

2019

공공임대주택의 유형통합 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안

A Study on How to Improve Allocation and Rent System
for Public Rented Housing

서울연구원 | 서울주택도시공사



공공임대주택의 유형통합 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안

A Study on How to Improve Allocation and Rent System for Public Rented Housing



주관기관 및 저자

주관기관 : 서울연구원

연구책임자 : 박은철, 서울연구원 도시공간연구실 연구위원

연구진 : 김수경, 서울연구원 도시공간연구실 연구원

연구진 : 진화연, 서울연구원 도시공간연구실 연구원

참여기관 : 서울주택도시공사

연구진 : 김윤중, 서울주택도시공사 도시연구원 수석연구원

연구진 : 서종균, 서울주택도시공사 주거복지처장

연구진 : 김지은, 서울주택도시공사 도시연구원 수석연구원

연구자문

홍인옥 도시사회연구소 소장

김정섭 울산과학기술원 교수

오근상 서울연구원 초빙부연구위원

고진수 광운대학교 교수

김덕례 주택산업연구원 선임연구위원

김진유 경기대학교 교수

김혜승 국토연구원 선임연구위원

박미선 국토연구원 연구위원

박신영 한국행정연구원 객원연구위원

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장

이강훈 민주사회를위한변호사모임 부동산팀장

이수욱 국토연구원 주택토지연구본부장

장영희 한국감정원 비상임이사

최경호 한국사회주택협회 사무국장

최은희 LH토지주택연구원 연구위원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

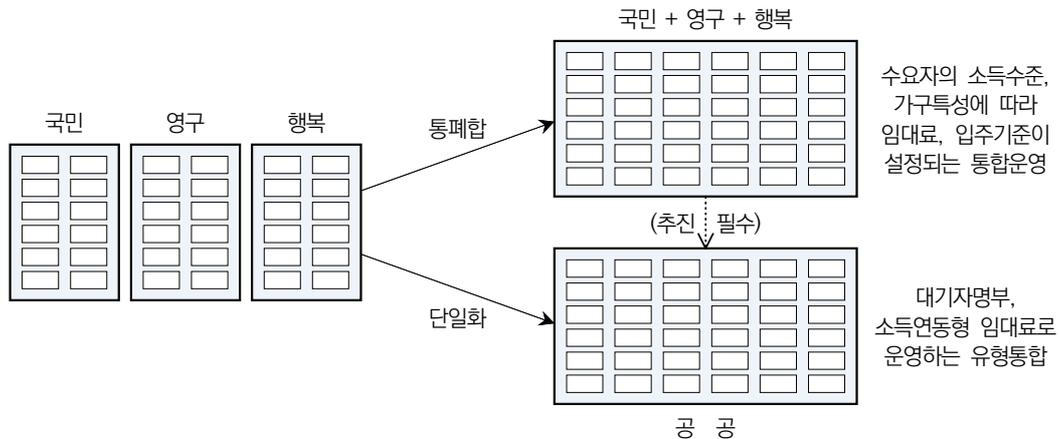
공공임대주택 배분·임대료체계 개선해 서울시, 정책 형평성·효율성 제고 필요

최근 공공임대주택의 합리적 배분·관리 위해 유형통합 논의 활발

우리나라 공공임대주택은 정권 교체기마다 새로운 유형의 제도가 도입되고, 지방정부도 경쟁적으로 공공임대주택을 공급하기 시작하면서 그 유형이 세분화되고 있다. 현재 공공임대주택은 유형별 정책목표에 따른 배분체계·임대료체계로 운영되고 있어, 유형별로 각각 다른 입주자 선정기준과 임대료 산정기준을 적용하고 있다.

그동안 우리나라 공공임대주택 정책은 새로운 유형의 개발, 입주자격 및 공급방식, 관리제도 등에 대해서는 검토와 개선이 이루어졌다. 그러나 ‘저렴한 임대주택이 필요한 가구에 어떻게 제공할 것인가’인 배분체계, ‘입주가구가 부담가능한 수준의 임대료는 얼마이고, 어떻게 산정할 것인가’인 임대료체계에 대해서는 논의가 활발하게 이루어지지 못하였다.

최근 들어 공공임대주택의 합리적 배분과 효율적 관리를 위해 유형을 하나로 통합하자는 논의가 활발하게 이루어지고 있다. 2017년 중앙정부는 ‘주거복지 로드맵’에서 공공임대주택의 통합운영을 선언하였다. 유형별 칸막이로 운영되는 입주기준, 임대료 등을 개선하여 수요자 특성을 반영한 대기자명부 도입 및 임대료체계 개편을 시행할 계획이다. 이러한 중앙정부의 계획에 대응하여, 서울시 차원의 공공임대주택 유형통합 또는 단일화를 위한 대기자명부를 이용한 배분체계와 소득연동형 임대료체계를 검토하고자 한다.



[그림 1] 공공임대주택 유형통합의 개념

1부. 공공임대주택의 배분체계 개선방안

다양·복잡한 유형으로 소비자·공급자 혼란, 행정적·사회적 비용 증가

우리나라의 공공임대주택 정책은 저소득층의 주거문제를 해결하기 위하여 대규모로 임대주택을 건설하는 것을 우선시하였다. 2018년 말 기준 서울시의 공공임대주택 재고는 29.4만 호이고, 가구수 대비 재고량은 7.7% 수준이다. 정권교체기마다 정책대상자를 특정하기 위한 신규 유형을 개발하여, 2019년 현재 공급주체별로 14가지~17가지에 이르는 공공임대주택을 공급하고 있다. 다양한 공공임대주택 유형마다 상이한 입주자격과 선정기준을 두고 있다. 동일한 유형 내에서도 주택의 규모, 정책대상 등에 따라 입주자격과 선정기준이 달라, 수요자가 이해하기 쉽지 않다.

[표 1] SH공사 홈페이지의 공공임대주택 유형 안내

구 분	유형별	내 용	주택규모 (전용면적)	임대의무기간
건설형	영구임대	소득 1분위 이하 생계·의료급여 수급자용	25㎡~49㎡	50년
	공공임대	이주대책자, 청약저축가입자	84㎡ 이하	50년(특별) 20년(일반)
	국민임대	도시근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	59㎡ 이하	30년
	장기전세	중산층용, 최대 20년 거주 전세형 임대주택	129㎡ 이하	20년
	행복주택	청년층 주거안정을 위한 신개념 임대주택	19㎡~45㎡	6년(청년층) 20년(고령자 등)
	주거환경임대	이주대책자, 청약저축가입자	59㎡ 이하	50년(특별) 20년(일반)
	도시형생활	도시근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	59㎡ 이하	30년 (대학생용 제외)
	희망하우징	대학생 및 취업준비생을 위한 임대주택	다가구형 : 84㎡ 이하의 세어하우스(2~3인 거주) 원룸형 : 14㎡~33㎡	4년
매입형	재개발임대	재개발사업 철거세입자 도시근로자 평균소득 50% 이하	36㎡~59㎡ 이하	50년(특별) 10년(일반)
	다가구/원룸 매입임대	민간 다가구/원룸주택 매입 후 재임대 매입 후 재임대	84㎡ 이하	20년
	희망하우징	대학생 및 취업준비생을 위한 임대주택	23㎡ 이하	4년
임차형	장기안심주택	보증금 지원형 임대(시비 지원)	60㎡ 이하 (4인 이상 : 85㎡ 이하)	최대 6년
		리모델링 지원형 임대		
	기존주택 전세임대	전세금 지원형 임대(국비 지원)	85㎡ 이하	최대 20년

입주희망자가 공공임대주택에 입주하기 위해서는 희망하는 유형의 모집공고가 날 때마다 입주자격을 확인하고, 입주신청을 하는 등의 번거로움이 발생하고 있다. 입주자 모집이나 선정과 관련한 정보가 부족한 희망자는 공공주택사업자뿐만 아니라 주거지원단체, 민간 컨설팅업체, 온라인카페 등을 통해 입주기준과 방법에 대한 정보를 구하고 있다.

이와 같은 공공임대주택 배분체계는 공급자 중심의 정책목표에 수요자 대응의 정책기조를 결합시키면서 공급자와 수요자 모두 혼란스러운 상황을 발생시키고 있다. 물량확대 중심의 공급체제로 인한 수급불균형도 확대되고 있다. 또한 1회성 입주자 선정방식에 따른 정보축적의 한계 때문에, 정책대상가구의 주거소요에 근거한 정책수립에도 한계를 보이고 있다.

선진국 대부분, 소득상한액 이용해 입주자격 정하는 방법으로 배분

대부분의 선진국은 소득상한액을 이용하여 입주자격(eligibility)을 설정하는 방법을 통해 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있다. 정책의 형평성·합리성·효율성을 높이기 위해 대기자명부(waiting list)에 따라 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있는데, 일정한 우선순위에 관한 기준을 가지고 있는 경우가 대부분이다. 주택이 필요한 가구의 특성과 주거욕구를 파악하는 체계를 갖추어 시급성과 필요성이 큰 가구에게 우선 배분하는 것으로 나타났다. 또한 주택배분의 공정성과 대기자명부 운영의 효율성을 최대화하기 위해 입주자격을 충족하는 신청자의 밴드 및 그룹 분류기준, 점수제 등의 우선순위 결정기준, 대기자명부의 등록 후 갱신의무기간, 입주자로 선정된 후 특별한 사유가 없이 입주를 거부한 경우의 처리방법 등에 대한 원칙 및 기준을 마련·시행하고 있다.

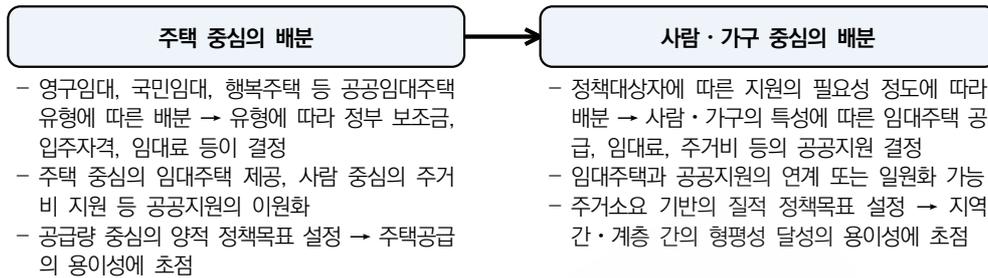
【표 2】 공공임대 및 사회주택의 공급자 역할 및 배분기준

구 분	역 할	배분기준
오스트리아	- 일정 소득한도 이하인 가구에게 적정주거 제공	- (지역별) 소득한도
벨기에	- 저소득층을 대상으로 적정주거 제공	- 소득한도 및 우선순위에 기초한 대기자명부 + 사회취약계층
덴마크	- 필요로 하는 가구를 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부 + 지방정부(공급량의 25%)의 재량
핀란드	- 필요로 하는 가구를 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부
프랑스	- 일정 소득한도 및 계층혼합(soial mix)를 고려한 주거 제공	- 소득한도에 기초한 대기자명부
독 일	- 주택시장에서 배제된 가구에게 주거 제공 - 자가소유 기회를 확대시키기 위해 중·저소득층에게 주거 제공	- 입주자격증명서(WBS) - 우선순위 및 소득한도 + 지방정부의 재량
이탈리아	- 저소득층을 대상으로 주거 제공 - 자가소유 기회를 확대시키기 위해 중산층에게 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부
룩셈부르크	- 저소득층을 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부
스페인	- 사회취약계층 및 저소득층을 대상으로 주거 제공	- 대기자명부 + 소득한도
스웨덴	- 사회정책의 대상이 되는 가구에게 적정·저렴주거 제공	- 대기자명부 + 지방정부의 재량
영 국	- 소요가 있는 가구에게 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부

자료 : Heino, J. · Czischke, D. · Nikolova, M., 2007, *Managing Social Rental Housing in the European Union: Experiences and Innovative Approaches*, CECODHAS European Social Housing Observatory · VVO - PLC, p.19를 발췌·정리함; 박은철 외 4인, 2016, 「서울시 공공임대주택 최적 관리방안 연구」, 서울특별시, p.56.

사람·가구 중심의 배분체계로 전환하고, 입주·거주자격 새롭게 마련

현행 공공임대주택 배분체계의 가장 큰 문제는 주택 중심으로 배분되는 것이다. 유형화된 공공임대주택에 따라 정부보조금, 금융지원, 입주계층, 임대료 등이 결정되어, 실제로 주거복지 필요가구 또는 소요가구가 지원받지 못하는 경우가 발생하고 있다. 또한 공급량 중심의 양적 정책목표 달성을 위해 건설이 쉬운 지역에 집중하여 수요와 공급의 불일치현상을 야기하고 있다. 따라서 현행의 주택 중심 배분체계를 사람 중심 배분체계로 전환할 필요가 있다. 정책대상 및 입주계층의 현황, 지원의 필요성 및 가구의 특성에 따라 공공임대주택을 공급·배분하는 등 제도의 재정비가 필요하다.



[그림 2] 공공임대주택 배분체계 개선의 기본방향

공공임대주택 공급의 효과성을 높이기 위해서는 유형통합을 통한 대기자명부를 이용하여 입주자를 선정하고 주거복지 필요가구 또는 소요가구에게 배분하는 체계를 갖추어야 한다. 대기자명부 운영을 위해서는 단일화된 소득기준에 따라 입주자격이 마련되어야 한다. 입주자격을 소득 4분위 이하, 신혼부부 등의 경우에는 6분위 이하로 설정하여 운영하면, 저소득층의 입주기회를 확대하여 수직적 형평성을 기할 수 있을 것이다. 또한 소득을 초과하더라도 임대료를 더 내면서 계속 거주할 수 있도록 거주자격을 마련하면, 공공임대주택의 순환율을 높일 수도 있을 것이다. 거주자격은 중산층 대상의 행복주택·장기전세주택과의 균형을 고려하여 소득 6분위로 설정하고, 이를 초과할 경우에는 시장임대료를 부과하여 자발적인 퇴거를 유도할 필요가 있다.

	입주자격	거주자격
국민기초생활보장 수급자, 저소득층 등	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 : 4/10분위 이하 - 자산 : 소득 4/10분위의 평균 순자산 이하 	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 : 6/10분위 이하 - 자산 : 소득 6/10분위의 평균 순자산 이하
신혼부부, 산업단지 근로자 등	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 : 6/10분위 이하 - 자산 : 소득 4/10분위의 평균 순자산 이하 	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 : 6/10분위 이하 - 자산 : 소득 6/10분위의 평균 순자산 이하

[그림 3] 공공임대주택의 입주자격 및 거주자격 개선방안

시급성·필요성 고려한 배분기준 마련 시 73만~108만 가구 등록할 듯

공공임대주택은 저소득층을 위한 가장 적극적인 정책이라는 점에서, 주거지원의 시급성 및 필요성에 따라 배분할 필요가 있다. 시급성과 필요성을 고려한 배분기준에 따라, 대기자명부의 밴드 및 그룹은 특별공급대상, 우선공급계층, 일반공급계층으로 구성하도록 한다.

특별공급대상(Band 1)은 심각한 주거권 침해에 대응하여 국가를 상대로 적절한 대책을 요구할 수 있는 권리를 가진 집단으로, 중앙정부 및 지방정부가 최우선하여 지원이 필요하다고 인정하는 계층 및 가구이다.

대기자명부의 우선공급계층(Band 2)과 일반공급계층(Band 3)은 정책적으로 지원할 필요가 있는 계층 및 가구이다. 우선공급계층과 일반공급계층은 가구의 소득수준을 반영하여 설정하되, 가점을 부여하여 주거필요성이 높은 가구의 입주가능성을 높여주는 것이 필요하다.

입주자격 및 대기자명부 등록기준에 따른 정책대상자 규모는 73.3만 가구~107.6만 가구로 예측된다.

[표 3] 대기자명부의 우선순위 및 등록자격 구성(안) 및 등록기준에 따른 정책대상자 규모

(단위 : 천 가구)

구 분		입주대상 계층 및 가구	정책대상자 규모	
			정책소요	입주희망
특별공급 대 상 (B1)	B1_G1 (중앙정부)	<ul style="list-style-type: none"> - 법정 유공자 또는 유족 : 국가, 보훈, 5·18 민주유공, 특수임무, 참전(등록포로) - 아동·청소년복지시설 퇴소예정자 - 가정폭력 및 성폭력 등의 피해자, 건강악화 및 장애 등으로 주거 및 주거이동 필요가구 등 긴급지원 대상가구 - 화재, 홍수 등의 자연재해 피해가구 - 국가 차원에서 주거지원이 우선적으로 필요하다고 인정할 경우 	702.0	489.6
	B1_G2 (지방정부)	<ul style="list-style-type: none"> - 「국민기초생활보장법」 상의 생계급여 수급자 - 도시계획 철거민 - 홀리스 또는 홀리스상태에 처할 위험이 있는 위기가구 - 비닐하우스, 쪽방, 판자촌 등 비정상주택 거주가구 - 철거주택, 재난위험주택 등 긴급이주 필요가구 - 최저주거기준 미달 등으로 미성년자녀와 별거상태인 가족해체 위기 가구 또는 아동의 안전·건강을 위한 주거이동 필요가구 등 - 지방정부가 주거지원이 우선적으로 필요하다고 인정할 경우 		
우선공급 계 층 (B2)	우선공급 계층 1 (B2_G1)	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 1-2분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 55% 이하) 가구 - 소득 3-4분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 75% 이하) 중에 장애인가구, 고령자가구, 노부모 부양가구, 다자녀가구(3명 이상) 	346.3	224.8
	우선공급 계층 2 (B2_G2)	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 3-4분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 75% 이하) 가구 		
일반공급계층 (B3)		<ul style="list-style-type: none"> - 소득 5-6분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하) 가구 : 신혼부부, 산업단지 근로자 등 * 지방정부가 소득 7-8분위도 주거지원이 필요하다고 인정할 경우 확대하는 것도 가능 	27.8	18.2
총 계			1,076.1	732.5

특별공급대상은 직접제공, 우선공급계층·일반공급계층은 선택기반방식으로 배분

대기자명부가 도입되면, 공급주체·주택유형 등에 상관없이 1회의 신청으로 대기자로 등록되어 공공임대주택을 제공받을 수 있다. 대기자명부는 온라인을 기반으로 상시로 접수하고, 등록 신청 시에는 기본정보, 경제정보 외에 현재 주택 거주정보와 희망 공공임대주택 정보 등을 기입하도록 한다. 고령자 등의 IT 접근성 취약계층을 위하여 주거복지센터, 상담/지원창구(help-desk) 등을 통해 상시접수가 가능한 체계를 갖출 필요가 있다. 명부등록 대기자는 1년(또는 2년)마다 소득·자산 등의 정보를 재입력·재작성하여 등록을 갱신하도록 한다.

[표 4] 대기자명부 등록 신청 시의 기입정보

구 분	정보의 내용
기본정보	- 신청인 성명·주민등록번호·주소 등의 인적사항, 가구원별 인적사항, 가구원 특성(미성년자녀, 65세 이상 고령자, 장애인 등), 특별공급대상 여부 및 자격, 해당 지역 거주기간 및 경제활동기간, 별거가족 유무 및 사유 등
경제정보	- 소득 및 자산, 부채, 공공부조 수급 여부(생계급여, 의료급여, 주거급여, 교육급여 등), 경제활동 : 직업, 고용형태(정규직, 비정규직, 일용직 등), 실업 등
현재 주택 거주정보	- 점유형태, 임대료(보증금 및 월임대료), 관리비, 주택유형, 주거특성(반지하, 옥탑방 등), 비정상거처 여부(노숙인시설, 쪽방, 비닐하우스, 숙박업소, 임시주거 등), 주택/주거규모 및 방수, 전용 입식부엌, 전용 수세식화장실, 온수목욕시설 등의 여부, 비자발적 퇴거 또는 강제퇴거의 위험 여부 등
희망 공공임대주택 정보	- 주택유형, 주택규모 및 방수, 지역 : 시·군·구 기준으로 3순위까지, 배리어프리 여부 등

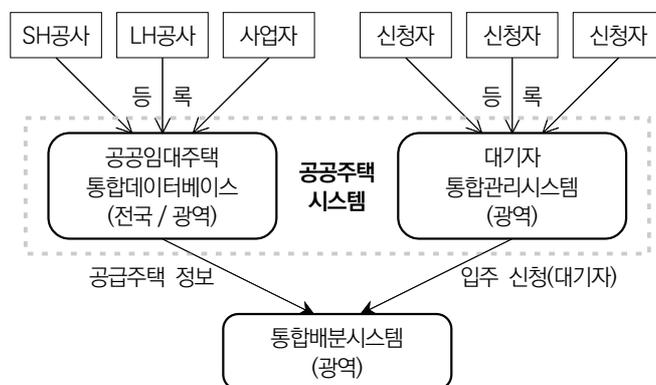
신청자에 대해서는 입주자격 충족 여부, 무주택 여부, 거주 및 경제활동기간 충족 여부 등의 적격성 충족 여부를 검증하여야 한다. 검증된 경우에는 특별공급대상, 우선공급계층, 일반공급계층으로 구분·배정하고, 등록이 확정된 신청자에게 등록번호를 부여·고지한다. 자격탈락 시에 신청자는 일정 기간(1개월) 이내에 이의신청을 할 수 있고, 서류보완 후에 다시 적격성을 판단하도록 한다.

동일한 밴드 및 그룹에 속한 대기자의 우선순위는 직접제공(direct offer) 방식으로 지원할 필요가 있는 특별공급대상(Band 1)의 경우 신청일을 기준으로 한다. 선택기반(choice based letting) 방식으로 지원할 필요가 있는 우선공급계층 및 일반공급계층은 주거비(임차료)부담 정도, 열악한 주거 여부 등의 주거의 시급성 및 필요성에 따라 접수제로 배분·입주시킨다.

배분계획 수립해 밴드별 할당비율로 배분 ... 시범사업 거쳐 2023년 시행

국가뿐만 아니라 시·도 차원에서도 '공공임대주택 배분계획'을 수립하여 정책목표, 배분방향, 공급물량 및 밴드·그룹별 할당량 등의 가이드라인을 설정하여 공공임대주택을 공급·배분하여야 한다. 5년 단위의 계획으로 수립하되, 대기자명부의 밴드 및 그룹별 배분/할당비율 설정을 반드시 포함하여야 한다. 이때 대기자명부의 데이터베이스는 지역별 공공임대주택 수요를 파악하여 공급량 및 배분비율을 결정하는 데 중요한 기초자료로 활용될 수 있다.

대기자명부에 의한 공공임대주택 배분체계를 갖추려면 공공임대주택 통합데이터베이스(전국 / 광역)와 대기자 통합관리시스템(광역), 통합배분시스템(광역) 등이 구축되어야 한다. 모든 임대사업자는 공공임대주택에 신규 및 재공급물량을 통합DB에 등록하고, 통합배분시스템을 이용해 입주자를 선정하는 과정으로 공급할 필요가 있다.



[그림 4] 대기자명부 운영시스템

대기자명부의 도입은 단순한 입주자 선정방식의 변경이 아닌, 공공임대주택 배분체계의 전반적인 변화를 의미한다. 따라서 상당히 구체적인 수준에서 제도 정비 및 시스템 구축, 역할 재분배 등이 수반되어야 하며, 전면적 시행에 앞서 시범사업을 통한 단계별 도입이 필수적이다. 1단계인 2020년에는 행정구역 중심의 시범사업지역을 선정하고, 중앙정부 지원 하에 전산시스템을 구축하도록 한다. 2단계인 2021년~2022년에는 신규공급 및 재공급분에 한하여 시범사업을 시행하도록 한다. 대기자명부 도입 초기에는 신청자가 짧은 시기에 집중될 것이 예상되므로, 직접제공 / 선택기반 배분뿐만 아니라 밴드·그룹별 추첨제에 따른 입주자선정도 시범사업 및 모니터링을 실시하도록 한다. 3단계인 2022년에는 시범사업을 계속하여 실시하되, 시범사업과 모니터링 결과를 반영하여 「주택법», 「공공주택 특별법», 「주택공급에 관한 규칙」 등을 전면적으로 개정하도록 한다. 이와 같은 3단계에 걸친 준비를 거쳐 2023년에는 대기자명부 제도를 전면적으로 시행할 필요가 있다.

2부. 공공임대주택의 임대료체계 개선방안

유형별로 임대료 산정기준·방법 달라, 건설시점에 따라 임대료격차 커

공공임대주택 유형은 공급주체에 따라 상이하지만, 14가지~17가지로 분류할 수 있다. 유형에 따라 비용 또는 시세를 반영하여 임대료를 산정하고 있는데, 임대료 산정기준이 상이할 뿐 아니라, 산정방법도 매우 복잡한 상황이다.

현행 공공임대주택의 건설원가연동형 임대료는 공급자 중심으로 산정됨에도 불구하고, 입주자뿐만 아니라 공급자에게도 부(-)의 영향을 끼치고 있다. 임대료수입이 낮은 상황에서 주택의 운영관리비용에 대한 지원이 거의 이루어지지 않아, 공급자가 재무건전성을 확보하기 어렵기 때문이다. 입주자 측면에서는 유형별로 기준임대료가 정해져 있어, 빈곤층의 지불임대료 부담수준이 높은 실정이다. 이에 반해 일정 소득수준 이상의 계층은 임대료부담이 거의 없어 공공임대주택에 지속적으로 거주하고, 이로 인해 공공임대주택의 활용성도 저하되고 있다.

또한 최근에 주로 공급되는 국민임대주택(건설원가연동형), 행복주택(시세연동형) 등은 빈곤층 및 저소득층의 부담능력을 벗어나는 임대료수준으로 공급되고 있다. 공공임대주택 소요/필요가구인 빈곤층에게 높은 임대료는 일종의 진입장벽으로 작용하고 있어, 정책의 수직적 형평성이 저해되고 있다.

공공임대주택의 유형 간 임대료격차는 약 4배 ... 임대료는 시세의 31% 수준

서울시 공공임대주택 거주가구 중에 SH공사가 소득을 파악하고 있는 가구는 29.2% 정도에 불과하고, 이들 가구의 월평균 소득은 평균 192.4만 원으로 나타났다. 행복주택 거주가구의 월평균 소득은 285.0만 원으로 가장 높고, 재개발·주거환경임대주택에 거주하는 저소득층의 월평균 소득은 110.2만 원으로 가장 낮았다.

공공임대주택 입주자가 지불하는 평균 보증금은 3,494.8만 원, 평균 월세는 8.7만 원으로 나타났다. 현재 가장 많이 공급되고 있는 국민임대주택의 월세환산 임대료는 9,004원/㎡, 행복주택은 15,629원/㎡으로, 영구임대주택의 3,618원/㎡에 비해 2배~5배에 이르는 것으로 분석되었다. 이처럼 유형 간에 발생하는 임대료격차는 정책의 형평성을 저해하고, 주거사다리로서의 역할도 기대하기 어렵게 만들고 있다. 전용 1㎡당 월세환산 임대료는 동일 유형 내에서는 건축연한이 짧을수록, 주택규모가 클수록 높은 것으로 분석되었다.

공공임대주택의 임대료는 시세의 31.1% 수준인 것으로 나타났다. 국민기초생활보장 수급자 등이 많이 거주하고 있는 영구임대주택은 시세의 18.3% 수준이다. 이에 비해 소득 4분위 이하인 저소득층이 주로 거주하고 있는 국민임대주택은 시세의 47.7%, 연소득 8,000만 원 이하의 맞벌이 신혼부부도 입주할 수 있는 행복주택은 시세의 78.3% 수준으로 분석되었다.

공공임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)은 평균 32.4%로 나타났는데, 이는 소

특 1분위의 빈곤층 거주비율이 절반에 육박하기 때문이다. 가구원수가 많을수록 임대료부담이 적은 경향이 나타났고, 최근에 공급된 공공임대주택일수록 거주가구의 RIR이 높아지는 것으로 분석되었다. 다만, 행복주택의 경우에는 시세 대비 지불임대료 수준이 78.3%임에도 불구하고, 평균 RIR은 28.2% 정도로 나타났다.

주요 선진국은 부담능력(가구소득) 감안해 임대료 책정

공공임대 및 사회주택 정책을 펴고 있는 국가는 주로 ① 소득연동형, ② 비용연동형, ③ 시세연동형, ④ (주택)가치연동형의 4가지 방법으로 임대료 수준을 결정하고 있다. 1가지 방법의 의해서만 임대료를 산정하기보다는 복합된 임대료 산정방식을 개발하여 적용하는 경우가 대부분이다. 임차인의 과도한 경제적 부담을 해소하기 위해 임대료상한제를 병행하고 있다.

우리나라와 같이 자유주의적 복지국가군에 속한 선진국은 정책대상자 및 입주가구의 부담능력, 즉 가구소득을 감안한 소득연동형 임대료체계를 마련하여 시행하고 있다. 미국(뉴욕시)은 시장임대료의 80%와 가구소득의 일정 비율 가운데 낮은 금액을 부과하고 있다. 영국은 가구의 소득과 함께 주택의 시세(임대료, 가격), 규모(면적, 침실수) 등을 고려하여 임대료를 산정하고 있는데, 시세의 50% 수준에서 임대료를 부과하는 것을 목표로 하고 있다. 일본 공영주택의 임대료는 가구의 소득뿐만 아니라 주택의 입지·규모·경과연수·편리성 등을 반영하여 산정하고 있다. 캐나다 브리티시 컬럼비아(BC)주의 경우에는 가구소득의 30%와 최저임대료 중에 높은 금액을 임대료로 부과하고 있다.

소득연동형 임대료로 채택하더라도 국가마다 그 스펙트럼은 다양하다. 주택품질을 반영하되 가구소득이 임대료산정에 결정적 요인이 되거나, 지역시세 및 주택품질이 주된 요인이지만 가구소득과 연동하여 임대료가 부과되고 있다.

[표 5] 주요 선진국의 공공임대주택 임대료 산정방법

구분	미 국 (뉴 욕)	영 국	일 본 (공영주택)	캐나다 (브리티시 컬럼비아)
산정 방식	- 거주자의 소득, 주택의 가치에 기반하여 지역 공공주택청이 산정	- 거주자의 소득, 주택의 시세·면적 등을 고려하여 기준임대료 산정	- 거주자의 소득에 기반하고, 주택의 입지·규모·경과연수·편리성을 반영하여 산정	- 거주자의 소득, 정부보조금 수령 여부 등을 고려하여 기본임대료 산정
기준 및 내용	- 뉴욕시 최대임대료 = 공정시장임대료(FMR)의 80% 수준인 최대임대료와 소득연동형 임대료(조정 후 가구소득의 30% 수준) 중에 낮은 금액을 부과	- 기준임대료 = {공영/사회주택 평균임대료 × 70% × (지역 평균소득 ÷ 국가 평균소득) × 침실수 가중치} + {공영/사회주택 평균임대료 × 30% × (해당 주택의 가격 ÷ 국가 평균 주택가격)}	- 공영주택 임대료 = 임대료산정 기초액(소득하위 25% 이하와 25% 초과~50%를 다르게 적용) × 입지계수 × 규모계수 × 경과연수계수 × 편리성계수	- 기본임대료 1(정부보조금 미수령) = 소득의 30%와 최저임대료 중에 높은 금액 - 기본임대료 2(정부보조금 수령) = 사업자가 정하는 기준임대료

주택의 품질·시세(가치) 반영해 소득연동형 임대료체계 도입방안 마련

다음의 5가지 원칙 아래 새로운 임대료체계의 개편(안)을 마련하였다. ① 수직적·수평적 평형성을 갖춘 임대료체계를 구축하여 정책대상자 및 입주자에게 혼동을 주지 않는다. ② 가구의 부담능력을 고려한 소득연동형 임대료체계를 도입하되, 주택의 품질 / 시세(가치)도 함께 연동하도록 한다. ③ 가구소득과 자산을 중심으로 입주자격과 함께 거주자격을 마련하여 정책의 효율성과 형평성을 동시에 추구하도록 한다. ④ 주택의 이질성에 따른 임대료의 격차를 줄이기 위해 지역성이 반영된 임대료로 책정한다. ⑤ 신규임대, 공가임대에 우선 적용하고, 기존 임차인은 10년~20년에 걸쳐 적용하여 임대료의 격변을 방지한다.

이러한 원칙하에 2가지의 소득연동형 임대료체계 도입방안을 마련하였다. 도입 I안은 가구소득을 1순위 기준으로 하고, 품질 및 성능을 2순위 기준으로 마련하였다. 도입 II안은 시세 및 가치를 1순위 기준으로 하고, 가구소득을 2순위 기준으로 하는 방안이다.

건설원기연동형 / 시세연동형 임대료체계의 단점을 극복할 필요

- 유형별로 임대료 산정방식이 다양한 공급자 중심의 임대료체계, 운영비용에 대한 보조 미미, 주거비 보조제도와의 결합도 낮은 수준
- 건축연한 및 경년변화에 따라 시세에 비해 매우 낮은 임대료수준인 경우가 발생 → 중소득층 이상 가구의 지속거주에 따른 공공임대주택의 활용성 저하
- 정책대상(입주가구)의 부담능력을 고려하지 못한 임대료수준, 빈곤층에게는 진입장벽 → 정책의 형평성 저해
- 소득과 상관없이 입주할 수 있거나, 고소득층도 입주할 수 있는 유형이 존재 → 주택배분의 합리성 결여, 정책의 형평성 저해

〈공공임대주택 정책의 선진화〉
 ① 유형통합, ② 배분체계 재정비, ③ '임대료체계 개편', ...

소득연동형 임대료체계 도입 I(안)
소득(1순위 기준) + 품질·성능(2순위 기준)

- 입주자 / 거주자 소득의 일정 부분을 기준으로 임대료를 책정하되, 주택의 품질·성능 등을 감안하여 설정 → 가구 중심의 임대료로 소득연동형 도입
- 기준임대료 설정이 비교적 용이
- 입지가 양호한 임대주택에 대한 선호현상 발생
- 사업자의 회계적 균형을 위해 운영비용 보조제도의 마련 필요
- 사회 전반적으로 소득파악을 위한 제도개선 필요

소득연동형 임대료체계 도입 II(안)
시세·가치(1순위 기준) + 소득(2순위 기준)

- 주택의 가치·시세 등을 감안하여 임대료를 책정하되, 입주자 / 거주자 소득의 일정 부분을 상한으로 설정 → 주택 중심의 임대료로 소득연동형 도입
- 기준임대료 설정이 쉽지 않고, 임대료 감액 / 운영비 보조제도가 필요
- 지역적·입지적 특성을 반영하기 위해서는 중앙정부와 지방정부 간의 역할분담이 필요
- 주택시장 안정화를 위한 공공부문의 노력 필요

[그림 5] 공공임대주택의 소득연동형 임대료체계 도입방향

소득연동형 임대료체계의 도입을 위해 가구규모에 따른 소득수준별 최대임대료는 RIR 20%~25% 수준으로 설정하였다. 주택규모는 전용면적 1㎡당 0.8%~1.6%씩, 경과연수는 1년당 0.9%씩 증감하는 계수를 적용하였다. 또한 법정동(또는 행정동) 단위의 지역시세를 아파트와 비아파트로 구분하여 적용하였다.

[표 6] 소득연동형 임대료체계의 도입(안) : 종합

구 분	도입 I(안)	도입 II(안)
특 징	- 가구소득을 1순위 기준으로 하고, 품질 / 성능을 2순위 기준으로 하여 산정	- 시세 / 가치를 1순위 기준으로 하고, 가구소득을 2순위 기준으로 하여 산정
산정방식	- 입주가구의 전년도 연소득 ÷ 12개월 × (20% ~25%) × 주택규모계수 × 경과연수계수 ※ 저렴성을 추구하는 공공임대주택의 특성과 임대시장의 가격안정을 추구하기 위해 가구의 RIR 20%~25%에 해당하는 금액과 지역시세의 80% 가운데 작은 금액을 임대료로 부과	- 지역시세의 60%~70% × 주택규모계수 × 경과연수계수 ※ 지역시세의 60%~70%에 해당하는 금액과 가구의 RIR 20%~25% 가운데 작은 금액을 임대료로 부과 ※ 지역시세의 60%~70%는 서울의 경우이고, 민간임대주택의 가격이 낮은 지역은 80%까지 적용하면 될 것임.
임대료 상한	- 가구소득의 20%~25% • RIR 20%를 적용하는 경우에도 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용 • 소득 7-10분위에 대해서는 지역시세(시장임대료) 수준의 임대료를 부과	
주택규모계수	- 43㎡를 기준으로 1 ± (0.8% × 주택규모) ~ 1 ± (1.6% × 주택규모)	- 36㎡를 기준으로 1 ± (0.8% × 주택규모) ~ 1 ± (1.6% × 주택규모)
경과연수계수	- 0년을 기준으로 1 - (0.9% × 경과연수)	- 10년을 기준으로 1 ± (0.9% × 경과연수)
최소임대료	- 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원 • 전월세 실거래가(2017년~2018년) 가운데 전용 12㎡~20㎡ 미만 주택의 임대료를 분석하여 하위 1%에 해당하는 금액을 적용	
할증 및 감액	- 임대료 할증 : 1인 가구의 경우 전용 43㎡를 초과하는 공공임대주택에 거주할 경우 임대료를 30% 할증 - 임대료 감액 : 최저주거기준 미달가구에 대해서는 임대료를 30% 감액	- 할증 및 감액 없음.

가구소득 대비 지불임대료의 기준은 RIR 20% 적용이 바람직

소득연동형 임대료체계의 도입(안)의 결과와 현재의 소득 대비 지불임대료 비율(RIR)을 비교한 결과, 임대료 상한액을 가구소득의 20%선으로 제한하는 방안이 더 합리적인 것으로 분석되었다. RIR 25% 기준도 소득 1분위 입주자구의 임대료부담을 크게 낮출 수 있지만, 2분위의 임대료부담이 현재보다 비교적 크게 증가하여 RIR 20%가 더 바람직하다.

[표 7] 임대료체계 개선(안)별 소득 대비 지불임대료 비율의 변화 예측

(단위 : %)

구 분	도입 I(안)		도입 II(안)				비 고 (현 재)
	RIR 20% 기준 시	RIR 25% 기준 시	시세 60% RIR 20% 기준 시	시세 60% RIR 25% 기준 시	시세 70% RIR 20% 기준 시	시세 70% RIR 25% 기준 시	
1분위	23.7~24.0	26.6~27.0	24.6	27.9	24.7	28.1	50.0
2분위	17.7~17.9	21.9~22.0	18.7	21.9~22.0	19.1~19.2	23.0	18.3
3분위	17.6	21.0~21.1	17.4~17.5	19.6~19.9	18.2~18.3	21.2~21.3	15.6
4분위	17.1	19.8~19.9	16.3~16.4	17.7~18.2	17.4	19.6~19.9	13.9
5-6분위	18.0~18.1		15.3~15.7		17.2~17.6		13.2

주 : 전용면적계수와 경과연수계수에 따른 지불임대료의 변화를 범위값으로 나타냄.

현재의 지불임대료와 비교할 때 RIR 20%를 기준으로 개선하는 I(안)이 소득 1분위의 임대료 수준은 감소하고, 2분위의 임대료는 비슷한 수준으로 유지되는 것으로 나타났다. 서울에 소재한 공공임대주택에 소득연동형 임대료체계를 도입할 경우, 가구 소득 대비 지불임대료의 기준은 RIR 20%를 적용할 필요가 있다.

[표 8] 임대료체계 개선(안)별 지불임대료의 변화 예측

(단위 : 천 원)

구 분	도입 I(안)		도입 II(안)				비 고	
	RIR 20% 기준 시	RIR 25% 기준 시	시세 60% RIR 20% 기준 시	시세 60% RIR 25% 기준 시	시세 70% RIR 20% 기준 시	시세 70% RIR 25% 기준 시	현 재	조 정
1분위	19,481 85	23,238 102	20,755 91	24,724 108	20,857 91	24,977 109	49,024 116	37,822 165
2분위	42,649 187	52,395 229	44,610 195	52,591 230	45,714 200	54,922 240	58,253 119	42,689 187
3분위	51,266 224	61,067 267	50,898 223	57,942 253	53,072 232	62,097 272	59,846 123	44,007 193
4분위	56,568 247	65,424 286	54,421 238	60,083 263	57,617 252	65,803 288	62,103 120	44,761 196
5-6분위	68,727 301		60,287 264		67,461 295		67,771 141	49,980 219

주 : 1) 임대료 증감률의 경우 도입 I(안)은 전용면적 1㎡당 0.8%·경과연수 1년당 0.9%를, 도입 II(안)은 전용면적 1㎡당 1.6%, 경과연수 1년당 0.9%를 적용한 결과임.

2) 각각의 셀에서 위쪽은 보증금, 아래쪽은 월세를 표기함.

3) '조정'은 전환이율을 연 5.25%로 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분하였을 경우의 지불임대료임.

개선된 임대료체계는 수직적 형평성 제고하고, 임대료수입 개선효과도 기대 가능

개선된 공공임대주택의 임대료는 가구소득과 연동하여 지불임대료가 책정되고, 주택품질과 지역시세에 따라 지불임대료도 변화하는 양상으로 나타났다. 새로운 임대료체계는 수직적·수평적 형평성을 제고할 수 있고, 공급주체 및 관리주체의 주택품질 향상을 위한 노력을 유도할 수도 있을 것이다.

또한 운영주체의 임대료수입의 경우 보증금 총액은 감소하지만, 월세 총액은 증가하여 작지만 운영개선효과가 발생할 것으로도 추정되었다.

[표 9] 임대료체계 개선(안)별 지불임대료의 변화 예측 : 종합

(단위 : 억 원)

구 분		도입 I(안)		도입 II(안)		비 고	
		RIR 20% 기준 시	RIR 25% 기준 시	시세 60% RIR 20% 기준 시	시세 70% RIR 20% 기준 시	현 재	현재를 50 : 50으로 조 정
1분위	보증금	4,048.5	4,829.2	4,313.3	4,334.6	10,188.2	7,860.1
	월 세	17.7	21.1	18.9	19.0	24.2	34.4
2분위	보증금	2,879.2	3,537.2	3,011.6	3,086.1	3,932.6	2,881.9
	월 세	12.6	15.5	13.2	13.5	8.0	12.6
3분위	보증금	2,009.6	2,393.8	1,995.2	2,080.4	2,346.0	1,725.1
	월 세	8.8	10.5	8.7	9.1	4.8	7.5
4분위	보증금	1,717.4	1,986.3	1,652.2	1,749.2	1,885.4	1,359.0
	월 세	7.5	8.7	7.2	7.7	3.6	5.9
5-6분위	보증금	2,863.9	2,863.9	2,512.2	2,811.1	2,824.0	2,082.7
	월 세	12.5	12.5	11.0	12.3	5.9	9.1
7-10분위	보증금	3,065.6	3,065.6	3,065.6	3,065.6	2,486.0	1,848.8
	월 세	13.4	13.4	13.4	13.4	5.3	8.1
전 체	보증금	16,584.2	18,676.0	16,550.2	17,127.1	23,662.3	17,757.5
	월 세	72.6	81.7	72.4	74.9	51.9	77.7

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

3) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용하고, 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가정함.

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 수급자격(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



01

연구개요



- 1_ 연구배경 및 목적
- 2_ 연구내용 및 방법

01. 연구개요

1_ 연구배경 및 목적

- 최근 들어 공공임대주택의 유형을 하나로 통합하여 공급·운영하자는 논의가 활발하게 이루어지고 있음.
 - 1989년 이후 정권 교체기마다 새로운 유형의 공공임대주택 제도가 도입되었고, 지방 정부도 경쟁적으로 공공임대주택을 공급하기 시작하면서 그 유형이 더욱 세분화되고 있음.
 - 장기 공공임대주택은 크게 7개 유형, 17개에 달하는 프로그램으로 구분됨. 이에 따라 입주자격, 임대기간, 공급방식, 임대조건이 증첩되는 경우가 발생하고, 임대기간 및 조건 등은 일관성을 결여하고 있는 문제가 있음.
 - 이 외에 서울시는 희망하우징, 외국인임대주택, 공동체주택, 두레주택, 협동조합형 임대주택, 여성안심주택, 의료안심주택, 장기안심주택, 노후안심주택, 일자리지원주택 등을 공급하고 있음.
 - 이러한 상황은 주택보다는 사람을 중심으로 정책을 펴고 있는 선진국에서는 찾아보기 어려운 사례임.
- 현재까지 우리나라의 공공임대주택 정책목표는 일정 수준의 재고량 확보를 위한 공급에 중점을 두었음. ‘저렴한 임대주택이 필요한 가구에게 어떻게 제공할 것인가’인 배분에 대해서는 중요하게 고려하지 않은 측면이 있음.
 - 새로운 유형 및 프로그램의 개발, 입주자격 및 공급방식, 관리방법 등에 대해서는 검토와 개선이 이루어졌지만, 배분체계 및 방법에 대해서는 활발한 논의가 이루어지지 못하였음.
 - 현재 공공임대주택은 유형별로 다른 입주자격과 선정기준을 적용하고 있음. 이같이 매우 복잡한 방식으로 배분되기 때문에, 입주희망자뿐만 아니라 담당공무원도 제대로 대처·대응하지 못하고 있는 경우가 발생함.
 - 유형별로 공공임대주택은 각각의 정책목표와 배분체계를 가지고 있으나, 정책 전반적으로는 일관성이 없이 비효율적으로 운영되고 있다고 판단됨.
- 공공임대주택은 중요한 주거복지 정책수단임에도 불구하고, 민간주택과 마찬가지로 모

집공고 및 신청에 기초하여 입주시키고 있음.

- 유형별·단지별로 실시되는 모집공고를 확인한 신청가구 가운데 입주자격 및 선정기준을 적용한 일련의 절차를 통해 입주자가 결정됨.
- 현행 배분체계는 정보의 부족 등으로 인해 신청하지 못한 주거빈곤가구의 소요 / 필요에 제대로 대처하지 못하는 문제를 드러내고 있음.
- 공공임대주택 유형별로 임대료를 산정하는 방법도 제각각임.
 - 영구임대주택, (50년) 공공임대주택, 재개발·주거환경임대주택, 국민임대주택, (임대전환) SHift 등은 국토교통부 고시에 따라 주로 건설원가가 반영된 비용연동형으로 임대료가 책정됨.
 - 매입임대주택은 ‘공공주택 업무처리지침’, (분양전환·재건축) SHift는 「공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙», 행복주택은 국토교통부 고시에 근거하여 시세연동형으로 산정됨.
 - 비용연동형 또는 시세연동형으로 책정되더라도, 유형별로 구체적인 임대료 산정방법이 각각 다르게 설정되어 있음.

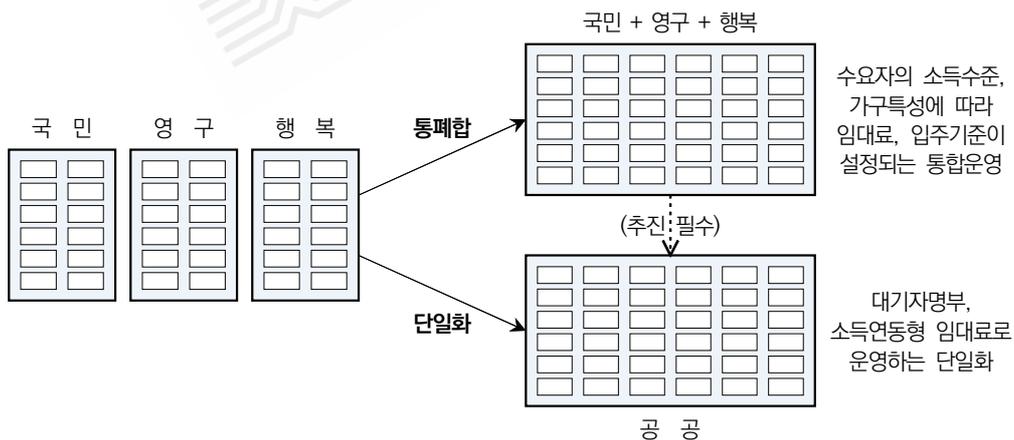
유 형	임대료 산정방법	법적 근거
영구임대주택	비 용 (건설원가) 연동형	국토교통부 고시
(50년) 공공임대주택		
재개발·주거환경임대주택		
국민임대주택, (임대전환) SHift		
매입임대주택	시 세 연동형	공공주택 업무처리지침
(분양전환·재건축) SHift		「공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」
행복주택		국토교통부 고시

[그림 1-1] 공공임대주택의 임대료 산정방법 및 근거

- 유형별로 상이한 임대주택 배분방식 및 임대료 산정방식에 따라 형평성 문제가 발생하고 있음.
 - 동일한 소득계층이라 하더라도 어떤 유형에 입주하느냐에 따라 임대료부담의 차이가 큰 것으로 나타남(진미윤, 2013; 박은철, 2015).
 - 최근에 주로 공급되는 국민임대주택(건설원가연동형), 행복주택(시세연동형) 등은 빈곤층 및 저소득층의 부담능력을 벗어나는 임대료 수준으로 공급되는 경우도 발생하고 있음.
- 비용(건설원가)연동형 / 시세연동형 임대료 책정방식은 빈곤층 입주가구와 사업자에게 불리하게 작용하고 있음.
 - 지불임대료 수준이 빈곤층 입주가구에게는 부담가능한 수준을 상회하는 경우가 빈번

하게 발생함.

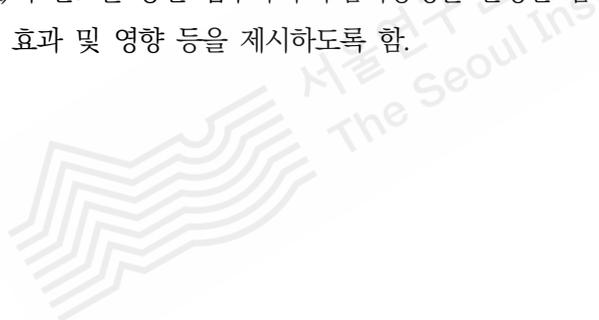
- 건설원가연동형인 경우 전반적으로 낮은 임대료수준은 사업자의 '수입 저하 → 부채 증가'로 이어져, 임대주택 프로그램의 지속가능성을 위협하고 있음(김윤중, 2015; 김준형, 2017).
- 공급자 중심의 건설원가연동형 임대료체계를 수요자의 부담가능성 중심으로 전환이 필요한 상황임.
 - 입주자 측면에서는 수직적·수평적 형평성을 갖춘 부담가능한 임대료를 지불하도록 할 필요가 있음(진미운, 2013; 박은철, 2015).
 - 사업자 측면에서는 대규모 택지의 감소, 운영비용 보조제도의 미비 등에 따른 재무적 불건전성을 개선할 수 있는 임대료체계도 필요함.
 - 제도적 측면에서는 입주자순환을 유도하여 공공임대주택의 공공성·활용성을 증대할 수 있는 임대료체계이어야 함.
- 2017년 중앙정부는 '주거복지 로드맵'에서 공공임대주택 유형의 통·폐합, 임대료체계의 개편, 대기자명부의 마련 등을 발표함.
 - 공공임대주택의 유형통합 또는 단일화에 따른 대기자명부를 이용한 배분체계, 소득연동형 임대료체계가 마련될 필요가 있는 것임.
 - 현재 국토교통부는 내년부터 공급되는 국민임대주택, 영구임대주택, 행복주택만을 통합하여 가구의 소득수준 및 특성에 따라 임대료를 부과하는 체계로 공공임대주택을 관리·운영하려고 함.
 - 장기적으로는 모든 유형의 공공임대주택을 단일화하여 대기자명부와 소득연동형 임대료로 관리·운영하는 것이 요구되는 상황이어서, 우려스러운 점이 있음.



[그림 1-2] 공공임대주택 유형통합의 개념

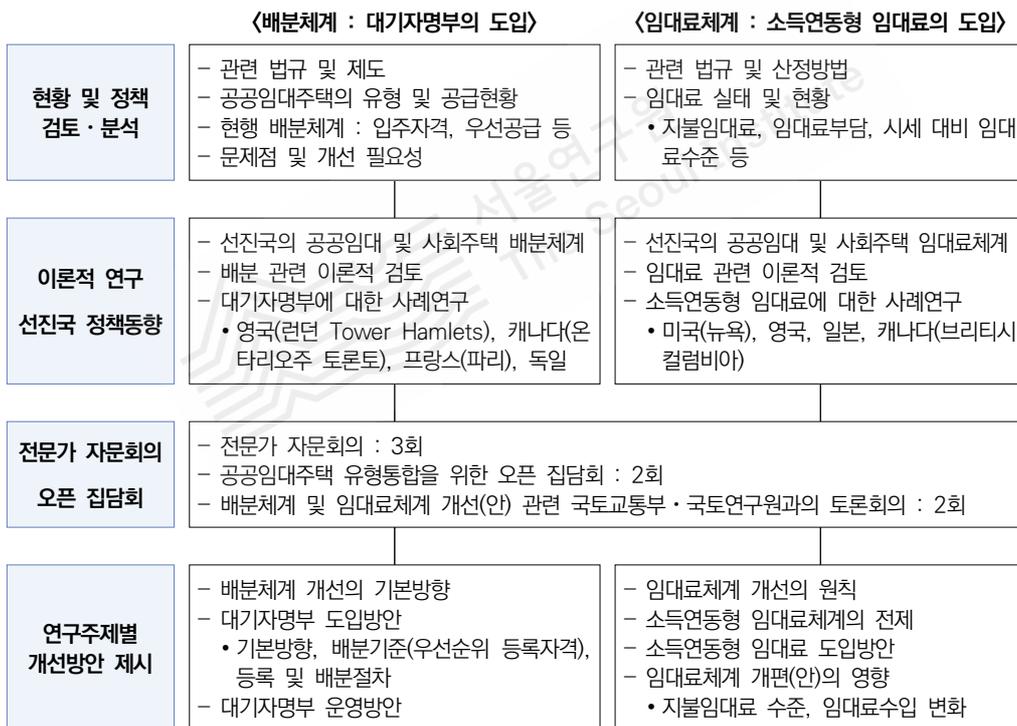
- 이 연구는 공공임대주택의 유형통합 또는 단일화를 전제로 한 서울시의 공공임대주택 배분체계(안) 및 임대료체계(안)을 마련하는 데 목적이 있음.

- 거주가구의 특성과 지불임대료 자료를 구득하는 데 한계가 있어, 서울시 및 SH공사 소유의 공공임대주택 배분체계(안) 및 임대료체계(안)을 마련하고자 함. 다만, 국가 차원의 제도 도입을 염두에 두고서 서울시·SH공사뿐만 아니라 다른 관리·운영주체도 적용할 수 있는 방안을 마련하는 데에도 노력을 기울임.
 - 분양전환되지 않는 공공임대주택(영구임대주택, 재개발·주거환경임대를 포함한 50년 공공임대주택, 국민임대주택, 매입임대주택, 행복주택 등)을 대상으로 하여 개선안을 마련함.
 - 대부분의 선진국과 같이 단일한 공공임대 프로그램으로 구축하여 배분의 형평성 및 입주계층의 혼합, 임대료 지불 및 수입의 예측가능성을 제고하도록 함.
- 한정된 공공자원 배분의 합리성을 목표로 대기자명부의 도입을 포함한 배분체계(안)을 마련함.
 - 정책대상 및 입주자격 설정, 대기자명부 등록 및 운영, 대상/계층별 공급물량의 할당방법 등을 제시하도록 함.
- 수직적·수평적 형평성을 목표로 소득연동형 임대료체계를 기본으로 한 임대료체계(안)을 마련함.
 - 주택의 품질 및 시세의 차이를 반영한 소득연동형 임대료, 소득 대비 임대료비율(RIR)의 한도를 통한 입주자의 부담가능성을 반영한 임대료수준, 개선방안 적용시의 효과 및 영향 등을 제시하도록 함.



2_ 연구내용 및 방법

- 이 연구는 공공임대주택의 유형통합 또는 단일화를 전제로 한 배분체계와 임대료체계를 개선하는 방안을 담고 있음.
 - 배분체계는 대기자명부의 도입을 중심으로, 임대료체계는 소득연동형 임대료의 도입을 중심으로 연구를 진행함.
 - 정부 보조금 및 용자지원, 입주자격 등의 단일화를 전제로 하여, 어떠한 가구 및 계층을 어떻게 입주시키고, 얼마를 부과할 것인가에 대한 내용을 중심으로 함.
 - 대기자명부를 도입하여 배분의 형평성과 관리의 효율성을 높이고, 소득연동형 임대료를 도입하여 수직적 형평성과 정책의 지속가능성을 제고하기 위함임.
- 이 연구보고서는 전체 7장, 2부로 구성되어 있음. 제1장 연구개요에 이어, 1부(제2장~제4장)는 배분체계 개선방안으로, 2부(제5장~제7장)는 임대료체계 개선방안으로 구성함.



[그림 1-3] 연구의 체계 및 흐름도

- 공공임대주택의 배분현황 및 실태와 정책·제도를 정리한 제2장에서는 기존 연구, 국토교통부·서울시, SH공사의 공식데이터 / 내부자료를 활용하여 관련 법규와 제도, 유형별 공공지원 및 공급현황 등을 분석·제시함.
 - 또한 현행 배분체계 및 입주자격을 정리하고, 문제점과 개선의 필요성을 제시함.

- 제3장에서는 영국(런던 Tower Hamlets), 캐나다(온타리오주 토론토), 프랑스(파리), 독일 등 대기자명부를 활용하고 있는 주요 선진국의 공공임대 및 사회주택 배분체계를 조사하여 정리함.
 - 공통적으로 배분원칙과 배분계획, 입주자격과 대기자명부의 등록방법, 우선순위 부여 기준, 배분방식을 검토하여 정책적 시사점을 도출함.
 - 특히 독일의 사례는 사업주체가 직접제공, 선택기반배분, 추첨제, 선착순 등을 선택하여 입주자격증명서(WBS)를 소지한 가구 중에 입주자를 선정하고 있다는 점에서, 대기자명부와 맥락을 같이 하면서도 운영의 융통성 측면에서 검토할 필요가 있다고 판단함.
- 제4장에서는 배분체계 개선의 기본방향을 제시하고, 대기자명부의 도입방안을 제시함.
 - 우리나라의 현실을 감안하되, 대기자명부 제도의 본래 취지, 배분기준, 등록 및 배분 절차를 살리려고 노력함.
 - 또한 대기자명부를 이용한 배분계획의 수립 및 밴드·그룹별 할당량의 설정, 운영시스템의 구축 및 운영, 도입 시 유의사항 등을 제시함.
- 제5장에서는 공공임대주택 임대료의 제도적 현황 및 문제점, 임대료현황 및 실태를 검토·분석함.
 - 임대료현황 및 실태는 호별 주택 및 거주가구의 특성, 기준임대료와 부과임대료가 정리된 SH공사의 내부자료를 이용하여 분석함. 특히, 지불임대료, 소득 대비 임대료비율(RIR)은 소득·자산 등의 거주가구의 경제적 상황을 알 수 있는 4.2만 개의 자료를 중심으로 분석함.
- 제6장에서는 우리나라와 같이 자유주의적 복지국가군에 속한 미국(뉴욕)과 영국, 일본, 캐나다(브리티시 컬럼비아)의 공공임대 및 사회주택 임대료체계를 살펴봄.
 - 이들 국가는 정책대상자 및 입주가구의 부담능력을 감안한 소득연동형 임대료체계를 마련·시행하고 있는데, 임대료 산정기준 및 방법을 검토해 정책적 시사점을 도출함.
 - 소득연동형 임대료라도 국가마다 그 스펙트럼이 다양함을 파악할 수 있었음. 주택품질을 반영하되 소득과 연동하여 임대료를 부과하거나, 지역별 시세를 반영하되 소득과 연동하여 임대료를 산정하는 것에 주목하여 새로운 임대료체계의 전제조건 등을 설정하는 데 활용함.
- 제7장에서는 앞서 검토한 임대료의 현황과 선진국의 사례를 바탕으로 새로운 임대료체계의 전제를 마련하고 소득연동형 임대료체계 도입방안을 제시함.
 - 도입방안을 제시하기 위해 4.2만 개의 SH공사 내부자료뿐만 아니라 국토교통부(2017년~2018년)의 전월세 실거래가 자료 등을 이용해 시뮬레이션 분석을 수행함.
 - 우선 가구소득을 1순위 기준, 품질 및 성능을 2순위 기준으로 하는 방안을 마련함. RIR 20% 기준과 25% 기준에 따른 소득분위별 임대료 수준을 비교하여 개선(안)을

선택함.

- 또한 시세 및 가치를 1순위 기준으로 하고 가구소득을 2순위 기준으로 하는 방안도 마련함. 지역시세의 60%와 70% 각각에 RIR 20%와 25%를 적용하여 지불임대료를 예측하여 개선(안)을 선택함.
- 2개의 개선(안) 모두 RIR 20%를 적용하는 것이 바람직하다는 결론이 도출되었으며, 이를 이용하여 입주자 지불임대료의 변화와 운영주체 임대료수입의 변화를 예측함.



1 부

공공임대주택의 배분체계 개선방안



02

공공임대주택 배분현황 및 실태



- 1_ 공공임대주택의 공급현황
- 2_ 현행 배분체계 및 입주자격
- 3_ 배분체계의 문제점 및 개선 필요성

02. 공공임대주택 배분체계 및 실태

1_ 공공임대주택의 공급현황

1) 제도의 변천과정

(1) 시기별 공급과정

- 우리나라의 공공임대주택 정책은 저소득층의 주거문제를 해결하기 위한 대규모의 주택 건설이 주를 이루었음. 1980년대 후반 ‘주택 200만 호 건설계획’의 하나로 도시영세민·차상위계층 등을 대상으로 하는 영구임대주택, 50년 공공임대주택이 공급되기 시작함.
- 1980년대 전세가격 폭등, 빈부격차 등의 사회문제가 심각해지자, 주거문제에 대응하려는 정부의 움직임이 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택 공급으로 나타나기 시작함(서종균, 2019).
 - 1989년~1993년에 공급된 영구임대주택은 법정영세민 등 소득이 가장 낮은 계층을 대상으로 도입되어 국가의 재정지원(사업비의 85% 보조)이 크고, 임대료가 저렴하게 책정되었음.
 - 그럼에도 불구하고 주거비부담 때문에 영구임대주택에 입주하지 못한 저소득층이 많아 정책대상자를 청약저축가입자 등으로 확대하였음.
 - 그러나 정부는 수요가 부족하다는 이유를 들어 재정부담이 컸던 영구임대주택의 신규 공급을 중단하기에 이룸.
- 1993년에는 정부가 재정으로 50%를 지원하고, 주택도시기금(당시 국민주택기금) 용자로 20%를 지원하여 50년 공공임대주택을 공급하기 시작하였음.
 - 50년 공공임대주택은 저소득가구의 주거안정에 목표로 하여 영구임대주택을 대신하였지만, 정부의 재정지원은 줄어 영구임대주택에 비해 임대료가 높은 편임.
 - 이는 공공임대주택의 정책대상을 영구임대주택에 비해 중산층 쪽으로 이동할 수밖에 없는 상황을 초래하였음. 이러한 변화는 새로운 공공임대주택 정책이 도입될 때마다 지속해서 나타남(서종균, 2019)
- 2001년부터는 보존가치가 낮은 개발제한구역을 해제하여 새로운 유형인 국민임대주

택이 공급되기 시작하였고, 현재 지속적으로 공급되고 있는 대표적인 공공임대주택 유형임.

