

2013년 한국주택학회 · 건설산업연구원 정책세미나

# 주거복지제도의 바람직한 방향

2013. 04.17

이상한 (한성대, 주거복지포럼 부이사장)  
김용순 (내 토지주택연구원 연구위원)

**1 검토 배경 및 목적**

**2 확대되는 주거복지 수요**

**3 주거복지정책의 현황과 한계**

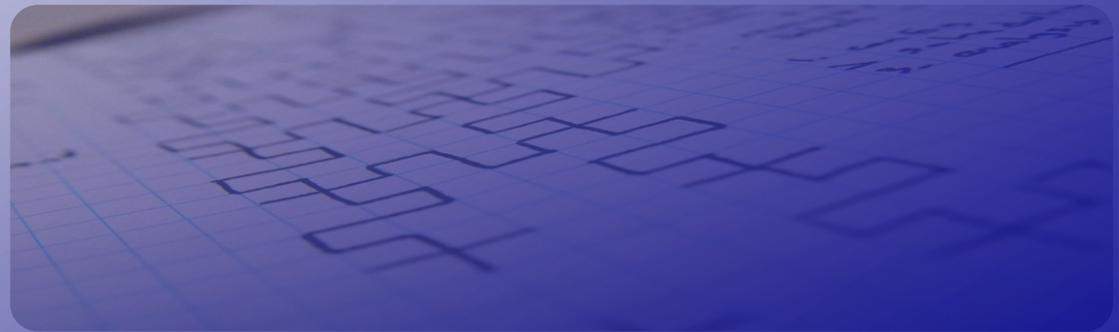
**4 바람직한 주거복지제도 모색**

**5 최근 정부정책과 향후 논의방향**



1

## 검토 배경 및 목적



# 1. 검토 배경 및 목적

## 바람직한 주거복지 정책 방향 모색을 위해 주거복지 실태 파악 및 토론 필요

### 검토 배경

- ❖ 우리나라 주거복지정책은 주택정책의 큰 틀 내에서 시행
  - ☞ 최근 들어 국민의 주거복지 요구 확대되면서 주거복지정책 위상도 제고
- ❖ 그러나 여전히 우리나라에 적합한 주거복지의 개념조차 설정되지 않은 상태
  - ☞ 주거복지의 개념에 따라 **정책목표**가 설정되고,  
각 **정책의 수단 및 프로그램**은 물론 이에 소요되는 **사회적 비용**도 달라짐
  - ◆ 자원 배분의 한계 : 정책목표 설정과 정책수단 선택은 **자원배분의 우선순위** 문제로 귀결
- ❖ 정책 목표와 수단의 선택은 사회적 합의 전제되어야...
  - ☞ 합의과정 없이 단순히 “**저소득층 주거안정**” 이라는 **정책목표**로 주거복지정책 설정되는 한계 내재

### 검토 목적

- ❖ 본 발제는 바람직한 주거복지 정책방향 모색하기 위해
  - ① **주거복지 수요의 규모와 변화추이** 살펴보고, ② 그 동안의 **주거복지정책** 개관하고 **문제점** 검토하며,
  - ③ **현행 문제점** 완화하면서 국민 주거복지 향상시킬 수 있는 **새로운 주거복지 정책방향** 모색하고,
  - ④ 새 정부에서 발표한 **최근의 주거복지 관련정책** 검토하여 **활발한 토론** 유도

**2**

## **확대되는 주거복지 수요**

**2.1 주거복지의 개념**

**2.2 협의 개념의 주거복지 수요**

**2.3 광의 개념의 주거복지 수요**

# 2.1 주거복지의 개념

## 주거복지의 정의는 광의 및 협의의 개념으로 구분되며 주거복지수요 결정

### 주거복지의 개념과 수요

- ❖ 주거복지 수요 파악하기 위해서는 주거복지의 개념 먼저 살펴볼 필요
  - ☞ 주거복지를 어떻게 정의하느냐에 따라 주거복지수요 달라지며, 주거복지 수요에 따라 정책 대상과 정책수단은 물론 이에 소요되는 비용도 변화
- ❖ **광의 개념의 주거복지**
  - ☞ 목표 : 국민의 전반적인 주거수준 및 주거여건 향상
  - ☞ 대상 : 우리나라 전체 국민
- ❖ **협의 개념의 주거복지**
  - ☞ 목표 : 저소득층의 주거수준 및 주거여건 향상
  - ☞ 대상 : 시장에서 자력으로 주거문제 해결할 능력 없는 시장소외계층으로 한정

### 주거복지 수요파악 범위

- ① **현행 정책대상 수요**, ② **현재 사회에서 요구하는 수요**, ③ **향후 확대될 것으로 예상되는 수요**

## 2.2 협의 개념의 주거복지 수요

### 1. 주거빈곤가구 : 최저주거기준 미달가구 등 총 240~250만 가구로 추산

#### 1) 최저주거기준 미달가구 : 203만 가구

❖ 2011년 개정 기준(가구 구성별 최소 주거면적 확대)에 의한 **최저주거기준 미달가구(2010년)**

- ☞ 최저주거기준 미달가구 지속 감소 : 1995년 589만가구(전체가구의 46.3%) ⇒ 2010년 203만가구(11.8%)
- ☞ 신규주택 공급확대와 정부의 지속적인 주거복지정책 시행 등으로 전반적인 주거수준 개선

❖ **지하(반지하) 및 옥탑방 거주가구**

- ☞ 소폭 감소하는 추세 : 2005년 63.8만가구(전체가구의 2.9%) ⇒ 2010년 56.7만가구(2.3%)
- ☞ 지하·옥탑방 거주가구의 69.3%인 39.3만가구가 최저주거기준미달가구

※ 최저주거기준미달가구 추이(가구, 명, %)

자료: 최은영, 권필순, 「인구가구구조와 특성변화」, 통계개발원, 2011

구분		1995년	2000년	2005년	2010년
최저주거기준 미달	시설	4,429,614 (34.8%)	2,717,089 (19.2%)	1,359,552 (8.6%)	894,510 (5.2%)
	면적	3,122,776 (24.5%)	2,109,895 (14.9%)	1,413,550 (8.9%)	1,265,792 (7.3%)
	방수	1,357,155 (10.7%)	477,368 (3.4%)	167,289 (1.1%)	126,890 (0.7%)
	합계	가구	<b>5,891,563 (46.3%)</b>	<b>4,071,328 (28.7%)</b>	<b>2,536,259 (16.1%)</b>
인구		18,009,979 (43.2%)	11,399,503 (26.1%)	6,645,671 (14.8%)	4,997,917 (10.8%)
주택 이외의 기타 거처		42,419 (0.3%)	62,875 (0.4%)	56,731 (0.4%)	128,675 (0.7%)
거주 총 수(지하·옥상)		-	-	453,342 (2.9%)	393,440 (2.3%)

## 2.2 협의 개념의 주거복지 수요

### 1. 주거빈곤가구 : 실태파악이 안되는 쪽방, 고시원 등 비주택거주자도 상당수

#### 2) 비주택 거주가구

❖ 빈곤계층이 저렴한 비용으로 거주하고 있는 주택 이외의 거처 가구

☞ 이들 가구는 점차 확대되는 양상 : 1995년 4.2만가구(전체가구의 0.3 %) ⇒ 2010년 12.8만가구(0.7%)

❖ 쪽방, 고시원, 비닐하우스, 여관·여인숙 장기투숙 등의 거주가구는 현재 일부만 파악 가능

☞ 대부분 주거환경이 매우 열악한 것으로 판단

	쪽방	고시원	비닐하우스	
전국	8천방 정도 추산	통계 없음	통계 없음	☞ 여관·여인숙 숙박 시설 장기 투숙자 ☞ PC방·만화방· 다방 숙박 이용자
서울	9개 지역, 3,503쪽방, 3,280명 거주추정	20만명 정도 거처 이용 추정	4,800가구, 1만 ~1.5만명 거주 추 정	

