



사회적 부동산 활성화 과제와 사회적 금융



2019.07.06

사회혁신기업 더함 김영철 이사
(재)한국사회가치연대기금 김정현 실장

◀ 사회혁신기업 더함

SVS 한국사회가치연대기금
Korea Social Value and Solidarity Foundation

1. 금융자본과 건설사 주도 부동산 개발의 한계

전통적인 부동산 개발은 금융자본과 건설사가 주도했으며, 이로 인해 이익 극대화, 효율화, 상품성 등이 강조되어 아래와 같은 한계 존재

1. 이익 극대화 추구

도급마진, 자본이익 극대화 추구

- 건설사와 금융회사가 개발SPC에 출자해 자신의 이익을 결정(도급비, 이자비용 등)
- 분양가 등을 높게 결정함으로써 개발이익의 극대화 추구

2. 공공성 확보 한계

공적자금 투입, But 공공성 확보 소극적

- 주택도시보증, 지자체 예산 등이 투입되지만 높은 임대료, 분양가 설정으로 실 수요자의 필요와 공공성 확보에 한계
- 개발이익을 소수 금융자본이 독점함으로써 지역 내 자산화 불가

3. 커뮤니티 관점 접근 부족

지역, 커뮤니티 관점 기획 부족

- 일률적인 통일된 설계로 커뮤니티적 요소가 공간에 반영되기 어려움
- 지역과 연계된 활용과 운영 등 부족

2. 삶과 생활을 재구성하는 사회적 부동산

사회적 부동산은 공공, 민간, 사회적경제 주체가 역량과 자원의 협력을 통해 사람들의 삶과 생활을 재구성하고, 적정 이익 및 사회적 가치 극대화(주거 공공성, 커뮤니티 조성, 공동체 자산화 등)를 추구

개발		운영	
기존 개발	사회적 부동산	기존 개발	사회적 부동산
거버넌스	전통 시행사/건설사	PSPP (Public-Social-Private Partnership)	사회적경제 주체 및 입주자 주체
관점	주택/오피스 상품 개발	삶터 및 일터의 공급 및 재구성	삶터 및 일터의 재생
기업이익	건설사 도급 마진 및 자본이익 극대화	사회적가치 극대화 및 합리적이고 적정한 도급 이익	사회적가치 극대화 및 합리적이고 적정한 운영 이익
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 주택/오피스 공급으로 부동산 사업 진입 • 높은 임대료 지불 가능 소비자들만 접근 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 사업비를 절감해 주거/입주 비용을 절감 • 서민, 소기업 등이 접근 가능한 임대료 • 지역, 공동체 자산화 지향하는 개발 구조 설계 	<ul style="list-style-type: none"> • 합리적인 임대료로 장기간 안정적인 입차 가능 • 입주자간, 입주 기업간 소통, 협력이 가능한 구조 실현 • 입주자/입주기업이 공동체적으로 자산 소유 가능 • 지역자산화 가능

3. 사회적 부동산 예시 ① 주거(500세대 규모)



위스테인은 사람, 공간의 연결로 주거가치의 본질을 함께 세우고자 하는
더함의 아파트형 마을공동체 사업입니다.



신뢰할 수 있는 소셜 디벨로퍼

소셜 디벨로퍼가 주축이 되어, 건축비 거품 최소화, 개발 비용 절감을 통해 적정 수준의 임대료를 실현합니다.



안정적인 어포더블 하우스

합리적인 비용으로 최소한 8년 동안 이사 걱정없이 거주할 수 있는 삶의 터전이 생깁니다.



단순 입주자 아닌, 적극적 공급운영자

위스테인이 협동조합을 통해 주택을 공동체적으로 소유해, 주택 공급과 운영의 주체가 됩니다.



아파트형 마을공동체, 위스테인

위스테인에서는 취미를 나누고, 삶의 문제를 함께 해결하는 이웃과 친구가 생깁니다.



특화된 커뮤니티 시설 및 서비스

위스테인의 커뮤니티 시설은 법정기준대비 2~3배로 넓어 사람과 공간의 연결을 실현합니다.

