

소형의무비율이 서울의 주거복지에 미치는 효과

계층별 주거복지정책

- 정부는 2003년 5월 가구의 소득을 계층별로 구분하고 소득 10분위 중 6분위 이하 계층에 대하여 차별화된 주거복지 지원방안을 수립하였음(건설교통부 [표 1] 참조)
 - 이 중 중산화 가능계층(5~6분위 계층)에 해당하는 가구에 대한 소형주택공급정책은 복지정책의 대상 및 소형의무비율과 관련된 정책으로서 일반적인 복지정책과의 부합성, 그리고 그 실효성에 대한 논란이 제기되고 있음
 - 서울에서 중산화 가능계층 지원의 타당성과 소형주택 구입가능성을 평가하고 소형의무비율과 관련된 주거복지 정책의 함의에 대하여 검토하고자 함

[표 1] 소득계층별 주거복지 지원방향

계층	특징	지원 방향
최저소득층 (소득 1분위) 월소득 83만원 이하	임대료 지불 능력이 어려운 계층	주거급여의 단계적 조정 저리 전월세자금 지원 소형평형 국민임대주택 공급
저소득층 (소득 2~4분위) 월소득 190만원 이하	자가주택 구입능력이 없는 계층	달동네 주거환경 정비 국민임대주택 50만 호 공급 전월세자금 지원
중산화 가능계층 (소득 5~6분위) 월소득 255만원 이하	정부지원시 주택구입 가능계층	소형분양주택 공급 주택금융 확대
중산층 이상 (소득 7~10분위) 월소득 255만원 이상	자기능력으로 주택구입 가능 계층	시장에서 해결

자료 : 건설교통부(2002), 저소득층을 위한 주거복지 지원방안자료

중산화 가능계층의 주거복지 지원방향과 타당성

- 동 정책이 포함하고 있는 구체적인 수단은 다음과 같음
 - 매년 국민주택기금에서 전용 18평 이하 소형 공공주택을 15만 호 이상 건설·지원
 - 3천만원 이하 무주택 근로자(6.5%)와 생애최초로 주택을 구입하는 세대주(6.0%)에게는 주택구입 자금을 장기·저리로 지원
 - 국민주택기금 지원을 받아 건설되는 전용 18평 이하 소형주택에 대해서는 분양가를 규제 (229만원/평당 건축비)
 - 공공택지 개발 시 공동주택 용지의 20%이상(수도권 30%)을 전용 18평 이하 소형주택에 조성원가 이하로 우선 공급
 - 수도권 과밀억제권역 내에서 민간개발 택지나 재건축을 통한 공동주택건설사업 시 전용면적 18평 이하 소형주택을 20% 이상 의무적으로 공급
- 중산화 가능계층이 소형주택을 구입할 수 있도록 용자 등의 금융지원을 하는 동시에 소형의무비율을 적용하여 소형주택을 공급하겠다는 취지임
- 중산화 가능계층이 복지의 대상으로 설정된 배경에 대한 논란은 제기될 수 있으나 다음의 사유로 일반적 복지의 개념과 조화될 수 있을 것임
 - 첫째, 주거복지의 경우 중산화 가능계층 이하에 대한 지원에 대하여 동 계층에 대한 지원이 우선하는 것이라고 볼 수 없음
 - 둘째, 이들 계층의 소득에 연동하여 정책이 집행될 것임
 - 셋째, IMF 이후 상당한 수의 중산층이 몰락하였으므로 중산층 육성의 효과도 있을 것임
- 그렇지만 면적기준의 소형주택공급정책이 수요자들이 지불할 수 있는 가격에 공급되는지는 분석되지 않고 있으므로 이의 분석이 필요함

중산화 가능계층의 주택구입 가능성은

- 소형의무비율로 공급되는 전용면적 18평 이하 주택 가운데 중산화 가능 계층의 주택구입 가능성을 평가하도록 함
 - 대출금의 주택가격대비 비율, 대출에 따른 상환액이 소득에서 차지하는 일반적인 비중을 감안·이들이 지불할 수 있는 주택가격을 산정하고 구입 가능한 주택의 비율을 평가함

