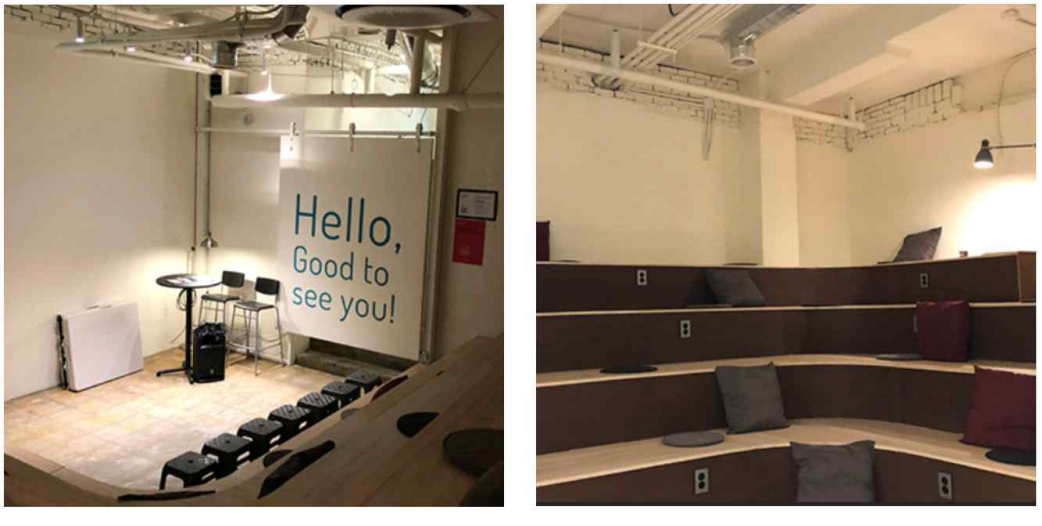
48) 일반적 입주자 운영관리 외에 공동체 활성화, 주거복지 서비스 전달 업무 수행은 사실상 불가

■ **결과적으로 특화형 매입임대주택은 LH의 직접 인력 투입을 줄이는 동시에 사회경제 부문 고용을 유발하는 효과(사회적 일자리 창출 효과)를 보임**

○ LH 내부에서는 공급·운영관리 업무의 직접 수행 부담이 완화되고 사회적 기업 등 운영사는 해당 업무를 수행하기 위한 운영관리 인력, 커뮤니티 인력, 생활지원 인력 등이 창출됨

○ 특히 특화형 매입임대는 일반 매입임대와 달리 특정 입주 대상의 주거서비스 테마와 결합되어 운영되는 경우가 많음

- 청년, 고령자, 예술인 등 입주계층의 특성에 따라 단순 주택관리 이상의 서비스 수요가 발생함에 따라 사회적기업, 비영리조직, 지역기반 운영기관 등의 고용수요로 연결될 수 있음
- 입주자 상담, 생활지원, 커뮤니티 프로그램 운영, 지역자원 연계, 주거복지 서비스 제공 등 추가적인 현장업무가 요구됨



출처: https://m.blog.naver.com/ant3nadesign/223456804951

[그림 6-5] 아츠스테이 창작가 커뮤니티 공간

○ 이에 따라 특화형 매입임대는 공공부문 내부 인력을 외부 사회적 경제조직(사회적기업, 비영리조직, 지역기반 운영기관 등)의 고용으로 전환·확대하는 효과를 가짐. 따라서 특화형 매입임대는 LH의 공급·운영관리 부담을 완화하는 동시에, 사회적 경제조직을 통한 공공임대주택 운영관리 영역에서 일자리 창출을 유도하는 사업모델로서 정책적 의의가 있음

○ 특화형 매입임대에 거주하는 청년의 주거서비스에 대한 만족도가 일반 임대보다 높아 공사 인력의 효율성보다는 공사 직접 운영 시 주거서비스나 관리가 제대로 이루어질 수 없는 구조적 한계가 있음을 의미함

○ 특화형 매입임대의 정책적 목적이 입주자 맞춤형 주거서비스를 공급하면서는 저렴한 임대료로 주택을 공급함과 동시에 사회경제 분야의 핵심 주체를 발굴· 육성하는데 있으므로 이에 대한 효과를 계량화하는데 의의가 있음 [49)]

3 LH 특화형 매입임대주택 사업 실행 여건

▮ 2016년 이후 일반·취약형 LH 매입임대주택 매입비는 연 9.3% 상승한 반면, 정부 지원비 증가는 연 6.1%에 불과하여 8년만에 지원액 비율이 17.3%p 감소하였고 결국 LH의 매입임대주택 사업은 적자사업으로 부담 가속화

○ LH 매입비 대비 정부 지원액 비율이 2016년에는 81.3%로 상당 부분을 정부가 지원하였으나 점차 매입비가 증가함에도 불구하고 지원액의 증가는 이보다 둔화되어 2024년 정부지원금 비중은 64.0%에 불과

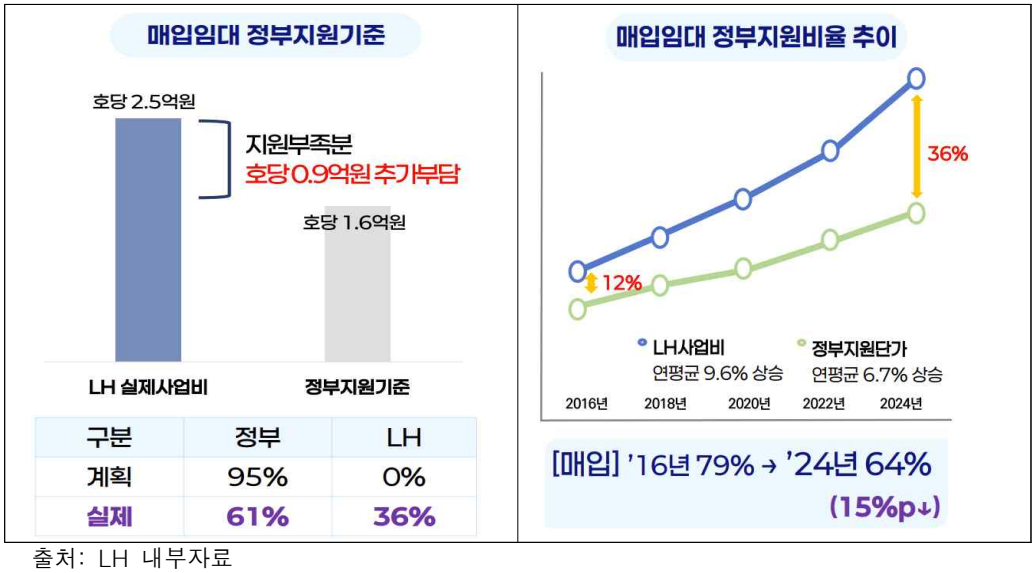
- 2025년 9.7대책에서 수도권 연간 27만호 공급하고 2030년까지 135만호 주택 착공을 발표하였고 그중 55.6만호(41%)를 LH에서 공급해야 하는 상황이며 특히 LH 특호형 매입임대를 포함하는 신축매입임대는 2030년까지 수도권에 12.6만호 공급해야하며(2년간 6.3만호) 이는 정부 매입 목표의 90%에 달하는 수준으로 LH 매입임대 사업의 적자 폭은 더욱 확대될 것으로 예상됨
- 2025년 기준 다가구 매입임대는 1.5억원, 신혼Ⅰ은 2.1억원, 청년은 1.7억원으로 유형별 매입단가 지원 기준이 있으나 수도권에서 매입하기에는 현실적으로 매우 부족하여 2026년은 2~5천만원 인상안 정부와 협의

