

주거복지와 임대주택정책

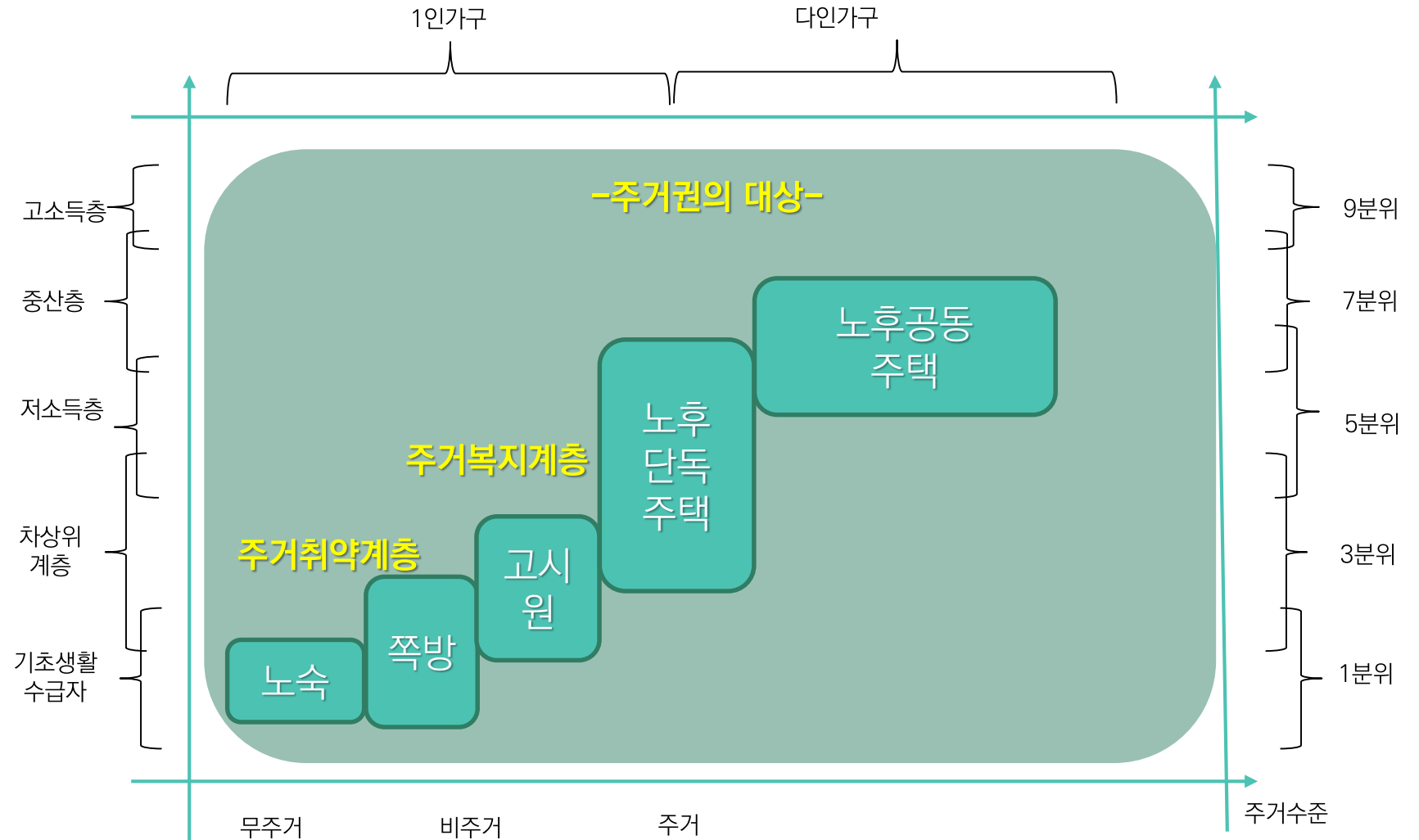
-공공임대주택 주요이슈와 개선방향-

임 미화
전주대 부동산국토정보학과



주거권

- 주거기본법 주거권: 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.



