

지속가능한 품질연동형 사회주택 임대료 산정체계 연구

2018.11.30



지속가능한 품질연동형 사회주택 임대료 산정체계 연구

2018.11



본 보고서는 서울특별시사회적경제지원센터의 지원을 받아 「2018 정책 및 전략사업 개발을 위한 연구사업」의 일환으로 사단법인 한국사회주택협회에서 2018년 5월부터 11월까지 진행하였습니다.



□ 제출문

본 보고서를 서울특별시 사회적경제지원센터 「2018 정책 및 전략사업 개발을 위한 연구사업」의 최종보고서로 제출합니다.

2018.11.30.

(사)사회주택협회 연구책임자 최경호

□ 연구진

연구기관	연구책임자	연구진
사단법인 사회주택협회	최경호 사회주택협회 정책위원장	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연구진 김준형 명지대학교 부동산학과 부교수 박종숙 (사)함께주택 이사장 ▪ RA 채준배 사회주택협회 조직국장 이현구 명지대학교 경영학과 박사과정

□ 전문가 자문단

- 강세진 (사)새로운사회를여는연구원 이사
- 김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장
- 김태수 (주)녹색친구들 팀장 / 건축기사
- 손상환 (주)아이부키 사회주택개발팀 팀장
- 심상득 유니버설하우징협동조합 이사
- 이광서 (주)아이부키 대표
- 이주석 한국사회혁신금융(주) 부동산금융팀 팀장
- 진남영 (사)새로운사회를여는연구원 원장
- 진현창 서울특별시 사회주택종합지원센터 사업협력 팀장

■ 목 차 ■

I. 배경 및 목적	13
1. 연구의 배경	13
2. 연구의 목적	14
3. 연구의 범위	15
4. 연구의 차별성	16
5. 연구결과 활용 계획 및 기대효과	17
II. 현황 및 문제점	23
1. 서울시 사회주택 현황	23
2. 현 임대료 체계의 문제점	28
III. 국외 사례에 기초한 사회주택 품질 정량화체계 검토	33
1. 국외 사례	33
2. 사회주택 품질 정량화 체계	36
IV. 사회주택의 공급임대료 산정	41
1. 전제	41
2. 주택별 현황 및 특이사항	43
3. 주택별 평당 공사비에 따른 공급가능 임대료	47
4. 공급가능임대료 연구 시사점	51
5. 시나리오별 공급가능임대료	52
V. 사회주택 입주가구의 부담가능임대료 추정	57
1. 개요	57
2. 분석결과	59
VI. 사회주택에 적용할 최종 임대료체계 개발	69
VII. 결론	79

부록

부록 1. 네덜란드 세입자 협회 방문 인터뷰	85
부록 2. 네덜란드 주택점수-임대료 연동표	93
부록 3. 네덜란드 주택점수제도에 따른 주택점수 산출표	94
부록 4. 공급가능임대료 비교 (대출금리 2%, 토지임대료 1%)	96
부록 5. 공급가능임대료 비교 (대출금리 2%, 토지임대료 0.1%)	109
부록 6. 공급가능임대료 비교 (대출금리 1%, 토지임대료 1%)	122
부록 7. 공급가능임대료 비교 (대출금리 1%, 토지임대료 0.1%)	135
부록 8. 공급가능임대료 비교 (최저가)	147

참고문헌

■ 표 차 례 ■

표 1 리모델링형 사회주택의 임대기간에 따른 서울시 지원내역 (2018년 기준)	25
표 2 서울시 사회주택 조례상의 '사회 경제적 약자'의 범위	26
표 3 사회주택의 기준임대료 점수제 배점 요소 초안	37
표 4 새 주택의 건축개요 비교표	44
표 5 세 주택의 건축비용 비교표	44
표 6 세 주택의 운영비용 비교표	45
표 7 세 주택의 특이사항 비교	46
표 8 공사비 420만원(기금이자율 2% 토지임대료율 1%), 단위: 천원	47
표 9 공사비 480만원(기금이자율 2% 토지임대료율 1%), 단위: 천원	48
표 10 공사비 420만원(기금이자율 2% 토지임대료율 0.1%)	48
표 11 공사비 480만원(기금이자율 2% 토지임대료율 0.1%)	48
표 12 공사비 420만원(기금이자율 1% 토지임대료율 1%)	49
표 13 공사비 480만원(기금이자율 1% 토지임대료율 1%)	49
표 14 공사비 420만원(기금이자율 1% 토지임대료율 0.1%)	49
표 15 공사비 480만원(기금이자율 1% 토지임대료율 0.1%)	50
표 16 최저가 공사비 420만원(기금이자율 1% 토지임대료율 0.1%)	50
표 17 단위면적당 공급가능 임대료의 5개 시나리오별 내역	54
표 18. 소득 기준의 산정	58
표 19. 입주대상 가구의 추출	59
표 20. 대상 가구의 가구원수별 분포	59
표 21. 대상 가구의 가구주 연령별 분포	60
표 22. 대상 가구의 현재 거주주택 유형 분포	60
표 23. 대상 가구의 현재 거주주택의 면적 분포	61
표 24. 가구원수에 따른 가구면적의 수준	61
표 25. 가구주의 연령에 따른 가구면적의 수준	62
표 26. 대상 가구의 현재 임대료 수준	62
표 27. 서울의 전월세전환율	62
표 28. 가구원수에 따른 환산임대료의 수준	63
표 29. 가구주의 연령에 따른 환산임대료의 수준	63
표 30. 부담가능한 월임대료의 범위 - 표본가중치를 고려하지 않음	64
표 31. 부담가능한 월임대료의 범위 - 표본가중치를 고려	64
표 32. 가구특성별 입주대상가구의 부담가능임대료	65
표 33. 소득분위간 경계값	65
표 34. 소득분위별 입주대상가구의 부담가능임대료	66
표 35. 가구원수별 공급기준면적의 산정	66
표 36. 사회주택의 공급임대료	69
표 37. 사회주택의 공급 기준면적	69
표 38. 가구원수에 따른 사회주택의 공급임대료	70

표 39. 사회주택 대상계층의 부담가능임대료	70
표 40. 가구원수에 따른 사회주택의 부담가능임대료와 공급임대료의 차이	71
표 41 A주택 감정평가결과표	72
표 42 시세 80% 기준에 따른 A 주택 단위면적당 임대료	72
표 43 B 주택 감정평가 결과표	73
표 44 시세 80% 기준에 따른 B 주택 단위면적당 임대료	74
표 45 C주택 감정평가 결과표	75
표 46 시세 80% 기준에 따른 C 주택 단위면적당 임대료	75
표 47 세 주택간 3유형의 임대료 비교	76
표 50. A주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-2	97
표 51. A주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-1	98
표 52. A주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-2	99
표 53. B주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-1	101
표 54. B주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-2	102
표 55. B주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-1	103
표 56. B주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-2	104
표 57. C주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-1	105
표 58. C주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-2	105
표 59. C주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-1	107
표 60. C주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-2	108
표 62. A주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2	111
표 63. A주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1	112
표 64. A주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2	113
표 65. B주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1	114
표 66. B주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2	115
표 67. B주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1	116
표 68. B주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2	117
표 69. C주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1	118
표 70. C주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2	118
표 71. C주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1	120
표 72. C주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2	120
표 74. A주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-2	123
표 75. A주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-1	125
표 76. A주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-2	126
표 77. B주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-1	127
표 78. B주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-2	128
표 79. B주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-1	129
표 80. B주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-2	130
표 81. C주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-1	131
표 82. C주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-2	132
표 83. C주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-1	133
표 84. C주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-2	134

표 85. A주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1	135
표 86. A주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2	136
표 87. A주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1	137
표 88. A주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2	138
표 89. B주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1	139
표 90. B주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2	140
표 91. B주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1	141
표 92. B주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2	142
표 93. C주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1	143
표 94. C주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2	144
표 95. C주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1	145
표 96. C주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2	146
표 97. A주택_공사비_가능한 최저가-1	147
표 98. A주택_공사비_가능한 최저가-2	148
표 99. B주택_공사비_가능한 최저가-1	149
표 100. B주택_공사비_가능한 최저가-2	150
표 101. C주택_공사비_가능한 최저가-1	151
표 102. C주택_공사비_가능한 최저가-2	152

■ 그림 차례 ■

그림 1. 사회주택 기준임대료와 공급가능임대료, 부담가능임대료의 관계	18
그림 2. 가구원수에 따른 사회주택의 부담가능임대료와 공급임대료의 차이	71
그림 3. 사회주택 기준임대료와 공급가능임대료, 부담가능임대료의 관계	81
그림 4. 네덜란드 주택점수-임대료 연동표	93



I. 연구배경 및 목적

I. 배경 및 목적

1. 연구의 배경

□ 서울시 사회주택 임대료 산정방식의 한계

- 현재 서울시 사회주택 임대료 기준은 ‘시세의 80% 이내’
 - 이와 같은 ‘시세연동 방식’은 별도의 산정체계 없이 시장가치에 연동하여 임대료를 비교적 신속하고 객관적으로 책정할 수 있으며, 동시에 시세보다 낮은 임대료를 제공한다는 점에서 부담가능주택을 공급한다는 목적에도 기여함
- 그러나 사회주택 입주자의 소득 기준에 따라 선발된 **입주민의 부담가능성의 관점**에서 볼 때 시세의 80%가 ‘부담 가능한 수준’인지에 대해서는 확인된 바 없음
 - 현재 사회주택 입주자격은 도시근로자 평균 소득의 70% (1인 가구), 100% (2인 가구), 120% (신혼부부)임
 - 이 계층이 부담할 만한 적절한 수준의 ‘부담가능한 임대료’는 ‘시세의 몇 %’라는 방식의 시세연동형 방식으로 산출되는 것이 아니라 소득 수준에 따라 도출되어야 할 것이며, 시세의 80%가 실제 부담가능성의 관점에서 볼 때 어느 수준에 해당하는 것인지에 대해서는 논리적으로 제시되거나 실증적으로 검증된 바가 없음
- 한편 사회주택을 공급하고 운영하는 **사업자의 재무적지속가능성의 관점**에서 볼 때에도 시세 80% 수준의 임대료가 적정한지에 대해서도 확인 된 바 없음
 - 현재 사회주택의 공급과 운영에 대한 지원은 크게 토지 지원과 금융 지원으로 구분됨
 - 토지 취득비용을 지원하는 ‘토지임대부 방식’의 경우 토지임대료를 연 1%로 책정
 - 금융지원은 사회투자기금의 직접 장기저리 지원, 매입확약 등 보증을 통한 민간 은행에서의 자금 조달과 이자율에 대한 이차 보전 등이 있음
 - 그 외 컨설팅 등 경영과 사업계획에 대한 지원이나 실적 평가 등에 대해 사회적 경제주체의 입장을 반영하는 제도적 지원이 있음

- 그러나 위의 지원책은 ‘시세의 80%’ 임대료를 감당할 수 있도록 역산되어 설정된 것이 아니기에, 이러한 지원들의 조합을 통해 공급되는 사회주택이 사업자의 입장에서도 지속가능한 재무구조를 가지고 있는지(또 지나치게 많은 지원을 하고 있는지)에 대해서도 논리적으로 제시되거나 실증적으로 검증된 바 없음

○ 새롭게 출현한 사회주택이 가지는 건축적 가치를 반영하는데 한계가 있음

- 서울시 사회주택은 다세대주택이나 도시형 생활주택의 경우에도 공동체 공간의 마련과 운영을 필수 요건으로 하고 있으며, 셰어하우스 형태의 사회주택의 경우는 공유공간과 시설로 구성되는 주거공간에 대한 새로운 해석과 연구를 통해 제시된 서울시 가이드라인을 준수하고 있음

- 그러나 기존의 감정평가 방식에 기초하여 원룸형 집합주택이나 고시원들 위주의 ‘주변 시세’로부터 산출하는 것은 공동체공간, 셰어하우스 등 새롭게 출현한 사회주택이 가지는 물리적 특성이나 운영 방식에 따른 주거만족도를 반영한 임대료 산정방식으로 삼는데 한계가 있음

○ 이에 입주자의 만족도도 제고하면서 사업의 재무적 지속가능성도 확보하며, 사회주택의 품질과 가치가 투명하게 반영될 수 있는 임대료 산정체계 개발 필요

□ 사회주택의 취지에 더욱 부합하도록 하는 금융지원 방식의 체계화 및 등 개선 필요

○ 현재 서울시는 5년 혹은 8년의 사회투자기금, 리츠의 매입확약을 통한 주택도시보증공사(이하 ‘HUG’)의 대출보증을 바탕으로 15년의 민간자본대출이 가능

- 중앙정부도 HUG를 통해 20년 대출상품을 개발 중

- 이들은 사회주택의 특성에 맞도록 ‘장기저리’ 방식 및 완화된 신용등급기준 등을 적용

○ 그러나 최초상환비중이 높은 상환구조는 입주자에게 보증금의 부담을 지우는 등, 사회주택사업의 취지나 사회적 경제주체의 수입·지출구조를 고려하기보다 대출자 입장에서 설계된 부분이 존재

○ 투명한 재정구조와 부담가능한 임대료 등 사회주택 취지에 걸맞는 금융지원방식 필요

2. 연구의 목적

□ 전제: 사회주택의 취지(부담가능성, 안정성, 거주성) 유지

○ 단순히 초기 임대료가 저렴한 것에 그치지 않고, 계속거주권, 임대료 인상률 통제 등 세입자 권리 보장 및 공동체 활동 지원 필요

- 분양전환하는 경우에도 공공성 확보 방안 명시 필요 (상기 세입자 권리, 개발이익 처리 방안, 환매 조건부 제도 도입 등)

□ 목적 1: 사경제주체의 합리적 재무구조를 뒷받침하는 임대료 체계 제시

- 사회적경제 혹은 비영리 주체가 받을 수 있는 일종의 표준임대료의 개념 도출
- 공급과정에서의 비용을 합리적으로 반영하되 입주자의 부담가능성을 고려하는 품질연동방식 추구
- 기간과 분납 방식 등 대출금 상환 프로그램에 따른 시나리오별로 정리

□ 목적 2: 사회주택 인증제도와 연계, 소비자보호와 공급자 보조의 근거 마련

- 공급주체가 사경제주체라고 무조건 지원할 수 없으므로 ‘지원할 만한 주택’의 요건과 기준이 필요하며, 임대료 산정기준은 중요한 비중을 차지
- 품질, 임대료, 계약/운영방식 등의 사안에 대해 인증하여 관리 필요
- 공용공간 비율, 공동체운영 지원프로그램 등의 비용을 포함한 부담가능한 임대료 및 ‘바람직한 사회주택의 기준’ 제시
- 공급자와 입주자에 대한 보조금 제도가 도입될 경우 비용 산출의 근거로 활용

3. 연구의 범위

□ 대상: 서울시 토지임대부 사회주택

- 「서울특별시 사회주택 활성화 등에 관한 조례」는 사회주택을 “사회경제적 약자를 대상으로 사회적 경제주체가 공급하는 주택”으로 정의
- 본 연구는 ‘서울시 토지임대부 사회주택’을 대상으로 연구를 진행
 - 이는 ‘사회적 경제주체가 공급하는 주택’의 실제 사례가 진행 중이라는 점, 그리고 향후 서울시의 계획에 따라 물량이 대폭 증가할 예정이라는 점을 감안
 - 또한 서울시 토지임대부 사회주택은 주로 신축으로 공급되므로 금융지원 수요가 큰 편. 따라서 합리적 재무구조를 뒷받침하기 위한 임대료 체계에 대한 논의가 보다 긴급히 필요
- 토지임대부 사업의 토지 임대료, 건축비와 사업비 등의 비용에 개별 주택 및 공용공간, 공동체프로그램 지원 등을 포함

□ 시나리오의 범위

- 상환방식: 현재 논의되는 방식의 초기 상환비율과 중간 상환 비율 등외에도, 균등상환 또는 일정기간 거치 후 상환 등 다양한 상환 방식에 따른 비용 탐색
- 상환기간: 최종 상환을 20년 만기로 하는 방식 우선 검토하고 필요하다면 연장하는 방안도 검토

4. 연구의 차별성

□ 기존 임대료체계 연구는 주로 공공임대주택을 중심으로 진행, 사회주택을 대상으로 진행한 사례 부재

- 장영희 외(2003)는 입주자의 소득수준별로 임대료를 차별화, 입주자간 형평성도 제고하면서 동시에 입주자 순환을 원활하게 할 수 있다고 주장. 그러나 이는 영구임대, 공공임대, 재개발임대, 주거환경임대, 국민임대 등을 대상으로만 진행
- 진미윤(2013)의 연구도 ‘부담가능한 임대료 체계’로의 정책 방향을 제시. 여기에서 ‘부담가능’은 사업주체 측면의 부담가능성과 입주자 측면의 부담가능성 모두를 의미. 그러나 이 역시 영구임대, 50년공공임대, 신규 건설형 국민임대 등 장기공공임대만을 대상으로 진행
- 입주자의 선정부터 자금의 조달에 이르기까지 공공의 영역 내에서 추진된 임대주택 정책과 사회주택에는 근본적인 차이가 존재
 - 임대료 체계를 예로 들면, 기존 임대주택들은 주로 초기 건설비 연동형 구조를 지니는 반면, 사회주택은 시세연동형 구조를 지님
 - 자원 마련에 있어서도 사회주택은 기금, 민간투자 등 그 출처가 다양함
 - 가장 근본적으로는 LH, SH 등 공공부문에 의해 진행되는 임대주택 사업은 부채가 발생하더라도 공적 부채로 구분하거나 이를 보완할 수 있는 교차보조(cross subsidy)를 제공함으로써 임대주택 사업을 지속할 수 있음. 반면 사회주택은 부채가 발생할 경우 사업자에게 직접적인 장애물로 작동함으로써 사회주택 공급이 불가

□ 현재의 임대료체계를 가구의 부담능력, 사업자의 재무적 건전성, 그리고 주택의 품질을 고려한 임대료 체계와 비교

- 경제적 능력에 따라 임대료체계를 설계한 기존 연구들은 다른 요인들에 대한 고려가 미흡
 - 장영희 외(2003)는 수급자격 탈락 여부, 소득수준 등을 기초로 기존 임대주택 임대료를 증액, 시장임대료와 동일해지는 구조 제안

- 진미윤(2013)은 가구의 부담능력뿐만 아니라 주변 지역의 편익 상태도 고려하는 방안을 제안. 임대료 산정에 있어 주변 편익을 30~70%로 변동시키고, 동시에 부담능력에 대한 반영을 70~30% 변동시킬 때에 대한 수치 분석도 진행
- 그러나 최종적으로 입주가구의 부담능력에 기초한 임대료를 주택의 품질에 따라 어떻게 변경시켜야 하는지에 대한 대안을 제시하진 않음. 또한 사업자의 재무적 건전성을 확보하기 위해 필요한 임대료 수준을 논의하지 않고 있음
- 최근 김준형(2017)은 가구의 소득뿐 아니라 자산을 고려하여 기본임대료(R_0), 그리고 사업자의 재무적 건전성을 확보하기 위해 필요한 공급임대료(R_s)의 산정을 제안하고, 두 임대료의 차이를 산정, 이를 정부 지원의 규모로 규정
 - 기본임대료는 임대주택의 품질에 따라 조정하여 최종 임대료(R_p) 산출을 주장
 - 그러나 사회주택과 같은 실제 사례를 활용, 기본임대료, 공급임대료, 최종임대료 등의 산정을 시도하진 않음

□ 금융지원방식에 따른 차이 고찰

- 다양한 금융지원방식에 따른 사회주택의 재무구조의 차이를 분석
 - 예컨대 다양한 대출상환방식별로 임대료 수준이 어떻게 달라질 수 있는지 가능

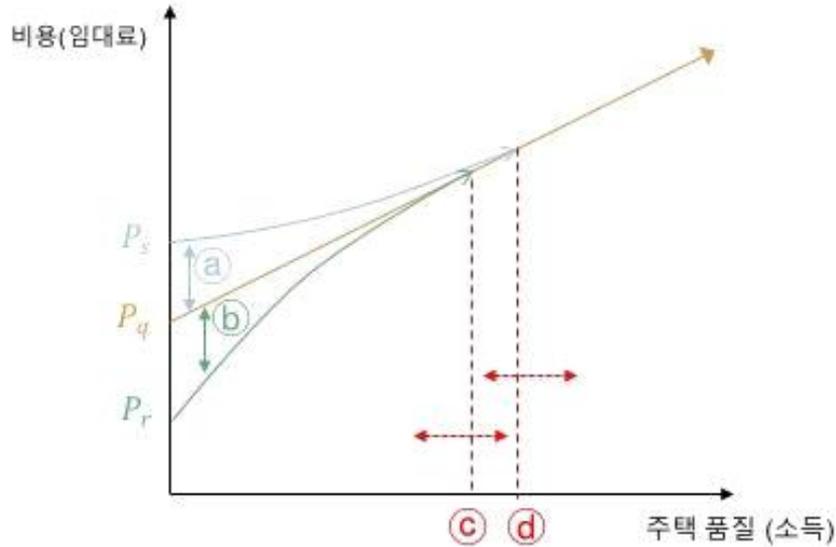
5. 연구결과 활용 계획 및 기대효과

□ 서울시 사회주택에 적용할 임대료 체계 개발

- 단순히 시세에 기초하지 않고, 경제적 능력과 연동시킴으로써 입주가구의 만족도 증대
- 사업자의 재무건전성을 고려함으로써, 사회주택을 공급하는 사회적경제주체가 최소이윤을 확보하면서 사업을 지속할 수 있는 개편 마련
- 사회투자기금의 원활한 순환과 신규 분야 개척에도 기여
 - 사회주택 공급자들의 재무건전성 제고를 통해 사회투자기금 상환과 순환에 기여
 - 품질연동형 임대료(기준임대료)체계에서는 품질에 따른 비용을 가시화하여 주택관리, 유지보수 및 공동체 활동이나 입주민 관련 서비스 등의 영역에서 활동할 사회적경제주체의 발굴과 지원이 용이해짐

□ 사회주택에 대한 지원 범위 구체화

- 사회주택 사업을 지속하기 위해 필요한 공공부문에서의 지원 정책 명확화
 - 공급자나 소비자 보조제도의 필요성이나 범위를 가늠하는 기준으로 활용
- 사회주택 사업을 지원하고 입주민의 부담가능성을 제고할 수 있는 각종 제도 고안
 - 공급자 측면에서는 대출금액, 대출기간, 이자율, 상환방식 등의 조정을 통해 공급가능 임대료



P_s : 공급가능 임대료
 P_q : 기준 임대료
 P_r : 부담가능 임대료

ⓐ 공급자 보조 비용
 ⓑ 소비자 보조 비용
 ⓒ 소비자 보조 기준선
 ⓓ 공급자 보조 기준선

그림 1 사회주택 기준임대료와 공급가능임대료, 부담가능임대료의 관계

(P_s)를 낮추는 방안 탐색 가능

- 소비자 측면에서는 부담가능임대료(P_r)와 (품질연동형) 기준임대료(P_q) 간 차이 축소 방안 탐색 가능 (그림 1 참고)

- 서울시 사회주택리츠 등 운용시 주택의 건설비 및 관리운영비용 책정 등에 참고 가능
- 본 연구에서 다룬 다양한 상환방식에 따른 시나리오는 향후 1-2년내 서울시 사회주택사업에서 필요성이 급격히 대두될 대환 시스템 설계시 활용 가능

□ 기존 및 신규 사회적경제주체의 주택 및 도시재생 사업시 활용 가능

- 금융지원 및 사업 구조를 응용, 서울시의 다른 사업인 리모델링형 사회주택사업 등에 적용
- 도시재생 등의 사회적경제부문이 진출하는 다양한 분야에서도 응용하여 공급측면에서의 재무건전성과 지속가능성 및 수요 측면에 대한 사회적 편익 확보 가능

□ 민간임대시장의 제도화 및 세입자 주거권의 확보에 기여 가능

- 문재인 정부의 임대시장 투명화 정책과 연동, 표준임대료나 장기 계속거주권 관련 의제 선도
- 취약계층을 지원하는 사후적 차원을 넘어, 선제적으로 주택 시장 보완·선도
- 사회적경제부문의 지속가능한 성장을 통해 취약계층의 권익 신장에 기여



II. 현황 및 문제점

II. 현황 및 문제점

1. 서울시 사회주택 현황

□ 사회주택의 개요

- 사회주택(social housing)은 국가별 주택정책의 목표와 내용, 사회주택을 바라보는 시각 등에 따라 다양한 개념 내포
 - 임대료가 저렴하거나 부담가능하고, 주택 수요에 따라 주택이 배분되는 등 사회적 목적을 가진 주택을 ‘사회주택’으로 대부분 통칭(박은철 외 2017)
- UNECE(UN Economic Commission of Europe)의 연구는 ‘사회주택’이 유럽을 중심으로 발전한 공공주택의 형태로 시세보다 저렴한 주거비용과 적정 수준의 주거환경을 갖춘 임대주택으로 지칭(UNECE 2015)
 - 국가별로 명칭과 정의, 공급목적, 입주조건, 법·제도 체계, 재원조달 등에서 차이

□ 서울시의 사회주택

- 서울시는 2015년 1월 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제정을 통해서 사회주택의 정의, 공급대상 및 공급주체, 주거관련 사회적 경제주체 지원범위 등의 제도적 장치를 마련(임병권 외 2017)
- 조례 제 2조 1항에서 사회주택을 “사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택”으로 정의
 - 주택의 입주대상(사회경제적 약자), 공급 주체(주거관련 사회적 경제 주체)를 명시
- 크게 ‘토지임대부 사회주택’, ‘비주택 리모델링형 사회주택’, ‘빈집살리기 프로젝트’ 등으로 구분했으나 2018년부터 ‘토지임대부 사회주택’과 ‘리모델링 사회주택’으로 통합

□ 서울시 토지임대부 사회주택

○ 개요

- 서울시가 사회주택 사업자에게 토지를 장기간 저리 임대하면, 민간사업자는 대상 부지에 주택을 건축하여 시세 80% 이하로 임대하는 방식
- 사업자가 희망하는 토지를 발굴·신청하면 시에서 토지를 매입하여 30년간 임대 (10년 연장 가능)
- 토지는 연 1.0%의 임대료로 임대(인상률 2년에 2% 이내), 필지당 330m²내외, 감정평가 기준 필지당 18억 원 이내, 건물평가액이 전체 감정가의 5% 이내인 부지로 제한
- 대부분 신축이며, 커뮤니티 공간을 주거전용면적의 10% 이상 20% 이하로 의무 설치서울시(SH공사) 소유의 부지에 임대주택을 리모델링 또는 신축하여 공급 운영
- SH공사는 사회적 경제주체가 희망하는 토지를 매입 후(2017년 기준 100평 규모 필지당 16억 이내) 임대

○ 입주자격

- 서울시에 거주하는 무주택자로서, 도시근로자 월평균 소득 70%(1인) ~ 100%(2인 이상) 이하 ※ 맞벌이 신혼부부의 경우 120%까지 완화
- 다만 “신혼부부(세대당 45m² 이상) 또는 주거약자(유니버설디자인 적용) 대상 공급 시 가점부여(5점) 및 은행대출 이자 추가 지원(연 0.3%)”¹⁾
- 입주자는 사업시행자가 모집·선정
- 사회주택플랫폼(soco.seoul.go.kr/sohouse)을 통한 입주자 모집·홍보 필수

○ 임대료체계

- 시세 80% 이하, 2년에 5% 이내 인상하되, 주거비 물가지수 고려
- 관리비는 입주자에게 부과내역 공개
- 사업자가 기준 임대료 이하로 공급하거나 임대료 인상률을 제한하는 등 자율적으로 공공성을 강화할 경우 사업심사 시 가점(5점) 부여²⁾

1) 서울특별시 (2018), “2018년 상반기 토지임대부 사회주택 공급사업 공모”, 서울특별시공고 제2018-765호.

2) 서울특별시 (2018), “2018년 상반기 토지임대부 사회주택 공급사업 공모”, 서울특별시공고 제2018-765호.

□ 서울시 리모델링형 사회주택³⁾

○ 개요

- 낡은 고시원, 여관·모텔, 빈 사무실 등 비주택시설을 셰어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링하여 청년 1~2인 가구 등 주거약자에게 최장 10년 간 주변 시세의 80% 이하로 저렴하게 공급
- 리모델링 비용 보조금은 평당 기준공사비의 70~80% 이내(최대 1.8억원~2억원), 사업자 자부담 공사비에 대한 서울시 사회투자기금의 융자지원 가능(표1 참고)
- 월 임대료는 2개월 치(100만원 이하) 보증금 및 월 임대료 35만원 내외
- 대상 건물 : 준공 후 10년 이상 경과된 전용면적 100m²이상의 주택·비주택

표 1 리모델링형 사회주택의 임대기간에 따른 서울시 지원내역 (2018년 기준)

의무임대기간	6년이상 8년 미만	8년이상 10년 미만	10년 이상
시비지원율	60%	70%	80%
지원한도	1.5억원	1.8억원	2억원

○ 민간지원형

- 사회적 경제주체가 낡은 고시원, 모텔 등을 임대(또는 매입)후 리모델링하여 청년 등 1인가구를 위한 셰어형 임대주택 공급운영
- SH공사는 사업기간별 리모델링비 차등 지원(1.5억원~2억원)

○ 직접매입형

- SH공사가 낡은 고시원 등을 매입, 사회적 경제주체에 10년~20년 저리 임대
- 사회적 경제주체는 자부담으로 리모델링, 청년 등 1인 가구대상 셰어형 공급 운영

○ 소득요건

- 무주택 1인가구로서, 도시근로자 월평균 소득 70% 이하 ※ 예비 1인 가구 포함

○ 임대료

- 시세 80% 이하, 2년에 5%이내 인상하되, 주거비 물가지수 고려
- ※ 서울주택도시공사(맞춤임대부)에서 감정평가를 통해 임대료 시세 확인 및 입주신청자의 무주택여부·소득요건 조회 지원

3) 서울특별시 (2018), “2018년 리모델링형 사회주택 공급사업 공모”, 서울특별시공고 제2018-892호.

○ 관 리 비

- 입주자에게 부과내역 공개(사회주택종합지원센터 공개양식 제공)하고, 사회주택플랫폼 단위주택별 공지사항에 게시

□ 빈집 살리기 프로젝트

- 공모를 통해 선정된 사업자가 6개월 이상 방치된 3개 이상의 주택을 찾아 최소 6년 이상의 소유자 동의 확보하면, 서울시가 리모델링 비용의 최대 50%까지 지원
- 리모델링 공사비용의 보조금은 면적에 따라 최대 2,000만원(85㎡이하), 3,000만원(85~165㎡), 4,000만원(165㎡초과)으로 차등 적용
- 자부담 공사는 서울시 사회투자기금을 통해 최장 8년, 연이율 3.0%이하로 비용의 90%까지 융자 가능
- 보증금은 월 임대료의 2개월 치부터 500만원까지 다양하나, 보통 30만원대가 주를 이룸
- 2018년부터 도시재생사업으로 이관, 기존 사업은 리모델링형 사회주택으로 통합

□ 입주 대상(사회경제적 약자)에 대한 정의

- 취약계층, 주거약자 뿐만 아니라 기존 공공임대주택 거주자, 무주택 세대구성원으로서 공공임대주택 입주자격이 있는 자, 시장이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년 1인 가구 등이 해당 (아래 표2 참고)

표 2 서울시 사회주택 조례상의 '사회 경제적 약자'의 범위

<p>사회경제적 약자 (서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례)</p>	<p>제2조 제1호 "사회경제적 약자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. 「사회적기업 육성법」 제2조제2호 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 취약계층 나. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자 다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의 공공주택 중 <u>국가·서울특별시·서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 소유한 임대주택 거주자</u> 라. <u>무주택 세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 자</u> 마. <u>안정적인 주거생활을 영위하기 위해서 적절한 지원을 받을 필요가 있다고 인정되어 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년1인가구 등</u> 바. <u>그 밖에 시장이 특별히 인정하는 자</u></p>
<p>취약계층 (사회적기업 육성법)</p>	<p>제2조 제2호 "취약계층"이란 자신에게 필요한 사회서비스를 시장가격으로 구매하는 데에 어려움이 있거나 노동시장의 통상적인 조건에서 취업이 특히 곤란한 계층을 말하며, 그 구체적인 기준은 대통령령으로 정한다.</p>
<p>(시행령)</p>	<p>제2조 「사회적기업 육성법」 (이하 "법"이라 한다) 제2조제2호에 따른 취약계층(이하 "취약계층"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 1. 가구 월평균 소득이 전국 가구 월평균 소득의 100분의 60 이하인 사람</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. 「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 <u>고령자</u> 3. 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제2조제1호에 따른 <u>장애인</u> 4. 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 제2조제1항제4호에 따른 <u>성매매피해자</u> 5. 「청년고용촉진 특별법」 제2조제1호에 따른 청년 중 또는 「경력단절여성등의 경제활동 촉진법」 제2조제1호에 따른 경력단절여성등 중 「고용보험법 시행령」 제26조제1항 및 별표 1에 따른 <u>신규고용촉진 장려금의 지급대상이 되는 사람</u> 6. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 <u>북한이탈주민</u> 7. 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 <u>피해자</u> 8. 「한부모가족 지원법」 제5조 및 제5조의2에 따른 <u>보호대상자</u> 9. 「제한외국인 처우 기본법」 제2조제3호에 따른 <u>결혼이민자</u> 10. 「보호관찰 등에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 <u>갱생보호 대상자</u> 11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람 <ol style="list-style-type: none"> 가. 「범죄피해자 보호법」 제16조에 따른 구조피해자가 장해를 입은 경우 그 구조피해자 및 그 구조피해자와 생계를 같이 하는 배우자, 직계혈족 및 형제자매 나. 「범죄피해자 보호법」 제16조에 따른 구조피해자가 사망한 경우 그 구조피해자와 생계를 같이 하던 배우자, 직계혈족 및 형제자매 12. 그 밖에 1년 이상 장기실업자 등 고용노동부장관이 취업 상황 등을 고려하여 「고용정책 기본법」 제10조에 따른 고용정책심의회(이하 "정책심의회"라 한다)의 심의를 거쳐 <u>취약계층으로 인정한 사람</u> <p>[전문개정 2010.12.9.]</p>
<p>주거약자 (장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률)</p>	<p>제2조 제1호 "주거약자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 가. <u>65세 이상인 사람</u> 나. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 <u>장애인</u> 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
<p>(시행령)</p>	<p>제 2조 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 (이하 "법"이라 한다) 제2조제1호 다목에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 사람을 말한다. <개정 2012.12.21.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 에 따른 <u>국가유공자</u>로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람 2. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」 에 따른 <u>보훈보상대상자</u>로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람 3. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 에 따라 등록된 <u>5·18민주화운동부상자</u>로서 신체장애등급 1급부터 14급까지의 판정을 받은 사람 4. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 에 따른 <u>고엽제후유의증환자</u>로서 경도(輕度) 장애 이상의 장애등급의 판정을 받은 사람

□ 입주대상의 소득에 대한 구체적 기준

- 서울시 사회주택플랫폼은 공급대상을 “소득 6분위 이하 계층(도시근로자 가구당 월평균 소득 70~100% 이하)”로 규정
 - 민간임대주택이지만 “공공의 지원을 받아 임대료가 시세 80% 이하로 제한되기 때문”에 입주자격을 이와 같이 한정
 - 1인인 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하, 2인 이상인 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하

- 2018년도 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 기준⁴⁾
 - 1인가구 도시근로자 월평균소득 70%: 3,501,813원
 - 2인 이상 가구 도시근로자 월평균소득 100%: 5,002,590원
 - 신혼부부 월평균소득 120% 이하: 6,003,108원
- ‘비주택 리모델링형 사회주택’, ‘빈집살리기 프로젝트’ 유형의 경우 청년 등 1인가구로 그 대상이 다시 한정
- 입주자격은 SH공사에서 무주택여부, 소득 및 자산기준 충족여부를 재확인
- 임대조건
 - 서울시 사회주택플랫폼에 따르면 “부담가능 수준(시세 80% 이하)”

□ 금융지원방식

- 2017년까지는 사회투자기금을 통한 금융지원만 가능하며, 최장 8년, 연이율 3.0%이하로 사업비의 90%까지 융자 가능했음
- 2018년 이후 주택도시보증공사를 통한 보증 및 대출 제도 추진중
 - 주택도시보증공사(HUG) 보증을 통한 시중은행(KEB하나은행, 우리은행) 대출 추진
 - ‘서울사회주택리츠’가 매입약정 체결하며 HUG가 보증하는 방식으로 대출 추진
 - 보증한도는 총 사업비의 90%, 보증대상은 사회주택 건설(매입)자금과 임대보증금 합산 금액은 건물가치를 넘을 수 없으며, 보증기간은 15년, 수수료는 연 0.1%로 합산한 대출 금리에 대해 서울시가 최대 2%까지 이차 보전하여 최종부담 금리는 1.8%수준으로 낮춤

4) 출처: 서울시 사회주택플랫폼 (<http://soco.seoul.go.kr/sohousingIntro.do>)

