국토연구 제73권(2012. 6): pp3~15

임대주택사업의 사업성 분석방법 개선에 관한 연구 : 국민임대주택사업을 중심으로

Feasibility Analysis System for 'National Rental Housing' Development Project

유성호
Ryu Sungho
건국대학교 부동산대학원 석사(제1저자)
M.D., Dept. of Real Estate, Konkuk Univ.(Primary Author)
(rsho_2000@nate.com)

이용범
Lee Yongbum
건국대학교 부동산대학원 겸임교수
Adjunct Prof., Dept. of Real Estate, Konkuk Univ.
(yblee@lh.or.kr)

유선종
Yoo Seonjong
건국대학교 부동산학과 교수(교신저자)
Prof. Dept. of Real Estate, Konkuk Univ.
(Corresponding Author)
(yoosj@konkuk.ac.kr)

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 고찰

Ⅱ. 이론적 검토
1. 국민임대주택 사업성 분석 현황
2. 사업성 분석의 문제점 및 시사점

Ⅲ. 사업성 분석
1. 분석대상의 선정 및 분석의 전제
2. 사업성 분석
3. 소결

Ⅳ. 결론
1. 요약 및 결론
2. 연구의 한계 및 향후 과제

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 주거 수준은 2008년부터 주택 보급률이 100%를 넘어서면서 지속적으로 개선되었지만, 전월세 상승[1] 등 아직 서민층의 기본적인 주거 수준이 열악하여 소외계층의 상대적 박탈감이 증대되는 등 사회통합에 장애요인으로 작용하고 있다. 2010년도 통계청 자료에 의하면 자가 보유율은 61.3%로 전체 가구의 40% 정도가 남의 집에 거주하고 있으며, 높은 전월세 가격 상승률로 주거불안이 지속되고 있는 실정이다. 또한 전체 가구의 13%는 최저주거기준[2] 이하 주택에서 거주하고 있는 실정이다. 또한 주거문제를 스스로 해결하기 어려운 계층이 장기간 저렴하게 거주할 수 있는 장기임대주택의 재고량은 2009년 기준 전체 주택의 9.1%인 131만 호이지만, 10년 이상 장기 임대주택은 이 중 69만 호로 절대적으로 부족한 상황이다. 이를 유형별로 보면 영구임대주택 19만 호, 국민임대주택 29.6만 호, 50년 및 10년 임대주택 15.8만 호로 임대주택 중 국민임대주택의 비중이 가장 높다. 임대주택사업의 시행 주체별로는 한국토지주택공사(LH)가 약 72%, 지자체가 21%, 민간 7%로 LH의 사업량이 절대적으로 높은 비중을 차지하고 있다. 사업주체에서 볼 수 있듯이 LH는 임대주택 시장에서 사업량이 절대적으로 많은 주도적 역할을 담당하고 있으나, 최근 부동산경기의 침체, 국제금융시장의 불안정, 공기업 통합에 따른 과중한 부채 등으로 인하여 LH 역시 유동성 부족으로 인해 향후 임대주택사업 수행에 많은 어려움이 따를 것으로 보인다.

임대주택 중 가장 높은 비중을 차지하는 국민임대주택사업의 재원구성 현황을 보면, 건설원가에서 임대보증금, 정부출자금, 국민주택기금을 차감한 금액을 사업 시행자의 부담으로 보고 있는데, 정부 기준상 사업 시행자 부담비율은 10%로 산정되나, 최근 건설사업비의 증가로 인해 실제 건설비용보다 정부지원 단가가 낮아 사업 시행자의 비중이 더 커지고 있는 실정이다. 또한 현재 정부의 재정지원 등은 건설사업의 손실보전 성격이 강하나, 초장기인 국민임대 등 실제 임대사업을 운영함에 따라 임대기간 동안의 임대손실에 대한 보조가 없어, 임대사업을 수행하는 해당 사업 시행자의 손실이 증가하고 있는 현실이다.

이에 따라 임대주택사업에 대한 정확한 사업성 분석 및 사업기간 동안의 현금흐름 등을 면밀히 분석하여 현행 임대사업을 수행하는 데 있어 해당 손실액을 정확히 추정할 필요가 있다.

따라서 본 연구는 전체 임대주택 중 2009년 임대주택 기준 전체의 43%를 차지하는 국민임대주택을 대상으로 현행 사업성 분석방법의 현황 및 문제점을 파악하고, 사업성 분석방법의 대안 모색을 통하여 국민임대주택사업의 효율적 추진을 위한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

우리나라에서 시행하는 임대주택은 재정, 기금 또는 택지에 대한 공적지원 여부를 기준으로 공급주체에 따라 공공부문이 공급하는 공공임대주택과 민간부문이 공급하는 민간임대주택으로 나누어 볼 수 있다. 민간부문은 5년 임대와 매입임대 등 단기임대가

1) 건강보험공단이 2011년 3월 조사한 결과 서울 지역 25개 자치구 중 용산구는 평균 전월세 가격이 2년 전보다 149.1% 올라 최고의 상승률을 기록했음. 그 뒤를 이어 동대문구(127.2%), 강남구(112.1%), 관악구(107.4%), 구로구(102.5%), 서대문구(99.5%), 서초구(93.3%), 강서구(91.2%), 동작구(90.2%) 등도 큰 폭으로 올랐음.

2) 국토해양부 고시 제2004-173호(3인가구 최소 8.8평 · 방2칸 · 부엌 · 화장실).

중심이고, 임대기간이 10년 이상인 장기임대주택은 공공기관 또는 지자체와 같은 공공부문에서 수행하고 있다.

본 연구의 범위는 현재 정부에서 추진 중인 장기임대주택 중 국민주택기금 및 정부출자금을 받는 장기임대주택인 국민임대주택을 대상으로 하고자 한다. 임대주택의 사업성은 지역별, 사업 주체별, 임대주택의 규모 등 다양한 변수들에 의해 사업성이 달라질 수 있다. 다만 본 연구에서는 지역 및 임대주택 규모 등을 한정하여 현행 사업성 분석체계를 살펴보고 문제점을 도출한 후 이에 대한 개선책을 제시하고자 한다.

본 연구에서는 수익성 분석 방법으로 사업의 전 기간 동안 발생하는 편익과 비용을 합산하여 이를 현재가치로 환산한 값을 의미하는 순현재가치법(Net Present Value: NPV)을 사용하였다. 장기임대주택의 경우 건설기간과 임대기간을 사업기간으로 볼 경우 약 35년 이상이 소요되는 초장기 프로젝트임을 고려하여 장기추정 시 오류를 범할 수 있는 IRR[3]은 분석방법에서 제외하였다. 이와 함께 장래에 발생될 비용과 수익을 현재가치로 환산하여 수익의 현재가치를 비용의 현재가치로 나눈 PI 지수를 추정하여 분석하였다. 다만 임대기간이 장기임을 감안하여 건설기간에만 PI를 적용하였다.

사례지구 분석은 현행기준으로 호당 사업비를 추정하고 그에 따른 회수금을 추정하고 이에 따른 사업성을 도출하였다. 현행 사업성상의 문제점을 도출하고 개선된 기준 적용을 통해 사업성을 도출하고 이에 따른 시사점을 도출하였다.

3. 선행연구 고찰

임대주택사업 추진을 위한 사업성 분석에 대한 선행연구는 5년, 10년 임대에 치중되어 있다. 국민임대주택은 사업 주체가 공공기관에 한정되어 있다는 점에서, 주로 정책적 측면에서의 연구가 많이 이루어졌다. 임대주택의 사업성에 대한 주요 연구논문을 살펴보면 다음과 같다.

정의철(1998)은 임대주택사업에 지원되는 각종 수단에 대한 개선방안을 도출하였고, 이를 위해 지원수단별(국민주택기금, 분양가격 및 임대료 규제, 조세 등)로 각 수단이 임대주택사업의 수익성에 어느 정도 영향을 주는가를 분석하였다. 5년 임대 후 매각하는 것을 전제로, 주택가격은 연 5% 사용하는 것으로 가정하였다.

