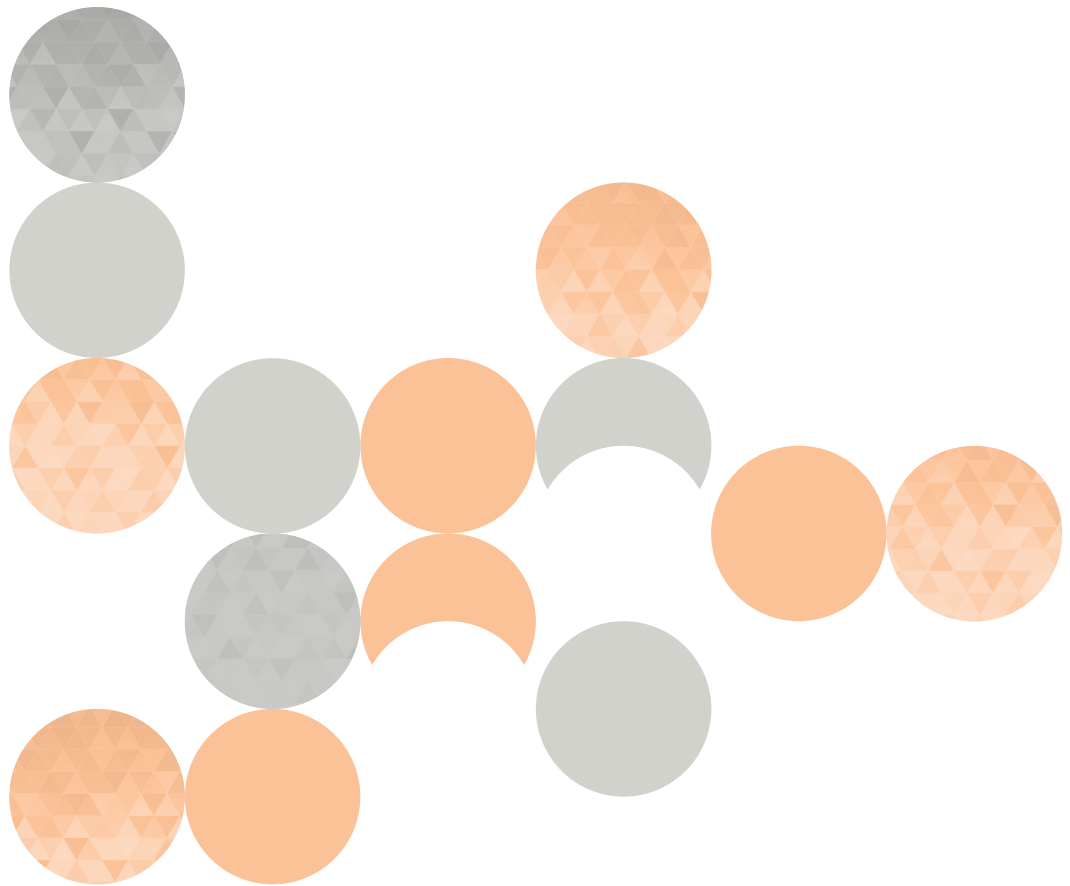


A Primer on Korean Planning and Policy

| PKPP 2020-03 |

PUBLIC RENTAL HOUSING



PUBLIC RENTAL HOUSING

**A Primer on
Korean Planning
and Policy**

PKPP 2020-03

Cataloging-in Publication Data

Publisher Hyun Soo Kang
Printed on March 29, 2021
ISBN 979-11-5898-566-0
978-89-8182-706-9 (Set)

All Right Reserved.

No part of this publication may be reproduced, used or stored in or introduced into a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise), without the prior written permission of Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS), except in the case of brief quotation embodies in critical articles or reviews.

Designed and Produced by Han-A Print Co., Ltd. Tel: +82-2-2274-1330

Copyright © 2021 by Korea Research Institute for Human Settlements

5 Gukchaegyeonguwon-ro, Sejong-si, 30147, Republic of Korea

Tel: +82-44-960-0114 Fax: +82-44-211-4760

Website: <http://www.krihs.re.kr>, <http://www.gdpc.kr>

※ Please note that the arguments in this primer are solely upon the authors' perspectives, and may differ from the official position of KRIHS.



This primer aims to share the knowledge and experiences of territorial planning and policy in Korea for the past 60 years. After undergoing turbulent times of colonial rule and war in the first half of the 20th century, Korea has accomplished a remarkable economic and social development since the 1960s. Now Korea becomes a favorite benchmark of many partner countries and is performing an important role to disseminate its knowledge and policy experiences to global friends. On such a track, KRIHS publishes this primer dealing with the territorial planning and policy ranging in either comprehensive or specific themes. More primers will be forthcoming with a wider variety of subjects year after year.

A Primer on Korean Planning and Policy (PKPP)
2020-03 Public Rental Housing

Author	Dr. Shin Young Park Senior Executive Researcher Korean Social Policy Institute
Advisor	Dr. Mi Seon Park Director Research Fellow Housing Policy Research Center KRIHS
Editorial Team	Global Development Partnership Center (GDPC) KRIHS • Dr. Sang Keon Lee Director (Editor) Senior Research Fellow • Dr. Byoung Jae Lee Research Fellow • Eun Hwa Kim Researcher
Published by	Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS) – Global Development Partnership Center (GDPC)

CONTENTS

PART I. Introduction	3
PART II. Evolution of Public Rental Housing Policy	16
1. Before the 1970s	17
2. The 1980s	21
3. The 1990s	25
4. The 2000s	27
5. The 2010s	31
PART III. Supply System for Public Rental Housing	36
1. Public Rental Housing Suppliers and Financing	37
2. Eligibility and Rent System	51
3. Securing Housing Sites	69
4. Case of Public Rental Housing Supply: Happy House	73
PART IV. Implications for International Development Cooperation	88
1. Public Rental Housing Supply, the Sooner the Better	89
2. Establishing Supply System Based on Legal Grounds	93
3. Promoting the Role of the Local Government as Supplier	97
Bibliography	100
Appendix	108

LIST OF TABLES

Table 1. Long-term (minimum 10 years) Public Rental Housing Stock	9
Table 2. Characteristics of Public Rental Housing by Type	11
Table 3. Housing Supply System of the Two Million Housing Unit Construction Plan	23
Table 4. Public Rental Housing Stock by Supplier (as of 2018)	39
Table 5. Changes in LH Capital (2015–2019)	43
Table 6. National Housing Fund Loans for Publicly Built Rental Housing	45
Table 7. Financing for Public Rental Housing by Type (as of 2019)	49
Table 8. Income and Asset Criteria for Tenants of Public Rental Housing by Housing Type	53
Table 9. Standard Rental Deposit and Rent for Permanent Rental Housing by Tenant Type	61
Table 10. Standard Rental Deposit and Rent for National Rental Housing	63
Table 11. Coefficients for Happy House Rent by Tenant Type	63
Table 12. Standard Rental Deposit and Rent for Happy House	65
Table 13. Rent for Purchased-Lease Rental Housing	65
Table 14. Rental Deposit and Rent for Jeonse Lease Housing	67
Table 15. Characteristics of Publicly Built Rental Housing Types	75
Table 16. Support Facilities for Happy House by Central Government Department	81

LIST OF FIGURES

Figure 1. Share of Public Housing among Approved Housing Construction Projects (1996–2018)	7
Figure 2. Public Rental Housing Supply by Supplier	41
Figure 3. Process of Supplying Jeonse Lease Housing	57
Figure 4. Revision of the Designation Process of Happy House District	79
Figure 5. Number of Happy House Units by Supplier (2013–2019)	83
Figure 6. Happy House Supply in Seoul by Supplier (2015–2018)	85

목차

제1장 개요	4
제2장 시대별 변천	16
1. 1970년대 이전	18
2. 1980년대	22
3. 1990년대	26
4. 2000년대	28
5. 2010년대	32
제3장 공공임대주택 공급체계	36
1. 공공임대주택 공급주체와 재원구성	38
2. 입주자격 및 임대료 체계	52
3. 택지확보	70
4. 공공임대주택 공급사례: 행복주택	74
제4장 국제개발협력의 시사점	88
1. 빠르면 빠를수록 좋은 공공임대주택 공급	90
2. 법적 기반에 근거한 공급체계 확립	94
3. 공공임대주택 공급 주체로서의 지방정부 역할 유도	98
참고문헌	100
부록	108

표 차례

표 1. 장기(10년 이상) 공공임대주택 재고	10
표 2. 공공임대주택 유형별 특성	12
표 3. 주택 200만 호 공급계획의 유형별 주택공급체계	24
표 4. 공급주체별 공공임대주택 보유현황(2018년 기준)	40
표 5. 한국토지주택공사(LH) 자본금 규모 변화 (2015~2019년)	44
표 6. 공공건설 임대주택에 대한 국민주택기금 용자	46
표 7. 공공임대주택 유형별 사업비 재원구성(2019년 기준)	50
표 8. 공공임대주택 유형별 일반공급 입주자 소득 및 자산기준	54
표 9. 영구임대주택 입주자 특성별 표준임대보증금 및 표준임대료	62
표 10. 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료	64
표 11. 행복주택의 공급대상별 임대료 계수	64
표 12. 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료	66
표 13. 매입임대주택의 임대료	66
표 14. 전세임대주택의 임대보증금 및 임대료	68
표 15. 공공건설 임대주택 유형별 특성 비교	76
표 16. 행복주택 관련 중앙부처별 지원 사실 분류	82

그림 차례

그림 1. 사업승인 주택 중 공공임대 주택 비율(1996~2018년)	8
그림 2. 공급주체별 공공임대주택 공급 비율	42
그림 3. 전세임대주택 공급 절차	58
그림 4. 행복주택 지구 지정 절차의 변경	80
그림 5. 공급주체별 행복주택 공급호수(2013~2019년)	84
그림 6. 서울의 행복주택 공급주체별 공급 비율(2015~2018년)	86

LIST OF APPENDIX TABLES

Appendix Table 1. Supply of Permanent Rental Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	109
Appendix Table 2. Supply of National Rental Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	113
Appendix Table 3. Supply of Long-term Jeonse Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	117
Appendix Table 4. Supply of 10-year-5-year-Installment Public Rental Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	121
Appendix Table 5. Supply of Purchased-Lease Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	125
Appendix Table 6. Supply of Jeonse Lease Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	129
Appendix Table 7. Supply of Happy House Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007–2018)	133

LIST OF APPENDIX FIGURES

Appendix Figure 1. Supply of Permanent Rental Housing by Supplier (Nationwide)	111
Appendix Figure 2. Supply of Permanent Rental Housing by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	111
Appendix Figure 3. Supply of National Rental Housing by Supplier (Nationwide)	115
Appendix Figure 4. Supply of National Rental Housing by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	115
Appendix Figure 5. Supply of Long-term Jeonse by Supplier (Nationwide)	119
Appendix Figure 6. Supply of Long-term Jeonse by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	119
Appendix Figure 7. Supply of 10-year-5-year-Installment Public Rental by Supplier (Nationwide)	123
Appendix Figure 8. Supply of 10-year-5-year-Installment Public Rental by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	123
Appendix Figure 9. Supply of Purchased-Lease Housing by Supplier (Nationwide)	127
Appendix Figure 10. Supply of Purchased-Lease Housing by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	127
Appendix Figure 11. Supply of Jeonse Lease by Supplier (Nationwide)	131
Appendix Figure 12. Supply of Jeonse Lease by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	131
Appendix Figure 13. Supply of Happy House by Supplier (Nationwide)	135
Appendix Figure 14. Supply of Happy House by Supplier (Seoul Metropolitan Area)	135

부록 표 차례

부록 표 1. 전국과 수도권의 영구임대주택 공급량(2007~2018년)	110
부록 표 2. 전국과 수도권의 국민임대주택 공급량(2007~2018년)	114
부록 표 3. 전국과 수도권의 장기전세주택 공급량(2007~2018년)	118
부록 표 4. 전국과 수도권의 10년·5년·분납 공공임대주택 공급량(2007~2018년)	122
부록 표 5. 전국과 수도권의 매입임대주택 공급량(2007~2018년)	126
부록 표 6. 전국과 수도권의 전세임대주택 공급량(2007~2018년)	130
부록 표 7. 전국과 수도권의 행복주택 공급량(2007~2018년)	134

부록 그림 차례

부록 그림 1. 영구임대주택 공급 주체별 공급량(전국)	112
부록 그림 2. 영구임대주택 공급 주체별 공급량(수도권)	112
부록 그림 3. 국민임대주택 공급 주체별 공급량(전국)	116
부록 그림 4. 국민임대주택 공급 주체별 공급량(수도권)	116
부록 그림 5. 장기전세 공급 주체별 공급량(전국)	120
부록 그림 6. 장기전세 공급 주체별 공급량(수도권)	120
부록 그림 7. 10년·5년·분납 공공임대 공급 주체별 공급량(전국)	124
부록 그림 8. 10년·5년·분납 공공임대 공급 주체별 공급량(수도권)	124
부록 그림 9. 매입임대주택 공급 주체별 공급량(전국)	128
부록 그림 10. 매입임대주택 공급 주체별 공급량(수도권)	128
부록 그림 11. 전세임대 공급 주체별 공급량(전국)	132
부록 그림 12. 전세임대 공급 주체별 공급량(수도권)	132
부록 그림 13. 행복주택 공급 주체별 공급량(전국)	136
부록 그림 14. 행복주택 공급 주체별 공급량(수도권)	136



HOUSING
PUBLIC
RENTAL
HOUSING
PUBLIC

PART I

INTRODUCTION

개요

INTRODUCTION

In most countries, the government intervenes in the housing market from construction to consumption, financing, distribution and site selection, due to the necessity and gravity of the matter. Their policies and the level of intervention, however, may vary depending on their political ideology, cultural value, economic state, and the demand of the times. The supply of public rental housing¹, in particular, demonstrates distinct characteristics of each country. In the Netherlands, Austria, Denmark, and Sweden, public rental housing (or social housing) accounts for a large proportion of the total housing stock, but in Spain it only takes up a small share (Scanlon, Arrigoitia, Whitehead 2015, 3).²

Korea was quite passive in supplying public rental housing, under the assumption that an expanded supply of new housing will resolve housing shortages and in turn promote residential stability. The first public rental housing units supplied in 1982 were rent-to-own homes that tenants could obtain a title to after a five-year rental period. This five-year public rental scheme was introduced as a remedy for suppliers who were sparing with supplying public housing and people who sought homeownership but were not in a financial position to buy a house. For suppliers, quick payback allowed them to build more public rental housing with less funds, and for tenants this scheme allowed them to save money while paying low rent for 5 years and eventually to buy a house at a low price.³ Although there is much skepticism about whether this five-year rental housing can be regarded as a type of public rental housing, the public rental housing system of Korea cannot be explained without these rent-to-own homes. A total 1.5 million units of rent-to-own public rental housing have been provided until 2018.⁴

¹ Public rental housing refers to homes provided at costs below the market rate using public funds through due administrative process. Such definition referenced the characteristics of social housing specified in the United Nations Economic Commission for Europe (2015, 6).

² Although there has been a retreat in public rental housing policies since the 1980s, the share of public rental housing in total housing stock in the Netherlands, Austria, Denmark, and Sweden amount to 32%, 24%, 24%, 19%, respectively, whereas in Spain it only accounts for 2%.

³ The price of a five-year public rental housing unit is determined by the average of the price at the time of rental and the appraised price at the time of sale. As housing prices continue to rise in Korea, the sale price of five-year public rental housing is bound to become cheaper.

⁴ The 1.5 million units also include the 10-year public rental housing units supplied since 2003 (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, p.358, Table 6-2 Provision of Public Rental Housing).

개요

주택은 그 필요성과 중요성 때문에 건설·소비·자금운영·분배와 입지 과정에 대부분의 국가가 개입하고 있다. 다만 개입의 정도나 정책수단은 각국의 정치이념, 문화적 가치, 경제적 사정이나 시대적 흐름에 따라 다양한 양상을 보인다. 특히, 공공임대주택¹의 공급은 각국의 차이를 확연히 드러낸다. 네덜란드, 오스트리아, 덴마크, 스웨덴은 공공임대주택(사회주택)이 주택재고에서 차지하는 비율이 높지만, 스페인은 공공임대주택 재고의 비율이 대단히 낮다(Scanlon, Arrigoitia, Whitehead 2015, 3).²

한국은 신규 분양주택의 공급확대로 주택의 양적 부족을 해결하고, 국민의 주거안정을 꾀할 수 있다고 생각했기에 공공임대주택의 공급에 대단히 소극적이었다. 1982년 최초로 공급된 공공임대주택은 5년 임대 후 분양전환되는 주택이었다. [5년 임대주택]이 도입된 것은 임대주택 공급에 인색한 공급자와 당장 자가를 마련할 수는 없으나 내 집을 마련하고자 하는 수요자의 요구에 부응할 수 있었기 때문이다. 공급자 입장에서는 자금이 빨리 회수되는 점에서 적은 자금으로 많은 공공임대주택을 건설할 수 있으며, 수요자 입장에서는 저렴한 임대료로 몇 년 거주하면서 주택 구매자금을 모을 수 있고, 주택을 싸게 구입할 수 있다.³ [5년 공공임대주택]을 임대주택으로 볼 수 있는가에 대해서는 부정적인 의견이 많지만 분양전환되는 임대주택을 포함하지 않고서는 한국의 공공임대주택을 설명하기 어렵다. 분양전환되는 공공임대주택은 2018년까지 150만 호가 공급되었다.⁴

1 공공임대주택이란 공적 자금 지원에 의해 시장가격 이하의 임대료로 행정절차에 의해 공급되는 주택을 의미한다. 이러한 정의는 United Nations Economic Commission for Europe (2015, 6)의 사회주택 특성을 참고한 것이다.

2 1980년대 이후 공공임대주택 정책에서 정책적 후퇴가 있었지만 네덜란드, 오스트리아, 덴마크, 스웨덴의 공공임대주택 재고는 각각 32%, 24%, 24%, 19%이지만 스페인은 2%에 불과하다.

3 [5년 공공임대주택]의 분양가는 임대시점의 가격과 분양시점 감정가의 평균으로 결정된다. 한국은 주택가격이 계속 상승하고 있어 [5년 공공임대주택]의 분양가는 저렴해질 수밖에 없다.

4 150만호에는 2003년 이후 공급된 [10년 임대주택]도 포함되어 있다(국토교통부 2020, p.358, 표 6-2 임대주택 공급현황).

In 1989, permanent rental housing was provided for the lowest income group for less than 30% of the market rate. In 1993, 50-year public rental housing units were supplied for low-income households, including the tenants of redevelopment areas, as an alternative to permanent rental housing that ceased to be supplied. Since the 1997 financial crisis, a time when the Korean economy experienced its first negative growth, national rental housing began to be supplied for those who earned less than the average monthly income of city worker's household. In 2002, in particular, 'the 10-year plan for national rental housing construction' was announced, with an aim of supplying 100,000 units of national rental housing every year from 2003 to 2012. Aside from building new houses, existing houses were also purchased or leased to be provided for public rental housing.

Average Monthly Income of City Worker's Household	<ul style="list-style-type: none">• An important criterion used to determine the eligibility for public rental housing• Value obtained by dividing the previous year income of the city worker's household by 12, based on data from annual household survey conducted by Statistics Korea
Jeonse	<ul style="list-style-type: none">• A home rental arrangement, in which tenants pay 40~60% of the housing value to the landlord for a deposit, instead of paying monthly rent• The deposit is returned upon the termination of a tenancy

With the change of government in 2008, partial modifications were made to the plan for national rental housing construction, but the fundamental idea remained unchanged that the public sector should not relax its efforts to supply public rental housing. In 2013, Happy House began to be supplied for not only the lower income groups but for newlywed couples, those who are fresh out of college, and college students. Since 2018, various types of public rental housing are being provided for diverse groups of society, including the lowest-income group, elderly, youth, and newlywed, according to the Housing Welfare Roadmap 1.0 announced on November 29, 2017 ⁵ that seeks to provide 130,000 rental housing every year until 2022.

⁵ The Housing Welfare Roadmap 1.0 includes a plan to supply 1.052 million housing units over a 5-year period by providing housing support tailored for different life stages and income levels, and supplying public rental housing.

1989년에는 최하위 소득계층을 위해 임대료가 시세의 30%에도 미치지 않는 [영구임대주택]이 공급되었다. 1993년에는 재개발 지역 세입자를 포함하여 하위소득계층을 위한 [50년 임대주택]이 공급이 중단된 [영구임대주택] 대체재로 공급되었다. 처음으로 마이너스 성장률을 경험했던 1997년 IMF 경제위기 이후에는 도시근로자 가구 월 평균소득 이하인 소득계층을 위한 [국민임대주택]이 공급되기 시작하였다. 특히, 2002년에는 2003년부터 2012년까지 매년 10만호씩 [국민임대주택]을 공급하는 '국민임대주택 10개년 건설계획'이 발표되었다. 공공임대주택 공급방식에 신축 외에 민간주택의 매입 또는 전세임차 후 재임대하는 방식이 추가되었다.

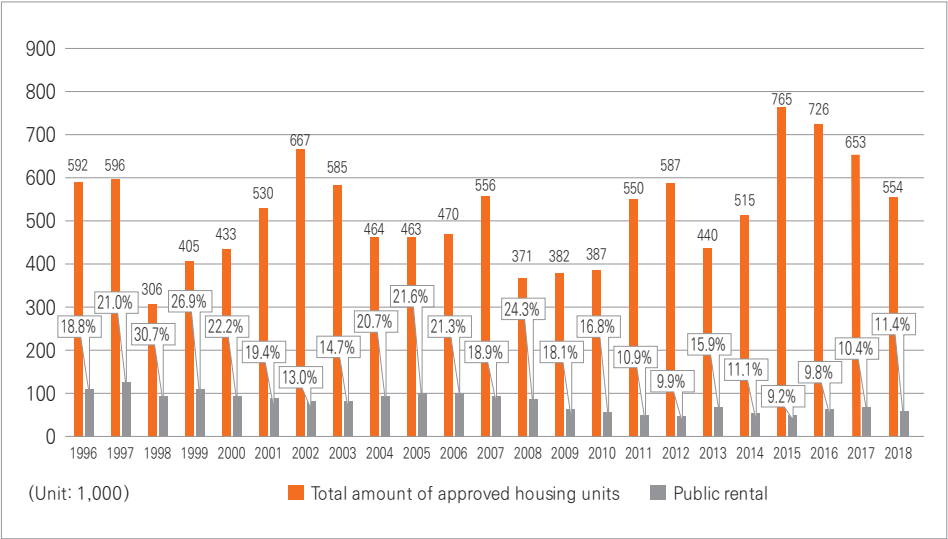
도시근로자 가구 월평균 소득	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 입주 시 중요한 자격기준 • 매년 통계청이 실시하는 가계동향 조사에 근거하여 파악한 전년도 도시지역에 근무하는 근로자 가구의 소득을 12로 나눈 값
전세	<ul style="list-style-type: none"> • 주택가격의 40~60%의 금액을 집주인에게 보증금으로 맡기는 대신 월세 없이 주택을 임차하는 임차방식 • 임차기간 종료 후 보증금을 돌려받을 수 있음

2008년 정권이 바뀌면서 '국민임대주택 건설계획'에 일부 수정이 있었으나 공공부문이 임대주택 공급을 소홀히 해서는 안 된다는 기본인식은 변하지 않았다. 2013년에는 하위소득계층뿐만 아니라 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등을 입주대상으로 하는 [행복주택]이 공급되기 시작하였다. 2018년부터는 2022년까지 매년 13만 호의 임대주택 공급계획을 담은 2017년 11월 29일 발표된 '주거복지 로드맵 1.0'⁵에 따라 최하위 소득계층, 고령자, 청년층, 신혼부부에 이르는 다양한 계층을 위한 다양한 형태의 임대주택이 공급되고 있다.

⁵ '주거복지 로드맵'에는 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 주거지원, 공공임대주택 공급을 포함하여 5년간 공적주택 105만 2천 호 공급계획이 담겨있다.

