

# 미국 주택시장과 정책 대응

## - 포틀랜드의 포용주택프로그램을 중심으로 -

Portland Inclusionary Housing Program

김 준 형  
(명지대학교)

순서

-

들어가며

포틀랜드의 포용주택프로그램

메시지들

맺으며

# 들어가며

## ■ 미국 한 도시의 사례

- 미국 주택시장과 정책 전반이 아니라, 한 도시(오레건주 포틀랜드시)에서 주거문제를 해결하기 위한 하나의 정책(Inclusionary Housing Program, 이하 IHP)을 중심으로 논의
- 주거문제를 해결하기 위한 우리의 노력들: 주택시장 안정(가격 하락)을 통한 실수요자 보호, 서민주거 안정 중심
  - 이와 같은 노력이 충분한가? 이와 같은 노력이 적합한가?
- 다만 전체 미국의 사례로 확대 해석하진 말아야

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 등장배경

- 포틀랜드시 내의 중저소득 주거소요 발견
  - “중저소득 가구가 필요한 주택이 적어도 2만 3천여 호가 필요” (City of Portland, 2019)
- 2018년 12월 2035 기본계획(2035 Comprehensive Plan)에서 2035년까지 중위 가구소득 80% 이하 가구가 부담가능한 주택을 1만호 더 공급한다는 목표 제시

**Policy 5.26 Regulated affordable housing target.** Strive to produce and fund at least 10,000 new regulated affordable housing units citywide by 2035 that will be affordable to households in the 0-80 percent MFI bracket.

- 이 맥락에서 2017년 2월부터 IHP 시행
  - 경제적으로 다양한 근린을 보호하며 주택의 지불가능성을 확보하고, 시장가격대 주택 공급과 부담가능한 주택 공급을 연동, 중저소득가구의 주거소요를 충족시키기 위함
  - 공적 자금만으로 부담가능주택의 충분한 공급이 어렵다는 판단에도 기초 (PHB, 2018: 1)

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 대상: 20세대 이상 주택을 포함하는 모든 개발사업

- 신축 및 기존 건물의 증축 모두 포함

## ■ 다섯 가지 옵션

- 옵션 1: 전체 물량의 15% 이상을 MFI 80% 이하 가구에게 제공
- 옵션 2: 전체 물량의 8% 이상을 MFI 60% 이하 가구에게 제공
- 옵션 3: 전체 물량의 20% 이상을 별도 부지(off-site)에서 MFI 60% 이하 가구에게 제공하거나, 전체 물량의 10% 이상을 MFI 30% 이상 가구에 대해 제공
- 옵션 4: 전체 물량의 25% 이상을 별도 부지의 기존 건물 내 주택으로 MFI 60% 이하 가구에게 제공하거나, 전체 물량의 15% 이상을 MFI 30% 이상 가구에 대해 제공
- 옵션 5: 건물 대신 부담금(fee-in-lieu) 납입

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 옵션 1: 15% 이상을 MFI 80% 이하 가구에게 제공

- 주요 도심 등 계획지구(이하 도심계획지구) 내에서 IH물량은 20% 이상으로 높아짐
- 주요 혜택
  - 건물의 주거 관련 재산세 10년 동안 감면
    - 일반적으로 이 면세는 IH물량에 대해서만 적용
    - 도심계획지구 내에서 FAR이 5:1 이상인 지역에서는 IH물량과 일반물량 모두에 대해 적용
    - 도심계획지구 중 FAR이 5:1 미만인 지역에서는 IH물량, 그리고 일반물량 중 일정 비율만큼에 대해 적용
  - IH물량에 대한 건설소비세(Construction Excise Tax) 면제
  - IH분양세대에 대한 개발부담금(System Development Charges, SDC) 면제
    - 신규개발 및 증축, 용도변경 등의 개발이 도시의 폭우, 상하수도, 공원, 여가, 도로 등에 미치는 영향에 대해 부과하는 부담금
  - BDS(Bureau of Development Services)의 주차장 공급 의무 면제
  - BDS의 밀도 및 용적률 보너스
    - 용도지역, 지구 지정에 따라 다르게 적용
    - 도심계획지구는 3 to 1의 FAR 보너스를 받게 됨

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 옵션 1: 15% 이상을 MFI 80% 이하 가구에게 제공

	R3	R2	R1	RH	RX	IR
Maximum Density	1 unit per 3,000 sq. ft. of site area	1 unit per 2,000 sq. ft. of site area	1 unit per 1,000 sq. ft. of site area	FAR of 2 to 1 or 4 to 1	FAR of 4 to 1	See 120.205
Maximum Density with Inclusionary Housing Bonus	1 unit per 2,400 sq. ft. of site area	1 unit per 1,600 sq. ft. of site area	1 unit per 800 sq. ft. of site area	FAR of 2.5 to 1 or 5 to 1]	FAR of 5 to 1	NA