김동윤(2005)은 수도권에 한정하여 장기임대주택(5년, 10년)을 대상으로 NPV와 IRR을 사용하되 IRR법을 중점적으로 활용하여 사업성을 분석하였으며, 민감도 분석(정책변수, 시장변수)을 통해 장기임대주택사업이 수익성 개선방안을 도출하였다.

이현석 · 박형섭(2006)은 매입임대와 건설임대로 나누어 임대수익성을 검토하였으며, 미래의 불확정 소득인 자본이득을 배제하고, 투입대비 최초 1년간의 임대수익을 기준으로 임대소득만을 고려하여 분석하였다. 시장가치, 사용가치, 대체가치 등을 중심으로 투자시장적 관점에서 지역별로 모의실험을 통해 차이점을 분석하였다. 수익률 산정방법은, 매입임대 시의 수익률은 연간임대료와 간주임대료를 합한 금액을 시장매매가로 나눈 시장수익률로 산정하고, 건설임대수익률은 연간임대료와 간주임대료를 합한 금액을 건설원가로 나눈 원가수익률로 산정하였다.

박환용(2007)은 장기임대주택(5년, 10년)을 대상으로 IRR과 NPV법을 이용하여 5년 임대의 수익성과 10년 임대의 수익성을 권역별(수도권과 광역시 및 기타지역) 및 주택규모(60m², 60~85m², 85m² 초과)

3) 조주현. 2010. 부동산학원론. 서울 : 건국대학교출판부.

별로 비교하였다. 2003년 국민임대주택건설 건설원가자료를 이용하여 임대료 및 임대보증금 등을 분석하고 임대기간 만료 후 분양전환가격은 건설원가×초기 시가율×(1+주택가격상승률)임대연수×감정평가율(90%)을 적용하였다. 주택가격상승률은 전국 주택가격상승률 3.6%(과거 3년간 물가상승률)로 가정하고 지역별 편차를 반영하여 지역에 차등을 두었다. 10년 임대의 경우 과거 10년간 연평균 주택가격상승률을 적용하였다.

이상의 연구들은 장기건설임대주택 중 5년 임대와 10년 임대의 사업성에 관한 연구들로, 2009년 말 현재 전체 임대주택 중 가장 많은 부분(29.2%)[4]을 차지하고 있는 국민임대주택의 사업성에 관한 연구는 미흡하다. 다만 최근의 사업주체의 자금조달여건 악화, 정부재정지원의 비현실성 등으로, 서민주거안정을 위한 국민임대주택의 공급에 차질이 있어 민간재원활성화, 사업시행자의 손실규모 추정 등 명확한 사업성 분석 체계가 요구되는 실정이다.

따라서 본 연구에서는 국민임대주택의 사업성 분석을 택지사업과 주택사업을 동시에 수행하는 공공기관의 입장에서 분석하였다. 택지사업과 주택사업의 동시 수행에 따라 택지개발, 분양주택공급 등 수익사업을 통하여 손실을 자체적으로 보전하는 교차보조를 전제로 사업성을 분석하였다. 둘째, 기존의 연구대상과는 달리 국민임대주택사업은 건설사업과 임대사업 전 기간에 걸친 초장기 사업임을 감안, 건설사업과 임대사업의 사업성을 각각 도출하여 이에 대한 시사점을 제시하였다. 또한 할인율 적용에 있어 건설사업의 조달재원과 임대사업의 조달재원이 상이한 점을 감안, 이에 대한 할인율을 별도 적용하여 각각의 사업성을 추정하였다. 셋째, 자본이득(처분가격의 산정)이 사업의 경제성을 좌우함을 감안, 처분가격 추정에 있어서 합리적인 대안을 제시하여 보다 정밀한 사업성 모델의 표준화를 정립하였다는 점이 다른 연구와 차별되는 점이다.

II. 이론적 검토

1. 국민임대주택 사업성 분석 현황

국민임대주택은 공공부문에서 건설 및 임대하고 있으며, LH의 사업량이 대부분을 차지하고 있어 현행 LH의 사업성 분석방법을 토대로 현황을 분석하고자 한다.

1) 국민임대주택사업의 사업성 구조

⑴ 사업성 분석

국민임대주택의 사업성 분석은 ① 원가배부 및 공급계획 수립단위의 결정, ② 요소별 원가추정, ③ 원가배부 및 공급계획 수립, ④ 사업성 분석의 순서로 진행되고 있다. 사업성 분석의 결과로 화폐의 시간가치를 나타내는 건설기간 중의 건설자금 이자와 임대기간 중의 임대 현재가치 차감액이 계산되고 사업단위의 사업성 지표로는 NPV 등이 사용되고 있다.

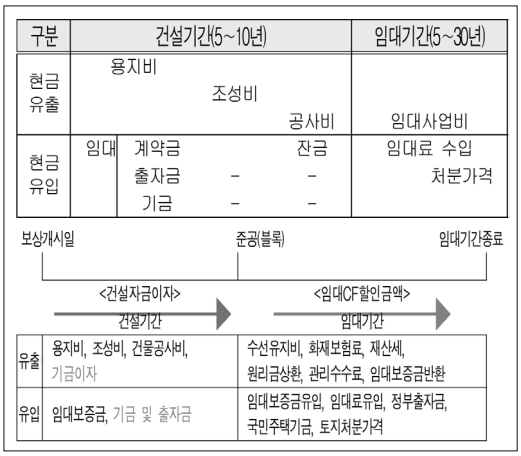
⑵ 사업성 분석구조

현금흐름의 유형을 건설기간과 임대기간으로 구분하여 현금의 유출입을 계산하고, 건설기간 중의 현금흐름은 준공시점까지의 건설자금 이자를 계산하여 준공시의 현재가치를 계산한다. 또한 임대기간의 현금흐름은 준공시점까지 할인하여 준공 가치를 계산하는 구조이며, 이를 보상착수시점으로 할인하여 사업초기단계의 NPV 등 사업 타당성 분석을 하는 구조다.

---

4) 한국토지주택공사. 2010. 임대주택 공급 및 운영 실무편람. 경기 : 한국토지주택공사. p16.

그림 1 _ 사업성 분석구조 현황



⑶ 분석 단계별 상세절차

■ 원가추정

① 용지비 추정: 용지취득과 관련된 비용으로 사업지구의 용지취득을 위하여 투입된 각종 용지비 총액과 투입계획을 추정한다.

② 조성비 추정: 사업지구의 대지조성을 위해 투입되는 대지조성비 총액과 투입계획을 추정한다.

③ 건물 공사비: 해당 건축물을 짓기 위한 비용으로 공사종류(건축, 토목, 기계, 옥외가스, 도시가스, 전기 등)별로 도급낙찰률, 설계변동률 등을 적용하여 총 공사비를 산정한 후에 투입계획을 수립한다.

④ 기타 비용: 기타 사업에 필요한 판관비 및 간접비용 등을 산정하나, 이는 현실적으로 산정되기 어려운 점을 감안하여 사업비에 일정률을 곱하여 산정한다.

■ 회수추정(건설기간)

국민임대주택의 건설기간 회수는 임대보증금을 기준으로 추정한다. 단, 국민주택기금 및 정부출자금은 사업비 재원조달임에도 불구하고, 사업의 착수(보상착수)보다 선행하여 사업승인을 받은 시기에 유입되는 경우가 많아 실제 현금흐름 반영을 위하여 현금흐름(회수)에 반영하여 산정한다.[5)]

① 임대보증금 및 임대료의 추정: 국토해양부 고시에 따라 산정한 '표준임대조건'과 감정평가업체에 의뢰한 '시중 전세시세' 및 '인근 공사 임대주택 임대조건' 등을 감안하여 적정 임대보증금 및 임대료를 추정한다.

② 국민주택기금 추정: 국민임대주택에 대한 국민주택기금은 사업승인시점에 90%, 준공(주택)시점에 10%를 유입한다. 일반적 재원조달과 달리, 10년 거치 20년 원리금 균등상환(최근 20년 거치 20년 원리금 균등상환으로 변경)으로, 임대기간 중에는 국민주택기금 원리금이 상환되어야 함에 따라, 자본비용률에 산정하지 않고, 별도의 회수는 기금유입액, 유출부분에 기금이자액을 현금흐름에 직접 반영한다.