2. 현 임대료 체계의 문제점

□ 기존 임대료 산정 체계 : 주변 주택 임대료 시세 기준

- 현재 서울시 사회주택 임대료 기준은 ‘시세의 80% 이내’
 - 이와 같은 ‘시세연동 방식’은 별도의 산정체계 없이 시장가치에 연동하여 임대료를 비교적 신속하고 객관적으로 책정할 수 있으며, 동시에 시세보다 낮은 임대료를 제공한다는 점에서 부담가능주택을 공급한다는 목적에도 기여함
- 그러나 사회주택 입주자의 소득 기준에 따라 선발된 **입주민의 부담가능성의 관점**에서 볼 때 시세의 80%가 ‘부담 가능한 수준’인지에 대해서는 확인된 바 없음
 - 현재 사회주택 입주자격은 도시근로자 평균 소득의 70% (1인 가구), 100% (2인 가구), 120% (신혼부부)임
 - 이 계층이 부담할 만한 적절한 수준의 ‘부담가능한 임대료’는 ‘시세의 몇 %’라는 방식의 시세연동형 방식으로 산출되는 것이 아니라 소득 수준에 따라 도출되어야 할 것이며, 시세의 80%가 실제 부담가능성의 관점에서 볼 때 어느 수준에 해당하는 것인지에 대해서는 논리적으로 제시되거나 실증적으로 검증된 바가 없음
- 한편 사회주택을 공급하고 운영하는 **사업자의 재무적지속가능성의 관점**에서 볼 때에도 시세 80% 수준의 임대료가 적정한지에 대해서도 확인된 바 없음
 - 현재 사회주택의 공급과 운영에 대한 지원은 크게 토지 지원과 금융 지원으로 구분됨
 - 토지 취득비용을 지원하는 ‘토지임대부 방식’의 경우 토지임대료를 연 1%로 책정
 - 금융지원은 사회투자기금의 직접 장기저리 지원, 매입확약 등 보증을 통한 민간 은행에서의 자금 조달과 이자율에 대한 이차 보전 등이 있음
 - 그 외 컨설팅 등 경영과 사업계획에 대한 지원이나 실적 평가 등에 대해 사회적 경제주체의 입장을 반영하는 제도적 지원이 있음
 - 그러나 위의 지원책은 ‘시세의 80%’ 임대료를 감당할 수 있도록 역산되어 설정된 것이 아니기에, 이러한 지원들의 조합을 통해 공급되는 사회주택이 사업자의 입장에서도 지속가능한 재무구조를 가지고 있는지(또 지나치게 많은 지원을 하고 있는지)에 대해서도 논리적으로 제시되거나 실증적으로 검증된 바 없음
- 새롭게 출현한 사회주택이 가지는 건축적 가치를 반영하는데 한계가 있음
 - 서울시 사회주택은 다세대주택이나 도시형 생활주택의 경우에도 공동체 공간의 마련과 운영을 필수 요건으로 하고 있으며, 세어하우스 형태의 사회주택의 경우는 공유공간과

시설로 구성되는 주거공간에 대한 새로운 해석과 연구를 통해 제시된 서울시 가이드라인을 준수하고 있음

- 그러나 기존의 감정평가 방식에 기초하여 원룸형 집합주택이나 고시원들 위주의 '주변 시세'로부터 산출하는 것은 공동체공간, 셰어하우스 등 새롭게 출현한 사회주택이 가지는 물리적 특성이나 운영 방식에 따른 주거만족도를 반영한 임대료 산정방식으로 삼는데 한계가 있음

- 이에 입주자의 만족도도 제고하면서 사업의 재무적 지속가능성도 확보하며, 사회주택의 품질과 가치가 투명하게 반영될 수 있는 임대료 산정체계 개발 필요

□ 공공임대주택의 시세 기준 임대료 문제점과 유사한 한계(김준형외, 2018)

- 사회경제적 약자인 정책대상 가구가 부담하기 쉽지 않은 임대료 부과
 - 비용방식이나 시세방식 모두 입주가구의 소득이나 자산 등 경제적 능력과 관계 없이 임대보증금과 임대료 결정
 - 시장 임대료를 부담할 능력이 없는 정책대상이라 할지라도 이들을 위해 제공되는 사회주택에 입주하기엔 여전히 임대료가 부담가능한 수준이 아닐 수 있음
- 다른 한편, 입주가구의 실제 부담능력 보다 낮은 임대료를 부과 가능성 업존
 - 가구의 실제 소득이나 자산과 임대료가 연동되어 있지 않기에 실제 책정된 임대료가 상정한 소득수준 보다 높은 소득수준의 가구가 입주하여 혜택을 입는 결과 초래 가능
- 입주 대상자에 대한 임대료의 수평적, 수직적 형평성 저해
 - 가구의 소득과 자산 등이 연계되어 있지 않아, 같은 지역·유형에 있는 사회주택에 대해 같은 소득수준 가구라도 다른 임대료 적용



Ⅲ. 국외 사례에 기초한 사회주택 품질 정량화체계 검토

III. 국외 사례에 기초한 사회주택 품질 정량화체계 검토

1. 국외 사례

□ 국외 사례의 임대료 산정체계 현황

- 국가별 맥락이 매우 다르나, 대체로 전쟁시 및 전쟁 직후 시행되던 강력한 임대료 통제제도를 완화하면서도, 임대료의 급격한 상승은 막으려는 목적에서 도입 (장영희 외, 2012)
 - 80년대 이후에는 임대시장 전반이 아닌 일부(주거비 보조 대상 주택, 또는 정부 지원 대상 주택)로 적용 범위 한정
- 표준(임대)주택 임대료에 연동하는 방식(30, 50분위 등 - 영국, 미국), 시장임대료에 연동하여 보완하는 방식(일본), 최근4년간 임대료를 기준으로 산출하는 방식(독일), 주택 품질에 따라 점수를 부여하고 이 점수에 연동시키는 방식(네덜란드)등 다양함

□ 영국

- 시대적 흐름에 따라 임대료 통제, 임대료 규제, 탈규제의 방향으로 흐름(이은희 2006)
 - 1915년과 1938년에는 전쟁과 관련하여 전면 통제
 - 전후 복구 시기 규제 완화 차원에서 1965년 공정임대료(Fair Rent) 도입, 1972년부터는 통제임대차가 대부분 규제임대차로 전환되며 임대료수당 제도도 도입
 - 1980년 통제임대차는 완전 폐지되며, 1988년에는 보증임대차 및 보증단기임대차가 도입 (장영희 외, 2012)
- 최근의 공정임대료제도는 1997년의 임대료법에 의거, 임대료사정관 또는 사정위원회(Rent Officer / Rent Assessment Committee)에서 결정하고 지역별 임대료등기소(Local Rent Register)에 등록하는 방식
 - 주택의 경과연수, 특성, 위치, 상태 등 고려하여 결정, 2년마다 재산정 가능
- 임대료 규제에서 임대료 보조로 정책방향이 전환되며, 주거급여(HB), 지역주택 수당(LHA) 등 도입
 - 2008년 지역주택수당(Local Housing Allowance) 도입시 기준이 되는 임대료는 개별 주택의 품질이나 특성 대신에 지역별·규모별 30위 백분위수에 해당하는 임대료

-
- 주거급여 지급의 기준이 되는 임대료는 주택의 경과연수, 특성, 위치, 상태 및 시설의 품질, 수량, 상태를 고려한 적정임대료 (박은철, 2011)
 - 즉 시세에 연동하는 방식(LHA)과 주택의 특성에 근거하여 산출하는 방식(HB)등이 있으나, 공통점으로 주택의 적정 규모에 대해 상정하여 접근함

□ 미국

- 1937년 주택법에서는 ‘공정시장임대료(Fair Market Rent)’를 규정함
 - 주택도시개발국이 지역내 표준품질(standard-quality) 임대주택 임대료의 40 또는 50분 위수로 공정임대료 책정
- 뉴욕의 경우는 영국과 유사하게 전쟁시의 임대료 통제가 전후 완화되는 경향을 보임
 - 1947년 이전 건설된 주택에 대해서는 임대료 통제가 계속되고, 1971년 이전 건설된 주택에는 임대료 안정화(Rent Stabilization) 정책이 적용됨

□ 독일

- 독일은 서구 복지국가들 중에서 자가점유율이나 사회(공공)주택 비중이 가장 낮고, 시장 임대주택의 비중이 가장 높은 국가
- 유사한 품질의 주택에 대한 최근 4년간의 임대료 정보를 토대로 산정되는 ‘비교 임대료’ 제도 운영(장영희 외, 2012)
 - 임대인, 임차인대표, 지방정부가 2년마다 기준표 작성

□ 홍콩

- 공공임대주택 임대료를 부담가능한 수준으로 책정하는 관점에서 접근 (진미윤, 2007)
 - 시세연동형이 아닌 ‘소득대비 임대료’ 방식으로 책정
 - 일시적으로 어려운 이들, 고령자를 위한 경우를 위해 임대료 보조제도도 병행 실시
- 이는 주택청이 전량 공급하는 공공임대주택에 적용하기에 가능한 방식
 - 공급주체가 하나의 공공주체이기때, 원가나 품질과 무관하게 임대료를 책정하고, 적자가 발생할 경우에도 이에 대한 재정지출을 정치적으로 인정하는 경우에 가능한 방식

□ 일본

- 공영주택의 임대료 체계는 1996년 응능응익 체계로 전환
- 건설시점의 원가기준에 따른 임대료는 입지여건이 반영되지 않는 바, 입주자간 형평성 문제가 대두되어, 입주자의 소득수준과 주택의 편익의 수준을 반영한 임대료 산정체계를 도입(진미윤 2007)
 - 응능성: 입주자 부담능력 감안, 소득수준(수입분위 50% 이하를 8단계로 구분)에 따라 차등 적용하여 임대료 산정기초액 산출
 - 응익성: 입지조건, 규모, 노후도 등 편익에 상응하는 임대료 수준 설정
- 응익성은 주택의 편익, 입지 편익을 입지계수와 규모계수, 경과년수 계수, 편의성 계수를 설정하여 반영
 - 주택편익 60%(규모, 경과년수, 설비정도) 입지 편익 40%(입지계수)
 - 입지계수 : 지역별로 1.6~0.7 범위내에서 '시정촌' 단위로 국토교통성(대신)이 정함
 - 규모계수 : 전용면적/70(m²) : 중간소득층 대상 공급 주택 면적 70m²을 기준으로
 - 경과년수 계수는 구조별 경감 채감지수를 1에서부터 0.231(45년후, 내화구조 경우)
 - 편의성 계수는 온수, 난방, 욕실, 엘리베이터 등 반영하여 0.01~0.05
- 최종임대료 : 임대료 산정기초액 × 입지계수 × 규모계수 × 경과년수 계수 × 편의성 계수
- 거주기간중 소득 증가로 기준 소득을 초과하는 경우에는 일정 경과기간후 퇴거 조치

□ 네덜란드

- 개요
 - 면적, 방의 개수, 시설 수준 등에 따라 40점에서 250점 사이에서 주택을 점수화
 - 각 점수마다 임대료 상한선을 고시 (부록 2. 네덜란드 주택점수-임대료 연동표 참고)
 - 2017년 7월 1일 기준으로 40점은 189유로(/월), 250점은 1259.39유로(/월)로 책정
- 임대주택은 소유주체를 막론하고 임대료에 따라 규제부문과 비규제부문으로 구분
- 규제부문(2017년 기준 월710.68유로 이하)에서는 임대료 상한선 준수가 의무사항이며 비규제 부문에서는 사인간 계약에 참고할 수 있는 표준임대료의 개념으로 활용
- 점수 산출 방식 (부록 3. 네덜란드 주택점수 산출 기준표 참고)
 - 주거 면적 1제곱미터 당 1점 (실사용 불가한 면적 제외).
 - 물건수납 공간 등 주거 실사용 제외 공간은 1제곱미터 당 0.75점

- 각 방 당 난방이 있으면 각 2점
- 에너지 등급에 따라 최저 0점 에서 최고 등급 44점
- 주방 면적에 따라 1-2미터 길이는 4점, 2미터 이상 길이는 7점
- 화장실 갖추면 3점, 샤워 시설 있으면 4점, 세탁 시설 있으면 2점
- 개별 주택 공시가격(WOZ-waarde; 지방세인 부동산보유세의 과세표준이 되는 공시가격)은 총 주택점수에 약 25% 정도 반영됨 (즉, 위의 주택점수를 합산한 데에 나머지 개별 주택 공시가격을 전환한 주택점수가 75:25로 더해져 최종 주택점수가 정해짐)

□ 소결

- 각국의 임대료 체계는 민간임대시장과의 연계성, 공급주체의 성격에 따라 ‘시세연동형’, ‘품질연동형’, ‘소득연동형’이 다양하게 운영
 - 다양한 처지의 입주자와 다양한 성격의 공급자 사이의 형평성 제고를 위해 대부분 주거비 보조 제도도 병행 운영
 - 입주자의 소득에 맞춰 부담가능한 수준으로 애초부터 임대료를 책정하는 홍콩의 경우에도 일부 주거비 보조제도로 보완
- 시세연동형 방식은 상대적으로 절차가 간편하며, 입지 조건 등이 시장가격에 반영되어 임대료에 적용되는 장점
- 일본의 경우는 입지계수와 규모계수, 경과년수 계수, 편의성 계수를 통해 품질을 반영하고, 네덜란드의 경우는 주택의 품질에 대한 배점표에 따라 산출되는 점수에 임대료를 연동시키는 방식을 채택
 - 일단 점수체계가 개발되면, 점수의 급간에 따라 임대료 수준을 배치하는 방식으로, 임대료 수준의 갱신이나 입주자가 직접 확인하는 절차가 간편한 것이 점수제의 장점
 - 입지조건 등 정성적 측면은 배점에 시장가치를 반영하는 방식으로 보완
 - 다양한 성격의 공급주체들에게 보편적으로 적용할 수 있는 기준임대료의 모델로 검토 가능

2. 사회주택 품질 정량화 체계

□ 품질 정량화 체계 개발 방향

- 네덜란드의 주택점수제 모델의 한국적 적용 검토
 - 주택의 품질요소를 정량화 하여 이를 합산한 점수를 임대료와 연동시키는 방식
 - 기존의 감정평가 방식을 전체 점수의 일부분으로 환산하여, 입지 등 정성적 요소가 충분히 반영되도록 함 (네덜란드도 2015년 도입)
- 실제 공급된 사회주택의 전용면적과 평면 구성 등 반영하여 점수체계의 적실성 검증

□ 품질 정량화 체계의 초안 (가안)

- 대분류 체계 : 면적, 주방시설, 화장실 시설, 냉난방시설, 단열, 방음, 빌트인 가구, 특수설비, 감정평가 가격 또는 공시지가 등
- 네덜란드의 배점 기준을 한국의 주거문화에 맞도록 일부 변형한 뒤 1차 적용 후, 필요에 따라 가감하여 현재의 사회주택 임대료와 비교
- 면적은 전용면적과 공용 공간 등에 다른 점수 부여
 - 주거생활 공간 : 전용면적의 제곱미터당 1점 (네덜란드의 개인전용 공간)
 - 커뮤니티 공간 : 제곱미터당 0.75점 (네덜란드의 공용공간)
 - 주차장 : 검토 후 반영
- 주방시설의 경우 한국의 주거문화에 맞도록 배점을 설정
 - 조리대, 싱크대, 열기구, 환기, 주방 수납 등에 배점
- 난방은 기본 요건으로 하고 냉방 시설에 가점 부여
- 기타 시설에 대한 배점은 실제 사례와 비교 검토후 정리

표 3 사회주택의 기준임대료 점수제 배점 요소 초안

대분류	중분류	항목	점수/단위	비고 (네덜란드)
면적	생활공간	개인 전용		(1/m ²)
		커뮤니티 공간		(0)
	서비스공간	공용 공간		(0.75/m ²)
		기타 공간 (테라스 등)		(0)
		주차장		

부엌	조리대	조리대 크기	점수/면적	(0,4,7점)
		조리대 품질		
	싱크대	싱크대 크기	점수/면적	
		싱크대 품질		
	가열		1-2	
	환기		1-2	
	수납		부피/면적	
시설	실내	난방	기본점수?	(2)
		냉방	2/방(공간)	(0)
	화장실	욕조	8/개	(6)
		샤워기	4/개	(4)
		변기	3/개	(3)
		세면대	1/개	(1)
		수납	2/부피단위	(0)
단열	단열	단열		
		이중창		
방음	방음	이중창		
		층간소음		
가구	빌트인	세탁기		
		냉장고		
		건조기		
특수설비				돌봄주택
개보수			점수/가격	(0.2/천유로)
공시가격		입지/건물가치 종합		점수/가격
편의시설	유니버설 디자인 등	엘리베이터 등 (대형엘리베이터 가산점)	1점/항목	1점/투자비용당
에너지효율	등급			



IV. 사회주택의 공급임대료 산정

IV. 사회주택의 공급임대료 산정

1. 전제

□ 단위 주택 선정

- 서울시 토지임대부사회주택으로 공급되었거나 공급계획이 있는 총 7개의 주택 중에 함께주택협동조합 3호, 녹색친구들 행운, 아이부키 홍시주택을 선택
- 근린생활 시설의 경우, 수익이 발생하지 않는 경우는 ‘공급가능 임대료’ 산출을 위한 비용이나 수입에서 제외하였으나, 임대수익이 발생하지 않는 경우는 임주자의 임대료에서 비용을 충당해야 하는바, ‘공급가능 임대료’ 산출에 필요한 비용에 포함

□ 공급가능한 적정 임대료 계산을 위한 변수 조건

- 건축사업비 : 직접공사비와 간접공사비, 부대비용으로 구성
 - 직접공사비 : 공사에 직접적으로 필요한 비용
 - 간접공사비 : 철거 비용, 설계, 감리, 각종 인입비, 건축허가에 필요한 비용을 포함
 - 직접공사비와 간접공사비를 산출하는 데에 필요한 면적은 주거부분 연면적으로 함
 - 실제 단위 주택의 조건에 따라 직, 간접공사비의 수준이 다르기 때문에 평당 420만원, 480만원, 540만원으로 시뮬레이션 수행 뒤, 420만원과 480만원의 사례를 비교함
 - 부대비용 : 건물등기비, 하자이행보증보험료, 민원처리비, 일반관리비, 예비비로 구성하고 직, 간접공사비의 20%로 책정함 (그동안 건축되었거나 계획되고 있는 서울시 토지임대부사회주택 건축비의 비용분포를 근거로 설정함)
- 초기투자비용 : 토지매입과 토지임차에 따라 발생하는 비용
 - 토지매매평가차액 : 서울시 토지임대부 사회주택의 경우 서울시가 토지를 매입할 때 감정평가액으로 매입하기 때문에 매도자가 요구하는 토지가격과의 차액이 발생하는데 이때에 사업자가 부담하는 비용
 - 토지임차보증금 : 토지임차료 2년분
 - 공사기간 토지임차료 : 토지감정평가액의 1% (서울시 토지임대부 사회주택의 토지임대 조건), 공사기간은 1년으로 설정

- 유지관리비 : 유지관리기간 40년
 - 토지임차료 : 토지감정평가액의 1% (서울시 토지임대부 사회주택의 토지임대 조건)
 - 수선비 : SH서울주택도시공사가 공급하는 아파트에 적용하는 1㎡당 1,026원으로 설정하고 이를 연면적에 비례하여 계산하되, 본 연구의 주택에는 60%의 값을 적용
 - 건물사용기간에 따른 수선비 적용 비율은 1~5년 0.15%, 6~10년 0.58%, 11년~15년 1.41%, 16년~20년 1.93%, 21년~25년 2.34%, 26년~30년 2.97%, 31년~35년 3.50%, 36~40년은 4.20%로 함
 - 보험료 : 세대당 월1만원으로 설정
 - 재산세 : 건물소유분에 대한 세금으로 지방세특례제한법 제31조 임대주택 등에 대한 감면을 적용하여 전용면적 40㎡ 이하인 주택은 재산세와 지역자원시설세를 각각 면제하고 전용면적 60㎡ 이하인 주택은 재산세 100분의 50을 경감하고, 지역자원시설세를 면제함. 전용면적 85㎡ 이하인 주택은 재산세 100분의 25 경감을 적용
 - 공실비 : 총 월임대료의 연 5% 적용
 - 일반관리비 : 단위 주택당 월 1백만원, 연 1200만원으로 일괄 적용.
 - 일반관리비를 일괄적으로 책정한 이유는 단위 주택의 규모가 연면적 200평 안팎이기 때문에 관리비에 큰 차이가 없다고 판단했기 때문
 - 인건비와 일상적으로 관리하는 데에 필요한 비용을 월1백만원으로 적용한 것은 현실을 반영하지 못한 가격일 수도 있음
- 인플레이션 적용 : 1년에 1.5% 인상 적용
- 임대료 인상률 : 시설 노후화를 대비하여 인상률을 체감하여 보수적으로 적용
 - 첫 10년은 4%, 20년까지는 3%, 30년까지는 2%, 40년까지의 마지막 10년은 1%를 매 2년마다 인상하는 것으로 설정
- 자기자본 수익률 : 1%
 - 입주자의 주거비 경감을 목표로 하는 사회주택의 취지를 생각할 때 수익이 없거나 거의 없는 비영리/제한영리 사업이 바람직하며, 자본 조달을 위한 최소 비용을 보전하기 위해서 서울시가 받는 토지임대료 비율 정도는 받을 수 있다고 판단
 - 사회주택의 확산을 위해서 초기에 최대한 자기자본을 회수하여 재투자 할 수 있도록 하되(80%), 사업의 책임성을 담보하고 현금흐름을 관리하는 차원에서 나머지는 20년차(10%)와 40년차(10%)에 회수할 수 있도록 설계
- 재원조달 및 상환 : 공사비는 입주 이후 입주자의 보증금으로 대부분 혹은 일부 충당 가능하지만, 공사가 진행되는 기간에는 아직 입주가 이루어지지 않았으므로 외부에서 조달해야

함. 따라서 대출과 자부담으로 사업재원을 조달

- 대출비율 : 서울시 토지임대부 사회주택의 사업조건 HUG보증 민간금융대출이 90%까지 가능하기 때문에 90%로 설정
- 자부담비율 : 10%
- 대출이자율 : 서울시 토지임대부 사회주택 사업과 연계된 주택도시보증공사의 이자율 2%를 적용하였고 이자율 적용 기간은 단위 주택의 대출원금상환금액에 따라 다르게 적용
- 대출원금상환 : 입주 완료 시점에 유입되는 보증금총액에 따라 대출원금상환액이 달라짐. 본 연구의 단위주택별 대출원금상환은 각 단위주택별 계획에 따라 다르게 적용함. 각 단위주택별 대출원금상환비율은 <공급가능 임대료 비교표>를 참조

2. 주택별 현황 및 특이사항

□ 공통사항

- 각 단위주택을 A주택, B주택, C주택이라 함
- 건축개요에서 주택별 주거연면적, 세대수는 고정 변수
- 건축비용개요에서 토지매입자부담분, 토지임차보증금, 공사기간토지임대료, 자기자본금, 대출금은 고정
- 운영비용개요에서 보험료, 수선비, 관리비, 주택임대료인상률, 공실비용은 고정.

□ 건축개요 현황

- 면적은 근생부분 제외하고 주거부분만 적용
- 주거부분 공급 '비용' 산출 기준이 되는 면적은 공용면적을 포함한 '주거부분 직간접 공사비 적용면적'이나, '수입', 즉 단위면적당 임대료 산출의 기준은 '주거전용면적'임
 - A 주택의 경우 수익이 발생하는 근생 면적을 제외하면 주거부분 비율은 83%
 - B, C 주택은 별도 수익이 발생할 공간이 없기에 커뮤니티 공간(B주택), 지하주차장(C주택)의 조성비용을 입주민이 부담해야 하는 바, 주거부분비율을 100%로 하였으며, 실제 실제 주거전용면적 비율은 A 주택보다 낮음

표 4 새 주택의 건축개요 비교표

건축 개요	A주택	B주택	C주택
토지면적	353.80m ²	335.10m ²	310.00m ²
건폐율	58%	58%	58%
용적률	186.69%	196.74%	197.24%
연면적	675.20m ²	659.29m ²	770.10m ²
주거연면적	562.67m ²	659.29m ²	611.43m ²
비주거연면적	112.53m ²	0.00m ²	60.43m ²
공급면적	675.20m ²	659.29m ²	770.10m ²
총 사업면적	865.89m ²	659.29m ²	770.10m ²
예상 공사기간	12개월	12개월	12개월
예상 세대 수	12세대	16세대	18세대
용적률 제외면적(지하)	14.70m ²	0.00m ²	158.67m ²
주거부분 직간접공사비 적용면적	562.67m ²	659.29m ²	770.10m ²
주거부분비율	83%	100%	100%
총 주거전용면적	424.50m ²	432.72m ²	432.72m ²

□ 건축비용 현황

- 주택 건설 과정에서 소요되는 비용은 아래 표5와 같으며, 이중 토지매입비는 서울시의 부담이나 토지임차 보증금은 사업자 부담
- 수익성 근생시설이 있는 경우인 A주택은 자본금 역시 주거부분(83%)에 한정하여 계산

표 5 새 주택의 건축비용 비교표

건설 비용 부분 (단위: 천원)	A주택	B주택	C주택
주거부분 토지매입비(감정평가금액)	1,925,011	150,000	147,000
토지매입자부담분 (호가-감정평가)		125,745	44,408
토지임차보증금	38,500	3,750	2,940
공사기간 토지임대료	19,250	1,500	1,470
자기자본금	123,422	132,761	144,655
대출확정금	1,110,797	1,194,846	1,301,895
자기자본금 주거부분	102,852	132,761	144,655
타인자본 주거부분	925,669.60	1,194,846	1,301,895

□ 운영비용 및 임대료 인상비율 현황

- 주택 3유형의 운영비용은 보험료, 수선비, 관리비로 구성
- 공실률은 5%로 가정하여 수입에서 차감

표 6 세 주택의 운영비용 비교표

연간 운영 비용 부분 (단위: 천원)	A주택	B주택	C주택
보험료(주택)	1,440	1,920	2,160
수선비	1~5년 0.15%, 6~10년 0.58%, 11년~15년 1.41%, 16년~20년 1.93%, 21년~25년 2.34%, 26년~30년 2.97%, 31년~35년 3.50%, 36~40년은 4.20%		
관리비	12,000	16,000	18,000
주택임대료 인상	첫 10년 4%, 이후 10년 3% 등 10년마다 1% 차감 (매 2년 마다 인상)		
공실률	5%		

□ 주택별 특이사항

- 토지임대보증료율, 기타비용, 주거부문비율, 전용면적비율, 전월세전환율은 큰 차이가 없음
- 건물매입비용(토지매입차액부담비)과 대출금상환방식, 그리고 상환방식에 따른 총 비용이 주택별 공사비별 이자율 별로 차이가 있으며 이에 따라 각 주택의 자금운용계획이 달라짐
 - 현실에서는 보증금 책정 비율을 높게 해서 초기 대출금상환을 빨리 하고자 하는 자금운용계획과 보증금 책정 비율을 낮게 하고 대출금상환을 천천히 하는 대신 월사용료 비율을 높게 해서 유지관리비용을 현실적으로 마련하려는 자금운용계획의 차이에 기인함
 - 본 연구에서는 보증금과 월세의 비율을 공히 5:5로 설정하였으나, 건물매입비, 세대수, 토지임차 보증금 및 입주자의 임대료로 충당해야 하는 공용공간 조성비용 등에서 차이가 발생하는 바, '임대료를 가장 낮출 수 있되 현금흐름이 원활한' 대출상환 시나리오는 각 주택별로 다르게 나타남
- 40년뒤 건물 잔존가치 10%
- 입주자 보증금은 운영기간 중 인상 없이 40년후 모두 반환하는 경우와, 일반 시장 임대료와 비교하기 위해서는 보증금 충당분을 임대료에 반영하지 않는 경우를 모두 시뮬레이션함

표 7 세 주택의 특이사항 비교

	A주택	B주택	C주택	비고
토지임대 보증료율	2%	2.5%	2%	
기타비용	20%	25%	25%	부대비용, 관리비용, 예비비 등 (직간접공사비 대비)
건물매입(토지매입 차액부담비)	34,000	125,745	44,408	단위: 천원
주거부분비율	0.83334	1	1	수익성 공간 제외한 주거부분 면적 비율 (주거부분 공사비 산정용)
전용면적비율	0.754	0.656	0.562	주거부분 면적 대비 전용면적 비율 (단위면적당 임대료 산정용)
전월세 전환율	5.2%	6.2%	5.9%	차지구별 상이
대출금 상환방식	같은 주택 내에서도 평당 공사비, 대출이자율, 토지임대료 변화에 따라 - 완공직후 50%, 이후 매 5년마다 10%, - 완공직후 65%, 이후 10, 10, 10, 5% - 완공직후 90% 이후 5년뒤 10% 등 다르게 설정 가능			초기투입비용과 주거전용면적 비율에 따라 현금흐름에 큰 차이
자기자본 회수 방식	첫해 80% 20년차 10% 40년차 10%			수익률 1%/년 적용
기타	수익성 근생공간	비영리 근생공간	비영리 근생 공간 및 지하 주차장	- 수익성 공간은 비용과 수입에서 제외 - 비영리 공간은 비용에는 포함하되, 수입에서 제외 (주거비로 충당)

3. 주택별 평당 공사비에 따른 공급가능 임대료

□ 공급가능 임대료 시뮬레이션 (부록 4~8 참고)

- 이상의 건축개요와 변수를 바탕으로 총 비용을 합산하고 이를 충당하기 위해 첫째 받아야 하는 임대료 총액을 산출하여, 각 주택의 주거부분 전용면적 단위로 월 임대료를 계산함
 - A주택의 경우 토지매입비와 건물매입분 비용에서 근생부분 (17%) 제외하고 주거부분 (83%)만 적용
 - A주택의 경우 주거연면적 562.67m², 총12세대, 세대별 평균전용면적 46.9m²
 - B주택의 경우 주거연면적 659.29m², 총16세대, 세대별 평균전용면적 41.2m²
 - C주택의 경우 주거연면적 770.10m², 총18세대, 세대별 평균전용면적 42.78m²
- 평당 공사비 420만원, 480만원 및 현재의 금융지원과 토지지원 방식(대출이자 2%, 토지임대료 1%)에 따른 시뮬레이션 및 이를 변화시킨 결과(대출이자 1%, 토지임대료 0.1%)는 다음과 같음
- 평당 공사비 540만원의 경우 1차 시뮬레이션 결과 420만원과 480만원의 경우의 차이를 통해 쉽게 유추 가능하며, 현실적으로 사회주택의 공사비를 감안할 경우 연구에서 시뮬레이션을 할 의의가 부족한 것으로 판단되어 보고서에서는 생략함

□ 현행 금융-토지 지원 방식

- 대출이자 2%, 토지임대료율 1%의 현행 지원 방식일 때,
- 공사비 평당 420만원의 경우 단위면적당 공급가능 임대료는 다음과 같음 (표8 참고)
 - A, B, C 주택 각각 21,911원, 26,224원, 28,253원

표 8 공사비 420만원(기금이자율 2% 토지임대료율 1%), 단위: 천원

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	2%	2%	2%
토지임대료율	1%	1%	1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
계급미더 월임대료(전액 월세 환산)	21,911	26,224	28,253
세대평균 보증금	89,434	68,635	69,072
세대평균 월임대료	388	355	340
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	9:1	6.5:1:1:1:0.5	7:1:1:1

- 공사비 평당 480만원의 경우 단위면적당 공급가능 임대료는 다음과 같음 (표9 참고)

- A, B, C 주택 각각 22,972원, 27,588원, 29,808원

표 9 공사비 480만원(기금이자율 2% 토지임대료율 1%), 단위: 천원

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	2%	2%	2%
토지임대료율	1%	1%	1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	22,972	27,588	29,808
세대평균 보증금	93,767	72,206	72,873
세대평균 월임대료	406	373	358
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	8:1:1	6:1:1:1:1	6.5:1:1:1:0.5

□ 토지임대료 절감시

- 대출이자 2%, 토지임대료율 0.1%일 때,
- 공사비 평당 420만원의 경우와 480만원의 경우는 각각 표 10, 표 11과 같음
 - 모든 주택에서 앞서의 현행방식 보다 큰 폭의 임대료 절감이 가능(단위면적당 3~4천원 내외, 세대평균 임대료는 4~7만원 내외)

표 10 공사비 420만원(기금이자율 2% 토지임대료율 0.1%)

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	2%	2%	2%
토지임대료율	0.1%	0.1%	0.1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	17,613	22,328	24,464
세대평균 보증금	71,892	58,347	59,809
세대평균 월임대료	312	302	294
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	7:1:1:1	5.5:1:1:1:1.5	6:1:1:1:1

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	2%	2%	2%
토지임대료율	0.1%	0.1%	0.1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	18,723	23,732	26,066
세대평균 보증금	76,421	62,112	63,724
세대평균 월임대료	331	321	313
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	6.5:1:1:1:0.5	5:1:1:1:2	5.5:1:1:1:1.5

표 11 공사비 480만원(기금이자율 2% 토지임대료율 0.1%)

□ 대출이자 절감시

- 대출이자 1%, 토지임대료율 1%일 때,
- 공사비 평당 420만원의 경우와 480만원의 경우는 각각 표 12, 표 13과 같음
 - 모든 주택에서 앞서의 현행방식 보다

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	1%	1%	1%
토지임대료율	1%	1%	1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	21,819	25,828	27,916
세대평균 보증금	89,508	67,599	68,247
세대평균 월임대료	386	349	336
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	9:1	6.5:1:1:1:0.5	7:1:1:1

표 12 공사비 420만원(기금이자율 1% 토지임대료율 1%)

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	1%	1%	1%
토지임대료율	1%	1%	1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	22,801	27,053	29,327
세대평균 보증금	93,067	70,804	71,696
세대평균 월임대료	403	366	353
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	8:1:1	6:1:1:1:1	6.5:1:1:1:0.5

표 13 공사비 480만원(기금이자율 1% 토지임대료율 1%)

□ 대출이자와 토지임대료 모두 절감시

- 대출이자 1%, 토지임대료율 0.1%일 때,
- 공사비 평당 420만원의 경우와 480만원의 경우는 각각 표 14, 표 15와 같음

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	1%	1%	1%
토지임대료율	0.1%	0.1%	0.1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	17,370	21,770	23,954
세대평균 보증금	70,898	56,978	58,560
세대평균 월임대료	307	294	288
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	7:1:1:1	5.5:1:1:1.5	6:1:1:1:1

표 14 공사비 420만원(기금이자율 1% 토지임대료율 0.1%)

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	1%	1%	1%
토지임대료율	0.1%	0.1%	0.1%
잔존가치	10%	10%	10%
보증금운용수익	1%	1%	1%
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	18,376	23,014	25,106
세대평균 보증금	75,004	60,235	69,639
세대평균 월임대료	325	311	301.8
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	6.5:1:1:1:0.5	5:1:1:1:2	6.5:1:1:1:1.0.5

표 15 공사비 480만원(기금이자율 1% 토지임대료율 0.1%)

□ 잔존가치 35%, 일반관리비 삭감 및 대출이자와 토지임대료 모두 절감시

- 주택 유지관리가 양호하여 잔존가치를 35%까지 인정받고, 사업규모화로 인하여 일반관리비를 대폭 절감할 수 있는 경우를 가정 (표 16 참고)
- 이 경우 40년 뒤 보증금을 반납할 수 있을 만큼 임대료를 받으면, 현재 서울시의 소득 3-6분위가 부담하는 수준과 유사한 13천원대 임대료 설정 가능해짐⁵⁾

	A주택	B주택	C주택
기금이자율	1%	1%	1%
토지임대료율	0.1%	0.1%	0.1%
잔존가치	35%	35%	35%
일반관리비	480	480	480
제공미터 월임대료(전액 월세 환산)	13,531	18,08	18,424
세대평균 보증금	55,232	47,319	45,041
세대평균 월임대료	239	244	222
상환방식(1년,5년,이후 매 5년 기말)	5:1:1:1:1	3.5:1:1:1:1.5	4.5:1:1:1:1:0

표 16 최저가 공사비 420만원(기금이자율 1% 토지임대료율 0.1%)

5) 현재 서울시의 소득 3-6분위 계층의 민간임대주택 거주시 임대료는 1.34만원/m²이나, 이는 평균주거면적 42.5m²에 해당하는 수치로서, 면적이 넓어질수록 단위면적당 비용은 체감하는 주거비의 특성과, 토지와 건물지분이 일치하기에 보증금 반환을 위한 자금을 굳이 임대료로 충당하지 않아도 되는 경우(일반민간임대)와 충당하는 것으로 설정한 경우(본 연구의 사회주택) 주택의 노후도가 반영된 경우(일반민간임대)와 신축인 경우(사회주택)에 수평비교할 수 있는 수치는 아님. 사회주택의 단위면적당 임대료를 시세80%와 비교한 것은 다음 절 참고

4. 공급가능임대료 연구 시사점

- 임대료 최소화를 위해서는 대출 상환 가능시점이 달라짐
 - 이는 전용면적비율 또는 초기투입비용의 차이에 기인. 다양한 상환방식 도입 필요
 - 현재 상환방식은 개별 주택의 상황과 무관하게 초기 상환액이 설정되었으나, 각 사업자가 가장 '임대료를 최소화 할 수 있는 상환 방식'을 제안하고 이를 인정하여 운영할 필요

