

가구특성별 주거복지정책 연계체계 구축방안

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| 1. 주거복지 프로그램 연계체계 필요성 | 4. 주거복지 수요 및 소요재원 |
| 2. 주거복지 프로그램 현황 및 수혜자격기준 | 5. 주거복지 전달체계 개선방안 |
| 3. 가구특성별 주거복지 지원체계 구축 | |

1. 주거복지 프로그램 연계체계 필요성

- 전반적인 주거수준의 향상에도 불구하고 소득의 양극화로 인해 주거수준의 양극화 또한 심화되고 있음. 서울시의 주거복지정책 대상가구는 공공(국민)임대주택 입주자 소득상한선인 소득 4분위 이하 임차가구를 적용할 경우 대략 65만가구로 추정할 수 있음. 그러나 현재 주거복지정책 수혜자는 공공임대주택 입주가구와 저소득영세민 전세자금 용자가구를 합쳐 약 20만가구에 불과한 실정으로 전체 임차가구의 10% 정도가 혜택을 받고 있음.
- 국민기초생활보장 수급자에게 지급되는 주거급여의 경우 가처분소득 형태의 현금지원방식으로 지원되어 수급자의 주거문제보다는 생계비로 인식되는 경우가 많음. 아울러 비닐하우스, 쪽방, 지하방 거주가구 등 한계주거계층의 경우 대체로 주거복지의 사각지대에 놓여 있는 것으로 나타남.
- 또한 프로그램간 편익수준의 격차가 커 영구임대주택에서 공공임대주택으로, 공공임대주택에서 전세자금 용자로 연계가 이루어지지 않고, 공공임대주택의 경우에도 재고 부족과 소형평형 위주의 구성으로 일단 입주하고 나면 거의 순환이 되지 않는 문제가 있음.
- 저소득가구의 다양한 주거요구에 맞추어 가구 중심의 주거복지 지원체계를 구축하기 위해서는 지원내용을 다양화할 필요가 있으며, 일관된 대상자 선정기준을 토대로 정책간 단절문제와 형평성문제를 보완하고, 주거복지 요구가 큰 가구에게 편익이 큰 프로그램이 배정되도록 주거복지 프로그램을 체계화할 필요가 있음.

2. 주거복지 프로그램 현황 및 수혜자격기준

○ 주거복지 수혜가구 주거실태

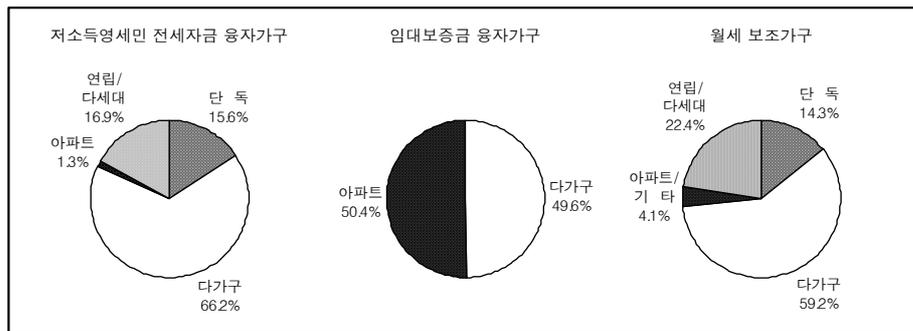
- 서울시에서 시행중인 주거복지 프로그램은 공공임대주택, 저소득영세민 전세자금 용자, 월세 보조 등이 있음. 아직까지 공공임대주택이 주축을 이루고 있으나 점차 주거비 지원 프로그램의 비중이 확대되는 추세임.