## 2.2 협의 개념의 주거복지 수요

### 1. 주거빈곤가구 : 실태파악이 안되는 쪽방, 고시원 등 비주택거주자도 상당

#### 3) 종합 및 시사점

##### ❖ 주거빈곤가구란?

☞ 최저주거기준 미달가구, 열악한 주거환경인 지하, 옥탑방 거주가구 및 비주택 거주가구 등으로 정의

##### ❖ 주거빈곤 현황(2010년)

☞ 203만 가구가 여전히 최저주거기준 충족시키지 못하는 집에서 거주

☞ 최저주거기준 충족하여도 주거환경 열악한 지하(반지하)·옥탑방 등에 거주하는 가구 17만명

☞ 주거환경 상당히 열악한 비주택 거주가구의 현황은 제대로 파악되지 못하고 있으며,

일부 파악 가능한 자료에 의하면 비주택거주 가구 지속적 확대

☞ 전국 주거빈곤가구수는 총 240~250만 가구에 이르는 것으로 추산.  
우리나라 100가구 중 14~15가구 정도가 주거빈곤가구에 해당

- ❖ 신규주택 공급 확대와 정부의 지속적인 주거복지정책 등에 힘입어 전반적인 주거수준은 개선되어 왔으나 여전히 상당수의 가구가 주거빈곤 상태에 머물러 있음



## 2.2 협의 개념의 주거복지 수요

### 2. 고령복지수요 : 급속한 고령가구 증가로 주거복지수요 크게 확대될 전망

- ❖ **고령가구는 2010년부터 2035년까지 25년간 2.9배 증가 예상** : 전체가구의 40% 이상이 고령가구
  - ☞ 200년 173만가구(전체가구의 11.9%) ⇒ 2010년 309만가구(17.8%) ⇒ 2020년 477만가구(24.0%)
  - ⇒ 2030년 769만가구(35.4%) ⇒ 2035년 902만가구(40.5%)
- ☞ 특히, 1인 고령가구 급속히 증가
- ❖ **고령가구의 주거복지 수요도 상당히 확대될 전망**
  - ☞ 경제능력 상대적으로 취약한 1인 고령가구의 상당수는 자력으로 적절한 주거수준 유지하기 어렵기 때문

※ 65세 이상 고령가구 추계(천가구, %)

자료: 통계청, 「2010~2035 장래가구추계」, 2012.4. 참조

구 분		2000	2010	2020	2030	2035
전체가구	계	14,507	17,359	19,878	21,717	22,260
	1인 가구	2,261	4,153	5,877	7,091	7,628
65세 이상 가구	계	1,733	3,087	4,772	7,690	9,024
	(전체가구 대비 비율)	(11.9)	(17.8)	(24.0)	(35.4)	(40.5)
	1인 가구	544	1,056	1,745	2,820	3,430
	(전체1인가구 대비 비율)	(24.0)	(25.4)	(29.7)	(39.8)	(45.0)

## 2.2 협의 개념의 주거복지 수요

### 3. 렌트푸어 : 전월세난으로 생활고 겪는 렌트푸어에 대한 정책수요 증대

#### ❖ 최근 전월세가격 급등으로 저소득 임차가구의 주거비부담 가중

- ☞ 지속적인 전월세가격 상승과 전세유형에서 보증부월세로의 급격한 전환
- ☞ 저소득층의 주거비부담 급증하며 가계경제 어려움 봉착 : RIR 2008년 25.0% → 2010년 28.2%

#### ※ 연소득대비 임대료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)(%)

자료: 국토해양부 「주거실태조사」, 각년도. 지규현 외 (2012)

구 분	저소득층 (소득1~4분위)		중소득층 (소득5~8분위)		고소득층 (소득9~10분위)	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
2006	27.6	36.3	18.9	20.7	16.1	18.5
2008	25.0	30.9	17.6	21.4	17.4	20.3
2010	28.2	31.1	16.6	21.4	21.1	21.0

### 협의 개념의 주거복지수요 지속 확대 예상

- 협의 개념 주거복지 수요 : 자력으로 주거수준 또는 주거여건 향상 능력 없는 시장소외계층의 수요
  - ☞ 주거빈곤가구, 자력으로 적절한 주거수준 유지 어려운 고령가구, 렌트푸어
- 정부정책으로 주거빈곤가구는 일부 감소할 것으로 예상되나,
- 급속한 고령화와 렌트푸어 확대로 협의개념의 주거복지수요는 지속적으로 확대될 전망

## 2.3 광의 개념의 주거복지 수요

### 1. 내집마련 지원요구 : 높은 주택가격 수준으로 내집 마련 어려운 가구 증가

#### ❖ 주택가격 상승 (2000.1.~2012.12)

☞ 종합주택 가격 : 전국 81.4%, 수도권 101.5% 상승    ☞ 아파트 가격 : 전국 122.9%, 수도권 130.8% 상승

#### ❖ 2011년 연소득대비 주택가격비율(PIR)

☞ **전국 평균 6.3배** : 평균 주택가격 구입하는데 평균소득의 6.3배 필요

☞ 서울 등 대도시지역 : 정확한 자료 없지만 개략적으로 당해 지역 평균소득의 7~9배 정도 추산

☞ 선진국의 PIR (미국 4.8(2007), 영국 3.4(2003), 일본 5.7(2004) 등)에 비하여 여전히 높은 수준

#### ❖ 내집마련 촉진 위한 정부지원 확대 요구 증대

☞ 현재 내집마련 지원으로 저렴 공공주택 공급, 세제·금융지원 등 시행하고 있음

### 2. 하우스푸어 문제 해결요구 : 주택가격 하락으로 대출상환부담 가구 확대

#### ❖ 하우스푸어 현황 (2012.10 기준)

☞ 연간 원리금상환액 연소득 60% 초과하는 하우스푸어 : 56.9만가구

☞ 주택담보대출 금액이 부동산 평가액의 60%와 금융자산 합계를 상회하는 고위험군 하우스푸어 : 10.1만명

#### ❖ 하우스푸어가 가계부채의 주요 원인으로 인지되면서 이의 해소 요구 확대

## 2.3 광의 개념의 주거복지 수요

### 3. 도시정비 통한 주거환경개선 요구 : 도심 노후 · 불량주택 개량요구 증대

- ❖ 구도심은 주택 밀집되어 있고 노후화 심각하며 기반시설 매우 열악한 실정
- ❖ 도시정비사업은 도심 내 주거환경 개선에 중요한 역할 담당하여 왔으나 최근 부진한 실정
  - ☞ 도시정비사업의 기반시설은 대부분 주민부담(정비사업으로 발생한 개발이익)으로 충당해 왔으나,
  - ☞ 최근 주택시장 위축으로 가격 상승 기대할 수 없게 되자 지역주민의 정비사업 비용부담 거부하거나, 사업 자체 반대하는 경우 발생
- ❖ 재고주택 노후화와 노후불량주거지역 정비 위한 정부주도의 도시정비사업 요구 확대 전망
- ❖ 삶의 질 향상에 주거환경 중요성 인지한 중산층의 지역 주거환경 개선 요구 확대 전망

### 광의 개념의 주거복지수요에 대한 논의

- ❖ 주거복지수요 대상계층인가?
  - ☞ 내집마련 지원, 하우스푸어, 높은 수준의 주거환경개선 등 주거복지 정책대상으로 볼 수 있는가?
  - ☞ 이는 재정 상황과 사회여건 감안한 정책 우선순위 결정의 문제
- ❖ 광의 개념의 주거복지수요에 포함
  - ☞ 주거빈곤층보다 상위 계층의 주거복지수요로 인지 : 보편적 복지 실현 위해 주거복지수요
  - ☞ 저소득층 대상의 도시정비사업은 협의 개념의 주거복지 수요로 볼 수 있음

