

## 국외여행 결과보고서

### 1. 개요

여행목적	주택금융의 사회적 역할 제고를 위한 해외사례 조사					
여행 동기 및 배경	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 영국과 독일 사회주택(social housing) 등 주거복지 제도 관련 주택금융시스템 조사 및 비교</li> <li>■ 사회적 가치 기반 금융지원 제도 조사를 통해 공사 사업 및 경영 관리 부문별 사회적 가치 접목 방안 도출</li> </ul>					
여행기간	2018.11.4. ~ 2018.11.11(6박8일)	구 분	국외출장			
여행국	영국, 독일					
여행자	소 속	직 급	성 명	당해여행 담당업무	여행경비	
					금액	부담기관
	임원	-	정재선	총괄	9,918,648	공사
	경영혁신부	3	김중민	(조사총괄) 주택정책 및 주택금융 운영체계 전반 조사	6,027,877	공사
	경영혁신부	4	노영임	(제도 및 기준) 사회주택 제도 전반 및 지원 기준, 감독제도 등 조사	6,027,527	공사
	재무관리부	4	송명석	(자금 지원·운용) 사회주택사업 자금운영방법 및 지원체계 조사	6,027,397	공사
	고객만족부	5	조미라	(교육 및 협업) 사회주택 사업 홍보 및 교육제도, 민간협업 사례 등 조사	5,994,787	공사
계	-	-	-	33,996,236	공사	
동행기관명 및 인원	해당사항 없음					

## 2. 여행내용

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
11/4 (일)	인천 (00:55)	런던 (07:40)	-	런던 이동	
11/5 (월)			L&Q Foundation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사회주택 건설 및 임대운영 체계, 거주자 선정기준 등 제도 일반</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waqar Ahmed (CFO)</li> <li>• Martin Watts (Director)</li> <li>• David J Reynolds (Banker, BNP PARIBAS)</li> <li>• Alex Todd (Associate, BNP PARIBAS)</li> </ul>
			Regulator of Social Housing	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 영국 사회주택 · 주택금융 시장 현황</li> <li>▶ 영국 주택 및 주택금융 정책과 관리감독 체계 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Will Perry (Assistant Director)</li> <li>• Katharine Steger (Executive Director, Standard Chartered)</li> <li>• David Mackay (Executive Director, Standard Chartered)</li> </ul>
			GLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 런던 사회주택 · 주택금융 시장 현황</li> <li>▶ 런던 주택 및 사회주택 정책</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Francesca Lewis (Housing Finance Manager)</li> <li>• Marcus McPhillips (Policy lead on social Housing Finance)</li> </ul>
11/6 (화)			THFC	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주택협회 사회주택 사업 운영자금 지원 체계 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piers Williamson (Chief Executive)</li> </ul>
			HSBC	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사회적 가치 실현을 위한 금융 상품 및 자금운영 체계 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arun Poochalasingam (Head of Social Housing)</li> <li>• Wang Pan (Analyst)</li> </ul>

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
11/7 (수)	런던 (16:45)	베를린 (19:40)	BNP PARIBAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ KPI 연계 Housing Association Loan 등 사회적 가치 실현을 위한 금융상품(Sustainable Loan) 운영 사례 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amine Bel Hadj Soulami (Global Head of Sustainable Finance)</li> </ul>
11/8 (목)			Verband deutscher Phandbrief banken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사회채권(Social bonds) 및 녹색채권 발행 등을 통한 기금지원 사례조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Christian Walburg (Manager)</li> <li>• Thomas Hofer (Senior Consultant)</li> </ul>
11/9 (금)			Berlin Senate for Urban Development and Housing	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 베를린시의 주택정책과 관리 시스템 조사</li> <li>▶ 사회주택 시장 현황 및 조합 지원방법 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirk Bottcher (Head of the Section)</li> <li>• Thomas Thrun (Senior Consultant)</li> </ul>
			Federal Ministry of Interior, Building and Community	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 독일 주택 및 주택금융 정책과 관리감독 체계 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sabine Bohndick (Head of division)</li> <li>• Rainer Martin (Managing Director, Commerzbank)</li> </ul>
11/10 (토)	베를린 (10:00)		-	인천 이동	
11/11 (일)		인천 (15:40)	-		

### 3. 주요 시사점

## 영국 · 독일 사회주택 정책 및 시사점

### 1 영국 사회주택 정책

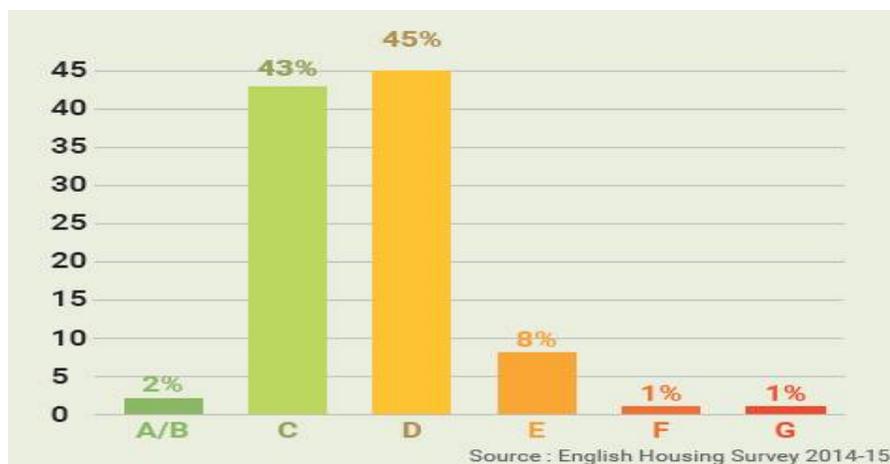
#### □ 영국 사회주택의 역사

- 2차 세계대전 이후 주택공급 부족, 주거환경 악화 등을 해소하고자 민간 Housing Association이 임대주택 공급을 확대되면서 사회주택(Social Housing)의 개념이 등장
  - 1945~80년 사이 사회주택 공급이 급격하게 증가함에 따라 사회주택의 노후화가 많지 진행되지 않음
    - \* 사회주택 건설시기별 공급비중: 1945~64년; 30.3%, 1965~80; 26.1%
- 1987년 영국정부는 금리인상에 따른 정부채정부담을 줄이고자 공공주택(Public Housing)을 민간이 구매할 수 있는 옵션(Right to Buy option)을 제시하면서 민간의 주택소유를 촉진
  - 당시 300~400개 규모로 존재하던 Housing Association을 활용하여 사회주택을 공급하고자 하는 정부의 의도가 반영됨
  - Housing Association은 부채 및 레버리지가 없었으며, 무엇보다 자발적으로 형성된 조직이었기 때문에 사회주택 공급활성화를 위한 수단으로 적합한 형태를 갖추고 있었음
- 따라서 지방정부(Local Government)가 Housing Association의 운영 감독 및 지원 등의 역할을 수행하고 있으며, Housing Association 외에 NGO 등의 활동도 병행되고 있음

#### □ 영국 사회주택 시스템의 특징

- (감독기관 운영) 민간주도의 사회주택 사업이 활성화되어 있어, Housing Association의 운영과 재무리스크를 모니터링하고 규제하는 감독기관(Regulator of Social Housing)이 존재

- 국제신용평가기관과 유사한 방식으로 개별 Housing Association에 대해 주기적으로 신용조사 등을 실시
- (보조금 제도 병행) 사회주택 거주자에게는 정부가 보조금(Subsidy)을 지원하고 있는데 주간 단위로 모니터링을 통해 보조금을 지급
- (민간 주도의 Housing Association 형성) 영국에는 1,400여개의 Housing Association이 운영되고 있는데 이 가운데 95%는 1만채 이상의 주택을 보유하고 있으며, 5%의 조직은 200채 미만의 주택을 보유하고 있음
- (자금조달 유형) 대부분의 Housing Association은 ‘Charity’ 형태로 구성되는데, 자금조달은 주로 ①자본시장 및 은행의 대출을 통한 시장조달과 ②무이자 지방정부 보조금(grant) 형태로 이루어짐
  - ‘Charity’ 는 Corporation, Mutual Societies, Cooperative 등의 조직 형태로 구분되는데, 이들은 주주가 없으며 세제 혜택을 받으나, 정부조직인 ‘Charity Commission’ 의 감독을 받음
  - 2008년 ‘Housing and Regeneration Act’ 제정을 통해 이들 조직의 설립기반과 활동목적이 법제화됨
- (에너지 효율) 사회주택을 장기적 관점에서 안정적으로 운용하기 위해 사회주택의 에너지 효율을 높일 필요가 있음
  - 영국은 에너지 성능 증명(EPC; Energy Performance Certificate)\*을 활용하여 사회주택을 관리하고 있으며, 중상위 등급에 해당하는 사회주택의 비중이 90% 수준