  * 다가구 2억원, 신혼Ⅰ 2.6억원, 청년 2억원으로 상향 조정 요청

49) 다만, 사회경제 분야의 인력 운용이 방만하지 않고 효과적으로 운영되고 있는지 여부는 앞서 4,5장 특화형 매입임대의 운영관리 사례 분석을 통해 다루었음

[표 6-8] LH 매입임대주택사업의 매입비 대비 정부 지원액 변화(백만원/호)

구 분	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	증 감
LH 매입비ⓐ	123	135	147	143	174	210	215	242	250	
인상률(%)	-	9.8%	8.9%	△2.7%	21.7%	20.7%	2.4%	12.6%	3.3%	9.3%/年
정부지원사업비ⓑ	100	105	110	110	120	130	140	160	160	
인상률(%)	-	5.0%	4.8%	-	9.1%	8.3%	7.7%	14.3%	-	6.1%/年
지원비율(ⓑ/ⓐ)	81.3%	77.8%	74.8%	76.9%	69.0%	61.9%	65.1%	66.1%	64.0%	△17.3%p



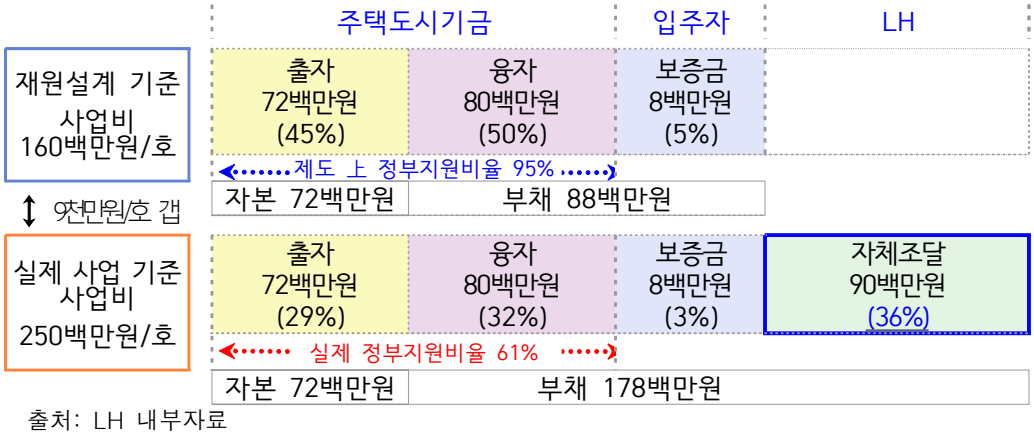
출처: LH 내부자료

[그림 6-6] 매입임대 정부지원 기준 및 비율 추이

▌2024년 기준 정부지원 단가가 실사업비의 64% 수준에 불과하여 LH 추가 부담액이 호당 9천만원으로 증가하였으며 이러한 정부 지원 부족분은 결국 LH 채권 발행으로 충당되므로 주택을 공급할수록 호당 1.8억원의 부채가 발생하는 상황

○ 매입임대 사업 도입시 재원구조 설계상으로는 정부 지원 95%(출자 45%, 융자 50%)와 입주자 보증금 5%로 구성하여 취약계층의 주거안정을 실현하는 공공사업으로서의 성격이 강했으나 현재는 정부지원 61%(출자 29%, 융자 32%)와 입주자 보증금 3%외에 36%에 달하는 9천만원 사업비를 LH가 자체 조달함

• 자본과 부채비율로 구분하면 초기 설계상으로는 자본(정부 출자) 45%와 부채(정부 융자+보증금) 55% 구성이었으나 2024년 현재는 자본 29%와 부채(정부 융자+보증금+자체사업비) 71% 구성으로 악화됨



출처: LH 내부자료

[그림 6-7] 매입임대사업 재원 부담 구조

■ **수도권 일반 매입임대 100,332호의 공급·운영관리 인력은 183명이 투입되고 있으며, 지역별 주택의 분산, 민원 발생 정도, 조직 분장 방식에 따라 지역별 인력 투입률의 편차가 있는 것으로 나타남**

○ 특화형 매입임대 2,460호를 특화형 주거서비스를 일반 매입임대와 동일하게 LH가 단순 공급·운영 관리하는 것으로 가정해도 직접 필요 인력 수준은 약 4~5명으로 추정되나 현재 본사 2인이 해당 업무를 수행 중

○ 국정 과제에 사회경제부문의 활성화가 포함되어 있고 신축매입임대의 공급 확대가 필요한 현 시기에 특화형 매입임대도 매우 빠르게 증가할 것으로 예측되므로 이에 대응하여 특화형 매입임대를 담당하는 별도의 조직 신설 필요

[표 6-9] 수도권 본부별 인력 투입률 추정

지역	관리호수	공급·운영 인력	인력투입률 (명/1,000호)
서울	29,037	60	2.07
인천	22,898	13	0.57
경기남부	35,463	61	1.72
경기북부	12,934	49	3.79
수도권 전체 기준 (호수 가중)	100,332	183	1.82

4 특화형 매입임대의 운영관리체계 개선 방안

1) 보증금 보호 및 임대료 체납 방지 방안

▮ **매입임대는 소규모 점적 분산 공급 방식, 수기관리와 통합 시스템 부재로 체계적·효율적·종합적 운영관리 체계가 구축되지 못하여 보증금의 안정성 훼손, 품질관리 저하, 입주자 공동체 활성화 활동 부족, 민간특혜 논란(고가매입), 공사 인력 부족 등 다양한 이슈 발생**

○ 공사 내부적으로 매입임대 업무 담당자는 잦은 감사와 과도한 물량 집중으로 기피 업무로 자리 잡았고 본사 인력으로는 효율적인 주거서비스 전달이나 신속한 운영관리에 한계 존재

○ 특화형 매입임대주택은 LH와 운영사는 시세 기준 30%, 운영기관과 입주자는 시세 기준 50% 이하로 임대료를 계약하는 전대차 구조를 가지고 있어 운영사가 입주자로부터 받는 보증금을 LH에 납부하지 않고 자의적으로 전용할 경우 보증금 사고 발생 가능

▮ **서울 토지임대부 사회주택에서 보증금 사고가 발생하자 LH는 전대차 방식의 제도적 미비점에서 기인하는 보증금 불안정성 해소를 위해 세부 운영 지침을 마련하였음**

○ 2024년 LH 보증금과 운영기관 보증금 차이를 10% 이하로 강제하는 조치를 취하고 이후 특화형 매입임대주택 입주자 보증금 보호를 위해 2025년 말에 새로운 운영 지침 마련