주거복지정책수단과 대상

주택지원: 공공주택 등

통합공공임대	영구임대	행복주택	전세임대	매입임대	국민임대	긴급주거지원	주거취약계층지원
중위소득기준 150%, 자산 32500만원	월평균소득의 70%(1인가구 90%, 2인가구 80%) 이하이고 무주택세대구성원으로 국가유공자·보훈보상 등	대학생, 신혼부부, 청년으로 가구당 월평균 소득의 100%이하	도심내 최저소득 계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 무주택, 신혼부부 요건 적용	도심내 저소득계층 등 이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택을 매입한 후 시중 전세가의 30%수준으로 저렴하게 공급하는 주택	무주택 저소득층(소득 1~4분위 계층)의 주거안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 건설·공급	생계곤란 등의 위기 상황에 처하여 도움이 필요한 분에게 거주할 장소나 거주할 비용을 지원	쪽방, 고시원, 여인숙 등에서 3개월 이상 거주하는 자, 범죄피해자, 최저주거기준 미달 아동가구
30년	50년	30년(입주계층에 따라 거주기간 상이)	20년	10년/20년/30년	30년	임시거소 제공 또는 거주에 필요한 비용	매입·전세임대주택에 우선 입주할 수 있도록 지원
전용 85㎡이하	전용 40㎡이하	전용 60㎡이하	전용 85㎡이하	전용 85㎡이하	전용 60㎡이하		
보증금+임대료 (시중시세의 35~90% 수준)	보증금+임대료 (시중시세의 30% 수준)	보증금+임대료 (시중시세의 60~80% 수준)	수도권 1억 2천만원, 광역시 8천만원, 기타지역 6천만원	세부유형별 차등-다가구 등 매입임대주택은 시중시세의 30% 수준	보증금+임대료 (시중시세의 60~80% 수준)		
청년, 신혼부부, 한부모, 고령자, 일반 무주택세대주							

주거복지정책수단과 대상

자금지원:

주거급여

- 주거안정과 주거생활 향상을 위하여 중위소득 46%이하 대상으로 임차료 또는 주택개량을 지원

임차가구 지원

- 부양의무자 도움말 소득 및 재산 유무와 상관없이, 신청가구의 소득과 재산만을 종합적으로 반영한 소득인정액이 기준 중위소득 도움말 의 46%(4인기준 235만원) 이하 가구
- 임차료 지급

자가가구 지원

- 부양의무자 도움말 소득 및 재산 유무와 상관없이, 신청가구의 소득과 재산만을 종합적으로 반영한 소득인정액이 기준 중위소득 도움말 의 46%(4인기준 235만원) 이하 가구
- 대보수 7년 기준 1241만원지원

청년가구 지원

- '21년부터 수급가구 내 부모와 떨어져 사는 청년 대상에게 주거급여를 별도로 지급
- 임차급여 또는 수선유지급여를 지급받는 수급가구내 만 19세 이상 30세 미만의 미혼자녀
- 1인가구기준 서울 32.7만원

금융지원

버팀목 전세대출

- 대출신청일 현재 민법상 성년인 세대주, 무주택자, 부부합산 연소득 5천만원 이하, 순자산가액 2.92억원 이하인 자임차료 지급
- 연 1.8%~2.4%/ 최고 8천만원 이내(수도권은 1.2억원 이내)

임차 중도금대출

제2금융권 대환대출

주거안정 월세대출

내집마련 디딤돌대출

수익공유형 모기지

손익공유형 모기지

주거안정 주택구입자금

오피스텔 구입자금

보금자리론 /적격대출

주택연금

- 본인 또는 배우자 만 55세 이상, 부부기준 1주택 원칙, 9억원 이하 주택
- 1주택자 /보유주택 합산가격이 9억원 이하인 다주택자인 분

주거복지정책

현황:

공공임대

- 2019년 기준 공공임대주택 재고는 166만 호 이고, 재고주택 중 공공임대주택재고 비율 10%를 목표로 2025년까지 240만 호를 공급 할 계획임(국토교통부 2020c)
- 공공임대주택 공급은 주택도시기금 출자, 재정 지원, 기금융자, 사업자부담 및 입주자 부담으로 재원구성이 이루어 짐
 - 2021년을 위한 예산안에서 중앙정부의 출자 예산은 5조 7,882억 원으로 책정되었고, 이는 2021년 국토부 예산 56.7조원 중 10.2%에 해당하는 규모임

주거급여

- 주거급여 수급가구 수는 2020년(12월 기준) 118.9만 가구, 일반가구 대비 수급가구 비율이 2020년 5.8% 수준임
 - 이 중 임차급여 수급가구는 109.3만 가구 (91.9%), 수선유지급여 수급가구는 9.6만 가구 (8.1%)로 임차급여 수급가구가 대부분을 차지함
 - 임차급여의 월평균 지급액은 2020년(12월 기준) 15.5만원 수준이고, 임차급여 수급 가구 중에서 약 42%의 가구가 공공임대주택에 거주하고 있음
- 2020년 주거급여 지원을 위해 약 1조 6,325억 원 원의 중앙정부 재정이 사용 되었으며, 이 중 주거급여에 1조 5,910억원의 예산이 책정되었음