- 효율성 제고를 위한 개보수 작업(renovation)을 위한 자금 지원 정책도 시행하고 있는데, 조달유형별 비중은 주택공급기관의 자체 자금 조달 53%, 지방정부의 보조금 33%, 에너지 공급업자 및 민간 개발업자 14%

## □ 영국 주택시장의 주요 특성

- (지방정부 중심의 정책운영) 영국의 임대주택 임대료는 지방정부에 의해 주마다 다른 법에 따라 규정되어 운영되고 있음
- (주택의 소유형태 구조) 타 국가와 달리 세 가지 유형으로 구분
  - ① 완전 개인의 주택소유 40%, ② 공유형태의 주택소유(shared ownership) 30%, ③ 사회주택(social housing) 30%
- (일반적인 주택자금 조달구조) 소유자 초기자본금 5%, 정부의 5년만기 무이자 보조금 20%, 75% 은행 대출로 구성
  - 정부보조금 지급은 과거 Homes England가 그 기능을 맡았음
- (브렉시트 영향) 2012년 이후 주택공급이 축소되었으나, 브렉시트를 기점으로 주택수요가 다소 늘어날 것으로 예상됨에 따라 주택산업의 비즈니스 모델의 변화가 필요

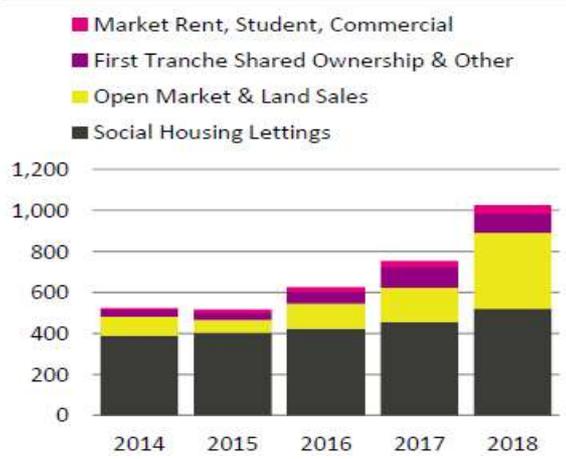
## □ 영국 사회주택 관련 기관 회의 결과

### ① London & Quadrant Housing Trust(L&Q Foundation)

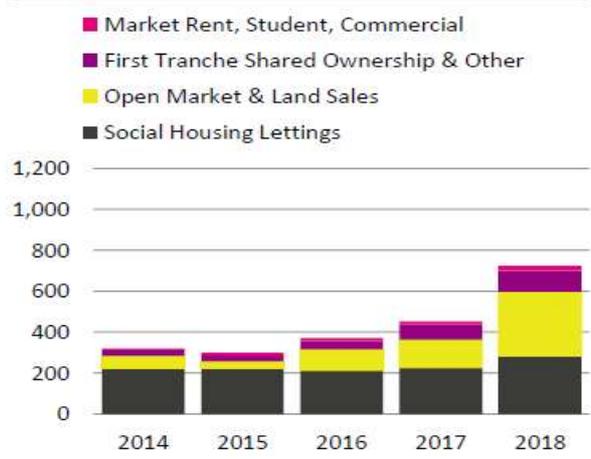
#### [기관 개요]

- ▶ 30년간 사회주택을 공급하고 운영해 온 영국 최대의 사회주택 공급·운영 기관으로 10만채의 주택을 소유하고 있으며, 이 중 85%를 사회주택으로 관리하고 있음
- ▶ 회전을 10억 파운드, 영업잉여 4억2천만 파운드의 규모로, Fitch, Moody's, S&P 신용등급 A+/A3/A 수준을 유지하고 있음

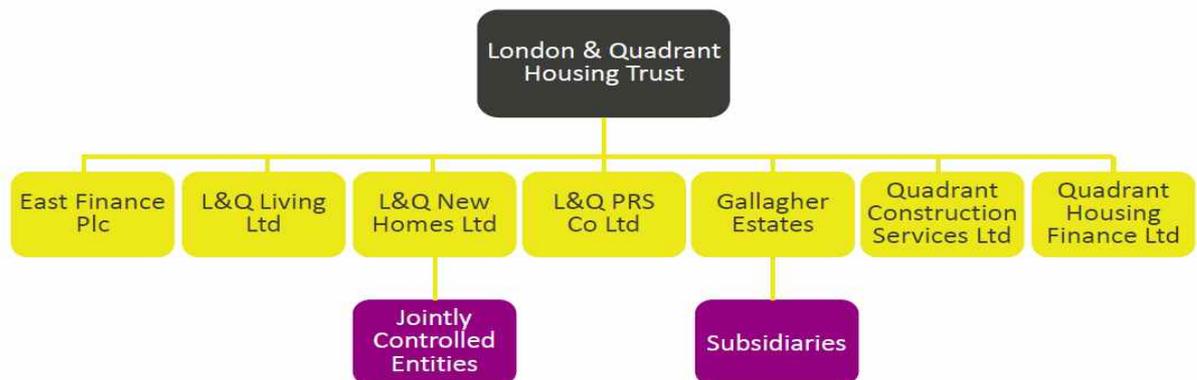
**Turnover (£m)**



**Operating Costs & Cost of Sales (£m)**



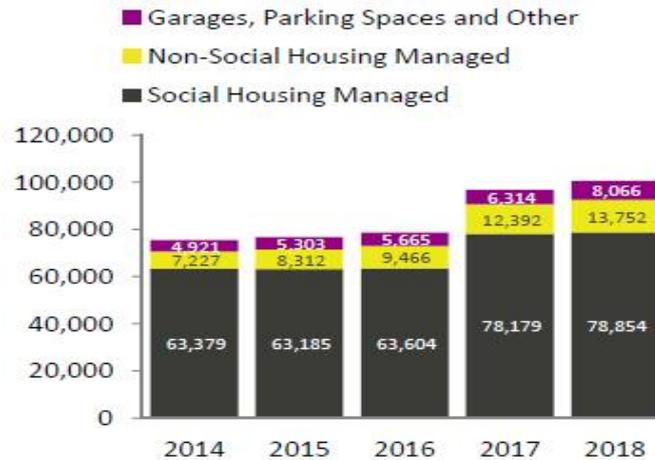
- ▶ 3개 부문의 주요사업을 영위하고 있음. ① L&Q Foundation; 주거복지와 커뮤니티 발전을 위해 사회적 책임을 수행하는 재단 운영 ② L&Q Academy; 매년 1000명의 거주자들이 취업 또는 양질의 일자리의 이직을 지원하기 위해 기술교육 제공하고 있으며, 이를 위해 2억 5천만 파운드의 자금을 투입 ③ L&Q Living; 타 사회주택 공급자 지원, 푸드뱅크 지원 등 사회적 가치 제고를 위해 유관기업과 노하우를 공유



**[주요 내용]**

- ▶ 상업목적으로 건설하여 분양 또는 판매하는 주택으로부터 발생하는 수익을 사회주택 건설·운영 사업에 활용하는 구조로 사업을 영위
- ▶ 향후 10년간 10만채의 주택이 건설 예정인데, 이 가운데 6만채는 L&Q가 직접 자금을 조달하고, 4만채는 파트너십을 통해 타기관과 공동으로 사업을 수행할 계획임. 신축 주택 중 50%는 의무적으로 사회주택 등 저렴한 임대주택으로 건설되어야 하며, 런던의 경우 60% 기준을 충족시켜야 함