- 기금이자율 보다는 토지임대료율이 더 큰 영향을 미치는 경향
 - 사업기간중 상환하는 대출금에 대한 이자율 변화 보다는, 사업기간중 지속적으로 지출해야 하는 토지임대료의 임대료율의 변화가 더 큰 영향을 미침
 - 그러나 장기 분할 상환을 하는 경우가 되면 기금 이자율의 영향력이 더 커짐

- 공익적 목적으로 전용면적비율이 작아질 경우에 대한 인센티브 도입 바람직
 - 이는 임대료수입 대비 초기투입자금이 클 경우로 사업자에게 큰 부담
 - 주거전용면적 외에도 임대료 산정에 반영될 수 있는 명분과 기준을 마련해줄 필요
 - 지역사회에 공헌하는 성격의 시설에 대해서는 기타 인센티브 도입도 정당화할 수 있음

- 평당 공사비 보다는 금융이나 토지지원 방식이 더 큰 영향을 미침
 - 세대평균 월임대료와 비교해보면 평당 60만원 공사비의 차이는 세대평균 월임대료에서 2만원 내외의 차이로 나타남
 - 따라서 주택의 품질 향상에 드는 비용 보다는 금융-토지 지원방식이 미치는 영향이 더 큼
 - 사회주택의 적정 품질을 유지하기 위해서 평당 공사비는 적정 수준으로 잡아도 큰 문제는 아닐 것으로 보임

- 세대당 면적이 넓을수록 단위면적 임대료 절감 가능
 - 세대당 면적이 넓어서 세대당 임대료가 가장 비싸더라도 단위면적당 임대료는 가장 저렴
 - 재산세를 내도, 전용면적비가 높고 세대당 면적이 클수록 단가 저렴
 - 이는 사회주택이 아니라 일반 주택에서도 보편적으로 나타나는 현상⁶⁾

- 이에 따라 사회주택의 ‘적정 면적’에 대한 접근 필요

- 입주자 입장에서 부담하는 임대료는 ‘단위면적당 임대료’가 아니라 이 수치에 주거전용 면적을 곱한 ‘세대당 임대료’인바, 적정 면적이 얼마냐가 이후 중요한 주제일 것임
- 최저주거기준을 만족해야 함은 물론이고, 현재 서울시가 제시하는 적정주거기준인 17m²와 40m²(재산세 면제 기준) 사이에서 1인가구를 위한 사회주택의 적정면적 제시 필요

- 1인가구와 2인가구의 경우에 대한 별도 접근 필요 (재산세 감면 범위 상향 조정 등)

□ 자기자본 회수 방식의 시사점

- 사업 확산성을 위해 자기자본을 초기 80% 환수가능하게 하나,
- 사업자 책임성 강화 위해 나머지는 20년차와 40년차에 회수
- 회수시 연 수익률 1% 적용해도 전체 비용에는 큰 영향 없으나, 사업자 인센티브로 작용

5. 시나리오별 공급가능임대료

□ 5개 유형화

- 토지와 건물지분이 일치하는 민간임대주택의 경우와 비교하기 위해서는 “보증금을 받지 않고 전액 월세로 수입을 충당하며, 타인자본 역시 상환하지 않고 사업종료시까지 진행”하는 경우와 비교해야 함
 - 이 경우는 시뮬레이션 결과 4절의 ‘최저가 시나리오’와 비슷한 수치 (부록 8 참고)
- 이에 따라 이상의 표 8~ 표16의 시뮬레이션 결과는 임대료 수준에 따라 대략 5가지로 유형화 가능 (표 17 참고)
- ‘보증금 미충당시’ 최저가 유형(약 13.7천원/m²) : 일반 민간임대주택과 같이 ‘보증금 미충당’일 때 13천원대 수준의 최저가가 가능하나, 이를 위해서는 공공이 개입해야 함
 - 사업종료시 토지주인 공공이 출구전략에 개입하여 보증금에 대한 책임을 분담하거나, 해당 토지의 용도를 지속적으로 사회주택으로 유지할 때 가능
 - A주택이 대출이자 1%, 토지임대료율0.1%, 공사비 평당 420만원으로 전액 월세 수입으로 대출이자를 갚아나가며 보증금은 충당하지 않을 경우는 13.9천원, 또는 잔존가치를

6) 실제 ‘고시원이 타워팰리스 보다 비싸다’는 조사결과가 언론에 보도됨
(<https://www.sisain.co.kr/?mod=news&act=articleView&idxno=15502>)

다른 경우의 10%보다 높여 35%로 인정받고, 일반관리비를 절감하여 다른 경우의 48% 수준으로 받을 때 달성가능

- ‘주택 장수명화’의 유형 (약 18천원/m²) : 사업자와 입주자의 성실한 노력으로 주택의 잔존 가치를 높이고, 경영효율을 달성하여 일반관리비를 줄일 경우 달성 가능
 - 주택 장수명화는 지속가능한 사회발전 및 사업종료 이후 사회주택으로 지속 운영하는 측면에서 기본적으로 추진해야할 과제
 - A, B, C 주택이 모두 평당 공사비 420만원이고 토지임대료율은 0.1%이며 대출이자는 각각 2%, 1%, 1%일 때 달성가능한 선
- ‘토지비 전폭 지원’ 유형 (약 22.9천원/m²) : 토지임대료율을 0.1%로 낮출 경우, 각 주택의 공사비 상황 및 기타 지원 수준에 따라 달성가능한 수준
- ‘소폭 지원’ 유형 (약 25천원/m²) : B 주택의 경우 대출이자의 하향조정 (또는 이차보전), 지하 공사가 있었던 C주택의 경우에는 대출이자와 함께 토지임대료도 하향조정할 경우 달성가능한 수준
- 현행 유형 (약 28천원/m²)

단위면적당 공급가능 월임대료 (천원/m ²)		공급 가능 상황					시세 대비
		주택	공사비 (만원/평)	대출이자	토지 임대료율	비고	
보증금 미충당시	13.7	A	420	1%	0.1%	13.5 잔존가치 35% 일반관리비48%	
		A	420	1%	0.1%	13.9 보증금 없이 전액 월세수입.	
주택 장수명화	18	A	420	2%	0.1%	17.6	
		B	420	1%	0.1%	18.1 잔존가치 35% 일반관리비48%	
		C	420	1%	0.1%	18.4 잔존가치 35% 일반관리비48%	
토지비 전폭 지원	22.9	A	480	2%	1%	22.9	
		B	420	2%	0.1%	22.3	
		B	480	1%	0.1%	23.0	
소폭 지원	25	B	420	1%	1%	25.8	
		C	480	1%	0.1%	25.1	
현행	28	B	480	2%	1%	27.6	
				2%	1%	28.5	
		C	420	1%	1%	27.9	

표 17 단위면적당 공급가능 임대료의 5개 시나리오별 내역



V. 사회주택 입주가구의 부담가능임대료 추정

V. 사회주택 입주가구의 부담가능임대료 추정

1. 개요

□ 실제 서울 거주 가구의 마이크로데이터를 분석, 입주기준을 충족하는 가구의 소득 및 자산 분포 분석

□ 자료

- 서울 거주 가구의 소득 및 자산의 정보를 알 수 있는 가장 대표적인 자료는 국토교통부의 ‘주거실태조사’
 - 소득 및 자산에 대해 가장 대표적인 자료는 통계청의 가계금융복지조사 자료. 그러나 이 자료의 마이크로데이터에서 거주지역은 수도권, 비수도권으로만 제공. 즉 이 자료를 활용하여 서울 거주 가구의 소득 및 자산을 구분할 수 없는 한계 존재
- 원래 2016년도 주거실태조사 자료를 활용하고자 하였으나, 최근 2017년도 주거실태조사가 공개 및 구득, 이를 본 연구에 사용

□ 분석절차

- 전체 표본에서 서울에 거주하고 있는 가구 추출
- 관련 변수의 추출
 - 가구원수 (1인, 2인이상)
 - 신혼부부 여부 (결혼한 지 5년 이내인 경우)
 - 무주택여부 (현재 점유형태가 자가가 아니면서, 다른 곳에 가구주 혹은 가구원의 이름으로 보유한 주택이 없는 경우)
 - 가구소득: 경상소득과 비경상소득의 합으로 계산. 경상소득을 응답하지 않은 가구는 분석에서 제외
 - 가구자산: 총자산에서 부채를 차감하여 계산. 총자산을 응답하지 않은 가구는 분석에서 제외
 - 기타: 가구주의 연령

○ 사회주택 입주 기준의 적용

– 자산 기준의 적용: 무주택 가구

– 소득 기준의 적용: 2017년 조사가 실시되었으므로 2016년 4분기의 도시근로자 소득을 기준으로 적용

표 18. 소득 기준의 산정

시점	도시근로자 월평균소득 (원)	1인가구 (70%)	2인이상 (100%)	신혼부부 (120%)
2016 1/4	5,172,557	3,620,790	5,172,557	6,207,068
2016 2/4	4,748,993	3,324,295	4,748,993	5,698,792
2016 3/4	4,948,983	3,464,288	4,948,983	5,938,780
2016 4/4	4,795,445	3,356,812	4,795,445	5,754,534
2017 1/4	5,317,810	3,722,467	5,317,810	6,381,372
2017 2/4	4,733,687	3,313,581	4,733,687	5,680,424
2017 3/4	5,067,814	3,547,470	5,067,814	6,081,377
2017 4/4	4,891,049	3,423,734	4,891,049	5,869,259
2018 1/4	5,670,229	3,969,160	5,670,229	6,804,275

*자료: 통계청, 가계동향조사 (국가통계포털)

○ 부담가능한 임대료의 산정

– 소득에서 적정RIR 적용

· 적정 RIR: 15%, 20%, 25%, 30%

– 가구소득에 가구의 자산을 고려하지 않은 경우와 고려한 경우 각각에 대해 산정. 이 때 가구자산은 순자산에 서울의 2016년 말 전월세전환율을 적용하여 소득으로 환산

· 한국감정원 주택가격동향조사에 따르면 2016년 12월 기준 서울의 전월세전환률은 5.6%

– 적정RIR, 가구자산의 고려 여부에 따라 부담가능한 월임대료 산정 (평균 및 중위값)

○ 대상가구에 대해 가구원수별(1인, 2인, 3인, 4인, 5인이상), 가구주의 연령별, 그리고 신혼 여부를 기준으로 부담가능한 임대료 산정

2. 분석결과

□ 입주기준의 적용

- 서울에 거주하고 있는 가구의 수: 16,169가구
- 자산 기준(무주택)의 적용: 7,267가구 (44.9%)
- 소득 기준의 적용: **6,268가구** (38.8%)
 - 소득 기준 초과: 917가구
 - 소득 정보 등 부재: 82가구
- 표본가중치를 고려할 경우 소득기준을 충족하는 가구는 전체의 45.0%

표 19. 입주대상 가구의 추출

구분	표본가중치를 고려하지 않음		표본가중치를 고려	
	가구수 (가구)	백분율 (%)	가구수 (가구)	백분율 (%)
서울 거주 가구 (전체)	16,169	100.0	3,784,705	100.0
자산 기준 충족 가구	7,267	44.9	1,958,445	51.8
소득 기준 충족 가구	6,268	38.8	1,701,528	45.0

□ 입주대상가구의 특성

- 가구원수
 - 전체에 비해 대상가구는 1인 가구 비율이 월등히 높은 것으로 나타남. 반면 3인 이상 가구의 비율은 전체 가구에 비해 낮은 편

표 20. 대상 가구의 가구원수별 분포

구분	전체 가구		대상 가구	
	빈도 (가구)	백분율 (%)	빈도 (가구)	백분율 (%)
1인	1,138,974	30.1	844,240	49.6
2인	931,148	24.6	379,248	22.3
3인	816,946	21.6	267,321	15.7
4인	716,518	18.9	170,178	10.0
5인 이상	181,119	4.8	40,541	2.4

*표본가중치를 고려

○ 가구주의 연령

- 전체 가구에 비해 30대 이하 가구의 비율이 월등히 높은 반면, 그 외 연령대 가구의 비율은 전체 가구에 비해 낮음

표 21. 대상 가구의 가구주 연령별 분포

구분	전체 가구		대상 가구	
	빈도 (가구)	백분율 (%)	빈도 (가구)	백분율 (%)
30대 이하	1,059,862	28.0	725,734	42.7
40대	829,890	21.9	323,484	19.0
50대	857,926	22.7	319,413	18.8
60대	591,835	15.6	182,357	10.7
70대 이상	445,193	11.8	150,541	8.9

*표본가중치를 고려

○ 현재 거주주택의 유형

- 대상가구는 단독주택 및 기타(비주거용건물 내 주택, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등) 등에 거주하고 있는 가구의 비율이 높음

표 22. 대상 가구의 현재 거주주택 유형 분포

구분	전체 가구		대상 가구	
	빈도 (가구)	백분율 (%)	빈도 (가구)	백분율 (%)
단독	1,141,659	30.2	828,591	48.7
연립, 다세대	763,261	20.2	292,876	17.2
아파트, 오피스텔	1,718,643	45.4	468,993	27.6
기타	161,143	4.3	111,068	6.5

*표본가중치를 고려

○ 현재 거주주택의 면적

- 전체 가구에 비해 대상 가구의 거주주택 면적이 훨씬 작음. 30㎡미만이 차지하는 비율은 전체 가구의 경우 15%이나, 대상 가구의 경우 30.4%에 달함. 반면 85㎡ 이상의 비율은 전체 가구에서는 13.9%이나, 대상 가구에서는 3%에 불과

표 23. 대상 가구의 현재 거주주택의 면적 분포

구분	전체 가구		대상 가구	
	빈도 (가구)	백분율 (%)	빈도 (가구)	백분율 (%)
30㎡ 미만	569,170	15.0	517,325	30.4
30~45㎡	660,524	17.5	474,945	27.9
45~60㎡	1,022,295	27.0	429,725	25.3
60~85㎡	1,006,179	26.6	227,661	13.4
85㎡ 이상	525,476	13.9	51,122	3.0

*표본가중치를 고려

- 가구원수에 따른 가구면적

- 중위값을 기준으로 1인일 때 28㎡에서 5인 이상일 때 59.4㎡로 가구원수가 증가할수록 대체로 주거면적도 증가
- 그러나 전체 가구에 비해 대체적으로 낮은 수준이며 3인 이상일 때 전체 가구는 가구원수가 증가하면서 주거면적도 늘어나지만, 대상집단은 3인 이상이어도 주거면적이 60㎡ 이하로 유지

표 24. 가구원수에 따른 가구면적의 수준

구분	전체 가구		대상 가구	
	평균 (㎡)	중위값 (㎡)	평균 (㎡)	중위값 (㎡)
1인	38.3	33.0	31.7	28.0
2인	63.0	59.0	47.0	42.9
3인	70.1	62.7	56.8	56.0
4인	77.4	77.3	63.2	59.4
5인 이상	83.4	82.5	61.8	59.4

*표본가중치를 고려

- 가구주의 연령에 따른 가구면적

- 중위값 기준으로 전체 가구의 경우 60대에서 62.7㎡로 가장 높으며 30대 이하에서 42.9㎡로 가장 낮음. 나머지 집단은 59.4㎡로 동일하게 나타남
- 대상가구의 경우 40대에서 49㎡로 가장 높게 나타나며, 다음이 50대와 60대(42.9㎡). 70대 이상(39.6㎡) 그리고 30대 이하(33.0㎡)는 40㎡ 미만의 값을 보임

표 25. 가구주의 연령에 따른 가구면적의 수준

구분	전체 가구		대상 가구	
	평균 (㎡)	중위값 (㎡)	평균 (㎡)	중위값 (㎡)
30대 이하	46.8	42.9	38.7	33.0
40대	65.6	59.4	49.8	49.0
50대	65.5	59.4	44.8	42.9
60대	68.8	62.7	45.2	42.9
70대 이상	65.3	59.4	41.9	39.6

*표본가중치를 고려

○ 현재 임대료의 수준

- 대상 가구의 보증금 및 월세는 전체 가구에 비해 대부분 낮은 수준으로 나타남

표 26. 대상 가구의 현재 임대료 수준

구분	전체 가구		대상 가구	
	평균 (만 원)	중위값 (만 원)	평균 (만 원)	중위값 (만 원)
전세	20,335	15,000	14,226	10,500
보증부월세	(보증금) 3,457	1,000	2,541	1,000
	(월세) 44	40	39	40
월세	30	30	30	30
환산월세	73.95	51.30	55.47	46.00

*표본가중치를 고려

- 전세 및 보증금을 전월세전환율로 전환, 환산임대료를 산정하여 주요 특성별로 비교

· 여기서 전월세전환율은 주거실태조사가 진행된 2017년 5월부터 9월까지의 전월세전환율 평균을 사용

표 27. 서울의 전월세전환율

시점	2017년 5월	2017년 6월	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	평균
전월세전환율 (%)	5.6	5.6	5.5	5.5	5.4	5.52

*자료: 한국감정원, 전국주택가격동향조사 - 지역별 전월세전환율 (서울, 주택유형: 종합)

- 가구원수에 따른 환산임대료의 수준

· 전체 가구의 경우 1인가구의 환산임대료는 42만 원으로 가장 낮으며, 4인 가구가 88만 원으로 가장 높음. 이는 대상가구도 마찬가지로 1인 가구가 39만 원으로 가장 낮으며, 4인 가구가 63만 원으로 가장 높음

표 28. 가구원수에 따른 환산임대료의 수준

구분	전체 가구		대상 가구	
	평균 (만 원)	중위값 (만 원)	평균 (만 원)	중위값 (만 원)
1인	46.9	41.8	43.9	39.2
2인	69.3	52.3	57.3	46.0
3인	100.4	69.2	73.8	59.8
4인	124.1	88.4	78.1	63.0
5인 이상	115.8	71.4	69.8	58.8

*표본가중치를 고려

- 가구주의 연령에 따른 환산임대료의 수준

- 전체 가구의 경우 환산임대료는 40대에서 62만 원으로 가장 높음. 반면 60대 39만 원, 70대 이상 29만 원으로 가구주가 고령인 집단 내에서 임대료가 낮아짐
- 대상가구 내에서는 30대 이하에서 오히려 환산임대료가 51만 원으로 가장 높음. 40대 도 49만 원으로 높은 편이며, 60대 이상 35만 원, 70대 이상 27만 원 등 고연령 가구 내에서 환산임대료가 감소

표 29. 가구주의 연령에 따른 환산임대료의 수준

구분	전체 가구		대상 가구	
	평균 (만 원)	중위값 (만 원)	평균 (만 원)	중위값 (만 원)
30대 이하	69.5	54.6	61.4	51.4
40대	96.2	62.2	63.0	49.2
50대	76.1	46.0	47.9	39.1
60대	60.2	39.1	45.1	34.6
70대 이상	45.3	28.8	38.8	27.4

*표본가중치를 고려

□ 부담가능한 임대료의 산정

- 전체 가구, 입주대상가구, 비대상가구 등으로 구분, 부담가능한 월임대료의 평균 및 중위값 산정

표 30. 부담가능한 월임대료의 범위 - 표본가중치를 고려하지 않음

자산 반영 여부	적정RIR	전체 가구		비대상 가구		대상 가구	
		평균	중위값	평균	중위값	평균	중위값
자산 미반영	15%	50.3	45.0	61.6	60.0	33.0	30.0
	20%	67.1	60.0	82.1	80.0	44.0	40.0
	25%	83.9	75.0	102.7	100.0	55.0	50.0
	30%	100.7	90.0	123.2	120.0	66.0	60.0
자산 반영	15%	77.4	63.4	103.7	89.0	38.9	35.6
	20%	103.2	84.6	138.3	118.7	51.9	47.5
	25%	129.1	105.7	172.9	148.3	64.9	59.3
	30%	154.9	126.9	207.5	178.0	77.8	71.2

*단위: 만원/월

표 31. 부담가능한 월임대료의 범위 - 표본가중치를 고려

자산 반영 여부	적정RIR	전체 가구		비대상 가구		대상 가구	
		평균	중위값	평균	중위값	평균	중위값
자산 미반영	15%	50.3	45.0	65.0	60.0	32.6	30.0
	20%	67.0	60.0	86.7	80.0	43.5	40.0
	25%	83.8	75.0	108.4	100.0	54.3	50.0
	30%	100.6	90.0	130.1	120.0	65.2	60.0
자산 반영	15%	74.1	60.1	105.7	91.1	38.0	34.2
	20%	98.8	80.1	140.9	121.5	50.7	45.6
	25%	123.5	100.2	176.2	151.8	63.3	57.0
	30%	148.2	120.2	211.4	182.2	76.0	68.4

*단위: 만원/월

□ 입주대상 가구의 특성별 부담가능임대료 산정

- 논의의 편의를 위해 자산 반영, RIR 25%의 결과만 제시

표 32. 가구특성별 입주대상가구의 부담가능임대료

구분		표본가중치를 고려하지 않음		표본가중치 고려	
		평균	중위값	평균	중위값
가구원수	1인	40.3	37.6	44.1	42.2
	2인	63.0	55.8	68.6	63.7
	3인	86.9	85.5	90.3	89.0
	4인	96.3	94.3	97.3	94.8
	5인 이상	94.2	96.3	94.9	97.2
가구주의 연령	30대 이하	72.8	69.0	66.7	63.1
	40대	83.1	81.1	77.8	75.6
	50대	70.1	67.2	62.9	56.9
	60대	57.1	50.7	51.1	43.6
	70대 이상	34.6	24.3	31.2	21.8
신혼여부	신혼부부	103.7	101.1	104.9	102.7
	그 외	79.5	80.0	83.5	83.8

*단위: 만원/월

- 소득분위별 부담가능임대료 산정을 위해 2016년 4/4분기 기준 10분위 소득 경계값을 사용하여, 소득분위를 구분

표 33. 소득분위간 경계값

구분	경계값
p10	1,510,995
p20	2,311,329
p30	2,945,216
p40	3,497,342
p50	4,023,817
p60	4,560,595
p70	5,266,709
p80	6,126,754
p90	7,541,125

*단위: 원

*자료: 통계청 가계동향조사 - 가구당 월평균 분위경계값 및 적자가구비율 (도시, 2인이상 비농가 기준)

- 이를 토대로 산정한 소득분위별 부담가능임대료는 다음과 같음

표 34. 소득분위별 입주대상가구의 부담가능임대료

구분		표본가중치를 고려하지 않음		표본가중치 고려	
		평균	중위값	평균	중위값
소득분위	1분위	27.4	25.6	27.5	25.8
	2분위	56.1	53.5	55.5	52.9
	3분위	73.0	70.1	72.1	69.5
	4분위	88.6	85.5	88.2	85.5
	5분위	114.2	110.7	114.1	110.5
	6분위	134.3	131.3	136.3	133.5
	7분위 이상	154.8	146.0	153.2	144.8

*단위: 만원/월

□ 입주대상가구의 공급기준면적 산정

- 공급기준면적은 가구원수에 따라 결정
 - 가구원수는 크게 1인, 2인, 3인 및 4인 이상으로 구분
- 주거실태조사를 통해 산출가능한 입주대상가구의 현재 거주주택 면적 중위값을 기준으로 함
 - 이 중위값의 50%를 최소 수준, 70%를 일반 수준, 100%를 최대 수준의 공급기준면적으로 산정

표 35. 가구원수별 공급기준면적의 산정

구분	입주대상가구의 현재 주택면적 중위값 (㎡)	최소 수준 (㎡)	일반 수준 (㎡)	최대 수준 (㎡)
1인	28.0	14.0	19.6	28.0
2인	42.9	21.5	30.0	42.9
3인	56.0	28.0	39.2	56.0
4인 이상	59.4	29.7	41.6	59.4

*표본가중치를 고려



VI. 사회주택에 적용할 최종 임대료체계 개발

VI. 사회주택에 적용할 최종 임대료체계 개발

□ 공급임대료와 부담가능형 임대료의 차이 분석

- 사회주택을 공급하기 위해 사업자가 필요한 공급임대료는 다음과 같이 산정

표 36. 사회주택의 공급임대료

시나리오	공급임대료 (천원/m ²)
현행	28.0
소폭 지원	25.0
토지비 대폭 지원	22.9
주택 장수명화	18.0
보증금 미충당시	13.7

- 공급기준 면적은 현재 입주대상가구 주택면적 중위값의 70%를 기준으로 설정
 - 이는 사회주택의 사업성 분석을 위한 기준으로, 추후 심층연구를 통해 보다 정교하게 기준 면적이 선정되어야 할 것

표 37. 사회주택의 공급 기준면적

가구원수	공급 기준면적 (m ²)
1인	19.6
2인	30.0
3인	39.2
4인 이상	41.6

- 공급 기준면적을 적용, 가구원수에 따른 시나리오별 공급임대료는 다음과 같음

표 38. 가구원수에 따른 사회주택의 공급임대료

시나리오	가구원수			
	1인	2인	3인	4인 이상
현행	549	840	1,098	1,165
소폭 지원	490	750	980	1,040
토지비 대폭 지원	449	687	898	953
주택 장수명화	353	540	706	749
보증금 미충당시	269	411	537	570

*단위: 천 원

- 부담가능임대료는 가구원수에 대해 다음과 같이 산정한 바 있음
 - 자산을 반영, RIR 25% 기준 산정 결과

표 39. 사회주택 대상계층의 부담가능임대료

가구원수	부담가능임대료 (천원)
1인	421.7
2인	636.7
3인	890.0
4인 이상	956.7

- 공급임대료와 부담가능임대료의 차이는 다음과 같음
 - 현재의 방식으로는 모든 가구원수에 걸쳐 부담가능임대료가 공급임대료에 비해 높음
 - 즉 사회주택 사업자가 사업을 지속하기 위해 필요한 최소 수준의 임대료를 부과하더라도, 이 임대료를 현재 사회주택 대상집단이 부담할 수 없음
 - 소폭 지원, 토지비 대폭 지원의 시나리오를 적용하더라도 공급임대료가 부담가능임대료를 여전히 상회하는 수준
 - 그러나 주택 장수명화, 보증금 미충당의 시나리오에서 부담가능임대료가 공급임대료보다 높아짐
 - 이는 곧 사회주택의 공급임대료를 정책대상 가구들이 부담할 수 있음을 시사
 - 이와 같은 분석의 결과는 현재의 사회주택사업이 재무적으로도 지속가능하며, 입주대상 집단에게 부담가능한 수준으로 제공되기 위해서는 주택 장수명화, 보증금 충당의무 면제 혹은 분담 등을 포괄하는 형태의 제도 개선이 이루어져야 함을 의미

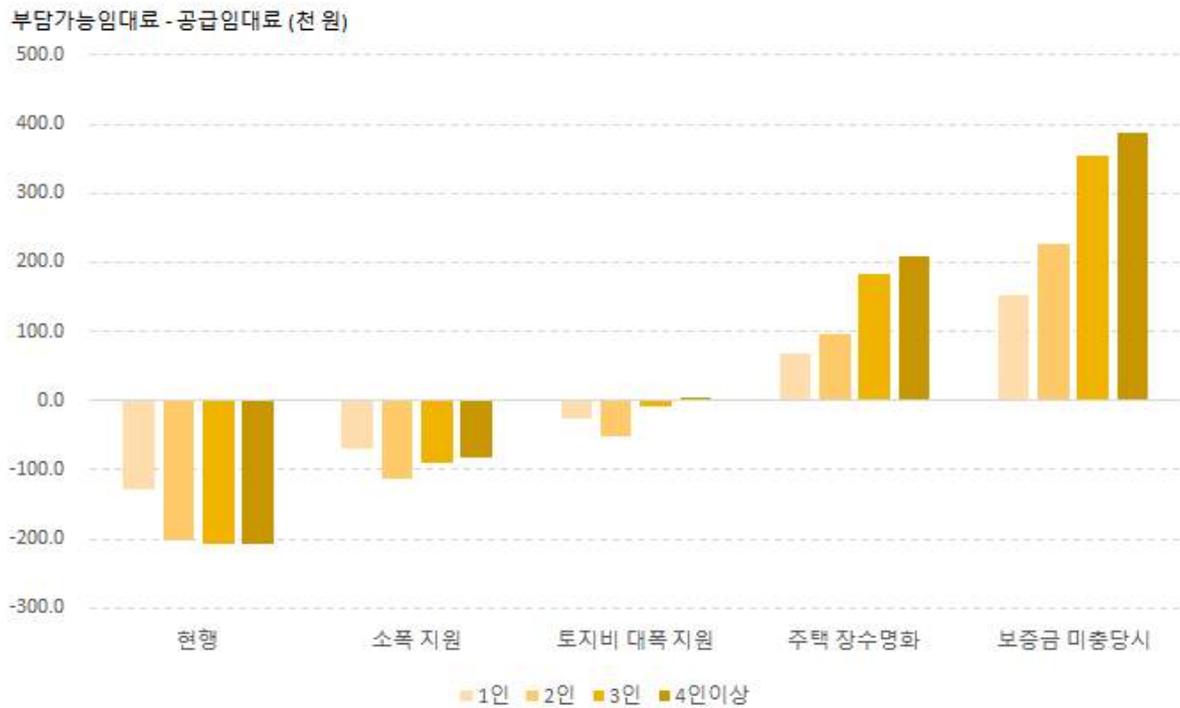
표 40. 가구원수에 따른 사회주택의 부담가능임대료와 공급임대료의 차이

시나리오	가구원수			
	1인	2인	3인	4인 이상
현행	-127.1	-203.3	-207.6	-208.1
소폭 지원	-68.3	-113.3	-90.0	-83.3
토지비 대폭 지원	-27.2	-50.3	-7.7	4.0
주택 장수명화	68.9	96.7	184.4	207.9
보증금 미충당시	153.1	225.7	353.0	386.7

*부담가능임대료에서 공급임대료를 차감

*단위: 천 원

그림 20. 가구원수에 따른 사회주택의 부담가능임대료와 공급임대료의 차이



□ 품질연동형 ‘점수제’의 초안을 검토하기엔 시기상조

- 실제 면적, 시설 등을 배점표와 비교해보기에는, 아직까지 실제 완공된 토지임대부 사회주택의 물량이 부족
 - 다양한 평면형태와 편의시설 등에 대해 두루 적용하여 배점표의 적절성을 확인해야 하는 바, 아직까지는 그렇게 적용해볼 실제 사례가 부족함
 - 향후 1-2년후 토지임대부 사회주택의 물량이 추가되어 건축 유형별 채점 결과를 충분히 확보 할 수 있을 때 ‘한국형 점수제’의 적절성 검증 가능
- 주거면적이 늘어남에 따라 단위면적당 비용은 체감하는 주택건설체제의 특성을 면적 배점에 반영할 필요는 확인됨

□ 기준임대료와의 비교

- 우선은 현행 ‘시세 80%’를 ‘기준임대료’로 삼아서 이상의 부담가능임대료와 공급가능 임대료를 비교
- A주택의 경우 감정평가액을 바탕으로 시세 80%에 해당하는 임대료(사회주택사업자가 받을 수 있는 상한선)는 24,804원/m² 임 (표 41, 42 참고)
- 이는 현행 방식의 공급가능임대료 (평당 공사비 480만원) 수준을 약간 상회

표 41 A주택 감정평가결과표

감정평가결과(호별 평가내역)														
평가대상														
no	평가서번호	호	전용면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	방개수 (실)	건물층도	사용승인일	소유권등기일	주택유형 (다세대, 다가구)	건물형태 (계단식 엘리베이터)	감정평가액(원) (보증금환산액)	임대보증금 (원)	월임대료 (원)
1		202	49.00	15.95	64.95	2						331,153,846.15	150,000,000	48,000
2		203	51.00	16.60	67.60	2						340,961,538.46	150,000,000	532,000
3		301	48.70	15.85	64.55	2						335,384,615.38	150,000,000	512,667
4		302	49.00	15.95	64.95	2						331,153,846.15	150,000,000	498,000
5		303	48.70	15.85	64.55	2						329,038,461.54	150,000,000	490,667
6		401	31.60	10.29	41.89	2						290,769,230.77	150,000,000	358,000
7		402	46.90	15.27	62.17	2						389,038,461.54	150,000,000	698,667
8		403	40.60	13.21	53.81	2						276,923,076.92	150,000,000	310,000
9		501	59.00	19.20	78.20	3						412,884,615.38	150,000,000	781,333
소계			424.5	138.17	562.67							3,037,307,692	1,350,000,000	4,229,334
본건은 탁상감정결과이며, 시점수정이 반영되지 않은 결과로서, 정식 감정시 감정평가 결과가 상이할 수 있습니다.														

표 42 시세 80% 기준에 따른 A 주택 단위면적당 임대료

전용면적 합계	424.5	
보증금환산액 합계	3,037,307,692	
환산율	5.2%	
월세환산액 총액	13,161,667	보증금환산액*환산율/12개월
면적당 월세환산액(감정평가액)	31,005	월세환산액 총액/전용면적
면적당 월세환산액(시세 80%)	24,804	

- B주택의 경우 감정평가액을 바탕으로 시세 80%에 해당하는 임대료(사회주택사업자가 받을 수 있는 상한선)는 28,496원/m² 임 (표 43, 44 참고)
- 이는 현행 방식의 공급가능임대료 (평당 공사비 480만원) 수준을 약간 상회

표 43 B 주택 감정평가 결과표

감정평가결과(호별 평가내역)														
평가대상														
no	평가서번호	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	방개수 (실)	건물 연도	사용 승인일	소유권 이전 등기일	주택유형 (다세대, 다가구)	건물형태 (계단식, 엘리베이터)	감정평가액(원) (보증금환산액)	임대보증금 (원)	월임대료 (원)
1	DA183-000000	0201	21.16	13.19	34.35							146,038,000	13,140,000	135,400
2	DA183-000000	0202	23.58	14.7	38.28							161,321,000	14,510,000	149,600
3	DA183-000000	0203	23.22	14.47	37.69							168,302,000	15,140,000	156,100
4	DA183-000000	0204	22.31	13.9	36.21							153,962,000	13,850,000	142,700
5	DA183-000000	0205	22.76	14.19	36.95							156,981,000	14,120,000	145,500
6	DA183-000000	0206	29.99	18.69	48.68							226,981,000	20,420,000	210,500
7	DA183-000000	0301	21.16	13.19	34.35							146,038,000	13,140,000	135,400
8	DA183-000000	0302	23.58	14.7	38.28							161,321,000	14,510,000	149,600
9	DA183-000000	0303	23.22	14.47	37.69							158,868,000	14,290,000	147,300
10	DA183-000000	0304	22.31	13.9	36.21							195,660,000	17,600,000	181,400
11	DA183-000000	0305	22.76	14.19	36.95							182,264,000	16,400,000	169,000
12	DA183-000000	0306	29.99	18.69	48.68							265,283,000	23,870,000	246,000
13	DA183-000000	0401	21.16	13.19	34.35							143,208,000	12,880,000	132,800
14	DA183-000000	0402	29.94	18.66	48.6							222,453,000	20,020,000	206,300
15	DA183-000000	0403	24.48	15.26	39.74							164,151,000	14,770,000	152,200
16	DA183-000000	0501	21.16	13.19	34.35							139,057,000	12,510,000	128,900
17	DA183-000000	0502	29.94	18.66	48.6							216,038,000	19,440,000	200,300
18	DA183-000000	0503	24.48	15.26	39.74							159,434,000	14,340,000	147,800
소계			437.2	272.5	709.7							3,167,360,000	284,950,000	2,936,800
	주차대수	9대	본건은 탁상감정결과이며, 시점수정이 반영되지 않은 결과로서, 정식 감정시 감정평가 결과가 상이할 수 있습니다.											