- 공사 보유 보증금을 상향 조정하여 입주자 보증금보다 크거나 같은 수준까지 기존 사업지는 단계적으로 상향 조정하고, 신규 사업지는 공사 보증금과 입주자 보증금을 동일 수준으로 책정하고 운영사 및 입주자 간 전환보증금 전면 금지 원칙 이행. 보증금을 최소화하여 설정하고 임대료는 감액 전환이율에 따라 조정하는 것으로 변경하여 보증금 리스크 축소
- 특히, 보증금 사고 방지를 위해 협의된 에스크로 또는 공동 명의 은행 계좌(신협 등)을 통해 최초 보증금(계약금+잔금)을 수납하거나 입주자가 공사 계좌로 직접 수납하는 방식 중 선택 의무화

▮ **전대차 방식에 따라 임대료 체납 역시 운영사가 LH에 납부할 임대료를 체납하는 경우와 입주자가 운영사에 체납하는 경우 모두 발생 가능**

○ LH는 올해 운영사가 LH에 납부할 임대료를 체납하는 것을 방지하기 위해 6개월 임대료 선납 혹은 월임대료 이행보증보험 가입 방안을 제시하였으나 운영관리체계 분석 결과(4,5장) 이는 현재 우리나라 사회경제 부문의 역량에 비해 매우 강력한 규제책으로서 특화형 매입임대 사업 추진에 사실상 심각한 타격을 줄 수 있는 수준임

○ 따라서 현실적으로 3개월 체납 시 입주자가 운영사가 아닌 LH에 직접 임대료를 납부하도록 하는 규제를 전면 실시하고, LH가 보증금을 인상시키더라도 운영사는 입주민에게 보증금을 인상시키지 않고 임대료로 환산하여 오히려 LH가 운영사로부터 받는 보증금이 운영사가 입주민으로부터 받는 보증금과 같거나 더 높도록 조정하는 방안 검토 필요

- 이 경우 인상한 보증금 차액을 LH가 100% 받게되어 체납 시 그 만큼의 임대료 회수가 가능하며 LH는 보증금 및 임대료 체납에 대한 대응이 가능하고 운영사는 임대료 수익이 증가하여 운영 지속성 확보 가능

○ 입주자가 운영사에 체납하는 과정상 문제가 발생할 수 있는 경우는 보증금이 너무 낮은 경우 임대료 체납을 강제할 방법이 없는 경우로, 앞서 보증금 보호 방안을 기 수립하였으므로 이를 전제로 운영사의 LH 납부 보증금과 입주자의 운영사 납부 보증금을 동일하게 임대료의 6배 수준으로 설계하는 방안 검토

2) 재무 건전성 확보 방안

▮ **(임대료 현실화) 6개 운영기관 19개 사업지 1,268호의 운영 자료 분석 결과 호당 월평균 임대료 수입은 296,032원으로 나타나고 LH 납부액을 제외한 월평균 수익은 90,907원으로 나타나 시세대비 50%가 기준임에도 불구하고 시세 대비 43%, LH임대료 대비 146.75%에 불과한 상황임**

→ 따라서 운영사의 적자를 방지하고 지속가능한 운영을 하기 위해서는 각각 실질적으로 50%, 167% 준수할 수 있도록 LH 특화형 매입임대 운영 지침 필요

○ 특화형 매입임대 사업 구조상 임대료 차액 수입이 매우 중요한 요소로서 입

주자에게 징수하는 임대료를 시세의 50%, 공실률 5% 가정 시 호당 월평균 임대료 수입은 359,261원, 호당 월평균 수익은 146,429원으로 향상되어 운영사 입장에서는 호당 월평균 임대료 수입은 63,229원 증가, 월평균 수익은 55,522원 증가하여 재무 건전성이 대폭 확대됨

- 운영사의 입주자 부과 임대료를 시세 기준 50%, LH의 운영사 징수 기준 167% 보장할 경우 호당 월평균 수익 146,429원으로 특화형 매입임대의 주거 서비스 전달을 위한 200호당 2.5인 인력 투입 모델도 가능해짐

○ 따라서 현재는 운영사가 응모 시 제시하도록 되어 있는 임대료 수준을 LH가 시세 50% 기준으로 명시하고 재계약 시 임대료 인상할 경우에도 LH에서 시세 50% 기준으로 운영기관이 수취할 임대료 명시하여 제공하는 방안 검토

- 공공임대주택 표준 임대차 계약서에 LH 임대료 인상 시 입주자 임대료 인상할 수 있다는 내용을 특약 사항에 반영

▮ (근생시설 임대료[50]) 현재 근린생활시설에 대한 LH 임대료 청구 방식은 LH 기준 적용, 50%~70% 할인, 무상으로 제공 등 현장마다 상이함. FGI 분석 결과 운영사들은 세탁기 유료화 외에는 수익 창출이 제도적으로 제약받고 있으며 수익 모델 표준안이 부재하다고 지적함. 재무자료 분석 결과, 기타매출은 일부 사업지에서 총매출액의 1~4% 수준에 불과

○ 근린생활시설이 입주자 및 지역주민의 공유 공간으로 활용되거나 수익이 발생하지 않을 경우 무상 제공되기도 하고 근린생활시설이 영리 수익사업으로 활용되는 경우 기준 임대료의 30~50%로 제공되기도 함

- D-3에서 약 2,251만 원(3.86%)으로 가장 높았으나 세탁시설(1,200만 원)과 주차장(1,051만 원)의 결합 결과로 영업이익률 개선에 실질적 기여는 미미함. B는 외부 교육 대관 수익을 입주자 관리비 인하 재원으로 활용하고 있으나 운영상 안정성을 근본적으로 개선할 수준에는 미치지 못함

○ 근생시설은 사업을 위한 기본 인테리어 공사비나 시설비가 초기에 대규모로 투입되어야 해서 고스란히 운영사의 부담으로 남으며 운영사는 이를 위한 대

50) 현재 LH는 주택관리 규정에서 영구임대주택단지의 상가임대료수익금으로 입주자의 관리비 등 일부를 보전하고 있으며, 임대주택관리규약에서도 잡수익은 우선적으로 관리비 보전에 활용하고 있으나 특화형 매입임대에 대한 규정은 부재함

출이자의 부담도 안게되며 공유 오피스 등 공간 활용 시 LH에 보증금을 납부해야하나 주민으로부터는 보증금 수입이 없어 임대료 외에 추가 수익으로 이를 커버해야 하는데 그것이 현실적으로 쉽지 않음

- 건설형 특화 임대주택과 같이 공동체 활성화 사업에 대한 정부 지원제도 도입, 초기 투입비에 대한 대출 이자 보전이나 보증을 통한 금융 비용 저감 방안, 보증금 할인제도 등 필요

○ 수익사업의 적극적인 운영을 유도하고 이를 지원하기 위해 수익률에 따른 임대료 역 할인제도 도입 검토

- 확실한 공익사업(무수익)인 경우 현재와 같이 무상으로 운영사에게 제공하되 수익이 발생하는 사업으로 활용되는 경우 등급제*에 따른 임대료율 인센티브 적용, 공간 임대사업 활성화 등