- ▶ 2018년 현재 L&Q가 운영 중인 사회주택은 78,854채이며, 민간주택은 13,752채, 주차장 등 기타 부동산은 8,066채 수준임. 소유부동산의 총 시장가액은 270억 파운드임



- ▶ 건설 주택 중 28~30%를 사회주택으로 활용하고 있으며, 사회주택 운영에 필요한 재원은 70%의 일반 주택 및 부동산 사업으로부터 발생되는 수익으로 충당하고 있음
- ▶ 2018년 6월말 현재 사회주택 임대사업의 영업마진은 48% 수준, 총 임대사업의 영업마진은 49% 수준임
- ▶ 영국 감독기관이 부여한 신용등급 중 최상위 등급(G1 Governance, V1 Viability)을 보유하고 있는 만큼 스트레스 테스트 등을 통해 운영 리스크 및 재무리스크 관리에 상당한 노력을 기울이고 있음
- ▶ 우수한 신용등급을 바탕으로 한 자본시장 자금조달로, L&Q 자금조달 구조는 채권발행과 은행대출을 6:4의 비중으로 유지중임

## ② Regulator of Social Housing(RSH)

### [기관 개요]

- ▶ 민간의 다양한 Housing Association에 대한 제도적 지원, 감독, 효율적 통제 등을 위해 사회주택감독청을 운영하고 있음
- ▶ 1964년 이후 ①사회주택에 대한 외부기관의 투자 활성화 ②정부의 사회주택 자금지원 규모 결정을 목적으로 사회주택감독기관을 설립하였으며, 현재 1,400여개의 Housing Association을 감독하고 있음

## [주요 내용]

- ▶ 2년마다 Housing Association에 대한 검사 및 신용조사 등을 실시
- ▶ Governance 관점에서 G1~G4, Viability 관점에서 V1~V4로 등급을 부여하고 있음. G1, V1가 가장 높은 등급으로 외국 투자기관의 투자 유효 등급과 맞먹는 수준이며, G4, V4는 사업운영과 자금조달시 감독기관이 개입하게 됨
- ▶ 다양한 형태의 Housing Association을 감독하기 위해 모니터링을 위해 질적·양적 관점에서 난이도와 종류를 세분화한 질의항목을 운영하고 있으며, 궁극적으로 G1와 V1레벨을 충족시킬 수 있도록 제도 개선 등을 권고
- ▶ 사회주택 공급기관은 향후 30년간의 사업계획을 감독기관에 제출하여야 하는 의무가 있음
- ▶ 사회주택 거주자격 요건은 기본적으로 해당지역의 부동산시장 환경에 따라 결정됨. 일반적으로 해당지역 평균소득의 80% 수준 미만에 해당되는 자로, 해당지역 임대료 수준 및 주택가격, 주택보유수, 자녀수, 의료수혜 수준 등의 요소가 고려됨
- ▶ 최초 거주기간은 3~5년이며, 기간경과 시점에 거주자격 요건을 재평가

## ③ Greater London Authority(GLA)

### [기관 개요]

- ▶ 지방정부기구로 런던의 주택정책을 총괄하고 있음. 주요기능은 ①도시 계획 및 주택공급계획 ②사회주택에 대한 외부의 투자 활성화 지원 등임
- ▶ 주택공급을 비롯한 인프라 정비에 대한 계획을 수립·시행하고 있으며, 특히 저가주택 공급 등 사회주택 비중을 높이기 위한 노력을 수행

### [주요 내용]

- ▶ 민간 주택건설기업이 건설사업 승인신청을 하는 경우, 해당사업장의 사회주택 공급예정 비중이 35%를 초과하면 승인절차가 간소화됨
- ▶ 런던의 경우, 중저소득 계층이 거주하고 있는 주택의 수가 6만5천채에 달함. 33개의 행정구역으로 나누어 사회주택을 관리하고 있음

- ▶ GLA는 중앙정부로부터 재원을 받아 런던 33개 구역에 주택공급 또는 거주비 지원을 배분하는 역할을 수행
- ▶ GLA는 ‘Affordable Homes Programme 2016-21’ 하에 ‘London Living Rent’ 프로젝트를 추진하고 있음. ‘Rent to Buy’ 제도를 통해 연소득 6만 파운드 미만의 임차인들로 하여금 10년 이내에 집을 소유할 수 있도록 지원하는 사업을 진행. 9만 파운드 미만의 임차인들에게는 주택의 일부 지분(25~75%) 소유를 허용하는 주택공유 제도도 병행

#### ④ The Housing Finance Corporation(THFC)

##### [기관 개요]

- ▶ 영국의 주택시장이 자유화되던 시기인 1988년 영국의 시장금리는 20%에 달하게 되는데, 이 때 THFC가 설립. 일반주택 및 사회주택을 공급하고자 하는 기관들의 자금조달 중개 기능을 수행하게 됨
- ▶ 금융감독을 받고 있지 않으며, 주택공급업체가 시장에서 자금조달시 상환금액과 만기 매칭 등 일종의 트렌칭 작업을 수행하고 있음
- ▶ 작은 규모의 Housing Association은 여러 기관이 연합하여 큰 규모의 채권을 발행하게 되며 이 때 THFC와 같은 기관이 중개 역할을 수행

##### [주요 내용]

- ▶ 1987년까지 금리 상승기에는 주택공급, 특히 사회주택 공급기관의 자금조달이 정부지원금에 주로 의존하고 있었으며, 자본시장을 통한 자금조달 비중은 10%에 불과
- ▶ 1988년 이후 이자율이 지속적으로 감소하면서 현재는 정부지원금 의존도가 30%, 자본시장을 통한 조달 비중이 70%에 달하고 있음
- ▶ 통상 30년만기 영국국채 금리가 1.5% 수준이며, 사회주택 공급기관의 자체 자금조달 비용은 3.5% 수준임
- ▶ THFC의 일부 계정에서는 사회주택 공급기관 발행 채권에 정부의 적시지급보증을 제공하는 사업을 추진하고 있음
- ▶ THFC의 주요 수익원은 자금조달 중개수수료(upfront arrange fee) 약 1% 및 연간 수수료(annual fee) 0.1%임

- ▶ 자금수요자인 사회주택 공급기관에 대해서는 S&P 등 신용평가기관과 함께 유사기관을 조사하여 신용조사를 한 뒤 나뉠대로의 투자등급을 부여하여 포트폴리오를 관리하고 있음

## ⑤ HSBC London

### [기관 개요]

- ▶ HSBC London 내에 사회주택부(Social Housing Department)가 별도로 설치되어 있음
- ▶ 사회주택 공급기관을 위한 자금조달 중개 역할에 특화되어 있음. 사회주택에 대한 투자 채권은, 수익률은 낮으나 안전성이 높은 채권으로 투자자에 인지되고 있음

### [주요 내용]

- ▶ HSBC가 조달한 사회주택 자금 규모는 약 900억 파운드, 이 중 채권은 30~40년 만기이며 주로 영국의 연기금이 투자자이고, 국채 대비 40bps 프리미엄을 제공하며, 만기시 원금은 리파이낸싱하는 구조. 은행이 직접 제공한 대출은 5년 만기로 역시 리볼빙 구조이며, 국채 대비 프리미엄은 100bps 수준임
- ▶ 사회주택 공급기관의 디폴트 발생시 제3의 Housing Association이 해당 모기지를 매입하게 되고, 이것이 실패하는 경우에는 금융기관이 직접 해당 주택을 매각하여 대출상환금을 충당하는 구조
- ▶ 최근 영국 사회주택 시장의 트렌드; “Regeneration”
  - ① Housing Association의 리스크 관리 강화
  - ② 정부의 사회주택 공급 지원 확대
  - ③ 사회주택 입주자 혼합 정책 실시\*

\* Social Rent, Affordable Rent, Shared Ownership, Market Sale

## ⑥ BNP Paribas London

### [기관 개요]

- ▶ 녹색채권(Green Bond) 발행 등 지속가능 금융부문(Sustainable Finance)에 무게 중심을 두고 사업을 추진 중임

- ① 금융에 대한 세계시민과 사회의 부정적 인식을 쇠신
- ② 사회적 기능을 수행하는 금융기관으로서의 자부심 회복
- ③ 은행 부문에 대한 긍정적 인식을 제고하여 안정적 수익원 확보
  - \* 2016년 파리에서부터 금융의 사회적 책임을 강조하는 움직임이 확산

