

주택금융 공적기금을 활용한 사회주택 지원방안

임병권, 장한익 연구위원



국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더

주택금융/정책

주택금융 공적기금을 활용한 사회주택 지원방안

2018. 12. 17



-
- 작성자 임병권 연구위원 (051-663-8165 / bklim@hf.go.kr)
장한익 연구위원 (051-663-8158 / hijang@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

목 차

1. 서론	2
2. 사회주택 지원의 정책적 효과	4
3. 주택금융 공적기금 일반현황	10
4. 주택금융 공적기금의 사회주택 지원현황 ·	14
5. 펀드를 활용한 사회주택 지원방안	21
6. 결론	25
 참 고 문 헌	 26
부 록	28

요 약

- **(연구목적) 국내의 안정적인 사회주택 정착을 위해 주택금융 공적기금을 활용한 사회주택 지원방안을 모색하고자 함**
 - 사회주택 공급주체인 사회적경제주체(사회적기업)는 재정적 자립도가 낮아 자체재원으로 사회주택을 공급하는데 한계가 존재함
 - 지자체로부터 시작된 사회주택 사업자지원은 최근 중앙정부 차원으로 확대되어 융자·보증 등의 상품이 도입되었고, 사회주택의 활성화를 위해 다각도의 지원방안이 모색되고 있는 상황임
- **(사회주택 정책효과) 사회주택 수요자, 공급자, 관련산업 측면에서 정책적 효과가 존재함**
 - 사회주택은 수요자 측면에서 주거비 보전효과가 있으며, 공급자 측면에서 사회적성과를 창출 가능할 것으로 기대됨
 - 또한 사회주택 공급은 산업파급효과(생산, 고용, 부가가치)가 존재함
- **(지원방안) 부동산펀드를 활용한 사회주택 지원을 모색 가능함**
 - 첫째, 주택금융 공적기금을 통한 사회주택 전용펀드를 조성함으로써 사회적기업을 직접적으로 지원 가능함
 - 둘째, 현재 운용중인 사회투자펀드 등에 투자함으로써 사회적기업을 간접적으로 지원할 수 있음
- **(결론 및 시사점) 공공부문 사회적가치 창출을 위한 사회적금융의 역할 강화가 필요함**
 - 사회주택 공급확대를 위해 주택금융 공적기금의 지원이 필요하며, 이를 통해 주거복지 증진에 기여할 수 있을 것으로 기대됨

I. 서론

1. 연구의 배경

■ 최근 서민의 주거비 부담완화를 위해 부담 가능한 주택의 필요성이 증대되고 있음(최은영, 2015)

- 전월세가격 상승으로 주거비 감내가 어려운 계층은 주거가 열악한 환경(지하, 옥탑방, 고시원 등)으로 밀려나고 있으며, 중산층의 주거비 부담문제 역시 심각하여 삶의 질이 하락하고 있음(김란수, 2015)
- 저소득 가구 대상의 공공임대주택은 제한된 계층을 중심으로 공급되어 광범위한 주거비 부담문제 해결에 한계가 있다는 지적도 존재(최은영, 2015)
- 이에 최근 사회주택에 대한 관심이 증대되고 있는 실정임

■ 사회주택은 통상적으로 임대료가 저렴하거나 부담 가능하고, 사회적 목적을 가진 주택을 의미함(박은철 외, 2017)

- 국가별로 사회주택의 명칭과 정의, 법·제도적 체계, 자원조달 등에서 차이가 있으나(UNECE, 2015), 사회주택은 공공·민간·비영리조직이 공급 및 관리하는 공공성이 강한 주택을 의미함(최은영 외 2016).
 - 선진 유럽국가 사회주택은 사회적 임대인에 의한 소유와 시장가격 이하로 공급된다는 공통의 특징이 있음(Oxley, 2000)
- 현재 국내의 사회주택은 서울시 및 지자체(수원, 시흥, 전주 등)에서 민-관 협력체계를 구축하여 공급하고 있는 상황임
 - 서울시의 「사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 의하면 사회주택은 “사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택을 말한다.” 라고 정의함
 - 국내 사회주택은 공적지원 하에 사회적경제주체(사회적기업)가 공급하는 구조이며, 시세 80% 수준 임대료와 최장 10년 동안의 거주기간을 보장함

■ 사회주택은 공공 측면의 재정부담 완화 및 임차인의 주거서비스 혜택 영위 등 다양한 이점이 존재함

- 공공의 사업시행자가 사업비 전체를 부담하는 공공임대주택과 달리 사회주택은 일정부분 민간자본을 활용하므로 정부 등 공공부문 재정 지출을 절감할 수 있음(임병권 외, 2018(b))
- 또한, 사회주택을 통해 임차인은 주거안정 효과를 영위할 수 있음
 - 사회주택은 시세보다 저렴한 임대료로 거주가 가능하며, 장기간(최장 10년) 거주할 수 있어 주거 안정성이 확보됨
 - 특히, 사회주택은 민간임대주택에서 발생 가능한 잦은 이주, 임대인과의 갈등, 임대료 상승 등으로 인한 주거불안 문제를 상당부분 해소할 수 있다는 이점이 존재함(심윤수 외, 2016)

■ 한편, 서울시 등에서 사회주택 지원을 위한 제도적 지원 장치를 마련 하였으나, 공급실적은 기대에 미치지 못하는 실정임¹⁾

2. 연구의 목적

■ 본 연구는 국내의 안정적인 사회주택 정착을 위해 주택금융 공적기금을 활용한 사회주택의 지원방안을 모색해 보고자 함

- 사회주택 공급주체인 사회적경제주체(사회적기업)는 재정상태가 열악 하여 자체재원으로 사회주택을 공급하기에는 한계가 존재함²⁾
- 한편, 서울시 등은 사회주택 지원예산 감소로 공급량 확대에 한계가 있으며(박은철, 2017), 공공측면의 지원체계는 도입단계인 상황임
- 따라서 국내의 사회주택 공급 활성화를 위해 다양한 공적지원 장치를 마련함으로써 사회주택 관련 사회적경제주체를 지원할 필요가 있음

1) 서울시는 2012년 사회투자기금 설치 및 2015년 사회주택 활성화 조례를 제정하였으나, 2015년부터 2017년 12월 말까지 663호(누적)가 공급되어 공급실적은 비교적 낮은 상황임

2) 사회적기업은 영리기업과 비영리기업의 중간 형태로써 사회서비스나 일자리 제공 등 사회적 목적을 우선적으로 추구함

II. 사회주택 지원의 정책적 효과

1. 수요자 측면

■ 민간임대주택과 비교할 때 주거비 보전효과가 존재함

- 일반적으로 임대주택시장은 민간임대, 공공임대로 이원화 됨
 - 민간과 공공임대주택은 공급목적 및 공급주체 등 차이가 있으며, 공공임대주택은 크게 저소득층을 위한 주거환경의 질적인 향상과 적정 주거비 부담가능성의 제고를 목적으로 도입됨(최은희 외, 2011)
 - 사회주택은 공공임대주택보다 임대료가 높게 공급되지만 주택규모 등에서 이점이 존재할 수 있음
 - 또한, 사회주택은 민간임대주택보다 저렴한 임대료에 공급되므로 입주자는 주거비 보전효과가 존재할 수 있음

[표 1] 임대주택의 입주기준 비교

구분	민간임대	사회주택	공공임대 (행복주택)
공급목적	—	청년 주거빈곤, 서민주거난 해소	젊은층 주거안정, 주거복지향상
공급주체	임대사업자	사회적경제주체 및 중소기업	LH, SH 등
공급대상	제한없음	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등
입주자격	제한없음	1인가구 :도시근로자 월평균소득 70%이하 多人가구: 도시근로자 월평균소득 100%이하	계층에 따라 상이하나 대체적으로 도시근로자 월평균 소득 100% 이하
임대료수준	제한없음	시세 80%	시세 60-80%
임대기간	4년, 8년	최장 10년	최장 20년 (입주 계층별 상이)
주택규모	제한없음	85 m^2 이하	45 m^2 이하

※ 자료 : 서울시 사회주택종합지원센터 연차보고서(2018)

■ 서울시 사회주택 사례를 이용하여 입주자의 주거비 보전효과를 분석한 결과는 다음과 같음

● 분석개요

- 분석대상 : 서울시 사회주택플랫폼에 입주자를 모집 중이거나 모집을 완료한 총 38채 사회주택 중에서 임대료 정보가 없는 1채 사회주택을 제외한 37채를 분석함³⁾(2018.07.09. 기준)
- 분석방법 : 사회주택이 위치한 동(洞)별로 각 동별 평균적인 사회주택 임대료와 주변지역의 평균 민간임대료를 직접적으로 비교함
- 전세는 전월세 전환율을 이용하여 연간임대료로 환산한 후 비교함⁴⁾

● 주거비 보전효과 분석결과 (세부내용은 [부록 4] 참조)

- 사회주택의 연평균 임대료는 최저 248만원(정릉동)부터 최고 707만원(성산동)이며, 서울시 전체의 연평균 사회주택 임대료는 436만원임
- 사회주택이 위치한 해당지역의 연평균 민간임대료는 최저 456만원(독산동)부터 최고 886만원(역삼동)이며, 평균적으로 연간 577만원 수준임
- 서울시 사회주택 유형은 원룸 이외에도 셰어하우스도 존재하므로 직접적인 비교에 한계점은 있으나, 주변지역 임대료 수준 대비 사회주택의 임대료 수준은 평균적으로 77.3%인 것으로 분석됨
- 이는 서울시 정책목표인 시세의 80%수준보다도 더 저렴하게 공급되고 있는 것으로, 임차인의 주거비 보전효과가 존재한다고 볼 수 있음
- 서울시 사회주택은 최장 10년까지 거주가 가능한 점을 감안할 때 사회주택 임차인의 1인당 주거비 보전효과를 절대금액으로 환산하면 1,410만원 수준임 [(577만원-436만원)×10년]