※ 사업 런칭 기간에 한해 참여율, 수익률, 창의성, 지역 거점화 정도, 수익사업 유지율 등 에 따른 일시적 할인 인센티브 제공

- 근생시설을 이용한 수익을 입주자 관리비나 임대료 절감에 투입하는 것을 지양하고 커뮤니티 시설에서 발생하는 공과금, 현장 관리 인건비 등 운영사의 지속 가능한 경영구조 확보 관련 부문에 우선 투입 허용

▮ 건축법상 용도 변경 시 까다로운 요건 충족이 필요하고, 커뮤니티 공간의 외부 개방이 물리적으로 어려운 경우 적극적 수익사업 전개 어려움

○ 매입임대 사업별로 커뮤니티 활동공간이나 근생시설을 지역거점 유형으로 할 것인지 입주자 사용으로만 국한하는 주거서비스 유형으로 할 것인지 공모전에 구분하여 계획하도록 하고 각각의 경우에 가장 효과적으로 활용할 수 있는 건축 기준 제시

3) 특화형 매입임대 표준 운영회계 및 관리비 기준 마련

▮ 특화형 매입임대는 관리비 부과 방식, 공과금 처리, 건물관리비 지출 구조 등이 비표준화되어 있어 사업지 간 비교가 어렵고, LH의 관리·감독 기능이 실질적으로 작동하기 어려운 구조적 한계가 있는 것으로 나타남. 이는 전대차 구조로 인한 관리의 사각지대를 보여주는 것으로 해석됨

○ 통상 임대주택의 관리비는 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조 제

1항 별표3의 항목과 공동주택관리법 시행령 제23조 제1항의 별표2의 항목에 따라 청구하는 것으로 근거 명확

○ 그러나 특화형 임대주택의 경우 상대적으로 넓은 커뮤니티 공간을 확보하도록 하고 있어 커뮤니티 공간을 포함한 계약 면적을 기준으로 할 것인지 여부도 현장에 따라 상이하며 공동체 활성화사업에 투입되는 인건비중 일부분을 관리비에 부과하는 것이 옳은지 특화형 매입임대만이 갖는 특성을 고려한 별도의 표준 관리비 기준 필요

- 다만, 커뮤니티 공간이 넓고 커뮤니티 공간이 입주자 전용이 아닌 경우 관리비에 대한 저항 예상되어 계약면적에서 커뮤니티 공간 제외 여부를 LH와 운영사가 협의

○ 관리비 중 세대별 동일 비용이 발생하는 항목의 경우 세대 동일 금액 부과(예, 시설관리 인건비, 임대관리 시스템 사용료 등)하고 동일 금액 이외의 관리비 항목은 면적별 부과 원칙

○ 소규모 사업지의 통합 관리를 통한 효율성 개선 가능성이 일부 확인되었으나 이는 관리비 체계의 표준화가 전제되고 사업지 간 비용 비교와 형평성 있는 비용 분담 구조 설계가 가능해야 실질적으로 작동 가능함

- 재무자료 분석 결과, E의 경우 소규모 7개 사이트 평균 세대당 본사 노무비가 60.2만 원으로 소규모 전체 평균(77.8만 원)보다 22.6% 낮아, 소규모 통합형 관리의 효율성을 보여줌
- D-1 (15.1만 원)과 D-2 (40.0만 원)는 모두 중규모 평균(61.9만 원)보다 낮아, 중규모 통합형 운영의 모범 사례로 평가됨

○ 특화형 매입임대의 운영관리 사례 분석 결과 임대주택 호수 규모가 중요한 변수이기는 하나 동일 규모 내에서도 운영사에 따라 세대당 노무비가 최대 4배 차이를 보이고 있어 운영사의 능력과 운영 방식이 매입임대의 관리 효율성에 더 큰 영향을 미친다는 것을 확인함. 따라서 관리의 효율성을 확보하기 위한 지속적인 고민이 필요하며 이러한 노력을 하는 운영사에게는 사업 공모선정 우선권이나 가점 부여 등 적극적으로 이에 상응하는 인센티브를 부여하는 방안 검토

[표 6-10] 특화형 매입임대의 표준 운영 손익 기준(안)

항목	세목	의미
임대료	①전대료 수입	입주자가 운영사에 납부하는 주택 전대료
	②주택 임차료	운영사가 LH 공사에 납부하는 임차료
관리비	③관리비 수입	입주자가 운영사에 납부하는 관리비 (운영사가 청구하는 금액)
	④관리비 지출	공용부 공공요금과 관리업체(청소, 전기안전, 소방안전, 승강기 등)에 지급하는 수수료
	통신비	
	수도광열비	
	전력비	
	수선비	
	소모품비	
	지급수수료	
	커뮤니티비	커뮤니티 전문 인력 노무비와 경비 포함
(1) 매출액	①+③	
(2) 매출원가	②+④	상주 인력 있는 경우 해당 인력 인건비 포함
(3) 매출 총이익	(1)-(2)	
(4)판매비와 관리비	⑤노무비	
	급 여	임대관리, 시설관리, 회계·행정, 관리자 등
	상 여	월 급여의 000%
	퇴직급여	(급여+상여)의 8.33%
	건강보험	(급여+상여)의 3.595%
	국민연금	(급여+상여)의 4.75%
	고용보험	(급여+상여)의 1.15%
	산재보험	(급여+상여)의 1.1%
	⑥경 비	
	복리후생비	
	여비교통비	
	교육훈련비	
	보험료	법인 차량 자동차 보험 등
	지급수수료	회계서비스, 법률자문서비스, 기타각종수수료
	지급임차료	사무실 임차료, 정수기 등 렌탈료
	소모품비	
	접대비	
	통신비	
	차량유지비	
	도서인쇄비	
	세금과공과	각종 협회 회비, 법인차량 자동차세 등
	수도광열비	
	운반비	
(5) 영업이익	(3)-(4)	

[표 6-11] 특화형 매입임대의 표준관리비 징수 기준(안)

분류	항목	세목	청구방식
관리비	일반관리비	인건비	호별 20,000원 일괄 적용 (150호 이하)
		관리프로그램 사용료	호별 동일 금액
		소모품 및 기타 잡비	면적별 부과
	청소비	청소비	면적별 부과
	경비비	경비비	
	소독비	소독비	
	승강기유지비	승강기안전관리, 승강기안전점검	
	난방비	난방비	
	급탕비	급탕비	
	수선유지비	시설보수인건비, 수선유지비, 저수조 청소비, 건물안전점검비	
	지능형홈네트워크 설비 유지비		
	위탁관리수수료	회계용역, 소방 및 전기안전관리대행용역	
징수대행	전기료	공동전기료, 세대전기료	세대 내 : 실비 부과 공동 : 면적별 부과
	수도료	공동수도료, 세대수도료	
	가스사용료	가스사용료	
	지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비	지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비	면적별 부과
	정화조오물수수료	정화조오물청소수수료	
	생활폐기물수수료	음식물 쓰레기 처리비, 재활용수거수수료	
	공동주택단지내 전 건물 대상의 보험료	승강배상책임보험, 가스배상책임보험	
	임차인 대표회의 운영비	임차인대표회의 운영비	
	주거서비스 이용료	주거서비스 이용료	사용자 부담

5 통합 관리시스템 도입

▮ **전대차 계약의 특수성과 운영사별 상이한 관리 기준으로 인해 통합적인 데이터 관리와 표준화된 운영 프로세스 구축이 미흡하여 커뮤니티 활동 관련 인력일지라도 시설관리 업무에 집중하게 됨**