주거복지정책의 이슈

대상가구의 적절성 사각지대의 문제 중복수혜의 문제

- 2019년 주거실태조사 기준 우리나라 주거취약가구는 약 290만 가구로 전국 2천만 가구 중 14.7%
- 취약가구 대부분이 주거지원정책을 알고는 있지만 실제로 지원을 받고 있는 가구는 전체의 21%에 불과
- 주거복지 정책사업 정보 전달량이 증가하고 대상자 기준이 상이하여 중복수혜발생
- 반지하문제, 주소불명 위기가구

주거비 부담완화 RIR개선효과

- 공공임대주택 거주는 비거주가구에 비해 월 30.5 만원의 부담을 절감, 주거급여가구는 15.6만원의 절감효과(주거복지정책 효과분석과 성과제고방안, 국토연, 2021)
- RIR 부담 완화정도는 주거급여 수급가구가 17.5%p 완화, 공공임대가구는 15.3%p 완화 효과(주거복지정책 효과분석과 성과제고방안, 국토연, 2021)

주거사다리의 문제 주거상향이동

- 청년-신혼부부- 자녀출산의 생애주기 주거상향
- 임대에서 자가로의 주거상향
- 소형에서 중형- 대형으로의 주거면적 상향 이동

재원 및 경제적 효과 재원마련의 문제

- 지역사정 잘 아는 지자체 주도의 주거복지 재원 문제: 지방채 발행 문제
- 중앙 정부 보조금
- 공공기관 사업비 부담문제: 임대주택 건설비와 관리비 부담

주거복지전달체계 중앙과 지방

- 취약계층을 대상으로 하는 사업이 국토교통부, 보건복지부, 산업통상부, 농림축산식품부, 환경부, 기획재정부, 행정안전부, 여성가족부 등 여러 부처에 산재.. '부처 간 칸막이'
- 지역사정 잘 아는 지자체 주도의 주거복지 전달체계 문제



주택 100만호 공급 통해 주거사다리 마련



공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

지속가능성: 개발

- 임대주택을 지을 때 정부지원 기준으로 재원부담비율을 정하는데, 30%를 정부 재정에서 총당하고, 20%는 보증금, 40%는 주택도시기금 나머지 10%는 LH의 몫
- 국민임대주택 1가구를 건설할 때마다 평균 1억8300만원(지난해 기준)이 LH의 부채: 국민임대 가구당 평균 건설비(전용 58.9㎡·17.8평)는 2억2800만원인데, 정부 출자금 4500만원을 제외한 금액이 고스란히 LH의 부담
- 통합임대주택의 경우 지난해 기준 1가구 건설 시 LH의 부채로 계상되는 금액은 2억2400만원, 행복주택(2억800만원), 매입임대(1억4200만원), 영구임대(9500만원) 등

□ 통합공공임대

(단위: 천원, 평)

연도	정부지원기준			LH 호당 계획사업비			정부지원 차이	
	평당 지원단가 (A)	평균평형	호당 지원단가 (C)	평당 건설단가 (B)	호당 건설비용 (D)	지원단가 부족분 (=A-B)	LH 추가 부담액 (=C-D)	
2021	8,426	19.1	160,600	13,400	21	284,162	4,974	123,562

임대주택 건설단가 지원 현황

자료: LH

지난해 매입임대주택 정부 지원단가 (일반 기준)	매입임대주택 1채 공급 시 발생 손실
가구당 1억2200만원	7900만원
LH 매입 평균 금액	지난해 LH 공공임대 매출 손실액
2억100만원	1조7792억원