3. 사회적 부동산 예시 ① 주거(500세대 규모)



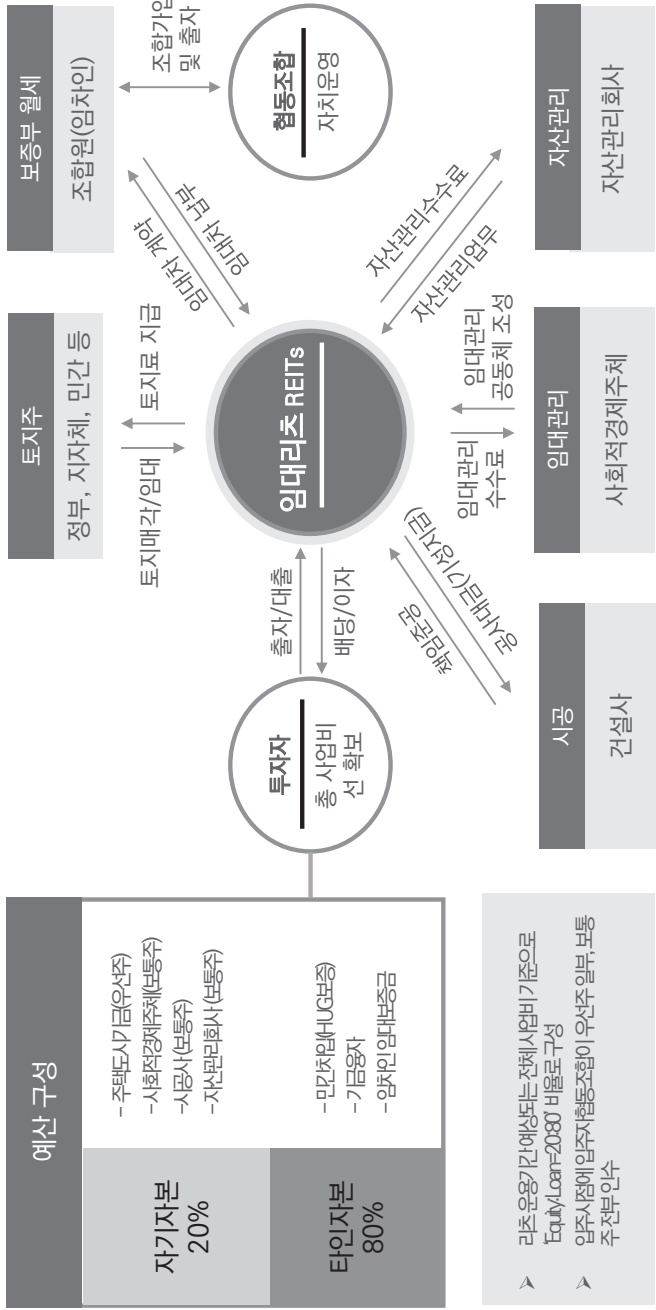
위치	경기도 남양주시 별내지구 A1-5B1
규모	아파트 491세대(토지면적 30,631㎡, 연면적 72,562㎡)
시설	커뮤니티시설 730평 (어린이집, 놀이터, 도서관, 공유부엌, 커뮤니티센터 등)
평형	24평형(86세대), 29평형(252세대), 34평형(153세대)
컨소시엄	더함, 계룡건설, 대한토지신탁, 협동조합




위치	경기도 고양시 지축지구 B-7A1
규모	아파트 539세대(토지면적 32,650㎡, 연면적 84,062㎡)
시설	커뮤니티시설 1110평 (어린이집, 놀이터, 도서관, 공유부엌, 커뮤니티센터 등)
평형	29평형(246세대), 34평형(293세대)
컨소시엄	더함, (주)동양, 대한토지신탁, 협동조합

3. 사회적 부동산 예시 ① 주거(500세대 규모)

※ 사업 기획, 관리 및 이해관계자들(거버넌스)을 사회적경제주체가 직접 수행

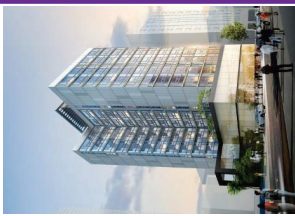


3. 사회적 부동산 예시 ② 주거(100~150세대 규모)