- 국민임대주택은 주로 단지에 공급되었는데, 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 따라 국민임대주택을 50% 이상 포함하고 있는 단지를 국민임대주택단지로 정의하였음.
- SH공사가 공급하는 국민임대주택은 국고보조금 30%, 주택도시시기금 40%, 지방정부 10%, 입주자부담 20%의 재원으로 공급되고 있음. 서울시는 무주택세대주이면서 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 가구에 임대주택을 부여하고 있음.
- 2004년에는 아파트 형태로 공급되어 국민임대주택의 임대료가 부담되었던 저소득층을 대상으로 다가구주택 등을 매입하여 저소득가구에 임대하는 형태의 매입임대주택이 새롭게 도입되었음.
- 2008년에는 정부가 보금자리주택 정책을 발표하면서 대규모의 개발제한구역을 해제하였고, 공공임대주택보다 공공분양주택의 공급을 촉진하는 정책을 추진함.
 - 보금자리주택지구는 국가 또는 지방정부의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설·매입하여 공급하는 공공임대 및 공공분양주택(국민주택규모 이하)이 50% 이상인 지구임.
 - 국민임대주택을 50% 이상 공급한 경우에 국민임대주택단지로 규정하였던 것과 비교하였을 때, 보금자리주택지구는 분양주택이 늘어나면서 공공임대주택의 비중이 줄어든 정책이라고 할 수 있음.
- 2013년에는 행복주택이 도입되었으며, 현재는 건설형 공공임대주택의 지배적인 유형으로 자리를 잡음.
 - 행복주택은 도심 내부의 교통이 편리하고 접근성이 높은 지역에 공급되고 있으며, 정책대상의 80%가 대학생, 신혼부부, 사회초년생인 것이 특징임.
- 앞에서 살펴본 바와 같이 정권교체기마다 신규 유형을 발굴하여 공공임대주택을 대규모로 공급하는 데 초점을 맞추었고, 이에 따라 다양한 유형의 공공임대주택이 공급되었음.

“임대주택 육성방안”	1982년	
「임대주택건설 촉진법」	1984년	5년·20년 공공임대주택 공급
“주택 200만호 건설계획”	1988년	장기임대주택·영구임대주택·사원임대주택 공급
“서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침”	1989년	〈서울시〉 재개발임대주택 공급
「임대주택법」	1993년	50년 공공임대주택 공급
	1998년	국민임대주택(10년~20년) 공급
	2002년	국민임대주택(30년) 공급, 〈서울시〉 매입임대주택 공급
	2003년	10년 공공임대주택 공급
「국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법」	2004년	기존주택(다가구주택 등) 매입임대주택 공급
	2005년	기존주택(다가구주택 등) 전세임대주택 공급
	2007년	〈서울시〉 장기전세주택(Shift) 공급
「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」	2009년	장기전세주택 도입·영구임대주택 재개
	2013년	행복주택 도입 〈서울시〉 원룸형·기숙사형·협동조합형 임대주택 등 공급
「공공주택 건설 등에 관한 특별법」	2014년	
「공공주택 특별법」	2015년	
	2017년	고령자복지주택, 마을정비형 공공주택 공급

[그림 2-1] 공공임대주택 제도의 변천과정

(2) 관련 법규 및 공공지원

- 공공임대주택의 공급방법, 입주자격, 임대료 등의 기준을 정하고 있는 관련 법률과 제도가 유형별로 다름.
 - 공공임대주택은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 근거하여 ① 영구임대주택, ② 국민임대주택, ③ 행복주택, ④ 장기전세주택, ⑤ 분양전환 공공임대주택, ⑥ 기존주택 매입임대주택, ⑦ 기존주택 전세임대주택 등의 유형으로 구분하고 있음.
 - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조(주택의 규모 및 건설비율)에 따라 주거환경 개선사업과 재개발사업의 공공임대주택 비율을 정하고 있음. 이에 서울시는 주거환경 개선사업으로 공급된 공공임대주택은 주거환경임대주택, 재개발사업으로 공급된 공공임대주택은 재개발임대주택으로 구분하고 있음.
- 최근에는 이들 유형 외에 고령자복지주택, 마을정비형 공공주택이 공급되고 있음.
 - 기존주택 매입임대주택은 일반 매입임대주택, 청년 매입임대주택, 신혼부부 매입임대주택, 매입임대리츠, 공공리모델링 매입임대주택으로 구분하여 공급 중임.

[표 2-1] 서울시의 공공임대주택 유형구분 관련 법규

구분	관련 법률 및 내용
영구임대주택·국민임대주택 행복주택·장기전세주택 기존주택 매입임대주택	- 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 공공임대주택은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택의 주택을 말한다.
50년 공공임대주택	- 1993년에 도입되어 재고는 있으나, 현재 해당 법률이 부재
주거환경임대주택	- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 정비계획의 입안권자는 …중략… 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비용 등을 정비계획에 반영하여야 한다. - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 주거환경개선사업의 경우 공공임대주택은 건설하는 주택 전체 세대수의 30% 이하
재개발임대주택	- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 재개발사업의 경우 임대주택(민간임대주택과 공공임대주택)은 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 이하 - 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제28조 사업시행자는 임대주택을 건설하여 시장에게 처분하거나 서울주택도시공사를 시행자로 지정하여 건설할 수 있다. 제41조 재개발임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」에 따른다.

주 : SH공사에서 관리하고 있는 서울시 공공임대주택 기준.

자료 : SH공사, 2018, 「2018 업무현황」; 법제처 홈페이지.

- 공공임대주택 유형에 따라 건설·매입 시의 정부의 보조·지원이 상이함.
 - 국가 보조금이 지원되는 유형이 제한되어 있고, 지원금액 및 지원비중도 유형별로 상이함([표 2-2] 참조).
 - 영구임대주택, 국민임대주택, 매입임대주택, 건설형 행복주택의 경우에만 건설원가 또는 매입원가를 기준으로 국가 보조금이 지원됨.
 - 서울시가 공공임대주택 공급 확대를 위해 시행하고 있는 프로그램은 국가의 보조금 지원이 없는 상태임.
 - 서울시는 공급하고 있으나, 중앙정부는 종료한 50년 공공임대주택은 5년·10년 공공임대주택과 동일하게 주택도시기금 용자만 지원하고 있음.
 - 이에 따라 재개발임대주택은 전액 서울시 재원으로 매입하고 있음.
 - 주거환경임대주택은 주택도시기금에서 1호당 2,000만 원~3,500만 원을 용자받고, 부족한 재원은 서울시 보조금으로 SH공사가 매입하고 있음.
 - 재개발사업을 통한 매입형 행복주택은 전액 서울리츠 재원으로, 재건축사업을 통한 매입형 행복주택은 전액 서울시 재원으로 매입하고 있음.

[표 2-2] 공공임대주택 지원 및 용자현황(2018년 기준)

구 분	재정지원	주택도시자금			
		용자한도 (만 원 / 호)	연이율	거치 및 상환기간	
영구임대주택	40㎡ 이하	85%	×		
국민임대주택	35㎡ 이하	50%	3,569	1.8%	30년 거치 15년 상환
	35㎡ 초과~45㎡	32%	4,920		
	45㎡ 초과~60㎡	20%	6,856		
행복주택	45㎡ 이하 (매입형 : 60㎡ 이하)	30%	4,215	1.8%	30년 거치 15년 상환
5년·10년 공공임대주택	60㎡ 이하	×	5,500	2.3%	10-15년 이내 임대기간 동안 거치 후 20년 상환
	60㎡ 초과~85㎡	×	7,500	2.8%	
청년·신혼부부 매입임대주택	60㎡ 이하	20%	매입가격의 30%	1.0%	10년 후 일시상환 (10년 연장 가능)
신축다세대 매입임대주택	60㎡ 이하	×	8,400	2.0%	10년 거치 20년 상환
다가구 매입임대주택	85㎡ 이하	45% (취약계층 50%)	시행자별 호당 지원단가의 50%	1.0%	20년 거치 20년 상환
(신규·미분양) 매입임대주택	-	×	수도권 15,000 (기타 7,500)	4.0%	5년 이내 일시상환

- 주 : 1) 서울시는 공급하고 있으나, 중앙정부는 종료한 50년 공공임대주택은 5년·10년 공공임대주택과 동일한 용자
 2) 재개발임대주택은 전액 서울시 재원으로 매입
 3) 주거환경임대주택은 주택도시자금에서 1호당 2,000만 원~3,500만 원을 용자받고, 부족한 재원은 서울시 보조금
 으로 SH공사가 매입
 4) 재개발사업 매입형 행복주택은 전액 서울리츠 재원으로 매입하고, 재건축사업 매입형 행복주택은 전액 서울시 재원
 으로 매입

자료 : 국토교통부, 2018, "주택도시자금 운용계획"; SH공사, 2018, 「2018 업무현황」; 박은철 외, 3인, 2019, 「서울시 사
 회주택 기본계획 수립에 관한 연구」, 서울특별시.

2) 서울시 공공임대주택의 공급현황

(1) 유형별 공급현황

- 2018년 말 기준 서울시의 공공임대주택 재고량은 29.4만 호로, 가구수 대비 재고율은 7.7% 수준임.
 - 주거비보조 성격인 임차형 공공임대주택을 제외하면, 22.8만 호, 가구수 대비 재고율은 6.0% 정도임.
 - 재개발임대주택, 영구임대주택이 가장 많지만, 새로운 택지의 부족에 따라 전세임대주택의 공급이 증가하고 있음.
- 2018년 12월 기준 SH공사에 관리하고 있는 공공임대주택은 20.7만 호 정도로 서울시 공공임대주택의 70.3%를 차지하고 있음.
 - 유형별 재고의 비중은 재개발임대주택이 30.4%로 가장 높고, 장기전세주택 14.7%, 기타 임대주택이 14.1%로 높게 나타남.

- 2018년 12월 기준 LH공사에 관리하고 있는 공공임대주택은 8.7만 호 정도임.
 - 유형별 재고의 비중은 기타주택(전세임대)이 49.1%로 가장 높으며, 영구임대주택 29%, 매입임대주택 11.8% 순으로 높게 분포하고 있음.

[표 2-3] 2018년 말 현재 서울시의 공공임대주택 재고

구 분	유 형	서울시·SH공사	중앙정부·LH공사	계
건설형	영구임대주택	22,672	25,396	48,068
	50년 공공임대주택	17,432	5,019	22,451
	국민임대주택	24,454	1,908	26,362
	장기전세주택(SHift)	27,095	620	27,715
	행복주택	4,495	-	4,495
	기 타	3,107	-	3,107
매입형	재개발임대주택	62,889	23	62,912
	매입임대주택(희망하우징 포함)	15,063	10,300	25,363
	장기전세주택(SHift)	3,250	-	3,250
	행복주택	3,089	1,292	4,381
소 계		183,546	44,558	228,104
임차형	전세임대주택	14,315	42,929	57,244
	기 타	8,879	-	8,879
	전 체	206,740	87,487	294,227

자료 : 서울시, 2019, 내부자료.

- 공공임대주택은 다양한 유형으로 공급되고, 유형별로 상이한 입주자격으로 인해 정책대상자의 혼란을 야기시키고 있음.
 - 다양한 공급유형에 따라 유형별 공급시기가 달라서, 신청자(정책대상자)는 모집공고가 날 때마다 입주자격을 확인하고 건건이 신청하여야 하는 등의 번거로움이 발생하고 있음.
 - 일반적으로 소득수준별로는 [그림 2-2]와 같이 입주 가능한 공공임대주택이 정해져 있음.

도시근로자가구 평균소득 대비	입주 가능한 공공임대주택
150% 초과	〈주택시장에서 스스로 해결〉
120% 초과 ~ 150%	행복주택(신혼부부), SHift(장기전세주택, 전용 85㎡ 초과)
100% 초과 ~ 120%	행복주택(신혼부부), SHift(장기전세주택, 전용 85㎡ 이하)
70% 초과 ~ 100%	행복주택, SHift(장기전세주택, 전용 60㎡ 이하)
50% 초과 ~ 70%	국민임대주택, 행복주택, 50년 공공임대주택(재개발·주거환경임대), 매입임대주택
50% 이하	영구임대주택, 국민임대주택, 매입임대주택

[그림 2-2] 소득수준별 입주 가능한 공공임대주택의 유형

- 하지만 입지가 양호한 지역에 선호도가 높은 유형의 공공임대주택이 공급될 경우에

신청자가 많아 입주신청률이 높아지는 문제가 빈번하게 발생함.

- 이에 따라 저소득층이면서도 시세보다 저렴한 공공임대주택에 입주하기 위해 상위 유형인 임대주택에 입주신청을 하는 경우도 발생함.
- 공공임대주택의 운영담당자 역시 유형별로 구분되어 있어 종합적이고 일관된 관리가 곤란한 상황임.

(2) 자치구별 공급현황

- 자치구별 공공임대주택 재고를 살펴보면 2천 호~33천 호까지 지역별 편차가 심하다는 사실을 알 수 있음.

[표 2-4] 서울의 자치구별 공공임대주택 재고

(단위 : 호)

구 분	합 계	영구임대	50년 공공임대	재개발 임 대	주거환경 임 대	국민임대	매입임대	장기전세	행복주택	기 타
합 계	294,227	48,068	22,451	62,912	1,963	26,362	20,642	30,965	8,876	71,988
강남구	17,140	7,028	3,022	-	-	2,276	714	2,537	219	1,344
강동구	13,040	-	-	575	-	3,104	1,946	4,103	346	2,966
강북구	13,138	4,181	-	3,818	-	-	1,683	18	35	3,403
강서구	33,321	15,275	3,429	-	-	4,316	1,926	4,247	30	4,098
관악구	12,536	-	2,200	5,386	330	-	216	2	-	4,402
광진구	4,437	-	-	27	-	-	631	45	-	3,734
구로구	12,985	-	-	805	-	2,462	1,418	2,502	2,780	3,018
금천구	6,443	1,226	-	1,852	105	-	786	192	-	2,282
노원구	27,973	13,585	5,492	2,845	-	977	679	539	48	3,808
도봉구	6,170	-	-	50	779	245	2,001	-	-	3,095
동대문구	10,957	-	-	6,129	-	-	860	43	114	3,811
동작구	8,260	925	-	4,143	218	-	92	238	58	2,586
마포구	13,758	1,807	820	4,559	178	1,738	388	1,318	362	2,588
서대문구	7,716	-	-	4,096	-	-	817	56	130	2,617
서초구	10,321	1,230	424	81	-	2,223	87	4,358	495	1,423
성동구	10,765	-	-	8,214	-	400	145	108	199	1,699
성북구	12,425	-	-	6,393	-	254	1,258	61	125	4,334
송파구	14,582	-	1,302	153	25	4,537	632	2,661	1,717	3,555
양천구	15,717	-	4,706	3,156	-	923	1,370	1,826	499	3,237
영등포구	3,637	-	195	1,047	175	-	194	48	48	1,930
용산구	2,953	-	-	1,065	-	-	55	-	-	1,833
은평구	16,549	-	-	3,155	153	1,760	1,594	4,070	1,108	4,709
종로구	2,026	-	-	858	-	-	117	-	188	863
중 구	5,051	-	-	4,476	-	-	52	-	36	487
중랑구	12,327	2,811	861	29	-	1,147	981	1,993	339	4,166

주 : 1) 2018년 12월 기준으로 SH공사 및 LH공사가 운영하고 있는 공공임대주택의 합계임.

2) 기타에는 도시형생활주택, 희망하우징, 전세임대주택, 장기안심주택 등이 포함됨.

자료 : 서울시 내부자료.

- 서울시 전체에서 공공임대주택의 비중이 가장 높은 자치구는 강서구로 11.3%의 공공 임대주택이 이 지역에 분포하고 있으며, 노원구 역시 9.5%로 높은 편에 속함. 이들 자치구는 영구임대주택 비중이 높은 특징이 있음.

(3) 연도별 공급현황

- 연도별 공급현황을 살펴보면 2000년과 2011년, 2014년의 공공임대주택 공급비중이 높고, 정부의 정책추진에 따라 유형별 공급주택수에 차이가 있음.
- 2000년에는 재개발임대주택의 공급이 12,256호로 가장 많았고, 2011년에는 장기전세 주택의 공급이 7,298호로 많이 나타남.

[표 2-5] SH공사의 연도별 공공임대주택 공급실적

(단위 : 호)

구 분	영구임대	50년 공공임대	재개발 임대	주거환경 임대	국민임대	매입임대	장기전세	행복주택	기 타	누 적 계
1989	640	-	-	-	-	-	-	-	-	640
1991	5,331	1,979	-	-	-	-	-	-	-	7,950
1992	6,113	3,254	-	-	-	-	-	-	-	17,317
1993	3,974	-	96	-	-	-	-	-	-	21,387
1994	2,864	596	371	-	-	-	-	-	-	25,218
1995	2,372	4,023	953	73	-	-	-	-	-	32,639
1996	906	861	1,825	839	-	-	-	-	-	37,070
1997	-	660	3,661	348	-	-	-	-	-	41,739
1998	-	2,047	4,993	117	-	-	-	-	-	48,896
1999	-	691	6,587	433	-	-	-	-	-	56,607
2000	-	1,806	12,256	-	-	-	-	-	-	70,669
2001	170	500	6,523	-	-	-	-	-	-	77,862
2002	-	-	3,186	-	-	1,213	-	-	-	82,261
2003	-	820	1,770	-	-	18	-	-	15	84,884
2004	-	-	1,264	-	-	-	-	-	-	86,148
2005	-	195	739	-	-	-	-	-	-	87,082
2006	-	-	1,129	-	654	-	-	-	-	88,865
2007	-	-	537	-	1,349	15	786	-	175	91,727
2008	-	-	1,118	-	4,443	137	1,653	-	100	99,178
2009	-	-	791	153	3,685	669	4,025	-	300	108,801
2010	-	-	2,040	-	1,062	686	4,307	-	294	117,190
2011	-	-	1,146	-	4,261	824	7,298	-	297	131,016
2012	-	-	2,226	-	109	1,087	835	-	722	135,995
2013	-	-	1,175	-	1,420	1,021	1,967	-	2,423	144,001
2014	156	-	1,515	-	2,789	773	5,120	-	4,811	159,165
2015	146	-	899	-	1,007	1,191	571	807	4,365	168,151
2016	-	-	1,916	-	718	889	2,135	48	3,119	176,976
2017	-	-	1,629	-	1,454	1,361	1,676	1,133	2,229	186,458
2018	-	-	94	-	-	36	-	-	189	186,777

주 : 1) 2018년 2월 기준.

2) 기타에는 도시형생활주택, 희망하우징, 전세임대주택, 장기안심주택 등이 포함됨.

자료 : SH공사, 2019, 「2019 업무현황」.

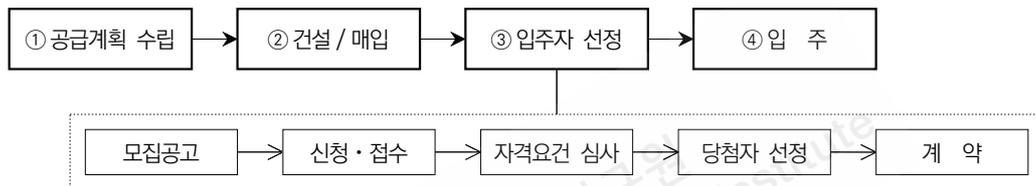
- 2000년대 초반까지는 장기공공임대주택의 공급이 주를 이루었고, 2002년부터 다양한 공공임대주택의 유형이 공급되었음을 알 수 있음.
 - 2000년대 초반까지는 영구임대주택, 재개발임대주택, 주거환경임대주택 등이 주로 공급되었고, 2002년에는 매입임대주택, 2006년에는 국민임대주택, 장기전세주택 등이 공급되면서 유형이 더욱 세분화되었음.



2_ 현행 배분체계 및 입주자격

1) 현행 배분체계

- 공공임대주택의 배분이란 지역·계층 간의 주택부족문제를 해결하기 위해 법률 및 제도에 따라 지역별·계층별로 공급물량을 나누고, 입주자격을 갖춘 가구에게 제공하는 것을 의미함.
 - 제도 및 공급계획에 따라 공공임대주택을 건설하거나 매입하여 공급하는 ①~②까지의 협의의 개념과, 입주자를 선정하여 입주까지 완료하는 ①~④까지의 광의의 개념을 모두 포함함.
 - 현행 제도는 임대주택 유형별로 입주자격과 임대료 등이 확정되어 있어서, 유형별·계층별 공급량이 결정되는 동시에 지역별 배분이 이루어짐. 이후의 단계는 공급·운영 주체가 유형별·계층별로 배분된 주택에 입주자를 선정·입주시키면 됨.



[그림 2-3] 현행 공공임대주택의 배분절차

- 공공임대주택 공급계획은 「공공주택특별법」에 근거하여 중앙정부가 주거종합계획에서 수립함.
 - 지방정부는 같은 법률에 따라 ‘공공주택 공급 및 관리계획’을 수립하여 연차별 공급계획을 수립함.
 - 현행 제도는 유형별 정책대상계층이 제도화되어 있어, 유형별 공급물량 계획을 수립함과 동시에 배분이 달성되는 구조임.
 - 이후 건설 또는 매입을 통해 실제 공급 시에는 신청자 중에 입주자를 선정하는 단계를 거치고 있음.
- 이처럼 공급계획에 기반하여 건설 또는 매입을 통해 공공임대주택이 공급됨에 따라 공급계획과 실제 공급 간에 괴리가 발생하고 있음.
 - 정부의 공공임대주택 정책목표 및 평가는 계획공급량에 맞춰 실제공급량을 얼마나 달성하였는가에 초점이 맞추어지고 있음.
 - 일반적으로 공공임대 및 사회주택의 정책목표는 지역·계층 차원의 주택부족문제 해소, 저소득층을 위한 주거안전망 구축, 보충성의 원리에 입각한 저소득층의 보호, 소요에 기초한 주택의 배분 등임.
 - 하지만 1989년 이후 모든 정권은 이러한 목표보다는 공급물량 달성에 심혈을 기울여

왔음.

- 신규주택 건설 및 기존주택 매입을 통해 공급가능 물량이 발생하는 경우, 운영·관리주체는 모집공고를 통해 입주자를 선정하고 있음.
 - 입주자선정은 입주자격을 갖춘 입주대상자 중에 연령, 거주기간·가구원수 등의 선정기준에 따라 점수를 부여하여 종합점수가 높은 가구를 선정하고 있음. 동일 점수인 경우에는 추첨을 통해 선정함.
 - 이는 유형별 공급량에 따라 배분된 주택에 공급보다 많은 신청자(수요자) 중에 탈락자를 가리는 방식으로, 엄격한 의미로는 주택배분이라고 할 수 없음.
- 공공주택사업자는 입주자 모집공고를 통해 입주자를 선정함. 소재지 동주민센터 담당자에게 신청하는 영구임대주택을 제외한 공공임대주택의 입주희망자는 유형별, 지역별, 단지별 공공임대주택 모집공고를 확인하고, 입주자로 선정될 때까지 입주신청과정을 반복하여야 함.
 - 공급주체 역시 입주자 모집공고를 낼 때마다 입주희망자의 신청서류 접수, 자격심사, 입주자선정 및 통보, 계약 및 입주안내 등의 작업을 반복적으로 수행하고 있음.
 - 서울의 공공임대주택 입주자모집은 2016년 기준 총 31회(SH공사 14회, LH공사 17회)였음.
 - 공급주체는 입주희망자에게 모집공고 때마다 신청을 유도하였고, 입주희망자와 공급주체 모두 매년 비슷한 작업을 반복하였음.

[표 2-6] 서울시 공공임대주택의 유형별 입주자모집 공고 횟수

구 분	SH공사	LH공사	합 계
영구임대주택	1	2	3
국민임대주택	2	-	2
10년 공공임대주택	-	1	1
장기전세주택	2	1	3
행복주택	3	3	6
다가구매입임대주택	1	8	9
전세임대주택	2	2	4
장기안심주택	3	-	3
합 계	14	17	31

자료 : 홍인옥, 2019, "공공임대주택 배분체계의 현황 및 과제", 공공임대주택 유형통합을 위한 오픈 집담회 발표자료.

2) 입주자격 기준

- 공공임대주택의 입주자격은 「공공주택특별법」, 「공공주택특별법 시행규칙」, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 따라 정하고 있음.
 - 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 매입임대주택은 「공공주택특별법 시행규칙」

에 입주자격이 정해져 있음.

- 재개발임대주택과 주거환경임대주택은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」과 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」로 입주자격을 규정하고 있음.

[표 2-7] 공공임대주택 입주자격의 법적 근거

구 분	근 거
영구임대주택	「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제1호, 「공공주택 특별법 시행규칙 제14조, 「서울특별시 공공임대주택 운영 및 관리규칙」
공공임대주택	「주택공급에 관한 규칙」 제27조 및 제35조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조
재개발임대주택	「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조 제2항 [별표3], 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제35조
주거환경임대주택	「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조 제1항 [별표2]
국민임대주택	「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제2호, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조 [별표4]
행복주택	「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제3호, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제17조 [별표5]
매입임대주택	「공공주택 특별법」 제43조, “공공주택 업무처리지침”(국토교통부 훈령)

주 : 장기전세주택은 생략함.

- 이러한 입주자격은 「공공주택특별법」 제48조(공공주택의 공급)에 의하여 유형별로 상이한 기준을 적용하고 있으며, 동일한 유형 내에서도 주택규모, 정책대상 등에 따라 자격기준이 다름.
 - 이는 해당 법률에 따라 공공주택의 입주자격, 선정방법 등을 국토교통부령으로 정하고, 유형 등에 따라 다르게 정할 수 있도록 규정하고 있기 때문임.
 - 대부분의 입주자격은 무주택 여부와 가구의 경제수준을 우선적으로 고려하고 있음.
 - 다만, 경제수준을 고려할 때에는 구체적인 소득 및 자산기준은 유형별로 차이가 있음.
 - 연령, 혼인상태 등 주택유형별로 별도의 기준을 마련하여 주거취약계층에게 우선 공급하는 기준도 마련하고 있음.

[표 2-8] 공공임대주택의 유형별 입주자격

구 분	입주자격				
영구임대주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1순위 신청자격 <ul style="list-style-type: none"> - 생계급여·의료급여 수급자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족하면 서 다음 중 하나에 해당하는 사람 <ul style="list-style-type: none"> • 국가유공자 또는 그 유족, 보호보상대상자 또는 그 유족, 5·18민주유공자 또는 그 유 족, 특수임무유공자 또는 그 유족, 참전유공자 - 일본군 위안부 피해자 - 지원대상 한부모가족 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 북한이탈주민 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 장애인등록증이 교부된 사람 - 65세 이상의 직계존속을 부양하는 사람으로서 생계급여·의료급여 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하, 영구임대주택의 자산요건을 충족한 아동복지시설에서 퇴소하는 사람 중 아동복지시설의 장이 추천하는 사람 <ul style="list-style-type: none"> * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 1억 7,800만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 ○ 국민기초생활보장 비수급자 중에 다음 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 소년소녀가장 - 65세 이상 직계존속(배우자포함) 3년 이상 부양자 - 미성년자녀 3년 이상 부양자 - 철거지역 이주자, 재해 이주자, 위험건물철거 이주자 - 혼인기간 5년 이내이고, 미성년자녀가 있는 사람 				
50년 공공임대주택 주거환경임대주택	<ul style="list-style-type: none"> - 철거세입자 - 시의 승인을 받은 기타 공급대상자(북한이탈주민 등) - 청약저축 가입자 				
국 민 대 주 택	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">50㎡ 이하</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자(4인 4,092,832원) * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 합산 2억 4,400만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 * 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 거주자 * 2순위 : 공급주택이 소재하는 인접 구 거주자 - 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 세대에게 먼저 공급하고, 남은 주택이 있 을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 초과~70% 이하인 세대에게 공급 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">50㎡ 초과 ~60㎡</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자(4인 4,092,832원) * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 2억 4,400만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 * 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서, 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입한 자 * 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자 </td> </tr> </table>	50㎡ 이하	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자(4인 4,092,832원) * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 합산 2억 4,400만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 * 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 거주자 * 2순위 : 공급주택이 소재하는 인접 구 거주자 - 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 세대에게 먼저 공급하고, 남은 주택이 있 을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 초과~70% 이하인 세대에게 공급 	50㎡ 초과 ~60㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자(4인 4,092,832원) * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 2억 4,400만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 * 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서, 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입한 자 * 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자
50㎡ 이하	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자(4인 4,092,832원) * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 합산 2억 4,400만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 * 1순위 : 공급주택이 소재하는 구 거주자 * 2순위 : 공급주택이 소재하는 인접 구 거주자 - 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 세대에게 먼저 공급하고, 남은 주택이 있 을 경우 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 초과~70% 이하인 세대에게 공급 				
50㎡ 초과 ~60㎡	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하인 자(4인 4,092,832원) * 총자산(부동산, 자동차, 금융·일반자산) 2억 4,400만 원 이하, 자동차 2,545만 원 이하 * 1순위 : 청약저축 가입 2년이 경과한 자로서, 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입한 자 * 2순위 : 청약저축 가입 6개월이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자 				
재개발임대주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특별공급 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발사업지구 철거세입자 - 시장이 정한 처분방법에 따라 선정된 자 ○ 일반공급 <ul style="list-style-type: none"> - 「국민기초생활보장법」상의 수급자 및 보호대상 한부모가족 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하인 자에게 공급하고 남은 주택이 있는 경우에 한하여 50% 초과~70% 이하인 자에게 공급 				

행 주 복 택	대학생	○ 대학에 재학 중이거나, 대학 또는 고등학교를 졸업 또는 중퇴한 후 2년 이내인 미혼 무주택자 - 본인·부모 합계소득이 평균소득의 100% 이하 - 국민임대주택 자산기준(자동차 무소유, 부동산 7,400만 원) 충족
	청년	○ 미혼인 무주택자 - 19세~39세 이하인 사람 - 소득이 있는 업무에 종사하는 사람 또는 퇴직한 후 1년이 지나지 않은 사람으로서 「고용보험법」 제43조에 따라 구직급여 수급자격을 인정받은 사람 - 「예술인 복지법」 제2조 제2호에 따른 예술인 중 1개의 자격을 갖춘 자 * 본인소득이 평균소득의 80% 이하이고, 세대원이 있을 경우 해당 세대의 소득이 평균소득의 100% 이하 * 5년·10년 공공임대주택 자산기준(총자산 2억 4,400만 원, 자동차 2,545만 원) 충족 * 입주 전까지 청약저축 또는 주택청약종합저축에 가입
	신혼부부	○ 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부로서 무주택세대 구성원이며, 주택공급신청자의 혼인 합산기간이 7년 이내인 자 - 세대 소득이 평균소득의 100% 이하 * 5년·10년 공공임대주택 자산기준(총자산 2억 4,400만 원, 자동차 2,545만 원) 충족 * 입주 전까지 주택공급신청자 본인 또는 배우자 중 1인이 청약저축 또는 주택청약종합저축에 가입
	고령자	○ 행복주택 건설지역에 거주하는 65세 이상의 무주택세대 구성원 - 무주택기간 1년 이상 - 세대소득이 평균소득의 100% 이하 * 5년·10년 공공임대주택 자산기준(총자산 2억 4,400만 원, 자동차 2,545만 원) 충족
	주거급여 수급자	○ 행복주택 건설지역에 거주하는 주거급여 수급대상자인 무주택세대 구성원 - 무주택기간 1년 이상
매입임대주택 (다가구·원룸주택)	○ 1순위 신청자격 - 「국민기초생활보장법」에 의한 수급자 - 「한부모가족지원법 시행규칙」에 의한 한부모가족 - 최저주거기준에 미달하거나, 소득 대비 임차료의 비율이 30% 이상인 자 - 장애인 중에 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자 - 아동복지시설 5년 이내 퇴소자 중에 월평균소득의 70% 이하인 자 - 국민기초생활보장 수급자 또는 차상위계층에 해당하는 자 중에 65세 이상인 자 ○ 2순위 신청자격 - 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자 - 장애인 중에 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자 * 최저주거기준 미달(“공공주택 업무처리지침” [별표6] 제5항에 해당하는 경우) • 전용 입식부엌, 전용 수세식화장실을 구비하지 못한 주택	

3_ 배분체계의 문제점 및 개선 필요성

1) 복잡한 유형으로 인한 수요자의 불편 가중

- 수요자 입장에서 공공임대주택 유형 간의 차이를 상세히 이해하기는 어려움. 이에 따라 공공임대주택에 입주하기 위해 많은 사회적 비용이 발생하고 있음.
- 공급주체의 홈페이지를 통해 임대주택 신청을 희망하는 수요자에게 안내하는 임대주택 유형은 SH공사 17가지, LH공사 14가지임.
- SH공사는 건설형, 매입형, 임차형으로 구분하고 있음([표 2-9] 참조).
- LH공사는 건설임대 5개 유형(국민, 공공, 영구, 장기전세, 신축다세대), 매입임대 / 전세임대 9개 유형(기존주택매입, 재건축매입, 부도매입, 기존주택전세, 소년소녀 등 전세주택지원, 신혼부부전세임대, 청년전세임대, 긴급주거지원, 주거취약계층지원)으로 구분함.

[표 2-9] SH공사 홈페이지의 공공임대주택 유형 안내

구 분	유형별	내 용	주택규모 (전용면적)	임대의무기간
건설형	영구임대	소득 1분위 이하 생계·의료급여 수급자용	25㎡~49㎡	50년
	공공임대	이주대책자, 청약저축가입자	84㎡ 이하	50년(특별) 20년(일반)
	국민임대	도시근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	59㎡ 이하	30년
	장기전세	중산층용, 최대 20년 거주 전세형 임대주택	129㎡ 이하	20년
	행복주택	청년층 주거안정을 위한 신개념 임대주택	19㎡~45㎡	6년(청년층) 20년(고령자 등)
	주거환경임대	이주대책자, 청약저축가입자	59㎡ 이하	50년(특별) 20년(일반)
	도시형생활	도시근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	59㎡ 이하	30년 (대학생용 제외)
	희망하우징	대학생 및 취업준비생을 위한 임대주택	다가구형 : 84㎡ 이하의 세어하우스(2-3인 거주) 원룸형 : 14㎡~33㎡	4년
매입형	재개발임대	재개발사업 철거세입자 도시근로자 평균소득 50% 이하	36㎡~59㎡ 이하	50년(특별) 10년(일반)
	다가구/원룸 매입임대	민간 다가구/원룸주택 매입 후 재임대 매입 후 재임대	84㎡ 이하	20년
	희망하우징	대학생 및 취업준비생을 위한 임대주택	23㎡ 이하	4년
임차형	장기안심주택	보증금 지원형 임대(시비 지원) 리모델링 지원형 임대	60㎡ 이하 (4인 이상 : 85㎡ 이하)	최대 6년
	기존주택 전세임대	전세금 지원형 임대(국비 지원)	85㎡ 이하	최대 20년

- 입주희망자는 공공주택 사업자뿐만 아니라 주거지원단체, 민간 컨설팅업체, 온라인카페 등을 통해 공공임대주택 입주기준과 방법을 습득하는 사례도 있는 것으로 나타남.
 - 인터넷을 통해 공공임대주택 입주신청을 위한 민간업체의 컨설팅도 활발하고 있음.
 - 한 컨설팅업체는 15분 전화상담 22,000원, 대면상담 55,000원, 90분 대면상담 88,000원의 상담료를 받고 있음.



[그림 2-4] 공공임대주택 입주 관련 민간컨설팅 사례 : K마켓의 우리가컨설팅

- N포털의 ‘국민임대아파트 들어가기 공공임대아파트’ 카페 회원수는 49.6만 명, ‘청년주택 정보 : LH / SH / 전세임대 / 행복주택 / 매입임대’ 카페 회원수는 9.9만 명임.
- 공공임대주택 입주신청을 할 때 수요자들은 유형보다는 위치, 면적, 임대료, 임대기간, 당첨가능성 등을 종합적으로 고려하여 청약을 함.
 - 유형 간 이동, 지역 간 이동, 이동에 따른 불이익 등에 대한 궁금증도 있음. 하지만 수요자 입장에서 중요한 이러한 정보를 정확히 파악하는 데, 많은 시간과 노력이 필요함.
 - 이에 따라 입주자 및 입주희망자는 비용을 지불하고서 컨설팅업체, 포털 카페 등을 이용하는 것임.
- SH공사는 온라인을 통한 입주신청 및 접수제도를 시행하고 있음. 하지만 SH공사를 직접 방문하여 신청하는 경우도 많아, 신청자의 불편 가중과 동시에 임대사업자의 행정력 낭비를 초래함.
 - SH공사는 입주신청·접수 시에 필요한 책상 및 의자의 임차, 안전 및 보안업무의 위탁, 정보제공 및 상담요원의 임시채용 등에 상당한 비용을 지불하고 있음.
 - 인기가 많은 공공임대주택은 많은 신청자가 일시에 몰려 만나질 이상 대기 후에 접수가 이루어지는 등 입주신청자의 불편도 상당함.



주 : 1층 로비에서 접수대기증을 받고 대기한 후에 순서가 되면 2층에서 신청서류 작성 및 접수를 함.

[그림 2-5] SH공사 국민임대주택 접수현장(2019년 7월)

2) 정보소외계층에게 불리한 배분구조

- 주거소요 및 필요가 크지만 정보접근성이 낮은 정보화 취약계층 등은 신청시기를 놓치거나, 정보량의 부족으로 신청률이 낮은 매입/전세임대주택을 지속적으로 신청하는 문제가 발생함.
 - 반면에 정보접근성이 높은 청년층·중산층 등은 인터넷을 통해 임대사업자의 공급계획, 청약공고 알리미 등을 활용하여 더 많은 신청 및 입주기회를 얻고 있음.
- 2019년 3월 국토교통부는 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」 시행하기 시작함.
 - 이 지침에 따라 공공임대주택 입주희망자는 분기별로 1회만 예비입주자 모집공고를 확인하면서 입주신청을 하면, 예비입주자로 선정된 경우에 1년 내에 입주가 가능하도록 제도를 보완함. 신규 공공임대주택의 40% 이상에 해당하는 규모의 예비입주자를 미리 선정하여 명부로 관리하도록 한 것임.

[표 2-10] '공공임대주택 예비입주자 업무처리지침'상 예비입주자의 정의

구 분	내 용
정 의	- 입주대기자 명부 : 신규공급주택 또는 재공급주택의 예비입주자로 선정된 사람들의 입주 순서를 기록한 장부 - 예비입주자 : 공공임대주택 입주자격을 갖춘 입주신청자 중에 입주자로 선정되지 않은 자로서, 입주순서에 따라 공공임대주택 입주를 대기하는 자
적용범위	- 공공임대주택의 범위는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택으로 한정
예비입주자 모집	- 신규공급주택 : 신규공급주택 수의 40% 이상(다만, 시·군·구의 신규공급주택 계약률 70% 이상 등 원활한 공급이 예상되는 경우 40% 이하로 모집 가능) - 재공급주택 : 입주대기자 명부의 잔여 예비입주자 수가 최초 공급주택 수의 30% 미만으로 예상되는 경우 분기별로 예비입주자 모집

자료 : 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」, 국토교통부훈령 제1175호.

- 하지만 '공공임대주택 입주희망자가 가구특성, 경제여건 등의 입주기준에 따라 자격요건 부합여부를 판단하여 우선순위를 기록한 장부는 아님.
- 따라서 정보접근성이 낮은 사회취약계층, 주거취약계층을 발굴하여 공공임대주택 입

주신청을 지원하는 등의 보완조치가 여전히 필요한 상황임.

3) 우선공급대상자 확대에 의한 입주자격 기준의 무력화

- [표 2-8]에서 살펴본 바와 같이, 공공임대주택 유형별로 입주자격이 법률로 정해져 있음. 하지만 우선공급대상자가 별도로 지정되어, 입주자격 기준과 상관없이 공공임대주택에 입주할 수 있는 계층 및 집단이 상당수인 것으로 나타남([표 2-11] 참조).
 - 공공주택사업자는 국토교통부 장관 및 시·도지사가 정하는 기준과 절차에 따라 우선공급대상자를 선정할 수밖에 없음.
 - 우리나라 공공임대주택 재고의 1/3 이상을 차지하는 국민임대주택은 공급물량의 50% 내에서 법적인 기준과 별도로 우선공급대상자를 선정하는 것이 가능함.
 - 매입임대주택 가운데 청년·신혼부부 매입임대리츠 외의 세부유형은 시장 등이 공급물량의 30% 내에서 우선공급이 가능함.

[표 2-11] 공공임대주택의 우선공급대상자

구 분	영구임대	국민임대		행복	기존주택 매입임대		
		50㎡ 이하	50㎡ 초과		일반	청년	리모델링
국가유공자 또는 유족, 5·18 민주유공자 또는 유족, 특수임무유공자 또는 유족, 참전유공자	○	○	○		○		○
보훈대상자 또는 유족	○	○	○				
등록포로	○	○					
(예비)신혼부부	○		○				
철거민		○		○	○		○
노부모 부양, 장기복무 제대군인, 북한이탈주민, 납북피해자, 중소기업 종사자, 비정규직 근로자, 가정폭력·성폭력·범죄 피해자, 소년소녀가장, 가정위탁아동 보호·양육하는 조부모 또는 친인척, 65세 이상 노인, 외국에서 15년 이상 거주한 후 투자 촉진·지역경제 활성화를 위해 영구귀국/귀화한 재외동포, 독일파견 간호사·광부		○					
장애인		○			○		
한부모가정		○	○				
다자녀(3명 이상) 가구		○			○		
영구임대주택 퇴거자		○					
전세임대주택 퇴거자					○		○
비닐간이공작물 거주자		○					
부도공공임대주택 임차인 퇴거(예정)가구, 긴급(복지)지원대상자, 재난위험 E등급 주택 거주자					○		○
주거급여 대상자					○		○
국민기초생활보장 수급자·차상위계층					○		
아동복지시설·청소년복지시설 퇴소 예정 또는 5년 이내						○	○
기타 사항 : 시장 등 선정/협의		○		○	○	○	○

4) 공급주체에 따라 입주자 선정기준이 상이하여 혼란 가중

- 공공임대주택 유형별, 규모별, 공급주체별로 다른 입주자 선정기준을 적용하여 정책대상자의 혼란 및 불편을 야기함.
 - 정권 교체기마다 공공임대주택이 계속적으로 추가·세분화되면서, 유형별로 각각 다른 선정기준, 임대료 등이 추가적으로 신설되어 계속해서 복잡해지는 구조로 운영되었음.
 - 또한 수요가 많지 않은 중소도시는 관련 법령·규칙에 따른 유형별 입주자격을 일부 완화하여 운용하고 있음. 서울의 경우 사업주체 간의 운영상의 차이는 거의 없지만, 입주자 선정기준은 차이를 보이고 있어 혼란을 가중시키고 있음.

[표 2-12] 공공임대주택 공급주체별 입주자선정 기준

구 분	중앙정부·LH공사	서울시·SH공사
영구임대	- 다음 배점에 따라 점수합산 (총 100점) ① 임대주택 공급지역(시·군) 거주기간 (30점) ② 우선요건(고령자, 장애인) (60점) ③ 세대원수 (10점)	- 다음 배점에 따라 점수합산 (총 100점) ① 서울시 거주기간 (30점) ② 신청자 연령 (25점) ③ 세대원수 (30점) ④ 가점 (15점)
10년 / 50년 공공임대	<40㎡ 이하> 가. 3년 이상 무주택세대 구성원으로서 청약저축 납입횟수가 많은 사람 나. 청약저축 납입횟수가 많은 사람	<40㎡ 이하> 아래 ①·②·③항 순서에 따라 선정 하고, 항별로 동일한 경우 무작위 전산추첨 ① 5년 이상 무주택세대 구성원으로서 청약저축 납입횟수가 많은 자 ② 3년 이상 무주택세대 구성원으로서 청약저축 납입횟수가 많은 자 ③ 청약저축 저축총액이 많은 자
국민임대	① 신청자 나이 ② 부양가족수 ③ 당해 주택건설지역 거주기간 ④ 미성년자녀수 ⑤ 만 65세 이상 직계존속 1년 이상 부양 ⑥ 중소기업 및 제조업 근로자 ⑦ 1년 이상 퇴직공제부금이 적립된 건설근로자 ⑧ 주택청약종합저축 납입횟수	<일반공급, 50㎡ 미만> ① 월평균소득 50% 이하 ② 거주지 순위 ③ 미성년자녀 3명 이상인 자 ④ 일반공급 배점
매입임대 (상시모집)	- 선착순 동호지정(신청접수 시작시각 이전에 도착한 신청자에 한해 추첨)	- 1순위 : 신청주택 기준 다른 자치구 거주자 - 2순위 : 신청주택이 속한 해당 자치구 거주자 * 동일순위 내 경합 시의 우선순위 결정방법 ① 신청 자치구에 근무지가 있는 근로자, 신청 자치구 소재 대학교에 재학 중인 대학(원)생 ② (만 19세 이후의) 서울시 전입일이 빠른 자 ③ 생년월일이 빠른 자 ④ 추첨
행복주택	- 선착순 동호지정	- 1순위 : 행복주택이 위치하는 서울시 해당 자치구에 거주·종사하는 자 - 2순위 : 행복주택이 위치하는 해당 자치구 외 서울시에 거주·종사하는 자

주 : LH공사의 매입임대 및 행복주택의 선정기준은 대전시 유성구·대덕구 다세대임대주택 자격완화 입주자 상시(선착순)모집(2019년 3월), 김해시 율하2 A-3블록 행복주택 입주자 추가모집(2019년 4월) 공고를 참조함.

자료 : 2019년 SH공사 및 LH공사의 입주자 모집공고.

5) 공급자·수요자 모두에게 비효율적인 배분체계

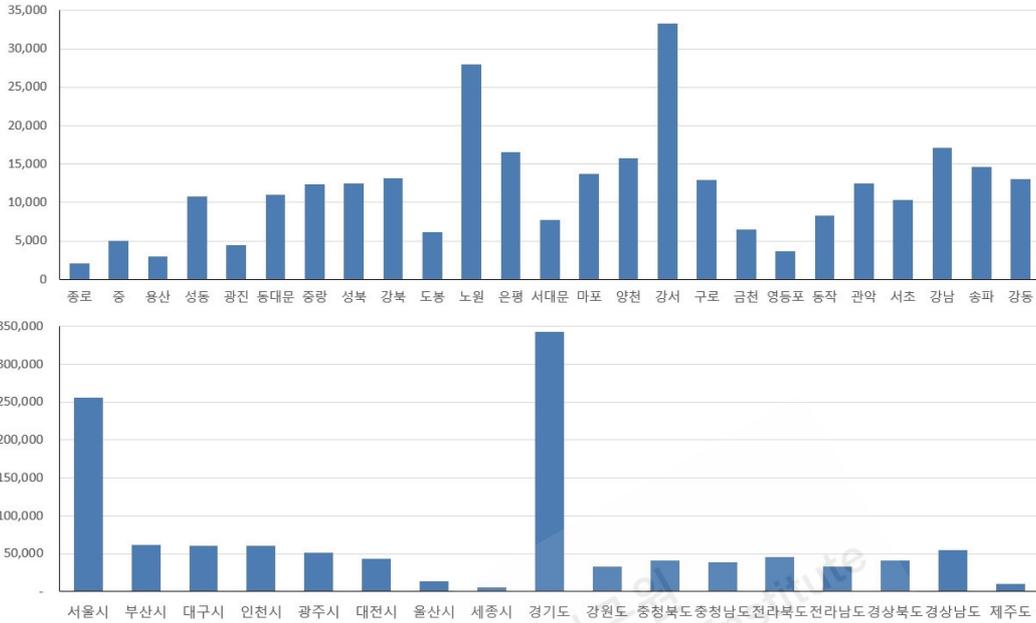
- 공급자 중심의 정책목표에 수요자 대응의 정책기조를 결합시키면서 혼란이 가중됨.
 - 수요자 특화를 위한 유형의 세분화, 지방정부의 공공임대주택 브랜드화 추세로 공급자와 수요자 모두 혼란스러운 상황이 벌어지고 있음.
 - 서울시는 수요자맞춤형이라는 명분 하에 협동조합형 임대주택, 의료안심주택, 예술인 임대주택 등 다양한 명칭의 공공임대주택을 공급함.
 - 서울시 자체자금으로 공급한 일부 유형(희망하우징 등)을 제외하면, 재원조달방식에 따라서는 국민임대주택·행복주택·매입임대주택 등의 유형으로 분류하는 것이 가능함. 하지만 수요자맞춤형에 대한 긍정적인 인식과 공급주체의 특성화/브랜드화 욕구와 맞물려 여러 이름이 붙여지고 있음.
- 물량확대 중심의 공급체계로 인한 수급불균형이 확대되고 있음.
 - 하향식으로 결정된 공급목표 총량기준, 임대주택 유형별 재정 및 기금 지원기준 하에서, 공급 가능한 지역에 공공임대주택을 최대한 공급하는 경향이 심화되고 있음.
 - 결과적으로 특정 지역에 과잉/과소 공급되거나, 수요가 없는 지역에 공급되는 문제가 발생하고 있음.

6) 주거소요에 기반한 공공임대주택 정책수립의 한계

- 당사자 신청에 기초한 1회성 입주자 선정방식에 따른 정보축적의 한계 때문에, 정책대상가구의 주거소요에 근거한 정책수립이 쉽지 않음.
 - 현재의 공공임대주택 공급체계는 입주희망자가 모집공고에 근거하여 신청하고, 공급절차가 완료되면 신청자의 정보가 남아있지 않는 1회성 방식임.
 - 정책의 대상이 되는 계층의 다양한 정보를 축적하지 않는 방식이어서, 주거소요에 기반한 공급 및 배분정책에 활용되지 못하고 있음.
- 이처럼 공공임대주택을 공급자 중심으로 공급·배분함에 따라 수요자의 탄력적인 소요에 대응하는 데 한계가 있음.
 - 수요자가 원하는 지역, 규모, 시설 및 설비 등을 공급하는 것이 아니라, 공급자가 공급이 수월한 지역에 공급하여 장기 공가(空家)로 남는 경우가 빈번히 발생함.
 - 정책대상가구에 대한 정보의 부재로 인해 주거소요에 기반하지 못한 공급계획에 따라 배분됨.
 - 공급자 중심의 공급·배분체계는 빠르게 변화하는 지역, 규모, 평면구성 등에 대한 정책대상자의 선호에 대응하는 데 한계를 보이고 있음.
- 공급자(공공)가 대규모로 손쉽게 공급이 가능한 지역에 공공임대주택이 집중되는 지역 간 형평성 문제가 발생함.
 - 유형별 공급량 설정방식의 정책수립에 따라 가구의 특성, 경제적 수준 등 주거소요에

따른 계층별로 필요한 주택배분도 이루어지지 못함.

- 최근 서울은 빈곤 및 저소득층을 위한 영구임대 및 소형 국민임대주택의 공급비율은 낮고, 정책적 우선순위에 따라 행복주택의 공급비율이 크게 증가하고 있음. 이에 따라 계층 간 형평성 문제가 제기되고 있는 상황임.



주 : 단위는 호.

자료 : 서울시, 2019, 내부자료; 국토교통부 통계누리.

[그림 2-6] 서울시(2018년) · 전국(2017년) 지역별 공공임대주택 재고현황

03

선진국의 공공임대 및 사회주택 배분체계



- 1_ 공공임대 및 사회주택의 배분
- 2_ 영국의 배분체계
- 3_ 캐나다의 배분체계
- 4_ 프랑스의 배분체계
- 5_ 독일의 배분체계
- 6_ 정책적 시사점

03. 선진국의 공공임대 및 사회주택 배분체계

1_ 공공임대 및 사회주택의 배분

- 대부분의 선진국은 소득상한액을 이용하여 입주자격(eligibility)을 설정하는 방법으로 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있음(박은철 외 4인, 2016).
 - 소득한도는 프랑스, 오스트리아, 독일 등의 국가에서는 사회혼합(social mix)를 달성하기 위해 충분히 높게 설정되어 있음. 반면에 이탈리아와 같이 공공임대 및 사회주택 정책이 발달하지 못한 국가는 낮게 설정되어 있음.
 - 입주대상 역시 가구의 필요(지원 당시의 주거여건 : 무주택, 과밀, 홈리스상태 등)와 특정 수혜/목표집단(청년층, 노년층, 장애인, 육아가구 등)에 따라 설정되어 있음.
 - 그리고 많은 국가는 우선순위기준에 따라 주택을 배분하는 독립적인 기관을 운영하고 있기도 함. 대부분의 경우 이러한 기관은 지방정부 산하에 있거나, 지방정부의 조직으로 존재하고 있음.
 - 독일, 덴마크, 영국, 네덜란드, 스웨덴 등은 지방정부에게 사회취약계층을 대상으로 주택을 공급하도록 하는 법적인 의무가 부여되어 있음. 이에 따라 지방정부는 우선순위에 해당하는 대상계층이 공공임대 및 사회주택에 입주할 수 있도록 하는 체계를 갖추고 있음.
- 많은 선진국은 대기자명부(waiting list)에 따라 주택을 배분하고 있는데, 선착순이 아니라 일정한 우선순위에 관한 기준을 가지고 있는 경우가 대부분임.
 - 우선순위는 주택소요가 더 많거나 주거를 필요로 하는 가구에게 주택을 배정하는 것을 목표로 하고 있음.
 - 국가 내에서도 지역별로 주택시장의 여건, 가구구성의 특성 등에 따라 우선순위가 달라지는 경우도 있음. 예를 들면, 특정 산업의 유치·활성화를 위해 전문인력 및 노동자의 입주를 촉진하는 경우도 있고, 지역재생의 목표를 달성하기 위해 학생 및 청년층에게 우선적으로 입주기회를 부여하는 경우도 있음.
- 대기자명부는 주택소요가 더 많거나 주거를 필요로 하는 가구에게 우선순위를 두어 배정하는 배분방법으로, 대부분의 선진국은 대기자명부에 따라 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있음.

- 그러나 대기자명부는 국가에 따라 다른 배분기준을 취하고 있으며, 국가에 따라서는 공공임대 및 사회주택의 입주자격은 절대적인 제한이 아닌 사례도 있음.
- 영국은 주택소요가 있는 가구에게 공공임대 및 사회주택을 공급하고 있는데, 소득제한이 없음에도 불구하고 주로 저소득층이 입주하고 있음.
- 덴마크는 공공임대 및 사회주택의 대기자명부에 등록하는 것이 누구에게나 허용되어 있음. 그러나 거주자의 대부분은 실업자, 노년층, 한부모가정, 이민자가정 등 저소득층임.
- 스웨덴은 공공임대 및 사회주택 공급자가 주택을 배분할 때 소득제한을 두고 있지 않음. 이는 사회적 격리를 방지한다는 원칙에 따른 결과이며, 이에 따라 모든 사회구성원이 공공임대 및 사회주택에 입주할 수 있음.
- 복지국가 체제로 볼 때 사회복지가 미성숙하고 초보적인 스페인과 포르투갈 등과 같은 나라들은 공공임대 및 사회주택의 배분은 저소득층 및 사회취약계층에 집중하고 있음. 이 가운데 스페인은 대기자명부를 사용하여 저소득층에게 입주기회를 부여하고 있음.

[표 3-1] 공공임대 및 사회주택의 공급자 역할 및 배분기준

구 분	역 할	배분기준
오스트리아	- 일정 소득한도 이하인 가구에게 적정주거 제공	- (지역별) 소득한도
벨기에	- 저소득층을 대상으로 적정주거 제공	- 소득한도 및 우선순위에 기초한 대기자명부 + 사회취약계층
덴마크	- 필요로 하는 가구를 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부 + 지방정부(공급량의 25%)의 재량
핀란드	- 필요로 하는 가구를 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부
프랑스	- 일정 소득한도 및 계층혼합(soial mix)를 고려한 주거 제공	- 소득한도에 기초한 대기자명부
독 일	- 주택시장에서 배제된 가구에게 주거 제공 - 자가소유 기회를 확대시키기 위해 중·저소득층에게 주거 제공	- 입주자격증명서(WBS) - 우선순위 및 소득한도 + 지방정부의 재량
이탈리아	- 저소득층을 대상으로 주거 제공 - 자가소유 기회를 확대시키기 위해 중산층에게 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부
룩셈부르크	- 저소득층을 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부
네덜란드	- 저소득층 및 중간집단(intermediate group)을 대상으로 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부 + 지방정부의 재량
포르투갈	- 저소득층을 대상으로 주거 및 재정착 제공	- 소득한도
스페인	- 사회취약계층 및 저소득층을 대상으로 주거 제공	- 대기자명부 + 소득한도
스웨덴	- 사회정책의 대상이 되는 가구에게 적정·저렴주거 제공	- 대기자명부 + 지방정부의 재량
영 국	- 소요가 있는 가구에게 주거 제공	- 우선순위가 있는 대기자명부

자료 : Heino, J. · Czischke, D. · Nikolova, M., 2007, *Managing Social Rental Housing in the European Union: Experiences and Innovative Approaches*, CECODHAS European Social Housing Observatory · VVO-PLC, p.19를 발췌·정리함; 박은철 외 4인, 2016, 「서울시 공공임대주택 최적 관리방안 연구」, 서울특별시, p.56.

2_ 영국의 배분체계

- 영국의 공공임대 및 사회주택은 지방정부가 직접 공급하는 지방정부 소유의 공영주택(Council Housing), '등록 사회임대인(Registered Social Landlords : RSLs)'¹⁾이 제공하는 사회주택, 부담가능주택 등 3가지로 구분하여 시세보다 저렴하게 공급됨.
 - 1996년 「주택법(Housing Act)」 개정 전에는 지방정부가 공급하는 주택을 공공임대주택으로 간주하고 지역별로 공공기관이 공급·관리한다는 의미에서 공영주택으로 명명하였음. 개정 이후에는 주택협회 등이 공급하는 임대주택도 사회주택의 범주 안에 포함시킴.
 - 이러한 정책변화는 1979년부터 공영주택의 불하를 촉진²⁾하면서 시작되었고, 1996년 「주택법」 개정으로 지방정부를 대신하여 공공임대 및 사회주택의 공급 및 관리역할을 맡게 된 등록 사회임대인 개념이 도입되면서 확대됨(박환용, 2005).
- 영국의 공공임대 및 사회주택 배분체계는 중앙정부가 마련한 기본원칙에 근거하여 지방정부가 설정한 선정기준 및 절차에 따라 입주자를 선정함.
 - 과거에는 지방정부별로 입주대상 및 절차가 달랐지만, 1996년 개정된 「주택법」에 따라 중앙정부가 입주대상 및 절차 등에 대한 기본원칙을 마련함.
 - 단순한 선착순이 아닌 주택이 더 많이 필요한 가구에게 우선순위가 있는 대기자명부를 운영하여 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있음.
 - 공공임대 및 사회주택의 재고가 부족하여, 많은 지역에서 지속적으로 대기자의 규모가 증가하고 있는 상황임.

1) 배분원칙 및 계획

(1) 중앙정부의 배분원칙

① 「주택법(Housing Act)」

- 1996년에 개정된 「주택법(Housing Act)」은 공공임대 및 사회주택의 입주자격, 주택신청, 주택배분계획(housing allocation scheme) 등과 관련한 기본원칙을 규정하고 있으며³⁾, 이를 근거로 지방정부별로 주택배분계획을 수립하도록 하고 있음.
 - 법률 제160조에 따르면 중앙정부가 규정하는 공공임대 및 사회주택의 정책대상은 영국시민, 이민조건에 제약사항이 없는 이민자, 복지혜택 또는 주거급여(Housing

1) 등록 사회임대인은 지방정부를 대신하여 공공임대주택의 공급과 관리를 맡게 된 주택협회(Housing Association)의 범주를 확대한 것으로, 주택협회뿐만 아니라 뉴타운개발공사(New Town Development Corporation), 주택공사 등이 포함됨(홍인옥 외, 2003).

2) 1980년에 개정된 「주택법」은 공영주택에 거주하고 있는 임차인이 시세 대비 33%~50%(거주기간에 따라 상이)의 금액으로 공영주택을 구매할 수 있도록 하였음.

3) 「주택법」에서는 잉글랜드와 웨일즈 지역을 구분하여 언급하고 있는데, 여기에서는 잉글랜드를 중심으로 기술하였음.

- Benefit) 신청을 거부당한 기록이 없는 가구 등이 해당함.
- 입주신청은 제166조에 따라 지방정부가 담당·처리하고 있는데, 정책대상자가 신청할 수 있는 주택정보와 신청서작성 지원서비스를 무료로 제공하여야 함.
 - 제166A조에서는 지방정부별로 대기자명부 운영을 포함한 주택배분계획을 수립하도록 함.
 - 이 조항에 따르면 지방정부는 주택배분계획을 수립하여 우선순위를 정하되, 입주신청자에게 주택선택권을 부여하거나 입주신청자의 선호를 반영하여야 함.
 - 또한 합리적 우선순위(reasonable preference)에 따라 홈리스, 최저주거기준 미달가구, 의료 및 복지지원이 필요한 가구, 주거이전이 시급한 가구 등을 포함하도록 하고 있음.

② 선택기반 임대제도(Choice Based Letting: CBL)

- 사회·경제적 약자와 빈곤층이 집중하여 슬럼화되는 등의 사회문제를 개선하기 위하여 선택기반 임대제도도 도입함.
 - CBL은 주택의 공실기간을 줄여 유효활용성을 높이고, 신청자(입주대기자)가 직접 주택을 선택할 수 있도록 하여 장기거주를 유도하는 것이 목적임.
- 2001년에 환경·교통·지역부(Department of the Environment, Transport and the Regions: DETR)의 자금지원 하에 공공임대 및 사회주택 입주자를 선정하기 위한 CBL 시범사업을 시행한 바 있음.
 - 2005년 4월에는 27% 정도의 지방정부가 이 방법을 사용하여 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있는 것으로 나타남(Manley, 2011; Chartered Institute of Housing, 2018; Department of Communities and Local Government, 2006).
- 입주자 모집 및 입주희망자 신청·심사 등의 절차는 다음과 같음.
 - 입주자 모집은 일반적으로 대기자명부에 있는 모든 신청자를 대상으로 함.
 - 입주자 모집은 신규공급 및 공실이 생길 때마다 주기적으로 실시하며, 온라인·지역신문·우편 등으로 안내함. 이때 주택의 위치, 유형, 규모, 배치도, 시설 및 상태, 임대료 및 관리비, 접근성, 인근의 편의시설 등에 관한 정보와 입주자격도 함께 고지함.
 - 입주희망자는 입주자 모집공고와 주택의 정보를 파악한 후 선호도를 고려하여 주택신청서를 제출함. 입주희망자는 온라인, 문자, 전자메일, 우편, 전화 등의 방식으로 신청할 수 있음.
 - 이후 모집공고에 명시된 기준에 따라 입주자격을 심사하고, 신청자에게 심사결과를 통보함.
 - 입주자격 심사에 통과한 신청자는 지역의 주택배분계획에서 제시하는 주거소요에 따라 우선순위가 부여됨⁴⁾.
 - 우선순위에 해당되는 신청자부터 인터뷰, 방문 등을 실시하여 주택을 배분함. 우

선순위의 신청자가 해당 주택의 입주를 거절할 경우에는 다음 순위의 신청자에게 선택권이 주어짐.

- 신청자가 입주의사를 밝히면, 담당부서는 각종 매체를 통해 입주자격 심사절차, 최종 입주자의 우선순위, 신청자수 등의 정보를 공지하고 있음.
- CBL은 긍정적 평가와 부정적 평가를 동시에 받고 있음
 - 신청자의 선호도를 반영하고 자율성을 존중하여 입주자 만족도를 높이고, 입주자의 거주기간이 길어졌다는 점에서 긍정적인 평가를 받고 있음.
 - 특히 CBL은 소비자 중심의 서비스(consumer-led service)라는 점에서 높은 평가를 받고 있음.
 - 다만, 공공임대 및 사회주택 재고 및 공급이 감소하면서, 입주가능한 주택 자체가 부족하여 수요자의 선택이 매우 제한적이라는 단점이 나타나고 있음.
 - 이에 따라 주거위기에 처한 가구는 낮은 품질의 주택을 선택할 수밖에 없는 상황에 놓이고 있음. 이는 수요에 비해 공급이 부족한 상황 때문에 발생하는 문제이므로, 적정품질의 임대주택 재고를 확대할 필요가 있다는 평가도 있음.
 - 문자해독·정보습득 등의 문제로 입주신청을 못하거나, 정확한 주택정보를 모르면 선택/입주할 수 없다는 것이 문제로 지적됨.
 - 게다가 저소득층이 특정 단지 또는 지역에 집중되어 발생하는 슬럼화현상도 CBL로 해결할 수 없다는 조사결과도 있음.

(2) 지방정부의 배분계획

- 영국은 2011년 「지역주권법(Localism Act)」에 따라 지방정부별로 대기자명부 운영기준을 마련할 수 있도록 함.
 - 지방정부는 「주택법」과 주택배분계획(Housing Allocation Scheme)에 따라 자체적인 입주자 선정기준 및 절차를 마련하여 대기자명부를 운영·관리하고 있음.
 - 단, 주택배분계획에는 중앙정부가 정한 [표 3-2]와 같은 항목을 반드시 포함하고 있어야 함.

4) 우선순위는 점수제, 밴드제, 대기기간 등 다양한 방법을 사용하여 적용하기 때문에 지역과 입주자 모집공고에 따라 상이함.

[표 3-2] 영국(잉글랜드) 주택배분계획의 필수항목

구 분	내 용
합리적 우선요건)	(a) 홈리스이거나, 홈리스상태에 처할 위기에 놓여 있는 경우 (b) 부적합 거처 거주자 (c) 건강 또는 보건과 관련한 사유로 특정 지역으로 이사가 필요한 경우 (d) 돌봄 프로그램, 특수한 의료·치료, 전근, 교육 등의 이유로 특정 지역으로의 이사 필요성이 인정되는 경우
부가적 우선배정	(a) 긴급한 주거소요가 있는 경우 : 급성적인 건강 악화, 장애 등, 과밀에 따른 건강위험, 가정폭력 피해자 등 (b) 군복무 및 제대, 군복무로 인해 심각한 건강상 피해를 입은 경우 (c) (b)의 배우자이면서, 국방부가 제공하는 거처의 거주기간이 만료된 경우
우선순위 요건	(a) 입주자의 경제적 여건 (b) 모범적인 입주자 여부, 지역사회 공헌 여부 등 (c) 입주신청자의 지역거주 요건(local connection) (d) 특정 유형의 주택 입주에 대한 요건
신청자의 권리	(a) 어떻게 우선순위가 부여되는지, 언제 입주가 가능한지 등에 대한 정보를 요청할 수 있는 권리 (b) 배분 및 입주와 관련된 결정사항을 통지할 것을 요청할 수 있는 권리 (c) 배분 및 입주와 관련된 결정에 대해 재검토할 것을 요청할 수 있는 권리
다른 정책에 대한 고려	(a) 지방정부의 홈리스 보호정책 (b) 지방정부의 임차인 보호정책 (c) 런던의 경우에는 런던주택계획(London Housing Strategy)
계획의 채택 및 개선	(a) 계획의 적용·변경(안)에 관한 사항을 모든 사회주택 관리자에게 고지 (b) 적용·변경(안)에 대한 사회주택 관리자의 의견이 반영될 수 있는 기회를 제공

자료 : Department for Communities and Local Government, 2012, *Allocation of Accommodation: Guidance for Local Housing Authorities in England*.

- 지방정부는 밴드제(bands system)와 점수제(points system)를 활용하여 공공임대 및 사회주택 입주자의 우선순위를 정하고 있음.
 - 밴드제는 주택소요계층의 우선순위를 그룹으로 구분하고, 시급성이 있는 가구를 우선 시하여 주택을 배분하는 방식임.
 - 지방정부는 합리적 우선배정(reasonable preference), 부가적 우선배정(additional preference), 우선순위 요건(provision for priorities)에 따라 입주순위를 정할 수 있음.
 - 합리적 우선배정 그룹은 홈리스, 임시주택 및 비주택 거주자, 비위생적·과밀·불안전 주택의 거주자, 미성년자녀·임산부가 있는 가구, 보건·복지제도의 보호 대상인 가구, 경제적으로 안정적 주거확보가 어려운 가구 등이 포함됨.
 - 밴드제는 지방정부의 주택배분계획에서 정하는 주택소요를 반영한 것으로, 지역 별로 배분기준과 우선배정그룹, 배점 등이 다르게 설정될 수 있음.
 - 동일한 우선배정그룹에 해당하는 입주신청자 가운데 우선순위를 결정하는 데에는 가구의 경제여건, 지역연고(local connection) 등의 항목이 추가되기도 함.
 - 점수제는 우선순위를 그룹별로 나눈다는 점에서는 밴드제와 비슷하지만, 그룹별 점수에 추가점수 및 가중치를 부여하는 점이 다름.

- 밴드제에서는 같은 그룹에 속할 경우 대기기간에 따라 주택이 배정되는 것이 일반적임.
- 하지만 점수제에서는 같은 그룹에 속하더라도 주거상황이 열악하여 추가점수를 받는 가구가 먼저 입주할 수 있음(City of London, 2017).

2) 런던 Tower Hamlets의 대기자명부 운영사례

- 런던의 공공주택 및 사회주택은 80.3만 호 정도이며, 가구수(366.5만 가구)의 21.9%에 달함.
- 이 가운데 공영주택은 48.9%, 사회주택은 51.1%를 차지하고 있음.

[표 3-3] 런던의 공공임대 및 사회주택 재고(2018년 기준)

(단위 : 호)

구 분	공영주택	사회주택	계	구 분	공영주택	사회주택	계
Barking and Dagenham	17,773	5,139	22,912	Islington	25,009	15,901	40,910
Barnet	10,062	8,705	18,767	Kensington and Chelsea	6,790	12,923	19,713
Bexley	195	13,771	13,966	Kingston upon Thames	4,597	2,800	7,397
Brent	8,351	17,935	26,286	Lambeth	24,179	24,175	48,354
Bromley	62	18,959	19,021	Lewisham	14,227	22,982	37,209
Camden	23,173	11,604	34,777	Merton	81	11,434	11,515
Croydon	13,571	13,009	26,580	Newham	15,706	14,397	30,103
Ealing	11,947	11,651	23,598	Redbridge	4,445	4,907	9,352
Enfield	10,189	8,561	18,750	Richmond upon Thames	-	9,936	9,936
Greenwich	21,082	14,426	35,508	Southwark	38,489	17,114	55,603
Hackney	21,780	23,754	45,534	Sutton	5,875	5,911	11,786
Hammersmith and Fulham	12,227	13,273	25,500	Tower Hamlets	11,568	31,712	43,280
Haringey	15,097	11,928	27,025	Waltham Forest	9,692	12,519	22,211
Harrow	4,813	4,262	9,075	Wandsworth	16,800	10,799	27,599
Havering	9,629	4,596	14,225	Westminster	11,869	15,313	27,182
Hillingdon	9,925	7,589	17,514	City of London	438	230	668
Hounslow	13,129	8,254	21,383	Greater London	392,770	410,469	803,239

자료 : <http://www.citypopulation.de/php/uk-greaterlondon.php>

- 런던의 22개 지방정부 중에 Inner London에 위치하면서 공공임대 및 사회주택 재고 및 공급이 많고⁵⁾, 인구증가율이 3.1%로 높은 Tower Hamlets을 사례로 함.

(1) 대기자명부 등록

- Tower Hamlets의 임대주택팀(Lettings Team)에서 상시로 접수를 받으며, 사회주택 거주자는 해당 주택 관리주체에게 신청하여야 함

⁵⁾ 2012년~2015년에 8,500가구에 2,560호의 공공임대 및 사회주택을 공급하였는데, 이는 런던 내에서 가장 많은 공급량임.

- 신청양식을 작성하여 이메일로 접수하거나, 임대주택팀 또는 'One Stop Shop(민원 지원센터)'에 문의 및 도움을 받아서 작성·접수할 수도 있음.
- 대기자명부 신청서는 [표 3-4]와 같이 신청인의 기본정보, 소득 및 자산 현황, 현재 주거상황 등의 내용으로 구성됨.

[표 3-4] 영국 Tower Hamlet의 대기자명부 신청서의 내용

구 분	내 용
1. 주신청자 정보	(a) 성명, 출생일, 성별, 국적, Tower Hamlet 거주기간 등 (b) 현재 임차인인 경우 : 임대인의 성명, 주소, 연락처
2. 공동신청자 정보	- 주신청자와의 관계, 성명, 출생일, 성별, 국적, 국민보험번호, 연락처, 주소, 취업 상태, 고용주명, 연소득
3. 다른 구성원 정보	(a) 주 신청자와의 관계 및 상동 (b) 자녀 출산이 예정된 경우
4. 피부양자 정보	- 주신청자와의 관계, 독립한 이유 및 기간
5. 현재 및 이전 거주지 정보	(a) 현재 주거상태 (b) 과거에 살았던 주택 정보(주택번호, 주소, 이사 사유) (c) 침실사용 정보 : 침실에 살고 있는 가족구성원 정보
6. 다른 주택 및 부동산 소유	- 가족구성원의 주택보유 여부 및 해당 보유주택에 거주하지 않는 이유
7. 다른 주택 용도	- 가족구성원의 다른 임대주택 신청 여부
8. 건강 및 지원사항	- 가족구성원의 주거로 인한 정신적·신체적 건강문제 유무 등
9. 주요 직업군 포함 여부	- 주신청자가 key worker(응급구조원, 소방관, 경찰관, 교사 등) 해당 여부
10. 주거 선택	- 주택 상호교환, 응급/지원주택 등 원하는 주거를 모두 선택
11. 의회 및 주택협회와의 관계	- 가족구성원의 지방정부·주택협회 근무 또는 관계 여부
12. 신청자를 위한 정보	- 접수절차에 대한 정보, 관련 부서 연락처, 기타 공지사항
13. 서비스 접근가능성	- Equality Act(2010)에 따른 장애 유무 및 유형

자료 : Tower Hamlets, 2018, Housing List Application Form.

- 접수심사가 끝나면 대기자명부 등록번호(registration number)를 부여하고, 밴드 및 우선순위 기준일(preference date), 표준 침실수([표 3-5] 참조)에 대해 안내를 함.

[표 3-5] 영국 공공임대 및 사회주택의 표준 침실수

가족구성	표준 침실수
성인 2명 이하	원룸(studio) 또는 1개
(한)부모 + 자녀 1명	2개
(한)부모 + 동성자녀 2명	2개
(한)부모 + 이성자녀 2명	3개
(한)부모 + 자녀 3명	3개
(한)부모 + 동성자녀 4명 또는 남성/여성자녀 각각 2명	3개 혹은 4개
(한)부모 + 동성자녀 3명 + 이성자녀 1명	4개
(한)부모 + 자녀 5명	4개
(한)부모 + 동성 자녀 6명 또는 남성/여성자녀 각각 3명	4개 혹은 5개
(한)부모 + 자녀 6명	5개
(한)부모 + 자녀 7명 이상	6개 이상

주 : 1) 신청자 본인과 그의 배우자, 65세 이상인 자, 건강/장애를 이유로 돌봄이 필요한 자를 제외하고, 22세 이상을 넘으면 계산에서 제외됨.

2) 원칙적으로 10세 이상의 이성자녀는 침실 2개를 사용하여야 하며, 10세 미만 자녀는 이성이더라도 침실 1개를 사용할 수 있음.

자료 : UK Parliament, Housing (Overcrowding) Bill, Chapter 2: The bedroom standard.

(2) 등록자격

- 등록자격은 출입국 통제대상 여부, 용납 불가한 행위(unacceptable behavior) 여부, 연령제한 여부, 지역연고 여부, 소득 및 자산기준 초과 여부 등이 요건임⁶⁾.
 - 지역연고는 해당 지역에서 최소 3년 이상 거주하여야 하며, 해당 지역에서의 근로 및 친척 거주에 따른 거주요건은 인정하지 않음.
 - 소득 및 자산기준은 자가주택을 소유하지 않고, 본인 또는 합산소득이 연 85,000파운드 이하이어야 함.
- 등록자격 검증 시에 추가로 필요한 정보·서류를 요구할 수 있으며, 21일 내에 회신하지 않을 경우 대기자명부에서 제외가 가능함.
 - 2년마다 등록신청을 갱신하여야 하며, 이를 위한 검토서를 28일 내에 제출하지 않을 경우 대기자명부에서 제외할 수 있음.
- 등록자격에서 탈락할 경우에 결정사항에 대해 재검토를 요청할 수 있음.
 - 신청자의 등록자격 여건변화에 따라 우선순위의 변동이 있을 수 있음.

6) ① 출입국 통제(immigration control) 대상인 경우, ② 임대료체납, 범죄행위 등 용납 불가한 행위(unacceptable behavior)를 저지른 경우, ③ 18세 이하일 경우, ④ 지역연고(local connection)가 없는 경우, ⑤ 연소득 85,000파운드 초과인 경우 등 임(Tower Hamlets, 2016, *Housing Allocation Scheme*, p.8).

(3) 우선순위 부여기준

- Tower Hamlets은 런던에서도 공공임대 및 사회주택 수요가 많은 지역 중의 하나로, 다양한 Band 및 Group으로 대기자를 분류해 명부 및 우선순위를 관리·운영하고 있음.
 - 담당자(Housing Management Panel) 재량에 의해 예외적으로 특정 주거소요계층에게 공공임대 및 사회주택을 배정하는 것이 가능함.
 - 기존 거주자의 주거이동 시에는 주거소요에 부합하는 주택으로의 이동을 권장하고 있음.
 - 우선순위대상 그룹(priority target groups)의 경우에는 사회적 중요도가 높으나 인원이 많지 않은 주요 직종(key workers)에 대한 배려를 포함함. 일부는 특정 기간 이후에 선택권이 없이 직접제공(direct offer)될 수도 있음.
 - 공공임대 및 사회주택 거주자의 자녀, 지방정부에서 근무하는 직원 등도 높은 우선순위로 배정받을 수 있음.
- 우선순위 기준일(preference date)은 기본적으로 신청일을 기준으로 함.
 - 하지만 담당자의 재량에 따라 결정하는 경우는 판정일(date of award), 의료/장애 진단일(date of assessment) 등으로 우선순위 기준일이 상이함.

[표 3-6] 영국 Tower Hamlets의 대기자명부 우선순위 부여기준

Band	내 용
Band 1 – Group A (우선순위 및 긴급제공)	(a) 예외적으로 담당자의 재량으로 정하는 경우 (b) 긴급의료/장애 수급자 : 장애나 심각한 건강문제로 인해 1층 거주가 필요한 경우 (c) 공간사용 정도가 낮은 경우 : 1개 이상 여분의 침실이 있으며, 작은 주택으로 이동하려는 공공임대 및 사회주택 거주자 (d) 주거이동 : 재개발, 리모델링, 개량, 철거 등의 이유로 다른 지역으로 이동이 필요한 공공임대 및 사회주택 거주자
Band 1 – Group B (우선순위)	(a) 긴급의료/장애 수급자 : 장애나 건강문제로 이동이 필요한 경우 (b) 군인(armed forces personnel) : 군대 복무로 인해 심각한 건강상의 피해를 입은 사람 및 배우자 (c) 우선순위 그룹(priority target groups) : 신청기간 중에 신청하지 않더라도, 해당 신청자의 상황에 맞는 주거를 직접제공(direct offer) (d) 기타 : 담당자의 재량에 의해 결정되며, 직접제공도 가능
Band 2 – Group A (중상의 우선순위)	(a) 과밀거주 : 과밀한 상태(침실 1개 이상 부족)인 경우 (b) 법정 홀리스로 지정된 경우
Band 2 – Group B (중하의 우선순위)	- Band 1 혹은 Band 2에 해당하지만, 지역연고가 없는 경우
Band 3 (하의 우선순위)	- 위 밴드에 포함되지 않는 경우
비 고	(a) 여러 밴드에 속하면, 가장 높은 밴드에 배정 (b) 같은 밴드에 속하면, 그룹 내의 우선순위 기준일에 따라 순위를 부여 (c) 더 높은 밴드로 갈 경우, 여건변화 시점을 기준으로 우선순위 기준일을 부여 (d) 더 낮은 밴드로 갈 경우, 이전 밴드에서의 우선순위 기준일을 유지

자료 : Tower Hamlets, 2016, *Housing Allocation Scheme*, p.40-41.

- 2016년 기준으로 Tower Hamlets 지역에는 1.9만 가구 이상이 대기자명부에 등록되

어 있으며, 이 가운데 54% 정도가 Band 1 또는 Band 2에 속해 있음.

(4) 배분방식

- 공공임대 및 사회주택의 배분방식은 선택기반배분(Choice-based Letting)과 직접제공(Direct Offer)으로 구분됨.
- 선택기반배분은 대기자명부에 등록된 신청자가 원하는 주택을 직접 신청하는 방식임. 특정 주택유형에 따라 우선순위 항목이 다를 수 있지만, 기본적으로는 우선순위가 높은 신청자순으로 주택을 배분하는 것이 원칙임.
 - 배분절차는 신청가능 주택의 공고(advertising) → 원하는 주택의 신청(bidding) → 입주예비자 명단의 작성(short listing) → 주거확인(viewing) 및 입주결정으로 구성됨.
 - 신청가능 주택 공고 : Homeseekers 웹사이트(<http://www.thhs.org.uk>)에 매 주 금요일에 신규 주택이 등록되며, 차주 목요일 자정까지 신청을 받음. 신청기간 내 우선신청은 우선순위와 관계없음.
 - 원하는 주택의 신청 : 온라인, 전화, 문자, 스마트폰을 통해 신청할 수 있으며, 한번에 3곳까지 신청할 수 있음. 단, 입주예비자 명단에는 1개 주택에만 등록됨. 6개월 이내에 신청이력이 없거나, 모든 신청이 거절된 경우에는 자동신청(auto-bidding)⁷⁾으로 전환됨.
 - 입주예비자 명단의 작성 : 우선순위를 기준으로 5배수 내외로 명단을 작성함.
 - 주거확인(viewing) 및 입주결정 : 입주예비자 명단에서 우선순위가 높은 신청자부터 주택을 방문하여 입주를 결정함.
 - 입주예비자 명단 중에 입주자가 결정되지 못한 경우 해당 주택은 온라인에 재등록되며, 입주실패가 반복되면 직접제공 방식으로 전환될 수 있음.
 - 배분된 주택에 대하여 3번 연속으로 거절할 경우에는 12개월 동안 Band 3로 하향되며, 이후에는 1회 거절 시마다 12개월 동안 우선순위가 하향됨.
- 직접제공 방식은 담당자의 재량에 따라, 긴급하게 주거가 필요한 경우에 직접 공공임대 및 사회주택을 제공하는 것임.
 - 직접제공은 신청자별로 1회의 기회만 제공됨. 입주를 거절할 경우에는 우선순위를 하향조정하거나, 대기자명부에서 제외하는 등의 불이익이 발생할 수 있음.

⁷⁾ 대기자의 상황에 가장 적절한 주택으로 자동으로 신청되며, 직접제공(direct offer) 방식으로 배분됨. 제공받은 주택을 거절할 경우에는 대기자명부에서 제외됨.

3) 입주 대기기간

(1) 영 국

- 공공임대 및 사회주택 입주자를 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 대기기간은 5년~20년 미만의 기간 동안 대기하는 가구가 43.5% 정도로 높게 나타남([표 3-7] 참조).
 - 대기기간은 10년~20년 미만이 22.4%로 가장 높았으며, 그다음이 5년~10년 미만(21.1%)이었음.

[표 3-7] 영국의 공공임대 및 사회주택 대기기간

(단위 : 천 가구, %)

구 분	대기가구수			비 중
	공영주택	사회주택	계	
1년 미만	120	205	325	8.3
1년 ~ 2년 미만	95	142	237	6.0
2년 ~ 3년 미만	117	181	298	7.6
3년 ~ 5년 미만	226	385	611	15.5
5년 ~ 10년 미만	344	490	834	21.1
10년 ~ 20년 미만	344	542	886	22.4
20년 ~ 30년 미만	157	249	406	10.3
30년 이상	163	187	350	8.9
전 체	1,566	2,381	3,947	100.0

자료 : Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2016~2017, English Housing Survey Social Rented Sector.

(2) 런 던

- 런던의 공공임대 및 사회주택 재고와 대기자수는 감소하는 추세임. 2017년 대기자는 24.4만 가구로, 이는 전체 가구수 대비 6.7% 정도에 해당함.
 - 2008년에 78.6만 호이었던 런던의 재고는 2017년에 80.1만 호로 집계되었음. 이에 비해 대기자수는 2008년에 35.3만 가구이었으나, 2017년에 24.4만 가구로 집계됨.
 - 이에 따라 재고수 대비 대기자수가 감소하여 2017년에는 공공임대 및 사회주택 1호당 0.3명의 대기자가 있는 것으로 분석됨.

[표 3-8] 런던의 공공임대 및 사회주택 대기자수

(단위 : 호, 가구)

구 분	공공임대 및 사회주택 재고		대기자수		재고 대비 대기자
	호	증감률	가 구	증감률	
2008년	786,138	-	352,953	-	44.9%
2009년	790,680	0.6%	354,389	0.4%	44.8%
2010년	773,972	- 2.2%	344,771	- 2.7%	44.5%
2011년	781,024	0.9%	354,401	2.8%	45.4%
2012년	797,829	2.1%	380,301	7.3%	47.7%
2013년	800,793	0.4%	344,294	- 9.5%	43.0%
2014년	798,824	- 0.2%	255,729	-25.7%	32.0%
2015년	799,415	0.1%	263,491	3.0%	33.0%
2016년	802,908	0.4%	227,549	-13.6%	28.3%
2017년	801,204	- 0.2%	243,668	7.1%	30.4%

자료 : London Datastore, 2017, Local Authority Housing Stock; London Datastore, 2018, Households on Local Authority Waiting List.

- 공공임대 및 사회주택 입주자 설문자료에 따르면, 런던은 공공임대 및 사회주택에 입주하기 위해 1년 미만으로 대기하는 가구가 56.3%로 가장 높은 비율을 차지하고 있었음.
 - 영국 전체와 비교하였을 때, 런던은 5년 이상이 14.4%밖에 되지 않아 공공임대 및 사회주택의 수급이 비교적 양호함을 알 수 있음.

[표 3-9] 런던의 공공임대 및 사회주택 대기기간

구 분	비 중
1년 미만	56.3%
1년 이상~2년 미만	12.0%
2년 이상~3년 미만	10.2%
3년 이상~5년 미만	7.1%
5년 이상~10년 미만	11.3%
10년 이상	3.1%
합 계	100.0%

자료 : Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2016-2017, English Housing Survey Social Rented Sector.

3_ 캐나다의 배분체계

- 캐나다는 공공임대 및 사회주택 관련 법률은 「국가주택법(National Housing Act)」이지만, 그 내용(PART X)은 제한적임(봉인식, 2011).
 - 이는 주택정책의 기초가 주택건설로 경제를 성장시키는 데 중점을 두고 있어, 상대적으로 저소득층을 위한 주거지원은 그 비중이 낮기 때문임.
 - 또한 1980년대 중반부터 공공임대 및 사회정책 관련 정책·업무가 지방정부로 이관되기 시작하여, 주정부가 지역의 특성 및 상황에 부합하는 법률을 제정하여 운영할 수 있기 때문임.
- 캐나다의 공공임대 및 사회주택 정책은 정치·경제적 상황, 사회복지정책, 주택시장 및 도시개발 상황 등에 따라 6개 시기로 나누어 구분할 수 있음.
 - 1949년~1973년에는 공공임대주택이 집중적으로 공급되었음. 1974년~1993년에는 공공주택 프로그램이 중단되고, 사회주택을 중심으로 제도와 공급이 이루어짐.
 - 1994년~2001년에는 중앙정부가 공공임대 및 사회주택 공급과 관련한 권한을 지방정부로 이양하였음. 이 시기에 캐나다에서 홈리스의 수가 급격히 증가하였음.

[표 3-10] 캐나다의 공공임대 및 사회주택 공급정책 변화

시기 및 정책	전환점	정책의 특징
1949년~1964년 초기 공공주택	- 전시주택(wartime housing)의 매각, 모기지·주택공사(CMHC) 창설, 「주택법」 제정 - 소득지향 사회복지 프로그램의 개시	- 적절한 품질의 공공주택 - 전체 주택건설량의 1%~2% 공급
1965년~1973년 공공주택 전성기	- 「주택법」 개정, 지방정부의 주택공사 설립 - 주택건설 생산성이 10배 증가	- 공급물량 증가, 전체 주택건설량의 10% - 모든 저소득층을 대상으로 한 프로그램
1974년~1985년 제1기 사회주택 공급	- 공공지원을 통해 비영리·협동조합주택을 공급하기 시작 - 주택부문에 대한 정부의 역할 확대	- 공공주택 모델과 비영리·협동조합주택 모델을 함께 운영
1985년~1993년 제2기 사회주택 공급	- 공공임대 및 사회주택의 운영·관리가 지방정부로 이양되기 시작	- 저소득층을 대상으로 하는 공공주택의 공급 중단 - 비영리·협동조합주택의 임대료 상승
1994년~2001년 지방정부로 권한이양	- 중앙정부 및 지방정부 보조금의 단계적 축소	- 저렴한 임대주택을 공급하기 위한 지방정부 차원의 다양한 시도
2002년 이후 중앙정부의 재관여	- 부담가능한 임대주택의 공급을 재개	- 중앙정부와 지방정부의 건설보조금(운영보조금은 미지원) - 지방정부의 다양한 프로그램 개발·운영

자료 : Suttor, G., 2014, *Canadian Social Housing: Policy Evolution and Impacts on the Housing System and Urban Space*, University of Toronto(박사학위논문); Suttor, G., 2016, "Canadian Social Housing: Policy Evolution and Program Periods", *Housing for All*.

- 이에 따라 2002년 이후에는 중앙정부는 공공임대 및 사회주택의 건설보조금을 재개하기 시작하였으며, 지방정부도 저렴한 임대주택 프로그램을 다양하게 마련·시행하고 있음.
 - 연방정부는 캐나다주택금융공사(Canadian Mortgage Housing Corporation:

CMHC)의 재정지원 프로그램을 마련·운영하고 있음.

- 주정부는 독자적인 법률 제정권을 기초로 정책을 추진하고 있고, 시정부는 주택 계획 및 공급, 공공임대 및 사회주택 관리 등의 실질적인 집행을 담당함.
- 캐나다는 일반적으로 공급주체를 기준으로 공공임대주택, 협동조합주택, 비영리주택 등으로 공공임대 및 사회주택을 구분함.
 - 공공임대주택(public housing)은 연방정부, 주정부 등이 공급하고, 지방정부 등의 공공기관 또는 제3섹터·비영리기관이 관리하는 주택임.
 - 협동조합주택(co-operative housing)은 협동조합이 공급·관리·운영하는 사회주택임. 캐나다에는 2,300여 개의 협동조합이 존재하며, 9만여 호의 사회주택을 운영하고 있음.
 - 비영리주택(non-profit housing)은 커뮤니티(지역사회, 공동체) 주도로 소유·운영되는 주택임. 운영주체의 성격에 따라 민간 비영리주택(private non-profit housing)과 시영 비영리주택(municipal non-profit housing)으로 구분할 수 있음.
 - 협동조합주택과 비영리주택은 캐나다의 공공임대 및 사회주택 재고의 2/3 정도를 차지함(Wolfe, 1998).

1) 배분원칙

(1) 주정부(온타리오주)의 배분원칙

- 온타리오주는 「사회주택개혁법(Social Housing Reform Act, 2001)」에 근거하여 공공임대 및 사회주택의 관리주체(Service Manager)에게 통합된 대기자명부시스템(Centralized Waiting List system: CWL)을 구축하도록 함.
 - 법률 제정 이전에 사회주택 공급과 관련한 모든 업무는 주정부가 직접 담당하였고, 공급주체마다 각각의 대기자명부에 따라 배분하였음.
 - 통합대기자명부는 공공임대주택뿐만 아니라 협동조합주택, 비영리주택 등을 포괄하려 공급주체와 상관없이 모든 공공임대 및 사회주택 입주신청을 일원화하여 만든 명단임. 2003년부터 온타리오주는 행정구역 내의 모든 도시 및 지역을 대상으로 통합 대기자명부를 마련·운영함.
 - 하지만 2011년에 「주거서비스업법(Housing Services Act)」을 제정하면서 대기자명부제도의 지방정부 자율성을 인정하고, 시스템 통합을 의무화하지 않음으로써 배분체계의 변화를 모색하기 시작함(HSC, 2013).
 - 특히 주택가격 상승으로 대기자수 및 대기기간이 증가하고, 대기자명부 관리비용이 늘어나는 등 공공임대 및 사회주택의 배분에 대한 부담이 커지면서 일부 도시는 새로운 배분체계 및 지원방안을 마련하기 시작함(ONPHA, 2013).
- 통합대기자명부 신청자는 주택의 필요성 및 시급성에 따라 우선지원집단과 일반집단으

로 구분됨.

- 신청자의 대부분을 차지하는 일반집단은 신청날짜를 기준으로 한 선착순(first-come, first-serve) 원칙에 따라 배분이 이루어짐.
- 우선지원집단은 주정부 기준에 따른 특별우선배분(Special Priority Policy: SPP)과 해당 지방정부 기준에 따른 지역우선배분(Local Priority: LP)으로 구분되어, 별도의 명부로 관리되고 있음.
 - 온타리오주가 정한 특별우선배분 대상자는 가정폭력 피해자가 있는 가구임. 특별우선배분 대상자의 대기기간이 평균 9개월로 늘어나자, 2015년부터 온타리오주 정부는 특별주거급여(special housing benefit) 제도를 마련하여 공공임대 및 사회주택 입주 전에 거주할 거처를 마련해주고 있음(ONPHA, 2017).
 - 한편 온타리오주 내의 27개 지방정부가 지역별 우선지원배분(LP)을 마련하고 있으며, 긴급지원·홈리스 등을 대표적인 기준으로 채택·적용하고 있음(HSC, 2013).

(2) 토론토시(지방정부)의 배분체계

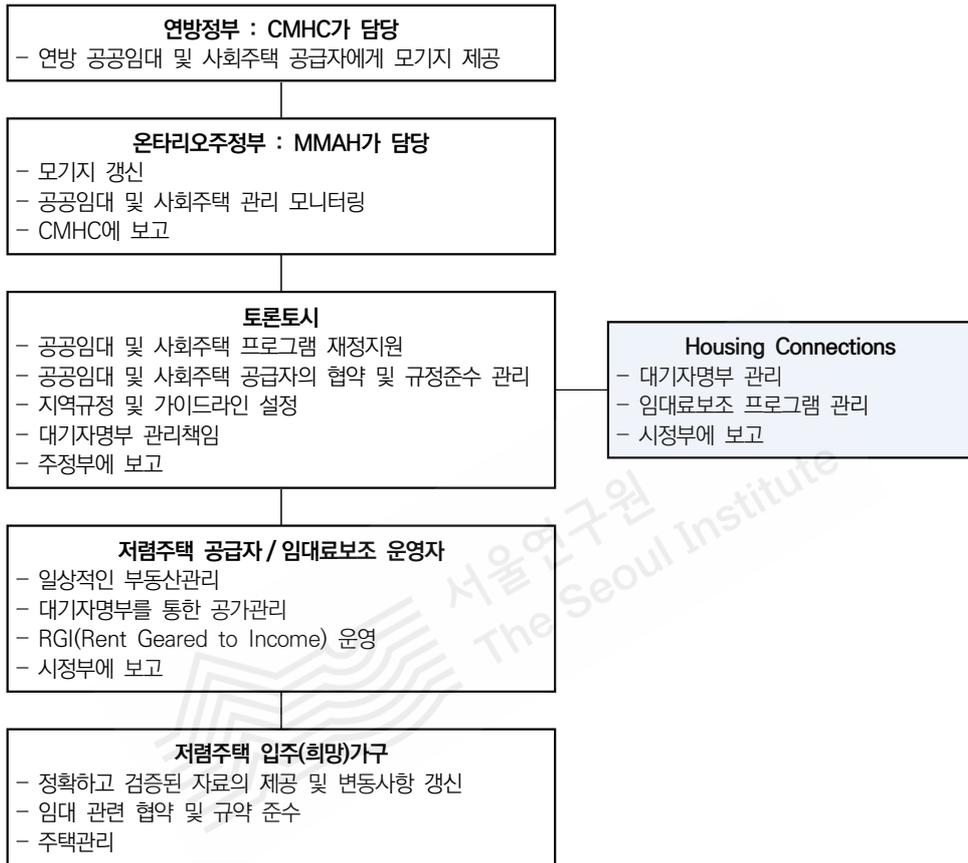
- 토론토시의 공공임대 및 사회주택 배분기준은 기본적으로 신청일이 기준인 선착순을 원칙으로 하며, 우선배분기준이 추가적으로 적용됨.
 - 우선배분기준은 온타리오 주정부의 특별우선배분과 토론토시가 정한 지역우선배분으로 구분되지만, 주택공급 시에 주정부의 특별우선배분이 최우선적으로 적용됨.
- 특별우선배분, 지역우선배분, 일반신청의 순으로 신청자에게 주택을 제공함.
 - 신청 시에 입력한 조건을 기준으로 주택이 제공되는데, 대기자는 주택을 확인한 후에 입주 또는 거절할 수 있음.
 - 단, 제공된 공공임대 및 사회주택은 3회까지 거절할 수 있는데, 3회 거절한 신청자는 대기자명부에서 제외됨.

2) 토론토시의 대기자명부 운영사례

(1) 공공임대 및 사회주택 관련 주체 및 역할

- 토론토시는 연방정부 및 주정부의 법률 및 지역규정에 근거하여 공공임대 및 사회주택 업무를 책임지고 있는데, 관리·운영상황을 주정부에 보고하여야 함.
 - 단, 공공임대 및 사회주택의 신청 및 대기자관리는 민간조직인 주거지원센터(Housing Connections: HC)에서 담당함.
- HC는 1998년에 설립된 비영리단체로, 2003년부터 공공임대 및 사회주택 신청·등록, 대기자명부 관리 등의 배분업무를 담당하고 있음.

- 그동안 HC는 토론토주택공사(Toronto Community Housing Corporation: TCHC)의 소속기관⁸⁾으로 대기자명부를 관리하여 왔음.
- 2015년 시의회는 더 책임있는 대기자명부 관리·운영을 위해 HC를 토론토시 주택본부(Shelter, Support and Housing Administration: SSHA)의 소속으로 변경하도록 결정하였음. 이에 따라 명칭변경(HC → Access to Housing Resource Center)과 역할 및 위상의 변화가 예상됨.



주 : MMAH는 온타리오주정부의 '시정 및 주택부(Ministry of Municipal Affairs & Housing)'를 지칭함.
 자료 : City of Toronto, 2015-2019, RGI Administration Manual.

[그림 3-1] 토론토시 공공임대 및 사회주택 관련 주체 및 역할

- 토론토에는 토론토주택공사(TCHC), 협동조합, 비영리기관 등 200개 정도의 다양한 공공임대 및 사회주택 공급주체가 활동하고 있음.
 - TCHC는 2002년에 토론토시가 공공임대 및 사회주택 공급·관리·운영을 위해 만든 기관으로, 현재 6만 호 정도의 주택과 11만 명의 임차인을 관리하고 있음.
 - 또한 300여 개의 민간기관 및 지역단체와 협력관계를 맺고서 임차인에게 교육 및 직

⁸⁾ 토론토주택공사 소속 시에 HC 인원은 30여 명이었으며, 대기자명부 운영비용으로 토론토시로부터 연간 4.3백만 달러의 지원을 받았음(HC, 2013).

업훈련 등의 서비스·프로그램을 제공함(TCHC, 2018).

- 공공임대 및 사회주택 신규입주가구는 2017년 3,262가구에서 2018년 2,898가구로 감소함.

[표 3-11] 토론토시의 공공임대 및 사회주택 신규입주가구 현황

구 분		2017년	2018년	
신규입주가구		3,262	2,898	
대기자구분	특별우선배분 대상	647	589	
	지역우선배분 대상	말기환자	222	211
		주거이전필요(over-housed) 가구	88	138
		홀리스, 청소년, 별거가구 등	441	513
	일반신청 대상	1,864	1,447	
공급주체	토론토주택공사	2,655	2,290	
	협동조합, 비영리단체 등	607	608	

자료 : Social Housing Waiting List Reports(<http://www.toronto.ca>).

(2) 통합대기자명부

- 토론토시는 다양한 공급주체가 공급하고 있는 공공임대 및 사회주택을 입주희망자에게 체계적이고 효율적으로 배분하기 위해 통합대기자명부(centralized waiting list)를 운영 중임.
 - 통합대기자명부는 공공임대 및 사회주택 입주를 원하는 토론토시민이면 누구나 정부의 주거지원 프로그램에 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위해 도입된 제도임.
 - 한 번의 신청 및 등록으로 장애인 대상의 지원주택을 제외한 모든 공공임대 및 사회주택을 제공받을 수 있는 장점이 있음.
- 온타리오주⁹⁾뿐만 아니라 토론토시도 통합대기자명부의 공정하고 투명한 관리를 위해 정기적으로 지역별·주택유형별·가구특성별 대기자현황 및 입주현황 자료를 정리하여 발표하고 있음(Craig, 2016).
 - 토론토에서는 대기자명부 관리를 담당하고 있는 HC가 3개월 단위로 공공임대 및 사회주택 대기현황 및 대기자 통계자료를 출간·제공하고 있음.
 - 대기자명부를 이용하여 희망지구별, 공급주체별, 주택유형별, 침실수별 등의 대기자 통계현황, 입주율 기준의 대기기간을 공개하고 있음.

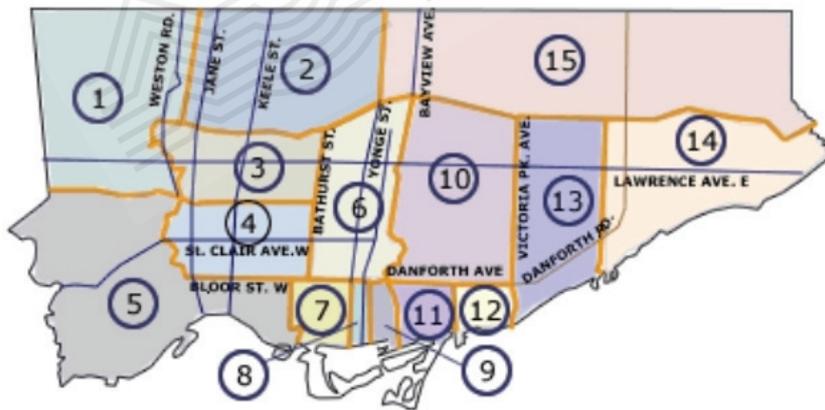
① 대기자명부 등록

- 공공임대 및 사회주택은 온라인으로 신청하는 방법, 접수처에서 직접 신청하는 방법, 신

⁹⁾ 온타리오주의 경우 2003년부터 비영리주택협회(Ontario Non-Profit Housing Association: ONPHA)가 보고서(Waiting List Survey Report)를 작성·출간하고 있음.

청서 작성 후 우편으로 보내는 방법으로 신청할 수 있음.

- 온라인신청은 HC 홈페이지에 접속하여 신청메뉴를 선택하고, 프로그램 양식에 따라 기재하면 됨. 이 경우 신청서에 포함되어 있는 동의서 및 신고서에 서명한 후, 이를 HC에 제출하여야 함.
 - 직접신청은 주거지원센터(Housing Help Centre)¹⁰와 HC에서 신청서를 작성하고 제출하는 방법으로, 신청서에 신청인 및 가구원의 인적사항, 소득 등을 정확하게 기재하여야 함.
 - 우편신청은 신청서를 직접 작성하여 HC(Access to Housing Resource Centre)로 발송·접수하는 것임.
- 신청자의 59%는 직접신청 또는 우편신청을 통해 신청을 하고 있고, 41%가 온라인으로 신청¹¹)하고 있는 것으로 나타남.
- 신청방법에 상관없이 모든 신청자는 신청서와 함께 기재사항(신분증명서, 가구원 연령증명서, 소득증명서 등)을 증명할 수 있는 각종 증빙서류를 제출하여야 함.
- 신청 시에 입주희망자는 희망지구, 주택유형, 침실수 등의 조건별 대기자의 현황을 파악할 수 있고, 대기기간도 예상할 수 있음.
- 희망지역(zone) 및 주택 확인·선택
 - 신청자는 HC 홈페이지에서 개별 공공임대 및 사회주택의 입지, 특성, 주택유형별 대기자 현황 등에 대한 정보를 확인할 수 있음.
 - 먼저 토론토시 내의 거주희망 지역을 선택함([그림 3-2] 참조).

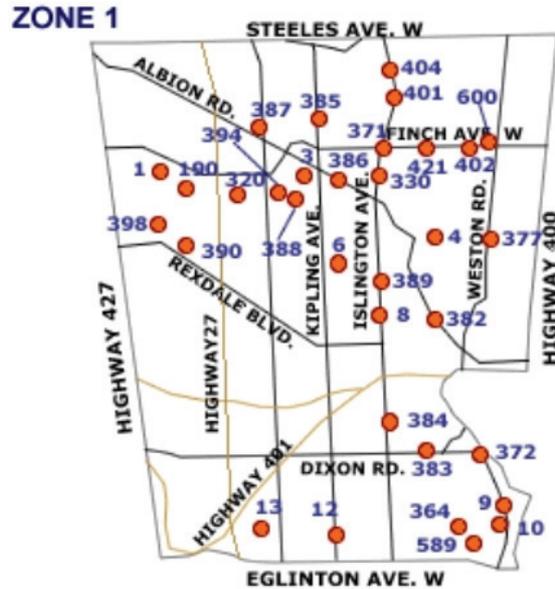


[그림 3-2] 토론토의 희망주택 확인과정 1 : 희망지역(zone) 선택

- 다음으로 지역 내에서의 입지를 확인하고 원하는 주택을 선택하면, 해당 주택의 주소, 주택유형(housing type), 공급주체 등을 확인할 수 있음([그림 3-3] 참조).

¹⁰) Housing Help Centre는 주거 관련 지역사회의 각종 서비스 및 자원을 주민에게 연계하여 홈리스를 예방하는 주거지원 서비스를 제공하는 기관으로, 토론토시에는 10개의 비영리단체가 운영되고 있음.

¹¹) 온라인신청의 경우 1/3 정도가 입력을 제대로 하지 않아서, 재신청을 통보받고 있음.



[그림 3-3] 토론토의 희망주택 확인과정 2 : 희망지역별 주택분포 확인 및 선택

- 희망지역 내의 주택을 선택하면 편의시설 설치 및 서비스 제공 여부, 주택유형, 공급 주체 등의 구체적인 공공임대 및 사회주택 현황을 확인할 수 있음.
- 가구구성에 따른 신청가능한 주거규모(unit size)를 선택하면 소득상한액, 임대주택수, 대기자수, 입주율 등의 상세한 사항도 확인이 가능함(그림 3-4 참조).

DEVELOPMENT / BUILDING DETAILS FOR ZONE #: 1 MAP #:364				DEVELOPMENT / BUILDING DETAILS FOR ZONE #: 1 MAP #:364			
Provider:	HUMBERVALE CHRISTIAN OUTREACH FOUNDATION INC			Provider:	HUMBERVALE CHRISTIAN OUTREACH FOUNDATION INC		
Development:	HUMBERVALE PLACE			Development:	HUMBERVALE PLACE		
Address:	1447 ROYAL YORK ROAD TORONTO M9P 3V8 ON			Address:	1447 ROYAL YORK ROAD TORONTO M9P 3V8 ON		
Location:	ROYAL YORK ROAD AND RENAULT CRESCENT/SUMMITCREST DRIVE			Location:	ROYAL YORK ROAD AND RENAULT CRESCENT/SUMMITCREST DRIVE		
Transportation:	ROYAL YORK BUS #76			Transportation:	ROYAL YORK BUS #76		
Amenities:	Cafeteria Grab Bars Modified Units No Balcony Parking Available Smoke Free Wheelchair Accessible Building	Please Note: The amenities listed are for the development and may not be available for a specific unit size		Amenities:	Cafeteria Grab Bars Modified Units No Balcony Parking Available Smoke Free Wheelchair Accessible Building	Please Note: The amenities listed are for the development and may not be available for a specific unit size	
Building Types:	Low Rise	Minimum Age: 59		Building Types:	Low Rise	Minimum Age: 59	
UNIT DETAILS				UNIT DETAILS			
Unit Size:	1 bdrm	Mandate:	Senior 59+	Unit Size:	2 bdrms	Mandate:	Senior 59+
Income Cutoff:	\$47,000.00	Total # of Applicants on Wait List:	2534	Income Cutoff:	\$54,000.00	Total # of Applicants on Wait List:	140
# Subsidized Units:	62	# Market Units:	27	# Subsidized Units:	1	# Market Units:	12
Housing From:	2002	Annual Turnover:	8	Housing From:	2010	Annual Turnover:	0

[그림 3-4] 토론토의 희망주택 확인과정 3 : 주거유형별 주요 현황 확인

- HC 홈페이지에서 신청자가 각종 주택번호를 입력하면, 해당하는 주택을 찾아주는 주택 선택검색(Search Housing Choices)이라는 프로그램도 있음.
- 주택선택검색은 신청자가 원하는 주택의 편의시설 및 지원서비스, 보안상태, 주택유형, 공급자 등이 있을 때, 프로그램에 입력하면 자동으로 신청가능한 주택 리스트가 검색되는 신청지원 프로그램임.

- 편의시설 및 지원서비스는 관리인상주 여부, 식사제공 여부, 식당 또는 바(bar), 돌봄 및 의료지원, 발코니 여부 등의 다양한 사항을 선택할 수 있음.
- 보안은 긴급호출시스템, 열감지기, 동작감지기, 스프링클러, 감시카메라, 안전요원 배치 등을 선택할 수 있음.

Search Housing Choices

Use the following options to find developments you are interested in.
Click on the SEARCH button to find matches.

Features: \$615 monthly fee for meals and live-in staff 2 Bathrooms 24hr Staff On Call 24hr Support/Frail Seniors	Security: Emergency Announcement System Enterphone System Heat Detectors Motion Detectors	Building Type: Back-to-back Centre Hall Centre Hall Joined Detached
Provider Type : Please Select	Provider Name :	Development Name :
Qualifying Unit Sizes: <input type="checkbox"/> 1B <input type="checkbox"/> 2B <input type="checkbox"/> 3B <input type="checkbox"/> 4B <input type="checkbox"/> 5B <input type="checkbox"/> Bachelor <input type="checkbox"/> Room	WheelChair Unit : <input type="checkbox"/>	Seniors : <input type="checkbox"/>
Zone: Please Select	Ward Code: Please Select	Provider Approved Mandates: Please Select
<input type="button" value="Clear Options"/>		<input type="button" value="Search"/>

[그림 3-5] Housing Connections의 희망사항에 기반한 사회복지 검색프로그램

- 신청서 및 서류 검토가 끝나고 접수가 확정되면 확인서를 발송하는데, 그 기한은 신청일로부터 150일 이내임.
 - 확인서 발송 후 개인식별번호(Personal Identification Number: PIN)를 우편 등으로 고지함.
 - PIN을 확인한 후에는 비밀번호를 설정하여야 하며, 이후 신청사항의 변동에 대한 주기적인 관리는 신청자의 책임임.
 - 통합대기자명부의 신청자격을 유지하기 위해서는 18개월마다 신청사항 확인·수정작업을 하여야 함.
 - 희망하는 주택이 바뀌거나 추가하고 싶은 사항이 있는 경우 HC 홈페이지에서 수정할 수 있음.

② 등록자격

- 토론토시에서 공공임대 및 사회복지 신청하기 위해서는 다음 조건을 충족하여야 함.
 - 가구원 중 최소 1인은 16세 이상
 - 가구원 중 최소 1인은 독립생활이 가능하여야 함.
 - 모든 가구원이 시민, 영주권자 또는 난민청구인(refugee claimant)
 - 가구원 중에 누구도 온타리오주 내 공공임대 및 사회복지의 임대료연체 경험이 없어야 하고, 최소 2년 동안 소득부정신고로 유죄판결을 받은 적이 없어야 함.
 - 장애인이 공공임대 및 사회복지에 신청하기 위해서는 독립생활을 할 수 있거나, 활동지원을 확보한 상태이어야 함.
- 그리고 침실수를 기준으로 한 주택규모별로 신청가능한 소득상한액(income cutoff) 이

하이어나 합.

- 2019년 기준 토론토시 공공임대 및 사회주택의 소득상한액은 독신자용 원룸 39,000달러, 침실 1개 45,000달러, 침실 2개 52,500달러, 침실 3개 61,500달러, 침실 4개 73,000달러임.
- 한편 토론토시는 저렴주택에서 거주하기 위한 임대료가 소득의 30%를 초과하지 않도록 지원하는 임대료보조(Rent Geared to Income: RGI) 프로그램을 운영하고 있음.

③ 우선순위 부여기준

- 우선배분기준은 주정부의 특별우선배분(Ontario's Special Priority Policy)과 토론토시의 지역우선배분(Local Priority)으로 구분되어 별도로 관리하고 있음.
- 온타리오주의 특별우선배분 대상은 가정폭력을 경험한 가구임.
 - 특별우선배분 대상이 되기 위해서는 일정한 양식의 신청서를 제출하고 인정을 받아야 함.
 - 신청서에는 구체적인 폭력사실과 이를 입증하는 전문가의 서명 등이 포함되어야 함.
- 토론토의 지역우선배분 대상은 다음과 같음.
 - 시한부(2년 미만)인 말기환자¹²⁾
 - 점유기준을 초과하여 넓은 공공임대 및 사회주택에 거주하는 가구
 - 홈리스, 쉼터 거주자, 거리노숙인 등¹³⁾
 - 적정주거기준을 충족하지 못하여 자녀를 아동보호기관(Children's Aid Society)에 맡긴 상태인 가구
 - 신청 당시에 16세~17세 청소년 등
- 일반신청 대상은 우선배분 대상과 구분하여 별도로 관리되는데, 이들은 신청일을 기준으로 선착순배분의 원칙이 적용되고 있음.
- 토론토시는 배분기준별로는 다음과 배분하고 있음(Housing Connections, 2013).
 - 특별우선배분 대상은 소수이지만 저렴주택은 최우선적으로 제공되는데, 대체로 주택물량의 1/3이 우선적으로 제공됨.
 - 지역우선배분 대상은 7호당 1가구에 우선적으로 공급하고 있음. 매년 새로운 신청자가 나타나고, 수요에 비해 공급이 부족한 상태이어서 항상 대기자가 있음.
 - 일반신청 대기자는 전체의 87% 정도를 차지하며, 주택물량의 약 47%가 제공됨. 일반신청 대기자의 대기기간은 5년 이내 68%, 5년 초과~10년 24%, 10년 이상 8%로 나타남.

12) 시한부 말기환자에 대한 우선배분 여부는 주택공급주체가 재량으로 결정할 수 있음.

13) 커뮤니티 기관 및 단체, 쉼터 등이 홈리스상태를 인증하는 서류 또는 담당자의 서명이 있는 편지 등을 제출하여야 함.

④ 대기자명부 운영현황

- 토론토시는 신청자가 1년에 최소 1회 자신의 정보를 업데이트하도록 하고 있음.
 - 12개월 동안 연락 및 업데이트를 하지 않으면 신청의사 확인서를 발송하고, 60일 이내에 응답이 없으면 휴면상태(inactive)로 분류·관리하며, 이후 24개월 동안 연락 및 업데이트가 없으면 신청이 취소됨.
- 2018년 기준 대기자수는 10.1만 가구로, 2017년 9.2만 가구에 비해 10% 정도가 증가함. 대기자명부에 등록된 가구는 가구(2016년 현재 213.6만 가구)의 4.7% 정도를 차지하고 있는 것으로 분석됨.
 - 가구특성별로 보면 부양가족이 없는 가구와 노인가구가 가장 높은 비중을 차지하고 있음.

[표 3-12] 토론토시의 공공임대 및 사회주택 대기자 현황

구 분		2017년	2018년
전체 대기자수		92,058	100,515
조건대기자	신규신청 및 자격부활	26,423	23,276
	휴면 / 자격취소	15,068	17,490
가구특성	노인가구	31,982	35,189
	부양가족이 없는 가구	24,107	37,479
	부양가족이 있는 가구	25,696	27,847

자료 : Social Housing Waiting List Reports(<http://www.toronto.ca>)

4_ 프랑스의 배분체계

1) 공공임대 및 사회주택 현황

(1) 정책적 현황

- 프랑스의 공공임대 및 사회주택은 제2차 세계대전 이후 꾸준히 증가하여 2018년 1월 기준 500.4만 호로 거주용 주택수(2,974.5만 호) 대비 16.3%를 차지하고 있음(장경석, 2019).
 - 최근에는 연평균 35만 호의 주택공급물량 중에 공공임대 및 사회주택은 11만 호~13만 호 수준으로 공급되고 있음.
 - 이 가운데 85%는 신규주택 건설을 통해 공급되고, 나머지 15%는 기존주택을 매입하여 공급되고 있음.
 - 공공임대 및 사회주택의 공급주체는 공공기관(Office publics de l'habitatm: OPH)과 사회주택 공급업자(SA HLM), 비영리 공급자(Enterprise sociales pour l'habitatm: ESH) 등임.
- 프랑스의 공공임대 및 사회주택 정책은 중앙정부가 기본방향 및 공급·배분원칙을 정하고, 지방정부는 실제 공급 및 배분을 담당하고 있음.
 - 공급은 중앙정부의 주택공급정책 및 공급물량에 따라 지방정부가 담당·추진함.
 - 배분은 중앙정부의 배분원칙과 대기자 관리시스템에 근거하여 지방정부가 정한 선정기준에 따라 이루어지고 있음.
 - 2015년 중앙정부는 공공임대 및 사회주택 모니터링을 위해 국가사회주택관리청(Agence nationale du contole du logement social: Ancols)을 설치하여 공급·운영주체에 대한 관리·감독을 실시하고 있음.
 - 법률에 따라 지방정부는 주거현황 및 진단, 정책방향 설정, 공급계획(특히 건설계획) 등을 포함한 지역주택계획(Plan Local de l'Habitat: PLH)을 수립하여야 하고, 이를 실행하기 위한 예산계획까지 마련하여야 함.
- 한편 프랑스는 2000년에 제정된 '도시의 연대 및 재생에 관한 법률'(Loi relative a la solidarite et au renouvellement urbains: SRU)에 따라 모든 지방정부가 2025년까지 지역 주택재고의 20% / 25%를 공공임대 및 사회주택으로 확보하여야 함.
 - 이 법률은 의무공급비율의 공공임대 및 사회주택을 확보하지 못한 경우에는 부담금을 부과하여 국가에 납부하도록 규정함.
 - 2016년 기준으로 200개 지방정부가 의무비율을 달성하지 못해 총 5천만 유로의 부담금이 부과되었음¹⁴⁾.

(2) 유형별 현황

- 우리나라와는 다르게 프랑스는 어떤 재원의 지원으로 공급하는가에 따라 입주대상이 구분되며, 이를 유형구분의 기준으로 활용하고 있음.
 - 공공임대 및 사회주택 공급에서 가장 중요한 재원은 임대주택특별융자금(Prêt Locatif Aidé: PLA)인데, 융자금의 지원대상·용자조건 등에 따라 PLAI((prêt locatif aidé d'intégration), PLUS(pret locatif a usage social), PLS((pret locatif social)로 구분됨¹⁵⁾.
 - PLAI(저소득층용)는 소득 3분위 이하, PLUS(표준형)은 5분위 이하, PLS(중산층용)는 7분위까지를 정책대상으로 하고 있음.

① PLAI(prêt locatif aidé d'intégration) : 저소득층용 저렴한주택

- 사회적·경제적으로 어려움을 지닌 저소득계층을 대상으로 하는 임대주택임.
 - 건설비 중에 정부재정이 차지하는 비율이 20%이고, 공적 대출의 금리가 가장 낮으며, 이에 따라 임대료도 가장 저렴함.

② PLUS(pret locatif a usage social) : 표준형 사회주택

- 저소득층뿐만 아니라 중산층까지 포괄하여 가구의 2/3가 입주가능한 통상적인 공공임대 및 사회주택으로, 정부의 재정지원율은 5%임.
 - 주택시장의 안정을 위한 성격이 강하며, 사회통합을 위한 임대주택 공급이 주요 목적임.
 - 다만, PLUS는 전체 공급주택수의 30%를 소득상한선의 60% 이하 가구가 입주하도록 규정하여 일정 비율을 저소득층에게 우선배분하고 있음.

③ PLS(pret locatif social) : 중산층용 사회주택

- 중산층을 대상으로 하며, 정부의 재정지원은 없지만 부가가치세율 인하 및 재산세 면제를 받음.
 - 주택가격은 높는데 주택공급은 부족한 지역에 주로 건설·공급되고 있음.

14) 부담금은 해당 지방정부의 공공임대 및 사회주택 재고와 20%/25% 기준과의 차이에 해당하는 호수에 1인당 조세부담액의 20%에 해당하는 금액을 곱하여 산출함(봉인식, 2018).

15) 이 외에 PLI(Prêt Locatif Intermédiaire)가 있는데, 이는 비교적 안정적인 소득계층을 대상으로 하는 중간주택임. 사회주택과 시장임대주택 사이에 해당하는 임대료를 지불하는 중간주택으로, 주로 건설자금 용자지원을 통해 공급되는 임대주택임. 이 연구는 시장임대료의 80% 이하로 공급되는 공공임대주택을 대상으로 하고 있으므로, 이를 연구내용에서 제외하도록 함.

[표 3-13] 프랑스 공공임대 및 사회주택의 유형 및 공공지원

구 분	PLAI (저소득층용)	PLUS (표준형)	PLS (중산층용)
PLUS 대비 소득 상한선	50%~60%	100%	130%
PLUS 대비 임대료 상한선	89%	100%	150%~195%
3인 가구 기준의 연소득 상한액	€ 27,883	€ 46,473	€ 59,481
건설비 중에 정부의 재정지원을	15%~20%	5%	-
공적 대출(CDC : 예금공탁관리공사)의 금리	0.55%	1.35%	1.85%
재산세 면제기간	25년	25년	25년

주 : 공적 대출의 금리는 저축예금(Livret A)의 0.75%(2017년 기준)를 기준으로 PLAI는 -0.2%p, PLUS는 +0.6%p, PLS는 +1.1%p임.

- 2015년 기준으로 유형별 재고의 비중은 PLAI(저소득층용)는 4.5%, PLUS(표준형)는 89.6%, PLS(중산층용)는 5.6%임(진미윤·김경미, 2019).
 - 2001년 이후 유형별 신규 공급량의 경우 표준형인 PLUS 비중은 점차 감소한 반면, 저소득층용인 PLAI와 중산층용인 PLS 비중은 약간 증가함.

2) 배분기준 및 절차

(1) 입주자격 및 배분기준

① 입주자격

- 2009년 이후 프랑스는 연소득을 기준으로 PLAI는 모든 국민의 29%, PLUS는 60%, PLS는 77%로 공공임대·사회주택 입주자격을 충족하는 인구의 비중을 줄임(Statistique Publique and INSEE, 2018; Cour des comptes, 2017b; 진미윤·김경미, 2009).
 - PLUS의 경우 파리 대도시권 3인 기준의 월소득 상한액은 3,946유로~4,303유로이며, PLUS의 소득기준 대비 PLAI는 60% 수준, PLS는 130% 수준임.

[표 3-14] 프랑스 PLUS(표준형 사회주택)의 소득상한액(2019년 기준)

(단위 : 유로/월)

구 분	파리 및 인근 29개 도시	파리 대도시권	기타 지역
1인가구	2,196	2,196	1,910
부 부	3,283	3,283	2,550
부부 + 1자녀	4,303	3,946	3,067
부부 + 2자녀	5,138	4,726	3,702
부부 + 3자녀	6,113	5,595	4,355

주 : 1) PLUS : 소득 상한선에서 20%를 초과할 경우에 할증된 임대료를 부과함.

2) PLS : 2018년 1월부터 소득 상한선의 150% 초과 시에는 강제퇴거 대상이 됨.

② 배분기준

- 프랑스 공공임대 및 사회주택은 방수(침실 및 거실)를 기준으로 구분되며, 주택배분은

신청가구의 구성과 가구원수에 따라 입주할 수 있는 주택형태가 정해져 있음.

- 입주가능한 임대주택은 침실수와 거실 유무에 따라 T1~T4로 구성됨.
- 배분원칙에 따르면 성인 1인과 8세 이하의 아동 1명인 경우는 T2의 배분대상이나, 성인 1인과 9세 이상의 청소년인 경우는 T3의 입주대상임.

[표 3-15] 프랑스의 가구구성별 공공임대 및 사회주택 배분기준

구 분	T1 (원룸)	T2 (방1+거실)	T3 (방2+거실)	T4 (방3+거실)
성인 1인	○	○	×	×
커플(couple)	○	○	×	×
성인 1인 + 성인자녀, 조부모 등	×	△	△	×
성인 1인 + 아동 1인	×	○	○	×
성인 1인 + 동성 청소년 1인	×	△	○	×
성인 1인 + 이성 청소년 1인 / 커플 + 아동 1인	×	×	○	×
동성 아동 2인을 동반한 성인 1인 또는 커플	×	×	△	△
이성 아동 2인을 동반한 성인 1인 또는 커플	×	×	△	○

주 : ○는 입주 가능, ×는 입주 불가능, △는 사례별로 검토하여 결정

(2) 우선입주 대상가구

- 프랑스는 법적으로 자격요건을 충족한 가구 중에 시급하게 주택이 필요한 가구가 우선적으로 입주할 수 있도록 우선입주 대상가구를 규정하고 있음.
 - 주택의 공정한 배분을 위해 특별한 사정으로 사회주택이 필요한 가구를 우선입주 대상가구로 지정하고, 배분 시에 우선적으로 고려함.
 - 각각의 조건은 우선순위가 없으며, 유사한 조건의 후보자가 있는 경우 최초 신청일자를 고려하여 우선순위를 정함.
- 우선입주 대상가구는 다음과 같음.
 - 대항력이 있는 주거권(droit au logement opposable: DALO)이 적용되는 가구¹⁶⁾
 - 가정폭력 피해가구
 - 장애인이 있는 가구(「건축주거법」에 따라 우선권을 가진 가구 중에서도 1순위에 해당)
 - 가구원 중에 신체자유권을 상실할 수 있는 질병이 있는 경우
 - 재해피해주택 거주가구
 - 기타 우선입주대상 선정 시의 고려사항¹⁷⁾

16) ① 시·도지사 명령으로 정해진 기한 내에 적합한 주택제안을 받지 못한 경우, ② 무주택자, ③ 거주에 부적합한 장소 또는 비위생적이거나 위험한 주택에 살고 있는 경우, ④ 법원으로부터 퇴거명령을 받은 경우, ⑤ 숙박업소에서 6개월 이상 숙박하였거나, 이동식 주택에서 18개월 이상 거주한 경우, ⑥ 본인이 장애인이거나, 장애인을 부양하는 경우, ⑦ 미성년 자녀를 양육하는 경우, ⑧ 주거적합성 관련 규제기준에 부합하지 않는 주택에 살고 있는 경우 또는 사회보장 관련 법률의 규정보다 좁은 면적에서 거주하고 있는 경우

(3) 배분절차

① 대기자명부 등록신청

- 공공임대 및 사회주택 입주희망자는 신청사이트¹⁸⁾에 접속하여 소득, 가구원수, 희망 주택규모, 희망 코뮌(commune) 등의 사항을 입력·등록하고, 가구원 신분증명서·소득 증명자료 등은 별도로 제출하여야 함.
 - 신청이 접수되면 신분·소득 등의 확인절차를 거쳐 등록이 완료되고, 등록번호가 부여되며, 공공임대 및 사회주택에 대한 정보가 제공됨.

② 사회주택 등록시스템

- 공공임대 및 사회주택 신청자의 모든 정보는 사회주택 등록시스템(System national d'enregistrement de la demande: SNE)에 입력되어 통합적으로 관리됨.
 - 2011년 도입된 SNE는 프랑스 전역(해외의 프랑스로령 지역도 포함)의 공공임대 및 사회주택 신청 및 등록관리를 담당하고 있음.
 - SNE는 중앙정부 및 지방정부뿐만 아니라 사회주택 공급주체가 효율적이고 공정하게 수요를 관리할 수 있도록 지원하고 있음.
 - SNE의 데이터를 이용하여 코뮌별 공공임대 및 사회주택 재고, 입주가능한 주택 현황, 대기자수 현황, 전년도 사회주택 입주가구수 등을 파악할 수 있음.
 - SNE는 공공 데이터인 건설물량과 재정지원 등과도 연동되어 있어, 공공임대 및 사회주택에 관한 각종 정보를 교차·점검하는 등 통합적 관리가 가능함.

③ 대기자 관리

- 등록시스템에 입력된 신청자는 코뮌별로 지역여건에 따라 순위가 정해짐.
 - 현재 파리시는 점수제(scoring system)로 대기자를 관리하고 있음.
 - 점수제의 기본원리는 가구의 공공임대 및 사회주택 필요성을 점수로 계량화하여 수요와 공급 간의 합리적 균형을 맞추는 것으로, 객관화된 점수가 배분과정의 투명성을 높이는 데 이바지함.
 - 점수제는 가구특성 및 사정을 지나치게 계량화하기 때문에 기계적이고 피상적이라는 비판이 있음. 그러나 투명한 선정과정으로 부정행위를 차단하고, 인종차별이나 사회적 편견을 방지하여 대기자와 운영주체 간의 신뢰관계를 형성하는 데 기여하는 것으로 평가도 있음.
 - 사회주택 신청자는 매년 시스템에 접속하여 자신의 등록사항을 확인하여야 하며, 변동이 있는 경우 수정하여 등록사항을 갱신하여야 함.

17) ① 적정규모의 주택을 찾는 경우, ② 직주근접 및 병원이용 관련 신청인 경우, ③ 현재 임대료가 보유자산 대비 적합하지 않은 경우, ④ 공동생활공간 부족으로 가구분리가 불가피한 경우, ⑤ 비용문제로 민간주택에 입주하지 못하는 청년의 생애최초주택 마련 등

18) www.demande-logement-social.gouv.fr

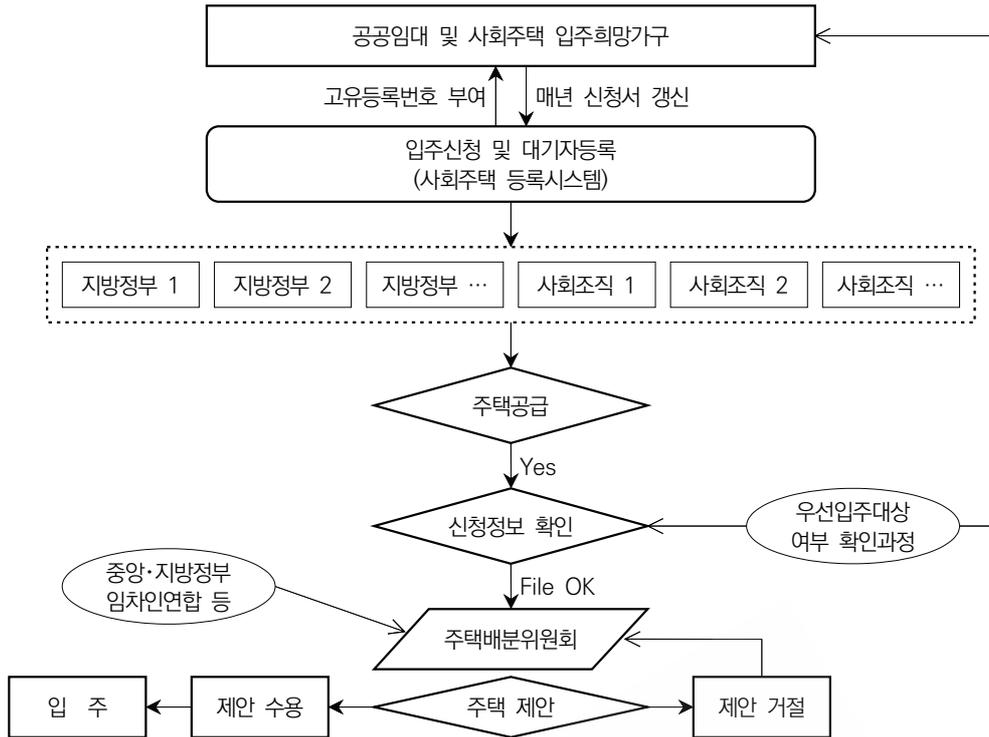
④ 입주대상자 선정

- 주택 공급 시에 공급주체는 관리하고 있는 대기자명부에서 공급량의 3배수에 해당하는 후보자를 선정·연락하여, 시스템에 입력된 정보를 확인하고 변동사항은 수정하도록 함.
 - 우편, 이메일, 전화 등 다양한 방법으로 연락하는데, 후보자가 선정을 거절하거나 답변을 하지 않을 경우에는 심사를 중단함.
 - 주택배분위원회(La commission d'attribution des logements: CAL)는 자격검증을 통과한 후보자를 대상으로 최종 선정심사를 실시하여 입주대상자를 선정함.
 - 주택배분위원회는 입주자 선정을 담당하는 조직으로, 공공임대 및 사회주택 공급 주체별로 구성되어 있음.
 - 배분위원회는 공급주체 내의 직원, 당해 지역의 공무원, 지역주민 대표 등으로 구성되어 있으며, 정기적으로 회의를 개최하여 주택배분에 관한 사항을 결정하고 있음.
- 공공임대 및 사회주택 참여주체에게는 일정 비율의 입주자 선정에 관여할 수 있는 권함이 다음과 같이 부여되어 있음.
 - 지방정부 20% 이상
 - 중앙정부의 경우 공무원 5%, 저소득가구 및 대항력이 있는 주거권(DALO)이 적용되는 긴급소요가구 25%
 - 악시옹 로주망(Action Logement)¹⁹⁾의 경우 공공임대 및 사회주택 건설에 지원한 보조금의 규모에 따른 일정 비율
 - 사회주택 공급업자(SA HLM), 비영리 공급자(ESH) 등의 경우 내부순환용 주택에 대한 배분권

⑤ 입주대상자 관리

- 배분위원회의 신청심사 결과에 따라 선정 시에는 신청자의 배분순위를, 탈락 시에는 사유를 통지하며, 입주희망자는 임대차계약을 체결한 후에 입주함.
 - 선정자 중에 제안한 주택을 증명할 수 없는 사유로 거절하거나, 입주를 포기한 경우에는 1년 동안 우선순위 명단에서 배제됨.
 - 장애로 말미암아 주택구조가 부적합한 사유 이외는 사실상 거절사유를 인정하지 않고 있기 때문임.

¹⁹⁾ 20인 이상을 고용한 민간기업으로부터 징수한 세금으로 조성한 기금임. 노동자의 주택구입 보조금, 주택임대 보증 등을 지원하고 있으며, 2017년 현재 프랑스 전체 공공임대 및 사회주택 재고의 15%에 해당하는 686,941호를 소유하고 있음.



[그림 3-6] 프랑스의 일반가구 공공임대 및 사회주택 신청 및 배분과정

3) 파리시의 배분체계 운영사례

(1) 공공임대·사회주택 재고 및 공급주체

- 2016년 기준 파리시의 공공임대 및 사회주택은 총 230.3천 호이며, 이는 주택재고의 19.9%에 해당하는 규모임(APUR, 2017).
 - 수요에 비해 공급이 절대적으로 부족하여 2017년 현재 입주대기자는 244.4천 명에 달함. 대기자 중에 파리시민(Parisiens)은 135.0천 명(55.2%)이고, 다른 지역의 주민(non-Parisiens)이 109.5천 명(44.8%)임.
- 현재 파리시에는 40개의 사회주택조직이 공공임대 및 사회주택을 공급·관리하고 있는데, 파리아비타(Paris-Habitat), RIVP, Immobilier 3F 등의 사업시행자가 공급을 주도하고 있음.
 - 파리아비타는 1914년에 설립된 공공기관으로, 현재 125.3천 호의 공공임대 및 사회주택을 소유하고 있는데 이 중에 90% 정도가 파리에 입지하고 있음.
 - RIVP(La Régie immobilière de la ville de Paris)는 '파리부동산공사'로, 파리시가 회지지분의 79.7%를 소유하고 있는 혼합경제회사로 사회주택 건설사업에 참여하고 있음.
 - Immobilier 3F는 12개의 사회적기업 및 협동조합이 속해있는 기관으로, 프랑스 전

국에 약 20만 호의 사회주택을 보유하고 있음.

(2) 입주자선정 및 주택제안

- 파리시는 지역주택계획(Plan Local de l'Habitat)에서 사회주택 배분방향을 다음과 같이 설정하고 시행하고 있음.
 - 모든 국민에게 투명하고 접근이 가능한 배분정책을 보장함.
 - 빈곤계층의 주택을 위한 도 단위 행동계획과 일치하는 빈곤가구의 주거권을 제고함.
 - 사회주택에 거주하고 있는 가구의 주거이동을 지원함.
 - 사회적 혼합을 위한 활동을 강화함.
 - 사회주택 임대인의 배분활동을 조정하고, 주택신청서 평가시스템을 활용함.
- 파리시의 사회주택 배분은 국가등록시스템에 등록된 파리시 사회주택 입주신청자에게 점수제를 적용하여 배분순서를 정하고 있음.
 - 주택배분위원회에서 공급량의 3배수 후보자를 심사하여 최종 입주자를 선정하는 배분체계를 갖추고 있음.
 - 현재 시행하고 있는 점수기준은 2014년 7월 파리시 의회가 다양한 관련 주체와의 토론과 협의를 거쳐서 발표한 것임.
- 점수체계는 크게 가구원수, 주택상태, 신청사유, 파리시 거주 및 근무 여부와 신청기간 등으로 구분됨.
 - 가구원수의 경우 방수기준 초과 가구원수, 가구원수 대비 기준 주거면적(건축주거법, 가족수당기금) 초과 범위에 따라 점수가 부여됨.
 - 주택상태는 강제퇴거 위험, 퇴거판결 및 퇴거소송 상황 등 거주하고 있는 주택의 퇴거 위험성, 주거여건의 열악성 정도, 노숙 여부, 소득 대비 주거비부담 정도 등을 고려함.
 - 신청사유는 사유별로 점수를 부여하는데, 인적·물적 피해가 발생한 긴급상황인 경우와 가정폭력 피해자인 경우에는 상대적으로 높은 점수가 부여됨.
 - 파리시에 거주·근무하거나, 대기기간이 길수록 높은 점수가 부여됨.
- 사회주택 배분은 주택배분위원회의 권한으로, 우선배분대상 기준 및 관련 규정에 근거하여 입주자를 선정하고 있음.
 - 주택배분위원회는 국가등록시스템에 등록된 대기자의 점수 및 우선 배분대상 여부에 따라 선정된 3배수 후보자를 심사하여 최종 입주자를 선정함.
- 배분위원회의 심사결과는 우편 등으로 통지하는데, 선정 시에는 배분순위를, 미선정 시에는 그 사유를 통지받게 됨.
 - 배분위원회 결정에 이의가 있으면 결정공지일 2개월 내에 이의를 제기할 수 있으며, 이후 불복소송은 파리행정법원에서 진행함.

- 주택입주가 결정된 이후에 입증할 수 없는 사유로 입주를 거절하거나 포기한 경우에는 12개월 동안 우선순위 대기자명부에서 배제됨.

(3) 주택교환 프로그램 도입

- 현재 파리지 공공임대 및 사회주택 신청자의 22.7%가 기존 임차인임.
 - 주거이동 신청이유로는 협소한 주택면적(50.0%)이 가장 많고, 주거환경 및 이웃문제(23.5%), 건강상의 이유(16.8%) 등임.
- 이들의 주거이동 및 주택교환을 활성화하기 위해 파리아비타는 주택교환 프로그램인 에상제아비테(echangerhabiter)를 도입함.
 - 주택교환 프로그램은 2018년 파리에서 처음 시행하였고, 2019년에는 파리 대도시권으로 확대할 예정임.
- 주택교환 프로그램은 기존 임차인 중에 주거이동이 필요한 경우에 먼저 예상제아비테 사이트(www.echangerhabiter.fr)에 가입·등록하고, 원하는 주택을 검색한 후에 입주 희망 주택을 방문·확인하고 신청하면, 서류심사를 거쳐 입주하는 절차로 진행됨.
 - 주택교환이 우선적으로 고려되는 가구는 장애인가구, 주거기준 미달가구, 임대료연체 및 연체가능성이 있는 가구, 철거 및 공사예정 주택 거주가구 등임.



[그림 3-7] 파리지의 공공임대 및 사회주택 교환절차

5_ 독일의 배분체계

- 독일에서 '사회주택(Sozialwohnungen)'은 주로 주택재고의 4% 정도를 차지하는 공적 지원주택(öffentliche geförderte Wohnungen)을 가리킴.
 - 공적지원주택은 공공임대주택과 같이 주택의 소유관계를 뜻하는 용어가 아니고, 임차인·임대조건·주거면적과 관련한 일정한 제한²⁰⁾을 만족하는 조건으로 무이자 또는 저이자의 공적자금 및 보조금을 제공하는 주택건설 촉진제도를 의미함. 건설주체²¹⁾여부와 관계없이 지원받은 공적자금이 미상환상태인 주택은 '사회주택'이라고 할 수 있음.
 - 독일의 사회주택 제도는 주거안정을 위하여 저렴주택 공급에 대한 공공 및 민간자금 동원체계를 마련한 것임.
 - 또한 사회주택 정책은 공공주택과 민간주택의 분리를 최소화하고, 사회통합을 실현하며, 균질한 주거환경을 조성하는 데 목적이 있음.

1) 사회주택정책의 변화 및 입주자격증명제도의 도입

- 독일은 1950년에 제정된 「제1차 주택건설법(Erste Wohnungsbaugesetz)」에 따라 가구소득이 법정상한액 이하인 경우를 대상으로 1년 동안 유효한 '입주자격증명서(Wohnberechtigungsschein: WBS)'를 발급하기 시작하였음.
 - 인구의 2/3 정도가 입주자격에 해당할 정도로 광범위한 국민을 대상으로 사회주택 제도가 시행되었음.
 - 이 시기부터 독일의 임대주택은 ① 법정임대료를 지불하는 공적지원 사회주택, ② 세제우대 임대주택, ③ 시장임대료를 지불하는 비지원 임대주택으로 유형화되기 시작하였음.
- 1956년의 「제2차 주택건설법(Zweite Wohnungsbaugesetz)」에서는 법정임대료를 대신하는 새로운 비용임대료가 사회주택에 도입되었음.
 - 그 결과 유사한 입지·품질의 사회주택 간에도 건설시기에 따라 임대료 격차가 크게 발생하게 되었고, 이는 사회주택제도의 구조적 문제로 대두되었음.
- 1967년에는 「제2차 주택건설법」을 개정하여 민간 금융시장으로부터의 차입금에 대한

20) 「제1차 주택건설법」에 따르면 공적지원으로 건설된 주택의 임대료는 법정임대료(Richtsatzmiete)로 하고, 지역상황이나 대출액 및 보조금을 고려하여 결정하도록 되어 있었음. 또한 가구원수별 주거면적도 1인가구 45㎡, 2인가구 60㎡(2실), 3인가구 75㎡(3실) 등으로 구분되어 있었음. 사회주택 운영주체는 시세보다 낮은 임대료를 징수하고 있는데, 2010년 현재 시장임대료의 평균 77.6% 수준임. Ude, C. (Hrsg.), 1990, *Wege aus der Wohnungsnot*, Pieper, pp.282-283; CECODHAS Housing Europe, 2011, *Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, p.53.

21) 독일에서 사회주택은 지방정부, 주택공기업, 협동조합 등의 공익주택기관뿐만 아니라 민간기업·개인까지도 공급·운영주체가 될 수 있음.

- 이자를 보조하는 제도를 새롭게 도입하였음.
- 이에 따라 사회주택에 입주할 수 있는 소득상한선을 40% 정도 상향시켰고, 국민의 3/4 정도가 정책대상이 되었음.
 - 또한 1976년 주택현대화지원제도가 도입됨에 따라 신규건설뿐만 아니라, 기존주택의 개량을 위한 공적지원을 통해서도 사회주택이 공급되기 시작하였음.
- 1980년대에는 사회주택제도의 대폭적인 재검토가 이루어졌는데, 주택배분의 형평성 또는 부정입주(Fehlbelegung) 문제로 저소득층이 입주하기가 어려워졌기 때문이었음.
- 당시에 사회주택은 입주 후 소득재심사가 실시되지 않았고, 결과적으로 저렴하게 건설된 주택에 장기간 거주한 임차인들만 혜택을 보는 시설이 되었음.

2) 배분체계와 입주자격증명서

- 2002년에 독일은 주택정책의 기반이었던 「제2차 주택건설법」을 폐지하고, 「사회적 주거공간 지원법(Wohnraumförderungsgesetz: WoFG)²²⁾」을 제정하였음.
 - WoFG는 ‘주거의 사회적 보호’를 주택정책의 첫 번째 목적으로 내세우고 있는데, 사회주택의 배분과 관련한 특징은 다음과 같음.
 - 우선, 사회양극화를 해소하기 위하여 ‘광범위한 국민층’에서 저소득층(빈곤가구, 고령자가정, 육아가구, 한부모가정 등)으로 주택공급의 정책대상을 집중하였음. 특히, 다자녀가정은 저렴한 임대주택뿐만 아니라 자가소유 촉진도 우선시하는 정책을 구사하기 시작하였음.
 - 그리고 주정부 차원에서 자가소유의 촉진, 주민구성의 사회적 균형(social mix)을 위해 입주가구의 소득상한액을 완화하는 것을 허용하였음. WoFG(제9조 제2항)에 따라 사회주택 입주대상이 정해져 있지만²³⁾, 사회적으로 안정된 주민구성을 유지·창출하는 목적이 있는 경우에는 주정부가 소득상한액을 조정하는 것이 가능함.
- 독일은 「사회주택 담보에 관한 법률(Wohnungsbindungsgesetz: WoBindG)」에 따라 입주자격증명서(Wohnberechtigungsschein: WBS)라는 일종의 대기자명부 제도를 운영하고 있음.
 - 공공임대 및 사회주택에 입주하기 위해서는 사전에 입주자격증명서를 발급·소지하고 있어야 함.
 - 이 제도를 통해 주택소요가 있는 가구를 상시적으로 파악하여, 지방정부가 지역여건을 반영하여 주택정책을 수립·시행하는 데 주요 지표로 활용되고 있음.
- 공적자금의 지원을 받아 주택을 건설한 임대인은 WBS를 소지하고 있는 사람에게만 주

22) 「사회주택 촉진에 관한 법률(Gesetz über die soziale Wohnraumförderung)」이라고도 함.

23) 1인가구는 12,000유로(약 1,500만 원), 2인가구는 18,000유로(약 2,250만 원)로, 가구원 1인이 증가할 때마다 4,100유로가 가산됨.

택을 임대하여야 함. 대신에 임대인에게는 임차인을 자유롭게 선택할 수 있는 권리가 주어짐.

- 다시 말해, WBS는 임차인이 원하는 사회주택에 입주할 수 있는 권리는 아닌 것임.
- WBS는 거주할 지역의 지방정부에 신청하여야 하는데, 관련 서류를 인터넷에서 다운로드하여 작성할 수 있도록 하고 있고, 발급일부터 1년 동안만 유효하며, 다른 사회주택으로 이사할 때에는 새로 신청하여야 함.
- 사회주택을 임차하기 위해서는 WBS 외에 다음과 같은 전제조건을 충족하여야 함.
 - 우선, 주택이 필요한 사람이어야 하고, 실제로 일정 기간 가계를 책임지는 사람이어야 함. 부모로부터 대부분의 생활자금을 지원받아 살아가는 대학생은 부모에게서 잠시 떨어져 지내는 것으로 간주함. 따라서 사회주택을 임차하려는 대학생은 실질적으로 스스로 생활비를 마련하고 있다는 사실을 증명하여야 함.
 - 둘째, 일반적으로 가구원수에 따라 적정한 규모 이상의 주택을 임차하여야 하는데, WBS 발급 시에 주택규모를 명시하고 있음. 가구원수에 따른 주택의 적정규모는 일반적으로 [표 3-16]을 따르지만, 보통 5㎡ 내외의 면적초과는 허용됨. 장애인, 출산 예정자 등의 경우에는 더 넓은 주택을 임차하는 것이 가능함.

[표 3-16] 독일 공공임대 및 사회주택의 규모별 배분기준

구 분	방 수	적정주거면적
1 인		45㎡
2 인	2 개	60㎡
3 인	3 개	75㎡
4 인	4 개	90㎡
1인이 증가할 때마다	1개씩 추가	15㎡씩 추가

자료 : www.sozialleistungen.info; 박은철, 2015, "이젠 임차가구의 주거권 보장할 때, 법·제도 고치고 사회주택도 늘려야 - 독일 주택시장·정책이 서울에 주는 시사점-", 서울연구원 Issue Paper.

- WBS를 발급받기 위해서는 모든 가구원의 소득을 합친 연소득이 일정 수준을 초과하면 안 됨.
 - 연소득은 순소득이 기준인데, WBS를 신청한 월을 기준으로 향후 1년 동안의 예상소득 또는 과거 1년 동안의 실제소득으로 계산할 수 있음.
 - 소득의 유형²⁴⁾에 따라 특별한 조건이 충족되면²⁵⁾, 연소득에서 일정 금액을 제하고서 계산됨.
 - 이렇게 계산된 소득이 [표 3-17]의 연간 소득기준 이하인 경우에 WBS가 발급됨.

24) 근로소득 1,044유로, 연금 102유로, 자산소득 51유로, 교통비 등 기타소득 102유로 등을 연소득에서 제하고 있음.

25) 16세~24세의 자녀 1인당 600유로, 장애인 2,100유로~4,500유로, 40세 이하의 가구주 4,000유로, 부양의무자 1인당 6,000유로 등을 연소득에서 제하고 있음.

[표 3-17] 독일 공공임대 및 사회주택의 소득기준

구 분	연간 소득한도
1 인	12,000유로
2 인	18,000유로
3 인	22,600유로
4 인	27,200유로
1인이 증가할 때마다	4,100유로씩 가산

자료 : www.sozialleistungen.info; 박은철, 2015, “이젠 임차가구의 주거권 보장할 때, 법·제도 고치고 사회주택도 늘려야 - 독일 주택시장·정책이 서울에 주는 시사점 -”, 서울연구원 Issue Paper.



6_ 정책적 시사점

- 공공임대주택의 배분 및 입주자선정은 입주자격과 관련이 깊음.
 - 정부의 정책변화에 따라 공공임대주택은 기존 유형의 축소·폐지와 새로운 유형의 도입이 반복됨에 따라 일관성이 유지되지 못하고 있음. 정책의 일관성이 없다는 것은 정책의 예측가능성이 떨어진다는 것과 일맥상통함.
 - 공공임대주택의 재고가 가구수의 6% 내외인 상황임에도 불구하고, 중산층의 입주 기회를 늘림으로써 빈곤층 및 주거취약계층이 입주할 수 있는 기회는 점점 줄어들고 있음.
 - 공급량이 적은 영구임대주택, 매입임대주택 등을 제외하면, 소득 3-8분위에게 더 많은 입주 기회를 부여하고 있기 때문임. 특히 행복주택과 장기전세주택은 5-8분위를 입주대상으로 하는 물량이 많음.
- 공공임대주택의 유형이 다양함에 따라 빈곤층 및 사회취약계층의 선택폭이 넓어진 것이 아니라, 오히려 저소득층 중에 비교적 소득이 높은 계층과 중산층의 입주 기회만 확대된 측면이 있음.
 - 최근에는 소득기준을 적용하기 곤란한 집단(대학생, 사회초년생, 신혼부부 등)을 위한 공공임대주택이 주로 공급되는 양상이 벌어지고 있음.
- 선진국의 공공임대 및 배분체계를 살펴본 결과, 향후 공공임대주택의 배분의 형평성·합리성·효율성을 기하기 위해서는 대기자명부의 도입이 필요하다고 판단됨. 또한 다음과 같은 방향으로 정책이 개선될 필요가 있음.
 - 첫째, 유형통합을 전제로 하여 공공임대주택을 공급하되, 빈곤층 및 사회취약계층에게 배분되는 물량을 일정 수준으로 유지할 필요가 있음.
 - 이때 임대료를 가구의 경제적 상황에 따라 차등화하는 등 입주가구의 부담능력에 대한 배려 내지 고려는 필수적임.
 - 둘째, 신규 공급 및 공가 발생 시에 임대관리에 드는 비용과 시간을 최소화할 필요가 있는데, 이를 위해 대기자명부제도를 도입할 필요가 있음.
 - 영구임대주택과 재개발임대주택 등은 대기자리스트를 만들어 관리하고 있음. 하지만 저렴한 주택에 대한 소요/필요가 큰 빈곤층 및 주거취약계층은 입주하기가 어려워 사실상 무용지물처럼 여겨지고 있음.
 - 따라서 우선순위와 배분그룹이 있는 대기자명부제도를 도입하여 배분상의 형평성과 효율성을 높여야 함.
 - 셋째, 평상시에 공공임대주택이 필요한 가구의 특성과 주거욕구를 파악하는 체계를 갖출 필요가 있음.
 - 이를 위해서는 대기자명부에 등록할 때 신청자 및 희망사항에 대한 상담·조사가

- 병행되어야 할 것임.
- 인터넷 홈페이지를 이용하여 이용의 편리성을 높이고, 정보처리시스템을 구축하여 경제성과 효율성을 갖출 필요도 있음.
- 넷째, 공공임대주택의 재고량에 따라 입주자격과 배분체계를 재정비하고, 대기자명부는 정책목표와 행정역량에 따라 단계적으로 도입할 필요가 있음.
- 공공임대 및 사회주택 재고비율인 20% 정도에 달하는 프랑스는 PLAI는 소득하위 29%, PLUS는 소득하위 60%, PLS는 소득하위 77%만이 공공임대 및 사회주택에 입주할 수 있도록 제도를 개선함.
 - PLS는 우리나라의 공공지원 민간임대주택(일반은 시세의 95% 이하, 청년·신혼부부는 시세의 85% 이하)과 유사한 제도로, 우리나라의 공공임대주택과는 차이가 있음.
 - 우리나라의 공공임대주택 재고가 6%~7% 정도라는 점에서, 입주자격을 강화하여 수직적 형평성을 강화할 필요가 있음. 최근의 공급실적을 보더라도 공공임대주택의 입주가격을 저소득층(소득 4분위 이하) 중심으로 하향조정하여야 한다는 주장은 설득력이 있음.
- 다섯째, 정책대상가구의 주거선호 및 주택선택에 기반하여 입주자를 선정하도록 함. 단, 주거지원의 시급성·필요성이 큰 가구에 대해서는 가구특성을 반영한 직접제공을 원칙으로 할 필요가 있음.
- 가구가 희망/선호하는 지역, 주택유형 및 규모, 시설 및 설비 등에 기반하여 공급하는 선택기반 배분체제로 운영하도록 함.
- 여섯째, 공공임대주택 배분의 공정성과 대기자명부 운영의 효율성을 최대화하기 위한 원칙과 기준이 마련될 필요가 있음.
- 입주자격을 충족하는 신청자의 밴드 및 그룹 분류기준, 점수제 등의 우선순위 결정기준, 대기자명부의 등록 후 갱신의무기간, 입주자로 선정된 후 특별한 사유가 없이 입주를 거부한 경우의 처리방법 등에 관한 원칙 및 기준의 마련이 필요함.

04

대기자명부 제도의 도입



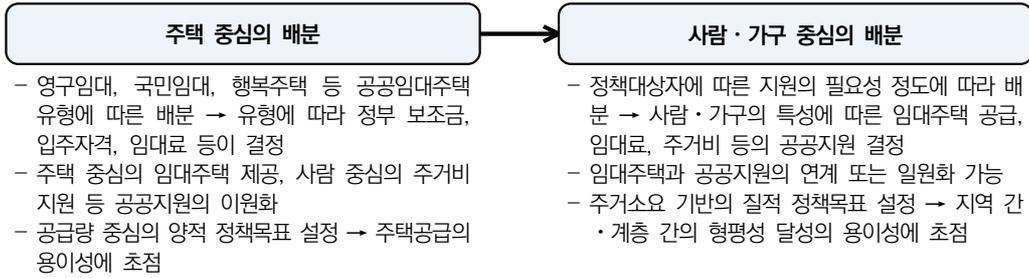
- 1_ 공공임대주택 배분체계 개선의 기본방향
- 2_ 대기자명부 도입방안
- 3_ 대기자명부 운영방안

04. 대기자명부 제도의 도입

1_ 공공임대주택 배분체계 개선의 기본방향

- 현행 공공임대주택 배분체계의 가장 큰 문제는 주택 중심으로 배분되고 있다는 것임.
 - 영구임대, 국민임대, 행복주택 등으로 공공임대주택을 유형화하여 입주자격을 갖춘 가구에 배분하는 방식임. 이렇게 유형화된 공공임대주택에 따라 정부보조금, 금융 지원, 입주계층, 임대료²⁶⁾ 등이 결정됨.
 - 공공임대주택 정책의 최우선 목표도 공급량 중심의 양적 목표를 달성하는 데 치중하고 있음.
 - 공공부문은 양적 목표를 달성하기 위해 건설이 쉬운 지역에 집중적으로 공급하여 수요와 공급의 불일치현상을 야기하고 있음.
 - 주거복지정책 측면에서는 주택 중심의 임대주택 제공, 사람 중심의 주거비 지원이 이루어져 공공지원의 이원화로 정책의 형평성과 효율성을 저해하고 있음.
- 따라서 현행 주택 중심의 배분체계를 사람 중심 배분체계로 전환하기 위한 제도의 마련이 필요함.
 - 정책대상 및 입주계층에 따라, 지원의 필요성 및 가구의 특성에 따라 공공임대주택을 공급·배분하고, 가구의 경제적 상황을 고려하여 임대료를 책정하는 등 사람 중심으로 제도를 재정비할 필요가 있음.
 - 공공임대주택의 유형을 통합하여 사람 중심으로 배분할 경우에 하드웨어적인 주거지원과 소프트웨어적인 주거지원의 연계 또는 일원화도 가능할 것임.
 - 사람중심 배분체계로 전환할 경우 가구의 주거소요에 기반한 질적 정책목표 설정이 가능하며, 지역 간·계층 간 형평성을 달성하는 데에도 도움이 될 것임.

26) 영구임대주택 입주계층이지만, 입주물량이 부족하여 국민임대주택에 입주한 경우 높은 임대료를 부담하여야 하는 모순이 발생함. 서울주택도시공사의 전용 50㎡ 미만 기준으로 영구임대주택의 평균 임대료는 보증금 280만 원, 월임대료 8.4만 원 수준인데 반해, 국민임대주택은 보증금 4,495만 원, 월임대료 30.2만 원임.



[그림 4-1] 공공임대주택 배분체계 개선의 기본방향

- 공공임대주택 공급의 효과성을 높으려면, 대기자명부를 이용하여 입주자를 선정하고 주거복지 필요가구 또는 소요가구에게 배분하는 체계를 갖추어야 함.
 - 대기자명부를 이용하여 공공임대주택을 공급하면 수요를 상시적으로 파악하는 것이 가능하고, 효과적으로 자원을 배분할 수 있을 것임.
 - 선진국의 배분체계 사례에서 보듯이, 공공임대주택의 입주대상을 저소득층(소득 4분위 이하)으로 하향조정하여 통합적으로 운영할 필요가 있음.
 - 또한 공공임대주택의 재고 수준을 감안할 때, 거주자격도 새로 마련하여 민간임대주택으로 주거이동을 촉진할 필요도 있음.
- 공공임대주택의 유형을 구분하지 않고 통합적으로 운영하기 위해서는 단일화된 소득기준이 마련되어야 함.
 - 통합된 공공임대주택의 입주자격을 소득 4분위 이하로 하여 운영할 필요가 있음. 단, 현행 행복주택의 입주자격을 고려하여 신혼부부, 산업단지 근로자 등의 경우에는 6분위 이하로 완화할 필요도 있음.
 - 이렇게 입주자격을 단순화하면 저소득층의 주거선택 기회를 확대하는 것뿐만 아니라, 임대료체계를 개편하기 위한 준비로서의 성격도 있음.
 - 그리고 현행 공공임대주택의 입주자격 중에 소득과 상관없이 입주할 수 있는 경우도 있는데, 모든 입주자에 대한 소득기준을 마련함으로써 수직적 형평성을 강화하는 효과도 있음.

	입주자격	거주자격
국민기초생활보장 수급자, 저소득층 등	- 소득 : 4/10분위 이하 - 자산 : 소득 4/10분위의 평균 순자산 이하	- 소득 : 6/10분위 이하 - 자산 : 소득 6/10분위의 평균 순자산 이하
신혼부부, 산업단지 근로자 등	- 소득 : 6/10분위 이하 - 자산 : 소득 4/10분위의 평균 순자산 이하	- 소득 : 6/10분위 이하 - 자산 : 소득 6/10분위의 평균 순자산 이하

[그림 4-2] 공공임대주택의 입주자격 및 거주자격 개선방안

- 소득이 초과하더라도 임대료를 더 많이 지불하면 계속 거주할 수 있도록 거주자격을 마련할 필요가 있음.
 - 이론적으로 공공임대주택은 무기거주가 허용되는 강제퇴거가 없는 주거복지 프로그램임. 하지만 우리나라의 현실에서는 공공임대주택의 활용성을 높이기 위해 입주자순환을 유도할 필요도 있음.
 - 따라서 중산층 대상의 행복주택·장기전세주택과의 균형을 고려하여 소득 6분위를 거주자격으로 하고, 이를 초과할 경우에는 시장임대료를 부과하여 자발적인 퇴거를 유도할 필요가 있음.



2_ 대기자명부 도입방안

1) 대기자명부 도입의 기본원칙

- 대기자명부 도입의 목적은 공공임대주택을 사회정의 및 통합에 기초하여 공정하고 효율적으로 배분하기 위해서임.
 - 대기자명부는 입주자격을 충족하면서 입주의사가 있는 가구를 미리 파악하여 우선순위에 따라 데이터베이스화한 것임.
 - 대기자명부의 도입은 입주민 선정방식의 변화만을 의미하는 것이 아니라 공급계획 수립, 주택건설 및 매입 등 공공임대주택 배분체계 전반의 변화를 의미함.
 - 공공임대주택의 배분은 누구에게, 어떠한 주택을, 어떻게 공급할 것인가에 대한 것이기 때문임.
 - 누구를 대상으로 할 것인가에 따라 공공임대주택의 자격요건 및 입주신청, 대기자명부의 구성이 달라짐.
 - 입주신청자 또는 입주자의 특성에 부합하는 주택을 어떻게 제공할 것인가도 정책적으로 반드시 고려되어야 함.
 - 그리고 대기자명부 도입 시에 신청방법, 명부등록, 명부관리 등을 어떻게 할 것인가, 밴드/그룹별 공급물량의 배분 및 입주자선정 등과 관계됨.
- 따라서 제2장의 우리나라 배분체계의 문제점 및 개선 필요성, 제3장의 선진국 배분체계의 정책적 시사점을 바탕으로 대기자명부 도입 및 운영의 기본원칙을 설정하면, 다음과 같음.
 - 첫째, 정책대상자뿐만 아니라 정책집행자의 편의성과 수용성을 향상시키도록 함.
 - 현행 공공임대주택의 공급절차는 공급주체별·유형별 모집공고를 통한 일회성 신청에 기반하고 있어, 정책대상자 및 정책집행자의 비용·지출을 유발하고 있음.
 - 또한 공급주체별로 정보의 공유가 이루어지지 않아서 중복신청이 발생하며, 공급주체별 선정기준도 달라 정책대상자의 혼란과 불편이 가중됨.
 - 따라서 배분절차를 간소화하고, 입주가능성도 예측할 수 있도록 개선할 필요가 있음.
 - 둘째, 배분 시에 계층 간의 형평성이 달성되도록 함.
 - 주택시장 환경의 변화와 복지서비스 확대에 따라 임대주택 공급계층이 지속적으로 확대되어 옴.
 - 우리나라 임대주택 입주자격은 임대유형에 맞춰 엄격하게 정해져 있어 어떤 유형의 임대주택을 공급하느냐에 따라 계층별 배분이 달라짐.
 - 일반적으로 저소득계층일수록 주거비 부담이 높으며, 시장에서 적절한 주거의 질을 충족하지 못할 가능성이 커 임대주택 공급의 필요성이 높은 계층임.

- 그러나 최근 행복주택 등 상대적으로 소득수준이 확대된 임대주택의 공급이 늘어나고 있어 저소득계층이 상대적으로 소외됨에 따라 계층 간 배분의 형평성 유지가 필요함.
- 셋째, 1990년대 이후 정치적 고려에 따라 계속 추가된 우선공급대상자를 재정비하여 정책의 형평성을 제고하도록 함.
 - 무주택 저소득가구 중에서도 주거지원이 시급하고 필요한 가구에게 공공임대주택을 우선배분하도록 함.
 - 또한 시장에서의 임대료 부담능력이 부족하거나, 주거안정에 위협을 받고 있는 가구 등에게 입주기회를 늘려주도록 함.
 - 이를 위해서는 주거지원의 시급성·필요성에 따라 긴급지원, 우선지원, 정책적 지원, 일반신청 등으로 공공임대주택의 배분기준이 마련되어야 할 것임.

[표 4-1] 시급성·필요성을 고려한 공공임대주택의 배분기준(안)

구 분	내 용
긴급지원	- 긴급한 상황에 따라 주거 및 주거이동이 필요한 가구 : 주거보장 대상 <ul style="list-style-type: none"> • 화재, 홍수 등의 자연재해 피해가구 • 홀리스 또는 홀리스상태에 처할 위험이 있는 위기가구 • 비닐하우스, 쪽방, 판자촌 등 비정상주택 거주가구 • 철거주택, 재난위험주택 등 긴급이주 필요가구 • 가정폭력 및 성폭력 등의 피해자 • 건강악화 및 장애 등으로 주거 및 주거이동 필요가구 • 최저주거기준 및 주택품질 미달 등으로 미성년자녀와 별거상태인 가족해체 위기가구 또는 아동의 안전·건강을 위한 주거이동 필요가구 등
우선지원	- 가족해체 방지를 위해 주거지원이 필요한 가구 : 가점대상 <ul style="list-style-type: none"> • 가구규모에 비해 과소주택에 거주하고 있는 가구 • 임대료 또는 주거비 과부담가구 • 근로상실 등으로 주거불안정 상태에 처한 경제적 위기가구 등
정책적 지원	- 국가 및 지방정부가 주거지원이 필요하다고 인정한 사회적 보호·지원 필요가구 : 가점대상 <ul style="list-style-type: none"> • 장애인가구, 고령자가구, 다자녀가구 등 • 청년 및 신혼부부 • 최저주거기준 미달가구 등
일반신청	- 일정 소득 이하인 무주택가구

- 넷째, 대기자명부 도입 초기에 공공임대주택 공급량에 비해 대기자수가 과다할 것에 대비하여 점진적인 제도의 추진이 필요함.
 - 1년~2년 동안은 대기자명부와 모집공고방식을 병행하거나, 밴드 및 그룹별로 접수제의 우선순위를 정할 필요도 있을 것임.
- 다섯째, 장기적으로 민간 주도의 저렴주택 정책을 포용하기 위해 시세의 80% 이하로 공급되는 사회주택을 고려한 개방형 대기자명부가 마련될 필요가 있음.
 - 공공의 예산·토지 등을 지원받아 사회적기업, 비영리단체, (영리제한) 민간기업 등이 공급하는 사회주택이 늘어나고 있음.
 - 이러한 정책적 현상은 지속적으로 확대될 가능성이 있으므로, 다양한 공급·운영

주체의 활동을 포괄하여 지원하는 것이 가능하도록 개방형 대기자명부의 설계가 필요함.

2) 대기자명부 도입방안

(1) 임대주택 배분기준

- 우리나라의 임대주택시장은 공공임대와 민간임대가 분리된 이원화된 시스템으로 공공임대주택 재고의 절대량 부족 등으로 민간임대가 시장을 주도하는 구조임.
 - 공공임대주택 입주가구는 안정적인 거주뿐만 아니라 경제적 편익도 크게 향유하는 상황임.
 - 그동안 공공임대주택 정책을 잔여적 주거복지 또는 보편적 주거복지로 추진할 것인가에 대한 논쟁이 지속되고 있음. 특히 입주대상계층이 중산층으로 확대됨에 따라, 부족한 공공임대주택 재고량을 감안하자는 배분의 형평성과 관련한 문제제기가 지속적으로 이루어지고 있음.
- 공공임대주택은 저소득층을 위한 가장 적극적인 정책이라는 점에서, 주거지원 시급성 및 필요성에 따라 배분할 필요가 있음.
 - 또한 가구의 경제적 사정 때문에 시장에서 안정된 주거를 마련하기 어려운 가구에게 배분할 필요도 있음.
 - 대기자명부는 공급주체·주택유형 등에 상관없이 1회의 신청 및 등록으로 공공임대주택을 제공받을 수 있도록 통합대기자명부로 마련되어야 할 것임.
- [표 4-1]의 시급성·필요성을 고려한 배분기준에 따라, 대기자명부의 밴드 및 그룹은 특별공급대상, 우선공급계층, 일반공급계층으로 구성될 필요가 있음.
 - 입주대상을 중산층까지 확대할 경우에 보편적 정책으로 보일 수 있지만, 계층 간의 형평성과 관련한 문제가 나타날 수 있음.
 - 입주대상을 지나치게 잔여적으로 한정할 경우에는 정치적 지지를 유지하면서 정책을 지속·확대하기 어려울 수 있음.
 - 공공임대주택의 배분은 형평성을 고려하여야 하면서, 동시에 정책에 대한 지지기반을 유지할 수 있도록 설계될 필요가 있는 것임.
- 특별공급대상(Band 1)은 중앙 및 지방정부가 최우선하여 지원이 필요하다고 인정하는 계층 및 가구임.
 - 공공이 의무적으로 공공임대주택을 제공하여야 할 대상은 심각한 주거권 침해를 겪고 있는 가구임. 이러한 경우에 국가 및 지방정부는 일정 기간 내에 신속하게 공공임대주택을 제공할 필요가 있음.
 - 중앙정부가 인정하는 특별공급대상(Band 1_Group 1)은 법정 유공자 또는 유족, 아동·청소년복지시설 퇴소예정자, 가정폭력 및 성폭력 등의 피해자, 건강악화 및 장애

등으로 주거 및 주거이동 필요가구 등 긴급지원 대상가구, 화재·홍수 등의 자연재해 피해가구, 국가 차원에서 주거지원이 우선적으로 필요하다고 인정할 경우 등으로 한 정하도록 함.

- 지방정부가 인정하는 특별공급대상(Band 1_Group 2)은 홈리스 또는 홈리스상태에 처할 위험이 있는 위기가구, 비닐하우스·쪽방·판자촌 등 비정상주택 거주가구, 철거주택·재난위험주택 등 긴급이주 필요가구, 최저주거기준 및 주택품질 미달 등으로 미성년자녀와 별거상태인 가족해체 위기가구 또는 아동의 안전·건강을 위한 주거이동 필요가구 등, 도시계획 철거민, 「국민기초생활보장법」상의 생계급여 수급자, 지방정부가 주거지원이 우선적으로 필요하다고 인정할 경우 등으로 설정하도록 함. 단, 지역의 특성을 감안하여 지방정부가 추가 또는 삭제할 수 있도록 하는 것이 필요함.

[표 4-2] 대기자명부의 우선순위 및 등록자격 구성(안)

구 분		입주대상 계층 및 가구
특별공급대상 (B1)	B1_G1 (중앙정부)	- 법정 유공자 또는 유족 : 국가, 보훈, 5·18 민주유공, 특수임무, 참전(등록포로) - 아동·청소년복지시설 퇴소예정자 - 가정폭력 및 성폭력 등의 피해자, 건강악화 및 장애 등으로 주거 및 주거이동 필요가구 등 긴급지원 대상가구 - 화재, 홍수 등의 자연재해 피해가구 - 국가 차원에서 주거지원이 우선적으로 필요하다고 인정할 경우
	B1_G2 (지방정부)	- 「국민기초생활보장법」상의 생계급여 수급자 - 도시계획 철거민 - 홈리스 또는 홈리스상태에 처할 위험이 있는 위기가구 - 비닐하우스, 쪽방, 판자촌 등 비정상주택 거주가구 - 철거주택, 재난위험주택 등 긴급이주 필요가구 - 최저주거기준 및 주택품질 미달 등으로 미성년자녀와 별거상태인 가족해체 위기가구 또는 아동의 안전·건강을 위한 주거이동 필요가구 등 - 지방정부가 주거지원이 우선적으로 필요하다고 인정할 경우
우선공급계층 (B2)	우선공급계층 1 (B2_G1)	- 소득 1-2분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 55% 이하) 가구 - 소득 3-4분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 75% 이하) 중에 장애인가구, 고령자가구, 노부모 부양가구, 다자녀가구(3명 이상)
	우선공급계층 2 (B2_G2)	- 소득 3-4분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 75% 이하) 가구
일반공급계층 (B3)		- 소득 5-6분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하) 가구 : 신혼부부, 산업단지 근로자 등 * 지방정부가 소득 7-8분위도 주거지원이 필요하다고 인정할 경우 확대하는 것도 가능

- 대기자명부의 우선공급계층(Band 2)과 일반공급계층(Band 3)은 정책적으로 지원할 필요가 있는 계층 및 가구라고 할 수 있음. 우선공급계층과 일반공급계층은 가구의 소득수준을 반영하여 설정하되, 가점을 부여하여 주거필요성이 높은 가구의 입주가능성을 높여주는 것이 필요함.

- 우선공급계층(Band 2)은 소득 1-4분위를 입주대상으로 하되, 우선공급계층 1(Band 2_Group 1)과 우선공급계층 2(Band 2_Group 2)로 나눌 필요가 있음.
- 우선공급계층 1은 소득 1-2분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 55% 이하)인 가구

- 로 하되, 3-4분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 75% 이하) 중에 장애인가구, 고령자가구, 노부모 부양가구, 다자녀가구(3명 이상) 등을 포함시킬 필요가 있음.
- 우선공급계층 2는 소득 3-4분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 75% 이하)인 가구를 대상으로 하면 될 것임.
 - 행복주택, 장기전세주택 등을 감안하여 일반공급계층(Band 3)은 소득 5-6분위(전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하)인 가구를 대상으로 하되, 임대료를 시세의 80% 이상 부과할 필요가 있음.

※ 입주자격 및 대기자명부 등록기준에 따른 정책대상자 규모

- 공공임대주택 입주자격 및 대기자명부 등록기준에 따른 정책대상자의 규모를 추정함.
 - 정책대상자 규모의 추정을 위해 국토교통부·서울시의 '2017년 주거실태조사' 원자료를 이용하여 분석함.
 - 가구규모별 소득분위의 구분은 2017년 통계청의 '가계동향조사' 원자료를 분석하여 적용함.
- 2018년 서울의 일반가구수(3,839.8천 가구)에서 자가보유자(1,850.9천 가구)와 공공임대주택 재고(294.2천 호)를 제외한 임차가구는 1,694.6천 가구로 나타남.
 - 임차가구를 [그림 4-2]의 공공임대주택 입주자격과 [표 4-2]의 대기자명부의 우선순위 및 등록자격에 따라 정책대상자 규모를 추정함.
 - 또한 '2017년 주거실태조사'를 이용하여 정책대상자 규모에서 공공임대주택 입주를 희망하지 않는 가구를 제외한 입주희망자 규모도 추정함.
 - 특별공급대상의 소득 및 자산이 우선공급계층 1과 같다는 가정 아래 규모를 추정한 결과, 정책대상자는 최소 73.3만 가구에서 최대 107.6만 가구로 나타남.
 - 대기자명부 등록이 예상되는 가구는 73.3만 가구~107.6만 가구로 예측할 수 있음.
 - 이는 전체 가구수 대비 최소 19.1%로, 캐나다 토론토의 4.7%와 영국 런던의 6.7%에 비해 상당히 높은 비율임.

[표 4-3] 입주자격 및 대기자명부 등록기준에 따른 정책대상자 규모

(단위 : 천 가구)

구 분		정책소요	입주희망가구
특별공급대상 + 우선공급계층 1	- 소득 1-2분위	661.3	460.9
	- 소득 3-4분위 : 장애인, 고령자, 다자녀 등 포함	40.7	28.8
소 계		702.0	489.6
우선공급계층 2	- 소득 3-4분위 : 장애인, 고령자, 다자녀 등 제외	346.3	224.8
일반공급계층	- 소득 5-6분위 : 신혼부부, 산업단지근로자 등	27.8	18.2
총 계		1,076.1	732.5

(2) 대기자명부 등록신청

- 대기자명부가 도입되면, 공급주체·주택유형 등에 상관없이 1회의 신청으로 대기자로 등록되어 공공임대주택을 제공받을 수 있음.
 - 공공임대주택 입주희망자는 시·도가 지정한 정보를 제공하고, 대기자명부 등록을 신청하도록 함.
- 대기자명부 등록을 위한 신청은 온라인을 기반으로 한 상시접수로 운영할 필요가 있음.
 - 캐나다 토론토시에서는 온라인 신청자의 1/3이 입력오류를 범하는 것으로 나타남. 따라서 온라인신청 매뉴얼을 마련하여 안내하거나, 단계별 신청 및 확인체계를 갖추으로써 입력오류를 최대한 줄이려는 노력이 필요함.
 - 단, 고령자 등의 IT 접근성 취약계층을 위하여 주거복지센터의 활용, 상담/지원창구(help-desk)의 개설 등을 통해 상시접수가 가능한 체계를 갖추 필요 있음.
 - 우편을 통한 신청·접수는 행정비용의 과다 투입, 오기 등에 의한 잘못된 정보입력에 따른 민원 등의 문제가 발생할 가능성이 높음. 하지만 신청자의 편의성 제고를 위해 도입 초기에는 서류보완일을 기준으로 등록을 허용할 필요가 있음.
- 대기자명부 등록 신청 시에는 인적사항 등의 기본정보, 소득·자산 등의 경제정보 외에 현재 주택 거주정보와 희망 공공임대주택 정보 등을 기입하도록 함.
 - 선호하는 지역은 시·군·구를 기준으로 3개 지역까지 선택하도록 하여 선택권을 넓힐 필요가 있음.

[표 4-4] 대기자명부 등록 신청 시의 기입정보

구 분	정보의 내용
기본정보	<ul style="list-style-type: none"> - 신청인 성명·주민등록번호·주소 등의 인적사항, 가구원별 인적사항 - 가구원 특성 : 미성년자녀, 65세 이상 고령자, 장애인 등 - 특별공급대상 여부 및 자격 - 해당 지역 거주기간 및 경제활동기간 - 별거가족 유무 및 사유 등
경제정보	<ul style="list-style-type: none"> - 소득 및 자산, 부채 등 - 공공부조 수급 여부 : 생계급여, 의료급여, 주거급여, 교육급여 등 - 경제활동 : 직업, 고용형태(정규직, 비정규직, 일용직 등), 실업 등
현재 주택 거주정보	<ul style="list-style-type: none"> - 점유형태, 임대료(보증금 및 월임대료), 관리비 - 주택유형, 주거특성(반지하, 옥탑방 등), 비정상거처 여부(노숙인시설, 쪽방, 비닐하우스, 숙박업소, 임시주거 등) - 주택/주거규모 및 방수 - 전용 입식부엌, 전용 수세식화장실, 온수목욕시설 등의 여부 - 비자발적 퇴거 또는 강제퇴거의 위험 여부 등
희망 공공임대주택 정보	<ul style="list-style-type: none"> - 주택유형, 주택규모 및 방수 - 지역 : 시·군·구 기준으로 3순위까지 - 배리어프리 여부 등

(3) 입주자격 및 등록자격 검증

- 신청자에 대해서는 [그림 4-2]의 입주자격 충족 여부, 무주택 여부, 거주 및 경제활동기간 충족 여부 등의 적격성 충족 여부를 검증할 필요가 있음.
 - 대기자명부 관리자는 행정정보공동이용시스템, 사회복지통합관리망, 금융결제원 등의 시스템을 통해 확인하도록 함.
 - 공공시스템으로 확인이 어려운 자료는 신청자에게 증빙서류 제출을 요구하여 확인할 수도 있음.
 - 적격성을 충족하는 경우 [표 4-2]에 따라 특별공급대상, 우선공급계층, 일반공급계층으로 구분·배정하고, 등록이 확정된 신청자에게 등록번호를 부여·고지하도록 함.
 - 만약 자격검증을 위한 자료가 미비한 경우에는 즉시 신청자에게 추가자료를 요구하고, 일정 기간(1개월) 이내에 회신이 없을 경우에는 제외시키도록 함.
 - 특별공급대상(Band 1)의 경우에는 자격입증을 위한 현장실사도 실시할 필요가 있음.
- 자격탈락 시에 신청자는 일정 기간(1개월) 이내에 이의신청을 할 수 있고, 서류보완 후에 검증 및 적격성 여부를 다시 판단하도록 함.
 - 자격탈락자가 여건이 변동하여 입주 및 등록자격을 갖춘 경우에 관련 서류를 첨부하여 재신청이 가능하도록 함.
 - 단, 고의로 허위정보 및 거짓서류를 이용하여 등록한 경우에는 일정 기간(5년) 동안 신청을 거부하도록 함.

(4) 우선순위 부여

- 동일한 밴드 및 그룹에 속한 대기자의 우선순위는 직접제공(direct offer) 방식으로 지원할 필요가 있는 특별공급대상(Band 1)의 경우 신청일을 기준으로 할 필요가 있음.
 - 선택기반(choice based letting) 방식으로 지원할 필요가 있는 우선공급계층(Band 2) 및 일반공급계층(Band 3)은 주거의 시급성 및 필요성에 따라 점수제로 배분·입주시킬 필요가 있음. 점수가 동일할 경우에는 신청일을 기준으로 우선순위를 결정하도록 함.
- 우선공급계층 및 일반공급계층은 주거비(임차료)부담 정도, 열악한 주거 여부 등의 주거 필요성을 측정할 수 있는 지표의 계량화를 통한 점수제로 우선순위를 부여하는 것이 바람직함.
 - 특히 대기기간을 반드시 점수화할 필요가 있는데, 신청시점을 활용하는 것은 자격검증 및 등록시점을 기준으로 하는 것보다 신청자의 입장에서 공정하다고 판단됨. 대기기간과 관련한 점수는 일정한 기간을 동일한 점수로 반영할 경우, 점수변동이 수시로 발생함에 따른 순위조정 필요를 줄일 수 있어서 대기자명부 관리가 용이할 수 있을 것임.

- 그럼에도 점수가 동일할 경우에는 신청시점을 기준으로 입주순위를 결정하도록 함.

[표 4-5] 점수제에 의한 우선순위 부여기준(안)

구 분	우선순위 부여기준
핵심지표	<ul style="list-style-type: none"> - 주거비부담률(RIR, 전환이율은 「주택임대차보호법」의 법정전환율 적용) : 20% 이하 0점, 20% 초과 시에는 기본 5점을 부여하되 2%p 증가 시마다 1점씩 추가(최대 20점) - 최저주거기준 면적기준: 미달 5점, 충족 0점 - 최저주거기준 방수기준: 미달 5점, 충족 0점 - 최저주거기준 구조 및 설비기준 : 미달 5점, 충족 0점 - 주거특성 : 비정상거처 10점 가점, 반지하·옥탑방 등 5점 가점
보조지표	<ul style="list-style-type: none"> - 거주기간 및 경제활동기간 : 2년 이내 1점, 2년 초과~5년 2점, 5년 초과~10년 3점 - 만성질환 및 장애 여부 : 5점 가점 - 고령자 여부: 5점 가점 - 미성년자녀 : 1인 2점, 2인 4점, 3인 6점, 4인 8점 등으로 가점 - 대기자명부에 의한 입주 대기기간 : 6개월을 기준으로 1점씩 부여 - 기타 지방정부가 지역여건을 감안하여 지표 및 점수 부여

(5) 입주자 선정

- 입주자선정의 원칙은 특별공급대상(Band 1)의 경우 신청일을 기준으로 직접제공(direct offer) 방식으로 선정하고, 우선공급계층(Band 2) 및 일반공급계층(Band 3)의 경우 점수제 및 신청일을 기준으로 선택기반(choice based letting) 방식으로 선정하도록 함.
 - 공급 가능한 주택은 우선 밴드 및 그룹별로 할당량 또는 할당비율로 배분하도록 함.
 - 그리고 기본적인 주거소요를 충족하면서 과잉소비를 초래하지 않는 적절한 주택 가운데 선택할 수 있도록 함. 이 경우 가구특성과 편의시설(배리어프리 등)에 대한 필요도 고려되어야 함.
 - 이를 위해서는 공급되는 주택의 특성과 대기자명부에 등록된 주거수요의 특성을 고려한 가운데, 중앙정부와 지방정부는 공공임대주택의 공급과 배분계획을 미리 수립할 필요가 있음.
- 특별공급대상의 경우 신규공급 및 재공급 주택이 발생하면 가구특성과 주택특성을 매칭하여 상위순번의 대기자에게 입주우선권을 부여하는 직접제공 방식으로 배분하도록 함.
 - 직접제공방식은 절차가 명확·간결하고, 대기자명부 등록신청 외에 별도의 절차가 필요하지 않아 입주자의 편의성이 높다는 장점이 있음. 반면에 희망주택과 제공주택이 일치/유사하도록 입주자를 선정하는 것이 곤란하고, 등록순번과 무관하게 입주할 가능성도 존재함.
- 우선공급계층과 일반공급계층은 공급가능한 주택이 발생하면 대기자 모두가 신청하고, 2인 이상이 신청한 경우에는 우선순위가 높은 신청자에게 입주할 수 있는 권리를 부여하는 선택기반방식으로 배분하도록 함.
 - 이 방식은 IT 약자 또는 IT 접근성 취약자에게 불리하고, 정보탐색을 위한 노력 및 비용이 발생하며, 공급량이 적을 경우 후순위 대기자일수록 불리한 단점이 있음.

- 하지만 거주지뿐만 아니라 동·호수 등을 직접 선택할 수 있어, 대기자의 선택권을 최대로 보장하여 정책의 만족도를 높일 수 있다는 장점이 있음.

[표 4-6] 입주자선정 및 주택제공 방식의 특성

구 분	직접제공방식	선택기반방식
단 점	- 희망주택과 제공주택이 일치/유사하도록 입주자를 선정하는 것이 곤란 - 등록순번과 무관하게 입주할 가능성 존재	- IT 약자 또는 IT 접근성 취약자에게 불리 - 정보탐색을 위한 노력 및 비용이 발생 - 공급량이 적을 경우 후순위 대기자일수록 불리
장 점	- 주택제공의 절차가 명확하고 간결 - 대기자명부 등록 신청 외에 별도의 절차가 없어 편리	- 대기자에게 주택선택권 부여 → 정책의 만족도 증대
기 타	- 제공주택의 특성과 대기자의 특성 및 선호를 매칭하는 시스템이 필요	- 제공주택의 정보를 파악하여 신청하는 온라인 / 원스톱 시스템이 필요

- 특별공급대상은 대기자명부 등록신청 시에 입력·작성한 희망 공공임대주택 정보에 기반하여 유사한 주택을 직접 제공하도록 함.
 - 공급가능한 물량 내에서 우선적으로 공급하되, 최대한 신청자의 선호에 부합하는 주택을 공급·운영주체가 입주를 제안하는 방식으로 운영함.
 - 직접제공방식은 우선순위에 따라 차례로 주택을 제공하기 때문에 별도의 입주자 선정절차가 필요하지 않음.
 - 이 경우 경제생활권 또는 주거생활권 변경, 가족돌봄 및 자녀교육 등의 합당한 사유 없이 제공된 주택 입주를 3회 거부 시에는 밴드 내에서 최하위순위로의 이동시키는 조치가 필요할 것임.
- 우선공급계층과 일반공급계층은 원칙적으로 공급가능한 공공임대주택을 선택하도록 하고, 한 주택에 입주희망자가 다수일 경우에는 밴드 및 그룹 내에서의 순번에 따라 입주시키도록 함.
 - 이 경우에는 가구특성과 희망 공공임대주택에 따라 밴드 및 그룹별 대기자를 사전에 분류하는 작업²⁷⁾이 필요함. 그리고 국가 및 지방정부의 ‘공공임대주택 배분계획’에 따라 밴드 및 그룹별 공급물량의 할당량이 정하는 것도 필요함.
 - 그리고 신규공급 및 재공급 물량이 발생하면 모든 대기자의 신청을 받은 후 일정 배수(5배수)의 상위순번 대기자에게 주택정보를 제공함.
 - 주택정보를 받은 상위순번 대기자부터 주택 및 생활환경에 대한 현장확인을 통해 입주 여부를 결정하도록 하고, 입주의사가 없는 경우에는 다음 순위의 대기자에게 입주 선택권을 부여함.
 - 5배수의 상위순번 대기자 모두가 입주하지 않을 경우에는 그다음 순위의 대기자에게 동일한 과정을 반복하도록 함.

27) 1인가구가 필요 이상의 넓은 주택에 대해 입주신청을 하거나, 최저주거기준 또는 적정주거기준에 미달한 주택에 입주하는 것을 방지하고, 무장애(barrier free) 주택은 장애인·만성질환자 등에게 제공하기 위한 최소한의 가구특성별 분류가 요구됨.

- 입주선택권을 부여하였음에도 특별한 사유가 없이 신청주택 입주를 3회 거부할 시에는 시급성 및 필요성이 없는 것으로 간주하고서 대기자명부 제외 등의 조치를 취할 필요가 있음.

※ 주택제공 및 입주시의 물리적 기준

- 현행 「주택법」에는 최저주거기준은 규정되어 있지만, 적정주거기준 또는 유도주거기준은 마련되어 있지 않음.
 - 국토교통부가 마련한 최저주거기준은 실(방)별 면적기준, 천장의 높이기준 등이 설정되어 있지 않음. 이에 따라 사실상 국가가 보장하는 최소한의 물리적 기준에 미달한 가구의 규모조차 제대로 파악하기 어려운 상황임.

[표 4-기] 방수 및 면적에 따른 최저주거기준

가구원수	표준가구 구성	실(방) 구성	주거(전용)면적
1 인	-	1K	14㎡
2 인	부 부	1DK	26㎡
3 인	부부+자녀1	2DK	36㎡
4 인	부부+자녀2	3DK	43㎡
5 인	부부+자녀3	3DK	46㎡
6 인	노부모+부부+자녀2	4DK	55㎡

- 선진국에서는 가구구성 및 가구원수에 따라 침실 및 방수를 규정하고, 침실규모에 따라 거주인원도 제한하고 있음(서울연구원·고려대학교, 2016; 국토연구원, 2018).
 - 영국은 침실을 최소 4.6㎡에서 10.2㎡ 이상까지로 구분하여 수용인원수를 제한하고 있음.
 - 미국은 침실을 최소 6.5㎡ 이상, 식당겸용 거실을 최소 12.08㎡, 천장높이를 최소 213cm 등으로 설정함.
- 국가 및 지방정부가 공급하는 공공임대주택은 양질의 적정한 주택일 필요가 있다는 점에서, 가구구성에 따른 공급기준은 최저주거기준보다 높게 설정될 필요가 있음.
- 현재의 재고로는 가구구성에 따른 공공임대주택 공급기준(안)을 충족시키기 어려우므로, 향후 신규공급 시에는 주택규모 및 품질을 상향하여 공급할 필요가 있음([표 4-8] 참조).

[표 4-8] 가구구성에 따른 공공임대주택 공급기준(안)

(단위 : m²)

구 분	가구구성	실구성	부 침	부 실	2인용 침 실	1인용 침 실	부엌/ 식사실	화장실	기 타	총면적
1 인	-	1K				6.48	3.78	2.70	2.54	15.50
	부 부	1DK	11.88				5.04	2.70	8.91	28.53
2 인	형제자매	1DK			9.90		5.04	2.70	8.91	26.55
	남 매	2DK				6.48 × 2	5.04	2.70	8.91	29.61
3 인	부부+자녀	2DK	11.88			6.48	7.20	3.15	10.87	39.58
	부부+영유아	1DK	11.88				7.20	3.15	10.87	33.10
	노부(모)+부(모)+자녀	3DK				6.48 × 3	7.20	3.15	10.87	40.66
	3남매	2DK			9.90	6.48	7.20	3.15	10.87	37.60
4 인	부부+이성자녀2	3DK	11.88			6.48 × 2	7.20	3.15	11.57	46.76
	부부+동성자녀2	2DK	11.88	9.90			7.20	3.15	11.57	43.70
	노부모+부부	2DK	11.88 × 2				7.20	3.15	11.57	45.68
5 인	부부+자녀3	3DK	11.88	9.90		6.48	9.72	4.50	14.69	57.17
	노부모+부부+자녀	3DK	11.88 × 2			6.48	9.72	4.50	14.69	59.15
	노부(모)+부부+이성자녀2	4DK	11.88			6.48 × 3	9.72	4.50	14.69	60.23
	노부(모)+부(모)+자녀3	4DK			9.90	6.48 × 3	9.72	4.50	14.69	58.25
	부(모)+동성자녀4	3DK			9.90 × 2	6.48	9.72	4.50	14.69	55.19
6 인	노부모+부부+이성자녀2	4DK	11.88 × 2			6.48 × 2	9.72	4.50	17.33	68.27
	노부모+부부+자녀1+영유아	3DK	11.88 × 2			6.48	9.72	4.50	17.33	61.79
	노부모+부부+동성자녀2	3DK	11.88 × 2	9.90			9.72	4.50	17.33	65.21
	노부(모)+부부+자녀3	4DK	11.88	9.90		6.48 × 2	9.72	4.50	17.33	66.29

자료 : 서울연구원 · 고려대학교, 2016, 「선진주거복지 구현을 위한 제도 및 정책수립 기반구축 최종보고서」, 국토교통과학기술진흥원, p.230.

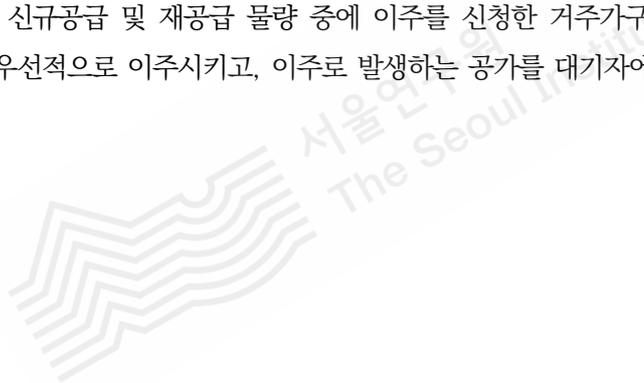
(6) 대기자관리

- 명부등록 대기자는 1년(또는 2년)마다 소득·자산 등의 정보를 재입력·재작성하여 등록 갱신을 하도록 하여야 함.
 - 가구여건이 변화한 경우에도 수시로 업데이트(수시갱신)를 하고, 특히 밴드 및 그룹이 변화한 경우에는 수시갱신을 의무화할 필요가 있음.
 - 대기자명부 등록자는 가구원의 변동(출생, 사망, 혼인 등), 주택의 취득 및 이주 등의 변동이 있을 시에 반드시 등록갱신 및 수시갱신을 하도록 하여야 함. 입주자선정 시에 밴드 및 그룹의 조정이 필요하거나, 주택과소비 문제가 발생하는 경우에는 입주자선정을 취소하는 것과 함께 대기자명부에서 제외할 필요가 있음.
 - 이러한 조치는 대기자명부 등록 및 운영의 효율성을 높이고, 입주자선정의 형평성과 대응성을 제고하기 위해 반드시 필요함.
- 등록갱신 및 수시갱신에 따라 대기자의 자격기준이 변화한 경우, 명부관리자는 이를 반영하여 밴드·그룹 및 순위를 조정함

- 등록갱신 등에 따라 우선순위 밴드 및 그룹의 자격을 취득한 경우, 이를 증명하는 자료의 제출요구 및 검토를 통해 대기자명부를 변경하여야 함.
- 소득 및 자산이 증가한 경우에는 하위순위 밴드 및 그룹에 새로 배정하되, 공공임대주택 입주자격 자체를 충족하지 못하는 경우에도 한시적 변동 등을 고려하여 2년 동안은 명부등록을 유지시킬 필요도 있음.

(7) 이주관리

- 대기자명부에 등록하여 공공임대주택 입주를 기다리던 대기자가 주소지 및 근무지 변경 등의 사유로 다른 시·도로 이주 시에는 이전 명부의 밴드 및 그룹, 순번에 관계없이 변경지역(시·도)의 대기자명부에 새로이 등록하도록 함.
 - 이미 공공임대주택에 거주하고 있는 입주민이 다른 시·도로 이주할 경우에도 마찬가지로의 절차를 거치도록 함.
- 이미 공공임대주택에 거주하고 있는 입주민도 가구원수의 변화, 과소·과밀 주택의 거주, 무장애주택의 필요 등의 경우에는 가구특성에 부합하는 다른 공공임대주택으로 이주도 허용할 필요가 있음.
 - 이 경우 신규공급 및 재공급 물량 중에 이주를 신청한 거주가구의 특성에 부합하는 주택에 우선적으로 이주시키고, 이주로 발생하는 공가를 대기자에게 신규로 제공하면 될 것임.



3_ 대기자명부 운영방안

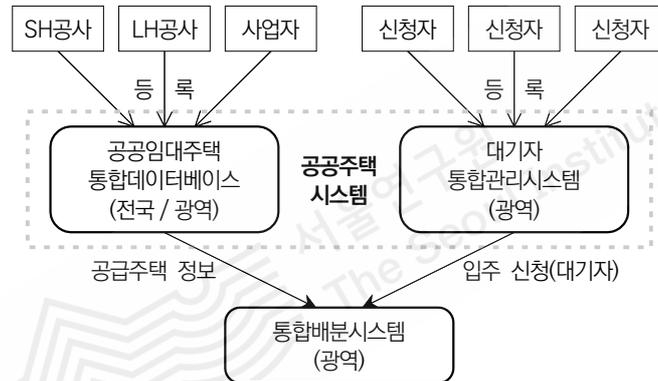
1) 공공임대주택 배분계획의 수립

- 일반적으로 공공임대주택은 공급에 비해 수요가 많은 만성적 초과수요를 보이고 있음.
 - 시·도 내의 시·군·구별로 재고가 많거나 적은 지역적 불균형현상이 심각함. [표 2-4]에서 보듯이 서울 시도 예외는 아님.
 - 수요초과가 심각한 서울 등 대도시는 어디에 공급하고, 누구에게 배분할 것인가에 대한 정책적 결정을 내리기 어려움.
 - 특히 대기자명부의 어느 밴드 및 그룹에 얼마만큼의 주택배분을 할 것인가는 뜨거운 이슈가 될 것임.
- 따라서 ‘공공임대주택 배분계획’을 수립하여 정책목표, 배분방향, 공급물량 및 밴드·그룹별 할당량 등의 가이드라인을 설정하여 정책의 형평성과 효과성을 동시에 추구할 필요가 있음
 - 배분계획은 5년 단위로 수립하되, 주거지원정책의 방향 및 가이드라인뿐만 아니라 대기자명부의 밴드 및 그룹별 배분/할당비율도 설정되어야 할 것임.
 - 예를 들면, 대기자명부의 밴드 및 그룹별 대기자수의 비율을 적용하는 것이 가장 간단한 방법일 것임.
 - 또는 밴드 및 그룹별 대기자수의 비율을 조정하여, 우선순위가 높은 밴드 및 그룹에 더 많은 할당량을 배정하는 것도 필요함. 만약에 특별공급대상이 10%, 우선공급계층 1이 50%, 우선공급계층 2가 30%, 일반공급계층이 10%로 대기자명부가 구성되어 있다면, 신규공급 및 재공급 시에 각각 20% : 45% : 25% : 10%로 입주자를 선정하도록 하는 등의 배분물량 가이드라인을 설정할 필요가 있음.
- 국가 차원에서 공공임대주택 배분계획을 수립하는 것은 당연하고, 시·도도 지역 차원의 별도의 배분계획을 수립하여 정책을 추진할 필요가 있음.
 - 이때 대기자명부 데이터베이스는 지역별 공공임대주택 수요를 파악하여 주택규모별 공급량을 결정하는 데 주요한 기초자료가 될 것임.

2) 운영시스템의 구축 및 운영

- 대기자명부에 따른 공공임대주택 배분체계를 갖추려면 공공임대주택 통합데이터베이스(전국 / 광역), 대기자 통합관리시스템(광역), 통합배분시스템(광역) 등을 구축할 필요가 있음.
 - 우선 공공임대주택 통합데이터베이스와 대기자 통합관리시스템을 연동하여 ‘공공주택시스템’이 구축되어야 함.

- 그리고 신규공급 및 재공급주택의 정보와 통합배분시스템이 연동되는 ‘주택매칭시스템’도 필요할 것임.
- 서울시를 비롯한 시·도는 공공주택시스템과 주택매칭시스템을 모두 구축하여 운영할 필요가 있음.
 - 모든 임대사업자는 공공임대주택 통합DB에 재고를 등록하되, 재임대 시 공가수선을 마친 경우에는 정보를 실시간으로 업데이트하도록 함. 또한 LH공사·SH공사·지방정부 등 공급주체가 신규로 사용승인을 득하거나, 매입 시 임대수선을 마친 경우에도 공공임대주택 통합DB에 등록하도록 함.
 - 공공임대주택 입주희망자는 명부등록 신청을 통해 시·도별로 관리하는 대기자 통합관리시스템에 등록하도록 함.
 - 신규공급 및 재공급 물량이 발생하면, 직접제공방식(특별공급대상)은 대기자 통합관리시스템과 연계된 통합배분시스템을 이용해 입주자를 선정하는 과정으로 공급하면 될 것임([그림 4-3] 참조)

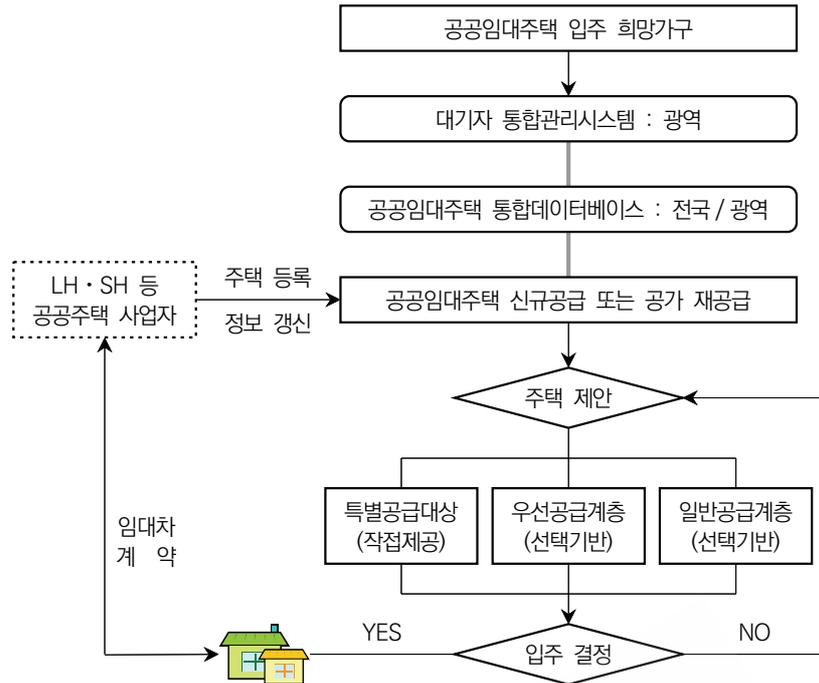


[그림 4-3] 대기자명부 운영시스템

- 선택기반방식(우선공급계층과 일반공급계층)은 공공임대주택 통합DB와 대기자 통합관리시스템을 연동하되, 대기자가 시·도별 신규공급 및 재공급 주택을 확인하고 입주 신청을 하면 통합배분시스템을 이용해 공급하는 절차로 입주시키면 될 것임.

3) 대기자명부를 활용한 배분절차

- 대기자명부를 이용한 공공임대주택 배분 및 입주절차는 [그림 4-4]와 같음.
 - 절차에 따른 공공임대주택 입주 시의 주요 과정을 간략히 설명하면 다음과 같음.



[그림 4-4] 대기자명부를 통한 배분 및 입주과정

(1) 명부등록 신청

- 공공임대주택 입주희망자는 시·도가 지정한 방식(주로 '대기자 통합관리시스템')에 따라 대기자명부에 등록을 신청함.
 - 신청이 접수되면, 정보 및 자료의 확인을 입주자격 및 등록기준에 따라 대기자명부의 밴드 및 그룹에 배정됨.
 - 대기자 통합관리시스템에 등록이 완료되면, 입주희망자에게 예비 우선순위 및 예비 등록번호가 부여됨.

(2) 자격요건 심사 및 검증

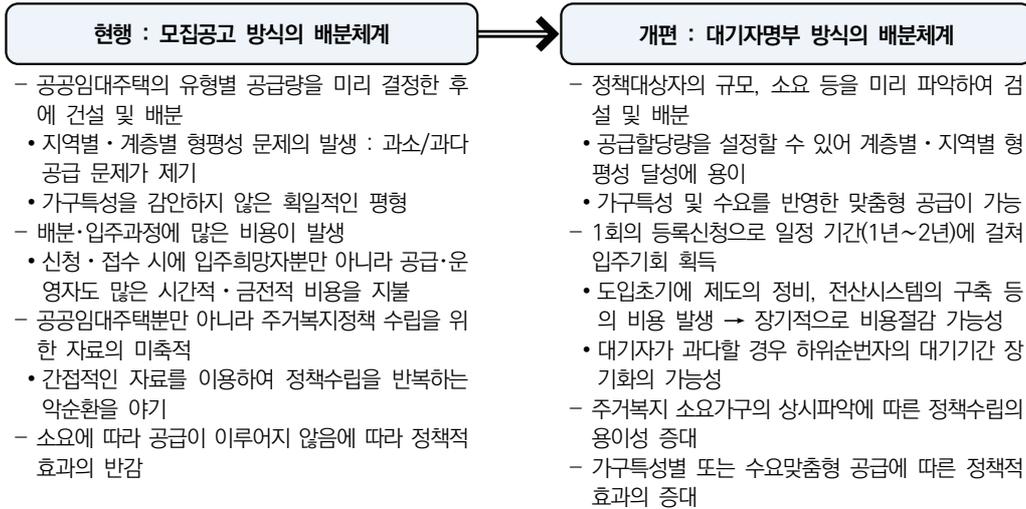
- 대기자명부 관리자는 신청자의 소득 및 자산, 거주 및 경제활동기간, 기타 가구의 상황 등을 행정정보공동이용시스템, 사회복지통합관리망, 금융결제원 등의 시스템을 이용하여 확인함. 이를 통해 특별공급대상, 우선공급계층, 일반공급계층 여부를 결정하게 됨.
 - 공공시스템으로 확인이 어려운 자료는 신청자에게 증빙서류 제출을 요구하여 확인하도록 함. 이때 추가적 자료요청에 일정 기간(1개월) 동안 회신이 없는 경우에는 등록에서 제외함.
 - 추가적인 서류를 이용하여 입주자격 및 등록기준 충족 여부를 확인한 경우에는 확정된 우선순위와 등록번호를 신청자에게 통보함.

(3) 주택배분 및 공급

- 신규공급 및 재공급이 발생한 경우 공공임대주택 통합DB에서 시·도의 대기자 통합관리 시스템에 주택정보를 제공하고, 대기자명부 관리자는 제공된 주택정보를 바탕으로 밴드 및 그룹별 상위 순번자에게 통보함.
 - 이때 공공임대주택 배분계획에서 제시한 특별공급대상, 우선공급계층, 일반공급계층에 따라 배분물량을 감안하여 통보가 이루어져야 함.
- 특별공급대상은 대기자의 가구특성과 희망하는 주택특성을 매칭하여 우선순위 및 대기 순번에 따라 주택정보를 제공하고, 입주의사를 타진함.
 - 지역(시·군·구)와 가구구성별 공급기준(표 4-8) 참조)은 필수적으로 매칭시키되, 주택유형·주거시설 등은 반드시 매칭시킬 필요는 없음.
- 우선공급계층과 일반공급계층의 경우에는 밴드 및 그룹별로 배정된 주택정보를 인터넷에 공개하여 입주신청을 받고, 5배수의 상위순번자에게 우선 주택정보를 제공하고 입주선택권을 부여함.
 - 주택확인 후에 5배수의 상위순번자 가운데 입주의사가 있는 경우에는 임대차계약을 체결하고 입주시킴.
 - 5배수의 상위순번자 모두가 입주를 거부하면, 그다음 상위순번자에게 주택정보제공, 입주선택권 부여, 주택확인, 입주의사 확인의 절차를 반복함.

4) 대기자명부 도입의 효과 및 유의사항

- 배분체계를 개편하여 대기자명부를 도입할 경우에는 수요맞춤형으로 공공임대주택을 건설하고 공급하는 것이 가능할 것임.
 - 대기자명부 등록신청 시에 취합한 가구특성 및 경제상황, 현재주택 거주정보, 공공임대주택 선호정보 등을 활용하여 공급 및 배분계획을 제대로 수립할 수 있음.
 - 공공임대주택 수요를 정확히 파악할 수 있어 정책대상의 표적화가 가능하고, 시급성과 필요성이 높은 계층에게 더 많은 정책적 배려가 가능할 것임.
 - 궁극적으로는 한정된 자원을 효율적 활용하거나 배분할 수 있어 정책의 효율성과 대응성을 극대화할 수 있음.
 - 게다가 배분과정에서 발생하는 입주희망자 및 공급·운영자의 비용도 상당부분 절감할 수 있을 것으로 기대됨.



[그림 4-5] 대기자명부 도입의 효과

- 하지만 대기자명부의 도입은 입주자 선정방식의 변경이 아닌 공공임대주택 배분체계의 전반적 변화를 의미함.
 - 전반적인 제도의 정비, 시스템의 구축, 관련주체별 역할배분, 실행조직 신설 및 교육 등이 요구됨.
 - 게다가 대기자명부 등록자가 과다할 경우 하위순번자의 대기기간이 장기화될 가능성이 높음.
 - 따라서 전면적인 시행에 앞서 시범사업이 필수적이며, 단계별 준비 및 실행을 거쳐 도입할 필요가 있다고 판단됨.
- 대기자명부의 도입을 위한 단계별 준비 및 실행은 다음과 같음.
 - 시범사업지역 선정 및 전산시스템 구축 : 2020년
 - 시범사업지역 선정은 행정구역을 중심으로 하되, 대기자명부의 운영주체로서의 책임과 권한을 고려할 때 시·도 단위로 선정하는 것이 바람직함.
 - 서울을 제외한 지역은 주로 LH공사가 공공임대주택을 공급하고 있는 현실을 감안하여 서울시와 광역지방정부 1곳으로 선정하는 것이 바람직하다고 판단됨.
 - 시범사업지역으로 선정된 지역은 중앙정부와의 협의 / 지원 하에 공공임대주택 통합데이터베이스(전국 / 광역), 대기자 통합관리시스템(광역), 통합배분시스템(광역) 등을 구축하여야 할 것임.
 - 시범사업 : 2021년~2022년
 - 각종 시스템의 구축과 동시에, 지방정부의 주도로 신규공급 및 공급분에 한하여 시범사업을 시행하도록 함.
 - 대기자명부 등록신청, 밴드 및 그룹, 우선순위 부여, 입주자 선정 등과 관련한 절차에 대한 모니터링을 실시하도록 함.

- 대기자명부 도입 초기에는 신청자가 짧은 시기에 집중될 것이 예상되므로, 직접 제공 / 선택기반 배분뿐만 아니라 밴드·그룹별 추첨제에 따른 입주자선정도 시범 사업 및 모니터링이 필요하다고 판단됨.
 - 모니터링은 국토교통부(국토연구원·LH공사)와 광역지방정부(서울시의 경우 서울연구원·SH공사)가 협력하여 시행하도록 함.
- 관련 법률의 개정 : 2022년
- 문제점을 보완하면서 시범사업을 계속하여 실시하되, 관련 시스템의 개선작업도 병행하도록 함.
 - 시범사업 및 모니터링 결과를 반영하여 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「주택공급에 관한 규칙」 등을 전면적으로 개정하도록 함. 또한 국토교통부는 새로운 공공임대주택 관련 계획 및 정책 가이드라인을 제시하여야 할 것임.
- 대기자명부 제도의 전면적 시행 : 2023년



2 부

공공임대주택의 임대료체계 개선방안



05

공공임대주택 임대료현황 및 실태



- 1_ 제도적 현황 및 문제점
- 2_ 임대료 현황 및 실태

05. 공공임대주택 임대료현황 및 실태

1_ 제도적 현황 및 문제점

- 우리나라는 1989년에 공공임대주택이 본격적으로 도입되면서, 기본적으로 건설 및 운영비용과 연동하여 임대료를 책정·부과하였음.
 - 국토교통부 고시인 '표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준'에 보듯이 운영비용보다는 건설비용에 직접적인 영향을 미치고 있음.
 - 시세연동형으로 임대료를 책정하는 기존주택 매입임대주택, 장기전세주택, 행복주택을 제외한 공공임대주택은 공급시점에 결정된 건설원가가 임대료에 가장 큰 부분을 차지하고 있음.
- 공공임대주택은 유형별로 임대료 산정방법이 상이하고, 산정기준도 복잡함.
 - 공공임대주택 유형에 따라서는 비용 또는 시세를 반영하여 임대료를 산정하고 있는데, 구체적인 임대료 산정방법 및 기준은 [표 5-1]과 같이 제각각임.
- 현행 공공임대주택의 건설원가연동형 임대료는 공급자 중심으로 산정됨에도 불구하고, 입주자뿐만 아니라 공급자에게도 부(-)의 영향을 미치고 있음.
 - 임대료수입이 낮은 상황에서 주택의 가치유지 및 운영관리를 위해 필요한 운영비용에 대한 지원이 거의 이루어지지 않아, 공급자가 재무건전성을 확보하기가 어렵기 때문임.
 - 입주자 측면에서는 주거급여의 보장률이 낮아, 국민기초생활보장 수급자를 제외하면 지불임대료의 부담수준을 낮추지 못하는 한계도 있음.
- 공급시점의 건설원가와 연동하여 최초 임대료가 산정되므로, 소비자물가지수 등에 따라 임대료를 인상할 필요가 있음.
 - 하지만 정치적 결정 등에 따라 공공임대주택의 임대료를 동결한 사례가 많아, 시세에 비해 상당히 낮은 임대료 수준을 유지하고 있음.
 - 일정 소득수준 이상의 계층은 임대료부담이 거의 없어 공공임대주택에 지속적으로 거주하고, 이 때문에 공공임대주택의 활용성도 낮은 상황임.

[표 5-1] 공공임대주택의 유형별 임대료 산정방법 및 기준

유형	관련 근거	임대료 산정방법 및 기준
영구임대주택	- 〈일반가구〉 국토교통부 고시 : 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료	- 표준임대보증금 : 당해 주택가격 × 20% - 표준월임대료 : 당해 주택가격 × 10% × 금리, 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 주택도시기금 이자를 합한 금액
	- 〈수급자 등〉 국토교통부 고시 : 생계·의료급여수급자 표준임대보증금 및 표준임대료	- 〈서울〉 표준임대보증금 : m ² 당 97,065원 - 〈서울〉 표준월임대료 : m ² 당 1,934원
50년 공공임대주택	- 국토교통부 고시 : 현재 신규공급은 없고, 기존주택 기준	- 임대보증금 : 당해 주택건설원가 × 20% - 월임대료 : 당해 주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리(연 8.5%), 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금, 주택도시기금 이자를 합한 금액
주거환경/재개발임대주택	- 국토교통부 고시	- 임대보증금 : 당해 주택건설원가 × 20% - 월임대료 : 당해 주택건설원가 × 10% × 금리(연 8.50% 및 2.76%), 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금, 주택도시기금 이자를 합한 금액
국민임대주택	- 국토교통부 고시 : 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료	- 임대보증금 : 주택가격 × 20% × 규모계수(0.25~1.3) × 지역계수(1.15) - 월임대료 : 이자금액 50%, 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 주택도시기금 이자를 합한 금액
매입임대주택	- 공공주택 업무처리지침	- 임대보증금 : 시중 전세가격의 30%~50% × 30% - 월임대료 : 시중 전세가격의 30%~50% × 70% × 6.7% ÷ 12개월
장기전세주택	- 「공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」	- 주변 전세가격의 80% 이내
행복주택	- 국토교통부 고시 : 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준	- 표준임대보증금 : 임대시세 × 공급대상계수 × 50% - 표준월임대료 : 표준임대보증금 × 시장전환이율

자료 : SH공사, 2018, 「2018 업무현황」; 김준형, 2017, 「공공임대주택 유형 통합을 위한 임대료체계 개편 방안」, 명지대학교 산학협력단.

- 최근에 주로 공급되는 국민임대주택(건설원가연동형), 행복주택(시세연동형) 등은 빈곤층 및 저소득층의 부담능력을 벗어나는 임대료 수준으로 공급되고 있음.
 - 영구임대주택이 충분하게 공급되지 못하는 현실을 감안할 때, 공공임대주택 소요/필요가구인 빈곤층에게 높은 임대료는 하나의 진입장벽이 되고 있음. → 공공임대주택 정책의 수직적 형평성이 저해되고 있는 것임.
- 이 외에도 공공임대주택의 임대료체계에 관한 크고 작은 문제제기가 꾸준히 이루어지자, 정부는 관련 법률을 개정하였음.
 - 2011년에 공공임대주택의 임대료를 임차인의 소득수준 및 임대주택의 규모 등을 고려하여 차등화하여 부과할 수 있도록 함²⁸⁾.
 - 현행 「공공주택 특별법」도 소득연동형 임대료로 부과할 수 있도록 규정(제49조 제4항)하고 있음.

28) 「임대주택법」 제20조(임대주택의 임대 조건 등) ③ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사가 공급하는 임대주택의 임대보증금 및 임대료 등 임대조건을 정하는 경우에는 임차인의 소득수준 및 임대주택의 규모 등을 고려하여 차등적으로 정할 수 있다.

- 2017년 중앙정부는 “주거복지 로드맵”에서 공공임대주택 유형의 통·폐합과 임대료 체계의 개편, 대기자명부의 도입을 천명하였음. → 소득연동형 임대료제도는 합리적인 방안이 마련되기만 하면, 시행될 가능성이 커진 상황임.



2_ 임대료 현황 및 실태

1) 거주가구의 특성 및 구성

- 서울시 공공임대주택 거주가구 중에 SH공사가 소득을 파악하고 있는 가구는 29.2% 정도이고, 이들 가구의 월평균 소득은 평균 192.4만 원으로 나타남.
 - 행복주택 거주가구의 월평균 소득은 285.0만 원으로 가장 높고, 재개발·주거환경임대주택 거주가구의 월평균 소득은 110.2만 원으로 가장 낮은 것으로 나타남.
 - 사업자의 입주가구 소득파악률이 낮은 이유는 입주자격이 소득과 상관없는 사례가 많기 때문임.
 - 향후 소득연동형 임대료체계를 도입하기 위해서는 소득에 따른 입주자격 또는 거주자격을 마련할 필요가 있음.
 - 공공임대주택 입주자 간의 수평적 형평성과 임대료체계 개편 및 정착을 위해서는 주기적으로 소득을 파악하는 시스템을 구축할 필요가 있음.

[표 5-2] 서울시 공공임대주택 거주가구의 월평균 소득

(단위 : 가구, %, 원)

구 분	총 가구수	소득파악 가구수	소득파악 가구수 비율	월평균 소득
영구임대	22,078	3,756	17.01	1,861,102
50년 공공임대	17,019	1,734	10.19	1,613,542
재개발·주거환경임대	61,365	5,492	8.95	1,101,972
국민임대	24,188	21,700	88.29	1,929,979
행 복	5,956	5,596	93.96	2,849,583
기존주택 매입임대	9,236	2,295	24.91	2,121,437
기타 임대	3,556	1,250	35.15	1,547,669
전 체	143,398	41,823	29.19	1,924,068

주 : 1) 기타 임대는 도시형 생활주택, 희망하우징인 경우임.

2) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 공공임대주택 거주가구는 평균 36.9㎡에서 거주하고 있는 것으로 나타남.
 - 건축연한 20년 초과는 32.3㎡, 10년 초과~20년 35.6㎡, 10년 이내는 42.6㎡로 나타나, 주택규모 측면에서 개선이 이루어지고 있음을 알 수 있음.

[표 5-3] 건축연한 및 가구원수별 공공임대주택 거주가구의 전용면적

(단위 : m²)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
건축연한 10년 이내	가구당	35.51	43.68	46.59	48.48	50.93	42.64
	1인당	35.51	21.84	15.53	12.12	9.81	23.07
건축연한 10년 초과~20년	가구당	33.54	35.82	36.89	39.10	40.32	35.62
	1인당	33.54	17.91	12.30	9.77	7.70	21.68
건축연한 20년 초과	가구당	30.29	32.49	34.34	36.40	38.21	32.32
	1인당	30.29	16.25	11.45	9.10	7.27	20.59
전 체	가구당	32.86	37.15	39.75	42.64	44.47	36.85
	1인당	32.86	18.58	13.25	10.66	8.52	21.77

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

〈참고〉 가구원수별 민간임대주택 거주가구의 전용면적

(단위 : m²)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
가구당	평 균	35.29	50.40	63.54	73.37	76.50	51.27
	중 위	33.00	49.50	59.40	66.00	66.00	49.50
1인당	평 균	35.29	25.20	21.18	18.34	14.88	27.06
	중 위	33.00	24.75	19.80	16.50	13.20	23.10

주 : 서울시에 거주하는 모든 민간임대주택 임차가구를 대상으로 산출함.

자료 : 국토교통부(국토연구원) · 서울시, 2017, 2017년 주거실태조사 자료

2) 입주자 지불임대료

- 공공임대주택의 평균 보증금은 3,494.8만 원, 평균 월세는 8.7만 원으로 나타나, 전용 1m²당 월세환산 임대료는 6,260원임.
 - 현재 가장 많이 공급되고 있는 국민임대주택의 월세환산 임대료는 9,004원/m², 행복주택은 15,629원/m²으로, 영구임대주택의 3,618원/m²보다 2.5배~4.3배에 이르는 것으로 분석됨.
 - 이처럼 유형 간에 발생하는 임대료의 격차는 정책 형평성을 저해하고, 주거사다리로서의 역할도 기대하기 어렵게 만들고 있음.

[표 5-4] 서울시 공공임대주택 거주가구의 지불임대료 수준

(단위 : 원)

구 분	평균 보증금	평균 월세	월세환산 임대료	전용 1㎡당 월세환산 임대료
영구임대	8,277,310	70,199	106,413	3,618
50년 공공임대	22,641,762	73,804	172,862	4,276
재개발·주거환경임대	31,961,061	62,594	202,424	5,941
국민임대	68,457,900	130,786	430,289	9,004
행 복	91,363,724	206,602	606,318	15,629
기존주택 매입임대	23,236,519	121,061	222,721	4,654
기타 임대	18,982,702	103,183	186,232	7,470
전 체	34,948,387	87,351	240,251	6,260

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%(2019년 7월 이전)를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 참고로 기준임대료를 기준으로 비교하였을 경우에 국민임대주택과 행복주택의 월세환산 임대료는 영구임대주택의 5.5배~9.2배로 매우 높은 것으로 파악됨.

〈참고〉 서울시 공공임대주택 거주가구의 기준임대료 수준

(단위 : 원)

구 분	평균 기준보증금	평균 기준월세	월세환산 기준임대료	전용 1㎡당 월세환산 기준임대료
영구임대	1,834,762	42,453	50,480	1,741
50년 공공임대	10,524,999	141,178	187,225	4,618
재개발·주거환경임대	15,998,593	152,673	222,667	6,543
국민임대	40,016,366	280,381	455,453	9,532
행 복	74,187,072	294,894	619,462	15,962
기존주택 매입임대	17,047,786	165,912	240,496	5,012
기타 임대	14,633,502	124,865	188,887	7,532
전 체	19,670,084	161,951	248,007	6,397

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%(2019년 7월 이전)를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 경과연수에 따른 전용 1㎡당 월세환산 임대료를 분석한 결과, 동일 유형 내에서는 건축 연한이 짧을수록 임대료가 높은 것으로 나타남.
 - 50년 공공임대주택, 재개발·주거환경임대주택, 국민임대주택, 기존주택 매입임대주택 등은 최근에 공급된 공공임대주택일수록 임대료가 높은 것을 알 수 있음.

[표 5-5] 경과연수별 서울시 공공임대주택의 전용 1㎡당 월세환산 임대료 수준

(단위 : 원)

구 분	10년 이하	10년 초과~20년	20년 초과	평 균
영구임대	3,828	-	3,616	3,618
50년 공공임대	<12,206>	5,775	3,820	4,276
재개발·주거환경임대	7,642	5,765	4,413	5,941
국민임대	9,514	8,011	-	9,004
행 복	15,629	-	-	15,629
기존주택 매입임대	5,239	2,980	2,201	4,654
기타 임대	7,467	< 8,632>	-	7,470
전 체	8,845	6,143	3,837	6,260

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%(2019년 7월 이전)를 적용함.

3) 빈도가 30 미만인 경우는 < > 안에 표기함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

○ 주택규모(전용면적)에 따른 1㎡당 월세환산 임대료를 분석한 결과, 동일 유형 내에서는 주택규모가 클수록 임대료가 높은 것으로 나타남.

- 민간임대주택의 경우 주택규모가 작을수록 1㎡당 임대료는 높아지는 경향이 있음.

• 전용면적 30㎡ 이하의 경우 1㎡당 임대료가 특히 높게 나타남.

- 반면에 공공임대주택은 기존주택 매입임대주택과 기타 임대주택(희망하우징, 도시형 생활주택)을 제외한 유형에서 주택규모가 클수록 1㎡당 임대료도 높은 경향을 보임.

[표 5-6] 주택규모(전용면적)별 서울시 공공임대주택의 1㎡당 월세환산임대료 수준

(단위 : 원)

구 분	30㎡ 이하	30㎡ 초과 ~45㎡	45㎡ 초과 ~60㎡	60㎡ 초과	평 균
영구임대	3,416	3,969	4,015	-	3,618
50년 공공임대	3,706	4,189	4,551	8,539	4,276
재개발·주거환경임대	5,285	5,996	6,899	< 6,112>	5,941
국민임대	8,838	8,217	9,379	9,393	9,004
행 복	12,627	15,874	20,371	-	15,629
기존주택 매입임대	4,937	4,621	4,800	3,487	4,654
기타 임대	7,639	7,223	5,411	< 2,775>	7,470
전 체	5,066	6,046	8,180	4,485	6,260

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%(2019년 7월 이전)를 적용함.

3) 빈도가 30 미만인 경우는 < > 안에 표기함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

〈참고〉 서울 민간임대주택의 1㎡당 월세환산 임대료 수준

(단위 : 만 원)

구 분	30㎡ 이하	30㎡ 초과~45㎡	45㎡ 초과~60㎡	60㎡ 초과	전 체
비아파트	2.17	1.51	1.41	1.21	1.67
아파트	3.39	2.00	2.30	2.35	2.35
전 체	2.27	1.59	1.89	2.00	1.94

주 : 1) 보증금의 월세전환율은 연 5.25%를 적용함.

2) 비아파트는 단독·다가구주택과 연립·다세대주택임.

3) 공공임대주택과의 비교를 위해 건축연도 1980년 이전, 전용면적 12㎡ 미만, 아파트의 경우 전용면적 85㎡ 초과, 비아파트의 경우 전용면적 115㎡ 초과 등을 제외하고 계산함.

자료 : 국토교통부, 2017-2018, 전월세 실거래가 자료

3) 시세 대비 임대료 수준

- 공공임대주택의 임대료는 시세의 31.1% 수준인 것으로 나타남.
 - 국민기초생활보장 수급자 등이 많이 거주하고 있는 영구임대주택은 시세의 18.3%, 도시계획 철거민이 주로 거주하고 있는 재개발·주거환경임대주택은 시세의 25.8% 수준임.
 - 이에 비해 소득 4분위 이하인 저소득층이 주로 거주하고 있는 국민임대주택은 시세의 47.7%, 연소득 8,000만 원 이하의 맞벌이 신혼부부도 입주할 수 있는 행복주택은 시세의 78.3% 수준으로 분석됨.

〔표 5-7〕 서울시 공공임대주택의 시세 대비 지불임대료 수준

(단위 : %)

구 분	지역시세 대비 임대료비율의 평균값	지역시세 대비 임대료비율의 중간값
영구임대	18.26	18.54
50년 공공임대	21.75	21.81
재개발·주거환경임대	25.83	26.23
국민임대	47.68	47.15
행 복	78.30	80.21
기존주택 매입임대	32.45	36.99
기타 임대	50.04	56.77
전 체	31.07	31.74

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%(2019년 7월 이전)를 적용함.

3) 지역시세는 '동'을 기준으로 산정함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 경과연수별로 분석한 결과 20년 초과는 19.3%, 10년 초과~20년은 28.1%인데 비해 10년 이하는 45.9%로 나타남.
 - 유형별로는 행복주택이 지역시세의 78.3%, 국민임대주택이 47.7% 수준으로 나타남.
 - 최근 10년 사이에 공급된 국민임대주택은 시세의 50%를 약간 상회하고 있음.

[표 5-8] 경과연수별 서울시 공공임대주택의 시세 대비 지불임대료 수준

(단위 : %)

구 분	10년 이하	10년 초과~20년	20년 초과	평균 지역시세 대비 임대료비율
영구임대	17.59	-	18.27	18.26
50년 공공임대	<56.12>	26.67	20.24	21.75
재개발·주거환경임대	31.77	25.09	20.77	25.83
국민임대	51.01	41.21	-	47.68
행 복	78.30	-	-	78.30
기존주택 매입임대	36.62	21.36	14.73	32.45
기타 임대	50.04	<50.52>	-	50.04
전 체	45.89	28.08	19.34	31.07

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%를 적용함.

3) 빈도가 30 미만인 경우는 < > 안에 표기함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료; 국토교통부, 2017-2018, 전월세 실거래가 자료.

4) 입주자의 임대료부담

- 공공임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)은 평균 32.4%로 나타났는데, 이는 소득 1분위의 빈곤층 거주비율이 절반에 육박하기 때문임.
 - 유형별로는 영구임대주택이 19.6%로 가장 낮고, 재개발·주거환경임대주택과 국민임대주택은 30%를 초과하여 임대료부담이 큰 것으로 나타남.
 - 공공임대주택의 시세 대비 지불임대료 수준이 평균 31.1%인 것을 감안할 때 빈곤층 거주가구의 비중이 매우 높거나, 소득과악이 제대로 이루어지지 않았을 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 가구원수별로는 가구원수가 많을수록 임대료부담이 작은 경향이 나타남.
 - 평균 RIR은 1인 가구는 37.8%, 2인 가구는 32.5%로 나타났으며, 3인 이상 가구는 30% 이하인 것으로 분석됨.
 - 재개발·주거환경임대주택 거주가구 중에는 1인 가구와 2인 가구의 주거비부담이 과중하고, 기존주택 매입임대주택 거주가구 중에는 1인 가구의 주거비부담이 큰 것으로 나타남.
 - 1990년대 중반 이후 영구임대주택 공급이 이루어지지 않아 빈곤층이 입주할 수밖에 없었던 국민임대주택의 임대료부담이 가장 큰 것으로 나타남.
 - 특히 1인 가구는 RIR이 50%에 달하고, 2-3인 가구도 30%를 상회하고 있음.
- 최근에 공급되고 있는 행복주택은 시세 대비 지불임대료 수준이 78.3%(<표 5-8> 참조)임에도 불구하고, 평균 RIR은 28.2%에 그침.
 - 행복주택은 소득 8분위의 신혼부부도 입주할 수 있어서, 다른 유형에 비해 소득이 높

은 가구가 많이 거주하고 있기 때문이다.

[표 5-9] 서울시 공공임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 이상 가 구	계
영구임대	29.09	16.17	11.97	9.55	10.91	19.60
50년 공공임대	27.28	23.26	18.75	17.14	<17.19>	24.44
재개발·주거환경임대	42.28	30.94	25.61	24.89	26.45	35.72
국민임대	50.31	39.15	32.67	27.87	28.21	36.83
행 복	27.21	28.21	31.09	33.53	23.83	28.16
기존주택 매입임대	32.04	24.10	19.67	16.13	15.19	23.67
기타 임대	27.42	26.90	17.60	<16.20>	<15.94>	26.42
전 체	37.84	32.53	28.62	26.15	26.30	32.43

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 빈도가 30 미만인 경우는 < > 안에 표기함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 최근에 공급된 공공임대주택일수록 거주가구의 RIR이 높아지는 경향이 있음.
 - 영구임대주택, 재개발·주거환경임대주택, 국민임대주택, 기존주택 매입임대주택에서 그러한 경향이 뚜렷하게 나타남.
 - 국민임대주택은 가구의 소득수준에 따라 입주할 수 있는 주택의 규모를 제한하였음에도 RIR이 상당히 높은 것으로 나타남.

[표 5-10] 경과연수별 서울시 공공임대주택 거주가구의 RIR

(단위 : %)

구 분	10년 이하	10년 초과~20년	20년 초과	계
영구임대	27.96	-	19.51	19.60
50년 공공임대	<27.44>	28.40	21.94	24.44
재개발·주거환경임대	42.50	34.94	30.94	35.72
국민임대	38.29	34.05	-	36.83
행 복	28.16	-	-	28.16
기존주택 매입임대	26.53	21.08	16.02	23.67
기타 임대	26.45	< 4.76>	-	26.42
전 체	34.67	33.80	21.42	31.07

주 : 1) 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

2) 보증금의 월세전환율은 「주택임대차보호법」에서 정한 연 5.25%를 적용함.

3) 빈도가 30 미만인 경우는 < > 안에 표기함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료; 국토교통부, 2017-2018, 전월세 실거래가 자료.

- 소득수준별로 RIR을 분석할 결과, 소득 1분위인 빈곤층은 평균 50.0%로 매우 높지만, 소득 2분위 이상의 계층은 평균 20%도 되지 않는 것으로 나타남.
 - 이는 현행 임대료체계가 빈곤층 입주가구의 부담가능성을 고려하지 않은 채 건설된

가 또는 시세와 연동하여 산정되었기 때문임.

- 그리고 공공임대주택의 호당 규모(면적)가 작아 지불임대료가 낮은 것도 영향을 미침.
- 향후 빈곤층의 임대료부담은 줄이고, 소득 3분위 이상의 임대료부담은 늘리는 방향으로 임대료체계의 개편이 필요함.

[표 5-11] 소득수준별 서울시 공공임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : 명, m², %)

구 분	평균 가구원수	평균 가구주연령	평균 RIR
평균소득의 40% 이하 : 1분위	2.25	61.19	50.00
평균소득의 40%~55% : 2분위	2.55	55.27	18.28
평균소득의 55%~65% : 3분위	2.36	52.28	15.63
평균소득의 65%~75% : 4분위	2.23	50.29	13.90
평균소득의 75%~100% : 5-6분위	2.01	47.04	13.18
평균소득의 100% 초과 : 7-10분위	1.92	43.52	11.16

주 : 평균소득은 도시근로자가구의 월평균소득임.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 참고로, 서울 민간임대주택 거주가구의 평균 RIR은 28.5%임. 그리고 소득수준별 평균 RIR을 보면 소득 1분위가 43.0%로 가장 높고, 소득 2분위 이상은 23.8%~27.1% 수준을 보이고 있음.
- 비아파트 거주가구에 비해 아파트 거주가구의 RIR은 소득수준별로 12.3%p~25.4%p 정도 높음.
 - 이는 아파트의 보증금이 비아파트보다 높은 수준이고, 이를 월세전환율 5.25%로 적용하였기 때문임.
- 공공임대주택과 유사한 주택규모 및 특성을 지닌 민간임대주택만을 표본으로 하여 분석한 결과, 거주가구의 RIR은 평균 30.4%로 나타남.
- 민간임대주택시장에서 소득 2분위 이상의 비아파트 거주가구인 경우에는 RIR이 평균적으로 20%대 이하임.

〈참고〉 서울 민간임대주택 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		RIR1		RIR2	
		평 균	중 위	평 균	중 위
아파트	평균소득의 40% 이하 : 1분위	58.37	52.86	61.00	58.33
	평균소득의 55% 이하 : 2분위	49.18	48.61	50.32	49.18
	평균소득의 65% 이하 : 3분위	37.36	35.94	36.82	33.65
	평균소득의 75% 이하 : 4분위	39.63	36.25	36.70	34.03
	평균소득의 100% 이하 : 5-6분위	34.29	32.81	33.23	31.97
	평균소득의 100% 초과 : 7-10분위	33.03	29.17	31.48	28.07
	전 체	37.56	33.54	37.11	32.81
비아파트	평균소득의 40% 이하 : 1분위	41.56	37.50	45.42	43.75
	평균소득의 55% 이하 : 2분위	23.74	21.88	26.58	24.75
	평균소득의 65% 이하 : 3분위	19.94	18.44	21.03	18.75
	평균소득의 75% 이하 : 4분위	19.66	18.28	21.15	20.22
	평균소득의 100% 이하 : 5-6분위	17.74	16.53	18.64	17.50
	평균소득의 100% 초과 : 7-10분위	15.38	14.30	16.03	14.58
	전 체	25.25	21.09	25.92	21.75
전 체	평균소득의 40% 이하 : 1분위	42.96	39.77	48.32	44.13
	평균소득의 55% 이하 : 2분위	27.08	23.08	32.30	27.50
	평균소득의 65% 이하 : 3분위	23.88	20.31	27.27	23.96
	평균소득의 75% 이하 : 4분위	24.29	21.19	26.79	24.20
	평균소득의 100% 이하 : 5-6분위	23.82	20.78	25.64	22.50
	평균소득의 100% 초과 : 7-10분위	25.00	21.25	25.35	21.88
	전 체	28.54	23.96	30.37	26.09

주 : 1) 보증금의 월세전환율은 5.25%를 적용함.

2) RIR1 : 서울시에 거주하는 모든 민간임대주택 임차가구의 소득 대비 임대료비율임.

3) RIR2 : 지하, 반지하, 옥상, 전용면적 12㎡ 미만, 아파트는 전용면적 85㎡ 초과, 비아파트는 전용면적 115㎡ 초과 등을 제외한 후, 1987년 이후에 건축된 민간임대주택 거주가구를 대상으로 산출한 소득 대비 임대료비율임.

4) 이론상으로 임대료가 가구소득을 초과하는 것은 있을 수 없으므로, RIR이 99%를 넘는 경우 99%로 가정하여 계산 하였음.

자료 : 국토교통부(국토연구원) · 서울시, 2017, 2017년 주거실태조사 자료.

선진국의 공공임대 및 사회주택 임대료체계



- 1_ 공공임대 및 사회주택의 임대료
- 2_ 미국(뉴욕)의 임대료체계
- 3_ 영국의 임대료체계
- 4_ 일본의 임대료체계
- 5_ 캐나다의 임대료체계
- 6_ 정책적 시사점

06. 선진국의 공공임대 및 사회주택 임대료체계

1_ 공공임대 및 사회주택의 임대료

- 공공임대 및 사회주택 정책을 펴고 있는 국가는 주로 비용연동형, 시세·가치연동형, 소득연동형으로 임대료 수준을 결정하고 있음(박은철 외, 2016).
- 공공임대 및 사회주택의 건설 및 운영비용에 따라 산정되는 비용연동형 임대료는 건설·운영원가에서 재정지원 및 공공보조금을 차감한 후에 소요비용을 토대로 임대료를 산정하는 방식임.
 - 이 방식은 재정 및 보조금이 주로 건설시점에 투입되고 있어, 건설원가연동형 임대료로 불리고 있음.
 - 이처럼 재정 및 보조금의 투입이 건설시점에 집중될 경우에, 건설시점에 따라 임대료의 격차가 크게 발생하는 문제가 발생함.
- 주변 민간임대주택의 임대료 수준을 감안하는 시세연동형 임대료는 공공임대 및 사회주택 임차인의 부담능력을 감안하여 시세의 일정 비율 이하로 임대료를 책정하는 방식임.
 - 이는 시세 이하의 수준에서 입주자의 부담능력과 주택소요를 반영하는 방식으로, 민간임대주택에 대한 임대료규제를 시행하고 있는 국가에서 주로 시행하고 있음.
 - 이와 유사한 가치연동형 임대료는 주택의 품질, 생활환경의 편리성 등을 임대료 산정시에 반영하는 방식임.
 - 이 방식은 임차인의 부담능력과 소요와 상관없이 주택의 가치에 따라 임대료를 산정하는 한계가 있음.
 - 시세·가치연동형 임대료는 공공임대 및 사회주택 단지 내의 사회적 혼합에 일조하고, 임대료수입도 증가하여 사업자의 재무건전성 확보에 유리한 임대료체계로 평가됨.
- 소득연동형 임대료는 입주자의 소득수준에 따라 임대료를 차등화하는 방식임.
 - 이 방식은 공공임대 및 사회주택의 입주자 간에 소득재분배 측면에서의 효과성과 타당성을 인정받고 있음.
 - 그러나 사업주체의 소요비용을 충당하는 데에는 한계가 있고, 공공임대 및 사회주택 재고의 확대를 위하여 민간자본을 유치하는 데에는 부정적인 영향을 미치기도 함.
 - 국가로부터 소득보조 등의 지원을 받고 있는 임차인의 근로의욕을 떨어뜨릴 가능성

- 이 존재하여, 일부 국가는 거주기간에 따라 임대료를 증액하는 체계를 갖추기도 함.
- 국가에 따라서는 한 가지 방법에 의해서만 임대료를 산정하기보다는 복합된 임대료 산정방식을 개발·적용하는 경우가 일반적임.
 - 민간임대주택에 대한 임대료규제가 없는 영국은 사업자(지방정부, 사회임대인)의 재무건전성에 초점을 두고서 주택가치 및 가구소득과 연동한 임대료체계를 마련함.
 - 미국, 일본의 공공임대주택은 응능응의 부담원칙에 따라 임차인의 소득수준과 주택의 특성에 따라 임대료를 차등화하여 부과하고 있음.
 - 빈곤층이 집중적으로 거주하는 특징이 있는 벨기에, 이탈리아, 포르투갈에서 시행하고 있는 소득연동형 임대료는 재정적 문제 때문에 정책의 지속가능성에 대한 논쟁을 불러일으키고 있음.

[표 6-1] 공공임대 및 사회주택의 임대료 책정방법

구 분	소득연동형	비용연동형	시세·가치연동형	비 고	
				임대료상한제	+주거비보조
영 국	△		○		○
미 국	○			○	
일본(공영주택)	○				
오스트리아		○			○
벨기에	○				
덴마크		○			○
프랑스	△(임대료할증제)	○	△	○	○
독 일	○		△	○	○
이탈리아	○			○	○
룩셈부르크	○				
네덜란드	○		○		
포르투갈	○			○	

자료 : Pittini, A. and Laino, E., 2011, *Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels: CECODHAS European Social Housing Observatory, p.31; 박은철 외 4인, 2016, 「서울시 공공임대주택 최적 관리방안 연구」, 서울특별시, p.86.

2_ 미국(뉴욕)의 임대료체계

- 미국은 「주택법(Housing Act)」에 따라 지역의 공공주택청이 공공임대주택의 임대료를 가치연동형과 소득연동형 방식으로 산정하여 왔음.
 - 뉴욕시는 매년 침실수별로 최대임대료(Flat Rent)를 설정하고, 가구소득이 기준소득 이하인 가구에 대해서는 부담능력을 고려하여 임대료를 산정함.
 - 2019년 이전까지, 최대임대료는 NYCHA(New York City Housing Authority: 뉴욕시 주택청)의 공공임대주택 임대료기준(Public Housing Flat Rent Schedule)의 연간 기준소득에 근거하였음.
 - 가구소득이 HUD(주택도시개발부)와 NYCHA에서 정하는 연간 기준소득 미만일 경우에는 소득의 30%를 공공임대주택의 임대료로 산정함.
 - 가구소득이 연간 기준소득보다 이상일 경우에는 최대임대료를 부과함.
 - 2018년에 제정된 「주택개혁법」에 따라 2021년부터 소득초과가구는 시장임대료를 부과하거나, 6개월 내에 퇴거조치를 취할 예정임.

[표 6-2] 뉴욕시의 공공임대주택 임대료 산정기준(2017년)

(단위 : US달러)

침실수	연간 기준소득	최대임대료(Flat Rent) = (연간 기준소득 ÷ 12) × 30%
원룸형(Studio)	45,960	1,149
1 개	48,240	1,206
2 개	55,640	1,391
3 개	71,480	1,787
4 개	77,080	1,927
5 개	88,640	2,216
6개 이상	100,200	2,505

자료 : NYCHA, 2017, *Public Housing 2017 Flat Rent Schedule*.

- 한편, 2019년에 NYCHA는 가치연동형 및 소득연동형 외에도 시세연동형 임대료 방식을 도입하였음.
 - 공공임대주택 거주가구에게 공정시장임대료(Fair Market Rent: FMR)²⁹⁾의 80%의 수준인 최대임대료와 소득연동형 임대료(조정 후 가구소득의 30%, 총 가구소득의 10%, 복지임대료 급여액 가운데 높은 금액) 중에 낮은 금액을 부과함.
 - 이러한 임대료체계는 2019년 1월부터 적용되고 있음(NYCHA, 2018: 46).

29) 공정시장임대료는 개별 주택시장에서 표준품질을 지닌 임대주택의 임대료 가운데 하위 40%(대도시지역은 하위 50%)에 해당하는 임대료로 설정되며, HUD에 의해 매년 추정됨. 주택의 임대료 외에, 임차인이 지불하는 공공요금(전화, 케이블/ 위성TV, 인터넷 등은 제외)이 포함됨. 공정시장임대료는 주택선택바우처의 지급기준액(payment standard amounts)을 결정하는 경우, Project-based Section 8 계약이 만료되어 최초임대료를 다시 산정하는 경우, Moderate Rehabilitation Single Room Occupancy(Mod Rehab) 프로그램에 따라 주거보조금 지급액(housing assistance payment: HAP) 계약 시의 최초임대료를 산정하는 경우, HOME Rental Assistance 프로그램의 임대료 상한을 결정하는 경우 등에 사용됨(HUD, 2007: 1).

- 다른 공공임대주택에서 이전한 가구, 신규로 입주하는 가구의 경우 공정시장임대료에 기반을 둔 최대임대료는 2019년 1월부터 적용됨.
- 공공임대주택 거주가구의 경우에는 이러한 최대임대료가 2019년 5월부터 적용되고 있음.

[표 6-3] 뉴욕시의 공공임대주택 임대료 산정기준(2019년)

(단위 : US달러)

침실수	공정시장임대료 (Fair Market Rent)	최대임대료(Flat Rent) = 공정시장임대료 × 80%
원룸형(Studio)	1,514	1,247
1 개	1,558	1,279
2 개	1,789	1,464
3 개	2,280	1,859
4 개	2,437	1,980
5 개	2,802	2,277
6개 이상	3,168	2,574

자료 : NYCHA 홈페이지, <https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/pay-rent.page>

<참고> 뉴욕시의 공공임대주택 입주자격(소득기준)

(단위 : US달러)

가구원수	소득한도	가구원수	소득한도	가구원수	소득한도
1 인	59,750	6 인	99,050	11 인	133,150
2 인	68,300	7 인	105,850	12 인	140,000
3 인	76,850	8 인	112,700	13 인	146,850
4 인	85,350	9 인	119,500	14 인	153,650
5 인	92,200	10 인	126,350	15 인	160,500

주 : 2019년 AMI(Area Median Income)의 80%에 해당하는 금액임.

자료 : NYCHA 홈페이지, <https://www1.nyc.gov/site/nycha/eligibility/eligibility.page>

3_ 영국의 임대료체계

1) 임대료체계의 변화

- 1920년대 이후 영국의 공공임대 및 사회주택 사업주체는 민간임대주택의 시세보다 저렴하게 임대료를 책정하였음.
 - 중앙정부는 임대료가 저소득층에게 '부담가능한 수준'에 도달할 수 있도록 건설비와 수선유지비를 보조하였음.
 - 임대료는 건설원가와 연동하여 산정되었는데, 운영관리비를 충당할 수 있는 수준이었음. 만약 임대료수입만으로 임대주택 건설에 따른 부채를 관리하지 못할 경우에는 국가가 운영관리비를 보조하였음.
- 그러나 1972년 공공임대 및 사회주택 건설에 대한 자본보조(capital subsidy)를 수익보조(revenue subsidy)로 전환하는 「주택금융법(Housing Finance Act)」이 제정되면서 임대료체계가 크게 바뀌었음.
 - 지방정부가 공공임대주택 정책의 자치권을 가지고 운영하던 방식에서 중앙정부의 통제권이 강화되는 형태로 변화된 것임.
 - 당시에 지방정부는 공급량, 임대료 수준, 입주자 선정 등에서 상당히 자유롭게 정책을 시행하였지만, 늘어나는 부채를 임대수입으로 충당하지 못하는 재정적 상황이었음.
 - 「주택금융법」이 제정됨에 따라 중앙정부는 공공임대 및 사회주택 임대료에 결정권을 행사할 수 있게 되었음.
 - 중앙정부는 그동안 물가상승에도 미치지 못한 임대료구조를 개혁하여 지방정부의 부채를 완화시키고자 하였음.
 - 임대료 상승에 따른 문제는 공공임대주택 임차인에 대한 임대료할인(Rent Rebate)과 사회주택 임차인에 대한 임대료수당(Rent Allowance)으로 보완되었음.
- 1988년 중앙정부는 공공지출의 절감을 위해 전통적인 지원방식을 변경하고, 공공임대 및 사회주택의 임대료수준을 올리도록 유도하였음. 1989년 「지방정부 및 주택법(Local Government and Housing Act)」에 근거하여 중앙정부는 지방정부의 임대수입 및 운영관리규정을 다음과 같이 변경하였음.
 - 첫째, 공공임대주택의 수입과 지출을 엄격히 구분하도록 하였음.
 - 지출보다 임대수입이 많이 발생하더라도, 이를 다른 공공임대주택 단지의 운영관리비, 수선유지비 등으로 사용하지 못하게 하였음.
 - 둘째, 공공임대주택의 임대료를 주택의 입지와 품질을 반영하여 시세에 근접하도록 권고하였음.

- 30% 정도의 지방정부가 공공임대주택의 임대료수준을 시세에 근접시키려는 노력을 하였는데, 전반적인 임대료수준을 상승시키는 문제를 야기하였음.
- 셋째, 공공임대 및 사회주택 운영주체에 대한 국가의 재정지원을 삭감하였음.
 - 이 조치에 따라 중앙정부로부터 주택협회보조금(Housing Association Grant: HAG), 사회주택보조금(Social Housing Grant: SHG)을 지원받아 왔던 사회임대인은 민간자본시장에서 다 많은 자금을 조달할 수밖에 없게 되어 임대료의 상승으로 이어졌음.
- 1990년대 들어 영국정부는 본격적인 임대료 구조조정(Rent Restructuring)에 착수하였는데, 이는 공공임대 및 사회주택 임대료를 지역의 시장가치가 반영되도록 하는 데 목표가 있었음.
 - 지역성, 시장가치, 임차인의 소득수준 등을 종합적으로 반영하여 임대료체계를 재정비하도록 함.
 - 사업주체에 따라, 건설시점에 따라 제각기인 임대료를 비슷한 수준으로 조정하기 위해 하나의 공식으로 재설계하도록 함.

