임대주택정책 개편방안

- 공급체계 개선 및 사회통합 방안을 중심으로 -

2005. 4. 27

재정경제부 · 건설교통부 · 기획예산처

대통령자문 빈부격차 · 차별시정위원회

≪ 추진 배경 ≫

□ 참여정부 2년 동안 **서민 주거안정에 최우선 순위**를 두고 투기수요 억제와 보유세 개편 등 **집값 안정에 주력**하면서

○ 저소득계층의 주거안정을 위해 **주거복지 로드맵**('03.5.28)에 따라 **장기임대주택 150만호 건설계획을 추진**하는 한편,

○ 도심내에서 **기존 다가구주택 등을 매입하여 임대**('04년 시범사업 503호 실시)하는 사업에 착수하고

○ **민간의 임대주택 건설 참여를 유도**하기 위해 중형평형까지 택지·자금·세제지원을 확대하여 왔음.

□ 이 과정에서 공공임대주택의 경우 **지역별 수요에 제대로 부응하지 못하거나 계층간 분리현상이 대두**되고,

○ 민간임대주택 또한 **수익성 위주로 단기임대에 치중**하여 **부도로 인한 입주민 피해** 등 부작용이 제기되었음.

⇒ **임대주택 공급이 서민 생활안정과 사회통합에 기여**할 수 있도록 **공급체계 효율화와 운영 시스템 개편에 중점**을 두고 정책을 개편·시행하고자 함.

* **근본적인 임대주택정책 개편 지시('05.2.25 취임 2주년 연설)**

목 차

Ⅰ. 우리의 주거여건과 임대주택 공급효과..... 1

Ⅱ. 임대주택 공급·관리현황..... 5

Ⅲ. 주요 선진국의 경험과 시사점 12

Ⅳ. 참여정부 2년간의 추진성과와 평가..... 21

Ⅴ. 남아있는 문제들 24

Ⅵ. 공공임대주택정책 개편방안 35

Ⅶ. 민간임대주택정책 개편방향 49

Ⅷ. 조치사항 및 추진일정..... 53

Ⅰ. 우리의 주거여건과 임대주택 공급효과

1. 주거여건

□ 그간의 주택공급 확대에 힘입어 보급률 100% 달성 등 **양적 부족 문제는 완화**되었으나, 수도권을 중심으로 **집값은 여전히 불안**

○ 작년 전국 주택보급률은 102.2%이나, 수도권은 93.9%, 서울은 89.2%에 그쳐 **여전히 수도권의 주택부족 문제 상존**

* 주택보급률 추이 : 98.3%('01) → 100.6('02) → 101.2('03) → 102.2('04)

○ 집값은 강력한 안정대책 추진에 힘입어 전반적으로 안정세를 보이고 있으나, **최근 서울 강남지역을 중심으로 불안요인 잠재**

* 집값 증감률 동향(전년·전분기 대비 %, 수도권은 '00년부터 조사)

구 분		'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05.1/4
매매	전 국	-12.4	3.4	0.4	9.9	16.4	5.7	-2.1	0.4
	서 울	-13.2	5.6	3.1	12.9	22.5	6.9	-1.4	0.7
	수도권	-	-	2.3	13.9	21.8	7.4	-2.9	0.4
전세	전 국	-18.4	16.8	11.1	16.4	10.1	-1.4	-5.0	0.2
	서 울	-22.7	22.2	13.8	18.7	10.8	-3.9	-7.2	-0.6
	수도권	-	-	13.9	20.0	9.5	-3.3	-7.2	0.0

□ 서민층의 **기본적인 주거수요는 여전히 미해결**된 상태로 소외계층의 상대적 박탈감 증대 등 **사회통합에 장애로 작용**

○ 전체 가구의 **43%(615만)가 무주택 세대**로 남의 집에 거주하여 주기적인 **전월세가격 상승으로 주거불안 지속**

○ **330만가구가 최저주거기준**(3인가구 최소8.8평·방2칸·부엌·화장실) **이하** 주택에 거주하고, 이중 **112만 가구는 단칸방**에 거주

○ 기초생활 수급자에 국한하여 **매월 33~55천원씩 주거급여**를 지원하고 있으나, 71.8만가구로 **전체가구의 4.2%**수준에 불과

○ **소득대비 주거비 부담**(RIR)이 선진국에 비하여 여전히 높은 수준으로 **서민생활 압박**의 주요 요인으로 작용

* RIR(연간 임대료/연소득) : 20.9%('95)→20.7('00)→18.3('01)→21.3('02)
(선진국 평균 16.0%)

□ 반면, 주거문제를 스스로 해결하기 힘든 계층이 장기간 저렴하게 거주할 수 있는 **장기임대주택은 재고량이 절대 부족**

○ '04년까지 **임대주택으로** 전체주택(1,299만호)의 **8.9%**인 **115만호를 공급**하였으나, **5년 미만 단기임대주택이 71%**를 차지

- 단기임대주택은 주로 민간업체가 건설·매입하여 공급하고 입주후 최저 2.5년 경과시 분양되어 사실상 내집마련 수단으로 활용

○ **재정지원을 바탕으로 10년이상 임대**되는 실질적 임대주택은 **공공기관이 공급한 33만호**로 **전체주택 재고의 2.5%에 불과**

- 재고율이 7~36%에 달하는 선진국과 비교시 절대량 자체가 부족

* 유형별 임대주택 재고현황('04년말, 단위 : 만호)

총 계	공공기관					민 간			
	계	영구	50년	국민	5년	계	5년	민간건설	매입
115	44.3	19.0	9.3	4.7	11.3	70.4	46.7	11.4	12.5
(비중 100%)	38.5	16.5	8.1	4.1	9.8	61.5	40.6	9.9	10.9

· 5년임대주택 : 국민주택기금·택지지원을 받아 건설
· 민간건설임대주택 : 기금·택지 지원없이 민간이 건설하여 5년간 임대

2. 장기임대주택 공급효과

서민 주거안정을 지원하여 **사회통합을 견인**하고 **생산·고용 효과를 유발**하여 **우리 경제가 동반성장할 수 있는 토대**를 제공

□ **직접적**으로는 재정지원을 통해 저소득층이 보다 낮은 주거비로 장기 거주할 수 있어 **생활안정과 중산층 도약 발판**을 제공

○ 공공임대주택의 **실제 지불 임대료는 시장임대료의 23~65% 수준**으로 저소득층의 주거비 절감에 크게 기여

* 공공기관 공급 임대주택의 임대료 절감효과(사례 : 경기도지역)

구 분	영구임대	국민임대	공공임대(5년)	공공임대(50년)
실제지불임대료(만원/월)	10.1	26.4	35.9	26.3
시장임대료(만원/월)	44.3	52.9	55.2	52.2
A/B×100(%)	**22.8**	**49.9**	**65.0**	**50.4**

※ 보증금은 일반전세자금 대출이자율인 연 10%로 가정하여 월임대료로 환산

○ 3대 기본 생활요소의 하나인 **주거권 요구에 정부가 부응**하여 빈부격차를 완화함으로써 **중장기적인 사회통합을 견인**

□ **간접적**으로는 **임금상승 압박 완화 및 생산유발**을 통해 **성장 잠재력을 배양**하고 주택소유 압력을 완화시켜 **집값안정을 유도**

○ 임금상승 요인이 완화되어 **노사안정에 기여**하고, 임대주택 건설 및 관리 전후방에 걸쳐 **생산과 고용 증진효과를 유발**

* 국민임대주택 100만호 건설의 경제적 파급효과 추정

구 분	원단위	'03~'12	'03~'07
사업비	조원	56.1	28.1
고용창출효과	20.84명/10억원	1,169,124명	585,604명
생산유발효과	2.42636	136.1조원	68.2조원

○ **주택을 거주수단으로 인식하는 문화가 확산**되는 계기로 작용하여 과도한 보유욕구 완화로 집값 안정 유도

□ 장기임대주택의 효과에도 불구하고 시장상황과 국민인식, 재정여건, 정책 등 복합적 요인의 영향으로 **공급을 늘리기 어려웠음**

○ 주기적인 집값상승 여파로 임대거주보다는 주택구입이 수익창출에 유리하여 **주택을 거주보다는 투자수단으로 인식**

- 10년 이상 임대시 건설자금이 장기간 묶여 수익성이 떨어짐에 따라 대부분의 민간업체들이 5년내 단기임대주택 공급에 치중

○ 임대주택이 빈곤층을 대상으로 건설되면서 **기피시설로 인식**되어 단지인근 **주민들과 지자체들이 임대주택 입지를 반대**

- 도심내 택지를 민간주택이 선점한 상태에서 공공기관의 장기임대주택용 택지 확보가 용이하지 않아 외곽지역 집중이 불가피

- 임대단지 인근주민들은 집값이 떨어진다는 이유로, 지자체는 세수증가는 미미한 반면 복지예산 수요는 증가한다는 이유로 반대

○ 장기임대주택 건설로 인한 재정압박 등에 따라 그간의 정책이 **민간부문의 분양주택 공급확대 위주로 추진**

* 6共 당시 사업비의 85%까지를 재정지원하여 영구임대주택을 건설하였으나, 문민정부 이후 재정압박을 이유로 전면 중단

⇨ **서민·중산층의 기본적인 주거수요를 충족시키고 사회통합과 경제의 동반성장을 유도하기 위해서는**

◇ 상시적인 부동산시장 안정토대를 구축하여 **집값 및 전월세 시장 안정추세를 정착**시켜 나가는 가운데

◇ **장기임대주택 공급을 확충**하는데 중점을 두고 관련정책을 개편할 필요

(목록가기)

Ⅱ. 임대주택 공급·관리 현황

1. 임대주택의 유형

□ 현재 임대주택은 **자금 또는 택지에 대한 공적지원** 여부를 기준으로 **공공임대주택과 민간임대주택**으로 구분

○ **공공임대주택** ⇒ 주공 등 **공공기관이나 민간이 재정, 국민주택기금 또는 공공택지**를 지원받아 공급하는 **6개 유형**의 주택

①영구·②50년·③국민임대 : **공공기관**이 재정(사업비의 10~85%) 또는 기금 지원하에 **소형**(전용7~18평)으로 **건설**하여 **30년이상 임대**

④다가구 매입임대 : 도심내 저소득층을 위해 공공기관이 **기존 다가구주택을 매입**하여 30년이상 임대하는 **국민임대주택**

⑤5년·⑥10년임대 : 일정기간 후 내집마련이 가능한 계층을 대상으로 **주로 민간기업**이 기금지원하에 **중대형 평형**까지 건설하여 임대(2.5~10년)후 **입주자에게 분양전환**

○ **민간임대주택** ⇒ **기금이나 공공택지 지원없이** 민간 스스로가 건설·매입하여 **통상 2.5년 임대**후 입주자에게 분양전환

⇨ 임대기간, 임대료 수준 등 감안시 **사회복지적 측면의 임대주택은 영구·50년·국민·다가구매입 임대** 등 **공공기관이 재정지원하에 30년이상 장기임대**하는 **4가지 유형**의 주택

□ 장기임대주택의 **유형별 성격과 한계**

① 영구임대주택(19만호)

○ '89년 200만호 건설계획의 일환으로 저소득층 주거안정을 위해 **국내 최초로 시도된 사회복지적 성격**의 임대주택 단지

- '89~'93년간 정부·지자체의 **재정에서 건설비의 85%를 보조**하여 전용7~12평 **19만호를 건설**하고 '92년 중단

- 보증금 250~310만원, 월 임대료 5~6만원 수준으로 임대주택중 **임대료가 가장 저렴하여 영세민 등 최저소득계층에 적합**

⇨ 임대료가 저렴하여 저소득층의 **입주수요는 폭주**하고 있으나, **빈곤층 집중**으로 인해 슬럼화 등 **사회적 단절 문제 대두**

- **임대주택에 대한 부정적 이미지**가 발생·확산되는 계기로 작용

② 50년 공공임대주택(9.3만호)