### [주요 내용]

- ▶ CEO가 비전에서부터 사회와의 공동 발전을 목적으로 하는 지속가능 금융사업 확대를 주창
- ▶ 2015년 제1회 지속가능 포럼(Sustainable Forum)이 싱가포르에서 개최 되었으며, 동 회의에는 NGOs, 민간기관, 공공기관, 정부, 금융기관 등 700여명이 참가
- ▶ 동 포럼에서는 UN의 17개 지속가능 개발 목표(Sustainable Development Goals)를 기반으로 하고 있으며, 환경문제, 사회적 가치 등의 문제를 포괄적으로 다루고 있음
- ▶ BNP의 경우 Head of Social Engagement에 지속가능금융사업과 관련된 모든 사업의 총괄책임을 부여하여 중점적으로 사업을 추진하고 있음
  - 예) 태양열사업자의 자금조달 지원사업을 수행함에 있어 과거에는 투자수익 관점만 고려되던 것이, 이제는 투자수익 외 해당 기업의 사회에 미치는 영향 등을 종합적으로 감안하여 사업을 추진
- ▶ 최근 L&Q와의 사회주택 자금공급과 관련한 금융지원 사업 개요
  - 2018.6.26.일 BNP Paribas는 L&Q에게 1억파운드 규모의 “Positive Incentive Loan” 을 제공
  - 해당 신용대출(Credit Facility)의 이자율이 L&Q의 Social Impact KPI 달성여부에 따라 차등적으로 할인적용되는 구조
  - L&Q가 최초 연도에는 최소 600명 이상의 신규 고용창출을 달성하고, 차기 연도부터 매년 25명 이상의 고용창출을 달성하면 이자율 할인을 받는 구조
  - 해당 대출은 추후 만기 시점을 2년 더 연장할 수 있는 옵션이 있으며, 추가적으로 환경관련 KPI 달성기준을 적용해 더 큰 폭으로 이자율을 낮출 수 있는 옵션이 적용
  - 동 대출은 Sustainable Finance 중 영국에서 사회적 가치 KPI 기준이 구조화된 최초 Housing Association 대출로 간주되고 있음

## □ 영국 사회주택의 성공요인

- (민간주도) 민간 주도의 Housing Association이 활성화되고 이것이 정책적으로 제도화됨에 따라, 민간임대 및 부동산 시장의 과열을 억제하는 정책적·경제적 효익을 거둠
- (감독기관의 역할) 다양향 Housing Association을 효율적으로 통제하고 부동산 시장 및 자본시장 충격으로부터 보호하기 위한 종합적 감독총괄 기구를 운영하고 있음
  - Housing Association은 향후 30년간의 운영계획을 감독기관에 제출할 의무가 있으며, 2년마다 재무·운영리스크에 대한 스트레스 테스트 등을 수행하고 감독기관이 이를 모니터링
- (중앙정부와 지방정부와의 협업정책) 중앙정부와 지방정부가 예산을 분담하고, 지방정부는 해당 지역의 Housing Association, 협동조합 등 관련 기관에 보조금의 형태로 사회주택 활성화를 지원

## □ 영국 사회주택 운영 정책의 시사점

- (감독결과 등급제 실시) 감독기관의 해당기관 모니터링 결과를 등급화 하여 공시함으로써 경영의 투명성과 안정성을 보장하고, 외부 투자자 유인을 위한 기초자료로 활용
  - 한국에서 국민의 주거복지 향상을 위해 사회주택을 활성화시키기 위해 태동단계부터 정부 또는 정책금융 공공기관이 이러한 감독기능을 부여받을 경우, 체계적인 제도로 정착될 수 있을 것으로 보임
- (자금조달수단 다양화) 아직까지 한국에서는 정부의 직접 보조금 형태로 소규모 Housing Association 등을 지원하고 있으나, 세계적 추세인 ‘지속가능성’ 관점을 고려한다면 자본시장을 통한 채권발행, 은행의 직접 대출 등이 방식을 단계적으로 도입 검토할 필요가 있음
- (투자자 인식전환) 사회주택 공급을 위한 자금조달을 원활히 하기 위해 투자자의 인식을 전환할 필요가 있으며, 이를 위해 초기에는 공사와 같은 정책금융기관이 금융보조수단을 제공할 필요가 있음

- 사회주택을 건설하고자 하는 주체의 금융기관 건설자금 대출에 보증을 제공하거나,
- 민간의 사회주택 채권 발행시 해당 채권에 보증을 제공하는 형태 등으로 정책금융기관의 신용을 활용할 필요가 있음
- (친환경주택공급 확대 지원) 사회주택의 장기적이고 안정적인 운영을 위해서는 주택의 에너지 효율성 등 친환경성 제고 노력이 필수적임
  - 영국의 경우, UN의 17개 지속가능개발목표(SDG: Sustainable Development Goals)에 따라 사회주택의 에너지 효율성 제고를 위한 사회주택의 개보수자금 지원에 정부와 민간이 공동으로 참여하고 있음
  - 공사의 경우, 친환경 아파트 신규건설자금 보증에 대한 보증료 우대 혜택 제도를 기시행하고 있으나,
  - 기존 공공임대 주택 또는 사회주택의 에너지 효율성 향상을 위한 개보수 재원 확보와 관련하여 공사의 보증상품 및 은행의 관련 대출 상품을 개발하고, 지자체가 지원금을 보조하는 민관 협업 방안 등을 검토할 필요

### 3 독일 사회주택 정책

#### □ 독일 사회주택의 역사

- 2차 세계 대전 이후 파괴된 주택과 그 복원을 위해 주택정책이 체계화되기 시작
- 저소득 계층의 주거 수요 충족을 위해 공공과 민간투자자에게 정부가 건설 보조금 지급을 활용하면서 사회주택의 역사가 시작됨
- 독일은 주택소유를 위한 보조금 제도가 중요하지 않았음

#### □ 독일 사회주택시장의 추세

- (수요 증가) 대도시의 경우 인구유입 증가에 따라 사회주택의 수요가 늘어나고 있으나, 자가점유비율도 꾸준한 상승세를 보이고 있음

- (기관투자자 참여 확대) 2차 대전 이후에는 민간이 소유한 주택을 사회 주택으로 활용하였으나, 최근에는 기관투자자들이 소유한 임대주택을 사회주택으로 활용하는 추세가 강화되고 있음