### 3

## 주거복지정책의 현황과 한계

3.1 공급 측면의 주거복지정책

3.2 수요 측면의 주거복지정책

3.3 현행 주거복지정책의 한계

# 3.1 공급 측면의 주거복지정책

## 2003년부터 주거복지를 정책적 용어로 채택하고 주거복지정책 시행

- ❖ 주택정책의 큰 틀 안에서 소득분위별로 임차가구 주거안정과 내집마련 촉진 위한 다양한 정책 시행
- ❖ **정책유형** : 공급정책과 수요정책으로 구분
  - ☞ **공급정책을 주된 정책수단** : 공공임대주택 공급, 저렴한 공공분양주택 공급 등
  - ☞ **수요정책은 제한적으로 시행** : 전세금 및 주택구입자금지원 등

## 1. 임차가구 주거안정 위한 공급정책 : 공공임대건설, 기존주택매입 확대

### 1) 공공임대주택건설 : 대표적 정책수단

- ❖ 1970년부터 시작. 공급방식과 공급물량의 변화 거치면서 꾸준히 증가
  - ☞ **2010년 이후** 주택경기 침체 지속과 공기업 부채 확대로 인해 **공급목표 축소되고 공급실적 부진**
- ❖ **공공임대주택 재고 (2011년 말 기준)** : 146만호 (전체주택재고의 8.1%)
  - ☞ 영구임대 (19만호), 50년임대 (9.6만호) 변화 없음. 10년임대·전세임대·장기전세 (16.6만호) 확대  
5년임대 (57.0만호) 분양 전환과 민간부문 위축으로 급격히 감소
- ❖ 임대기간 10년 이상의 **장기공공임대주택 재고 (2011년 말 기준)** : 89만호 (전체주택재고의 5.0%)
  - ☞ 전체 임차가구(748만6천 가구)의 11.9%에 불과. 주요 선진국(유럽 17~32%) 비교하여 매우 낮은 수준

# 3.1 공급 측면의 주거복지정책

## 1. 임차가구 주거안정 위한 공급정책 : 기존주택 매입 및 전세임대 확대 추세

### 2) 기존주택활용 임대주택공급 : 매입임대

- ❖ 1990년 중반 도입. 민간매입임대사업자 증가로 공급 확대
- ❖ 재고물량 : 27.5만호 (2011년 말 기준)

### 3) 민간임대사업자 육성

- ❖ 최근 도입된 정책수단으로 별 실적 없음

※ 임대주택 재고 추이(만호)

자료: 국토해양부, 2012.6.5

구분	계	장기임대주택							5년임대 등 <sup>1)</sup>
		소계	영구	50년	국민임대	장기전세	10년임대	전세임대	
'03	104.6	30.4	19.0	9.3	2.1	-	-	-	74.2
'04	115.0	33.0	19.0	9.3	4.7	-	-	-	82.0
'05	124.3	35.9	19.0	9.2	7.7	-	-	-	88.4
'06	133.0	39.7	19.0	9.6	11.1	-	-	0.9	93.3
'07	133.5	44.6	19.0	10.0	15.6	-	-	1.6	88.9
'08	134.2	58.0	19.0	10.1	25.8	-	0.4	2.7	76.2
'09	131.1	69.1	19.0	9.6	29.6	0.7	6.3	3.9	62.0
'10	139.9	80.6	19.0	10.1	37.6	1.5	7.2	5.2	59.3
'11	146.0	89.0	19.1	10.1	43.2	1.7	8.4	6.5	57.0

주1) 5년 임대와 건설·매입임대 합한 호수임

# 3.1 공급 측면의 주거복지정책

## 2. 내집마련 지원 위한 공급정책 : 보금자리사업 통해 저렴한 공공분양 공급

- ❖ 시세보다 저렴한 공공분양주택을 보금자리주택사업 통해 공급
  - ☞ 서민주거안정 목표 : 공공임대와 공공분양 포괄적으로 추진공공주택 브랜드
  - ☞ 건설계획 : 2009~18년 10년간 분양주택 70만호, 공공임대주택 80호 총 150만호 건설
  - ☞ 시장가격대비 10~20% 저렴한 공공분양주택 공급하여 무주택서민의 내집 마련 촉진
- ❖ 사업승인 실적은 목표 달성하였으나, 실제 착공된 공공분양주택 실적은 저조
  - ☞ 2009~2011년 3년간 공급계획(승인기준) 19.0만호대비 실적 20.5만호로 107.3%로 달성
  - ☞ 사업승인물량 중 실제 착공된 물량은 3.7만호로 착공율 17.8%로 저조한 수준

※ 보금자리주택 공급실적(인허가 기준, 만호, %)

자료: 국토해양부

구분	계	지역별		유형별		주체별	
		수도권	지방	분양	임대	NH	지자체
공급계획(a)	479.3	354.3	125.0	190.9	288.5	362.8	116.5
(b)/(a)	<91.2>	<85.0>	<108.9>	<107.3>	<80.5>	<99.8>	<64.5>
공급실적(b)	437.2	301.1	136.1	204.9	232.3	362.0	75.2
(비중)	(100.0)	(68.8)	(31.2)	(46.9)	(53.1)	(82.8)	(17.2)
'09년	146.0	103.4	42.6	71.5	74.5	131.7	14.3
'10년	164.8	128.5	36.3	81.4	83.4	131.2	33.6
'11년	126.4	69.2	57.2	52.0	74.4	99.1	27.3

## 3.2 수요 측면의 주거복지정책

### 1. 임차가구 지원 : 저소득 무주택 세입자에게 기금에서 저리 전세자금 지원

#### 1) 전세자금 지원 : 무주택자 대상으로 저리자금 지원

❖ 전세자금 종류 : 저소득가구전세자금 / 근로자서민전세자금

- ☞ 무주택자 중 소득기준과 재산기준 등 적용
- ☞ 기준에 따라 대출한도와 이자율 달리 책정

❖ 전세자금지원 규모 지속 확대

- ☞ **전체지원규모 (2011년말 기준)는 총 17만5천호(6억 3천억원)**
- ☞ 저소득가구전세 3만3천호 (1조 5천억원), 근로자서민주택전세 14만1천호 (4조 8천억원)
- ☞ 호당 평균 지원규모 : 저소득가구전세 4천5백만원, 근로자서민주택전세 3천4백만원
- ☞ 실제 지원액 : 금리 연 2-4% 수준(정책금리)와 시중은행대출금리 차액만큼 지원

## 3.2 수요 측면의 주거복지정책

※ 수요자대출 및 보증실적(천호, 천억원)

자료: 국토해양부, 지규현 외(2012)

대출프로그램			실적구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011
성격	프로그램	세부사업							
수요자 대출	전세지원 자금	저소득가구 전세 <sup>1)</sup>	지원호수	23.8	25.8	31.8	38.3	33.9	33.3
			지원금액	5.6	6.6	10.0	12.9	14.4	15.1
		근로자서민 주택전세	지원호수	80.3	101.3	127.3	131.3	119.5	141.6
			지원금액	15.3	21.9	32.2	34.8	33.5	47.9
	구입지원 자금	근로자서민 주택구입	지원호수 <sup>2)</sup>	69.2	44.4	37.6	15.3	6.0	7.5
			근로자서민주택구입 지원금액	12.0	19.2	15.6	5.4	1.6	0.3
			생애최초주택구입 지원금액	25.1	1.1	0.8	0	0.6	4.4
		보금자리론	지원호수	18.6	42.2	45.8	56.0	58.2	90.7
			지원금액	13.9	36.0	42.4	59.4	58.5	94.1
		보증	주택신용보증 기금출현 <sup>3)</sup>	지원호수	190.7	201.3	206.5	255.5	289.5
지원금액	35.9			44.8	58.6	87.0	111.4	200.4	