사업주체 다각화,, 민간자본,, 유동화모델 개발

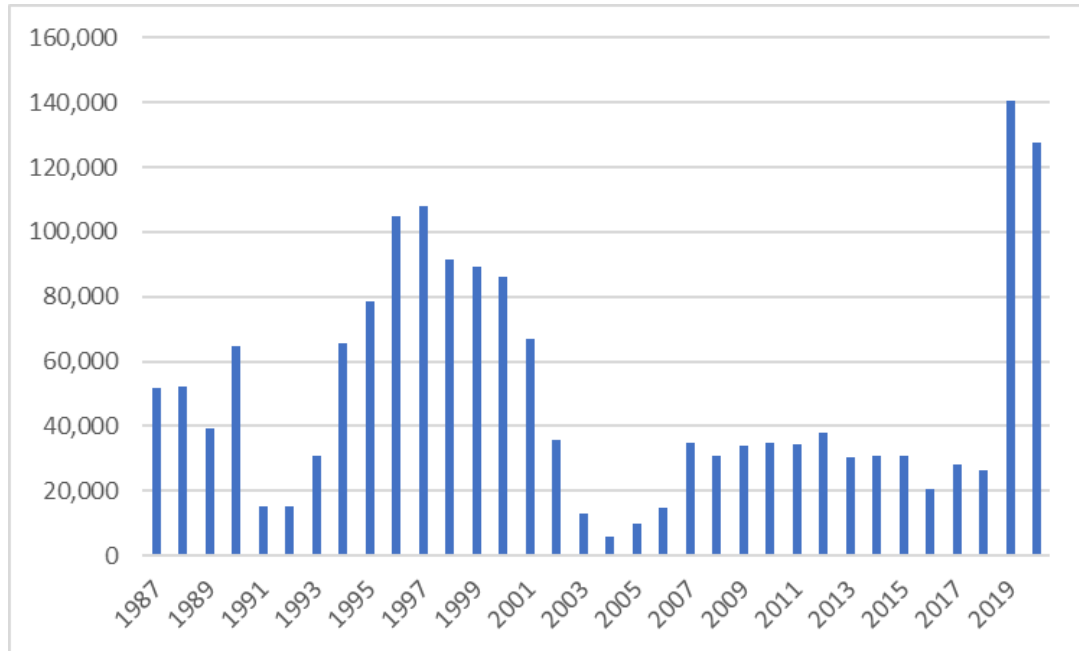
□ 국민임대

(단위: 천원, 평)

연도	정부지원기준			LH 호당 계획사업비			정부지원 차이	
	평당 지원단가 (A)	평균평형	호당 지원단가 (C)	평당 건설단가 (B)	호당 건설비용 (D)	지원단가 부족분 (=A-B)	LH 추가 부담액 (=C-D)	
2017	7,204	17.8	128,231	8,025	17.52	140,598	821	12,367
2018	7,420	17.8	132,076	8,937	18.47	165,066	1,517	32,990
2019	7,643	17.8	136,045	8,688	18.8	163,334	1,045	27,289
2020	8,025	17.8	142,845	10,371	18.69	193,834	2,346	50,989
2021	8,426	17.8	149,983	12,129	18.83	228,370	3,703	78,388

• 공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

지속가능성: 관리



- 30년 이상 공공임대주택은 약 27만호,,, 2005년 이전 준공된 15년 이상 된 공공임대주택은 약 103만호로 전체 공공임대주택의 약 61%에 해당
- 리모델링 비용은 국가와 사업시행자인 한국토지주택공사(LH), 지방자치단체가 부담

사업주체 다각화,, 민간자본,, 유동화모델

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

거주환경: 단지내 시설

- 주민공동시설의 양극화: 입주자 특성과 활용가능성이 아닌 계획기반 설계문제.. 결국 사용하지 않는 시설 또는 관리가 안되는 방치된 시설 발생
- 영구임대주택의 경우 단지별 주변시설여건이나 입주자 연령층의 변화에 따라 일부 주민공동시설이 사용되지 않고 방치돼 있어도, 다시 동일 시설로 개보수되는 경향이 있고, 이에 입주자들은 단지 특성에 맞는 시설로 정비해 줄 것을 요청하고 있는 상황

<표 6> 조사대상 단지의 커뮤니티시설 종류 및 면적

구분	1-R단지(임대)		1-A단지(분양)		2-A단지(분양)		2-R단지(임대)	
	시설유무	개방	시설유무	개방	시설유무	개방	시설유무	개방
관리사무소	○	○	○	○	○	○	○	○
경로당	○	×	○	×	○	×	○	×
보육시설	○	○	○	○	○	○	○	○
문고(인포넷)	○	×	○	×	○	○	○	×
휘트니스 ¹⁹	○	×	○	×	○	×	○	×
골프연습장	○	×	○	×	○	×	○	×
스파-사우나	○ → 미 사용 (175㎡)	×	○	×	○	×	○ → 미 사용 (224㎡)	×
탁구장	×	×	×	×	×	×	×	×
주민회의실	○ → 미 사용 (36㎡)	×	×	×	×	×	×	×
멀티프로그램실	○	×	○ → 대표회의실	×	○ → 회의실	×	×	×
취미실	○ (→ 입주자대표회의실, 탁구), (32㎡)	×	○ (입주자취미실 → 소장실)	×	○ (주민취미실 → 도서관)	×	×	×
공방	×	×	×	×	○ → 도서관	×	×	×
주민카페	○ → 미 사용 (72㎡)	×	○ (주민카페2 → AS센터)	×	○ → 회의실	×	×	×
게스트하우스	○ (게스트룸, 사랑방)	×	○ → 외부임대	×	×	×	×	×
관리주체	동호회 자치운영	관리사무소	동호회 자치운영	관리사무소	동호회 자치운영	관리사무소	관리사무소	관리사무소