○ '92년에 **영구임대주택을 대체할 목적**으로 재정 50%, 기금 20%를 지원하여 주공 또는 지자체가 건설하여 공급

- '92~'97년간 92,730호가 건설되었으며, 전용 7~15평형을 주로 건설

- '94년 이후 재정지원을 중단하고 기금융자를 70%로 상향조정

- '97년 이후에는 재개발 임대주택을 제외하고는 사실상 건설중단

⇨ **재정보조 중단**으로 인한 임대료 상승으로 빈곤층의 주거안정 지원효과가 감소되어 **정책의 일관성 상실 비판 대두**

③ 국민임대주택(4.7만호)

○ 장기임대주택 부족 비판이 대두됨에 따라 **'98년부터 재정지원**(10~40%)**하에 전용11~18평으로 건설되어 30년이상 임대**되는 주택으로 **'03~'12년간 총 100만호를 건설할 계획**

* '03~'04년중 목표 18만호 대비 90.7%인 163천호를 건설
('98~'02년간 건설물량 11.9만호 포함시 총 28.2만호 건설)

- 주공, 지자체가 공급주체가 되어 재정(10~40%), 기금(40%), 입주자(10~40%), 사업자(10%)로 차등화하여 사업비용을 분담

- 도시근로자 평균소득의 50~70%이하인 소득 1~4분위 계층에게 공급하여 **입주자격 요건에 최초로 평형별 소득 차등화개념 도입**

⇨ 참여정부에서 집중적으로 공급하고 있는 임대주택으로 **택지 부족, 지자체 및 주민 반발 등 장애요인 해소가 관건**

④ 다가구매입임대주택(작년 시범사업 503호)

○ 국민임대주택이 도시외곽에 위치하여 도심 빈곤층의 입주가 저조함에 따라 **주공·지방공사가 기존 다가구주택을 매입하여 임대**

- **'08년까지 1만호를 매입하여 공급**할 계획으로 우선 작년에 시범사업으로 **서울지역에서 총 503호를 매입완료**

- **재정에서 사업비의 45%**, 기금에서 40%를 지원하여 임대료가 영구임대주택 수준으로 저렴

⇨ 빈곤층의 **주거안정 및 분산입지로 인한 사회통합 효과가 높아 확대하는 것이 필요**하나, 입지분산으로 인한 **관리곤란, 조기 노후화로 인한 개보수 비용 증가** 등 부작용 대응 필요

유형별 임대주택 개요

구 분	사업주체	입주대상자	사업비 부담	평형(전용)	임대료 수준	재고물량 ('04 기준)
①영구임대	국가, 지자체, 주공	수급자, 모자가정, 청약저축 가입자 등	국가·지자체 재정 85% 입주민 15%	7~12평	보증금 : 250~310만원 월임대료 : 5~6만원	190,077호
②50년임대	국가, 지자체, 주공	청약저축 가입자, 국가유공자, 철거민 등	·'92~'93 : 재 정 50% 기 금 20% 입주자 30% ·'94 이후 : 기 금 70% 입주자 30%	7~15평	보증금 : 490~1,550만원 월임대료 : 58~230천원	92,850호
③국민임대 (30년임대)	주공, 지방공사, 지자체	소득 4분위 이하 가구, 청약저축 가입자	재정 10~40% 기금 40% 시행자 10% 입주민 10~40%	11~18	보증금 : 1,000~1,200만원 월임대료 : 13~14만원	47,203호
④다가구주택 매입임대	주공, 지방공사	소득 4분위 이하 수급자	재정 45% 기금 40% 시행자 10% 입주민 5%	11~18	보증금 : 250~350만원 월임대료 : 8~9만원	국민임대에 포함 (503호)
⑤ 5년임대	주공, 지방공사, 민간업체	청약저축 가입자	호당 최고 6천만원까지 기금 융자	25.7평이하	시중임대료의 70~100%	579,851호
⑥10년임대	REITS, 연기금, 보험사, 민간업체, 주공	청약저축 가입자	기금 융자	45평이하	- ('03.9 도입)	-
⑦민간건설임대	민간업체	제한없음	지원없음	제한없음	자율결정	114,623호
⑧민간매입임대	개인, 민간업체	제한없음	기금 융자 (전용25.7평이하)	제한없음	자율결정	125,450호

2. 임대주택의 관리·운영체계

□ 입주자격 요건 및 선정·관리

○ **영구·50년 임대주택**은 수급자 등 **저소득 집단 위주**로 입주자격을 부여하고, **국민임대주택은 소득과 집단기준을 병용**

- 영구·국민임대주택은 신청가구를 대상으로 **점수제**에 따라 선정하고, 50년 임대주택은 주로 철거세입자들에게 우선 배정

* 공공기관 공급 임대주택의 입주자격 기준

구분	영구임대	50년임대	국민임대
입주자격	· 기초생활 수급자 · 국가 유공자 · 일군 위안부 · 북한이탈 주민 · 저소득 모·부자가정 · 장애인, 청약저축가입자	· 철거 세입자 (택지개발, 재개발, 주거환경개선사업, 도시계획사업) · 청약저축 가입자	· 50㎡미만 : 도시근로자 월평균소득 50%이하로서 당해지역 거주자 우선 · 50㎡이상 : 도시근로자 월평균소득 70%이하인 청약저축 가입자 * 영세민, 차상위계층, 장애인 등에게 가점부여 · 다가구임대 : 수급자
근거조항	· 주택공급규칙, · 서울시 주택관리규칙	· 임대주택법 · 주택공급규칙	· 주택공급규칙

- 기본 거주계약기간은 모두 2년으로 갱신회수에 제한이 없으나, 다가구매입임대주택의 경우에는 2회 갱신(최장 6년 거주)만 허용

* 영구임대주택의 경우 7년이상 거주자가 70%, 10년이상이 38.4%
* 자격탈락자는 임대료의 30%를 인상하여 2회(총 4년)에 한해 거주허용

○ 5년·10년 임대주택과 민간건설임대주택은 **청약저축 가입자 또는 업체 자율적으로 선정**하고 일정기간 임대후 분양 전환

□ 임대료 관리·운영

○ 임대보증금과 월 임대료는 입주민의 지불능력 보다는 **투입한 사업비를 기준**으로 정부가 고시하는 **「표준임대보증금 및 임대료 고시기준」에 따라 산정**

* 보증금은 건설원가의 일정비율(예 : 20%)로, 임대료는 일정비율의 원가에 대한 금리, 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 이자 등을 기준으로 산정

○ 공공기관 임대주택의 임대료는 시중 임대료의 20~60% 수준으로 최초 입주후 **자격상실 이전에는 이주가 거의 이루어지지 않음**

- 자격 탈락자임에도 퇴거를 거부함에 따라 **영구임대주택 입주민의 33.4%(서울 49.0%)가 무자격자**이나, 이들의 **60% 정도가 기초생활 수급자와 별반 차이가 없는 소득 1분위 계층**

* 영구임대주택 입주민 구성비율('03년 기준, 전체 100%)

구 분	기초생활수급자	**자격탈락자**	청약저축가입자 등
전 국	47.9%	**33.4%**	18.7%
서울시	39.5%	**49.0%**	11.5%

○ 공공기관 임대주택 입주자의 대부분이 저소득층이어서 **임대료를 체납한 가구가 많음**

- 주공이 임대하는 영구·국민·50년 임대주택 물량 212,520호중 임대료 체납가구는 50,737가구로 **4집중 1집 꼴인 23.9%가 임대료를 체납**

* 주공 영구·국민·50년임대주택의 임대료 체납(1개월이상) 실태

구분	'01년	'02년	'03년	**'04년**
체납호수	29,294	35,522	42,417	**50,737**
(증가율)	-	(21.3%)	(19.4%)	**(19.6%)**
체납금액(백만원)	3,872	4,610	6,446	**7,905**
(증가율)	-	(19.1%)	(39.8%)	**(22.7%)**

※ 5년임대주택을 포함한 '04년의 총체납가구는 69천호, 총체납금액은 144억원

□ 주택 관리체계

○ 공공기관 임대주택의 경우에는 주공·지자체 등 공공기관이 **자체적으로 관리하거나 자회사 등에 위탁하여 주택을 관리**

- 주공의 경우 자회사인 **주택관리공단**(13개 지사·297개 사무소·2,257명)에서 **영구·50년·국민임대주택 총 21만호를 관리**

- 지자체가 공급하는 임대주택의 경우 각 지자체별로 설립된 산하 공기업인 지방공사가 관리

  * 서울시의 경우 서울시 SH공사가 8만 여호를 직영 관리(142개 사무소)하고 재개발임대주택 등 3천호는 민간 관리회사에 위탁관리

○ 공단·지방공사 본부와 현장 관리사무소간에 역할을 분담하여 담당

- 본부는 입주자·시설 관리계획 수립, 관리지침 마련, 관리사무소 지도감독 및 평가 등의 업무를 담당

- **단지마다 관리사무소를 설치하여 직원이 현장에 상주하여 관리**하되, 단지별 관리사무소는 청소·경비·쓰레기 수거 등 일상업무를 담당

○ **민간이 공급**하는 임대주택의 경우에는 **임대기간 동안 자체 관리하거나 주택관리전문회사에 위탁하여 관리**

- 개별 단지에 대한 관리는 공공기관 임대주택과 유사하게 단지마다 관리사무소를 설치하여 직원 현장상주하에 일상 관리업무를 담당

- 임대기간 종료후 분양전환시 입주자대표회의에 관리업무를 이양

(목록가기)

Ⅲ. 주요 선진국의 경험과 시사점

1. 선진국의 경험

□ 임대주택 공급배경

○ 급격한 산업화와 도시화가 야기한 과밀과 민간주택의 비위생적 주거환경으로 인해 19세기부터 **저소득층의 생활불안 문제 대두**

- 영국 : 1840년 웨스터민스터의 노동자 가족중 3/4이 단칸방에 거주
- 독일 : 1880~1900년중 베를린 인구의 절반이 거실 1실당 6인 거주
- 미국 : 1857년 뉴욕 인구의 67%가 전염병이 우려되는 불량주택에 거주

- 특히 1차 대전 이후 주택소실 및 인구증가로 인한 주택부족 현상으로 **민간임대료가 폭등**함에 따라 **주거불안 심화**

* 영국 주거상황(1914년) : 자가 9.1%, 공공 0.9%, **민간임대 90%**

○ 그 결과 저소득층의 생존자체가 곤란해지고 생산성 저하 및 노동운동 격화 등 부작용이 대두됨에 따라 19세기 말부터 **『사회불안을 예방하는 보험』 차원에서 정부가 직접 공공주택을 공급**

- 유럽의 경우 정부가 최소한의 주거기준을 제시하고 재정을 투입하여 **정부나 비영리 공익법인이 임대주택을 건설**하여 공급

- 영국 : 1919년 주택도시계획법을 제정하고 5년간 50만호 건설에 착수
- 독일 : 1918년 정부와 지방정부가 사업비의 1/2씩 주택협동조합에 보조

- 미국의 경우 1920년부터 정부가 공공주택을 공급하였으나, 1949년에 중단하고 **저소득층에 대해 임대료를 보조**하는 방식으로 전환

□ 유럽의 경험

① 영 국

○ 노동당과 보수당의 집권 여하에 따라 부분적 차이는 있으나, **'70년대까지는 재정보조하에 지자체들이 공공임대주택을 건설**

- '79년 지자체가 소유한 **공공주택이 전체주택의 35.6%인 660만호**에 달할 정도로 공공부문이 실질적인 역할을 담당

- 이윤창출이 목적인 민간기업의 주택건설에 대해서는 재정지원이 없다는 원칙을 견지하여 **공공이 주택건설을 주도하고 민간이 보완**

○ 대처 정부가 들어선 '79년 이후 **민영화 정책을 추진하여 공공임대주택을 매각**하고, **임대료 보조를 통해 저소득층을 지원**

- 시중가격의 40~60% 수준으로 **입주민이나 비영리단체인 주택협회에게 불하**하여 '96년 지자체 소유 공공주택 비율은 18.7%로 감소

- 저소득층의 주거비 부담 완화를 위해 '72년부터 **정부가 임대료를 보조하는 제도를 도입**하고 '88년부터 Housing Benefit 제도로 정착