Currently, the supply of public rental housing is the top-priority policy agenda of the Korean government. The proportion of public rental housing out of all annually approved housing construction projects amounted to 30.7% in 1998 amid the financial crisis, and 11.4% in 2018. The share of public housing in the total supply of new homes will be much greater, when combining housing on private markets that are purchased or secured by Jeonse contract, in addition to the ones newly built.⁶

Figure 1. Share of Public Housing among Approved Housing Construction Projects (1996-2018)

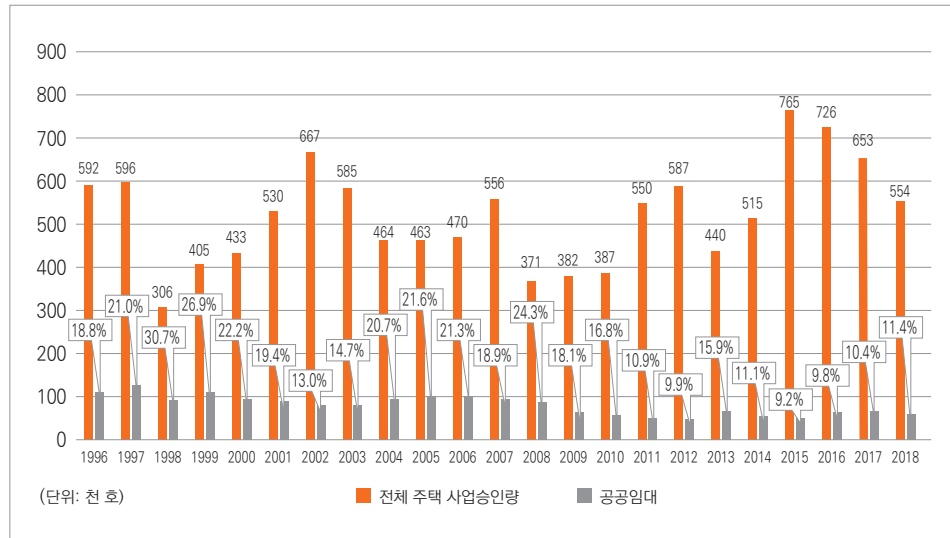


Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 340.

⁶ The new supply of public rental housing in 2018 was 163,519 units (including permanent, national, purchased-lease, 10-year, 5-year installment, Jeonse lease, long-term Jeonse, and Happy House.)

현재 한국은 어떤 정책보다 공공임대주택 공급을 중시하고 있다. 매년 사업승인을 받은 주택 중 공공 임대주택 건설물량이 경제위기를 겪었던 1998년에는 30.7%에 달할 정도로 높았으며, 2018년에는 11.4%를 차지할 정도로 많다. 신축 외에 민간주택을 매입하거나 전세로 빌린 후 재임대하는 방식까지 포함하면 신규 공급되는 주택 대비 공공임대주택의 비율은 훨씬 더 높아질 것이다.⁶

그림 1. 사업승인 주택 중 공공임대 주택 비율(1996~2018년)



자료: 국토교통부 2020, 340.

⁶ 2018년 새로 공급되는 공공임대주택(영구, 국민, 매입, 10년, 5년, 분납, 전세임대, 장기전세, 행복주택)의 공급물량은 163,519호이다.

Given that the share of public rental housing with minimum 10-year lease period only accounts for 7.1% of the total housing stock to date, public rental housing is still insufficient to function as social safety net. However, according to the Housing Welfare Roadmap 2.0⁷ announced on March 20, 2020, 170,000 units of public rental housing are to be supplied every year until 2025 to increase their share up to 10% of the total stock of long-term public housing, suggesting a rapid increase in public rental housing stock in the years ahead.

Table 1. Long-term (minimum 10 years) Public Rental Housing Stock

(Unit: 10,000)

Year	Number of houses	Long-term public rental housing	Long-term public rental in-stock rate	Perma-nent	50-year	National	Long-term Jeonse	10-year	Purchased -lease	Jeonse lease	Happy House
2016	1,987.7	125.6	6.3%	19.9	10.8	50.9	3.2	14.8	9.2	16.6	0.2
2017	2,031.3	135.0	6.7%	20.2	10.9	52.4	3.3	16.8	10.3	19.5	1.6
2018	2,081.8	148.3	7.1%	20.7	11.1	53.5	3.3	20.8	11.7	23.4	3.8

Source: Added the number of housing units of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2020, 327) to its stock of long-term public rental housing units (2020, 357).

⁷ The Housing Welfare Roadmap 2.0 includes a plan to supply 1.682 million units of public housing from 2018 to 2025, and enhance the right to adequate housing.

지금까지는 10년 이상의 임대기간을 가진 공공임대주택 재고가 전체주택 재고의 7.1% 수준인 점에서 사회안전망으로 충분하다고 할 수 없다. 하지만 2020년 3월 20일 발표된 '주거복지 로드맵 2.0'⁷에 의하면 2025년까지 매년 17만 호의 공공임대주택 공급을 통해 2025년 장기공공임대주택 재고 비율을 10%까지 올리겠다고 되어 있어 공공임대주택 재고가 빠르게 증가할 것을 예상할 수 있다.

표 1. 장기(10년 이상) 공공임대주택 재고

(단위: 만 호)

연도	주택수	장기공공 임대주택	장기공공 임대 재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
2016	1,987.7	125.6	6.3%	19.9	10.8	50.9	3.2	14.8	9.2	16.6	0.2
2017	2,031.3	135.0	6.7%	20.2	10.9	52.4	3.3	16.8	10.3	19.5	1.6
2018	2,081.8	148.3	7.1%	20.7	11.1	53.5	3.3	20.8	11.7	23.4	3.8

자료: 국토교통부(2020, 357)의 장기공공임대주택 재고에 국토교통부(2020, 327)의 주택수 추가.

⁷ '주거복지 로드맵 2.0'에는 2018년부터 2025년까지 168만 2천호의 공적 주택을 공급하고, 주거권 보장을 강화하는 내용이 담겨있다.

Table 2. Characteristics of Public Rental Housing by Type

Type	Definition
Permanent & 50-year*	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing with the purpose of providing permanent rental homes to ensure housing stability for the lowest income group, financed by the central or local government
National rental	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing with the purpose of providing minimum 30-year long-term rental housing to ensure housing stability for low-income group in the fourth income quartile, financed by the central or local government or Korea Housing and Urban Guarantee Corporation
Long-term Jeonse	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing provided under a Jeonse contract, financed by the central or local government or Korea Housing and Urban Guarantee Corporation
10-year rental	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing provided as rent-to-own homes after 10-year lease, financed by Korea Housing and Urban Guarantee Corporation (also supplied by the private sector)
Purchased-lease	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing provided for low-income households, the youth, and the newlywed by purchasing existing houses with the funds from the central or local government, or Korea Housing and Urban Guarantee Corporation
Jeonse lease	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing sublet to low-income households, the youth, and the newlywed after leasing existing housing units with funds from the central or local government or Korea Housing and Urban Guarantee Corporation
Happy House	<ul style="list-style-type: none"> Public rental housing provided for young people, including those fresh out of college, college students, and newlywed for improved residential stability, with funds from the central or local government or Korea Housing and Urban Guarantee Corporation

* The central government is no longer building 50-year public rental housing, but the Seoul Metropolitan Government is still providing them for tenants in redevelopment areas (Seoul Institute, Seoul Housing and Communities Corporation 2019, 16).

Source: Added the data from the Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2020, 212) and the Seoul Institute, Seoul Housing and Communities Corporation (2016, 16).

표 2. 공공임대주택 유형별 특성

유형	정의
영구 및 50년*	• 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대	• 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 주로 4분위 이하 저소득층의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세	• 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
10년 임대	• 주택도시기금의 자금을 지원받아 10년 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택 (민간도 공급)
매입임대	• 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존 주택을 매입하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
전세임대	• 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존 주택을 임차하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
행복주택	• 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

* 중앙정부는 50년 공공임대주택을 더 이상 짓지 않고 있으나 서울시는 재개발 사업지역의 세입자용으로 아직 공급하고 있다(서울연구원, 서울주택도시공사 2019, 16).

자료: 국토교통부 2020, 212; 서울연구원, 서울주택도시공사(2019, 16) 추가하여 작성.

However, the complexity of the public rental housing types and large rent level gap among them are problematic. A tenant may have to pay wildly different levels of rent depending on what type of housing they chose. Even for public rental homes located in the same area have significantly different levels of rent depending on what type of public rental housing they are. In an attempt to at least partially address this problem, discussions began on integrating permanent public rental housing, national rental housing, and Happy House housing types. According to the Housing Welfare Roadmap 2.0, long-term rental housing types will be integrated starting from 2021; the ones already leased will also be integrated, which will work to simplify the types of public rental housing.

What are the factors that drove Korea away from its passive approach to supplying public rental housing toward becoming an active supplier? First, there has been a growing need to ensure housing stability for low-income households with no homeownership, due to the rent and home price hikes, notwithstanding the economic development of the country or increase in per capita income. As a result, permanent rental housing was introduced in response to the aggravating social disruption, such as an increase in suicide rates and protests, due to the enormous rent hikes between 1987 and 1988.

The second reason is that the country recognized the need for public rental housing as a social safety net in the wake of the Asian financial crisis. There was a growing awareness that public rental housing was needed not only because of the rent hikes but also for those who were evicted from their homes after abrupt job losses and restructuring. Third, with the sustained low growth and widening gap between the rich and poor, not only low-income groups but also the youth suffered from residential instability, and the need to bolster housing supply became highlighted in order to prevent the anxiety of the youth from translating into avoidance of marriage or giving birth. Fourth, the public sector of Korea had the financial capacity to substantially expand public rental housing as well as an institutional capacity to directly provide them through organizations such as Korea Land and Housing Corporation (LH).

Going forward, the Korean public sector will exhaust all means to increase the stock of public rental housing, improve its quality, and secure preferred locations to promote housing welfare for the public. Though there may be criticisms at times from experts or consumers, the supply of public rental housing will continue to expand for some time to come.

그러나 공공임대주택의 유형이 복잡하며 임대주택 유형에 따라 임대료에 차이가 큰 것은 문제가 있다. 동일한 소득계층의 입주자가 어떤 유형의 주택에 입주했는가에 따라 부담해야 할 임대료가 크게 다르다. 같은 지역에 입지한 같은 규모의 공공임대주택도 유형에 따라 임대료 수준에 크게 차이가 있기 때문이다. 이를 부분적으로라도 시정하기 위해 [영구임대], [국민임대], [행복주택]을 통합하는 방안이 논의되기 시작했다. ‘주거복지 로드맵 2.0’에서는 2021년부터 신규로 공급되는 장기임대주택은 통합해서 공급하고, 이미 공급된 주택도 통합방안을 마련하겠다고 되어 있어 공공임대주택 유형은 조금은 단순해질 것으로 기대된다.

공공임대주택 공급에 대단히 소극적이었던 한국이 공공임대주택 공급에 적극적인 국가로 바뀐 것은 무엇 때문일까? 첫째는 경제성장 덕분에 국민소득은 크게 증가했으나 집값, 임대료 상승으로 무주택 저소득층의 주거불안은 오히려 심화하였기에 대책 마련이 필요했기 때문이다. 1987년부터 1988년 사이의 임대료 폭등에 따른 자살사태와 이어지는 시위 등 사회불안이 극심해지고 있는 상황에서 도입 된 것이 최하위 소득계층이 입주하는 [영구임대주택]이었다.

둘째는 IMF 경제 위기를 겪으면서 최소한의 사회안전망으로서의 공공임대주택의 필요성을 인식했기 때문이다. 임대료 상승에 대응하는 것뿐만 아니라 갑작스러운 실직과 구조조정으로 살던 집에서 쫓겨났을 때 옮겨갈 수 있는 곳으로 공공임대주택이 있어야 한다는 인식이 확산되었다. 셋째는 저성장이 계속되고 빈부격차가 커지면서 기존의 저소득층뿐만 아니라 청년층까지 주거문제로 어려움을 겪게 되고, 청년층의 불안이 결혼이나 출산에 이어지는 문제를 해결하기 위해서는 사회안전망으로서 주택 공급이 강화될 필요가 있었기 때문이다. 넷째는 공공임대주택을 크게 늘릴 수 있을 만큼 한국 공공부문이 재무적인 능력을 갖추고 있을 뿐만 아니라 임대주택을 직접 공급할 수 있는 실행조직으로서 한국토지주택공사¹⁾ 등이 있었기 때문이다.

앞으로도 한국의 공공부문은 공공임대주택을 국민의 주거복지를 실현하는 수단으로서 재고를 늘리고 품질을 개선하며, 사람들이 선호하는 입지에 공급하기 위해 적극 노력할 것이다. 때로는 전문가나 수요층의 비판을 받는 일이 있겠지만 공공임대주택 공급 확대는 당분간 이어질 것으로 예상된다.



HOUSING
PUBLIC
RENTAL
HOUSING
PUBLIC

PART II

EVOLUTION OF
PUBLIC RENTAL
HOUSING POLICY
시대별 변천

Evolution of Public Rental Housing Policy

Although the supply of rental housing that can be called “public rental” began in 1982, similar attempts have been made in the 1960s and 1970s. Hence, the evolution of public rental housing policies from the 1960s shall be examined below. Since there was no actual supply of public rental housing in the 1960s and 1970s, the overview of relevant policies presented herein are divided into time periods before the 1970s, in the 1980s, 1990s, 2000s, and 2010s.

1. Before the 1970s

Seoul in the 1960s was suffering from a severe housing shortage due to the destruction of residential buildings during the Korean War in 1950 and population concentration on the capital. However, the public sector had a quite limited capacity for housing construction at the time due to financial constraints, and building rental housing, in particular, was almost impossible. The reason the Korea Housing Corporation, established in January 1962 (formerly known as Choseon Housing Administration established during the Japanese colonial rule), sold Mapo Apartment (built in Dohwa-dong, Mapo-gu, Seoul)⁸, a rental housing for middle-income families equipped with modern facilities, in less than a year was, in fact, due to lack of funds. This is because while a housing corporation ought to maintain a certain level of funds to keep supplying homes, rental housing does not provide much cash flow and the operator may face the risk of capital erosion.

⁸ The Mapo Apartment, built from 1962 to 1964 by Korea Housing Corporation, consisted of 450 units in six six-story buildings. It had 198 units of 30m², 144 units of 33m², 72 units of 40m², and 36 units of 50m², each with two bedrooms, a shower facility, a flush toilet, and an individual heating system using briquet boiler (Korea Housing Corporation 2009, 24–26).

시대별 변천

한국에서 공공임대주택이라고 부를 수 있는 형태의 임대주택이 공급되기 시작한 것은 1982년이지만 1960년대나 1970년대에도 공급을 시도한 바가 있어 1960년대까지 거슬러 공공임대주택 정책의 시대별 변천을 살펴보고자 한다. 다만 1960년대와 1970년대는 사실상 공공임대주택이 공급되지 않았다는 점에서 1970년대 이전, 1980년대, 1990년대, 2000년대, 2010년대로 구분하여 시기별로 공공임대주택과 관련된 정책을 개괄한다.

1. 1970년대 이전

1950년 6.25 전쟁으로 인한 주택파괴와 서울로의 집중으로 인해 1960년대 서울의 주택부족은 극심한 상태였다. 하지만 당시는 재정의 한계 때문에 공공부문에 의한 주택건설은 제한적이었으며 특히, 임대주택 건설은 불가능했다. 1962년 1월 설립된 대한주택공사(일본강점기에 설립된 조선주택영단에서 전환)가 중산층을 대상으로 현대적 설비를 갖춘 마포 아파트(서울시 마포구 도화동에 건설)⁸를 임대주택으로 공급했으나 1년도 못 되어 매각해버린 것도 자금이 부족해서였다. 주택공사는 일정한 자본금을 유지하면서 계속 주택을 공급해야 하는데 임대주택을 건설하면 자금이 순환되지 않아 자본금이 잠식될 수 있기 때문이다.

⁸ 대한주택공사가 1962년부터 1964년까지 건설한 마포 아파트는 6층 건물 6동 450호의 주택으로 이루어졌다. 주택규모는 30㎡ 198호, 33㎡ 144호, 40㎡ 72호, 50㎡ 36호이며, 모든 집은 방 2개, 샤워실, 목욕시설, 수세식 화장실, 연탄보일러에 의한 개별난방시설을 갖추었다(대한주택공사 2009, 24-26).

From 1963, the Public Housing Act (Law No.1457, enacted on November 30, 1963) was established for local governments or the Korea Housing Corporation to build public housing for non-homeowners to lease or purchase at low costs, by receiving loans or financial assistance from the central government. However, the level of actual supply of public housing was insignificant and that of rental housing was virtually nonexistent. This was due to a lack of financial capacity of the central, local governments and the Korea Housing Corporation to build rental housing. In particular, since the top priority agenda of the Korean government at that time was to transition into an export-oriented industrial structure from the previous agriculture-oriented one, and also to expand social overhead capital such as roads, ports, and electricity, the government could not afford to invest in public sector housing projects (Lim Seohwan 2002, 46–47).

In the 1970s, in the wake of the successful implementation of the first and second economic development plans in the 1960s, the emphasis was placed on achieving further economic growth. Public funds were concentrated in the industrial sectors, and thus the problem of housing shortage was to be solved by the private sector, relying on its funds and capacity. With the enforcement of the Housing Construction Promotion Act in January 1973 (Law No.2409, enacted on December 30, 1972), regulations were eased and the public sector (Seoul Metropolitan Government and the Korea Housing Corporation) developed land for housing on a large scale in Yeouido, Jamsil, and Hwagok-dong, etc. and sold them to the private sector to support its housing construction. As a result, approximately 1.65 million units of housing were constructed between 1971 and 1979.

Among them, only 48,000 units were rental housing (Korea Housing Corporation 1993, 38). Mostly provided by the Housing Corporation with one to two years of rental periods, these rental homes were either regular houses that are unsold or ones for people who are displaced by natural disasters or explosions. Given the short rental periods, these rental homes can hardly be regarded as public rental housing, so the actual supply of rental housing is generally thought to have started in the 1980s.

1963년에는 정부로부터 대부 또는 보조를 받아 지방자치단체나 대한주택공사가 건설하여 주택이 없는 국민에게 저렴하게 임대 또는 판매하는 공영주택 공급을 위한 「공영주택법」(법률 제1457호, 1963.11.30. 제정)이 제정되었다. 하지만 공영주택의 공급실적은 미미하며 특히 임대용 주택은 사실상 없다. 이는 정부나 지자체, 대한주택공사 모두 임대용 주택을 건설할만한 재정적 능력이 없었기 때문이다. 특히, 당시는 농업중심의 산업구조를 수출주도형 공업구조로 전환하고, 도로 항만, 전력 등 사회간접자본을 확충하는 것이 국가의 우선적 과제였던 시기였기에 국가가 공공부문 주택투자를 할 여력이 없었다(임서환 2002, 46-47).

1970년대는 1960년대 추진된 1차, 2차 경제개발계획이 성공적으로 추진되면서 경제성장에 더욱 집중하던 시기였다. 국가재정이 산업부문에 집중적으로 투입되면서 주택부족 문제는 민간자금과 민간 역량으로 해결하고자 하였다. 1973년 1월 「주택건설촉진법」(법률 제2409호, 1972.12.30. 제정)을 시행하여 관련 규제를 완화하고, 공공(서울시, 주택공사)이 여의도, 잠실, 화곡동 등 대규모 택지를 개발하여 민간에 매각함으로써 민간의 주택건설을 지원하였다. 그 결과 1971년부터 1979년 약 165만 호의 주택이 건설되었다.

그중 임대주택은 4만 8천 호에 불과하다(대한주택공사 1993, 38). 임대기간은 1~2년으로 주로 주택공사가 공급했으며, 주택이 매각되지 않아 임대주택으로 활용하거나, 자연재해나 폭파사고로 인한 이재민에게 제공되는 주택이 대부분이었다. 임대기간이 1~2년에 불과한 점에서 공공임대주택으로 보기 어려워 임대주택의 공급은 1980년대부터로 보는 것이 일반적이다.

2. The 1980s

The Fifth Republic of Korea, which was established through an emergency martial law in 1980, lacked legitimacy. To complement such a shortcoming, an initiative was announced to supply five million housing units over the course of 11 years from 1981 to 1991, under the slogan of “promotion of an advanced welfare state”. Given that the total number of houses in 1980 was 5.319 million, the initiative to build five million homes was in fact groundbreaking. Although the goal was not met, the establishment of Housing Site Development Promotion Act and the Housing Site Development Corporation (1980), national housing fund (1981), Plan for Fostering Rental Housing (1982), Promotion of Rental Housing Construction Act (1984) laid down the foundation for systematic and large-scale housing and rental housing construction.

However, since the rental housing units that were actually provided were mainly rent-to-own homes with five-year lease period, it is difficult to say that the Fifth Republic truly sought to enhance the function of public rental housing as social safety net.

Entering into the era of “three lows” – low interest rate, low prices, low oil price – between 1985 and 1987, the country experienced an economic boom with the average annual growth rate of 10.7%. Moreover, the combination of ample liquidity and housing shortage pushed housing prices and rents. A revision was made to the Housing Lease Protection Act in 1987 to extend the term of lease to two years from the previous one year in order to protect the tenants.

Due to housing instability, such as surging housing costs and rents, and the perception of the government as an extension of the previous military regime, the Sixth Republic (1987–1992) was compelled to address the severe housing shortage. In 1989, a plan was announced to build two million homes by building five new towns (Bundang, Ilsan, Pyeonchon, Sanbon, Jungdong) on the outskirts of Seoul over the course of five years. The plan for providing two million housing units included a total 450,000 units of rental housing, 250,000 of which were permanent rental housing for the lowest-income group, 100,000 of which were five-year rental housing for employees, and 100,000 five-year rental housing for potential middle class.

2. 1980년대

1980년 비상계엄을 통해 정권을 창출한 5공화국(1981~1987)은 정권의 정통성이 부족했다. 이런 약점을 보완하기 위해 “선진 복지국가를 추구한다”는 슬로건 아래에서 1981년부터 1991년까지 11년간 주택 500만 호를 공급한다는 계획을 발표한 바 있다. 1980년 전체 주택수가 531만 9천 호였음과 비교할 때 500만 호 주택건설이란 대단한 목표치임을 알 수 있다. 500만 호 주택건설 목표는 달성하지 못했으나 「택지개발촉진법」의 제정과 택지개발공사의 설립(1980), 국민주택기금의 설치(1981), 「주택임대차보호법」(1981), 임대주택 육성방안(1982), 「임대주택건설촉진법」(1984)을 제정함으로써 대규모 주택건설과 임대주택을 체계적으로 건설하는 기틀을 마련하였다.

다만 실제로 공급된 임대주택은 5년 임대 후 분양전환되는 공공임대주택의 공급에 초점이 맞추어져 있었던 점에서 5공화국이 공공임대주택의 사회안전망의 역할이나 기능에 관심이 있었다고는 할 수 없다.

1985년부터 1987년 사이 저금리, 저물가, 저유가라는 3저 시대를 맞이하여 3년간 연평균 경제성장률이 10.7%에 달하는 호황이 찾아왔다. 게다가 만성 적자였던 무역수지도 흑자로 반전하면서 풍부한 유동성과 주택공급 부족이 결부되어 주택가격이 급등하고 임대료 역시 크게 올랐다. 1987년 임차인을 보호하기 위한 조치로 임대차 기간을 1년에서 2년으로 연장하는 「주택임대차보호법」의 개정이 있었다.

주택가격 급등, 임대료 폭등 등의 주거불안과 비록 선거에서 이겼으나 군부정권의 연장으로 보는 상황에서 집권한 6공화국(1987~1992)은 심각한 주택부족 문제를 해결하지 않으면 안 되는 상황이었다. 1989년 서울 외곽에 5개의 신도시 건설(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)을 통해 5년간 주택 200만 호를 건설하는 계획이 발표되었다. 주택 200만 호 공급계획에는 최하위 소득계층을 위해 총 25만 호의 [영구임대주택]의 공급과 근로자를 위한 5년 임대용 [사원임대주택] 10만 호, 중산층이 될 수 있는 계층을 위한 [5년 임대주택] 10만 호 등 총 45만 호 임대주택 공급계획이 포함되어 있다.

In the 1980s, approximately 264,000 units of rental housing were provided, including five-year public rental housing and 43,000 units of permanent rental housing. Permanent rental housing was provided at particularly low rent, since 85% of the construction costs was funded by the government.