<표 1> 주거복지 프로그램별 수혜가구

영구임대주택	공공임대주택	저소득영세민 전세자금 용자	임대보증금 용자 / 월세 보조	계	국기법 상의 주거급여
47.3천가구	64.3천가구	77.0천가구	7.5천가구	196.1천가구	88.9천가구

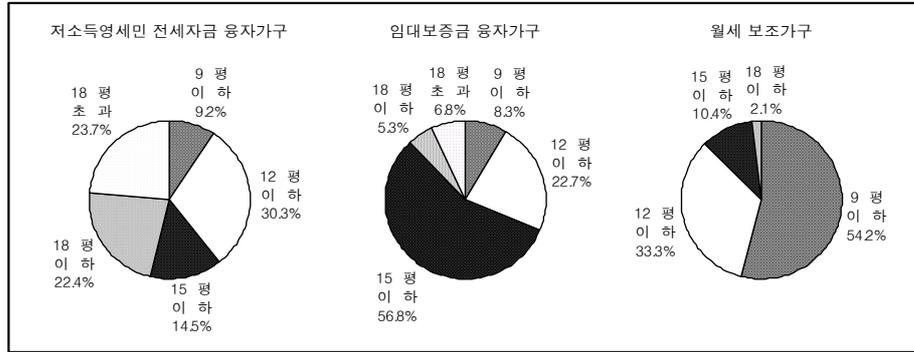
주 : 전세자금 용자의 경우 2001년~2005년 11월의 실적

- 주거비 지원혜택을 받는 가구는 주로 다가구주택, 단독주택, 연립/다세대주택에 거주하고 있는데, 저소득영세민 전세자금 용자가구의 66.2%, 월세 보조가구의 59.2%가 다가구주택에서 거주하는 것으로 나타남.



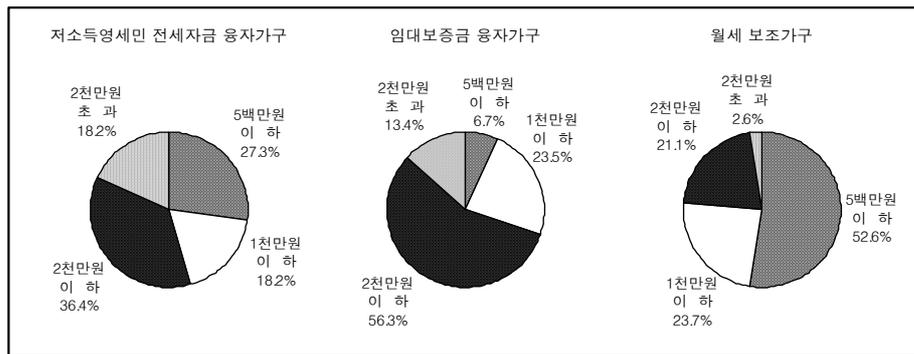
[그림 1] 주거비 지원 프로그램 수혜가구의 주택유형

- 평균 주거면적은 저소득영세민 전세자금 용자가구 14.9평, 임대보증금 용자가구 13.4평, 월세 보조가구 9.1평으로, 월세 보조가구의 절반 이상이 9평 이하의 주택에 거주하고 있음.



[그림 2] 주거비 지원 프로그램 수혜가구의 주택규모(전용면적)

- 보증부월세가구의 보증금은 1천만원 초과~2천만원이 가장 많은데, 월세 보조가구는 5백만원 이하가 52.6%를 차지하고 있음.



[그림 3] 주거비 지원 프로그램 수혜가구 중 보증부월세가구의 보증금

- 평균 소득 대비 임대료비율(RIR)은 저소득영세민 전세자금 용자가구 38.1%, 임대보증금 용자가구 47.6%, 월세 보조가구 74.1%로, 월세 보조가구의 부담이 가장 큰 것으로 나타남.