■ 사용되는 주민공동시설, ■ 변경되어 사용되는 주민공동시설, ■ 사용하지 않는 주민공동시설

강희선, 공공임대아파트와 공공분양아파트의 커뮤니티시설 비교분석, 2016

※ 영구임대주택 주민공동시설 방치사례



국민권익위원회 보도자료, 2019

단지별 실태조사를 통한 적정 시설 규모와 기능파악
변화된 주민수요기반 시설 개보수

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

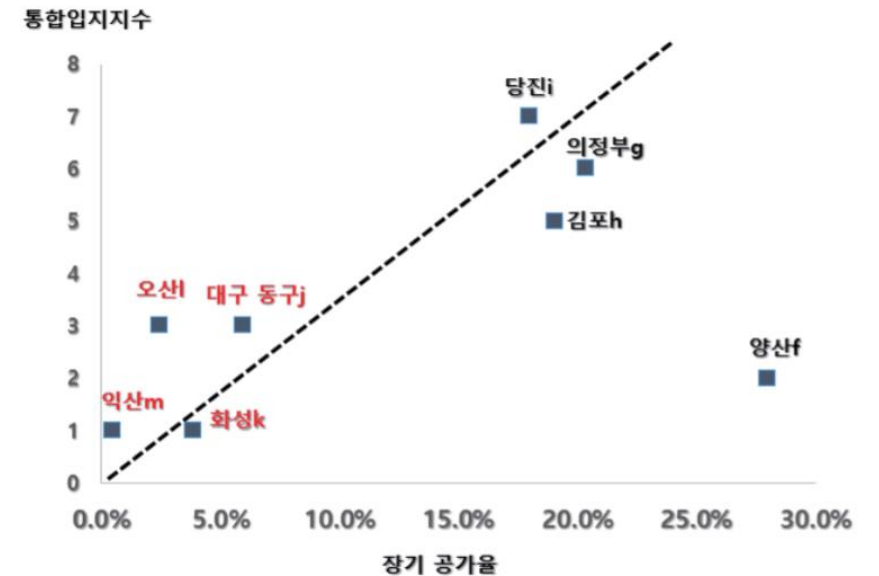
입지: 입지여건

- 20년 8월기준 행복주택 공가율이 영구임대주택과 국민임대주택 공가보다 높은 전체공급량의 약 8%선(8819호)이며 지방의 공가율이 더 높게 나타남(LHI 보고서, 2021)
- 행복주택 장기 공가율은 입지수준과 상관관계
- 원인: 소요관점에서 주택공급
 - 지역경제 침체 및 단지 미성숙에 기인한 수요부족, 교통 등 입지, 비선호 소형평형, 높은 관리비 등
 - 임대료 수준이 높지 않은 일부 비수도권에서는 민간임대주택과 경쟁

어디에 공급해야 하는가?
입지의 문제...교통, 산업, 일자리, 주거 complex를 고려

〈표 2-5〉 공가 원인 진단 단지 개요

사례지 구분	준공 및 입주 시기	공급물량	장기공가율	
공가가 많은 사례지	경남 양산f	2018.08	900	28.0%
	경기 의정부g	2018.01	812	20.4%
	경기 김포h	2017.12	362	19.1%
	충남 당진i	2018.01	696	18.0%
공가가 적은 사례지	대구 동구j	2017.02	1,088	6.0%
	경기 화성k	2017.04	608	3.9%
	경기 오산	2018.02	720	2.5%
	전북 익산m	2017.12	615	0.5%