Table 3. Housing Supply System of the Two Million Housing Unit Construction Plan

Cate-gory	Income Bracket	Housing Type		No. of Units Built (10,000)	Financial Assistance	Development Body
Public	Urban poor (lowest decile)	Permanent rental (23~40㎡)		25	Government fund of 85%	LH, local government
	Low-income workers (2 nd ~4 th decile)	Housing for workers (23~50㎡)	Employee lease	10	National Housing Fund	LH, local government, private operator
			Labor welfare	15		
	Potential middle class (2 nd ~5 th decile)	Long-term rental (33~50㎡)		15		
		Small house (33~60㎡)		25		
Private	Middle class (6 th ~7 th decile)	Medium-sized house (60~85㎡)		60	Housing & Commercial Bank fund	Private operator
	Above middle class (8 th ~10 th decile)	Medium- to large-sized house (85㎡~)		50	Housing owners'	

Source: Lee Jongkwon et al. 2013, 93.

1980년대에는 [5년 공공임대주택] 외에 [영구임대주택] 4만 3천 호를 포함해 약 26만 4천 호의 임대주택이 공급되었다. [영구임대주택]은 건설비의 85%를 재정에서 지원함으로써 임대료가 대단히 저렴했다.

표 3. 주택 200만 호 공급계획의 유형별 주택공급체계

구분	소득계층	주택유형		건설호수(호)	자금지원	사업주체
공공	도시영세민 (1분위)	영구임대(23~40㎡)		25만	재정 85%	주공, 지자체
	저소득근로자 (2~4분위)	근로자주택 (23~50㎡)	사원임대	10만	국민주택 기금	주공, 지자체, 민간주택사업자
			근로복지	15만		
	중산화가능계층 (2~5분위)	장기임대(33~50㎡)		15만		
		소형분양(33~60㎡)		25만		
민간	중산층 (6~7분위)	중형분양(60~85㎡)		60만	주택은행 자금	민간주택 사업자
	중산층이상 (8~10분위)	중형이상분양(85㎡~)		50만	개인부담	

출처: 이종권 외 2013, 93.

3. The 1990s

With the successful implementation of the Two Million Housing Unit Construction Plan, housing prices fell for the first time in 1993. The problem of housing shortage improved significantly with the massive supply of housing after 1993. The Kim Youngsam administration (1993–1997), with openness and liberalization as its core principles, sought to revitalize the economy by supporting the private sector while reducing its direct interventions. For public rental housing, the five-year rental housing was left to the private sector, and the 50-year public rental housing, which was for low-income earners and tenants of the redevelopment area, was built by the public sector.

The Korean economy faced an unprecedented crisis during to the 1997 financial crisis brought on by the financial liberalization, which caused massive unemployment⁹ and home price crash. The Kim Daejung administration (1998–2002), which was launched while receiving bailout assistance from the International Monetary Fund (IMF), had planned to provide around 500,000 units of public rental housing over the five-year term. However, in order to comply with the demand of the IMF to run austerity measures, the plan was drastically revised to building only 50,000 units of national rental housing. People who earned 70% or less than the average monthly income of the city worker in previous year were eligible for national rental housing that was 85m² or smaller, and those who earned below 50% were eligible for units 50m² or smaller. The rental periods for them were 10 and 20 years, respectively.

⁹ The labor market severely contracted due to bankruptcies, business closures, and restructuring, driving up the unemployment rate from 2.6% (570,000) in November 1997, to 6.8% (1.46 million) in 1998, and 8.6% (1.78 million) in February 1999 (Kim Migon 2010, 10).

3. 1990년대

주택 200만 호 건설계획이 성공적으로 추진되면서 1993년 처음으로 주택가격이 하락하였다. 또한 1993년 이후에도 많은 주택이 건설됨에 따라 주택의 양적 부족이 많이 해소되었다. 김영삼 정부(1993~1997)는 개방화와 자율화를 중요한 가치로 공공부문의 직접적인 개입을 줄이고, 민간에 대한 지원을 통해서 경제 활성화를 도모하고자 하였다. 공공임대주택도 [5년 임대주택]은 민간부분이 담당하도록 하고, 하위소득계층이나 재개발 지역 세입자에게 제공되는 [50년 공공임대주택]에 한해서 공공부문이 건설하도록 하였다.

1997년 금융자율화가 야기한 외환위기로 주택가격 폭락, 대규모 실직⁹이 발생하는 등 한국경제가 처음으로 심각한 위기에 직면하였다. IMF 금융자금을 지원받는 상황에서 출범한 김대중 정부(1998~2002)는 영구임대주택을 포함하여 임기 중 약 50만 호의 공공임대주택을 공급할 예정이었다. 하지만 IMF의 긴축재정 요구에 따라 수밖에 없어 [국민임대주택] 5만 호를 건설하는 것으로 공공임대주택 건설계획을 대폭 수정하였다. 85㎡ 규모 이하로 공급되는 [국민임대주택]은 그 입주대상을 전년도 도시근로자 평균소득의 이하로 하되 주택규모에 따라 입주소득기준을 달리한 공공임대주택이다. 60㎡ 이하 [국민임대주택]은 전년도 도시근로자 소득 70% 이하인 가구만 입주할 수 있으며, 50㎡ 이하 [국민임대주택]은 전년도 도시근로자 소득 50% 이하 가구만 입주할 수 있다. 주택의 임대기간은 각각 10년과 20년이었다.

⁹ 도산, 폐업, 구조조정 등으로 노동시장이 극도로 위축되어 1997년 11월 2.6%(57만 명)이던 실업률이 1998년에는 6.8%(146만 명)로 높아졌고, 1999년 2월에는 8.6%(178만 명)를 기록하였다(김미곤 2010, 10).

4. The 2000s

As the economy gained vitality again in the early 2000s, the lowered housing prices and rents also began to rise. In particular, Jeonse, the unique Korean lease type, changed to monthly rents, increasing the financial burden for tenants and exacerbating housing instability. In response to such a trend, the government continuously expanded the supply of national rental housing. Eventually, in May 2005, 'the 10-year National Rental Housing Plan' was established to build 100,000 units every year from 2003 through 2012, a total of one million units. In September 2002, the rental periods for national rental was unified as 30 years.

Under the Roh Moohyun administration (2003–2007), efforts were made to construct 100,000 units of national rental housing every year, and diversify the means of supplying public rental housing so as to increase the supply. When looking at the construction record for national rental housing, over 90,000 units were built annually from 2004 to 2006, and 104,000 in 2007. In 2003, the 10-year rental housing units, rent-to-own homes with a ten year lease period, began to be supplied. In 2004, purchased-lease homes, existing houses that were purchased and provided to the lowest-income group, became available. In 2005, Jeonse lease homes¹⁰ began to be provided, a public rental type in which the private sector homes that are leased by Korea Land & Housing Corporation (hereinafter LH) and Seoul Housing & Communities Corporation (hereinafter SH) are sublet to tenants. Through the supply of purchased-lease and Jeonse lease housing, people in the low income brackets were able to stay in their familiar neighborhood, and avoid the social stigma that come with living in a public rental housing complexes.

¹⁰ For Jeonse lease housing, low-income households selected by LH or SH will search for a housing of their preference and make a request to LH or SH, for them to sign a Jeonse lease contract with the owner and sublease the house to the tenant. The disadvantage of Jeonse lease is that the tenant has to move if the homeowner does not agree to extend the contract.

4. 2000년대

2000년대 초 경제가 다시 활력을 되찾으면서 하락했던 주택가격과 임대가격이 상승하기 시작하였다. 특히 한국의 독특한 임대차 방식인 전세가 월세로 전환되면서 매월 임대료 납부로 인해 부담을 느끼는 계층의 주거불안이 심화하였다. 이러한 주택시장 상황에 대응하여 정부에서는 [국민임대주택]의 공급물량을 계속 늘려나갔다. 마침내 2002년 5월에는 2003년부터 2012년까지 매년 10만 호, 총 100만 호를 공급하는 ‘국민임대주택 10개년 계획’이 수립되었다. 2002년 9월에는 [국민임대주택]의 임대기간도 30년으로 통일되었다.

노무현 대통령 시절(2003~2007)에는 매년 10만 호라는 [국민임대주택]이 제대로 건설될 수 있도록 하는 한편, 공공임대주택 공급방식을 다양하게 함으로써 더 많은 임대주택을 공급하고자 노력했던 시기였다. [국민임대주택]의 건설실적을 보면, 2004년부터 2006년까지는 매년 9만 호 이상, 2007년에는 10만 4천 호의 [국민임대주택]이 건설되었다. 2003년에는 10년 이후 분양전환되는 [10년형 임대주택]이 공급되기 시작했다. 2004년에는 기성시가지의 주택을 사들여서 최하위 소득계층에게 공급하는 매입임대주택이 공급되었다. 2005년에는 한국토지주택공사_{LH}나 서울주택도시공사_{SH}가 민간 주택을 전세로 임차한 후 재임대하는 [전세임대주택]¹⁰이 공급되기 시작했다. [매입임대주택]과 [전세임대주택]의 공급으로 하위소득계층은 오랫동안 살아왔던 거주지에서 떠나지 않게 되었으며, 단지형 공공임대주택이 초래하는 사회적 낙인에서 벗어날 수 있었다.

¹⁰ [전세임대주택]은 LH나 SH가 입주자로 선정한 저소득층이 원하는 주택을 물색해서 LH나 SH에 요청하면, LH나 SH가 집주인과 전세계약을 체결해서 이들에게 재임대하는 주택이다. [전세임대주택]의 단점은 주택소유자가 계약을 연장해주지 않으면 임차인은 이사할 수밖에 없다는 점이다.

In 2008, the Lee Myungbak administration (2008–2012) announced the Bogeumjari Housing 1.5 million Units Construction Plan to supply 800,000 units of public rental housing, and 700,000 units of public houses for sale over the course of 10 years from 2009 to 2018. This plan drove up housing supply which had hit the brakes during the global financial crisis in late 2007.¹¹ However, with mounting criticism against the low-price homes for being a “lottery” and with the change of the government, the plan for 1.5 million housing units was scrapped.

With regards to the supply of rental housing, the supply of national rental housing was reduced to 40,000 per year from the previous goal of 100,000, but the long-halted supply of permanent rental housing, along with long-term Jeonse housing and equity-type (installment contracts)¹², the two new types, began to be supplied. However, the supply of long-term Jeonse or installment contract housing was close to none, since they imposed great burden on the constructor. The long-term Jeonse housing stock in 2018 was only 33,000 units. Installment contract rental housing is categorized as 10-year rental housing, according to the government classification criteria of public rental housing.

A significant change in the supply of rental housing under the Lee Myungbak administration was the resumption of rental housing supply for newlyweds and the youth, who were in a blind spot of the housing policy. Public rental housing that was constructed, purchased and leased for sublease from 2008 began to be supplied for newlyweds, and purchased-lease housing and Jeonse lease housing were supplied for the youth from 2011.

¹¹ From 2009 to 2010, the proportion of housing supply from the public sector to the total housing supply was substantially high at 44% and 36% in 2009 and 2010, respectively (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 340).

¹² It is a new type of public rental housing designed for tenants to acquire equity (stake) in their rental housing until becoming the owner of the house in 10 years. The equity acquisition rate is 30% in the initial stage, additional 20% in the fourth year, another 20% in the eighth year, and the rest 30% in the 10th year. The tenant should pay the rent for the stakes they do not own.

2008년에는 이명박 정권(2008~2012)이 2009년부터 2018년까지 10년간 70만 호의 공공분양주택과 80만 호의 공공임대주택을 공급하는 ‘보금자리 주택 150만 호 건설계획’을 발표하였다. 해당계획은 2007년 말 미국발 금융위기로 인해 민간부문의 주택이 공급되지 않던 시기에 주택공급을 견인하는 역할을 수행하였다.¹¹ 하지만 분양가가 저렴하므로 “로또 주택”이라는 비판과 정권교체로 150만 호 공급계획은 사라졌다.

임대주택 공급과 관련해서는 [국민임대주택]의 공급량을 매년 10만 호에서 4만 호로 줄이는 후퇴가 있었지만, 오랫동안 공급이 중단되었던 [영구임대주택]과 새로운 공공임대주택인 [장기전세주택], [지분형(분납형) 임대주택]¹² 이 공급되기 시작하였다. 하지만 [장기전세주택]이나 [지분형 임대주택]은 사업자의 자금부담이 크기 때문에 사실상 거의 공급되지 않았다. 2018년 장기전세주택의 재고는 3만 3천 호에 불과하다. [지분형임대주택]은 정부의 공공임대주택 분류 기준으로는 10년 임대주택에 포함된다.

이명박 정부 시절 임대주택 공급과 관련된 변화는 주택정책의 사각지대에 있었던 신혼부부와 청년에게 임대주택을 공급하기 시작한 것이다. 신혼부부에 대해서는 2008년부터 건설, 매입, 전세 후 임차하는 공공임대주택이 공급되기 시작했으며, 청년에 대해서는 2011년부터 [매입임대주택]과 [전세임대주택]을 공급하기 시작했다.

¹¹ 2009년부터 2010년 공공부문의 주택공급이 전체 주택공급에서 차지하는 비율은 각각 44%와 36%로 대단히 높았다(국토교통부 2020, 340).

¹² 공공임대주택의 새로운 유형으로 고안된 주택으로 10년 내에 지분을 취득함으로써 자기 집으로 만드는 주택이다. 지분취득 비율은 초기 30%를 취득하고 4년째 20%, 8년째 20%, 그리고 10년째에 나머지 30%를 취득하는 방식으로 운영되며, 입주자가 소유하지 않은 지분에 대해서는 임대료를 납부하게 되어 있다.

5. The 2010s

The 2010s was the time when the importance of public rental housing was affirmed. As interest rates remained low, Jeonse prices soared¹³ and so did the level of monthly rents, causing people to pay more attention to public rental housing. This is evident in the 2014 study on residential conditions that included the questions of policy evaluations and policy demand. 46.5% of the respondents who said housing support was necessary cited the supply of public rental housing to be the second most needed support following mortgages out of the nine housing support programs (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2015a, 249–252).¹⁴

The Park Geunhye administration, which took power in 2013, began supplying a new type of public rental housing called, “Happy House”, to tackle the issues of young people avoiding marriage and giving birth due to the rising unemployment rate and increasing housing costs. Happy House units are rental housing provided for young people, such as those who just started out in a career, newlyweds¹⁵, and college students, using sites that can provide easy access to public transportation and job–housing proximity.

¹³ When interest rates are low, receiving a Jeonse deposit, which is only 40% to 60% of the house price, is a serious loss for homeowners, when considering opportunity cost. As such, homeowners attempt to drastically raise Jeonse price or convert it into monthly rent.

¹⁴ 31.5% of the respondents said mortgage support for housing purchase was their first priority need among the nine housing support programs, followed by 19.1% who said loans for Jeonse deposits. 16.3% of the respondents picked the supply of long-term public rental housing, but combined with those who chose short-term public rental supply (3.8%), the figure amounts to 20.1%. Given that a high proportion of the respondents picked the supply of public rental housing to be their second priority need, the long-term public rental housing supply is the second most needed support after mortgage support for housing purchase (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2015a, 253).

¹⁵ In the early stages of the Happy House supply, newlyweds referred to couples who have been married for less than five years, but from 2018 the restriction was eased to seven years, and also included soon-to-be married couples who were set to be married before the time of moving in.

5. 2010년대

2010년대는 공공임대주택의 중요성이 확인된 시기이다. 저금리가 정착되면서 전세가격이 급등하고¹³ 전셋값이 올라가면 월세 역시 상승함에 따라 공공임대주택에 대한 관심이 커졌기 때문이다. 처음으로 정책평가 및 정책수요에 대한 질문이 포함된 2014년 주거실태조사 결과가 이를 입증한다. 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 46.5%의 국민에게 9개의 주거지원 프로그램 중 가장 필요한 프로그램을 물어본 결과, 주택구매자금 대출을 선택한 비율이 가장 높았으나 다음이 공공임대주택의 공급이었다(국토교통부 2015a, 249-252).¹⁴

2013년 집권한 박근혜 정부는 청년층의 실업이 증가하고, 주거비 부담이 커짐에 따라 결혼과 출산을 기피하는 문제에 적극적으로 대응하기 위해 [행복주택]이라는 새로운 공공임대주택을 공급하기 시작했다. [행복주택]은 사회초년생, 신혼부부¹⁵, 대학생 등 젊은 계층을 위해 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 공급되는 임대주택이다.

¹³ 금리가 낮을 때 주택가격의 40%에서 60% 정도에 불과한 전세금을 받는 것은 주택 소유자 입장에서는 기회비용을 고려할 때는 심각한 손실이다. 이에 주택 소유자는 전세가격을 매우 높이거나 한편에서는 전세를 월세로 전환하고자 한다.

¹⁴ 9개의 주거지원 프로그램 중 1순위로 필요하다고 응답한 비율은 주택구매자금 대출지원이 31.5%였으며, 다음이 전세자금 대출지원 19.1%, 장기공공임대주택 공급이 16.3%였으나 단기공공임대주택 공급을 1순위로 선택한 비율 3.8%를 합하면 20.1%가 된다. 2순위로 공공임대주택의 공급을 선택한 비율이 높은 점을 고려하면, 장기공공임대주택의 공급을 선택한 비율이 주택구매자금 대출지원에 이어 국민이 선호하는 프로그램임을 확인할 수 있다(국토교통부 2015a, 253).

¹⁵ 행복주택 공급 초기의 신혼부부란 주택모집 5년 이내에 결혼한 부부를 의미했으나, 2018년에는 7년으로 기간이 늘어났으며, 주택입주일 이전까지 결혼한 예비신혼부부도 포함하는 것으로 대상이 확대되었다.

200,000 units of Happy House were to be supplied in the course of five years. However, the local residents and local governments opposed to the construction of Happy House units due to the concern of a home price decline and traffic congestion, resulting in a reduction of the supply of such houses to 140,000. In 2015, Special Act on Public Housing was enacted, a comprehensive set of laws regarding the supply and management of public rental housing, which was previously under the provision of Rental Housing Act and Special Act on Public Housing Construction.

The Moon Jaein administration, which was launched in 2017, announced a new Housing Welfare Roadmap¹⁶ that includes housing support programs tailored to the needs of people in different life stages and income groups. The roadmap also includes a plan to provide 650,000 units of public rental housing in five years. Of the total units, 200,000 are for newly married couples and 300,000 for young people.

Korea is now putting more efforts in providing public rental housing than ever before. The importance of housing in terms of ensuring the basic livelihood of people is becoming increasingly evident, as demonstrated in the expansion of housing benefit both in terms of its target and the amount.

¹⁶ It includes expanding the supply of public rental housing, increasing the number of households receiving housing assistance, and expanding the targets for National Housing and Urban Fund loans for housing purchase or Jeonse.

[행복주택]은 5년간 20만 호를 공급할 예정이었다. 하지만 지역 주민과 지자체가 집값 하락과 교통 과밀 등의 이유로 [행복주택] 건립에 반발함에 따라 공급물량은 14만 호로 축소되었다. 2015년에는 「임대주택법」, 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따라 추진되었던 공공임대주택의 공급과 관리를 통합한 「공공주택특별법」을 제정하였다.

2017년 새롭게 탄생한 문재인 정부는 같은 해 11월 29일 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 을 담은 '주거복지 로드맵'¹⁶을 발표하였다. '주거복지 로드맵'에는 5년간 65만 호의 공공임대주택 공급계획이 포함되어 있다. 65만 호의 공공임대주택에는 신혼부부를 위한 20만 호, 청년을 위한 30만 실의 공공임대주택이 포함되어 있다.

한국은 과거 그 어떤 때보다 공공임대주택의 공급에 주력하고 있다. 주거급여의 대상자 확대 및 급여 액 증가도 함께 이루어지는 점에서 국민의 기초생활보장으로서 주거의 중요성이 확인되고 있다고 할 수 있다.

.....
¹⁶ 공공임대주택 공급을 확대하고, 주거급여 수혜가구를 늘리며, 주택도시보증금의 주택구매자금 및 전세자금 지원대상을 확대 하는 내용을 담고 있다.



HOUSING
PUBLIC
RENTAL
HOUSING
PUBLIC

PART III

SUPPLY SYSTEM
FOR PUBLIC
RENTAL HOUSING
공공임대주택
공급체계

1. Public Rental Housing Suppliers and Financing

1) Suppliers

The public rental housing in Korea refers to the houses constructed, purchased, or leased by: the public sector, such as the central or local governments, the Korea Land and Housing Corporation, or local public corporations;¹⁷ a corporate body established with more than 50% capital investment from the public sector; or a private operator designated by the Minister of the Land, Infrastructure and Transport, using funds from local governments or the National Housing and Urban Fund.¹⁸ Public housing is categorized into rental and for-sale, and rental-to-own homes are also considered as public rental housing.

As of 2018, the total inventory of public rental housing is approximately 1.57 million, including 64,000 units of five-year public rental housing and 23,000 units of rental for employee. To look at stock by owners, the Korea Land and Housing Corporation (LH), established by the integration of the Korea Housing Corporation and the Korea Land Corporation in October 2010, accounts for 71.2 % of the total inventory, followed by local governments (including local public corporations) of 17.2%, and the private sector 11.6%. The reason the private sector owns 11.6% of the stock is because it supplies rent-to-own homes, such as five-year and ten-year rental housing, etc.

The metropolitan area has more public rental housing stock compared to the national average thanks to the efforts of the Seoul Metropolitan Government to supply rental housing. Of the 216,692 units of public rental housing owned by local governments, 206,740 are owned by Seoul (Seoul Housing & Communities Corporation) (The Seoul Institute, Seoul Housing and Communities Corporation 2019, 13). However, other local governments, except for the Seoul Metropolitan Government, deem that the supply of public rental housing should be done by LH, whose body is a central government.

¹⁷ Korea Rural Community Corporation or Korea Rail Road Corporation (KORAIL) can also construct rental housing.

¹⁸ Special Act on Public Housing Construction. 2020. Law No.16902 (Jan 29, 2020 amendment of other laws). Article 2, Clause 1.

1. 공공임대주택 공급주체와 자원구성

1) 공급주체

한국의 공공임대주택은 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사 등¹⁷ 공공부문이나 공공이 50%를 초과하여 출자 설립한 법인이나, 국토교통부 장관이 지정한 민간사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 의미한다.¹⁸ 공공주택은 임대와 분양으로 구분되며, 임대 후 분양전환하는 주택도 공공임대주택에 포함된다.

2018년 기준으로 [5년 공공임대주택] 6만 4천 호와 [사원임대주택] 2만 3천 호를 합친 공공임대주택 재고는 약 157만 호이다. 주체별 보유 현황을 살펴보면, 2010년 10월 주택공사와 토지공사의 합병으로 탄생한 한국토지주택공사^{LNH} 전체 공공임대주택의 71.2%, 지자체(지방공사 포함) 17.2%, 민간이 11.6%를 소유하고 있는 것을 알 수 있다. 민간 소유가 11.6%를 차지하는 것은 민간이 5년과 10년 임대 등 분양전환되는 주택을 공급했기 때문이다.

전국에 비해 수도권에서 지자체의 공공임대주택 보유 비율이 약간 더 높은 것은 서울시가 임대주택 공급에 적극적으로 노력했기 때문이다. 지자체가 소유하고 있는 공공임대주택 21만 6,692호 가운데 20만 6,740호를 서울시(서울주택도시공사^{SH})가 소유하고 있다(서울연구원, 서울주택도시공사 2019, 13). 그러나 서울시를 제외한 지자체는 공공임대주택의 공급을 중앙정부, 즉 LNH가 해야 할 일로 생각하고 있다.

¹⁷ 한국농어촌공사나 철도공사도 임대주택을 건설할 수 있다.

¹⁸ 공공주택건설특별법. 2020. 법률 제16902호(1월 29일 타법개정). 제2조, 제1항.

Table 4. Public Rental Housing Stock by Supplier (as of 2018)

(Unit: units, %)

Category	Nationwide		Seoul Metropolitan Area	
	Stock	Proportion	Stock	Proportion
LH	1,118,671	71.2	544,950	69.0
Local governments (Local public corporations)	269,659	17.2	216,692	27.5
Private sector	181,912	11.6	27,702	3.5
Total	1,570,242	100.0	789,344	100.0

Source: Ministry of Infrastructure and Transport 2018.

When looking at the supply of public rental housing from 2007 to 2018, the role of LH has shrunk until 2012 and grown again. If the goal of LH to supply 130,000 units of public rental housing every year from 2018 is achieved, LH will add substantially more units to its existing stock of 1.2 million units. The reason LH could supply and retain such a big stock of rental housing is partly due to the financial assistance from the public sector but also because of the profits that come from developing public housing site, building homes for sale and commercial facilities, and creating industrial complexes. In other words, cross-subsidiary investments are made, in which profits generated from profitable businesses are used to implement projects that cause losses, such as building public rental housing. However, with a decrease in the proportion of profitable businesses and an increase in the supply of rental housing, LH is suffering from chronic deficits.