## □ 독일 주택시장의 주요 특성

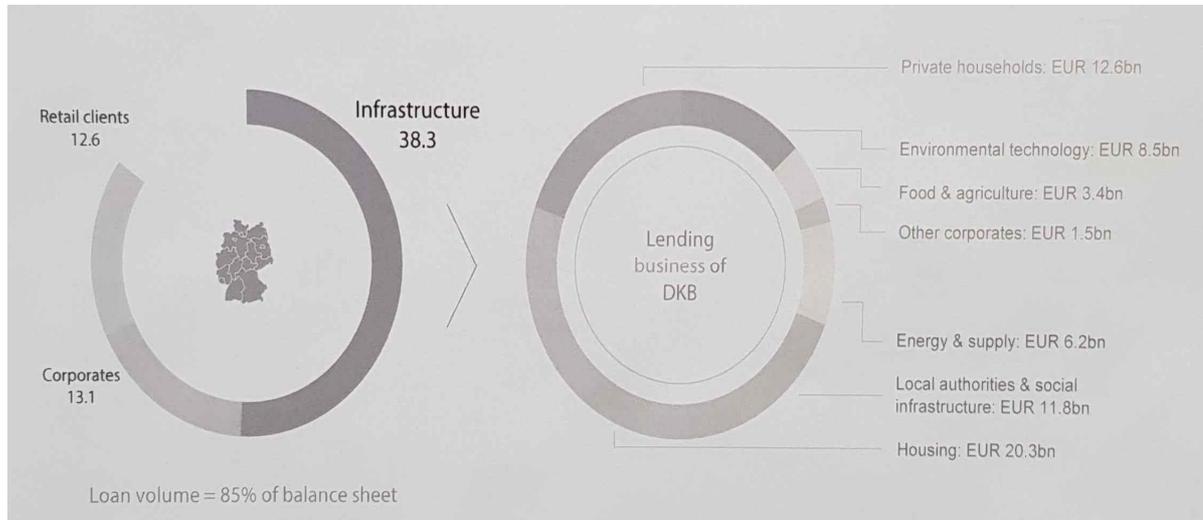
- (3개 층위의 제도 마련) 독일의 주택정책은 연방 정부, 16개 주정부, 이하 지방정부 등 3개 차원에서 수립·관리되고 있음
  - 연방정부: 시민법에 거주요건과 관련한 법조항을 마련하고, 주정부와 지방정부가 선택적으로 적용할 수 있는 옵션을 두고 있음
  - 주정부: 사회주택 보조금 지급(연방정부와 공동으로 재원마련), 규제정책 수립·시행
  - 지방정부: 도시 토지 사용 계획 수립, 지방정부 소유 주택회사 관리, 복지수당 지급 등의 업무를 수행
- (주택소유 인식 약화) 독일은 전통적으로 임대아파트의 비중이 70~85%를 차지할 만큼 거주유형이 임대에 집중되어 있음
  - 유럽에서 주택소유비중이 2순위로 낮은 수준(52.4%)
    - \* 노르웨이 86%, 스페인 83%, 스웨덴 70%, 프랑스 58%
  - 임대유형도 기관보다는 민간 소유에 의한 경우가 대부분이었음

## □ 독일 사회주택 관련 기관 회의 결과

### ① Deutsche Kreditbank AG(DKB)

#### [기관 개요]

- ▶ 자산규모 760억 유로, 소매금융고객 3.8백만명, 독일 제2의 온라인 بانک사업 운영, 사회인프라 대출을 선도하고 있는 투자은행
- ▶ 자금조달 구조 ; 소매고객 예수금 68%, 개발은행(Development Banks: KFW, EIB, Rentenbank) 19%, 자본시장 12%, 기타 1%
- ▶ DKB 발행 커버드본드(Covered Bond) 신용등급은 Aaa(Moody's)

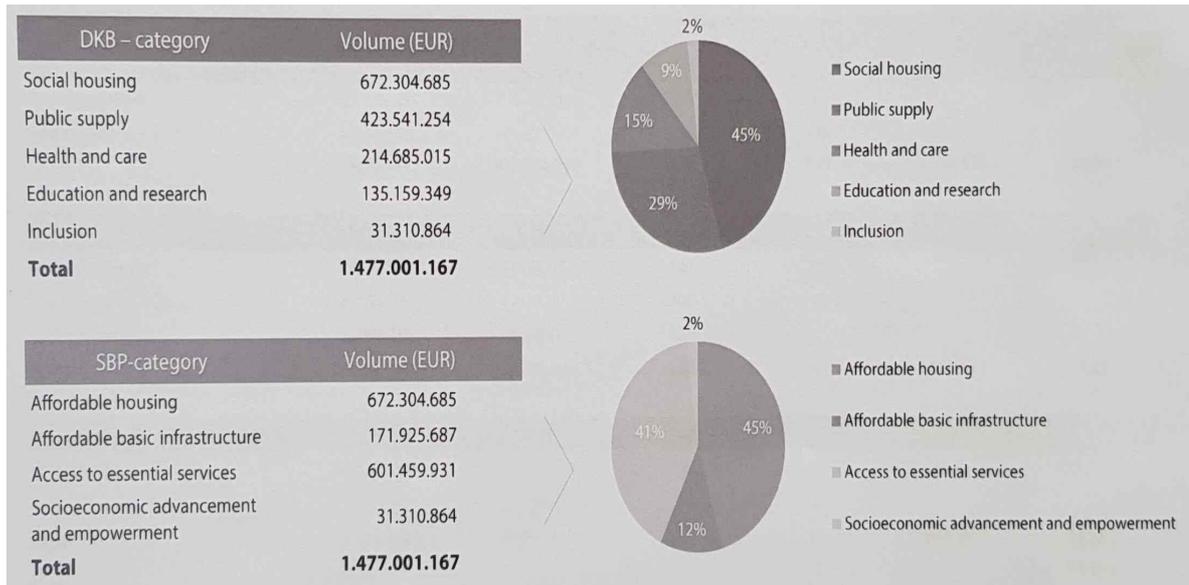


- ▶ 사회적 가치를 제고할 수 있는 사업분야에 대한 대출제공을 위해 사회적채권(Social Bond) 프로그램을 운영
- ▶ DKB의 대출사업 중 50%에 해당하는 것이 사회인프라(Social Infrastructure) 부문임
- ▶ 사회채권 발행시 지방정부가 보증하고 충분한 담보제공이 가능한 대출을 주로 제공
- ▶ 2016~2017년에는 녹색채권(Green Bond), 2018년에는 사회채권(Social Bond) 발행에 역점을 두고 있음

### [주요 내용]

- ▶ 초기 사회채권 발행규모 15억 유로
- ▶ 사회채권 발행 프로세스 ;
  - ① UN의 지속가능 발전목표(Sustainable Development Goal)에 따라 범주를 설정: Social Housing, Public supply, Health and care, Education and research, Inclusion
  - ② 프로젝트 범주 결정: 사회주택의 경우 지방정부가 주도하는 주택 건설인지, 협동조합이 건설하는 주택인지를 구분
  - ③ 사회적 채권 풀을 결정: ISS-oekom\* 등과 협업을 통해 범주를 구분하고 Second Party Opinion(SPO) 등을 통해 세부사항을 결정
    - \* 사회주택, 급수시설, 대중교통, 공공서비스, 의료요양사업, 교육 등 KPI 설정
  - ④ 영향도 분석: 매년 양적·질적 정보를 모니터링하여 제공

- ▶ DKB의 포트폴리오 중 사회주택은 6.7억 유로로 45%를 점유, 이 중 지방정부 제공분은 1.7억 유로, 협동조합 제공분은 5억 유로



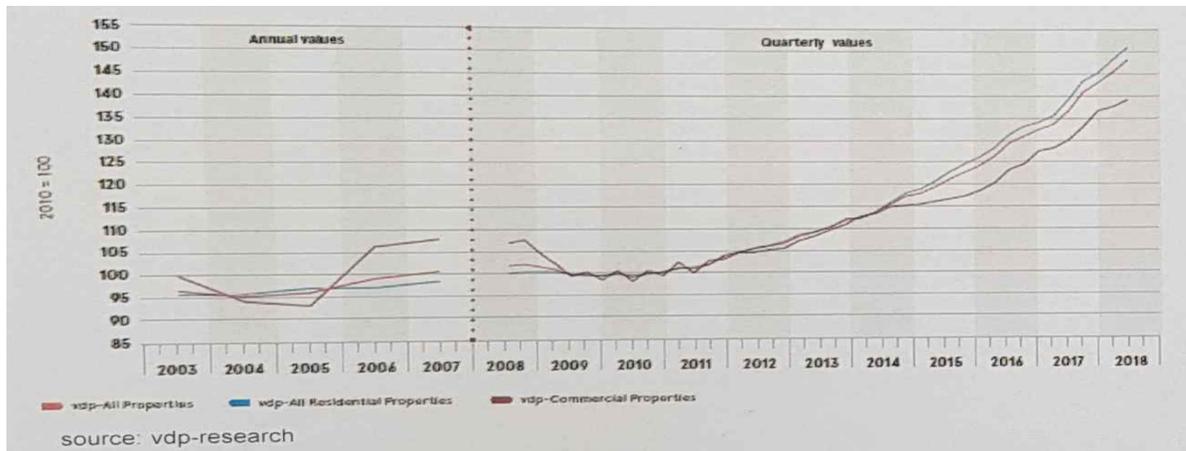
## ② Verband deutscher Pfandbriefbanken(VDP) ; The German Pfandbrief Banks