[그림 2-1] 8개 사례지구 장기공가율과 통합입지수와의 관계

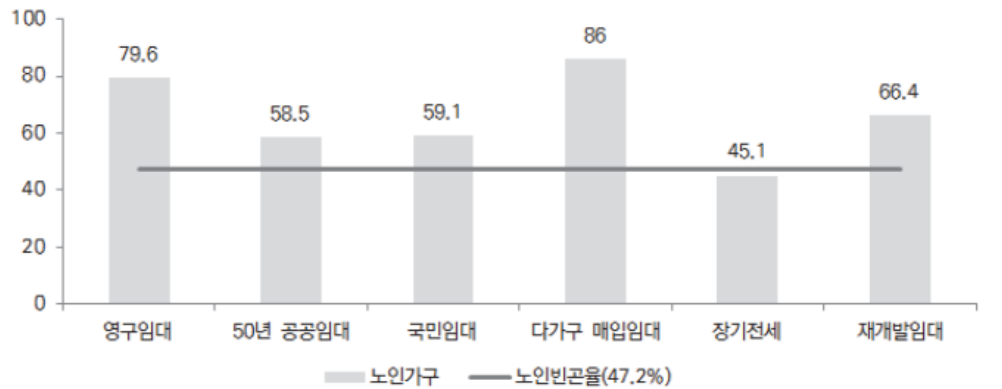
※자료: 입지요소를 고려한 행복주택 수요분석모델 개선연구, LHI, 2021

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

고령화 and 돌봄문제: 1인 노인가구의 빈곤

- 노인가구의 빈곤율은 높은 수준이며, 특히 노인1인가구의 빈곤문제 심각
- 장기전세를 제외한 모든 임대주택 유형에서 노인가구의 상대적 빈곤율은 우리나라 전체의 노인가구 상대적 빈곤율인 47.2% 보다 높은 수준
 - 만65세 이상인 가구원을 포함하는 노인가구의 상대적 빈곤 가구는 68.6%로 더욱 심각한 상황임.
 - 노인가구를 1인가구로 정의할 경우 상대적 빈곤 가구는 79.2% 까지 상승하는 것으로 볼 때 홀로 사는 노인빈곤의 문제가 심각함.

그림 3-11 임대유형별 노인가구의 상대적 빈곤율



주: OECD에 따르면 우리나라 노인인구의 47.2%가 빈곤층에 해당한다고 봄. 이 연구에서는 만65세 이상인 가구원을 포함하는 경우 노인가구로 파악하며 주의소득 50%미만의 경우 상대적 빈곤가구로 정의함.

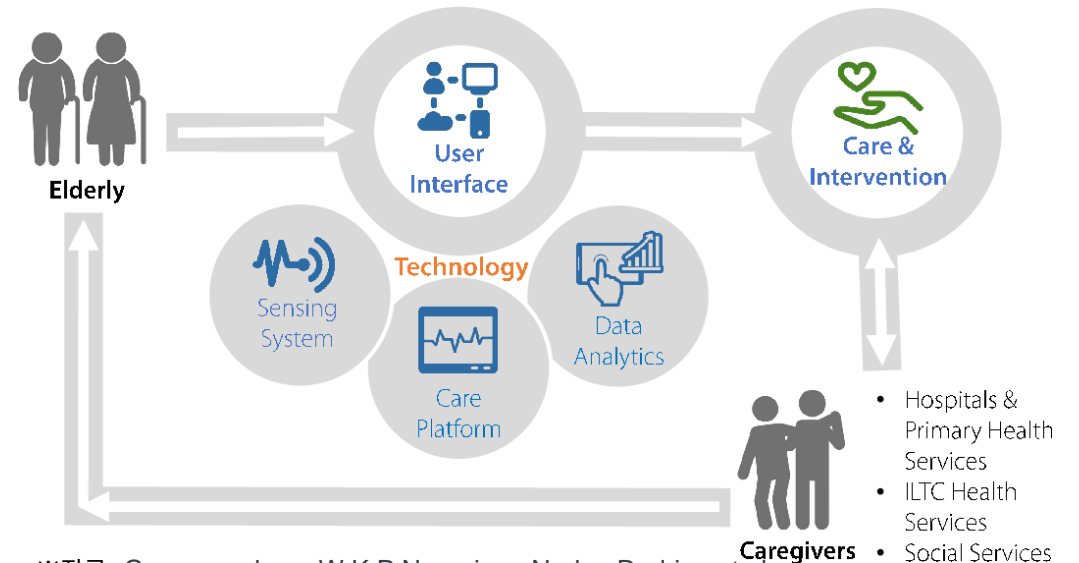
표 3-6 노인 1인가구의 상대적 빈곤율

임대유형	노인 1인가구 상대적 빈곤율 (%)
영구임대	83.9
50년 공공임대	73.6
국민임대	72.5
다가구 매입임대	87.3
장기전세	-
재개발임대	75.4

단위: %

※자료: 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구, SH도시연구원, 2017

스마트홈..지역노인 돌봄센터연계 및 세대혼합(aging mix)



※자료: Goonawardene, W K P Neranjana Nadee Rodrigo et al. "Technologies for ageing-in-place: The Singapore context." (2018).