표 4. 공급주체별 공공임대주택 보유현황(2018년 기준)

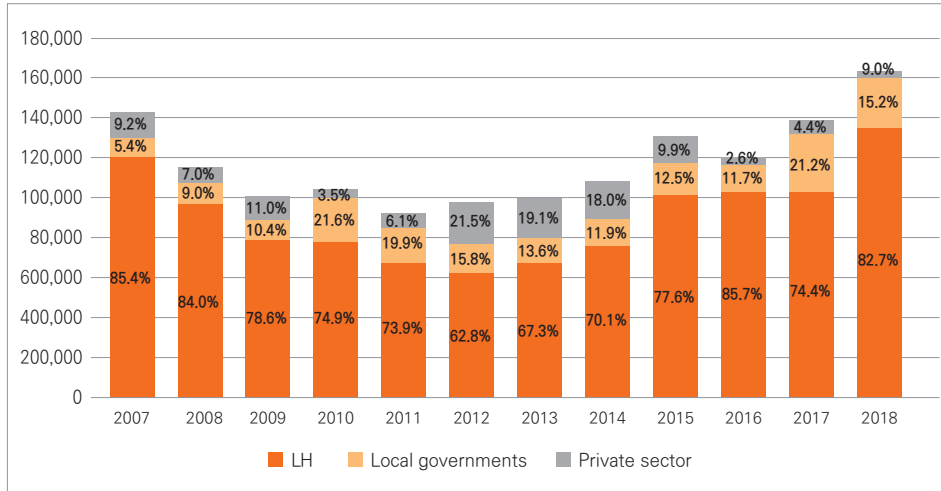
(단위: 호, %)

구분	전국		수도권	
	재고	비율	재고	비율
LH	1,118,671	71.2	544,950	69.0
지자체(지방공사)	269,659	17.2	216,692	27.5
민간	181,912	11.6	27,702	3.5
전체	1,570,242	100.0	789,344	100.0

자료: 국토교통부 2018.

2007년 이후 2018년까지 공공임대주택의 공급현황을 보면, LH의 역할이 2012년까지 감소하다가 다시 증가하는 것을 알 수 있다. 2018년부터 추진되고 있는 매년 13만 호라는 공공임대주택 공급계획이 달성되면 이미 120만에 가까운 공공임대주택을 보유한 LH는 더 많은 임대주택을 소유하게 될 것이다. LH가 수많은 임대주택을 공급하고 보유할 수 있는 것은 공적 자금이 지원되어서이지만 한편으로는 공공택지개발, 분양주택 및 상업시설 건설, 산업단지 조성 등으로 이익을 얻을 수 있었기 때문이다. 즉, 수익이 발생하는 사업에서 얻은 이익으로 공공임대주택처럼 손실이 발생하는 사업을 추진 하도록 하는 교차보조방식이 활용되기 때문이다. 하지만 수익사업의 비중은 줄어드는 반면, 임대주택의 공급이 늘어나면서 LH는 만성적인 적자에 시달리고 있다.

Figure 2. Public Rental Housing Supply by Supplier



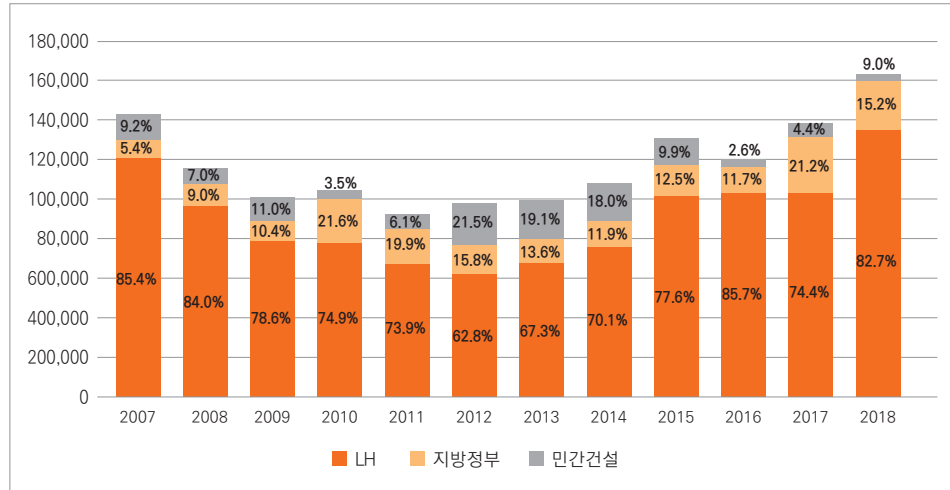
Note: Public rental housings include permanent, national, purchased-lease, 10-year, 5-year, installment, Jeonse lease, long-term lease, and Happy House.

2) Financing for Public Rental Housing Supply

Public rental housing is financed by ① the government budget, ② the National Housing and Urban Fund, ③ payments made by tenants, ④ and funds from the operator.

① The financial assistance from the government is part of the annual government budget and the amount is subject to change depending on public rental housing types. The funds are provided in the form of investments to the constructor. At the time of organizational integration in 2009, LH was capitalized at KRW 20.9 trillion, and its capital has since grown to reach KRW 33.4638 trillion in 2019. The government investment in constructing public rental housing was the biggest cause of its capital increase.

그림 2. 공급주체별 공공임대주택 공급 비율



주: 공공임대주택은 영구, 국민, 매입, 10년, 5년, 분납, 전세임대, 장기전세, 행복주택을 포함.

2) 공공임대주택 공급 자원

공공임대주택 공급 자원은 ① 정부의 재정지원 ② 주택도시시기금 ③ 입주자 부담금 ④ 사업자 부담금 조달된다.

① 정부의 재정지원이란 매년 정부예산에서 지원하는 금액으로 공공임대주택 유형에 따라 달리 책정된다. 지원형식은 공공임대주택을 건설하는 기관에 대한 출자금으로 집행된다. 2009년 통합당시 LH 공사의 자본금 20조 9,000억 원이었으나 이후 계속 늘어 2019년에는 33조 4,638억 원이다. 자본금이 증가하는 것에는 공공임대주택 건설을 위한 정부의 출자금 유입의 영향이 크다.

Table 5. Changes in LH Capital (2015-2019)

(Unit: KRW million)

2015	2016	2017	2018	2019
26,849,156	28,037,365	29,388,728	30,782,458	33,463,842

Note: End of year figures.

Source: LH website.

② The National Housing and Urban Fund (NHUF) was reestablished in 2015 as the National Housing Fund (NHF)¹⁹ was expanded to cover not only housing but also the area of urban regeneration. In 1981, the purpose of the NHF was to provide loans to constructors who build more than certain units of national housing²⁰ to promote housing construction. It also had the purpose of assisting home buyers by making them take over the loans from the constructor and repay them over a certain period of time, once the construction was completed. In other words, the National Housing Fund is characterized by assisting both the supplier and buyers, by making the home buyers to take over the responsibility to repay the loans of the supplier.

The National Housing Fund particularly contributed to expanding the supply of homes smaller than 85m². The fund assisted building approximately 4.36 million units of housing, or 33% of the total housing supply, from 1981 to 2010 (Korea Housing Finance Corporation 2016, 143).

Currently, the NHUF is giving loans for the construction of public housing for sale and rental, loans for home purchase or Jeonse, home improvement projects, and urban regeneration projects. As of 2018, the NHUF was capitalized at KRW 171.3139 trillion, with public rental housing-related loans worth KRW 51.7948 trillion, based on its loan balance (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 296). The financial resource of the NHUF are government investment, national housing bond, housing subscription deposit²¹, and housing lottery.

¹⁹ The origin of the National Housing Fund can be found in the account installed in the Housing & Commercial Bank using the national housing fund, raised by funds from national housing bonds (mandatory purchase when purchasing a house), which was formed based on the Housing Construction Promotion act enacted in 1972, and lottery (Korea Housing Finance Corporation 2016, 140).

²⁰ National Housing refers to housing units with an area of 85m² or less. Such a criterion was calculated based on the minimum floor area per person of 16.84m², proposed by the UN in the 1970s, for a family of five (Lim Seohwan 2002, 34).

²¹ It is a savings to subscribe to, in order to receive public housing.

표 5. 한국토지주택공사(LH) 자본금 규모 변화 (2015~2019년)

(단위: 백만 원)

2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
26,849,156	28,037,365	29,388,728	30,782,458	33,463,842

주: 해당연도 말 기준.

자료: LH공사 홈페이지.

② 주택도시기금은 1981년 설치된 국민주택기금¹⁹의 기금지원 대상을 주택뿐만 아니라 도시재생 분야까지 확대하면서 2015년 새롭게 설치된 기금이다. 국민주택기금이 조성된 것은 일정한 호수 이상의 국민주택²⁰을 건설하는 사업자에게 자금을 대출해줌으로써 주택건설을 촉진하기 위해서였다. 주택이 완성되면 사업자가 빌렸던 자금을 주택구매자가 인수하도록 하고 일정기간에 걸쳐 상환하도록 함으로써 주택구매자를 지원하기 위한 목적도 있었다. 이처럼 국민주택기금은 공급자가 빌려간 자금을 주택구매자가 인수하여 상환하도록 함으로써 주택공급자와 수요자를 다 지원한다는 점에 특징이 있다.

국민주택기금은 85㎡ 규모 이하 주택공급 확대에 크게 기여하였다. 1981년 이후 2010년까지 신규 주택 공급량의 33%에 해당하는 약 436만 호의 주택의 건설자금을 지원하였다(한국주택금융공사 2016, 143).

현재 주택도시기금은 공공분양 및 임대주택 건설사업, 일정 소득이하 계층의 주택구매 및 전세자금 대출, 주택개량 사업과 도시재생 사업에 필요한 자금을 빌려주고 있다. 2018년 주택도시기금의 자산 규모는 171조 3,139억 원이며, 잔액기준으로 공공임대주택 관련 대출이 51조 7,948억 원이다(국토교통부 2020, 296). 주택도시기금의 재원은 정부출연금, 국민주택채권, 청약저축²¹, 주택복권 자금 등이다. 2015년 7월 설립된 한국주택금융공사가 기금의 운용관리를 담당하고 있다.

¹⁹ 국민주택기금은 1972년 제정된 주택건설촉진법에 근거하여 조성된 국민주택채권(주택구매시 의무 구입), 복권 등으로 자금을 조성하여 한국주택은행에 국민주택자금으로 계정을 설치한 것에 그 근원을 찾을 수 있다(한국주택금융공사 2016, 140).

²⁰ 국민주택은 85㎡ 이하의 주택을 의미한다. 85㎡라는 기준은 1970년대 UN이 제시한 1인당 최소주거면적 16.84㎡를 5인 가족 기준으로 곱해서 산정한 수치이다(임서환 2002, 34).

²¹ 공공주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축이다.

The loan conditions of the NHUF for the construction, purchase and lease of public rental housing are low-interest and extremely long-term, which demonstrates the contributions of the NHUF in expanding the supply of public rental housing.

Table 6. National Housing Fund Loans for Publicly Built Rental Housing

(Unit: KRW million, %)

Category		Borrower	Loan limit per unit	Interest rate (per year)	Method of repayment
National rental		Local government, Korea Land & Housing Corporation, Local public corporation	36.76~70.62	1.8	Repayment in 15 years with a 30-year grace period
Happy House		Local government, Korea Land & Housing Corporation, Local public corporation	47.69	1.8	Repayment in 15 years with a 30-year grace period * 1% interest rate per year for a unit smaller than 30m ² within a residential environment improvement district or supplied by the local government
Public rental	smaller than 60m ²	Housing constructor (public institution or private operator)	55	2.3	Repayment in 20 years with a 10 (or 15)-year grace period
	60~85m ²		75	2.8	

Source: Extracted from the financial assistance for publicly built rental housing (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 301).

③ Payment made by tenants refers to the deposit they should pay to rent the house. In Korea, the deposit is relatively much larger than other countries. For instance, for five-year or ten-year rental housing, 50% of the construction cost²² after deducting the NHUF loan would be determined to the deposit. Rental deposits are returned to the tenant at the termination of the contract, but given the deposits are used for rental housing projects, they are one of the means of financing. ④ Funds from the operator are the amount an operator should pay to supply public rental housing.

²² It means the housing price calculated in accordance with the supply conditions determined by the Minister of Land, Infrastructure and Transport.

주택도시시기금의 공공건설 임대주택 건설 및 매입·임차에 대한 대출조건을 보면 낮은 이자에 상환기간이 대단히 길어, 공공임대주택의 공급확대에 주택도시시기금이 기여하고 있음을 알 수 있다.

표 6. 공공건설 임대주택에 대한 국민주택기금 용자

(단위: 백만 원, %)

구분		용자대상	호당 용자 한도액	금리(연)	상환방법
국민임대		지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	36.76~ 70.62	1.8	30년 거치 후 15년 상환
행복주택		지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	47.69	1.8	30년 거치 후 15년 상환 * 주거환경지구 내 30㎡ 이하 및 지자체가 사업시행자인 경우 연 1%
공공임대	60㎡ 이하	주택건설사업자(공공기관 및 민간사업자)	55	2.3	10년(15년) 거치 후 20년 상환
	60~85㎡		75	2.8	

자료: 국토교통부(2020, 301) 공공건설 임대주택 지원액에서 발췌.

③ 입주자 부담금이란 주택입주를 위해 입주자가 지불하는 보증금을 의미한다. 한국은 다른 나라와 달리 임대주택 입주 시 상당한 금액의 보증금을 납부하게 되어 있다. 예를 들면, 5년 내지 10년 임대주택의 임대보증금은 건설원가²²에서 주택도시시기금 용자금을 공제한 금액의 100분의 50에 해당하는 금액이다. 임대보증금은 입주자 되거 시 임차인에게 돌려주는 돈이지만 임대주택 사업비로 사용되는 점에서 공급재원에 포함된다. ④ 사업자부담금이란 공공임대주택의 공급을 위해 사업자가 부담하는 금액이다.

²² 국토교통부 장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 주택분양가를 의미한다.

The share of financial resources for public rental housing is different by type. The project cost of national rental housing depends on the size of the housing set to be built, while that of purchased-lease or Jeonse lease depends on the characteristics of the tenants. Such differences, in turn, bring about the differences in rent levels. This is because a greater government investment means lower project cost, which then leads to lower rent levels.

When looking at the financial resources of project costs, the size of funding for newly built public rental housing is determined by the fixed unit cost per square meter,²³ and for purchased-leased and Jeonse lease is by the number of housing units. When constructed bigger or leased for a larger amount, the extra costs are to be paid by the supplier. In the Seoul metropolitan area, the cost per housing unit is often substantially higher, so when project operators, such as LH, are to supply purchased-lease housing, they have to bear the entire extra costs. In case of Jeonse lease – which is not included in the public rental housing stock but is part of the public rental housing supply – when the public sector leases a bigger unit at the request of the tenant for Jeonse, the extra costs are paid by the tenant.

²³ There is no financial investment for the 5-year and 10-year construction types, and the maximum amount of the National Housing and Urban Fund loans per house is set.

공공임대주택은 유형별로 사업비의 재원구성에 차이가 있다. 국민임대주택은 건설되는 주택의 규모에 따라, 매입이나 전세임대의 경우는 입주자 특성별로 사업비의 재원이 다르다. 이러한 차이는 결과적으로 공공임대주택의 임대료 차이를 가져온다. 정부출자가 많을수록 사업비가 적게 들어 임대료가 저렴해지기 때문이다.

사업비의 재원구성 내용을 살펴보면, 건설형은 제곱미터(㎡)당 단가와 지원규모가 정해져 있으며,²³ 매입형이나 전세형은 호당 단가가 정해져 있는 것을 알 수 있다. 사업자가 해당면적보다 더 넓게 건설하거나 호당 단가 이상으로 매입함에 따르는 추가 발생비용은 사업자가 부담하게 되어 있다. 수도권에서는 호당 매입단가가 훨씬 비싼 경우가 많아서 [매입임대주택]을 공급하려면 LH와 같은 사업자가 추가비용을 전액 부담해야 한다. 공공임대주택 재고에 포함되지는 않으나 공공임대주택 공급에는 포함되는 전세임대는 입주자의 요구에 따라 공공이 더 넓은 주택을 전세로 임차하는 경우 소요되는 비용을 전세임대주택 입주자가 부담한다.

²³ 건설형 중 5년, 10년형에 한해서는 재정출자는 없으며, 호당 최대 주택도시자금 융자액이 정해져 있다.

Table 7. Financing for Public Rental Housing by Type (as of 2019)

Category		Investment (Government injection)	Nation Housing and Urban Fund loan (low interest loan provided by NHUF)	Paid by Tenant	Paid by Operator	Financial assistance per unit (KRW 1,000)
Permanent rental (up to 40m ²)		85%	0%	5%	10%	7,643 per 3.3m ²
National rental*		30%	40%	20%	10%	7,643 per 3.3m ²
Happy House (up to 45m ²)		30%	40%	20%	10%	7,643 per 3.3m ²
Purcha- sed lease	General	45%	50%	5%	Pay for exceeding costs	120,000 per housing unit
	Housing insecure	50%	50%	0%	Pay for exceeding costs	120,000 per housing unit
	Newlywed I , Youth	45%	50%	5%	Pay for exceeding costs	160,000 per housing unit
	Newlywed II (eased income criteria)	30%	50%	20%	Pay for exceeding costs	300,000 per housing unit
Jeonse lease	General	0%	95%	5%	0%	80,000 per housing unit
	Housing insecure	0%	100%	0%	0%	80,000 per housing unit
	Newlywed I , Youth	0%	95%	5%	0%	120,000 per housing unit
	Newlywed II (eased income criteria)	0%	80%	20%	0%	200,000 per housing unit
Public rental (5-year, 10-year, installment)			100% loan within the limit per unit			75,000 per housing unit

* The investment for national rental housing differs by the size of the housing. The above data shows maximum amounts.

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2019.

표 7. 공공임대주택 유형별 사업비 재원구성(2019년 기준)

구분		출자(정부가 투입하는 돈)	주택도시기금 융자 (기금에서 저리로 빌려주는 돈)	입주자 부담	사업자부담	지원단가(천 원)
영구임대(40㎡ 이하)		85%	0%	5%	10%	3.3㎡당 7,643
국민임대*		30%	40%	20%	10%	3.3㎡당 7,643
행복주택(45㎡ 이하)		30%	40%	20%	10%	3.3㎡당 7,643
매입 임대	일반	45%	50%	5%	지원단가 초과분 부담	1호당 120,000
	주거취약계층	50%	50%	0%	지원단가 초과분 부담	1호당 120,000
	신혼부부 I, 청년	45%	50%	5%	지원단가 초과분 부담	1호당 160,000
	신혼부부 II (소득기준 완화)	30%	50%	20%	지원단가 초과분 부담	1호당 300,000
전세 임대	일반	0%	95%	5%	0%	1호당 80,000
	주거취약계층	0%	100%	0%	0%	1호당 80,000
	신혼부부 I, 청년	0%	95%	5%	0%	1호당 120,000
	신혼부부 II (소득기준 완화)	0%	80%	20%	0%	1호당 200,000
공공임대 (5년, 10년, 분납)			호당 한도 내에서 융 자 100%			1호당 75,000

* [국민임대주택]은 주택규모에 따라 정부출자금에 차이가 있으나 본 자료에서는 최대로 지원되는 금액을 표기.

자료: 국토교통부 2019.

2. Eligibility and Rent System

1) Eligibility for Tenants of Public Rental Housing by Type

The income and asset criteria for tenants differ by the type of public rental housing. Moreover, there are different sets of eligibility requirements within a single housing type. And the special supply of public rental housing, which is provided for a specific group of people (the displaced, persons of national merit, etc.), has eased income and asset criteria. Thus, the eligibility rule for tenants is extremely complicated.

For instance, the eligibility for the tenants of permanent rental housing is divided into one for general supply and another for high-priority supply (20%). The general supply is further divided into 1st tier and 2nd tier, depending on the level of income and asset. The method of supplying national rental housing, currently the most common type, is even more complicated. Its general supply applies different income eligibility levels depending on which of the three floor space categories the house belongs to. However, the special supply, which accounts for 85% of the total supply, does not apply income or asset criteria. Happy House, purchased-lease, and Jeonse lease apply different income and asset criteria for each group of tenants – college students, the youth, newly married couples, the recipients of the National Basic Living Security benefits, and the elderly.

Although there may be exceptions for working couples, newlyweds, etc.,²⁴ the average monthly income of city workers' household can be said to be the maximum income level for the tenants of public rental housing. The asset standard for the tenants of public rental housing is higher than the income standard. This is because the asset standard for the tenants of permanent rental housing, whose income is mainly the lowest income, is below the average net worth of the second quintile households, based on the Survey of Household Finances and Living Conditions. The asset standard for the tenants of national rental housing is below the net worth of the third quintile. The asset standard for the tenants of Happy House is below the average net worth of the third quintile households for the elderly and newlyweds, and the average net worth of the age group for the youth and college students.

²⁴ Raising the income standard for newlyweds to 120% of the average monthly income of city worker's household can be said an incentive for newly married couples, due to the concerns of severely low fertility.

2. 입주자격 및 임대료 체계

1) 공공임대주택 유형별 입주 자격

공공임대주택은 주택유형별로 입주할 수 있는 가구의 소득과 자산기준이 다르다. 또한 같은 유형 내에서도 여러 가지 종류의 입주자격이 규정되어 있다. 게다가 일반공급 외에 공공임대주택을 특정대상(철거민, 국가유공자 등)에게 공급하는 특별공급이 있다. 특별공급에 대해서는 소득과 자산기준이 완화된다고 한다. 따라서 입주자 자격조건이 대단히 복잡하다.

예를 들어 [영구임대주택] 입주자격은 일반공급 자격과 우선공급(20%) 자격으로 구분되며, 일반공급은 다시 1순위와 2순위로 구분되는데 소득과 자산기준에 차이가 있다. 현재 가장 많이 공급되는 [국민임대주택]의 공급방법은 더 복잡하다. 일반공급은 3가지 기준이 적용되는 주택전용 면적에 따라 입주가구의 소득기준이 다르다. 85%의 물량이 할당되는 특별공급은 대상자에 따라 소득이나 자산기준이 모두 다르다. 행복주택, 매입임대, 전세임대 또한 대학생, 청년, 신혼부부, 기초생활수급자와 고령자라는 입주자 특성에 따라 소득과 자산기준이 달리 적용된다.

하지만 맞벌이, 신혼부부 등 예외가 있지만 ²⁴ 도시근로자 가구 월평균 소득이 공공임대주택 입주자 소득기준의 상한선이라고 할 수 있다. 공공임대주택 입주자 자산기준은 소득기준에 비해서는 높은 편이다. 주로 최하위 소득계층이 입주하는 [영구임대주택] 입주자의 자산기준이 가계금융복지조사에 근거하여 산출되는 소득 5분위 중 2분위 가구의 순자산 평균 이하이기 때문이다. [국민임대주택]의 총 자산은 소득 5분위 중 3분위 가구의 순자산 평균 이하이다. [행복주택]도 고령자나 신혼부부의 총 자산은 소득 5분위 중 3분위 가구의 순자산 평균 이하이며, 청년이나 대학생도 해당 연령대 가구의 순자산 평균이다.

²⁴ 신혼부부에 한해 소득기준을 도시근로자 가구 월평균 소득의 120%까지 올려준 것은 저출산 문제가 심각한 점에서 신혼부부를 우대해주는 조치라고 할 수 있다.

The Table 8 below shows that there is purchased-lease and Jeonse lease type public rental housing for households whose asset belongs to the bottom 50% bracket. In addition, not only Happy House units but also purchased-lease and Jeonse lease housing units are provided for the youth and newly married couples based on the same income and asset criteria. The reason the eligibility standard for Korea public rental housing is complicated is because it seeks to meet the two goals – ensuring housing stability for low-income households and addressing low fertility²⁵ – through multiple means (construction, purchased-lease, Jeonse).

Table 8. Income and Asset Criteria for Tenants of Public Rental Housing by Housing Type

Category		Income Criteria	Asset Criteria
Permanent	1st tier	Recipients of National Basic Living Security benefits (below 50% of standard median income ²⁶)	Asset criteria of the recipients of National Basic Living Security benefits
	2nd tier	Below 50% of the average monthly income of city worker's household	Asset: below the average net worth of the second quintile households based on the Survey of Household Finances and Living Conditions Automobile: less than KRW 25 million
National	Up to 50m ²	Below 50% of the average monthly income of city worker's household	Asset: below the average net worth of the third quintile households based on the Survey of Household Finances and Living Conditions Automobile: less than KRW 25 million
	Up to 60m ²	Below 70% of the average monthly income of city worker's household	
	Over 60m ²	Below 100% of the average monthly income of city worker's household	

²⁵ The total fertility rate of Korea rose to 1.30 in 2013 after recording 1.08 in 2005, but declined again down to 0.98 in 2018 (population trend survey in relevant year from Statistics Korea).

²⁶ The standard median income is the standard used by the government to implement various welfare policies for the people, and means the median value of national household income. Based on the data from Statistics Korea the Central Livelihood Security Committee deliberates, decides and announces it every year.

다음 표8을 보면 하위 50% 이하인 가구를 대상으로 하는 공공임대주택은 건설형만 아니라 매입과 전세형에서도 찾아볼 수 있다. 또한 [행복주택]뿐만 아니라 [매입임대주택]이나 [전세임대주택] 모두 동일한 소득과 자산기준에 입각해서 청년과 신혼부부에게 공급되는 것을 알 수 있다. 한국의 공공임대주택의 입주자격 기준이 복잡한 것은 성격이 다른 2가지 목표(하위소득계층의 주거안정과 저출산²⁵ 해소 대책)를 다양한 방식(건설, 매입, 전세)으로 추구하려고 하기 때문이다.

표 8. 공공임대주택 유형별 일반공급 입주자 소득 및 자산기준

구분		소득기준	자산기준
영구	1순위	수급자(기준 중위소득 ²⁶ 50%이하)	수급자 선정 자산기준
	2순위	도시근로자 평균소득 50% 이하	자산: 가계금융복지조사 5분위 중 소득 2분위의 순자산 평균값 이하 자동차: 2500만원 이하
국민	50㎡이하	도시근로자 평균소득 50% 이하	자산: 가계금융복지조사 소득 3분위의 순자산 평균값 이하 자동차: 2500만원 이하
	60㎡이하	도시근로자 평균소득 70% 이하	
	60㎡초과	도시근로자 평균소득 100% 이하	

²⁵ 한국의 합계출산율은 2005년 1.08을 기록한 뒤 2013년 1.30까지 상승하였으나 다시 하락하여 2018년에는 0.98로 떨어졌다(통계청, 해당연도, 인구동향조사).

²⁶ 기준 중위소득이란 정부가 국민들을 대상으로 다양한 복지정책을 실시하기 위해서 사용하는 기준으로 국민 가구소득의 중위값을 의미한다. 통계청 자료를 토대로 중앙생활보장위원회가 심의·의결하여 매년 발표한다.

Category		Income Criteria	Asset Criteria
Happy House	Elderly	Below 100% of the average monthly income of city worker's household	Asset: below the average net worth of the third quintile households based on the Survey of Household Finances and Living Conditions Automobile: less than KRW 25 million
	Newlywed	Below 100% (120% for working couples) of the average monthly income of city worker's household	
	Youth	Below 80% of the average monthly income of city worker's household	Below the average net worth of households ages between 30–39, based on the Survey of Household Finances and Living Conditions
	College students	Combined asset of one's own and his parents, below 100% of the average monthly income of city worker's household	Below the average net worth of households under the age of 30, based on the Survey of Household Finances and Living Conditions
	Recipients of housing assistance	Below 44% of the standard median income	Income recognized under the National Basic Living Security Act
Purchased–lease	General	Same as general supply of permanent rental	Same as the asset criteria for permanent rental
	Elderly		
	Multi-child	Below 70% of the average monthly income of city worker's household	Same as the asset criteria for national rental
	Youth	Same as Happy House	Same as the asset criteria for Happy House
	Newlywed		
Jeonse	General	Same as permanent rental	Same as the asset criteria for permanent rental
	Youth	Same as Happy House	Same as the asset criteria for Happy House
	Newlywed		

Note: Eligibility criteria are simplified for better understanding.

Source: [Appendix 3]·[Appendix 4]·[Appendix 5] of the Enforcement Regulations of the Special Act on Public Housing, Guidelines for Processing Purchased–Lease Rental Housing, Guidelines for Processing Jeonse Lease Housing.

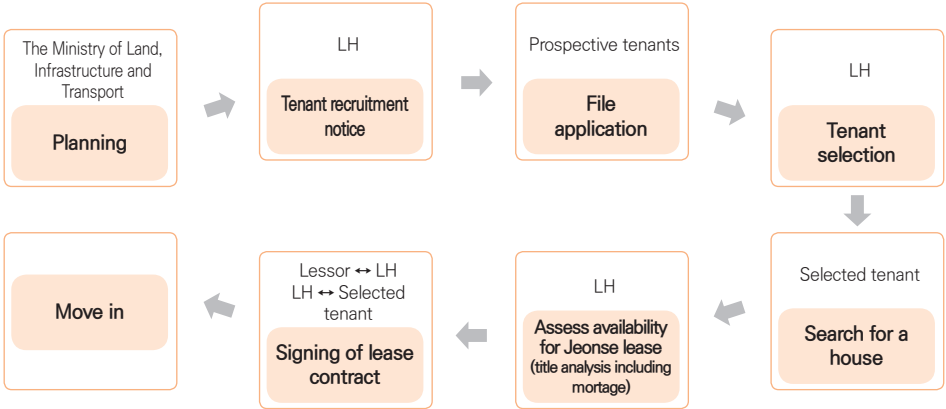
구분		소득기준	자산기준
행복	고령자	도시근로자 평균소득 100% 이하	자산: 가계금융복지조사 소득 3분위의 순자산 평균값 이하 자동차: 2500만원 이하
	신혼부부	도시근로자 평균소득 100%(맞벌이 120%) 이하	
	청년	도시근로자 평균소득 80% 이하	가계금융복지조사 30~39세 가구의 순자산 평균값 이하
	대학생	본인과 부모 합산 도시근로자 평균소득 100% 이하	가계금융복지조사 30세 미만 가구의 순자산 평균값 이하
	주거급여수급자	기준 중위소득 44% 이하	「국민기초생활보장법」에 의한 소득인정액
매입	일반	영구임대 일반과 동일	영구임대 자산기준 동일
	고령자		
	다자녀	도시근로자 평균소득 70% 이하	국민임대 자산기준 동일
	청년	행복주택과 동일	행복임대 자산기준 동일
	신혼부부		
전세	일반	영구임대 일반과 동일	영구임대 자산기준 동일
	청년	행복주택과 동일	행복임대 자산기준 동일
	신혼부부		

주: 이해를 돕기 위해 자격기준을 단순화하였음.

자료: 공공주택특별법 시행규칙의 [별표 3], [별표 4], [별표 5]; 기존주택 매입임대 업무처리지침; 기존주택 전세임대 임대 업무처리지침.

However, the complex nature of public rental housing types and eligibility criteria cause serious problems. In order to acquire a public rental housing, a prospective tenant should read the tenant recruitment notice and apply for it, but there are instances where people do not understand the differences between public rental housing types and thus spend money on consulting services (Seoul Institute, Seoul Housing and Communities Corporation 2019, 27). In particular, Jeonse lease housing, the accumulative stock of which amounts to 377,587 units as of 2019 since its beginning in 2005 (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 255), the understanding of consumers is more insufficient in that it recruits tenants without the real thing of rental housing. For reference, the following figure shows the process of supplying Jeonse lease housing.

Figure 3. Process of Supplying Jeonse Lease Housing



Source: Referred to the Guidelines for Processing Jeonse Lease Housing.

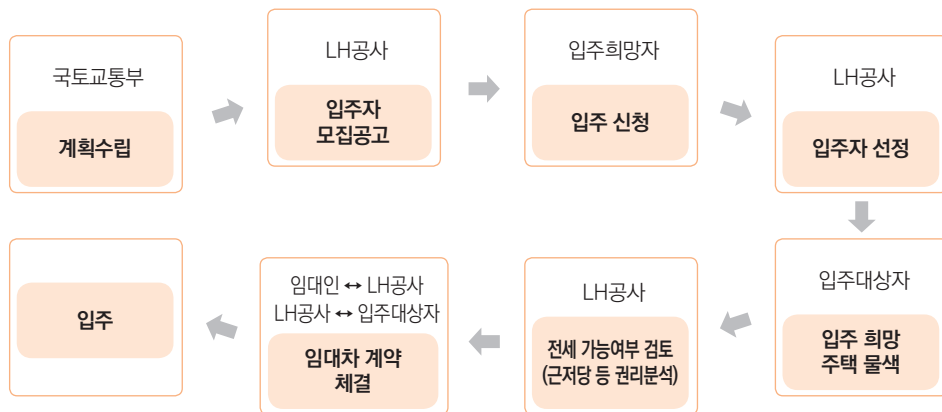
As demonstrated, public rental housing is complicated and the houses are supplied upon the request of prospective tenants, there are websites, such as My Home portal²⁷ and Jeonse lease portal²⁸, as well as Housing Service Centers that provide consultancy on the eligibility for public rental housing, the supply status by locality, and rental processes.

²⁷ My Home portal site. <https://www.myhome.go.kr>

²⁸ LH Jeonse lease portal site. <https://jeonse.lh.or.kr>

그러나 공공임대주택의 유형 및 입주자격이 복잡한 점은 심각한 문제를 초래한다. 공공임대주택에 입주하려면 입주희망자가 입주자 모집공고를 보고 신청해야 하는데 공공임대주택 유형간의 차이를 이해하지 못해 비용을 주고 컨설팅을 받는 사례까지 발생하기 때문이다(서울연구원, 서울주택도시공사 2019, 27). 2005년 시작되어 2019년 누적 재고가 37만 7,587호(국토교통부 2020, 255)에 달하는 [전세임대주택]은 임대주택이라는 실물이 없는 상태에서 입주자를 모집하는 것이기 때문에 수요자의 이해가 더 부족하다. 참고로 [전세임대주택]의 입주경로를 소개하면 다음 그림3과 같다.

그림 3. 전세임대주택 공급 절차



자료: 기존주택 전세임대 업무처리지침 참고하여 작성.

이렇게 공공임대주택이 복잡하고 희망자의 신청에 의해 주택이 배분됨에 따라 공공임대주택의 입주 자격을 포함하여 지역별 공급상태, 입주절차에 대한 상담을 위해 마이홈 포털²⁷과 전세임대 포털²⁸이 구축되어 있으며, 주거복지센터도 설치되어 있다.

²⁷ 마이홈 포털 사이트. <https://www.myhome.go.kr>

²⁸ LH 전세임대 포털 사이트. <https://jeonse.lh.or.kr>

2) Public Rental Housing Rent System

Before the supply of purchased-lease housing began, the rent levels of public rental housing was determined in line with the construction costs. However, as new types of public rental housing were added, and the differentiated approach was introduced to apply different rent levels for tenants with different income levels – in consideration of their capacity to afford the rent – the rent system became extremely complicated. It also looks more complicated since the rents are comprised of deposits and monthly rents. The following section analyzes the rent systems of permanent rental, national rental, Happy House, purchased-lease, and Jeonse lease housing.

The rents of permanent rental housing is determined by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport through its Notification of Standard Rental Deposit and Standard Rent of Permanent Rental Housing. Since 85% of the construction costs of permanent rental housing is covered by the financial support from the government, construction costs are extremely low; And so are deposits and rents. Currently, the recipients of the National Basic Living Security Act benefits are applied the deposits and rents at the 1992 initial levels with an increase rate lower than inflation rate applied. As of 2020, a recipient of the benefits who apply for permanent rental housing in Seoul that is 40m² or smaller should pay KRW 4.06 million deposit, and KRW 80,100 rent per month.²⁹ For those who are not pursuant to the National Basic Living Security Act benefits, a deposit worth 20% of the initial housing cost and a minimum-level monthly rent, which is 10% of the home price with additional fees for maintenance.

²⁹ Comparing 1992 standard rental deposit and rent notification (No.1992-474) with the permanent to the standard rental deposit of 50,400 won/m² and the standard rent of 1,008 won/m² in Seoul, the deposit and the rent rose 2.01 fold and 2.00 fold, respectively, in the past 28 years.

2) 공공임대주택의 임대료 체계

[매입임대주택] 공급 전까지 공공임대주택 임대료는 건설원가에 연동하는 방식이었다. 하지만 공공임대주택의 유형이 계속 추가되고, 동일한 유형의 임대주택이라도 입주자의 소득에 따라 임대료를 달리 하는 즉, 입주자의 부담가능성을 고려하는 방식이 도입되면서 공공임대주택의 임대료 체계가 대단히 복잡해졌다. 또한 임대료가 보증금과 월세로 구성되기 때문에 더욱 복잡해 보인다. 다음에서는 영구, 국민, 행복, 매입, 전세형 임대주택의 임대료 체계를 살펴본다.

[영구임대주택]의 임대료는 국토교통부의 [영구임대주택]의 표준임대보증금 및 표준임대료 고시에 의해 결정된다. [영구임대주택]은 건설비에 대한 재정지원 비율이 85%에 달하기 때문에 건설원가가 대단히 낮다. 따라서 보증금과 임대료도 대단히 저렴하다. 현재 「국민기초생활보장법」에 의한 수급자에 대해서는 1992년 공급초기 결정된 임대료에 물가인상율보다 낮은 인상율을 적용한 보증금과 임대료를 적용하고 있다. 2020년 수급자가 부담하는 서울의 40㎡ [영구임대주택]의 보증금은 4백 6만 원, 월임대료는 8만 100원이다.²⁹ 수급자가 아닌 가구에 대해서는 최초 공급당시 주택가격의 20% 수준의 보증금과 주택가격의 10%에 유지관리를 위한 금액이 반영된 최소 수준의 임대료를 부과하고 있다.

²⁹ 1992년 영구임대주택의 표준임대보증금과 임대료 고시(1992-474호) 중 서울의 표준임대보증금 50,400원/㎡, 표준임대료는 1,008원/㎡와 비교하면, 지난 28년간 보증금은 2.01배, 임대료는 2.00배 인상되었다.

Table 9. Standard Rental Deposit and Rent for Permanent Rental Housing by Tenant Type

Type	Standard Rental Deposit		Standard Rent	
Recipients of livelihood and medical benefits	Land Grade	Land Grading Standard	Ministry of Land, Infrastructure and Transport (No.2020-2234)	
			Price per m ²	
			Deposit (KRW)	Rent (KRW)
	1 st	Seoul	101,546	2,023
	2 nd	Metropolitan city, Seoul metropolitan area	96,303	1,918
	3 rd	City with minimum 300,000 population, Provincial capital	91,271	1,816
	4 th	Others	86,634	1,723
General households	Price of the house for the year moved in × 20%		10% of Housing price × Interest rate + Depreciation cost + Repair and maintenance costs (5/1000 of construction cost), Fire insurance fee, Provision for bad debts (depreciation cost, repair and maintenance cost), etc.	

Source: Referred to 2020 standard rental deposit and standard rental fee for recipients of livelihood and medial benefits of permanent rental housing (Ministry of Land, Infrastructure and Transport notification No.2020-223, enacted Mar 2, 2020) and standard rental deposit and standard rental fee of permanent rental housing (Ministry of Land, Infrastructure and Transport notification No.2019-413, partially amended Aug 1, 2019).

The rent for national rental housing has been determined in accordance with the construction costs until 2011. Today, however, the rent is differentiated according to the size of the house, the characteristics of the tenant, and the location of the house by reflecting the scale and location coefficients when determining the rental deposit. The scale coefficient of 0.25 is applied for houses 30m² or smaller, 0.75 for houses up to 36 m² (0.5 for recipients of the National Basic Living Security benefits), and for any house bigger than 36m², a figure calculated by dividing the floor area of by 36m² is applied.³⁰ Location coefficient is divided into three locations: 1.15 for the Seoul metropolitan areas with population over 500,000; 1.0 for other Seoul metropolitan areas, metropolitan cities, provincial capitals; and 0.85 for the rest.

³⁰ A value should not exceed 1.3 at maximum.

표 9. 영구임대주택 입주자 특성별 표준임대보증금 및 표준임대료

대상	표준임대보증금		표준임대료	
생계·의료급여 수급자	급지	급지기준	국토교통부(2020-2234호)	
			㎡당 단가	
			보증금(원)	임대료(원)
	1	서울	101,546	2,023
	2	광역시, 수도권	96,303	1,918
	3	인구 30만 이상 도시, 도청소재지	91,271	1,816
수급자 외 일반가구	4	기타	86,634	1,723
	입주당시 당해 주택가격×20%		주택가격의 10% × 금리 + 감가상각비 + 수선유지비(건축비의 5/1000), 화재보험료, 대손충당금(감가상각비, 수선유지비) 등	

자료: 2020년도 영구임대주택의 생계·의료급여 수급자 등의 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부고시 제2020-223호, 2020.03.02. 제정) 및 영구임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부고시 제2019-413호, 2019.08.01. 일부개정) 참고하여 작성.

[국민임대주택]의 임대료는 2011년까지는 건설원가 연계방식이였다. 그러나 현재는 임대보증금 결정시 규모계수와 지역계수를 반영함으로써 주택규모, 임차인의 특성, 주택입지에 따라 임대료를 차별화했다. 규모계수는 전용 30㎡ 이하 주택은 0.25, 전용 36㎡이하 주택은 0.75(기초생활수급자는 0.5), 전용 36㎡ 초과 주택은 당해 주택의 전용면적을 36㎡로 나눈 수치가 적용된다.³⁰ 지역계수는 지역을 3개로 구분하여 수도권의 인구 50만 명 이상 도시는 1.15, 기타 수도권 지역, 광역시, 도청소재지는 1.0, 나머지 지역은 0.85를 적용한다.

³⁰ 단 최대 1.3을 넘지 않는 수치를 적용한다.

Table 10. Standard Rental Deposit and Rent for National Rental Housing

Standard Rental Deposit	Standard Rent
Price of the house × 20% × Scale coefficient × Location coefficient	Standard rent = Depreciation cost + Annual repair and Maintenance cost + Fire insurance fee and Fund interest + National Housing Fund interest + Internal fund interest

Source: Notification on standard of National rental housing deposit and rent level (No.2019-414, issued Aug 1, 2019).³¹

Rents for Happy House are determined based on its rental deposit and rent standards. Some of the key features are the fact that it is based on the rental rates of the surrounding area, and different rental rates are adopted depending on the type of tenants. The rates are based on the rent levels of the surrounding area, for which the project operator investigates the rental transactions of similar housing units in the surrounding cities and counties, such as detached houses, apartments, multiplex housing, dormitories, studio flats, and urban lifestyle housing of the recent one year. The rent to be paid by tenants is determined by multiplying the value of the different coefficients from 0.6 to 0.8 according to the type of tenants in the set rental price. In other words, tenants who earn the least of amount of income and are recipients of housing benefit will pay the least amount of rent, and those who earn relatively more, such as newlyweds or workers will pay higher rents.

Table 11 Coefficients for Happy House Rent by Tenant Type

Tenant Type	Rent Coefficient by Tenant Type (Tenant-based coefficient)
Newlyweds, single-parent, long-time residents of housing for SME employees	0.8
Employees of industrial complexes	0.8
Elderly	0.76
Youth with income, residents of start-up assistance homes and regional strategic industry assistance homes	0.72
College students, youth without income	0.68
Recipients of housing benefit	0.6

Source: Regulations on the standard deposit and rent for Happy House (Notification by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport No.2019-859, partially amended Dec 20, 2019).

³¹ The notice stipulates the standard rental deposit and the standard rent, as well as the inter-conversion of rental deposit and rent, the change or limit on rental deposit and rent, and the increase rate of the standard rental deposit and the standard rent for those who do not meet the requirements for tenant eligibility.

표 10. 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료

표준임대보증금	표준임대료
당해 주택가격 × 20% × 규모계수 × 지역계수	표준임대료 = 감가상각비 + 연간수선유지비 + 화재보험료 및 기금이자 + 국민주택기금이자 + 자기자금이자

자료: 국민임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료 고시(제2019-414호, 2019.08.01. 고시).³¹

[행복주택]의 임대료는 [행복주택]의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준에 따라 결정된다. 주요 특징은 주변의 임대시세를 기반으로 하며, 입주자 특성에 따라 임대료를 차등하는 것이다. 주변의 시세를 기반으로 한다는 것은 사업시행자가 [행복주택] 공급지역 주변 시·군·자치구의 공급하려는 [행복주택]과 비슷한 여건을 갖춘 단독주택, 아파트, 다세대주택, 기숙사, 오피스텔, 도시형 생활주택의 1년간 임대차 거래 사례 등을 조사하여 임대시세를 정하게 되어 있기 때문이다. 입주자가 부담해야 할 임대료는 정해진 임대시세에 입주자의 유형에 따라 0.6부터 0.8까지의 차등적인 계수 값을 곱하여 결정된다. 즉, 가장 소득이 낮은 주거급여 수급자가 가장 적은 임대료를 부담하며, 상대적으로 소득이 있는 신혼부부나 근로자가 더 많은 임대료를 부담하게 되어 있다.

표 11. 행복주택의 공급대상별 임대료 계수

공급대상	공급대상별 임대료계수 (공급대상계수)
신혼부부, 한부모가정, 중소기업 근로자 전용주택의 장기근속자	0.8
산업단지근로자	0.8
고령자	0.76
소득이 있는 청년, 창업지원주택 및 지역전략사업 주택 입주자	0.72
대학생, 소득이 없는 청년	0.68
주거급여 수급자	0.6

자료: 행복주택 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 규정(국토교통부고시 제2019-859호, 2019.12.20. 일부개정).

³¹ 동 고시에는 표준임대보증금과 표준임대료 외에 임대보증금과 임대료의 상호전환, 임대보증금과 임대료의 변경 및 증액제한, 입주자격 요건을 충족하지 못한 자에 대한 표준임대보증금과 표준임대료의 증액비율 등이 규정되어 있다.

The standard deposit for Happy House is 50% of the market rental price multiplied by the tenant-based coefficient, and the standard rent is determined by multiplying the standard deposit by the conversion rate for Jeonse-to-monthly rent³² of the rental housing market.

Table 12. Standard Rental Deposit and Rent for Happy House

Standard Rental Deposit	Standard Rent
Market rental price × Tenant-based coefficient × 50/100	Standard rental deposit × Market Jeonse-to-monthly rent conversion rate

Source: Regulations on the standard deposit and rent for Happy House (Notification by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport No.2019-859, partially amended Dec 20, 2019).

Rents for purchased-lease rental housing are relatively simply determined compared to other public rental housing types. According to the Guidelines for Processing Purchased-Lease Rental Housing, which specifies the overall supply and management of purchased-lease rental housing, the supplier can determine the rent for tenants of purchased-lease housing within the price range of 50% to 80% of the appraised market price, depending on the tenant type.

Table 13. Rent for Purchased-Lease Rental Housing

Tenant Type	Deposit and Rent
General, Youth, Newlywed I , Elderly, Multi-child	Determined by the operator within 50% range of the appraised market value
Newlywed II	Determined by the operator within 80% range of the appraised market value

Source: Guidelines for processing Purchased-Lease Rental Housing (Ordinance No.1281 of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, partially amended Mar 1, 2020).

The rent for Jeonse lease housing, in principle, is set to a certain percentage of the amount of the NHUF loan allowed per unit, and monthly rent which is the interest on the loan provided by the NHUF excluding the amount paid by the tenant. For instance, the rental deposit for a Jeonse lease housing unit for a newly married couple in 2019 was KRW 24 million, which was 20% of KRW 120 million, and the monthly rent was the interest on KRW 96 million. It is notable that if tenants use their own fund, they can lease a Jeonse house worth up to 250% of the amount of loan from the NHUF.

³² The Jeonse-to-monthly rent conversion rate is applied when converting Jeonse deposit into monthly rent. It varies by type of housing, and is announced by Korea Appraisal Board. The Jeonse-to-monthly rent conversion rate in Seoul is 4%, as of May, 2020.

[행복주택]의 표준임대보증금은 임대시세에 공급대상계수가 적용된 금액의 50%로 결정되며, 표준임대료는 표준임대보증금에 전월세 시장 전환율³²을 곱하여 산정된다.

표 12. 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료

표준임대보증금	표준임대료
임대시세 × 공급대상계수 × 50/100	표준임대보증금 × 시장전환율

자료: 행복주택 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 규정(국토교통부고시 제2019-859호, 2019. 12.20. 일부개정).