### [기관 개요]

- ▶ 독일 커버드본드 은행연합회로, EU 집행위원회(European Commission), EU 의회 등의 독일 대표부와 함께 독일 은행산업 위원회(German Banking Industry Committee)를 구성하는 5개 연합회 중의 하나
- ▶ 40개 커버드본드 은행을 대표하면서 독일과 유럽의 커버드본드 산업의 안정적 발전을 주도
- ▶ 회원기관의 경제적 관심사, 자본시장에서의 활동, 제도 개선 이슈 등과 관련하여 독일 및 유럽 감독기구와의 가교 역할
  - ① 조사연구 기능 수행
  - ② 커버드본드 아카데미 운영
  - ③ 부동산담보부 증권에 신용등급 부여
  - ④ 부동산 관련 기관 및 모기지 취급 기관 평가 등 업무 수행
- ▶ 주요 도시의 주거용 및 상업용 부동산 가격 및 임대료 추이 등을 나타내는 vdp-index를 공표하고 있음

## [주요 내용]

- ▶ 17년 현재 글로벌 커버드본드 시장규모는 2조 4,600억 유로 규모,로 이 가운데 독일은 15%인 3,660억 유로를 점유하여, 16%를 점유하는 덴마크에 이어 2위의 자리를 지키고 있음
- ▶ 커버드본드는 금융위기 등 경제환경이 불안정할 때에도 안정적인 성과를 보여왔음
- ▶ 독일의 커버드본드 담보풀 중 83%(2,178억 유로)가 모기지를 활용
- ▶ 독일 모기지 시장은 글로벌 경기침체에도 불구하고 지속적으로 우수한 성장을 이어가고 있음. 부동산 가격이 지속적으로 상승함에 따라 LTV 수준이 낮아지고 있어 커버드본드 담보풀로서 우수성을 인정받고 있음



- ▶ 독일 커버드본드 담보풀의 영국 익스포저는 3%(79억 유로) 수준에 불과하여 브렉시트의 영향으로부터 안정성이 보장
- ▶ 특히, 최근 독일의 커버드본드 발행기관은 지속가능성(Sustainability)에 초점을 두고 사회채권(Social Bond)과 녹색채권(Green Bond)를 활발히 발행하고 있음



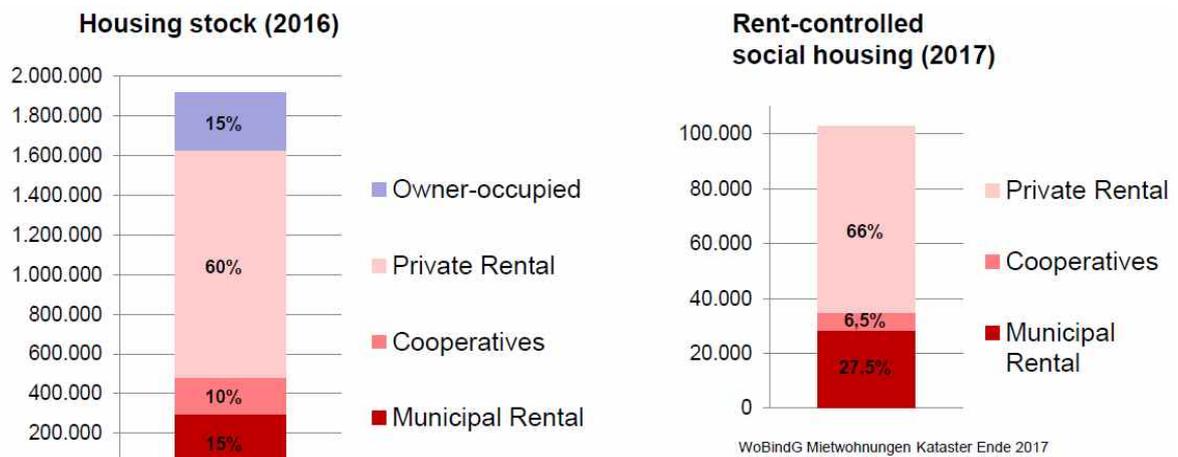
### ③ Senatsverwaltung fuer Statdentwicklung und Wohnen ; Berlin Senate for Urban Development and Housing

#### [기관 개요]

- ▶ 독일 베를린 시의 도시계획 및 주택공급·관리를 담당하고 있는 행정기관
- ▶ 토지사용 계획 수립, 건축부지 제공, 지방정부 산하의 주택공급기관 관리, 지방정부차원의 추가 보조금 지급체계 마련, 복지수당 지급관리 등의 기능을 수행

#### [주요 내용]

- ▶ 베를린의 1인 가구 비중 51.7%, 주택 단위당 평균 거주공간 73㎡, 거주자 1인당 평균 공간은 38㎡
- ▶ 베를린의 주택소유 구조를 보면, 소유자 점유 15%, 민간 임대 60%, 지방정부의 임대 15% 수준임. 사회주택의 경우 민간임대가 66%, 지방정부의 임대 27.5%, 협동조합이 6.5%를 점유



- ▶ 베를린은 인구 증가 및 단기 임대가 필요한 외국인 거주자 수요가 증가함에 따라 주택수요가 지속적으로 증가하고 있음. 민간의 건설 확대, 지방정부의 (사회)주택공급 확대 등을 통해 증가하는 수요에 대응하고 있음

- ▶ 특히, 지방정부가 소유하고 있는 6개의 주택공급기관을 활용하고 있는데, 이들의 연간 수익은 3.9억 유로, 관리 주택규모는 30만채에 달함. 2026년까지 10만채를 추가 공급할 예정
- ▶ 시민의 주거비용부담 최소화를 위해 임대료 상승률을 기존 20%에서 15%로 제한하는 법을 2013년 5월에 제정
- ▶ 소유자가 재임주하는 경우 사전 통지 기간을 10년으로 정함으로써 기존 임차인의 거주안정성을 보장
- ▶ 2015년에는 “Rental Brake” 라는 제도를 도입하여, 해당 지역 임대료 수준의 10%이상 임대료를 인상시킬 수 없도록 제한 조치를 시행
- ▶ 90년대 이후 중저소득 계층의 안정화 및 2014년 사회주택 공급을 위한 건설지원 확대로 사회주택 공급은 안정화 추세를 유지



- ▶ 사회주택 공급을 위한 베를린 시의 자금조달 지원은 2015년까지 베를린 시 자체 예산으로 충당하였으나, 2016년 이후 ‘리볼빙 주택 지원기금’ 을 건설하여 충당방식을 개선
- ▶ 사업 초기에는 베를린 시의 예산으로 기본재원을 조달하고 사회주택 공급기관이 해당 주택으로부터 발생하는 수익을 기금에 환원하며, 이 기금에 대한 관리는 주정부 산하 베를린 투자은행(IBB; Investitionsbank Berlin)에서 담당
- ▶ 연방정부는 지방 주정부에 사회주택 보조금 지원과 관련한 보증

재원을 마련하였는데, 베를린의 경우 2018년 약 67백만 유로의 지원 규모를 책정하였음

- ▶ 베를린 시의 사회주택 입주자 요건상 전체 가구의 약 44%가 사회주택 입주요건을 충족

Maximum income of household		
Persons	max. annual net income	
	Model 1	Model 2
1	16,800 €	21,600 €
2	25,200 €	32,400 €
3 (1 child)	31,640 €	40,680 €
4 (2 child)	38,080 €	48,960 €

Maximum size of flat	
Persons	max. rooms*
1	2 (max. 50 m <sup>2</sup> )
2	2
3	3
4	4

\* Without kitchen, bath or hallway

- ④ Bundesministerium fuer Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
; Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety

[기관 개요]

- ▶ 건축, 환경, 자연보호, 핵안전 등의 정책 수립을 위한 가이드라인을 제시하고 법을 제정하는 기능을 수행함

[주요 내용]

- ▶ 독일은 주택공급과 수요의 편차를 낮게 유지하고 있어 주택시장의 안정성을 유지하고 있음. 민간공급 비중이 61%, 지방정부 공급이 9%, 협동조합이 9%를 점유
- ▶ 타국가에 비해 주택소유율이 낮은 수준(54%)이며, 자가점유는 46%
- ▶ 독일 전체 월평균 임대료는 420유로 수준
- ▶ 임대주택 가운데 사회주택이 차지하는 비중은 8%에 불과
- ▶ 독일정부 소유 개발은행인 독일재건은행(KfW; Kreditanstalt fuer

Wiederaufbau)에서는 생애최초주택구입자금 대출 수요자에 대해 대출 금리를 인하하고 별도의 보조금도 지급하는 상품을 운용하고 있음. 자녀수에 비례하여 보조금의 규모가 상승하는 방식을 적용.