<표 2> 주거비 지원 프로그램 수혜가구의 소득 대비 임대료비율(RIR) 현황

(단위 : 명, %)

구 분	저소득영세민 전세자금 용자가구	임대보증금 용자가구	월세 보조가구
30% 이하	28 (38.36)	39 (33.62)	10 (24.39)
30% 초과~50%	27 (36.99)	44 (37.93)	15 (36.59)
50% 초과	18 (24.66)	33 (28.45)	16 (39.02)
계	73(100.00)	116(100.00)	41(100.00)
평 균	38.11%	47.62%	74.06%

주 : 보증금의 월세전환율은 시중은행의 평균 전세자금 고정대출금리 연 9.54%를 적용함.

○ 수혜자격기준

- 현행 주거복지 수혜자격기준은 소득, 재산, 주택가격, 주택규모, 가구특성, 법정영세민, 중소기업 근로자, 청약저축가입자 등 프로그램별로 다양하게 운영되고 있음.

<표 3> 현행 주거복지 프로그램별 수혜자격 기준

구 분	소득	재산	노인 / 장애인	사회 취약 계층	철거민	중소 기업 종사자	청약 저축 가입자	무주택 세대주	주택 가격 및 규모	거주 기간	가구주 연령 / 가구 원수
영구임대주택	○	○	○	○			○	○		○	○
국민임대주택	○		○	○	○	○	○	○		○	○
주거급여	○	○		○							○
저소득영세민 전세자금 융자	○	○		○				○	○	○	○
근로자·서민 전세자금 융자	○					○		○	○		○
임대보증금 융자/ 월세 보조	○	○	○	○				○	○		

- 소득은 모든 주거복지 프로그램에서 기본적인 자격기준으로 활용하고 있으나, 프로그램별로 다양함.

<표 4> 주거복지 프로그램별 소득기준

영구임대주택	국민임대주택	주거급여	저소득영세민 전세자금 융자	근로자·서민 전세자금 융자	월세 보조 / 임대보증금 융자
- 법정영세민 - 최저생계비 이하	월평균 가구소득이 전년도 도시근로자 가구당 평균소득의 50% / 70% / 100% 이하	최저생계비 이하	저소득 영세민	연간소득 3천만원 이하	최저생계비의 120% / 150% 이하

<표 5> 사회취약계층의 소득 및 재산기준

(단위 : 천원 / 월, 만원)

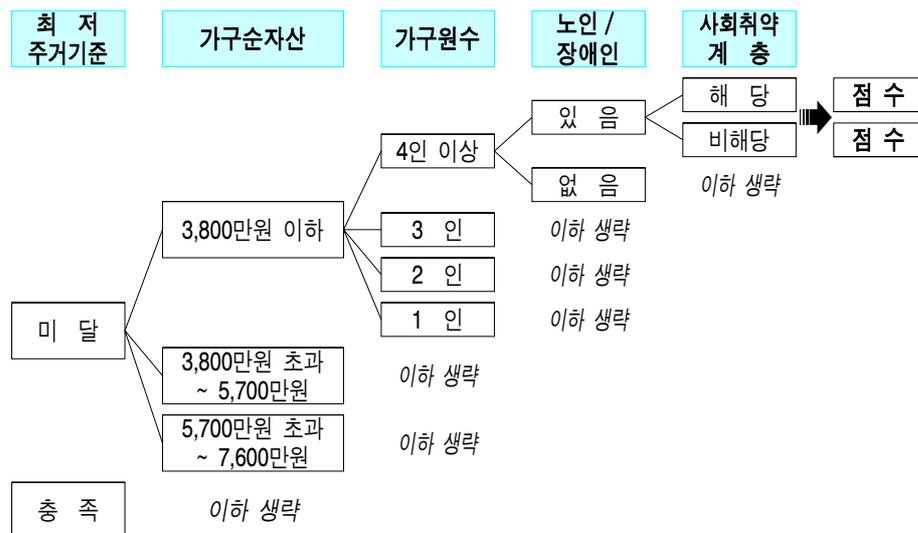
구 분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
국민기초생활보장 수급자	월소득	401	669	908	1,136	1,303	1,478
	순자산	4,763	5,403	5,977	6,625	6,925	7,344
저소득 모자/부자가정	월소득	-	870	1,180	1,480	1,690	1,920
	순자산		5,262	5,812	6,330	6,677	7,046
저소득 국가유공자	월소득	635	743	915	1,076	1,205	1,259
	순자산	6,350	7,430	9,150	10,760	12,050	12,590

자료 : 보건복지부, 2005, 「국민기초생활보장사업 안내」 ; 보건복지부, 2005, 「모 부자복지사업 안내」 ; 국가보훈처, 2005, 내부자료.