○ 불필요한 하자 처리를 막기 위한 효율적 정산 절차, 비용 집행 투명성 개선 필요 통합 관리 시스템의 공백: LH 내부적으로 계약, 전대료, 보증금, 자격 검증을 일괄적으로 처리할 수 있는 통합 관리 시스템이 부재함

○ 행정 효율 저하: 엑셀 기반의 수기 관리로 인해 행정력이 낭비되고 데이터 신뢰도 및 감독 비용 리스크 발생

○ 운영 표준화 실패: 주체별(사회적/민간) 역량 편차를 조율할 표준 프로세스가 없어 관리 품질의 불균형 심화됨

○ 기술적 연계 난항: 전대차 구조의 특수성으로 인해 전자계약이나 데이터 기반 성과 관리 도입의 한계 봉착

▮ **운영사별 운영관리 체계 분석 결과, 세대당 노무비에서 운영사별 차이(최대 3.67배)가 규모별 차이(1.26배)보다 약 3배 이상 큰 것으로 나타나, 규모보다 운영사의 관리 역량과 운용 방식이 운영 효율성에 더 큰 영향을 미치는 것으로 확인됨**

○ 인건비 충당 방식은 입주자 귀속형(A), 관리비 부과+본사 지원 병행형(B, D, E, F), 본사 지원형(G)으로 구분되고, 운영사별로 입주자의 관리비 부담과 운영사의 재무 부담 간 상충관계(trade-off)가 존재하는 것으로 확인됨

- 관리비 부과 방식, 공과금 처리, 건물관리비 지출 구조 등이 비표준화되어 있어 사업지 간 비교가 어렵고, LH의 관리·감독 기능이 실질적으로 작동하기 어려운 구조적 한계가 있는 것으로 나타남. 이는 전대차 구조로 인한 관리의 사각지대를 보여주는 것으로 해석됨

○ 소규모 사업지의 통합 관리를 통한 효율성 개선 가능성이 일부 확인되었으나(E 소규모 통합 -22.6%, D 중규모 통합 모범), 이는 관리비 체계의 표준화가 전제되어야 실질적으로 작동 가능한 것으로 분석됨

▮ **특화형 매입임대 사업이 독립적인 경제 단위로서 자생력을 갖추기 위해서는 적정**

운영 규모의 확보가 필수적이나, 현재 대다수 개별 사업지는 손익분기점(BEP) 이하의 소규모 분산 형태로 운영되고 있음

○ 손익 임계 규모의 부재: 전문가 분석 결과, 사업의 자립 운영을 위한 최소 손익 임계 규모는 개별사업지별 약 40호 내외로 추정됨[51)]

○ 인력 배치의 사각지대: 현재 공급 물량의 상당수는 상주 인력 배치가 불가능한 20호 미만의 초소규모이거나, 전문가가 제시한 자생 규모(40호)와 현장이 요구하는 효율 규모(100호 이상) 사이의 '중간 지대'에 머물러 있어 인력 운영의 비효율이 가중됨

○ 본사 간접비 회수 불능: 현장 인력 인건비는 사업 수익으로 일부 충당 가능하나, 기획 및 관리를 수행하는 본사의 간접비는 현 구조에서 흡수하기 매우 어려운 실정임

[표 6-12] **운영 규모별 관리 특성 및 수익성 분석**

구분	초소규모 (20호 미만)	손익 임계 구간 (40호~80호)	효율화 구간 (100~150호 이상)
수익성	구조적 적자 발생	자립 운영의 최소 BEP (Break-Even Point, 손익분기점)	안정적 기업 수익배분 가능
인력 배치	상주 인력 배치 불가	순회 관리 중심	전담 상주 인력 효율화 가능
관리 방식	본사 인력 업무 흡수	팀 단위 통합 관리	표준화된 전문 관리(FM) 시스템 도입

○ 사업단계별 통합 관리 뿐 아니라 권역별 통합 관리(Hub-and-Spoke) 방식을 도입하여 소규모 단지들을 지리적으로 묶어 거점 단지가 통합 관리하는 방식을 통해 규모의 경제를 실현하고 관리비 부담 완화

○ 디지털 기반 통합 플랫폼 구축: 전대차 계약부터 시설 하자 관리까지 데이터 모니터링이 가능한 통합시스템을 구축과 데이터 거버넌스 확립 필요

51) 관리 인력의 효율적 배치와 본사 간접비 회수가 가능한 적정 규모에 비해 전문가들은 40호 내외를 제시하나 실제 운영 현장에서는 최소 70~150세대가 확보되어야 한다는 실무적 견해가 지배적임



[그림 6-8] LH 특화형 매입임대 운영관리 체계 개선방안 로드맵

[표 6-13] TQM 도입 방향

구분	현행 문제점 (AS-IS)	개선 방향 (TO-BE)
재무	운영관리 위탁시 저수익 구조	표준 운영 원가 도입 및 수선비 분담 명확화
시스템	수기 관리에 의존하는 행정 비효율	통합 전산망 구축 및 데이터 거버넌스 확립
규모	소규모 분산 운영에 따른 관리 손실	권역별 통합 관리를 통한 BEP(40호+) 달성 지원

▮ 사회경제 활성화를 위한 주체 역량 강화 및 안정적 보증금 및 임대료 운영을 위한 사회경제주택기금(가칭) 운영과 토지비축제도를 활용한 노후 매입임대주택 정비사업을 활용한 저렴한 토지공급 모델 등 장직적으로 특화형 매입임대주택 운영체계 개선을 위한 사업구조 도입 방안 검토 필요

- 서울시에서 추진한 토지임대부형 사회주택의 경우 100평 기준 감정평가액 18억 이하 토지를 서울시가 매입해 주고(2018 공고 기준) 건설과 운영을 사경주체에게 부여하는 구조로서 변형된 토지비 경감 사업구조를 채택했으나 사업 기간이 경과 할수록 임대료 전용 리스크가 증가함과 동시에 한편에서는 건물 감가상각이나 관리의 책임은 사경주체에게만 있고 공공은 토지 소유에 의한 부동산 차액 이익 실현을 독점한다는 비판 병존

6 특화형 매입임대 사업구조 개선

▮ **사회주택 도입시 건설임대업 경험과 역량이 부족하고 재무 여력이 낮은 사경주체의 한계점을 보완하고 사회경제 부문 활성화를 실현하기 위해 특화형 매입임대에 전대차 구조를 도입한 결과, 10년이 경과한 현재 지속가능한 사업이 아니라 공공에 절대적으로 의존하는 사업으로 자리잡음**

○ 사회주택이 발달된 유럽 해외 사례를 살펴보면 공공부문은 사경주체의 지속가능성 확보를 위해 저렴한 토지 공급, 공익 창출시 인센티브 제공, 지속적인 관리 감독 역할을 수행하고 사경주체는 이를 전제로 최소한의 제한적 수익성을 확보하기 위해 노력하는 구조임

