

목 차

01 연구개요	2
1_ 연구배경 및 목적	2
2_ 연구내용 및 방법	6
1부. 공공임대주택의 배분체계 개선방안	
02 공공임대주택 배분현황 및 실태	12
1_ 공공임대주택의 공급현황	12
2_ 현행 배분체계 및 입주자격	21
3_ 배분체계의 문제점 및 개선 필요성	26
03 선진국의 공공임대 및 사회주택 배분체계	34
1_ 공공임대 및 사회주택의 배분	34
2_ 영국의 배분체계	36
3_ 캐나다의 배분체계	47
4_ 프랑스의 배분체계	57
5_ 독일의 배분체계	66
6_ 정책적 시사점	70
04 대기자명부 제도의 도입	74
1_ 공공임대주택 배분체계 개선의 기본방향	74
2_ 대기자명부 도입방안	77
3_ 대기자명부 운영방안	89
2부. 공공임대주택의 임대료체계 개선방안	
05 공공임대주택 임대료현황 및 실태	98
1_ 제도적 현황 및 문제점	98
2_ 임대료 현황 및 실태	101

06 선진국의 공공임대 및 사회주택 임대료체계	112
1_ 공공임대 및 사회주택의 임대료	112
2_ 미국(뉴욕)의 임대료체계	114
3_ 영국의 임대료체계	116
4_ 일본의 임대료체계	120
5_ 캐나다의 임대료체계	126
6_ 정책적 시사점	130
07 소득연동형 임대료체계의 도입	134
1_ 새로운 임대료체계의 원칙	134
2_ 새로운 임대료체계의 전체	138
3_ 소득연동형 임대료체계의 도입방안	147
4_ 임대료체계 개편(안)의 영향	169
참고문헌	182
Abstract	186



표 목차

[표 2-1] 서울시의 공공임대주택 유형구분 관련 법규	15
[표 2-2] 공공임대주택 지원 및 용자현황(2018년 기준)	16
[표 2-3] 2018년 말 현재 서울시의 공공임대주택 재고	17
[표 2-4] 서울의 자치구별 공공임대주택 재고	18
[표 2-5] SH공사의 연도별 공공임대주택 공급실적	19
[표 2-6] 서울시 공공임대주택의 유형별 입주자모집 공고 횟수	22
[표 2-7] 공공임대주택 입주자격을 법적 근거	23
[표 2-8] 공공임대주택의 유형별 입주자격	24
[표 2-9] SH공사 홈페이지의 공공임대주택 유형 안내	26
[표 2-10] '공공임대주택 예비입주자 업무처리지침'상 예비입주자의 정의	28
[표 2-11] 공공임대주택의 우선공급대상자	29
[표 2-12] 공공임대주택 공급주체별 입주자선정 기준	30
[표 3-1] 공공임대 및 사회주택의 공급자 역할 및 배분기준	35
[표 3-2] 영국(잉글랜드) 주택배분계획의 필수항목	39
[표 3-3] 런던의 공공임대 및 사회주택 재고(2018년 기준)	40
[표 3-4] 영국 Tower Hamlet의 대기자명부 신청서의 내용	41
[표 3-5] 영국 공공임대 및 사회주택의 표준 침실수	42
[표 3-6] 영국 Tower Hamlets의 대기자명부 우선순위 부여기준	43
[표 3-7] 영국의 공공임대 및 사회주택 대기기간	45
[표 3-8] 런던의 공공임대 및 사회주택 대기자수	46
[표 3-9] 런던의 공공임대 및 사회주택 대기기간	46
[표 3-10] 캐나다의 공공임대 및 사회주택 공급정책 변화	47
[표 3-11] 토론토시의 공공임대 및 사회주택 신규입주가구 현황	51
[표 3-12] 토론토시의 공공임대 및 사회주택 대기자 현황	56
[표 3-13] 프랑스 공공임대 및 사회주택의 유형 및 공공지원	59
[표 3-14] 프랑스 PLUS(표준형 사회주택)의 소득상한액(2019년 기준)	59
[표 3-15] 프랑스의 가구구성별 공공임대 및 사회주택 배분기준	60
[표 3-16] 독일 공공임대 및 사회주택의 규모별 배분기준	68