3. 가구특성별 주거복지 지원체계 구축

○ 주거복지 프로그램 대상자선정 통합기준표(안) 도출

- 정부와 서울시에서는 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상을 주택정책의 중점과제로 추진하고 있다는 점에서 최저주거기준 미달 여부, 소득과 재산의 대리기준인 가구순자산, 그리고 가구원수를 중심으로 하고, 부가적으로 노인 및 장애인가구, 사회취약계층 여부에 따라 가점을 주는 형식으로 통합기준표를 작성함.



[그림 4] 주거복지 프로그램 수혜대상자 선정을 점수 도출방법

○ 기본자격기준

- 소득 4분위 이하 임차가구
- 가구순자산 7,600만원(국민기초생활보장법상 기본재산액의 2배인 동시에 6인 초과 가구의 최고재산액) 이하의 임차가구

○ 세부자격기준

- 최저주거기준 미달가구
- 가구순자산이 적은 가구
- 가구원수가 많은 가구
- 노인 및 장애인가구
- 사회취약계층

<표 6> 주거복지 프로그램 수혜대상자 선정기준표(안)

최저주거기준 (30점)	가구순자산 (25점)	가구원수 (25점)	노인 및 장애인 (10점)	사회취약계층 (10점)
- 미 달 : 30 - 총 족 : 10	- 3,800만원 이하 : 25 - 5,700만원 이하 : 15 - 7,600만원 이하 : 5	- 4인 이상 : 25 - 3 인 : 15 - 2 인 : 5 - 1 인 : 0	- 있 음 : 10 - 없 음 : 0	- 법정영세민 : 10 - 철 거 민 : 10 - 차상위계층 : 10 - 일반저소득 : 0

주 : 1) 가구원수는 주민등록표에 등재된 가구원수
 2) 노인은 65세 이상, 장애인은 1급~3급

○ 주거복지 수요 가구수 추정

- 서울시의 소득 4분위 이하 가구 중 가구순자산 7,600만원 이하 임차가구를 주거복지 대상 가구로 선정할 경우 주거복지 수요가구는 대략 50만가구로 추정됨. 이를 점수대별로 구분하면 비교적 균등하게 분포하고 있으며, 평균점수는 59.5점, 중위점수는 60점인 것으로 나타남.

<표 7> 수혜대상자 선정기준표(안) 적용결과

총 점	비 율 (%)	누적비율 (%)	대상가구 (천가구)	대상 누적가구 (천가구)
90점 이상	12.00	12.00	60.0	60.0
80점대	14.26	26.26	71.2	131.2
70점대	11.14	37.40	55.7	186.9
60점대	13.08	50.48	65.3	252.2
50점대	22.18	72.66	110.8	363.0
40점대	18.81	91.46	94.0	456.9
30점대	6.84	98.30	34.2	491.1
25점 이하	1.70	100.00	8.5	499.6
계	100.00	-	499.6	-

○ 가구특성별 주거복지 프로그램 지원체계

- 프로그램별 편익수준은 영구임대주택, 공공(국민)임대주택, 전세자금 융자, 월세 보조, 임대보증금 융자 순으로 편익이 큰 것으로 나타남. 또한 공공임대주택과 주거비 지원 프로그램간 편익수준의 격차가 상당히 커 앞으로 주거비 지원 프로그램의 지원수준을 높일 필요가 있는 것으로 나타남.