  * 일정소득('04년 16천£)이하 임차인에 대해 실주거비중 임차인이 지불할 수 없는 금액을 보조하되, 공공임대주택 거주자에 대해서는 임대료를 할인

○ 최근 공공주택 입주민에 대한 사회적 낙인 현상이 발생하는 등 **관리문제가 부각됨에 따라 임차인 참여를 활성화**

- 공공임대주택 **임차인 empowerment 프로그램**('86), **임차인 참여 협정제도**('99) 등을 통해 **입주민들에게 교육기회를 제공**하고 **임대료 등의 결정과정에 입주민들의 참여를 확대**

② 네덜란드

○ 1901년 주택법 제정이후 **비영리 공익법인인 주택조합이 재정지원을 받아 건설하는 사회임대주택**이 주택공급의 대부분을 차지

- **사회임대주택이 네덜란드 전체주택의 36%**, 총임대주택중 75%를 차지('90년대에 240만호의 주택에 대해 정부가 350억 길더를 보조)

○ 재정악화 문제를 감안하여 '95년 주택조합에 대한 재정지원을 중단하고 **정부는 임대료 보조를 통해 저소득층을 지원**

- '95년 이후로는 AEDES(주택협회들의 협회)가 금융권으로부터 저리로 자금을 조달하여 주택협회에 지원

- '75년부터 지역별 표준임대료와 실질임대료간의 차이에 대해 임차인 소득을 기준으로 65~100%를 정부가 보조

③ 독 일

○ '50년부터 비영리법인이나 주택조합이 재정보조 또는 저리융자를 받아 건설하는 **사회주택이 주택공급의 대부분을 차지**

- 사회주택은 '50년대 초기에는 신축물량의 70%를 차지한 이후 '90년대에는 20~30%로 감소하였으나, **2차대전이후 신축주택의 50%를 차지**

- 사회주택 공급 확대로 인해 재정적자가 우려됨에 따라 '82년부터 민간임대주택 시장을 활성화하는 방향으로 선회

○ '80년대 이후부터는 저소득층의 주거비 부담 완화를 위해 **임대료 보조제도에 중점을 두어 시행중**

- 일정소득 이하 임차인과 집주인에 대해 주거비의 15~25%를 지원

□ 미국의 경험

○ 시장을 중시하는 전통의 영향과 유럽보다 주택부족 문제가 심각하지 않아 **정부의 직접적인 공공임대주택 건설을 자제**

- '49~'54년간 불량주택 재개발 수단으로 총 81만호의 공공주택을 건설하였으나, **도심밀집으로 슬럼화를 초래**하는 부작용 노출

- 이후 공공임대주택 건설을 축소하고 '65년부터는 **재정보조하에 민간주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용**하는 방식을 도입

  * 도심 슬럼화 방지를 위해 민간업체가 신규건설한 주택이나 기존 주택을 지방공사가 매입하여 임대함으로써 공공주택의 분산을 유도

○ '74년 **임대료 보조제도를 본격 시행**하면서 공공주택에 대한 보조를 줄이기 시작하여 **'87년부터는 공공임대주택 건설을 중지**하고 **민간임대주택을 활용**하는 방식으로 정책을 전환

- 이에 따라 공공임대주택이 차지하는 비중은 **전체주택의 1%**인 115만여호 정도에 불과할 정도로 감소

- 해당지역 중위 소득의 50% 이하인 저소득 임차가구에 대해 임대료를 보조하는 **Housing Voucher제도를 '83년부터 시행중**

  · 정부가 지역별로 정한 표준임대료에서 가구가 지불가능한 금액(예 : 총 수입의 10%)를 공제한 금액을 주거비로 임차인에게 보조

  · 공공임대주택 거주자에 대해서도 자격요건에 부합하면 보조

  · 3~5년간 보조하되, 임차인에 대해서는 매년 소득·자산 상태를 조사하여 심사를 통과하여야 자격을 유지

  · 임차인이 거주하는 민간임대주택이 최저주거기준을 충족할 때만 지원

□ 아시아의 경험

① 싱가폴

○ '59년 자치정부 수립이후 **HDB**(주택도시개발위원회)**가 재정보조를 받아 건설하는 공공주택**을 전체국민을 대상으로 공급

- '61~'80년간 공공주택건설 5개년 계획을 4차례 추진한 결과 **전체 주택의 83.9%가 공공주택으로, 국민의 86%가 공공주택에 거주**

  * 고층개발과 녹지확보를 병행한 결과 4인 가족이 평균 34평에 거주

- 장기간 임대료를 성실하게 납부할 경우 임차인의 주택구입 능력을 감안한 가격으로 분양하여 **자가소유율이 91%**에 달함

  * 소유자가 주택매각시 공공기관이 우선 매수할 수 있도록 엄격히 운영

○ 민·관이 함께 참여하는 **광역화된 관리 시스템을 구축**하여 주택관리의 효율성을 제고

- HDB 담당자와 입주민 대표가 참여하는 Town-Council을 광역 단위로 설치하고 관리·유지·보수 기능을 담당

- 조경, 주차시설 등 단지관리 집행업무는 HDB 자회사가 담당하고 주택내부 수선은 단지인근 보수점포와 계약을 통해 처리

② 홍 콩

○ '54년 화재로 인한 이재민 주거단지 건설을 계기로 주택청(HKKA)이 105만호, 비영리법인인 주택협회(HKHS)가 39천호 등 **총 140만호의 공공임대주택을 건설하여 공급**

- 저소득층부터 소득 10분위 계층까지 **다양한 계층이 거주**하여 **전체 가구의 30.6%가 공공임대주택에 거주**

* 전체가구중 소득분위별 공공임대주택 거주비율('01년 기준)

계층	합계	1분위	2	3	4	5	6	7	8	9	10
거주비율(%)	30.6	0.69	4.91	3.70	2.25	2.51	3.72	3.52	4.22	4.53	0.58

- Social Mix를 추진한 결과 **공공임대단지의 범죄율이 일반에 비해 월등히 낮음**('98년 1만명당 범죄율 : 공공임대 39.3건, 일반 143건)

○ 공공주택에 대한 관리 문제가 대두되면서 **'99년부터 입주자에게 임대주택을 분양**하는 방향으로 정책을 전환

* 주택청 소유 40만호와 주택협회 소유 2만호 등 총 42만호를 불하

③ 일 본

○ 2차 대전이후 저소득층의 주택부족 문제가 심각해짐에 따라 **'50년 공영주택법을 제정**하면서 **3가지 유형으로 공공임대주택을 공급**

- **공영주택**은 평균소득의 최대 40%이하인 저소득층에게 **재정에서 보조**(건설비의 1/2, 임대료의 1/2)하여 공급하고, 임대료는 매년 임차인의 **수입신고를 심사하여 차별부과**하는 **응능응익형태로 운영**

- 상위계층에 대해서는 재정보조를 통해 도시기반정비공단이 **공단주택**을, 지방공사가 저리융자를 지원받아 **공사임대주택을 공급**

* '00년 기준으로 **전체주택의 7%**인 300만여호를 공급

○ 공공임대주택의 규모, 설비 등 **질적인 조건이 자가주택이나 민간임대주택에 비해 월등히 우수**

- 유도거주수준(4인 가구 전용59㎡) 미달가구 비율이 민간임대주택은 19%, 자가주택은 24.8%이나 **공영주택은 3.5%에 불과**

2. 시사점

① 모든 국가가 재정 뒷받침하에 장기임대주택 공급이나 임대료 보조제도를 운영하여 정부 주도로 저소득층 주거문제를 해결

○ 유럽 및 싱가폴 등 아시아 선진국들은 정부보조 하에 지자체 등 **공공기관이 전체주택의 7~36%를 장기임대주택으로 공급**

- 영국, 네덜란드 등 일부국가의 경우 '80년대부터 입주민에게 임대주택을 불하하고 있으나, **30~50년의 임대기간을 거쳐 분양으로 전환**

* 주요 선진국들의 공공임대주택 비중('99~'00년 기준, %)

국가	자가율	임대주택 거주비율			사회조합	기타
		공공	민간	합계		
영국	68	22	10	32	-	-
네덜란드	50	36	13	53	-	1
독일	40	20	40	60	5	-
프랑스	56	17	21	38	-	6
일본	60	7	27	34	-	5
미국	65	1	34	-	-	-

○ 미국은 재정보조 하에 임대료 보조제도를 중점적으로 운용하고 유럽 국가들도 **모두 임대료 보조제도를 병행하여 운용**

* 주요 선진국들의 임대료 보조가구 비율('93~'99년 기준, %)

구 분	영국	네덜란드	독일	프랑스	덴마크	미국
비 율	18.0	14.0	6.3	24.3	21.0	12.1

○ 현재 임대료 보조 위주로 운용하더라도 **50~100년 정도의 장기 임대주택 공급·관리 경험을 거친 후 정책을 전환**

- 주택보급률이 110%를 초과하는 등 **주택부족 문제가 완화**되고 공공임대주택 입주민에 대한 소득파악 등 **관리경험을 축적하여 학습효과를 경험**한 후 전체 국민을 대상으로 임대료 보조제도를 도입

* 시장기능을 중시하는 미국도 초기 40년간은 공공임대주택 115만호를 공급

② 보편성의 원칙에 따라 입주자격을 저소득층에 국한시키지 않고 **전 계층을 대상으로 평균수준 이상의 양질의 주택을 공급**함으로써 **사회친화적인 임대주택 정책 추진**

○ 모든 선진국들은 입주자격을 저소득층에 국한시키지 않고 **전체 계층의 보편적인 주택부족 문제를 해소하는 수단으로 활용**

- 빈곤층 집중으로 인한 사회통합 저해 및 슬럼화 심화 등 부작용을 감안하여 **Social Mix 효과가 극대화되도록 공급**

- 영국, 미국 등의 경우 공공임대주택을 매각하기 시작하면서 빈곤층 위주로 공공임대주택에 잔류하게 되어 슬럼화 등 부작용 노출

○ 선진국의 초기에 건설된 공공임대주택은 규모, 질적 수준, 환경 등이 **당시의 민간주택 평균수준을 월등히 상회하도록 건설**

- 민간주택 공급이 저조한 상황에서 **정부가 주도적으로 도시내 입지여건이 우수한 지역의 택지를 선점**하여 평균수준 이상으로 건설

- 이에 따라 저소득층과 함께 숙련근로자, 사무직 종사자 등 중산층이 거주하여 자연스럽게 **임대주택에 대한 부정적 이미지를 해소**

* 선진국 공공임대주택의 규모(전용, ㎡)

구 분	영국	독일(괄호는 건설 할당률)	프랑스	일본
비 율	평균 62	1인 : 45 (10%) 2인 : 55 (25%) 3인 : 70 (45%) 4인 : 85 (25%) 5인 이상 : 1인당 15씩 증가 (5%)	가구원별로 18～114	공영주택 19～80, 6인이상시 85까지

* 영국의 경우 대처집권이후 공공임대주택 불하로 양질의 중대형평형 주택은 매각

③ 공공주택 공급이 최선의 사회 안전망이라는 인식을 정부·지자체·시민사회 모두 공유하고 **사회계약 차원에서 추진**

○ 정부의 뒷받침 아래 **지자체가 실질적인 역할을 담당**하고 정치권 및 시민사회 모두 양질의 주택을 공급하거나 주거비를 지원하는 것을 **국가의 기본적인 책무로 인식**

