

‘사회주택 토지지원리츠’ 설립을 통한 사회주택 공급 확대

서울시 주택건축국 주택정책과
2018.10.25.



사회주택 토지지원리츠 작동 방식

자료: 서울시(2018), "서울시-국토부 '사회주택 토지뱅크' 설립...
1,200호 추가 공급", 10월 25일자 보도자료.

국토교통부와 서울시가 사회주택 전용 토지뱅크인 '사회주택 토지지원리츠' 설립을 통해 2019년까지 청년과 신혼부부를 위한 사회주택 1,200호를 추가 공급한다고 밝혔다.

사회주택은 주변 시세의 80% 이하 임대료로 최장 10년간 안정적인 주거를 보장하는 임대주택의 한 유형으로, 주거 공간뿐 아니라 카페·공동세탁실 등 커뮤니티 공간이 함께 조성되어 청년층의 선호도가 높다.

사회주택 토지지원리츠는 서울주택도시공사(이하 SH공사)와 국토교통부 산하 주택도시시기금(이하 주택도시시기금)의 공동출자(1:2) 방식으로 운영된다. 리츠가 사회주택 건설에 사용될 토지를 매입한 뒤 사업자인 사회적경제주체*에 30년간 연 2%의 저리로 임대하면, 사회적경제주체는 주택을 건설해 청년·신혼부부 등 입주자에게 공급한다.

연말까지 SH공사 100억, 주택도시시기금이 200억을 투입해 사회주택 300호를 추가 공급하고, 내년에는 SH공사가 300억, 주택도시시기금에서 600억을 투입해 연말까지 900호를 공급한다는 목표다. 필요한 경우 주택도시보증공사(HUG) 보증을 통해 회사채를 발행하여 재원을 추가 조달하는 방안도 검토한다.

서울시는 이렇게 확보할 수 있는 재원이 늘어난 만큼 990m² 이상의 중규모 토지 매입을 본격화하여, 기존에 330m² 미만 소규모 필지 위주로 매입해 1인 가구용 소형주택을 주로 공급하던 사업 한계를 극복한다는 계획이다. 2개 이상 필지를 연접해 단지형 사회주택을 건설하거나 주거시설과 지역사회에 필요한 시설을 입체적으로 배치하는 고밀도 개발도 새롭게 시도된다.

서울시는 장기적으로 지역사회 내 생활인프라 확보까지 리츠의 역할을 확대해 나갈 방침이다. 소규모 생활권 단위로 부지를 매입하고 자치구와 협력해 마을주차장·어린이집·무인택배실·주민카페·도서관 등 각 지역에서 부족하거나 필요한 생활인프라를 사회주택과 복합 건설하는 방식이 대표적이라고 시는 설명하였다.

* 주거 관련 협동조합, 사회적기업, 비영리법인 등