2) 임대료체계의 개혁

- 영국의 2002년 임대료개혁은 지역 간 임대료격차의 심화, 임차인 간 임대료부담의 비형평성을 극복하고자 추진되었음.
 - 그리고 임차인 스스로가 주택소비를 적정화할 수 있도록 한다는 것도 주요 정책배경이 되었음.
 - 이전에는 공공임대 및 사회주택은 규모에 따라 임대료 차이가 크지 않아서, 가구 규모에 비해 넓은 주택에 거주하는 경향이 있었음.
 - 소득의 일정 부분을 초과하는 임대료는 주거급여(Housing Benefit)로 전액 지원되기 때문에, 부담능력을 스스로 조절하여 저렴한 임대료의 임대주택으로 이사할 이유도 없었음.
 - 이 때문에 상대적으로 수요가 적은 지역의 공공임대주택은 만성적 공가현상이 나타나고, 대도시의 중심지역은 입주대기자가 많이 있는 지역별 수급불일치 문제가 존재하였음.
- 공공임대 및 사회주택의 임대료체계 개혁은 2000년에 발표한 정책선언인 “The Way Forward for Housing”에서 제시되었으며, 그 목적은 다음의 4가지로 정리될 수 있음.
 - ① 형평성있는 임대료체계를 통해 임차인에게 혼동을 주지 않아야 함.
 - ② 지방정부 공영주택과 사회임대인(RSL) 사회주택 간의 임대료 격차는 해소되어야 함.
 - ③ 현재보다 나은 주택재고관리를 촉진하여야 함.
 - ④ 주택의 질적 가치와 지역성이 임대료와 연계되어야 함.

- 2000년 개혁안에서 공공임대 및 사회주택 임대료는 임차인이 주거급여를 받지 않아도 부담가능한 수준일 것, 임대료를 지불하고 난 이후의 소득(잔여소득)이 최저 사회보장선 이하로 떨어지지 않을 것이 요구되었음³⁰⁾.
- 이에 따라 2002년 이후 공공임대 및 사회주택의 임대료는 지역의 소득수준, 자산가치, 침실수 등을 반영하여 책정되었음.
 - 이러한 임대료 책정방식은 지역소득의 70%와 지역자산가치의 30%를 반영하면, 임대료가 시장임대료의 50% 정도에서 설정될 것이라는 예측 하에 마련되었음. 이렇게 임대료를 책정하면 주민의 주거급여에 대한 의존성을 줄이고 경제활동을 유도할 수 있을 것이라고 생각하였음.

[표 6-4] 영국의 공공임대 및 사회주택 임대료 산정방법

구 분	내 용
1단계	① 국가 사회주택 평균 임대료 × 70% × (지역 평균소득 ÷ 국가 평균소득) × 침실수 가중치
2단계	② 국가 사회주택 평균 임대료 × 30% × (해당주택의 가격 ÷ 국가 평균주택가격)
기준임대료	③ 해당주택의 기준임대료 = ① + ②
최종임대료	④ 최종임대료 ≤ 기준임대료의 105%

주 : 침실수 가중치는 0=0.80, 1=0.90, 2=1.00, 3=1.10, 4=1.20, 5=1.30, 6=1.40

자료 : Home and Communities Agency, 2015, Rent Standard Guidance.

- 이에 따라 임대료조정기간 이내에 지방정부와 사회임대인은 공공임대 및 사회주택의 임대료를 ‘목표임대료 공식(target rent formula)’에 근거하여 산정하여 부과하여야만 하였음.
- 지방정부와 사회임대인은 개별 임대주택의 목표임대료를 산정한 후에, 10년~15년 동안에 임대료를 목표임대료 수준의 5% 범위 내가 되도록 인상하여야만 하였음.
- 다만, 임대료의 급격한 인상으로부터 임차인을 보호하기 위하여 임대료와 관리비의 상승률을 연간 ‘도매물가지수(RPI)+0.5%’까지로 제한함.

3) ‘부담가능 임대료’ 제도의 시행

- 2011년에 영국은 민간부문을 활용한 부담가능 주택을 공급하기 위해 부담가능 주택 프로그램(Affordable Homes Programme: AHP)을 도입하였는데, 재정부담을 줄이기 위한 목적도 있었음.
 - AHP 이전에도 NAHP(National Affordable Housing Programme)라는 부담가능 주택의 공급을 위한 프로그램이 있었음. AHP가 NAHP와 다른 점은 부담가능 임대료

³⁰⁾ 1990년대에 추진한 임대료개혁에서는 편익이 큰 사람에게 더 높은 임대료를 부과하는 것이 추진되었으나, 재정지원의 부담과 임차인의 부담능력이 고려되지 못하였음, 그 결과로 오히려 중앙정부의 재정지원만 증가하는 결과가 초래되었는데, 이 이유는 임대료가 상승하는 금액만큼 임차인은 주거급여를 통해 그 차액을 지원받았기 때문임.

- (Affordable Rent) 정책이 도입되었다는 것임.
- 2010년에 도입한 부담가능 임대료는 지방정부와 사회임대인(social landlords)에게 시장임대료(market rent)의 80% 이하 수준으로 주택을 임대하도록 하는 지침임.
 - 국가의 재정부담을 줄이면서, 사회임대인의 임대수입을 늘려 새로운 사회주택 건설에 재투자하도록 하는 것이 목표였음³¹⁾.
 - 2012년 영국정부는 ‘부담가능한 임대료(affordable rent)’라는 새로운 임대료체계를 공식적으로 도입하였음. 이에 따라 공공임대 및 사회주택은 시장임대료(market rent)의 80% 이하(런던의 경우 주택가격 및 임대료부담을 고려하여 시세의 65% 수준)로 저소득가구에게 임대되고 있음.
 - 하지만 이러한 기준 하에서 런던은 침실이 3개인 공공임대 및 사회주택을 임차하기 위해서는 연간 소득이 평균 100,000파운드를 넘어야 하는 등 저소득층에게는 전혀 부담가능하지 않았음.
 - 이에 따라 학자 및 기자, 시장임대료가 높은 지방정부 등은 G. Orwell의 소설 「1984」에 나오는 ‘(조작하는) 진리부(Ministry of Truth)’를 연상시킨다면서 중앙정부에 불만을 제기하였음.
 - ‘부담가능한 임대료’ 정책은 국가의 재정투입을 줄여 공공임대 및 사회주택을 공급하려는 의도로 마련된 것이라는 것임.
 - ‘부담가능한 임대료’ 정책이 시행되면서 지방정부와 사회임대인은 자체적으로 부담가능한 임대주택을 공급하기 위해 다양한 자원조달방안을 모색·도입하고 있음.
 - 한편, 임대료 상한(rent cap)은 침실수에 따라 정해짐.

[표 6-5] 영국의 공공임대 및 사회주택 임대료상한

(단위 : £)

침실수	침실수 가중치	임대료 상한
0 개	0.8	565.72
1 개	0.9	565.72
2 개	1	598.96
3 개	1.1	632.24
4 개	1.2	665.48
5 개	1.3	698.76
6개 이상	1.4	732.00

주 : 2015/2016 기준으로, 이후로는 전년도 9월 CPI(소비자물가지수)에 1.5%를 더한 값만큼 상승
 자료 : Home and Communities Agency, 2015, Rent Standard Guidance. p.20

31) ‘부담가능 임대료’는 복지제도에 의존하면서 일을 하지 않는 가구들이 증가하고, 공영주택과 사회주택의 주거안정성과 낮은 임대료가 임차인들의 자활·자립에 기여하지 못하고 있다는 인식하에 등장하였음. 공영주택과 사회주택의 종신임대차(lifetime tenancy)로 인해 가구규모와 주택규모 간의 불균형이 발생한 상황이었음. 이에 따라 더 많은 가구들이 공영주택과 사회주택에 입주할 수 있도록 한다는 명분 하에 새로운 임대료체계를 도입하였음. 박은철, 2016, 「부담가능 임대주택 공급정책과 모델」, 서울연구원, p.45.

4_ 일본의 임대료체계

1) 임대료체계의 변화

- 일본의 공영주택은 「헌법」 제25조의 취지에 따라 국민생활의 안정과 사회복지의 증진에 기여하는 것을 목적으로, 주택공공자·저소득자에게 국가와 지방정부가 협력하여 저렴한 임대료로 공급하는 임대주택임.
 - 이러한 공영주택의 취지를 실현하기 위하여, 1996년 「공영주택법」을 개정하여 ‘응능응의임대제도’(제16조 제1항)를 도입하였고, 사업주체의 판단 아래 임대료를 감면할 수 있도록 하였음(제16조 제4항).
- 1951년에 제정된 「공영주택법」은 유럽의 사례를 참고하여 ‘법정한도 임대제도’를 취하였는데, 임대료는 보조금을 제외한 공사비(원가)에 수선비 등을 추가하여 사업주체가 산정하도록 함.
 - 당시에 공영주택은 제1종(우량)과 제2종(비우량)으로 구별되어 있었지만, 임대료는 입주자의 소득과 상관없이 산정·징수하였음.
 - 그러나 장기간동안 공영주택정책을 시행한 경과, 다음과 같은 문제점이 나타났음³²⁾.
 - 첫째, 토지가격이 상승하여 임대료가 입주자의 부담능력을 훨씬 상회하는 수준이 되는 경우가 발생하였음. 공영주택 입주가구(4인가구 기준)의 연소득이 372만 엔~496만 엔인데 비해, 1994년도에 입주를 개시한 공영주택 임대료의 법정한도액이 월평균 10만 엔에 근접하여 RIR이 24%~32%에 달하였음.
 - 둘째, 법정한도액 대비 실제 책정임대료의 비율이 49.4% 정도여서, 법정한도액은 사업주체에 의한 임대료산정의 합리적인 기준 또는 제한으로서의 중요성이 사라졌음³³⁾.
 - 셋째, 재건축 또는 리모델링을 실시한 경우에 당해 공영주택의 편리성은 현저하게 상승하였음에도 불구하고, 입주민과의 관계·입주민의 경제사정 등을 고려하여 상당수의 사업주체가 임대료를 상승시키지 않고 있었음.
 - 이에 따라 1996년에 ① 임대료 수준이 저소득자의 임대료 부담능력에 부합하도록 하고, ② 개별주택의 편익에 따른 보정을 하여 응능응의임대료를 도입한 것임.
 - 당시에 일본은 공영주택정책의 목표를 달성하고, 「헌법」에서 정한 국가의 책임을 다하기 위해서는 임대료책정에 대한 국가의 관여를 강화할 필요가 있다고 인식하고 있었음.

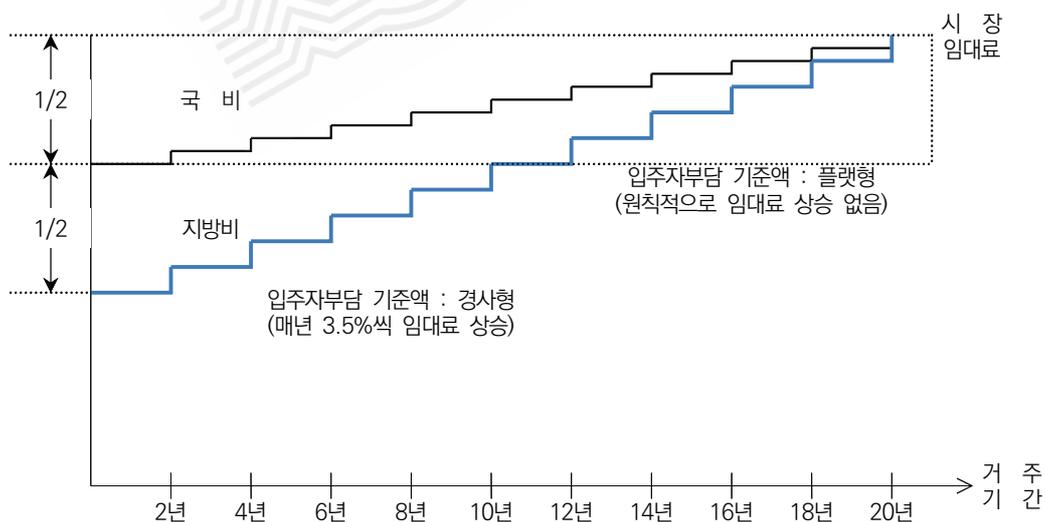
32) 国土交通省, 2006, “公営住宅家賃の決定について”, 規制改革・民間開放推進会議 重点事項推進WG.

33) 지방정부의 재량 하에 임대료를 감면할 수 있었음. 교토의 경우, ① 실직 등으로 소득이 현저하게 낮거나, ② 질병으로 인해 요양비용이 많이 들거나, ③ 재해에 따른 복구비용이 많이 들거나, ④ 기타 특별한 사정이 있는 경우 공영주택의 임대료를 감면해 주었음.

- 응능응익임대료에 대한 평가는 긍정적인 의견에서 부정적인 의견에 이르기까지 다양함.
 - 저소득층에게 부담가능한 임대료를 부과한다는 점에서, 공영주택이 진정한 의미의 복지주택으로 자리매김하는 계기가 되었다는 긍정적인 평가가 있음.
 - 그러나 단기간에 대량으로 건설된 공영주택 단지의 경우에는 거주자의 고령화, 소득이 상승한 가구의 전출 등으로 지역사회의 혼합·균형이 무너져 주민자치 및 상호부조기능이 저하되는 문제가 발생하고 있음.
 - 이러한 공영주택 단지는 일반적으로 다양한 형태의 주택을 공급하지 않아, 고령의 부모세대를 부양하고자 하는 자식세대의 이주 또는 인접거주를 현실적으로 막는 상황이 벌어지고 있다는 것임³⁴⁾.

2) 임대료 개혁에 따른 수요자 및 공급자 지원제도

- 일본의 공공임대주택은 1996년 이후로 임대료 지원방식이 근방·동종주택 임대료와 입주자부담 기준액과의 차이에 대해 국가가 1/2을 보조하는 것으로 변경되었음.
 - 임대료는 근방·동종주택 임대료를 기준으로 임대계약을 하며, 소득분위에 따라 지방정부가 정한 입주자부담액을 임대인에게 지불함.
 - 나머지 차액은 국가 및 지방정부가 보조해주고 있으며, 국가는 임대인에게 계약임대료와 입주자부담액의 차액을 지급하며, 보조금은 지방정부가 임대인에게 지불하는데, 지방정부는 국가로부터 1/2을 지원받음.
 - 입주자가 실제로 부담하는 금액은 입주자구의 소득수준에 따라 결정되며, 계약임대료를 상한으로 연 3.5%씩 상승하게 됨.



[그림 6-1] 일본 공공임대주택의 임대료감액 개념도

34) 国土交通省, 2007, “公共賃貸住宅団地における高齢時代に対応した適切なコミュニティバランスの確保等について”; 奥田 均, 2011, “公共賃貸住宅団地の実態と課題”, 『人権問題研究所紀要』, 第25号.

- 계약임대료는 주택규모, 소득, 입지조건에 따라 결정되고, 2년 또는 3년마다 재검토되며, 물가와 시장임대료의 변화 등에 따라 변동됨.
 - 3년 이상 입주한 경우, 수입이 일정 기준을 넘은 자에 대해서는 퇴거를 요구하고, 임대료도 수입에 따라 인근 동종주택 임대료와의 차액에 대해 일정 비율로 지불하도록 하고 있음(「공영주택법」 제28조, 「공영주택법 시행령」 제8조).
 - 입주 후 5년 이상 지나고 최근 2년간 계속하여 소득기준을 초과하는 고액소득자인 경우에는 6개월 이상의 기한을 정하여 퇴거를 요구하고, 퇴거까지의 기간은 인근 동종주택의 임대료와 같은 임대료를 부과함.
 - 퇴거기일이 지나고 계속 거주할 경우에는 인근 임대료의 2배까지 임대료를 청구함(「공영주택법」 제29조).
- 임대료보조가 이루어지는 기간은 계약임대료가 입주자부담액을 초과하는 기간이지만, 최장 20년까지 보조함.
 - 입주자는 매년 소득신고에 소득증명서 등 필요한 서류를 첨부하여 개별 관리법인을 통해 인증사업자 등에 제출하여야 함. 매년 정해진 기일까지 서류를 제출하지 않은 경우에는 임대료보조를 받지 못함.
- 한편, 일본은 2005년에 제정된 「지역의 다양한 수요에 따른 공공임대주택 정비 등에 관한 특별조치법」 제7조에 따라 '지역주택교부금'을 조성하여 공급자에게 임대료 경감액을 지원하고 있음.
 - 이에 따라 공영주택, 기구주택에 거주하는 임차인의 임대료를 할인한 금액의 45%, 50% 및 100%를 국가가 재정에서 보조하고 있음.

[표 6-6] 일본의 공영주택 임대료저렴화조치와 재정지원

구 분	내 용							
사업주체	- 지방정부							
재고량	- 218.3만 호(2008년)							
임대료 저렴화조치	- 입주자의 소득, 입지조건, 주택규모, 노후화의 정도 등에 따라 산정된 응능응의 임대료를 적용	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">국 가</td> <td>..... 시장임대료</td> </tr> <tr> <td>지방정부</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>입주자부담 (응능응임대료)</td> <td>..... 임대료</td> </tr> </table>	국 가 시장임대료	지방정부	입주자부담 (응능응임대료) 임대료
국 가 시장임대료							
지방정부							
입주자부담 (응능응임대료) 임대료							
월평균 임대료	- 20,509엔							
국가의 재정지원	- 근방동종주택의 임대료와 입주자부담 기준액과의 차액 중에 45%를 지원							
관련 예산(2009년)	- 임대료조정 보조금, 임대료저렴화 조성액 : 약 80억 엔							

자료 : 健康・生きがい開発財団, 2012, 「低所得高齢者を対象とした住宅事業の実態調査研究 及び居住支援ニーズ調査事業報告書」, p.23를 발췌·정리함.

3) 임대료 산정방식

- 공영주택의 보증금과 임대료는 「공영주택법」 및 「동법 시행령」에 근거하여 입주자의 임대료 부담능력(임대료산정 기초액, 응능성)과 공영주택의 입지·규모 등의 물리적 편익(임대료 가중치, 응익성)을 고려한 ‘응능응익제도’를 바탕으로 지방정부가 결정함.
 - 임대료산정 기초액은 입주자 월소득 상한의 평균 32%(±1%) 수준³⁵⁾으로 설정됨.
 - 임대료 가중치는 해당 공영주택의 입지와 규모, 경과연도 및 주거편의성에 따라 산정됨([표 6-7] 참조).
 - 공영주택의 보증금은 3개월분의 임대료에 상당하는 금액 이하로 사업주체가 결정하고 있으며, 민간임대주택과 비교할 때 사례금, 갱신료, 중개수수료, 보증인 등이 없어 비용부담이 적은 편임.

[표 6-7] 일본 공영주택의 임대료 산정방식

공영주택 임대료 = 임대료산정 기초액 × 시정촌 입지계수 × 규모계수 × 경과연수계수 × 편리성계수
1) 임대료산정 기초액 : 본래계층(소득 하위 25% 이하)은 참작 기준소득을 참고하고, 재량계층(소득 하위 25% 초과~50%)은 상한액 이하로 결정
2) 시정촌 입지계수 : 공시가격, 토지가격 등을 고려하여 국토교통성이 정하는 계수(0.7~1.6)
3) 규모계수 : 공영주택의 연면적 합계를 65㎡로 나눈 수치
4) 경과연수계수 : 공영주택의 건축경과연수에 따라 국토교통성이 정하는 계수(1.0 이하) <ul style="list-style-type: none"> • 기성시가지 : 목조건물 = 1 - (0.0051 × 경과연수) / 목조건물 이외 = 1 - (0.0010 × 경과연수) • 기성시가지 이외 : 목조건물 = 1 - (0.0087 × 경과연수) / 목조건물 이외 = 1 - (0.0039 × 경과연수)
5) 편리성계수 : 공영주택이 위치한 구역 및 주변지역의 상황, 공영주택의 설비 등 편리성 요소를 고려하여 사업주체가 정하는 계수로 사업주체의 재량으로 결정(0.5~1.3)
주 : 편리성계수는 1.3 이하이거나 1.6을 입지계수로 나눈 값 중 수치가 작은 값을 사용함.
자료 : 「공영주택법 시행령」(2017.12.22. 개정); 박은철, 2018, 연구연수 결과보고서; 이용만 외, 2018, 「지속가능한 공공임대주택 공급 및 관리운영을 위한 정책 방안 연구」, 서울주택도시공사.

- 2011년 「공영주택법」 개정을 통해, 공영주택의 임대료는 입주 시 본래계층(저소득 일반 계층)과 재량계층(특수 계층)으로 나누어 소득기준을 지방정부의 조례로 결정할 수 있게 함.
 - 공영주택의 일종인 개량주택 입주자들은 공영주택 입주자들보다 한층 더 주거가 취약한 가구들로, 그 소득기준이 현저히 낮음.
 - 이에 따라 본래계층은 참작기준소득(소득 2.5분위 이하, 월소득 20.0만 엔 이하)을 참고하여 재량계층의 임대료기준 이하로 임대료가 결정되고 있음.
 - 재량계층의 경우에는 상한액(소득 5분위 이하, 월소득 32.2만 엔 이하) 이하로 임대료가 결정됨.
 - 수입초과자는 입주가 불가능하고, 입주 후 수입초과자가 될 경우 고액소득자로 분류되어 명도나 퇴거를 요구할 수 있음.
- 임대료산정 기초액은 가구의 연간소득에서 공제금액을 제외한 뒤 12개월로 나눈 금액인 월

35) 2007년 공영주택법 개정 이전에는 평균 30%(+1%) 수준으로 설정됨.

소득을 기준으로 함.

- 연간소득에는 급여소득(회사원, 일용직, 아르바이트 급여), 사업소득(자영업, 농업·어업 등에 의한 소득), 연금소득(국민연금, 후생연금 등)이 포함됨.
- 환족연금, 장애연금, 실업급여, 생활비로 송금받은 금액, 산재보험료, 생활보호 부조비, 지원급부금 등의 비과세 소득과 퇴직금과 같은 일시적인 소득은 입주자 월소득에 포함시키지 않음.
- 1인당 공제금액은 동거친족 38만 엔, 특정부양 친족 25만 엔, 노인부양 친족 및 노인 공제대상 배우자 10만 엔, 배우자 사망 시 27만 엔, 장애인 27만 엔, 특별장애인 40만 엔임.

[표 6-8] 일본 공영주택의 소득분위별 임대료산정 기초액

구분 (소득 하위)	공영주택		개량주택		
	입주가구의 월소득	임대료산정 기초액	입주가구의 월소득	임대료산정 기초액	
일 반 주	I 10% 이하	12.3만 엔 이하	37,100엔	10.4만 엔 이하	34,400엔
	II 10% 초과~15%	12.3만 엔 초과~15.3만 엔	45,000엔	10.4만 엔 초과~12.3만 엔	39,700엔
	III 15% 초과~20%	15.3만 엔 초과~17.8만 엔	53,200엔	12.3만 엔 초과~13.9만 엔	45,400엔
	IV 20% 초과~25%	17.8만 엔 초과~20.0만 엔	61,400엔	13.9만 엔 초과~15.8만 엔	51,200엔
수 입 초 과	V 25% 초과~32.5%	20.0만 엔 초과~23.8만 엔	70,900엔	15.8만 엔 초과~18.6만 엔	58,500엔
	VI 32.5% 초과~40%	23.8만 엔 초과~26.8만 엔	81,400엔	18.6만 엔 초과~21.4만 엔	67,500엔
	VII 40% 초과~50%	26.8만 엔 초과~32.2만 엔	94,100엔	21.4만 엔 초과~25.9만 엔	79,000엔
	VIII 50% 초과	32.2만 엔 초과	107,700엔	25.9만 엔 초과	91,900엔
고액소득자	60% 초과	-	-	31.3만 엔 초과	근방·동종 주택 임대료

주 : 월소득은 연소득 가운데 각종 공제액을 제한 다음에 12로 나눈 금액임.

자료 : 「공영주택법 시행령」; 公共住宅事業者等連絡協議, 2015, 「会公営住宅の整備に係る東北地区説明会」.

- 신규 공영주택에 입주하거나 재건축·재생 등의 개편으로 다른 공영주택에 입주하는 경우, 재해·재난 등으로 공영주택으로 입주하게 된 경우에는 입주자의 임대료부담 경감을 위한 조치를 시행하고 있음.
 - 새로 입주하는 공영주택의 임대료에서 종전에 살던 주택의 임대료를 뺀 값에, 입주기간 구분에 따라 정해진 비율을 곱한 금액을 임대료에서 감액하고 있음.

[표 6-9] 일본 공영주택의 임대료 경감조치

입주기간	감액률	입주기간	감액률
1년 이하	6분의 5	3년 초과 ~ 4년	6분의 2
1년 초과 ~ 2년	6분의 4	4년 초과 ~ 5년	6분의 2
2년 초과 ~ 3년	6분의 3	5년 초과	감액 없음

자료 : 「공영주택법 시행령」, 2017.12.22. 개정.

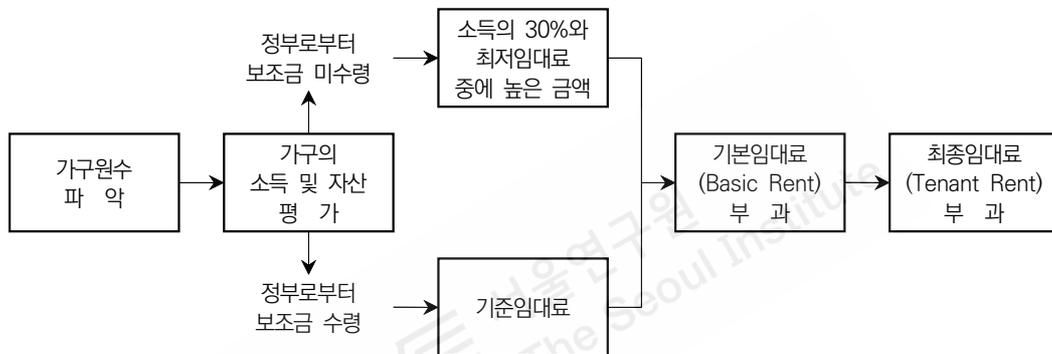
- 법률 제16조에 따르면, 공영주택의 임대료는 매년 입주자의 수입신고를 토대로 입주자

5_ 캐나다의 임대료체계

- 저소득가구를 대상으로 하는 브리티시 컬럼비아(BC)주의 공공임대 및 사회주택 임대료 체계를 살펴봄.
 - BC주의 주택정책은 BC Housing³⁷⁾이 직접 소유·운영하는 공공임대 및 사회주택을 포함하는 저렴한 임대주택(affordable housing)의 재고를 확대하는 것이 목표임 (British Columbia, 2014).

1) 임대료 산정방법

- BC주의 공공임대주택 임대료는 원칙적으로 가구소득과 연동하여 책정하고 있으며, 그 외에도 정부지원금 수혜 여부와 가구원수를 고려하여 책정함(BC Housing, 2018b).



자료 : BC Housing, 2018, *Rent Calculation Guide, Housing Provider Kit*.

[그림 6-2] 캐나다 BC주 공공임대 및 사회주택의 가구별 임대료 산정절차

- BC주와 BC Housing은 *Rent Calculation Guide*(2019)를 발간하여 공공임대 및 사회주택의 공급주체가 임차가구의 임대료를 산정하는 기준을 제시하였음.
- 정부에서 별도의 소득보조금을 지원받지 않는 가구(NO income from Income Assistance)는 가구소득의 30% 또는 최저임대료 중에 높은 금액을 기본임대료로 결정함. 가구가 납부하는 최종임대료는 기본임대료에 난방비용, 주차비, 세탁실 및 수도요금 등을 포함하는 관리비까지 합한 금액으로 산정함.
- 정부의 소득보조금을 받는 가구(ANY income from Income Assistance)는 기준임대료를 기본임대료로 결정하고, 최종임대료는 난방비용과 관리비를 포함하여 산정함.
- 정부보조금을 받는 가구의 기준임대료가 정부보조금을 받지 않는 가구의 최저임대료보다 높은 이유는 보조금이 포함되어 산정되기 때문임.

37) BC Housing은 공공임대 및 사회주택, 노숙인 쉼터·주택 프로그램, 주거비보조 프로그램 등을 운영·관리하는 공공기관임.

[표 6-12] British Columbia주 가구규모별 공공임대주택 기본임대료 및 최저임대료

(단위 : CAD달러)

구 분	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인	8인	9인	10인
기본임대료 (정부보조금 받는 가구)	320	510	595	646	680	715	750	780	815	850
최저임대료 (정부보조금 없는 가구)	148	226	273	328	381	435	487	542	595	649

주 : 2019년 4월부터 해당 임대료 적용

자료 : BC Housing, 2018, *Rent Calculation Guide*, Housing Provider Kit, App.B.

- 예를 들어, 자녀가 2명인 한부모의 경우 최저임대료는 257달러임([표 6-13] 참조).
 - 하지만 총소득의 30%가 280달러일 경우, 280달러와 성인 1인 소득보조 임대료 320달러를 합한 금액인 600달러(280달러+320달러)가 부과됨.

[표 6-13] British Columbia주의 공공임대 및 사회주택 임대료 산정예시(2019년)

예 시	가족구성	구성원수	소득	임대료산정	기준임대료
미성년자녀 1명, 성년자녀 1명인 부부	부부 + 아동	3	○	총소득의 30%와 \$257 중에 높은 금액	총소득의 30%와 \$257 중에 높은 금액
	성년자녀	1	×	\$140	+ \$140
3명의 자녀가 있는 한부모	성인1명, 미성년자녀 3명	4	○	총소득의 30%와 \$308 중에 높은 금액	총소득의 30%와 \$308 중에 높은 금액
	성인1명, 미성년자녀 2명	3	○	총소득의 30%와 \$257 중에 높은 금액	총소득의 30%와 \$257 중에 높은 금액
	성년자녀 1명	1	○	\$320	+ \$320

자료 : BC Housing, 2019.1, *Rent Calculation Guide*, Housing Provider Kit, p.2.31.

- 가구의 소득산정 시에는 정부의 소득보조금(Income Assistance), 급여 및 사업소득, 고용보험, 직업훈련수당, 아동수당, 가족 등으로부터의 이전소득, 임대수입 및 주식배당금, 연금 등이 포함됨.
 - 하지만 18세 이하 미성년 자녀의 수입, 19세~24세 대학생 자녀의 수입, 장학금, 아동보육 세금공제(Canada Child Tax Benefits) 및 보조금(BC Childcare Subsidy), 위탁부모 및 입주요양사 수입, 부가가치세 및 연말세금정산, 전쟁군인 보조금 및 퇴역군인 연금 등은 제외됨.
- 가구의 자산은 아래의 항목을 합산한 금액 중 10,000달러를 공제한 금액에서 1.0%를 곱한 후에 12개월로 나누어 월 소득에 포함시킴.
 - 현금 및 통장 잔고
 - 부동산, 주식 등의 현재가치
 - 정기적금, 펀드, 사업 자기자본
- 한편, BC주는 자녀가 있는 가구와 노인가구를 대상으로 임차보조금을 지원하고 있음.
 - 임차보조금 수급자격은 일반가구와 노인가구로 구분되며, 일반가구의 경우의 연소득은 40,000달러 이하, 자산은 100,000달러 미만이어야 함.

- 노인가구는 60세 이상이면서 12개월 이상 거주한 시민권자이어야 함.

[표 6-14] British Columbia주의 임차보조금 수급자격(2019년)

구 분	내 용
일반가구	- 연소득은 \$40,000 이하이고, 자산이 \$100,000 미만이어야 함 - 소득의 30%를 임대료로 지불하고 있어야 함 - 1명 이상의 미성년 자녀가 포함된 가구이어야 함 - British Columbia주에 12개월 이상 거주하고 있어야 함
노인가구	- 60세 이상이면서, British Columbia주에 12개월 이상 거주하고 있어야 함 - 배우자 및 본인이 시민권자이어야 함 - 소득의 30%를 임대료로 지불하고 있어야 함 - 캐나다 보건부(Ministry of Health)로부터 생계급여를 받고 있지 않아야 함

자료 : www.bchousing.org

- 임차보조금은 총 수입의 30%와 임대료의 차이만큼 지원되는데, 임대료의 기준은 가구 원수 및 3개 지역(Zone)³⁸⁾에 따라 달라지는 최대임대료임.

[표 6-15] British Columbia주의 지역별 가구원수별 최대임대료(2019년)

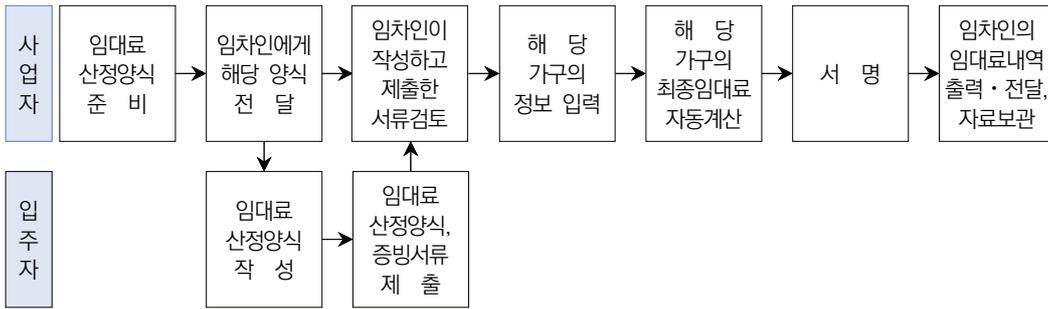
가구원수	Zone 1	Zone 2	Zone 3
3인 이하	\$1,108	\$1,086	\$1,068
4인 이상	\$1,250	\$1,136	\$1,117

자료 : www.bchousing.org

2) 온라인 시스템의 운영

- 공공임대주택 임대인은 임차인이 지불할 최종임대료(TRC)를 산정하기 위하여 'Housing Connections'라는 온라인 시스템을 활용하고 있음.
 - 해당 시스템을 사용하면 서류작업을 간소화할 수 있어 편리하고, 계산의 오류와 실수를 최소화할 수 있어 유용함.
 - 또한 임차인의 개인정보가 안전하게 보호되고, 입력값에 따른 해당가구의 최종임대료와 정부의 보조금 등이 자동으로 계산되어 바로 확인할 수 있음.

³⁸⁾ Zone 1은 메트로 밴쿠버지역으로 Aldergrove, Anmore, Belcarra, Bowen Island, Burnaby, Coquitlam, Delta, Langley, Lions Bay, North Vancouver, Maple Ridge, Milner, New Westminster, Pitt Meadows, Port Coquitlam, Port Moody, Richmond, Surrey, Tsawwassen Vancouver, West Vancouver and White Rock 등 21개 지역으로 구성됨. Zone 2는 Abbotsford, Agassiz, Central Saanich, Chase, Colwood, Dawson Creek, Esquimalt, Fort St. John, Highlands, Kamloops, Kelowna, Lake Country, Langford, Lantzville, Logan Lake, Metchosin, Mission, Nanaimo, New Songhees, North Saanich, Oak Bay, Peachland, Penticton, Prince George, Saanich, Saanichton, Sidney, Sooke, Squamish, Terrace, Union Bay, Victoria, View Royal, West Kelowna 등 34개 지역을 포함함. Zone 3은 Zone 1과 Zone 2를 제외한 BC주 나머지 지역으로 구분됨.



자료 : BC Housing, 2018, *Rent Calculation Guide, Housing Provider Kit.*

[그림 6-3] 캐나다 BC주의 온라인을 통한 임대료 산정절차



6_ 정책적 시사점

- 우리나라와 같이 자유주의적 복지국가군에 속한 선진국은 주요 정책대상자 및 입주가구의 부담능력을 감안한 소득연동형 임대료체계를 마련·시행하고 있음.
 - 이들 국가의 소득연동형 임대료는 비교적 넓은 스펙트럼을 형성하고 있는데, 임대료 산정방식 및 기준에 가구소득의 일정 부분이 포함되어 있는 것이 특징임.
 - 미국(뉴욕시)은 표준품질 임대주택의 시장임대료의 80%와 가구소득의 일정 비율 가운데 낮은 금액을 부과하고 있음.
 - 영국은 가구의 소득과 함께 주택의 시세(임대료, 가격)·규모(침실수) 등을 고려하여 임대료를 산정하고 있는데, 시세의 50% 수준에서 임대료를 부과하는 것을 목표로 하고 있음.
 - 일본의 공영주택 임대료는 가구의 소득뿐만 아니라 주택의 입지·규모·경과연수·편리성 등을 반영하고 산정하고 있음. 임대료산정의 기초가 되는 금액은 가구소득의 31%~33%이며, 여기에 주택의 시세 및 품질을 감안하여 지방정부가 임대료를 산정·부과하고 있음.
 - 캐나다(BC주)는 가구소득의 30%와 최저임대료 중에 높은 금액을 임대료로 부과하고 있어, 미국과 유사한 임대료산정방식을 사용하고 있음.
 - 그러나 정부보조금을 받는 가구는 기본임대료가 높게 설정되어 있어, 다른 사회 복지수당과의 중복수혜를 방지하는 정책을 펴고 있음.
 - 대부분의 선진국이 가구자산의 한도액을 설정하여 입주자격을 부여하는 데 비해, 캐나다는 10,000달러를 초과하는 금액에 1.0%를 곱하여 12개월로 나누어 소득으로 환산하는 제도를 운영하고 있음.

[표 6-16] 주요 선진국의 공공임대주택 임대료 산정방법

구분	미 국 (뉴 욕)	영 국	일 본 (공영주택)	캐나다 (브리티시 컬럼비아)
산정 방식	- 거주자의 소득, 주택의 가치에 기반하여 지역 공공 주택청이 산정	- 거주자의 소득, 주택의 시세·면적 등을 고려하여 기준임대료 산정	- 거주자의 소득에 기반하고, 주택의 입지·규모·경과연수·편리성을 반영하여 산정	- 거주자의 소득, 정부보조금 수령 여부 등을 고려하여 기본임대료 산정
기준 및 내용	- 뉴욕시 최대임대료 = 공정시장임대료(FMR)의 80% 수준인 최대임대료와 소득연동형 임대료(조정 후 가구소득의 30% 수준) 중에 낮은 금액을 부과	- 기준임대료 = {공영/사회주택 평균임대료 × 70% × (지역 평균소득 ÷ 국가 평균소득) × 침실수 가중치} + {공영/사회주택 평균임대료 × 30% × (해당 주택의 가격 ÷ 국가 평균 주택가격)}	- 공영주택 임대료 = 임대료산정 기초액(소득하위 25% 이하와 25% 초과~50%를 다르게 적용) × 입지계수 × 규모계수 × 경과연수계수 × 편리성계수	- 기본임대료 1(정부보조금 미수령) = 소득의 30%와 최저임대료 중에 높은 금액 - 기본임대료 2(정부보조금 수령) = 사업자가 정하는 기준임대료

- 선진국의 사례를 살펴볼 때, 우리나라의 공공임대주택 임대료체계를 개선하기 위한 정책적 시사점은 다음과 같음.
- 첫째, 건설원가연동형 임대료체계는 경년변화에 따라 많은 문제점을 유발하였고, 이에 따라 주요 선진국은 개선이 아닌 개혁을 단행하였다는 점임. 이렇게 선진국이 임대료 개혁을 시행한 공통적인 이유는 대체로 다음과 같음.
 - ① 임대료가 입주자의 부담능력을 훨씬 상회하는 수준으로 책정되지 않도록 함.
 - ② 수직적·수평적 형평성을 갖춘 임대료체계로 개편하여 임차인의 혼동을 최소화함.
 - ③ 공공임대 및 사회주택의 재고관리를 촉진하기 위해 사업주체의 운영비를 보전하여야 함.
 - ④ 저렴하게 건설·공급된 주택에 장기간 거주한 임차인만 혜택을 보는 시설로 변질되지 않도록 함.
- 둘째, 입주자의 부담가능성을 고려한 공공임대 및 사회주택 정책을 시행중인 선진국은 같은 단지 내에 비슷한 품질의 주택이라 할지라도, 가구의 사회·경제적 상황에 따라 임대료를 다르게 부과하고 있음.
 - 특히 가구원수에 따라 일정한 주거기준을 충족하는 주택에 저소득층을 입주시키고 있으며, 입주자격도 가구원수에 따라 다르게 설정되어 있음.
 - 하지만 소득활동을 하는 가구원수(예를 들면, 외벌이 / 맞벌이)에 따라 입주 및 거주 기준을 다르게 설정하는 경우는 찾아보기 힘들.
- 셋째, 공공임대주택의 재고를 감안할 때 입주자격을 강화하여 주거빈곤가구와 저소득층(소득 4분위 이하)이 우선적으로 입주할 수 있도록 개선하는 것이 필요함.
 - 영국은 ETHOS(European Typology on Homelessness and Housing Exclusion)에 따라 합리적 우선배정 순위를 준수하여 공공임대 및 사회주택을 배분하고 있음.
- 넷째, 공공임대주택의 입주자격뿐만 아니라 ‘거주자격’ 기준을 신설하여 운영할 필요가 있음.
 - 단, 거주자격을 초과할 경우에는 시장임대료를 부과하여 자연스럽게 시장에서 주택을 구하도록 유도할 필요가 있음.
 - 이를 위해서는 입주자의 소득 및 자산을 주기적으로 모니터링하고, 시장임대료 부과 등의 조치가 마련되어야 할 것임.

07

소득연동형 임대료체계의 도입



- 1_ 새로운 임대료체계의 원칙
- 2_ 새로운 임대료체계의 전제
- 3_ 소득연동형 임대료체계의 도입방안
- 4_ 임대료체계 개편(안)의 영향

07. 소득연동형 임대료체계의 도입

1_ 새로운 임대료체계의 원칙

- 건설원가연동형 임대료에서 탈피하고, 비교임대료의 맥락에서 결정되는 시세연동형 임대료를 동시에 개선하는 방향으로 임대료체계를 개편할 필요가 있음. 이를 위해 다음과 같은 목표 하에 임대료체계를 개편하도록 함.
- 첫째, 수직적·수평적 형평성을 갖춘 임대료체계를 구축하여 정책대상자 및 입주자에게 혼동을 주지 않도록 함.
 - 입주자뿐만 아니라 입주 희망자도 자신이 지불하여야 하는 공공임대주택의 임대료 수준을 예상/가늠할 수 있도록 함.
 - 행정기관의 공무원, 공급·운영기관의 직원도 직관적으로 이해할 수 있는 산정방식으로 임대료의 신뢰성을 제고함.
- 둘째, 가구의 부담능력을 고려한 소득연동형 임대료체계를 도입하되, 주택의 시세(가치) / 품질도 함께 연동하도록 함.
 - 가구소득의 일정 부분(RIR)을 기준으로 임대료를 책정·부과하도록 함으로써 빈곤층의 임대료부담은 줄이고, 이외의 계층은 적정임대료를 지불하면서 거주하도록 함.
- 셋째, 가구소득과 자산을 중심으로 입주자격과 함께 거주자격을 마련하여 정책의 효율성과 형평성을 동시에 추구함.
 - 가구자산은 입주자격과 거주자격을 충족하였는가를 판단하는 기준으로 활용함.
 - 현재 공공임대주택 입주자 가운데 소득과 상관없이 입주할 수 있는 경우도 있는데, 모든 입주자의 소득 및 자산기준을 마련함으로써 수직적 형평성을 강화하도록 함.
 - 입주자격 및 거주자격을 초과하더라도 강제로 퇴거시키지 않음. 단, 매년 소득 및 자산조사를 시행하여, 거주자격을 초과한 가구에 대해서는 주변시세에 상응하는 임대료를 부과하도록 함.
- 넷째, 주택의 이질성에 따른 임대료의 격차를 줄이기 위해 지역성이 반영된 임대료로 책정함.
 - 비교임대료 방법으로 시세를 판단하지 말고, 읍·면·동(또는 시·군·구) 단위의 지역시세와 연동하여 임대료를 책정하도록 함.

- 이를 통해 동일한 생활권에 거주하고 있는 경우에는 유사한 수준의 임대료를 부담하도록 함.
- 다섯째, 신규임대, 공가임대에 우선 적용하고, 기존 임차인은 10년~20년에 걸쳐 적용하여 임대료의 격변(급격한 상승)을 방지함.
 - 또한 도입기에 나타날 수 있는 정부부문의 예산부담을 완화하기 위해 운영주체의 전체 임대료수입 감소를 최소화함.
 - 재정부담이 크게 증가하면, 정부는 새로운 임대료체계 도입에 소극적인 태도를 보일 수 있기 때문임.
- 우리나라의 공공임대주택은 건설원가연동형과 시세연동형으로 임대료가 책정되어 왔음. 시세연동형으로 임대료를 산정하기 시작한 것도 장기전세주택(SHift)과 행복주택이 도입되면서부터임. 공공임대주택 임대료체계의 특징 및 문제점은 다음과 같이 정리할 수 있음.
 - 첫째, 유형별로 임대료 산정방식이 다양한 공급자 중심의 임대료체계라는 점임.
 - 그럼에도 불구하고 운영비용에 대한 보조가 미미하고, 주거비 보조제도와의 결합도 낮은 수준임.
 - 둘째, 건축연한이 길어질수록 시세 대비 임대료비율이 낮아지는 특성이 있음.
 - 이에 따라 중산층 이상 가구는 공공임대주택에 입주하면 자발적으로 퇴거하는 사례가 거의 없어 정책의 효과성과 주택의 활용성이 낮은 편임.
 - 셋째, 정부의 재정지원 규모에 따라 임대료가 책정되어, 정책대상(입주가구)의 경제적 부담능력이 고려되지 않음.
 - 유형에 따라서는 높은 임대료가 빈곤층에게 진입장벽으로 작용하여, 정책의 형평성을 저해하고 있음.
 - 넷째, 소득과 상관없이 입주할 수 있거나, 고소득층도 입주할 수 있는 유형이 존재함.
 - 주택배분의 합리성이 결여됨에 따라, 정책적 성과를 제대로 판단하지 못하는 결과가 초래되고 있음.
- 따라서 공공임대주택의 임대료체계 개편은 공공임대주택의 통합운영을 전제로 하여 배분체계의 재정비와 함께 추진될 필요가 있음.
 - 사업주체의 재무건전성과 임차인의 부담능력을 동시에 만족시킬 수 있는 임대료 산정방식이 마련되어야 함.
 - 공공임대주택 정책의 지속가능성을 위해 공급자의 재무건전성을 확보하기 위한 방안도 모색되어야 함.
 - 가구소득만을 기준으로 임대료체계를 구축하기보다는 시세 또는 품질도 복합적으로 고려된 임대료체계의 도입이 필요한 것임.

건설원가연동형 / 시세연동형 임대료체계의 단점을 극복할 필요

- 유형별로 임대료 산정방식이 다양한 공급자 중심의 임대료체계, 운영비용에 대한 보조 미미, 주거비 보조제도와의 결합도 낮은 수준
- 건축연한 및 경년변화에 따라 시세에 비해 매우 낮은 임대료수준인 경우가 발생 → 중소득층 이상 가구의 지속거주에 따른 공공임대주택의 활용성 저하
- 정책대상(입주가구)의 부담능력을 고려하지 못한 임대료수준, 빈곤층에게는 진입장벽 → 정책의 형평성 저해
- 소득과 상관없이 입주할 수 있거나, 고소득층도 입주할 수 있는 유형이 존재 → 주택배분의 합리성 결여, 정책의 형평성 저해

〈공공임대주택 정책의 선진화〉
 ① 유형통합, ② 배분체계 재정비, ③ '임대료체계 개편', ...

소득연동형 임대료체계 도입 I(안)
소득(1순위 기준) + 품질·성능(2순위 기준)

- 입주자 / 거주자 소득의 일정 부분을 기준으로 임대료를 책정하되, 주택의 품질·성능 등을 감안하여 설정 → 가구 중심의 임대료로 소득연동형 도입
- 기준임대료 설정이 비교적 용이
- 입지가 양호한 임대주택에 대한 선호현상 발생
- 사업자의 회계적 균형을 위해 운영비용 보조제도의 마련 필요
- 사회 전반적으로 소득파악을 위한 제도개선 필요

소득연동형 임대료체계 도입 II(안)
시세·가치(1순위 기준) + 소득(2순위 기준)

- 주택의 가치·시세 등을 감안하여 임대료를 책정하되, 입주자 / 거주자 소득의 일정 부분을 상한으로 설정 → 주택 중심의 임대료로 소득연동형 도입
- 기준임대료 설정이 쉽지 않고, 임대료 감액 / 운영비 보조제도가 필요
- 지역적·입지적 특성을 반영하기 위해서는 중앙정부와 지방정부 간의 역할분담이 필요
- 주택시장 안정화를 위한 공공부문의 노력 필요

[그림 7-1] 공공임대주택의 소득연동형 임대료체계 도입방향

- 공공임대주택의 소득연동형 임대료체계의 도입은 다음과 같이 2가지 방향으로 정리할 수 있음.
- 첫 번째 방식(도입 I안)은 가구소득의 일정 부분을 기준으로 임대료를 책정하되, 주택의 품질·성능을 감안하여 설정하는 방식임.
 - 이는 정책대상가구의 소득을 1순위 기준으로 하여 기준임대료를 설정하는 것이며, 간단히 말하자면 가구중심의 소득연동형 임대료임.
 - 이 방식은 기준임대료의 설정이 비교적 용이하나, 입지와 품질이 양호한 임대주택에 대한 선호현상이 크게 발생할 것으로 예상됨.
 - 지불임대료 수준이 주택의 관리·운영비용보다 낮을 경우 사업자의 회계적 균형 또는 재무건전성을 위해 운영비 보조제도를 마련할 필요가 있음.
 - 또한 사회 전반적으로 소득을 제대로 파악할 수 있도록 제도의 개선도 수반되어야 할 것임.
- 두 번째 방식(도입 II안)은 주택의 시세·가치를 중심으로 임대료를 책정하되, 입주가구 소득의 일정 부분을 상한으로 설정하는 방식임. 이를 간단히 말하자면 주택 중심의 소득연동형 임대료인 것임.
 - 임대주택시장에 대한 꾸준한 모니터링뿐만 아니라 개별 공공임대주택의 시세 및 가치를 파악하고 있어야 하므로, 기준임대료의 설정이 쉽지 않을 것으로 예상됨.

- 서울과 같이 주택가격 및 임대료 수준이 높은 지역에서는 빈곤층에 대한 임대료 감액 및 운영비 보조제도도 부가적으로 마련될 필요가 있음.
- 주택의 지역적·입지적 특성을 반영한 임대료를 부과하기 위해서는 중앙정부와 지방 정부 간의 역할분담이 필수적이며, 시장임대료 상승에 따른 입주자의 임대료부담 증가를 예방하기 위해 주택시장 안정화를 위한 공공부문의 노력이 필요할 것임.



2_ 새로운 임대료체계의 전제

1) 가구규모별 입주자격 및 소득수준별 최대임대료

- 가구규모별로 소득에 따른 입주자격을 마련할 필요가 있으며, 가구소득은 가구규모별 균등화지수를 이용하여 배분의 형평성을 추구하여야 함.
 - 다음 표에서 보는 바와 같이 선진국은 가구규모에 따라 공공임대 및 사회주택에 입주할 수 있는 소득기준을 설정하고 있음.
 - 공공임대 및 사회주택을 일반화 또는 보편화된 주택정책으로 활용하고 있는 경우에는 가구균등화지수가 OECD의 지수보다 폭이 큼. 이에 비해 저소득층에 대한 정책적 배려가 큰, 즉 잔여화된 경우에는 그 폭이 작은 것을 알 수 있음.

[표 7-1] 주요 선진국 공공임대 및 사회주택의 가구소득(입주자격) 균등화지수

(단위 : 유로, 달러, 천 엔)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5 인	6 인
비교 : OECD 가구균등화지수		$\sqrt{1}$ 1.00	$\sqrt{2}$ 1.41	$\sqrt{3}$ 1.73	$\sqrt{4}$ 2.00	$\sqrt{5}$ 2.24	$\sqrt{6}$ 2.45
베를린 사회주택	소득한도	19,200	28,800	35,360	41,920	48,480	55,040
	균등화지수	1.00	1.50	1.84	2.18	2.53	2.87
파 리 PLAI(취약계층용)	소득한도	18,050	21,272	27,883	30,521	36,307	
	균등화지수	1.00	1.18	1.54	1.69	2.01	
파 리 PLUS(표준형)	소득한도	23,721	35,452	46,473	55,486	66,017	
	균등화지수	1.00	1.49	1.96	2.34	2.78	
뉴 욕 공공임대주택	소득한도	58,450	66,800	75,150	83,450	90,150	96,850
	균등화지수	1.00	1.14	1.29	1.43	1.54	1.66
시카고 공공임대주택	소득한도	47,400	54,200	60,950	67,700	73,150	78,550
	균등화지수	1.00	1.14	1.29	1.43	1.54	1.66
도 쿨 도영주택 일반가구	소득한도	1,890	2,270	2,650	3,030	3,410	
	균등화지수	1.00	1.20	1.40	1.60	1.80	
도 쿨 도영주택 특별가구	소득한도	2,560	2,940	3,320	3,700	4,080	
	균등화지수	1.00	1.15	1.30	1.45	1.59	
NSW 공공임대주택 (2005년 이전)	소득한도	20,540	26,000	30,160	34,580	37,440	40,300
	균등화지수	1.00	1.27	1.47	1.68	1.82	1.96

주 : 독일, 미국, 호주 사례는 6인 가구까지만 표기함.

- 2017년 통계청의 '가계동향조사'를 분석한 결과 1인 가구의 평균소득은 224.5만 원으로 나타남.
 - 2인 가구는 368.0만 원으로 1인 가구의 1.64배, 3인 가구는 1인 가구의 2.21배, 4인 가구는 1인 가구의 2.57배로 나타남. 하지만 5인 이상 가구는 1인 가구의 2.52배 밖에 되지 않는 것으로 분석됨.
 - 소득분위에 따른 가구소득을 파악하기 위해 가구원수별로 10%마다 경계값을 구함.

[표 7-2] 도시근로자가구의 월평균 경상소득 분포

(단위 : 가구, 원)

구 분	1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상
표본수	1,207	2,000	1,622	1,666	446
평 균 (가구균등화)	2,245,230 (1.00)	3,680,185 (1.64)	4,957,333 (2.21)	5,763,243 (2.57)	5,665,057 (2.52)
10% 경계값	800,000	1,379,847	2,089,220	3,014,892	2,680,000
20% 경계값	1,087,188	1,839,849	2,866,000	3,564,820	3,479,000
30% 경계값	1,388,292	2,292,000	3,459,542	4,176,195	4,046,651
40% 경계값	1,674,000	2,651,998	3,833,430	4,600,000	4,595,958
50% 경계값	1,873,000	3,091,220	4,383,000	5,035,000	5,064,000
60% 경계값	2,177,405	3,548,638	5,008,061	5,564,111	5,430,540
70% 경계값	2,497,295	4,137,686	5,765,536	6,449,094	6,240,355
80% 경계값	3,047,000	5,119,365	6,827,597	7,470,587	7,594,129
90% 경계값	4,004,000	6,633,170	8,203,393	9,081,181	9,975,427

자료 : 통계청, 2017, 가계동향조사.

- 10%마다의 경계값을 평균 가구소득으로 나누어 가구원수별로 비율을 구함. 그 결과 소득 1분위는 평균 가구소득의 40%, 2분위는 55%, 3분위는 65%, 4분위는 75%, 5분위는 85%, 6분위는 100% 수준인 것으로 나타남.
 - 현재까지 소득 2분위는 평균 가구소득의 50%, 4분위는 70%로 사용하였는데, 최초 적용 당시보다 맞벌이가구가 늘어나 가구소득이 증가한 것으로 판단됨.

[표 7-3] 도시근로자가구의 소득분위별 월평균 경상소득 대비 경계값의 비율

(단위 : 원, %)

구 분	1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체	〈비교〉 조정비율
평 균	2,245,230	3,680,185	4,957,333	5,763,243	5,665,057	4,363,967	
10% 경계값비율	35.6	37.5	42.1	52.3	47.3	43.0	40
20% 경계값비율	48.4	50.0	57.8	61.9	61.4	55.9	55
30% 경계값비율	61.8	62.3	69.8	72.5	71.4	67.6	65
40% 경계값비율	74.6	72.1	77.3	79.8	81.1	77.0	75
50% 경계값비율	83.4	84.0	88.4	87.4	89.4	86.5	85
60% 경계값비율	97.0	96.4	101.0	96.5	95.9	97.4	100
70% 경계값비율	111.2	112.4	116.3	111.9	110.2	112.4	115
80% 경계값비율	135.7	139.1	137.7	129.6	134.1	135.2	135
90% 경계값비율	178.3	180.2	165.5	157.6	176.1	171.5	

자료 : 통계청, 2017, 가계동향조사.

- OECD 가구균등화지수를 적용하여 소득기준의 형평성을 확보함.
 - 3인 가구를 표준으로 하여 가구소득을 균등화함. 1인 가구의 평균소득은 286.2만원, 2인 가구는 404.8만원, 3인 가구는 495.7만 원, 4인 가구는 572.4만 원, 5인 가구는 640.0만 원, 6인 가구는 701.1만 원으로 추산됨.
 - 소득 4분위에 해당하는 평균 가구소득의 75%의 경우 1인 가구는 214.7만 원, 3인

가구는 371.8만 원, 5인 가구는 480.0만 원임.

[표 7-4] 가구원수별 공공임대주택의 소득기준 설정(안)

(단위 : 원)

구 분	1 인	2 인	3 인	4 인	5 인	6 인
OECD 균등화지수 조정	0.58	0.82	1.00	1.15	1.29	1.41
평균소득의 100% : 6분위	2,862,118	4,047,646	4,957,333	5,724,235	6,399,890	7,010,728
평균소득의 75% : 4분위	2,146,588	3,035,734	3,718,000	4,293,176	4,799,917	5,258,046
평균소득의 65% : 3분위	1,860,376	2,630,970	3,222,267	3,720,753	4,159,928	4,556,973
평균소득의 55% : 2분위	1,574,165	2,226,205	2,726,533	3,148,329	3,519,939	3,855,900
평균소득의 40% : 1분위	1,144,847	1,619,058	1,982,933	2,289,694	2,559,956	2,804,291

주 : 평균소득은 도시근로자가구의 월평균소득임.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 가구원수별 소득기준 설정(안)에 따라 공공임대주택 거주가구 분포를 분석한 결과, 도시근로자가구 월평균소득의 40% 이하(소득 1분위)가 49.7%를 차지하고 있는 것으로 나타남.
 - 소득수준별 입주가구의 분포는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택, 매입임대주택이 비슷하게 나타남.
 - 재개발·주거환경임대주택은 소득 1분위가 70.0%로 매우 높고, 행복주택은 소득 5-10분위의 중·고소득층이 53.8%를 차지하고 있음.

[표 7-5] 서울시 공공임대주택 거주가구의 소득수준별 분포

(단위 : 가구, () 안은 %)

구 분	평균소득의 40% 이하 : 1분위	평균소득의 40%~55% : 2분위	평균소득의 55%~65% : 3분위	평균소득의 65%~75% : 4분위	평균소득의 75%~100% : 5-6분위	평균소득의 100% 초과 : 7-10분위	계
영구임대	1,992 (53.04)	564 (15.02)	320 (8.52)	240 (6.39)	333 (8.87)	307 (8.17)	3,756 (100.00)
50년 공공임대	853 (49.19)	274 (15.80)	153 (8.82)	148 (8.54)	196 (11.30)	110 (6.34)	1,734 (100.00)
재개발·주거환경임대	3,845 (70.01)	816 (14.86)	343 (6.25)	196 (3.57)	207 (3.77)	85 (1.55)	5,492 (100.00)
국민임대	11,276 (51.96)	4,096 (18.88)	2,280 (10.51)	1,621 (7.47)	1,701 (7.84)	726 (3.35)	21,700 (100.00)
행 복	881 (15.74)	522 (9.33)	570 (10.19)	613 (10.95)	1,414 (25.27)	1,596 (28.52)	5,596 (100.00)
기존주택 매입임대	1,372 (59.78)	313 (13.64)	115 (5.01)	99 (4.31)	147 (6.41)	249 (10.85)	2,295 (100.00)
기타 임대	563 (45.04)	166 (13.28)	139 (11.12)	119 (9.52)	169 (13.52)	94 (7.52)	1,250 (100.00)
전 체	20,782 (49.69)	6,751 (16.14)	3,920 (9.37)	3,036 (7.26)	4,167 (9.96)	3,167 (7.57)	41,823 (100.00)

주 : 평균소득은 도시근로자가구의 월평균소득임.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 임대료 부담수준을 RIR 20% 또는 25%로 설정하였을 때, 입주자구가 지불하는 임대료의 최대한도액은 [표 7-6] 및 [표 7-7]인 것으로 계산됨.
 - 단, 수직적 형평성을 기하기 위해 소득 5-6분위는 1-4분위의 임대료 부담수준을 RIR 20%로 하더라도, RIR을 25%로 설정하도록 함.
 - 소득 5-6분위는 정부 / 공공의 지원 시에 자가구입이 가능한 계층이라고 판단되기 때문임.
 - 7분위 이상 계층은 자력으로 자가구입이 가능한 계층이므로 시장가격 수준으로 공공 임대주택의 임대료를 부과하도록 하는 것이 합리적임.

[표 7-6] RIR 20% 기준 소득수준별 지불임대료의 최대한도액

(단위 : 천 원)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5 인	6 인
평균소득의 40% 이하 : 1분위	보증금	26,168	37,007	45,324	52,336	58,513	64,098
	월 세	114	162	198	229	256	280
평균소득의 40%~55% : 2분위	보증금	35,981	50,885	62,321	71,962	80,456	88,135
	월 세	157	223	273	315	352	386
평균소득의 55%~65% : 3분위	보증금	42,523	60,136	73,652	85,046	95,084	104,159
	월 세	186	263	322	372	416	456
평균소득의 65%~75% : 4분위	보증금	49,065	69,388	84,983	98,130	109,712	120,184
	월 세	215	304	372	429	480	526
평균소득의 75%~100% : 5-6분위	보증금	81,775	115,647	141,638	163,550	182,854	200,307
	월 세	358	506	620	716	800	876
평균소득의 100% 초과 : 7-10분위		시장임대료 수준으로 부과					

주 : 1) 전체 임대료를 50% : 50%로 나누어 보증금과 월세로 부과하는 경우임.
 2) 수직적 형평성을 강화하기 위해 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

[표 7-7] RIR 25% 기준 소득수준별 지불임대료의 최대한도액

(단위 : 천 원)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5 인	6 인
평균소득의 40% 이하 : 1분위	보증금	32,710	46,259	56,655	65,420	73,142	80,123
	월 세	143	202	248	286	320	351
평균소득의 40%~55% : 2분위	보증금	44,976	63,606	77,901	89,952	100,570	110,169
	월 세	197	278	341	394	440	482
평균소득의 55%~65% : 3분위	보증금	53,154	75,171	92,065	106,307	118,855	130,199
	월 세	233	329	403	465	520	570
평균소득의 65%~75% : 4분위	보증금	61,331	86,735	106,229	122,662	137,140	150,230
	월 세	268	379	465	537	600	657
평균소득의 75%~100% : 5-6분위	보증금	81,775	115,647	141,638	163,550	182,854	200,307
	월 세	358	506	620	716	800	876
평균소득의 100% 초과 : 7-10분위		시장임대료 수준으로 부과					

주 : 전체 임대료를 50% : 50%로 나누어 보증금과 월세로 부과하는 경우임.