④ 공공임대주택의 노후화로 인한 **관리비 증가로 재정악화 현상이 초래**됨에 따라 **임차인 참여와 관리의 효율화 추진**

○ 영국은 '80년, 미국은 '83년, 네덜란드 또한 '95년부터 **공공임대주택을 민간에게 분양하거나 임대료 보조제도로 전환**

○ 잔여 공공임대주택에 대해서는 **재정보조를 통해 유지보수**에 주력하는 한편, **입주민의 참여를 통해 관리의 효율화를 도모**

* 임차인들에 대한 교육과 자활지원을 통해 단지내 생활질서를 확립함으로써 조기 노후화로 인한 관리비 증가 문제에 대처

⑤ 민간임대주택에 대해서는 일부의 세제지원 및 자금융자 외에는 **별도의 육성책은 없으며, 시장경쟁 원리에 의해 공급**

○ 미국의 경우 민간임대주택을 15년이상 임대시 건설자금의 4~9%를 **연방소득세액에서 공제**하고, 일본의 경우 상속재산으로 임대주택 건설시 사업비의 일부를 **상속재산가액 산정에서 공제**

○ 민간임대주택의 경우 중산층 이상을 대상으로 하므로 **육성책 차원의 지원제도는 없으며**, 임대인과 임차인이 대등한 입장에서 **임대료 규제없이 시장경쟁 원리에 따라 운용**

* 통상 3개월분 월세를 보증금으로 내고 매월 월세를 임대료로 지불하는 형태로 임차인 소득의 20% 내외 수준에서 쌍방이 협의하여 책정

(목록가기)

Ⅳ. 참여정부 2년간의 추진성과와 평가

□ 서민 주거안정을 위해 **소득계층별로 차등화된 주거복지 지원 로드맵을 제시**('03.5.28)

≪ 계 층 ≫	≪ 특징 ≫	≪ 지원 방향 ≫		
소득 1분위	· 임대료 지불 능력 취약계층	· **다가구 등 매입임대** · **소형 국민임대주택 공급** · 주거급여 지원 확대	⇦	집값 안정 기조 유지
소득 2~4분위	· 자가주택 구입 능력 취약계층	· **국민임대주택 집중 공급** · 불량주택 정비 활성화 · 전월세자금 지원 확대	⇦	
소득 5·6분위	· 정부지원시 자가가능 계층	· 중소형주택 저가 공급 · **주택구입자금 지원강화**	⇦	
소득 7분위 이상	· 자가주택 구입가능 계층	· 시장기능에 일임 · 모기지론 등 금융지원	⇦	

○ 이를 구체화하기 위해 '12년까지의 주택정책 방향을 제시하는 **주택종합계획을 수립**하여 추진체계를 구축('03.9)

○ 양적 지표인 주택보급률 외에 주거의 질적 측면을 감안할 수 있도록 **최저주거기준을 정책지표로 제도화**('04.6월 기준 고시)

□ 장기임대주택 공급 확충을 위해 **150만호 건설계획을 추진중**

○ '12년까지 국민임대 100만호, 민간부문의 장기임대 50만호 등 **총 150만호의 장기임대주택을 건설토록 계획을 수립**('03.9.3)

* 장기임대주택 건설 계획('03~'12)

구 분	총 계	'03	'04	'05	'06	'07	'08~'12
국민임대	100	8	10	10	11	11	50
민간장기임대	50	-	3	5	6	6	30
합 계	150	8	13	15	17	17	80

○ **국민임대주택 건설계획 달성**을 위해 범정부적으로 노력

- 택지확보 등을 지원하기 위해 **국민임대주택건설특별법령을 제정**하고 국민임대주택 건설 **전담 기획단을 건교부에 설치**('04.3)

- 지자체의 비협조 속에서도 국무조정실 주관으로 **관계기관 협의회를 정기적으로 개최**하여 독려한 결과 목표의 **91%인 163천호를 건설**

- 철거세입자·인근지역 쪽방 생활자 등의 주거안정을 위해 **주거환경 개선지구에 11평형 국민임대주택을 30% 건설**토록 확대

○ 도심 빈곤층이 영구임대 수준의 임대료로 생활권내에서 거주할 수 있도록 **건설 일변도에서 탈피하여 매입방식을 도입**('04.6)

* 임대료 수준(15평 기준) : 보증금 250~350만원, 월임대료 8~9만원

- 도입초기인 점을 감안하여 작년에 시범사업으로 서울에서 **503호의 다가구주택을 매입하여 임대**('04.10.19, 최초입주 행사 개최)

* 서울 강서구(193), 관악구(153), 노원구(125), 영등포구(16), 중랑구(16)

○ 저소득층의 임대료 부담 완화를 위해 국민임대주택에 대한 **재정지원을 확대**('04.6)하고 **임대보증금 산정방식을 개선**('05.1)

- 다가구매입주택과 주거환경개선지구내 소형 국민임대주택에 대한 **재정지원율을 인상(40→45%)**하고 **기금이율을 인하(3→1%)**

- 소형평형의 보증금 부담을 완화하고 지역별 형평성이 제고될 수 있도록 **규모계수와 권역별 지역계수를 도입**

* 건설원가의 20%(종전) → 건설원가의 20%×**규모계수×지역계수**(현행)
* 15평형이하는 규모계수를 0.75로 하여 보증금 부담이 15%로 감소
* 지역계수 : 수도권 과밀억제권역 1.15, 기타 수도권과 광역시 1, 지방 0.85

- **노인·장애인의 주거편의**를 위해 욕실내 미끄럼방지타일, 좌식 샤워시설 등의 시설을 무료로 국민임대주택에 설치('04.8)

□ **민간의 장기임대주택 건설 참여를 촉진**하기 위해 택지·세제 등에 대한 지원책을 강구('04.7, '04.11)

○ 다양한 주거수요 충족을 위해 **중형(전용 25.7~45평)임대주택 공급을 추진**하고 공공택지 공급확대 및 세제감면 등 지원

* 건설임대에 대해서는 2호이상, 5년이상 임대시 전용 45평이하· 6억원 이하 주택에 대해서는 종합부동산세 합산대상에서 배제('05.3)

○ 장기자금 투입이 가능하도록 건설주체를 부동산투자회사(REITS), 연기금 등 **재무적 투자자에까지 확대**

* 임대주택 건설사업에 대한 REITS 투자규모 제한(자본금의 30%)를 폐지

* 임대주택사업에 참여한 REITS, 부동산펀드 등 간접투자기관의 투자자 배당소득에 대한 소득세 분리과세 지원 결정

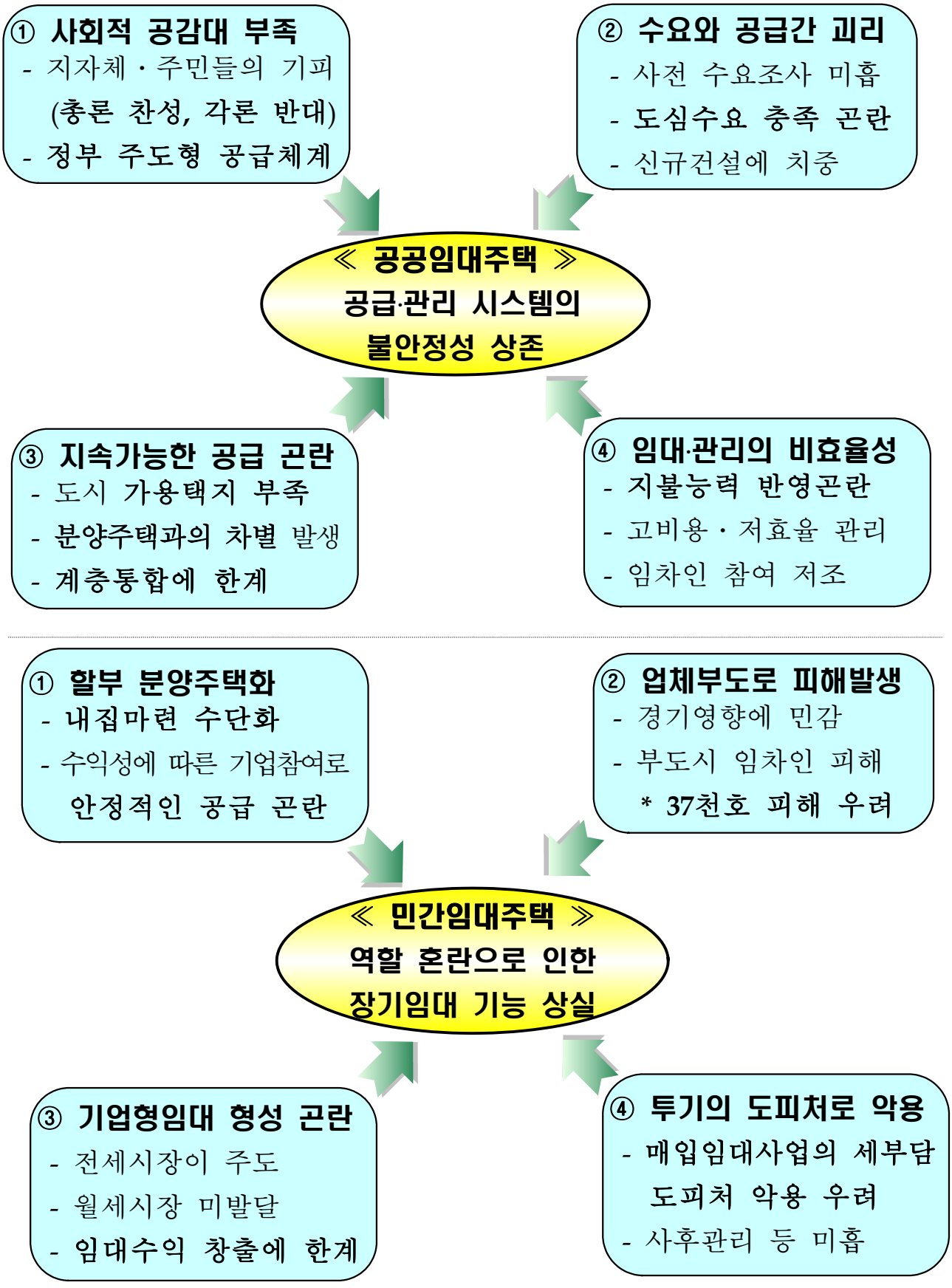
⇨ 중장기계획 수립 및 추진체계 구축을 통해 **원칙과 방향은 설정되었으나, 집행상의 장애요인이 상존**하고 있는 상태로 **향후 3년 동안 항구적인 장기임대주택 공급기반 구축 필요**

◇ 공공기관이 적극적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 **국민임대주택을 중심으로 택지·재원 등 장애요인 해소**

◇ 민간임대주택의 경우 **장기임대사업 활성화**를 통해 **서민·중산층의 주거안정에 기여한다는 기본원칙**을 확립하여 정부지원 등에 대한 정책방향을 설정

(목록가기)

Ⅴ. 남아 있는 문제들


① 사회적 공감대 부족
- 지자체·주민들의 기피
(총론 찬성, 각론 반대)
- 정부 주도형 공급체계
② 수요와 공급간 괴리
- 사전 수요조사 미흡
- 도심수요 충족 곤란
- 신규건설에 치중
≪ 공공임대주택 ≫
공급·관리 시스템의
불안정성 상존
③ 지속가능한 공급 곤란
- 도시 가용택지 부족
- 분양주택과의 차별 발생
- 계층통합에 한계
④ 임대·관리의 비효율성
- 지불능력 반영곤란
- 고비용·저효율 관리
- 임차인 참여 저조
① 할부 분양주택화
- 내집마련 수단화
- 수익성에 따른 기업참여로
안정적인 공급 곤란
② 업체부도로 피해발생
- 경기영향에 민감
- 부도시 임차인 피해
* 37천호 피해 우려
≪ 민간임대주택 ≫
역할 혼란으로 인한
장기임대 기능 상실
③ 기업형임대 형성 곤란
- 전세시장이 주도
- 월세시장 미발달
- 임대수익 창출에 한계
④ 투기의 도피처로 악용
- 매입임대사업의 세부담
도피처 악용 우려
- 사후관리 등 미흡