○ 우리나라는 토지 매입 단계에서 필요한 자금 조달 상당액을 사경주체가 공공이나 민간 금융에서 충당하고 있으며 이 후 운영 단계에서 공공이 임대수입 차액을 보장해줌으로써 앞서 발생한 적자분을 보전하는 구조를 가지고 있음. 이로써 특화형 매입임대주택 운영 내내 초기 자금 부담을 가지면서도 적극적으로 수익 사업을 하기도 어려워 제한적 영리를 취득하기 어려운 상황임

- 부지 매입, 주택 건설 기간 동안 대규모 자본이 필요하나 공적자금 의존율이 높고 규모가 대형화 되어가면서 추가적으로 HUG 나 민간 금융 PF 대출을 통해 전체 사업비의 70% 내외를 조달, 실질적으로는 자기자본 5% 내외 수준으로 열악하여 운영사 선정 기준으로 신용도 활용 불가
- 사업제안서 제출시 임대료 기준을 낮게 책정하고 임대료 상승 폭과 시기가 제한되어 현재 수익률이 약 43%에 불과한 수준으로 기준선인 50%에 미치지 못하여 운영 적자를 심화하고 있음
- 사회적기업의 운영 투명성이 부족하고 통일된 기준 없이 회계처리가 이루어지고 있어 사회투자기금 확대를 위한 민간투자 유인도 어려움

▮ **2020년 LH가 수립한 LH형 사회주택 로드맵에서는 2020년부터 2,000호씩 공급하여 사회주택 공급물량의 85% 이상인 9,300호[52]를 기존주택 매입임대주택**

52) 현재의 특화형과 유사한 설계참여나 민간약정 위탁관리 유형은 시범사업으로 소량 진행하고 토지임대부 866, 공공지원리츠형 414호를 포함하고 있음

운영 관리형으로 공급하고 설계단계에서부터 민간이 참여하거나 민간약정 위탁관리 유형의 주택은 시범사업으로 소량 공급하여 단기적으로는 사경주체 역량을 강화하도록 단기적 계획을 수립함

○ 현재 LH 특화형 매입임대는 테마형 매입임대를 거쳐 총 2,460호 공급, 운영 중으로 공급 물량 자체는 계획에서 크게 벗어나지 않고 있으나 사경주체에 대한 재정 지원, 저렴한 토지 공급 등 역량 강화를 위한 프로그램은 부족

○ 이와 동시에 최근 특화형매입임대 사업 규모 확대에도 불구하고 사경주체의 혁신이 병행되지 못한다는 비판도 제기되고 있음. 즉, 경영구조가 투명하지 못하거나 입주자 보증금의 전용 문제, 수익사업의 영업이익 부족, 지자체와의 협업 부족 등 다양한 문제가 제기되고 있어 사경 주체별 경영상태에 대한 자기 점검도 필요한 상황임

▮ **사회주택 도입 후 26년이 경과되었고, 특화형 매입임대주택은 도입 후 10년 경과되어 이제는 시범사업이 아닌 정규사업으로서의 본격화 되고 있음에도 불구하고 초기 도입 시기와 유사한 운영 방식을 유지하고 있어 본 연구에서는 구체적인 운영관리 체계의 문제점을 진단하고 개선방안을 도출하였음. 그러나 주택 공급 체계의 다각화와 사회경제 부문의 활성화, 특화형 매입임대주택의 안정성 확보를 위해서는 이보다 더 큰 관점에서 우리나라 특유의 전대차 구조에 대한 근본적인 재검토 역시 필요함**

○ 전문가 FGI 결과 시세 대비 50% 수준의 저렴한 전대료가 제공하는 강력한 주거복지 공공성과 수익성에 근거한 민간 운영사의 완전한 재무적 자립이라는 서로 상충하는 가치가 결합 된 정책 설계의 구조적 한계 지적

○ 현행 5% 전대료 인상 제한은 임차인 보호라는 정책 목적에는 부합하나, 급격한 물가 및 인건비 상승분을 충분히 반영하지 못해 운영사의 재무 건전성을 악화시키는 핵심 요인으로 지적됨. 감정평가 기반 전대료 재산정 방식 역시 현실적 제약으로 단기 도입 어려움

○ 전대료 수입 한계 및 보증금 유동성 관리의 어려움이 운영사의 재무 건전성을 악화시키는 주 요인으로 나타났으며, 전대료 차액(약 20%)만으로는 운영사별 본사 간접비 회수가 어려워 타 사업 수익에서 이를 보완하는 취약한 구조가 정량 데이터로 실증됨. 이러한 보증금과 전대료의 혼재된 관리 방식이 자금 추적 가능성과 회계 투명성을 저하시키는 구조적 요인으로 확인되는 등

보증금 관리 방식이 운영사별로 비표준화되어 있어 LH의 관리·감독 기능이 실질적으로 작동하기 어려운 한계가 있음

- 재무 자료 분석 결과, 보증금 관리 방식이 운영사별로 비표준화되어 있어 (통합 vs 분리) 자금 추적 가능성과 회계 투명성을 저하시키는 구조적 요인으로 확인됨. 보증금 대응 비율도 개별사업지별로 18%~444%까지 크게 달라, 관리 기준의 표준화 필요성이 제기됨
- 본사 간접비를 타 사업에서 흡수하는 구조가 정량 데이터로 실증되어, 특화형 매입임대 사업이 독립적 경제 단위로서 자립하지 못하고 있음이 명확히 드러남. 이는 운영사의 사회적 미션과 헌신에 의존하는 현재 구조의 장기적 지속가능성에 대한 근본적 의문을 제기함

○ 따라서 최근 종종 발생하는 사경주체 운영사들의 경영 위기를 개별 운영기관의 역량 부족에서 찾기보다는 전대차 구조가 지닌 법적 취약성과 제도적 미비점에서 기인한 구조적 문제로 인식할 필요가 있음

▮ 운영관리체계 개선방안이 안착화되어 특화형 매입임대 주택의 지속가능성과 보증금 리스크가 상당 수준 해소 될 수 있는 단계에 돌입하면 특화형 매입임대주택 사업구조에 대한 근본적인 재검토가 필요함

○ 과거 보증금 직접 보유 사례에서 파산 리스크가 현실화된 사례가 확인되었으며, 전대차 구조가 구조적으로 재무 리스크를 내포하고 있다는 점을 알 수 있음. 법적 책임이 운영사에 집중되는 구조에서는 운영사의 부실이 곧 임차인 피해로 직결될 수 있음도 유의해야 함

○ 따라서 특화형 매입임대주택 사업이 공공성과 수익성을 모두 추구하다가 그 어느것도 달성하지 못하는 반쪽자리 공공사업으로 추락하지 않기 위해서는 정부 차원에서 특화형 매입임대 주택의 정책적 목표를 어디에 보다 더 중심축을 줄 것인가를 결정하고 이에 대한 새로운 사업 모델로의 발전이 필요함

- (1안: 준공공 모델) 수익성 확보에 의한 재정적 자립성을 최소화하고 위탁업무 범위도 관리로 최소화하되 지원을 최대화하여 서민 주거안정 실현 수단으로 활용
  - 기획, 설계, 시설 관리는 배제하고 단순 위탁 방식의 업무를 부여하며 커뮤니티 활성화에 의한 관리비 상승보다는 낮은 임대료에 초점을 맞추는 모델로서 물량 목표를 대폭 확대할 수 있으나 기존 매입임대와 차별