표 44 시세 80% 기준에 따른 B 주택 단위면적당 임대료

전용면적 합계	437.2	
보증금환산액 합계	3,167,360,000	
환산율	5.9%	
월세환산액 총액	15,572,853	보증금환산액*환산율/12개월
면적당 월세환산액(감정평가액)	35,620	월세환산액 총액/전용면적
면적당 월세환산액(시세 80%)	28,496	

- C주택의 경우 감정평가액을 바탕으로 시세 80%에 해당하는 임대료(사회주택사업자가 받을 수 있는 상한선)는 28,197원/㎡ 임 (표 45, 46 참고)

- 이는 현행 방식의 공급가능임대료 수준에 약간 못 미침
 - 평당 공사비 480만원일 경우 29,808원/m²
 - 평당 공사비 420만원의 경우 28,253원/m²
- 이 경우 사업자는 공사비를 더 낮추거나 관리비용을 절감해야 사업이 가능함

표 45 C주택 감정평가 결과표

감정평가결과 (호별 평가내역)										
평가대상										
번호	평가서번호	호	전용면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	방개수 (실)	주택유형 (다세대, 다가구)	건물형태(계단식, 엘리베이터)	감정평가액(원) (보증금환산액)	80%적용
1	-	201	29.42	8.57	37.99	1	공동주택	엘리베이터	197,164,000	157,731,200
2	-	202	29.70	8.65	38.35	1	공동주택	엘리베이터	197,015,000	157,612,000
3	-	203	29.70	8.65	38.35	1	공동주택	엘리베이터	197,015,000	157,612,000
4	-	204	29.70	8.65	38.35	1	공동주택	엘리베이터	202,836,000	162,268,800
5	-	205	28.66	8.34	37	1	공동주택	엘리베이터	197,910,000	158,328,000
6	-	301	29.42	8.57	37.99	1	공동주택	엘리베이터	197,164,000	157,731,200
7	-	302	29.70	8.65	38.35	1	공동주택	엘리베이터	197,015,000	157,612,000
8	-	303	29.70	8.65	38.35	1	공동주택	엘리베이터	197,015,000	157,612,000
9	-	304	29.70	8.65	38.35	1	공동주택	엘리베이터	202,836,000	162,268,800
10	-	305	28.66	8.34	37	1	공동주택	엘리베이터	197,910,000	158,328,000
11	-	401	23.10	10.81	33.91	1	공동주택	엘리베이터	159,552,000	127,641,600
12	-	402	23.10	10.81	33.91	1	공동주택	엘리베이터	164,328,000	131,462,400
13	-	403	22.96	10.74	33.7	1	공동주택	엘리베이터	166,418,000	133,134,400
14	-	501	23.10	10.81	33.91	1	공동주택	엘리베이터	157,910,000	126,328,000
15	-	502	23.10	10.81	33.91	1	공동주택	엘리베이터	157,910,000	126,328,000
16	-	503	22.96	10.74	33.7	1	공동주택	엘리베이터	161,642,000	129,313,600
소계	185		432.68	150.44	583.12	16			2,951,640,000	2,361,312,000

표 46 시세 80% 기준에 따른 C 주택 단위면적당 임대료

전용면적 합계	432.68	
보증금환산액 합계	2,951,640,000	
환산율	6.2%	
월세환산액 총액	15,250,140	보증금환산액*환산율/12개월
면적당 월세환산액(감정평가액)	35,246	월세환산액 총액/전용면적
면적당 월세환산액(시세80%)	28,197	

□

□ 3개 임대료 체계에 따른 임대료 비교

- 연구결과에 따라 세 주택의 공급가능 임대료, 현재기준(시세 80%), 부담가능임대료를 비교
- 연구 분석 결과, ‘부담가능임대료’는 단가 형태가 아니고 가구원수에 따른 ‘총량’의 개념이기에, 가구원수와 주거면적에 따라 ‘단위면적당 임대료’는 달라지는 것을 반영함
- 실제 단위면적당 임대료는 주택의 면적이 작아질수록 높아지고 주택의 면적이 커질수록 낮아지는바, ‘하나의 단가’를 면적에 일률적으로 곱할 수 없음을 확인할 수 있음
- 그럼에도 불구하고 17-40제곱미터 사이의 주택의 경우에 ‘하나의 단가’를 면적에 일률적으로 곱할 경우는 표 47과 같음
 - 좁은 면적에 1인가구가 살 경우에는 현재의 공급가능임대료나 기준임대료 체계로 충분
 - 출생률 증가 등 2인가구의 주거여건 향상을 위해서는 현재의 체계로는 불충분
 - 공급자 지원으로 간극을 줄일 수 없다면 입주자에 대한 주거보조비 도입 적극 검토 필요

표 47 세 주택간 3유형의 임대료 비교

	공급가능임대료	기준임대료	부담가능임대료	면적 (가정)
A주택	22,972(원/m ²)	24,804(원/m ²)	24.805(원/m ²)	17m ² (1인가구)
B주택	27,588(원/m ²)	28,496(원/m ²)		
C주택	29,808(원/m ²)	28,197(원/m ²)	2인가구: 15.918(원/m ²) 1인가구: 10.543(원/m ²)	40m ²
산출방식	원가연동형	시세연동형	소득-면적-가구원수 연동형	



VII. 결론

VII. 결론

□ 임대료 최소화를 위해서는 대출 상환 가능시점이 달라짐

- 이는 전용면적비율 또는 초기투입비용의 차이에 기인. 다양한 상환방식 도입 필요
- 현재 상환방식은 개별 주택의 상황과 무관하게 초기 상환액이 설정되었으나, 각 사업자가 가장 '임대료를 최소화 할 수 있는 상환 방식'을 제안하고 이를 인정하여 운영할 필요

□ 기금이자율 보다는 토지임대료율이 더 큰 영향을 미치는 경향

- 사업기간중 상환하는 대출금에 대한 이자율 변화 보다는, 사업기간중 지속적으로 지출해야 하는 토지임대료의 임대료율의 변화가 더 큰 영향을 미침
- 그러나 장기 분할 상환을 하는 경우가 되면 기금 이자율의 영향력이 더 커짐
- 서울시의 정책의지에 따른 개입 가능성과 효과가 큼
- 토지임대료율을 낮추고 임대료 규제를 강화할 수 있음

□ 공익적 목적으로 전용면적비율이 작아질 경우에 대한 인센티브 도입 바람직

- 이는 임대료수입 대비 초기투입자금이 클 경우로 사업자에게 큰 부담
- 주거전용면적 외에도 임대료 산정에 반영될 수 있는 명분과 기준을 마련해줄 필요
- 지역사회에 공헌하는 성격의 시설에 대해서는 기타 인센티브 도입도 정당화할 수 있음

□ 평당 공사비 보다는 금융이나 토지지원 방식이 더 큰 영향을 미침

- 세대평균 월임대료와 비교해보면 평당 60만원 공사비의 차이는 세대평균 월임대료에서 2만원 내외의 차이로 나타남
- 따라서 주택의 품질 향상에 드는 비용 보다는 금융-토지 지원방식이 미치는 영향이 더 큼
- 사회주택의 적정 품질을 유지하기 위해서 평당 공사비는 적정 수준으로 잡아도 큰 문제는 아닐 것으로 보임

□ 세대당 면적이 넓을수록 단위면적 임대료 절감 가능

- 세대당 면적이 넓어서 세대당 임대료가 가장 비싸더라도 단위면적당 임대료는 가장 저렴
- 재산세를 내도, 전용면적비가 높고 세대당 면적이 클수록 단가 저렴
 - 이는 사회주택이 아니라 일반 주택에서도 보편적으로 나타나는 현상⁷⁾
- 이에 따라 사회주택의 '적정 면적'에 대한 접근 필요
 - 입주자 입장에서 부담하는 임대료는 '단위면적당 임대료'가 아니라 이 수치에 주거전용 면적을 곱한 '세대당 임대료'인바, 적정 면적이 얼마냐가 이후 중요한 주제일 것임
 - 최저주거기준을 만족해야 함은 물론이고, 현재 서울시가 제시하는 적정주거기준인 17m²와 40m²(재산세 면제 기준) 사이에서 1인가구를 위한 사회주택의 적정면적 제시 필요
- 1인가구와 2인가구의 경우에 대한 별도 접근 필요 (재산세 감면 범위 상향 조정 등)

□ 자기자본 회수 방식

- 사업 확산성을 위해 자기자본을 초기 80% 환수가능하게 하나,
- 사업자 책임성 강화 위해 나머지는 20년차와 40년차에 회수
- 회수시 연 수익률 1% 적용해도 전체 비용에는 큰 영향 없으나, 사업자 인센티브로 작용
- 40년간의 전체 사업비와 비교한 수익률은 무의미하며, 사업자에게 적정 인센티브로 작용할 수 있는 중도 회수시 약간의 수익률 보장하는 방식 도입 바람직

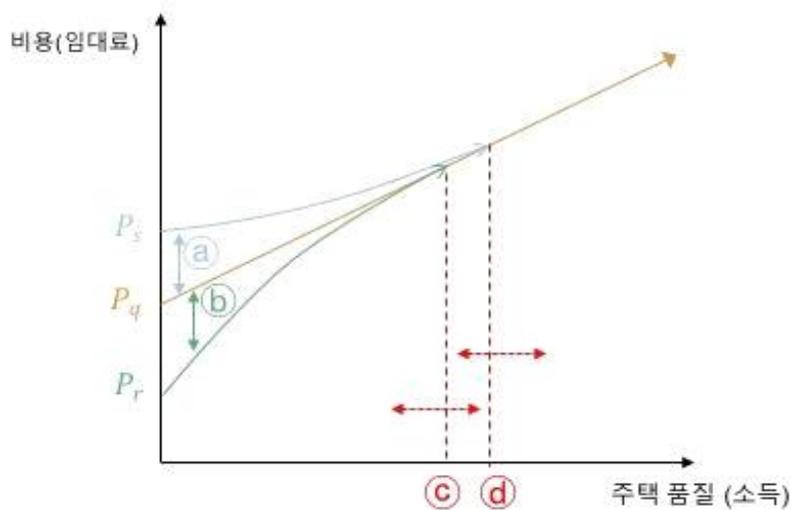
□ 면적 관점 및 가구원수에 따른 별도 접근법이 추가될 필요

- 연구 분석 결과, '부담가능임대료'는 단가 형태가 아니고 가구원수에 따른 '총량'의 개념이기에, 가구원수와 주거면적에 따라 '단위면적당 임대료'는 달라지는 것을 반영함
 - 좁은 면적에 1인가구가 살 경우에는 현재의 공급가능임대료나 기준임대료 체계로 충분
 - 출생률 증가 등 2인가구의 주거여건 향상을 위해서는 현재의 체계로는 불충분
 - 공급자 지원으로 간극을 줄일 수 없다면 입주자에 대한 주거보조비 도입 적극 검토 필요

7) 실제 '고시원이 타워팰리스 보다 비싸다'는 조사결과가 언론에 보도됨
(<https://www.sisain.co.kr/?mod=news&act=articleView&idxno=15502>)

□ 총평

- 현재의 금융-토지지원방식으로는 현재의 기준임대료(시세의 80%) 임대료 수준도 달성하기에 ‘아슬아슬한’ 수준
 - 주택에 따라 시세의 80%가 공급가능한 수준의 임대료를 약간 상회하기도 하나 못 미치기도 함
- 현재의 기준임대료 수준은 입주자의 부담가능한 임대료 수준을 맞추기 어려운 수준
 - 주거면적이 좁아질 경우에는 단위면적당 임대료는 증가해도 세대당 임대료가 감소하며 부담가능한 임대료수준을 달성할 수 있으나
 - 이때의 주거면적(17-20m²)이 비록 최저주거기준은 충족하나 과연 사회주택이 규범적으로 추구해야할 면적 수준인지에 대해 확인하기 어려우며
 - 가구원수가 늘어날 경우, 그리고 넓은 면적을 선택하여(단위면적당 비용은 적게 지불하는) 입주자들 사이의 형평성의 문제가 제기될 수 있음
- 즉 현재는 아래 그림의 ㉠의 간격이 작더라도 실제 발생하는 경우가 있으며, ㉡의 간격은 거주 면적에 따라 큰 경우도 있고, ㉡의 간격이 크지 않을 경우는 거주 면적이 좁은 경향이 있는 바, 그 정도가 바람직하거나 용인할 수 있는 수준인지에 대한 판단이 필요한 상황



P_s : 공급가능 임대료

P_q : 기준 임대료

P_r : 부담가능 임대료

㉠ 공급자 보조 비용

㉡ 소비자 보조 비용

㉢ 소비자 보조 기준선

㉣ 공급자 보조 기준선

그림 5 사회주택 기준임대료와 공급가능임대료, 부담가능임대료의 관계

- 사회주택의 임대료를 더욱 인하하거나, 사업성 확보를 통한 사업 확장을 피하기 위해서는 다음 논점 제기가 가능함
 - **사회주택의 적정 면적에 대한 논점** : 서울시 적정주거기준을 충족하면 될 것인지, 그 이상을 추구할 것인지
 - 적정 건설비에 대한 논점 : 평당 건축비는 어느 수준이 적절할 것인지
 - 가구원수에 따른 논점 : 가구원수에 따라 필요면적이 대폭 늘어날 수 있으나, 맞벌이가 아닐 경우 소득수준 및 이에 따른 부담가능한 임대료의 수준은 큰 차이가 벌어지는 바, 이 간극은 사회주택 사업자에 대한 지원체계로는 극복하기 어렵기에, 주거보조비 도입과 연계하여 고민할 문제
- 보증금회수, 주택장수명화, 유지수선비 등은 모두 서로 연동된 문제
 - 본 연구에서 진행한 여러 시뮬레이션에서는 ‘상수’로 취급했던 사안들이나,
 - 본 연구에서의 정책 변수들(대출이자, 토지임대료) 보다 보증금 충당 방식 (주택의 잔존 가치 또는 토지주의 보증금 책임 분담 등)이 훨씬 큰 영향을 미치며,
 - 유지수선을 통해 주택의 품질을 유지하면 달성가능한 사안이나, 현 단계에서 단언하기 어려움
- 특히 보증금 회수는 토지-건물 지분이 분리된 상황에서 민감한 문제이며 자유시장임대부 문과의 비교시 가장 큰 차이가 발생하는 부분
- 특히 ‘면적’에 대한 논점이 향후 추가 연구 주제로 필요하며, ‘단위면적당 임대료’를 대체할 개념이 도출 될 필요가 있음
 - ‘부담가능 임대료’는 소득을 기반으로 산정하며, 실제 부담가능한 수준의 임대료인지는 ‘단위면적당 임대료’가 아니라, 해당 세대가 사는 주택의 면적에 따라 달라질 ‘세대별 임대료’와 비교해봐야하는 개념임
 - 즉 ‘단가’의 개념인 ‘단위면적당 임대료’ 또는 ‘공급가능임대료’와, ‘총량’의 개념인 ‘부담가능임대료’를 비교하기 위해서는 ‘면적’을 매개로 비교할 수 있는 틀이 필요함
 - 아울러 사회주택이 추구하는 적정 품질과 적정 면적에 해단 정책적 판단도 필요함
 - 이는 향후 사회주택 물량이 증가함에 따라 보다 많은 사례가 확보되면 개별 주택 평면과 품질에 대해 적용할 ‘주택점수제’를 도출, 검증해보며 ‘면적에 대한 배점 비중’을 조절하는 것으로 조절 가능할 것으로 보임



부록

부록 1. 네덜란드 세입자협회 방문 인터뷰

부록 2. 네덜란드 주택점수-임대료 연동표

부록 3. 네덜란드 주택점수 산출 기준표

부록 4. 공급가능임대료 비교 (대출금리 2%, 토지임대료 1%)

부록 5. 공급가능임대료 비교 (대출금리 2%, 토지임대료 0.1%)

부록 6. 공급가능임대료 비교 (대출금리 1%, 토지임대료 1%)

부록 7. 공급가능임대료 비교 (대출금리 1%, 토지임대료 0.1%)

부록 8. 공급가능임대료 비교 (최저가)

부록 1. 네덜란드 세입자 협회 방문 인터뷰

1. 개요

- 기관명 : Woonbond – 네덜란드 전국세입자협회 (전국세입자협회 총연맹)
- 일시 : 2018.9.4
- 주소 : Nieuwe Achtergracht 17, Amsterdam
- 인터뷰이 : Erik Maassen, senior beleidsmedewerker belangenbehartiging(세입자 권익 보호 정책담당자)
- 인터뷰 정리 및 편집자: 강빛나래

2. 네덜란드 주택점수제

□ 한국 배경 설명

- 한국은 기존의 ‘공공주택’외에 새로이 ‘사회주택’이 도입. 둘 다 기존 유럽의 시각에서 보는 ‘사회주택’에 해당되었으나, 공급주체가 누구냐에 따라 세부 구분되는 것으로 보시면 무방.
 - 이중 사회주택 임대료의 결정기준이 시세의 80%.
 - 그러나 ‘시가’의 정의와 개념이 모호할 수 있을 뿐더러,
 - 시세가 비싼 지역에서는 시세의 80%란 기준이 사회주택 대상 가구에게 더 이상 부담가능(affordable)하지 않은 수준이 되는 반면,
 - 시세가 낮은 지역에서는 시세의 80%란 기준이 사회주택 공급자의 사업타산성을 맞추기에는 적절하지 않아짐.
- 보조금으로 이 문제를 보완할 수 있겠으나, 수요측 혹은 공급측 보조금 지불 기준을 세우기 위해서라도, 적절한 임대료 산정체계에 대한 고려가 필요함
- 또한 현재 한국에서는 세입자 대표조직이 참여하는 거버넌스가 미약함.
- 이런 맥락에서 네덜란드 주택점수제를 고찰하고, 사회주택의 운영 제반에서 ‘세입자 대표조직’의 역할을 참고하고자함.

□ 인터뷰이 모두 설명

- 본본트(Woonbond)가 연 4회 발간하는 정기간행물 중 매년 봄호에서는 매년 1월 내무부(BZK)가 고시하는 법적 임대료인상률과 관련, 임대료 산정의 기초가 되는 주택점수제에 대해 특집으로 설명을 제공하고 있음.
 - 예를 들어, 주거 면적 1제곱미터 당 1점 (실사용불가능한 면적 제외).
 - 물건수납 공간 등 주거 실사용 제외 공간은 1제곱미터 당 0.75점.
 - 각 방 당 난방이 있으면 각 2점.
 - 에너지 등급에 따라 최저 0점 에서 최고 등급 44점.
 - 주방 면적에 따라 1-2미터 길이는 4점, 2미터 이상 길이는 7점.
 - 화장실 갖추면 3점, 샤워 시설 있으면 4점, 세탁 시설 있으면 2점.
 - 개별 주택 공시가격(WOZ-waarde; 지방세인 부동산보유세의 과세표준이 되는 공시가격)은 총 주택점수에 약 25% 정도 반영됨 (즉, 위의 주택점수를 합산한 데에 나머지 개별 주택 공시가격을 전환한 주택점수가 75:25로 더해져 최종 주택점수가 정해짐.) 이는 대략의 비율이고, 정확한 환산 방법은 별도 서면으로 전달하겠음

□ 비규제/규제임대료부문 구분선과의 관계는?

- 현재로서는 총 주택점수가 144점 이상이면, 비규제임대에 속함. 비규제임대란 최대임대료 적용을 받지 않는 주택으로서, 임대인과 임차인이 합의하는 가격이 월세로 책정됨.
- 기존 규제부문의 주택의 품질이 좋아져서 비규제부문으로 넘어가게 되더라도, 임대료 규제에서 벗어나게 되는 상황은 기존 세입자가 계속 살고 있을 경우에는 적용되지 않고, 기존 세입자가 이사간 후 신규 임대차계약 체결 시부터 적용됨.
 - 편집자 주) 네덜란드는 주택임대차계약 1년 이상일 경우, 양측의 별도 고지 없는한 대개 자동무기한연장이 가능한 계약이기 때문에, 그 주택의 점수가 144점 이상인 경우 기존 임차인이 이사나가고 새 임차인이 들어오는 때부터, 주택점수제의 통제를 벗어난 임대료 상승 효과가 나타나게 됨

□ 2014년 이후 시장가치가 반영되기 시작한 이후의 변화는?

- 개별 주택 공시가격을 주택점수제에 반영하면서부터, 장기적으로는 규제임대에서 비규제임대 섹터로 전환기는 임대주택이 늘어날 예정. 주택의 점수가 상향조정되며 규제임대료부문에 해당하는 월세 기준을 초과하게 됨.

- 따라서 규제임대와 비규제임대를 가르는 월세 기준 710.68유로를 상향조정하지 않는 이상, 주택점수제에 의한 임대료 통제 효과가 장기적으로는 약해질 수 있음. 특히 암스테르담과 위트레흐트처럼 제한된 주택공급으로 인한 초과수요로 주택가격이 치솟는 곳의 경우, 점점 규제임대섹터를 벗어난, 시장임대료가 적용되는 임대주택 재고가 차츰 늘어날 것으로 보임.
- (그러나 주택협회가 보유한 임대주택 재고의 경우, 비규제임대 섹터에 속하는 임대료의 주택(월세 710.68유로 이상) 보유 비율에 제한이 있고, 총 임대료상승률도 협의에 의해 통제 되기 때문에, 시장의 영향을 상대적으로 덜 받음.)

3. 주택점수제의 효과와 운영

□ 주택점수제의 도입 목적, 배경

- 임대차시장에서의 주택수요 측 협상력 열세로 인해 임대인이 지나치게 높은 임대료 (precarious rent; rent based on housing scarcity)를 청구할 수 있는 가능성을 제한하기 위함

□ 최근 시장가격이 반영되기 시작하면서 생긴 변화는?

- 최근 몇 년 사이 시세가 반영이 도입되고, 그 시세 반영률이 높아지면서, 본래의 취지가 다소 훼손될 수 있는 여지가 존재.

□ 기존의 형평성 문제를 해결하는데 도움이 되는 측면은 없는지? 인기가 좋은 지역은 ‘잠김효과’로 대기기간이 길어지고, 먼저 들어간 사람만 혜택을 보게 되면 입주대상집단 내에서의 ‘형평성’의 문제가 있지 않은가?

- 편집자 주) 지금과 같은 방식은 신규로 체결하는 임대차계약만 임대료를 그 전 대비 대폭(예컨대 20%, 그러나 주택점수제의 상한선을 넘지 않는 범위내에서) 올리는 데 반해, 기존 임차인은 규제임대섹터의 임대료상한률 적용을 받아 상대적으로 낮은 인상률만 감내하여, 십몇년 후에는 주변에 비해 매우 낮은 임대료만 내고 계속 살게 되는 형평성의 문제가 있었음

- 답: 주택점수제의 적용과 네덜란드 임대시장 특유의 비규제임대섹터, 규제임대섹터의 공존으로 인해, 기존 임차인은 (소득수준에 비해) 낮은 임대료를 내면서 좋은 입지의 양호한 시설의 주택을 상대적으로 매우 낮은 비용에 이용하지만, 신규로 임대시장에 진입하는 젊

은 임차인들은 상대적으로 매우 높은 임대료를 내게 된다는 비판이 존재함. 따라서 세입자 간 형평성에 대한 문제가 논점으로 부각됨.

- 이에, 세입자 간 형평성 강화를 위해 Woonbond는 2017년부터 전국주택협회총연맹 AEDES 와 ‘총임대료인상률 제한 협약’을 체결. 그 내용은
 - 개별 주택협회가 신규 연도 총 임대료 인상률을 전년도 대비 물가상승률 + 1% 대로 제한하는 것임. 그리고 총액은 이렇게 제한되지만, 개별 임차인에게는, 신규가 아닌 기존 임차인에게도, 물가상승률+2.5%까지 임대료 인상가능하게 함
- 이렇게 하면, 기존 세입자의 소득 형편과 신규로 진입하는 새 세입자의 소득, 주택 등을 고려해서 각 공급주체가 임대료 인상률을 차등 적용하여 기존 세입자와 신규세입자의 격차를 줄이는 것이 가능해짐. 물론 규제임대료부문의 임대료 상한선은 준수함.
 - 편집자 주) 이는 개별 주택협회의 평균 임대주택보유량이 6,800채에 달하기 때문에 더 효과적으로 적용가능. 즉, 전략적인 임대료인상률 차등화, 다양화. 주택협회는 자율성을 발휘하면서, 각 아파트 동의 상황과 인구 구성비, 가구 소득 수준 등을 종합 고려, 맞춤형 임대료 책정, 인상 정책을 법적 테두리 내에서 펼침.

□ 최근 이슈는?

- 각 개별 주택의 주택점수에 따른 법적 최대 임대료표는 매년 물가상승률을 반영, 업데이트 되는 데 반해, 비규제임대 섹터와 규제임대 섹터를 가르는 기준은 3년째 동결 중임.
- 이로 인해 시장 주택가치 반영에 따른 주택점수 상승과 최대 임대료 상승은 매년 일어나는 반면, 규제임대섹터에 속할 수 있는 임대료 기준은 변화가 없으니 상대적으로 낮아지는 셈.
 - 따라서 신규로 체결되는 주거공간임대차계약은 비규제임대에 속하는 경향이 늘어남.
 - 섹터 구분 기준을 높이자는 논쟁중. 동결하자는 의사결정을 할 때 이러한 효과에 대해 미리 짐작했는지, 의도치 않은 결과인지는 확인하기 어려움

4. 네덜란드 전국 세입자협회 총연맹 활동

□ Woonbond 소개를 부탁함 (배경, 재정, 활동, 역할 등)

- 1990년 설립. 그 전에 전신인 단체들도 있었음. 지역의 조직이 가입하는 연맹체의 형식.
- 재정은, 전국에 흩어진 각 지역 세입자 조직들로부터 회원비를 받고, 내무부로부터도 조직 운영을 위한 보조금을 받고 있음.

□ **거버넌스 구조는?**

- 전국 세입자조직 총연맹으로서 총 500여개의 세입자조직과 1,000여개의 주민위원회 (bewonerscommissie; residents committee)로 구성
- 인구수로 치면 160만 명의 세입자들과 연계되어 있으며, 이는 네덜란드 세입자 총 수의 약 55%에 해당. 개인 회원은 적고 대부분 조직으로서 가입한 기관회원임.

□ **연맹의 대의체계는?**

- 각 도(프로빈스) 마다 지역세입자협회 총회를 열고, 거기에서 선출한 대표들을 도단위에서 2명씩 전국세입자협회총연맹 이사회에 파견함.
 - 편집자주) 네덜란드의 행정체계는 ‘중앙정부-도 혹은 주(프로빈스)-시(기초지자체)’의 3단 체계로 구성됨

□ **직원 규모는?**

- 전국세입자협회총연맹은 풀타임 기준 약 60명의 풀타임 임직원을 두고 있음.

□ **사회주택 공급자로부터는 지원을 받지 않는지?**

- 전국에 흩어진 약 350개의 주택협회(사회주택 공급주체)들은 공급자별 세입자조직에 보조금을 지급하며, 그 보조금에서 전국세입자협회총연맹에 납부하는 기관회원비도 나오기 때문에, 간접적으로 전국세입자협회총연맹의 재정에 일조하고 있음.
- 세입자협회의 운영진들은 1년에 최소 3일 이상, 세입자교육프로그램에 참여해야 하며, 그 비용은 임대인(주택협회)이 지불함.

□ **지역조직의 통상적인 구성방식은? (지리적으로? 업체별로?)**

- 각 지역에서 집합주택의 동별로, 또는 주택협회(공급자) 별로, 또는 한 근린주구처럼 지리적 경계에 따라 조직됨.
- 협상 당사자가 업체(주택협회)이므로 지역 세입자 조직들도 기본적으로는 업체 (주택협회) 별로 구성되며 일정 지리적 규모에서는 지역별 연맹으로 모임

□ 지역별 조직 체계와 업체별 조직체계 사이에서 사각지대는 없는지?

- 간혹 발생함. 한 사례는, 고령자주택 전문 주택협회인데, 어찌다가 멀리 떨어진 곳에 일부 물량을 마련했으며 입주 대상에는 제한이 없음. 해당 단지 사람들은 업체별 회의에 가면 고령자들 틈에 있게 되고, 지역별 회의에 가면 숫적으로 소수가 됨
- 그외 민간임대인 중 등록된 기관은 아니나 개인 자격으로 다량 임대하는 경우, 비규제임대료 부문 등에서 세입자 조직이 어려워 생기는 사각지대가 간혹 발생.

□ 주요 사업은 ?

- Woonbond는 세입자협회를 민주적이고 효율적으로 운영할 좋은 대표를 키우는 것을 목표로 주택정책, 변화하는 법제, 세입자의 권리, 세입자협회의 조직화와 역할, 운영 등에 대한 각종 교육 프로그램을 제공하고 있음.

□ 내무부 산하 임대차위원회와의 관계는?

- 내무부 산하 주거공간임대차관계조정위원회(huurcomissie)는 접수되는 임대차관계 갈등(임대료 적정 여부, 임차인의 임대료 체납, 임대인의 건물 유지보수 불성실 문제 등)에 대해 중재하고, 최종 행정처분을 내림.
 - 지역별 임대차위원회에서는 3인의 위원회를 운영함. 1명은 독립, 1명은 임차인 측, 1명은 임대인 측에서 선정, 임명되며, 이렇게 3인 단위로 구성, 동시 운영되는 다수의 위원회들이 각 지역의 임대차관계 갈등 사안을 다룸.
 - 전국중앙의 주거공간임대차관계조정위원회에는 이사회, 사무처 외에 자문회가 있는데, 9명의 자문회의 중 3명은 임대인 측, 3명은 임차인 측, 3명은 독립적으로 추천, 인명되는 이들임. 주로, 법학을 전공한, 법률 전문가의 배경을 갖고 있음.
- 이렇듯 임대인과 임차인의 이해를 각각 대표하는 의사결정, 갈등중재 구조는 소송비용을 줄이기 때문에, 정부 차원에서도 효율적인 갈등해결 구조라 판단, 지원함.
- 주거공간임대차관계조정위원회의 운영은 내무부 산하이고, 임차인 측 대표를 추천, 파견하는 데 있어서는 전국세입자협회총연맹이 영향력을 발휘할 수 있음.

□ 분쟁 중 관리비 이슈는?

- 공동주택 관리비 장부 공개는 주거공간임대차법(민법 7권 5장232-282조), 임대인-임차인 공동논의에 관한 법(Wet op het overleg huurders verhuurder)에 근거하여 의무임.

□ 거주기간의 문제는?

- 네덜란드는 기본적으로 무기계약이고, 다른 부분에 비해 이 부분은 참 잘 돼있다고 봄.

□ 대외공보, 정당과의 관계 및 정치적-정책적 영향력 전략은?

- 매년 두 차례 Woonbond는 하원의 각 정당 대표, 의원들을 만나 개별적으로 관련 법제와 변화에 관한 Woonbond의 입장, 세입자 차원의 이해를 밝히고 설득하고, 세입자의 이해를 고려하는 입법 활동을 지원함. 장관과도 연 2회 간담회 진행.
- 기독교민주당도 어느정도 호의적이고, 기존 시민주의 정당도 관심 많으나, 자유당은 시장주의적 관점을 보이는 것으로 평가함.

□ 임대료 관련, 세입자 권익 보호를 위한 구체적 활동은?

- 주택점수제 실효화를 위한 Woonbond의 노력은 다음과 같음.
 - 보통 매년 5월 1일 전에, 개별 세입자들은 주택협회나 민간임대주로부터 임대료 인상에 관한 고지를 받고, 그 적용은 대개 7월 1일부로 이뤄짐
 - 세입자는 약 2개월의 반대의사 표명, 이의제기 시간이 있는 셈
 - 임대료 인상률에 동의하지 않을 시, 사안 해결이 어려울 시, 주거공간임대차관계조정위원회에 사건을 접수할 수 있음
- Woonbond는 매년 봄호 정기한행물을 통해 주택점수제의 원리와 법적 임대료 상한률 등에 대해 설명하고, 정보를 제공함

□ 그 외 활동은? 예컨대 공동주택 내에서의 공용/공동체 공간 확보, 운영, 근린주구 단위의 정주성 개선을 위한 노력들을 하는지. 운영 뿐만아니라 주택 건설계획 단계에서부터도 개입하는지.

- 2015년 주택법 개정으로 각 지방정부의 주택공급계획(성과협약; prestatieafspraken) 수립 시 시정부, 그 관할에서 활동하는 주택협회들과 함께 세입자조직의 참여도 의무화됨
- 이 회의는 구성은 3자 협의체로서 각 지역의 사회주택 공급 전략에 대해 논의하고, 지표를 수립하며, 실현할 정책에 동의함
 - Woonbond는 성과협약(한국의 주택계획에 해당) 수립 과정에 세입자조직들이 더 효과적으로 목소리를 내도록, 주택수급 분석, 주택공급계획시 중요한 점들, 협약 기술 등을 알리는 교육을 제공

-
- 주택협회에서 세입자들에게 공동체 공간을 반드시 제공하는 것은 아니고, 설계 과정에서 예산 및 여러 고려 사항에 따라 자율적
 - 주상복합처럼 상가공간을 주택협회(사회적 주택 공급주체)가 함께 공급하는 것은 전보다 드물어짐
 - 오히려 상가부문에서 적자가 나서 주택부문에 피해를 입힌 경우도 있었으며,
 - 최근 주택협회 운영 및 회계 상의 비영리 부문과 영리 부문의 구분이 법적으로 더 엄격해지면서, 전보다 드물어짐
 - 그 외 Woonbond는 매년 전국 세입자의 날, 세입자 축제 등을 개최하며 보통 400-700명이 모임
 - 미래 전망에 있어, Woonbond로 이어지는 지역 세입자조직들의 운영진, 이사진들의 나이가 점점 고령화된다는 우려가 있긴 하지만, 젊은 세대도 참여시키려 노력하고 있음
 - 주택협회 기반 세입자조직, 시나 동네 기반 세입자조직 둘 다와 다 연대

부록 2. 네덜란드 주택점수-임대료 연동표

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	189	82	388,27	124	606,08	166	823,84	208	1041,63
41	193,72	83	393,46	125	611,26	167	829,02	209	1046,81
42	198,44	84	398,63	126	616,43	168	834,2	210	1052,02
43	203,16	85	403,84	127	621,61	169	839,42	211	1057,18
44	207,88	86	409,03	128	626,84	170	844,59	212	1062,36
45	212,59	87	414,2	129	631,97	171	849,77	213	1067,55
46	217,34	88	419,39	130	637,18	172	854,95	214	1072,73
47	222,05	89	424,56	131	642,36	173	860,15	215	1077,92
48	226,79	90	429,77	132	647,53	174	865,31	216	1083,1
49	231,51	91	434,94	133	652,74	175	870,51	217	1088,3
50	236,23	92	440,11	134	657,91	176	875,69	218	1093,47
51	240,92	93	445,32	135	663,12	177	880,87	219	1098,66
52	245,68	94	450,49	136	668,27	178	886,07	220	1103,87
53	250,38	95	455,68	137	673,48	179	891,25	221	1109,02
54	255,12	96	460,86	138	678,67	180	896,41	222	1114,22
55	259,84	97	466,07	139	683,83	181	901,63	223	1119,4
56	264,59	98	471,24	140	689,02	182	906,81	224	1124,59
57	269,26	99	476,44	141	694,23	183	911,99	225	1129,76
58	273,99	100	481,61	142	699,38	184	917,16	226	1134,96
59	278,74	101	486,79	143	704,56	185	922,37	227	1140,14
60	283,47	102	491,97	144	709,77	186	927,56	228	1145,33
61	288,16	103	497,17	145	714,97	187	932,73	229	1150,53
62	292,91	104	502,36	146	720,13	188	937,93	230	1155,7
63	297,61	105	507,52	147	725,33	189	943,1	231	1160,87
64	302,34	106	512,73	148	730,51	190	948,29	232	1166,08
65	307,06	107	517,91	149	735,7	191	953,49	233	1171,26
66	311,8	108	523,08	150	740,87	192	958,65	234	1176,43
67	316,52	109	528,28	151	746,06	193	963,85	235	1181,63
68	321,23	110	533,47	152	751,24	194	969,05	236	1186,81
69	325,94	111	538,66	153	756,43	195	974,23	237	1192
70	330,67	112	543,83	154	761,61	196	979,38	238	1197,17
71	335,39	113	549,01	155	766,8	197	984,58	239	1202,37
72	340,13	114	554,22	156	771,97	198	989,78	240	1207,55
73	344,83	115	559,4	157	777,2	199	994,95	241	1212,74
74	349,57	116	564,57	158	782,34	200	1000,15	242	1217,93
75	354,29	117	569,76	159	787,56	201	1005,32	243	1223,1
76	359,03	118	574,94	160	792,73	202	1010,51	244	1228,3
77	363,73	119	580,12	161	797,91	203	1015,69	245	1233,49
78	368,48	120	585,31	162	803,11	204	1020,88	246	1238,66
79	373,18	121	590,51	163	808,27	205	1026,07	247	1243,82
80	377,92	122	595,7	164	813,46	206	1031,25	248	1249,05
81	383,08	123	600,87	165	818,65	207	1036,46	249	1254,22
								250	1259,39

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 189,00 per maand.

(Huurcommissie, april 2017)

(2017.7.1. 기준, 출처: 네덜란드 임대료 위원회 홈페이지)

<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>

부록 3. 네덜란드 주택점수제도에 따른 주택점수 산출표

사회주택협회 연구자료 (번역: 강빛나래)

독립적인주소를부여받은임대주택 1채는면적과난방이갖춰진공간(방) 수, 부엌및욕실의마감등을고려해그점수를매긴다.

또개별주택공시가격도반영한다. 각임대주택의점수는그임대주택의최대허용임대료를결정짓는다.

점수가높을수록임대료도높아진다. 독립적인임대주택마다다음과같은주택점수산정기준이 2018년 7월 1일부로적용된다.