	CN1	CN2	CO1	CO2	CM	CS	CG	CX
Maximum FAR	1.5 to 1	1.5 to 1	1.5 to 1	2.5 to 1	2.5 to 1	3 to 1	3 to 1	4 to 1
Maximum FAR with Inclusionary Housing Bonus	2.5 to 1	2.5 to 1	2.5 to 1	4 to 1	4 to 1	4 to 1	3.5 to 1	6 to 1

	EG1	EG2	EX	IG1	IG2	IH
Maximum FAR	3 to 1	3 to 1	3 to 1	no limit	no limit	no limit
Maximum FAR with Inclusionary Housing Bonus	NA	NA	5 to 1	NA	NA	NA

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 옵션 2: 8% 이상을 MFI 60% 이하 가구에게 제공

- 도심계획지구 내에서 IH물량은 10% 이상으로 높아짐. 혜택은 옵션 1과 동일

## ■ 옵션 3: 별도 부지의 신축

- 전체 물량의 20% 이상을 별도 부지(off-site)에서 MFI 60% 이하 가구에게 제공하거나, 전체 물량의 10% 이상을 MFI 30% 이상 가구에 대해 제공
- 이 때 기존 건물을 송출건물(sending building, IH물량이 들어서는 건물을 수용건물(receiving building)이라 함
- 인센티브: 송출건물의 밀도 및 용적률 보너스, 주차장 공급의무 면제. 수용건물의 건설 소비세, SDC면제. PHB의 조건을 충족할 경우 수용건물도 재산세 면제 혜택 가능
- 수용건물 IH물량은 송출건물 물량과 '합리적 동질성' 확보
- 수용건물은 송출건물로부터 반경 1.5마일(2.4km) 이내 혹은 종합기회지도점수가 같거나 그 이상인 지역에 위치



# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 합리적 동질성 (Reasonable Equivalency)

- 사업자는 IH물량을 일반 물량과 '합리적으로 동등한 수준으로' 공급하여야 함
- 임대세대의 경우
  - 침실의 개수별 세대수가 일반 물량과 동일
  - IH물량은 일반 물량의 평균 면적의 90% 이상이어야 함
  - 같은 건물에 일반 물량과 함께 공급될 경우, 최상층을 제외하고 한 층 내 IH물량의 비율 25% 초과 불가
  - IH물량은 일반 물량과 동일한 사용연한을 갖는 마감재를, 동일한 에너지스타(Energy Star) 평가를 받는 설비를 지녀야 함. 이는 BDS가 건물의 최종 입주승인을 하기 전 건물의 건축가에 의해 증명되어야 함
- 분양세대의 경우, 대부분 동일
  - IH물량은 일반 물량의 평균 면적의 85% 이상이어야 함
  - 같은 건물에 일반 물량과 함께 공급될 경우, 최상층을 제외하고 한 층 내 IH물량의 비율 50% 초과 불가

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 종합기회지도점수 (Combined Opportunity Map Score)

- 2035 기본계획 및 '건강하고 연결된 도시Healthy Connected City'에서 제안
- 시민이 적합한 서비스와 기회를 제공하는 완벽한 커뮤니티에 거주할 기회를 늘릴 의도
- 활발한 교통시설, 고용중심지, 오픈스페이스, 양질의 학교 및 다양한 서비스와 어메니티로부터 가까운 보행가능한 근린 내에 있는 부담가능한 주택을 제공하는 것이 중요
- 대중교통시설 접근성(access to transit), 교육시설 접근성(access to education), 고용밀도(employment density), 공원 및 식품점(parks & grocery stores), 직장 접근성(job access) 등을 활용, 1~5의 척도로 결정

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 종합기회지도점수 (Combined Opportunity Map Score)

Portland Opportunity Area Mapping Methodology - 2017		
Category	Weight	Indicator/Variable
Childhood Education (1/5)	60%	<b>Achievement Index Rating (Elementary, High Schools)</b> Scored 1-5 on Academic Achievement by Oregon Department of Education
	20%	<b>High School Graduation Rates</b> <73% = 1, 73.1-80% = 2, 80.1 - 85% = 3, 85.1 - 89% = 4, >89.1% = 5
	20%	<b>Proximity to Schools evaluated as Access &amp; Achievement</b> <u>Access</u> : 1/4 mile = 3 points; 1/2 mile = 2 points; 1 mile = 1 point <u>Achievement</u> : 1-5 ODE Achievement Score <u>Access + Achievement</u> : Combinations like, 1/4 mile + 5 achievement score = 8 pts,
Employment (1/5)	55%	<b>Density (by number &amp; size of firms) of higher-wage industries in 1-mile radius</b> Includes job sectors that pay Multnomah County at least a self-sufficiency wage of \$73,563 for one adult with two children family
	35%	<b>Density (by number &amp; size of firms) of lower-wage industries in 1-mile radius</b> Includes job sectors that pay Multnomah County less than self-sufficiency wage of \$73,563 for one adult with two children family
	10%	<b>Proximity to Adult Education Resources</b> 1/4 mile = 3 points; 1/2 mile = 2 points; 1 mile = 1 point <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Junior Colleges - 611210</li> <li>➤ Colleges, Universities &amp; Professional Schools - 611310</li> <li>➤ Business &amp; Secretarial Schools - 6114</li> <li>➤ Computer Training - 611420</li> <li>➤ Trade Schools/Cosmetology &amp; Barber Schools - 611511</li> <li>➤ Apprenticeship Training - 611513</li> <li>➤ Other Technical &amp; Trade Schools - 611519</li> </ul>

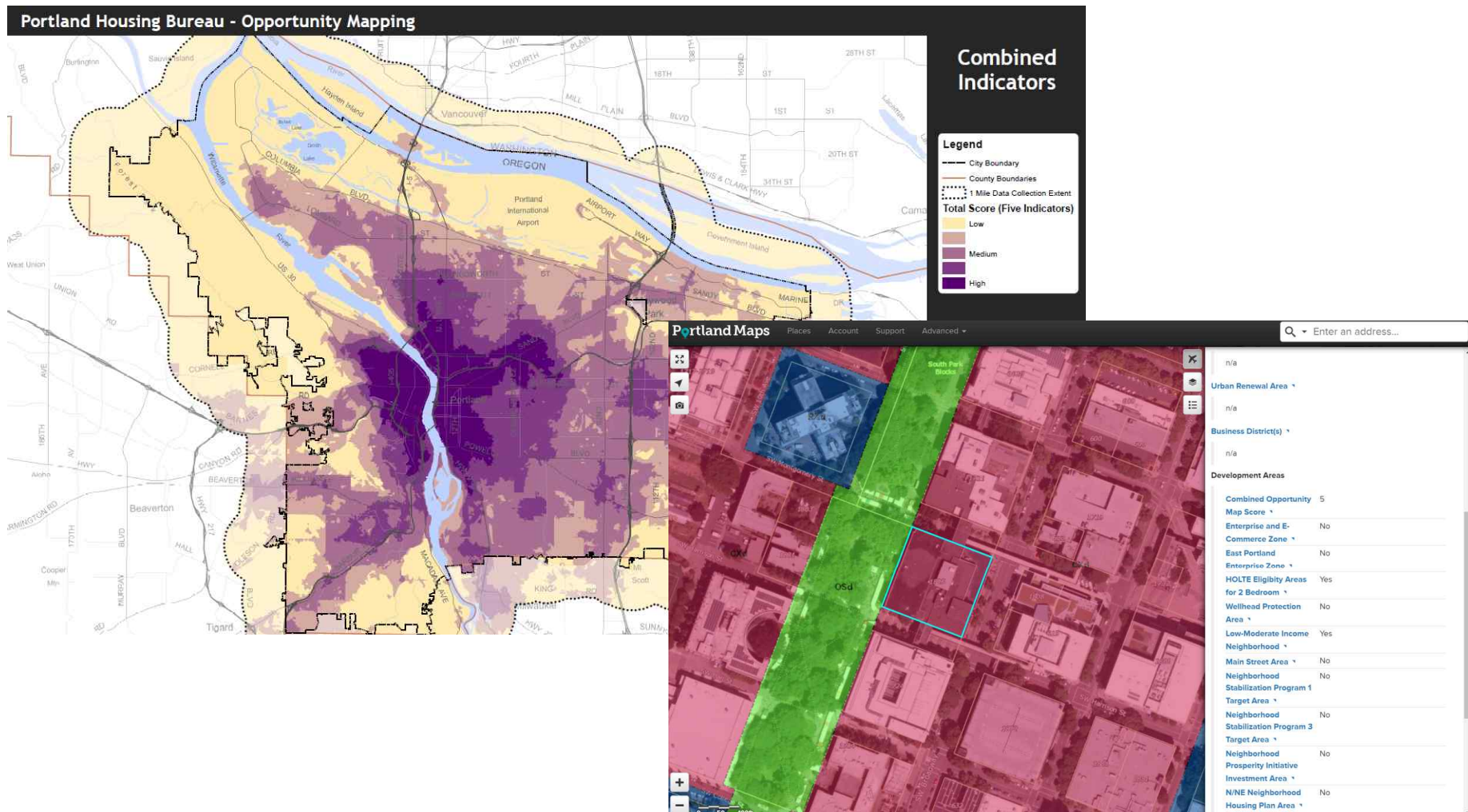
## ■ 종합기회지도점수 (Combined Opportunity Map Score)

<b>Transportation</b> <b>(1/5)</b>	<b>70%</b>	<b>Proximity to Transit</b> 1/4 mile= 3 points; 1/2 mile= 2 points; 1 mile= 1point <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Light Rail Stops &amp; Transit Centers (wt. X 5)</li> <li>➤ Frequent Bus Service &amp; Streetcar Stops (Trimet) (wt. X 4)</li> <li>➤ Regular Bus Service Stops (Trimet) (wt. X 3)</li> <li>➤ Weekday/Rush Hour Only Stops (Trimet) (wt. X 2)</li> <li>➤ Bike Lanes (Blvd/Lane/ Low Traffic Streets: PBOT Bike Plan (wt. X 1)</li> </ul>
	<b>20%</b> <b>10%</b>	<b>Density of Sidewalks</b> <b>Density of Curb Cuts</b>
<b>Access to Family Wage Jobs</b> <b>(1/5)</b> <b>**2013 Data**</b>	<b>100%</b>	<b>Number of family-wage jobs within 60 mts. (via mass transit)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 486,742-646,529 (5 pts.)</li> <li>➤ 410,938-484,008 (4 pts.)</li> <li>➤ 315,446-409,601 (3 pts.)</li> <li>➤ 163,715-306,877 (2 pts.)</li> <li>➤ 162,194 or less (1 pt.)</li> </ul>
<b>Healthy Eating Active Living (HEAL)</b> <b>(1/5)</b>	<b>30%</b>	<b>Proximity to Parks/Natural Areas/Senior (District) Centers</b> 1/4 mile = 3 points; 1/2 mile = 2 points; 1 mile = 1 point
	<b>50%</b>	<b>Proximity to food sources</b> 1/4 mile = 3 points; 1/2 mile = 2 points; 1 mile = 1 point <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Large Chain Grocery Stores (wt.X3)</li> <li>➤ Meal Centers (wt. X3)</li> <li>➤ Independent, Ethnic, Produce Stores (wt.X 2)</li> <li>➤ Farmer's Market (Seasonal) (wt. X 1)</li> <li>➤ Community Garden Locations (wt. X 1)</li> </ul>
	<b>20%</b>	<b>Proximity to Health Care Providers</b> 1/4 mile =3 points; 1/2 mile = 2 points; 1 mile= 1point <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Multnomah County Health Clinics (wt. X 3)</li> <li>➤ Clinics/Providers accepting Oregon Health Plan (wt. X 2)</li> <li>➤ Hospitals with Emergency Rooms (wt. X 1)</li> </ul>



# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 종합기회지도점수 (Combined Opportunity Map Score)



# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 옵션 4: 별도 부지의 기존 건물내 공급

- 전체 물량의 25% 이상을 별도 부지의 기존 건물 내 주택으로 MFI 60% 이하 가구에게 제공하거나, 전체 물량의 15% 이상을 MFI 30% 이상 가구에 대해 제공
- 수용건물 H물량은 송출건물 물량과 '합리적 동질성' 확보
- 수용건물은 송출건물로부터 반경 1.5마일(2.4km) 이내 혹은 종합기회지도점수가 같거나 그 이상인 지역에 위치

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 옵션 5: 대체부담금 (Fee-in-Lieu)

- 건물의 주거 및 주거관련 부문의 총연면적(Gross Square Feet)에 대체부담금 요인 (Fee-in-Lieu Factor)을 곱해 산정

### *Central City Plan District & Gateway Plan District*

\$ Fee / GSF
27.00

### *All Other Areas before Dec. 31, 2020*

\$ Fee / GSF
19.00

### *All Other Areas after Dec. 31, 2020*

\$ Fee / GSF
23.00

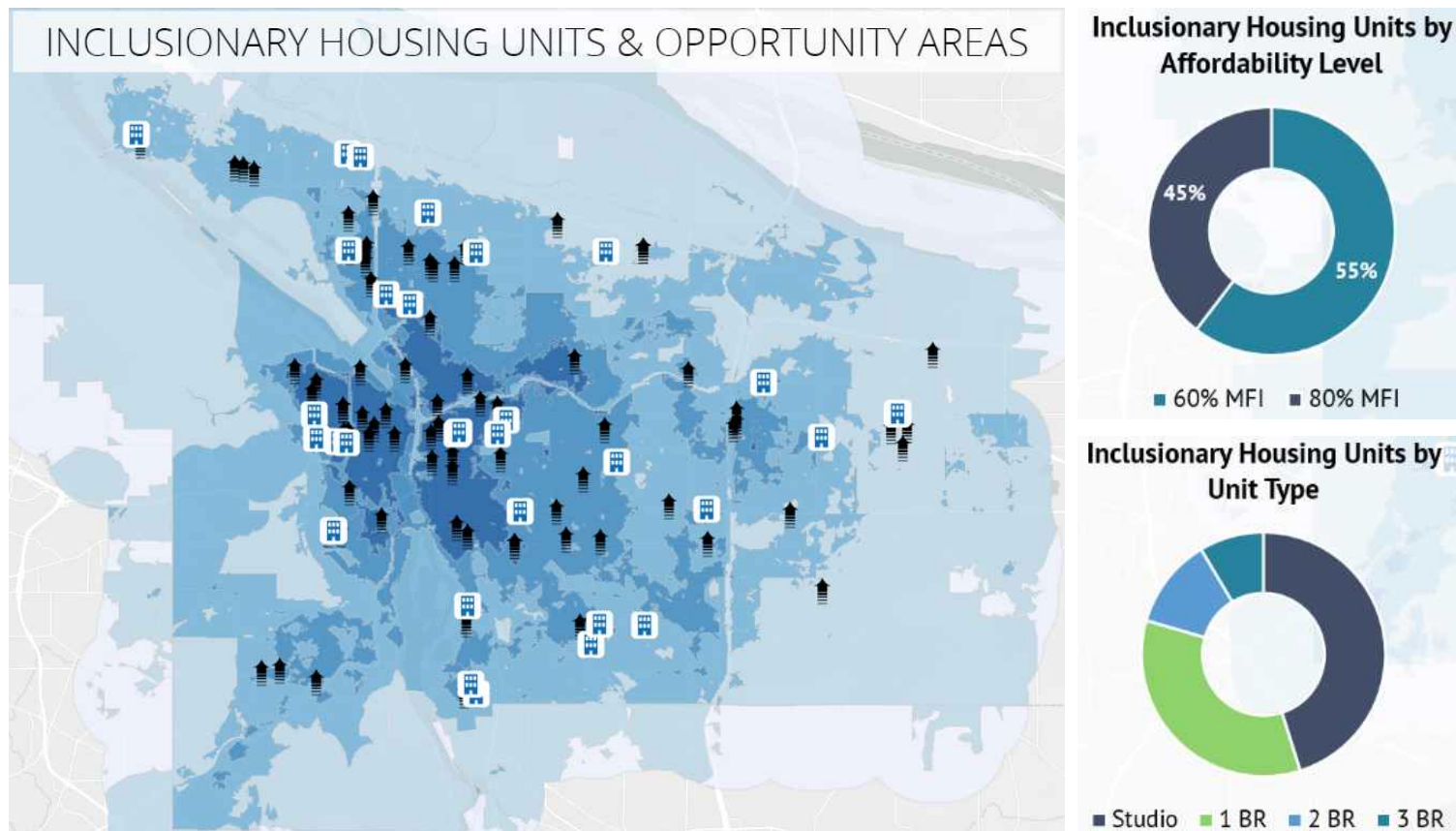
### *Non-Residential / Occupancy Use (Building w/ under 20 units)*

\$ Fee / GSF
Bonus Square Feet 24.00

# 포틀랜드의 포용주택프로그램

## ■ 경과

- 2년 동안 72개 개발사업을 통해 494개 물량을 허가하였거나 허가 진행 중
- 72개 개발사업 중 62개는 민간자본만으로 진행. 10개는 주택국의 보조를 받음





# 메시지들

## ■ 주택가격 상승, 개발이익 증대는 주거복지의 장애물인가?

- 가격상승 억제나 투기수요 차단이 실질적인 주거안정으로 이어지는가?
  - 관련 정책들이 가격을 하락시킬지, 그래서 주거안정에 이를 만큼의 가격을 형성시킬 수 있을지 불분명
  - 가격상승을 억제하기 위한 대출규제가 실수요자의 주택구매수요를 더 어렵게 만드는 현상
  - 가격상승이나 투기수요 억제가 일반 주택의 공급을 저해하며, 이는 주거불안의 심화로 이어질 수 있음
- IHP는 개발이익을 활용, 실질적인 주거안정의 성과물을 만들어내는 장치
  - IH물량을 통해 부담가능한 주거기회의 제공, 실질적인 주거안정의 기회를 생성
  - 주택가격의 하락/상승과 무관하게 작동 가능. 오히려 부동산시장이 활황일 때 IH물량이 더 많이 공급 가능
  - 도심 등 개발이익이 많은 지역에 대해 IH물량 비율을 더 늘려, 개발이익과 주거안정을 '실질적으로' 연계
- 시장에서는 부담가능주택뿐만 아니라 일반주택도 함께 필요
  - 부담가능주택에 대한 과중한 의무가 일반주택의 공급까지 제한하지 말아야
  - IHP는 부담가능주택을 공급함에도 불구하고, 이를 보상할 수 있는 다양한 혜택을 제공하여 일반주택이 함께 공급될 수 있는 체계 확립

# 메시지들

## ■ 주거복지정책은 반드시 재정에 의존해야 하는가?

- 사업자에게 부과하는 다양한 세금의 감면 및 면제
  - IHP에서는 재산세(10년), 건설소비세 등이 활용
- 지방정부의 도시계획 권한 - 개발부담금(SDC), 주차장 의무공급 규제
- 특히 밀도 및 연면적에 대한 인센티브의 강조
  - 주거비부담 문제는 도심 등 고밀의 고용중심지에서 등장할 확률이 높음
  - 동일한 밀도, 연면적이 갖는 시장가치 또한 훨씬 클 것
  - 도심계획지구 등에 300%의 용적률을 제공한 IHP의 사례
- 정부의 예산제약으로부터 상대적으로 자유로운 주거복지프로그램
- 지방정부의 도시계획과 긴밀한 연계
- 사업자, 토지소유자에 대한 다른 시각
  - 징벌적 과세와 부담금 → 발생하는 개발이익을 제공, 정부재정에 의존하지 않고 주거기회를 제공하는 주체

# 메시지들

## ■ 충분한 보상뿐만 아니라 폭넓은 유연성을 제공

- 소득수준을 높여 많이 지을 것인가? vs. 소득수준을 낮추는 대신 조금 지을 것인가?  
대상지 내에 공급할 것인가? vs. 다른 부지에 더 많이 공급할 것인가?  
타 부지에 신규 공급? vs. 타 부지에 기존 건물을 매입해 더 많이 공급?  
주택을 지을 것인가? vs. 주택을 공급할 돈을 낼 것인가?  
→ 유연성을 제공하면서도 사업자가 상대적으로 선호할 대안에 더 큰 의무를 부과
- 같은 부지 내 다른 건물로의 이전 가능 (On-site Consolidation)
- 총 침실수가 동일하다면 세대수를 줄이는 것도 가능 (Reconfiguration)
  - 침실이 많은 방에 대한 중저소득가구의 소요를 충족
- 건물 내 IH물량은 따로 정해져 있지 않으며, 입주가구 특성으로 결정 (Floating)
- 소득적격가구에 대해 임대뿐만 아니라 분양으로도 공급 가능

# 메시지들

## ■ 양호한 입지에 주거기회를 제공하려는 적극적 노력

- 도심계획지구 등에 대해 IH물량이 차지하는 비율을 높임(예: 옵션1은 15%→20%). 동시에 재산세 면제 혜택도 늘리고(IH물량뿐만 아니라 일반물량도 포함), 용적률 보너스를 300%까지 추가
- 별도 부지에 IH물량 공급시 기존 부지와의 최대거리 설정: 1.5마일(약 2.4km) 이내
  - 도심에서 인센티브를 확보하고, 멀리 떨어진 교외에 IH물량을 확보하려는 시도를 차단
- 최대거리기준을 충족시키지 못한 경우, 양호한 입지를 나타내기 위해 별도로 마련한 정책수단인 종합기회지도점수를 사용
  - 송출건물 부지의 점수보다 같거나 높은 부지에서만 IH물량의 별도 공급이 가능

# 메시지들

## ■ 양질의 주거서비스를 제공하려는 적극적 노력

- 공급된 일반 세대와 동질한 품질을 갖도록 엄격하게 관리
  - 합리적 동질성(Reasonable Equivalency): 동일한 침실수의 분포; 90% 이상(분양은 85%)의 면적; 동일한 사용연수를 갖는 마감재; 동일한 에너지등급을 지닌 설비; 지하공급불가 등
  - Floating의 활용: IH임대물량이 건물 내 어디에 위치할 수도 있으며, 세대수도 고정되지 않음
  - 임차인을 모으는 과정에서 일반물량과 동일한 시스템을 사용할 것을 요구
- 사회적 혼합의 유도
  - 특정 층 내 IH물량의 최대비율은 25%(분양은 50%)
- IH물량이 사회적 배제의 섬이 되지 않도록 일반 주택과 동일하거나 그 이상의 입지와 품질로 제공하고자 노력

# 메시지들

## ■ PHB, BDS의 역할

- 단순히 인허가의 수동적 역할에 그치지 않고, 사업자가 IHP를 이해하는 초기 단계부터 IH물량을 관리하는 유지관리 단계에 이르기까지 적극 협조
  - 사업자가 인허가 선택 및 지원과정에서 IHP의 요건을 이해할 수 있도록 설명
    - “Early Assistance”. 사업자가 토지이용 및 건축허가 신청서를 제출하기 전 사업에 대해 유용한 피드백 제공
  - 사업자가 선택한 IHP 옵션에 기초, 건물의 개발절차(허가, 마감, 건설, 임대 및 운용) 등 단계 모니터링
  - IHP대상 건물을 검토하고, IHP에 부합하는지 확인
  - 다양한 IHP의 인센티브에 대해 추정치 제공
  - IH물량의 형태를 결정하고, IH의 최소물량 계산

# 메시지들

## ■ 공급만큼 중요한 관리

- IHP로 공급된 주택이 준수기간(99년) 동안 부담가능주택으로 계속 역할하도록 적극적인 관리가 이루어짐
  - 사업자는 매년 IHP의 상세 내용을 PHB에 보고
    - 전체 물량, 세대의 형태, 세대의 크기, 세대의 위치, 세대의 면적, 설비제공 정도 등
    - 입주가구의 소득 적격성 및 임대료. 소득기준과 임대료에 부합하는 범위 내에서 임대료 인상 가능
  - IHP에 부합되지 않은 운영에 대해 적극 관리
    - 비적격가구에 임대할 경우, 의무불이행으로 간주해 벌금을 부과
  - 관련 정보를 보고하는 별도의 온라인 플랫폼 운영 (Web Compliance Management System)
  - PHB는 IHP운영 건물에 대해 언제라도 사찰할 권리를 지님
    - IHP에 부합되지 않을 경우, PHB는 이를 강제할 권한을 지님
  - 준수시간 내 건물이 매각되더라도 IHP의 조항은 함께 이전
- 입주 이후 소득이 상승한 경우에는 일정 범위까지 계속 거주, 시장임대료 미적용
  - MFI 30%(60%, 100%) 이하 입주가구가 MFI 80%(100%, 120%)까지 상승했을 때

# 메시지들

## ■ 중앙정부의 역할: 정확한 사실기반의 제공

- 연방정부의 주택도시개발부(HUD)는 통계청(Census Bureau)로부터 전국커뮤니티조사(American Community Survey, ACS)의 분석결과인 CHAS(Comprehensive Housing Affordability Strategy) 자료를 제공받음
  - 이를 통해 각 지역의 소득수준별 자가가구와 임차가구, 주거문제를 겪고 있는 가구, 심각한 주거문제를 겪고 있는 가구, 주거비부담문제를 겪고 있는 가구, 소득수준별 주거문제 경험 가구 (전체/자가/임차), 소득수준별 주거비부담문제를 겪고 있는 가구(전체/자가/임차) 등을 확인
- 이를 토대로 포틀랜드시는 '중저소득 가구가 필요한 주택이 2만 3천호 이상 필요함'을 파악하였으며, 이것이 「2035 기본계획(2035 Comprehensive Plan)」에서 '2035년까지 중위소득 80% 이하 가구가 부담가능한 주택 1만호 추가 공급'의 목표로 이어짐
- HUD는 지역별 가구원수, 소득분위에 따른 가구중위소득과 임대료도 제공, 정기적으로 업데이트. 이는 IHP를 운영하면서 입주가구를 선정하고, 임대료를 부과하는 실질적 기준으로 사용됨
  - 지역소득에 대한 자료가 통계청이 아니라 HUD에 의해 제공된다는 점을 주목



# 메시지들

Housing Problems Overview <sup>1</sup>	Owner	Renter	Total
Household has at least 1 of 4 Housing Problems	40,060	61,920	101,980
Household has none of 4 Housing Problems	95,130	55,750	150,880
Cost burden not available, no other problems	925	2,650	3,575
Total	136,115	120,320	256,430

Income by Housing Problems (Renters only)	Household has at least 1 of 4 Housing Problems	Household has none of 4 Housing Problems	Cost Burden not available, no other housing problems	Total
Household Income <= 30% HAMFI	25,155	4,350	2,650	32,160
Household Income >30% to <=50% HAMFI	17,465	2,350	0	19,815
Household Income >50% to <=80% HAMFI	13,435	10,170	0	23,605
Household Income >80% to <=100% HAMFI	2,920	8,890	0	11,810
Household Income >100% HAMFI	2,945	29,980	0	32,925
Total	61,920	55,750	2,650	120,320

Income by Cost Burden (Renters only)	Cost burden > 30%	Cost burden > 50%	Total
Household Income <= 30% HAMFI	24,285	21,490	32,160
Household Income >30% to <=50% HAMFI	16,970	7,520	19,815
Household Income >50% to <=80% HAMFI	12,390	2,210	23,605
Household Income >80% to <=100% HAMFI	2,375	205	11,810
Household Income >100% HAMFI	1,905	165	32,925
Total	57,925	31,590	120,320

\*출처: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp.html>

# 메시지들

**Median Income Percentages 2019 (effective 4/24/2019)**

Household Size	30%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	80%	100%	120%
1	\$18,480	\$24,640	\$27,720	<b>\$30,800</b>	\$33,880	\$36,960	\$40,040	\$49,280	\$61,530	\$73,836
2	\$21,120	\$28,160	\$31,680	<b>\$35,200</b>	\$38,720	\$42,240	\$45,760	\$56,320	\$70,320	\$84,384
3	\$23,760	\$31,680	\$35,640	<b>\$39,600</b>	\$43,560	\$47,520	\$51,480	\$63,360	\$79,110	\$94,932
4	\$26,370	\$35,160	\$39,555	<b>\$43,950</b>	\$48,345	\$52,740	\$57,135	\$70,320	<b>\$87,900</b>	\$105,480
5	\$28,500	\$38,000	\$42,750	<b>\$47,500</b>	\$52,250	\$57,000	\$61,750	\$76,000	\$94,932	\$113,918
6	\$30,600	\$40,800	\$45,900	<b>\$51,000</b>	\$56,100	\$61,200	\$66,300	\$81,600	\$101,964	\$122,357
7	\$32,700	\$43,600	\$49,050	<b>\$54,500</b>	\$59,950	\$65,400	\$70,850	\$87,200	\$108,996	\$130,795
8	\$34,830	\$46,440	\$52,245	<b>\$58,050</b>	\$63,855	\$69,660	\$75,465	\$92,880	\$116,028	\$139,234

**2019 Housing Affordability: Maximum Monthly Rent Including Utilities by Median Income With a Housing Burden of 30% (effective 4/24/2019)**

# of Bedrooms	Household Size	30%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	80%	100%	120%
0	1	\$462	\$616	\$693	\$770	\$847	\$924	\$1,001	\$1,232	\$1,538	\$1,845
1	1.5	\$495	\$660	\$742	\$825	\$907	\$990	\$1,072	\$1,320	\$1,648	\$1,977
2	3	\$594	\$792	\$891	\$990	\$1,089	\$1,188	\$1,287	\$1,584	\$1,977	\$2,373
3	4.5	\$685	\$914	\$1,028	\$1,143	\$1,257	\$1,371	\$1,486	\$1,829	\$2,285	\$2,742
4	6	\$765	\$1,020	\$1,147	\$1,275	\$1,402	\$1,530	\$1,657	\$2,040	\$2,549	\$3,058
5	7.5	\$844	\$1,125	\$1,266	\$1,406	\$1,547	\$1,688	\$1,828	\$2,251	\$2,812	\$3,375

\*출처: Portland Housing Bureau(2019)

# 맺으며

## ■ 주거문제를 해결하려는 우리의 노력은 적합한가, 충분한가?

- 주택가격의 상승/하락과 무관하게, 투기수요의 형성 여부와 무관하게 작동하는 (오히려 투기수요 증가가 더 긍정적으로 작동하는) 주거복지정책 필요
  - 사업자가 다양한 가능성을 탐색할 수 있을 정도로 충분한 유연성 제공
  - 시장억제, 자본대립의 주거복지정책 → 시장친화, 자본활용의 주거복지정책
- 일반 물량과 함께 양호한 입지에 양질로 제공하기 위한 방법은 무엇인가?
- 도시계획 권한을 중심으로 한 지방정부의 주도
  - 건설 단계뿐만 아니라 유지관리 단계에서도 부담가능주택 재고로 역할하고 있는지 면밀히 점검
  - 인허가만 관여하는 것이 아니라, 프로그램의 이해, 적절한 대안의 결정, 구체적 실행단계 등에서도 적극 개입
  - 중앙정부는 정확한 정보기반을 제공하고 업데이트하는 것으로 그 역할을 한정
- 주거문제를 풀기 위해 필요한 충분한 정보기반의 구축 및 유지관리
  - 한 지역의 주거소요의 구성(소득분위별, 점유형태별), 소득수준별, 가구원수별 가구소득과 최대임대료
  - 중저소득 가구의 거주를 유도할 적합한 입지의 분석

**감사합니다**