[표 3-17] 독일 공공임대 및 사회주택의 소득기준	69
[표 4-1] 시급성·필요성을 고려한 공공임대주택의 배분기준(안)	78
[표 4-2] 대기자명부의 우선순위 및 등록자격 구성(안)	80
[표 4-3] 입주자격 및 대기자명부 등록기준에 따른 정책대상자 규모	81
[표 4-4] 대기자명부 등록 신청 시의 기입정보	82
[표 4-5] 점수제에 의한 우선순위 부여기준(안)	84
[표 4-6] 입주자선정 및 주택제공 방식의 특성	85
[표 4-7] 방수 및 면적에 따른 최저주거기준	86
[표 4-8] 가구구성에 따른 공공임대주택 공급기준(안)	87
[표 5-1] 공공임대주택의 유형별 임대료 산정방법 및 기준	99
[표 5-2] 서울시 공공임대주택 거주가구의 월평균 소득	101
[표 5-3] 건축연한 및 가구원수별 공공임대주택 거주가구의 전용면적	102
[표 5-4] 서울시 공공임대주택 거주가구의 지불임대료 수준	103
[표 5-5] 경과연수별 서울시 공공임대주택의 전용 1㎡당 월세환산 임대료 수준	104
[표 5-6] 주택규모(전용면적)별 서울시 공공임대주택의 1㎡당 월세환산임대료 수준	104
[표 5-7] 서울시 공공임대주택의 시세 대비 지불임대료 수준	105
[표 5-8] 경과연수별 서울시 공공임대주택의 시세 대비 지불임대료 수준	106
[표 5-9] 서울시 공공임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)	107
[표 5-10] 경과연수별 서울시 공공임대주택 거주가구의 RIR	107
[표 5-11] 소득수준별 서울시 공공임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)	108
[표 6-1] 공공임대 및 사회주택의 임대료 책정방법	113
[표 6-2] 뉴욕시의 공공임대주택 임대료 산정기준(2017년)	114
[표 6-3] 뉴욕시의 공공임대주택 임대료 산정기준(2019년)	115
[표 6-4] 영국의 공공임대 및 사회주택 임대료 산정방법	118
[표 6-5] 영국의 공공임대 및 사회주택 임대료상한	119
[표 6-6] 일본의 공영주택 임대료저렴화조치와 재정지원	122
[표 6-7] 일본 공영주택의 임대료 산정방식	123
[표 6-8] 일본 공영주택의 소득분위별 임대료산정 기초액	124
[표 6-9] 일본 공영주택의 임대료 경감조치	124
[표 6-10] 일본 공영주택 인근지역 동종주택의 월임대료 산정기준	125
[표 6-11] 히가시오사카시 공영주택의 임대료 산정 예시	125
[표 6-12] British Columbia주 가구규모별 공공임대주택 기본임대료 및 최저임대료	127
[표 6-13] British Columbia주의 공공임대 및 사회주택 임대료 산정예시(2019년)	127
[표 6-14] British Columbia주의 임차보조금 지급자격(2019년)	128
[표 6-15] British Columbia주의 지역별 가구원수별 최대임대료(2019년)	128

[표 6-16] 주요 선진국의 공공임대주택 임대료 산정방법	130
[표 7-1] 주요 선진국 공공임대 및 사회주택의 가구소득(입주자격) 균등화지수	138
[표 7-2] 도시근로자가구의 월평균 경상소득 분포	139
[표 7-3] 도시근로자가구의 소득분위별 월평균 경상소득 대비 경계값의 비율	139
[표 7-4] 가구원수별 공공임대주택의 소득기준 설정(안)	140
[표 7-5] 서울시 공공임대주택 거주가구의 소득수준별 분포	140
[표 7-6] RIR 20% 기준 소득수준별 지불임대료의 최대한도액	141
[표 7-7] RIR 25% 기준 소득수준별 지불임대료의 최대한도액	141
[표 7-8] 주요 변수의 기초통계량(N=611,050)	143
[표 7-9] 서울 민간임대주택의 ln(월세환산 임대료)에 대한 회귀분석 결과	143
[표 7-10] 서울 중생활권 및 자치구별 전용 1㎡당 월세전환 임대료의 평균	145
[표 7-11] 소득수준별 서울시 공공임대주택의 보증금의 월세전환분 : 월세 비중	146
[표 7-12] 소득연동형 임대료체계의 도입 I(안)의 임대료 산정방식	147
[표 7-13] 현재 공공임대주택 거주가구의 가구별 지불임대료 수준	150
[표 7-14] 도입 I(안) RIR 20% 시의 평균 지불임대료	151
[표 7-15] 도입 I(안) RIR 20% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)	152
[표 7-16] 도입 I(안) RIR 25% 시의 평균 지불임대료	154
[표 7-17] 도입 I(안) RIR 25% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)	155
[표 7-18] 소득연동형 임대료체계의 도입 II(안)의 임대료 산정방식	156
[표 7-19] 도입 II(안) 지역시세 60% · RIR 20% 시의 평균 지불임대료	158
[표 7-20] 도입 II(안) 지역시세 60% · RIR 20% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)	159
[표 7-21] 도입 II(안) 지역시세 60% · RIR 25% 시의 평균 지불임대료	160
[표 7-22] 도입 II(안) 지역시세 60% · RIR 25% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)	161
[표 7-23] 도입 II(안) 지역시세 70% · RIR 20% 시의 평균 지불임대료	162
[표 7-24] 도입 II(안) 지역시세 70% · RIR 20% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)	163
[표 7-25] 도입 II(안) 지역시세 70% · RIR 25% 시의 평균 지불임대료	164
[표 7-26] 도입 II(안) 지역시세 70% · RIR 25% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)	165
[표 7-27] 임대료체계 개선(안)별 소득 대비 지불임대료 비율의 변화 예측	167
[표 7-28] 임대료체계 개선(안)별 지불임대료의 변화 예측	167
[표 7-29] 현재 소득파악 거주가구의 지불임대료 총액	177
[표 7-30] 도입 I(안)의 지불임대료 총액 예측	178
[표 7-31] 도입 II(안)의 지불임대료 총액 예측	179
[표 7-32] 임대료체계 개선(안)별 지불임대료의 변화 예측 : 종합	181