성 없다는 한계를 가짐

- LH 일반 매입임대를 지역별로 통합하여 사경주체(운영사)가 이를 운영관리토록 하고 입주자 뿐 아니라 광역 차원의 지역거점으로 발전할 수 있도록 커뮤니티 활동 강화하는 군집형 매입임대 사업으로 전환

• (2안: 전대차 조정) 특화형 매입임대의 근본 취지인 수요 맞춤형 주거서비스를 공급하는데 초점을 두되 현실적인 적자 보전을 위해 ① 80호 이상 규모 현장의 커뮤니티 활동 및 시설 지원비 도입, ② 지자체 프로그램 연계 및 행재정적 지원 강화, ③ 현재 5(3(LH)+2(운영사)) 전대차 구조를 6(3+3)으로 조정하는 등 다각적 수단 도입, ④ 특화형 매입임대의 불안정성과 재무적 리스크 완충 수단으로 활용 가능한 사회경제주택기금(가칭)을 신설하고 전대차 구조에서 발생하는 임대료 차액 중 일부 기금 재원 투입

- 특화형 매입임대 주택은 수요 맞춤형 주거서비스가 제공되는 특수 주택으로서 공급 물량을 대폭 확대하기보다는 전문적 사업 영역으로 정의하고 정부도 재정 지원을 확대하고 수요자 역시 이에 상응하는 임대료를 납부하고 거주하는 것으로 방향 수립
- 부동산 임대 운영관리의 전문성을 확보한 지속가능한 사경주체 육성 및 관리를 위해 국토부의 자격 인증 제도 도입

• (3안: 전대차 폐지) 유럽 사회주택 모델과 유사한 개념으로 공공부문은 저렴한 토지를 제공하고 지속적인 감독·관리자 역할을 수행하며 운영사는 시설 및 운영관리 서비스와 입주자 주거 서비스까지 모두 포함하여 전문성을 확보함으로써 최소한의 영업이익 확보하는 방안. 이때 토지소유권을 포함한 관리업무까지 운영사에게 전권 부여함과 동시에 입주자 관리 및 안정적 운영 의무까지 부여. 일정 검증 단계가 지나면 공급 확대 가능

- 현행 제도가 갖고 있는 보증금 및 임대료 리스크를 완벽히 해소할 수 있도록 제도개선이 실행된 후 검토 할 수 있는 방안으로 사회경제 부문의 독립과 성장이 담보될 수 있는 발전적 모델이지만 이와 동시에 건전한 재무구조를 확보할 수 있는 역량이 전제되어야 가능한 모델임
- 검증 단계 초기에 투명성을 확보하기 위해 현장간 교차보전을 금지하고 개별 현장별로 폐쇄형 회계구조를 가지고 독립적인 영업이익을 창출할 수 있도록 관리 필요

참고문헌

[연구 보고서 및 논문]

강남진, 1999, “프랑스의 주택금융제도의 정책적 함의”, 한국프랑스학논집, 26: 779-793

국토해양부·한국주택학회, 2012, 해외 주거복지정책 사례연구

권세연, 박환용(2009), 영국 사회주택의 사회혼합정책 연구

김란수 외, 2016, 서울시 사회주택 주거실태 및 사업프로세스 연구, 서울시 사회주택종합지원센터

김란수, 2015. “네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의”. 협동조합네트워크 70: 25-56

김란수·진남영.「임차인 주택관리협동조합의 운영 현황 및 입주자 만족도: 서울시 협동조합형 공공임대주택을 중심으로」.『한국협동조합연구』. 2017

김수현, 2010, “우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택-Harloe와 Kemeny의 논의를 중심으로”, 한국사회정책, 17(3):123-152

김수현, 2013, “독일의 자가소유율이 낮은 이유-주택체계론 관점의 검토”, 주택연구 21(3): 5-36

김영태, 2006, 프랑스 주거복지정책 100년의 교훈, 삼성경제연구소

김일현.「사회주택 활성화를 위한 기초자료 연구」. 서울연구원. 2021

김정욱, 유성희(2019), 사회주택 공급 활성화를 위한 규제 정비 방안

김준, 최병숙(2021), 사회주택의 사회적 가치측정을 위한 지표 개발-문헌을 기반으로 한 지표 항목 추출을 중심으로

김준·최병숙.「사회주택의 사회적 가치측정을 위한 지표 개발: 문헌을 기반으로 한 지표 항목 추출을 중심으로」.『한국주거학회 추계학술발표대회 논문집』. 2021

김지은·김진성·윤윤채.「민간부문 사회주택의 쟁점과 과제」. SH도시연구원. 2017

남원석, 진남영(2021), 한국 사회주택 정책의 전개과정과 주요 쟁점

민유기, 2004, “20세기 전환기 프랑스 서민주택 개혁의 이중적 근대성 -사회주택 담론, 규

범, 공간 분석", 서양사론, 81: 35-64

박원석(2019), 프랑스 사회주택의 사업구조 및 재원조달 체계 분석

박원석, 2018, "주거복지 확충을 위한 자본시장 활용 방안-미국의 부담가능주택 리츠를 사례로", 한국경제지리학회지, 21(3): 231-253

박원석, 2019a, "독일의 민간임대주택 공급 및 운영 체계와 시사점", 국토지리학회지 53(2): 133-151

박원석, 2019b, "프랑스 사회주택의 사업구조 및 재원조달 체계 분석", 국토지리학회지 53(4): pp.463-479

박원석, 2020, "주요 EU 회원국의 부담가능주택 공급 및 자금조달 체계분석과 국내 활용방안 - 프랑스, 네덜란드, 독일의 비교 사례분석", 부동산연구, 30(3): 37-52

박은철 외, 2016, 부담가능 임대주택 공급정책과 모델, 서울연구원

박진호(2020), 경남 사회주택 활성화를 위한 현황과 과제

백승주·이상훈, 2008, "독일 주택건설지원 및 공공임대주택관리제도의 시사점 고찰", 토지공법연구 81: 77-100

변우웅(2018), 독일의 사회주택 관련 문제점과 해결 방안

봉인식, 2007, "프랑스 공공임대주택의 사회적 변화에 관한 연구", 주택연구 15(4): 25-41

사회주택포럼 역, 2017, UNECE 지역의 사회주택 : 모델, 경향, 과제.(Rosenfeld, O., 2015, Social Housing in the UNECE Region : Models, Trends and Challenges by Orna Rosenfeld, United Nations)

신서경·윤영호·권오정·최병숙.「한국형 사회주택의 개념 정립과 유형화 연구」.『한국주거학회논문집』. 2017

신수임(2023), 사회주택 사업의 공공성에 관한 경험 연구

신유진·이연숙, 2017, "국내외 공공임대주택의 사회통합 계획특성 연구-미국, 네덜란드, 한국 사례를 중심으로", 한국실내디자인학회 논문집 26(5): 52-64