<공영주차장>

↑



<사회임대주택>

구분	A 공영주차장 개발(안)
부지면적	1,011㎡ (306평)
용적률	688% (용도상향 이전 314%)
세대수	192세대(전용17㎡)
총사업비	약 270억원 - 토지비100억, 건축비 등 170억

■ 사업개요

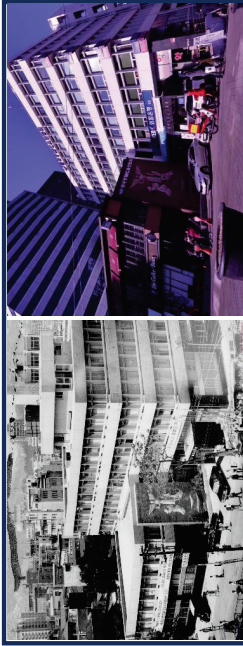
- 사업개요 : 지자체가 소유한 공영주차장을 활용해 무주택 청년, 신혼부부 등을 대상으로 시세보다 낮은 가격에 민간임대주택을 공급하는 민간협력의 주택사업

■ 기대 효과

- PSPP(공공-사회적기업-민간) 협력의 거버넌스 혁신
- 소셜디벨로퍼의 시행으로 인한 사업비 절감과 지자체의 부지매각대금을 활용하여 전체 세대수 50% 이상의 공공임대와 나머지 세대의 사회임대주택 공급 가능
- 기존 대비 주차면수가 확대된 공영주차장과 생활SOC를 통해 “도심형 주거/생활 거점” 제공

3. 사회적 부동산 예시 ③ 오피스

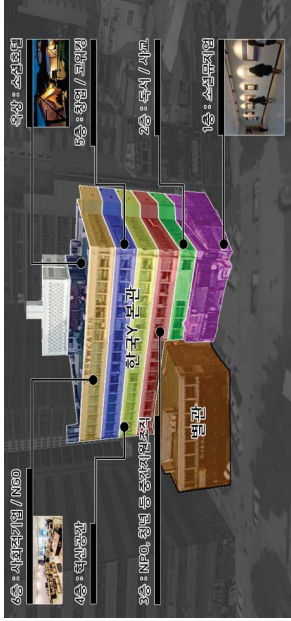
마스터리스- 한국YWCA회관을 통한 지역 재생



〈1967년〉		〈현재〉	
구분		건축개요 및 현황	
위치	서울시 중구 명동1가 1-3		
부지면적	1,136㎡ (약 343평)		
건축규모/용도	지상6층, 지하1층 / 근린생활시설		
연면적	5,534㎡ (약 1,670평)		
현황	<ul style="list-style-type: none"> - 1967년 사용승인(지하1층, 지상4층) - 1969년 2개층 수직증축 - 1976년 지하층 용도변경 		
임차현황	상가 및 오피스 약50개 임차 중 (소규모 대부업, 학원 등 무분별한 임대)		

공급 컨셉

- 사회적기업, NGO, 비영리, 혁신가들이 입주하여 활동하는 “소셜 커뮤니티 빌딩”으로 개발
- 장기 마스터리스 계약을 통해 리모델링(31억원) 후 신규임차인을 유치하여 안정적인 임대수의 확보

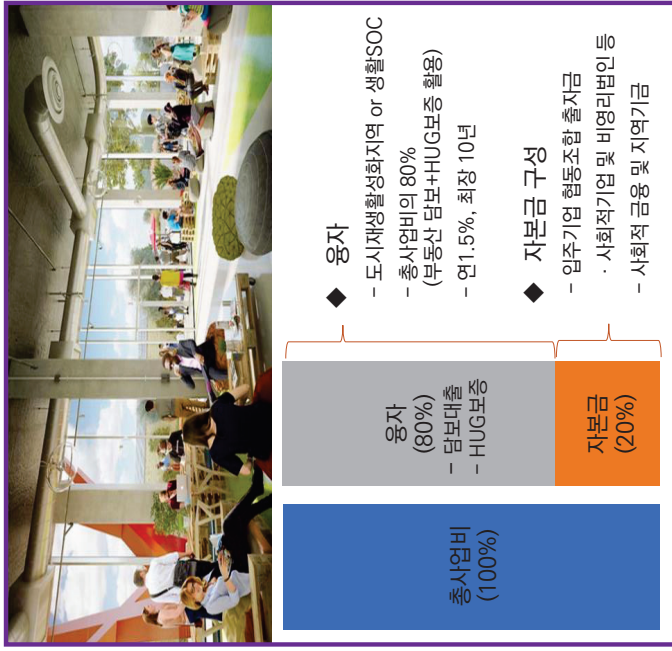


기대 효과

- 상업·관광 중심의 명동 일대에 소셜 커뮤니티를 조성하여, 혁신적인 도심재생 및 사회적경제 모델 제시
- 한국YWCA-마실-서울YWCA 축을 활용하여 명동성당 전방 거리 일원을 소셜 커뮤니티 타운으로 조성·활성화

3. 사회적 부동산 예시 ④ 오피스

매입- 공동체 자산화



■ 사업대상지

- 도시재생활성화지역 or 생활SOC 추진지역

■ 도시재생기금 활용

- 상품 : 코워킹커뮤니티시설 조성, 창업시설 조성, 상가 리모델링, 임대상가 조성 등
- 용자조건 : 코워킹스페이스 확보 및 임대료 인상을 제한 등
- 용자한도(금리) : **총사업비의 80%(연1.5% 변동금리)**
- 용자기간 : 최장 10년(민간)

■ 사업구도 및 프로세스

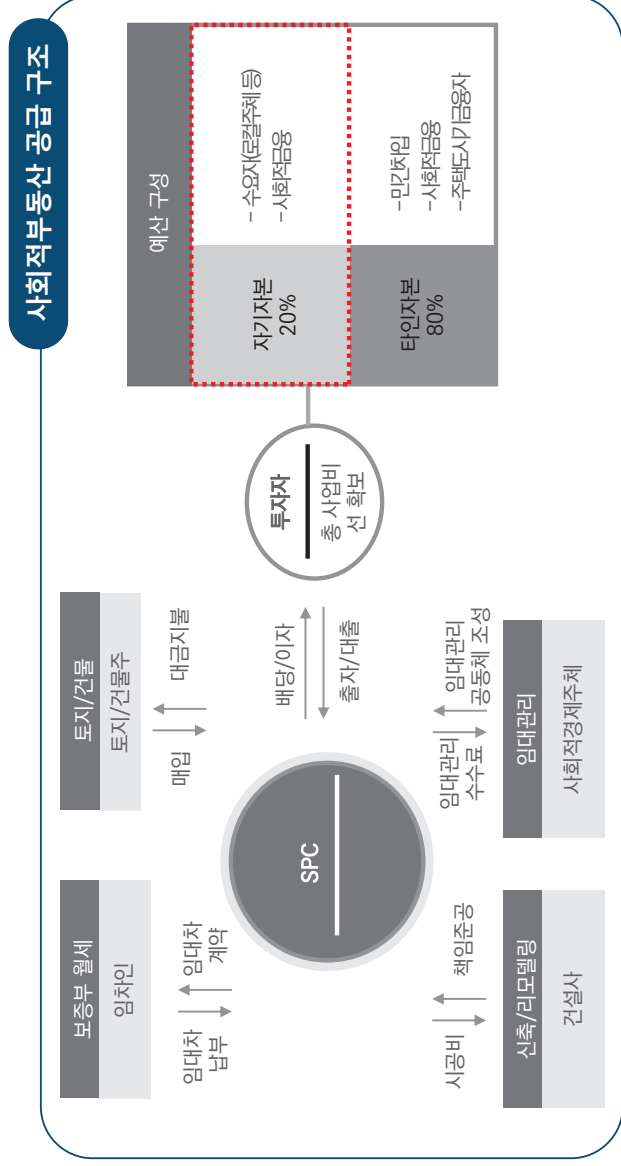
- 입주가능기업(사회적기업, 비영리단체 등) 협동조합 구성
- 입주기업별로 출자금을 납부하여 자본금 모집
- 도시재생기금을 활용하여 건물 매입 또는 신축
- 운영기간 임대료 대신 출자금 추가모집으로 대출 상환

■ 기대효과

- 안정적인 업무공간 확보 및 사회적경제주체 자산화 실현

4. 사회적 부동산 활성화를 위한 사회적 금융 연계 지원

사회적 부동산(주거, 오피스 등)의 개발 컨셉은 아래와 같으며, **재원조달(특히, 자기자본)이 핵심**
 향후 조성될 **사회적 금융(도시재생펀드, 사회적부동산투융자 펀드 등)과 결합해** 확산 예정



5. 사회적 금융 연계를 통한 지역자산화 프로젝트 자금조달 예시

오피스 - 도시재생활성화지역일 경우 예시

- 전체 사업비: 200억원 → SPC 자기자본 40억 조달 필요 (기금 사용을 위해서는 총사업비의 20%를 자기자본으로 확보 필요)
 - 토지매입비: 50억원
 - 건축사업비: 150억원

■ SPC 자기자본 조달

- 도시재생펀드가 로컬주체에게 20억원 투자하고, 로컬주체는 투자금을 SPC에 출자
- 사회적부동산 전문 투융자 펀드를 통해 20억원 조달

■ SPC 타인자본 조달 - 주택도시기금 등 활용(예시)

- 상품 : 코워킹커뮤니티시설 조성, 창업시설 조성, 상가 리모델링, 임대상가 조성 등
- 용자조건 : 코워킹스페이스 확보 및 임대료 인상을 제한 등
- 융자한도(금리) : **총사업비의 80%(연1.5% 변동금리)**
- 융자기간 : 최장 10년(민간)

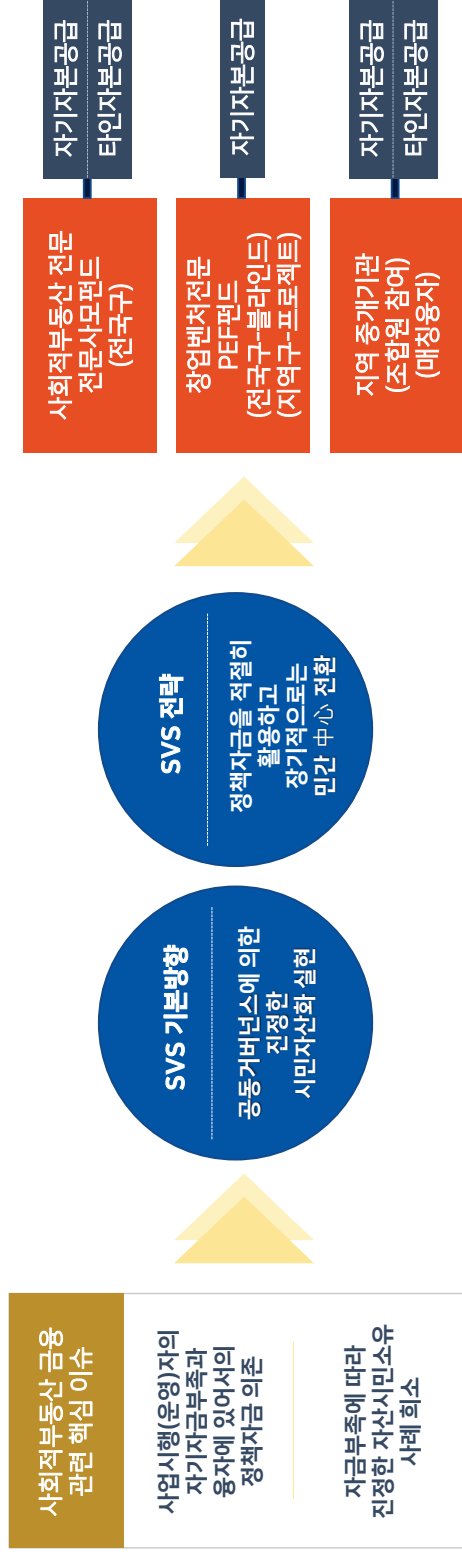


5. 사회적 금융 연계를 통한 지역자산화 프로젝트 자금조달 예시

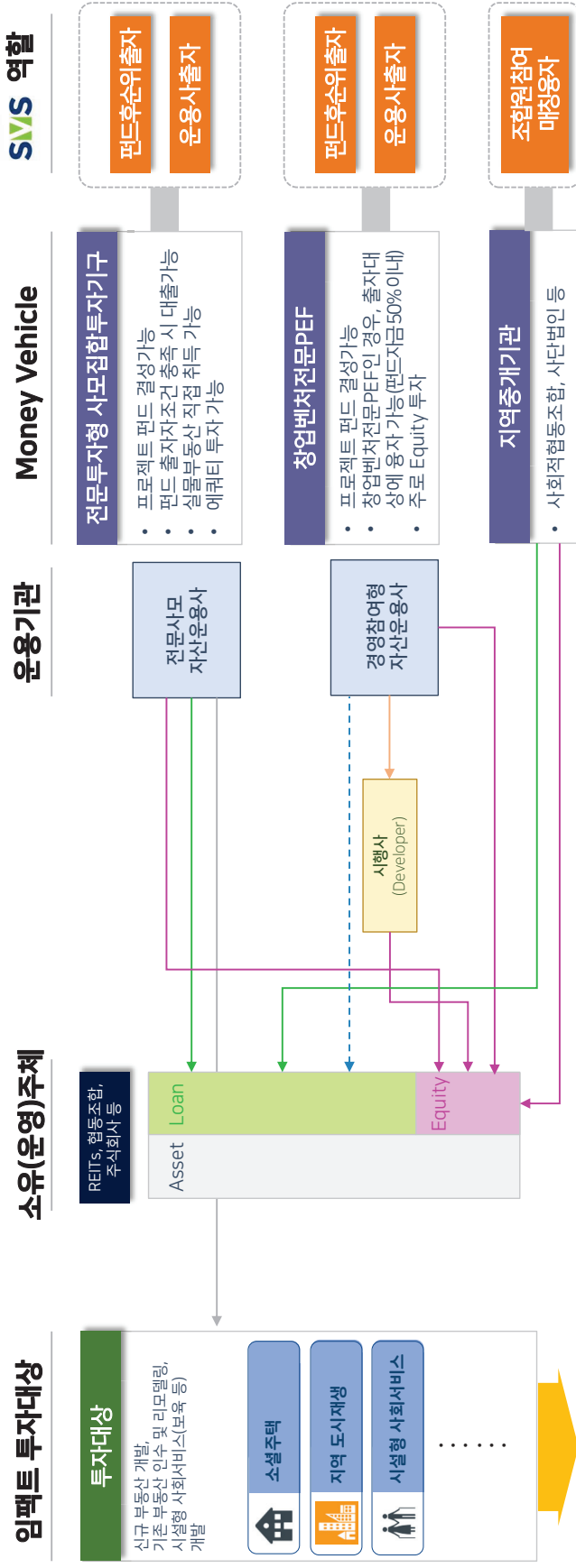
주거 - 공공지원민간임대주택(100세대 규모, 지역에 20~30세대 수요가 있을시) 활용 예시

- 전체 사업비: 300억원 → SPC 자기자본 12억 조달 필요 (기금 사용을 위해서는 총사업비의 4% 이상을 자기자본으로 확보 필요)
 - 토지매입비: 100억원
 - 건축사업비: 200억원
- SPC 자기자본 조달
 - 도시재생펀드가 로컬주체에게 6억원 투자하고, 로컬주체는 투자금을 SPC에 출자 또는 사회적부동산 전문 투자자 펀드를 통해 6억원 조달
 - 20~30세대 우선공급 조합원이 납부한 출자금을 통해 입주자협동조합이 6억원 출자
- SPC 타인자본 조달 - 주택도시기금 등 활용
 - 주택도시기금 융자, HUG보증부 민간대출 등

6. (재)한국사회가치연대기금 사회적부동산 자금공급 기본전략



7. (재)한국사회기치연대기금 사회적부동산 자금공급 방안



사회적 가치 (임팩트) 창출

사회혁신기업 더함