3) 2018년 7월 기준으로 서울시에서 공급한 사회주택은 갈월동 등 총 28개 동에 위치하며, 미아동과 신림동에 가장 많은(각각 3채) 사회주택이 공급됨

4) 전월세 전환율은 4.4%를 적용하였으며 (한국감정원 18.5월 60^m이하 서울전체 기준), 주변지역(민간) 임대료는 사회주택이 공급된 해당지역의 평균적인 임대료 수준을 산출함(자료 : 네이버 부동산의 원룸, 전용면적 33^m이하, 2018.07.12. 기준)

2. 공급자 측면

■ 사회주택 지원을 통하여 건설관련 사회적기업의 재정자립도 향상 등 지속가능성 증대 가능

● 사회적기업 도입 배경 및 현황

- 2000년대 초반 제3섹터를 활용한 안정적인 일자리창출과 양질의 사회서비스 필요성이 제기되었고, 이에 대한 대안으로 사회적기업이 도입됨
- 정부는 재정지원(인건비, 사업개발비, 세금 및 사회보험료, 사회적 금융) 및 사업지원(판로지원, 컨설팅, 자원연계)을 통해 사회적기업을 지원 중임 (한국사회적기업진흥원, 2017b)
- 2007년 시행된 「사회적기업 육성법」에 사회적기업의 정의와 역할 등이 명시되어 있으며, 사회적기업은 고용노동부 장관의 인증이 필요함⁵⁾
- 2016년말 현재 1,653개의 사회적기업이 정부로부터 인증을 받았으며, 그 중 건설업 비중은 약 5% 수준임

[표 2] 사회적기업 수 현황

연도		2011	2012	2013	2014	2015	2016
사회적기업		631	751	993	1,228	1,460	1,653
건설업	기업	19	23	43	53	60	78
	비율	3.0%	3.1%	4.2%	4.3%	4.1%	4.7%

※ 자료 : 길현종 외(2013, 2014, 2015, 2016), 이영수 외(2017)

● 사회적기업에 대한 정부 지원 현황

- 2016년 기준 지원금 총액은 약 1,600억원(기업 당 평균 97백만원)으로 전년 대비 감소했으나, 정부의 지원금은 지속적으로 증가하는 추세이며, 이 중 건설업 관련 지원금은 52억원(정부지원금 43억원)으로 총 지원금 중에서 3.3%를 차지함

5) 사회적기업 육성법은 사회적기업의 설립·운영을 지원하고 사회적기업을 육성함으로써 사회서비스를 확충하고 새로운 일자리 창출을 통해 사회통합과 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목표로 함. 또한 사회적기업으로 인증받기 위해서는 관련 법에 의거 일정한 요건을 갖추어야 함.

[표 3] 사회적기업 지원금 현황

(단위 : 억원)

연도	2011	2012	2013	2014	2015	2016
총지원금	1,121	1,233	1,554	1,661	1,752	1,602
정부지원금	886	990	1,198	1,288	1,347	1,407
건설업 총지원금	15	21	37	43	34	52
건설업 정부지원금	8	16	30	32	29	43
건설업 지원비율	1.3%	1.7%	2.4%	2.6%	1.9%	3.2%

※ 자료 : 길현종 외(2013, 2014, 2015, 2016), 이영수 외(2017)

※ 비율 : (건설업 총지원금 / 총지원금)×100

● 사회적기업 지원에 따른 정책효과 분석

- 사회적기업은 일자리제공, 사회서비스제공, 지역사회공헌 등의 유형별로 구분할 수 있는데, 특히 취약계층의 안정적 일자리제공 측면에서 가장 정책효과가 높다고 할 수 있음
- 2016년 기준 사회적기업의 총 근로자는 3.9만명(취약계층 2.4만명, 일반인 1.5만명)이며, 이 중 건설업 관련 총 근로자수는 1,057명(취약계층 609명, 일반인 448명) 수준으로 정부 지원 증가에 따라 고용도 증가하는 양상

[표 4] 유급근로자 수

(단위 : 명)

연도		2011	2012	2013	2014	2015	2016
전체		15,990	18,297	23,919	28,201	34,220	39,195
취약계층	인원	9,488	11,091	14,179	17,009	21,096	23,858
	(평균)	(15.0)	(14.8)	(14.3)	(13.9)	(14.4)	(14.4)
일반인	인원	6,502	7,206	9,740	11,192	13,124	15,337
	(평균)	(10.2)	(9.6)	(9.8)	(9.1)	(9.0)	(9.3)
건설업 전체		251	287	882	937	973	1,057
취약계층	인원	148	182	495	534	567	609
	(평균)	(8.0)	(7.9)	(12.4)	(10.1)	(9.5)	(7.8)
일반인	인원	103	105	387	403	406	448
	(평균)	(5.4)	(4.6)	(9.7)	(7.6)	(6.8)	(5.7)

※ 자료 : 길현종 외(2013, 2014, 2015, 2016), 이영수 외(2017)

- 사회적기업 지원을 통해 사회적기업의 재정자립도 향상 등을 도모할 수 있으며, 안정적 사회적 성과를 창출할 수 있음
- 2016년 기준 사회적기업의 총 매출액은 2.5조 원으로 2013년 대비 약 2배 이상 증가하였으며, 영업손실도 지속적으로 축소되고 있는 등 정부지원 등에 힘입어 경영성과는 개선되는 모습
- 전체 사회적기업 대비 건설관련 사회적기업의 수나 지원금은 부족한 상황
이므로, 주거관련 사회적기업에 대한 지원확대를 통해 주거복지 측면의 사회적 성과를 개선할 필요가 있음
- 사회주택이 사회적기업을 중심으로 공급되는 점을 감안할 때, 사회주택의 확대를 위해서는 사회적기업에 대한 공적지원 강화가 시급함

[표 5] 사회적기업의 경제적 성과

(단위 : 억원)

연도		2011	2012	2013	2014	2015	2016
총 매출액		5,211	6,620	11,561	14,652	19,677	25,963
총 영업이익		△929	△909	△1,132	△1,131	△960	△644
건설	매출액	223	267	618	664	802	943
	영업이익	△11	△12	△22	△39	2	12

※ 자료 : 길현종 외(2013, 2014, 2015, 2016), 이영수 외(2017)

3. 산업파급 효과

- **사회주택 공급은 건설업뿐만 아니라, 부동산 및 임대업 전반에 걸친 파급효과가 존재**
- 사회주택 공급에 따른 산업파급 효과를 생산유발 효과, 부가가치 유발 효과, 고용유발 효과 측면에서 각각 살펴볼 때 타 산업대비 높은 파급효과가 존재함을 확인 (세부내역은 [부록 3] 참조)

4. 사회주택 지원의 정책적 효과에 대한 시사점

■ 사회주택은 수요자, 공급자, 관련산업 측면에서 정책적인 효과가 존재하는 것으로 판단됨

- 수요자 측면에서 민간임대주택보다 저렴한 임대료로 공급되는 사회주택에 거주함으로써 주거비를 절감 가능함
- 또한, 사회적기업을 지원함으로써 재정자립도를 향상시킬 수 있으며, 일자리 창출이나 사회서비스 등의 사회적 성과를 창출할 수 있을 것으로 판단됨
- 산업과급효과 측면에서 사회주택 공급 확대에 따라 생산유발, 고용유발, 부가가치유발 등의 효과가 나타날 것으로 기대됨

■ 한편, 최근 주택금융 공적기금은 사회주택 지원을 통한 정책효과를 창출하기 위해 금융지원 방안을 마련함⁶⁾

- 국내의 주택금융 공적기금은 주택금융신용보증기금과 주택도시기금이 대표적임
- 주택금융신용보증기금은 사회주택 사업자 전용 보증상품을 도입하여 사회주택관련 사회적경제주체를 지원중인 상황임
- 주택도시기금은 사회주택 사업자 전용 융자 및 보증상품 뿐만 아니라 사회주택 특화형 리츠를 설립하여 사회주택과 관련된 사회적기업을 지원중임

■ 주택금융 공적기금의 이해를 위해 이하 3장에서는 주택금융 공적기금의 일반현황을 살펴보고자 함

6) 후술되는 4장의 “주택금융 공적기금의 사회주택 지원현황”에 공적기금의 금융지원현황에 대한 상세한 내용을 기술함

III. 주택금융 공적기금 일반현황

1. 주택금융신용보증기금

■ 기금개요

- 주택금융신용보증기금은 한국주택금융공사 내에(공사법 제55조) 설치된 금융성 기금임⁷⁾
 - 1987년 제정된 「근로자의 주거안정과 목돈마련 지원에 관한 법률」에 의거 기금이 설치되었고, 2004년 한국주택금융공사 설립으로 공사에 설치(포괄 승계)되어 현재 공사가 기금을 직접 관리함
 - 해당 기금은 주택금융에 대한 신용보증을 통해 주택금융의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지진증과 국민경제 발전을 도모하고자 함
- 기금은 주택금융 관련 신용보증을 수행하며 주요 내용은 다음과 같음
 - 1) 주택수요자 : 주택의 건축·구입·임차·개량을 목적으로 금융기관에서 대출을 받는 경우 보증
 - 2) 주택사업자 : 주택수요자에게 분양이나 임대를 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위해 금융기관에서 대출을 받는 경우 보증
 - 3) 사업주 : 근로자에게 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위해 금융기관에서 대출을 받는 경우 보증

