

의안번호	2200658
의 퇴 인	진성준의원
회 답 일	2024.6.28.
추 계 번호	24B0859

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개정안에 따라 국가가 장기공공임대주택 입주자 중 공용관리비 납부가 어려운 가구를 대상으로 공용관리비의 50% 수준으로 지원하는 경우 추가재정소요는 2025년 260억원, 2029년 635억원 등 향후 5년 동안 2,603억원(연평균 521억원) 이상으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2025~2029년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	합계	연평균
임대료 등에 대한 국가지원 (안 제5조제2항 신설)	260	556	557	595	635	2,603	521

주 1. 관리비 지원대상은 공공임대주택 관리비 평균 채납율(10.8%)을 적용하였으며, 관리비의 50%를 국가가 지원하는 것으로 가정
 2. 공포 후 6개월이 경과한 후 시행된다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 2025년은 6개월간 소요비용을 추정

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제5조제2항 신설 (임대료 등에 대한 국가지원)	국가는 장기공공임대주택 입주자의 주거비 부담 완화를 위하여 공용 목적으로 사용한 관리비 및 사용료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원할 수 있음(제2항)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고
1	안 제5조제2항 신설 (임대료 등에 대한 국가지원)	○	관리비 지급이 필요한 대상, 관리비 지급 수준에 대한 사항이 대통령령에 위임되어 있어, 영구임대주택 관리비 체납가구 비율과 평균 공용관리비 정보를 활용하여 추정 - 공공임대주택 가구별 평균 공용관리비의 50% 를 지급 하는 것으로 가정

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안에 따라 국가가 장기공공임대주택 입주자가 공용 목적으로 사용한 관리비 및 사용료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원할 수 있게 됨에 따라 추가재정소요가 예상됨
- 그런데 개정안은 관리비 지급이 필요한 대상, 관리비 지급 수준에 대한 사항을 대통령령에 위임하고 있어, 관리비 지급을 위한 대상자 선정기준, 거주형태, 관리비 지원 규모 등을 알 수 없음
 - 이에 본 추계에서는 장기공공임대주택 거주 가구 중 관리비를 납부하는 데 어려움을 겪는 가구¹⁾의 비율을 활용하여, 이들 대상에 대한 관리비 지급을 시행할 경우로 가정하여 추가재정소요를 추산함
 - 관리비 납부의 어려움을 갖고 있는 가구는 영구임대주택 2019~2023년까지 평균 관리비 체납율을 조정계수로 활용하여 전체 장기공공임대주택 거주가구 중 관리비 지원이 필요한 대상을 추정함
 - (관리비 체납률) 영구임대주택 거주가구 중 평균 관리비 체납가구는 최근 5년 동안 감소하는 추세이며, 2020년 기준 체납률은 10.8%로 나타나고 있어 장기공공임대주택 거주 가구 중 동 비율에 대하여 지원하는 것으로 가정함

1) 영구임대 거주가구 중 주거급여 수급가구 비율은 약 63.8% 수준 ('19.12월 영구임대 재고 : 209,290호, '19.12월 영구임대 거주 수급가구 : 133,556가구) 자료: 국토연구원, "주거급여 발전방안 마련 및 주거상향 지원 연구, 2021. p. 280.

[표 2] 영구임대주택 관리비 및 임대료 체납 현황(세대수 기준): 2016~2023년

(단위: 호)

관리비	2019	2020	2021	2022	2023	5년간 평균
부과	140,944	141,427	141,779	141,789	142,321	141,652
체납	17,437	15,733	13,752	14,461	15,112	15,299
비율	12.4%	11.1%	9.7%	10.2%	10.6%	10.8%

자료: 국토교통부 제출자료

- 이상의 가정을 바탕으로 추계 대상은 장기공공임대주택 가구의 10.8%로 가정함
 - 관리비 지원액은 공공임대주택 평균 공용관리비의 50%를 지급할 때 소요 비용을 추산함
- 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2025년 7월부터 2029년까지 5년으로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따른 추계대상은 장기공공임대주택 가구 중 관리비 지급에 어려움을 겪는 가구에 대하여 평균 공용관리비의 50%를 지원할 경우 소요비용으로 수급대상 가구 수에 관리비를 곱하여 추산함
- (추계대상) 최근 5년 동안 장기공공임대주택 가구는 전년대비 평균 43,328가구 증가하고 있어, 동 수준만큼 증가하는 것으로 가정
 - (관리비 지급단가) 장기공공임대주택 평균 공용관리비의 50%를 지급하는 것으로 가정함

[표 3] 장기공공임대주택 재고현황: 2019~2023년

(단위: 호)

	2019	2020	2021	2022	2023	평균
장기공공임대주택 물량	926,012	978,065	1,028,118	1,072,860	1,107,416	-
전년대비 증가한 물량	35,237	52,053	50,053	44,742	34,556	43,328