## 3.2 수요 측면의 주거복지정책

### 1. 임차가구 지원 : 기초수급자에게 생계급여와 별도로 주거급여 지급

#### 2) 주거급여

- ❖ 주거급여 대상자 선정 : 국민생활기초생활보장제도의 수급자 선정과 동일
  - ☞ 소득 및 재산 (소득인정액 최저생계비 이하) , 부양의무자 (부양의무자가 없거나 부양능력이 없는 자)
- ❖ 주거급여 수준 : 주거급여 한도액은 가구별 최저주거비
  - ☞ 최저주거비 계상방법 : 중소도시 아파트 전세에 거주하는 4인 가구 표준 : 최저식료품비, 광열수도비 등 합친 총 최저생계비에 OECD 가구 균등화 : 적용 가구원수별 최저생계비와 최저주거비 결정
- ❖ 지급방법 및 지급수준 : 생계급여와 합하여 현금으로 지급
  - ☞ 임차가구 : 해당가구의 기초보장급여의 20.6%
  - ☞ 자가가구 : 기초보장금액의 20.6%에서 가구원수별 현물급여 제외한 액수
- ❖ 주거급여 수급가구 현황
  - ☞ 기초생활보장 수급가구 : 2001년 69.8만 가구에서 2009년 88.3만가구로 지속 증가 : 2010년부터 87.9만가구로 감소하기 시작
  - ☞ 주거급여 수급현황 (2010년 기준) : 주거급여 수급가구는 58만9천가구 (수급대상가구의 67.0%)
  - ☞ 주거유형별 수급가구 : 주거급여 받는 자가가구의 비중 감소, 임차가구의 비중 증가추세

## 3.2 수요 측면의 주거복지정책

### 1. 임차가구 지원 : 주택바우처 도입 및 주택개량자금 지원 등도 수행

※ 국민기초생활보장 수급자 중 주거급여 수급가구 현황 (천가구, %)

자료: 보건복지부

구분		2001	2005	2010
기초생활보장 수급대상가구		698 (100.0)	810 (100.0)	879 (100.0)
주거급여 수급가구	자가	173 (24.7)	154 (19.1)	114 (13.0)
	임차	317 (46.5)	392 (48.5)	475 (54.0)
	소계	490 (71.2)	546 (67.6)	589 (67.0)
주거급여 비수급가구 <sup>1)</sup>		208 (29.8)	263 (32.4)	290 (33.0)

주1) 주거급여 대상자이지만 실제 받지 못하는 가구 지칭 : 가정위탁, 보장기관제공거주자, 그룹홈거주자, 미등기무허가주택소유, 전체 및 부분무료임차, 움막비닐하우스, 기타 등 포함.

#### 3) 임대료 보조(주택바우처)

- ❖ 임대료 보조하여 저소득임차가구의 주거비부담 직접적으로 완화시키는 수단임
- ❖ 서울시에서 제한적으로 시행 : 2011년 8천가구 지원, 2014년 지원대상 2만가구 확대계획

#### 4) 주택개량자금 지원

- ❖ 국토해양부, 보건복지부, 환경부 및 농림수산부 등에서 운영되고 있음
- ❖ 사업종류 : 농어촌주택 개량자금지원, 사회취약계층 주택개보수사업 등 다양함

## 3.2 수요 측면의 주거복지정책

### 2. 내집마련 지원 : 무주택 근로자나 생애최초주택구입자에게 저리자금 지원

#### 1) 근로자서민 주택구입자금 지원 : 국민주택기금

- ❖ 국민주택기금에서 국민주택규모 (전용면적 85㎡ 이하) 대상으로 지원
- ❖ 지원종류 : 근로자서민주택구입 지원, 최초주택구입자금 지원 등
- ❖ **근로자서민주택구입지원**
  - ☞ 자격조건 : 무주택자, 부부합산 총소득 4천만원이하 등
  - ☞ 지원실적
    - : 2007년 1조 7천억원 기록 후 점차 감소. 현재는 지원실적 미미함
    - : 금리 : 연 4% 중반
- ❖ **생애최초주택구입자금지원**
  - ☞ 자격조건 : 무주택자, 생애최초 주택구입 부부, 부부합산총소득 5천5백만원 이하 등
  - ☞ 지원실적
    - : 2006년 2조5천억원 기록한 후 급격히 감소
    - : 최근 들어 확대되기 시작, 2011년 4천억원 지원
    - : 금리 : 연 3% 후반

## 3.2 수요 측면의 주거복지정책

### 2. 내집마련 지원 : 주택금융공사에서 저리 보금자리론 대출 및 주택신용보증

#### 2) 보금자리론 대출 : 한국주택금융공사

##### ❖ 상품종류

- ☞ 기본형 : 무주택자 또는 1주택자 대상  
: 주택가격 9억원 미만의 주택대상. 주택규모 제한 없음
- ☞ 우대형 I / 우대형 II : 무주택자 서민층 위한 대출상품  
: 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하), 가구소득, 주택가격 등 제한

##### ❖ 지원실적

- ☞ 보금자리론의 지원규모 지속적 확대 : 2006년 1.9만호 (1.4조원) ⇒ 2011년 9.1만호 (9.4조원)
- ☞ 금리 : 연 3% 후반 - 4% 초반

#### 3) 주택신용보증 : 한국주택금융공사

- ❖ 주택구입 및 전세자금의 대출보증 통한 간접적 서민층 지원 위해 기금 조성
- ❖ 보증종류 : 임차자금, 주택구입자금, 분양아파트중도금·잔금, 주택개량자금 등 대출보증
- ❖ 보증실적 급격히 증가 : 2006년 19천호 (3.6조원) ⇒ 2011년 42.5천호 (20조원)

# 3.3 현행 주거복지 정책의 한계

## 1. 다양한 주거복지정책 추진해 왔으나 여전히 정책 사각지대 존재

### 1) 공급정책의 한계

- ❖ 주요 정책수단인 **장기공공임대주택의 재고가 전체 임차가구에 비해 상당히 부족**
  - ☞ 재고량은 89만호로 총 주택재고량의 5.0%, 전체 임차가구(748만6천 가구)의 11.9%에 불과
- ❖ 정책대상임에도 불구하고 입주하지 못하는 가구가 여전히 상당수
  - ☞ 상당한 자금 소요되는 공공임대주택의 혜택이 입주한 일부 임차인에게 모두 귀착. **수평적 형평성 저해**

### 2) 수요정책의 한계

- ❖ **주거급여 혜택 제한적**
  - ☞ 주거급여는 생계급여와 함께 현금으로 지급됨으로써 **주거비지원으로 인식되지 못하고 있음**
  - ☞ 주거급여 수준이 **실제 주거비 부담 수준과 무관하게 책정, 주거비부담 대비 지원수준 낮음**
    - : 가구원수 별 최저주거비가 중소도시 아파트 전세 거주 4인 가구 표준, OECD 가구 균등화 적용 책정됨
    - : (주거비 높은 가구) vs (적은 가구), (대도시 거주) vs (지방도시 거주), (민간임대 거주) vs (공공임대 거주)
  - ☞ **상당수의 주거빈곤층이 기초수급대상자에서 제외됨으로써 주거급여 혜택 받지 못하고 있음**
    - : 최저생계비 130% 이상 소득 있는 부양의무자 있으면 수급대상가구에서 제외
    - : 많은 비주택거주자 및 노숙인 등 거주지 불안정한 취약계층 [사회취약계층 특별보호대책 있음에도]
- ❖ 직접적 주거비지원 수단인 **주택바우처제도가 실질적으로 도입되지 않은 상태임**

## 3.3 현행 주거복지 정책의 한계

### 3) 주거복지정책의 사각지대 : 주거빈곤가구 추정

- ❖ 100만 가구 이상이 주거복지혜택의 사각지대에 놓여 있는 것으로 추정
  - ☞ 공공임대주택 거주가구와 기초수급가구 제외한 최저생계비 150% 이하 임차가구 중 주거비보조 필요한 주거빈곤가구는 102만 가구로 추산 (이수욱, 2012)
  - ☞ 최저생계비 140% 이하 임차가구 중 약 115만 가구 추정 (이태진 등, 2010)
- ❖ 현행 정책으로 **협의 개념의 주거복지수요에 충분히 대처하지 못하는 상황**

## 2. 광의개념의 주거복지 대응 정책 시행 및 수요확대

### 1) 광의 개념의 복지수요 대응하는 정책 시행 및 확대

- ❖ 저렴한 분양주택의 공급과 주택구입자금지원 등 내집마련 지원정책 시행 및 확대

### 2) 최근 광의 개념의 복지수요 대응 필요성 증대

- ❖ 광의 개념의 주거복지수요 확대되고 있으며, 이에 부응하는 정책도입 제시 또는 논의 진행
  - ☞ 하우스푸어문제 해소, 도시정비사업 통한 도시 및 주거환경개선, 높은 수준의 지역주거환경 개선 등

## 3.3 현행 주거복지 정책의 한계

### 새로운 주거복지제도 정립해야 할 시점

#### 3) 한정적 재원으로 광의 개념의 주거복지수요 대응 필요한 어려움 봉착

##### ❖ 어느 대상과 영역 우선적으로 지원할 것인가 결정하는 우선순위의 문제

☞ 우리나라에 적합한 주거복지 개념 설정 필요 : ‘협의개념의 주거복지’ vs ‘광의개념의 주거복지’  
: 국가 복지정책 목표 재설정 필요 -- 어떤 복지국가 지향하는가?

☞ 정책대상의 선정 : 주거빈곤층 vs 차상위 계층 : 임차가구 지원 vs 내집마련 촉진 :  
렌트푸어 vs 하우스푸어

☞ 정책수단과 프로그램의 선택 : 공공임대주택공급 vs 주거급여 vs 주택바우처 vs 전세자금지원

☞ 정책대상 및 수단을 어떻게 선택하나에 따라 소요되는 사회적 비용도 달라지게 됨

##### ❖ 이의 선택에는 사회구성원의 합의 전제될 필요

### 광의 개념의 주거복지수요에 대응한 새로운 주거복지제도 모색 필요

- 현행 주거복지제도로는 새롭게 제기되는 광의 개념의 주거복지 수요대응 한계

## 4

# 바람직한 주거복지제도 모색

4.1 기본방향

4.2 제기되는 근본문제

4.3 정책대안 모색

## 4.1 기본방향

### 사람 중심의 주거복지제도로 전환하고, 목표는 광의 개념 주거복지향상으로 확대

#### 주택정책을 주거정책과 복지정책이 연계된 사람 중심의 주거복지제도로 전환

##### ❖ 주거복지정책의 대상은 **사람 또는 가구**

☞ 주택정책은 기본적으로 물리적 주택 대상으로서 주거복지 요구 충족시키는데 한계

##### ❖ **현행 주거복지정책의 주요 정책목표는 주거지원 통한 저소득층의 주거안정**

☞ **주거지원만으로 주거안정의 지속적 유지와 주거수준의 향상을 기대하기 어려움**

☞ **경제자립과 더불어 소득향상 이루어져야 가능하기 때문**

#### 주거복지제도의 목표도 광의 개념의 주거복지로 확대 필요

##### ❖ 저소득층 주거수준 향상이라는 협의 개념의 주거복지로는

**확대되는 다양한 계층의 주거복지수요에 부응할 수 없음**

##### ❖ 국민의 전반적 주거수준 향상이라는 **광의 개념의 주거복지로 확대할 필요**

☞ **현 정부의 보편적 복지정책의 방향과 흐름을 같이하는 것**

## 4.2 제기되는 근본문제

### 정부는 광의 개념의 주거복지를 실현할 여력 있는가?

#### 정부가 광의개념의 주거복지 목표를 추진할 여력 있는가?

- ❖ 추진여력에는 인적, 물적 등 다양한 분야가 포함
- ❖ 그 중에서 가장 중요한 사안은 재정여력

#### 현행의 주택정책(주거복지정책 포함)의 주요 자원 상황

- ❖ 주택정책의 주요자원 : 주로 국민주택기금과 교차지원에 의존, 일반재정지원 미흡
  - ☞ 일반재정 : 일반회계에서 지출
  - ☞ 국민주택기금 : 국민 주거안정 지원 목적으로 설치된 기금
  - ☞ 교차지원 : 공기업(내공사 등)의 분양주택 판매수익재원으로 임대주택공급 등 저소득층의 주거안정 사업
- ❖ **자원별 상황**
  - ☞ 국민주택기금 : 조성규모 한정되어 있는 반면, 지원대상 확대되면서 자금수요 증대
  - ☞ 교차지원 : 저렴한 보금자리분양주택 공급으로 공기업 수익 축소된 반면,  
비수익 공공임대주택 공급 확대되면서 공기업 재정 악화로 교차지원 한계 직면
- ❖ 이러한 재정상황으로는 광의 개념의 주거복지 목표로 한 정책 시행 곤란
  - ☞ 정부의 일반재정 확대 요구되지만 그 규모는 한정적일 것으로 예상

## 4.3 정책대안 모색

### '광의 개념의 주거복지' 제도 도입 위한 대안 모색 필요

#### 1) 정부정책의 우선순위 재설정과 공공부문의 담당영역 재조정

##### ❖ 소득분위별 정책 우선순위 재설정

- ☞ **최우선 순위 : 시장소외계층의 주거안정**  
: 1~2분위 소득계층은 다른 소득계층에 비해 정책지원 우선순위로 책정

##### ❖ 사업별 우선순위 조정

- ☞ 주택구입 지원보다는 저소득층 주거안정 및 임대주택지원 사업
- ☞ 임대주택지원 : 저소득층용 임대주택공급을 중산층(4~6분위)용 임대주택공급보다 우선

##### ❖ 공공의 직접개입과 간접개입 영역 재조정

###### ☞ 직접개입

- : 재정투자 또는 공공기업 이용하여 직접적으로 주택공급 또는 주거비지원
- : **직접개입 영역 : 시장소외계층의 주거지원**
- : 정책수단 : 공공임대주택 공급, 주거급여, 임대료보조(주택바우처), 전세자금지원 등

###### ☞ 간접개입

- : 세제 및 금융지원, 다양한 지원 통한 민간부문의 주택공급 등
- : **간접개입 영역 : 주택구입지원, 중산층용 임대주택 공급**

## 4.3 정책대안 모색

### 공공부문의 역할 재정립과 함께 공급정책에서 수요정책으로 전환 모색 필요

#### 2) 공급정책에서 수요정책으로의 전환 모색

##### ❖ 공급정책의 한계와 수요정책 확대의 필요성

- ☞ 주 정책수단인 공공임대주택의 공급의 지원효과 제한적  
: 상당한 자금 소요되는 반면, 재고부족으로 일부 입주가구만 혜택
- ☞ 주거급여는 주거비 지원으로 인식되지 못하는 한계  
: 제도상 문제로 많은 수의 주거빈곤층이 주거급여 지원에서 제외되고 있는 상황
- ☞ 100만 가구 넘는 주거복지 사각지대 가구에 주거비 지원 필요

##### ❖ 수요정책 확대 및 제도 도입

###### ① 주거급여 지원 확대 및 제도변경

- ☞ 주거급여를 주거비 지원의 역할 담당하도록 운영체계 변경하면서 주거급여 지원 확대  
: 기초수급자에는 주거급여 이외에 생계급여 등 다양한 지원이 포함되기 때문에 자금소요액 증대 예상  
: 기초수급자 확대 통한 주거급여대상자 확대는 제한적일 수밖에 없음  
: **주거급여를 생계급여와 분리하여 시행**하는 방안 검토 가능
- ☞ 주거급여는 주거비지원 수단으로 한계  
: 주택바우처제도가 도입된다면, **주거급여는 주택바우처제도에 포함**시키는 것이 바람직

## 주택바우처 제도의 점진적 도입방안 강구

### 2) 공급정책에서 수요정책으로의 전환 모색

#### ② 주택바우처(임대료보조)제도 도입

- ☞ 저소득 임대가구에게 임대료보조 통해 주거비 부담 절감시킬 수 있는 제도
- ☞ 주택바우처제도 시행상의 장단점

장점	단점(고려점)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 직접효과 : 지급 즉시 주거비부담 완화</li> <li>• 간접효과 : 주거 상향이동과 내집 마련 위한 자산 축적 가능</li> <li>• 공공임대주택공급 비해 적은 자금으로 많은 가구 지원 가능</li> <li>• 지원규모와 대상 조절하여 여건변화에 능동적 대처 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 재고 충분치 못한 상태에서 임대료지원 확대되면, 시장임대료의 상승 가능성</li> <li>• 전세, 보증부월세 및 순수월세 취급 문제</li> <li>• 대상가구(소득수준, 주거유형)의 설정 문제</li> <li>• 재정소요 문제 대상가구 책정 따라 재정소요 달라짐 확대할 경우 상당한 재정소요 예상</li> </ul>