■ 기금 운영현황

- 기금의 기본재산은 정부출연금과 금융기관 출연금 등으로 조성되며, 주요 수입원은 출연금, 여유자금 운용수익, 보증료 수입 등임
 - 정부출연금은 약 1.5조원 수준이며, 금융기관 출연금이 수입의 대부분을 차지함
 - 2017년 말 현재 기금의 총 자산규모는 약 5조 9,429억 원으로, 전년 대비 여유자금은 5,954억 원 증가함⁸⁾

7) 금융성 기금은 특정사업에 수반하여 보증·보험 등의 보조적 역할을 하는 기금을 의미함

- 기금의 주요 지출은 보증사업에 수반되는 대위변제가 대부분임
 - 연간 약 2천억 원 이상이 대위변제로 지출되나 지출금액은 감소 추세이며, 여유자금 증가 등으로 2015년부터 정부출연금을 반납 중인 상황임

[표 6] 주택금융신용보증기금 자금수지 현황

(단위 : 억원)

	2013	2014	2015	2016	2017
전기이월	30,818	35,900	41,682	48,982	53,475
자금수입(A)	10,333	10,806	11,442	10,420	9,468
출연금	6,131	6,411	7,067	6,150	5,726
정부	-	-	-	-	-
금융기관	6,131	6,411	7,067	6,150	5,726
운용수익	1,043	979	1,102	770	931
보증료 등	1,168	1,116	1,117	1,332	1,165
구상채권 회수금 등	1,991	2,300	2,156	2,168	1,646
자금지출(B)	5,251	5,024	4,142	5,927	3,514
대위변제	4,327	4,056	3,241	2,989	2,150
대지급금 등	218	241	235	194	81
관리업무비 등	557	513	464	515	550
차입금 상환 등	149	214	203	229	233
정부출연금반납	-	-	2,000	2,000	500
여유자금증감(A-B)	5,082	5,782	7,300	4,493	5,954
12월말잔액	35,900	41,682	48,982	53,475	59,429

※ 자료 : 연도별 주택금융신용보증기금 자산운용지침 취합

- 해당기금은 단기 및 중장기 자산을 대상으로 운용중임
 - 2017년 기준 기금운용 상품은 단기자산에 약 4천억 원(0.07%), 중장기자산에 약 5조 1천억 원(99.3%)을 투자함⁹⁾
 - 연기금투자풀인 ‘신성장동력펀드’에 1,724억 원을 투자함으로써 공공성 확보에도 기여하고 있음¹⁰⁾(기금운용평가보고서, 2017)

8) 주택금융신용보증 기금 내의 주택담보노후연금보증계정 잔액 2,425억 원을 제외한 수치임

9) 단기자산은 현금성자산(예치금, 연기금투자풀 등)과 유동성자산(예치금, 채권, 위탁운용상품)이 있으며, 중장기자산은 예치금, 채권, 연기금투자풀 등의 위탁운용 상품으로 구성됨

10) 신성장동력펀드는 신성장동력분야의 신기술을 사업화·산업화하고자 하는 기업 및 프로젝트에 투자하는 펀드를 의미함

2. 주택도시기금

■ 기금개요

- 주택도시기금은 「주택도시기금법」에 근거하여 설치된 사업성 기금임¹¹⁾
 - 1981년 「주택건설촉진법」에 의거하여 국민주택기금이 설치되었고, 2015년 「주택도시기금법」이 제정됨에 따라 기존의 국민주택기금이 주택도시기금으로 개편됨
 - 주택도시기금은 2015년 설립된 주택도시보증공사가 기금을 전담 운용함
 - 해당기금은 경제 및 주택시장 환경변화에 대응하기 위해 기존의 주택영역 뿐만 아니라 도시재생사업까지 지원을 확대하여 기금의 기능을 재정립함
 - 주택도시기금은 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상을 지원하기 위한 자금을 확보·공급하기 위한 목적으로 설치됨 (국토교통부, 2017 주택업무편람)
- 해당기금은 주택계정(주거복지사업)과 도시계정(도시재생사업)으로 구분되며 주요 역할은 다음과 같음
 - 주택계정 : 1) 임대주택 및 분양주택 건설사업 출자 및 용자, 2) 주택전세 및 구입수요자의 자금 지원(대출), 3) 노후불량주택 개량이나 임대주택 건설시 주거약자용 주택편의시설 설치를 위한 용자 지원
 - 도시계정 : 기반시설 설치 및 정비/도시재생사업에 자금을 출자 및 용자

■ 기금 운영현황

- 2017년 결산 기준 기금의 총자산은 163.3조원이며, 부채총계는 143.4조원이고 순자산(자본)은 19.9조원 임
 - 총 부채 중 유동부채는 70조 원, 장기차입 부채는 48.5조 원을 차지
 - 순자산 중 정부출연금은 0.34조 원이며, 그 외에는 적립금 및 잉여금 등임

11) 사업성 기금은 특정사업 수행에 필요한 자금을 관리·운용하는 기금을 의미함

- 주택도시기금은 주로 국민주택채권 발행, 청약저축, 대출 용자금회수, 이자수입 등으로 조성됨
 - 자금조성에 있어 국민주택채권과 청약저축, 이자수입 등이 증가추세임
- 자금운용은 주로 주택건설을 위한 출·용자, 수요자 지원 등을 위해 활용되고 있음
 - 임대주택건설과 수요자를 위한 자금지원이 증가하고 있는 상황임

[표 7] 주택도시기금 조성 및 운용 현황

(단위 : 억원)

	2013	2014	2015	2016	2017
전기이월	112,559	188,091	242,116	130,791	132,947
자금조성	414,244	458,800	557,617	543,598	532,551
국민주택채권	104,870	124,474	161,741	159,307	143,421
청약저축	147,235	162,453	218,536	190,685	183,270
용자금회수	123,835	135,148	138,141	133,914	102,619
복권기금전입금	5,381	5,380	5,672	5,672	5,504
이자수입 등	32,923	31,345	33,527	54,020	97,737
자금운용	526,803	646,891	799,733	674,390	665,498
출·용자사업 계	140,940	159,137	205,836	210,626	235,772
임대주택건설	35,197	40,445	65,217	64,285	76,705
분양주택건설	18,319	9,846	5,909	5,211	4,866
수요자지원	86,712	108,375	108,173	113,216	127,056
주택개량 등	712	471	26,537	27,840	26,656
도시재생	-	-	-	74	489
차입금상환 등	199,921	258,111	231,397	297,404	300,787
지급준비자금	185,942	229,643	362,500	166,360	128,939

※ 자료 : e-나라지표(주택도시기금 조성 및 운용실적), 연간 신규금액 기준

- 2017년 기준 기금의 여유자금은 42.1조 원으로 단기 및 중장기 자산을 대상으로 여유자금을 운용함
 - 총 여유자금 중 단기자산을 대상으로 한 평균 운용금액은 1.5조원(3.6%), 장기자산을 대상으로 한 평균 운용금액은 40.6 조원(96.4%)을 차지함 (기획재정부, 2017회계연도 기금운용평가보고서 II)

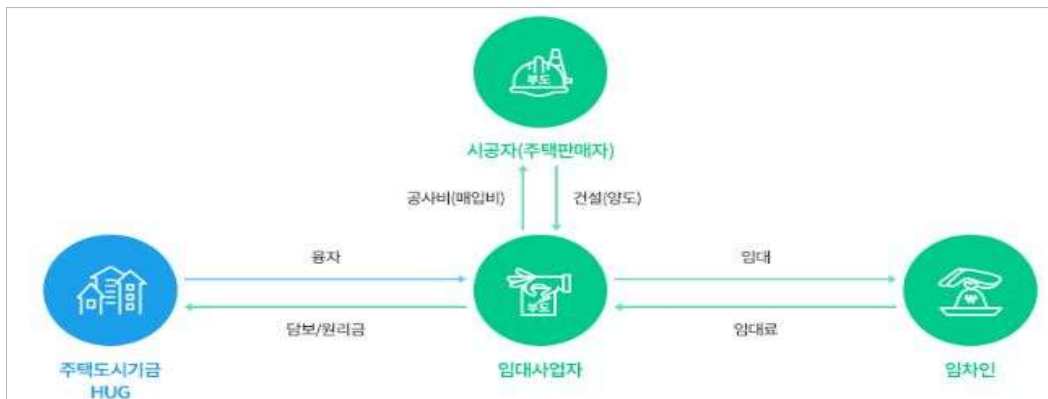
IV. 주택금융 공적기금의 사회주택 지원현황¹²⁾

1. 사회주택 사업자 용자 제공

■ 최근 주택도시기금을 통한 사회주택 사업자 용자상품 도입

- 사회적 경제주체의 부족한 재정 및 신용도를 고려하여 '18년 3월에 저리의 주택도시기금 용자상품이 신설됨
- 사회주택 건설자금 또는 매입자금에 대한 용자를 제공 중이며, 대상주택 및 주택크기에 따라 용자한도와 금리를 차등 부과함

[그림 1] 주택도시기금의 사회주택 사업자 용자구조



※ 자료 : 주택도시보증공사

- 용자대상 사업자, 대상주택 및 용자금액은 다음과 같음
- 용자대상은 관련법령에 따른 사회적 경제주체로 한정¹³⁾되며, 사회주택 매입자금 용자는 8년 이상 임대를 목적으로 시세보다 저렴한 조건으로 민간 임대주택을 공급하는 자, 건설자금 용자는 토지를 소유하거나 국가, 지자체, 공공기관 등으로부터 토지를 임대하여 임대주택을 공급하는 자를 대상

12) 본 절에서는 주택금융 공적기금의 사회주택 지원현황에 대해서 소개하고자 함. 공적기금 외에 대표적으로 서울시가 자체적인 기금 조성을 통해 사회주택을 지원하고 있으며, 상세한 내용은 임병권, 강민정, 장한익, 김병국(2018a)에 소개되어 있음.