<표 8> 주거복지 프로그램별 수혜자편익

주거복지 프로그램		임대료 / 보조금 / 융자금	시장가격 대비 비율 / 이자율	수혜자편익 (만원/년)	소득 대비 수혜자편익비율
공공 임대주택	영구임대주택	7.0만원/월	11.6%	640.1	85.1%
	공공(국민)임대주택	22.4만원/월	35.1%	497.0	35.0%
주거비 지원	주거급여	3.7만원/월	-	44.8	7.5%
	저소득영세민 전세자금	1,269.9만원	3.0%	83.1	6.6%
	근로자·서민 전세자금	1,354.0만원	5.0%	61.5	2.9%
	임대보증금 융자	424.8만원	3.0%	27.8	3.1%
	월세 보조	3.7만원/월	-	44.8	6.2%

주 : 1) 공공임대주택의 경우 전용면적 9평~13평 미만을 대상으로 분석함.
 2) 평균 주거급여액은 서울시의 월세 보조액 평균과 같다고 가정함.
 3) 저소득영세민 전세자금 및 근로자·서민 전세자금은 2005년 11월 6일 이전의 이자율을 적용함.

- 주거복지 요구가 큰 가구에게 편익이 큰 프로그램을 배정한다는 원칙 하에 가급적 점수가 높은 가구에게 편익이 큰 정책을 배정함.

- 대략 전체 정책대상가구의 50%에게 공공임대주택의 편익이 돌아갈 수 있도록 기준점수를 60점으로 하여, 60점 이상의 가구에게 공공임대주택을 우선 배정함.
- 기준점수 60점 미만 가구의 경우 전세자금 융자, 임대보증금 융자, 월세 보조 등 주거비 지원 프로그램을 제공하는 것을 원칙으로 함. 단, 법정영세민과 철거민 등 공공임대주택 입주자 법적으로 보장된 경우에는 공공임대주택 입주를 허용하고, 가구원수 2인 이상의 최저주거기준 미달가구인 차상위계층과 일반가구의 경우에는 국민임대주택 입주를 허용함.

<표 9> 가구특성별 주거복지 프로그램 지원체계

주거복지 프로그램	60점 이상						60점 미만										
	최저주거기준 미달			최저주거기준 충족			최저주거기준 미달				최저주거기준 충족						
	2인 이상 가구		1인 가구		2인 이상 가구		1인 가구		2인 이상 가구		1인 가구						
	영	철	차/일	영	철	차/일	영	철	차/일	영/철/차	일	영	철	차/일	영/철/차	일	
영구임대주택	●			◎			●					◎					
국민임대주택		●	●		●	◎		●	◎				●				
주거급여	●			●			●			●		●				●	
전세자금 융자	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
임대보증금 융자	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
월세보조	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

주 : 1) '영'은 법정영세민 등, '철'은 철거민, '차'는 차상위계층, '일'은 앞의 경우에 포함되지 않는 일반저소득가구임.
 2) '●'는 1차 대상으로 정책대상자의 100% 적용
 '◎'는 2차 대상으로 정책대상자의 50%~70% 적용
 3) 주거급여는 국민기초생활보장 수급자에게만 해당

4. 주거복지 수요 및 소요재원

○ 주거복지 프로그램별 수요규모

- 시나리오 1(1차 정책대상자 + 2차 정책대상자의 50%)의 경우 공공임대주택은 239.8천가구, 주거비 지원은 259.8천가구 수요가 있는 것으로 나타남.

- 시나리오 II(1차 정책대상자 + 2차 정책대상자의 70%)의 경우 공공임대주택은 262.1천가구, 주거비 지원은 237.5천가구 정도 수요가 있음.