③ 정부출자금: 정부재정지원금은 낮은 임대조건으로 장기간 임대하는 국민임대주택사업의 손실보전 목적으로 정부에서 해당 사업수행을 위해 지원하는 보조금으로 자본금 증가항목이며, 원칙적으로는 수익항목이 아니다. 다만 임대주택 건설조건으로 지원되어 사업 여부에 따라 지원이 결정되는 점, 투자자, 즉 정부의 요구수익률이 '0'이라는 점 등의 사유로 별도로 회수부문의 현금흐름에 반영한다.

■ 임대기간 현금흐름 분석

임대기간 중 유입항목은 건설기간 중에 유입된(임대

5) 임대료는 입주 이후 발생하는 수입으로 임대운영 기간 중에 발생함에 따라 임대운영수입으로 산정하고, 기금 및 출자금을 회수에 반영하기 때문에 기금이자는 별도로 현금유출에 반영하여 산정함.

보증금, 국민주택기금, 정부출자금)을 포함하여 증액임대보증금,[6] 임대료, 임대료 인상률,[7] 처분가격(토지처분가)[8]으로 구성된다. 이 중 처분가격은 임대주택이 30년 임대후 건물 잔존가치는 없고, 토지에 대한 가치만 있을 것으로 가정한다.

임대기간 중 유출항목은 6가지로 분류된다. 첫째, 수선유지비다. 수선유지비는 유출항목 중 가장 큰 부분을 차지하는 것으로, 장기수선계획에 의한 지출비율로 산정된다. 다음으로는 화재보험료로, 세대당 실지급액을 추정하여 산정한다. 재산세는 건설원가, 즉 용지비, 조성비, 건물공사비, 간접비, 건설자금이자를 합산한 금액에서 0.05～0.13%를 적용하여 산정한다. 임대보증금 반환액은 기 수납한 임대보증금 및 주거비지수 상승률을 적용한 증액임대보증금의 합계로 구성되며, 임대위탁에 따른 위탁관리수수료는 세대기준 단계별 적용률을 적용한 임대위탁수수료에 주택관리위탁수수료를 적용하여 산정한다. 마지막으로 국민주택기금 원리금 상환액은 정부의 기금상환조건 조견표에 따른 원리금 상환액으로 현행기준 20년 거치 20년 균등상환으로 사업승인 시부터 거치기간이 산정된다.

■ 건설자금이자의 계산

단계별 현금수지가 산정되면, 각 월말의 현금수지에 가중평균 자본비용을 복리적용하여 사업착수부터 준공 시까지 계산한 건설자금이자를 산정한다. 이를 사업의 착수, 즉 보상착수시점의 가치로 재환산하여 사업착수시점의 NPV를 계산하고 있다. 자본비용률은 공공기관임을 감안, WACC[9]방식으로 계산하되, 자기자본비용은 이익잉여금 비중 및 비율로 산정하고, 타인자본은 기금을 제외한 일반차입금 비중 및 비용률로 계산하되, 5개년 평균치를 적용한다. 일반차입금은 국민주택기금을 제외한 회사채, 보상채권, 외화채 등 일반차입금을 기준으로 선정되며, 이익잉여금 비용률은 6개년 국고채 수익률을 기준으로 산정한다.

2. 사업성 분석의 문제점 및 시사점

국민임대주택사업의 특성상 현금흐름은 타 사업과는 달리 건설사업에 투입되는 비용 등으로 사업초기에 크게 악화되고, 임대운영과정에서 수선유지시기가 도래하면 다시 현금흐름이 악화되며, 다시 토지매각 시 현금흐름이 개선된다는 점을 우선 고려하여야 한다. 즉, 현금흐름 측면에서 보면, 국민임대사업이 초장기임을 감안, 건설사업과 임대사업의 현금흐름이 상이하다는 점 등을 고려할 때 건설사업과 임대사업이 분리되어 각각의 현금흐름을 표시해야 하며, 각각의 사업성을 도출해야 한다. 또한 자본이득 즉, 30년 후에 매각한다는 전제에 따라 처분가치의 산정이 사업성의 주요 분석대상이 될 수 있다.

이를 분석하기 위해서는 임대사업과 건설사업의 별도 사업성 분석이 전제되어야 한다. 국민임대 재원조달은 기금 및 출자금 등 정부의 지원 외 일정부분 건설주체가 부담하고 있다. 이는 국민임대주택 건설 시 토지조성을 통한 토지의 매각, 분양주택의 건설을 통한 매각 등으로 인한 수익으로 국민임대주택을 건설함에 따른 손실을 보전한다는 의미를 갖는다. 따라

6) 주거비지수 상승률로, 인상한다고 가정함.
7) 임대보증금 인상률과 동일함.
8) 연평균 지가상승률을 적용하여 30년 후 처분가치 산정: (용지비+조성비)×(1+지가상승률)^30년.
9) 가중평균자본비용(weighted average cost of capital).

서 사업성 분석은 교차보조(cross subsidy)를 통해 건설사업과 임대사업 간의 사업이 가장 우선적으로 검토되어야 하며, 처분가치의 적정성, 사업주체 자본비용률의 적정성이 검토되어야 한다. 현행 사업성 분석의 문제점은 ① 교차보조 미적용, ② 처분가치 추정의 적정성, ③ 건설기간과 임대기간의 자본비용률 동일 적용으로 나눌 수 있다.

1) 교차보조(cross subsidy) 미적용

사업 주체가 국민임대주택사업에서 손실을 보더라도 여타 택지개발, 분양주택공급 등 수익사업을 통하여 손실을 자체적으로 보조할 수 있는데, 현행 체계에서는 이에 대한 고려가 미흡하다. '택지개발업무처리지침' 별표 3에 의거 60~85%로 공급함을 규정하고 있다. 물론 현행 체계상 이를 반영하기 위해 표준임대조건 산정 시에 택지비에 이를 감안하여 임대보증금 및 임대료를 적용하고 있지만, 실제적인 교차보조를 적용하기 위해서는 이에 대한 고려가 필요하다고 본다.

2) 처분가치 추정의 적정성

현행 사업성 분석에서는 30년 임대기간이 만료되고 매각 처리한다고 가정하고 있다. 「국민임대주택법」 상에는 임대기간만 명시되어 있을 뿐, 임대기간(30년) 만료에 대하여는 아무런 법적근거가 명시되어 있지 않다. 다만 사업성 분석에서는 30년 후에 매각됨을 전제로 처분가치를 산정하고 이에 따라 현금흐름을 추정하고 있다. 현행 체계상 30년 후의 처분가치는 임대기간 만료 후 건물의 잔존가치가 없는 것으로 가정하고, 당해 부지에 대하여만 가치를 산정하고 있다.

즉, 30년 후 국민임대주택의 가치는 택지비에 지가상승률을 적용하여 산정하되, 30년 후 건물분에 대한 잔존가치는 없는 것으로 본다. 이를 산식으로 나타내면 다음과 같다.

30년 후 국민임대주택 가치:
국민임대주택 택지비 × (1 + 지가상승률) ^ 30년
*30년 후 건물분 잔존가액은 0으로 가정함.

〈식 1〉

다만 30년 후의 가격을 추정함에 있어 적용되는 지가상승률은 최근 20년간 기하평균값을 적용하고 있다. 그러나 기하평균값 적용 시에는 2002년 6.58%, 2006년 5.58%, 2011년 1.32%로 변동폭이 매우 큼을 알 수 있다. 자본이득, 즉 처분가치에 따른 사업성의 결과가 판이하게 달라질 수 있다는 점을 고려할 때 현행 사업성 분석에는 연도별 건설에 따라 사업성이 크게 편차가 날 수밖에 없는 것이 가장 큰 문제다.

3) 건설기간과 임대기간의 할인율 동일 적용

현행 사업성 분석에서 건설기간 동안의 할인율(건설자금이자)이나 임대 현금흐름의 시간적 가치 고려를 위하여 적용되는 할인율을 동일하게 사용하고 있다. 이는 국민주택기금과 정부출자금을 제외한 자기자본(이익잉여금)과 타인자본(일반차입금)에 대한 가중평균율을 적용하여 산정하는 것이다. 일반기업의 경우 최대 이윤확보를 위해 자기자본에 위험수익률을 반영하고 있으나, 공공기관으로서의 최소 이익 설정을 위해 자기자본비용률에 무위험수익률을 사용한다.