항목	점수																																
1 실거주 공간 면적 실거주 및 실사용 공간의 면적을합산. (거실, 침실, 부엌, 욕실/샤워실 등)	1점 / m2																																
2 기타 부대 공간 면적 그 외 부수적으로 공급한 공간의 면적을 합산. (간이부엌, 창고, 다락, 차고 등)	0.75점/m2																																
3 난방 난방이 연결된 공간(방) 수에 따라 난방이 연결된 기타 부대 공간(방) 수에 따라	2점/ 공간(방) 하나 1점/ 공간(방) 하나 (최대 4점까지만 가능)																																
4 에너지 효율 (2015년 에너지-인덱스(EI 2015)나 2015년 1월 1일 이전 발급된 에너지 등급 기준) 에너지-인덱스(EI2015)나of에너지 등급(2015-01-01 이전)이 없다면?건축년도 기준. *) 단독등기주택은 단독주택, 땅콩주택, 일반적인 맞벽주택을 가리킨다. 구분등기주택은 구조를 공유하는 아파트, 복층아파트를 포함하며, 맞벽주택이나 층을 나눠쓰는 경우도 구분등기주택으로 간주한다.	<table border="1"> <tr> <td>A++ 등급 / EI<0,6</td> <td>44</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>A+ 등급 / 0,6<EI≤0,8</td> <td>40</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>A 등급 / 0,8<EI≤1,2</td> <td>36</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>B 등급 / 1,2<EI≤ 1,4</td> <td>32</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>C 등급/ 1,4<EI≤1,8</td> <td>22</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>D등급 / 1,8<EI≤2,1</td> <td>14</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>E 등급 / 2,1<EI≤2,4</td> <td>8</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>F 등급 / 2,4<EI≤2,7</td> <td>4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>G 등급 / EI>2,7</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>	A++ 등급 / EI<0,6	44	40	A+ 등급 / 0,6<EI≤0,8	40	36	A 등급 / 0,8<EI≤1,2	36	32	B 등급 / 1,2<EI≤ 1,4	32	28	C 등급/ 1,4<EI≤1,8	22	15	D등급 / 1,8<EI≤2,1	14	11	E 등급 / 2,1<EI≤2,4	8	5	F 등급 / 2,4<EI≤2,7	4	1	G 등급 / EI>2,7	0	0	<table border="1"> <tr> <td>단독등기주택</td> <td>구분등기주택 *</td> </tr> <tr> <td>단독등기주택</td> <td>구분등기주택 *</td> </tr> </table>	단독등기주택	구분등기주택 *	단독등기주택	구분등기주택 *
	A++ 등급 / EI<0,6	44	40																														
A+ 등급 / 0,6<EI≤0,8	40	36																															
A 등급 / 0,8<EI≤1,2	36	32																															
B 등급 / 1,2<EI≤ 1,4	32	28																															
C 등급/ 1,4<EI≤1,8	22	15																															
D등급 / 1,8<EI≤2,1	14	11																															
E 등급 / 2,1<EI≤2,4	8	5																															
F 등급 / 2,4<EI≤2,7	4	1																															
G 등급 / EI>2,7	0	0																															
단독등기주택	구분등기주택 *																																
단독등기주택	구분등기주택 *																																
에너지 사용량과 발전량이 똑같거나 에너지가 남아도는 임대 주택에 대해 에너지 효율 보상 계약이 체결되어 있는 경우. (단열 등으로 에너지 사용량을 줄이고 풍력이나 태양열 등으로 자체 에너지를 발전하는 주택)	<table border="1"> <tr> <td>단독등기주택</td> <td>구분등기주택*</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>28</td> </tr> </table>	단독등기주택	구분등기주택*	32	28																												
단독등기주택	구분등기주택*																																
32	28																																
5 부엌 부엌 조리대 길이 1m 미만 1m ~ 2m 미만 *) 부엌의 마감재 품질에 따라 이 점수는 최대 2배가 될 수 있다. 2m이상	<table border="1"> <tr> <td>0점</td> <td>4점</td> <td>7점*</td> </tr> </table>		0점	4점	7점*																												
0점	4점	7점*																															

6	<p>욕실 및 화장실</p> <p style="text-align: right;">변기 3점 세면대 1점 샤워기 4점* 욕조 6 점* 샤워기와 욕조 7 점*</p> <p><small>*) 욕실 및 화장실의 마감재 품질에 따라 이 점수는 최대 2배가 될 수 있고, 투자금 € 226.89 (약 28-9만원) 당 1점이다.</small></p>	
7	<p>장애인 거주를 위한 편의시설·안전장치</p> <p style="text-align: right;">임대인이 시설과 장치에 투자한 비용 기준, €226,89 당 1점</p>	
8	<p>사적 외부공간 (예: 정원, 발코니)</p> <p style="text-align: right;">25m² 미만 2점 25~ 50m² 미만 4점 50~ 75m² 미만 6점 75~ 100m²미만 8점 100m²이상 10-15점 사적 외부공간이 없을 경우 5점감점 간이 그늘/ 차양막 2점</p>	
9.1	<p>개별주택공시가격에 따른 점수 산정</p> <p>a. 개별주택공시가격 € 8.259 마다</p> <p>b. 개별주택공시가격을 총 주택 면적(실거주 면적 1 과 기타 부대 면적 2 합산)으로 나눈 후, 각 €127마다</p> <p><small>*) 개별주택공시가격이 € 41.816보다 낮을 경우, 하한가인 € 41.816를 계산에 적용하라.</small></p> <p><small>소형주택의 경우: 만약 총 주택 면적이 40m²미만인 경우, 주택이 암스테르담시 및 그 권역, 위트레흐트시 및 그 권역에 위치한 경우, 주택이 2018년, 2019년, 2020년, 2021년 또는 2022년에 완공 및 입주 예정인 경우, 계산이 달라진다.</small></p> <p>a. 개별주택공시가격 €8.259마다</p> <p>b. 개별주택공시가격을 총 주택 면적(실거주 면적 1 과 기타 부대 면적 2 합산)으로 나눈 후, 각 € 53마다</p>	<p>1점 1점</p> <p>1점 1점</p>
9.2	<p>비규제임대섹터용신축주택</p> <p>임대주택이 비규제임대 섹터를 목적으로 지어졌는지 알아보고, 건축연도가 2015, 2016, 2017, 2018, 2019년 중 하나인 경우. 그리고 항목 1에서 8가지와 항목 12를 합산한 점수가 110점 이상인 경우.</p> <p><small>*) 현재 임대주택이 개보수(renovation) 이후에 그 에너지 인덱스가 새 집처럼 0.4 이하가 된 경우, 신축주택으로 간주하며, 9.2의 방식으로 점수를 산정하면 된다.</small></p>	<p>9.1 항목처럼 계산 하되, 하한선은 40점이다. (즉, 40점보다 낮아도, 기본 40점을 줄 것)</p>
10	<p>개보수</p> <p>임대주택에 € 10,000 초과 투자했으며, 임대주택이 비규제임대 섹터가 속하지 않은 경우에는, 개보수를 시행한 해와 그 이후 5년 간, 투자금 € 1,000당</p>	<p>0.2점</p>
12	<p>특수 설비 (돌봄 주택에만 해당)</p> <p>항목 1에서 9.1까지의 점수와 항목 10을 합산한 다음, 그 숫자의 35%를 구한다. 그 35%에 해당하는 숫자가 항목 12의 점수이다.</p>	<p>좌항 설명 참조</p>
14	<p>국가문화재 지정 건물</p> <p>임대주택이 국가문화재거나 그 일부인 경우, 국가문화재법 1.1조에 따라.</p> <p><small>*) 이 점수는 2016년 7월 1일부로 유효하다. 이는 1988년 문화재법을 대체하는 법안이며, 몇몇 주택에는 과도기 규정이 적용된다.</small></p> <p><small>*) 만약 임대주택이 국가문화재(또는 그 일부)로 보호받지는 않지만, 전통 역사도심 또는 마을의 경관보호 구역 내 위치한다면? 이 경우, 50점 대신이, 원래 구한 최대 허용 임대료보다 15% 더 높게 임대료를 청구할 수 있다. 다만, 다음의 조건을 모두 충족해야만 가능하다.</small></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1988년 문화재법 1조 g항에 따라서 도심 또는 마을 경관 보호 구역 내 위치함. • 1945년 이전에 지어짐. • 임대인은 그 건물의 문화재적 가치를 유지하는 데 임대수입(의 일부)을 사용해야 함. 	<p>50 점</p>

부록 4. 공급가능임대료 비교 (대출금리 2%, 토지임대료 1%)

표 49. A주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	승계 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	토지 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	918,264	-	-	-	12,000	54,542	16,529	74,196	743,794	1,819,324
2		866	1,440	688	12,180	16,042	1,653			32,869
3		866	1,462	698	12,363	16,042	1,653			33,083
4		866	1,484	709	12,548	16,042	1,653			33,301
5		866	1,506	719	12,736	16,042	1,653		82,644	116,166
6		866	1,528	730	12,927	16,042	-			32,094
7		3,348	1,551	741	13,121	16,042	-			34,804
8		3,348	1,575	752	13,318	16,042	-			35,035
9		3,348	1,598	763	13,518	16,042	-			35,270
10		3,348	1,622	775	13,721	16,042	-			35,508
11		3,348	1,646	786	13,926	16,042	-			35,750
12		8,140	1,671	798	14,135	16,042	-			40,787
13		8,140	1,696	810	14,347	16,042	-			41,036
14		8,140	1,722	822	14,563	16,042	-			41,288
15		8,140	1,748	835	14,781	16,042	-			41,545
16		8,140	1,774	847	15,003	16,042	-			41,806
17		11,142	1,800	860	15,228	16,042	-			45,072
18		11,142	1,827	873	15,456	16,042	-			45,340
19		11,142	1,855	886	15,688	16,042	-			45,613
20		11,142	1,883	899	15,923	16,042	-	11,205		57,094
21		11,142	1,911	913	16,162	16,042	-			46,170
22		13,509	1,939	926	16,405	16,042	-			48,821
23		13,509	1,969	940	16,651	16,042	-			49,110
24		13,509	1,998	954	16,901	16,042	-			49,404
25		13,509	2,028	969	17,154	16,042	-			49,701
26		13,509	2,058	983	17,411	16,042	-			50,004
27		17,146	2,089	998	17,673	16,042	-			53,948
28		17,146	2,121	1,013	17,938	16,042	-			54,259
29		17,146	2,153	1,028	18,207	16,042	-			54,575
30		17,146	2,185	1,044	18,480	16,042	-			54,896
31		17,146	2,218	1,059	18,757	16,042	-			55,221
32		20,205	2,251	1,075	19,038	16,042	-			58,612
33		20,205	2,285	1,091	19,324	16,042	-			58,947
34		20,205	2,319	1,108	19,614	16,042	-			59,288
35		20,205	2,354	1,124	19,908	16,042	-			59,633
36		20,205	2,389	1,141	20,207	16,042	-			59,984
37		24,247	2,425	1,158	20,510	16,042	-			64,381
38		24,247	2,461	1,176	20,817	16,042	-			64,743
39		24,247	2,498	1,193	21,130	16,042	-			65,109

40		24,247	2,536	1,211	21,447	16,042	-	13,672		79,153
계	918,264	468,767	75,572	36,098	651,215	680,174	23,140	99,072	826,438	3,778,740

표 50. A주택_공사비420(대2토1%일때)_분담비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	826,438	91,826	1,019,551		1,937,815	118,491	118,491	11.6%
2				53,017	53,017	20,148	138,639	13.6%
3				53,017	53,017	19,934	158,573	15.6%
4				55,137	55,137	21,836	180,409	17.7%
5				55,137	55,137	-61,028	119,380	11.7%
6				57,343	57,343	25,249	144,630	14.2%
7				57,343	57,343	22,539	167,169	16.4%
8				59,637	59,637	24,602	191,770	18.8%
9				59,637	59,637	24,367	216,137	21.2%
10				62,022	62,022	26,514	242,651	23.8%
11				62,022	62,022	26,272	268,924	26.4%
12				63,883	63,883	23,096	292,020	28.6%
13				63,883	63,883	22,847	314,867	30.9%
14				65,799	65,799	24,511	339,377	33.3%
15				65,799	65,799	24,254	363,631	35.7%
16				67,773	67,773	25,968	389,599	38.2%
17				67,773	67,773	22,701	412,300	40.4%
18				69,806	69,806	24,466	436,766	42.8%
19				69,806	69,806	24,194	460,960	45.2%
20				71,900	71,900	14,807	475,767	46.7%
21				71,900	71,900	25,731	501,498	49.2%
22				73,338	73,338	24,517	526,015	51.6%
23				73,338	73,338	24,228	550,244	54.0%
24				74,805	74,805	25,402	575,645	56.5%
25				74,805	74,805	25,104	600,749	58.9%
26				76,301	76,301	26,298	627,047	61.5%
27				76,301	76,301	22,354	649,401	63.7%
28				77,827	77,827	23,568	672,969	66.0%
29				77,827	77,827	23,252	696,221	68.3%
30				79,384	79,384	24,488	720,710	70.7%
31				79,384	79,384	24,163	744,872	73.1%
32				80,178	80,178	21,566	766,438	75.2%
33				80,178	80,178	21,231	787,669	77.3%
34				80,980	80,980	21,692	809,361	79.4%
35				80,980	80,980	21,346	830,707	81.5%
36				81,789	81,789	21,805	852,513	83.6%
37				81,789	81,789	17,408	869,921	85.3%
38				82,607	82,607	17,865	887,786	87.1%
39				82,607	82,607	17,498	905,284	88.8%
40		토임보증금반환	38,500	83,433	121,934	42,780	948,064	93.0%

계	3,778,740			2,750,488	4,726,804	948,064			
---	-----------	--	--	-----------	-----------	---------	--	--	--

표 51. A주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	수 취 처 비	보험료	재산세	일 반 관 리 비	토 지 임 대 료	대 출 차			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,040,813	-	-	-	12,000	54,542	18,735	84,098	749,386	1,959,574
2		866	1,440	688	12,180	16,042	3,747			34,963
3		866	1,462	698	12,363	16,042	3,747			35,177
4		866	1,484	709	12,548	16,042	3,747			35,395
5		866	1,506	719	12,736	16,042	3,747		93,673	129,289
6		866	1,528	730	12,927	16,042	1,873			33,967
7		3,348	1,551	741	13,121	16,042	1,873			36,677
8		3,348	1,575	752	13,318	16,042	1,873			36,908
9		3,348	1,598	763	13,518	16,042	1,873			37,143
10		3,348	1,622	775	13,721	16,042	1,873		93,673	131,055
11		3,348	1,646	786	13,926	16,042	-			35,750
12		8,140	1,671	798	14,135	16,042	-			40,787
13		8,140	1,696	810	14,347	16,042	-			41,036
14		8,140	1,722	822	14,563	16,042	-			41,288
15		8,140	1,748	835	14,781	16,042	-			41,545
16		8,140	1,774	847	15,003	16,042	-			41,806
17		11,142	1,800	860	15,228	16,042	-			45,072
18		11,142	1,827	873	15,456	16,042	-			45,340
19		11,142	1,855	886	15,688	16,042	-			45,613
20		11,142	1,883	899	15,923	16,042	-	12,700		58,589
21		11,142	1,911	913	16,162	16,042	-			46,170
22		13,509	1,939	926	16,405	16,042	-			48,821
23		13,509	1,969	940	16,651	16,042	-			49,110
24		13,509	1,998	954	16,901	16,042	-			49,404
25		13,509	2,028	969	17,154	16,042	-			49,701
26		13,509	2,058	983	17,411	16,042	-			50,004
27		17,146	2,089	998	17,673	16,042	-			53,948
28		17,146	2,121	1,013	17,938	16,042	-			54,259
29		17,146	2,153	1,028	18,207	16,042	-			54,575
30		17,146	2,185	1,044	18,480	16,042	-			54,896
31		17,146	2,218	1,059	18,757	16,042	-			55,221
32		20,205	2,251	1,075	19,038	16,042	-			58,612
33		20,205	2,285	1,091	19,324	16,042	-			58,947
34		20,205	2,319	1,108	19,614	16,042	-			59,288
35		20,205	2,354	1,124	19,908	16,042	-			59,633
36		20,205	2,389	1,141	20,207	16,042	-			59,984
37		24,247	2,425	1,158	20,510	16,042	-			64,381
38		24,247	2,461	1,176	20,817	16,042	-			64,743
39		24,247	2,498	1,193	21,130	16,042	-			65,109
40		24,247	2,536	1,211	21,447	16,042	-	15,496		80,978
계	1,040,813	468,767	75,572	36,098	651,215	680,174	43,090	112,294	936,732	4,044,755

표 52. A주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입				순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율	
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료				소계
기수								
1	936,732	104,081	1,068,946		2,109,759	150,185	150,185	14.0%
2				55,585	55,585	20,623	170,808	16.0%
3				55,585	55,585	20,408	191,216	17.9%
4				57,809	57,809	22,414	213,630	20.0%
5				57,809	57,809	-71,481	142,149	13.3%
6				60,121	60,121	26,154	168,303	15.7%
7				60,121	60,121	23,444	191,746	17.9%
8				62,526	62,526	25,617	217,364	20.3%
9				62,526	62,526	25,383	242,746	22.7%
10				65,027	65,027	-66,028	176,719	16.5%
11				65,027	65,027	29,277	205,996	19.3%
12				66,978	66,978	26,191	232,187	21.7%
13				66,978	66,978	25,942	258,129	24.1%
14				68,987	68,987	27,698	285,827	26.7%
15				68,987	68,987	27,442	313,269	29.3%
16				71,057	71,057	29,251	342,520	32.0%
17				71,057	71,057	25,985	368,505	34.5%
18				73,188	73,188	27,848	396,353	37.1%
19				73,188	73,188	27,576	423,928	39.7%
20				75,384	75,384	16,795	440,723	41.2%
21				75,384	75,384	29,214	469,938	44.0%
22				76,892	76,892	28,070	498,008	46.6%
23				76,892	76,892	27,781	525,789	49.2%
24				78,429	78,429	29,026	554,815	51.9%
25				78,429	78,429	28,728	583,543	54.6%
26				79,998	79,998	29,994	613,537	57.4%
27				79,998	79,998	26,050	639,588	59.8%
28				81,598	81,598	27,339	666,927	62.4%
29				81,598	81,598	27,023	693,950	64.9%
30				83,230	83,230	28,334	722,284	67.6%
31				83,230	83,230	28,008	750,292	70.2%
32				84,062	84,062	25,451	775,743	72.6%
33				84,062	84,062	25,115	800,858	74.9%
34				84,903	84,903	25,615	826,473	77.3%
35				84,903	84,903	25,270	851,743	79.7%
36				85,752	85,752	25,768	877,511	82.1%
37				85,752	85,752	21,371	898,881	84.1%
38				86,609	86,609	21,867	920,748	86.1%
39				86,609	86,609	21,500	942,248	88.1%
40		토임보증금반환	38,500	87,475	125,976	44,998	987,246	92.4%
계	4,044,755			2,883,742	5,032,001	987,246		

표 53. B주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수취비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,296,823	-	-	-	18,000	44,100	23,343	104,783	816,999	2,304,048
2		1,185	2,160		18,270	14,700	7,003			43,318
3		1,185	2,192		18,544	14,700	7,003			43,624
4		1,185	2,225		18,822	14,700	7,003			43,936
5		1,185	2,259		19,105	14,700	7,003		116,714	160,965
6		1,185	2,293		19,391	14,700	4,669			42,237
7		4,583	2,327		19,682	14,700	4,669			45,960
8		4,583	2,362		19,977	14,700	4,669			46,290
9		4,583	2,397		20,277	14,700	4,669			46,625
10		4,583	2,433		20,581	14,700	4,669		116,714	163,680
11		4,583	2,470		20,890	14,700	2,334			44,976
12		11,141	2,507		21,203	14,700	2,334			51,885
13		11,141	2,544		21,521	14,700	2,334			52,241
14		11,141	2,583		21,844	14,700	2,334			52,601
15		11,141	2,621		22,172	14,700	2,334		116,714	169,682
16		11,141	2,661		22,504	14,700	-			51,005
17		15,249	2,701		22,842	14,700	-			55,492
18		15,249	2,741		23,184	14,700	-			55,875
19		15,249	2,782		23,532	14,700	-			56,264
20		15,249	2,824		23,885	14,700	-	15,824	-	72,482
21		15,249	2,866		24,243	14,700	-			57,059
22		18,489	2,909		24,607	14,700	-			60,705
23		18,489	2,953		24,976	14,700	-			61,118
24		18,489	2,997		25,351	14,700	-			61,537
25		18,489	3,042		25,731	14,700	-			61,962
26		18,489	3,088		26,117	14,700	-			62,394
27		23,467	3,134		26,509	14,700	-			67,809
28		23,467	3,181		26,906	14,700	-			68,254
29		23,467	3,229		27,310	14,700	-			68,705
30		23,467	3,277		27,720	14,700	-			69,163
31		23,467	3,326		28,135	14,700	-			69,628
32		27,654	3,376		28,557	14,700	-			74,288
33		27,654	3,427		28,986	14,700	-			74,767
34		27,654	3,478		29,421	14,700	-			75,253
35		27,654	3,530		29,862	14,700	-			75,747
36		27,654	3,583		30,310	14,700	-			76,248
37		33,185	3,637		30,765	14,700	-			82,287
38		33,185	3,692		31,226	14,700	-			82,803
39		33,185	3,747		31,694	14,700	-			83,327
40		33,185	3,803		32,170	14,700	-	19,308		103,166
계	1,296,823	641,580	113,358	-	976,822	617,400	86,368	139,915	1,167,141	5,039,407

표 54. B주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	1,167,141	129,682	1,181,136		2,477,959	173,912	173,912	14.7%
2				69,687	69,687	26,369	200,281	17.0%
3				69,687	69,687	26,063	226,343	19.2%
4				72,475	72,475	28,539	254,882	21.6%
5				72,475	72,475	-88,491	166,392	14.1%
6				75,374	75,374	33,136	199,528	16.9%
7				75,374	75,374	29,413	228,941	19.4%
8				78,388	78,388	32,098	261,039	22.1%
9				78,388	78,388	31,763	292,802	24.8%
10				81,524	81,524	-82,156	210,646	17.8%
11				81,524	81,524	36,548	247,194	20.9%
12				83,970	83,970	32,085	279,279	23.6%
13				83,970	83,970	31,729	311,008	26.3%
14				86,489	86,489	33,887	344,895	29.2%
15				86,489	86,489	-83,193	261,702	22.2%
16				89,083	89,083	38,078	299,780	25.4%
17				89,083	89,083	33,592	333,372	28.2%
18				91,756	91,756	35,881	369,253	31.3%
19				91,756	91,756	35,492	404,746	34.3%
20				94,509	94,509	22,027	426,772	36.1%
21				94,509	94,509	37,450	464,222	39.3%
22				96,399	96,399	35,694	499,916	42.3%
23				96,399	96,399	35,281	535,197	45.3%
24				98,327	98,327	36,790	571,987	48.4%
25				98,327	98,327	36,365	608,351	51.5%
26				100,293	100,293	37,900	646,251	54.7%
27				100,293	100,293	32,484	678,735	57.5%
28				102,299	102,299	34,045	712,780	60.3%
29				102,299	102,299	33,594	746,374	63.2%
30				104,345	104,345	35,182	781,555	66.2%
31				104,345	104,345	34,717	816,272	69.1%
32				105,389	105,389	31,101	847,373	71.7%
33				105,389	105,389	30,622	877,994	74.3%
34				106,443	106,443	31,189	909,184	77.0%
35				106,443	106,443	30,696	939,880	79.6%
36				107,507	107,507	31,259	971,139	82.2%
37				107,507	107,507	25,220	996,359	84.4%
38				108,582	108,582	25,779	1,022,138	86.5%
39				108,582	108,582	25,255	1,047,394	88.7%
40		토임보증금반환	29,400	109,668	139,068	35,902	1,083,295	91.7%
계	5,039,407			3,615,343	6,122,702	1,083,295		

표 55. B주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유지비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,471,540	-	-	-	18,000	44,100	13,244	118,900	860,851	2,526,634
2		1,185	2,160		18,270	14,700	4,635			40,951
3		1,185	2,192		18,544	14,700	4,635			41,257
4		1,185	2,225		18,822	14,700	4,635			41,568
5		1,185	2,259		19,105	14,700	4,635		132,439	174,322
6		1,185	2,293		19,391	14,700	3,311			40,880
7		4,583	2,327		19,682	14,700	3,311			44,603
8		4,583	2,362		19,977	14,700	3,311			44,933
9		4,583	2,397		20,277	14,700	3,311			45,268
10		4,583	2,433		20,581	14,700	3,311		132,439	178,046
11		4,583	2,470		20,890	14,700	1,987			44,629
12		11,141	2,507		21,203	14,700	1,987			51,537
13		11,141	2,544		21,521	14,700	1,987			51,893
14		11,141	2,583		21,844	14,700	1,987			52,254
15		11,141	2,621		22,172	14,700	1,987		132,439	185,059
16		11,141	2,661		22,504	14,700	662			51,668
17		15,249	2,701		22,842	14,700	662			56,154
18		15,249	2,741		23,184	14,700	662			56,537
19		15,249	2,782		23,532	14,700	662			56,926
20		15,249	2,824		23,885	14,700	662	17,956	66,219	141,495
21		15,249	2,866		24,243	14,700	-			57,059
22		18,489	2,909		24,607	14,700	-			60,705
23		18,489	2,953		24,976	14,700	-			61,118
24		18,489	2,997		25,351	14,700	-			61,537
25		18,489	3,042		25,731	14,700	-			61,962
26		18,489	3,088		26,117	14,700	-			62,394
27		23,467	3,134		26,509	14,700	-			67,809
28		23,467	3,181		26,906	14,700	-			68,254
29		23,467	3,229		27,310	14,700	-			68,705
30		23,467	3,277		27,720	14,700	-			69,163
31		23,467	3,326		28,135	14,700	-			69,628
32		27,654	3,376		28,557	14,700	-			74,288
33		27,654	3,427		28,986	14,700	-			74,767
34		27,654	3,478		29,421	14,700	-			75,253
35		27,654	3,530		29,862	14,700	-			75,747
36		27,654	3,583		30,310	14,700	-			76,248
37		33,185	3,637		30,765	14,700	-			82,287
38		33,185	3,692		31,226	14,700	-			82,803
39		33,185	3,747		31,694	14,700	-			83,327
40		33,185	3,803		32,170	14,700	-	21,909		105,767
계	1,471,540	641,580	113,358	-	976,822	617,400	61,584	158,765	1,324,386	5,365,434

표 56. B주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,324,386	147,154	1,226,003		2,697,543	170,908	170,908	13.9%
2				72,334	72,334	31,384	202,292	16.5%
3				72,334	72,334	31,077	233,369	19.0%
4				75,228	75,228	33,660	267,029	21.8%
5				75,228	75,228	-99,095	167,934	13.7%
6				78,237	78,237	37,357	205,291	16.7%
7				78,237	78,237	33,634	238,925	19.5%
8				81,366	81,366	36,433	275,358	22.5%
9				81,366	81,366	36,098	311,457	25.4%
10				84,621	84,621	-93,426	218,031	17.8%
11				84,621	84,621	39,992	258,023	21.0%
12				87,159	87,159	35,622	293,645	24.0%
13				87,159	87,159	35,267	328,912	26.8%
14				89,774	89,774	37,520	366,432	29.9%
15				89,774	89,774	-95,285	271,148	22.1%
16				92,467	92,467	40,800	311,947	25.4%
17				92,467	92,467	36,314	348,261	28.4%
18				95,241	95,241	38,704	386,966	31.6%
19				95,241	95,241	38,316	425,281	34.7%
20				98,099	98,099	-43,397	381,884	31.1%
21				98,099	98,099	41,040	422,924	34.5%
22				100,061	100,061	39,356	462,280	37.7%
23				100,061	100,061	38,943	501,222	40.9%
24				102,062	102,062	40,525	541,748	44.2%
25				102,062	102,062	40,100	581,847	47.5%
26				104,103	104,103	41,709	623,557	50.9%
27				104,103	104,103	36,294	659,850	53.8%
28				106,185	106,185	37,931	697,782	56.9%
29				106,185	106,185	37,480	735,261	60.0%
30				108,309	108,309	39,145	774,407	63.2%
31				108,309	108,309	38,680	813,087	66.3%
32				109,392	109,392	35,104	848,191	69.2%
33				109,392	109,392	34,625	882,816	72.0%
34				110,486	110,486	35,233	918,049	74.9%
35				110,486	110,486	34,739	952,788	77.7%
36				111,591	111,591	35,343	988,131	80.6%
37				111,591	111,591	29,304	1,017,435	83.0%
38				112,707	112,707	29,904	1,047,339	85.4%
39				112,707	112,707	29,380	1,076,719	87.8%
40		토임보증금반환	29,400	113,834	143,234	37,466	1,114,185	90.9%
계	5,365,434			3,752,676	6,479,619	1,114,185		

표 57. C주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	수취 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	투자 임대료	대출 이자			
A	B	C	D	E	F					
1	1,210,280	-	-	-	16,000	52,500	21,785	97,791	708,014	2,106,369
2		1,015	1,920		16,240	15,000	7,625			41,799
3		1,015	1,949		16,484	15,000	7,625			42,072
4		1,015	1,978		16,731	15,000	7,625			42,348
5		1,015	2,008		16,982	15,000	7,625		108,925	151,554
6		1,015	2,038		17,237	15,000	5,446			40,735
7		3,923	2,068		17,495	15,000	5,446			43,933
8		3,923	2,099		17,758	15,000	5,446			44,226
9		3,923	2,131		18,024	15,000	5,446			44,524
10		3,923	2,163		18,294	15,000	5,446		108,925	153,752
11		3,923	2,195		18,569	15,000	3,268			42,955
12		9,538	2,228		18,847	15,000	3,268			48,881
13		9,538	2,262		19,130	15,000	3,268			49,197
14		9,538	2,296		19,417	15,000	3,268			49,518
15		9,538	2,330		19,708	15,000	3,268		108,925	158,769
16		9,538	2,365		20,004	15,000	1,089			47,996
17		13,055	2,400		20,304	15,000	1,089			51,849
18		13,055	2,436		20,608	15,000	1,089			52,189
19		13,055	2,473		20,917	15,000	1,089			52,535
20		13,055	2,510		21,231	15,000	1,089	14,768	54,463	122,116
21		13,055	2,548		21,550	15,000	0			52,153
22		15,828	2,586		21,873	15,000	0			55,287
23		15,828	2,625		22,201	15,000	0			55,654
24		15,828	2,664		22,534	15,000	0			56,027
25		15,828	2,704		22,872	15,000	0			56,405
26		15,828	2,745		23,215	15,000	0			56,788
27		20,090	2,786		23,563	15,000	0			61,439
28		20,090	2,828		23,917	15,000	0			61,834
29		20,090	2,870		24,276	15,000	0			62,236
30		20,090	2,913		24,640	15,000	0			62,643
31		20,090	2,957		25,009	15,000	0			63,056
32		23,675	3,001		25,384	15,000	0			67,061
33		23,675	3,046		25,765	15,000	0			67,486
34		23,675	3,092		26,152	15,000	0			67,919
35		23,675	3,138		26,544	15,000	0			68,357
36		23,675	3,185		26,942	15,000	0			68,802
37		28,410	3,233		27,346	15,000	0			73,989
38		28,410	3,282		27,756	15,000	0			74,448
39		28,410	3,331		28,173	15,000	0			74,914
40		28,410	3,381		28,595	15,000	0	18,019		93,406
계	1,210,280	549,262	100,763	-	868,286	637,500	101,300	130,578	1,089,252	4,687,222

표 58. C주택_공사비420(대2토1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,089,252	121,028	1,043,257		2,253,537	147,168	147,168	14.1%
2				64,682	64,682	22,883	170,050	16.3%
3				64,682	64,682	22,610	192,660	18.5%
4				67,269	67,269	24,921	217,581	20.9%
5				67,269	67,269	-84,285	133,296	12.8%
6				69,960	69,960	29,225	162,521	15.6%
7				69,960	69,960	26,027	188,548	18.1%
8				72,758	72,758	28,532	217,080	20.8%
9				72,758	72,758	28,234	245,314	23.5%
10				75,669	75,669	-78,083	167,231	16.0%
11				75,669	75,669	32,714	199,944	19.2%
12				77,939	77,939	29,058	229,002	22.0%
13				77,939	77,939	28,742	257,744	24.7%
14				80,277	80,277	30,759	288,503	27.7%
15				80,277	80,277	-78,492	210,011	20.1%
16				82,685	82,685	34,690	244,701	23.5%
17				82,685	82,685	30,837	275,537	26.4%
18				85,166	85,166	32,977	308,514	29.6%
19				85,166	85,166	32,631	341,145	32.7%
20				87,721	87,721	-34,395	306,750	29.4%
21				87,721	87,721	35,568	342,318	32.8%
22				89,475	89,475	34,188	376,506	36.1%
23				89,475	89,475	33,821	410,327	39.3%
24				91,265	91,265	35,238	445,565	42.7%
25				91,265	91,265	34,860	480,425	46.1%
26				93,090	93,090	36,302	516,727	49.5%
27				93,090	93,090	31,651	548,377	52.6%
28				94,952	94,952	33,117	581,495	55.7%
29				94,952	94,952	32,716	614,211	58.9%
30				96,851	96,851	34,208	648,419	62.2%
31				96,851	96,851	33,795	682,214	65.4%
32				97,819	97,819	30,759	712,972	68.3%
33				97,819	97,819	30,333	743,305	71.2%
34				98,798	98,798	30,879	774,184	74.2%
35				98,798	98,798	30,440	804,625	77.1%
36				99,785	99,785	30,983	835,608	80.1%
37				99,785	99,785	25,796	861,404	82.6%
38				100,783	100,783	26,335	887,739	85.1%
39				100,783	100,783	25,870	913,609	87.6%
40		토임보증금반환	37,500	101,791	139,291	45,886	959,494	92.0%
계	4,687,222			3,355,679	5,646,716	959,494		

표 59. C주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유치비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,359,856	-	-	-	16,000	52,500	24,477	109,876	734,322	2,297,033
2		1,015	1,920		16,240	15,000	9,791			43,966
3		1,015	1,949		16,484	15,000	9,791			44,238
4		1,015	1,978		16,731	15,000	9,791			44,514
5		1,015	2,008		16,982	15,000	9,791		122,387	167,182
6		1,015	2,038		17,237	15,000	7,343			42,632
7		3,923	2,068		17,495	15,000	7,343			45,830
8		3,923	2,099		17,758	15,000	7,343			46,123
9		3,923	2,131		18,024	15,000	7,343			46,421
10		3,923	2,163		18,294	15,000	7,343		122,387	169,111
11		3,923	2,195		18,569	15,000	4,895			44,583
12		9,538	2,228		18,847	15,000	4,895			50,509
13		9,538	2,262		19,130	15,000	4,895			50,825
14		9,538	2,296		19,417	15,000	4,895			51,146
15		9,538	2,330		19,708	15,000	4,895		122,387	173,858
16		9,538	2,365		20,004	15,000	2,448			49,354
17		13,055	2,400		20,304	15,000	2,448			53,207
18		13,055	2,436		20,608	15,000	2,448			53,548
19		13,055	2,473		20,917	15,000	2,448			53,893
20		13,055	2,510		21,231	15,000	2,448	16,593	122,387	193,224
21		13,055	2,548		21,550	15,000	-			52,153
22		15,828	2,586		21,873	15,000	-			55,287
23		15,828	2,625		22,201	15,000	-			55,654
24		15,828	2,664		22,534	15,000	-			56,027
25		15,828	2,704		22,872	15,000	-			56,405
26		15,828	2,745		23,215	15,000	-			56,788
27		20,090	2,786		23,563	15,000	-			61,439
28		20,090	2,828		23,917	15,000	-			61,834
29		20,090	2,870		24,276	15,000	-			62,236
30		20,090	2,913		24,640	15,000	-			62,643
31		20,090	2,957		25,009	15,000	-			63,056
32		23,675	3,001		25,384	15,000	-			67,061
33		23,675	3,046		25,765	15,000	-			67,486
34		23,675	3,092		26,152	15,000	-			67,919
35		23,675	3,138		26,544	15,000	-			68,357
36		23,675	3,185		26,942	15,000	-			68,802
37		28,410	3,233		27,346	15,000	-			73,989
38		28,410	3,282		27,756	15,000	-			74,448
39		28,410	3,331		28,173	15,000	-			74,914
40		28,410	3,381		28,595	15,000	-	20,246		95,633
계	1,359,856	549,262	100,763	-	868,286	637,500	137,074	146,716	1,223,871	5,023,328

표 60. C주택_공사비480(대2토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	1,223,871	135,986	1,097,528		2,457,384	160,351	160,351	14.6%
2				68,047	68,047	24,081	184,432	16.8%
3				68,047	68,047	23,809	208,241	19.0%
4				70,769	70,769	26,254	234,495	21.4%
5				70,769	70,769	-96,414	138,082	12.6%
6				73,599	73,599	30,967	169,049	15.4%
7				73,599	73,599	27,769	196,818	17.9%
8				76,543	76,543	30,420	227,238	20.7%
9				76,543	76,543	30,122	257,360	23.4%
10				79,605	79,605	-89,506	167,854	15.3%
11				79,605	79,605	35,022	202,876	18.5%
12				81,993	81,993	31,485	234,361	21.4%
13				81,993	81,993	31,168	265,529	24.2%
14				84,453	84,453	33,307	298,837	27.2%
15				84,453	84,453	-89,405	209,431	19.1%
16				86,987	86,987	37,632	247,064	22.5%
17				86,987	86,987	33,779	280,843	25.6%
18				89,596	89,596	36,049	316,892	28.9%
19				89,596	89,596	35,703	352,595	32.1%
20				92,284	92,284	-100,940	251,655	22.9%
21				92,284	92,284	40,131	291,786	26.6%
22				94,130	94,130	38,842	330,628	30.1%
23				94,130	94,130	38,475	369,104	33.6%
24				96,012	96,012	39,986	409,090	37.3%
25				96,012	96,012	39,608	448,697	40.9%
26				97,933	97,933	41,144	489,841	44.6%
27				97,933	97,933	36,493	526,335	48.0%
28				99,891	99,891	38,057	564,392	51.4%
29				99,891	99,891	37,656	602,047	54.9%
30				101,889	101,889	39,246	641,294	58.4%
31				101,889	101,889	38,833	680,127	62.0%
32				102,908	102,908	35,847	715,974	65.2%
33				102,908	102,908	35,422	751,395	68.5%
34				103,937	103,937	36,018	787,414	71.7%
35				103,937	103,937	35,580	822,993	75.0%
36				104,976	104,976	36,174	859,167	78.3%
37				104,976	104,976	30,987	890,154	81.1%
38				106,026	106,026	31,578	921,732	84.0%
39				106,026	106,026	31,112	952,845	86.8%
40		토임보증금반환	37,500	107,086	144,586	48,954	1,001,799	91.3%
계	5,023,328			3,530,243	6,025,126	1,001,799		

부록 5. 공급가능임대료 비교 (대출금리 2%, 토지임대료 0.1%)

표 61. A주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출								자회 자본 수	대출상환	소계
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문					
	총사업비	수선 유지비	보험료	재산세	일반 관리비	토지 임대료	대출 이자				
	A	B	C	D	E	F					
1	918,264	-	-	-	12,000	40,104	16,529	74,196	578,506	1,639,599	
2		866	1,440	688	12,180	1,604	4,959			21,737	
3		866	1,462	698	12,363	1,604	4,959			21,951	
4		866	1,484	709	12,548	1,604	4,959			22,169	
5		866	1,506	719	12,736	1,604	4,959		82,644	105,034	
6		866	1,528	730	12,927	1,604	3,306			20,962	
7		3,348	1,551	741	13,121	1,604	3,306			23,672	
8		3,348	1,575	752	13,318	1,604	3,306			23,903	
9		3,348	1,598	763	13,518	1,604	3,306			24,138	
10		3,348	1,622	775	13,721	1,604	3,306		82,644	107,020	
11		3,348	1,646	786	13,926	1,604	1,653			22,965	
12		8,140	1,671	798	14,135	1,604	1,653			28,002	
13		8,140	1,696	810	14,347	1,604	1,653			28,251	
14		8,140	1,722	822	14,563	1,604	1,653			28,504	
15		8,140	1,748	835	14,781	1,604	1,653		82,644	111,404	
16		8,140	1,774	847	15,003	1,604	-			27,368	
17		11,142	1,800	860	15,228	1,604	-			30,634	
18		11,142	1,827	873	15,456	1,604	-			30,902	
19		11,142	1,855	886	15,688	1,604	-			31,175	
20		11,142	1,883	899	15,923	1,604	-	11,205	-	42,656	
21		11,142	1,911	913	16,162	1,604	-			31,732	
22		13,509	1,939	926	16,405	1,604	-			34,384	
23		13,509	1,969	940	16,651	1,604	-			34,673	
24		13,509	1,998	954	16,901	1,604	-			34,966	
25		13,509	2,028	969	17,154	1,604	-			35,264	
26		13,509	2,058	983	17,411	1,604	-			35,566	
27		17,146	2,089	998	17,673	1,604	-			39,510	
28		17,146	2,121	1,013	17,938	1,604	-			39,821	
29		17,146	2,153	1,028	18,207	1,604	-			40,137	
30		17,146	2,185	1,044	18,480	1,604	-			40,458	
31		17,146	2,218	1,059	18,757	1,604	-			40,784	
32		20,205	2,251	1,075	19,038	1,604	-			44,174	
33		20,205	2,285	1,091	19,324	1,604	-			44,509	
34		20,205	2,319	1,108	19,614	1,604	-			44,850	
35		20,205	2,354	1,124	19,908	1,604	-			45,196	
36		20,205	2,389	1,141	20,207	1,604	-			45,546	
37		24,247	2,425	1,158	20,510	1,604	-			49,943	
38		24,247	2,461	1,176	20,817	1,604	-			50,305	
39		24,247	2,498	1,193	21,130	1,604	-			50,672	
40		24,247	2,536	1,211	21,447	1,604	-	13,672		64,716	
계	918,264	468,767	75,572	36,098	651,215	102,668	61,156	99,072	826,438	3,239,249	

표 62. A주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	826,438	91,826	819,573		1,737,837	98,238	98,238	12.0%
2				42,618	42,618	20,881	119,119	14.5%
3				42,618	42,618	20,667	139,785	17.1%
4				44,322	44,322	22,153	161,939	19.8%
5				44,322	44,322	-60,711	101,227	12.4%
6				46,095	46,095	25,134	126,361	15.4%
7				46,095	46,095	22,424	148,785	18.2%
8				47,939	47,939	24,036	172,821	21.1%
9				47,939	47,939	23,801	196,622	24.0%
10				49,857	49,857	-57,163	139,459	17.0%
11				49,857	49,857	26,892	166,351	20.3%
12				51,352	51,352	23,351	189,702	23.1%
13				51,352	51,352	23,102	212,804	26.0%
14				52,893	52,893	24,389	237,193	28.9%
15				52,893	52,893	-58,511	178,682	21.8%
16				54,480	54,480	27,112	205,794	25.1%
17				54,480	54,480	23,846	229,640	28.0%
18				56,114	56,114	25,212	254,851	31.1%
19				56,114	56,114	24,939	279,791	34.1%
20				57,798	57,798	15,142	294,933	36.0%
21				57,798	57,798	26,066	320,999	39.2%
22				58,954	58,954	24,570	345,569	42.2%
23				58,954	58,954	24,281	369,850	45.1%
24				60,133	60,133	25,167	395,016	48.2%
25				60,133	60,133	24,869	419,885	51.2%
26				61,335	61,335	25,769	445,654	54.4%
27				61,335	61,335	21,825	467,480	57.0%
28				62,562	62,562	22,741	490,221	59.8%
29				62,562	62,562	22,425	512,646	62.6%
30				63,813	63,813	23,355	536,001	65.4%
31				63,813	63,813	23,030	559,030	68.2%
32				64,451	64,451	20,277	579,308	70.7%
33				64,451	64,451	19,942	599,250	73.1%
34				65,096	65,096	20,246	619,496	75.6%
35				65,096	65,096	19,900	639,396	78.0%
36				65,747	65,747	20,201	659,597	80.5%
37				65,747	65,747	15,803	675,400	82.4%
38				66,404	66,404	16,100	691,500	84.4%
39				66,404	66,404	15,733	707,233	86.3%
40		토임보증금반환	38,500	67,068	105,569	40,853	748,086	91.3%
	3,239,249			2,210,998	3,987,335	748,086		

표 63. A주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	수취 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	투자 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,040,813	-	-	-	12,000	40,104	18,735	84,098	608,876	1,804,626
2		866	1,440	688	12,180	1,604	6,557			23,335
3		866	1,462	698	12,363	1,604	6,557			23,550
4		866	1,484	709	12,548	1,604	6,557			23,768
5		866	1,506	719	12,736	1,604	6,557		93,673	117,662
6		866	1,528	730	12,927	1,604	4,684			22,340
7		3,348	1,551	741	13,121	1,604	4,684			25,050
8		3,348	1,575	752	13,318	1,604	4,684			25,281
9		3,348	1,598	763	13,518	1,604	4,684			25,516
10		3,348	1,622	775	13,721	1,604	4,684		93,673	119,427
11		3,348	1,646	786	13,926	1,604	2,810			24,122
12		8,140	1,671	798	14,135	1,604	2,810			29,159
13		8,140	1,696	810	14,347	1,604	2,810			29,408
14		8,140	1,722	822	14,563	1,604	2,810			29,661
15		8,140	1,748	835	14,781	1,604	2,810		93,673	123,591
16		8,140	1,774	847	15,003	1,604	937			28,305
17		11,142	1,800	860	15,228	1,604	937			31,571
18		11,142	1,827	873	15,456	1,604	937			31,839
19		11,142	1,855	886	15,688	1,604	937			32,112
20		11,142	1,883	899	15,923	1,604	937	12,700	46,837	91,925
21		11,142	1,911	913	16,162	1,604	-			31,732
22		13,509	1,939	926	16,405	1,604	-			34,384
23		13,509	1,969	940	16,651	1,604	-			34,673
24		13,509	1,998	954	16,901	1,604	-			34,966
25		13,509	2,028	969	17,154	1,604	-			35,264
26		13,509	2,058	983	17,411	1,604	-			35,566
27		17,146	2,089	998	17,673	1,604	-			39,510
28		17,146	2,121	1,013	17,938	1,604	-			39,821
29		17,146	2,153	1,028	18,207	1,604	-			40,137
30		17,146	2,185	1,044	18,480	1,604	-			40,458
31		17,146	2,218	1,059	18,757	1,604	-			40,784
32		20,205	2,251	1,075	19,038	1,604	-			44,174
33		20,205	2,285	1,091	19,324	1,604	-			44,509
34		20,205	2,319	1,108	19,614	1,604	-			44,850
35		20,205	2,354	1,124	19,908	1,604	-			45,196
36		20,205	2,389	1,141	20,207	1,604	-			45,546
37		24,247	2,425	1,158	20,510	1,604	-			49,943
38		24,247	2,461	1,176	20,817	1,604	-			50,305
39		24,247	2,498	1,193	21,130	1,604	-			50,672
40		24,247	2,536	1,211	21,447	1,604	-	15,496		66,540
계	1,040,813	468,767	75,572	36,098	651,215	102,668	87,116	112,294	936,732	3,511,275

표 64. A주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	936,732	104,081	871,195		1,912,008	107,382	107,382	12.3%
2				45,302	45,302	21,967	129,349	14.8%
3				45,302	45,302	21,752	151,102	17.3%
4				47,114	47,114	23,347	174,449	20.0%
5				47,114	47,114	-70,548	103,901	11.9%
6				48,999	48,999	26,659	130,560	15.0%
7				48,999	48,999	23,949	154,509	17.7%
8				50,959	50,959	25,678	180,187	20.7%
9				50,959	50,959	25,443	205,630	23.6%
10				52,997	52,997	-66,430	139,200	16.0%
11				52,997	52,997	28,875	168,075	19.3%
12				54,587	54,587	25,428	193,503	22.2%
13				54,587	54,587	25,179	218,682	25.1%
14				56,225	56,225	26,564	245,245	28.2%
15				56,225	56,225	-67,366	177,879	20.4%
16				57,911	57,911	29,607	207,486	23.8%
17				57,911	57,911	26,340	233,826	26.8%
18				59,649	59,649	27,809	261,636	30.0%
19				59,649	59,649	27,537	289,173	33.2%
20				61,438	61,438	-30,486	258,687	29.7%
21				61,438	61,438	29,706	288,393	33.1%
22				62,667	62,667	28,283	316,676	36.3%
23				62,667	62,667	27,994	344,671	39.6%
24				63,920	63,920	28,954	373,625	42.9%
25				63,920	63,920	28,656	402,281	46.2%
26				65,199	65,199	29,633	431,914	49.6%
27				65,199	65,199	25,689	457,603	52.5%
28				66,503	66,503	26,681	484,284	55.6%
29				66,503	66,503	26,365	510,650	58.6%
30				67,833	67,833	27,375	538,024	61.8%
31				67,833	67,833	27,049	565,073	64.9%
32				68,511	68,511	24,337	589,410	67.7%
33				68,511	68,511	24,002	613,412	70.4%
34				69,196	69,196	24,346	637,758	73.2%
35				69,196	69,196	24,001	661,759	76.0%
36				69,888	69,888	24,342	686,100	78.8%
37				69,888	69,888	19,945	706,045	81.0%
38				70,587	70,587	20,282	726,327	83.4%
39				70,587	70,587	19,915	746,243	85.7%
40		토입보증금반환	38,500	71,293	109,793	43,253	789,495	90.6%
계	3,511,275			2,350,261	4,300,770	789,495		

표 65. B주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수취비	보험료	재산세	일반관리비	투자임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,296,823	-	-	-	18,000	30,870	23,343	104,783	700,284	2,174,104
2		1,185	2,160		18,270	1,470	9,337			32,422
3		1,185	2,192		18,544	1,470	9,337			32,729
4		1,185	2,225		18,822	1,470	9,337			33,040
5		1,185	2,259		19,105	1,470	9,337		116,714	150,070
6		1,185	2,293		19,391	1,470	7,003			31,342
7		4,583	2,327		19,682	1,470	7,003			35,064
8		4,583	2,362		19,977	1,470	7,003			35,395
9		4,583	2,397		20,277	1,470	7,003			35,730
10		4,583	2,433		20,581	1,470	7,003		116,714	152,784
11		4,583	2,470		20,890	1,470	4,669			34,081
12		11,141	2,507		21,203	1,470	4,669			40,989
13		11,141	2,544		21,521	1,470	4,669			41,345
14		11,141	2,583		21,844	1,470	4,669			41,706
15		11,141	2,621		22,172	1,470	4,669		116,714	158,786
16		11,141	2,661		22,504	1,470	2,334			40,110
17		15,249	2,701		22,842	1,470	2,334			44,596
18		15,249	2,741		23,184	1,470	2,334			44,979
19		15,249	2,782		23,532	1,470	2,334			45,368
20		15,249	2,824		23,885	1,470	2,334	15,824	116,714	178,300
21		15,249	2,866		24,243	1,470	0			43,829
22		18,489	2,909		24,607	1,470	0			47,475
23		18,489	2,953		24,976	1,470	0			47,888
24		18,489	2,997		25,351	1,470	0			48,307
25		18,489	3,042		25,731	1,470	0			48,732
26		18,489	3,088		26,117	1,470	0			49,164
27		23,467	3,134		26,509	1,470	0			54,579
28		23,467	3,181		26,906	1,470	0			55,024
29		23,467	3,229		27,310	1,470	0			55,475
30		23,467	3,277		27,720	1,470	0			55,933
31		23,467	3,326		28,135	1,470	0			56,398
32		27,654	3,376		28,557	1,470	0			61,058
33		27,654	3,427		28,986	1,470	0			61,537
34		27,654	3,478		29,421	1,470	0			62,023
35		27,654	3,530		29,862	1,470	0			62,517
36		27,654	3,583		30,310	1,470	0			63,018
37		33,185	3,637		30,765	1,470	0			69,057
38		33,185	3,692		31,226	1,470	0			69,573
39		33,185	3,747		31,694	1,470	0			70,097
40		33,185	3,803		32,170	1,470	0	19,308		89,936
계	1,296,823	641,580	113,358	-	976,822	88,200	130,720	139,915	1,167,141	4,554,558

표 66. B주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,167,141	129,682	1,022,736		2,319,559	145,455	145,455	14.2%
2				60,341	60,341	27,919	173,374	17.0%
3				60,341	60,341	27,613	200,987	19.7%
4				62,755	62,755	29,715	230,702	22.6%
5				62,755	62,755	-87,315	143,388	14.0%
6				65,265	65,265	33,924	177,311	17.3%
7				65,265	65,265	30,201	207,512	20.3%
8				67,876	67,876	32,481	239,993	23.5%
9				67,876	67,876	32,146	272,140	26.6%
10				70,591	70,591	-82,193	189,947	18.6%
11				70,591	70,591	36,510	226,457	22.1%
12				72,709	72,709	31,720	258,176	25.2%
13				72,709	72,709	31,364	289,540	28.3%
14				74,890	74,890	33,184	322,724	31.6%
15				74,890	74,890	-83,896	238,828	23.4%
16				77,137	77,137	37,027	275,855	27.0%
17				77,137	77,137	32,541	308,395	30.2%
18				79,451	79,451	34,472	342,867	33.5%
19				79,451	79,451	34,083	376,950	36.9%
20				81,834	81,834	-96,466	280,484	27.4%
21				81,834	81,834	38,005	318,489	31.1%
22				83,471	83,471	35,996	354,485	34.7%
23				83,471	83,471	35,583	390,068	38.1%
24				85,140	85,140	36,834	426,901	41.7%
25				85,140	85,140	36,408	463,310	45.3%
26				86,843	86,843	37,680	500,989	49.0%
27				86,843	86,843	32,264	533,253	52.1%
28				88,580	88,580	33,556	566,809	55.4%
29				88,580	88,580	33,105	599,913	58.7%
30				90,352	90,352	34,418	634,331	62.0%
31				90,352	90,352	33,953	668,285	65.3%
32				91,255	91,255	30,197	698,482	68.3%
33				91,255	91,255	29,718	728,200	71.2%
34				92,168	92,168	30,144	758,344	74.1%
35				92,168	92,168	29,651	787,995	77.0%
36				93,089	93,089	30,072	818,067	80.0%
37				93,089	93,089	24,032	842,099	82.3%
38				94,020	94,020	24,447	866,547	84.7%
39				94,020	94,020	23,924	890,470	87.1%
40		토임보증금반환	29,400	94,960	124,360	34,424	924,895	90.4%
	4,554,558			3,130,494	5,479,453	924,895		

표 67. B주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	수선 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	투자 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,471,540	-	-	-	18,000	30,870	26,488	118,900	728,412	2,394,210
2		1,185	2,160		18,270	1,470	11,919			35,005
3		1,185	2,192		18,544	1,470	11,919			35,311
4		1,185	2,225		18,822	1,470	11,919			35,622
5		1,185	2,259		19,105	1,470	11,919		132,439	168,376
6		1,185	2,293		19,391	1,470	9,271			33,610
7		4,583	2,327		19,682	1,470	9,271			37,332
8		4,583	2,362		19,977	1,470	9,271			37,662
9		4,583	2,397		20,277	1,470	9,271			37,998
10		4,583	2,433		20,581	1,470	9,271		132,439	170,776
11		4,583	2,470		20,890	1,470	6,622			36,034
12		11,141	2,507		21,203	1,470	6,622			42,943
13		11,141	2,544		21,521	1,470	6,622			43,298
14		11,141	2,583		21,844	1,470	6,622			43,659
15		11,141	2,621		22,172	1,470	6,622		132,439	176,464
16		11,141	2,661		22,504	1,470	3,973			41,749
17		15,249	2,701		22,842	1,470	3,973			46,235
18		15,249	2,741		23,184	1,470	3,973			46,618
19		15,249	2,782		23,532	1,470	3,973			47,007
20		15,249	2,824		23,885	1,470	3,973	17,956	198,658	264,015
21		15,249	2,866		24,243	1,470	-			43,829
22		18,489	2,909		24,607	1,470	-			47,475
23		18,489	2,953		24,976	1,470	-			47,888
24		18,489	2,997		25,351	1,470	-			48,307
25		18,489	3,042		25,731	1,470	-			48,732
26		18,489	3,088		26,117	1,470	-			49,164
27		23,467	3,134		26,509	1,470	-			54,579
28		23,467	3,181		26,906	1,470	-			55,024
29		23,467	3,229		27,310	1,470	-			55,475
30		23,467	3,277		27,720	1,470	-			55,933
31		23,467	3,326		28,135	1,470	-			56,398
32		27,654	3,376		28,557	1,470	-			61,058
33		27,654	3,427		28,986	1,470	-			61,537
34		27,654	3,478		29,421	1,470	-			62,023
35		27,654	3,530		29,862	1,470	-			62,517
36		27,654	3,583		30,310	1,470	-			63,018
37		33,185	3,637		30,765	1,470	-			69,057
38		33,185	3,692		31,226	1,470	-			69,573
39		33,185	3,747		31,694	1,470	-			70,097
40		33,185	3,803		32,170	1,470	-	21,909		92,537
계	1,471,540	641,580	113,358	-	976,822	88,200	173,495	158,765	1,324,386	4,948,145

표 68. B주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,324,386	147,154	1,089,674		2,561,214	167,004	167,004	15.3%
2				64,291	64,291	29,286	196,290	18.0%
3				64,291	64,291	28,980	225,270	20.7%
4				66,862	66,862	31,240	256,510	23.5%
5				66,862	66,862	-101,514	154,996	14.2%
6				69,537	69,537	35,927	190,924	17.5%
7				69,537	69,537	32,205	223,128	20.5%
8				72,318	72,318	34,656	257,784	23.7%
9				72,318	72,318	34,321	292,105	26.8%
10				75,211	75,211	-95,565	196,540	18.0%
11				75,211	75,211	39,177	235,717	21.6%
12				77,467	77,467	34,525	270,242	24.8%
13				77,467	77,467	34,169	304,411	27.9%
14				79,791	79,791	36,132	340,544	31.3%
15				79,791	79,791	-96,673	243,871	22.4%
16				82,185	82,185	40,437	284,308	26.1%
17				82,185	82,185	35,950	320,258	29.4%
18				84,651	84,651	38,033	358,291	32.9%
19				84,651	84,651	37,644	395,935	36.3%
20				87,190	87,190	-176,825	219,110	20.1%
21				87,190	87,190	43,361	262,472	24.1%
22				88,934	88,934	41,459	303,931	27.9%
23				88,934	88,934	41,046	344,977	31.7%
24				90,713	90,713	42,406	387,383	35.6%
25				90,713	90,713	41,981	429,364	39.4%
26				92,527	92,527	43,363	472,727	43.4%
27				92,527	92,527	37,948	510,675	46.9%
28				94,378	94,378	39,354	550,028	50.5%
29				94,378	94,378	38,902	588,931	54.0%
30				96,265	96,265	40,332	629,262	57.7%
31				96,265	96,265	39,867	669,129	61.4%
32				97,228	97,228	36,170	705,299	64.7%
33				97,228	97,228	35,691	740,989	68.0%
34				98,200	98,200	36,177	777,166	71.3%
35				98,200	98,200	35,683	812,850	74.6%
36				99,182	99,182	36,164	849,014	77.9%
37				99,182	99,182	30,125	879,139	80.7%
38				100,174	100,174	30,601	909,740	83.5%
39				100,174	100,174	30,077	939,818	86.2%
40		토임보증금반환	29,400	101,176	130,576	38,038	977,856	89.7%
계	4,948,145			3,335,387	5,926,001	977,856		

표 69. C주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유치비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,210,280	-	-	-	16,000	39,000	21,785	97,791	599,089	1,983,944
2		1,015	1,920		16,240	1,500	9,803			30,478
3		1,015	1,949		16,484	1,500	9,803			30,750
4		1,015	1,978		16,731	1,500	9,803			31,027
5		1,015	2,008		16,982	1,500	9,803		108,925	140,233
6		1,015	2,038		17,237	1,500	7,625			29,414
7		3,923	2,068		17,495	1,500	7,625			32,612
8		3,923	2,099		17,758	1,500	7,625			32,905
9		3,923	2,131		18,024	1,500	7,625			33,203
10		3,923	2,163		18,294	1,500	7,625		108,925	142,430
11		3,923	2,195		18,569	1,500	5,446			31,634
12		9,538	2,228		18,847	1,500	5,446			37,559
13		9,538	2,262		19,130	1,500	5,446			37,875
14		9,538	2,296		19,417	1,500	5,446			38,196
15		9,538	2,330		19,708	1,500	5,446		108,925	147,447
16		9,538	2,365		20,004	1,500	3,268			36,674
17		13,055	2,400		20,304	1,500	3,268			40,527
18		13,055	2,436		20,608	1,500	3,268			40,868
19		13,055	2,473		20,917	1,500	3,268			41,213
20		13,055	2,510		21,231	1,500	3,268	14,768	163,388	219,720
21		13,055	2,548		21,550	1,500	-			38,653
22		15,828	2,586		21,873	1,500	-			41,787
23		15,828	2,625		22,201	1,500	-			42,154
24		15,828	2,664		22,534	1,500	-			42,527
25		15,828	2,704		22,872	1,500	-			42,905
26		15,828	2,745		23,215	1,500	-			43,288
27		20,090	2,786		23,563	1,500	-			47,939
28		20,090	2,828		23,917	1,500	-			48,334
29		20,090	2,870		24,276	1,500	-			48,736
30		20,090	2,913		24,640	1,500	-			49,143
31		20,090	2,957		25,009	1,500	-			49,556
32		23,675	3,001		25,384	1,500	-			53,561
33		23,675	3,046		25,765	1,500	-			53,986
34		23,675	3,092		26,152	1,500	-			54,419
35		23,675	3,138		26,544	1,500	-			54,857
36		23,675	3,185		26,942	1,500	-			55,302
37		28,410	3,233		27,346	1,500	-			60,489
38		28,410	3,282		27,756	1,500	-			60,948
39		28,410	3,331		28,173	1,500	-			61,414
40		28,410	3,381		28,595	1,500	-	18,019		79,906
계	1,210,280	549,262	100,763	-	868,286	97,500	142,692	130,578	1,089,252	4,188,613

표 70. C주택_공사비420(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,089,252	121,028	888,243		2,098,523	114,579	114,579	12.9%
2				55,071	55,071	24,593	139,172	15.7%
3				55,071	55,071	24,321	163,493	18.4%
4				57,274	57,274	26,247	189,740	21.4%
5				57,274	57,274	-82,959	106,781	12.0%
6				59,565	59,565	30,151	136,932	15.4%
7				59,565	59,565	26,953	163,886	18.5%
8				61,947	61,947	29,042	192,928	21.7%
9				61,947	61,947	28,745	221,673	25.0%
10				64,425	64,425	-78,005	143,668	16.2%
11				64,425	64,425	32,792	176,460	19.9%
12				66,358	66,358	28,799	205,258	23.1%
13				66,358	66,358	28,483	233,741	26.3%
14				68,349	68,349	30,152	263,893	29.7%
15				68,349	68,349	-79,098	184,795	20.8%
16				70,399	70,399	33,725	218,520	24.6%
17				70,399	70,399	29,872	248,392	28.0%
18				72,511	72,511	31,644	280,036	31.5%
19				72,511	72,511	31,298	311,334	35.1%
20				74,687	74,687	-145,033	166,301	18.7%
21				74,687	74,687	36,034	202,335	22.8%
22				76,180	76,180	34,393	236,728	26.7%
23				76,180	76,180	34,026	270,754	30.5%
24				77,704	77,704	35,177	305,932	34.4%
25				77,704	77,704	34,799	340,731	38.4%
26				79,258	79,258	35,970	376,701	42.4%
27				79,258	79,258	31,319	408,020	45.9%
28				80,843	80,843	32,509	440,528	49.6%
29				80,843	80,843	32,108	472,636	53.2%
30				82,460	82,460	33,317	505,953	57.0%
31				82,460	82,460	32,904	538,858	60.7%
32				83,285	83,285	29,724	568,582	64.0%
33				83,285	83,285	29,298	597,880	67.3%
34				84,118	84,118	29,699	627,579	70.7%
35				84,118	84,118	29,260	656,839	73.9%
36				84,959	84,959	29,656	686,495	77.3%
37				84,959	84,959	24,469	710,965	80.0%
38				85,808	85,808	24,860	735,825	82.8%
39				85,808	85,808	24,395	760,220	85.6%
40		토임보증금반환	37,500	86,666	124,166	44,261	804,480	90.6%
계	4,188,613			2,857,071	4,993,094	804,480		

표 71. C주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유치비	보험료	재산세	일반관리비	투자임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,359,856	-	-	-	16,000	39,000	24,477	109,876	611,935	2,161,146
2		1,015	1,920		16,240	1,500	12,239			32,913
3		1,015	1,949		16,484	1,500	12,239			33,186
4		1,015	1,978		16,731	1,500	12,239			33,462
5		1,015	2,008		16,982	1,500	12,239		122,387	156,130
6		1,015	2,038		17,237	1,500	9,791			31,580
7		3,923	2,068		17,495	1,500	9,791			34,778
8		3,923	2,099		17,758	1,500	9,791			35,071
9		3,923	2,131		18,024	1,500	9,791			35,369
10		3,923	2,163		18,294	1,500	9,791		122,387	158,058
11		3,923	2,195		18,569	1,500	7,343			33,530
12		9,538	2,228		18,847	1,500	7,343			39,456
13		9,538	2,262		19,130	1,500	7,343			39,772
14		9,538	2,296		19,417	1,500	7,343			40,093
15		9,538	2,330		19,708	1,500	7,343		122,387	162,806
16		9,538	2,365		20,004	1,500	4,895			38,302
17		13,055	2,400		20,304	1,500	4,895			42,155
18		13,055	2,436		20,608	1,500	4,895			42,495
19		13,055	2,473		20,917	1,500	4,895			42,841
20		13,055	2,510		21,231	1,500	4,895	16,593	244,774	304,559
21		13,055	2,548		21,550	1,500	-			38,653
22		15,828	2,586		21,873	1,500	-			41,787
23		15,828	2,625		22,201	1,500	-			42,154
24		15,828	2,664		22,534	1,500	-			42,527
25		15,828	2,704		22,872	1,500	-			42,905
26		15,828	2,745		23,215	1,500	-			43,288
27		20,090	2,786		23,563	1,500	-			47,939
28		20,090	2,828		23,917	1,500	-			48,334
29		20,090	2,870		24,276	1,500	-			48,736
30		20,090	2,913		24,640	1,500	-			49,143
31		20,090	2,957		25,009	1,500	-			49,556
32		23,675	3,001		25,384	1,500	-			53,561
33		23,675	3,046		25,765	1,500	-			53,986
34		23,675	3,092		26,152	1,500	-			54,419
35		23,675	3,138		26,544	1,500	-			54,857
36		23,675	3,185		26,942	1,500	-			55,302
37		28,410	3,233		27,346	1,500	-			60,489
38		28,410	3,282		27,756	1,500	-			60,948
39		28,410	3,331		28,173	1,500	-			61,414
40		28,410	3,381		28,595	1,500	-	20,246		82,133
계	1,359,856	549,262	100,763	-	868,286	97,500	183,581	146,716	1,223,871	4,529,835

표 72. C주택_공사비480(대2토0.1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	1,223,871	135,986	944,104		2,303,960	142,815	142,815	15.1%
2				58,534	58,534	25,621	168,436	17.8%
3				58,534	58,534	25,349	193,785	20.5%
4				60,876	60,876	27,414	221,198	23.4%
5				60,876	60,876	-95,254	125,944	13.3%
6				63,311	63,311	31,731	157,675	16.7%
7				63,311	63,311	28,533	186,208	19.7%
8				65,843	65,843	30,772	216,980	23.0%
9				65,843	65,843	30,474	247,455	26.2%
10				68,477	68,477	-89,581	157,873	16.7%
11				68,477	68,477	34,947	192,820	20.4%
12				70,531	70,531	31,075	223,895	23.7%
13				70,531	70,531	30,759	254,654	27.0%
14				72,647	72,647	32,554	287,207	30.4%
15				72,647	72,647	-90,159	197,049	20.9%
16				74,827	74,827	36,525	233,574	24.7%
17				74,827	74,827	32,672	266,245	28.2%
18				77,072	77,072	34,576	300,821	31.9%
19				77,072	77,072	34,230	335,052	35.5%
20				79,384	79,384	-225,175	109,877	11.6%
21				79,384	79,384	40,731	150,608	16.0%
22				80,971	80,971	39,184	189,792	20.1%
23				80,971	80,971	38,817	228,609	24.2%
24				82,591	82,591	40,064	268,673	28.5%
25				82,591	82,591	39,686	308,359	32.7%
26				84,243	84,243	40,954	349,313	37.0%
27				84,243	84,243	36,303	385,617	40.8%
28				85,927	85,927	37,593	423,210	44.8%
29				85,927	85,927	37,192	460,401	48.8%
30				87,646	87,646	38,503	498,905	52.8%
31				87,646	87,646	38,090	536,995	56.9%
32				88,522	88,522	34,962	571,956	60.6%
33				88,522	88,522	34,536	606,492	64.2%
34				89,408	89,408	34,989	641,481	67.9%
35				89,408	89,408	34,550	676,032	71.6%
36				90,302	90,302	34,999	711,031	75.3%
37				90,302	90,302	29,812	740,843	78.5%
38				91,205	91,205	30,257	771,100	81.7%
39				91,205	91,205	29,791	800,891	84.8%
40		토임보증금반환	37,500	92,117	129,617	47,484	848,375	89.9%
계	4,529,835			3,036,750	5,378,210	848,375		

부록 6. 공급가능임대료 비교 (대출금리 1%, 토지임대료 1%)

표 73. A주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출								자회 자본 대출상환	소계
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문				
	총사업비	수선 유지비	보험료	재산세	일반 관리비	토지 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	918,264	-	-	-	12,000	54,542	8,264	74,196	743,794	1,811,060
2		866	1,440	688	12,180	16,042	826			32,042
3		866	1,462	698	12,363	16,042	826			32,257
4		866	1,484	709	12,548	16,042	826			32,475
5		866	1,506	719	12,736	16,042	826		82,644	115,339
6		866	1,528	730	12,927	16,042	-			32,094
7		3,348	1,551	741	13,121	16,042	-			34,804
8		3,348	1,575	752	13,318	16,042	-			35,035
9		3,348	1,598	763	13,518	16,042	-			35,270
10		3,348	1,622	775	13,721	16,042	-			35,508
11		3,348	1,646	786	13,926	16,042	-			35,750
12		8,140	1,671	798	14,135	16,042	-			40,787
13		8,140	1,696	810	14,347	16,042	-			41,036
14		8,140	1,722	822	14,563	16,042	-			41,288
15		8,140	1,748	835	14,781	16,042	-			41,545
16		8,140	1,774	847	15,003	16,042	-			41,806
17		11,142	1,800	860	15,228	16,042	-			45,072
18		11,142	1,827	873	15,456	16,042	-			45,340
19		11,142	1,855	886	15,688	16,042	-			45,613
20		11,142	1,883	899	15,923	16,042	-	11,205		57,094
21		11,142	1,911	913	16,162	16,042	-			46,170
22		13,509	1,939	926	16,405	16,042	-			48,821
23		13,509	1,969	940	16,651	16,042	-			49,110
24		13,509	1,998	954	16,901	16,042	-			49,404
25		13,509	2,028	969	17,154	16,042	-			49,701
26		13,509	2,058	983	17,411	16,042	-			50,004
27		17,146	2,089	998	17,673	16,042	-			53,948
28		17,146	2,121	1,013	17,938	16,042	-			54,259
29		17,146	2,153	1,028	18,207	16,042	-			54,575
30		17,146	2,185	1,044	18,480	16,042	-			54,896
31		17,146	2,218	1,059	18,757	16,042	-			55,221
32		20,205	2,251	1,075	19,038	16,042	-			58,612
33		20,205	2,285	1,091	19,324	16,042	-			58,947
34		20,205	2,319	1,108	19,614	16,042	-			59,288
35		20,205	2,354	1,124	19,908	16,042	-			59,633
36		20,205	2,389	1,141	20,207	16,042	-			59,984
37		24,247	2,425	1,158	20,510	16,042	-			64,381
38		24,247	2,461	1,176	20,817	16,042	-			64,743
39		24,247	2,498	1,193	21,130	16,042	-			65,109
40		24,247	2,536	1,211	21,447	16,042	-	13,672		79,153
계	918,264	468,767	75,572	36,098	651,215	680,174	11,570	99,072	826,438	3,767,170

표 74. A주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	826,438	91,826	1,015,262		1,933,526	122,466	122,466	12.1%
2				52,794	52,794	20,752	143,218	14.1%
3				52,794	52,794	20,537	163,755	16.1%
4				54,905	54,905	22,431	186,186	18.3%
5				54,905	54,905	-60,434	125,752	12.4%
6				57,102	57,102	25,008	150,760	14.8%
7				57,102	57,102	22,298	173,058	17.0%
8				59,386	59,386	24,351	197,408	19.4%
9				59,386	59,386	24,116	221,524	21.8%
10				61,761	61,761	26,253	247,778	24.4%
11				61,761	61,761	26,011	273,789	27.0%
12				63,614	63,614	22,827	296,616	29.2%
13				63,614	63,614	22,578	319,195	31.4%
14				65,522	65,522	24,234	343,429	33.8%
15				65,522	65,522	23,977	367,406	36.2%
16				67,488	67,488	25,682	393,088	38.7%
17				67,488	67,488	22,416	415,504	40.9%
18				69,513	69,513	24,172	439,677	43.3%
19				69,513	69,513	23,900	463,577	45.7%
20				71,598	71,598	14,505	478,082	47.1%
21				71,598	71,598	25,429	503,510	49.6%
22				73,030	73,030	24,209	527,719	52.0%
23				73,030	73,030	23,920	551,639	54.3%
24				74,491	74,491	25,087	576,726	56.8%
25				74,491	74,491	24,789	601,515	59.2%
26				75,980	75,980	25,977	627,491	61.8%
27				75,980	75,980	22,033	649,524	64.0%
28				77,500	77,500	23,241	672,765	66.3%
29				77,500	77,500	22,925	695,690	68.5%
30				79,050	79,050	24,154	719,845	70.9%
31				79,050	79,050	23,829	743,673	73.2%
32				79,841	79,841	21,229	764,902	75.3%
33				79,841	79,841	20,893	785,796	77.4%
34				80,639	80,639	21,351	807,147	79.5%
35				80,639	80,639	21,006	828,153	81.6%
36				81,445	81,445	21,461	849,614	83.7%
37				81,445	81,445	17,064	866,678	85.4%
38				82,260	82,260	17,517	884,195	87.1%
39				82,260	82,260	17,150	901,346	88.8%
40		토지보증금반환	38,500	83,082	121,583	42,429	943,775	93.0%
계	3,767,170			2,738,918	4,710,945	943,775		