2) 주택규모 및 경과연수의 계수

- 공공임대주택 거주가구가 주택품질에 따라 차등화된 임대료를 부담하도록 하기 위해, 주택규모 및 경과연수에 따라 임대료를 증감시키는 방식을 도입할 필요가 있음.
 - 이에 따라 민간임대주택시장에서 주택규모 및 경과연수에 따른 임대료 변화율을 살펴보고, 이를 토대로 공공임대주택에 적용할 주택규모 및 경과연수의 계수를 도출하도록 함.
- 민간임대주택시장에서 주택의 주택규모(전용면적)³⁹⁾ 및 경과연수에 따른 월세환산 임대료의 증감 수준을 파악하기 위해 2017년~2018년 서울 전월세 실거래가 자료를 이용하여 회귀분석을 수행함.
 - 종속변수 : $\ln(\text{월세환산 임대료})$
 - 보증금의 월세전환율은 5.25%를 적용함.
 - 독립변수 : 전용면적, 경과연수(건축연한), 아파트 더미변수, 중생활권⁴⁰⁾ 더미변수
- 단, 공공임대주택 임대료와의 비교를 위해 분석대상을 아래와 같이 한정하였음.
 - 건축연도 : 1980년~2018년(경과연수 : 0년~38년)
 - 전용면적
 - 단독·다가구주택 및 연립·다세대주택 : $12\text{m}^2 \sim 115\text{m}^2$
 - 아파트 : $12\text{m}^2 \sim 85\text{m}^2$
 - 추가적으로, 이상치(outlier) 제거를 위해 전용 1m^2 당 월세환산 임대료를 기준으로 하여 표본의 상·하위 2.5%씩을 제거함.
- 해당 자료를 통해 산출한 월세환산 임대료는 평균 99.5만 원, 전용 1m^2 당 월세환산 임대료는 1.94만 원/ m^2 , 전용면적은 51.2m^2 , 경과연수는 17.2년임.
 - 자료 중 아파트가 차지하는 비율은 40.4%이며, 비아파트(단독·다가구주택, 연립·다세대주택)는 59.6%임.

39) 단독·다가구주택의 경우 계약면적을 사용함.

40) 서울 9개 중생활권은 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북1권(동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구), 동북2권(성북구, 강북구, 도봉구, 노원구), 서북권(마포구, 서대문구, 은평구), 서남1권(강서구, 양천구), 서남2권(구로구, 금천구, 영등포구), 서남3권(동작구, 관악구), 동남1권(서초구, 강남구), 동남2권(송파구, 강동구)으로 구분하였음.

[표 7-8] 주요 변수의 기초통계량(N=611,050)

구 분		평 균	표준편차	최솟값	최댓값	단 위
임대료	월세환산 임대료	99.48	67.87	6.19	415.63	만 원
	전용 1㎡당 월세환산 임대료	1.94	0.86	0.45	4.88	만 원/㎡
전용면적		51.17	22.17	12.00	115.00	㎡
경과연수		17.17	10.28	0.00	38.00	년
아파트		0.40	-	-	-	(더 미)

주 : 1) 보증금의 월세전환율은 5.25%를 적용함.

2) 경과연수는 2018년에서 건축연도를 뺀 값을 사용함.

3) 중생활권별 표본 크기 : 도심권 27,116개, 동북1권 94,109개, 동북2권 83,183개, 서북권 72,753개, 서남1권 62,999개, 서남2권 58,637개, 서남3권 68,220개, 동남1권 59,944개, 동남2권 84,089개

자료 : 국토교통부, 2017-2018, 전월세 실거래가 자료.

- 전체 표본(N=611,050), 아파트 표본(N=246,885), 비아파트 표본(N=364,165) 각각을 대상으로 하여, ln(월세환산 임대료)를 종속변수로 하고 전용면적, 경과연수, 아파트 더미변수, 중생활권 더미변수를 독립변수로 하는 회귀모형을 적합시킨 결과는 다음과 같음.

[표 7-9] 서울 민간임대주택의 ln(월세환산 임대료)에 대한 회귀분석 결과

구 분	전 체		아파트		비아파트		
	계 수	표준오차	계 수	표준오차	계 수	표준오차	
상 수	3.971	0.002	4.164	0.003	4.097	0.002	
전용면적	0.016	0.000	0.018	0.000	0.016	0.000	
경과연수	-0.018	0.000	-0.008	0.000	-0.023	0.000	
아파트	0.512	0.001					
중생활권	도심권	-0.215	0.002	-0.154	0.003	-0.212	0.003
	동북1권	-0.341	0.002	-0.263	0.002	-0.365	0.002
	동북2권	-0.523	0.002	-0.526	0.002	-0.539	0.003
	서북권	-0.344	0.002	-0.313	0.003	-0.335	0.002
	서남1권	-0.375	0.002	-0.356	0.002	-0.403	0.003
	서남2권	-0.441	0.002	-0.422	0.003	-0.435	0.003
	서남3권	-0.339	0.002	-0.264	0.003	-0.372	0.002
	동남2권	-0.224	0.002	-0.196	0.002	-0.243	0.002
N	611050		246885		364165		
F Value	178002 (<0.0001)		48032 (<0.0001)		45709 (<0.0001)		
R-Square	0.7622		0.6605		0.5566		

주 : 1) 중생활권 중 기준집단은 동남1권임.

2) 모든 계수는 0.1%의 유의수준에서 유의함.

자료 : 국토교통부, 2017-2018, 전월세 실거래가 자료.

- 아파트 표본과 비아파트 표본에 회귀모형을 적합시켰을 때 전용면적의 회귀계수는 각각 0.018, 0.016으로 그리 큰 차이를 보이지 않음.
 - 전용면적이 1㎡ 증가할 때 월세환산 임대료는 약 1.6%~1.8% 정도 증가하는 것

으로 나타남.

- 하지만 경과연수의 회귀계수는 각각 -0.008, -0.023으로 나타나 비교적 큰 차이를 보이고 있음.
 - 즉, 경과연수 1년 증가 시 아파트에서는 월세환산 임대료가 약 0.8% 감소하고, 비아파트에서는 월세환산 임대료가 약 2.3% 감소함.
 - 아파트는 단독·다가구주택 및 연립·다세대주택과 달리 계획수선이 이루어지고 있어 경과연수에 따른 품질·가치의 하락이 상대적으로 크지 않음.
 - 공공임대주택은 민간의 단독·다가구주택 및 연립·다세대주택보다는 잘 관리되고 있고, 시설관리에 신경을 써야 할 당위성도 있음.
 - 따라서 공공임대주택 임대료에 적용할 경과연수계수를 산출할 때 민간 비아파트에서의 경과연수 회귀계수를 그대로 활용하는 것은 문제가 있음.
- 이러한 결과를 토대로, 공공임대주택 임대료의 주택규모 및 경과연수의 계수를 산출 시 아래와 같이 회귀분석 결과를 활용함.
 - 주택규모계수는 민간임대주택시장의 특성을 그대로 반영하여, 전체 표본에 대한 회귀분석에서 나타난 전용면적의 회귀계수 0.016을 그대로 이용할 수 있을 것임.
 - 즉, 전용면적 1㎡당 공공임대주택 월세환산 임대료를 약 1.6% 증감시키는 것임.
 - 한편, 공공임대주택의 임대료가 기본적으로 민간임대주택의 경우보다 낮게 책정된다는 점, 임대료에 대한 주택규모의 탄력성을 상대적으로 감소시킴으로써 수평적 형평성을 추구하여야 한다는 점 등을 고려한 임대료 설정이 필요함.
 - 이러한 이유로 민간임대주택시장에서 나타나는 전용면적의 영향력을 50% 정도만 공공임대주택에 적용하는 것도 고려하여야 함. 전용면적 1㎡당 공공임대주택 월세환산 임대료를 1.6%뿐만 아니라 0.8%씩 증감시키는 것임.
 - 경과연수계수의 경우, 앞서 언급하였다시피 민간임대주택시장의 특성을 그대로 공공임대주택 임대료에 반영하기는 어려움. 따라서 전체 표본에 대한 회귀분석에서 나타난 경과연수의 회귀계수 -0.018을 그대로 사용하지 않고 50% 정도만 적용하도록 함.
 - 즉, 경과연수 1년당 공공임대주택 월세환산 임대료를 대략 0.9%씩 증감시키는 것임.

3) 지역시세

- 시세를 판단할 때, 비교임대료 방법을 사용하는 대신에 지역시세를 이용하여 주택의 이질성에 따른 임대료의 격차를 줄이려는 노력을 할 필요가 있음.
 - 지역시세는 읍·면·동 또는 시·군·구 단위로 구할 수 있는데, 여기에서는 동 단위의 지역시세를 아파트와 비아파트(단독·다가구주택 및 연립·다세대주택)로 구분하여 산출하도록 함.

- 이와 관련하여 2017년~2018년 서울의 전월세 실거래가 자료를 활용하여 법정동별로 전용 1㎡당 월세전환 임대료(전환율 연 5.25% 적용)를 계산하였음.
 - 단, 공공임대주택의 임대료와의 비교를 위해 건축연도(1980년~2018년)와 전용면적(비아파트 : 12㎡~115㎡, 아파트 : 12㎡~85㎡) 기준으로 표본을 한정함.
 - 또한 전용 1㎡당 월세환산 임대료를 기준으로 하여 표본의 상·하위 2.5%씩을 이상치로 간주하여 제거함.
- 지역시세는 법정동별로 계산되지만, 지역별로 대략적인 지역시세 수준을 살펴보기 위해 중생활권 및 자치구별 전용 1㎡당 월세전환 임대료를 살펴봄.
 - 서울시 전체는 전용 1㎡당 월세전환 임대료가 평균 1.94만 원인 것으로 나타났으며, 아파트의 경우 2.35만 원, 비아파트의 경우 1.67만 원임.

[표 7-10] 서울 중생활권 및 자치구별 전용 1㎡당 월세전환 임대료의 평균

(단위 : 만 원/㎡)

구 분		아파트	비아파트	전 체	구 분		아파트	비아파트	전 체	
도심권	용산구	2.80	1.72	2.05	서남1권	강서구	2.05	1.66	1.84	
	종로구	2.84	1.69	2.05		양천구	2.24	1.54	1.88	
	중 구	2.80	1.90	2.37		전 체	2.13	1.61	1.86	
	전 체	2.81	1.74	2.13	서남2권	구로구	1.96	1.32	1.64	
동북1권	광진구	2.68	1.75	1.93		금천구	1.83	1.41	1.52	
	동대문구	2.33	1.56	1.88		영등포구	2.39	1.66	1.97	
	성동구	2.80	1.65	2.31		전 체	2.11	1.48	1.74	
	중랑구	1.77	1.38	1.48	서남3권	관악구	2.26	1.78	1.88	
전 체	2.47	1.60	1.89	동작구		2.65	1.77	2.04		
동북2권	강북구	1.78	1.23	1.36		전 체	2.49	1.77	1.95	
	노원구	1.61	1.50	1.59	동남1권	강남구	3.09	2.08	2.58	
	도봉구	1.51	1.18	1.36		서초구	3.02	2.10	2.50	
	성북구	2.12	1.43	1.71		전 체	3.06	2.09	2.54	
전 체	1.71	1.34	1.54	동남2권	강동구	2.33	1.71	1.95		
서북권	마포구	2.64	1.90		2.20	송파구	2.83	1.89	2.27	
	서대문구	2.39	1.53		1.87	전 체	2.63	1.81	2.14	
	은평구	2.00	1.41	1.57	서울 전체			2.35	1.67	1.94
	전 체	2.39	1.62	1.89						

주 : 1) 보증금의 월세전환율은 연 5.25%를 적용함.

2) 비아파트는 단독·다가구주택과 연립·다세대주택임.

3) 공공임대주택 임대료 수준과의 비교를 위해 건축연도 1980년 이전, 전용면적 12㎡ 미만, 아파트는 전용면적 85㎡ 초과, 비아파트는 전용면적 115㎡ 초과 등을 제외하고 계산함.

자료 : 국토교통부, 2017-2018, 전월세 실거래가 자료.

- 중생활권별로 보면, 동남1권이 2.54만 원으로 가장 높음.
 - 강남구와 서초구의 전용 1㎡당 월세전환 임대료는 다른 자치구와 달리 아파트의 경우 평균 3만 원을 초과하고, 비아파트의 경우 평균 2만 원을 초과하고 있음.
- 지역시세가 가장 낮은 중생활권은 동북2권(1.54만 원)으로 나타남.

- 성북구는 전용 1㎡당 월세전환 임대료가 1.71만 원이지만, 강북구·노원구·도봉구의 지역시세는 평균 1.36만 원~1.59만 원 수준임.

4) 기 타

- 가구소득 수준에 따라 정책대상자가 입주할 수 있는 공공임대주택의 규모를 제한하지 않도록 함.
 - 다만, I(안)으로 도입 시에는 1인 가구가 일정 규모 이상의 주택에 거주할 경우에는 임대료를 할증하도록 함.
- 기준임대료에서 보증금이 차지하는 비중은 50%로 함.
 - 입주자가 지불하는 임대료에서 보증금이 차지하는 비중의 경우 40%~60%로 제한하도록 함.
 - 현재 서울시 공공임대주택 거주가구가 지불하고 있는 보증금의 월세전환분 : 월세는 1.84 : 1~2.26 : 1로 나타남. 공급·운영주체의 재정건전성과 저금리시대임을 감안할 때, 현재는 기준임대료에서 월세를 보증금으로 전환한 거주가구가 상당히 많은 것으로 판단됨.

[표 7-11] 소득수준별 서울시 공공임대주택의 보증금의 월세전환분 : 월세 비중

(단위 : 원, %)

구 분	보증금	보증금의 월세전환분 (A)	월 세 (B)	A : B
소득 1분위	49,024,270	214,481	116,459	1.84 : 1
소득 2분위	58,252,728	254,856	118,671	2.15 : 1
소득 3분위	59,845,737	261,825	123,234	2.12 : 1
소득 4분위	62,102,819	271,670	119,962	2.26 : 1
소득 5-6분위	67,771,437	296,500	140,822	2.11 : 1
소득 7-10분위	78,498,263	343,430	167,366	2.05 : 1

주 : 보증금의 월세전환분은 '보증금 × 5.25% ÷ 12'로 계산함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

3_ 소득연동형 임대료체계의 도입방안

1) 소득연동형 임대료체계 I (안)

(1) 임대료 산정방법

- 가구소득을 1순위 기준으로 하고, 품질 / 성능을 2순위 기준으로 하는 소득연동형 임대료체계의 도입 I(안)의 임대료는 다음과 같이 산정하도록 함.

[표 7-12] 소득연동형 임대료체계의 도입 I(안)의 임대료 산정방식

입주가구의 전년도 연소득 ÷ 12개월 × (20%~25%) × 주택규모계수 × 경과연수계수
※ 저렴성을 추구하는 공공임대주택의 특성과 임대시장의 가격안정을 추구하기 위해 가구의 RIR 20%~25%에 해당 하는 금액과 지역시세의 80% 가운데 작은 금액을 임대료로 부과

- RIR 20%를 적용하는 경우에도 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.
 - 소득 7-10분위에 대해서는 지역시세(시장임대료) 수준의 임대료를 부과함.
- 주택규모계수는 43㎡를 기준으로 $1 \pm (0.8\% \times \text{주택규모}) \sim 1 \pm (1.6\% \times \text{주택규모})$ 임.
 - 민간임대주택은 주택규모 1㎡당 임대료가 1.6%씩 증감하는 것으로 추정됨. 민간 임대주택과 동일하게 ' $1 \pm (1.6\% \times \text{주택규모})$ '를 적용하거나, 공공임대주택이라는 점을 감안하여 주택규모에 따른 임대료의 폭을 줄여 ' $1 \pm (0.8\% \times \text{주택규모})$ '로 조정함.

<예시> I(안)의 경우 주택규모계수

주택규모	13㎡	23㎡	33㎡	43㎡	53㎡	63㎡	73㎡
1±1.6%	0.52	0.68	0.84	1.00	1.16	1.32	1.48
1±0.8%	0.76	0.84	0.92	1.00	1.08	1.16	1.24

- 경과연수계수는 0년을 기준으로 $1 - (0.9\% \times \text{경과연수})$ 임.
 - 민간임대주택은 경과연수 1년당 임대료가 1.8%씩 증감하는 것으로 추정되었으나, 공공임대주택은 민간임대주택에 비해 계획수선이 잘 이루어지고 있다는 점에서 ' $1 - (0.9\% \times \text{경과연수})$ '로 조정함.

<예시> I(안)의 경우 경과연수계수

경과연수	0년	10년	20년	30년	40년	50년
1-0.9%	1.00	0.91	0.82	0.73	0.64	0.55

- RIR 20%~25% 기준 가구별 소득수준에 따른 지불임대료는 최소임대료(보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원) 이상으로 설정함.

- 최소임대료는 서울의 전월세 실거래가(2017년~2018년) 가운데 전용 12㎡~20㎡ 미만 주택의 임대료를 분석하여 하위 1%에 해당하는 금액을 적용함.
 - 서울시는 저리의 임대보증금 용자제도를 시행 중이고, 공공임대주택 거주자도 생계급여 및 주거급여를 받을 수 있어 빈곤층에 대한 최소임대료의 영향은 그리 크지 않을 것임.
- 임대료 할증 및 감액
- 임대료 할증 : 1인 가구는 전용 43㎡를 초과하는 공공임대주택에 거주할 경우 주거서비스 과소비를 예방하여 주택의 활용성을 높이는 측면에서 임대료를 30% 할증하도록 함.

〈참고〉 1인 가구 중 전용 43㎡ 초과 공공임대주택 거주가구의 비율

(단위 : %)

구 분	소득수준						전 체	
	1분위	2분위	3분위	4분위	5-6분위	7-10분위		
1인 가구	11.04	9.64	9.38	7.62	6.49	10.55	9.88	
공공임대주택 유형별	영구임대	0.05	-	-	-	-	-	0.03
	50년 공공임대	3.87	3.65	2.61	4.05	5.61	9.09	4.27
	재개발·주거환경임대	0.03	-	-	-	-	-	0.02
	국민임대	5.14	2.39	4.30	3.64	4.59	12.67	4.63
	행 복	0.91	0.57	-	-	-	-	0.20
	기존주택 매입임대	9.69	5.75	11.30	14.14	10.88	9.64	9.50
	기타임대	0.36	1.20	0.72	-	-	-	0.40
전 체	3.65	1.94	2.96	2.60	2.52	3.98	3.14	

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.
 2) 가구원수와 전용면적만을 고려하여 산정함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 임대료 감액 : 공공임대주택의 임대료체계를 ‘가구’ 중심으로 재설계하는 것이고, 공공부문은 적정품질의 임대주택을 입주자에게 제공할 의무가 있음. 따라서 최저주거기준 미달가구에 대해서는 임대료를 30% 감액하도록 함.

〈참고〉 공공임대주택 거주가구 중 최저주거(면적)기준 미달가구의 비율

(단위 : %)

구 분	소득수준						전 체	
	1분위	2분위	3분위	4분위	5-6분위	7-10분위		
가구원수별	1 인	0.33	0.66	0.73	1.06	1.11	0.84	0.60
	2 인	7.30	6.58	7.73	7.39	6.48	4.95	6.90
	3 인	17.36	15.01	10.25	11.59	16.67	20.80	15.87
	4 인	22.65	19.93	15.81	13.51	21.19	29.38	20.73
	5인 이상	28.49	23.46	15.97	17.20	18.28	34.48	25.00
공공임대주택 유형별	영구임대	37.80	50.35	49.69	49.58	56.76	54.40	44.49
	50년 공공임대	4.57	7.66	3.92	2.03	1.53	0.91	4.21
	재개발·주거환경임대	17.43	19.98	2.92	6.63	7.73	7.06	15.99
	국민임대	3.17	3.61	3.60	2.65	2.47	2.62	3.19
	행 복	9.76	7.85	4.21	3.43	2.69	1.00	4.04
	기존주택 매입임대	1.97	2.56	2.61	2.02	1.36	2.81	2.14
	기타임대	16.52	25.30	12.23	15.13	14.20	17.02	16.80
전 체	9.75	10.47	7.68	7.21	7.54	7.33	9.08	

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.
2) 가구원수와 전용면적만을 고려하여 산정함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

(2) 임대료 책정결과

- 소득연동형 임대료체계의 도입에 따른 가구의 임대료 수준의 변화를 비교하기 위해, 우선 현재 공공임대주택 거주가구의 임대료 수준을 파악할 필요가 있음.
 - 소득이 파악된 거주가구의 가구당 평균 지불임대료는 보증금 5,658.7만 원, 월세 12.4만 원으로 나타남.
 - 소득이 증가할수록 전반적으로 임대료가 증가하는 양상을 보이지만, 소득 6분위 이하의 소득수준 간 임대료 격차는 그리 크지 않은 상황임.
 - 소득 1분위의 경우 평균 보증금은 4,902만 원, 평균 월세는 11.6만 원임.
 - 소득 2-6분위의 경우 평균 보증금은 5,825만 원~6,777만 원, 평균 월세는 11.9만 원~14.1만 원임.
 - 소득 7-10분위의 경우 평균 보증금은 7,850만 원, 평균 월세는 16.7만 원임.
 - 현재 공공임대주택의 임대료 수준은 대체적으로 임차가구의 소득수준에 큰 영향을 받지 않고 있는 것으로 보임.

[표 7-13] 현재 공공임대주택 거주가구의 가구별 지불임대료 수준

(단위 : 천 원)

구 분			1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
현재 임대료수준	1분위	보증금	35,581	50,263	55,842	65,389	65,727	49,024
		월 세	93	116	132	141	157	116
	2분위	보증금	40,238	59,024	60,123	71,681	71,001	58,253
		월 세	89	119	130	127	151	119
	3분위	보증금	43,326	61,664	64,760	76,497	81,495	59,846
		월 세	100	127	150	123	144	123
	4분위	보증금	44,430	66,463	72,751	78,756	73,183	62,103
월 세		97	132	131	125	171	120	
5-6분위	보증금	48,446	80,597	78,681	79,628	82,405	67,771	
	월 세	105	154	179	168	184	141	
7-10분위	보증금	56,113	102,346	72,993	63,535	70,763	78,498	
	월 세	116	205	180	187	195	167	
전 체	보증금	40,872	62,084	61,490	70,031	70,125	56,577	
	월 세	97	131	139	139	157	124	
보증금과 월세를 50 : 50으로 배분 시의 임대료수준	1분위	보증금	28,413	38,399	43,025	48,820	50,842	37,822
		월 세	124	168	188	214	222	165
	2분위	보증금	30,305	43,079	44,952	50,331	52,745	42,689
		월 세	133	188	197	220	231	187
	3분위	보증금	33,127	45,356	49,534	52,301	57,206	44,007
		월 세	145	198	217	229	250	193
	4분위	보증금	33,254	48,314	51,380	53,658	56,095	44,761
월 세		145	211	225	235	245	196	
5-6분위	보증금	36,265	57,943	59,764	58,960	62,192	49,980	
	월 세	159	253	261	258	272	219	
7-10분위	보증금	41,270	74,658	57,099	53,110	57,632	58,377	
	월 세	181	327	250	232	252	255	
전 체	보증금	31,529	46,049	46,671	50,856	53,040	42,459	
	월 세	138	201	204	222	232	186	

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

① RIR 20% 기준 시

- RIR 20%를 기준으로 하는 공공임대주택 임대료체계 개선이 이루어질 경우, 가구당 임대료는 소득 1분위가 감소하고 3-6분위에서는 증가함.
 - 보증금과 월세의 비중이 같다고 가정하고서 개선 전후의 월세를 비교하면 다음과 같음.
 - 소득 1분위는 월세가 16.5만 원에서 8.5만 원~8.7만 원으로 감소함.
 - 2분위의 경우 개선 전후의 월세는 18.7만 원~19.0만 원 수준으로 큰 변화 없음.
 - 3분위는 월세가 19.3만 원에서 22.4만 원~22.7만 원으로, 4분위는 19.6만 원에서 24.7만 원~24.9만 원으로, 5-6분위는 21.9만 원에서 30.1만 원으로 증가함.

[표 7-14] 도입 I (안) RIR 20% 시의 평균 지불임대료

(단위 : 천 원)

구 분			1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	보증금 월 세	13,355 58	17,957 79	23,751 104	28,696 126	31,768 139	19,481 85
	2분위	보증금 월 세	26,620 116	38,790 170	47,407 207	56,072 245	64,569 282	42,649 187
	3분위	보증금 월 세	33,266 146	48,433 212	60,598 265	71,272 312	81,684 357	51,266 224
	4분위	보증금 월 세	37,741 165	56,601 248	68,181 298	79,527 348	86,585 379	56,568 247
	5-6분위	보증금 월 세	49,491 217	76,956 337	83,256 364	89,702 392	91,467 400	68,727 301
	7-10분위	시장임대료 수준으로 부과						
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	보증금 월 세	13,262 58	18,068 79	24,451 107	30,208 132	33,840 148	19,898 87
	2분위	보증금 월 세	24,915 109	38,958 170	48,782 213	58,942 258	68,752 301	43,393 190
	3분위	보증금 월 세	31,085 136	48,685 213	62,203 272	74,866 328	86,623 379	51,777 227
	4분위	보증금 월 세	35,585 156	57,207 250	69,918 306	82,508 361	87,999 385	56,810 249
	5-6분위	보증금 월 세	48,243 211	77,821 340	83,996 367	90,033 394	91,924 402	68,693 301
	7-10분위	시장임대료 수준으로 부과						

주 : 1) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

2) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이고, 소득 1-6분위의 임대료는 지역시세의 80%를 초과할 수 없음.

3) 주택규모계수 = $1 + \{(\text{전용면적} - 43\text{㎡}) \times 0.8\}$ 또는 $1 + \{(\text{전용면적} - 43\text{㎡}) \times 1.6\}$

경과연수계수 = $1 - (\text{경과연수} \times 0.9\%)$

4) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

- 임대료체계 개선 후 공공임대주택 소득 1-6분위 거주가구의 RIR은 소득수준에 따라 18.0%~24.0% 정도로 분석됨.
 - 소득 1분위의 RIR은 23.7%~24.0%이며, 나머지 2-6분위의 경우에는 17.1%~18.0% 수준임.
 - 1분위의 약 42%가 최저임대료를 적용받게 되는데, 이 때문에 1분위의 RIR이 20%를 초과하는 결과가 나타남.

[표 7-15] 도입 I (안) RIR 20% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	30.06	21.67	19.98	19.25	18.92	23.70
	2분위	16.96	17.75	17.89	18.28	18.25	17.74
	3분위	17.00	17.59	17.85	18.22	18.54	17.60
	4분위	16.56	17.49	17.36	17.50	16.96	17.13
	5-6분위	17.77	19.44	17.21	16.33	15.00	18.07
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	30.01	21.83	20.51	20.18	20.07	24.00
	2분위	15.87	17.82	18.41	19.21	19.42	17.88
	3분위	15.88	17.68	18.32	19.14	19.67	17.57
	4분위	15.61	17.67	17.81	18.16	17.25	17.05
	5-6분위	17.31	19.66	17.36	16.39	15.08	18.00

주 : 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

〈참고〉 도입 I (안) RIR 20% 시의 최소임대료 적용 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	72.17	37.63	21.42	11.93	11.72	41.68
	2분위	-	-	-	-	-	-
	3분위	-	-	-	-	-	-
	4분위	-	-	-	-	-	-
	5-6분위	-	-	-	-	-	-
	7-10분위	-	-	-	-	-	-
	전 체	37.22	17.92	10.75	5.75	6.25	20.71
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	74.77	37.09	20.32	10.80	10.47	41.97
	2분위	0.59	-	-	-	-	0.12
	3분위	-	-	-	-	-	-
	4분위	-	-	-	-	-	-
	5-6분위	-	-	-	-	-	-
	7-10분위	-	-	-	-	-	-
	전 체	38.63	17.67	10.20	5.21	5.58	20.87

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 지역시세의 80% 한도를 적용받는 가구의 비율은 소득수준이 높아질수록 대체로 높아지고 있음.
 - 소득 1분위는 거의 없지만, 5-6분위 중에서는 65% 정도가 이 한도를 적용받을 것으로 예상됨.

〈참고〉 도입 1(안) RIR 20% 시의 지역시세 80% 한도를 적용받는 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	0.07	0.02	0.10	0.04	0.10	0.06
	전용면적 1㎡당 0.8%	3.38	1.81	2.95	6.24	10.43	3.63
경과연수 1년당 0.9%	3분위	10.75	7.12	17.70	20.79	20.59	13.04
	4분위	25.46	15.91	27.15	35.31	59.14	25.43
〈임대료 증감률〉	5-6분위	58.55	62.41	84.79	94.06	98.92	67.99
	1분위	0.03	0.00	0.00	0.04	0.68	0.05
전용면적 1㎡당 1.6%	2분위	0.96	1.22	3.60	9.03	15.17	3.82
	3분위	4.45	7.91	21.77	24.40	32.77	13.29
경과연수 1년당 0.9%	4분위	9.74	16.82	29.30	47.39	74.19	22.89
	5-6분위	52.75	60.48	83.66	93.54	98.92	64.84

주 : 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

② RIR 25% 기준 시

- RIR 25%를 기준으로 하는 공공임대주택 임대료체계 개선이 이루어질 경우, 가구당 임대료는 소득 1분위가 감소하고 2-6분위에서는 증가함.
 - 보증금과 월세의 비중이 같다고 가정하고 개선 전후의 월세를 비교하면 다음과 같음.
 - 소득 1분위는 월세가 16.5만 원에서 10.2만 원~10.4만 원으로 감소함.
 - 2분위는 월세가 18.7만 원에서 22.9만 원~23.2만 원으로, 3분위는 19.3만 원에서 26.7만 원~26.8만 원으로, 4분위는 19.6만 원에서 28.6만 원으로, 5-6분위는 21.9만 원에서 30.1만 원으로 증가함.

[표 7-16] 도입 I (안) RIR 25% 시의 평균 지불임대료

(단위 : 천 원)

구 분			1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체	
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금	14,674	21,521	29,171	35,539	39,325	23,238	
		월 세	64	94	128	155	172	102	
	2분위	보증금	32,966	48,159	58,228	68,205	77,423	52,395	
		월 세	144	211	255	298	339	229	
	전용면적 1㎡당 0.8%	3분위	보증금	40,085	58,943	71,432	83,742	93,936	61,067
		월 세	175	258	313	366	411	267	
경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금	44,409	67,378	78,775	88,270	90,885	65,424	
	월 세	194	295	345	386	398	286		
	5-6분위	보증금	49,491	76,956	83,256	89,702	91,467	68,727	
	월 세	217	337	364	392	400	301		
7-10분위			시장임대료 수준으로 부과						
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금	14,460	21,637	30,055	37,371	41,828	23,710	
		월 세	63	95	131	163	183	104	
	2분위	보증금	31,040	48,373	59,537	71,025	80,941	53,047	
		월 세	136	212	260	311	354	232	
	전용면적 1㎡당 1.6%	3분위	보증금	38,135	59,126	72,898	85,975	95,699	61,210
		월 세	167	259	319	376	419	268	
경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금	42,721	67,991	79,966	88,762	90,833	65,329	
	월 세	187	297	350	388	397	286		
	5-6분위	보증금	48,243	77,821	83,996	90,033	91,924	68,693	
	월 세	211	340	367	394	402	301		
7-10분위			시장임대료 수준으로 부과						

주 : 1) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

2) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이고, 소득 1-6분위의 임대료는 지역시세의 80%를 초과할 수 없음.

3) 주택규모계수 = $1 + \{(\text{전용면적} - 43\text{㎡}) \times 0.8\}$ 또는 $1 + \{(\text{전용면적} - 43\text{㎡}) \times 1.6\}$

경과연수계수 = $1 - (\text{경과연수} \times 0.9\%)$

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 임대료체계 개선 후 공공임대주택 소득 1-6분위 거주가구의 RIR은 소득수준에 따라 18.0%~27.0% 정도로 나타남.
 - 1분위의 RIR은 26.6%~27.0%이며, 나머지 2-6분위의 RIR은 18.0%~22.0% 수준임.
 - 1분위의 31.2~33.5% 정도가 최소임대료를 적용받으며, 이 때문에 1분위의 RIR이 20%를 초과하고 있음.

[표 7-17] 도입 I (안) RIR 25% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	31.63	24.84	23.79	23.46	23.09	26.64
	전용면적	21.01	22.04	22.00	22.26	21.91	21.85
	1㎡당 0.8%	20.49	21.41	21.05	21.42	21.35	21.05
	경과연수	19.49	20.82	20.07	19.44	17.81	19.93
	1년당 0.9%	17.77	19.44	17.21	16.33	15.00	18.07
	5-6분위						
〈임대료 증감률〉	1분위	31.44	25.03	24.50	24.63	24.53	26.97
	전용면적	19.78	22.14	22.49	23.18	22.92	21.96
	1㎡당 1.6%	19.49	21.48	21.48	22.00	21.76	20.95
	경과연수	18.75	21.01	20.37	19.55	17.80	19.81
	1년당 0.9%	17.31	19.66	17.36	16.39	15.08	18.00
	5-6분위						

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

〈참고〉 도입 I (안) RIR 25% 시의 최소임대료 적용 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	61.08	24.24	12.70	6.14	6.10	31.21
	2분위	-	-	-	-	-	-
	전용면적	-	-	-	-	-	-
	1㎡당 0.8%	-	-	-	-	-	-
	경과연수	-	-	-	-	-	-
	1년당 0.9%	-	-	-	-	-	-
	7-10분위						
	전 체	31.51	11.54	6.38	2.96	3.25	15.51
〈임대료 증감률〉	1분위	65.92	26.16	13.32	6.18	5.62	33.51
	2분위	0.15	-	-	-	-	0.03
	전용면적	-	-	-	-	-	-
	1㎡당 1.6%	-	-	-	-	-	-
	경과연수	-	-	-	-	-	-
	1년당 0.9%	-	-	-	-	-	-
	7-10분위						
	전 체	34.01	12.46	6.69	2.98	3.00	16.66

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 지역시세 80% 한도를 적용받는 가구의 비율은 소득 1분위 0.5%~0.6%, 2분위 12.5%~13.5%, 3분위 32.3%~33.2%, 4분위 47.8%~48.7%, 5-6분위 64.8%~68.0%임.

〈참고〉 도입 I(안) RIR 25% 시의 지역시세 80% 한도를 적용받는 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	0.20	0.18	0.62	1.57	2.03	0.53
	전용면적 1㎡당 0.8%	8.54	6.67	15.66	19.18	30.09	12.53
경과연수 1년당 0.9%	3분위	26.84	20.85	39.04	44.85	65.55	32.32
	4분위	38.86	34.66	57.12	80.57	92.47	48.72
〈임대료 증감률〉	5-6분위	58.55	62.41	84.79	94.06	98.92	67.99
	1분위	0.04	0.12	0.70	2.53	3.10	0.64
전용면적 1㎡당 1.6%	2분위	3.38	6.79	17.37	24.86	40.05	13.45
	3분위	17.54	21.55	42.13	61.17	75.63	33.19
경과연수 1년당 0.9%	4분위	32.02	33.98	61.92	85.07	93.55	47.79
	5-6분위	52.75	60.48	83.66	93.54	98.92	64.84

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

2) 소득연동형 임대료체계 II(안)

(1) 임대료 산정방법

- 시세 / 가치를 1순위 기준으로 하고, 가구소득을 2순위 기준으로 하는 소득연동형 임대료체계의 도입 II(안)의 임대료는 다음과 같이 산정하도록 함.
 - 민간임대주택의 가격이 높은 지역과 낮은 지역 간에 지역시세 대비 공공임대주택의 임대료 비율을 다르게 적용하는 것이 필요함.

[표 7-18] 소득연동형 임대료체계의 도입 II(안)의 임대료 산정방식

지역시세의 60%~70% × 주택규모계수 × 경과연수계수
※ 저렴성을 추구하는 공공임대주택의 특성과 가구의 부담가능성을 추구하기 위해 지역시세의 60%~70%에 해당하는 금액과 가구별 임대료의 최대한도액(RIR 20%~25%) 가운데 작은 금액을 임대료로 부과
※ 지역시세의 60%~70%는 서울의 경우이고, 민간임대주택의 가격이 낮은 지역은 80%까지 적용하면 될 것임.

- RIR 20%를 적용하는 경우에도 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.
 - 소득 7-10분위에 대해서는 지역시세(시장임대료) 수준의 임대료를 부과함.
- 주택규모계수는 36㎡를 기준으로 1 ± (0.8% × 주택규모) ~ 1 ± (1.6% × 주택규모) 임.
 - 민간임대주택과 동일하게 '1 ± (1.6% × 주택규모)'를 적용하거나, 공공임대주택이라는 점을 감안하여 주택규모에 따른 임대료의 폭을 줄여 '1 ± (0.8% × 주택규모)'로 조정하도록 함.

〈예시〉 II(안)의 경우 주택규모계수

주택규모	16㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡	66㎡	76㎡
1±1.6%	0.68	0.84	1.00	1.16	1.32	1.48	1.64
1±0.8%	0.84	0.92	1.00	1.08	1.16	1.24	1.32

- 경과연수계수는 10년을 기준으로 1 - (0.9% × 경과연수)임.
- 공공임대주택은 민간임대주택에 비해 계획수선이 잘 이루어지고 있다는 점에서 '1 - (0.9% × 경과연수)'로 조정함.

〈예시〉 II(안)의 경우 경과연수계수

경과연수	0년	10년	20년	30년	40년	50년
1-0.9%	1.09	1.00	0.91	0.82	0.73	0.64

- 가구별 소득수준에 따른 지불임대료는 최소임대료(보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원) 이상으로 설정함.
- 최소임대료는 서울의 전월세 실거래가(2017년~2018년) 가운데 전용 12㎡~20㎡ 미만 주택의 임대료를 분석하여 하위 1%에 해당하는 금액을 적용함.
- 임대료 할증 및 감액 : 주택을 시세 / 품질을 1순위 기준으로 하여 소득연동형 임대료 체계를 구축할 경우에는 임대료 할증 및 감액을 하지 않도록 함.

(2) 임대료 책정결과

① 지역시세의 60% 기준 시

- 지역시세의 60% · RIR 20%를 기준으로 공공임대주택 임대료체계를 개선할 경우에는 소득 1분위는 가구당 임대료가 감소하고, 2-6분위는 소폭 증가함.
- 보증금과 월세의 비중이 같다고 가정하고, 개선 전후의 월세를 비교하면 다음과 같음.
 - 1분위는 월세가 16.5만 원에서 9.1만 원으로 감소함.
 - 2분위는 월세가 18.7만 원에서 19.5만 원으로, 3분위는 19.3만 원에서 22.1만 원~22.3만 원으로, 4분위는 19.6만 원에서 23.4만 원~23.8만 원으로, 5-6분위는 21.9만 원에서 25.4만 원~26.4만 원으로 증가함.
- 전용면적 1㎡당 임대료가 0.8% 증감할 경우, 5인 이상의 가구 중 3분위의 지불임대료가 평균적으로 4분위보다 높아지는 현상이 발생하는 것으로 나타남.
 - 시세가 비교적 높은 지역에 4분위보다 3분위가 더 많이 거주하고 있기 때문임.

[표 7-19] 도입 II(안) 지역시세 60%·RIR 20% 시의 평균 지불임대료

(단위 : 천 원)

구 분			1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체	
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금	13,699	19,464	25,692	30,774	34,192	20,797	
		월 세	60	85	112	135	150	91	
	2분위	보증금	29,130	41,201	49,047	57,510	64,507	44,596	
		월 세	127	180	215	252	282	195	
	전용면적 1㎡당 0.8%	3분위	보증금	33,449	48,991	58,359	68,797	78,274	50,507
		월 세	146	214	255	301	342	221	
경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금	36,354	54,827	63,421	73,429	77,980	53,522	
	월 세	159	240	277	321	341	234		
5-6분위	보증금	41,600	65,382	69,594	76,126	78,647	58,061		
월 세	182	286	304	333	344	254			
7-10분위			시장임대료 수준으로 부과						
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금	13,667	19,405	25,627	30,755	34,214	20,755	
		월 세	60	85	112	135	150	91	
	2분위	보증금	28,596	40,983	49,168	58,098	65,742	44,610	
		월 세	125	179	215	254	288	195	
	전용면적 1㎡당 1.6%	3분위	보증금	32,653	49,032	59,424	70,710	80,806	50,898
		월 세	143	215	260	309	354	223	
경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금	35,481	55,329	65,134	77,234	83,942	54,421	
	월 세	155	242	285	338	367	238		
5-6분위	보증금	41,026	67,941	74,092	83,528	87,821	60,287		
월 세	179	297	324	365	384	264			
7-10분위			시장임대료 수준으로 부과						

주 : 1) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

2) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이며, 소득 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가 정함.

3) 주택규모계수 = $1 + \{(\text{전용면적} - 36\text{㎡}) \times 0.8\}$ 또는 $1 + \{(\text{전용면적} - 36\text{㎡}) \times 1.6\}$
 경과연수계수 = $1 - \{(\text{경과연수} - 10\text{년}) \times 0.9\}$

4) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 임대료체계 개선 후 공공임대주택 소득 1-6분위 거주가구의 RIR은 소득수준에 따라 15.7%~24.6% 정도로 나타남.
 - 1분위의 RIR은 24.6%이며, 나머지 2-6분위의 RIR은 15.7%~18.7% 수준임.
 - 1분위의 35% 정도가 최저임대료를 적용받으며, 이로 인해 1분위의 RIR이 25%에 근 접하고 있음.

[표 7-20] 도입 II(안) 지역시세 60%·RIR 20% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	30.34	22.90	21.27	20.48	20.18	24.63
	전용면적	18.61	18.88	18.56	18.80	18.26	18.70
	1㎡당 0.8%	17.11	17.80	17.20	17.59	17.76	17.44
	경과연수	15.95	16.95	16.16	16.17	15.27	16.29
	1년당 0.9%	15.43	16.77	15.27	15.30	14.69	15.85
	5-6분위	15.43	16.77	15.27	15.30	14.69	15.85
〈임대료 증감률〉	1분위	30.31	22.86	21.23	20.47	20.18	24.60
	전용면적	18.27	18.78	18.60	18.98	18.59	18.66
	1㎡당 1.6%	16.70	17.82	17.51	18.08	18.33	17.48
	경과연수	15.57	17.10	16.59	17.00	16.42	16.44
	1년당 0.9%	14.75	17.19	15.32	15.21	14.44	15.72
	5-6분위	14.75	17.19	15.32	15.21	14.44	15.72

주 : 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

〈참고〉 도입 II(안) 지역시세 60%·RIR 20% 시의 최소임대료 적용 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1인	2인	3인	4인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	66.22	29.11	15.69	8.03	6.98	35.27
	2분위	1.25	0.21	0.39	0.09	-	0.43
	전용면적	1.94	0.09	0.28	-	-	0.69
	1㎡당 0.8%	2.41	-	0.17	-	-	0.86
	경과연수	2.96	0.07	0.16	-	-	1.20
	1년당 0.9%	-	-	-	-	-	-
	전 체	35.01	13.91	8.01	3.89	3.72	17.84
〈임대료 증감률〉	1분위	66.46	29.13	15.80	8.03	7.07	35.37
	2분위	2.43	0.25	0.52	0.09	-	0.71
	전용면적	3.64	0.09	0.28	-	-	1.22
	1㎡당 1.6%	3.86	0.11	0.33	-	-	1.42
	경과연수	4.82	0.14	0.16	-	-	1.94
	1년당 0.9%	-	-	-	-	-	-
	전 체	35.75	13.94	8.10	3.89	3.77	18.10

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 지역시세의 60%·RIR 25%를 기준으로 공공임대주택 임대료체계를 개선할 경우에 소득 1분위는 가구당 임대료가 감소하고, 2-6분위는 증가함.
 - 보증금과 월세의 비중이 같다고 가정하고 개선 전후의 월세를 비교하면 다음과 같음.
 - 1분위는 월세가 16.5만 원에서 10.8만 원으로 감소함.
 - 2분위는 월세가 18.7만 원에서 22.8만 원~23.0만 원으로, 3분위는 19.3만 원에서 24.7만 원~25.3만 원으로, 4분위는 19.6만 원에서 25.3만 원~26.3만 원으로, 5-6분위는 21.9만 원에서 25.4만 원~26.4만 원으로 증가함.

- 전용면적 1㎡당 임대료가 1.6% 증감할 경우에는 4분위와 5-6분위 간의 지불임대료 차이가 거의 없는 현상이 발생함.

[표 7-21] 도입 II(안) 지역시세 60% · RIR 25% 시의 평균 지불임대료

(단위 : 천 원)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체		
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금 월 세	15,276 67	23,370 102	31,205 137	37,599 164	41,644 182	24,757 108	
	2분위	보증금 월 세	34,375 150	48,452 212	57,070 250	66,660 292	73,825 323	52,049 228	
	전용면적 1㎡당 0.8%	3분위	보증금 월 세	37,905 166	55,733 244	64,602 283	75,676 331	85,193 373	56,467 247
	경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금 월 세	39,929 175	61,042 267	68,028 298	76,661 335	78,767 345	57,934 253
	5-6분위	보증금 월 세	41,600 182	65,382 286	69,594 304	76,126 333	78,647 344	58,061 254	
	7-10분위	시장임대료 수준으로 부과							
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금 월 세	15,209 67	23,279 102	31,170 136	37,713 165	41,869 183	24,724 108	
	2분위	보증금 월 세	33,678 147	48,510 212	57,877 253	68,501 300	76,803 336	52,591 230	
	전용면적 1㎡당 1.6%	3분위	보증금 월 세	37,085 162	56,343 247	67,214 294	80,222 351	91,850 402	57,942 253
	경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금 월 세	39,117 171	62,526 274	71,753 314	83,656 366	87,990 385	60,083 263
	5-6분위	보증금 월 세	41,026 179	67,941 297	74,092 324	83,528 365	87,821 384	60,287 264	
	7-10분위	시장임대료 수준으로 부과							

- 주 : 1) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.
 2) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이며, 소득 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가 정함.
 3) 주택규모계수 = 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 0.8%} 또는 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 1.6%}
 경과연수계수 = 1 - {(경과연수 - 10년) × 0.9%}

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 임대료체계 개선 후 공공임대주택 소득 1-6분위 거주가구의 RIR은 소득수준에 따라 15.3%~27.9% 정도로 나타남.
 - 1분위의 RIR은 27.9%이며, 나머지 2-6분위의 RIR은 15.3%~22.0% 수준임.
 - 1분위의 25% 정도가 최소임대료를 적용받으며, 이 때문에 1분위의 RIR이 28% 수 준 임.

[표 7-22] 도입 II(안) 지역시세 60%·RIR 25% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	32.32	26.57	25.36	24.86	24.52	27.94
	전용면적	21.99	22.23	21.62	21.81	20.93	21.89
	1㎡당 0.8%	19.40	20.26	19.05	19.37	19.36	19.58
	경과연수	17.53	18.87	17.34	16.89	15.43	17.73
	1년당 0.9%	14.96	16.54	14.39	13.86	12.92	15.28
	5-6분위	14.96	16.54	14.39	13.86	12.92	15.28
〈임대료 증감률〉	1분위	32.25	26.51	25.33	24.90	24.60	27.90
	전용면적	21.54	22.25	21.91	22.40	21.75	22.02
	1㎡당 1.6%	18.98	20.48	19.82	20.52	20.85	19.92
	경과연수	17.17	19.33	18.29	18.43	17.25	18.19
	1년당 0.9%	14.75	17.19	15.32	15.21	14.44	15.72
	5-6분위	14.75	17.19	15.32	15.21	14.44	15.72

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

〈참고〉 도입 II(안) 지역시세 60%·RIR 25% 시의 최소임대료 적용 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉	1분위	50.89	17.63	8.20	3.69	2.33	24.44
	2분위	1.25	0.21	0.39	0.09	-	0.43
	전용면적	1.94	0.09	0.28	-	-	0.69
	1㎡당 0.8%	2.41	-	0.17	-	-	0.86
	경과연수	2.96	0.07	0.16	-	-	1.20
	1년당 0.9%	-	-	-	-	-	-
	전 체	27.10	8.45	4.25	1.80	1.24	12.46
〈임대료 증감률〉	1분위	51.22	17.65	8.30	3.69	2.42	24.58
	2분위	2.43	0.25	0.52	0.09	-	0.71
	전용면적	3.64	0.09	0.28	-	-	1.22
	1㎡당 1.6%	3.86	0.11	0.33	-	-	1.42
	경과연수	4.82	0.14	0.16	-	-	1.94
	1년당 0.9%	-	-	-	-	-	-
	전 체	27.89	8.48	4.34	1.80	1.29	12.74

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

② 지역시세의 70% 기준 시

- 지역시세의 70%·RIR 20%를 기준으로 공공임대주택 임대료체계를 개선할 경우에 소득 1분위는 가구당 임대료가 감소하고, 2-6분위는 증가함.
 - 보증금과 월세의 비중이 같다고 가정하고서 개선 전후의 월세를 비교하면 다음과 같음.
 - 1분위는 월세가 16.5만 원에서 9.1만 원으로 감소함.
 - 2분위는 월세가 18.7만 원에서 20.0만 원~20.1만 원으로, 3분위는 19.3만 원에서 23.2만 원으로, 4분위는 19.6만 원에서 25.1만 원~25.2만 원으로, 5-6분위

는 21.9만 원에서 28.7만 원~29.5만 원으로 증가함.

- 지역시세의 70% · RIR 20%를 기준으로 할 경우 소득수준과 임대료부담 간의 역전현상이 나타나지 않고 있음.

[표 7-23] 도입 II(안) 지역시세 70% · RIR 20% 시의 평균 지불임대료

(단위 : 천 원)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체		
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금 월 세	13,723 60	19,557 86	25,854 113	30,959 135	34,479 151	20,901 91	
	2분위	보증금 월 세	29,966 131	42,191 185	50,512 221	59,255 259	67,068 293	45,881 201	
	전용면적 1㎡당 0.8%	3분위	보증금 월 세	35,085 153	51,181 224	61,645 270	72,524 317	82,252 360	53,058 232
	경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금 월 세	38,776 170	57,930 253	68,068 298	79,621 348	87,069 381	57,312 251
		5-6분위	보증금 월 세	46,682 204	73,318 321	79,139 346	87,897 385	91,464 400	65,591 287
		7-10분위	시장임대료 수준으로 부과						
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금 월 세	13,698 60	19,511 85	25,787 113	30,912 135	34,423 151	20,857 91	
	2분위	보증금 월 세	29,439 129	41,919 183	50,399 220	59,431 260	67,581 296	45,714 200	
	전용면적 1㎡당 1.6%	3분위	보증금 월 세	34,231 150	50,967 223	62,171 272	73,695 322	83,524 365	53,072 232
	경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금 월 세	37,767 165	58,079 254	68,914 301	81,907 358	90,988 398	57,617 252
		5-6분위	보증금 월 세	45,815 200	75,234 329	83,347 365	95,272 417	101,779 445	67,461 295
		7-10분위	시장임대료 수준으로 부과						

- 주 : 1) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.
 2) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이며, 소득 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가정함.
 3) 주택규모계수 = 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 0.8%} 또는 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 1.6%}
 경과연수계수 = 1 - {(경과연수 - 10년) × 0.9%}
 4) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 임대료체계 개선 후 소득 1-6분위 거주가구의 RIR은 소득수준에 따라 17.2%~24.7% 정도로 나타남.
 - 1분위의 RIR은 24.7%이며, 나머지 2-6분위의 RIR은 17.2%~19.2% 수준임.
 - 1분위의 35% 정도가 최저임대료를 적용받으며, 이 때문에 1분위의 RIR이 25% 수준임.

[표 7-24] 도입 II(안) 지역시세 70%·RIR 20% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	30.36	22.96	21.36	20.57	20.29	24.69
	2분위	19.13	19.32	19.11	19.35	18.97	19.22
	3분위	17.94	18.59	18.17	18.54	18.65	18.30
	4분위	17.01	17.91	17.34	17.52	17.03	17.41
	5-6분위	16.79	18.54	16.36	16.00	15.02	17.22
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	30.34	22.93	21.32	20.54	20.26	24.66
	2분위	18.80	19.20	19.06	19.41	19.10	19.11
	3분위	17.50	18.51	18.32	18.84	18.94	18.23
	4분위	16.57	17.95	17.55	18.02	17.78	17.40
	5-6분위	16.47	19.01	17.22	17.34	16.72	17.55

주 : 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

〈참고〉 도입 II(안) 지역시세 70%·RIR 20% 시의 최소임대료 적용 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	66.14	29.06	15.46	8.03	6.98	35.18
	2분위	0.66	-	0.07	-	-	0.15
	3분위	1.54	-	-	-	-	0.48
	4분위	1.35	-	-	-	-	0.46
	5-6분위	1.98	-	-	-	-	0.77
	7-10분위	-	-	-	-	-	-
	전 체	34.67	13.84	7.77	3.87	3.72	17.66
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	66.25	29.11	15.69	8.03	6.98	35.28
	2분위	1.47	0.25	0.46	0.09	-	0.50
	3분위	2.51	0.09	0.28	-	-	0.87
	4분위	2.80	-	0.17	-	-	0.99
	5-6분위	3.34	0.07	0.16	-	-	1.34
	7-10분위	-	-	-	-	-	-
	전 체	35.18	13.92	8.02	3.89	3.72	17.90

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 지역시세의 70%·RIR 25%를 기준으로 공공임대주택 임대료체계를 개선할 경우에 소득 1분위는 가구당 임대료가 감소하고, 2-6분위는 증가함.
 - 보증금과 월세의 비중이 같다고 가정하고서 개선 전후의 월세를 비교하면 다음과 같음.
 - 1분위는 월세가 16.5만 원에서 10.9만 원으로 감소함.
 - 2분위는 월세가 18.7만 원에서 24.0만 원으로, 3분위는 19.3만 원에서 26.8만 원~27.2만 원으로, 4분위는 19.6만 원에서 28.2만 원~28.8만 원으로, 5-6분위

는 21.9만 원에서 28.7만 원~29.5만 원으로 증가함.

- 전용면적 1㎡당 임대료가 0.8% 증감할 때 소득 3-6분위 5인 이상의 가구의 경우에는 소득이 높아질수록 지불임대료가 평균적으로 낮아지는 현상이 발생함.

[표 7-25] 도입 II(안) 지역시세 70% · RIR 25% 시의 평균 지불임대료

(단위 : 천 원)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체		
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금 월 세	15,347 67	23,583 103	31,641 138	38,142 167	42,369 185	25,029 109	
	2분위	보증금 월 세	35,832 157	50,740 222	60,202 263	70,527 309	78,850 345	54,783 240	
	전용면적 1㎡당 0.8%	3분위	보증금 월 세	40,717 178	59,680 261	70,688 309	83,248 364	94,612 414	61,315 268
	경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금 월 세	43,847 192	66,498 291	76,067 333	87,399 382	91,738 401	64,343 282
	5-6분위	보증금 월 세	46,682 204	73,318 321	79,139 346	87,897 385	91,464 400	65,591 287	
	7-10분위	시장임대료 수준으로 부과							
〈임대료 증감률〉	1분위	보증금 월 세	15,293 67	23,502 103	31,567 138	38,148 167	42,459 186	24,977 109	
	2분위	보증금 월 세	35,121 154	50,536 221	60,512 265	71,578 313	80,724 353	54,922 240	
	전용면적 1㎡당 1.6%	3분위	보증금 월 세	39,736 174	59,937 262	72,330 316	86,369 378	98,799 432	62,097 272
	경과연수 1년당 0.9%	4분위	보증금 월 세	42,789 187	67,286 294	78,806 345	93,106 407	100,044 438	65,803 288
	5-6분위	보증금 월 세	45,815 200	75,234 329	83,347 365	95,272 417	101,779 445	67,461 295	
	7-10분위	시장임대료 수준으로 부과							

- 주 : 1) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.
 2) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이며, 소득 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가 정함.
 3) 주택규모계수 = 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 0.8%} 또는 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 1.6%}
 경과연수계수 = 1 - {(경과연수 - 10년) × 0.9%}

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 임대료체계 개선 후 소득 1-6분위 거주가구의 RIR은 소득수준에 따라 17.2%~28.0% 정도로 나타남.
 - 1분위의 RIR은 28.1%이며, 나머지 2-6분위의 RIR은 17.2%~23.0% 수준임.
 - 1분위의 24% 정도가 최소임대료를 적용받으며, 이 때문에 1분위의 RIR이 28% 수준 임.

[표 7-26] 도입 II(안) 지역시세 70%·RIR 25% 시의 소득 대비 임대료비율(RIR)

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	32.38	26.71	25.59	25.10	24.81	28.09
	2분위	22.90	23.26	22.79	23.06	22.33	22.99
	3분위	20.83	21.69	20.84	21.29	21.48	21.19
	4분위	19.24	20.56	19.38	19.25	17.97	19.61
	5-6분위	16.79	18.54	16.36	16.00	15.02	17.22
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	32.33	26.66	25.55	25.10	24.83	28.05
	2분위	22.45	23.16	22.90	23.39	22.84	22.98
	3분위	20.32	21.78	21.32	22.08	22.41	21.32
	4분위	18.77	20.80	20.08	20.50	19.59	19.88
	5-6분위	16.47	19.01	17.22	17.34	16.72	17.55

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

〈참고〉 도입 II(안) 지역시세 70%·RIR 25% 시의 최소임대료 적용 가구의 비율

(단위 : %)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 0.8% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	50.79	17.59	7.94	3.69	2.33	24.35
	2분위	0.66	-	0.07	-	-	0.15
	3분위	1.54	-	-	-	-	0.48
	4분위	1.35	-	-	-	-	0.46
	5-6분위	1.98	-	-	-	-	0.77
	7-10분위	-	-	-	-	-	-
	전 체	26.75	8.38	4.00	1.78	1.24	12.28
〈임대료 증감률〉 전용면적 1㎡당 1.6% 경과연수 1년당 0.9%	1분위	50.95	17.63	8.20	3.69	2.33	24.46
	2분위	1.47	0.25	0.46	0.09	-	0.50
	3분위	2.51	0.09	0.28	-	-	0.87
	4분위	2.80	-	0.17	-	-	0.99
	5-6분위	3.34	0.07	0.16	-	-	1.34
	7-10분위	-	-	-	-	-	-
	전 체	27.28	8.46	4.26	1.80	1.24	12.52

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

3) 개선(안)에 대한 종합적 평가

- 새로운 임대료체계의 도입(안)을 소득 대비 지불임대료의 비율 및 금액을 통해 종합적으로 평가함.

〈참고〉 소득연동형 임대료체계의 도입(안) : 종합

구 분	도입 I(안)	도입 II(안)
특 징	- 가구소득을 1순위 기준으로 하고, 품질 / 성능을 2순위 기준으로 하여 산정	- 시세 / 가치를 1순위 기준으로 하고, 가구소득을 2순위 기준으로 하여 산정
산정방식	- 입주가구의 전년도 연소득 ÷ 12개월 × (20% ~ 25%) × 주택규모계수 × 경과연수계수 ※ 저렴한 추구를 하는 공공임대주택의 특성과 임대시장의 가격안정을 추구하기 위해 가구의 RIR 20%~25%에 해당하는 금액과 지역시세의 80% 가운데 작은 금액을 임대료로 부과	- 지역시세의 60%~70% × 주택규모계수 × 경과연수계수 ※ 지역시세의 60%~70%에 해당하는 금액과 가구의 RIR 20%~25% 가운데 작은 금액을 임대료로 부과 ※ 지역시세의 60%~70%는 서울의 경우이고, 민간임대주택의 가격이 낮은 지역은 80%까지 적용하면 될 것임.
임대료 상한	- 가구소득의 20%~25% • RIR 20%를 적용하는 경우에도 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용 • 소득 7-10분위에 대해서는 지역시세(시장임대료) 수준의 임대료를 부과	
주택규모계수	- 43㎡를 기준으로 $1 \pm (0.8\% \times \text{주택규모}) \sim 1 \pm (1.6\% \times \text{주택규모})$	- 36㎡를 기준으로 $1 \pm (0.8\% \times \text{주택규모}) \sim 1 \pm (1.6\% \times \text{주택규모})$
경과연수계수	- 0년을 기준으로 $1 - (0.9\% \times \text{경과연수})$	- 10년을 기준으로 $1 \pm (0.9\% \times \text{경과연수})$
최소임대료	- 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원 • 전월세 실거래가(2017년~2018년) 가운데 전용 12㎡~20㎡ 미만 주택의 임대료를 분석하여 하위 1%에 해당하는 금액을 적용	
할증 및 감액	- 임대료 할증 : 1인 가구의 경우 전용 43㎡를 초과하는 공공임대주택에 거주할 경우 임대료를 30% 할증 - 임대료 감액 : 최저주거기준 미달가구에 대해서는 임대료를 30% 감액	- 할증 및 감액 없음.

- 소득연동형 임대료체계의 도입(안)과 현재의 소득 대비 지불임대료 비율(RIR)을 비교한 결과, 임대료 상한액을 가구소득의 20% 선으로 제한하는 (안)이 가장 합리적인 것으로 판단됨(표 7-27) 참조).
 - RIR 20% 기준뿐만 아니라 RIR 25% 기준도 소득 1분위 입주가구의 임대료부담을 크게 낮추고 있음.
 - RIR 25% 기준 시에는 2분위의 임대료부담이 현재보다 비교적 크게 증가하고 있음.
 - 2분위도 저소득층 중에 하위계층에 속한다는 점에서, 임대료부담의 변화폭이 적을 필요가 있음.
 - 따라서 RIR 25%를 기준으로 임대료를 개선하는 것은 바람직하지 않다고 판단됨.

[표 7-27] 임대료체계 개선(안)별 소득 대비 지불임대료 비율의 변화 예측

(단위 : %)

구 분	도입 I(안)		도입 II(안)				비 고 (현 재)
	RIR 20% 기준 시	RIR 25% 기준 시	시세 60% RIR 20% 기준 시	시세 60% RIR 25% 기준 시	시세 70% RIR 20% 기준 시	시세 70% RIR 25% 기준 시	
1분위	23.7~24.0	26.6~27.0	24.6	27.9	24.7	28.1	50.0
2분위	17.7~17.9	21.9~22.0	18.7	21.9~22.0	19.1~19.2	23.0	18.3
3분위	17.6	21.0~21.1	17.4~17.5	19.6~19.9	18.2~18.3	21.2~21.3	15.6
4분위	17.1	19.8~19.9	16.3~16.4	17.7~18.2	17.4	19.6~19.9	13.9
5-6분위	18.0~18.1		15.3~15.7		17.2~17.6		13.2

주 : 전용면적계수와 경과연수계수에 따른 지불임대료의 변화를 범위값으로 나타냄.