다만 현재의 할인율은 건설기간 중의 건설사업에 따른 재원조달을 위해 적용되는 것으로, 임대기간 동안 임대사업을 운영함에 있어서의 할인율은 별개로

산정되어야 한다고 사료된다.

다만 여기서 주의할 점은 임대사업의 현금흐름이 일반적인 투자사업과는 달리 수선유지비 등 임대후반에 갈수록 임대운영비용 등이 증가하는 점을 감안하여, 할인율 적용에 있어 신중한 접근이 필요할 것으로 보인다.

즉, 임대사업만을 고려하여 현금흐름을 추정한 결과, 유출 비중이 초반보다는 후반에 갈수록 집중됨에 따라 낮은 할인율 적용 시 오히려 NPV가 높은 할인율 적용 시보다 상대적으로 크게 나올 수 있다는 점을 유의해야 할 것이다.

III. 사업성 분석

1. 분석대상의 선정 및 분석의 전제

사례 분석을 통한 사업성 분석의 개선방안을 모색하기 위하여 경기지역에서 사업모델을 선정하였다. 해당 용지비와 조성비는 해당 블록의 총합계를 기준으로 대지면적으로 배부하였고, 건물 공사비 등은 건축연면적을 기준으로 해당 세대에 배분하여 분석한다.

사례지역은 경기지역, 주택규모는 전용면적 36m², 건설기간은 보상착수 후 준공까지 5년, 임대기간은 입주 후 30년으로 가정하였다. 주택건설사업 준공과 동시에 입주하는 것으로 가정하였으며, 사업비는 호당 사업비를 산정하였다. 추정 총사업비는 9,636만 원으로, 세부적으로는 용지비 1,732만 5천 원, 조성비 2,307만 4천 원, 건물공사비는 5,596만 1천 원으로 산정하였다. 용지비와 조성비는 현행방식과 동일하게 사업지구의 전체 용지비 및 조성비를 유상가처분면적을 기준으로 당해면적으로 배부하였다. 국민주택기금 및 정부출자금은 현행 기준을 적용하여 각각 3,801만 원, 1,718만 9천 원으로 산정하였다. 임대조건은 임대보증금과 임대료로 구성되며, 표준임대조건을 상한으로 임대보증금은 1,500만 원, 임대료는 월 12만 원으로 산정하였다.

전제조건은 30년 후의 처분가치 산정을 위한 해당지역 지가상승률을 3.07%, NPV분석을 위한 자본비용률은 5.1%로 적용하였다. 국민주택기금 원리금 상환은 20년 거치 20년 원리금 균등상환으로 가정하였다. 재산세율은 0.05%, 임대보증금 및 임대료 증액 산정을 위한 주거비지수는 2.35%, 재산세, 위탁관리 수수료 증액 산정을 위한 생산자 물가지수 상승률은 2.93%로 적용하였다. 위탁관리 수수료는 위탁관리 수수료와 주택관리 수수료를 합한 금액이다.

당해 주택건설을 위한 토지는 전부 내부에서 조달된 택지를 이용하여 건설하는 것으로 가정하였다.

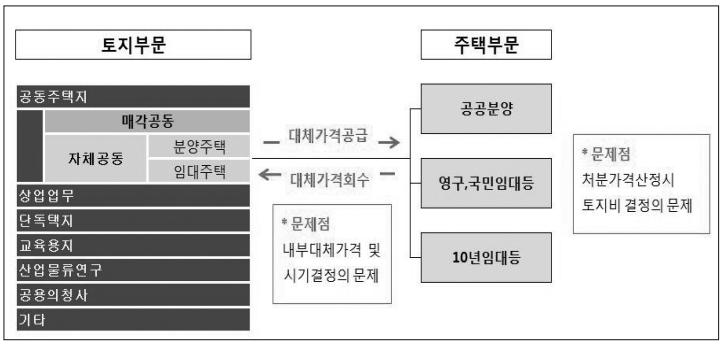
건설기간 중의 투입 및 회수계획은 총사업비를 기준으로 과거 투입 및 회수율을 바탕으로 추정하였다.

임대기간 중의 투입계획은 임대보증금에 대해 매년 주거비지수 상승률을 적용한 증액임대보증금 및 임대료, 토지처분가치로 구성되며, 토지처분가치는 현행기준 지가상승률을 적용하여 처분한다고 가정하였다. 회수계획은 수선유지비 지출비율에 따른 연도별 수선유지비, 매년 물가상승률을 적용한 재해보험료 및 재산세, 위탁관리비, 기금상환조건에 따른 원리금 상환, 임대보증금과 임대료를 합친 임대보증금 반환으로 구성하였다.

2. 사업성 분석

기존사업성 분석에서 가장 큰 문제점은 국민임대주택사업으로 인한 사업시행자의 부담(손실규모) 등을 명확히 표현해낼 수 없었다는 점이다. 즉, 국민임대주택사업의 사업성 분석의 목적은 교차보조를 통해 사업시행자의 부담(손실규모)을 보조할 수 있는지를 파악하는 것이다. 또한 사업성 분석결과 사업시행자의 부담(손실규모)이 어느 부분, 어느 정도의 규모인

그림 2 _ 교차보조 방안의 사업성 분석



지를 명확히 산출되는 것이 중요하지만 기존 사업성 분석에서는 도출해내기가 어렵다.

따라서 본 연구에서는 토지부문과 주택부문을 이원화하여 내부거래를 통한 각 부문별 사업성을 도출해내고, 주택사업을 건설사업과 임대사업으로 이원화하여 각사업별 사업성을 각각 도출하고자 한다.

교차보조 방안의 사업성 분석을 도식화하면 〈그림 2〉와 같다.

즉, 공동주택지 중 사업시행자가 직접 건설 · 임대하는 토지에 대하여 내부거래로 대체가격('택지개발업무처리지침'상의 공급가격)으로 공급 및 회수하여, 국민주택용지 기준 토지부문은 조성원가 60%로 공급함에 따른 40% 손실, 주택부문은 조성원가의 60%로 건설원가를 산정하게 된다. 다만 여기서는 내부거래시기, 처분가격산정 시 토지비 결정 등이 문제가 될 수 있다. 내부거래시기는 주택의 사업 시작 및 정부출자금 및 기금 등이 유입되는 시기인 사업승인시점, 처분가격산정 시 토지비는 공급받은 원가(조성원가의 60%)로 결정함을 원칙으로 한다.

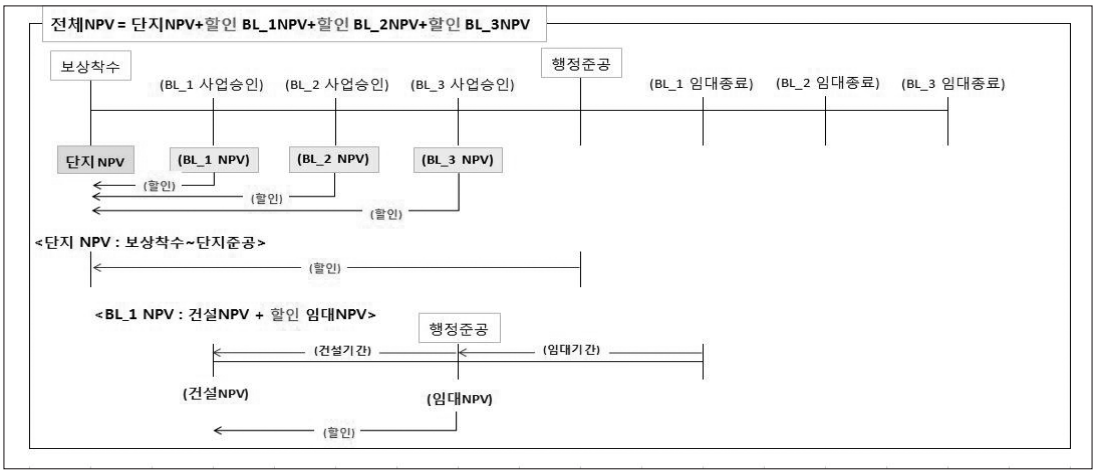
이에 따른 투자회수를 보면 〈표 1〉과 같다.