그림 목차

[그림 1-1] 공공임대주택의 임대료 산정방법 및 근거	3
[그림 1-2] 공공임대주택 유형통합의 개념	4
[그림 1-3] 연구의 체계 및 흐름도	6
[그림 2-1] 공공임대주택 제도의 변천과정	14
[그림 2-2] 소득수준별 입주 가능한 공공임대주택의 유형	17
[그림 2-3] 현행 공공임대주택의 배분절차	21
[그림 2-4] 공공임대주택 입주 관련 민간컨설팅 사례 : K마켓의 우리가컨설팅	27
[그림 2-5] SH공사 국민임대주택 접수현장(2019년 7월)	28
[그림 2-6] 서울시(2018년)·전국(2017년) 지역별 공공임대주택 재고현황	32
[그림 3-1] 토론토시 공공임대 및 사회주택 관련 주체 및 역할	50
[그림 3-2] 토론토의 희망주택 확인과정 1 : 희망지역(zone) 선택	52
[그림 3-3] 토론토의 희망주택 확인과정 2 : 희망지역별 주택분포 확인 및 선택	53
[그림 3-4] 토론토의 희망주택 확인과정 3 : 주거유형별 주요 현황 확인	53
[그림 3-5] Housing Connections의 희망사항에 기반한 사회주택 검색프로그램	54
[그림 3-6] 프랑스의 일반가구 공공임대 및 사회주택 신청 및 배분과정	63
[그림 3-7] 파리지의 공공임대 및 사회주택 교환절차	65
[그림 4-1] 공공임대주택 배분체계 개선의 기본방향	75
[그림 4-2] 공공임대주택의 입주자격 및 거주자격 개선방안	75
[그림 4-3] 대기자명부 운영시스템	90
[그림 4-4] 대기자명부를 통한 배분 및 입주과정	91
[그림 4-5] 대기자명부 도입의 효과	93
[그림 6-1] 일본 공공임대주택의 임대료감액 개념도	121
[그림 6-2] 캐나다 BC주 공공임대 및 사회주택의 가구별 임대료 산정절차	126
[그림 6-3] 캐나다 BC주의 온라인을 통한 임대료 산정절차	129
[그림 7-1] 공공임대주택의 소득연동형 임대료체계 도입방향	136
[그림 7-2] 새로운 임대료체계 도입 시 단기적·장기적 영향	169
[그림 7-3] 현재 공공임대주택 거주가구의 지불임대료	171
[그림 7-4] 도입 I(안)의 RIR 20% 기준 지불임대료 예측	172

[그림 7-5] 도입 I(안)의 RIR 25% 기준 지불임대료 예측	173
[그림 7-6] 도입 II(안)의 지역시세 60% · RIR 20% 기준 지불임대료 예측	174
[그림 7-7] 도입 II(안)의 지역시세 70% · RIR 20% 기준 지불임대료 예측	175

xx

목차