<표 10> 주거복지 프로그램별 수요규모

(단위 : 천가구)

주거복지 프로그램		시나리오 I	시나리오 II
공공임대주택	영구임대주택	62.3	73.1
	국민임대주택	177.6	189.0
	소 계	239.8	262.1
주거비 지원	전세자금 용자	186.4	170.5
	임대보증금 용자	28.6	26.1
	월세 보조	44.8	40.9
	소 계	259.8	237.5

- 주거복지 프로그램별 수요규모를 감안할 때, 현재 공공임대주택은 128.4천호~150.7천호가 부족한 것으로 나타남.
 - 이 중 영구임대주택은 62.3천호~73.1천호가 필요한 것으로 나타나, 현재 영구임대주택 재고 47.2천호를 고려할 경우 15.1천호~25.9천호의 추가공급이 필요함.
 - 공공(국민)임대주택은 177.6천호~189.0천호가 필요한 것으로 나타나 현재 공공임대주택 재고 64.3천호를 고려하면, 추가로 113.3천호~124.7천호의 공급이 필요함.
- 주거복지 소요재원 추정
- 향후 주거복지 프로그램의 본격적인 추진을 위해 프로그램별로 필요한 지원금액은 현재 평균 용자 또는 보조비용을 적용하여 추정함.
 - 프로그램별 산정기준
 - 국민임대주택 : 서울시 산정 건설비용 평당 668만원, 건설교통부 산정 건설비용 평당 375만원, 국민주택기금 지원을 50%, 국민주택기금 이자율 3%(10년 거치 20년 상환)을 기준으로 산정
 - 전세가구의 전세자금 용자액 : 가구당 1,000만원~2,000만원 기준
 - 보증부월세 가구의 임대보증금 용자액 : 가구당 300만원~700만원 기준
 - 보증부월세 및 월세/사글세 가구의 월세 보조액 : 가구당 매월 4만원~6만원 기준

<표 11> 현재 주거비 용자 또는 지원 평균금액

저소득영세민 전세자금 용자	임대보증금 용자	월세 보조
1,270만원	425만원	3.8만원

○ 서울시의 주거복지 소요예산

- 주거복지 프로그램의 본격적인 추진을 위해서 서울시에서는 매년 1조 5천억~1조 8천억 원, 2012년까지 약 10.4조원~12.4조원 정도의 재원이 필요한 것으로 나타남.
- 이 중 국민임대주택 공급에 약 10조원~12조원 정도가 필요함.
- 현재 서울시 예산 중 주택관련 사업비용이 연간 6천억원 정도인 것을 감안하면, 앞으로 주거복지정책을 위해서는 지금보다 2배 정도 더 많은 투자가 필요함.

○ 국민주택기금의 소요예산

- 서울시에서 주거복지정책 추진에 필요한 국민주택기금은 매년 8천억원~1조 3천억원으로, 2012년까지 총 약 5조원~7조원 정도인 것으로 나타남.
- 현재 국민임대주택기금에서는 국민임대주택 건설 및 전세자금 용자 프로그램을 위해서 매년 4.5조원 정도를 배정하고 있는데, 서울시에서 필요한 금액만 1조 5천억원 규모라는 점에서 앞으로 주거복지부문에 대한 기금예산을 대폭 확대할 필요가 있음.

<표 12> 서울시의 주거복지 연간 소요예산 추정

(단위 : 억원)

구 분	시나리오 I	시나리오 II
공공임대주택	14,621	17,159
임대보증금 용자	123 ~ 286	112 ~ 261
월세 보조	215 ~ 322	196 ~ 295
주택수리자금 보조	57	57
계	15,016 ~ 15,286	17,524 ~ 17,772
7년간 누계	105,109 ~ 107,001	122,667 ~ 124,406

<표 13> 국민주택기금의 주거복지 연간 소요액 추정(서울)

(단위 : 억원)

구 분	시나리오 I	시나리오 II
국민임대주택 건설지원	6,267	7,354
전세자금 용자	2,663 ~ 5,327	2,435 ~ 4,870
계	8,930 ~ 11,593	9,789 ~ 12,225
7년간 누계	62,510 ~ 81,154	68,526 ~ 85,572