즉, 임대주택 기준으로 건설사업은 투자비항목에서 기존 용지비, 조성비를 대체원가(조성원가의 60%)로 설정하며, 회수금은 임대보증금, 임대사업은 기존과 동일하게 임대유입, 임대유출로 구성된

표 1 _ 교차보조 방안의 투자회수

사업부문	토지부문	주택부문		
제품유형	용지	분양주택	임대주택	
사업유형	건설사업	건설사업	건설사업	임대사업
회수금	분양대금	분양대금	임대보증금	임대유입
	대체가격			
투자비	용지비	대체원가	대체원가	임대유출
	조성비	공사비	공사비	

그림 3 _ 교차보조 방안의 전체 NPV 산정



다. 토지부문의 회수금은 분양대금과 대체가격으로 구성된다. 이를 전체로 도식화하면 〈그림 3〉와 같다.

둘째, 임대기간 후 분양주택부지로 전환이 가능하다는 전제하에 교차보조방안에 처분가격을 100%로 산정하는 방안, 셋째, 처분가격 산정 시 적용된 지가상승률이 연도별 진폭이 큼에 따라 이에 따른 사업성의 변동 폭이 커, 합리적 사업성 도출을 위해 지가상승률을 조정하는 방안, 넷째, 임대사업과 건설사업의 할인율을 달리 적용한 효과 분석, 마지막으로 일괄적용 시에 전체 사업성 분석을 도출해보고자 한다.

1) 기존방법

공공기관은 대규모의 택지개발과 주택사업을 병행하여 수행한다. 대규모의 택지개발과 분양주택을 통한 수익에서 임대주택 건설 및 임대사업 시행에 따른 손실규모를 만회하는 교차보조 성격을 지니고 있다. 택지개발에서는 앞에서 언급한 '택지개발업무처리지침'상 공급가격을 적용하고 있다. 즉 임대주택용지의 경우 조성원가의 60%로 외부에 매각하고, 40%의 손실은 분양 공동주택용지나, 상업용지 등을 통해 만회하고 있다. 현행 사업성 분석체계에서는 이에 대한 고려가 되어 있지 않아, 이를 반영한 사업성 분석이 필요하다. 즉 내부거래를 통해 주택사업을 하는 데 있어 해당 토지가격을 직접 투입된 용지비나 조성비가 아닌, 조성원가의 60%로 산정하며 이에 대한 손실부분은 토지부문에서 별도로 산정해야 한다.

다만 여기서 가장 큰 문제점은 해당 토지에 대한 구입비용(조성원가의 60%)을 어느 시점에 구입한 것으로 보느냐와, 향후 처분 시의 가격 추정에 있다. 주택사업이 주택사업 승인을 통해 처음으로 이루어진다는 점을 가정할 때, 내부토지대를 납부하는 시기는 사업승인 시점이 적정하다고 본다. 또한 처분 시의 가격은 30년 이후에도 국민임대주택용지임을 감안, 용도변경이 되지 않을 것으로 가정하여 조성원가의 60%로 지가상승률만 적용한 값으로 산정하고자 한다.

현행 사업성 분석으로 분석 시에는 해당 직접 투입된 용지비와 조성비를 기준으로 산정된다. 즉, 해당 사업을 수행하기 위한 사업비(용지비, 조성비, 건물공사비)가 유출로 산정되며, 국민주택기금, 정부출자금, 임대보증금과 임대사업 현금흐름은 유입으로 산정된다.

(1) 건설기간 Cash-flow

건설기간 중(보상착수~준공)의 현금흐름을 보면 유출은 용지비, 조성비, 공사비로 산정되며, 유입은 국민주택기금, 정부출자금, 임대보증금 등이 산정된다. 이후 이에 따른 누적 현금흐름이 산정된 후에 건설자금 이자가 산출된다.

(2) 임대기간 Cash-flow

임대기간 중 현금흐름은 30년 동안의 현금흐름을 추정한다. 임대운영비용(수선유지비, 재해보험료, 재산세, 위탁관리비)과 원리금 상환금액, 임대보증금 반환금액을 연도별로 산출하고, 주거비 지수 상승률을 적용한 임대보증금 증액, 임대료 증액 및 지가상승률을 적용한 토지처분가치를 산정한다. 이를 바탕으로 NPV법에 의해 임대 NPV를 산정한다.

(3) 사업성 분석 결과

현행 사업성 분석 결과는 〈표 2〉와 같다.

매출원가는 사업비(용지비, 조성비, 건물공사비 등)과 건설자금 이자로 산정된다. 매출원가에서 임대보증금, 정부출자금, 국민주택기금을 차감한 금액이 건설기간 중 사업성이며, 여기에 임대기간 준공가치를 가산한 금액이 준공시점의 가치로 표현된다. 이

표 2 _ 사업성 분석결과(현행)

구분			금액(천 원)
전체	NPV	계	−23,705
건설기간[주]	NPV		−20,373
	유입	계	70,199
		임대보증금	15,000
		정부출자금	17,189
		국민주택기금	38,010
	매출원가	계	96,324
		용지비	17,325
		조성비	23,074
		건물 공사비 등	55,961
		건설자금 이자	(35)
	준공가치		−26,125
임대기간	NPV		−3,332
	유입	계	177,565
		증액임대보증금	14,420
		임대료	61,730
		처분가격	101,416
	유출	계	181,838
		수선유지비	62,576
		재해보험료	658
		재산세	2,266
		위탁관리비	934
		원리금상환	62,500
		임대보증금 반환	29,420
		임대CF차감	23,485
	준공가치		−4,273

주: 임대CF차감=임대순유입현가−임대순유입.

를 착수시점으로 할인하면 전체 사업성이 산출된다.

현재의 사업성 분석결과는 NPV가 총 −2,370만 5천 원으로, 건설기간 중 −2,037만 3천 원(86%), 임대기간 중 −333만 2천 원(14%)으로 국민임대주택 건설 및 운영에 따른 손실액을 추정할 수 있다. 건설기간 중 PI지수로 보면 0.85로, 실제 건설에 따른(임대기간은 제외) 손실은 −15%로 정도로 사업주체의 부담이 상당히 큼을 알 수 있다.

표 3 _ 교차보조에 따른 사업성 분석

구분				금액(천 원)
토지부문[주]		NPV		−11,402
		유입	계	24,239
			내부대체	24,239
		매출원가	계	38,861
			용지비	17,325
			조성비	23,074
			건설자금이자	−1,538
		준공가치		−14,622
주택부문	전체	NPV		−19,685
	건설기간	NPV		−8,876
		유입	계	70,199
			임대보증금	15,000
			정부출자금	17,189
			국민주택기금	38,010
		매출원가	계	96,324
			내부토지대	24,239
			건물 공사비 등	55,961
			건설자금 이자	1,382
		준공가치		−11.383
	임대기간	NPV		−10,808
		유입	계	139,898
			증액 임대보증금	14,420
			임대료	61,730
			처분가격	60,849
		유출	계	136,999
			수선유지비	62,576
			재해보험료	658
			재산세	2,266
			위탁관리비	934
			원리금 상환	62,500
			임대보증금 반환	29,420
		임대CF차감		−7,494
		준공가치		−13,860

주: 토지부문은 상업용지나 기타 주택분양 등의 분석을 제외한 60% 공급으로 인한 손실분.

2) 교차보조 방안

(1) 토지부문 Cash−flow

토지부문의 현금유출부문은 용지비와 조성비로 구분되며, 현금유입부문은 사업승인 시점에 일괄유입되는 것으로 가정한다.

⑵ 주택부문 Cash-flow

건설기간의 현금유출부문은 내부거래에 따른 토지매입비(조성원가의 60%)와, 국민주택기금, 정부출자금, 임대보증금 등 현금유입부문으로 산정되며, 임대기간 중의 현금흐름은 변화 없다.