13) 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합 또는 비영리법인이 해당됨

- 대상주택은 가구(세대)당 주거전용면적 $85m^2$ 이하인 공동주택 및 단독주택(다가구 포함)임
- 융자금액은 순담보 가격에 지역별 담보비율(70-80%)을 적용한 금액을 한도로 함(수도권 80%, 광역시 75%, 지방 70%)
- 융자조건은 주택유형(공동주택, 단독주택) 및 전용면적별로 다음 표와 같음

[표 8] 주택유형 및 전용면적별 융자조건

구분		$45m^2$ 이하	$45m^2$ 초과- $60m^2$ 이하	$60m^2$ 초과- $85m^2$ 이하
공동주택	대출금리	연 2.0%(변동)	연 2.3%(변동)	연 2.8%(변동)
	대출한도	최대 0.5억원	최대 0.8억원	최대 1억원
단독주택 (다가구)	대출금리	2.0%(변동)		
	대출한도	호당 5억원(가구당 0.6억원)		

※ 자료 : 주택도시보증공사

- 융자기간은 8년~20년까지로 1년 단위로 최대 10년 추가 연장이 가능하며, 만기에 일시 상환해야 함

2. 사회주택 사업자보증 제공

■ 주택금융 공적기구는 사회주택 사업자 지원을 위해 사업자보증상품을 도입하였으며 유관기관과 업무협약을 체결함

- 한국주택금융공사와 주택도시보증공사는 지자체, 시중은행 등과 업무협약을 체결하고 사회주택 사업자에 대한 보증업무를 수행중임
 - 두 기관 모두 사회주택 활성화를 위해 관련 보증상품을 마련함
 - 한국주택금융공사는 서울주택도시공사(SH공사), 서울보증보험, KEB 하나은행과 사회주택 사업 활성화를 위한 업무협약을 체결함(18.04.06)
 - 주택도시보증공사는 서울시, 우리은행 및 KEB 하나은행과 사회·공동체주택 금융지원 업무협약을 체결하였고(17.12.18), LH공사, 우리은행과 사회임대주택 공급활성화를 위한 업무협약을 체결함(18.07.20)

■ 한국주택금융공사는 기존 건설자금보증 상품의 요건을 완화한 사회주택 사업자 전용 보증상품을 마련함

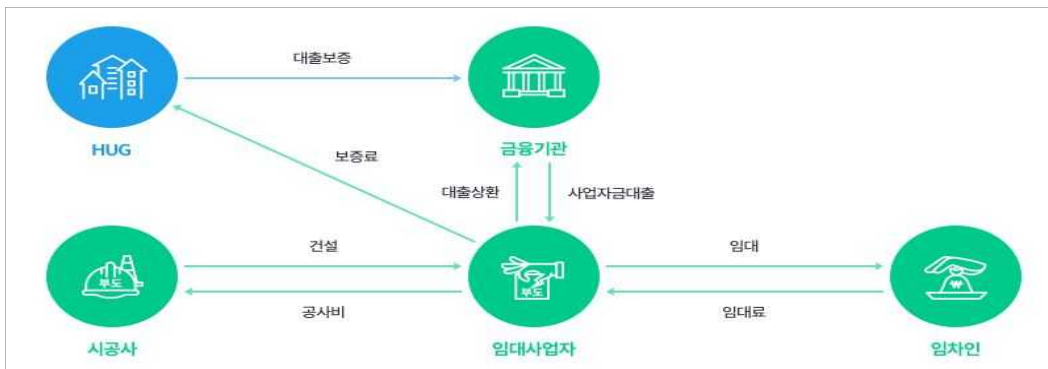
- 사회적 경제주체가 자금조달을 보다 용이하게 할 수 있도록 제한조건 완화, 보증한도 확대 등의 보증지원체계를 구축함
 - 사회적경제주체가 쉽고 저렴하게 건설자금을 조달할 수 있도록 주택건설 실적 및 시공능력 순위 등의 요건을 배제함
 - 사회주택의 저렴한 임대료와 낮은 임대료 상승률을 고려하여 대출에 따른 상환조건(보증특약) 완화 (당초 준공 후 매 2년마다 대출원금의 5% 금액을 상환하여야 하나, 자금수입 등을 고려하여 만기 일시상환 허용)
 - 건설자금보증에 따른 보증료는 최저 연 0.1%를 적용하며, 보증한도는 총 사업비의 90%까지 확대함
- 한편, 협약은행은 10년 이상 장기대출을 제공하고, 서울시는 대출금리 부담을 완화하기 위해 최대 2%까지 이자를 보전하고 있음¹⁴⁾

14) 서울보증보험은 임차인의 임대보증금 반환에 대한 보증업무를 수행함

■ 주택도시보증공사는 사회주택 사업자 지원을 위해 별도의 보증상품을 출시함¹⁵⁾

- 사회주택 사업유형에 따라 건설형 사업은 PF보증을, 매입형 사업은 매입자금보증 상품을 개발함
- PF보증은 사회주택 건설자금을 저리로 조달 가능하도록 금융기관으로부터 받은 건설자금대출 상환을 보증하는 상품임
 - 보증한도는 총 사업비의 70% 이내(지자체 등의 매입확약이 있는 경우 90%), 보증료는 연 0.220~0.668%임(지자체 등의 매입확약 시 연 0.1% 적용)
 - 공공성, 자기자금 선투입, 시공사요건 등 보증 따른 필수요건이 존재함¹⁶⁾

[그림 2] 사회임대주택 PF보증



※ 자료 : 주택도시보증공사

- 매입자금보증은 사회주택 매입자금을 저리로 조달할 수 있도록 금융기관으로부터 받은 매입자금 상환을 보증하는 상품임
 - 보증한도는 지역별·주택유형별로 담보인정비율을 차등부과하며(50~80%), 지자체 등의 매입확약이 있는 경우 90%까지 가능함
 - 보증료는 연 0.278%이나 지자체 등의 매입확약 시 연 0.1%를 적용함

15) 주택도시보증공사의 경우 사회주택을 사회임대주택으로 명명하나, 사회주택과 동일한 의미임

16) 시세보다 저렴하게 임대주택을 공급하고 일부세대를 주거지원계층에 특별(우선)공급하여야 하며(공공성 요건), 총 사업비의 5%이상 자기자금을 투입하여야 하고(토지임대부사업은 20% 이상이나 매입확약이 있는 경우 총사업비의 5%), 신용등급 및 과거 건설실적 등 시공사요건을 충족해야 함(30세대 미만 사업장은 신용등급 C 이상, 시공실적 면제)

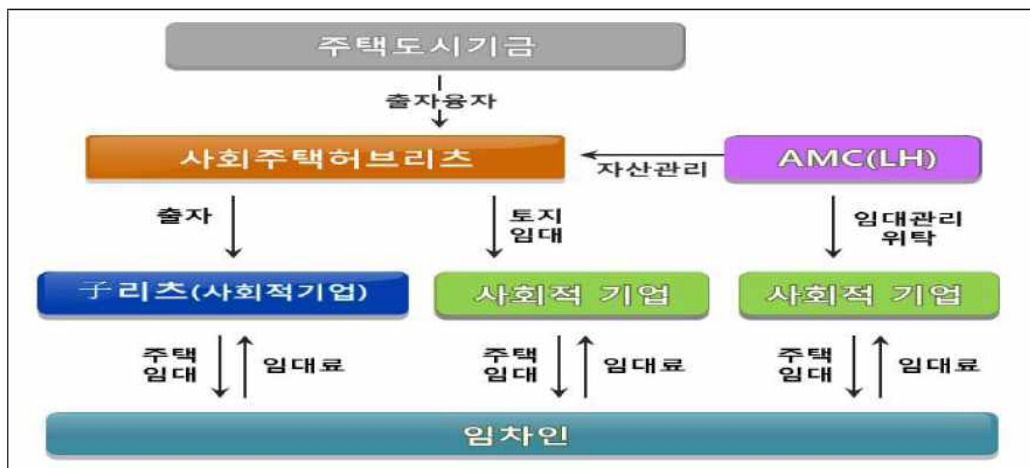
3. 리츠(REITs)¹⁷⁾를 통한 사회주택 지원

- 주택도시기금은 사회주택 사업자에 대한 직접 용자 이외에도 사회주택 특화형 리츠를 설립하거나, 사회주택과 관련된 임대리츠에 출자하여 사회주택 사업자를 지원

■ 사회주택 특화형 리츠 설립

- 주택도시기금이 출자하는 사회주택 허브리츠를 설립('17.12)
 - 사회주택 특화형 리츠 설립 위해 총 318억원¹⁸⁾을 출자
 - 주택도시기금이 母리츠(허브리츠)에 출자하고 母리츠가 子리츠(개별리츠)에 출자하는 모자리츠 구조로, 개별리츠는 사회주택 건설 및 매입 사업에 대한 출·용자와 토지임대 등을 지원

[그림 3] 사회주택 특화형 리츠 운영구조



※ 자료 : 주거복지로드맵 (2017)

17) 리츠(Real Estate Investment Trusts; REITs')는 투자자로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련 유가증권에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 부동산투자회사를 의미함

18) 주택도시보증공사 투자 및 출자현황, 2018 공공기관 경영정보공개시스템

- 주택도시기금은 LH가 허브리츠에 매각한 토지를 사회적 기업에게 10~20년간 임대하도록 하는 토지임대부 시범사업을 추진¹⁹⁾
 - 사회주택 사업자는 주택도시기금을 관리하는 주택도시보증공사와 협의하여 사회주택 허브리츠와 토지임대 계약 후 본격적으로 사업 추진
 - 임대기간 종료 후 사회주택 사업자에게 토지매입 권한 부여하여 사회주택 사업자가 자체적으로 사회주택을 운영할 수 있도록 지원함