1. 공공임대주택의 문제점

(1) 정책의 일관성 및 사회적 공감대 부족

□ 임대주택 확대정책이 중장기적인 임대수요 충족보다는 전세값 상승 등 주택경기 동향에 따라 추진되어 **정책의 일관성 부족**

○ '92년 영구임대주택 건설 중단이후 국민임대주택 건설이 본격화된 '02년까지의 **10년 동안 장기임대주택 공급이 단절**

⇨ 임대주택 공급을 **민간임대주택**에 의존한 결과 수익성 관점에서 **단기임대후 분양전환**됨에 따라 **임대기능 저하 초래**

□ 지자체, 주민, 시민단체 등 **참여집단간의 공감대 부족**

○ 지자체는 임대수요에도 불구하고 빈곤층 집중으로 인한 **복지수요 증대와 인근지역 주민들의 민원** 등을 우려하여 **소극적**

* 작년에 서울시가 10개 지구 지정을 추진하였으나, 서초 우면2·강남 세곡·송파 마천 등 3개 지구의 경우 **자치구들이 주민공람 거부**

○ 주민들은 **총론적으로 장기임대주택 공급 확대에 동의**하나, 집값 하락을 이유로 **자신들의 동네에 건설되는 것을 반대**

* 여론조사 결과 대상자의 78.4%가 국민임대주택 건설에 동의('04.12)

○ 택지확보를 위해서는 보전가치가 낮은 개발제한구역 해제예정지역 활용이 불가피하나, **환경단체들은 환경훼손을 우려하여 반대**

* 이로 인해 택지지구 지정, 각종 영향평가 등 후속절차 이행이 지연되고 반대여론 확산 초래

⇨ 선진국과 달리 **중앙정부 주도형 공급체계로 적기공급 곤란**

* '98~'04년간 건설된 국민임대주택중 지자체 건설분은 5.9%에 불과

(2) 수요와 공급간의 괴리

□ 현재 지역별 최저주거기준 미달가구 현황 등을 감안하여 **수도권 49%, 지방 51%의 비율로 국민임대주택 건설을 추진중**

○ 서울지역에 29.3만호를 건설하여야 하나, **택지난으로 수도권 외곽지역에 건설**하여 **일부 단지의 경우 미임대 현상도 발생**

* 화성 태안8단지('04.9.14 입주)의 경우 '04.12.20 기준으로 전체건설호수 836호의 16.6%인 139호가 미임대

○ 지방의 경우에도 계획달성을 위해 인구감소율이 높고 주택보급률이 높아 **전월세값이 안정된 지역에까지 건설**되는 문제 발생

* 인구감소율이 23.2%이고 주택보급률이 148.6%인 전북 임실군에도 공급(374호)토록 계획을 수립

○ 초기경쟁이 낮아 1인가구까지 제한없이 입주함에 따라 **1인가구 입주율이 24.2%**에 달하는 등 저소득 가족에 대한 임대효과 반감

* 반면, 쪽방 거주자, 자활능력을 갖춘 노숙인 등 정부지원이 필수적인 1인 계층의 국민임대주택 입주는 어려운 상황

○ 서울지역 저소득층의 경우, 일자리 등 기존 생활권 유지를 위해서는 **도시내 거주가 불가피하나, 임대주택은 부족**

- 도심지내 영구임대주택에 대해서는 61,730명의 입주희망자가 **최장 11년 정도 대기중**(주공 45,680명, 지자체 16,050명)

- 작년부터 매입임대사업에 착수하였으나, **물량이 적어 수요충족 곤란**

⇨ 도심내 공급확대 등을 통해 **수요 부응형 공급체계를 구축**하지 않으면 **공급효과가 희석되어 반발요인만 심화**

(3) 공급기반의 불안정성 증대

□ 가용택지 고갈, 『선계획-후개발』 원칙, 친환경적 개발 요구 등으로 소요택지 확보가 어려워 **계획달성의 최대 장애요인**

○ 난개발 방지를 위해 강화된 **도시계획절차**로 **택지확보에 장시간 소요**

* 중앙도시계획위원회 심의, 1만㎡ 이상은 지구단위계획 수립 필요

○ **친환경적 개발**요구 증대로 토지의 **고밀이용이 곤란**

* 개발제한구역 해제예정지역의 경우 용적률을 160% 내외로 제한

⇨ 국민임대주택 100만호 건설에 총 **1억4천만평이 소요되나, 현재 42.9%인 6,011만평만 확보**된 상태

* 참여정부내 50만호 건설에 **7,142만평이 소요**되나, **1,919만평 부족(27%)**

□ 사업비가 증가하고 있으나 현실화되지 못할 경우 값싸게 건설할 수밖에 없어 **계층간 주거분리로 인한 사회통합 저해 우려**

○ 100만호 계획 수립시 사업비를 평균평형 **17.3평**과 건설단가 **324만원**(건축비 242 · 택지비 82)으로 추정하여 **56.1조원으로 산정**

○ 계층혼합 및 지자체 반발 완화를 위해 **건설평형이 확대**(21.3평)되고, 자재 · 노임 · 땅값 등의 상승으로 **사업비가 크게 증가**

- 주공 등 **시행자가 사업비를 추가부담(당초 10%→'03년 43.1%)**하게 되어 지자체의 사업참여 활성화에도 장애로 작용

- 추가지원이 없으면 **소형평형**(전용15평이하) **일색으로 값싸게 건설**되어 **인근 분양주택과의 격차확대로 사회적 격리현상 심화 우려**

⇨ **안정적인 장기임대주택 공급기반을 구축**하기 위해서는 **택지와 재원문제에 대한 효과적인 대응방안 마련** 필요

(4) 불합리한 입주자격 및 임대료 산정기준

□ 일정 소득수준 이하의 무주택 세대주 위주로 국민임대주택을 공급함에 따라 **토지 등 자산을 보유한 가구도 입주 가능**

○ 통계청에서 고시하는 도시근로자 가구의 월평균 소득기준에 의한 **소득요건만 충족하면 입주가 가능**

* 남양주 호평 등 8개 지구의 경우 공시지가 5천만원 이상 토지 소유가구가 19가구, 취득가액 2천만원 이상의 고급승용차 소유가구가 123가구

□ 소형(15평형)의 경우에도 **소득 1분위 계층의 소득수준에 비해 임대료 부담이 높아 국민임대주택 입주가 곤란**해지는 문제 발생

○ 소형평형에 대한 재정지원 확대(30→40%)를 감안 입주자 부담을 경감(20→10%)할 계획이었으나, 평형간 임대료 격차가 지나치게 커 실제 20%로 일률부과 함에 따라 저소득층의 부담 상승

* 소득 1분위 계층의 지불능력 비교

구분	월평균소득	부담가능 주거비(25%)	국민임대주택 임대료(15평형)
금액(원)	781,889	195,472	238,400(지방) ~ 308,500(수도권)

※ 보증금은 월세로 환산(연 10%)하고 관리비를 포함

□ 임대료가 입주자의 지불능력과는 무관하게 **건설원가를 기준으로 산정**되어 건설원가가 낮은 **영구임대주택에 수요가 집중**

○ 소득이 동일하여도 거주 **임대주택 유형에 따라 임대료 상이**

○ 건설원가 기준으로 가구별 차이 없이 동일한 임대료가 부과되므로 **지불능력이 미약한 입주자의 경우 임대료 납부연체**가 불가피

⇨ 입주자에 대한 **소득·자산 파악 능력을 배양**하여 중장기적으로는 **應能應益型 임대료 산정체계를 구축**할 필요

(5) 관리의 효율성 저하와 임차인 참여부족

□ 시설 및 입주민 관리가 단지별 노동집약식 위주로 이루어져 입주민의 관리비 부담이 증가하는 등 **고비용 저효율 요인 누적**

* 주공산하 주택관리공단의 경우 '04.10월 기준으로 20만호의 임대주택을 관리하나, 1인당 관리호수가 '98.7월 187호에서 '04.9월 116호로 감소

○ 단지별 관리사무소가 입주자 모집 및 계약체결 등 입주자 관리 업무를 담당함에 따라 **무자격자 입주, 임대료 횡령 등 발생**

○ 미국, 일본, 홍콩 등의 경우 **입주자 관리업무는 공공기관이 담당**하나, 청소 등 **단순관리업무는 권역별로 또는 민간업체에 위탁**

□ 입주 후에 독거노인, 알코올중독자, 장애인, 탈북자, 소년소녀가장 등 **취약계층의 복지수요에 대응한 생활관리 및 지원 미흡**

○ 영구임대주택의 경우 **공동체 의식 및 자율관리 노력 부족**으로 '빈곤의 섬'으로 고립됨에 따라 **임대주택에 대한 부정적 인식 심화**

- 소음·악취, 노상음주, 쓰레기 무단투기 등 **반사회적 행위가 빈번**하고 무기력감, 열등감 등이 확산되는 **사회적 배제현상 초래**

○ 관리사무소는 입주민을 "참여보다는 관리의 대상"으로 인식함에 따라 관리 및 운영 등 제반 과정에 대한 **입주민의 참여 부족**

* '01년 임차인 대표기구 구성을 허용하였으나, 구성률은 37%에 불과

⇨ '12년 장기임대주택 180만호 관리에 대비하여 **관리의 효율화와 임차인의 참여확대를 통해 고비용구조 혁신 필요**

* 현재의 1인당 관리호수 적용시 180만호 관리에 관리원 15,517명 필요

감사원 감사('04.11～'05.1)결과 요지

□ 국민임대주택 건설계획 수립 관련

○ **지역별 수요조사**를 실시하여 **수요에 맞게 건설할 필요**

- 임대수요가 상대적으로 적은 **대도시 외곽지역이나 지방 중소도시에 대량 건설**할 경우 공가발생 등 미임대 우려

○ 도심에는 나대지 부족으로 단기간에 임대주택 공급을 늘리기 어려우므로 **기존주택 매입 및 공공시설부지 활용 등 대안 필요**

○ 건설비용 상승으로 **사업비 증가가 예상되므로 계획조정 필요**

□ 공급 및 관리 관련

○ 토지 등 자산보유자가 입주하거나 1인 가구가 과다 입주하지 않도록 **입주자격 요건을 정비**

- 미자격자의 부정입주 방지 및 임대료 부과의 투명성 확보 차원에서 **임대주택 관리시스템 혁신 필요**

○ **저소득층의 임대료 부담을 경감**할 수 있도록 임대료 체계를 개선

- 소득 1분위 계층의 경우 임대료 부담 문제로 임대료가 싼 영구임대주택 입주를 희망하고 국민임대주택 입주를 기피

- 영구임대주택 대기자들이 국민임대주택으로 입주할 수 있도록 **국민임대주택 규모별로 임대료 산정기준을 정비**

2. 민간임대주택의 문제점

(1) 실질적인 임대주택 기능 미약

□ 대부분 5년 임대하고 그나마 **2.5년 경과후 분양전환**되어 할부 분양주택화 함에 따라 **장기임대 서비스 기능 상실**

* 5년임대주택 분양전환 의사(%)

구 분	계	수도권	부 산	광 주
분양전환의사	**63.5**	75.0	84.0	25.5

○ '02년 이후 **분양전환실적이 건설실적을 초과**하여 **향후 5년 임대주택의 재고가 감소할 전망**

* 5년임대주택 건설 및 분양전환실적(호)

구 분	'00	'01	'02	'03	'04
건설 실적	63,265	59,211	27,150	9,976	4,231
분양전환실적	28,652	21,778	31,441	16,768	34,314

○ '98년이후 **국민임대주택 건설로 인한 구축효과**와 **업체들이 수익성이 높은 분양주택 건설에 치중**함에 따라 크게 위축

- 민간업체들이 분양사업 부진시 보완사업으로 임대사업을 활용

* 연도별 임대주택 건설현황(호)

구 분	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04
국 민	-	2,501	20,226	10,009	35,227	50,819	71,791	91,423
5 년	91,117	79,677	78,777	63,265	59,211	27,150	9,976	4,231
민간건설	-	-	-	-	16,920	14,142	7,636	11,496

⇨ **소득 5분위이상 계층의 주거비 부담 완화와 임대주택에 대한 부정적 인식 탈피** 차원에서 **민간부문의 장기임대 주택 공급을 활성화할 필요**