⑶ 사업성 분석

교차보조에 따른 사업성 분석을 살펴보면 토지부문은 NPV 기준 -1,140만 2천 원, 주택부문은 -1,968만 5천 원으로 분석된다. 이는 현행 사업성 분석 -2,370만 5천 원보다 낮은 수준으로 교차보조에 따라 세대당 약 4천 원의 손실을 만회할 수 있다.

3) 교차보조+처분가치 100% 적용 방안

교차보조에 따른 사업성 분석은 처분가치를 매입한 가격(조성원가의 60%)으로 가정하였으나, 국민임대주택의 사업운영으로 인한 손실분을 사업시행자에게 줄 수 있는 이권으로 해당부지를 임대기간 후 분양주택부지로 전환할 수 있는 인센티브를 제공할 수 있다. 이에 대한 사업성 분석결과는 〈표 4〉와 같다.

처분가치를 100% 반영 시에는 당초 -1,968만 5천 원에서 -1,565만 6천 원으로 약 402만 원의 사업성 증대를 가져올 수 있다. 다만 이를 반영하기 위해서는 기존의 국민임대주택용지를 분양주택용지로 용도 변경하여야 하는 문제가 있어, 사회통념상 이를 반영하기는 어려울 것으로 사료된다.

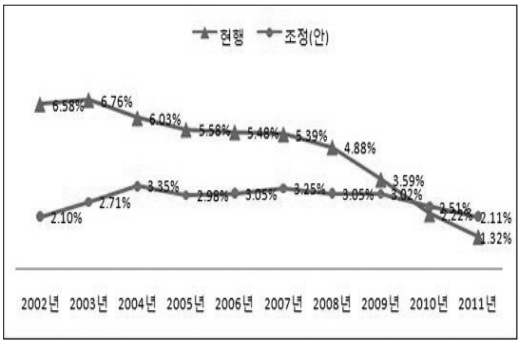
4) 처분가치 산정 시 지가상승률 적용의 변경

향후 30년 후의 처분가치를 산정한다는 것은 난제임에는 틀림이 없다. 다만 사업성 분석 측면에서는 보수적 접근에서 이루어져야 하며, 연도별 적용률의 변화에 따라 사업성이 크게 달라져서는 안 된다. 그러나

표 4_ 20년・15년・10년・5년 기하평균을 산술평균한 지가상승률

구분	2007	2008	2009	2010년
전국	3.25%	3.05%	3.02%	2.51%
서울	4.34%	4.14%	4.06%	3.58%
부산	1.23%	0.84%	0.95%	0.69%
경기	4.39%	4.04%	4.02%	3.23%

그림 4 _ 지가상승 적용률 비교



자료: 통계청.

현행 적용된 지가상승률을 살펴보면, 2002년(전국) 6.58%에서 2011년 1.32%로 진폭(최대 5.26%)이 상당히 크므로 각 해당 연도에 사업에 착수한 지구들 간의 사업성 분석에 있어 변동성이 클 것으로 예상된다.

따라서 각 연도별 변화추이를 최소화하여 반영하기 위해 광역시, 도별 지가변동률을 20년, 15년, 10년, 5년 기하평균으로 구한 값을 다시 산술평균하는 것으로 산정방식을 변경하여 연도별 지가상승 적용률 진폭을 안정화하고자 한다.

지가상승률 변화(3.07%→3.23%)에 따른 전체 NPV의 변화는 -23,705에서 -22,815로, 변화의 크기는 크지 않다. 당해 분석에서는 2010년도의 기준을 적용한 것으로, 만약 2006년도 기준(6.71%→4.35%)을 적용 시에는 전체 NPV의 변화가 커지므로, 사업성 분석의 변화폭 최소화를 위해 지가상승률 변동폭을 최소화할 필요가 있다.

표 5_ 지가상승률 변화 적용에 따른 사업성 분석

구분			금액(천 원)
전체	NPV	계	−22,815
건설기간	NPV		−20,373
	유입	계	70,199
		임대보증금	15,000
		정부출자금	17,189
		국민주택기금	38,010
	매출원가	계	96,324
		용지비	17,325
		조성비	23,074
		건물 공사비 등	55,961
		건설자금 이자	(35)
	준공가치		−26,125
임대기간	NPV		−2,442
	유입	계	182,396
		증액 임대보증금	14,420
		임대료	61,730
		처분가격	106,246
	유출	계	158,354
		수선유지비	62,576
		재해보험료	658
		재산세	2,266
		위탁관리비	934
		원리금 상환	62,500
		임대보증금 반환	29,420
	임대CF차감		23,485
	준공가치		−4,273

표 6_ 자본비용률 별도 적용에 따른 사업성 분석

구분			금액(천 원)
전체	NPV	계	−20,557
건설기간	NPV		−20,373
	유입	계	70,199
		임대보증금	15,000
		정부출자금	17,189
		국민주택기금	38,010
	매출원가	계	96,324
		용지비	17,325
		조성비	23,074
		건물 공사비 등	55,961
		건설 자금 이자	(35)
	준공가치		−26,125
임대기간	NPV		−185
	유입	계	177,565
		증액 임대보증금	14,420
		임대료	61,730
		처분가격	101,416
	유출	계	158,353
		수선유지비	62,576
		재해보험료	658
		재산세	2,266
		위탁관리비	934
		원리금 상환	62,500
		임대보증금 반환	29,420
	임대CF차감		19,449
	준공가치		−237

5) 건설기간과 임대기간의 할인율 별도 적용

현행 사업성 분석체계에서는 건설기간과 임대기간의 할인율을 동일하게 적용하고 있다. 할인율은 건설에 따른 재원조달을 위해 적용되는 것으로, 임대기간 동안 임대사업을 운영함에 있어서의 할인율은 별개로 산정되어야 한다. 따라서 건설기간에는 현재의 할인율로 적용하되, 임대기간에는 최소한의 수익률로 감안되어야 하므로, 본 연구에서는 국민주택기금 이자율인 3%를 임대기간에 적용하여 분석하기로 한다.

임대기간 중의 할인율을 3%로 적용 시, 당초 NPV 기준 −2,370만 5천 원에서 −2,055만 7천 원으로 약 3천 원 정도 수익률이 증대된다. 본 연구에서는 사업성이 증대되는 것으로 분석되었으나, 임대기간 중 유입이 낮고(예: 토지처분가치의 하락), 유출이 많은 경우에는 반대의 결과가 도출될 수 있다. 또한 사업시행자 측면에서는 건설에 따른 재원조달과 임대에 따른 재원조달을 나눌 수 없는 한계가 분명히 있다. 다만 현행 재원지원의 체계상 건설비 중 일정부분을 사업

표 7 _ 변경항목 일괄적용

구분				금액(천 원)
토지부문		NPV		−11,402
		유입	계	24,239
			내부대체	24,239
		매출원가	계	38,861
			용지비	17,325
			조성비	23,074
			건설자금 이자	−1,538
		준공가치		−14,622
주택부문	전체	NPV		−21,526
	건설기간	NPV		−8,876
		유입	계	70,199
			임대보증금	15,000
			정부출자금	17,189
			국민주택기금	38,010
		매출원가	계	81,582
			내부토지대	24,239
			건물 공사비 등	55,961
			건설자금 이자	1,382
		준공가치		−11,383
	임대기간	NPV		−12,649
		유입	계	139,898
			증액 임대보증금	14,420
			임대료	61,730
			처분가격	63,747
		유출	계	158,353
			수선유지비	62,576
			재해보험료	658
			재산세	2,266
			위탁관리비	934
			원리금 상환	62,500
			임대보증금 반환	29,420
		임대CF차감		−2,235
		준공가치		−16,221

시행자가 부담한다는 측면에서 지원된다는 점을 감안할 때, 건설기간과 임대기간의 별도 할인율 적용이 필요하다고 본다.