■ 사회주택 관련 기존 임대리츠에 출자

- 임대리츠는 <표 9>와 같이 크게 6가지 종류로 구분
- 주택도시기금은 이 중 사회임대주택 임대리츠 또는 토지임대부 임대리츠에 출자하여 사회주택 사업자를 지원하고 있음²⁰⁾

[표 9] 임대리츠 구분

구분	역할
사회임대주택 임대리츠	사회적경제주체가 공공지원형 장기임대주택을 공급
토지임대부 임대리츠	토지를 임차하여 공공지원형 장기임대주택을 공급
공공임대리츠	공공임대주택을 공급하는 리츠로 주택도시기금과 LH 또는 지방공사가 출자
공공지원형 민간임대리츠	공공지원형 장기임대주택을 공급
정비사업 임대리츠	정비사업의 일반분야분을 매입하여 공공지원형 장기임대주택을 공급
특화형 임대리츠	역세권 등에서 소형평형위주 공공지원형 장기임대주택을 공급

※ 자료 : 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서(2018)

19) 고양삼송('18.03 사업자 선정), 수원조원('18. 06 사업자 선정)에 대해 시범사업이 착수됨. 사회적경제주체는 단독주택 건설 후 저층은 상가로 운영, 발생 수익으로 임대주택의 임대료를 할인해주는 형태임

20) 임대리츠는 임대사업자가 임대주택을 직접 건설하거나 매입하여 공급하는 것을 목적으로 하는 리츠를 의미함(공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서, 2018).

- 한편 국토부는 지자체나 또는 LH 보유 토지를 임차한 리츠나 지자체 등이 출자한 토지지원리츠에도 주택도시기금 출자를 허용²¹⁾
 - 출자요건은 신용등급 BB+, 시공사의 시공능력 평가순위 500위, 최근 3년간 주택건설 실적 30세대 이상 요건 중 하나 이상만 충족하면 출자가 가능함 (30세대 미만 건축허가 대상은 신용등급 BB+에서 C 이상으로 추가 완화)
 - 18년 8월 기준 SH공사, 주택도시기금, HUG 보증대출을 각각 1:2:1 구조로 자금을 조달하여 토지지원리츠 설립을 추진 중인 상황임

4. 주택금융 공적기금의 사회주택 지원에 대한 시사점

■ 주택금융 공적기금을 통한 사회주택 공급 지원체계를 마련함

- 주택도시기금은 용자 및 사업자보증, 주택금융신용보증기금은 사업자 전용 보증을 통해 사회주택 사업자(사회적기업)를 지원중임
 - 사회주택 사업자 전용의 용자상품을 도입하였으며, 사회주택 사업자 보증 요건을 완화하여 민간금융을 통한 재원조달 접근성을 향상시킴
- 또한, 부동산간접투자 상품인 사회주택 특화형 리츠(허브리츠)를 조성하여 사회적기업을 지원할 수 있는 추가 방안을 마련함

■ 주거관련 사회적가치 창출을 목표로 하는 사회주택 사업자를 지원하기 위해 추가적인 금융지원 방안 모색이 필요함

- 특히, 공적지원을 기초로 민간영역의 사회적금융 참여를 유도하기 위해 관련 금융상품을 도입할 필요가 있음
 - 이를 위해 본 연구는 금융상품 중에서 펀드를 활용한 사회주택 사업자 지원방안을 제시하고자 함

21) 기존의 토지임대부는 국가 또는 LH가 출자한 리츠에 대해서만 기금출자가 가능한 상황이었음

V. 펀드를 활용한 사회주택 지원방안

■ 리츠와 비교할 때 제도적으로 이점이 있는 부동산펀드를 활성화하여 사회주택 사업자를 지원하는 방안을 모색해 볼 수 있음

- 기본적으로 펀드와 리츠는 유사한 구조의 부동산간접투자 상품임
 - 리츠와 펀드는 다수의 투자자로부터 조달된 재원을 이용하여 부동산에 투자·운용 하고 수익을 배분하는 측면에서 기본개념은 동일함
- 하지만 리츠와 부동산펀드는 관련법률, 관리감독기구, 투자대상 등의 측면에서 차이가 존재함
 - 설립조건에 있어 펀드는 금융감독원에 신고함으로써 설정이 가능하지만, 리츠는 국토교통부의 인가가 필요함
 - 최소자본금 요건에 있어 펀드는 별도의 규제가 없지만 (예외적으로 회사형 펀드는 10억원의 순자산이 필요함), 리츠는 최저 50억원 이상의 자본금을 필요로 함
 - 투자대상에 있어 펀드는 부동산 관련 다양한 투자·대출 등이 가능하지만, 리츠는 부동산에 대한 직접적인 투자로 한정되어 투자대상이 제한적임

[표 10] 부동산펀드와 리츠의 비교

구분	부동산펀드 (신탁형)	부동산투자회사(리츠)
도입시기	· 2004년	· 2001년
설립조건	· 금융감독원 신고 (등록제)	· 국토교통부 인가 (인가제)
관련법률	· 자본시장과 금융투자업에 관한 법률	· 부동산투자회사법
법적성격	· 투자신탁(법인격 없음)	· 주식회사
투자운용사	· 자산운용사	· 직접관리 또는 자산관리회사
최소자본금	· 규제없음	· 70억원(기업구조조정리츠 50억원)
개발사업	· 개발사업 SPC 투자형태	· 자기자본 30% 이내
투자대상	· 부동산 개발·관리·임대 등 · 부동산 관련 증권 · 대출 가능	· 부동산 취득·관리·개량 등 · 부동산 관련 증권 · 대출 불가

※ 자료 : 권주안, 황은정(2015), 이화준(2016)

■ 사회주택 지원을 위해 신규펀드를 조성하거나 기 설정된 펀드에 투자하는 방안을 모색해 볼 수 있음

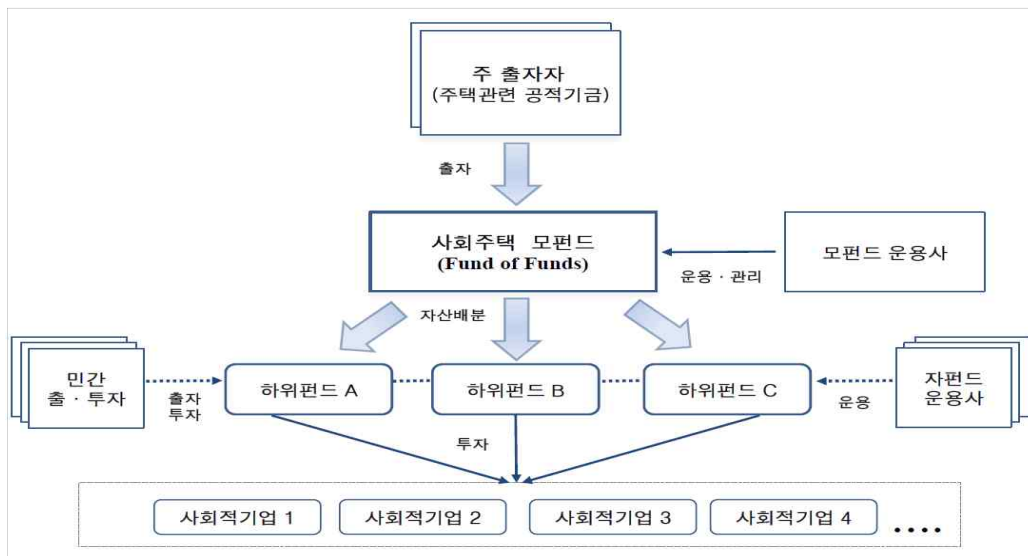
- 신규펀드 조성은 사회투자펀드와 같은 母子형 펀드를 구성하여 사회주택관련 사업을 영위하는 사회적기업을 직접적으로 지원 가능함²²⁾
- 기 설정된 펀드에의 투자는 사회적기업 지원을 위해 현재 운용중인 펀드에 투자하는 것으로, 간접적 지원 방식임

1. 사회주택 전용 펀드를 통한 사회주택 사업자 지원

■ 주택금융 공적기금 등이 출자하여 사회주택 전용 모펀드를 조성하고, 자펀드가 사회주택 사업자(사회적기업)를 지원하는 구조임

- 이는 투자자 모집 활성화와 투자 위험 분산을 위함으로 성장사다리펀드(<부록 1> 참조)의 구조와 유사
- 구체적인 사회주택 전용 펀드의 운용구조는 [그림 4]와 같음

[그림 4] 사회주택 펀드조성 및 출자를 통한 지원방안



22) 사회투자펀드는 사회적경제 활성화를 위해 조성된 펀드로서 상세한 내용은 [부록 1]에 기술함. 모자형펀드는 상위펀드(모펀드)가 하위펀드(자펀드)에 투자하는 구조임.