- 현재의 지불임대료와 비교하더라도, 소득 1분위의 임대료 수준이 감소하고 2분위의 임대료가 비슷한 수준으로 유지되는 경우는 RIR 20%를 기준으로 개선하는 (안)인 것으로 판단됨.

[표 7-28] 임대료체계 개선(안)별 지불임대료의 변화 예측

(단위 : 천 원)

구 분	도입 I(안)		도입 II(안)				비 고	
	RIR 20% 기준 시	RIR 25% 기준 시	시세 60% RIR 20% 기준 시	시세 60% RIR 25% 기준 시	시세 70% RIR 20% 기준 시	시세 70% RIR 25% 기준 시	현 재	조 정
1분위	19,481 85	23,238 102	20,755 91	24,724 108	20,857 91	24,977 109	49,024 116	37,822 165
2분위	42,649 187	52,395 229	44,610 195	52,591 230	45,714 200	54,922 240	58,253 119	42,689 187
3분위	51,266 224	61,067 267	50,898 223	57,942 253	53,072 232	62,097 272	59,846 123	44,007 193
4분위	56,568 247	65,424 286	54,421 238	60,083 263	57,617 252	65,803 288	62,103 120	44,761 196
5-6분위	68,727 301		60,287 264		67,461 295		67,771 141	49,980 219

주 : 1) 임대료 증감률의 경우 도입 I(안)은 전용면적 1㎡당 0.8%·경과연수 1년당 0.9%를, 도입 II(안)은 전용면적 1㎡당 1.6%·경과연수 1년당 0.9%를 적용한 결과임.

2) 각각의 셀에서 위쪽은 보증금, 아래쪽은 월세를 표기함.

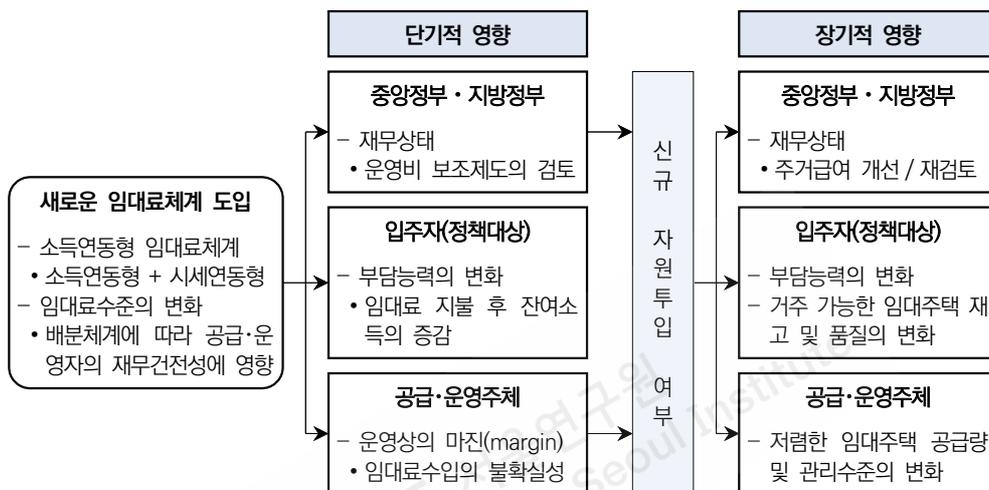
3) '조정'은 전환이율을 연 5.25%로 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분하였을 경우의 지불임대료임.

- 지역시세의 70%·RIR 20%인 경우는 60%·RIR 20%의 경우보다 소득수준별 지불임대료의 차이가 더 크다는 점에서 비교적 합리적인 방안이라고 판단됨.
- 서울의 민간임대주택 임대료수준이 높아서 지역시세 기준이 높다고 생각할 수도 있지만, RIR 기준에 따라 임대료 상한액이 정해져 있어 가구의 부담가능성에 큰 영향을 주지 않을 것임.
- 결론적으로 서울에 소재한 공공임대주택의 소득연동형 임대료체계를 도입할 경우, 가구 소득 대비 지불임대료의 기준은 RIR 20%를 적용할 필요가 있음.

- 가구 중심의 소득연동형 임대료체계인 도입 I(안)의 경우에는 시세·가치의 영향을 줄이기 위해, 임대료 증감률을 전용면적 1㎡당 0.8%, 경과연수 1년당 0.9%를 적용하는 것이 합리적임.
- 주택 중심의 소득연동형 임대료체계인 도입 II(안)의 경우에는 시세·가치의 영향을 늘리기 위해, 임대료 증감률을 전용면적 1㎡당 1.6%, 경과연수 1년당 0.9%를 적용하는 것이 바람직함.

4_ 임대료체계 개편(안)의 영향

- 일반적으로 임대료체계를 개편할 경우 중앙정부 및 지방정부, 임차인(정책대상), 공급·관리주체에 장·단기적으로 영향을 미치게 됨.
 - 배분체계를 어떻게 설계하느냐에 따라 공급·운영자의 재무건전성에 커다란 영향을 줄 수 있음.
 - 홈리스 등 주거취약계층, 소득 1분위의 빈곤층의 입주비율이 높을 경우에는 공급주체에 대한 국가의 운영비 보조는 필수적인 정책수단이 되어야 함.



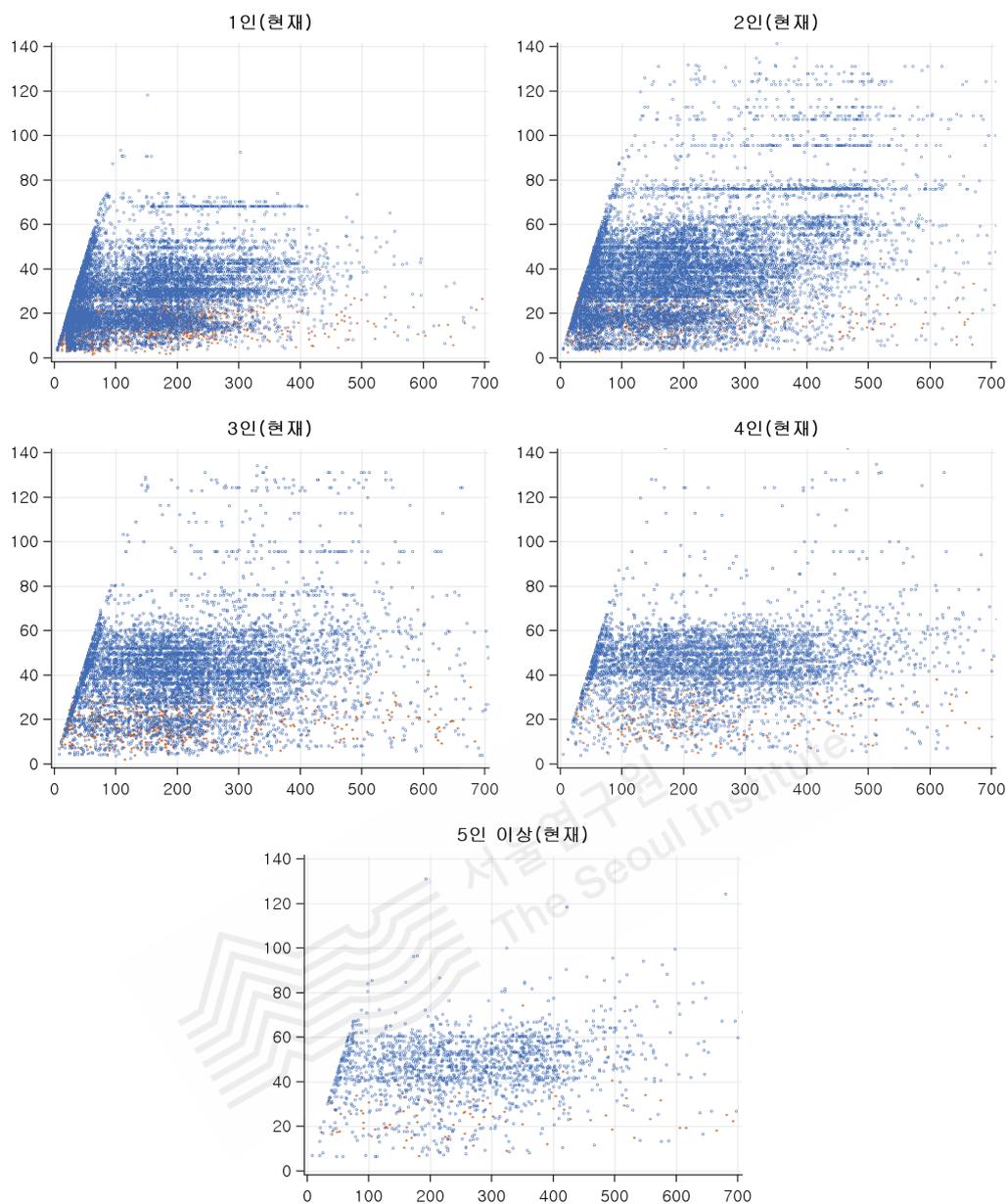
[그림 7-2] 새로운 임대료체계 도입 시 단기적·장기적 영향

- 현재 공공임대주택 거주가구의 절반 정도가 소득 1분위의 빈곤층임을 감안할 때, 소득연동형 임대료체계는 이들 계층의 임대료부담을 덜어주는 방식으로 도입되어야 함. 이에 따라 단기적으로는 중앙정부와 지방정부의 재무상태에 영향을 미칠 수밖에 없음.
 - 임대료 산정방식에 따라서 중앙정부와 지방정부는 공급·운영주체에 대한 운영비 보조도 심각하게 검토하여야 할 것임. 특히, 임대주택의 가격이 높게 형성되어 있는 지역의 경우 운영비 보조금액도 높아질 것임.
 - 입주자 및 정책대상자의 경우 가구의 임대료 부담능력에 변화가 나타날 것인데, 임대료 지불 후의 잔여소득의 증감에 따라 가구지출을 재구조화하는 일이 벌어질 것임. 입주자 중에 임대료가 크게 상승하는 경우에는 납부저항 등의 집단민원도 발생할 가능성이 있음.
 - 공급·운영주체는 임대료수입의 불확실성이 커지면, 운영마진(operating margin) 감소에 따른 재무건전성이 악화될 우려도 있음.
 - 따라서 임대료체계 개편의 초기에는 신규공급 및 재공급 입주자에 대해서만 새로운 산정방식을 적용하는 것이 바람직할 것임.

- 기존 입주자에 대해서는 꾸준한 정책홍보와 함께 중·장기(10년~20년)에 걸쳐 임대료의 증감을 조정하여 부과할 필요가 있음.
- 장기적으로 소득연동형 임대료는 잔여화 격차의 누적에 따른 공급·운영주체의 재무건전성을 악화시킬 가능성이 지대함.
 - 따라서 중앙정부와 지방정부는 빈곤층 입주자의 부담능력을 제고하기 위해 주거급여의 보장률을 높이는 방향으로 제도를 재설계할 필요가 있음. 이 경우 중앙정부와 지방정부의 재정부담이 높아질 수도 있음.
 - 입주자 및 정책대상자는 부담능력의 변화에 따라 거주 가능한 임대주택의 재고 및 품질도 달라질 것임. 특히 소득 1-2분위의 빈곤층 및 저소득층은 낮거나 유사한 수준의 임대료로 더 높은 품질의 주택에서 거주함에 따라 주거생활의 질 향상을 기대할 수 있음.
 - 공급·운영주체는 운영비 보조가 신설되고 주거급여제도가 확대되면, 임대주택의 공급량 확대 및 관리수준 향상에 더 많은 노력을 기울일 수 있는 여력이 생길 것임.
- 여기에서는 소득연동형 임대료체계를 도입할 경우에 나타나는 임차인이 지불하는 임대료수준의 변화, 운영·관리주체의 임대료수입의 변화 등을 예측하고자 함.
 - 단, 정부의 재무에 미치는 영향은 예산부담을 완화하기 위해 운영주체의 전체 임대료 수입 감소를 최소화하는 도입(안)을 마련하였기 때문에 별도로 검토하지 않음.
 - 임대료수준 및 임대료수입의 변화 예측은 SH공사가 운영·관리하는 임대주택 가운데 거주자의 소득이 파악되는 41.8천 가구를 이용하여 분석함.

1) 지불임대료의 변화 예측

- 현재 공공임대주택 거주가구별로 소득과 지불임대료의 산점도를 그려본 결과는 [그림 7-3]과 같음.
 - 소득이 낮음에도 높은 임대료를 지불하거나, 소득이 높음에도 낮은 임대료를 지불하는 등 수직적·수평적 형평성 측면에서 많은 문제가 있음을 알 수 있음.
 - 특히 1인~2인 가구의 소득기준 입주자자격이 3인 가구와 동일하게 설정되어 있어 공공임대주택 재고의 활용성을 낮추는 측면이 있는 것이 발견됨.



주 : 1) X축은 가구소득(단위는 만 원), Y축은 월세전환 임대료(단위는 만 원)
 2) 파란색 점은 아파트, 주황색 점은 비아파트

[그림 7-3] 현재 공공임대주택 거주가구의 지불임대료

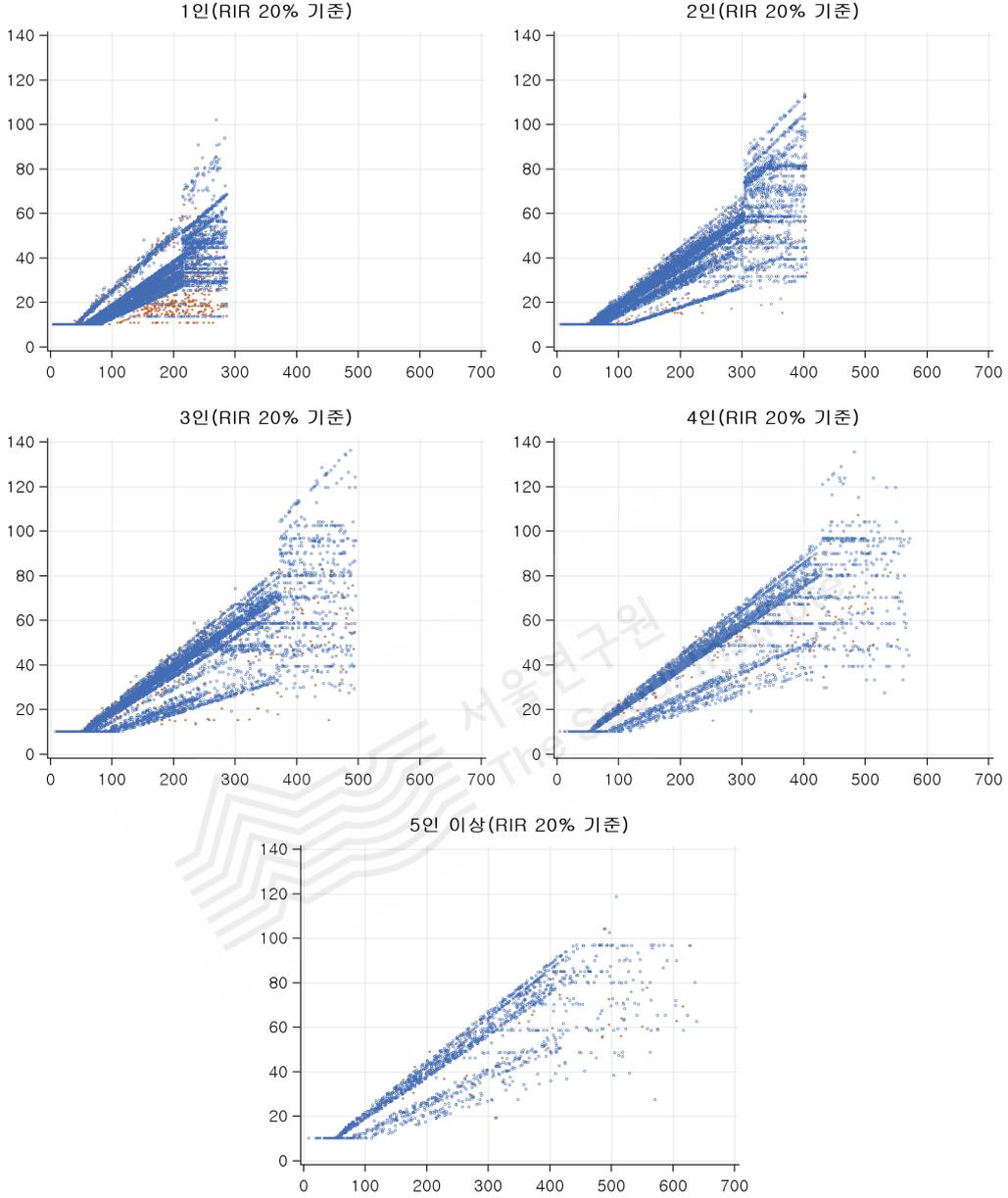
(1) 도입 I(안)의 경우

- 아래의 산점도⁴¹⁾를 보면 알 수 있듯이, 가구소득과 연동하여 지불임대료도 증가함.
 - 지역시세가 낮거나, 주택품질이 낮은 경우에 지불임대료도 낮은 수준인 것을 알 수

41) 지역시세의 100%로 임대료를 지불하도록 할 경우, 소득 7-10분위는 시장에서 임대주택을 구할 것이라는 가정 하에 산점도에 표시하지 않음.

있음.

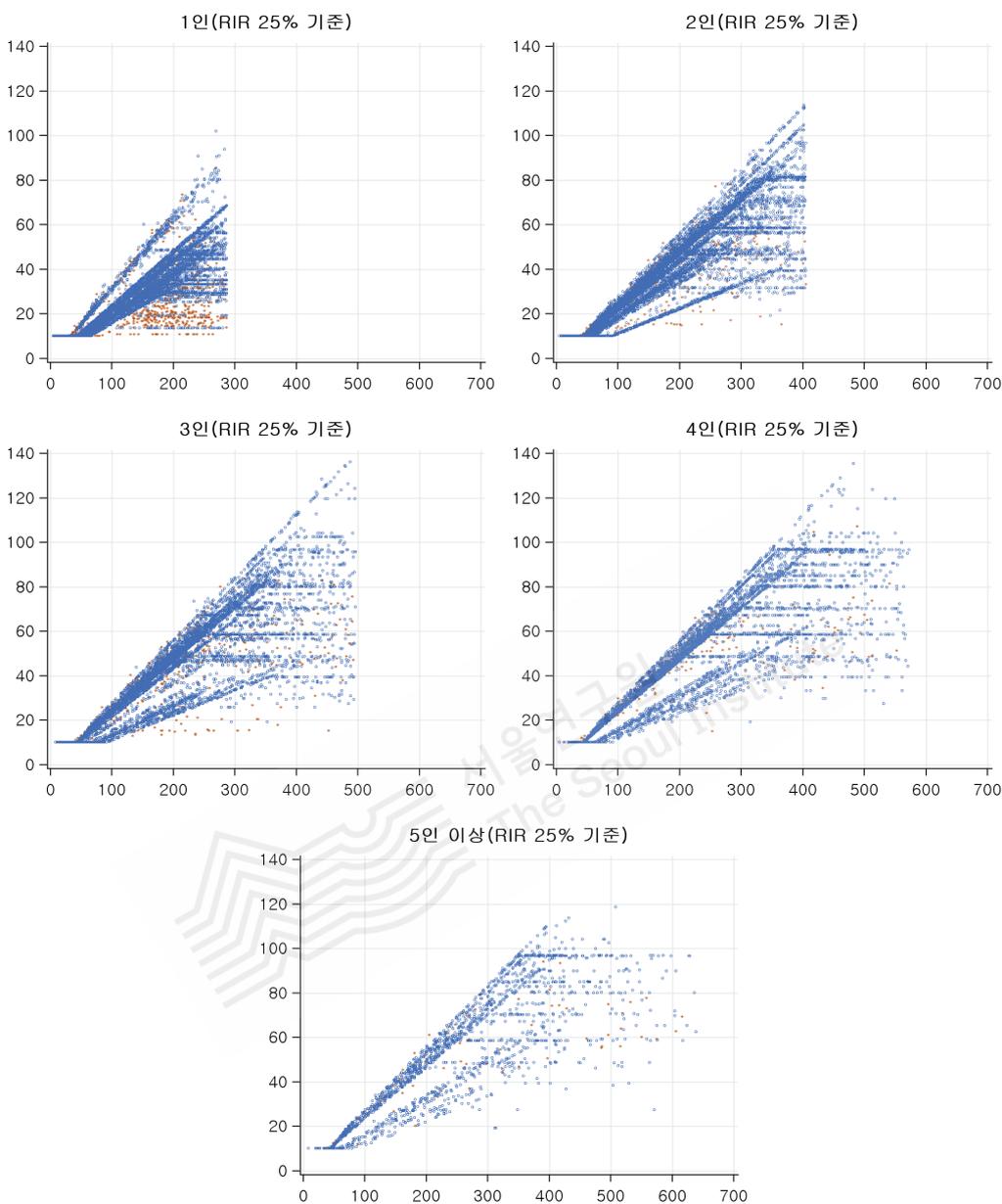
- 단, 신규 입주자는 소득 5-6분위라도 문제가 없지만, 기존 거주자 중에 소득이 증가하여 5-6분위가 된 경우에는 임대료의 격변완화조치를 시행할 필요가 있음.



- 주 : 1) X축은 가구소득(단위는 만 원), Y축은 월세전환 임대료(단위는 만 원)
 2) 파란색 점은 아파트, 주황색 점은 비아파트
 3) 주택규모계수 = $1 + \{(\text{전용면적} - 43\text{m}^2) \times 0.8\}$, 경과연수계수 = $1 - (\text{경과연수} \times 0.9\%)$
 4) 지역시세의 100%로 임대료를 부과하는 소득 7-10분위의 경우는 표시하지 않음.

[그림 7-4] 도입 1(안)의 RIR 20% 기준 지불임대료 예측

○ RIR 25%를 적용할 경우에는 소득 4분위 이하 입주자의 임대료부담이 커지는 것을 알 수 있음.

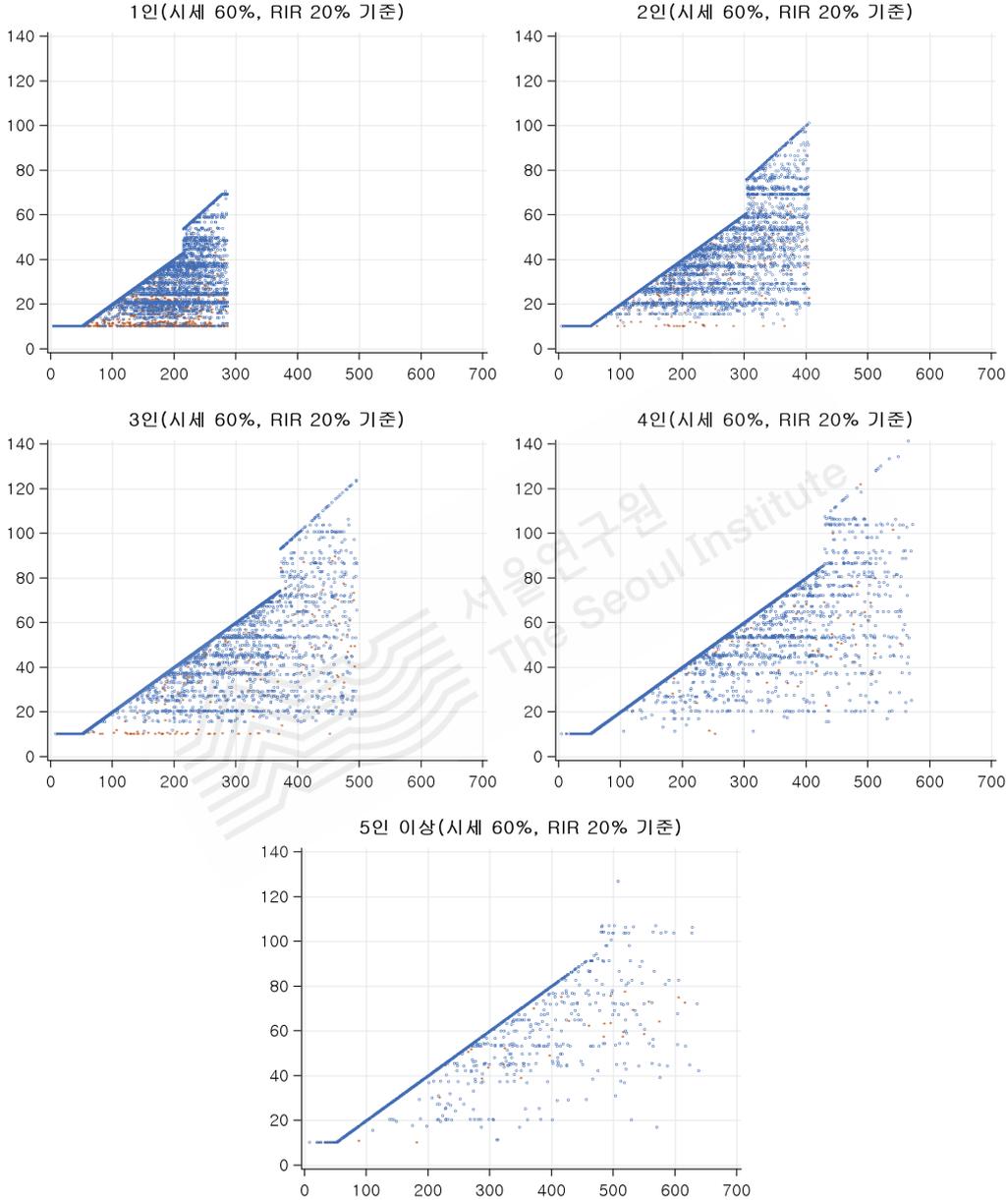


- 주 : 1) X축은 가구소득(단위는 만 원), Y축은 월세전환 임대료(단위는 만 원)
 2) 파란색 점은 아파트, 주황색 점은 비아파트
 3) 주택규모계수 = 1 + {(전용면적 - 43㎡) × 0.8%}, 경과연수계수 = 1 - (경과연수 × 0.9%)
 4) 지역시세의 100%로 임대료를 부과하는 소득 7-10분위의 경우는 표시하지 않음.

[그림 7-5] 도입 1(안)의 RIR 25% 기준 지불임대료 예측

(2) 도입 II(안)의 경우

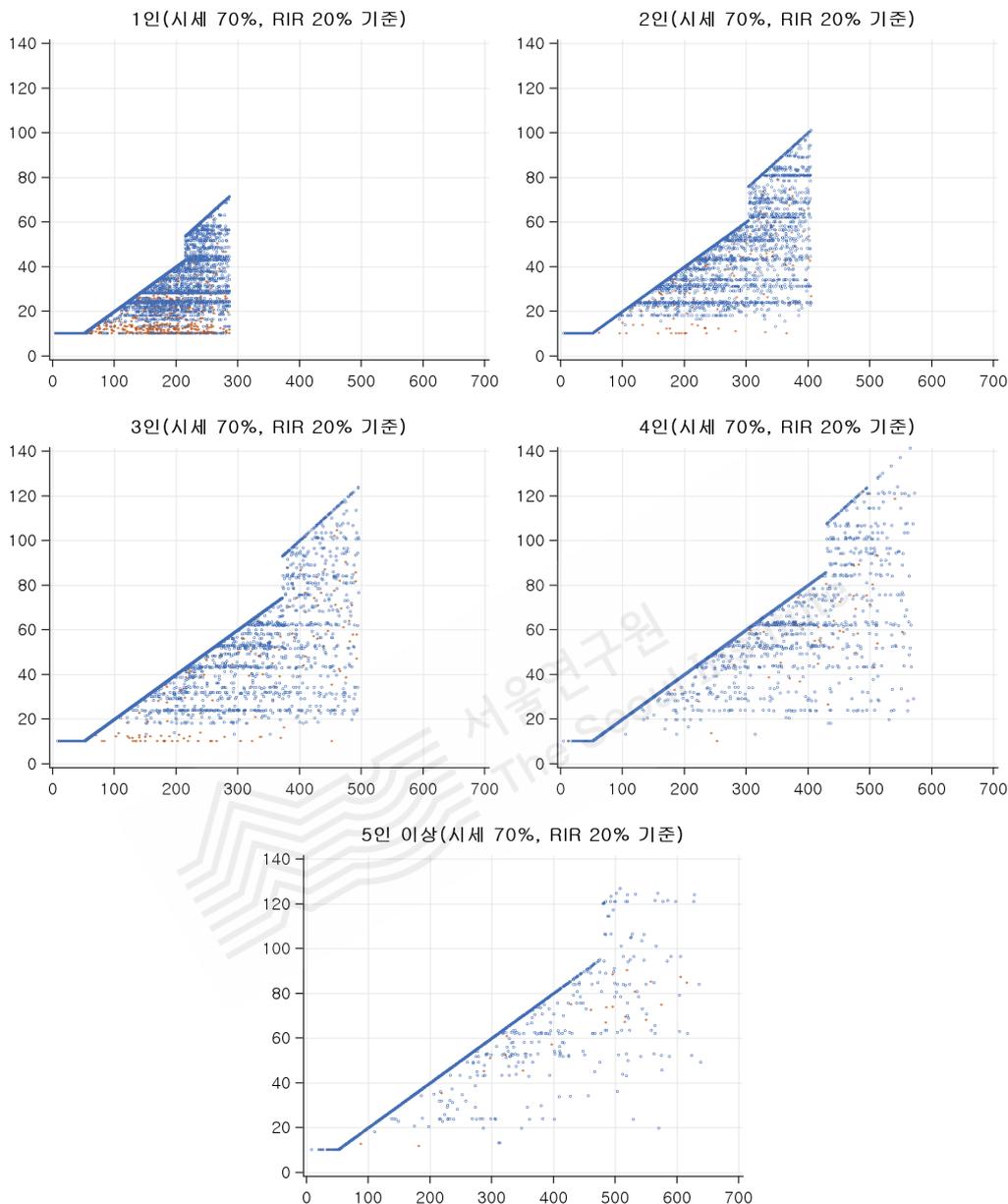
- 시세·가치를 1순위 기준으로 한 소득연동형 임대료에 따라 가구가 지불하여야 하는 임대료는 다음 그림과 같이 예측됨.
- 도입 II(안)은 주택의 품질이 낮으면 임대료도 낮게 부과하여야 하므로, 공급주체 및 관리주체의 주택품질 향상을 위한 노력을 유도할 수 있는 장점이 있음.



주 : 1) X축은 가구소득(단위는 만 원), Y축은 월세전환 임대료(단위는 만 원)
 2) 파란색 점은 아파트, 주황색 점은 비아파트
 3) 주택규모계수 = 1 + {(전용면적 - 36㎡) × 1.6%}, 경과연수계수 = 1 - {(경과연수 - 10년) × 0.9%}
 4) 지역시세의 100%로 임대료를 부과하는 소득 7-10분위의 경우는 표시하지 않음.

[그림 7-6] 도입 II(안)의 지역시세 60%·RIR 20% 기준 지불임대료 예측

- 낮은 소득계층에서 지역시세의 60%·RIR 20%를 적용하였을 경우와 지역시세의 70%·RIR 20%를 적용하였을 경우의 지불임대료의 차이는 거의 없는 것으로 나타남.
- 가구의 소득이 높아질수록 임대료를 더 지불하여야 하는 사례가 늘어나고 있음.



- 주 : 1) X축은 가구소득(단위는 만 원), Y축은 월세전환 임대료(단위는 만 원)
 2) 파란색 점은 아파트, 주황색 점은 비아파트
 3) 주택규모계수 = $1 + \{(전용면적 - 36\text{m}^2) \times 1.6\}$, 경과연수계수 = $1 - \{(\text{경과연수} - 10\text{년}) \times 0.9\}$
 4) 지역시세의 100%로 임대료를 부과하는 소득 7-10분위의 경우는 표시하지 않음.

[그림 7-7] 도입 II(안)의 지역시세 70%·RIR 20% 기준 지불임대료 예측

3) 운영주체 임대료수입의 변화 예측

- 공공임대주택의 임대료 개선(안)이 도입되고 현재의 입주자구성이 유지된다는 가정 하에 장기적으로 SH공사(공급·운영주체)의 임대료수입의 변화를 예측함.
 - 소득이 파악된 공공임대주택 거주가구수 41,823가구이며, 이들 가구 중 소득 1분위가 49.7%로 비중이 가장 높음.
 - 가구원수별로는 1-2인 가구가 64.7%를 차지함.
 - 임대료수입의 변화는 전체(143.4천 호)가 아니라 입주자소득이 파악된 물량만을 이용하여 분석하기로 함.

<참고> 소득수준 및 가구원수별 공공임대주택 거주가구 분포

(단위 : 가구, () 안은 %)

구 분	1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
평균소득의 40% 이하 : 1분위	6,866 (16.4)	6,551 (15.7)	3,843 (9.2)	2,490 (6.0)	1,032 (2.5)	20,782 (49.7)
평균소득의 55% 이하 : 2분위	1,359 (3.2)	2,370 (5.7)	1,526 (3.6)	1,074 (2.6)	422 (1.0)	6,751 (16.1)
평균소득의 65% 이하 : 3분위	1,237 (3.0)	1,151 (2.8)	712 (1.7)	582 (1.4)	238 (0.6)	3,920 (9.4)
평균소득의 75% 이하 : 4분위	1,037 (2.5)	880 (2.1)	604 (1.4)	422 (1.0)	93 (0.2)	3,036 (7.3)
평균소득의 100% 이하 : 5-6분위	1,619 (3.9)	1,450 (3.5)	618 (1.5)	387 (0.9)	93 (0.2)	4,167 (10.0)
평균소득의 100% 초과 : 7-10분위	1,194 (2.9)	1,353 (3.2)	351 (0.8)	211 (0.5)	58 (0.1)	3,167 (7.6)
전 체	13,312 (31.8)	13,755 (32.9)	7,654 (18.3)	5,166 (12.4)	1,936 (4.6)	41,823 (100.0)

주 : 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 소득이 파악된 공공임대주택 거주가구의 보증금 총액은 2조 3,662억 원이며, 매월 월세 수입은 51.9억 원 수준임.
 - 보증금과 월세의 비중이 50 : 50일 경우를 가정하면, 보증금 총액은 1조 7,758억 원, 매월 월세수입은 77.7억 원 정도임.
 - 소득 1분위의 비중이 높은 만큼 이들 소득계층이 지불하는 임대료 규모는 전체 임대료수입 중 44.3%에 달하고 있음.
 - 소득 2분위는 16.2%, 3분위는 9.7%, 4분위는 7.7%이며, 5-6분위는 11.7%, 7-10분위는 10.4%임.
 - 2019년 8월 현재 정기예금 및 적금의 최고금리가 연 2.3%~4.0%이므로 실제 임대료수입은 줄어들 것임.
 - 현재 보증금 총액에서 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분 시의 보증금 총액을 뺀 금액(5,905억 원)을 통한 이자는 19.7억 원임. 따라서 기회비용 측면에서 보증금

차액을 통해 얻을 수 있는 이자와 월세를 합한 금액은 71.6억 원/월임.

[표 7-29] 현재 소득파악 거주가구의 지불임대료 총액

(단위 : 억 원)

구 분			1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
현 재 임대료 총액	1분위	보증금	2,443.0	3,292.7	2,146.0	1,628.2	678.3	10,188.2
		월 세	6.4	7.6	5.1	3.5	1.6	24.2
	2분위	보증금	546.8	1,398.9	917.5	769.9	299.6	3,932.6
		월 세	1.2	2.8	2.0	1.4	0.6	8.0
	3분위	보증금	535.9	709.8	461.1	445.2	194.0	2,346.0
		월 세	1.2	1.5	1.1	0.7	0.3	4.8
	4분위	보증금	460.7	584.9	439.4	332.4	68.1	1,885.4
월 세		1.0	1.2	0.8	0.5	0.2	3.6	
5-6분위	보증금	784.3	1,168.7	486.2	308.2	76.6	2,824.0	
	월 세	1.7	2.2	1.1	0.6	0.2	5.9	
7-10분위	보증금	670.0	1,384.7	256.2	134.1	41.0	2,486.0	
	월 세	1.4	2.8	0.6	0.4	0.1	5.3	
전 체	보증금	5,440.8	8,539.6	4,706.5	3,617.8	1,357.6	23,662.3	
	월 세	12.9	18.1	10.7	7.2	3.0	51.9	
보증금과 월세를 50 : 50으로 배분 시의 임대료 총액	1분위	보증금	1,950.8	2,515.5	1,653.4	1,215.6	524.7	7,860.1
		월 세	8.5	11.0	7.2	5.3	2.3	34.4
	2분위	보증금	411.8	1,021.0	686.0	540.5	222.6	2,881.9
		월 세	1.8	4.5	3.0	2.4	1.0	12.6
	3분위	보증금	409.8	522.0	352.7	304.4	136.2	1,725.1
		월 세	1.8	2.3	1.5	1.3	0.6	7.5
	4분위	보증금	344.8	425.2	310.3	226.4	52.2	1,359.0
월 세		1.5	1.9	1.4	1.0	0.2	5.9	
5-6분위	보증금	587.1	840.2	369.3	228.2	57.8	2,082.7	
	월 세	2.6	3.7	1.6	1.0	0.3	9.1	
7-10분위	보증금	492.8	1,010.1	200.4	112.1	33.4	1,848.8	
	월 세	2.2	4.4	0.9	0.5	0.1	8.1	
전 체	보증금	4,197.2	6,334.0	3,572.2	2,627.2	1,026.9	17,757.5	
	월 세	18.4	27.7	15.6	11.5	4.5	77.7	

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

(1) 도입 I(안)의 경우

- RIR 20%를 기준으로 공공임대주택 임대료체계를 개편할 경우 임대료수입은 현재보다 6.6% 감소하는 것으로 나타남.
 - 그러나 전환이율을 연 5.25%로 하여 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분하여 조정된 금액은 운영주체의 임대료수입은 아님.
 - 어쨌든 임대료수입이 감소한 이유 중의 하나는 임대료 증액이 적용되는 가구(전용 43㎡ 초과 1인 가구)보다 임대료 감액이 적용되는 가구(최저주거기준 미달가구)가 많기 때문임.

- RIR 25% 기준 시에는 임대료수입은 현재보다 5.2% 증가함.
 - 하지만 소득 2분위의 임대료가 비교적 크게 증가하는 등의 문제점이 있으므로 적용에 신중을 기할 필요가 있음.

[표 7-30] 도입 I(안)의 지불임대료 총액 예측

(단위 : 억 원)

구 분			1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
RIR 20% 기준 시	1분위	보증금	917.0	1,176.4	912.7	714.5	327.9	4,048.5
		월 세	4.0	5.1	4.0	3.1	1.4	17.7
	2분위	보증금	361.8	919.3	723.4	602.2	272.5	2,879.2
		월 세	1.6	4.0	3.2	2.6	1.2	12.6
	3분위	보증금	411.5	557.5	431.5	414.8	194.4	2,009.6
		월 세	1.8	2.4	1.9	1.8	0.9	8.8
	4분위	보증금	391.4	498.1	411.8	335.6	80.5	1,717.4
월 세		1.7	2.2	1.8	1.5	0.4	7.5	
5-6분위	보증금	801.3	1,115.9	514.5	347.1	85.1	2,863.9	
	월 세	3.5	4.9	2.3	1.5	0.4	12.5	
7-10분위	보증금	877.0	1,528.6	364.8	227.2	68.0	3,065.6	
	월 세	3.8	6.7	1.6	1.0	0.3	13.4	
전 체	보증금	3,759.9	5,795.7	3,358.8	2,641.5	1,028.3	16,584.2	
	월 세	16.4	25.4	14.7	11.6	4.5	72.6	
RIR 25% 기준 시	1분위	보증금	1,007.5	1,409.9	1,121.1	884.9	405.8	4,829.2
		월 세	4.4	6.2	4.9	3.9	1.8	21.1
	2분위	보증금	448.0	1,141.4	888.6	732.5	326.7	3,537.2
		월 세	2.0	5.0	3.9	3.2	1.4	15.5
	3분위	보증금	495.9	678.4	508.6	487.4	223.6	2,393.8
		월 세	2.2	3.0	2.2	2.1	1.0	10.5
	4분위	보증금	460.5	592.9	475.8	372.5	84.5	1,986.3
월 세		2.0	2.6	2.1	1.6	0.4	8.7	
5-6분위	보증금	801.3	1,115.9	514.5	347.1	85.1	2,863.9	
	월 세	3.5	4.9	2.3	1.5	0.4	12.5	
7-10분위	보증금	877.0	1,528.6	364.8	227.2	68.0	3,065.6	
	월 세	3.8	6.7	1.6	1.0	0.3	13.4	
전 체	보증금	4,090.2	6,467.0	3,873.4	3,051.7	1,193.7	18,676.0	
월 세	17.9	28.3	16.9	13.4	5.2	81.7		

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

3) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이고, 소득 1-6분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 80%를 초과할 수 없으며, 소득 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가정함.

4) 주택규모계수 = $1 + \{(\text{전용면적} - 43\text{m}^2) \times 0.8\}$, 경과연수계수 = $1 - (\text{경과연수} \times 0.9\%)$

5) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

(2) 도입 II(안)의 경우

- 지역시세의 60% · RIR 20% 기준을 적용할 경우 운영주체의 임대료수입은 현재보다 6.8% 감소하는 것으로 분석됨.

- 지역시세의 70%·RIR 20% 기준 시에는 임대료수입은 현재보다 3.5% 감소함.

[표 7-31] 도입 II(안)의 지불임대료 총액 예측

(단위 : 억 원)

구 분		1 인	2 인	3 인	4 인	5인 이상	전 체
지역시세 60% RIR 20% 기준 시	1분위	보증금 938.4 월 세 4.1	1,271.2 5.6	984.9 4.3	765.8 3.4	353.1 1.5	4,313.3 18.9
	2분위	보증금 388.6 월 세 1.7	971.3 4.2	750.3 3.3	624.0 2.7	277.4 1.2	3,011.6 13.2
	3분위	보증금 403.9 월 세 1.8	564.4 2.5	423.1 1.9	411.5 1.8	192.3 0.8	1,995.2 8.7
	4분위	보증금 367.9 월 세 1.6	486.9 2.1	393.4 1.7	325.9 1.4	78.1 0.3	1,652.2 7.2
	5-6분위	보증금 664.2 월 세 2.9	985.1 4.3	457.9 2.0	323.3 1.4	81.7 0.4	2,512.2 11.0
	7-10분위	보증금 877.0 월 세 3.8	1,528.6 6.7	364.8 1.6	227.2 1.0	68.0 0.3	3,065.6 13.4
	전 체	보증금 3,640.1 월 세 15.9	5,807.5 25.4	3,374.4 14.8	2,677.7 11.7	1,050.6 4.6	16,550.2 72.4
지역시세 70% RIR 20% 기준 시	1분위	보증금 940.5 월 세 4.1	1,278.1 5.6	991.0 4.3	769.7 3.4	355.2 1.6	4,334.6 19.0
	2분위	보증금 400.1 월 세 1.8	993.5 4.3	769.1 3.4	638.3 2.8	285.2 1.2	3,086.1 13.5
	3분위	보증금 423.4 월 세 1.9	586.6 2.6	442.7 1.9	428.9 1.9	198.8 0.9	2,080.4 9.1
	4분위	보증금 391.6 월 세 1.7	511.1 2.2	416.2 1.8	345.6 1.5	84.6 0.4	1,749.2 7.7
	5-6분위	보증금 741.8 월 세 3.2	1,090.9 4.8	515.1 2.3	368.7 1.6	94.7 0.4	2,811.1 12.3
	7-10분위	보증금 877.0 월 세 3.8	1,528.6 6.7	364.8 1.6	227.2 1.0	68.0 0.3	3,065.6 13.4
	전 체	보증금 3,774.4 월 세 16.5	5,988.8 26.2	3,498.9 15.3	2,778.4 12.2	1,086.5 4.8	17,127.1 74.9

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

3) 최소임대료는 보증금 1,189만 원, 월세 5.2만 원이며, 소득 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가정함.

4) 주택규모계수 = $1 + \{(\text{전용면적} - 36\text{m}^2) \times 1.6\}$, 경과연수계수 = $1 - \{(\text{경과연수} - 10\text{년}) \times 0.9\}$

5) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료

- 개선 임대료체계는 신규공급 및 재공급 입주자에 대해서만 우선적으로 적용하고, 기존 거주자는 5년~10년에 걸쳐 점진적으로 도입할 필요가 있음.
 - 결국 지불임대료 및 임대료수입에 대한 예측은 현재 소득이 파악된 가구의 비중과 주택규모의 분포가 유사하다는 가정 하에서 이루어졌음.
 - 빈곤층 거주자가 50%에 달하고, 전용 35㎡ 이하의 소형주택 재고가 50%를 웃돌기 때문에 예상 임대료수입에 많은 영향을 주고 있음.

- 단기적인 임대료수입 기대금액의 감소보다는 장기적인 공공임대주택 정책의 개선에 초점을 두고서 정책적으로 바람직한 대안을 선택하여 적용할 필요가 있음.

- 다시 말하지만 [표 7-29]의 보증금 50% : 월세 50%로 조정된 지불임대료 총액 (보증금 1조 7,758억 원, 월세 77.7억 원/월)은 실제 운영주체의 임대료수입은 아니라는 점임.

〈참고〉 서울시 공공임대주택의 전용면적 분포

(단위 : 호, () 안은 %)

구 분	25㎡ 이하	25㎡ 초과 ~35㎡	35㎡ 초과 ~45㎡	45㎡ 초과 ~55㎡	55㎡ 초과	계
영구임대	9,112 (41.27)	9,467 (42.88)	3,348 (15.16)	151 (0.68)	-	22,078 (100.00)
50년 공공임대	680 (4.00)	4,789 (28.14)	8,358 (49.11)	2,778 (16.32)	414 (2.43)	17,019 (100.00)
재개발·주거환경임대	1,447 (2.36)	47,780 (77.86)	9,722 (15.84)	1,938 (3.16)	478 (0.78)	61,365 (100.00)
국민임대	202 (0.84)	121 (0.50)	7,656 (31.65)	13,380 (55.32)	2,829 (11.70)	24,188 (100.00)
행 복	429 (7.20)	2,027 (34.03)	2,470 (41.47)	616 (10.34)	414 (6.95)	5,956 (100.00)
기존주택 매입임대	137 (1.48)	982 (10.63)	2,387 (25.84)	3,262 (35.32)	2,468 (26.72)	9,236 (100.00)
기타 임대	1,641 (46.15)	1,414 (39.76)	377 (10.60)	82 (2.31)	42 (1.18)	3,556 (100.00)
전 체	13,648 (9.52)	66,580 (46.43)	34,318 (23.93)	22,207 (15.49)	6,645 (4.63)	143,398 (100.00)

주 : 전용 12㎡ 미만 또는 전용 115㎡ 초과인 경우, 사회복지용도·커뮤니티시설 등으로 사용되는 임대료 '0'원인 경우를 제외함.

자료 : SH공사, 2019, 내부자료.

(3) 종 합

- 결론적으로 보증금 총액은 감소하지만, 월세 총액은 증가하는 것으로 나타남.
 - 현재 지불임대료를 보증금 50%, 월세 50%로 조정한 임대료와 비교할 경우, 보증금과 월세 모두 비슷한 수준의 수입을 올릴 수 있는 것으로 예측됨.
 - 하지만 시중금리가 낮아 기회비용 측면에서 보증금 차액을 통해 얻을 수 있는 이자와 월세를 합한 금액은 71.6억 원/월 정도이므로, 작지만 운영개선효과가 발생할 것으로 추정됨.

[표 7-32] 임대료체계 개선(안)별 자불임대료의 변화 예측 : 종합

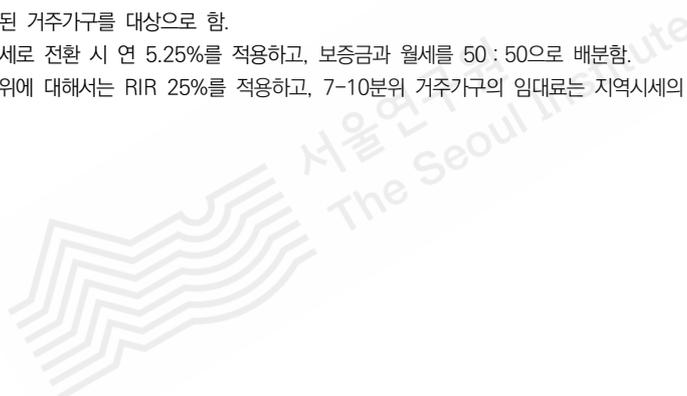
(단위 : 억 원)

구 분	도입 I(안)		도입 II(안)		비 고		
	RIR 20% 기준 시	RIR 25% 기준 시	시세 60% RIR 20% 기준 시	시세 70% RIR 20% 기준 시	현 재	현재를 50 : 50으로 조 정	
1분위	보증금	4,048.5	4,829.2	4,313.3	4,334.6	10,188.2	7,860.1
	월 세	17.7	21.1	18.9	19.0	24.2	34.4
2분위	보증금	2,879.2	3,537.2	3,011.6	3,086.1	3,932.6	2,881.9
	월 세	12.6	15.5	13.2	13.5	8.0	12.6
3분위	보증금	2,009.6	2,393.8	1,995.2	2,080.4	2,346.0	1,725.1
	월 세	8.8	10.5	8.7	9.1	4.8	7.5
4분위	보증금	1,717.4	1,986.3	1,652.2	1,749.2	1,885.4	1,359.0
	월 세	7.5	8.7	7.2	7.7	3.6	5.9
5-6분위	보증금	2,863.9	2,863.9	2,512.2	2,811.1	2,824.0	2,082.7
	월 세	12.5	12.5	11.0	12.3	5.9	9.1
7-10분위	보증금	3,065.6	3,065.6	3,065.6	3,065.6	2,486.0	1,848.8
	월 세	13.4	13.4	13.4	13.4	5.3	8.1
전 체	보증금	16,584.2	18,676.0	16,550.2	17,127.1	23,662.3	17,757.5
	월 세	72.6	81.7	72.4	74.9	51.9	77.7

주 : 1) 소득이 파악된 거주가구를 대상으로 함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 연 5.25%를 적용하고, 보증금과 월세를 50 : 50으로 배분함.

3) 소득 5-6분위에 대해서는 RIR 25%를 적용하고, 7-10분위 거주가구의 임대료는 지역시세의 100%로 가정함.



참고문헌

- 김근용 외, 2015, 「공공임대주택 공급체계 개선방안 연구」, 국토연구원.
- 김용순 외, 2007, 「소득 수준에 따른 임대료 차등화 방안」, 국토해양부.
- 김준형, 2017, 「공공임대주택 유형 통합을 위한 임대료체계 개편 방안」, 명지대학교 산학협력단.
- 서울주택도시공사, 2018, 「지속가능한 공공임대주택 공급 및 관리운영을 위한 정책 방안 연구」.
- 서울주택도시공사, 2018, 「2018 업무현황」.
- 서울특별시, 2018, 「노후 공공주택단지 재정비 사례 및 추진방안 연구」.
- 서울연구원 · 고려대학교, 2016, 「선진주거복지 구현을 위한 제도 및 정책수립 기반구축 최종보고서」, 국토교통과학기술진흥원.
- 김승희 · 문영기, 2003, “일본 공영주택의 임대료체계 개정 전후 거주가구 속성변화에 관한 연구”, 「주택연구」, 제11권 제2호, pp.163-192.
- 박신영, 2003, “일본 공영주택의 임대료 체계: 응능응익가임제도를 중심으로”, 한국도시연구소 편, 「도시와 빈곤」, 제65호, pp.40-58.
- 박은철 외, 2015, “장기공공임대주택의 입주자격 및 임대료체계 개선방향 연구”, 「도시행정학보」, 제28집 제1호, pp.1-31.
- 박은철 외, 2016, 「서울시 공공임대주택 최적 관리방안 연구」, 서울특별시.
- 박은철, 2015, “이젠 임차가구의 주거권 보장할 때, 법·제도 고치고 사회주택도 늘려야 - 독일 주택시장·정책이 서울에 주는 시사점 -”, 서울연구원 Issue Paper.
- 박은철, 2018, 연구연수 결과보고서, 서울연구원.
- 박환용, 2005, 「외국의 공공임대주택정책」, 국토연구원.
- 봉인식, 2011, 「캐나다와 한국의 공공임대주택 공급체계 비교 연구」, 경기연구원.
- 봉인식 외, 2018, 「공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구」, 경기연구원.
- 서종균, 2019, “공공임대주택 정책의 역사와 유형 통합의 필요성”, 공공임대주택 유형통합을 위한 오픈 집담회 발표자료, pp.5-21.
- 이용만 외, 2018, 「지속가능한 공공임대주택 공급 및 관리운영을 위한 정책 방안 연구」, 서울주택도시공사.
- 장경석, 2019, “프랑스 공공임대주택의 지속 성장의 기반과 최근 정책 딜레마”, 「주택연구」, 제27권 제3호, pp.5-40.
- 장영희, 2003, 「공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안」, 서울연구원.
- 진미윤, 2013, 「장기공공임대주택의 임대료 체계 조정 방안 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원.

- 천현숙, 2016, “공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제”, 국토연구원, 「국토」, 제422호.
- 최은희, 2012, 「장기공공임대주택 유형 통합 방향 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 홍인옥 외, 2003, “영국 공공임대주택 관리의 임차인 참여 지원 제도에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 제4권 제3호, pp.1-13.
- 홍인옥, 2017, 「공공임대주택 배분체계로서 대기자명부제 운영방안 연구」, 도시사회연구소.
- 홍인옥, 2018, “공공임대주택 지역통합관리방안 : 대기자명부제를 중심으로”, 제14회 세종도시부동산포럼 주제발표 자료.
- 홍인옥, 2019, “공공임대주택 배분체계의 현황 및 과제”, 공공임대주택 유형통합을 위한 오픈 집담회 발표자료.
- BC Housing, 2018a, *2018 Housing Income Limits(HILs)*.
- BC Housing, 2018b, *Rent Calculation Guide, Housing Provider Kit*.
- BC Housing, 2019, *Rent Calculation Guide, Housing Provider Kit*.
- British Columbia, 2014, *Housing Matters BC*.
- Chartered Institute of Housing, 2018, *A guide to choice-based lettings*.
- City of London, 2017, *Allocation Scheme 2017 Consultation Review*.
- City of London, 2017, *Housing Allocation Scheme*.
- City of Toronto, 2015-2019, RGI Administration Manual.
- City of Toronto, 2017-2018, *Social Housing Waiting List Reports: Total Active Applications*.
- Department of Communities and Local Government, 2006, *Monitoring the Longer Term Impact of Choice Based Lettings*.
- Department for Communities and Local Government, 2012, *Allocation of Accommodation: Guidance for Local Housing Authorities in England*.
- Department for Communities and Local Government, 2013, *Providing social housing for local people: Statutory guidance on social housing allocations for local authorities in England*.
- Department of Housing Preservation & Development, 2008, *LIHTC Compliance Manual*.
- Department of Housing and Urban Development, 2018, *Methodology for Determining Section 8 Income Limits*.
- Home and Communities Agency, 2015, Rent Standard Guidance.
- House of Commons Library, 2015, *Leaseholders in social housing: paying for major works(England)*.
- House of Commons Library, 2017, *Rent setting: social housing(England)*.
- Housing Services Corporation, 2013, *Social Housing Waiting List Management in Ontario*.
- Jeanne M. Wolfe, 1998, “Canadian Housing Policy In The Nineties”, *Housing Studies*, 13:1, pp.121-134.
- London Assembly, 2011, *Proposed review of service charges in London*.
- London Datastore, 2017, *Local Authority Housing Stock*.

- London Datastore, 2018, *Households on Local Authority Waiting List*.
- Manley, D. and Ham, M., 2011, *Choice based letting, ethnicity and segregation in England*.
- Ministry of Housing, Communities, and Local Government, 2016–2017, English Housing Survey Social Rented Sector.
- New York City Housing Authority, 2016, *Tenant Selection and Assignment Plan*.
- New York City Housing Authority, 2017a, *New York City Housing Authority Management Manual*.
- New York City Housing Authority, 2017b, *Public Housing 2017 Flat Rent Schedule*.
- New York City Housing Authority, 2018, *Priority Codes for Public Housing*.
- New York City Housing Authority. 2018. *Housing Choice Voucher Program Administrative Plan*.
- Ontario Non-Profit Housing Association, 2017, *2016 Waiting Lists Survey Report ONPHA's Final Report on Waiting Lists Statistics for Ontario*.
- Pitni, A. and Laino, E., 2011, *Housing Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels: CECODHAS European Social Housing Observatory.
- Suttor, G., 2014, *Canadian Social Housing: Policy Evolution and Impacts on the Housing System and Urban Space*, University of Toronto.
- Suttor, G., 2016, "Canadian Social Housing: Policy Evolution and Program Periods", *Housing for All*, McGill-Queens University Press.
- Tower Hamlets, 2016, *Housing Allocation Scheme*.
- Tower Hamlets, 2018, Housing List Application Form.
- Whitehead, C. and Scanlon, K., 2007, "Social Housing in Europe", *Social Housing in Europe*, London: London School of Economics and Political Science.
- Ude, C. (Hrsg.), 1990, *Wege aus der Wohnungsnot*, Pieper.
- UN-HABITAT, 2009, *Financing Affordable Social Housing in Europe*, United Nations Human Settlements Programme.
- UK Parliament, Housing (Overcrowding) Bill, Chapter 2: The bedroom standard.
- 健康・生きがい開発財団, 2012, 「低所得高齢者を対象とした住宅事業の実態調査研究 及び居住支援ニーズ調査事業 報告書」, p.23
- 泉水健宏, 2009, "住宅セーフティネットの現状と課題 - 新しい住宅セーフティネット制度を中心とした状況 -", 「立法と調査」, No.404, 84-98.
- 公共住宅事業者等連絡協議, 2012, 「会公営住宅の整備に係る東北地区説明会」.
- 公共住宅事業者等連絡協議, 2015, 「会公営住宅の整備に係る東北地区説明会」.
- 国土交通省, 2006, "公営住宅家賃の決定について", 規制改革・民間開放推進会議 重点事項推進WG.
- 国土交通省, 2007, "公共賃貸住宅団地における高齢時代に対応した適切なコミュニティバランスの確保等について".

国土交通省, 2018a, 「2017年度白書」.

国土交通省, 2018b, “公営住宅制度について”.

神奈川県, 2018, “公営住宅の入居収入基準・家賃制度改革について”.

東京都都市整備局, 2018, “見える化改革報告書・都営住宅建設・管理”.

奥田 均, 2011, “公共賃貸住宅団地の実態と課題”, 「人権問題研究所紀要」, 第25号.

健康・生きがい開発財団, 2012, 「低所得高齢者を対象とした住宅事業の実態調査研究 及び居住支援ニーズ調査事業 報告書」.



Abstract

A Study on How to Improve of Allocation and Rent Systems for Public Rented Housing

Eun-Cheol Park · Su-Kyoung Kim · Hwa-Yon Jin

Public rented housing in Korea has been complicated because each of the new presidents has introduced a new type of public housing. The type of public housing has been more various as some of the local governments has recently created their own public housing. Each type has been operated separately based on its purpose and adopted a variety of allocation and rent systems. This means that tenant selection and rents vary depending on the types.

There have been some improvements in terms of public housing policy such as introducing new types, tenant selection, how to provide the rental houses, and management system. The allocation and rent systems, however, have not been discussed enough to provide public (rented) housing at an affordable price for people in need.

In order to solve these problems, this research paper aims to review and suggest how to allocate and operate public rented housing effectively by introducing a waiting list and income-based rents for the Seoul City Government.

First of all, public housing tenants should be selected from a waiting list in order to provide public housing for people in need effectively. Tenant eligibility should be also consistent on the basis of household income. The income-based eligibility can guarantee the policy equity by offering public housing for low-income families such as households earning less than 80% of the national median income or newlyweds less than 120% of the national median income. Since the purpose of public housing is to provide houses for low-income families, it should be allocated based on housing emergency and needs. According to this, the waiting list can be divided into three band: high priority and urgent need, medium and high priority, low priority. The government should make the allocation plan of public housing which includes allocation ratio by each band or group. In order to minimize side effects of this change, it is necessary to implement a pilot project in the first place and fully adopt it until 2023.

Furthermore, this paper suggests the new rent system based on the five principles: ① policy equity has been considered not to confuse policy targets and tenants; ② affordability based on household incomes should be taken into account and weighted by house quality and market price(or value); ③ there should be eligibility for occupancy and residency based on household incomes and properties in order to pursue both policy efficiency and equity; ④ market rents in different areas should be considered in order to minimize rent gaps between houses with different conditions and rents; ⑤ this new system can be applied for new and vacant public housing and gradually adopted for current tenants during one to two decades in order to prevent from raising rents extremely.

This paper suggests two income-based rents based on the five principles mentioned above. The first one is put household incomes first and considered the house qualities and characteristics next. For the other one, house market rents and values are considered first and then household incomes are considered next. According to the simulation of two suggestions, it was analyzed that it was more reasonable to limit the rent ceiling to 20 percent of household incomes. These two new rent systems can guarantee policy equity. Also, it can lead public housing providers and management companies to improving housing qualities. In terms of the revenue of operating companies from the rents, the total deposit will be decreased but the total monthly rents will be increased. This means the companies can finally improve management system of public housing although the effect is minimal.



Contents

01 Introduction

- 1_ Background and Purpose
- 2_ Methodology

Part I. How to Improve Allocation System of Public Rented Housing

02 Current Public Rented Housing

- 1_ Public Rented Housing Production
- 2_ Public Rented Housing Allocation System
- 3_ Problems of the Current System and Why It Needs improvements

03 Social Housing Allocation Systems in Advanced Countries

- 1_ Social Housing Allocation Systems
- 2_ The United Kingdom
- 3_ Canada
- 4_ France
- 5_ Germany
- 6_ Policy Implications

04 Waiting List

- 1_ Principles of How to Improve the Allocation System
- 2_ Ways to Adopt the Waiting List
- 3_ Ways to Operate the Waiting List

Part II. How to Improve Rent System of Public Rented Housing

05 Current Rent System of Public Rented Housing

- 1_ Current Rent System and Problems
- 2_ Current Rents of Public Rented Housing

06 Social Housing Rent Systems in Advanced Countries

- 1_ Social Housing Rent Systems
- 2_ The United States(New York)
- 3_ The United Kingdom
- 4_ Japan
- 5_ Canada
- 6_ Policy Implications

07 Income-Based Rent

- 1_ Principles of the New Rent System
- 2_ Requirements of the New Rent System
- 3_ How to Adopt the Income-Based Rent
- 4_ Expected Impacts on the Income-Based Rent



공공임대주택 유형통합 위한
배분체계와 임대료체계 개선방안

SeTTA 2019-CR-04

발행일 2019년 12월 31일

발행처 서울싱크탱크협의회

ISBN 979-11-5700-457-7 93320 비매품

서울연구원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

서울주택도시공사

06336 서울특별시 강남구 개포로 621

이 출판물의 판권은 서울싱크탱크협의회에 속합니다.