[매입임대주택]의 임대료는 다른 공공임대주택에 비해서는 간단하게 규정되어 있다. [매입임대주택]의 공급 및 관리 등 전반적인 사항을 규정하고 있는 기존주택 매입임대 업무처리지침에 의하면 [매입임대주택]의 임대료는 입주자 특성에 따라 시중 임대료에 대한 감정가의 50%와 80% 이내로 공급자가 결정할 수 있게 되어 있기 때문이다.

표 13. 매입임대주택의 임대료

입주대상자 유형	보증금 및 임대료
일반, 청년, 신혼부부 I, 고령자, 다자녀	시중 임대료에 대한 감정평가금액의 50% 범위 이내에서 사업시행자가 결정
신혼부부 II	시중 임대료에 대한 감정평가금액의 80% 범위 이내에서 사업시행자가 결정

자료: 기존주택 매입임대 업무처리지침(국토교통부훈령 제1281호, 2020.03.01. 일부개정).

[전세임대주택]의 임대료는 원칙적으로 호당 정해진 주택도시기금 용자액의 일정비율에 해당하는 보증금과 주택도시기금 용자액에서 본인이 부담한 보증금을 제외한 금액의 이자인 임대료로 책정된다. 예를 들면 신혼부부용 [전세임대주택]의 임대보증금은 2019년 기준 1억 2,000만 원의 20%인 2,400만 원이며, 월 임대료는 9,600만 원에 대한 이자이다. 다만 입주자가 자기자금을 투입하면 주택도시기금 용자액의 최대 250%까지의 주택을 전세로 빌릴 수 있다.

³² 전월세전환율이란, 전세금을 월세로 전환할 때 적용하는 비율로 지역별 및 주택유형별로 다르다. 한국감정원이 발표한다. 2020년 5월 서울 아파트의 전월세전환율은 4%이다.

Table 14. Rental Deposit and Rent for Jeonse Lease Housing

Rental Deposit	Rent
5~20% of the NHUF loan depending on the tenant type	Interest on the NHUF loan excluding the amount of deposit

Source: Referred to the Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2020, 255) and 2020 Newlywed II Jeonse lease tenant recruitment notice from LH Jeonse lease portal site³³.

Public rental housing contracts are renewed every two years. So long as the tenant remains qualified for the contract, permanent rental housing contracts are renewable as long as the housing serves its residential purpose, and national rental housing contracts are renewable for up to 30 years. For Happy House, college students and young people can stay up to six years, and newly married couples can renew their contract up to six years without a child, and 10 years with a child. Those who receive housing benefit and the elderly can renew their contract up to 20 years. Contracts for purchased-lease housing is renewable for up to 20 years. Jeonse lease contracts are renewable for up to 20 years as well, though the housing unit may change in the meantime.

³³ LH Jeonse lease portal site. <https://jeonse.lh.or.kr/jw/main.do>

표 14. 전세임대주택의 임대보증금 및 임대료

임대보증금	임대료
입주자 특성에 따라 주택도시기금 융자액의 5~20%	보증금을 제외한 지원금액에 대한 주택도시기금 대출이자

자료: 국토교통부(2020, 255)와 LH 전세임대 포털³³의 2020년 신혼부부Ⅱ 전세임대 입주자 모집공고 참고.

공공임대주택은 2년 단위로 재계약을 체결한다. 재계약 때 입주자격을 벗어나지 않으면 [영구임대주택]은 주택의 수명을 다할 때까지 [국민임대주택]은 30년까지 거주할 수 있다. [행복주택]의 거주기간은 대학생 및 청년은 6년, 신혼부부는 6년이지만 자녀가 있는 경우 10년까지 연장된다. 주거급여 수급자와 고령자는 20년이다. [매입임대주택]은 최대 20년까지 거주할 수 있다. [전세임대주택]은 거주하는 주택은 달라질 수 있지만 최대 20년까지 제도를 이용할 수 있다.

³³ LH 전세임대 포털 사이트. <https://jeonse.lh.or.kr/jw/main.do>

3. Securing Housing Sites

Securing housing sites is a crucial part in supplying public rental housing. On January 1, 1981, the Housing Site Development Promotion Act (Law No.3315, enacted on December 31, 1980) was enacted in order to solve the urgent housing shortage in urban areas by developing and supplying housing sites at large scales at low cost, and to successfully carry out public housing construction projects.

A feature of the Housing Site Development Promotion Act is that the area necessary for large-scale development of the housing site can be designated as a prospective housing site development district, allowing the land to be expropriated once the housing site development project is implemented. In addition, once the project plan is approved, it is considered to have been approved by other development-related laws. In the early stages of the enactment of the Housing Site Development Promotion Act, the operators were Korea Land Development Corporation and Korea National Housing Corporation. From 1999 local corporations and from 2007 a corporate body established by public enterprises and housing construction companies can also implement housing site development projects.

Construction of five new cities to supply 2 million houses, which began in 1989, was also promoted under the Housing Site Development Promotion Act. By the end of 2016, 619 districts with a total area of 576.7km² were designated as housing site development districts, of which 407.5km² in 573 districts have seen project completion (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 167). Most permanent rental housing units have been built in the areas designated as housing site development districts. LH was able to build housing units all across the country thanks to these housing site development projects. The housing sites excluding public housing projects (including sales and rental) and public use are sold to the private sector. The public operators earn profits in this process.

The practice of constructing public rental housing on the land secured by the Housing Site Development Promotion Act changed to construction under a special law while reviewing the supply of national rental housing. In order to supply 100,000 units of rental housing each year, securing low-cost housing sites near cities is important, but the existing housing sites did not satisfy such needs. In addition, when the local government has the right to approve the housing business, it was difficult for the housing corporation on behalf of the central government to build rental housing that the local government sees as the target of NIMBY.

3. 택지확보

공공임대주택 공급과정에서 중요한 것은 택지확보이다. 1981년 1월 1일 「택지개발촉진법」(법률 제 3315호, 1980.12.31. 제정)이 시행된 것은 도시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위해 주택건설에 필요한 택지가능지를 저렴한 가격으로 대량으로 취득함으로써 공공주택 건설사업을 성공적으로 수행하기 위함이었다.

「택지개발촉진법」의 특징은 택지를 대규모로 개발하는데 필요한 지역을 택지개발예정지구로 지정할 수 있으며, 택지개발사업이 시행되면 토지 등을 수용할 수 있도록 한 것이다. 또한, 택지개발 사업계획의 승인을 받으면 개발사업과 관련된 다른 법의 승인을 받은 것으로 간주한다. 「택지개발법」이 제정되던 초기의 사업시행자는 한국토지개발공사와 대한주택공사였다. 1999년부터는 지방공사, 그리고 2007년부터는 공적인 사업자와 주택건설사업자가 출자하여 설립한 법인도 택지개발사업을 시행할 수 있다.

1989년에 시작된 200만 호 주택공급을 위한 5개 신도시 건설도 「택지개발촉진법」에 의해 추진되었다. 2016년 말까지 총 619개 지구 576.7km²가 택지개발지구가 지정되어 있으며, 이중 573개 지구 407.5km²의 사업이 완료되었다(국토교통부 2020, 167). [영구임대주택]의 대부분은 택지개발지구로 지정된 곳에 공급되었다. LH가 전국 방방곡곡에 주택을 건설한 것도 택지개발사업 덕분이다. 공공주택사업(분양과 임대 포함), 공공용지 등을 제외한 택지는 민간에게 매각된다. 이 과정에서 공공사업의 시행자는 개발이익을 획득하게 된다.

「택지개발촉진법」에 의해 확보된 택지 위에 공공임대주택을 건설하던 관행은 [국민임대주택] 공급을 검토하면서 특별법에 의한 건설로 변화되었다. 매년 10만 호라는 임대주택을 건설하기 위해서는 저렴하면서도 도시 인근의 택지 확보가 필요한데, 기존의 택지로는 이에 대응하기 어려웠기 때문이다. 또한 주택사업 승인권이 지자체에 있는 상황에서 중앙정부를 대신한 주택공사가 지자체에서 님비(NIMBY)의 대상으로 보는 임대주택을 짓기가 쉽지 않았기 때문이다.

As sites for building national rental housing, Limited Development Districts (green belt)³⁴, designated areas for the purpose of staving off reckless expansion of cities and conserving the natural environment around the them, was discussed. Although the idea of using green belt areas was met with harsh criticism, the goal of securing public rental housing stock, which was severely lacking, gained the upper hand. The Special Act on the National Rental Housing Construction (Law No.7051, enacted on December 31, 2003) enacted in December 2003 includes designating Limited Development Districts (green belt) as the prospective districts for national rental housing, and the right of the Minister of Construction and Transportation (current Minister of Land, Infrastructure, and Transport) to authorize housing construction projects.

The Special Act on the Construction of Bogeumjari Housing is an amendment of Special Acts concerning the construction of National Rental Housing, etc. The current Special Act on Public Housing is also an amendment of the aforementioned laws. The Special Act on Public Housing also includes laws related to the designation of districts for public housing with the aim of providing more than 50% of the entire housing units as public housing. The share of homes for sale and rental in public housing districts are designated as 25% and 30%, respectively, showing that at least 30% of the housing units in public housing districts are constructed for public rental. As of 2018, 63.1km²-wide 89 public housing districts are designated across the country, and 51 of them with an area of 50.2 km² are located in Seoul metropolitan areas (Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 190). A lot more rental housing units are expected to be constructed in public housing sites going forward.

However, not all newly built rental housing units are constructed in large scale in suburban public housing districts. Happy House units are supplied using various types of land in urban areas with convenient transportation.

³⁴ From July 1971 to April 1974, a total of 5,397km² was designated across the country on eight occasion, but it began to be lifted with the enactment of the Special Act on Designation and Management of Limited Development Districts (LDD) in 2000. As of 2019, the area of LDD is 3,837km² (http://index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=1003&board_cd=INDX_001).

[국민임대주택] 건설용 택지로는 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하기 위해 지정된 개발제한구역(그린벨트)³⁴ 활용이 논의되었다. 개발제한 구역을 사용한다는 것에 대한 비판이 심했지만 절대적으로 부족한 공공임대주택 재고 확보라는 명분이 우위를 점했다. 2003년 12월에 제정된 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」(법률 제7051호, 2003.12.31. 제정)에는 개발제한구역(그린벨트)을 국민임대주택단지 예정지구로 지정하는 내용과 주택사업 승인을 건설교통부(현 국토교통부) 장관이 행사하는 내용이 포함되었다.

「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」은 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」을 전부 개정한 법률이다. 현재의 「공공주택특별법」 역시 앞의 법률을 전부 개정한 법률이다. 「공공주택특별법」에도 전체주택의 50% 이상을 공공주택으로 공급하기 위한 목적에서 지정되는 공공주택 지구 지정에 관련된 내용이 포함되어 있다. 공공주택지구의 공공분양과 공공임대의 공급비율이 각각 전체 주택의 25%와 30%로 규정되어 있어 공공주택지구에는 적어도 전체 주택의 30%를 공공임대주택으로 공급할 수 있다. 2018년 기준 전국에 89개 총 63.1km²의 공공주택지구가 지정되어 있으며, 그중 51개 50.2km²가 수도권에 위치한다(국토교통부 2020, 190). 앞으로 공공택지에 많은 임대주택이 건설될 것으로 기대된다.

그러나 모든 건설임대주택을 주로 도시외곽에 위치한 공공주택지구에서 대규모로 건설하는 것은 아니다. [행복주택]은 교통이 편리한 시가지 내의 다양한 토지를 활용하여 공급되기 때문이다.

³⁴ 1971년 7월부터 1974년 4월까지 8차례에 걸쳐 전국에 총 5,397km²가 지정되었으나, 2000년 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별법」제정을 계기로 해제되기 시작하였다. 2019년 현재 개발제한구역 면적은 3,837km²이다 (http://index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=1003&board_cd=INDX_001).

4. Case of Public Rental Housing Supply: Happy House

The reason Happy House is taken as a successful example of public rental housing is because it utilizes various types of housings and locations, well demonstrating new facets of public rental housing. Moreover, it successfully overcame opposition from local governments and local residents in the initial stages of its supply.

1) Characteristics of Happy House

What prompted the supply of Happy House to target the youth, who had been in a blind spot of housing policies, has to do with the recognition that there is a correlation between high housing costs and young people choosing to stay single, marry late, and avoid giving birth. There is yet hard evidence that the supply of Happy House drove up marriage or birth rate, but it certainly helps the youth who are struggling with housing issues.

Happy House, which uses sites where job-housing proximity is secured, has been supplied to young people, such as those who are new to the society, newlyweds, college students, etc. since 2013. This does not mean that Happy House is only for young people. 20% percent of its tenants are senior citizens and the recipients of National Basic Living Security benefits. Different income and asset criteria are applied depending on the tenant type. For instance, a college student who are eligible for Happy House should have the amount of asset below the average net worth of those under the age of 30, and the combined net worth of oneself and his parents should be less than the average monthly income of city worker's household. Rent levels may vary depending on the tenant type; 80% of the market rate for newlywed couples, 60% of the market rate for recipients of livelihood benefits.

4. 공공임대주택 공급사례: 행복주택

[행복주택]을 공공임대주택의 성공적인 사례로 살펴보는 것은 [행복주택]이 다양한 주택형태로 다양한 입지를 활용하여 공급됨으로써 공공임대주택의 새로운 면모를 보여주기 때문이다. 또한 공급 초기 발생한 지자체와 지역 주민의 반대를 잘 극복했기 때문이다.

1) 행복주택의 특성

주거정책의 사각지대에 놓여 있던 청년을 대상으로 [행복주택]이 공급될 수 있었던 것은 청년층의 비혼, 만혼, 출산기피가 높은 주거비 부담과 관련이 있다. 아직 [행복주택]의 공급이 결혼이나 출산을 늘렸다고 입증할 수는 없으나, [행복주택]의 공급이 주거문제로 어려움을 겪는 젊은 층에게 도움을 주는 것은 분명하다.

2013년부터 공급되기 시작한 [행복주택]은 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등 젊은 계층에게 공급되고 있다. 그렇다고 [행복주택]에 젊은 층만 거주하는 것은 아니고 20%는 고령자 또는 「국민기초생활보장법」 상의 수급자가 거주한다. 입주자의 유형에 따라 소득 및 자산기준이 정해져 있다. 예를 들면, 행복주택에 입주할 수 있는 대학생의 자산은 본인 자산이 30세 미만 가구 자산의 순자산 평균값 이하이어야 하며, 소득은 부모와 자신의 자산을 합해 도시근로자 월 평균 소득 이하여야 한다. 임대료는 입주자의 특성에 따라 달라, 예를 들면, 신혼부부는 시세의 80%, 기초생활수급자는 60%를 부담한다.

Table 15. Characteristics of Publicly Built Rental Housing Types

Category	Happy House	Public Rental (10-year)	National Rental	Permanent Rental
Objective	Promoting housing stability and housing welfare for the youth	Supporting low-income households who seek homeownership	Promoting housing stability for low-income households	Promoting housing stability for the lowest-income group
Main Location	Sites that can secure job-housing proximity	Residential districts including new towns	Residential districts including new towns	Existing urban districts
Target of Supply	College students, Newlyweds, Fresh out of college, Elderly, Socially vulnerable	Those with the savings for subscription	Low-income households	Lowest-income households including the recipients of National Basic Living Security benefits
Income Criteria	Depends on the tenant type, Maximum 120% of the AMI* of city worker's household	None	Depends on the tenant type, Maximum 70% of the AMI of city worker's household	Maximum 50% of the AMI of city worker's household
Asset Criteria	Depends on the tenant type, less than the average net worth of the 3 rd income quintile households	None	Less than the average net worth of the 3 rd income quintile households	Less than the average net worth of the 2 nd income quintile households
Housing Scale (Floor area)	Up to 45m ²	Up to 85m ²	Up to 60m ²	Up to 40m ²
Rent Level	60~80% of the market rate	80~90% of the market rate	55~83% of the market rate	30% of the market rate
Rental Period	Up to 6 years for the youth, 20 years for industrial complex workers and recipients of livelihood benefits	5~10 years	Up to 30 years	Permanent

* AMI means the average monthly income.

Source : Referred to the Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2014, 6) and the Enforcement Rules of the Special Act on Public Housing [Appendix 3], [Appendix 4], [Appendix 5] and [Appendix 6].

표 15. 공공건설 임대주택 유형별 특성 비교

구분	행복주택	공공임대(10년)	국민임대	영구임대
공급목적	젊은 세대의 주거안정 및 주거복지 향상	저소득층의 자가마련 지원	저소득층의 주거안정	최저소득계층의 주거안정
주요입지	직주근접 가능용지	신도시 등 택지지구	신도시 등 택지지구	기성 시가지
공급대상	대학생, 신혼부부, 사회초년생, 고령자, 사회취약계층	청약저축 가입자	저소득층	기초생활수급자 등 최저소득계층
소득기준	입주자 특성에 따라 차이, 최대 도시근로자 평균소득의 120% 이하	없음	주택규모에 따라 차이, 도시근로자 평균소득의 70% 이하	도시근로자 평균소득의 50% 이하
자산기준	입주자 특성에 따라 차이, 소득 5분위 중 3분위 가구의 순자산 평균 이하	없음	소득 5분위 중 3분위 가 구의 순자산 평균 이하	소득 5분위 중 2분위 가구의 순자산 평균 이하
주택규모 (전용면적)	45㎡ 이하	85㎡ 이하	60㎡ 이하	40㎡ 이하
임대료 수준	시세의 60~80%	시세의 80~90%	시세의 55~83%	시세의 30%
임대 거주기간	젊은 계층은 6년, 산단근로자 및 사회취약계층은 20년 가능	5~10년	30년 가능	영구 거주 가능

자료: 국토교통부(2014, 6)와 공공주택 특별법 시행규칙 [별표 3], [별표 4], [별표 5], [별표 6] 참고하여 작성.

2) Active Policy Response that Overcame Opposition

The initiative to provide 200,000 units of Happy House, announced in February 2013, faced severe opposition from the local government and local residents, leading to a revision of the target to 140,000 units in the same year December. Although the total supply was reduced, the government response in its process was effective, and in turn upgraded the quality of public housing in Korea.

The reason the government policy was deemed effective is because: first, it increased the share of the supply of Happy House units for the youth to 80% from the previous 60%, successfully reducing opposition from the local residents to the influx of the elderly population and low-income group, specifying the target beneficiary of the project, in an attempt to distinguish itself from the existing public rental housing (Kim Taeun 2017, 14).

Second, it diversified the type of lands used for Happy House and utilized them in conjunction with urban regeneration and industrial complexes. In its early stages, Happy House units were originally planned to be built on retarding basin, railway sites, and unsold public facility sites, but gradually shifted toward using public parking lots and under-used sites for public facilities (community center, community security center, community welfare center). As such, project operators of Happy House were allowed to use publicly-owned lands for maximum 50 years, and regulations were put in place to allow them to build sales, business, and accommodation facilities as well. In addition, dilapidated or empty houses in the old new towns were purchased and rebuilt, and sites in industrial complexes or owned by public corporations were also utilized for Happy House. As land supply for Happy House became more diversified, more diverse types of homes were provided, such as homes in multipurpose buildings, apartments, row houses, multiplexes, multi-household houses, and urban lifestyle housings. The number of supply units also diversified from two digits to more than three digits. Furthermore, Happy House for industrial complexes, 90% of which is supplied for workers, was introduced.

2) 반대를 극복한 적극적인 정책 대응

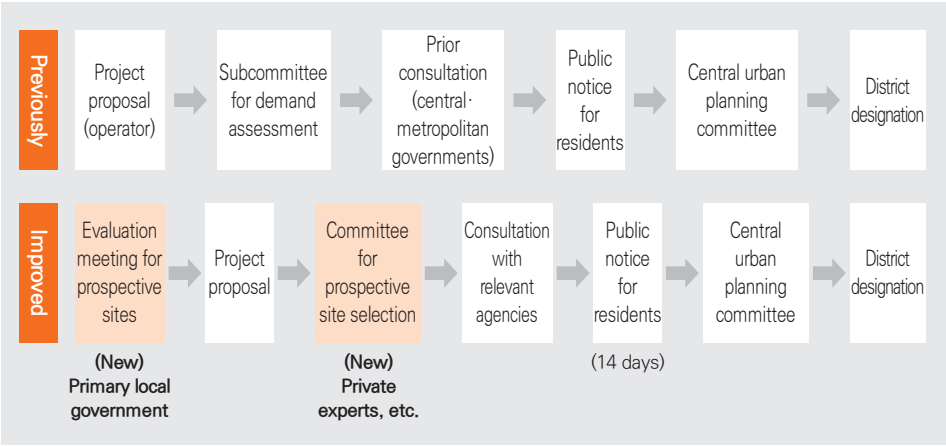
2013년 2월 발표된 ‘행복주택 20만 호 공급계획’은 시범사업에 대한 지자체와 지역 주민의 극심한 반대에 부딪혀 같은 해 12월 14만 호로 수정되었다. 비록 공급물량은 축소되었으나, [행복주택] 공급 과정에서 정부의 대응은 효과적이었으며, 결과적으로 공공임대주택의 질적 수준을 한 단계 개선하였다.

정부의 정책이 효과적이었다고 생각하는 것은 첫째, [행복주택] 공급초기 60%였던 청년층에 대한 배분비율을 80%로 상향함으로써 저소득 및 고령자 입주에 대한 지역주민의 저항을 낮추고, 사업의 대상 계층을 더 분명히 하여 기존의 공공임대주택과 차별화를 시도했던 점이다(김태은 2017, 14).

둘째, [행복주택]의 공급용지를 다양화하고 이를 도시재생이나 산업단지와 연계한 점이다. [행복주택]은 공급초기 유수지, 철도용지, 미매각 공공시설용지 위에 신축되는 것으로 계획되었으나, 점차 공영주차장, 저이용되고 있던 공공시설 용지(주민센터, 치안센터, 복지관) 등을 활용하는 것으로 변화되었다. 이를 위해 [행복주택] 사업시행자에게 최대 50년간 국공유지를 사용할 수 있도록 했으며, 특별 규정을 만들어 행복주택지구내 판매, 업무, 숙박 등의 시설을 함께 건설할 수 있도록 하였다. 뉴타운 해제지역의 노후불량 주택이나 공가 등을 매입하여 신축하거나 산업단지, 공기업 보유토지 등도 활용할 수 있게 했다. [행복주택] 공급용지가 다양해지면서 공급되는 주택의 유형도 주상복합주택, 아파트, 연립, 다세대, 다가구, 도시형 생활주택에 이르기까지 다양해졌다. 공급주택수도 수십 호에서 천호 이상으로 다채로워졌다. 공급물량의 90%를 근로자에게 제공하는 산업단지용 행복주택도 도입되었다.

Third, as a means of addressing the strong opposition from local governments against the central government-led supply of Happy House, an approach to strengthen the role of local governments and provide various incentives was taken. Whereas previously project proposals were made by operators and prior consultations were done between the central and metropolitan governments, primary local governments also gained the authority to take part in the consultation process with relevant agencies. When a local government (or a local public corporation) was the supplier, the National Housing Fund was provided at a lower interest rate, and local governments where there are Happy House units or included in a Happy House project plan are given extra credit when vying for urban regeneration projects. In terms of the scale of Happy House supply, the discretion of local governments was expanded, allowing the head of a local government to select the tenants of 50% of the supply by income class, according to individual criteria. Since March 2016, as for Happy House units directly provided by a local government, the chief of the local government has the right to determine to which 100% of the supply will be provided, based on individual standards.

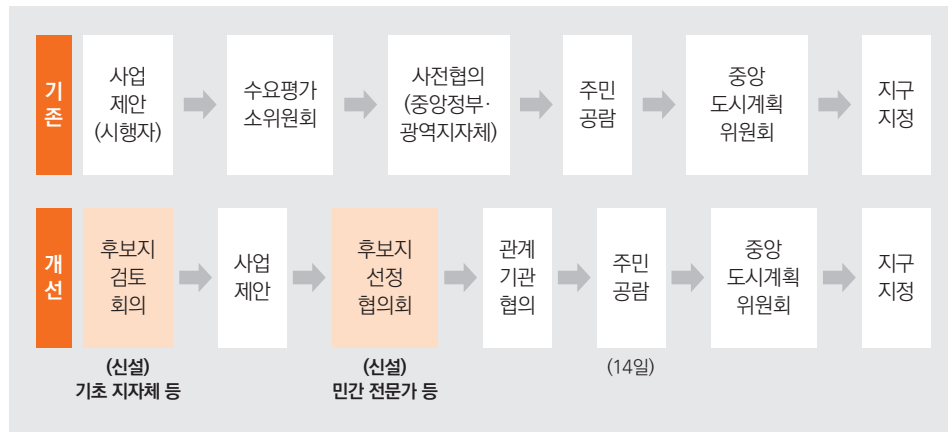
Figure 4. Revision of the Designation Process of Happy House District



Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2014, 9.