- 우선적으로 주택금융 공적기금 등은 출자를 통해 사회주택 모펀드(가칭)를 조성하고, 사회주택 모펀드 운용사를 선정하여 사회주택 모펀드의 운용·관리를 위탁함
- 모펀드 운용사는 세부적인 자펀드(하위펀드)를 순차적으로 조성하고, 개별적인 자펀드에 대한 자산배분, 투자정책 방향설정, 자펀드 운용사의 선정업무 등을 수행²³⁾
- 사회주택 전용 펀드 조성 시 고려해야 할 사항은 다음과 같음
 - (형식적 문제) 주택금융신용보증기금은 한국주택금융공사법에 따라 여유자금 운용처가 제한되어 있으므로, 사회주택 전용 펀드에 직접 투자하기 위해서는 유관기관의 승인을 얻는 것이 필요
 - (투자 대상) 우선, 모펀드의 조성금액 중 일정비율 (50%이상)을 사회주택 공급과 관련된 사회적기업에 투자하도록 명문화 할 필요가 있음
 - 또한, 사회주택 관련 사회적기업은 고용노동부 등의 인증기업 뿐만 아니라, 비인증 기업도 지원받을 수 있도록 체계를 구축할 필요가 있음 (일례로 비인증 사회적기업 중에서도 사회적성과 평가 등을 통해 지원할 수 있도록 허용)
 - 펀드의 기준수익률은 사회주택 지원을 위한 공적펀드의 특성을 감안하여 일반펀드보다 낮은 수준으로 설정할 필요가 있고, 사회주택의 장기적인 운영을 위해 관련 펀드의 존속기한을 장기(10년 이상)로 설정할 필요가 있음
 - 추가적으로 하위펀드 구성에 있어 민간투자자의 참여를 활성화하기 위한 세부적인 방안을 마련할 필요가 있음

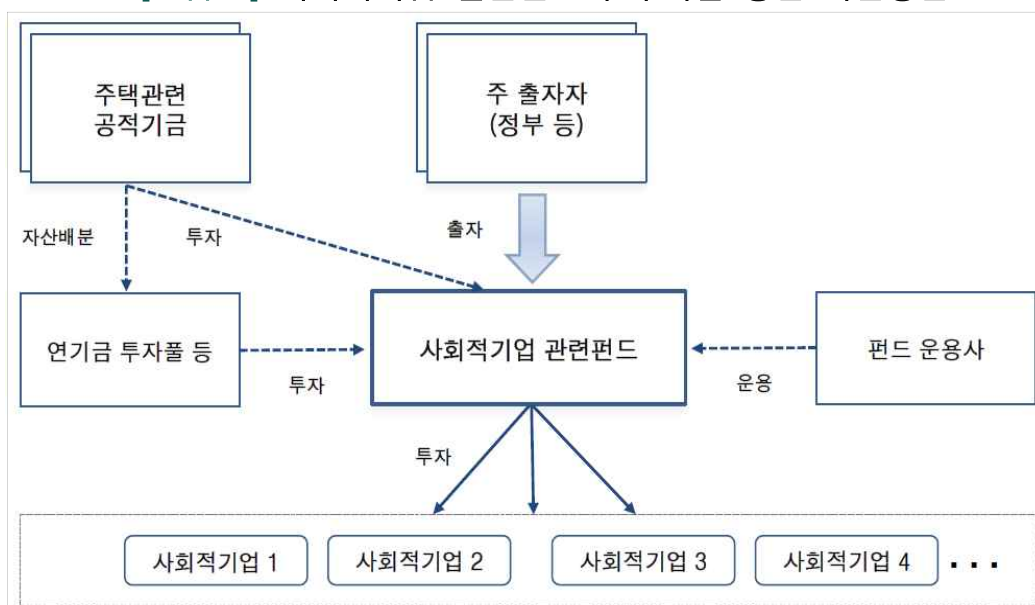
23) 일례로 사회주택 토지매입 펀드, 사회주택 리모델링 지원펀드, 사회주택 건설지원펀드 등 사회주택 사업자의 사업영역에 따라 하위펀드를 설정할 수 있음

2. 기 설정된 사회적기업 관련 펀드에의 투자를 통한 지원

■ 주택금융 공적기금에서 기 설정된 사회투자펀드 등에 투자하여 주택 관련 사회적기업을 간접적으로 지원 가능함

- 2018년 1월 사회적경제활성화를 위한 사회투자펀드가 도입됨
 - 사회투자펀드는 사회적기업의 성장을 지원함으로써 사회적가치를 창출하기 위해 조성됨
 - 현재 사회투자펀드는 약 300억원 가량이 조성된 상황이나(부록 1 참고), 사회주택 공급 활성화를 위해서는 보다 큰 규모의 재정지원이 필요함
 - 또한 사회적기업이 다양한 사업영역을 영위하는 점을 감안할 때, 사회주택과 관련된 사회적기업의 투자비율은 미미할 수 있음
- 사회적기업 관련된 펀드에 직접적으로 투자하거나 연기금 투자폴 등에 투자함으로써 사회적기업을 지원하는 방안을 모색해 볼 수 있음
 - 연기금투자폴 내에 사회투자펀드 등을 투자할 수 있도록 제도개선이 필요함

[그림 5] 사회적기업 관련펀드의 투자를 통한 지원방안



VI. 결론

1. 연구 목적

- 본 연구는 사회주택 활성화를 위한 주택금융 공적기금의 지원방안을 모색하고 관련 시사점을 제시함
 - 사회주택은 공공측면의 재정부담 완화와 임차인의 안정적 장기거주가 가능하다는 이점이 존재함
 - 대표적으로 서울시가 조례제정을 통해 사회주택 사업자를 지원중이며, 지자체로 확산되고 있으나 공급실적은 기대에 미치지 못하는 실정임
 - 최근 중앙정부 차원에서 사회주택 사업자 지원을 위한 융자·보증 등이 도입되었고, 사회주택 활성화를 위해 다각도의 지원방안이 모색되고 있음
- 사회주택의 안정적인 정착을 위해 주택금융 공적기관의 사회주택 사업자를 지원할 수 있는 추가적인 방안 마련이 필요함
 - 공공의 사회적금융 역할 증대가 필요한 한 시점에서, 사회주택 지원을 통해 주거관련 사회적가치를 창출할 수 있을 것으로 기대됨

2. 부동산펀드를 통한 금융지원 방안

- 사회주택 활성화를 위해 사회주택 전용펀드 조성 또는 사회적기업과 관련된 펀드의 투자를 통한 지원방안을 모색해 볼 수 있음
 - 현재 사회적기업 지원을 위한 전용펀드가 조성되는 등 사회적기업 지원의 필요성에 대한 사회적 기대가 높은 실정으로, 사회주택과 관련된 사회적 기업을 중점적으로 지원할 수 있는 펀드를 조성함으로써 사회주택 활성화를 모색해 볼 수 있음
 - 또한, 기존의 사회투자펀드 등에 투자함으로써 사회주택 공급확대를 도모해 볼 수 있을 것으로 기대됨

〈참 고 문 헌〉

- 국토교통부, 2017, 주거복지로드맵
- 국토교통부, 2018, 「2017년도 주택업무편람」
- 국토교통부, 2018, 「2018년 주거종합계획」
- 기획재정부, 2018, 2017회계연도 기금운용평가보고서(II)
- 길현중, 류성민, 임창규, 배정희, 2013, “2012 사회적기업 성과분석”, 한국사회적기업진흥원
- 길현중, 김성근, 류성민, 이경희, 안승재, 2014, “2013 사회적기업 성과분석”, 한국사회적기업진흥원
- 길현중, 김성근, 김혜원, 이영수, 안승재, 2015, “2014 사회적기업 성과분석”, 한국사회적기업진흥원
- 길현중, 황덕순, 이영수, 신나래, 안승재, 2016, “2015 사회적기업 성과분석”, 한국사회적기업진흥원
- 김란수, 2015, “네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의”, 협동조합네트워크, 70, 25-56.
- 박은철, 김수경, 오근상, 2017, “사회주택 활성화 쟁점과 정책과제”, 서울연구원.
- 이영수, 길현중, 김영미, 류성민, 정선영, 안승재, 2017, “2016 사회적기업 성과분석”, 한국사회적기업진흥원
- 임병권, 강민정, 장한익, 김병국, 2018(a), 사회주택의 국내·외 사례분석과 금융지원 방안 연구, 주택금융공사 연구보고서.
- 임병권, 강민정, 장한익, 김병국, 2018(b), 유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 관한 사례연구, 주택금융리서치, 제2호.
- 이화준, 2016, “임대주택 활성화를 위한 주택신용보증기금의 역할 및 과제”, 주택금융월보, 147호.
- 주택도시보증공사, 한국토지주택공사, 2018, 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서

- 권주안, 황은정 2015, 「임대주택리츠 활성화 방안」, 주택산업연구원.
- 최은희, 이종권, 김수진, 2011, “국민임대주택 입주에 따른 주거개선효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로”, 주택연구, 제19권, 제3호, 123-147.
- 최은영, 2015, 사회주택의 필요성, 한국주거학회지, 제10권 제3호, 7-8.
- 최은영, 권순형, 진남영, 전진선, 한지은, 2016, “사회주택공급 활성화를 위한 대응방안”, 한국도시연구소.
- Oxley, 2000, M., The futures of social housing learning from Europe, IPPR’ S Forum
- UNECE(United Nations Economic Commission for Europe), 2015, Social Housing in the UNECE: Models, Trends and Challenges.
- e-나라지표 <http://www.index.go.kr>
- 서울시 사회주택종합지원센터 <http://soco.seoul.go.kr>
- 주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr>
- 한국주택금융공사 <http://www.hf.go.kr>
- 주택도시기금 <http://www.nhuf.molit.go.kr>
- 한국성장금융 <http://www.kgrowth.or.kr>
- 국토교통부 <http://www.molit.go.kr>
- 한국사회적기업진흥원 <http://www.socialenterprise.or.kr>

[부록 1] 사회투자펀드 운용사례: 한국성장금융

■ 한국성장금융은 16년 2월 설립된 펀드 운용 전문기관임

- 한국성장금융은 정부가 2013년 벤처생태계 촉진을 위해 출범시킨 「성장사다리펀드」의 전문적·효율적 운영을 위해 설립됨²⁴⁾
- 기업형태는 민간이나 주주구성 및 업역에 있어 공공성이 강함
- 펀드 목표수익률은 0~2% 이내 수준이며 (기획재정부 권고사항), 운용 수익은 재투자되는 특성이 있음
- 사업영역은 모펀드(Fund of Funds)를 기획·운용·관리하며, 선별된 운용사에게 하위펀드(자펀드)의 운용을 위탁함