(2) 부도발생시 임차인 피해 발생

□ **영세 주택업체**들이 분양사업 보완수단으로 참여함에 따라 경기 변동 영향에 의한 **부도문제**로 **임차인 피해 가능성 상존**

○ 외환위기 이후 부도임대주택이 12만가구, 이중 입주후 부도는 **7만가구**에 달하여 임차인의 **보증금 피해 및 주거불안** 우려

- 이중 임차인 피해가 예상되는 **경매추진(예정) 주택은 37천호**

＊ 부도임대주택 추이(단위 : 만호, 조원)

구 분	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04
부도세대수 (준공후)	22 (12)	22 (12)	22 (13)	21 (12)	18 (11)	15 (9)	12 (7)

* 공사중 부도임대의 경우 주택보증의 보증으로 임차인 피해는 거의 없음

○ 임차인(전세선호)과 사업자(자금 조기회수)간 이해관계 일치로 **임대료를 보증금으로 전환, 소액임차보증금 보호범위 초과** 빈번

⇨ 단기수익 보다는 **장기적 안정성 차원에서 자금을 투입할 수 있는 기업형 임대사업자 육성 필요**

(3) 입주자의 임대료부담 완화 미미

□ 민간사업자의 수익성 제고를 위하여 **'02.9월 전용18평이상 민간임대주택은 임대료와 분양전환가격을 자율결정**토록 개정

* 공공부문이 건설한 전용25.7평이하 임대주택은 임대료 등을 규제

○ 이에 따라 18~25.7평 민간건설임대주택의 경우 **임차인의 주거비 부담 완화 및 내집마련 기회부여의 의의가 반감**

○ 일부 민간임대사업자는 **임대료 인상, 임대주택 관리** 등에 있어 **적정이윤을 명분으로 임차인의 의사를 무시**하는 경향

(4) 주택투기의 도피처로 악용될 우려

□ 그간 **미분양 해소, 전월세주택의 제도권화**, 퇴직자 등에 대한 **투자처 제공** 등의 차원에서 **민간 매입임대사업**에 대해 **취·등록세, 재산세 감면** 등을 통해 활성화 지원

○ 임대사업자 등록요건도 '99.11월 **5호에서 2호이상으로 완화**

○ 13만여호가 매입임대주택으로 활용되고 있으나, 실태파악 및 **사후관리가 미흡**하고 임대료 통제 등 **공적 규제도 미흡**

- 임대사업자 등록 후 임대주택 변경 등에 대해 신고의무만 부여하고 위반하여도 처벌규정 부재

- **임차인 선정, 임대보증금, 임대료, 분양전환가격** 등을 **자율적으로 결정**할 수 있고, 신고의무도 없음

- **의무임대기간이 3년**이나 임차인과 합의시 **1.5년 경과후 분양 가능**

* 통상 임대차계약이 2년인 민간 전월세 주택과 별 차이가 없는 실정

□ 반면, 양도소득세 중과배제 등 세제혜택으로 **투기목적의 다주택보유자의 세금회피를 위한 도피처로 악용**될 우려

○ 임대사업자 등록요건과 달리 **매입임대사업에 대해서는 5호**이상 매입하여 **10년이상** 임대시 **양도소득세 중과를 배제**토록 강화

⇨ 그간의 효과 평가를 통하여 **민간매입임대사업에 대한 지원 여부 및 지원수준 등에 대한 정책방향을 재정비할 필요**

(5) 장기월세형 임대사업 정착 곤란

□ 우리 주택임대시장은 **전세제도 비율이 높아** 장기적인 수익성을 추구하는 민간의 **장기월세형 임대사업 정착이 어려움**

○ 전세제도는 통상 집값의 40~80% 정도만을 보증금으로 책정함에 따라 **집값 전체에 대한 은행이자보다 수익성이 낮음**

○ 집값이 지속적으로 상승함에 따라 집주인은 주택양도후 자본이득을 통해 수익성을 보충하여 **월세시장이 발달하지 못함**

- 월세를 받는 경우에도 전체집값을 기준으로 하지 않고 **예상 전세액을 기준으로 월세를 계산**함에 따라 월세형 임대시장 형성 곤란

- 민간이 전체 투입자금을 기준으로 월세를 산정할 경우 시중의 월세가격보다 크게 높아져 수요창출이 곤란

* 반면, 선진국의 경우 임대시장이 월세시장 구조로 형성되어 임대사업자는 장기간에 걸쳐 수익성 확보 가능

□ 이러한 여건에서 민간임대주택사업을 육성하기 위해서는 **민간의 자발적인 참여가 가능하도록 정책적 지원 필요**

○ 장기자금을 투입하고 장기간에 걸쳐 적정 수익을 확보할 수 있는 **재무적 투자자의 참여 유도 필요**

⇨ **시장원리에 따라 민간의 자발적인 장기임대주택사업 참여가 가능**하도록 정책지원 방향을 설정할 필요

(목록가기)

Ⅵ. 공공임대주택정책 개편방안

≪ 기본 방향 ≫

□ **수요 부응형 공급체계 구축 ⇒ 『필요한 곳에 공급』**

○ '07년중 전면적인 임대수요 조사 후 **공급계획 재조정**

○ 신규건설과 함께 **공급방식을 다양화**
- **기존주택을 매입하여 임대('15년까지 5만호)**
- 기존주택을 **전세로 확보한 후 임대('15년까지 1만호)**
- 기존주택 **매입후 철거·신축·임대방식 도입**

□ **지속가능한 공급체계 구축 ⇒『어울려 살 수 있도록 공급』**

○ **개발이 가능한 잠재 후보지를 최대한 발굴**

○ 사업비를 현실화하여 분양주택과 큰 격차 없이 **계층간에 혼합거주가 가능**하도록 임대주택을 공급

□ **입주자격·임대료 체계 개선 ⇒ 『부담능력에 맞게 공급』**

○ 입주 및 계약갱신시 **소득·자산 심사를 강화**

○ 입주자 **소득수준을 감안하여 임대료를 산정**

□ **관리 효율화 및 임차인 참여 활성화**

○ 관리에 대한 **지역사회의 참여 확대**

○ **임차인 대표기구의 활성화**를 통해 참여 확대 유도

⇨ **공급체계가 사회통합적 토대위에 효율화되도록 개선**

1. 수요에 부응하는 공급체계 구축

1-1 임대수요 조사후 공급계획 조정

□ 장기임대 수요에 대한 **정부·지자체 합동조사**를 통해 어느 지역, 어떤 계층에 대해 국민임대주택을 공급할 것인지 확정

⇨ 합동조사 결과를 바탕으로 **'08~'12년간 국민임대주택 신규 건설 및 매입임대 계획을 조정('08년 상반기)**

○ 금년에 시행되는 인구·주택 센서스(5년 주기로 시행) 결과가 '07년에 도출되면 그 결과를 토대로 지역별 최저주거기준 미달 가구와 소득수준별 주거실태 등 **임대수요를 조사('07년중)**

○ 공급물량의 확대 또는 축소, 지역별·건설 및 매입간 조정, 추진기간의 단축 또는 연장 등 **전면적으로 재검토**

□ '07년까지는 당초 계획대로 **총 50만호를 건설·매입**한다는 목표 달성에 주력하되, **지역별 여건을 감안하여 추진**

⇨ 임대소요가 있는 지역에 공급될 수 있도록 지방의 경우 지역별 인구·가구증가율, 주택보급률, 주거비, 주거 낙후도 등을 **종합 평가하여 적정기준을 충족하는 지역에 후보지를 선정**
(금년 하반기중 후보지 평가기준 마련)

○ 지역별, 소득계층별 다양한 임대수요에 부응할 수 있도록 **공급방식 또한 다양화하여 금년부터 시행**

1-2 기존 다가구주택 매입·임대사업 확대

□ 작년 시범사업으로 시행된 다가구 매입임대사업의 경우 주거학회 평가('05.1)결과 도심 빈곤층의 주거안정 효과가 높은 점과 도심 지내 신규택지 확보난 등을 감안하여 **매입물량을 대폭 확대**

⇨ 당초 1만호 매입계획('04~'08, 금년 2천호)을 **금년부터** 국민임대주택 건설이 종료단계에 접어드는 **'15년까지 매년 4,500호씩 총 5만호를 매입·임대토록 확대**

* 사업비 분담률 : 재정 45%, 기금 40%, 시행자 10%, 입주민 5%

○ 취약계층의 주거안정을 위해 **그룹홈 입주대상**을 장애인 외에 **아동 등 유형별로 다양화**

○ 매입주택을 자활 프로그램 등을 운영하는 **비영리단체에 임대하거나 위탁**하여 입주민에 대한 **복지서비스 지원과 연계강화**

1-3 기존주택 전세·임대제도 도입

□ 매입임대 방식이 도심내 장기임대주택 공급확대 차원에서 바람직하나, **일부 부작용도 우려되므로 대안적 공급방안 병행 필요**

○ 대량매입시 지역 집값불안 자극, 집값상승시 매물부족 또는 매입비 상승, 주택관리 문제 등 부작용 우려

* 일부 집주인의 경우 2~3년후 주공이 매입하길 원하는 경우도 발생

⇨ 주공 또는 지자체가 **기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 수급자와 차상위층 등 저소득층에게 재임대**하는 방식 도입

○ **금년중 500호를 대상으로 시범사업을 추진**하고 '06~'15년간 **매년 1천호씩 총 1만호를 전세임대**

* 임대기간 중간에 집주인이 매도 희망시 공공기관이 매입하여 계속 임대

○ 사업비는 호당 5천만원을 기준으로 국민주택기금을 활용하되, **관리비·수리비 등 사업비의 일부(5% 수준)를 재정에서 지원**

* 임대료는 다가구주택 매입·임대 수준

1-4 민간의 부도임대주택 매입·임대

□ 도심내 임대주택 공급확대와 임대주택 부도로 경매에 처해 보증금을 변제받지 못하는 입주민들의 주거불안 해소를 위해 **민간 부도임대주택을 매입하여 국민임대로 전환**하여 공급

* 준공후 부도임대주택 73천호중 피해가 우려되는 37천호를 대상으로 시행

○ 입주민은 부도이후 장기간 **보증금을 반환받지 못해 거주이전이 불가능**하고 제3자 인수시 언제든 퇴거해야 하여 주거불안 심각

○ 기금 지원을 받지 않은 일반주택 세입자와의 형평성 문제가 제기되나, 공공임대주택에 대한 **신뢰성 확보 차원에서 불가피**

* 5년 임대인 부도임대주택을 공공이 매입하여 장기임대로 전환

⇨ **금년에 1~2개 단지·300호 규모로 시범사업을 시행**한 후 효과 및 문제점을 평가하여 확대 여부를 결정

○ **경매절차를 통하여 취득**하되, 기존 거주자는 주거안정 차원에서 일정기간 계속 거주할 수 있도록 허용

* 사업비는 국민임대주택 건설과 동일한 비율로 분담

1-5 기존주택 매입·철거·임대 방식 도입

□ 도심의 소규모 **노후불량 단독·다가구주택**을 매입한 후 **철거하고 국민임대주택을 신축**·공급하는 방식을 도입

* 효과 : 도심지내 임대주택 공급 확대, 유지보수 비용 절감

⇨ **금년에 서울지역에서 2개소를 선정하여 시범사업을 추진**

○ 땅값이 비싸 사업비가 증가할 것으로 예상되므로 입주민의 **지불능력을 고려하여 대상자를 선정**하고 **임대료도 상향조정**

* 임대료 비교 : 다가구매입임대 보증금 250~350만원, 월 8~9만원
매입·신축임대 보증금 555만원, 월 14~16만원

○ 현 국민임대주택 건설에 대한 지원조건에 따라 평형별로 사업비의 10~40%를 재정에서 지원

1-6 자활능력을 갖춘 단신자에 대한 매입임대사업 실시

□ 자활능력을 갖춘 노숙인이 쪽방 외에는 저렴하게 주거공간을 마련할 방법이 없어 **주거문제 해결이 자활의 최대의 걸림돌**

* 노숙인쉼터 퇴소 후 인근 쪽방에 거주하다 20~25%는 다시 거리노숙으로 복귀

⇨ 자활의욕을 가진 **노숙인과 쪽방 거주자 등 단신계층이 입주**할 수 있도록 **금년도 매입임대 물량중 300세대에 대해 시범 시행**

○ 자활 프로그램을 이행하는 등 **자립 의지가 있는 사람에 한해 공급**하고, 노숙인 쉼터·쪽방 상담소 등에 근무하는 **사회복지사들이 주기적으로 방문하여 상담·지원**