## 4 독일 사회주택 정책의 시사점

### □ 독일 사회주택의 성공요인

- (민간주도의 임대주택 활성화) 전통적으로 주택소유보다는 임차형태의 주거유형 선호도가 높아 민간 중심의 임대시장이 활성화
  - 임대시장 활성화로 주택가격 상승률이 높지 않은 수준을 유지
- (합리적인 주택수급 정책) 주택수요를 예측하여 중장기 주택공급 정책을 수립·시행함으로써 근본적으로 주택금융시장의 안정성을 보장
  - 단기 거주를 목적으로 하는 외국인 수요까지 감안한 세밀한 주택 수급 정책으로 국민의 주거안정성을 확보
- (임대료 상승률 제한 법제화) 연방정부, 주정부, 지방정부 모두 임대료 상승률을 제한하는 법률을 제정·운용함으로써 국민의 주거비용 상승 부담을 최소화

### □ 독일 사회주택 운영 정책의 시사점

- (중앙·지방정부 정책 공조) 연방정부, 주정부, 지방정부 3개 층위의 정책이 일관된 기초를 유지하고 있으며, 지역여건을 고려한 주택 정책을 마련함으로써 정책의 예측성이 보장
  - 지방분권 확대를 기초로 하고 있는 한국에서도 지역여건을 고려한 주택수급 및 주택금융정책을 마련할 수 있는 기반을 마련할 필요
- (주택소유비용과 임차비용 균형화) 독일의 경우 모기지를 통해 주택을 소유하는 비용과 임차하는 비용의 격차가 크지 않아 주택소유 수요가 원천적으로 차단되는 효과가 있음
  - 주택가격의 지역편차가 크고 가격의 절대적 수준이 높은 한국의 경우에 독일과 같은 제도를 정착하는 데는 한계가 있으나,

- 장기적 계획을 수립하여, 모기지 만기를 초장기화하고 이를 월세부담과 유사한 수준으로 조정하게 되면 주택소유 수요를 감소시켜 주택가격 상승 압력을 낮출 수 있을 것으로 보임
- **(거주 안정성 보장 제도 마련)** 독일과 같이 한국도 세입자가 장기 거주 안정성을 보장받을 수 있도록 임대료 상승률 제한, 임차계약기간 확대, 임차인 퇴거 요구시 사전 통보기간 확대 등 정부제도 등을 개선할 필요
- **(민간임대를 정책적으로 활용)** 사회민주주의 복지국가인 유럽에서조차 민간주도의 임대사업을 정책적으로 활용하고 있는 것은 국가가 주택 수급에 직접적으로 관여하는 데 한계가 있음을 반영하는 것임
  - 한국의 경우에도 민간건설업자 및 Housing Association 등을 활성화 하고 이들의 사회주택 공급 지원 정책을 확대함으로써 주택시장을 안정화하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단됨
- **(사회복지와 금융의 역할 구분)** 독일의 경우 저소득층 대상 주거복지와 관련하여 정부 보조금을 활용하는 복지정책부문이 주도적인 역할을 하고 있으며, 금융부문에서는 실수요자를 대상으로 한 저금리의 일부 대출상품 등이 운영되고 있음
  - 한국의 경우, 저소득층 대상 대출상품 구조 내에 정부 재원이 일부 포함되는 형태로 운영되고 있음
  - 효율적인 주거복지 시스템 활용을 위해서는 정부재원이 직접 투입 되는 부문과 금융상품을 통해 저소득층을 지원하는 부문을 구분하여 정책금융을 추진할 필요
  - 정책금융기관인 공사도, 저소득층의 주거자금 지원을 위한 금리인하, 보증한도 확대, 보증료 인하 외에, 정부의 보조금을 관리하고 대상자에게 직접 보조금의 형태로 자금을 지원하는 방안 등을 검토할 필요
- **(사회주택 활성화를 위한 민간임대업자 활용)** 독일의 경우 사회주택의 소유자가 개인인 경우가 많은데, 이는 소유주택을 사회주택으로 장기 임대하는 개인에 대해 소득공제 등 세제차원의 인센티브를 제공하기 때문임
  - 한국의 경우도 다주택 소유자가 소유주택을 사회주택과 같은 장기 임대에 활용할 수 있도록 세제 혜택을 확대하는 방안 등을 검토할 필요

- <붙임> 1. 국외여행계획서 1부.  
2. 경비지출내역 1부. 끝.

# 붙임 1

## 국외여행 계획서

### 1. 개요

여행목적	주택금융의 사회적 역할 제고를 위한 해외사례 조사					
여행 동기 및 배경	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 영국과 독일 사회주택(social housing) 등 주거복지 제도 관련 주택금융시스템 조사 및 비교</li> <li>■ 사회적 가치 기반 금융지원 제도 조사를 통해 공사 사업 및 경영 관리 부문별 사회적 가치 접목 방안 도출</li> </ul>					
여행기간	2018.11.4. ~ 2018.11.11(6박8일)	구 분	국외출장			
여행국	영국, 독일					
여행자	소 속	직 급	성 명	당해여행 담당업무	여행 경비	
					금 액	부담기관
	임원	-	정재선	총괄	10,161,496	공사
	경영혁신부	3	김중민	(조사총괄) 주택정책 및 주택금융 운영체계 전반 조사	6,425,012	공사
	경영혁신부	4	노영임	(제도 및 기준) 사회주택 제도 전반 및 지원 기준, 감독제도 등 조사	6,425,012	공사
	재무관리부	4	송명석	(자금 지원·운용) 사회주택사업 자금운영방법 및 지원체계 조사	6,425,012	공사
	고객만족부	5	조미라	(교육 및 협업) 사회주택 사업 홍보 및 교육제도, 민간협업 사례 등 조사	6,392,012	공사
계	-	-	-	35,828,544	공사	
동행기관명 및 인원	해당사항 없음					

## 2. 일정

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
11/4 (일)	인천 (00:55)	런던 (07:40)	-	런던 이동	
11/5 (월)			L&Q Foundation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶사회주택 건설 및 임대운영 체계, 거주자 선정기준 등 제도 일반</li> <li>▶사회적 가치 실현을 위한 민관 및 지역협업 사례 등 수집</li> </ul>	-
			Homes England	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 영국 사회주택 · 주택금융 시장 현황</li> <li>▶ 영국 주택 및 주택금융 정책과 관리감독 체계 조사</li> </ul>	-
11/6 (화)			The Housing Finance Corporation	▶ 주택협회 사회주택 사업 운영자금 지원 체계 조사	Piers Williamson (Chief Executive)
			HSBC	▶ 사회적 가치 실현을 위한 금융 상품 및 자금운영 체계 조사	-
11/7 (수)	런던 (16:45)	베를린 (19:40)	BNP Paribas	▶ KPI 연계 Housing Association Loan 등 사회적 가치 실현을 위한 금융상품(Sustainable Loan) 운영 사례 조사	Amine Bel Hadj Soulami (Global Head)
			-	이동	
11/8 (목)			Deutsche Kreditbank (DKB)	▶ 사회채권(Social bonds) 발행을 통한 사회주택 사업지원 및 별도 기금조성, 관리체계 조사	-
			Berlin Hyp	▶ 지속가능 부동산 사업 (Sustainable real estate) 등 부동산을 통한 사회적 가치 실현 사업 자금운용 사례 조사	-
11/9 (금)			Berlin Senate Department for Urban Development	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 독일 주택 및 주택금융 정책과 관리감독 체계 조사</li> <li>▶ 사회주택 시장 현황 및 조합 운영방법 조사</li> </ul>	Thomas Thrun (Manager)
			Investitionsbank Berlin (IBB)	▶ 사회주택 관련 대출제도, 대상자 요건 및 자금 조달 구조	-
11/10 (토)	베를린 (10:00)		-	인천 이동	
11/11 (일)		인천 (15:40)	-		