[표 2] 중산화 계층의 서울의 구별 구입가능 소형주택 비중

서울	소형주택수 (구별점유비중, %)	구입가능주택수 (구별점유비중, %)	구입가능주택비중 (%)
강남구	20,076 (8.4)	24 (0.0)	0.1
강동구	17,677 (7.4)	339 (0.6)	1.9
강북구	2,512 (1.1)	1,230 (2.1)	49.0
강서구	19,875 (8.3)	4,646 (7.7)	23.4
관악구	6,094 (2.6)	556 (1.0)	9.1
광진구	1,798 (0.8)	150 (0.3)	8.3
구로구	12,206 (5.1)	3,357 (5.6)	27.5
금천구	4,650 (2.0)	1,679 (2.8)	36.1
노원구	56,289 (23.6)	27,186 (45.0)	23.1
도봉구	13,996 (5.9)	10,046 (16.6)	71.8
동대문구	3,468 (1.5)	322 (0.5)	9.3
동작구	4,376 (1.8)	100 (0.2)	2.3
마포구	4,266 (1.8)	485 (0.8)	11.4
서대문구	6,503 (2.7)	2,640 (4.4)	40.6
서초구	5,485 (2.3)	0 (0.0)	0.0
성동구	1,952 (0.8)	6 (0.0)	0.3
성북구	3,065 (1.3)	1,194 (2.0)	39.0
송파구	13,638 (5.7)	185 (0.3)	1.4
양천구	13,664 (5.7)	720 (1.2)	5.3
영등포구	7,153 (3.0)	1,086 (1.8)	15.2
용산구	2,846 (1.2)	223 (0.4)	7.8
은평구	2,072 (0.9)	581 (1.0)	28.0
종로구	1,556 (0.7)	591 (1.0)	38.0
중구	1,551 (0.7)	637 (1.1)	41.1
중랑구	12,134 (5.1)	2,401 (4.0)	19.8
서울시 전체	238,902	60,384	20.1

- 서울의 18평 이하 소형주택수는 약 23만 9천개이며, 이 중 20%에 해당하는 6만여개가 중산화 가능계층이 구입 가능한 주택수로 분석됨
 - 지역별로는 노원구(45.0%), 도봉구(16.6%), 강서구(7.7%), 구로구(5.6%)

순으로 동 계층이 구입할 수 있는 주택수가 많은 것으로 나타남

- 서초구(0.0 %), 강남구(0.0 %), 성동구(0.0 %), 동작구(0.2%) 등에서는 중산화 가능계층이 구입 가능한 주택이 거의 없는 것으로 나타나고 있으므로 진입이 매우 제한되어 있는 것으로 평가할 수 있음

소형의무비율의 주거복지효과 제고를 위하여

- 소형의무비율이 중산화 가능계층의 주거복지에 미치는 효과는 지역별로 큰 편차를 가지고 있는 것으로 나타나 지역별 실효성의 편차가 클 것이라는 상식과 부합하며, 특히 구입가능성이 매우 낮은 지역의 경우 중산화 가능계층을 위한 주거복지정책이라고 판단하기는 어려움
- 중산층을 위한 주거복지정책이 보다 효과를 보이기 위해서는
 - 첫째, 소형평형의무비율은 면적을 기준으로 하여 제시하되 가격 역시 주거복지정책의 결정변수로 포함해야 할 것임
 - 둘째, 한계계층의 주택소유 기회를 제공하기 위해서는 정확한 소득의 파악, 특히 자영업자에 대한 소득 파악이 전제되어야 할 것임
 - 셋째, 지역별로 차별화된 정책이 집행되어야 할 것이므로 이를 위해서는 정부와 지자체가 공동으로 정책을 수립·집행해야 할 것임
 - 넷째, 강남구 등 저소득층의 진입이 제한되는 지역에서도 소형평형을 의무적으로 부과하고 한계계층의 진입이 현재보다 가능하도록 하여 소득계층별 공간적 주거분리 현상(segregation)을 다소 완화시켜야 할 것임

김준형 · 서울시정개발연구원 연구원
judelove@sdi.re.kr

지혜명 · 서울시정개발연구원 연구위원
hmj@sdi.re.kr