- ☞ 추진 방안 : 점진적 채택 바람직
  - : 시범사업 시행
  - : 재정보호 가능한 영역까지 대상가구 확대
  - : 시행과정 보면서 주거급여제도를 주택바우처제도에 포함

## 4.3 정책대안 모색

### 모기지론 활성화 등 수요자 금융 확대를 통해 무주택 서민의 내집 마련 촉진

#### 2) 공급정책에서 수요정책으로의 전환 모색

##### ③ 내집 마련 지원

☞ **공급정책수단**(공공 분양주택 공급) 축소 및 **수요정책수단 강화**(세제 및 금융지원 확대)

☞ **금융지원**은 국민주택기금 아닌 주택모기지론 통해 추진

: 현재도 국민주택기금의 내집마련 지원규모가 상당히 축소되고 있음

: 대출형태도 변화 : 과거 국민주택기금재원에서 직접대출 ⇒ 은행대출, 주택기금 이자보전 (2차보전)

☞ **모기지유동화(MBS) 시장 활성화**

: 주택대출은 장기간 대출(20-30년), 고정금리 적용, 일반금융회사의 자체자금(예금) 대출 적용 한계

: 모기지유동화(MBS) : 장기대출/고정금리 적용할 수 있는 자금조달방식

: 모기지유동화방식에 의한 주택대출자금 조달규모 상당히 작음

.. 전체 주택대출규모 400조원 (2012년 4월 기준)

.. **모기지유동화방식에 의한 조달규모 : 24.4조원 (전체 대출규모의 5%)**

.. 자금조달은 금융권의 예금에 주로 의존

: 모기지유동화(MBS)방식에 의한 주택대출자금 조달 규모 확대시켜야 함

## 4.3 정책대안 모색

### 수요정책으로의 전환시 정책수단의 장단점을 고려하고 정책효과성 제고 필요

#### 2) 공급정책에서 수요정책으로의 전환 모색

##### ☞ 모기지보험제도 도입

: 금융기관 위험 감소시키면서 대출한도 높일 수 있는 방안 마련

#### ④ 정책 전환시 고려사항

##### ☞ 수요정책으로 전환시 각각의 정책수단 장단점 고려

: 재정상황 감안 **공공임대주택공급의 공급정책과**

**수요정책 (주거급여, 주택바우처 및 전세금지원 등) 어떻게 조율할 것인지 논의 필요**

##### ☞ 정책수단 채택시 지역별·소득별 형평성 및 대상선정의 적절성 제고 필요

: 정책수단의 지역별 지원금액 차이

.. 예 : 공공임대주택 지방입주자 / 수도권 입주자

: 정책수단간 지원금액의 차이

.. 예 : 국민임대주택 입주 / 전세금대출 / 주거급여수급 / 주택바우처수급

: 대상선정의 적절성

.. 예 : 국민임대주택 입주자 중산층까지 확대

## 4.3 정책대안 모색

# 공공부문 한계 극복 위해 다주택 소유자 참여 유도 및 민간임대사업 활성화

### 3) 민간부문의 참여 활성화

#### ① 민간임대시장 활성화

☞ 장기공공임대주택 건설에 민간부문의 참여 필수

: 공공부문만으로 장기공공임대주택의 충분한 확보 한계

☞ **다주택 소유자를 안정적 임대사업자로 육성**

: 민간임대주택 대부분 다주택 소유자에 의해 공급

.. 안정적 임대공급자 역할 수행 어려운 실정

.. 다주택소유자를 투기꾼 치부하는 정서와 정책, 장기임대사업자로 유인하기 불충분한 정책지원

: 임대사업 통해 적정 수익 실현할 수 있도록 제도개선 필요

.. 매입임대사업자 요건 완화

.. 의무임대기간 및 임대료 인상제한 담보로 양도세 포함한 관련세제의 과감한 완화, 대출여건 개선 등

☞ **전문임대관리회사 육성**

: 임대관리 전문적으로 담당하는 회사

### 민간기업 및 시민들의 주거복지사업 참여 유도

#### 3) 민간부문의 참여 활성화

☞ 장기임대주택의 대규모 공급 위해 **기업형 임대사업자의 육성 필요**

: 민간임대사업자의 적정 수익창출 가능한 정책수단 모색

.. 초기투자비(토지매입비) 절감방안 강구 : **토지임대부 임대주택 또는 토지분할상환 임대주택**

.. 자금조달 방안 마련 : 리츠 및 펀드조성

.. 적정한 관련 세제 및 대출 혜택 및 공공토지지원 부여

#### ② 주거복지사업의 민간참여 확대

☞ 중앙정부, 지방자치단체 및 일부 비영리단체 만으로는 시장소외계층의 주거복지 향상 도모 역부족

: 재정·인력 부족으로 다양한 주거복지 수요 대응 한계

: 주거복지에 공공 전담이라는 국민의 인식

: 일부 비영리단체가 취약계층 주거지원, 취업알선 및 복지서비스 지원하고 있으나 제한적

☞ 민간부문의 참여 유인방안 모색

: 비영리단체 육성, 민간기업·시민 참여 확대 방안 모색

: 민간부문의 주거복지재원 조성 방안 : 주거복지트러스트 도입 (예: 영국. 기네스트러스트)

### 주거복지제도 지속 시행 위한 시장 친화적 주거복지제도 도입

#### 4) 시장친화적 제도 도입

❖ 규제적 제도 도입은 주택시장 왜곡시킬 뿐 아니라 저소득층 주거 불안 심화

☞ 예1 : 저렴한 분양주택 공급

: 일부 입주자에게 저렴한 가격으로 주택구입 혜택 부여

.. 저렴한 주택공급으로 주변 주택가격 하락 유인하였다고 보기 어려움

: 문제 야기

.. 저렴한 공공주택에 대한 대기수요로

민간 분양시장 구축, 주택 거래 위축, 전월세가격 인상 등 야기

☞ 예2 : 전월세 상한제 시행

: 이득을 보는 계층은 기존 임차인에 한정

: 임대주택의 공급 축소되어 지속적인 전세난 야기

: 질적 수준 저하될 우려

❖ 반시장적 정책수단 도입으로 시장왜곡 심화되면 주거복지정책의 신뢰성 · 지속성 저해

## 4.3 정책대안 모색

### 주거복지 요구 부응한 주거복지정책 채택, 효율적 시행 위한 시스템 구축

#### 5) 범 사회적 주거복지시스템 구축 및 체계적 추진

- ❖ 주거복지 요구의 영역 다양해지고, 주거복지서비스에 대한 불만 높아가고 있음
    - ☞ 주거정책과 복지정책이 서로 연계되지 못하고 개별적으로 추진  
: 주거복지 요구의 수렴과 주거복지서비스의 전달이 제대로 이루어지지 못하기 때문
  - ❖ 주거정책과 복지정책 연계되고 체계적으로 집행될 수 있는 시스템 필요
    - ☞ **주거지원과 사회복지서비스(일자리창출, 취업교육, 자녀양육 등)와 연계 시행 필요**
    - ☞ 주거지원, 복지제공, 일자리마련 정책이 연계되지 못하고 개별적으로 추진되고 있음  
: 주택·복지·고용정책의 결정기관과 정책집행기관 서로 상이  
: 주거복지요구 수렴하고 실제 많은 주거복지사업 운영하는 지역시민사회와의 연계 부족
    - ☞ 주거복지관련 정책을 **관련부서 간 협의와 시민사회 의견수렴** 통해 결정  
: **주거복지 관련부처간 사업조정 및 업무협조** 원활하게 이를 수 있는 시스템 구축 필요
- .. 주거복지관련부서

정책결정기관	국토해양부, 기획재정부, 보건복지부, 고용노동부 등
정책집행기관	행정자치부, 지방자치단체, 공기업 등

- ☞ **주거복지서비스전달시스템 구축** : 채택된 주거복지서비스가 주거복지수요자에게 효율적으로 전달

## 4.3 정책대안 모색

### 주거복지에 대한 폭넓은 논의공간을 조성하여 사회적 합의를 도출할 필요

#### 6) 사회적 합의 도출 위한 기구 설립 필요

❖ 주거복지에 대한 사회의 다양한 의견 나눌 수 있는 만남의 공간 필요

☞ 국민이 공감할 수 있는 제도 모색함으로써 사회적 합의 도출 가능

☞ 사회적 합의 토대로 세밀한 정책 수립 · 시행해야만

**지속가능한 주거복지제도 구축 가능**

❖ 사회적 합의 필요한 주요 이슈

☞ 우리나라에 적합한 주거복지 개념 및 목표 설정

: 어떠한 주거복지를 추구할 것인가?