2. 지속가능한 공급기반 구축

2-1 소요택지의 적기 확보

□ 단기 방안 : 관계기관간 협조체계를 강화

⇨ 금년 상반기부터 국무조정실 주관으로 **주택건설지원협의회를 매월 1회 이상 개최**하여 효과적인 택지확보 시스템을 가동

* 작년에는 4/4분기중 7회 개최하여 12월중에만 70%의 실적을 달성

○ 개발반대가 극심한 지구에 대해서는 **지역주민·지자체 등이 참여하는 지역협의회를 구성**하여 사회적 공감대 형성 유도

○ **국민임대기획단**이 국민임대단지 택지확보 및 주택건설 승인 등의 업무를 전담하고 있으나, 현재 **임시조직**(정원 10명)으로 사업추진에 한계가 있어 **정규 조직화 및 인력보강 추진**

* 29만호 건설을 위한 분당·일산 등 5대 신도시 건설의 경우 1실장 1기획관 5담당관 총 43명으로 신도시건설기획실을 정규조직으로 운영

□ 중장기 방안 : 개발가능 택지를 적극적으로 발굴

⇨ **도시내에서 가용택지를 최대한 확보**하고, 국민임대주택 건설이 가능한 **개발잠재 지역을 관계부처 합동으로 조사·발굴**
(상시추진하되, 1차로 금년 11월까지 발굴후 12월중 국무회의 보고)

① 도심내 가용택지 확보

- 시유지, 교도소·군부대 시설 등 **도시계획시설 이적지**, 학교부지 등 **장기미집행 도시계획시설용지를 활용**하여 소규모 형태로 확보

- **철도차량기지** 등을 **입체개발**하여 국민임대주택단지 건설

② 개발이 가능한 잠재적 후보지를 조사·발굴

- 택지확보가 어려운 **수도권을 대상**으로 건교부 주관하에 토공·주공 등 시행자가 **개발가능한 후보지를 조사·발굴**

  * 농업진흥지역, 군사시설보호구역, 계획관리지역 등 개발가능지역을 조사하여 보전가치가 낮은 지역을 중심으로 후보지역을 발굴

- 조사결과에 따라 건교부가 관계기관과 1차 협의한 후 국무조정실 주택건설지원협의회를 통해 **개발가능성, 활용방안 등을 일괄협의**

- 추가조정이 필요한 후보지는 **경제정책조정회의에 상정하여 조정하고 최종결과를 국무회의에 보고**

- 합의된 후보지는 기능 및 특성에 따라 **일반택지지구, 국민임대 단지 등으로 개발구상을 세분**하여 지구지정 등 후속조치를 이행

2-2 소득계층간 사회통합효과 제고

① 다양한 계층이 입주할 수 있도록 **평형을 다양화**

⇨ 건설규모에 **11평형**(전용 7~8평)**과 24평형**(전용 18평)**을 도입**
(현재 14~20평형 → 개선 **11~24평형**)

② 임대주택의 질이 분양주택과 크게 차이나지 않도록 **사업비를 현실화하여 재정과 국민주택기금을 지원**

⇨ 그 동안의 자재 및 노임 상승률 등을 감안하여 **평당 건설단가를 375만원으로 인상**('04년 발주단가에 물가상승률 6% 반영)
·324만원(택지비 82, 건축비 242) ⇒ **375만원(택지비 100, 건축비 275)**

○ 이를 통해 **재정에서 1.7조원, 국민주택기금에서 8.6조원 등 총 10.3조원을 추가지원**

○ 앞으로 물가 및 땅값 상승률 등을 감안하여 **매년 건설비가 자동적으로 현실화**될 수 있도록 적정 사업비 산출체계를 구축 (금년중 건교부·예산처 협의하에 연구용역 시행)

③ 임대료 부담수준 인하

⇨ 임대료가 시중수준 보다 낮도록 **입주자 부담비율을 인하**하되, **국민주택기금 지원비율을 인상(40→40~50%)**

* 사업비 분담체계 변경안

구 분	구 분	계	재 정	주택기금	사업자	입주자
현 행	Ⅰ형(14~15)	100%	40%	40%	10%	10%
	Ⅱ형(16~18)	100%	20%	40%	10%	30%
	Ⅲ형(19~20)	100%	10%	40%	10%	40%
	사업비	**56.1조원**	**11.3조원**	**22.4조원**	**5.6조원**	**16.7조원**
변 경	Ⅰ형(11~15)	100%	40%	40%	10%	10%
	Ⅱ형(16~18)	100%	20%	**45%**	10%	**25%**
	Ⅲ형(19~24)	100%	10%	**50%**	10%	**30%**
	사업비	**66.8조원**	**13조원**	**31조원**	**6.7조원**	**16.1조원**

* Ⅱ형과 Ⅲ형의 경우 현행기준 유지시 임대료가 시세를 초과하는 단지가 많음.

○ 기금수지에 미치는 영향을 최소화하고 국민임대주택 재원을 확보할 수 있도록 **복권수익금을 안정적으로 확보**

- 복권수익금 70%중 최소 60%이상(연 4~5천억원)을 안정적으로 기금에 전입할 수 있도록 금년 상반기중 위원회 운영기준 마련

④ 주공의 분양주택 건설 확대

⇨ 동일단지·동일건물에 **임대·분양주택을 함께 배치하여 계층간 혼합거주를 유도**할 수 있도록 **주공의 분양주택 건설을 확대**

○ 국민임대주택 건설이 계속되는 **'12년까지 주공이 개발하는 공공택지**에 대해서는 **주공이 전용 25.7평 초과 주택도 직접 분양**할 수 있도록 허용(공기업경영평가위원회 의결사항)

○ 다만, 분양수익은 **국민임대주택 사업에 사용토록 제한**하고 **매 지구마다 국민임대주택사업 투입내역을 공개**

- 전용25.7평이하 분양용 택지 : 분양가 상한제(표준건축비+택지비) 적용
- 25.7평초과 분양용 택지 : 채권입찰제를 적용하여 주공이 민간에 분양(현행)
  → **주공이 아파트 직접 건설·분양, 수익은 국민임대사업 투입(개선)**

2-3 연기금 참여를 통한 경쟁체계 조성

□ 현재는 물량의 대부분을 주공이, 보조적으로 지자체가 건설

⇨ **연기금이 국민임대주택 건설에 참여하여 경쟁적으로 임대주택 공급을 확대**할 수 있도록 개선
(예산처 주관으로 세부방안을 확정하여 금년 하반기중 공모착수)

○ **연기금이 건설업체와 컨소시엄을 구성하여 응모**토록 하고 현행 임대료 조건과 주택품질을 충족할 경우 사업참여 허용

* 영세업체의 난립 우려, 건설업체의 부도 가능성, 재정지원의 수혜효과 등 감안시 연기금이 참여하는 컨소시엄에 한해 허용

< 시범사업 시행방안 예시 >

- 준공후 소유권이 국가로 귀속되는 시기에 **현행과 동일하게 재정(10~40%)을 지원**
- 현행 국민임대주택과 동일품질을 확보하기 위해 **주공이 국가를 대행하여 감독**
- 연기금은 **임대료 수입의 일부에서 수익을 창출**

3. 지자체와 지방공사의 참여 활성화

3-1 사업비 부담 완화

□ 현재 국민임대주택 건설 또는 매입시 사업비의 10%를 자체 부담하여야 하나, 재정 형편 등으로 인해 사업 참여가 곤란

⇨ 지방의 낮은 재정 자립도를 감안하여 **자체 사업비 부담분 10%를 국민주택기금에서 융자**

3-2 재개발임대주택에 대해서도 재정지원

□ 철거세입자의 주거안정을 위해 재개발구역내에 건립한 주택을 **서울시가 매입하여 임대주택**(98구역 43,485호)**으로 공급**하여 왔으나, **국고지원 없이 추진**하여 자금압박 심화로 활성화에 애로

○ **금년부터 63천호를 공급할 계획**으로 뉴타운 사업 시행에 따라 4만명의 철거세입자가 발생하여 3만호 공급이 불가피한 실정

* 서울시 실적 및 계획

구 분	계	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07 이후
계	80,164	7,491	3,186	4,809	1,714	6,384	12,580	44,000
재개발	50,369	7,491	3,186	4,809	1,714	4,027	6,142	23,000
뉴타운	29,795					2,357	6,438	21,000

○ 경기도, 부산 등 여타 대도시의 경우에도 자금부족으로 임대주택 매입여력이 없어 **재개발 사업 추진자체가 곤란**한 실정

⇨ **지자체들이 보다 적극적으로 도심내 임대주택 사업에 참여**할 수 있도록 **국민임대주택에 포함하여 재정을 지원**

* 현 지원조건에 따라 평형별로 사업비의 10~40%를 지원

4. 입주자격 및 임대료 산정체계 개선

4-1 입주자격 정비

① 1인 가구의 과다입주 문제 완화

⇨ 국민임대주택은 **원칙적으로 2인 이상 가구에 공급**토록 하되, **가구원수가 많을수록 우대**받도록 개선(주택공급규칙 개정)

○ 1인 가구에게 단독으로 공급할 필요가 있을 경우 **전용 40㎡ 이하 소형평형에 한해 허용**

② 최초 입주 및 계약갱신시 소득·자산 심사를 강화

⇨ **소득·자산 심사를 실질화**하여 무자격자 거주로 인한 형평성 문제가 대두되지 않도록 대응

○ 단기적으로 현재 파악이 가능한 **토지·자동차 등의 자산을 입주심사기준에 반영**(금년 하반기 모집분부터)

○ 중기적으로 입주자에 대한 소득·자산 조회자료 등을 축적하는 **공공기관 임대주택 입주자 전산망을 구축('06년 상반기까지)**

○ 장기적으로는 현행 건설원가에 따른 임대료 체계를 입주자의 소득·자산 등 지불능력을 감안한 체계로 전환할 수 있도록 관련부처와 지자체의 **소득·자산 파악능력을 배양할 필요**

* 현재 자영업자와 일용직 등에 대한 정확한 소득·자산 파악에 한계

4-2 임대료 산정체계 개선 및 체납요인 완화

① 소득수준·입주가능 주택규모 및 임대료와의 연계 강화

⇨ 단기적으로 임대보증금을 **주택규모와 소득수준에 따라 차등화** **(금년 하반기부터 적용)**

*** 차등화 방안**

주택유형	11~15평형	16~18평형	19~24평형
건설비율	30%	30%	40%
재정지원	40%	20%	10%
입주자격	소득 1~2분위	소득 3분위이하	소득 4분위이하
보 증 금	**사업비의 10% 수준**	**사업비의 25% 수준**	**사업비의 30% 수준**

○ 입주자 전산망 구축에 따른 소득·자산 파악 정도를 감안하여 부담능력과 수혜수준에 따른 **應能應益型 임대료체계로 전환** **(전산망 구축후 시범적용을 거쳐 '07년부터 응능응익형으로 개선)**

② 국민임대주택 자격탈락자에 대해 임대료 증액후 퇴거유도

⇨ 소득·자산 심사결과 **자격기준을 상실할 경우 일정기간 동안 임대료를 증액하여 부과**한 후 퇴거토록 조치

○ 소득 5~6분위일 경우 임대료에 30%를 추가한 금액과 시중 임대료중 낮은 임대료로 2년후 명도를 조건으로 2년간 거주 허용

- 2년 경과후에도 명도거부시 50% 증액하고 이후 명도소송 제기

○ 소득 7분위 이상일 경우 시장임대료 수준으로 부과하고 6개월 이내에 퇴거하되, 6개월 경과시 명도소송을 제기

③ 수급자 가구의 임대료 체납문제 완화

⇨ 공공기관 임대주택 거주자가 수급자일 경우 매월 지급받는 주거급여액중 임대료 해당금액(임대료가 더 높으면 주거급여전액)을 **수급자를 거치지 않고 바로 공급주체인 공공기관에 지급** (’07년중 기초생활보장법 개정)

5. 관리의 효율화 및 임차인 참여 활성화

5-1 관리의 효율화

① 체계적인 임대·관리 시스템을 구축

⇨ 입주자 선정 및 임대료 징수 등 **임대업무와** 청소, 경비 등 **일상관리업무간의 구분을 통한 종합적인 관리시스템 구축** (’06년부터 시행)

○ 임대차 계약, 임대료 관리 등 **임대업무는 중앙관리시스템과 권역별 센터에 의한 거점관리 방식으로 추진**

○ 시설물 보수, 청소, 경비 등 **관리업무는 민간위탁 부분을 최대화하여 운영의 효율화를 유도**

② 관리에 대한 커뮤니티 참여 활성화

⇨ 자치관리기구에 의한 권역별 광역관리로 커뮤니티 참여를 활성화하는 **선진국 사례를 감안하여 금년중 시범사업 추진**

○ **지자체, NGO, 지역유지 등을 중심으로 위원회를 구성**하여 임차인에 대한 주거복지 지원을 최우선으로 지원하는 관리시스템을 매입임대단지를 대상으로 시범사업 추진

4-2 임차인 참여 활성화

□ **임차인들이 대표회의를 구성**하여 임대주택 관리규약 제정 등의 경우에 **임대사업자와 협의**할 수 있도록 하고 있음.