셋째, 중앙정부 주도의 [행복주택] 공급에 대한 지자체의 강력한 반발을 해소하는 방안으로 지자체의 역할을 강화하고 다양한 인센티브를 제공했다. 시범사업 단계에는 사업제안을 시행자가 하고 사전협의 단계에서 중앙정부와 광역지자체가 하는 것이었다면, 개선된 절차는 후보지 검토 단계에서부터 기초자치단체가 참여하고, 관계기관 협의 과정에도 기초자치단체가 참여할 수 있게 되었다. 지자체(지방공사)가 [행복주택]을 공급하는 경우 국민주택기금 이자를 기존보다 줄여주고, 지역 내에 [행복주택]이 있거나 [행복주택]을 사업계획에 포함하는 지자체에 대해서는 도시재생사업지역 선정 시 가산점을 부여하고 있다. [행복주택] 공급물량에 대한 지자체의 권한을 강화하여 계층별 공급물량의 50%를 지자체장이 자체기준에 따라 입주자를 선정할 수 있도록 하였다. 2016년 3월부터는 지자체가 직접 [행복주택]을 공급한 경우는 공급물량의 100%를 지자체장이 자체기준에 따라 선정한 입주자에게 공급할 수 있게 했다.

그림 4. 행복주택 지구 지정 절차의 변경



자료: 국토교통부 2014. 9.

Fourth, the government attempted to supply a variety of facilities and services in order to address the opposition from the local residents and make Happy House an attractive public rental housing. In July 2014, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the Ministry of Culture, Sports and Tourism, the Ministry of Health and Welfare, the Ministry of Employment and Labor, the Ministry of Gender Equality and Family, the Office for Government Policy Coordination, and the Small and Medium Business Administration signed MOU to provide Happy House in conjunction with resident convenience services. Through this effort, nine projects in the areas of employment, childcare, culture, sports, family, start-up service were first conducted in conjunction with Happy House. Such endeavors enabled the implementation of Happy House not simply as a housing construction project, but a community project pursuing both convenience facilities for the residents and fostering the culture of local community.

Table 16. Support Facilities for Happy House by Central Government Department

Category	Function	Facility
Basic Facility	Community service facilities	Daycare center, Senior citizen community center, Library, Public sports facilities, etc.
Specialized Facility	Community vitalization	Community center (Ministry of Culture, Sports and Tourism), Cultural complex (Ministry of Culture, Sports and Tourism), Communication room (local government), etc.
	Employment/ Jobs	Job-seeking Support Center (Ministry of Employment and Labor, local government), Communal workshop (Ministry of Health and Welfare, local government), Social Enterprise (Ministry of Employment and Labor, Korea Social Enterprise Promotion Agency), SME consulting center (Ministry of Science, ICT and Future Planning), etc.
	Childcare/Care	(Night) State-run day care center (Ministry of Health and Welfare), Kids Center/Ede Center (LH), Small Library (LH), etc.
	Health/Medical care	Health center (branch office) (Ministry of Health and Welfare), Community Health Center (Ministry of Health and Welfare), Local gym and park (Ministry of Culture, Sports and Tourism), etc.
	Public administration	Community center, Police substation, Post office (Express), etc.
	Others	Commercial district (general commercial district, DIY, specialized commercial district, etc.)

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2014, 17.

넷째, [행복주택]에 대한 지역주민의 반발을 잠재우고 [행복주택]을 매력 있는 공공임대주택으로 만들기 위해 다양한 시설과 서비스를 함께 공급했다. 2014년 7월 국토교통부와 문화체육관광부, 보건복지부, 고용노동부, 여성가족부, 국무조정실, 중소기업청이 [행복주택]과 주민편의지원 서비스를 연계하기 위한 업무협약을 체결하였다. 이를 통해 고용, 보육, 문화, 체육, 가족, 창업 서비스 등 9개 사업을 [행복주택]과 우선 연계하고자 하였다. 이러한 노력이 있어 [행복주택]은 단순한 주택건설이 아닌 입주민들의 편의시설과 지역공동체 문화를 포함한 커뮤니티 사업으로 추진될 수 있었다.

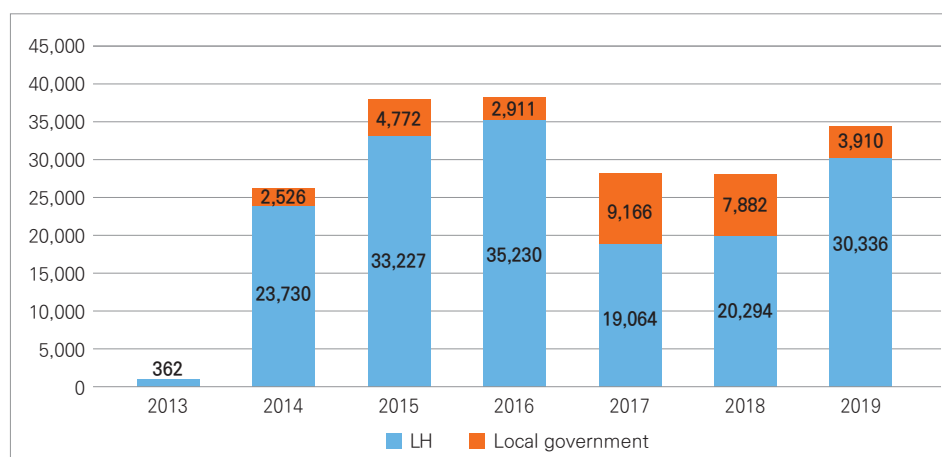
표 16. 행복주택 관련 중앙부처별 지원 시설 분류

구분	기능별 시설	해당 시설
기본시설	부대복리시설	어린이집, 경로당, 문고, 주민운동시설 등
특화시설	공동체 활성화	커뮤니티센터(문화체육관광부), 복합문화센터(문화체육관광부), 소통방(지자체) 등
	고용/일자리	취업지원센터(고용노동부, 지자체), 공동작업장(보건복지부, 지자체), 사회적 기업(고용노동부, 사회적기업진흥원), 중소기업 상담센터(미래창조과학부) 등
	보육/돌봄	(아간형)국공립 어린이집(보건복지부), 키즈센터/에듀센터(LH), 작은도서관(LH) 등
	건강/의료	보건소(지소)(보건복지부), 주민건강센터(보건복지부), 지역체육관 및 공원(문화체육관광부) 등
	공공행정	주민센터, 파출소 지구대, 우체국(익스프레스) 등
	기타	상가(일반상가, DIY, 특화상가 등)

자료: 국토교통부 2014, 17.

Through such policy revision, Happy House, 362 units of which had been provided in 2013, drastically increased to 26,618 units in 2014, and 193,410 units by the end of 2019. Looking at the ratio by supplier, LH accounts for 83.9% of the total supply of Happy House, in stark contrast to the supply (16.1%) by local governments. The overall supply expanded until 2016, and the amount supplied by local governments significantly rose as well. However, with the change of the government in 2017 the trend reversed downward, and bounced back in 2019 as the rental housing supply began in earnest with the implementation of the Housing and Welfare Roadmap. The supply off Happy House units will increase, if the roadmap is steadily put into practice.

Figure 5. Number of Happy House Units by Supplier (2013-2019)

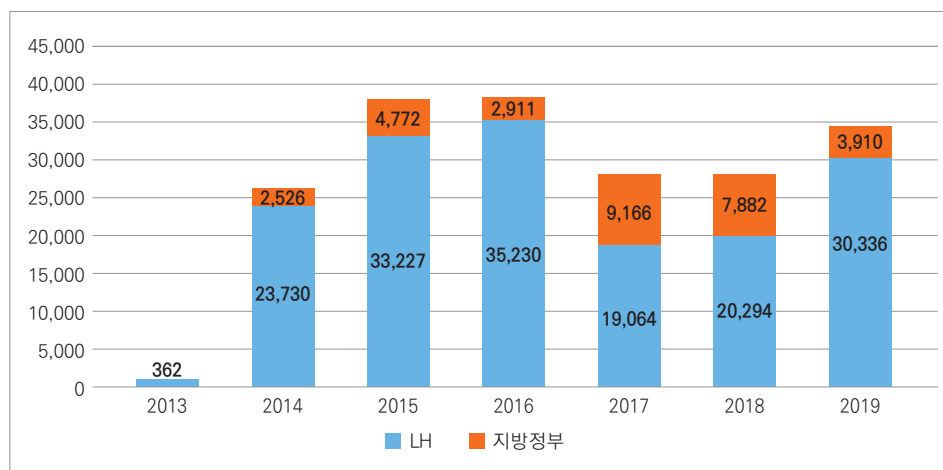


Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2020, 232.

When analysing the trend of supply of Happy House units in Seoul from 2015 to 2018, the supply was relatively stagnant in 2016 but substantially has increased since 2017. The reason behind such an increase is because 25 gu-offices (district offices), along with the Seoul Metropolitan Government, are supplying Happy House units. Considering the high concentration of young people, including fresh-out-of-college workers, and universities in the city, Seoul is expected to see more supply of Happy House going forward.

이러한 정책 수정을 통해 2013년 362호에 불과했던 [행복주택]은 2014년에는 26,618호로 급증하였으며 2019년 말에는 193,410호로 늘어났다. 공급주체별 비율을 살펴보면 LH가 전체 [행복주택]의 83.9%를 공급한 것으로 나타나 16.1%를 공급한 지자체에 크게 대비된다. 공급추세를 보면 2016년까지 공급량이 늘어났고 지자체의 공급량도 많이 늘어난 것을 알 수 있다. 하지만 정권교체가 있었던 2017년 하락세로 반전했다가 '주거복지 로드맵'에 의한 임대주택 공급이 본격화되면서 2019년 임대주택 공급물량이 다시 증가했음을 알 수 있다. '주거복지 로드맵'이 착실히 추진되면 [행복주택] 물량도 더불어 증가할 것이다.

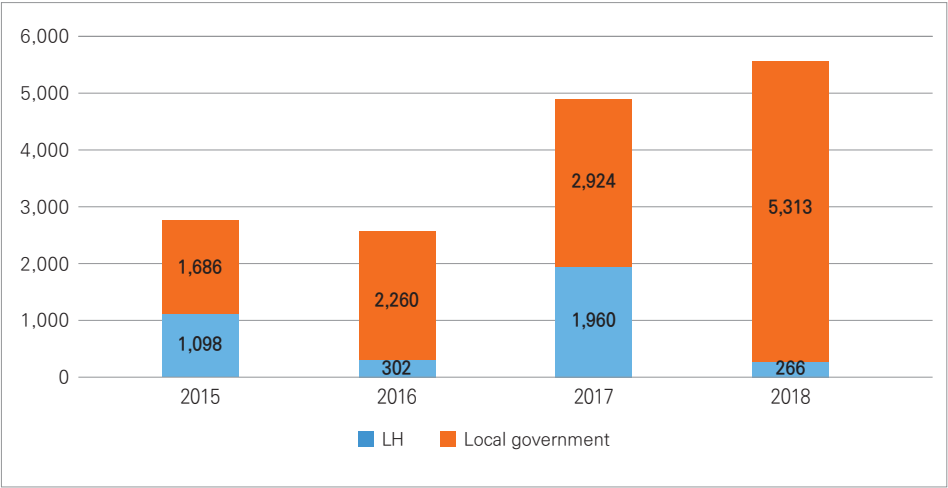
그림 5. 공급주체별 행복주택 공급호수(2013~2019년)



자료: 국토교통부 2020, 232.

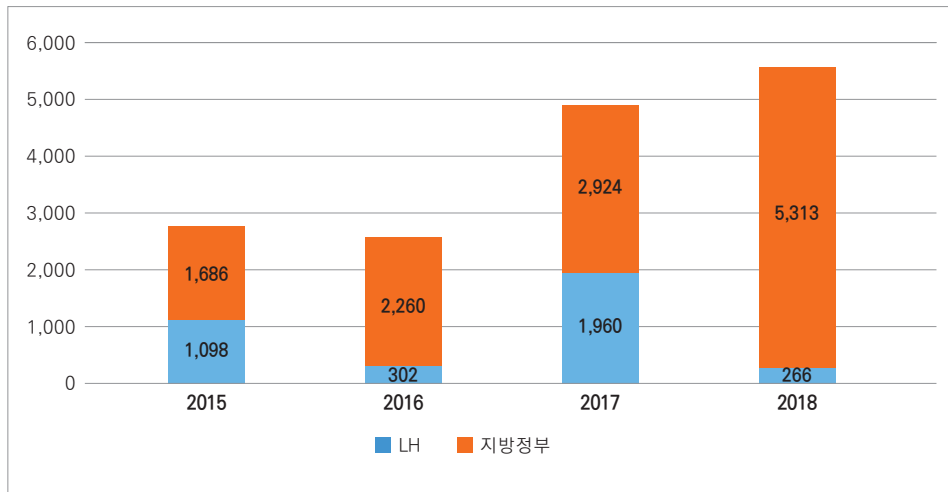
2015년부터 2018년까지 서울의 [행복주택] 공급추세를 살펴보면 2016년 잠시 주춤했지만 2017년 이후 공급량이 많이 늘어난 것을 알 수 있다. 이렇게 공급량이 늘어난 것은 서울시를 포함, 25개 구청도 [행복주택]을 공급하고 있기 때문이다. 서울에 대학이 몰려있고, 사회초년생을 비롯한 많은 청년층이 거주하고 있음을 고려할 때, 앞으로도 서울에는 더 많은 [행복주택]이 공급될 것으로 예상된다.

Figure 6. Happy House Supply in Seoul by Supplier (2015-2018)



Source: MOLIT Statistics System.

그림 6. 서울의 행복주택 공급주체별 공급 비율(2015~2018년)



자료: 국토교통통계누리.



HOUSING
PUBLIC
RENTAL
HOUSING
PUBLIC

PART IV

IMPLICATIONS FOR
INTERNATIONAL
DEVELOPMENT
COOPERATION
국제개발협력의
시사점

1. Public Rental Housing Supply, the Sooner the Better

The Korean government was quite passive in supplying public rental housing before the 2000s. This is because it deemed the housing shortage and housing instability of low-income households will be addressed naturally with a quantitative increase of housing supply.

However, even after a substantial amount of housing was supplied, the issue of housing shortage for low-income households persisted, and their housing costs kept increasing in line with the increase in home prices and rents. Market-driven housing supply alone could not ensure housing stability for low-income households, and in fact will only widen the gap between different social classes. In other words, no matter how many houses are supplied, the housing problem of low-income families cannot be solved because housing is an expensive commodity.

1. 빠르면 빠를수록 좋은 공공임대주택 공급

한국 정부는 주택공급 확대에 적극 노력한 반면 공공임대주택 공급에 대단히 소극적이었다. 이는 주택의 양적부족이나 저소득층의 주거문제는 주택공급이 양적으로 늘어나면 자연스럽게 해결될 수 있을 것으로 생각했기 때문이다.

하지만 많은 주택이 공급되었음에도 저소득층의 주택 부족문제는 해소되지 않았으며, 주택가격과 임대료가 급등함에 따라 저소득층의 주거비 부담도 더욱 늘어났다. 시장에 의한 주택공급만으로는 저소득층의 주거안정을 도모할 수 없음은 물론 계층 간의 격차만 커질 수밖에 없다. 아무리 많은 주택이 공급되어도 주택은 값비싼 재화이기 때문에 자력으로 주택을 확보할 수 없는 계층의 주택문제는 해결되지 않기 때문이다.

Therefore, housing support from the government is called upon, and in a country suffering from quantitative housing shortage, public rental housing is an effective means of addressing the problem. This is because rent subsidies can lead to rent increases when housing is scarce. If the number of quality public rental housing increased as much as the supply of homes for sale did, home prices and the rent prices of private sector homes would have been affected. Also, if public rental housing had been supplied earlier, it would have been possible to supply better housing sites at low cost, but supplying public rental housing amid soaring home prices and the lack of adequate sites entails substantial amount of difficulties. Although the Korean government has been late in its start, it is putting efforts to actively supply public rental housing. In 2000, the share of public rental housing only accounted for 2.3% (270,000 units) of the total housing stock,³⁵ but it rose to 7.1% (1.483 million units) in 2018. Public rental housing is projected to increase at a rapid pace, to account for 10% of the total housing stock by 2025, amounting to roughly 2.4 million units.

Though it may be financially burdensome, securing public rental housing stock in the early stage of national development not only contributes to social integration, but also proves to be more effective from the financial and site securing perspectives, as demonstrated in the case of Korea with its public rental housing supply.

35 In 2000, the total housing stock was 11.493 million units, 190,000 of which were long-term public rental housing stock, and 79,000 of which were 50-year public rental (Ministry of Construction and Transportation 2008: 421, 447).

따라서 정부의 주거지원이 필요한데, 주택이 양적으로 부족한 국가에서는 공공임대주택 공급이 효과적이다. 주택이 부족한 상황에서 임대료 보조는 임대료 인상을 초래하기 때문이다. 분양주택 공급이 늘어나는 것만큼 양질의 공공임대주택도 같이 늘어났다면 주택가격과 민간주택의 임대료 결정에 영향을 미칠 수 있다. 또한 일찍 공공임대주택을 공급했다면 더 좋은 택지에 저렴한 비용으로 공급할 수 있었을 것이다. 이미 주택가격이 급등하고 적절한 택지도 없는 상황에서 공공임대주택을 공급하는 것에는 상당한 어려움이 따른다. 한국정부는 한발 늦었지만 매년 막대한 예산을 투입하면서 공공임대주택의 공급에 노력하고 있다. 2000년에는 공공임대주택이 전체 주택 재고의 2.3%에 불과한 27만 호에 불과하였으나,³⁵ 2018년에는 7.1%인 148만 3천 호로 증가하였다. 앞으로는 더 빠른 속도로 공공임대주택이 늘어나 2025년에는 전체 재고의 10%인 240만 호로 늘어날 것으로 예상된다.

재정적으로 다소 힘이 들어도 국가가 발전하는 초기 단계부터 공공임대주택 재고를 확보하는 것이 사회통합에 기여할 뿐만 아니라 재정적으로나 택지확보 면에서 더 효율적임을 한국의 공공임대주택 공급을 통해 확인할 수 있을 것이다.

³⁵ 2000년 전체 주택 재고는 1,149만 3천 호이며, 장기 공공임대주택 재고는 영구임대주택 19만 호, 50년 공공임대 7만 9천 호이다(건설교통부 2008: 421, 447).

2. Establishing Supply System Based on Legal Grounds

In Korea, diverse types of public rental housing is supplied as new governments add new types when taking office. In 2000, there were only three types of long-term public rental housing: permanent rental, 50-year public rental, and national rental. However, it expanded into nine types as of 2018, including permanent rental, 50-year rental, national rental, long-term Jeonse, 10-year rental, purchased-lease, Jeonse lease, and Happy House. The means of supply also diversified to include new construction, and purchase or lease for sublease. The forms of housing and housing sites also diversified.

The diverse types of public rental housing can be a merit in terms of providing prospective tenants a wide range of options to choose the types and location of the public rental housing. However, its complexity can create difficulties for prospective tenants and even relevant authorities (Seoul Institute, Seoul Housing and Communities Corporation 2019, 2). In addition, As the supply of existing public rental housing decreases and new types are added, it is difficult to predict the future supply of public rental housing in demand. This is due to the fact that, although a long-term plan for the supply of public rental housing had been announced, the plan was scrapped with the change of the government.

The reasons those types of public rental housing are complicated and the existing supply plan was abolished were because there had been no particular law related to it before the enactment of the Special Act on Public Housing in August 2015. If the law had to be revised, new type of public rental housing, eligibility for tenants, rental period, and rent system would inevitably be reduced due to the change of government. It would be unnecessary to discuss the integration of permanent, national, and 50-year public rental housing that is currently being promoted in the face of difficulties.

2. 법적 기반에 근거한 공급체계 확립

한국에서는 정부가 새로 집권하면 새로운 유형의 공공임대주택을 추가함에 따라 공공임대주택의 유형이 다양하다. 2000년에는 장기 공공임대주택 유형은 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대의 3가지 유형뿐이었지만 2018년에는 영구임대, 50년 임대, 국민임대, 장기전세, 10년 임대, 매입임대, 전세임대, 그리고 행복주택까지 9개의 유형이 존재한다. 주택 공급방식도 신축뿐만 아니라 매입·임차 후 재임대하는 방식까지 다양해졌다. 주택형태나 주택입지도 다양해졌다.

공공임대주택의 유형이 다양한 것은 한편으로는 공공임대주택 입주희망자의 공공임대주택 유형과 입지의 선택폭을 넓히는 것이라고 볼 수 있다. 하지만 실제로는 제도가 너무 복잡해서 입주희망자는 물론 담당 공무원도 제대로 알지 못하는 문제가 발생하고 있다(서울연구원, 서울주택도시공사 2019, 2). 또한 기존 공공임대주택의 공급물량이 줄어들고 새로운 유형이 추가되면서, 입주희망자가 희망하는 공공임대주택이 앞으로 얼마나 공급되는지를 예측하기 어렵게 한다. 공공임대주택의 장기 공급계획이 발표된 바 있지만, 정권이 바뀌면 해당 공급계획이 사라지고 말았기 때문이다.

공공임대주택의 유형이 복잡해지고 기존 공급계획이 폐지되는 것은 2015년 8월 「공공주택 특별법」이 제정되기 이전에는 공공임대주택과 관련된 명확한 법이 없었기 때문이다. 법을 개정해야 한다면, 정권교체에 따라 공공임대주택의 명칭이나 입주자격, 임대기간, 임대료 체계 등이 바뀌는 일이 줄어들 수밖에 없다. 현재 어려움을 겪으면서 추진되고 있는 영구, 국민, 50년 공공임대주택의 유형통합 논의도 불필요해질 것이다.

Also, guaranteeing the supply of public rental housing by stipulating the financial resources for its supply in the law is necessary. The expansion of public rental housing by the British local governments was greatly impacted by the Housing and Urban Planning Act (Addison Act), which stipulated local governments to extract one pence per pound of annual ratable value from property tax for the expansion of public rental housing supply, and central the government to subsidize any exceeding amount (Kodama, Oba, Kakitani, Hirayama 1999, 23). In Japan, the 1951 Public Housing Act stipulates that, of the two types of public rental housing, Type 1 or Type 2, the central government will fund 2/3 of the construction costs for Type 1 housing, and 1/2 for Type 2 housing.³⁶ The Special Act on Public Housing in Korea does not yet specify the financial assistance from the central government for the construction of public rental housing.

Policies regarding the public rental housing supply do require changes in accordance with the changing times and socio-economic conditions, and improvements are certainly needed. However, consistency and durability of the policies is essential for ensuring public trust. The public rental housing policy should be continuously supplied in a way that makes it easy for tenants to judge their own possibility of occupancy. Therefore, in order to supply and distribute public rental housing, a law was created from scratch rather than an ad hoc response, and based on the law in the long term.

³⁶ Public housing is a rental housing provided by local governments to people in need of house (those who cannot secure housing for themselves), and after the revision of the Public Housing Act in 1996, the Type 1 and Type 2 classification was abolished. There were 2.169218 million units of them as of 2015 (Ministry of Internal Affairs and Communications Administrative Evaluation Bureau 2018, 3–4).

또한, 공공임대주택 공급에 소요되는 재원을 법에 명확하게 명시함으로써 공공임대주택의 공급을 보장하는 것이 필요하다. 영국 지방정부의 공공임대주택 공급확대는 1919년 「주택·도시계획법」, Addison법에 명시된 공공주택(council housing)의 건설을 위한 자금으로 지방정부가 연간 과세평가액 1 파운드당 1펜스를 재산세로부터 염출하도록 하고, 그 액수를 넘는 금액은 중앙정부가 보조한다는 조항이 큰 영향을 미쳤다(小玉 徹, 大場茂明, 檜谷美恵子, 平山洋介 1999, 23). 일본 역시 1951년 공영주택법에 1종과 2종 공영주택의 종류에 따라 1종은 중앙정부가 건설재원의 2/3, 2종은 1/2을 지원한다는 규정이 있다.³⁶ 우리나라 「공공주택 특별법」에는 아직도 중앙정부의 공공임대주택 건설에 대한 명확한 재정지원 규정은 없다.