표 75. A주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수서유치비	보험료	재산세	임박관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,040,813	-	-	-	12,000	54,542	9,367	84,098	749,386	1,950,206
2		866	1,440	688	12,180	16,042	1,873			33,089
3		866	1,462	698	12,363	16,042	1,873			33,304
4		866	1,484	709	12,548	16,042	1,873			33,522
5		866	1,506	719	12,736	16,042	1,873		93,673	127,416
6		866	1,528	730	12,927	16,042	937			33,030
7		3,348	1,551	741	13,121	16,042	937			35,741
8		3,348	1,575	752	13,318	16,042	937			35,972
9		3,348	1,598	763	13,518	16,042	937			36,206
10		3,348	1,622	775	13,721	16,042	937		93,673	130,118
11		3,348	1,646	786	13,926	16,042	-			35,750
12		8,140	1,671	798	14,135	16,042	-			40,787
13		8,140	1,696	810	14,347	16,042	-			41,036
14		8,140	1,722	822	14,563	16,042	-			41,288
15		8,140	1,748	835	14,781	16,042	-			41,545
16		8,140	1,774	847	15,003	16,042	-			41,806
17		11,142	1,800	860	15,228	16,042	-			45,072
18		11,142	1,827	873	15,456	16,042	-			45,340
19		11,142	1,855	886	15,688	16,042	-			45,613
20		11,142	1,883	899	15,923	16,042	-	12,700		58,589
21		11,142	1,911	913	16,162	16,042	-			46,170
22		13,509	1,939	926	16,405	16,042	-			48,821
23		13,509	1,969	940	16,651	16,042	-			49,110
24		13,509	1,998	954	16,901	16,042	-			49,404
25		13,509	2,028	969	17,154	16,042	-			49,701
26		13,509	2,058	983	17,411	16,042	-			50,004
27		17,146	2,089	998	17,673	16,042	-			53,948
28		17,146	2,121	1,013	17,938	16,042	-			54,259
29		17,146	2,153	1,028	18,207	16,042	-			54,575
30		17,146	2,185	1,044	18,480	16,042	-			54,896
31		17,146	2,218	1,059	18,757	16,042	-			55,221
32		20,205	2,251	1,075	19,038	16,042	-			58,612
33		20,205	2,285	1,091	19,324	16,042	-			58,947
34		20,205	2,319	1,108	19,614	16,042	-			59,288
35		20,205	2,354	1,124	19,908	16,042	-			59,633
36		20,205	2,389	1,141	20,207	16,042	-			59,984
37		24,247	2,425	1,158	20,510	16,042	-			64,381
38		24,247	2,461	1,176	20,817	16,042	-			64,743
39		24,247	2,498	1,193	21,130	16,042	-			65,109
40		24,247	2,536	1,211	21,447	16,042	-	15,496		80,978
계	1,040,813	468,767	75,572	36,098	651,215	680,174	21,545	112,294	936,732	4,023,210

표 76. A주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	936,732	104,081	1,060,959		2,101,773	151,567	151,567	14.3%
2				55,170	55,170	22,081	173,647	16.4%
3				55,170	55,170	21,866	195,514	18.4%
4				57,377	57,377	23,855	219,369	20.7%
5				57,377	57,377	-70,039	149,329	14.1%
6				59,672	59,672	26,641	175,971	16.6%
7				59,672	59,672	23,931	199,902	18.8%
8				62,059	62,059	26,087	225,989	21.3%
9				62,059	62,059	25,852	251,841	23.7%
10				64,541	64,541	-65,577	186,264	17.6%
11				64,541	64,541	28,791	215,056	20.3%
12				66,477	66,477	25,691	240,746	22.7%
13				66,477	66,477	25,442	266,188	25.1%
14				68,472	68,472	27,183	293,371	27.7%
15				68,472	68,472	26,926	320,297	30.2%
16				70,526	70,526	28,720	349,017	32.9%
17				70,526	70,526	25,454	374,471	35.3%
18				72,641	72,641	27,301	401,773	37.9%
19				72,641	72,641	27,029	428,801	40.4%
20				74,821	74,821	16,232	445,033	41.9%
21				74,821	74,821	28,651	473,684	44.6%
22				76,317	76,317	27,496	501,180	47.2%
23				76,317	76,317	27,207	528,387	49.8%
24				77,843	77,843	28,440	556,827	52.5%
25				77,843	77,843	28,142	584,969	55.1%
26				79,400	79,400	29,397	614,365	57.9%
27				79,400	79,400	25,453	639,818	60.3%
28				80,988	80,988	26,729	666,547	62.8%
29				80,988	80,988	26,413	692,961	65.3%
30				82,608	82,608	27,712	720,673	67.9%
31				82,608	82,608	27,387	748,060	70.5%
32				83,434	83,434	24,823	772,882	72.8%
33				83,434	83,434	24,487	797,369	75.2%
34				84,268	84,268	24,981	822,350	77.5%
35				84,268	84,268	24,635	846,985	79.8%
36				85,111	85,111	25,127	872,113	82.2%
37				85,111	85,111	20,730	892,843	84.2%
38				85,962	85,962	21,220	914,062	86.2%
39				85,962	85,962	20,853	934,915	88.1%
40		토지보증금반환	38,500	86,822	125,322	44,344	979,260	92.3%
계	4,023,210			2,862,197	5,002,470	979,260		

표 77. B주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수취비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
A	B	C	D	E	F					
1	918,264	-	-	-	12,000	54,542	8,264	74,196	743,794	1,811,060
2		866	1,440	688	12,180	16,042	826			32,042
3		866	1,462	698	12,363	16,042	826			32,257
4		866	1,484	709	12,548	16,042	826			32,475
5		866	1,506	719	12,736	16,042	826		82,644	115,339
6		866	1,528	730	12,927	16,042	-			32,094
7		3,348	1,551	741	13,121	16,042	-			34,804
8		3,348	1,575	752	13,318	16,042	-			35,035
9		3,348	1,598	763	13,518	16,042	-			35,270
10		3,348	1,622	775	13,721	16,042	-			35,508
11		3,348	1,646	786	13,926	16,042	-			35,750
12		8,140	1,671	798	14,135	16,042	-			40,787
13		8,140	1,696	810	14,347	16,042	-			41,036
14		8,140	1,722	822	14,563	16,042	-			41,288
15		8,140	1,748	835	14,781	16,042	-			41,545
16		8,140	1,774	847	15,003	16,042	-			41,806
17		11,142	1,800	860	15,228	16,042	-			45,072
18		11,142	1,827	873	15,456	16,042	-			45,340
19		11,142	1,855	886	15,688	16,042	-			45,613
20		11,142	1,883	899	15,923	16,042	-	11,205		57,094
21		11,142	1,911	913	16,162	16,042	-			46,170
22		13,509	1,939	926	16,405	16,042	-			48,821
23		13,509	1,969	940	16,651	16,042	-			49,110
24		13,509	1,998	954	16,901	16,042	-			49,404
25		13,509	2,028	969	17,154	16,042	-			49,701
26		13,509	2,058	983	17,411	16,042	-			50,004
27		17,146	2,089	998	17,673	16,042	-			53,948
28		17,146	2,121	1,013	17,938	16,042	-			54,259
29		17,146	2,153	1,028	18,207	16,042	-			54,575
30		17,146	2,185	1,044	18,480	16,042	-			54,896
31		17,146	2,218	1,059	18,757	16,042	-			55,221
32		20,205	2,251	1,075	19,038	16,042	-			58,612
33		20,205	2,285	1,091	19,324	16,042	-			58,947
34		20,205	2,319	1,108	19,614	16,042	-			59,288
35		20,205	2,354	1,124	19,908	16,042	-			59,633
36		20,205	2,389	1,141	20,207	16,042	-			59,984
37		24,247	2,425	1,158	20,510	16,042	-			64,381
38		24,247	2,461	1,176	20,817	16,042	-			64,743
39		24,247	2,498	1,193	21,130	16,042	-			65,109
40		24,247	2,536	1,211	21,447	16,042	-	13,672		79,153
계	918,264	468,767	75,572	36,098	651,215	680,174	11,570	99,072	826,438	3,767,170

표 78. B주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	826,438	91,826	1,015,262		1,933,526	122,466	122,466	12.1%
2				52,794	52,794	20,752	143,218	14.1%
3				52,794	52,794	20,537	163,755	16.1%
4				54,905	54,905	22,431	186,186	18.3%
5				54,905	54,905	-60,434	125,752	12.4%
6				57,102	57,102	25,008	150,760	14.8%
7				57,102	57,102	22,298	173,058	17.0%
8				59,386	59,386	24,351	197,408	19.4%
9				59,386	59,386	24,116	221,524	21.8%
10				61,761	61,761	26,253	247,778	24.4%
11				61,761	61,761	26,011	273,789	27.0%
12				63,614	63,614	22,827	296,616	29.2%
13				63,614	63,614	22,578	319,195	31.4%
14				65,522	65,522	24,234	343,429	33.8%
15				65,522	65,522	23,977	367,406	36.2%
16				67,488	67,488	25,682	393,088	38.7%
17				67,488	67,488	22,416	415,504	40.9%
18				69,513	69,513	24,172	439,677	43.3%
19				69,513	69,513	23,900	463,577	45.7%
20				71,598	71,598	14,505	478,082	47.1%
21				71,598	71,598	25,429	503,510	49.6%
22				73,030	73,030	24,209	527,719	52.0%
23				73,030	73,030	23,920	551,639	54.3%
24				74,491	74,491	25,087	576,726	56.8%
25				74,491	74,491	24,789	601,515	59.2%
26				75,980	75,980	25,977	627,491	61.8%
27				75,980	75,980	22,033	649,524	64.0%
28				77,500	77,500	23,241	672,765	66.3%
29				77,500	77,500	22,925	695,690	68.5%
30				79,050	79,050	24,154	719,845	70.9%
31				79,050	79,050	23,829	743,673	73.2%
32				79,841	79,841	21,229	764,902	75.3%
33				79,841	79,841	20,893	785,796	77.4%
34				80,639	80,639	21,351	807,147	79.5%
35				80,639	80,639	21,006	828,153	81.6%
36				81,445	81,445	21,461	849,614	83.7%
37				81,445	81,445	17,064	866,678	85.4%
38				82,260	82,260	17,517	884,195	87.1%
39				82,260	82,260	17,150	901,346	88.8%
40		토임보증금반환	38,500	83,082	121,583	42,429	943,775	93.0%
계	3,767,170			2,738,918	4,710,945	943,775		

표 79. B주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유치비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,471,540	-	-	-	18,000	44,100	13,244	118,900	860,851	2,526,634
2		1,185	2,160		18,270	14,700	4,635			40,951
3		1,185	2,192		18,544	14,700	4,635			41,257
4		1,185	2,225		18,822	14,700	4,635			41,568
5		1,185	2,259		19,105	14,700	4,635		132,439	174,322
6		1,185	2,293		19,391	14,700	3,311			40,880
7		4,583	2,327		19,682	14,700	3,311			44,603
8		4,583	2,362		19,977	14,700	3,311			44,933
9		4,583	2,397		20,277	14,700	3,311			45,268
10		4,583	2,433		20,581	14,700	3,311		132,439	178,046
11		4,583	2,470		20,890	14,700	1,987			44,629
12		11,141	2,507		21,203	14,700	1,987			51,537
13		11,141	2,544		21,521	14,700	1,987			51,893
14		11,141	2,583		21,844	14,700	1,987			52,254
15		11,141	2,621		22,172	14,700	1,987		132,439	185,059
16		11,141	2,661		22,504	14,700	662			51,668
17		15,249	2,701		22,842	14,700	662			56,154
18		15,249	2,741		23,184	14,700	662			56,537
19		15,249	2,782		23,532	14,700	662			56,926
20		15,249	2,824		23,885	14,700	662	17,956	66,219	141,495
21		15,249	2,866		24,243	14,700	-			57,059
22		18,489	2,909		24,607	14,700	-			60,705
23		18,489	2,953		24,976	14,700	-			61,118
24		18,489	2,997		25,351	14,700	-			61,537
25		18,489	3,042		25,731	14,700	-			61,962
26		18,489	3,088		26,117	14,700	-			62,394
27		23,467	3,134		26,509	14,700	-			67,809
28		23,467	3,181		26,906	14,700	-			68,254
29		23,467	3,229		27,310	14,700	-			68,705
30		23,467	3,277		27,720	14,700	-			69,163
31		23,467	3,326		28,135	14,700	-			69,628
32		27,654	3,376		28,557	14,700	-			74,288
33		27,654	3,427		28,986	14,700	-			74,767
34		27,654	3,478		29,421	14,700	-			75,253
35		27,654	3,530		29,862	14,700	-			75,747
36		27,654	3,583		30,310	14,700	-			76,248
37		33,185	3,637		30,765	14,700	-			82,287
38		33,185	3,692		31,226	14,700	-			82,803
39		33,185	3,747		31,694	14,700	-			83,327
40		33,185	3,803		32,170	14,700	-	21,909		105,767
계	1,471,540	641,580	113,358	-	976,822	617,400	61,584	158,765	1,324,386	5,365,434

표 80. B주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,324,386	147,154	1,226,003		2,697,543	170,908	170,908	13.9%
2				72,334	72,334	31,384	202,292	16.5%
3				72,334	72,334	31,077	233,369	19.0%
4				75,228	75,228	33,660	267,029	21.8%
5				75,228	75,228	-99,095	167,934	13.7%
6				78,237	78,237	37,357	205,291	16.7%
7				78,237	78,237	33,634	238,925	19.5%
8				81,366	81,366	36,433	275,358	22.5%
9				81,366	81,366	36,098	311,457	25.4%
10				84,621	84,621	-93,426	218,031	17.8%
11				84,621	84,621	39,992	258,023	21.0%
12				87,159	87,159	35,622	293,645	24.0%
13				87,159	87,159	35,267	328,912	26.8%
14				89,774	89,774	37,520	366,432	29.9%
15				89,774	89,774	-95,285	271,148	22.1%
16				92,467	92,467	40,800	311,947	25.4%
17				92,467	92,467	36,314	348,261	28.4%
18				95,241	95,241	38,704	386,966	31.6%
19				95,241	95,241	38,316	425,281	34.7%
20				98,099	98,099	-43,397	381,884	31.1%
21				98,099	98,099	41,040	422,924	34.5%
22				100,061	100,061	39,356	462,280	37.7%
23				100,061	100,061	38,943	501,222	40.9%
24				102,062	102,062	40,525	541,748	44.2%
25				102,062	102,062	40,100	581,847	47.5%
26				104,103	104,103	41,709	623,557	50.9%
27				104,103	104,103	36,294	659,850	53.8%
28				106,185	106,185	37,931	697,782	56.9%
29				106,185	106,185	37,480	735,261	60.0%
30				108,309	108,309	39,145	774,407	63.2%
31				108,309	108,309	38,680	813,087	66.3%
32				109,392	109,392	35,104	848,191	69.2%
33				109,392	109,392	34,625	882,816	72.0%
34				110,486	110,486	35,233	918,049	74.9%
35				110,486	110,486	34,739	952,788	77.7%
36				111,591	111,591	35,343	988,131	80.6%
37				111,591	111,591	29,304	1,017,435	83.0%
38				112,707	112,707	29,904	1,047,339	85.4%
39				112,707	112,707	29,380	1,076,719	87.8%
40		토임보증금반환	29,400	113,834	143,234	37,466	1,114,185	90.9%
계	5,365,434			3,752,676	6,479,619	1,114,185		

표 81. C주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		잔회차수	대출상환	소계
	총사업비	수서 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	토지 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,210,280	-	-	-	16,000	52,500	10,893	97,791	708,014	2,095,477
2		1,015	1,920		16,240	15,000	3,812			37,987
3		1,015	1,949		16,484	15,000	3,812			38,259
4		1,015	1,978		16,731	15,000	3,812			38,536
5		1,015	2,008		16,982	15,000	3,812		108,925	147,742
6		1,015	2,038		17,237	15,000	2,723			38,012
7		3,923	2,068		17,495	15,000	2,723			41,210
8		3,923	2,099		17,758	15,000	2,723			41,503
9		3,923	2,131		18,024	15,000	2,723			41,801
10		3,923	2,163		18,294	15,000	2,723		108,925	151,029
11		3,923	2,195		18,569	15,000	1,634			41,321
12		9,538	2,228		18,847	15,000	1,634			47,247
13		9,538	2,262		19,130	15,000	1,634			47,563
14		9,538	2,296		19,417	15,000	1,634			47,884
15		9,538	2,330		19,708	15,000	1,634		108,925	157,135
16		9,538	2,365		20,004	15,000	545			47,451
17		13,055	2,400		20,304	15,000	545			51,304
18		13,055	2,436		20,608	15,000	545			51,645
19		13,055	2,473		20,917	15,000	545			51,990
20		13,055	2,510		21,231	15,000	545	14,768	54,463	121,571
21		13,055	2,548		21,550	15,000	0			52,153
22		15,828	2,586		21,873	15,000	0			55,287
23		15,828	2,625		22,201	15,000	0			55,654
24		15,828	2,664		22,534	15,000	0			56,027
25		15,828	2,704		22,872	15,000	0			56,405
26		15,828	2,745		23,215	15,000	0			56,788
27		20,090	2,786		23,563	15,000	0			61,439
28		20,090	2,828		23,917	15,000	0			61,834
29		20,090	2,870		24,276	15,000	0			62,236
30		20,090	2,913		24,640	15,000	0			62,643
31		20,090	2,957		25,009	15,000	0			63,056
32		23,675	3,001		25,384	15,000	0			67,061
33		23,675	3,046		25,765	15,000	0			67,486
34		23,675	3,092		26,152	15,000	0			67,919
35		23,675	3,138		26,544	15,000	0			68,357
36		23,675	3,185		26,942	15,000	0			68,802
37		28,410	3,233		27,346	15,000	0			73,989
38		28,410	3,282		27,756	15,000	0			74,448
39		28,410	3,331		28,173	15,000	0			74,914
40		28,410	3,381		28,595	15,000	0	18,019		93,406
계	1,210,280	549,262	100,763	-	868,286	637,500	50,650	130,578	1,089,252	4,636,571

표 82. C주택_공사비420(대1토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	1,089,252	121,028	1,027,510		2,237,790	142,313	142,313	13.9%
2				63,706	63,706	25,719	168,032	16.4%
3				63,706	63,706	25,446	193,478	18.8%
4				66,254	66,254	27,718	221,196	21.5%
5				66,254	66,254	-81,488	139,708	13.6%
6				68,904	68,904	30,892	170,600	16.6%
7				68,904	68,904	27,694	198,294	19.3%
8				71,660	71,660	30,157	228,451	22.2%
9				71,660	71,660	29,859	258,310	25.1%
10				74,527	74,527	-76,502	181,808	17.7%
11				74,527	74,527	33,205	215,013	20.9%
12				76,762	76,762	29,515	244,528	23.8%
13				76,762	76,762	29,199	273,728	26.6%
14				79,065	79,065	31,181	304,909	29.7%
15				79,065	79,065	-78,070	226,839	22.1%
16				81,437	81,437	33,986	260,826	25.4%
17				81,437	81,437	30,133	290,959	28.3%
18				83,880	83,880	32,236	323,195	31.5%
19				83,880	83,880	31,890	355,085	34.6%
20				86,397	86,397	-35,175	319,910	31.1%
21				86,397	86,397	34,244	354,154	34.5%
22				88,125	88,125	32,837	386,991	37.7%
23				88,125	88,125	32,470	419,462	40.8%
24				89,887	89,887	33,860	453,322	44.1%
25				89,887	89,887	33,483	486,805	47.4%
26				91,685	91,685	34,897	521,702	50.8%
27				91,685	91,685	30,246	551,947	53.7%
28				93,519	93,519	31,684	583,631	56.8%
29				93,519	93,519	31,283	614,914	59.8%
30				95,389	95,389	32,746	647,661	63.0%
31				95,389	95,389	32,333	679,994	66.2%
32				96,343	96,343	29,282	709,276	69.0%
33				96,343	96,343	28,856	738,132	71.8%
34				97,306	97,306	29,388	767,520	74.7%
35				97,306	97,306	28,949	796,469	77.5%
36				98,279	98,279	29,477	825,946	80.4%
37				98,279	98,279	24,290	850,236	82.7%
38				99,262	99,262	24,814	875,050	85.2%
39				99,262	99,262	24,348	899,398	87.5%
40		토임보증금반환	37,500	100,255	137,755	44,349	943,747	91.8%
계	4,636,571			3,305,029	5,580,319	943,747		

표 83. C주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유지비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,359,856	-	-	-	16,000	52,500	12,239	109,876	734,322	2,284,794
2		1,015	1,920		16,240	15,000	4,895			39,070
3		1,015	1,949		16,484	15,000	4,895			39,343
4		1,015	1,978		16,731	15,000	4,895			39,619
5		1,015	2,008		16,982	15,000	4,895		122,387	162,287
6		1,015	2,038		17,237	15,000	3,672			38,961
7		3,923	2,068		17,495	15,000	3,672			42,158
8		3,923	2,099		17,758	15,000	3,672			42,452
9		3,923	2,131		18,024	15,000	3,672			42,750
10		3,923	2,163		18,294	15,000	3,672		122,387	165,439
11		3,923	2,195		18,569	15,000	2,448			42,135
12		9,538	2,228		18,847	15,000	2,448			48,061
13		9,538	2,262		19,130	15,000	2,448			48,377
14		9,538	2,296		19,417	15,000	2,448			48,698
15		9,538	2,330		19,708	15,000	2,448		122,387	171,411
16		9,538	2,365		20,004	15,000	1,224			48,130
17		13,055	2,400		20,304	15,000	1,224			51,983
18		13,055	2,436		20,608	15,000	1,224			52,324
19		13,055	2,473		20,917	15,000	1,224			52,669
20		13,055	2,510		21,231	15,000	1,224	16,593	122,387	192,000
21		13,055	2,548		21,550	15,000	-			52,153
22		15,828	2,586		21,873	15,000	-			55,287
23		15,828	2,625		22,201	15,000	-			55,654
24		15,828	2,664		22,534	15,000	-			56,027
25		15,828	2,704		22,872	15,000	-			56,405
26		15,828	2,745		23,215	15,000	-			56,788
27		20,090	2,786		23,563	15,000	-			61,439
28		20,090	2,828		23,917	15,000	-			61,834
29		20,090	2,870		24,276	15,000	-			62,236
30		20,090	2,913		24,640	15,000	-			62,643
31		20,090	2,957		25,009	15,000	-			63,056
32		23,675	3,001		25,384	15,000	-			67,061
33		23,675	3,046		25,765	15,000	-			67,486
34		23,675	3,092		26,152	15,000	-			67,919
35		23,675	3,138		26,544	15,000	-			68,357
36		23,675	3,185		26,942	15,000	-			68,802
37		28,410	3,233		27,346	15,000	-			73,989
38		28,410	3,282		27,756	15,000	-			74,448
39		28,410	3,331		28,173	15,000	-			74,914
40		28,410	3,381		28,595	15,000	-	20,246		95,633
계	1,359,856	549,262	100,763	-	868,286	637,500	68,537	146,716	1,223,871	4,954,791

표 84. C주택_공사비480(대1토1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	1,223,871	135,986	1,076,220		2,436,076	151,282	151,282	14.1%
2				66,726	66,726	27,656	178,938	16.6%
3				66,726	66,726	27,383	206,321	19.2%
4				69,395	69,395	29,776	236,097	21.9%
5				69,395	69,395	-92,892	143,205	13.3%
6				72,170	72,170	33,210	176,414	16.4%
7				72,170	72,170	30,012	206,426	19.2%
8				75,057	75,057	32,605	239,032	22.2%
9				75,057	75,057	32,308	271,339	25.2%
10				78,060	78,060	-87,380	183,960	17.1%
11				78,060	78,060	35,925	219,884	20.4%
12				80,401	80,401	32,340	252,225	23.4%
13				80,401	80,401	32,024	284,249	26.4%
14				82,813	82,813	34,116	318,365	29.6%
15				82,813	82,813	-88,597	229,768	21.3%
16				85,298	85,298	37,168	266,935	24.8%
17				85,298	85,298	33,315	300,250	27.9%
18				87,857	87,857	35,533	335,783	31.2%
19				87,857	87,857	35,187	370,970	34.5%
20				90,492	90,492	-101,508	269,462	25.0%
21				90,492	90,492	38,340	307,802	28.6%
22				92,302	92,302	37,015	344,817	32.0%
23				92,302	92,302	36,648	381,465	35.4%
24				94,148	94,148	38,122	419,587	39.0%
25				94,148	94,148	37,744	457,330	42.5%
26				96,031	96,031	39,243	496,573	46.1%
27				96,031	96,031	34,592	531,165	49.4%
28				97,952	97,952	36,117	567,283	52.7%
29				97,952	97,952	35,716	602,999	56.0%
30				99,911	99,911	37,268	640,267	59.5%
31				99,911	99,911	36,855	677,122	62.9%
32				100,910	100,910	33,849	710,972	66.1%
33				100,910	100,910	33,424	744,395	69.2%
34				101,919	101,919	34,001	778,396	72.3%
35				101,919	101,919	33,562	811,958	75.4%
36				102,938	102,938	34,136	846,094	78.6%
37				102,938	102,938	28,949	875,043	81.3%
38				103,968	103,968	29,520	904,562	84.0%
39				103,968	103,968	29,054	933,616	86.7%
40		토입보증금반환	37,500	105,007	142,507	46,875	980,491	91.1%
계	4,954,791			3,461,706	5,935,282	980,491		

부록 7. 공급가능임대료 비교 (대출금리 1%, 토지임대료 0.1%)

표 85. A주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	순수수취비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	918,264	-	-	-	12,000	40,104	8,264	74,196	578,506	1,631,335
2		866	1,440	688	12,180	1,604	2,479			19,257
3		866	1,462	698	12,363	1,604	2,479			19,472
4		866	1,484	709	12,548	1,604	2,479			19,690
5		866	1,506	719	12,736	1,604	2,479		82,644	102,555
6		866	1,528	730	12,927	1,604	1,653			19,309
7		3,348	1,551	741	13,121	1,604	1,653			22,019
8		3,348	1,575	752	13,318	1,604	1,653			22,250
9		3,348	1,598	763	13,518	1,604	1,653			22,485
10		3,348	1,622	775	13,721	1,604	1,653		82,644	105,367
11		3,348	1,646	786	13,926	1,604	826			22,138
12		8,140	1,671	798	14,135	1,604	826			27,175
13		8,140	1,696	810	14,347	1,604	826			27,424
14		8,140	1,722	822	14,563	1,604	826			27,677
15		8,140	1,748	835	14,781	1,604	826		82,644	110,578
16		8,140	1,774	847	15,003	1,604	-			27,368
17		11,142	1,800	860	15,228	1,604	-			30,634
18		11,142	1,827	873	15,456	1,604	-			30,902
19		11,142	1,855	886	15,688	1,604	-			31,175
20		11,142	1,883	899	15,923	1,604	-	11,205	-	42,656
21		11,142	1,911	913	16,162	1,604	-			31,732
22		13,509	1,939	926	16,405	1,604	-			34,384
23		13,509	1,969	940	16,651	1,604	-			34,673
24		13,509	1,998	954	16,901	1,604	-			34,966
25		13,509	2,028	969	17,154	1,604	-			35,264
26		13,509	2,058	983	17,411	1,604	-			35,566
27		17,146	2,089	998	17,673	1,604	-			39,510
28		17,146	2,121	1,013	17,938	1,604	-			39,821
29		17,146	2,153	1,028	18,207	1,604	-			40,137
30		17,146	2,185	1,044	18,480	1,604	-			40,458
31		17,146	2,218	1,059	18,757	1,604	-			40,784
32		20,205	2,251	1,075	19,038	1,604	-			44,174
33		20,205	2,285	1,091	19,324	1,604	-			44,509
34		20,205	2,319	1,108	19,614	1,604	-			44,850
35		20,205	2,354	1,124	19,908	1,604	-			45,196
36		20,205	2,389	1,141	20,207	1,604	-			45,546
37		24,247	2,425	1,158	20,510	1,604	-			49,943
38		24,247	2,461	1,176	20,817	1,604	-			50,305
39		24,247	2,498	1,193	21,130	1,604	-			50,672
40		24,247	2,536	1,211	21,447	1,604	-	13,672		64,716
계	918,264	468,767	75,572	36,098	651,215	102,668	30,578	99,072	826,438	3,208,671

표 86. A주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	826,438	91,826	808,238		1,726,502	95,167	95,167	11.8%
2				42,028	42,028	22,771	117,938	14.6%
3				42,028	42,028	22,556	140,495	17.4%
4				43,710	43,710	24,020	164,515	20.4%
5				43,710	43,710	-58,845	105,670	13.1%
6				45,458	45,458	26,149	131,819	16.3%
7				45,458	45,458	23,439	155,258	19.2%
8				47,276	47,276	25,026	180,284	22.3%
9				47,276	47,276	24,791	205,075	25.4%
10				49,167	49,167	-56,200	148,875	18.4%
11				49,167	49,167	27,029	175,904	21.8%
12				50,642	50,642	23,467	199,371	24.7%
13				50,642	50,642	23,218	222,589	27.5%
14				52,162	52,162	24,484	247,073	30.6%
15				52,162	52,162	-58,416	188,657	23.3%
16				53,726	53,726	26,359	215,016	26.6%
17				53,726	53,726	23,092	238,108	29.5%
18				55,338	55,338	24,436	262,544	32.5%
19				55,338	55,338	24,163	286,707	35.5%
20				56,998	56,998	14,342	301,050	37.2%
21				56,998	56,998	25,266	326,316	40.4%
22				58,138	58,138	23,755	350,071	43.3%
23				58,138	58,138	23,466	373,536	46.2%
24				59,301	59,301	24,335	397,871	49.2%
25				59,301	59,301	24,037	421,909	52.2%
26				60,487	60,487	24,921	446,830	55.3%
27				60,487	60,487	20,977	467,807	57.9%
28				61,697	61,697	21,876	489,683	60.6%
29				61,697	61,697	21,560	511,242	63.3%
30				62,931	62,931	22,473	533,715	66.0%
31				62,931	62,931	22,147	555,862	68.8%
32				63,560	63,560	19,386	575,248	71.2%
33				63,560	63,560	19,051	594,298	73.5%
34				64,196	64,196	19,346	613,644	75.9%
35				64,196	64,196	19,000	632,644	78.3%
36				64,838	64,838	19,291	651,936	80.7%
37				64,838	64,838	14,894	666,830	82.5%
38				65,486	65,486	15,181	682,011	84.4%
39				65,486	65,486	14,814	696,825	86.2%
40		토지보증금반환	38,500	66,141	104,641	39,925	736,751	91.2%
	3,208,671			2,180,420	3,945,422	736,751		

표 87. A주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유치비	보험료	재산세	임박관리비	투자임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,040,813	-	-	-	12,000	40,104	9,367	84,098	608,876	1,795,259
2		866	1,440	688	12,180	1,604	3,279			20,057
3		866	1,462	698	12,363	1,604	3,279			20,271
4		866	1,484	709	12,548	1,604	3,279			20,489
5		866	1,506	719	12,736	1,604	3,279		93,673	114,383
6		866	1,528	730	12,927	1,604	2,342			19,998
7		3,348	1,551	741	13,121	1,604	2,342			22,708
8		3,348	1,575	752	13,318	1,604	2,342			22,939
9		3,348	1,598	763	13,518	1,604	2,342			23,174
10		3,348	1,622	775	13,721	1,604	2,342		93,673	117,085
11		3,348	1,646	786	13,926	1,604	1,405			22,717
12		8,140	1,671	798	14,135	1,604	1,405			27,754
13		8,140	1,696	810	14,347	1,604	1,405			28,003
14		8,140	1,722	822	14,563	1,604	1,405			28,256
15		8,140	1,748	835	14,781	1,604	1,405		93,673	122,186
16		8,140	1,774	847	15,003	1,604	468			27,836
17		11,142	1,800	860	15,228	1,604	468			31,103
18		11,142	1,827	873	15,456	1,604	468			31,371
19		11,142	1,855	886	15,688	1,604	468			31,643
20		11,142	1,883	899	15,923	1,604	468	12,700	46,837	91,456
21		11,142	1,911	913	16,162	1,604	-			31,732
22		13,509	1,939	926	16,405	1,604	-			34,384
23		13,509	1,969	940	16,651	1,604	-			34,673
24		13,509	1,998	954	16,901	1,604	-			34,966
25		13,509	2,028	969	17,154	1,604	-			35,264
26		13,509	2,058	983	17,411	1,604	-			35,566
27		17,146	2,089	998	17,673	1,604	-			39,510
28		17,146	2,121	1,013	17,938	1,604	-			39,821
29		17,146	2,153	1,028	18,207	1,604	-			40,137
30		17,146	2,185	1,044	18,480	1,604	-			40,458
31		17,146	2,218	1,059	18,757	1,604	-			40,784
32		20,205	2,251	1,075	19,038	1,604	-			44,174
33		20,205	2,285	1,091	19,324	1,604	-			44,509
34		20,205	2,319	1,108	19,614	1,604	-			44,850
35		20,205	2,354	1,124	19,908	1,604	-			45,196
36		20,205	2,389	1,141	20,207	1,604	-			45,546
37		24,247	2,425	1,158	20,510	1,604	-			49,943
38		24,247	2,461	1,176	20,817	1,604	-			50,305
39		24,247	2,498	1,193	21,130	1,604	-			50,672
40		24,247	2,536	1,211	21,447	1,604	-	15,496		66,540
계	1,040,813	468,767	75,572	36,098	651,215	102,668	43,558	112,294	936,732	3,467,717

표 88. A주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	936,732	104,081	855,049		1,895,862	100,604	100,604	11.8%
2				44,463	44,463	24,406	125,010	14.6%
3				44,463	44,463	24,191	149,201	17.4%
4				46,241	46,241	25,752	174,953	20.5%
5				46,241	46,241	-68,142	106,811	12.5%
6				48,091	48,091	28,093	134,904	15.8%
7				48,091	48,091	25,383	160,287	18.7%
8				50,014	50,014	27,075	187,362	21.9%
9				50,014	50,014	26,840	214,202	25.1%
10				52,015	52,015	-65,070	149,132	17.4%
11				52,015	52,015	29,298	178,430	20.9%
12				53,575	53,575	25,821	204,251	23.9%
13				53,575	53,575	25,572	229,823	26.9%
14				55,183	55,183	26,927	256,750	30.0%
15				55,183	55,183	-67,003	189,747	22.2%
16				56,838	56,838	29,002	218,749	25.6%
17				56,838	56,838	25,736	244,484	28.6%
18				58,543	58,543	27,172	271,657	31.8%
19				58,543	58,543	26,900	298,557	34.9%
20				60,300	60,300	-31,157	267,400	31.3%
21				60,300	60,300	28,568	295,968	34.6%
22				61,506	61,506	27,122	323,090	37.8%
23				61,506	61,506	26,833	349,923	40.9%
24				62,736	62,736	27,770	377,692	44.2%
25				62,736	62,736	27,472	405,164	47.4%
26				63,990	63,990	28,424	433,588	50.7%
27				63,990	63,990	24,480	458,069	53.6%
28				65,270	65,270	25,449	483,518	56.5%
29				65,270	65,270	25,133	508,650	59.5%
30				66,576	66,576	26,117	534,768	62.5%
31				66,576	66,576	25,792	560,560	65.6%
32				67,241	67,241	23,067	583,627	68.3%
33				67,241	67,241	22,732	606,359	70.9%
34				67,914	67,914	23,064	629,423	73.6%
35				67,914	67,914	22,718	652,141	76.3%
36				68,593	68,593	23,047	675,187	79.0%
37				68,593	68,593	18,649	693,837	81.1%
38				69,279	69,279	18,974	712,811	83.4%
39				69,279	69,279	18,607	731,418	85.5%
40		토지보증금반환	38,500	69,972	108,472	41,932	773,349	90.4%
계	3,467,717			2,306,703	4,241,066	773,349		