### 3. 경비 및 관련 예산(예산)

(단위: 원)

성명	금액 계 <sup>1)</sup>	항공운임 <sup>2)</sup> (Class)	체재비 <sup>3)</sup>	참가비	기타 <sup>4)</sup>
정재선	10,161,496	6,712,496	3,376,000		73,000
김중민	6,425,012	3,113,012	3,292,000		20,000
노영임	6,425,012	3,113,012	3,292,000		20,000
송명석	6,425,012	3,113,012	3,292,000		20,000
조미라	6,392,012	3,113,012	3,259,000		20,000
계	35,828,544	19,164,544	16,511,000		153,000

1) \$1 = ₩1,200 기준

2) 임원 비즈니스, 직원 이코노미

3) 체재비는 100원 단위 절사하며, 세부산출 내역은 아래와 같음

- 임원 : 숙박비(\$282×6박) + 식비(\$133×6일+\$44) + 일비(\$40×7일) = \$ 2,814

- 3~4급 : 숙박비(\$282×6박) + 식비(\$133×6일+\$44) + 일비(\$30×7일) = \$ 2,744

- 5~6급 : 숙박비(\$282×6박) + 식비(\$133×6일+\$44) + 일비(\$26×7일) = \$ 2,716

4) 여행자보험 가입비(1인당 ₩20,000) 및 여권발행비(₩53,000)

(단위 : 원)

관련 예산과목 (국외여비, 연수비 등)	총 편성액	기 집행 후 잔액 (당해 여비 집행전)
국외여비	35,828,544	-

### 4. 사전 준비 내역

과거 출장보고서의 검토 및 관련 자료의 사전 분석 등		방문기관과의 사전협의 경과	
자료명(일자)	자료 내용	방문기관에서 수집할 자료목록	질의할 내용
▪ UNECE 지역의 사회주택 (UN, 2017년)	▪ 유럽 사회주택 정의· 모델 사회주택 추이와 정책개발 방향	▪ 최신 부동산 및 주택 금융 시장 현황	▪ 공적주택 및 주거개선 사업 현황, 최신 정책 경향 및 방향성
▪ 함께 만드는 사회 더불어 사는 주택 (한국사회주택협회, 2017년)	▪ 한국의 사회주택모델 및 관련 법·제도	▪ 사회주택 사업 자금 운영 방법, 사회주택 거주자 요건, 주택조합 관리 체계 등 세부자료	▪ 국가별 자금운영 특성, 조달방식별 장단점과 착안 사안
▪ 글로벌 금융위기 이후 유럽 공공지원주택 정책동향에 관한 연구 (토지주택연구원, 2017년)	▪ 영국과 독일의 주택 시장 현황 및 공공 지원주택 정책 현황	▪ 사회적 가치 기반 금융 (KPI 연계대출, 사회채권 등) 제도 관련 자료	▪ 사회주택 발전방향 및 향후 신사업 계획, 시사점
		▪ 사회주택 조합 현황 및 지역개발 협업 사례 등	▪ 기관별 대출심사 기준, 가치(성과) 측정 방식 및 벤치마킹 사례 등

## 5. 여행 효과 및 결과활용계획 등

- 금융기관의 사회적 가치 수행 사례 등을 통한 공공 가치 평가체계 구축
- 사회주택 관련 해외 주택금융 지원사례 분석을 통해 정부 국정과제와 연계한 공사 미래성장 과제 발굴 및 구체화
- 해외 유관기관과의 글로벌 네트워크 형성 및 협력 채널 강화

첨 부 : 국외여행 심사체크리스트 1부. 끝.

## 국외여행 심사체크리스트

구분	심사기준
여행의 필요성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공가치 창출, 포용적 금융 활성화를 추진하고 있는 정부 정책에 적극 부응하여 사회적 가치 실현을 위한 선진국 주거복지 정책 및 주택금융 지원제도 분석을 분석하고, 이를 통해 공사가 수행하는 정책금융사업의 사회적 가치성 제고 방안을 마련</li> </ul>
방문국과 방문기관 타당성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최근 서울시의 사회투자 기금 등을 통한 사회주택 공급 확대 프로그램 마련 등 사회주택 맞춤형 주택금융 지원의 중요성 강조 분위기</li> <li>· 영국은 사회적 경제 분야의 지원이 가장 활성화된 국가로, 정부보다 민간의 자금조달 방법을 통해 주택금융의 사회적 가치를 제고하고 있으며, 사회주택의 경우 전체 주택의 18%, 전체 임대시장 중 54% 규모를 차지하고 있음</li> <li>· 최근 사회적가치 성과연동 대출을 통해 사회주택조합을 건설한 L&amp;Q Foundation를 방문하여 Best Practice를 조사하고, The Housing Finance Corporation의 자금지원 사례를 분석하여 사회주택 정책 지원 방안을 모색</li> <li>· 독일은 민간임대주택 비중이 53%, 사회적 주택 임대가 5% 비중을 차지하고 있으나, 민간임대제도 자체가 다양한 계층의 주거복지를 포괄하고 있는 등 다양한 주택공급 형태를 제공하고 있음</li> <li>· Berlin Senate Department for Urban Development and Housing을 방문하여 독일의 주택금융정책, 감독체계 및 사회적 영향 평가 방법 등을 조사하고, Deutsche Kreditbank, Berlin Hyp를 방문하여 사회주택자금 조달 방법으로 Social Bond 및 Green Bond를 활용하는 사례를 분석하는 등 주택금융의 사회적가치 제고를 위한 공사의 역할에 대한 시사점 도출</li> </ul>
여행자의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경영혁신 및 사회적가치 성과평가를 추진해왔던 경영혁신부를 기준으로 하되, 안정적 재무구조를 바탕으로 사회주택 자금지원 구조 방안을 설계할 재무관리부 직원과 사회주택 관련 홍보, 교육, 민관협업체계를 마련할 고객만족부 직원으로 연수를 추진</li> </ul>
여행기간의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입·출국일을 제외한 일자에는 모두 업무수행을 진행하여 최소한의 출장 기간 책정</li> </ul>
여행시기의 적시성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 휴가철 등 국외여행 수요가 많은 시기를 피하여 시기를 선정</li> </ul>
여행경비의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「여비규정」에 의거하여 불필요한 예산 집행을 최소화할 수 있도록 책정 (여비규정 제 4조, 제 31조 및 제35조 등)</li> </ul>

경비지출내역

(단위: 원)

성명	금액계	항공운임 (Class)	체재비 <sup>1)</sup>	참가비	기타 <sup>2)</sup>
정재선	9,918,648	6,779,682 (비즈니스)	3,079,476	-	59,490
김중민	6,027,877	3,096,127 (이코노미)	2,927,060	-	4,690
노영임	6,027,527	3,096,127 (이코노미)	2,927,060	-	4,340
송명석	6,027,397	3,096,127 (이코노미)	2,927,060	-	4,210
조미라	5,994,787	3,096,127 (이코노미)	2,895,060	-	3,600
계	33,996,236	19,164,190	14,755,716	-	76,330

1) 일비 및 식비는 지급일('18.10.31)기준 최초고시환율 \$ = 1,160.56원으로 적용

- 임원 : 식비(\$133×6일+\$44) + 일비(\$40×7일) = \$ 1,122 (=1,302,000원)
- 3~4급 : 식비(\$133×6일+\$44) + 일비(\$30×7일) = \$ 1,052 (=1,220,000원)
- 5~6급 : 식비(\$133×6일+\$44) + 일비(\$26×7일) = \$ 1,024 (=1,188,000원)

숙박비 상한액은 1박 \$282 (=327,000원) 이나 실비 적용 (임원 296,246원, 그 외 284,510원)

2) 여행자보험 가입비 및 여권발행비

- 정재선 : 여행자보험 6,490원, 여권발행비 53,000원
- 김중민 : 여행자보험 4,690원
- 노영임 : 여행자보험 4,340원
- 송명석 : 여행자보험 4,210원
- 조미라 : 여행자보험 3,600원