표 8_ 사업성 분석 결과(NPV) 비교

(단위: 천 원)

구분	현행	교차보조	지가 상승률 변경	자본비용 이원화	일괄적용
전체	−23,705	−19,685	−22,815	−20,557	−21,526
건설	−20,373	−8,876	−20,373	−20,373	−8,876
임대	−3,332	−10,808	−2,442	−185	−12,649

6) 변경 사업성 분석 일괄적용

변경 사업성 분석의 일괄적용(지가상승률 보정, 교차보전, 할인율 이원화) 시 전체 사업성에 미치는 결과는, 현행 사업상 분석 −2,370만 5천 원에서 −2,152만 6천 원으로 세대당 약 218만 원만큼 사업성이 향상되는 것으로 분석되었다. 이를 건설기간과 임대기간으로 나누어 분석해본 결과, 건설기간 NPV −887만 6천 원, 임대기간 NPV −1,264만 9천 원으로 NPV 손실액 기준 각각 41%, 49%의 비중을 차지하고 있다. 건설기간 중의 PI지수는 0.88로 약 12%의 손실이 예상된다. 다만 사업성 분석결과에서 보듯이 건설기간보다는 임대기간의 손실액이 커, 이에 대한 정부보조가 필요한 실정이다.

3. 소결

현행 사업성 분석과 변경 사업성 분석을 적용한 결과는 다음과 같다. 변경 사업성 분석은 첫째, 교차보조 적용, 둘째, 지가상승률 변경에 따른 처분가치의 변화, 셋째, 건설기간과 임대기간의 할인율 이원화에 따른 변화, 마지막으로 일괄적용 시에 따른 사업성 변화를 분석하였다.

분석결과 변경 사업성 분석은 현행보다는 다소 손실폭이 줄어드는 결과가 도출되었다. 교차보조는 당해 사업을 위한 부지를 조성원가의 60% 공급에 따른 사업비 감소 및 60% 공급된 토지가 향후 임대기

표 10 _ 변경 사업성 분석상 호당 손실액

(단위: 천 원)

손실액(%)	내부토지대	건물 공사비 등	임대보증금	정부출자금	국민주택기금
10,001 (12%)	24,239	55,961	15,000	17,189	38,010

간 만료 후에 국민임대주택 용도로 매각된다는 가정에서 도출되었다. 지가상승률 변경은 2010년도 기준으로 3.07%→3.23%로 증가함에 따른 손실폭 감소로 도출되었으며, 할인율의 이원화는 현행 자본비용률 5.1%를 건설사업에 적용하고 임대사업에는 최소한의 할인율(3% 기금이자율 준용)을 적용하여 도출하였다.

이를 전부 반영할 때 전체 NPV는 −2,152만 6천 원으로 당초보다 약 2,180천 원 증가하였으며, 건설기간은 사업비의 감소(조성원가의 60%)로 당초보다 약 11,497천 원 증가하였다. 다만 임대기간은 지가상승률 변경적용(3.23%)으로 임대수입은 증가하였으나, 자본이득의 감소(조성원가의 60%)로 인한 임대수입 감소와 이에 따라 임대수익보다 임대지출이 더 커짐에 따라 임대 NPV는 9,300천 원 정도 감소하였다.

변경 사업성 분석을 적용하였을 때 호당 손실액을 추정하였다. 손실액의 추정은 직접 투입된 내부토지대와 건물 공사비에서 임대보증금, 정부출자금, 국민주택기금을 차감하여 산정하였다.[10] 산정된 결과는 〈표 10〉과 같다.

분석결과에서 보듯이, 건설사업만을 기준으로 할 때 사업시행자의 손실은 12% 정도로 국민임대주택을 건설하는 데 있어 사업시행자의 손실폭이 당초 기준 10%보다 큼을 알 수 있다. 현행 국민임대사업의 손실만회 정책에서 건설사업비의 10% 정도를 사업시행자 부담을 전제로 하고 있으나 변경 사업성 분석은 교차보조에 따라 토지부문에 대한 손실은 사업시행자가 타용도부지의 매각 등을 통해 보존했음에도 불구하고 실제 손실폭(−12%)은 더 큼을 알 수 있다. 또한 이는 사업시행자의 최소한의 이익(건설자금이자)등을 제외한 금액으로, 이를 반영할 때는 손실폭이 더 커짐을 알 수 있다.

다만 여기에서의 호당 손실액은 건설사업기간의 손실액으로 〈표 9〉에서 분석한 결과 건설기간보다 임대기간의 손실폭이 더 큰 것을 볼 수 있다. 따라서 국민임대주택사업을 수행함에 따른 사업시행자의 손실액은 건설기간 손실과 임대기간의 손실을 감안시 더욱더 커질 것으로 분석되었다.

Ⅳ. 결론

1. 요약 및 결론

정부는 서민층의 주거안정을 위해 장기임대주택 공급에 많은 지원정책을 발표하고 민간부문까지 임대사업의 참여를 독려하고 있다. 그러나 장기임대주택은 초장기 사업, 사업 수익성 저하 등의 이유로 공공기관 주도로 수행하고 있다. 국민임대주택은 사업비에서 정부가 보조하는 국민주택기금, 정부출자금, 입주민으로부터의 임대보증금을 제외한 금액을 사업시행자가 부담하고 있다. 다만 정부에서 정한 기준은 10%인 반면 실제로 사업시행자가 부담하는 비중은 건설사업비 증가 등으로 10%를 훨씬 상회하는 수준이다. 사업시행자의 부담이 커질수록, 현행 국민임대주택 공급에 발생하는 차질이 커질 수밖에 없다. 따라서 국민임대주택의 면밀한 사업성 분석을 통해 당해

10) 투입금액에는 건설자금 이자도 포함되어야 하나, 건설자금 이자는 배제하였음.

사업의 손실규모를 정확히 판단하고, 이에 따라 민간자본 유치나, 손실보전 등을 통해 민간의 참여를 유도해가야 할 것이다.

이를 위해서 본 연구에서는 첫째, 국민임대주택 건설 및 운영에 따른 사업성 분석체계를 대상으로, 특히 교차보조에 대한 명확한 사업성 분석이 미흡하여 이에 대한 개선방안을 고찰하였다. 이 과정에서 대체가격을 통해 토지부문과 주택부문을 이원화하여 토지부문에서는 임대공동주택용지를 공급함에 따른 손실분을 반영하고, 주택부문에서는 임대공동주택용지를 '택지개발업무처리지침'상의 원가로 반영하여 교차보조의 적용을 명확히 하였다. 또한 국민임대주택사업은 건설사업과 임대사업으로 구분되어, 이를 위해 주택부문을 건설사업과 임대사업으로 구분하여 부문별 사업성을 분석하였다.

둘째, 30년 후에 매각가치를 산정하는 데 있어 연평균 지가상승률을 도입하고 있는데, 이에 대한 변동성 진폭이 커, 매각가치로 인한 자본이득의 신뢰성 확보가 저하되고 있다. 따라서 연평균 지가상승률의 진폭을 완화하기 위하여 기하평균과 산술평균하여 도출된 지가상승률을 도입하여 사업성 체계를 정립하였다.

셋째, 건설사업과 임대사업의 성격이 상이한 점을 감안, 각각 적용되는 할인율을 이원화하여 사업성 체계를 분석하였다. 교차보조의 적용, 지가상승률 변경 적용을 통한 처분가치 산정의 재정립, 할인율의 이원화를 통한 변경 사업성 분석 적용 시 사업시행자의 임대사업을 통한 손실폭이 상당히 큰 것으로 분석되었다. 현행 국민임대사업의 손실만회 정책에서 건설사업비의 10% 정도를 사업시행자 부담으로 전제하고 있으나 위에서 보듯이 임대사업까지 포함 시 손실이 커지므로 서민주거안정이라는 취지에서 국민임대의 공급을 확대하기 위해서는 이에 대한 추가적인 지원이 필요할 것으로 나타났다.

마지막으로, 변경 사업성 분석을 적용하였을 때의 손실액을 추정한 결과, 건설사업만을 기준으로 할 때 사업시행자의 손실은 12% 정도로 국민임대주택사업을 수행함에 따른 사업시행자의 손실액은 건설기간 손실 12%와 임대기간의 손실을 감안한다면 더욱 더 커질 것으로 분석되었다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구에서는 기존 방식인 30년 후 자산매각을 전제로 국민임대주택의 사업성을 분석하였다. 30년 후 매각가치를 추정한다는 것은 사실상 불가능할 수도 있을 것이다. 다만 현행에서 추정할 수 있는 최대한 합리적인 요소를 적용하려 하였으나 미래의 불확실성 소득인 자본이득이 사업성에 큰 영향을 미친다는 점은 간과할 수 없을 것이다. 이를 보완하기 위한 방안으로 이현석 · 박형섭(2006)에서 사용가치를 통한 임대주택의 수익성을 분석하였으나, 국민임대주택 특성상 공공기관이 수행한다는 점, 임대료부문이 표준임대료하에서 산정된다는 점을 감안, 사용가치를 통한 임대주택의 수익성 분석은 한계가 있다.