신진욱·이지은, 2014, "독일의 사회적 시장경제와 주택체제", 한국사회과학논총 24(1): 3-30

심윤수 외(2016), 토지임대부 사회주택 공급 활성화방안 연구: 서울시 토지임대부 사회주택 사업성을 중심으로

유혜지·조민경(2024), 청년 주거안정을 위한 사회주택 방향성-주거지 재생 활용을 중심으로

윤성진, 2022, 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도개선 방안, 국토연구원

은난순 외(2017), 사회주택사업의 성과와 평가에 대한 해외사례 연구

이성근·최민아, 2016. “2000년 이후 프랑스 사회주택 지원 제도 및 공급 특성연구”. 대한건축학회 논문집-계획계, 32(7): 37-46

이영은 외, 군집형 매입임대 주거지역 활성화를 위한 신축약정형 매입임대 거점사업 도입방안(2025.5, LHRI)

이영은·권치흥·조승연·최보미·김도훈·홍성준.「군집형 매입임대 주거지역 활성화를 위한 신축약정형 매입임대 거점사업 도입 방안」. 한국토지주택공사 토지주택연구원. 2025

이윤재 외(2022), 사회주택 입주자 주거만족도 및 만족도 영향 요인 분석

이윤재·정윤혜·김진성.「사회주택 입주자 주거만족도 및 만족도 영향 요인 분석」.『한국지적학회지』. 2022

이은주. 2010. “복지국가 주거정책의 두 가지 길: 단일임대모델과 이중임대모델에 대한 분석”. 사회보장연구, 26(2):23-49

이재원, 2022, 미래세대 고려한 공공임대주택 커뮤니티 시설 계획방향 연구, 경기주택도시공사

이희숙(2021), 사회주택 법제도 현황과 개선 방안

임병권·강민정·장한익·김병국, 2018, 사회주택의 국내·외 사례분석과 금융지원 방안 연구, 한국주택금융공사

임철재, 2011, “독일 주택시장이 장기간 안정적인 이유”, 워킹 페이퍼, 한국은행 프랑크푸르트 지점

임현(2015), 독일의 사회주택 제도에 관한 고찰

장한두·제해성, 2010, 프랑스 공공임대 주거단지 재생 사례연구-단지계획기법과 주거복지 정책을 중심으로, 국토계획, 45(3): 7-26

장한업, 2013, “프랑스 저가임대주택의 게토화 과정 연구, 프랑스어문교육”, 43: 481-498

전학선, 2001, “제29회 학술대회 제3주제 발제논문-프랑스의 HLM(저임대료주택)과 주택정책”, 토지공법연구, 14: 55-77

조승연·최은희·이슬해. 「소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안 연구」. 한국토지주택공사 토지주택연구원. 2021

진미윤, 2011, “국제 비교적 관점에서 임대주택 시스템 변화와 향후 정책 방향”, 국토연구, 71: 87-113

진미윤·김경미, 2019, “프랑스 공공임대주택의 지속 성장의 기반과 최근 정책 딜레마”, 주택연구, 27(3): 5-40

최민아, 이성근(2020), 공공주택 공급 활성화를 위한 프랑스 사회주택의 민간참여 특성-사회적 주택 기업을 중심으로

최창수(2024), 미국의 사회주택 공급을 위한 입법 동향에 대한 소고

홍지수(2022), 시스템다이내믹스를 활용한 사회주택 공급 정책 분석연구

BBU, 2017, Berliner Mietspiegel 2017

BBU, 2017, Jahresstatistik der mitgliedsunternehmen des BBU 2016

CECODHAS, 2007, Housing Europe 2007 Review of Social, Cooperative and Public Housing in the 27 EU Member States, CECODHAS Housing Europe

Die Wonhnugswirtsschaft Deutschland, 2017, Wonhnugswirtsschaftliche Daten und Trends 2017/2018

Ghekiêre, L., 2007, Le developpement du logement social dans l’ Union europeenne, Caisse Nationale des Allocations Familiales

Kemeny, J., 1995, From Public Housing to the Social Market : Rental Policy Strategies in Comparative Perspective. Routledge

Kemeny, J.. 2006, Corporatism and Housing Regimes, Housing, Theory, and Society, 1(1): 1-18

Kemp, P. A. and S. Kofner, 2010, Contrasting variety of private renting : England and Germany, International Journal of Housing Policy, 10(4):

379-398

Kirchener, J., 2007, The Declining Social Rental Sector in Germany, European Journal of Housing Policy, 7(1): 85-101

Lerb, O., 2014, Germany's rental Property sector : A cornerstone of housing market resilience, Housing Finace Internationl, 2014 Summer, 444

Order, R. V., 2006, Securitization and Community Lending, Community Development Investment Review, 2(1): 1-16

Paris Habitat, 2016a, Engagés : Rapport Financier Annuel

Paris Habitat, 2016b, Rapport D'Activeté Responsable

Paris Habitat, 2018, Paris Habitat, Committed to the City, Social Housing and its Residents

Poylogis, 2015, Les Conférences-Débats du Groupe Polylogis

Rubin, J. S., 2006, Financing Rural Innovation with Community Development Venture Capital : Models, Options and Obstacles, Community Development Investment Review, 2(3): 15-27

Schmickler&Park, (2014), UK Social Housing and Housing Market in England: A Statistical Review and Trends

Tingerthal, M., 2009, Community Development Financial Expertise Put in Service of Neighborhood Stabilization, Community Development Investment Review, 5(1): 53-64

UN. 2009. Financing Affordable Social Housing in Europe. Nairobi : UN HABITAT

Voigtländer, M., 2009, Why is the German Homeownership Rate so Low, Housing Studies, 24(3):355-372

Zhou et al., (2025), Systemic issues in the English social housing sector: mapping interconnected challenges faced by London-based housing associations

[단행본]

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업자 선정 공모지침서, 2019.5.10

서울특별시, 2019, 서울특별시 리모델링형 사회주택 공급사업 공모지침서

진미윤·김수현, 2017, 꿈의 주택정책을 찾아서, 오월의 봄

최아름,「사회주택 빠진 자리서 '혁신' 움트랴」.『더스쿠프』. 2021

Morgan, D. L. (1997). Focus Groups as Qualitative Research

Strauss, A., & Corbin, J. (1998). Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory

[보도자료]

국토교통부·문화체육관광부·보건복지부·한국토지주택공사,「7일부터 수요맞춤 주거 서비스 제공하는 신축 '특화형 매입임대주택' 3천호 공모」, 2024.06.07.

위지혜,「[단독] "보증금은커녕 수도·전기 끊길 판"…청년 끌어들인 사회주택, 전세사기 늪으로」,『매일경제』, 2025.08.22

한국토지주택공사,「LH, 특화형 매입임대주택 민간 자유 제안형 2차 공모」. 2024.11.28

[웹사이트]

경기안산자활센터 https://ansanjh624.cafe24.com/

국가법령정보센터 https://www.law.go.kr

금융감독원 전자공시시스템 https://dart.fss.or.kr/

나눔하우징 https://nanumhousing.kr/

녹색친구들 https://www.greenfriends.co.kr/main/main.php

아이부키 https://ibookee.kr/

오스트리아 빈 시청 홈페이지 https://socialhousing.wien/tools/ housing-subsidies

#&gid=lightbox-group-304&pid=0

유니버셜하우징 https://udhouse.co.kr/

한국은행 경제통계시스템 기업경영분석 https://ecos.bok.or.kr/

한지붕협동조합 https://www.xn--9r3bn6tz4i.kr/