○ 관리에 임차인대표회의가 참여할 수 있는 여지가 적고 임차인들의 관심 또한 부족하여 **활성화되지 못하고 있는 실정**

⇨ **관리·운영정보의 투명한 공개와 임차인 교육, 관리 참여 확대** 등을 통해 **임차인 참여가 활성화**될 수 있도록 개선

○ **관련정보를 임차인들에게 공개**하여 관리·운영의 투명성 제고

* 캐나다 몬트리올의 경우 뉴스레터 배포 및 정기적 모임 등을 통해 제공

○ 임차인대표기구 임직원을 대상으로 시설물관리와 리더쉽 등에 대한 **교육훈련을 강화하여 참여역량을 제고**

○ **관리활동에 대한 임차인 참여기회를 확대**

- **주택관리업체 선정시 임차인대표회의 의견 반영**
- 청소·경비·소독 등 일반관리 업무와 일상적인 수선유지 등에 대해 임차인들의 참여를 확대하여 자율관리 유도

○ 활동실적이 우수한 단지에 대하여는 **대표회의의 참여범위를 확대하고 포상하는 등 인센티브를 부여**

- 지자체와 공급주체가 활동실적을 평가하여 우수 단지를 선별하고 포상 및 자체 활동비 마련 지원 등 인센티브를 강화

(목록가기)

Ⅶ. 민간임대주택정책 개편방향

≪ 기본방향 ≫

□ 임대주택 재고확충 및 실질적인 임대기능 확보 차원에서 **10년 장기임대주택 건설은 지속적으로 추진**

○ 민간위주 사업인 점을 감안하여 **정부 주도하의 장기계획(50만호 계획)의 재조정 여부 검토**

□ 임대기간 장기화에 따른 **수익성 감소, 부도발생위험 증가** 등에 대한 **대응체계 구축**

○ **부도문제가 재발되지 않도록** 예방책을 강구

○ **공공부문의 역할을 강화**하면서 장기자금 운용이 가능한 **재무적 투자자의 참여**를 유도하고 **기업형 임대사업자를 육성**

□ 임대주택 공급확대를 위하여 **지원은 강화**하되, **주거복지 제고 및 투기목적 악용방지를 위한 방안을 강구**

○ 임차인의 **주거복지 제고를 위한 공적 기능 강화**

○ 다주택 보유자들이 투기목적으로 악용하지 못하도록 **매입임대사업의 경우 임대기간 연장 등 공적 규제 강화**

⇨ **건교부에 구성된 임대주택정책검토위원회('05.3.31 구성)**에서 기본방향에 따른 **세부 개선방안을 6월까지 마련**

*** 6월중 국무회의 또는 경제정책조정회의를 통해 확정·발표**

1. 10년장기임대주택 50만호 건설물량 재검토

□ 임대주택 재고확충 효과를 감안하여 **5년임대주택을 10년장기임대주택으로 전환**하는 정책기조는 유지

○ 무주택 저소득층의 주거안정을 위한 임대주택의 재고확충을 위해서는 **임대기간을 장기화하는 것이 바람직**

⇨ 택지확보 여건 등 실행 가능성을 감안하여 **장기임대주택 50만호 건설 계획의 타당성 재검토후 정책방향 설정**

○ 정부는 민간이 참여할 수 있는 제도적 기반을 마련하는 역할에 국한할 필요 → **목표 미달시** 민간참여 유도를 위한 **수익성 제고 위주의 불합리한 지원방안 남발 우려**

2. 부도 예방 및 정상화 방안 강구

□ 민간의 신규 임대주택사업에 대해서는 **임차인 보증금 보호가 가능하도록 부도예방을 위한 관리틀을 마련**할 필요

○ 특별관리 대상인 거액여신업체(현재 13개)에 대해서는 사업장별 건전성 유지가 가능하도록 부채율 감축 등 **재무구조 개선 필요**

○ 기 부도 사업장의 경우 매입·임대 활용과 함께 임차인들이 원활하게 분양전환받을 수 있도록 **정상화 방안 강구 필요**

⇨ 부도로 인해 **임대주택이 임차인 생활불안의 요인으로 전락하는 일이 없도록** 검토위원회에서 대안 분석후 개선방안 마련

3. 공공기관 및 재무적 투자자의 참여 유도

□ **10년임대주택**의 경우 **개발 및 운용에 14년이 소요**되어 장기 자금 조달·운용능력이 부족한 주택건설업체의 참여 곤란

○ 주공, 지자체 등 공공기관이 계층통합 차원에서 국민임대주택과 함께 **10년임대주택을 건설할 수 있도록 유도**

○ 연기금, 부동산투자회사 등 **재무적투자자들이 임대주택 개발 및 운용**에 참여하도록 정부 지원방향을 설정

* 재무적 투자자들은 7~8%의 수익성만 보장되면 참여하겠다는 의사

○ 세제감면, 공공택지가격 인하 등 간접지원 방안별 검토를 통해 적정 수익률에 접근하게 한다는 측면에서 **단계별 추진 필요**

⇨ **용인 흥덕지구**를 대상으로 재무적 투자자 또는 SPC(부동산 투자회사 등)가 참여하는 **시범사업 추진 후 확대여부 결정**

4. 기업형 장기임대사업자 육성방향 설정

□ 임대주택에 대한 부정적 인식을 완화하고 다양한 주거수요에 부응하기 위해서는 중형임대주택 공급 필요

○ **소형임대주택은 공공기관이, 중형임대주택은 민간부문**이 공급한다는 원칙 아래 **기업형 장기임대사업자 육성방향을 설정**

⇨ **지원대상 평형범위, 정부의 지원 정도 및 효과 등**을 검토위원회에서 평가하여 **세부 정책방향을 확정**

5. 입주자에 대한 주거복지 지원기능 제고

□ 현재 지금·택지 지원을 받는 전용18~25.7평 민간임대주택의 경우 **임대료, 분양전환가격** 등에 대한 제한이 없음('02.9 부터)

구 분	전용 18평이하(10년임대주택의 경우)	**전용 18~25.7평**
임대료	감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 제세공과금 및 자기자금이자의 합계	**자율화**
분양전환가격	감정평가금액	**자율화**

○ **임대조건**도 일부 임대주택사업자의 경우 수익성 확보라는 이유로 **매년 5%씩 일률 인상**하여 임차인의 불만 초래

⇨ 현행 임대차 관계, 주거복지 지원방향 등에 대해 **검토위원회가 분석·평가하여 세부 개선방안을 마련**

6. 매입임대주택에 대한 공적규제 강화

□ 매입임대주택에 대한 공적 규제가 미약하여 임차인 주거복지 제고효과는 미약한 반면, 자칫 **투기목적으로 악용될 우려**

* 5호이상, 10년이상 임대시 종합부동산세 합산배제

○ 기존 다주택 보유자들이 종합부동산세 및 양도세 회피 등을 위해 매입임대사업자 제도를 악용할 우려

⇨ **사후관리 강화** 등 제도를 개선하고 지원대상 매입임대사업자의 범위를 설정하는 등 **악용되지 않도록 방안 마련**

(목록가기)

Ⅷ. 조치사항 및 추진일정

구 분	조치사항 및 추진일정	주관부처
1. 수요에 부응하는 공급체계 구축		
1-1. 수요조사후 공급계획 조정	①지역별 임대수요 조사('07년) ②공급계획 조정('08년 상반기) ③지방 후보지기준 마련(금년 하반기)	건교부·지자체 건교부 건교부
1-2. 다가구주택 매입임대 확대	①'04~'15년간 총 5만호 매입임대 ②입주대상 그룹홈 범위 확대 ③비영리단체에 임대 또는 운영위탁	건교부 건교부 건교부
1-3. 다가구주택 전세임대 도입	①금년 500호 시범사업 추진 ②'06~'15년간 총 1만호 전세임대	건교부
1-4. 민간 부도임대 주택 매입임대	①금년 300호 시범사업 추진 ②시범사업 효과 평가후 확대	건교부
1-5. 기존주택 매입 철거임대 도입	①금년 서울 2개소 시범사업 추진	건교부
1-6. 단신자용 매입 임대사업 실시	①금년에 300호 시범사업 추진	건교부
2. 지속가능한 공급기반 구축		
2-1. 소요택지의 적기확보	①매월 건설지원협의회 정기 개최 ②금년부터 필요지역에 지역협의회 구성 ③국민임대기획단 정규조직화(금년 상반기중) ④개발가능 후보지 조사발굴(금년 12월)	국무조정실 건교부, 지자체 건교부, 행자부 관계부처
2-2. 계층간 통합 효과 제고	①평형 다양화(금년부터) ②사업비 현실화, 연구용역 추진(금년부터) ③복권수익금의 안정적 확보(금년 상반기중) ④주공의 분양주택 건설 확대(금년부터) - 공기업경영평가위원회 의결	건교부, 예산처 건교부, 예산처 복권위원회 예산처
2-3. 연기금 참여허용	①세부방안 마련후 하반기중 공모 착수	예산처, 건교부

구 분	조치사항 및 추진일정	주관부처
3. 지자체와 지방공사의 참여 활성화		
3-1. 사업비 부담완화	①금년부터 자체부담분 기금 융자	건교부
3-2. 재개발임대주택 재정지원	①금년부터 국민임대주택 예산 활용 지원	건교부・서울시
4. 입주자격 및 임대료 산정체계 개선		
4-1. 입주자격 정비	①1인가구 과다입주 완화(금년부터) ②자산보유에 따른 자격제한(금년 하반기) ③입주자 전산망 구축('06년 상반기)	건교부 건교부 건교부, 주공
4-2. 임대료 산정체계 개선 및 체납완화	①임대보증금 차등화(금년 하반기부터) ②응능응익형 체계 구축('07년부터) ③국민임대주택 퇴거요건 마련(금년 하반기부터) ④주거급여 공공기관 지급('07년 법개정)	건교부 건교부 건교부 복지부
5. 관리 효율화 및 임차인 참여 활성화		
5-1. 체계적 임대・관리시스템 구축	①종합 관리시스템 구축('06년부터) ②커뮤니티 참여 활성화(금년중 시범사업 실시)	건교부, 주공 건교부, 주공
5-2. 임차인 참여 활성화	①관리・운영 정보의 적기공개 ②임차인 대표기구에 대한 교육훈련 강화 ③관리활동에 대한 임차인 참여 확대 ④우수 단지에 대한 인센티브 부여	공급주체 공급주체 공급주체 공급주체
6. 민간임대주택 정책개편 방안 마련(금년 6월까지, 건교부)		