주: 장기공공임대주택은 30년 이상 임대를 보장하고 있는 영구임대주택, 50년임대주택, 국민임대주택, 행복주택이 해당되며, 2022년부터는 이들을 통합하여 통합임대주택으로 명칭이 변경

자료: 국토교통부 제출자료

- 최근 5년 동안 전년대비 증가된 평균 가구수를 적용하여 추계기간 동안 예상되는 장기공공임대주택 재고를 추정한 결과는 다음과 같이 나타남

[표 4] 장기공공임대주택 재고물량 추정결과: 2025~2029년

(단위: 호)

	2025	2026	2027	2028	2029	합계
장기공공임대주택 재고물량 추정(A)	1,194,072	1,237,401	1,280,729	1,324,057	1,367,385	6,403,644
추계대상(A×10.8%)	128,960	133,639	138,319	142,998	147,678	691,594

- (관리비 지원단가) 장기공공임대주택 가구별 평균 관리비를 적용함
- 장기공공임대주택 유형별 월평균 공용관리비는 다음과 같이 나타남
 - 월평균 관리비는 공용관리비를 의미하며, 전기료, 수도요금 등의 사용료는 미포함

[표 5] 장기공공임대주택 유형별 관리비 현황: 2019~2023년

구분		영구임대	50년임대	국민임대	행복주택	합계
2019	호수(호)	134,821	22,927	452,902	25,072	635,722
	공용관리비(백만원)	5,227	1,311	27,227	1,362	35,128
	평균관리비(만원)	3.9	5.7	6.0	5.4	—
2020	호수(호)	134,821	22,927	455,596	42,177	655,521
	공용관리비(백만원)	5,518	1,354	28,321	2,386	37,580
	평균관리비(만원)	4.1	5.9	6.2	5.7	—
2021	호수(호)	135,492	22,927	464,510	57,848	680,777
	공용관리비(백만원)	5,670	1,379	29,452	3,396	39,897
	평균관리비(만원)	4.2	6.0	6.3	5.9	—
2022	호수(호)	135,492	22,927	478,518	73,640	710,577
	공용관리비(백만원)	6,088	1,428	31,303	4,941	43,760
	평균관리비(만원)	4.5	6.2	6.5	6.7	—
2023	호수(호)	143,394	23,730	515,988	95,286	778,140
	공용관리비(백만원)	6,539	1,541	34,730	6,163	48,973
	평균관리비(만원)	4.6	6.5	6.7	6.5	—

- 주 1. 호수 : 임대혼합·분양혼합단지 제외, 입주 후 1년 미만 단지 제외하였으므로, 전체 재고물량호수와 상이할 수 있음
2. 공용관리비: 일반관리비 및 수선유지비 항목 구분없이 관리(일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비)
3. 사용료(전기,수도,가스 사용료 등)의 경우 임차인의 개별 사용분으로서 관리주체(LH 등)에서 별도의 자료를 관리하고 있지 않음
- 자료: K-apt(공동주택관리비 정보시스템) 월평균 공용관리비

- 장기공공임대주택 유형별 물량을 고려한 가중평균 관리비를 추산하면 다음과 같이 나타나며, 최근 5년간 관리비 연평균 증가율(3.3%)을 적용하여 관리비 전망치를 추산함

[표 6] 장기공공임대주택 평균관리비(가중평균)

(단위: 만원)

	2019	2020	2021	2022	2023	연평균 증가율
월평균관리비(가중평균 A)	5.5	5.7	5.9	6.2	6.3	3.3%
연간관리비(A×12개월)	66	69	70	74	75	—

- 이상의 가정을 바탕으로 국가가 장기공공임대주택 입주자 중 관리비 납부에 어려움을 겪는 가구에 대하여 관리비의 50%를 지원하는 경우 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 7] 개정안에 따른 추가재정소요: 2025~2029년

(단위: 백만원)

	2025	2026	2027	2028	2029	합계
추계대상(A, 호)	128,960	133,639	138,319	142,998	147,678	691,594
연간 관리비 단가(B, 백만원)	0.81	0.83	0.86	0.89	0.92	-
합계(C=A×B×50%)	25,972	55,605	55,715	59,499	63,472	260,263

- 주 1. 관리비 지원대상은 공공임대주택 관리비 평균 체납율(10.8%)을 적용하였으며, 관리비의 50%를 국가가 지원하는 것으로 가정
 2. 공포 후 6개월이 경과한 후 시행된다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 2025년은 6개월간 소요비용을 추정

IV. 부대의견

- 개정안에 따른 추가재정소요는 장기공공임대주택 가구에 대한 관리비 지원계획안이 부재한 상태에서 장기공공임대주택 가구의 공용관리비, 관리비 평균체납율 정보를 활용하여 추산한 결과로 향후 관리비 지급대상 선정기준, 지급액 등에 대한 계획이 확정될 경우 추계값은 달라질 수 있으므로 해석에 유의할 필요가 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	이유미

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr