

3. Public Rental Housing Types and Supply Process

3. 임대주택 유형 및 공급 프로세스

Although there are many types, rental housing is classified largely into three types according to how they are produced:

여러분, 임대주택 유형은 다양한데요. 단, 임대주택을 확보방법에 따라 분류하면,

Build-to-rent, buy-to-rent, and rent-to-rent. Build-to-rent housing is housing built by the SHCC, while buy-to-rent housing is housing purchased by the SHCC from private home owners.

건설형, 매입형, 임차형, 이렇게 세 가지 형태로 구분되는데요. 건설형은 SH공사가 직접 건설하는 것이고, 매입형은 민간의 주택을 매입하는 유형입니다.

Rent-to-rent housing refers to privately owned homes leased by eligible tenants to whom the SHCC then provides financial support to cover a portion of their rent.

그리고 임차형은 민간의 주택을 매입하지는 않되 입주대상자가 민간의 주택을 임차할 때 임대료를 지원하는 것입니다.

Seoul City began supplying public rental housing by actively building housing and renting it out.

서울의 공공임대주택은 공급과 확보를 적극적으로 하기 위해 건설형이 우선 시행되었고,

It then introduced buy-to-rent public housing to address the drawbacks of build-to-rent housing.

건설형의 문제점을 고려하여 매입형 임대주택이 등장했습니다.

Rent-to-rent housing was introduced more recently.

그리고 최근에는 임차형 임대주택이 등장하기에 이르렀는데요.

Now, let's take a closer look at these types of public rental housing and the processes through which they are supplied.

그럼, 지금부터 임대주택 유형과 공급 프로세스에 대해 자세히 알아보겠습니다.

[Build-to-rent rental housing and the process through which it is supplied]

[건설형 임대주택 확보 및 공급 프로세스]

To supply build-to-rent housing, the SHCC acquires and develops land, builds rental housing, supplies the housing to eligible tenants, and manages the housing and related facilities.

건설형 임대주택은 SH공사가 택지를 매입, 개발하여 임대주택을 건설하고, 입주자를 선정하여 공급, 관리하는 절차를 따릅니다.

First of all, acquiring land for housing development is the responsibility of SHCC, according to laws related to housing land development and urban development projects.

먼저, 택지의 확보는 택지개발사업, 도시개발사업 등 법률제도에 따라 SH공사와 같은 공공기관이 시행합니다.

In accordance with these laws, SHCC start purchasing land after the building sites and developers are selected.

법률규정에 따라 사업구역과 사업시행자가 지정되면 토지매입 등을 추진합니다.

Once the land is acquired, it is developed and landscaped for housing construction.

토지가 확보되면 조성공사를 시행하여 주택건설을 위한 기반시설의 설치 등을 통해 택지가 조정됩니다.

In the process, SHCC draw up land-use plans and decide the proportion of rental housing units, of the total number of housing units, to be constructed, in accordance with relevant regulations. In addition, SHCC subdivide the land for sale, commercial use, and so on while taking the total business profit and expenses into consideration.

이때 관련규정에 따라 토지이용계획을 수립하고 임대주택 건립비율 등이 결정되며 전체 사업수지를 고려하여 일반 매각용 기타토지, 상업용지를 계획합니다.

Upon the completion of the land-use plans and building site development, the construction of public rental housing begins in designated areas.

토지이용계획이 수립되고 택지가 정비되면 지정된 지역에 임대주택을 건설합니다.

The construction projects are supervised, as a whole, by the SHCC, but technological planning and construction are carried out by private construction companies.

임대주택 건설은 SH공사가 사업전반을 관리하되 기술적인 설계와 시공은 민간의 건설사가 담당하고 있

습니다.

When the construction of the rental housing is completed, the SHCC supplies housing units to successful tenant candidates.

임대주택 건설이 완료되면 임대주택 입주자를 선정하여 임대주택을 공급하게 되는데요.

The procedure of the selection of qualified tenants begins roughly six months before the construction of the rental housing so that the tenants can move in immediately after the completion of construction.

입주자 선정은 임대주택 건설 약 6개월 전부터 준비하고 있으며, 임대주택이 준공되면 곧바로 입주할 수 있도록 추진하고 있습니다.

Rental housing tenants are selected based on the point system in the qualified non-homeowners with income under criteria.

입주자 선정은 기본적으로 무주택자를 우선으로 하되 소득수준에 따라 공급합니다.

Non-homeowners with income below a certain level are given points based on the number of family members, time spent non homeowner period, time during which they have held a subscription deposit account, and number of children under 18.

무주택자로서 일정소득 이하의 가구에 대해서는 점수제를 운영하여 가족 수, 무주택기간, 청약저축 가입 기간, 미성년 자녀 수 등에 따라 점수를 부여하고

The tenants are then selected based on the points they have been awarded.

점수가 높은 순으로 입주자가 선정됩니다.

In addition, the SHCC operates a system through which it supplies rental homes to those in need, such as non homeowner period people, based on special criteria other than basic income.

이외에도 예외적으로 특별공급제도를 운영하고 있는데요. 기본적인 소득 이외에 노숙인 등 선정 필요성이 높은 가구에 대하여 우선적으로 임대주택을 공급하는 경우가 있습니다.

The cost of renting housing consists of a deposit and rent.

임대주택 가격은 보통 보증금과 임대료로 나누어집니다.

In addition, those who live in rental apartments must pay a monthly maintenance fee.

이외에 아파트에 거주하는 경우에는 관리비가 부과됩니다.

Rental housing tenants pay either a deposit only, without any additional monthly payment, or a deposit along with monthly rent.

임대료 방식은 임대료가 없이 전액 보증금으로만 임대주택 임대료를 납부하는 형태와 보증금과 임대료로 납부하는 형태가 있습니다.

Rental housing costs are set based largely on two calculation methods: the construction cost-based calculation and the market price-based calculation method.

가격선정방식은 건설원가 기준방식과 시세연동방식, 이렇게 크게 두 가지입니다.

The former includes the construction cost and necessary follow-up management expenses after the completion of construction work,

건설원가 기준방식은 건설원가와 건설이후 사후관리에 들어가는 비용을 적용하여 산출하는 방식이며, while the latter calculates the rental housing cost by applying 60 to 80 percent of the rental costs of nearby homes of similar size at the time the new housing is supplied.

시세연동방식은 공급시점에 주변 유사주택의 임대료에 60~80%를 적용하는 방식입니다.

Rent increases, which occur every two years upon lease renewal, are capped at five percent to reflect the inflation rate.

임대료 인상은 2년마다 재계약을 할 때 물가인상률 등을 고려하여 5% 상한제가 운영되고 있습니다.

In addition, tenants whose incomes are above the eligibility standard are required to pay premiums, and those whose incomes exceed the income limit are evicted.

이외에도 소득이 기준을 넘을 경우에는 할증료가 부과되고 일정 한도를 초과할 경우에는 퇴거됩니다.

Now, let's turn to the management of build-to-rent housing.

건설형 임대주택 관리에 대해 알아보겠습니다.

Once the tenants have been chosen, they need to sign a lease contract with the SHCC and comply with the terms of the lease agreement.

입주자는 입주자가 선정된 후 SH공사와 임대차계약을 체결하고 계약사항을 준수해야 합니다.

Basically, they are obligated to pay rent and use their units properly.

기본적으로 임대료 납부, 임대주택의 적정사용 의무 등이 부과됩니다.

On the other hand, the SHCC is responsible for repairing and maintaining the facilities for the tenants, managing the rental housing, renewing leases, collecting rent, and handling delinquent tenants.

반대로 SH공사는 시설물의 하자보수 등의 의무가 부과됩니다. 임대주택의 관리 이외에도 임대주택 재계약업무, 임대료 수령, 임대료 체납자에 대한 관리도 합니다.

Recently, the SHCC has improved the services it offers for tenants by providing them with job information and counseling services that address a wide range of inconveniences in their everyday lives and late rent payments, among other issues.

최근에는 입주민에 대한 서비스를 강화하여 입주민에 대한 일자리 정보 제공, 생활불편상담, 체납자에 대한 상담 등 다양한 서비스를 제공하고 있습니다.

[Buy-to-rent housing and the process through which it is supplied]

[매입형 임대주택 확보 및 공급 프로세스]

Buy-to-rent housing refers to privately owned housing units purchased by the SHCC to supply as public rental housing in an effort to address the growing lack of building sites in Seoul and problems with large-scale build-to-rent housing.

매입형 임대주택은 서울지역 택지의 고갈, 대단위 건설형 임대주택의 문제점 등으로 SH공사가 기성시가지 내 민간주택을 매입하는 것을 말합니다.

Buy-to-rent housing is advantageous for tenants as it allows them to choose the rental units they want in areas close to where they currently live.

매입 임대주택은 입주자기준에서 기존에 거주하던 지역의 공공임대주택을 선택할 수 있다는 장점이 있습니다.

On the other hand, such housing units are scattered across each region, making it difficult for the SHCC to manage the housing facilities.

다만, 매입형 임대주택은 지역별로 산재되어 있어 주택의 시설관리 등에 어려움이 있다는 단점이 있습니다.

How, you may ask, does the SHCC purchase rental housing? There are two types of housing that the SHCC purchases for the purpose of supplying as rental housing: second-hand housing and newly built housing.

그럼, 임대주택의 확보에 대해 자세히 알아보을까요? 매입형 임대주택은 기존주택을 매입하는 경우와 신축 주택을 매입하는 경우가 있습니다.

The SHCC purchases privately owned second-hand and newly built housing by accepting applications from home owners and forms a committee to screen candidate tenants based on various factors, including the condition, age, size, and price of the homes.

기존주택, 신축주택을 매입하는 경우는 민간주택주로부터 신청을 받아 건물상태, 건축연한, 규모, 가격조건 등을 별도위원회에서 심사하여 선정합니다.

The SHCC is now supplying customized buy-to-rent housing that meets the needs of tenants as well as communal housing where tenants with similar interests live together, regarding which it has received favorable responses.

최근에는 수요자 맞춤형 주택, 공동의 관심을 가진 입주자들이 모여 사는 공동체주택을 공급하고 있는데요. 매입형 임대주택이 적합해 많은 호응을 얻고 있습니다.

The SHCC purchases buy-to-rent housing and forms partnerships with local governments so that it can focus on managing leases and housing facilities, while the local governments take responsibility for operating the rental housing and providing tenants with various services.

매입형 임대주택의 확보는 SH공사가 매입하되 기초지자체와 협업하여 SH공사가 임대관리, 시설관리에 중점을 두되 지자체는 입주자 서비스 등 운영을 담당합니다.

Buy-to-rent housing includes communal housing, such as Start-up Housing for young entrepreneurs, Childrearing Co-op Housing for couples with young children, Youth Co-op Housing for young people, and Senior Housing for elderly people, among others. To manage the quality of the spaces and facilities, the SHCC is involved in the entire process of building and supplying some of these types of housing.

매입형 주택은 공동체주택으로 청년창업가에게 공급한 도전숙, 육아를 동반한 신혼부부에게 공급한 육아협동조합주택, 청년들에게 공급한 청년협동조합주택, 노인층에게 공급한 고령자주택 등이 있습니다. 이 때 일부는 건설단계부터 SH공사가 관여합니다. 공동체활동 공간의 설치, 품질수준을 관리하기 위해서 입니다.

The process of supplying buy-to-rent housing is basically the same as that of build-to-rent housing.

매입임대주택의 공급은 건설형 임대주택의 공급기준과 기본적으로 같습니다.

However, the SHCC relaxes the tenant eligibility standards when supplying buy-to-rent housing as communal and customized housing by easing the tenant selection and income level requirements.

매입임대주택을 공동체주택, 맞춤형 주택을 공급할 경우에는 조합원 선정방식의 공급, 소득수준의 완화

등을 통해 공동체 주택을 형성할 수 있도록 입주자 기준을 완화하고 있습니다.

[Rent-to-rent housing and the process through which it is supplied]

[임차형 임대주택 확보 및 공급 프로세스]

The SHCC uses privately owned housing in cities to supply both rent-to-rent and buy-to-rent housing.

임차형 임대주택은 매입형 임대주택과 동일하게 기성시가지 내 민간주택을 활용합니다.

The major difference between the two is that buy-to-rent housing is purchased by the SHCC, while rent-to-rent housing is leased by tenants to whom the SHCC provides financial support to cover a portion of their rent.

다만, 매입형 임대주택이 민간주택을 완전히 매입하는 것과 달리, 임차형 임대주택은 민간주택을 입주자가 임차하는 경우에 임대료를 일정부분 지원해준다는 차이가 있습니다.

Here, tenants pay the lump-sum deposit that is unique to Korea.

임대료는 한국에서만 있는 독특한 제도인 임대보증금의 일부를 지원합니다.

The tenants selected by the SHCC look for privately owned homes in which they want to live.

임차형 임대주택은 선정된 입주자가 민간의 주택을 탐색하여

Next, they sign a contract with the homeowner and move in.

계약대상 주택을 선정하여 확보하게 됩니다.

The rent-to-rent housing system is beneficial for tenants, as they are able to select the homes and areas in which they want to live.

임차형 임대주택은 거주자가 살기를 원하는 가정과 지역을 선택할 수 있기 때문에 유용합니다.

The tenants are selected based on their income and the points awarded to them.

임차인은 소득과 포인트를 바탕으로 선정됩니다.