[표 11] 한국성장금융 개요

구분	내용
설립일	2016년 2월 25일
설립배경	성장사다리펀드가 지속적인 모험자본의 역할을 수행할 수 있도록 독립성과 전문성을 확보한 자산운용사 설립
자본금	152억원
법인형태	자산운용사 (전문사모집합투자업)
주주구성	한국산업은행, 기업은행, 은행권청년창업재단, 성장금융사모투자합자회사(한국거래소, 금융투자협회, 한국예탁결제원)

※ 자료 : 한국성장금융 내부자료(18년 8월 기준)

■ 모자형펀드 개요 및 운용현황

- 모자형펀드는 상위펀드(모펀드)가 하위펀드(자펀드)에 투자하는 구조로써, 투자자로부터 유치한 자본으로 모펀드를 구성하고 하위펀드에 배분·투자하여 다양한 기업의 성장을 지원함
- ‘18년 8월 기준 총 2.8조원의 모펀드(9개)를 운용중이며, 이를 토대로 총 8.2조원의 하위펀드(89개) 결성 및 총 5.2조원 투자(1,266개 기업)

24) 성장사다리펀드는 중소·벤처기업 투자를 육성하기 위해 한국산업은행(KDB), 중소기업은행(IBK), 은행권청년창업재단이 출자하여 조성된 펀드임

- 모펀드는 중소·벤처기업 지원, 반도체성장 지원, 기업 구조조정 지원, 사회적기업 지원 등 다양한 분야로 구성됨

[표 12] 한국성장금융 주요 모펀드 현황

모펀드	출범	운영내용
성장사다리	13.08	· 목적: 유망 벤처·중소·중견기업의 성장을 지원 · 약정금액: 1조 8,500억원 · LP: 한국산업은행, IBK기업은행, 은행권청년창업재단
반도체성장	17.03	· 목적: 반도체 섹터의 중소·중견기업의 성장을 지원 · 약정금액: 750억원 · LP: 삼성전자, SK 하이닉스
코스닥스케일업	18.04	· 목적: 코스닥시장의 활성화 지원 · 약정금액: 1,000억원 · LP: 한국거래소, 한국증권금융, 예탁결제원 등
기업구조혁신	18.08	· 목적: 채권금융기관 중심에서 자본시장 중심의 기업구조혁신 지원 · 약정금액: 5,290억원 · LP: 한국산업은행, 한국자산관리공사 시중은행 등
한국소셜	18.01	· 목적: 사회적기업의 자립 및 성장지원을 통한 사회적가치 창출 · 약정금액: 75억원 · LP: 한국거래소, 한국증권금융, 예탁결제원
KB사회투자	예정	· 목적: 사회적가치와 관련된 제품생산 및 서비스 공급 기업의 지원 · 약정금액: 750억원 · LP: KB금융공익재단

※ 자료 : 한국성장금융 내부자료(18년 8월 기준)

■ 사회투자펀드 개요 및 운용현황

- 사회투자(임팩트투자)펀드는 사회적가치 창출을 위해 조성된 펀드임²⁵⁾
 - 한국성장금융의 모펀드 중에서 사회투자와 관련된 펀드는 한국소셜펀드 및 KB사회투자펀드가 존재함
 - 한국소셜펀드(가칭 소셜모펀드)와 KB사회투자펀드를 모펀드로 설정하고 하위펀드를 조성하여 사회적기업 등을 지원함

25) 임팩트 투자는 기존의 경제 및 재무적인 성과에 집중하였던 투자방식 뿐만 아니라 사회적·환경적 성과까지를 추구하는 투자를 의미하며 일반적으로 일반 금융보다 기대수익률은 낮음

- 소셜모펀드의 전체적인 구조는 1) 출자(한국거래소 등)를 통한 소셜모펀드 조성, 2) 소셜모펀드는 각각 하위펀드인 사회적기업펀드/임팩트투자펀드에 투자, 3) 하위펀드는 소셜모펀드+성장사다리펀드+민간펀드출자자(Limited Partner, LP)의 출자를 통해 펀드를 조성함

[그림 6] 사회투자펀드 구조



※ 자료 : 한국성장금융 내부자료(18년 8월 기준)

- 한국소셜펀드는 총 310억원 규모로 현재 2개의 하위펀드로 구성됨
- 75억원의 모펀드와 성장사다리펀드에서 120억원을 공동으로 출자하였고, 민간 LP의 출자를 통해 추가적으로 펀드를 조성함²⁶⁾
- 사회적기업 펀드의 투자대상은 사회적기업과 예비 사회적기업이며, 총 조성규모는 110억원 수준임
- 임팩트투자 펀드의 투자대상은 UN SDGs(Sustainable Development Goals)에 명시된 사회·환경·보건·기근 등의 문제를 해소하기 위해 관련 사업을 영위 중인 사회적기업 등이며, 총 조성규모는 200억원 수준임
- 하위펀드는 각각 선정된 운용사에서 운용하며, 사회적가치 창출여부를 평가하기 위해 펀드별 세부적인 지침을 두고 있음²⁷⁾

26) 소셜모펀드의 경우 만기는 총 13년으로 최대 2년 연장이 가능함

27) 사회적기업 펀드는 IBK 투자증권이, 임팩트투자 펀드는 크레비스파트너스/라임자산운용이 공동 운용함. 사회적가치 평가는 '사회성과인센티브' 평가 방법론과 B-corp, 공공의 사회적인증 여부 등을 통해 이루어지고 있음

[표 13] 한국성장금융 주요 모펀드 현황

구분	사회적기업	임팩트투자
투자 대상	· 사회적기업, 예비사회적기업	· UN SDGs 관련 사회적문제를 해소하기 위한 사업을 영위하는 기업
조성 규모	· 110억원	· 200억원
투자 현황	· 5개사 55억원 (헬스케어, 일자리 매칭 플랫폼, 태양광 발전 설비 등)	· 4개사 60억원 (재가 요양 서비스, IT 아웃소싱 공정 거래 플랫폼, 서민 P2P 금융 등)

※ 자료 : 한국성장금융 내부자료(18년 8월 기준)

- 한편, KB사회투자펀드는 현재 조성중인 상황임
 - ‘18년 8월부터 향후 5년 동안에 걸쳐 KB금융그룹 계열사가 출자한 750억 원의 모펀드와 성장사다리펀드에서 250억원을 출자하여 하위펀드(소셜임팩트투자펀드)를 조성할 계획임
 - 해당 하위펀드는 사회적가치를 창출하는 제품의 생산 및 서비스를 공급하는 다양한 형태의 기업에 투자·지원함으로써 사회가 직면한 여러 문제를 해소하고자 하는 펀드임

[부록 2] 사회적기업 금융지원 현황

■ 사회적경제의 지속적인 성장을 뒷받침하기 위해 정부차원에서 사회적 금융 활성화 방안을 마련하고 현재 추진 중에 있음

- 사회적금융 생태계 구축을 위해 3개 부문에 대한 추진방안을 설정함²⁸⁾
 - 사회적금융시장 조성 지원: 관련 기금마련 및 사회적금융기관 육성 등
 - 정부·공공부문의 사회적금융 공급확대: 사회적기업 지원을 위한 대출 및 특례보증 확대, 사회적기업 지원을 위한 전용펀드 조성 등
 - 사회적금융 인프라 확충: 유관기관 간 협력강화 및 사회적가치의 평가체계 마련 등

[표 14] 현행 사회적기업 금융지원 제도

	소액자금 대출	중소기업 정책자금	사회적기업 전용 특별보증	사회적기업 나눔보증
운영 기관	서민금융진흥원	중소기업진흥공단	지역신용보증재단	신용보증기금
운영 목적	발전 가능성이 높은 사회적기업 발굴 및 지원	중소기업에 해당하는 사회적기업	사회적기업 전용 보증지원	담보능력 부족 기업의 신용보증
지원 대상	고용노동부 인증 기업	중소기업 기본법 상의 중소기업	고용노동부 인증 기업, 지자체지정 기업	고용노동부 인증 기업, 부처 및 지자체 지정기업
지원 방식	융자	융자, 보증	보증	보증
대출 조건	한도: 1억원 금리: 3~4.5% 만기: 5년	한도: 45억원 금리: 2.3% 만기: 5~8년	보증한도: 4억원 보증비율: 100% 보증료: 0.5% 보증기간: 5년	보증한도: 1억원 보증비율: 100% 보증료: 0.5% 보증기간: 5년
비고	—	분기별 정책자금 기준금리 적용	—	—

※ 자료 : 한국사회적기업진흥원 홈페이지

28) 2017년 10월 관계부처 합동으로 「사회적경제 활성화 방안」이 공표되었으며, 사회적경제기업의 금융부문에 대한 종합적인 지원을 위해 2018년 2월 「사회적금융 활성화 방안」을 발표하였고 현재 추진 중에 있음

[부록 3] 사회주택 공급에 따른 산업파급 효과 분석

- 산업파급 효과 검토를 검토하기 위하여 한국은행 산업연관표를 이용
- 한국은행 산업연관표를 기준으로 볼 때 사회주택과 관련된 산업군은 [표 15]와 같음
 - 2014년 산업연관표(2010년 실측표 기준)의 대분류 상 18번 ‘건설업’ 과 24번 ‘부동산 및 임대업’에 해당되며, 중분류 기준으로 건물건설, 건축보수 / 주거서비스, 부동산서비스 산업과 관련됨

[표 15] 건설업과 부동산 및 임대업 부문 분류표

대분류	중분류	소분류
건설	건물건설, 건축보수	주거용, 비주거용, 건축보수
	토목건설	교통시설, 일반토목, 산업시설, 기타건설
부동산 및 임대	주거서비스	주거서비스
	부동산서비스	부동산 임대 및 공급, 관련서비스
	기계장비, 용품 임대	기계장비, 용품 임대