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

일자리연계: 입주자격, 관리비 그리고 행복주택과의 차별성

- 일자리연계주택은 까다로운 입주조건과 수요자 니즈의 불일치로 공실(미입주) 발생하고 이로 인하여 입주자 모집 재공고를 거치면서
- 당초 취지와는 상이한 입주자들이 거주하는 문제점이 발생
- 사업지구별 공급호수가 적어 상대적으로 높은 관리비를 해결할 수 있는 방안 마련이 필요
- 4개 유형간 차별성 부족하나 공급방식이 상이하여 형평성의 문제 발생
 - 임대료 : 도시근로자 대비 소득수준, 근로형태나 종사기업 규모 등에 대한 입주자격은 유사함에도 불구하고, 임대료는 차등 적용되어 형평성 논란 초래
 - 설계기준 : 주차대수, 빌트인 설치대상 등의 설계기준이 상이함에 따라 공공임대주택의 주거성능 차별로 이어져 주거만족도의 차이를 유발

정책시기	정책명	창업지원주택	전략산업 지원주택	중소기업근로자 (전용·지원)주택	산단형 행복주택
2016. 4	맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안	생애주기별 특화형 임대주택			
2017.11	주거복지 로드맵	청년공임주택 (소호형 주거클러스터)			청년공공 임대주택
2018. 5	국토교통 일자리 로드맵	소호형 주거클러스터			
2018.11	일자리연계형 지원주택 추진방안			중기근로자 전용주택	
2019. 4	2019년 주거종합계획	일자리 연계형 청년주택			
2020.12	제1차 청년정책 기본계획	도심 내 청년특화주택			
대상자 / 기본 개념		청년 창업 / 주거안정+성장 지원시설 결합	지역전략산업 종사자 / 주거안정+미래 성장 시설, 서비스 결합	중소기업 재직자 / 주거비 완화	지방산단 종사 청년 / 주거안정

유형구분	창업지원주택	지역전략산업 지원주택	중소기업근로자 (전용·지원)주택	산단형 행복주택
공급대상 구분기준	근로형태 등	산업분야 등	기업형태, 규모 등	기업입지
공급비율	창업인(예비), 창업기업종사자 100%	해당지역 전략산업종사자 100%	중소기업 근로자 100%	산업단지기업 근로자 90%, 기타 계층 10%
전용주택			중소기업 근로자 100%	
행복주택우선 공급			중소기업 근로자 50%	
매입·임대주택			중소기업 근로자 100%	
공급방식	지자체 추천 100%	지자체 추천 100%	지자체 추천 50%, 가점제	지자체 추천 50%
입주자격 (소득기준)	도시근로자 100%이하	도시근로자 100%이하	도시근로자 100%이하	도시근로자 100%이하
임대료	시세 72%	시세 72%	시세 72.8% (청년72%, 신혼/가족 80%)	시세 80%
주차대수	0.7대/호	0.7대/호	0.7대/호, 1.0대/호	0.85대/호
1인가구 빌트인	빌트인 대상	빌트인 대상	빌트인 대상	빌트인 미대상

관리비포함한 상품설계필요.. 정책대상자와 입주자 미스매치에 대한 실태조사후 재설계 필요

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

주거상향이동: 출산, 생애주기

- 자녀 성장에 따른 공공주택 주거이동 상향프로그램 필요
- 46㎡ 입주후 자녀를 출산하였다면?
- 쌍둥이 출산하였다면?
- 입주후 자녀출생에 따른 주거이동이 가능한 주택상품개발필요: **출산연계 상품개발 필요**



자녀출산시 큰 평형으로의 주거이동상품개발: 입주자 출산으로 인한 생애주기 변화를 고려한 공공주택

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

지방의 역할: 주거복지전달체계

- 주거기본법과 시행령에서 주거복지센터 설치에 관한 근거 명시
 - ▶ LH마이홈센터 전국61개소 운영
 - ▶ 주거복지센터: 서울시, 부산시, 대구시, 제주도, 청주시, 전주시, 경기도
- 주거복지사각지대 해소를 위해 포용적 주거복지 전달체계수립 필요
 - ▶ 지자체 전담조직 구성 및 기능강화
- 주거종합계획의 주거복지평가지표 개발
- 주거복지기금