다음으로는 현행 연구에서는 국민임대주택의 사업성 분석을 위해 경제성 분석만 실시했는데, 공공기관의 사업추진에 있어서 간과할 수 없는 점은 정책적 차원에서의 분석이 필요하다. 이를 위해 정부에서는 예비타당성 조사에서 AHP기법을 이용한 정책적 차원과 경제성 분석을 도입하고 있다. 즉 정책적 분석은 경제성 분석에는 포함되지 않으나 사업의 타당성을 평가하는 데 고려하여야 할 평가요소들을 포함한다. 정책적 분석은 사업시행으로 인한 사회적 편익 또는 비용 중에서 계량화하여 편익/비용 분석 틀 속에 포함시킬 수는 없으나, 사업의 시행여부를 판단하는 데 있어서 반드시 고려되어야 할 요소를 포함하고 있다. 즉, 공공기관의 국민임대주택 건설로 인한 지역

균형발전, 지역낙후도 분석, 지역경제에 미치는 파급효과 등을 분석하는 것이 그 예다. 또한 사업의 특수성상 관련 계획 및 정책방향과의 일치성, 환경성 평가 등을 들 수 있다. 사업 특수 평가항목은 해당 사업을 평가하는 데 특히 중요하게 고려하여야 할 특수한 평가항목으로 국방 · 문화 · 도시문제 등 사업내용에 따라 다양할 수 있다.

따라서 본 연구에서는 국민임대주택의 사업성에 있어 경제성을 중점적으로 분석하였으나, 비계량적 부문을 고려하지 않고 계량적 부문만을 대상으로 고려하여 연구하여 비계량적 부문을 고려한 전체적인 사업성 분석이 필요하다. 향후 이러한 부문 등을 망라하여 AHP 등을 활용한 사업성 분석체계의 연구가 추가적으로 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

김갑성 · 박신영 · 김근용. 2005. "국민임대주택 100만 호 공급의 의미와 향후과제". 도시정보 제275호. pp3-17.

김동윤. 2005. "장기임대주택사업의 경제성 분석에 관한 연구". 국토연구 제44권. pp101-121.

김주영. 2005. "택지개발사업의 사업성 결정구조 분석". 경기논단 제7권 제1호. pp139-150.

박신영. 2006. "국민임대주택의 성격과 과제". 복지동향 제97호. pp12-18.

박환용. 2007. "민간임대주택의 수요 및 수익성 분석". 경기논단 제9권 제1호. pp69-86.

박헌수 · 김정훈. 2004. 부동산 시공간자료를 활용한 부동산가격지수 추정에 관한 연구. 경기 : 국토연구원.

박헌주. 1992. "주택정책의 접근방법과 논쟁". 국토연구 제18권. pp89-108.

_____. 1993. "우리나라 주택정책의 모형화 시론". 국토연구 제19권. pp65-83.

박해룡 · 이종열. 2003. "임대주택정책의 평가: 역사적 접근". 한국행정사학지 제12호. pp131-156.

성무경. 2002. "임대주택사업의 사업모형분석과 정책방안에 관한 연구". 중앙대학교 박사학위 논문.

양정필 · 최무현 · 최주영. 1998. "공공건설 임대주택단지의 수익성 분석에 관한 연구". 대한건축학회논문집 제14권 제8호. pp175-183.

유성용. 2005. "국민임대주택정책의 주요내용과 발전방향". 국토 제286호. pp6-19.

유영철 · 노승용 · 김혜정. 2010. "공공주택사업에 있어 민간참여에 관한 의식 연구". 한국행정논집 제22권 제3호. pp773-798.

이종권. 2005. 국민임대주택의 지속적인 공급을 위한 재원조달방안. 경기 : 주택도시연구원.

이상곤 · 이재영 · 이학기. 2004. "공공건설임대주택사업의 사업성 분석 모델 제안". 대한건축학회 2004년도 추계학술발표대회 논문집 구조계 제24권 제2호. pp663-666.

이현석 · 박형섭. 2006. "민간의 임대주택 사업타당성에 관한 연구". 국토계획 제41권 제5호. pp93-104.

장대원 · 박헌주. 2004. "분양주택사업과의 수익성 비교를 통한 임대주택지원정책 개선방안 연구". 주택연구 제12권 제1호. pp97-126.

조주현. 2010. 부동산학원론. 서울 : 건국대학교출판부.

진정수 · 김근용. 1998. "민간임대주택의 수익성평가와 향후 발전방향". 주택연구 제7권 제1호. pp115-139.

정의철. 1998. 임대주택건설 활성화 방안 연구. 서울 : 서울시정개발연구원.

하성규 · 권성문. 2006. "민간임대주택 수익성 분석에 관한 연구". 한국지역개발학회지 제18권 제3호. pp101-118.

하성규. 1998. "임대주택활성화를 위한 정부의 역할과 제도개선방향". 국토계획 제33권 제2호. pp85-103.

한국토지주택공사. 2010. 임대주택 공급 및 운영 실무편람. 경기 : 한국토지주택공사.

국토해양부(mltm.go.kr).

온나라 부동산정보 통합포털(ommara.go.kr).

통계청(kostat.go.kr).

• 논문 접수일: 2012. 2. 14
• 심사 시작일: 2012. 4. 9
• 심사 완료일: 2012.5. 29

Abstract

Feasibility Analysis System for 'National Rental Housing' Development Project

Keywords: national rental housing, feasibility analysis, cross-subsidization, NPV

It is necessary to make an accurate judgement of the loss size of the project through the close economic analysis to achieve the smooth supply of rental housing for the stability of common people's dwelling. It is thought that it is necessary to consider the loss compensation scheme through this. For this purpose, this study attempted to investigate the improvement scheme of the economic analysis system with the construction and operation of the national rental housing No. 1. The application of cross-subsidization was made clear by dividing it into the land sector and the housing sector, reflecting the loss arising from the supply of rental housing land in the land sector and reflecting the legally administered price for rental housing land in the housing sector. And it was made possible to make an economic analysis of each sector by dividing it into the construction project and the rental project. Second, the economic analysis system was reestablished by introducing the annual average rising rate of land price in calculating the sales price of rental housing. Finally, an attempt was made to analyze the economic analysis system by dividing it into the capital cost of the construction project and of the rental project. Analysis showed that great loss occurred in the rental project sector other than the construction project.

임대주택사업의 사업성 분석방법 개선에 관한 연구 – 국민임대주택사업을 중심으로 –

주제어: 국민임대주택, 사업성분석, 교차보조, NPV

서민주거 안정을 위한 임대주택의 원활한 공급을 위해서는 면밀한 사업성 분석을 통해 사업의 손실 규모를 정확히 판단하고, 이를 통해 기타 손실 보조 방안이 강구되어야 할 것으로 보인다. 이를 위해서 본 연구에서는 국민임대주택 1호를 건설 및 운영에 따른 사업성 분석체계를 대상으로 개선방안을 고찰하였다. 토지부문과 주택부문을 이원화하여 토지부문에서는 임대공동주택용지를 공급함에 따른 손실분을 반영하고, 주택부문에서는 임대공동주택용지를 법상 규제가격으로 반영하여 교차보조의 적용을 명확히 하였다. 또한, 건설사업과 임대사업으로 구분하여, 부문별 사업성 분석이 가능하도록 하였다. 두 번째로는 임대주택의 매각가치를 산정하는데 있어, 연평균 지가상승률의 평균적인 지가상승률의 도입하여 사업성 체계를 재정립하였다. 마지막으로 건설사업과 임대사업의 자본 비용률을 이원화하여 사업성 체계를 분석하였다. 연구 결과 건설사업 이외 임대사업 부문에서도 손실이 큰 것으로 분석되었다.