☞ 주거복지 목표달성 위해 어떠한 정책수단 사용할 것인가?

☞ 정책의 대상은 누구이며, 우선순위는?

☞ 이의 추진에 수반되는 비용은 어떻게 분담하고 마련할 것인가?

☞ 공공·민간·시민단체 등 다양한 사회주체들이 어떤 역할 담당할 것인가? 등

**5**

## **최근 정부정책과 향후 논의방향**

**5.1 최근 발표된 주거복지정책 개관**

**5.2 바람직한 주거복지방향과 비교**

**5.3 향후 논의방향**

# 5.1 최근 발표된 주거복지정책 개관

## 사회보장위원회 설치, 기초생활보장제도 개편 등 주거복지정책환경 변화

### 국무조정실 산하 사회보장위원회 설치

#### ❖ 복지정책 총괄 (복지사업 구조조정 담당), 사회적 합의 도출

☞ 신설 · 변경되는 모든 사회보장제도 사전 점검, 유사·중복 사업 평가·조정, 재정·통계 관리기반 구축

### 국민기초생활보장제도 개편(보건복지부 2013.3.21 대통령 업무보고)

#### ❖ 복지 사각지대 축소 위해 '통합급여' 방식에서 '맞춤형 개별급여' 방식으로 변경

#### ❖ 개편방안

☞ **현행 방식** : 통합급여 방식

: 기초수급가구 선정 : 7가지 급여수급 (생계 · 의료 · 교육 · 주거급여 등)와 다양한 혜택

: 기초수급가구 아니면 아무런 혜택 받지 못하는 문제 존재

☞ **개편안** : 맞춤형 개별급여 방식 (수급자 자격 약간 넘는 가구도 주거, 의료, 교육급여 등 개별적으로 제공)

: 7개 급여 제공 : 중위소득 (2011년 4인 가구 397만원)의 30% (4인 가구 119만원)인 가구

: 의료 · 주거 · 교육급여 제공 : 중위소득의 35% (139만원)까지 지원

: 주거 · 교육급여 제공 : 중위소득의 40% (159만원)까지 지원

: 교육급여 제공 : 중위소득의 50% (199만원)까지 지원

: 부양의무자 소득기준 현실화

# 5.1 최근 발표된 주거복지정책 개관

## 정부는 4.1부동산정상화종합대책을 통해 서민·중산층 주거안정방안을 제시

### 향후 주택정책 방향

- ❖ 과도한 정부개입 규제 완화로 시장자율조정기능 회복, 한시적 세제 금융지원 통해 시장 조기회복 견인
  - ☞ 공공분양주택 공급 축소, 수도권 개발지구의 사업계획 조정 등 공공부문 중심으로 공급물량 조정
  - ☞ 세제·금융·청약제도 개선 통해 생애최초 구입자·다주택자·기업형 임대사업자 등의 주택수요 유인
  - ☞ 하우스푸어·렌트푸어의 어려움 해소하기 위한 맞춤형 지원방안 마련
- ❖ 임대주택공급 도시 외곽에서 도심내 공급 위주로 전환하고, 다양한 수요자 맞춤형 지원 확대하여 보편적 주거복지 실현

### 서민·중산층 주거지원

#### 주택시장 정상화

- **공급** : 공공분양 축소, 민간공급 조절
- **수요** : 생애최초구입자 지원확대, 주택구입지원 강화, 민간임대 활성화, 과도한 규제 정비 등

#### 하우스·렌트푸어 지원

- **하우스푸어** : 프리워크아웃, 대출 채권·보유지분 매각, 임대리츠
- **렌트푸어** : 목돈 안드는 전세제도, 전세자금 지원 확대

#### 보편적 주거복지

- **임대주택** : 수혜자 중심으로 전환, 도심내 공공임대 확대
- **수요지원** : 주택바우처 도입, 생애 주거별 지원 강화, 공공임대관리 공공성 강화

# 5.1 최근 발표된 주거복지정책 개관

## 4.1 종합대책 : 침체된 주택경기 활성화를 위한 주택시장 정상화방안

항 목	세부 내용
공공분양주택 공급조절	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기존 보금자리주택 공공분양주택 물량 7만호에서 2만호 이하로 축소</li> <li>▪ 2013~2017년까지 연간 신규물량을 연 1만호 수준으로 관리</li> <li>▪ 60㎡이하 소형주택만 공급(소득·자산기준 강화)</li> <li>▪ 수도권 그린벨트 내 신규 보금자리지구 지정 중단, 기존지구는 공급물량 및 청약시기 조정</li> </ul>
세제·금융· 청약제도 개선 수요촉진	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>생애최초 주택구매자 지원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연소득 6000만원 이하 가구 올해 말까지 6억원·85㎡이하 주택 구입시 취득세 전액 면제</li> <li>- 연말까지 DTI 은행 자율적용, LTV 70% 완화</li> <li>- 국민주택기금 올해 지원 확대(2.5조원→5조원)</li> </ul> </li> <li>▪ <b>주택구매자 지원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9억원이하 신규·미분양주택 구입 또는 1가구1주택자(일시적 2주택자 포함)가 보유한 9억원·85㎡ 이하 기존 주택 구입시 연내 매매 주택에 대해 5년간 양도소득세 전액 면제</li> <li>- 다주택자 양도세 중과(50~60%) 폐지하고 기본세율(6~38%)로 과세</li> <li>- 민영주택 청약가점제 적용대상 85㎡이하로 축소, 적용비율도 현행 75%→40%로 완화, 유주택자도 청약1순위 자격 부여</li> </ul> </li> </ul>
과도한 규제 정비 및 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>분양가상한제 신축운영 법 개정 추진</b></li> <li>▪ 국민불편 가중지역 토지거래 허가구역 해제</li> <li>▪ 계획입지개발사업 개발부담금 한시 감면</li> <li>▪ 15년 이상 아파트 <b>수직증축 리모델링 허용</b></li> <li>▪ 정비사업시 현금청산시기 조정 완화(분양신청단계→관리처분계획인가)</li> </ul>
민간임대시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 택지비 부담완화 위해 <b>‘토지임대부 임대주택’</b> 도입 추진</li> <li>▪ <b>임대주택 리츠·펀드 활용</b> 기업형 임대사업 육성</li> <li>▪ <b>‘준공공임대주택’제도</b>를 신설해 세제혜택(재산세·양도세) 부여</li> </ul>