The screenshot displays the website for the Jeonju Housing Welfare Center. The header includes the center's logo and name, along with navigation links for '센터소개' (Center Introduction), '주거복지 정책' (Housing Welfare Policy), '전주시 공공임대주택' (Jeonju Public Rental Housing), and '정보알림/소통' (Information/Communication). The main content area is titled '센터소개' and includes a '센터개요' (Center Overview) section. This section details the center's purpose, which is to address diverse housing issues for citizens, and its mission to provide a 'comprehensive housing welfare service system' for the 'welfare-oriented housing market'. It also lists key personnel and the center's establishment date (July 1, 2020). Below the overview, there are icons representing various housing types: '전주시' (Jeonju City) with '전주형 사회주택', '빈집활용 방앗간주택', and '청년 매입임대주택'; '한국토지주택공사(LH)' with '영구임대주택', '국민임대주택', and '공공임대주택'; and '전세임대주택' and '매입임대주택'.

지자체 중심의 주거위기가구 발굴 체계 수립...주거복지 사각지대 해소

공공임대주택 주요이슈 및 개선방향

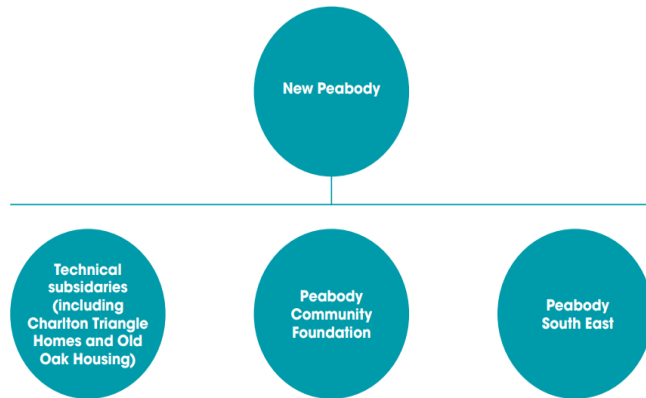
사각지대: 보호종료아동(자립청년)과 일자리

- 보호종료아동은 해마다 평균 약 1000여명 발생,,, 약 36%가 기초생활수급자이고, 2020년 기준으로는 약 60%에 해당

Peabody 그룹사례

Our mission To help people make the most of their lives

- 입주민이 처한 상황에 맞게 복지혜택을 자문
- 주거관련 안전, 반사회적 행동, 가정폭력 등에 대한 갈등예방과 해결하는 서비스제공
- 피바디 커뮤니티센터: 교육기능, 일자리 제공, 견습기회, 고령자 말벗프로그램



직업교육과 연계한 자립청년 주택 필요

• 공공임대주택 주요이슈 및 개선방향



사각지대: 보호종료아동(자립청년)과 일자리

Foyer모델

- 16-25세 청년 홈리스 지원하는 모델로 안전하고 부담가능한 거처와 대인지원, 학습과 고용기회제공모델로 1992년 시작..
- 자선조직인 Shelter와 주류회사 Diageo의 협력으로 YMCA호스텔을 개조하여 포이어 사업
- 초기 주택공사가 시범사업을 진행하였고, 기금과 대학의 주택정책센터에서 평가하여 제도화
- 부담가능한 주거를 훈련과 고용과 연결하여 독립적 생활로 이행하는 과정의 청년들 지원을 목적
- 지역의 거부감을 없애기 위해 디자인과 자재마감에 신경쓰고 직원상주하는 건물과 주변 포이어를 분산하는 형태 등 다양한 단지구성
- 포이어는 임대료(대부분 주거비보조로 지급)를 지불하는 형태이자 고용, 훈련, 교육, 상담 등의 활동을 수행하는 것을 문서화: 매주 1인당 218파운드가 임대료,, 이중 개인지불은 20-30파운드
- 건설자금은 정보보조금, 민간기부금 ,기타지원/ 운영자금은 주거비보조와 정부지원금, 기타 상업적활동, 도시재생 , 고용 등 여러부처로 지원



• 결론



공공임대주택 정책 **전환점** 필요

- : 취약계층의 종합적 지원을 주택 중심으로 진행
- : 공간이 아닌 삶의 질을 높이는 지원



감사합니다