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

- 사회주택 공급으로 인한 산업파급효과를 생산유발, 부가가치유발, 고용유발로 구분하여 관련 산업에 미치는 영향을 고찰하고자 함²⁹⁾

■ 사회주택 공급에 따른 생산유발 효과³⁰⁾

- 산업연관표의 대분류를 기준으로 한 생산유발계수는 [표 16]과 같음
 - 건설업의 생산유발계수는 산업전체 평균 대비 높은 수준을 보이고 있음
 - 2014년 건설업의 생산유발계수는 2.225이며, 이는 10억 원의 건설사업비가 투입되면 전 산업에 걸쳐 22.25 억 원의 생산유발효과가 발생함을 의미함

29) 한국은행 산업분류표 상 대분류는 30개로 분류되며 이중 사회주택과 관련된 항목은 건설업과 부동산 및 임대업임. 이를 중분류와 소분류로 비교하면 [표 8]과 같으며 엄정한 분석을 위해서는 소분류를 기준으로 하여야 하나, 고용유발계수의 경우 소분류 값을 제공하지 않으므로 비교의 일관성을 위해 대분류와 중분류를 기준으로 함

30) 생산유발계수는 어떤 산업의 최종수요가 10억원 발생할 경우 이를 충족시키기 위하여 각 산업 부문에서 직·간접적으로 유발되는 생산 수준을 의미함(산업연구원, 2017)

- 부동산 및 임대업의 생산유발계수는 산업전체 평균보다 낮으나 지속적으로 증가추세임

[표 16] 대분류 기준 생산유발계수 비교

	2010	2011	2012	2013	2014
건설	2.250	2.239	2.223	2.244	2.225
부동산 및 임대	1.386	1.408	1.414	1.433	1.414
산업전체 평균	1.882	1.880	1.869	1.888	1.891

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

- 한편, 중분류를 기준으로 한 생산유발계수는 [표 17]과 같음
 - 건물건설 및 건축보수의 경우 대분류를 기준으로 한 건설업 전체보다 더 높은 생산유발효과가 존재하고, 부동산 및 임대업의 경우 주거서비스보다는 부동산서비스가 더 높은 생산유발효과를 보임

[표 17] 중분류 기준 생산유발계수 비교

	2010	2011	2012	2013	2014
건물건설 및 건축보수	2.302	2.286	2.283	2.320	2.312
주거서비스	1.296	1.315	1.319	1.334	1.326
부동산서비스	1.501	1.517	1.518	1.517	1.537
산업전체 평균	1.912	1.910	1.907	1.918	1.921

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

■ 사회주택 공급에 따른 부가가치유발 효과³¹⁾

- 산업연관표의 대분류를 기준으로 한 부가가치유발계수는 [표 18]과 같음
 - 건설업과 부동산 및 임대업의 부가가치유발계수는 산업전체 평균보다 높은 상황이며, 부동산 및 임대업은 보다 높은 수준의 부가가치를 창출함
 - 2014년 건설업의 생산유발계수는 0.733이며, 이는 10억 원이 투입되면 7.3억원의 부가가치를 유발하는 효과가 있음을 의미함

31) 부가가치유발계수는 어떤 산업부문의 국내 생산물에 대한 최종수요가 10억원 발생할 경우 국민경제 전체에서 직·간접적으로 유발되는 부가가치를 의미함(산업연구원, 2017)

[표 18] 대분류 기준 부가가치유발계수 비교

	2010	2011	2012	2013	2014
건설	0.717	0.695	0.696	0.714	0.733
부동산 및 임대	0.933	0.925	0.915	0.920	0.927
산업전체 평균	0.687	0.667	0.662	0.681	0.697

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

- 한편, 중분류를 기준으로 한 부가가치유발계수는 [표 19]와 같음
 - 건물건설 및 건축보수의 경우 대분류를 기준으로 한 건설업 전체와 유사한 수준의 부가가치유발효과가 존재함
 - 부동산 및 임대업의 경우 부동산서비스 보다는 주거서비스에서 보다 높은 부가가치유발효과를 보임

[표 19] 중분류 기준 부가가치유발계수 비교

	2010	2011	2012	2013	2014
건물건설 및 건축보수	0.724	0.700	0.697	0.723	0.738
주거서비스	0.966	0.962	0.954	0.961	0.963
부동산서비스	0.906	0.896	0.883	0.883	0.900
산업전체 평균	0.677	0.655	0.649	0.663	0.682

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

■ 사회주택 공급에 따른 고용유발 효과³²⁾

- 산업연관표의 대분류를 기준으로 한 고용유발계수는 [표 20]과 같음
 - 건설업의 고용유발계수는 산업전체 평균 대비 높은 상황임
 - 반면, 부동산 및 임대업의 경우 고용유발계수는 약 4.3~4.5 수준으로 산업전체 평균대비 낮은 상황임
 - 2014년 건설업의 고용유발계수는 10.2이며, 이는 10억 원이 투입되면 전 산업에 걸쳐 10.2 명의 고용유발효과가 발생함을 의미함

[표 20] 대분류 기준 고용유발계수 비교

	2010	2011	2012	2013	2014
건설	10.5	10.4	10.6	10.1	10.2
부동산 및 임대	4.3	4.4	4.5	4.5	4.4
산업전체 평균	9.0	8.9	8.8	8.8	8.7

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

- 한편, 중분류를 기준으로 한 고용유발계수는 [표 21]과 같음
 - 건물건설 및 건축보수의 경우 대분류를 기준으로 한 건설업 전체와 유사한 수준의 고용유발효과가 존재함
 - 반면, 부동산 및 임대업의 경우 주거서비스와 부동산서비스가 큰 차이를 보이며 부동산서비스에서 상당히 높은 고용유발효과가 존재함

[표 21] 중분류 기준 고용유발계수 비교

	2010	2011	2012	2013	2014
건물건설 및 건축보수	11.5	10.9	10.9	10.6	10.5
주거서비스	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7
부동산서비스	8.7	8.7	9.3	9.0	9.0
산업전체 평균	8.8	8.7	8.6	8.6	8.5

※ 자료 : 한국은행 산업연관표 전자조사시스템(DACOS)

32) 고용유발계수는 생산의 파급과정에서 직·간접적으로 유발되는 피용자수를 계량적으로 표시한 것으로 어느 산업부문의 생산물 10억원 생산에 직접적으로 필요한 피용자수를 의미함(산업연구원, 2017)

[부록 4] 주거비 보전효과 추정을 위한 세부내용

■ 주거비 보전효과 분석과정

- 사회주택 임대료는 서울시 사회주택플랫폼에서 제공하는 자료 이용 (2018.07.09. 기준)
- 주변지역 임대료(민간 임대료)는 사회주택이 위치한 동(洞)별로 유사 규모(원룸, 전용면적 33m²)의 임대료 시세를 검색함 (네이버부동산, 2018.07.12. 기준)
 - 임대 매물이 20개 이상으로 검색된 동(洞)의 경우에는 20개 물건만을 이용하여 임대료 분석
- 구체적인 분석과정은 다음과 같음
 - 개별 사회주택의 경우에 방별로 보증금 및 월세가 상이함
 - 따라서 해당 사회주택에서 공급하는 방들의 보증금 및 월세에 대한 최솟값과 최댓값의 평균치를 이용하여 평균적인 보증금과 평균적인 월세 산출
 - (1) 사회주택 연간 임대료 = 사회주택별 평균 보증금×4.4%(전월세 전환율) + 평균 월세×12
 - (2) 주변지역 연간 임대료 = 보증금×4.4%(전월세 전환율) + 월세×12
 - (1)과 (2)에서 산출된 사회주택 및 주변지역 연간 임대료를 동(洞)별로 구분
 - 동(洞)별로 사회주택의 평균적인 임대료를 평균적인 민간임대료로 나누어 사회주택의 임대료가 시세 대비 어느 정도 수준인지를 파악
 - 마지막으로 동(洞)별로 추정된 시세대비 사회주택의 임대료 수준을 이용하여 서울시 전체 수준에서 사회주택이 어느 정도 저렴하게 공급되는지를 파악
- [표 22]와 같이 2018년 7월 기준 27개 동(洞)에 사회주택이 공급된 상황임
 - 행당동 1개 사회주택은 임대료 정보를 제공하지 않아 분석에서 제외함

[표 22] 사회주택과 주변지역 임대료 비교

지역	사회주택 임대료(a)	주변지역시세(b)	임대료 비교(a/b)
갈월동	4,512	6,120	73.7%
갈현동	3,552	5,564	63.8%
공릉동	3,732	4,627	80.7%
길음동	3,688	4,977	74.1%
녹번동	3,624	5,563	65.1%
독산동	6,524	4,564	142.9%
동선동	4,932	6,640	74.3%
망우동	4,332	5,333	81.2%
미아동	3,837	5,051	76.0%
봉천동	5,440	5,570	97.7%
불광동	4,452	5,218	85.3%
성내동	4,452	5,163	86.2%
성북동	4,512	7,787	57.9%
성산동	7,073	6,219	113.7%
수유동	4,272	4,666	91.6%
시흥동	3,520	4,909	71.7%
신길동	4,632	5,288	87.6%
신대방동	3,404	6,389	53.3%
신림동	3,337	4,627	72.1%
쌍문동	3,852	4,899	78.6%
역삼동	5,282	8,864	59.6%
연남동	4,152	7,327	56.7%
연희동	4,392	5,702	77.0%
이화동	3,912	7,840	49.9%
정릉동	2,476	5,695	43.5%
중곡동	3,392	4,938	68.7%
창천동	6,559	6,351	103.3%
평균	4,365	5,773	77.3%

※ 단위 : 천원