# 5.1 최근 발표된 주거복지정책 개관

## 4.1 종합대책 : 하우스푸어, 렌트푸어 등 주거 취약계층을 위한 주거복지 지원방안

항 목	세부 내용
하우스푸어 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택보유희망자 중 연체우려 혹은 장·단기연체자의 경우 금융권 자체 혹은 신용회복위를 통해 채무조정 활성화 (3개월이상 연체 부실채권 매입, 정상차주 10년간 원금상환 유예)</li> <li>▪ 주택 매각 희망자는 임대주택리츠를 도입하여 주택을 리츠에 매각하고 5년간 재임대해 거주 가능, 미매각 LH가 매입 공공임대주택으로 활용</li> <li>▪ 주택연금 가입연령 축소 60세→50세 , 일시인출한도 확대 50%→100%</li> </ul>
렌트푸어 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 전세보증금을 은행이 내주고 임차인은 이자를 갚는 ‘집주인 담보대출제 전세 도입’(목돈 안드는 전세)</li> <li>▪ 보증금 반환채권을 은행에 양도하고, 임차인에게 저리로 전세자금을 대출하는 ‘임차보증금 반환청구권 양도전세’ 도입</li> <li>▪ 주택기금 전세자금 지원 확대</li> </ul>
보편적 주거복지 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ‘22년까지 공공주택 연 13만호(공공임대 11만호+공공분양 2만호) 공급 - 임대주택 7만호, 전세·매입방식 4만호 연내 공급</li> <li>▪ 철도부지 등 도심내 공공토지를 활용하여 행복주택(건설임대주택) 5년간 20만호 공급</li> <li>▪ 현행 주거급여 제도를 주택바우처 제도로 확대하는 저소득층 주택바우처 도입</li> <li>▪ 공공임대주택 관리의 공공성을 강화하여 유지·보수 외에 일자리, 보육, 컨설팅 등 종합서비스로 발전, 주거복지사를 양성하여 주거복지서비스 전문성 강화</li> </ul>

## 5.2 바람직한 주거복지제도 방향과 비교

### 최근 발표된 주거복지관련 정책은 주거복지 실현 측면에서 과거보다 진일보

#### 1) 기본방향 : 광의 개념의 주거복지로 확대

- ❖ **협의 개념의 주거복지** : 보편적 주거복지, 렌트푸어, 민간임대시장 활성화
- ❖ **광의 개념의 주거복지** : 생애최초구입자 및 서민층 주택구입지원 강화
  - ☞ 정부정책에서는 주택시장 정상화로 지칭

#### 2) 정책 우선순위 재설정 및 공공개입 영역 조정

- ❖ **정책 우선순위 재설정**
  - ☞ 우선순위 제시 없음 : 정책목표를 서민층과 중산층 모두의 주거안정으로 설정
- ❖ **공공개입 영역조정** : 공공의 직접개입 / 간접개입
  - ☞ 내집마련 지원정책 (직접개입 축소, 간접개입 확대)
    - : 공공분양주택 공급 축소
    - : 생애최초구입자 및 주택구입 지원 : 세제와 금융지원 확대
    - : 하우스푸어 대책 : 민간금융이용, 재정투입 최소화
  - ☞ 저소득층 지원정책 (직접개입 확대)
    - : 저소득자용 공공임대주택공급 확대, 주거급여 제도 개선, 주택바우처제도 도입, 전세자금지원 확대

## 5.2 바람직한 주거복지제도 방향과 비교

복지개념 확대, 공공개입 축소, 수요정책 전환 등 많은 부분이 제안방향과 유사

### 3) 공급정책에서 수요정책으로 전환

#### ❖ 주거급여 지원 확대 및 제도변경

- ☞ 국민기초생활보장제도 개편 : '통합급여' 방식에서 '맞춤형 개별급여' 방식으로 변경
  - : 기존 기초수급자 자격 약간 넘는 가구도 주거급여 받을 수 있음
  - : 부양의무자 소득기준 현실화

#### ❖ 주택바우처 (임대료보조)제도 도입

- ☞ 주거급여 제도를 주택바우처 제도로 확대·발전
- ☞ 추진 방안은 검토중 : 제안방향은 점진적 추진 제시. 이보다 빠른 추진

#### ❖ 내집 마련 지원

- ☞ 공급정책수단 축소
  - : 분양주택 공공공급 축소, 민간공급 확대
- ☞ 수요정책수단 확대
  - : 세제와 금융지원 확대
- ☞ 주택대출자금 조달방법 제시 없음
  - : 제안 방향 : 국민주택기금 지원 축소, 주택모기지론 확대
  - 모기지유동화 시장 활성화, 모기지보험제도 도입

## 5.2 바람직한 주거복지제도 방향과 비교

### 민간임대 활성화, 기업형 임대사업자 육성, 민간참여 확대도 제안방향과 유사

#### 4) 민간부문의 참여 활성화 : 제시된 방향과 거의 유사

##### ❖ 민간임대시장 활성화 : 다주택소유자 안정적 임대주택 공급자로 육성

- ☞ 정책내용 : 준 공공임대주택 신설  
: 의무 임대기간 준수, 임대료 인상을 제한요건 충족 시 각종 세제혜택
- ☞ 제안방향과 제시점 : 대상이 신규 구입주택 한정, 금융지원방안 제시 없음

##### ❖ 기업형 임대사업자 육성

- ☞ 정책내용  
: 택지부담 완화 위한 토지임대부 임대주택 제도 도입  
: 자금조달 방안으로 임대주택리츠·펀드 활성화, 전문임대관리회사 육성
- ☞ 본 방향 제시 : 토지분할상환 임대주택 제도 제시

##### ❖ 주거복지사업의 민간 참여확대

- ☞ 정책내용  
: 공공임대관리의 공공성 강화 위해 통합적 관리지원체제 구축  
: 종합복지서비스 제공 시스템 마련, 주거복지사 양성
- ☞ 본 방향 제시 : 주거복지사업에 민간부문의 인력참여와 자원 조달방안 강구 필요  
비영리단체 육성, 민간부문의 주거복지자원 조성 [주거복지트러스트 도입]

## 5.2 바람직한 주거복지제도 방향과 비교

### 범사회적 시스템과 사회적 합의기구 구성도 제안방향과 유사하나 차이 존재

#### 5) 시장친화적 제도 도입과 범사회적 주거복지시스템 구축 등

##### ❖ 시장친화적 제도 도입

###### ☞ 정책내용

- : 시장과열기에 도입된 과도한 규제 정비 : 분양가상한제 신축적 운영 등
- : 규제완화 통한 정비사업 활성화
- : 리모델링 규제 개선

##### ❖ 범사회적 주거복지시스템 구축 및 체계적 추진

###### ☞ 정책내용 : 국무조정실 산하 사회보장위원회 설치

- : 복지사업 총괄 및 사회보장제도 사전 점검, 평가
- : 공공임대주택 통합적 관리지원체제 구축

###### ☞ 본 방향제시

- : 범사회적 주거복지시스템구축 및 체계적 추진, 주거복지서비스전달시스템 구축
- : 정부 정책이 이러한 역할 담당할 수 있을지 의문

##### ❖ 사회적 합의 도출하는 기구 설립 필요

###### ☞ 정책내용 : 국무조정실 산하 사회보장위원회 설치하여 정책의 사회적 합의 도출

###### ☞ 주요 이슈에 대한 사회적 합의 도출할 수 있는가?

## 5.3 향후 논의방향

본 발제는 앞으로 지향하여야 할 주거복지제도의 큰 방향만 모색

- 바람직한 주거복지제도 수립하고 시행되기 위해서는

- ↳ 새 정부의 주거복지정책 포함하여 다양한 측면에서 심도있는 논의와 검토 필요함

### 논의와 검토내용 예시

- 어떤 주거복지 추구할 것인가?

- ↳ 우리나라에 적합한 주거복지 개념과 목표설정

- 설정된 목표 달성 위해 어떠한 정책 채택할 것인가?

- ↳ 정책 대상은 누구이며, 우선 순위 어떻게 되는가?

- 정책 별로 어떤 정책수단 사용할 것인가?

- ↳ 정책수단별 효율성, 형평성, 적합성 논의

- 정책 및 정책수단 별 소요비용은 얼마나 되는가?

- ↳ 누구에게 부담시키고 마련할 것인가?

- 공공, 민간, 시민단체 등 사회주체들의 역할은 무엇인가?

- ↳ 참여 활성화 위한 방안은 무엇이며, 참여 유인책 충분한가?



감사합니다.