표 89. B주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	수취 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	투자 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,296,823	-	-	-	18,000	30,870	11,671	104,783	700,284	2,162,432
2		1,185	2,160		18,270	1,470	4,669			27,754
3		1,185	2,192		18,544	1,470	4,669			28,060
4		1,185	2,225		18,822	1,470	4,669			28,371
5		1,185	2,259		19,105	1,470	4,669		116,714	145,401
6		1,185	2,293		19,391	1,470	3,501			27,840
7		4,583	2,327		19,682	1,470	3,501			31,563
8		4,583	2,362		19,977	1,470	3,501			31,893
9		4,583	2,397		20,277	1,470	3,501			32,228
10		4,583	2,433		20,581	1,470	3,501		116,714	149,282
11		4,583	2,470		20,890	1,470	2,334			31,746
12		11,141	2,507		21,203	1,470	2,334			38,655
13		11,141	2,544		21,521	1,470	2,334			39,011
14		11,141	2,583		21,844	1,470	2,334			39,371
15		11,141	2,621		22,172	1,470	2,334		116,714	156,452
16		11,141	2,661		22,504	1,470	1,167			38,943
17		15,249	2,701		22,842	1,470	1,167			43,429
18		15,249	2,741		23,184	1,470	1,167			43,812
19		15,249	2,782		23,532	1,470	1,167			44,201
20		15,249	2,824		23,885	1,470	1,167	15,824	116,714	177,133
21		15,249	2,866		24,243	1,470	0			43,829
22		18,489	2,909		24,607	1,470	0			47,475
23		18,489	2,953		24,976	1,470	0			47,888
24		18,489	2,997		25,351	1,470	0			48,307
25		18,489	3,042		25,731	1,470	0			48,732
26		18,489	3,088		26,117	1,470	0			49,164
27		23,467	3,134		26,509	1,470	0			54,579
28		23,467	3,181		26,906	1,470	0			55,024
29		23,467	3,229		27,310	1,470	0			55,475
30		23,467	3,277		27,720	1,470	0			55,933
31		23,467	3,326		28,135	1,470	0			56,398
32		27,654	3,376		28,557	1,470	0			61,058
33		27,654	3,427		28,986	1,470	0			61,537
34		27,654	3,478		29,421	1,470	0			62,023
35		27,654	3,530		29,862	1,470	0			62,517
36		27,654	3,583		30,310	1,470	0			63,018
37		33,185	3,637		30,765	1,470	0			69,057
38		33,185	3,692		31,226	1,470	0			69,573
39		33,185	3,747		31,694	1,470	0			70,097
40		33,185	3,803		32,170	1,470	0	19,308		89,936
계	1,296,823	641,580	113,358	-	976,822	88,200	65,360	139,915	1,167,141	4,489,199

표 90. B주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,167,141	129,682	1,001,383		2,298,206	135,773	135,773	13.6%
2				59,082	59,082	31,328	167,101	16.7%
3				59,082	59,082	31,021	198,123	19.8%
4				61,445	61,445	33,074	231,196	23.1%
5				61,445	61,445	-83,956	147,240	14.7%
6				63,903	63,903	36,062	183,302	18.3%
7				63,903	63,903	32,340	215,642	21.5%
8				66,459	66,459	34,566	250,208	25.0%
9				66,459	66,459	34,230	284,438	28.4%
10				69,117	69,117	-80,165	204,273	20.4%
11				69,117	69,117	37,371	241,643	24.1%
12				71,191	71,191	32,536	274,179	27.4%
13				71,191	71,191	32,180	306,359	30.6%
14				73,326	73,326	33,955	340,314	34.0%
15				73,326	73,326	-83,126	257,188	25.7%
16				75,526	75,526	36,583	293,772	29.3%
17				75,526	75,526	32,097	325,869	32.5%
18				77,792	77,792	33,980	359,849	35.9%
19				77,792	77,792	33,591	393,440	39.3%
20				80,126	80,126	-97,008	296,433	29.6%
21				80,126	80,126	36,297	332,729	33.2%
22				81,728	81,728	34,253	366,982	36.6%
23				81,728	81,728	33,840	400,823	40.0%
24				83,363	83,363	35,056	435,879	43.5%
25				83,363	83,363	34,631	470,509	47.0%
26				85,030	85,030	35,866	506,376	50.6%
27				85,030	85,030	30,451	536,826	53.6%
28				86,731	86,731	31,706	568,533	56.8%
29				86,731	86,731	31,255	599,788	59.9%
30				88,465	88,465	32,532	632,320	63.1%
31				88,465	88,465	32,067	664,386	66.3%
32				89,350	89,350	28,292	692,678	69.2%
33				89,350	89,350	27,813	720,491	71.9%
34				90,243	90,243	28,220	748,711	74.8%
35				90,243	90,243	27,727	776,438	77.5%
36				91,146	91,146	28,128	804,566	80.3%
37				91,146	91,146	22,089	826,655	82.6%
38				92,057	92,057	22,484	849,139	84.8%
39				92,057	92,057	21,961	871,100	87.0%
40		토임보증금반환	29,400	92,978	122,378	32,442	903,541	90.2%
계	4,489,199			3,065,134	5,392,740	903,541		

표 91. B주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본	대출상환	소계
	총사업비	수선유지비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,461,132	-	-	-	18,000	30,870	13,150	118,059	854,762	2,495,973
2		1,185	2,160		18,270	1,470	4,603			27,688
3		1,185	2,192		18,544	1,470	4,603			27,994
4		1,185	2,225		18,822	1,470	4,603			28,305
5		1,185	2,259		19,105	1,470	4,603		131,502	160,123
6		1,185	2,293		19,391	1,470	3,288			27,626
7		4,583	2,327		19,682	1,470	3,288			31,349
8		4,583	2,362		19,977	1,470	3,288			31,679
9		4,583	2,397		20,277	1,470	3,288			32,014
10		4,583	2,433		20,581	1,470	3,288		131,502	163,856
11		4,583	2,470		20,890	1,470	1,973			31,385
12		11,141	2,507		21,203	1,470	1,973			38,293
13		11,141	2,544		21,521	1,470	1,973			38,649
14		11,141	2,583		21,844	1,470	1,973			39,010
15		11,141	2,621		22,172	1,470	1,973		131,502	170,878
16		11,141	2,661		22,504	1,470	658			38,433
17		15,249	2,701		22,842	1,470	658			42,919
18		15,249	2,741		23,184	1,470	658			43,302
19		15,249	2,782		23,532	1,470	658			43,691
20		15,249	2,824		23,885	1,470	658	17,829	65,751	127,665
21		15,249	2,866		24,243	1,470	-			43,829
22		18,489	2,909		24,607	1,470	-			47,475
23		18,489	2,953		24,976	1,470	-			47,888
24		18,489	2,997		25,351	1,470	-			48,307
25		18,489	3,042		25,731	1,470	-			48,732
26		18,489	3,088		26,117	1,470	-			49,164
27		23,467	3,134		26,509	1,470	-			54,579
28		23,467	3,181		26,906	1,470	-			55,024
29		23,467	3,229		27,310	1,470	-			55,475
30		23,467	3,277		27,720	1,470	-			55,933
31		23,467	3,326		28,135	1,470	-			56,398
32		27,654	3,376		28,557	1,470	-			61,058
33		27,654	3,427		28,986	1,470	-			61,537
34		27,654	3,478		29,421	1,470	-			62,023
35		27,654	3,530		29,862	1,470	-			62,517
36		27,654	3,583		30,310	1,470	-			63,018
37		33,185	3,637		30,765	1,470	-			69,057
38		33,185	3,692		31,226	1,470	-			69,573
39		33,185	3,747		31,694	1,470	-			70,097
40		33,185	3,803		32,170	1,470	-	21,754		92,383
계	1,461,132	641,580	113,358	-	976,822	88,200	61,148	157,642	1,315,018	4,814,900

표 92. B주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,315,018	146,113	1,190,828		2,651,960	155,987	155,987	13.1%
2				61,923	61,923	34,235	190,222	16.0%
3				61,923	61,923	33,929	224,151	18.8%
4				64,400	64,400	36,095	260,246	21.9%
5				64,400	64,400	-95,723	164,523	13.8%
6				66,976	66,976	39,350	203,873	17.1%
7				66,976	66,976	35,627	239,499	20.1%
8				69,655	69,655	37,976	277,475	23.3%
9				69,655	69,655	37,641	315,116	26.5%
10				72,441	72,441	-91,415	223,701	18.8%
11				72,441	72,441	41,057	264,757	22.2%
12				74,614	74,614	36,321	301,079	25.3%
13				74,614	74,614	35,966	337,044	28.3%
14				76,853	76,853	37,843	374,888	31.5%
15				76,853	76,853	-94,025	280,862	23.6%
16				79,158	79,158	40,725	321,588	27.0%
17				79,158	79,158	36,239	357,827	30.0%
18				81,533	81,533	38,231	396,058	33.3%
19				81,533	81,533	37,842	433,900	36.4%
20				83,979	83,979	-43,686	390,214	32.8%
21				83,979	83,979	40,150	430,365	36.1%
22				85,659	85,659	38,184	468,548	39.3%
23				85,659	85,659	37,771	506,319	42.5%
24				87,372	87,372	39,065	545,385	45.8%
25				87,372	87,372	38,640	584,025	49.0%
26				89,119	89,119	39,956	623,980	52.4%
27				89,119	89,119	34,540	658,520	55.3%
28				90,902	90,902	35,878	694,398	58.3%
29				90,902	90,902	35,426	729,825	61.3%
30				92,720	92,720	36,786	766,611	64.4%
31				92,720	92,720	36,321	802,932	67.4%
32				93,647	93,647	32,589	835,521	70.2%
33				93,647	93,647	32,110	867,631	72.9%
34				94,584	94,584	32,560	900,192	75.6%
35				94,584	94,584	32,067	932,259	78.3%
36				95,529	95,529	32,512	964,770	81.0%
37				95,529	95,529	26,473	991,243	83.2%
38				96,485	96,485	26,912	1,018,155	85.5%
39				96,485	96,485	26,388	1,044,543	87.7%
40		토임보증금반환	29,400	97,450	126,850	34,467	1,079,010	90.6%
계	3,467,717			2,306,703	4,241,066	773,349		

표 93. C주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		장기자산	대출상환	소계
	총사업비	수선유지비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,210,280	-	-	-	16,000	39,000	10,893	97,791	599,089	1,973,052
2		1,015	1,920		16,240	1,500	4,902			25,576
3		1,015	1,949		16,484	1,500	4,902			25,849
4		1,015	1,978		16,731	1,500	4,902			26,125
5		1,015	2,008		16,982	1,500	4,902		108,925	135,331
6		1,015	2,038		17,237	1,500	3,812			25,601
7		3,923	2,068		17,495	1,500	3,812			28,799
8		3,923	2,099		17,758	1,500	3,812			29,093
9		3,923	2,131		18,024	1,500	3,812			29,390
10		3,923	2,163		18,294	1,500	3,812		108,925	138,618
11		3,923	2,195		18,569	1,500	2,723			28,910
12		9,538	2,228		18,847	1,500	2,723			34,836
13		9,538	2,262		19,130	1,500	2,723			35,152
14		9,538	2,296		19,417	1,500	2,723			35,473
15		9,538	2,330		19,708	1,500	2,723		108,925	144,724
16		9,538	2,365		20,004	1,500	1,634			35,040
17		13,055	2,400		20,304	1,500	1,634			38,893
18		13,055	2,436		20,608	1,500	1,634			39,234
19		13,055	2,473		20,917	1,500	1,634			39,579
20		13,055	2,510		21,231	1,500	1,634	14,768	163,388	218,086
21		13,055	2,548		21,550	1,500	-			38,653
22		15,828	2,586		21,873	1,500	-			41,787
23		15,828	2,625		22,201	1,500	-			42,154
24		15,828	2,664		22,534	1,500	-			42,527
25		15,828	2,704		22,872	1,500	-			42,905
26		15,828	2,745		23,215	1,500	-			43,288
27		20,090	2,786		23,563	1,500	-			47,939
28		20,090	2,828		23,917	1,500	-			48,334
29		20,090	2,870		24,276	1,500	-			48,736
30		20,090	2,913		24,640	1,500	-			49,143
31		20,090	2,957		25,009	1,500	-			49,556
32		23,675	3,001		25,384	1,500	-			53,561
33		23,675	3,046		25,765	1,500	-			53,986
34		23,675	3,092		26,152	1,500	-			54,419
35		23,675	3,138		26,544	1,500	-			54,857
36		23,675	3,185		26,942	1,500	-			55,302
37		28,410	3,233		27,346	1,500	-			60,489
38		28,410	3,282		27,756	1,500	-			60,948
39		28,410	3,331		28,173	1,500	-			61,414
40		28,410	3,381		28,595	1,500	-	18,019		79,906
계	1,210,280	549,262	100,763	-	868,286	97,500	71,346	130,578	1,089,252	4,117,267

표 94. C주택_공사비420(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2

기수	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,089,252	121,028	866,062		2,076,342	103,290	103,290	11.9%
2				53,696	53,696	28,120	131,410	15.2%
3				53,696	53,696	27,847	159,257	18.4%
4				55,844	55,844	29,719	188,976	21.8%
5				55,844	55,844	-79,487	109,488	12.6%
6				58,077	58,077	32,476	141,964	16.4%
7				58,077	58,077	29,278	171,243	19.8%
8				60,401	60,401	31,308	202,551	23.4%
9				60,401	60,401	31,010	233,561	27.0%
10				62,817	62,817	-75,801	157,759	18.2%
11				62,817	62,817	33,906	191,665	22.1%
12				64,701	64,701	29,865	221,530	25.6%
13				64,701	64,701	29,549	251,079	29.0%
14				66,642	66,642	31,169	282,248	32.6%
15				66,642	66,642	-78,082	204,166	23.6%
16				68,641	68,641	33,601	237,767	27.5%
17				68,641	68,641	29,748	267,515	30.9%
18				70,701	70,701	31,467	298,982	34.5%
19				70,701	70,701	31,121	330,103	38.1%
20				72,822	72,822	-145,264	184,839	21.3%
21				72,822	72,822	34,169	219,008	25.3%
22				74,278	74,278	32,491	251,498	29.0%
23				74,278	74,278	32,124	283,622	32.7%
24				75,764	75,764	33,237	316,859	36.6%
25				75,764	75,764	32,859	349,718	40.4%
26				77,279	77,279	33,991	383,709	44.3%
27				77,279	77,279	29,340	413,048	47.7%
28				78,824	78,824	30,490	443,538	51.2%
29				78,824	78,824	30,089	473,627	54.7%
30				80,401	80,401	31,258	504,885	58.3%
31				80,401	80,401	30,845	535,730	61.9%
32				81,205	81,205	27,644	563,374	65.1%
33				81,205	81,205	27,219	590,593	68.2%
34				82,017	82,017	27,598	618,191	71.4%
35				82,017	82,017	27,160	645,351	74.5%
36				82,837	82,837	27,535	672,886	77.7%
37				82,837	82,837	22,348	695,233	80.3%
38				83,666	83,666	22,717	717,951	82.9%
39				83,666	83,666	22,252	740,203	85.5%
40		토임보증금반환	37,500	84,502	122,002	42,097	782,299	90.3%
계	4,117,267			2,785,725	4,899,567	782,299		

표 95. C주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		장기자산	대출상환	소계
	총사업비	수선유지비	보험료	재산세	일반관리비	토지임대료	대출이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,359,856	-	-	-	16,000	39,000	12,239	109,876	611,935	2,148,907
2		1,015	1,920		16,240	1,500	6,119			26,794
3		1,015	1,949		16,484	1,500	6,119			27,066
4		1,015	1,978		16,731	1,500	6,119			27,343
5		1,015	2,008		16,982	1,500	6,119		122,387	150,011
6		1,015	2,038		17,237	1,500	4,895			26,684
7		3,923	2,068		17,495	1,500	4,895			29,882
8		3,923	2,099		17,758	1,500	4,895			30,176
9		3,923	2,131		18,024	1,500	4,895			30,474
10		3,923	2,163		18,294	1,500	4,895		122,387	153,163
11		3,923	2,195		18,569	1,500	3,672			29,859
12		9,538	2,228		18,847	1,500	3,672			35,785
13		9,538	2,262		19,130	1,500	3,672			36,101
14		9,538	2,296		19,417	1,500	3,672			36,422
15		9,538	2,330		19,708	1,500	3,672		122,387	159,134
16		9,538	2,365		20,004	1,500	2,448			35,854
17		13,055	2,400		20,304	1,500	2,448			39,707
18		13,055	2,436		20,608	1,500	2,448			40,048
19		13,055	2,473		20,917	1,500	2,448			40,393
20		13,055	2,510		21,231	1,500	2,448	16,593	244,774	302,111
21		13,055	2,548		21,550	1,500	-			38,653
22		15,828	2,586		21,873	1,500	-			41,787
23		15,828	2,625		22,201	1,500	-			42,154
24		15,828	2,664		22,534	1,500	-			42,527
25		15,828	2,704		22,872	1,500	-			42,905
26		15,828	2,745		23,215	1,500	-			43,288
27		20,090	2,786		23,563	1,500	-			47,939
28		20,090	2,828		23,917	1,500	-			48,334
29		20,090	2,870		24,276	1,500	-			48,736
30		20,090	2,913		24,640	1,500	-			49,143
31		20,090	2,957		25,009	1,500	-			49,556
32		23,675	3,001		25,384	1,500	-			53,561
33		23,675	3,046		25,765	1,500	-			53,986
34		23,675	3,092		26,152	1,500	-			54,419
35		23,675	3,138		26,544	1,500	-			54,857
36		23,675	3,185		26,942	1,500	-			55,302
37		28,410	3,233		27,346	1,500	-			60,489
38		28,410	3,282		27,756	1,500	-			60,948
39		28,410	3,331		28,173	1,500	-			61,414
40		28,410	3,381		28,595	1,500	-	20,246		82,133
계	1,359,856	549,262	100,763	-	868,286	97,500	91,790	146,716	1,223,871	4,438,045

표 96. C주택_공사비480(대1토0.1%일때)_분납비변동률-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	1,223,871	135,986	915,567		2,275,423	126,517	126,517	13.8%
2				56,765	56,765	29,971	156,488	17.1%
3				56,765	56,765	29,699	186,187	20.3%
4				59,036	59,036	31,693	217,879	23.8%
5				59,036	59,036	-90,975	126,905	13.9%
6				61,397	61,397	34,713	161,617	17.7%
7				61,397	61,397	31,515	193,132	21.1%
8				63,853	63,853	33,677	226,810	24.8%
9				63,853	63,853	33,380	260,189	28.4%
10				66,407	66,407	-86,756	173,433	18.9%
11				66,407	66,407	36,548	209,982	22.9%
12				68,399	68,399	32,615	242,596	26.5%
13				68,399	68,399	32,299	274,895	30.0%
14				70,451	70,451	34,030	308,925	33.7%
15				70,451	70,451	-88,683	220,242	24.1%
16				72,565	72,565	36,711	256,952	28.1%
17				72,565	72,565	32,858	289,810	31.7%
18				74,742	74,742	34,694	324,505	35.4%
19				74,742	74,742	34,349	358,853	39.2%
20				76,984	76,984	-225,127	133,726	14.6%
21				76,984	76,984	38,332	172,058	18.8%
22				78,524	78,524	36,736	208,794	22.8%
23				78,524	78,524	36,370	245,164	26.8%
24				80,094	80,094	37,568	282,731	30.9%
25				80,094	80,094	37,190	319,921	34.9%
26				81,696	81,696	38,408	358,329	39.1%
27				81,696	81,696	33,757	392,086	42.8%
28				83,330	83,330	34,996	427,082	46.6%
29				83,330	83,330	34,595	461,676	50.4%
30				84,997	84,997	35,854	497,530	54.3%
31				84,997	84,997	35,441	532,971	58.2%
32				85,847	85,847	32,286	565,257	61.7%
33				85,847	85,847	31,860	597,117	65.2%
34				86,705	86,705	32,287	629,404	68.7%
35				86,705	86,705	31,848	661,252	72.2%
36				87,572	87,572	32,270	693,521	75.7%
37				87,572	87,572	27,083	720,604	78.7%
38				88,448	88,448	27,500	748,104	81.7%
39				88,448	88,448	27,034	775,138	84.7%
40		토임보증금반환	37,500	89,332	126,832	44,700	819,838	89.5%
계	4,438,045			2,944,959	5,257,883	819,838		

부록 8. 공급가능임대료 비교 (최저가)

표 97. A주택_공사비_가능한 최저가-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	승 유 치 비	보험료	재산세	일반 관리비	투자 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	918,264	-	-	-	5,760	40,104	8,264	74,196	413,219	1,459,807
2		866	1,440	688	5,846	1,604	4,132			14,577
3		866	1,462	698	5,934	1,604	4,132			14,696
4		866	1,484	709	6,023	1,604	4,132			14,818
5		866	1,506	719	6,113	1,604	4,132		82,644	97,585
6		866	1,528	730	6,205	1,604	3,306			14,239
7		3,348	1,551	741	6,298	1,604	3,306			16,849
8		3,348	1,575	752	6,393	1,604	3,306			16,978
9		3,348	1,598	763	6,489	1,604	3,306			17,108
10		3,348	1,622	775	6,586	1,604	3,306		82,644	99,885
11		3,348	1,646	786	6,685	1,604	2,479			16,549
12		8,140	1,671	798	6,785	1,604	2,479			21,478
13		8,140	1,696	810	6,887	1,604	2,479			21,617
14		8,140	1,722	822	6,990	1,604	2,479			21,758
15		8,140	1,748	835	7,095	1,604	2,479		82,644	104,544
16		8,140	1,774	847	7,201	1,604	1,653			21,219
17		11,142	1,800	860	7,309	1,604	1,653			24,369
18		11,142	1,827	873	7,419	1,604	1,653			24,518
19		11,142	1,855	886	7,530	1,604	1,653			24,670
20		11,142	1,883	899	7,643	1,604	1,653	11,205	82,644	118,672
21		11,142	1,911	913	7,758	1,604	826			24,154
22		13,509	1,939	926	7,874	1,604	826			26,680
23		13,509	1,969	940	7,992	1,604	826			26,841
24		13,509	1,998	954	8,112	1,604	826			27,004
25		13,509	2,028	969	8,234	1,604	826		82,644	109,814
26		13,509	2,058	983	8,357	1,604	-			26,512
27		17,146	2,089	998	8,483	1,604	-			30,320
28		17,146	2,121	1,013	8,610	1,604	-			30,494
29		17,146	2,153	1,028	8,739	1,604	-			30,670
30		17,146	2,185	1,044	8,870	1,604	-			30,849
31		17,146	2,218	1,059	9,003	1,604	-			31,030
32		20,205	2,251	1,075	9,138	1,604	-			34,274
33		20,205	2,285	1,091	9,275	1,604	-			34,461
34		20,205	2,319	1,108	9,415	1,604	-			34,651
35		20,205	2,354	1,124	9,556	1,604	-			34,843
36		20,205	2,389	1,141	9,699	1,604	-			35,039
37		24,247	2,425	1,158	9,845	1,604	-			39,278
38		24,247	2,461	1,176	9,992	1,604	-			39,480
39		24,247	2,498	1,193	10,142	1,604	-			39,684
40		24,247	2,536	1,211	10,294	1,604	-	13,672		53,563
계	918,264	468,767	75,572	36,098	312,583	102,668	66,115	99,072	826,438	2,905,576

표 98. A주택_공사비_가능한 최저가-2

기수	현금수입					순형금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	826,438	91,826	629,640		1,547,903	88,096	88,096	14.0%
2				32,741	32,741	18,165	106,261	16.9%
3				32,741	32,741	18,045	124,306	19.7%
4				34,051	34,051	19,233	143,539	22.8%
5				34,051	34,051	-63,534	80,006	12.7%
6				35,413	35,413	21,174	101,179	16.1%
7				35,413	35,413	18,564	119,744	19.0%
8				36,829	36,829	19,852	139,595	22.2%
9				36,829	36,829	19,721	159,316	25.3%
10				38,303	38,303	-61,582	97,734	15.5%
11				38,303	38,303	21,753	119,487	19.0%
12				39,452	39,452	17,974	137,461	21.8%
13				39,452	39,452	17,835	155,296	24.7%
14				40,635	40,635	18,878	174,174	27.7%
15				40,635	40,635	-63,909	110,265	17.5%
16				41,854	41,854	20,635	130,900	20.8%
17				41,854	41,854	17,486	148,386	23.6%
18				43,110	43,110	18,592	166,978	26.5%
19				43,110	43,110	18,440	185,418	29.4%
20				44,403	44,403	-74,269	111,149	17.7%
21				44,403	44,403	20,249	131,398	20.9%
22				45,291	45,291	18,612	150,010	23.8%
23				45,291	45,291	18,451	168,460	26.8%
24				46,197	46,197	19,193	187,653	29.8%
25				46,197	46,197	-63,617	124,037	19.7%
26				47,121	47,121	20,609	144,646	23.0%
27				47,121	47,121	16,801	161,446	25.6%
28				48,064	48,064	17,570	179,016	28.4%
29				48,064	48,064	17,394	196,410	31.2%
30				49,025	49,025	18,176	214,586	34.1%
31				49,025	49,025	17,995	232,581	36.9%
32				49,515	49,515	15,241	247,822	39.4%
33				49,515	49,515	15,054	262,876	41.8%
34				50,010	50,010	15,359	278,235	44.2%
35				50,010	50,010	15,167	293,402	46.6%
36				50,510	50,510	15,471	308,873	49.1%
37				50,510	50,510	11,232	320,105	50.8%
38				51,015	51,015	11,536	331,641	52.7%
39				51,015	51,015	11,331	342,972	54.5%
40		토지보증금반환	38,500	51,526	90,026	36,462	379,434	60.3%
계	2,905,576			1,698,607	3,285,010	379,434		

표 99. B주택_공사비_가능한 최저가-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자본회수	대출상환	소계
	총사업비	수선 유지비	보험료	재산세	일반 관리비	투자 임대료	대출 이자			
A	B	C	D	E	F					
1	918,264	-	-	-	5,760	40,104	8,264	74,196	413,219	1,459,807
2		866	1,440	688	5,846	1,604	4,132			14,577
3		866	1,462	698	5,934	1,604	4,132			14,696
4		866	1,484	709	6,023	1,604	4,132			14,818
5		866	1,506	719	6,113	1,604	4,132		82,644	97,585
6		866	1,528	730	6,205	1,604	3,306			14,239
7		3,348	1,551	741	6,298	1,604	3,306			16,849
8		3,348	1,575	752	6,393	1,604	3,306			16,978
9		3,348	1,598	763	6,489	1,604	3,306			17,108
10		3,348	1,622	775	6,586	1,604	3,306		82,644	99,885
11		3,348	1,646	786	6,685	1,604	2,479			16,549
12		8,140	1,671	798	6,785	1,604	2,479			21,478
13		8,140	1,696	810	6,887	1,604	2,479			21,617
14		8,140	1,722	822	6,990	1,604	2,479			21,758
15		8,140	1,748	835	7,095	1,604	2,479		82,644	104,544
16		8,140	1,774	847	7,201	1,604	1,653			21,219
17		11,142	1,800	860	7,309	1,604	1,653			24,369
18		11,142	1,827	873	7,419	1,604	1,653			24,518
19		11,142	1,855	886	7,530	1,604	1,653			24,670
20		11,142	1,883	899	7,643	1,604	1,653	11,205	82,644	118,672
21		11,142	1,911	913	7,758	1,604	826			24,154
22		13,509	1,939	926	7,874	1,604	826			26,680
23		13,509	1,969	940	7,992	1,604	826			26,841
24		13,509	1,998	954	8,112	1,604	826			27,004
25		13,509	2,028	969	8,234	1,604	826		82,644	109,814
26		13,509	2,058	983	8,357	1,604	-			26,512
27		17,146	2,089	998	8,483	1,604	-			30,320
28		17,146	2,121	1,013	8,610	1,604	-			30,494
29		17,146	2,153	1,028	8,739	1,604	-			30,670
30		17,146	2,185	1,044	8,870	1,604	-			30,849
31		17,146	2,218	1,059	9,003	1,604	-			31,030
32		20,205	2,251	1,075	9,138	1,604	-			34,274
33		20,205	2,285	1,091	9,275	1,604	-			34,461
34		20,205	2,319	1,108	9,415	1,604	-			34,651
35		20,205	2,354	1,124	9,556	1,604	-			34,843
36		20,205	2,389	1,141	9,699	1,604	-			35,039
37		24,247	2,425	1,158	9,845	1,604	-			39,278
38		24,247	2,461	1,176	9,992	1,604	-			39,480
39		24,247	2,498	1,193	10,142	1,604	-			39,684
40		24,247	2,536	1,211	10,294	1,604	-	13,672		53,563
계	918,264	468,767	75,572	36,098	312,583	102,668	66,115	99,072	826,438	2,905,576

표 100. B주택_공사비_가능한 최저가-2

	현금수입					순현금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
기수								
1	826,438	91,826	629,640		1,547,903	88,096	88,096	14.0%
2				32,741	32,741	18,165	106,261	16.9%
3				32,741	32,741	18,045	124,306	19.7%
4				34,051	34,051	19,233	143,539	22.8%
5				34,051	34,051	-63,534	80,006	12.7%
6				35,413	35,413	21,174	101,179	16.1%
7				35,413	35,413	18,564	119,744	19.0%
8				36,829	36,829	19,852	139,595	22.2%
9				36,829	36,829	19,721	159,316	25.3%
10				38,303	38,303	-61,582	97,734	15.5%
11				38,303	38,303	21,753	119,487	19.0%
12				39,452	39,452	17,974	137,461	21.8%
13				39,452	39,452	17,835	155,296	24.7%
14				40,635	40,635	18,878	174,174	27.7%
15				40,635	40,635	-63,909	110,265	17.5%
16				41,854	41,854	20,635	130,900	20.8%
17				41,854	41,854	17,486	148,386	23.6%
18				43,110	43,110	18,592	166,978	26.5%
19				43,110	43,110	18,440	185,418	29.4%
20				44,403	44,403	-74,269	111,149	17.7%
21				44,403	44,403	20,249	131,398	20.9%
22				45,291	45,291	18,612	150,010	23.8%
23				45,291	45,291	18,451	168,460	26.8%
24				46,197	46,197	19,193	187,653	29.8%
25				46,197	46,197	-63,617	124,037	19.7%
26				47,121	47,121	20,609	144,646	23.0%
27				47,121	47,121	16,801	161,446	25.6%
28				48,064	48,064	17,570	179,016	28.4%
29				48,064	48,064	17,394	196,410	31.2%
30				49,025	49,025	18,176	214,586	34.1%
31				49,025	49,025	17,995	232,581	36.9%
32				49,515	49,515	15,241	247,822	39.4%
33				49,515	49,515	15,054	262,876	41.8%
34				50,010	50,010	15,359	278,235	44.2%
35				50,010	50,010	15,167	293,402	46.6%
36				50,510	50,510	15,471	308,873	49.1%
37				50,510	50,510	11,232	320,105	50.8%
38				51,015	51,015	11,536	331,641	52.7%
39				51,015	51,015	11,331	342,972	54.5%
40		토임보증금반환	38,500	51,526	90,026	36,462	379,434	60.3%
계	2,905,576			1,698,607	3,285,010	379,434		

표 101. C주택_공사비_가능한 최저가-1

기수	현금지출									
	건설부문	운영부문				정책(금융)부문		자기자본 회수	대출상환	소계
	총사업비	수선 유치비	보험료	재산세	일반 관리비	토지 임대료	대출 이자			
	A	B	C	D	E	F				
1	1,359,856	-	-	-	7,680	39,000	12,239	109,876	428,355	1,957,006
2		1,015	1,920		7,795	1,500	7,955			20,185
3		1,015	1,949		7,912	1,500	7,955			20,331
4		1,015	1,978		8,031	1,500	7,955			20,479
5		1,015	2,008		8,151	1,500	7,955		122,387	143,016
6		1,015	2,038		8,274	1,500	6,731			19,557
7		3,923	2,068		8,398	1,500	6,731			22,621
8		3,923	2,099		8,524	1,500	6,731			22,778
9		3,923	2,131		8,651	1,500	6,731			22,937
10		3,923	2,163		8,781	1,500	6,731		122,387	145,486
11		3,923	2,195		8,913	1,500	5,507			22,039
12		9,538	2,228		9,047	1,500	5,507			27,820
13		9,538	2,262		9,182	1,500	5,507			27,989
14		9,538	2,296		9,320	1,500	5,507			28,161
15		9,538	2,330		9,460	1,500	5,507		122,387	150,722
16		9,538	2,365		9,602	1,500	4,284			27,288
17		13,055	2,400		9,746	1,500	4,284			30,985
18		13,055	2,436		9,892	1,500	4,284			31,167
19		13,055	2,473		10,040	1,500	4,284			31,352
20		13,055	2,510		10,191	1,500	4,284	16,593	122,387	170,520
21		13,055	2,548		10,344	1,500	3,060			30,506
22		15,828	2,586		10,499	1,500	3,060			33,473
23		15,828	2,625		10,656	1,500	3,060			33,669
24		15,828	2,664		10,816	1,500	3,060			33,869
25		15,828	2,704		10,979	1,500	3,060		122,387	156,458
26		15,828	2,745		11,143	1,500	1,836			33,052
27		20,090	2,786		11,310	1,500	1,836			37,522
28		20,090	2,828		11,480	1,500	1,836			37,733
29		20,090	2,870		11,652	1,500	1,836			37,948
30		20,090	2,913		11,827	1,500	1,836		183,581	221,747
31		20,090	2,957		12,004	1,500	-			36,551
32		23,675	3,001		12,185	1,500	-			40,361
33		23,675	3,046		12,367	1,500	-			40,589
34		23,675	3,092		12,553	1,500	-			40,820
35		23,675	3,138		12,741	1,500	-			41,054
36		23,675	3,185		12,932	1,500	-			41,293
37		28,410	3,233		13,126	1,500	-			46,269
38		28,410	3,282		13,323	1,500	-			46,515
39		28,410	3,331		13,523	1,500	-			46,764
40		28,410	3,381		13,726	1,500	-	20,246		67,263
계	1,359,856	549,262	100,763	-	416,777	97,500	151,148	146,716	1,223,871	4,045,893

표 102. C주택_공사비_가능한 최저가-2

기수	현금수입					순형금 유입	현금잔액	보증금대비 잔액비율
	타인자본	자기자본	보증금	월임대료	소계			
1	1,223,871	135,986	719,246		2,079,103	122,097	122,097	17.0%
2				44,593	44,593	24,408	146,505	20.4%
3				44,593	44,593	24,263	170,767	23.7%
4				46,377	46,377	25,898	196,666	27.3%
5				46,377	46,377	-96,639	100,027	13.9%
6				48,232	48,232	28,675	128,702	17.9%
7				48,232	48,232	25,611	154,313	21.5%
8				50,161	50,161	27,384	181,697	25.3%
9				50,161	50,161	27,224	208,921	29.0%
10				52,168	52,168	-93,318	115,603	16.1%
11				52,168	52,168	30,129	145,732	20.3%
12				53,733	53,733	25,913	171,645	23.9%
13				53,733	53,733	25,744	197,389	27.4%
14				55,345	55,345	27,184	224,573	31.2%
15				55,345	55,345	-95,377	129,196	18.0%
16				57,005	57,005	29,717	158,913	22.1%
17				57,005	57,005	26,020	184,933	25.7%
18				58,715	58,715	27,548	212,482	29.5%
19				58,715	58,715	27,363	239,845	33.3%
20				60,477	60,477	-110,043	129,802	18.0%
21				60,477	60,477	29,970	159,772	22.2%
22				61,686	61,686	28,213	187,986	26.1%
23				61,686	61,686	28,017	216,003	30.0%
24				62,920	62,920	29,051	245,054	34.1%
25				62,920	62,920	-93,538	151,516	21.1%
26				64,178	64,178	31,126	182,642	25.4%
27				64,178	64,178	26,656	209,299	29.1%
28				65,462	65,462	27,729	237,027	33.0%
29				65,462	65,462	27,514	264,541	36.8%
30				66,771	66,771	-154,975	109,566	15.2%
31				66,771	66,771	30,220	139,786	19.4%
32				67,439	67,439	27,078	166,864	23.2%
33				67,439	67,439	26,850	193,715	26.9%
34				68,113	68,113	27,294	221,009	30.7%
35				68,113	68,113	27,059	248,068	34.5%
36				68,795	68,795	27,502	275,570	38.3%
37				68,795	68,795	22,525	298,095	41.4%
38				69,482	69,482	22,968	321,062	44.6%
39				69,482	69,482	22,719	343,781	47.8%
40		토임보증금반환	37,500	70,177	107,677	40,414	384,195	53.4%
계	4,045,893			2,313,486	4,430,089	384,195		

■ 참고문헌 ■

- 김준형 (2017) 「소득에 따른 임대주택 임대료 체계 구축 방향 연구용역」, 서울주택도시공사(명지대 산학협력단)
- 김준형 외 (2018). 「지속가능하고 부담 가능한 공공임대주택을 위한 정책 개선 방안」, 한국주택학회, SH서울주택도시공사 공동주최 정책토론회 (2018.10.18.) 자료집
- 이은희 (2006) 「영국의 차임규제에 관한 연구 - ‘통제’에서 ‘시장’으로의 전환」 민사법학 34:513-563
- 임병권, 강민정, 장한익, 김병국 (2018). 「유럽국가의사회주택 현황과 지원정책에 관한 사례연구」, 주택금융리서치 2018(2):4-21, 주택금융공사
- 박은철 (2011) 「서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안」 서울연구원 정책연구보고서 2011-53
- 박은철, 김수경, 오근상 (2017) 「사회주택 활성화 쟁점과 정책과제」, 서울연구원
- 장영희, 박은철, 용해경 (2003) 「공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안」 서울시정개발연구원(2003-R-26)
- 진미윤 (2007) 「최근 해외 공공임대주택 임대료 개혁 사례의 시사점」 HURI FOCUS 제 24호
- (2013) 「장기공공임대주택의 임대료 체계 조정방안 연구」 토지주택연구원 (연구지원 2013-16)
- 장영희, 김한준, 오근상, 이주원 (2012) 「준공공임대주택의 공정임대료제도 도입방안 연구」 서울시정개발연구원
- UNECE (2015) “Social housing in the UNECE region: Models, trends and challenges”

더불어사는 사회
함께 만드는 주택