공공임대주택 공급정책도 시대나 사회경제적 상황에 따라 변화가 필요하며, 또한 더 나은 방향으로의 개선이 요구된다. 하지만 정책의 일관성과 지속성이 있어야 정책 이용자가 해당 정책을 신뢰하게 된다. 공공임대주택 정책은 입주희망자가 자신의 입주가능성을 쉽게 판단할 수 있도록 하는 방식으로 지속적으로 공급되어야 한다. 따라서 공공임대주택을 공급하려면 임기응변식 대응보다는 처음부터 법을 만들고 그 법에 근거해서 장기적으로 주택을 공급하고 배분하는 것이 필요하다.

³⁶ 공영주택은 지자체가 주택공자(스스로의 주거를 확보할 수 없는 계층)를 대상으로 공급한 임대주택으로 1996년 「공영주택법」 개정으로 1종과 2종의 구분은 폐지되었다. 2015년 216만 9,218호가 있다(總務省行政評価局 2018, 3-4).

3. Promoting the Role of the Local Government as Supplier

Public rental housing supply in Korea has been spearheaded by the central government in cooperation with LH, its project operator. As a result, a substantial amount of rental housing has been provided over a short period of time. The reason LH was able to construct and secure a large number of public rental housing units was because LH has the financial capacity to make pre-investments with its own funds once the government announces its public rental housing supply target, and also available housing sites, and relevant technology. This demonstrates the advantages of a government-led, LH-implemented project.

However, having the central government plan for the supply of public rental housing and its affiliated organizations to supply the housing undermined the sense of responsibility for local governments in the process. The reason Korean local governments refuse to authorize the supply of rental housing in their jurisdiction is because they deem these projects not something of their own.

The supply and demand of housing inevitably has to take into account local characteristics, and it is necessary that local governments, with the capacity to link administrative services, directly supply public rental housing so as to supply it to those most in need. This calls for the need to devise measures that can encourage local governments to supply public rental housing. As such, institutional support, such as lifting the cost burden of operators in public rental housing construction, and having the central government to provide funds for operation and management is necessary, so as not to increase their debt. This is because the establishment of public rental housing in an area inevitably leads to an increase in the welfare budget for the local government. In addition, rather than applying a monolithic selection criteria to all regions, each local government should be allowed to use its own criteria tailored to its needs. When local governments take the lead in supplying public rental housing, the effect of public rental housing policy can be substantially enhanced.

3. 공공임대주택 공급 주체로서의 지방정부 역할 유도

한국의 공공임대주택 공급은 중앙정부의 진두지휘로 사업시행자인 LH가 손발이 되어 추진해왔다. 그 결과 짧은 기간에 많은 임대주택을 공급할 수 있었다. LH가 많은 공공임대주택을 단기간에 건설하고 확보할 수 있었던 것은 LH는 정부가 새로운 공공임대주택의 공급목표를 제시하면 목표달성을 위해 자체 자금을 선투입할 수 있는 재무능력과 가용택지 및 기술력을 확보하고 있었기 때문이다. 이러한 점에서 중앙정부 주도, LH 추진방식은 장점이 있는 것을 알 수 있다.

하지만 중앙정부 주도로 공공임대주택 공급계획을 세우고, 중앙정부 산하기관이 앞장서서 주택을 공급하도록 한 것은 지방정부의 책임의식을 떨어뜨리는 것이었다. 한국의 지방정부가 국민임대주택, 매입임대주택과 행복주택에 이르기까지 임대주택이 자신들의 관할구역에 공급되는 것을 거부하는 것은 임대주택의 공급이 자신들의 일이 아니라고 생각하기 때문이다.

주택수급은 지역적인 특성을 고려하지 않을 수 없고, 또한 공공임대주택을 더 필요한 사람에게 배분하기 위해서 행정 서비스 연계능력이 있는 지자체가 직접 공공임대주택을 공급하는 것이 필요하다. 따라서 지방정부가 공공임대주택을 공급하도록 유도해야 한다. 이를 위해서는 공공임대주택 건설이 부채 증가의 원인이 되지 않도록 공공임대주택 건설 시 소요되는 사업자 부담을 없애고, 운영관리비까지 중앙정부가 지원하는 제도를 마련해야 할 것이다. 지역에 공공임대주택이 건설되면 지자체의 복지예산은 늘어날 수밖에 없기 때문이다. 또한 공공임대주택의 입주자 선정기준을 전국적으로 운영하는 것보다는 지역의 주택 사정에 따라 별도로 운영할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 지방정부가 앞장서서 공공임대주택을 공급할 때 공공임대주택 정책의 효과가 배가될 수 있다.



HOUSING
PUBLIC
RENTAL
HOUSING
PUBLIC

BIBLIOGRAPHY

참고문헌

- CECODHS Housing Europe. 2011. *Housing Europe Review: The nuts and bolts of European social housing system*. Brussel: CECODHS Housing Europe's Observatory 2012.
- Choi Eunhee, Kwon Chihong, Yoon Deukyoung, and Kim Jongkwon. 2012. *A study on the integration of long-term public rental housing types*. Seongnam: Land and Housing Institute.
- Jin Miyeon, 2013. *A study on the adjustment of the rent calculation system for long-term public rental housing*. Daejeon: Land and Housing Institute.
- Kim Geunyoung, Kim Hyeeseung, Park cheongye, and Lee Yunsang. 2015. *A Study on improving the public rental housing supply system*. Anyang: Korea Research Institute for Human Settlement.
- Kim Migon. 2010. *The development process and achievements of the National Basic Livelihood Security System*. In *The past, present, and future of the National Basic Livelihood Security System*, eds. Korea Institute for Health and Social Affairs, pp.8-35. Seoul: Korea Institute for Health and Social Affairs.
- Kim Taeun, 2017. *Case of Happy House construction: 2017-1-6 Conflict and mediation between public and private interests*. KIPA policy cases. Seoul: Korea Institute of Public Administration.
- Kodama Toru, Oba Shigeaki, Kakitani Mieko, and Hirayama Yosuke. 1999. *Housing Policy of Europe: UK, Germany, France, and USA*. Tokyo: Minerva.
- Korea Housing Corporation. 2009. *47 Year History of Korea Housing Corporation*. Seongnam: Korea Housing Corporation.
- Korea Housing Finance Corporation. 2016. *70 years of Housing Finance in Korea*. Busan: Korea Housing Finance Corporation.
- Lee Jonggwon, Kim Gyeongmi, Kwon Chihong, and Park Sanghak. 2013. *Achievements and tasks of 50 years of public rental housing*. Seongnam: Korea Land and Housing Corporation.
- Lim Seohwan. 2002. *Half a century of housing policy*. Seongnam: Korea National Housing Corporation.
- Ministry of Construction and Transportation. 2008. *2006 Housing business handbook*. Gwacheon: Ministry of Construction and Transportation.

- 건설교통부. 2008. 2006년 주택업무편람. 과천: 건설교통부.
- 건설교통부, 대한주택공사. 2003. 서민주거안정을 위한 주택백서. 성남: 대한주택공사.
- 국토교통부. 2014. 행복주택의 지속가능한 공급방안 연구. 세종: 국토교통부.
- _____. 2015a. 2014년도 주거실태조사-통계보고서-. 세종: 국토교통부.
- _____. 2015b. 공공임대주택의 공급·관리계획 방향 수립연구. 세종: 국토교통부.
- _____. 2020. 2020년 주택업무편람. 세종: 국토교통부.
- 국토교통부, 문체부, 보건복지부, 고용노동부. 2014. 행복주택단지에 주민편의시설 설치-부처협업 첫발, 7월 31일. 보도자료.
- 김근용, 김혜승, 박천규, 이윤상. 2015. 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구. 안양: 국토개발연구원.
- 서울연구원, 서울주택도시공사. 2019. 공공임대주택의 유형통합 위안 배분체계와 임대료 체계 개선방안. 서울: 서울연구원.
- 김태은. 2017. KIPA 정책사례: 2017-1-6 행복주택건설 사례: 공공성과 사익의 충돌과 조정. 서울: 한국행정연구원.
- 대한주택공사. 2009. 대한주택공사 47년의 발자취. 성남: 대한주택공사.
- 박신영. 2007. 공공임대주택비교. 휴리포커스. 성남: 주택도시연구원.
- _____. 2013. 공공주택 공급정책의 평가와 정책과제. 전환기 부동산정책의 새로운 방향 모색(하), 조만 편, pp.41-100. 서울: 한국개발연구원(KDI).
- 김미곤. 2010. 국민기초생활보장제도 발전과정과 성과. 국민기초생활보장제도의 과거, 현재, 미래, pp.8-35. 서울: 한국보건사회연구원.
- 서울주택도시공사. 2015. 매입 및 전세금 지원형 임대주택의 공급 개선 방안. 서울: 서울주택도시공사.
- 이종권, 김경미, 권치흥, 박상학. 2013. 공공임대주택 50년의 성과와 과제. 성남: 토지주택연구원.
- 임서환. 2002. 주택정책반세기. 성남: 대한주택공사.
- 진미윤. 2013. 장기공공임대주택 임대료 산정 체계 조정방안 연구. 대전: 토지주택연구원.

- Ministry of Construction and Transportation, and Korea Housing Corporation. 2003. *White paper on housing for the stability of the common people*. Seongnam: Korea National Housing Corporation.
- Ministry of Internal Affairs and Communications Administrative Evaluation Bureau. 2018. *Report on administrative evaluation and monitoring results regarding the supply of public housing, etc.* Tokyo: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2014. *A study on sustainable supply of happy housing*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
- _____. 2015a. *2014 Housing Status Survey–Statistics Report*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
- _____. 2015b. *A study on establishing the direction of supply and management plans for public rental housing*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport
- _____. 2020. *2020 Housing business handbook*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Ministry of Culture, Sports, and Tourism, Ministry of Health and Welfare, and Ministry of Employment and Labor. 2014. Installation of convenience facilities for residents in the Happy House Complex–the first collaboration between ministries, July, 31. Press release.
- Park Shinyoung. 2006. *The State and Housing Policy in Korea*. In *Housing and New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, Richard Groves, Christopher Watson, eds., pp.75–100. Hampshire: Ashgate.
- _____. 2007. *Comparison of public rental housing*. *URI Focus*. Seongnam: Land and Housing Institute.
- _____. 2013. Evaluation and policy tasks of public housing supply policy. In *Searching for a New Direction for Real Estate Policy in Transition Period* (Vol. 2), Cho Man, pp.41–100. Seoul: Korea Development Institute (KDI).
- Scanlon, K. Arrigoitia, M. F., and Whitehead, C. 2015. Social housing in Europe. *European Policy Analysis* 17: 1–12.

- 최은희, 권치흥, 윤득영, 김종권. 2012. 장기공공임대주택 유형 통합 방향연구. 성남: 토지주택연구원.
- 통계청. 2019. 장래가구특별추계: 2017~2047년. 세종: 통계청.
- 한국주택금융공사. 2016. 한국의 주택금융 70년. 부산: 한국주택금융공사.
- 小玉 徹, 大場茂明, 檜谷美恵子, 平山洋介. 1999. 歐美の住宅政策: イギリス ドイツ フランス アメリカ. 東京: ミネルヴァ書房.
- 総務省行政評価局. 2018. 2018 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書. 東京: 国土交通省.
- CECODHS Housing Europe. 2011. *Housing Europe Review: The nuts and bolts of European social housing system*. Brussel: CECODHS Housing Europe's Observatory, 2012.
- Park Shingyoung. 2006. The State and Housing Policy in Korea. In *Housing and New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, Richard Groves, Christopher Watson, eds., pp.75-100. Hampshire: Ashgate.
- Scanlon, K. Arrigoitia, M. F., and Whitehead, C. 2015. Social housing in Europe. *European Policy Analysis* 17: 1-12.
- United Nations Economic Commission for Europe 2015. *Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges*. Geneva: United Nations.

- Seoul Institute, and Seoul Housing and Communities Corporation. 2019. *A plan to integrate public rental housing types and improvement measures for distribution and rent system*. Seoul: Seoul Institute.
- Seoul Metropolitan Government SH Corporation. 2015. *A plan to improve the supply of purchase-leased and Jeonse lease housing*. Seoul: Seoul Metropolitan Government SH Corporation.
- Statistics Korea. 2019. *Special Estimation of Future Households: 2017-2047*. Sejong: Statistics Korea.
- United Nations Economic Commission for Europe 2015. *Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges*. Geneva: United Nations.
- LH Condensed Statement of Financial Position.
<http://www.alio.go.kr/popReportTerm.do?apbald=C0396&reportFormRootNo=3120>
(accessed July 18, 2020).
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2019 Budget. http://www.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_34879/DTL.jsp?id=www_info&cate=budget&mode=view&idx=30439&key=&search=&search_regdate_s=2018-08-01&search_regdate_e=2020-08-03&order=&desc=asc&srch_prc_stts=&item_num=0&search_dept_id=&search_dept_nm=&srch_usr_nm=N&srch_usr_titl=Y&srch_usr_ctnt=N&srch_mng_nm=N&old_dept_nm=&search_gbn=&search_section=&source=&search1=&lcmspage=3
(accessed July 15, 2020).
- _____. 2020. The ratio of Happy House supply in Seoul by supplier. http://index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=1003&board_cd=INDX_001 (accessed July 10, 2020).
- MOLIT Statistics System. http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&FormId=1248&hDivEng=&month_yn=

- 국토교통부. 2019. 2019년 예산안. http://www.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_34879/DTL.jsp?id=www_info&cate=budget&mode=view&idx=30439&key=&search=&search_regdate_s=2018-08-01&search_regdate_e=2020-08-03&order=&desc=asc&srch_prc_stts=&item_num=0&search_dept_id=&search_dept_nm=&srch_usr_nm=N&srch_usr_titl=Y&srch_usr_ctnt=N&srch_mng_nm=N&old_dept_nm=&search_gbn=&search_section=&source=&search1=&lcmspage=3
- _____. 2020. 서울 행복주택 주체별 공급 비율.
http://index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=1003&board_cd=INDX_001 (2020년 7월 10일 검색).
- 국토교통통계누리. http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=1248&hDivEng=&month_yn=
- 한국토지주택공사 홈페이지. 2020. 요약재무상태표.
<http://www.alio.go.kr/popReportTerm.do?apbald=C0396&reportFormRootNo=3120> (2020년 7월 18일 검색).



HOUSING
PUBLIC
RENTAL
HOUSING
PUBLIC

APPENDIX

부록

Supply of Public Rental Housing by Type

1. Permanent Rental

Appendix Table 1. Supply of Permanent Rental Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local Government	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	0	0	–	0	–
	2008	0	0	–	0	–
	2009	3,633	3,633	100.0	0	0.0
	2010	10,103	8,890	88.0	1,213	12.0
	2011	6,462	5,292	81.9	1,170	18.1
	2012	3,385	337	10.0	3,048	90.0
	2013	4,591	3,561	77.6	1,030	22.4
	2014	1,518	1,518	100.0	0	0.0
	2015	1,353	1,097	81.1	256	18.9
	2016	2,499	1,271	50.9	1,228	49.1
	2017	5,399	5,059	93.7	340	6.3
	2018	7,561	5,468	72.3	2,093	27.7
	Total	46,504	36,126	77.7	10,378	22.3
Seoul Metropolitan Area	2007	0	0	–	0	–
	2008	0	0	–	0	–
	2009	3,083	3,083	100.0	0	0.0
	2010	8,490	7,277	85.7	1,213	14.3
	2011	4,518	3,516	77.8	1,002	22.2
	2012	1,079	337	31.2	742	68.8
	2013	1,125	1,125	100.0	0	0.0
	2014	924	924	100.0	0	0.0
	2015	808	752	93.1	56	6.9
	2016	564	30	5.3	534	94.7
	2017	1,891	1,891	100.0	0	0.0
	2018	4,013	4,013	100.0	0	0.0
	Total	26,495	22,948	86.6	3,547	13.4

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

유형별 공공임대주택 공급 실적

1. 영구임대

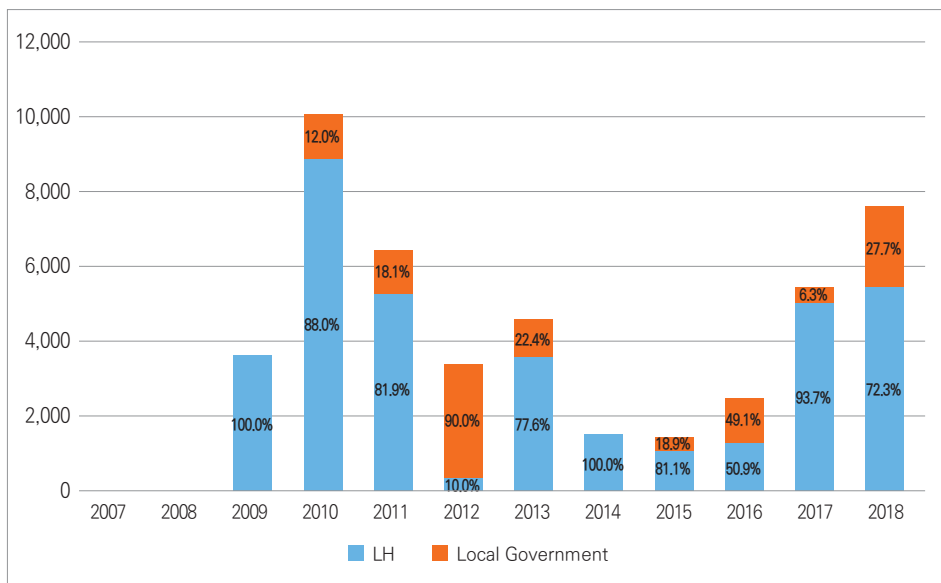
부록 표 1. 전국과 수도권의 영구임대주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

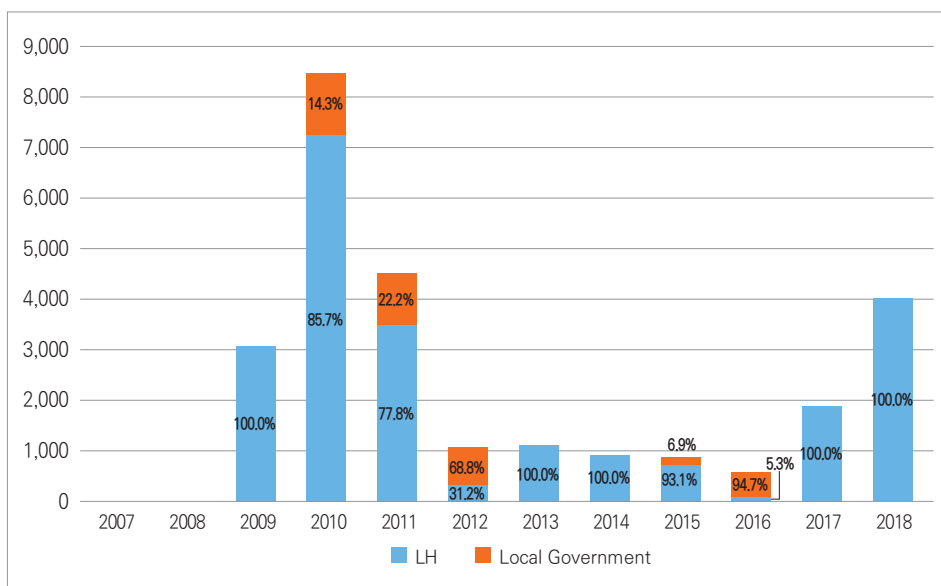
구분	합계	LH		지방정부	
		공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	0	0	0	-
	2008	0	0	0	-
	2009	3,633	3,633	0	0.0
	2010	10,103	8,890	1,213	12.0
	2011	6,462	5,292	1,170	18.1
	2012	3,385	337	3,048	90.0
	2013	4,591	3,561	1,030	22.4
	2014	1,518	1,518	0	0.0
	2015	1,353	1,097	256	18.9
	2016	2,499	1,271	1,228	49.1
	2017	5,399	5,059	340	6.3
	2018	7,561	5,468	2,093	27.7
	전체	46,504	36,126	10,378	22.3
수도권	2007	0	0	0	-
	2008	0	0	0	-
	2009	3,083	3,083	0	0.0
	2010	8,490	7,277	1,213	14.3
	2011	4,518	3,516	1,002	22.2
	2012	1,079	337	742	68.8
	2013	1,125	1,125	0	0.0
	2014	924	924	0	0.0
	2015	808	752	56	6.9
	2016	564	30	534	94.7
	2017	1,891	1,891	0	0.0
	2018	4,013	4,013	0	0.0
	전체	26,495	22,948	3,547	13.4

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

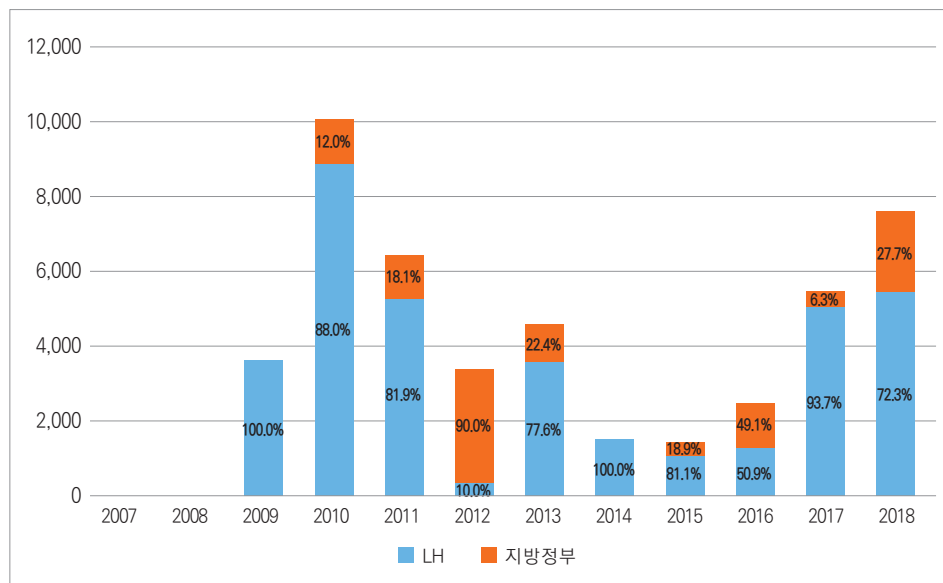
Appendix Figure 1. Supply of Permanent Rental Housing by Supplier (Nationwide)



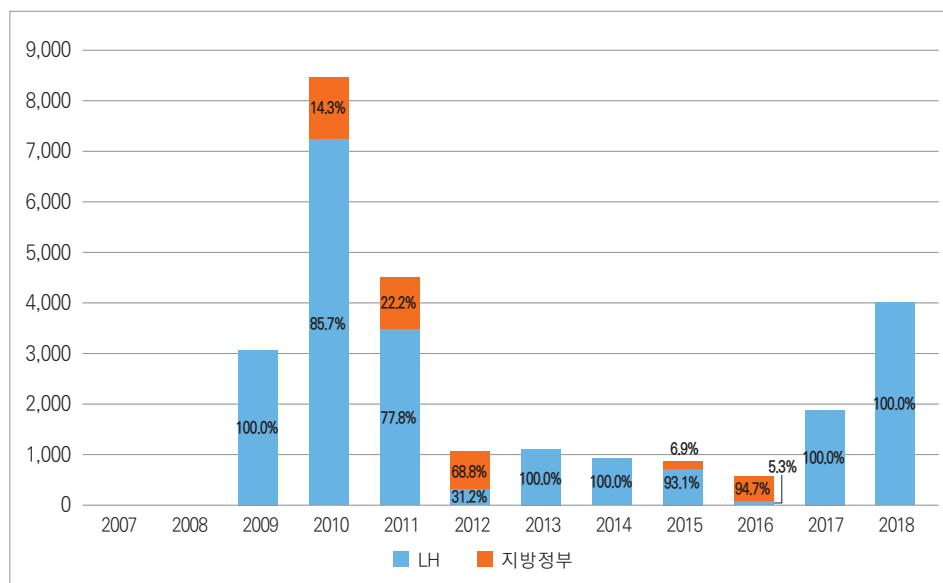
Appendix Figure 2. Supply of Permanent Rental Housing by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 1. 영구임대주택 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 2. 영구임대주택 공급 주체별 공급량(수도권)



2. National Rental

Appendix Table 2. Supply of National Rental Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local Government	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	110,310	103,668	94.0	6,642	6.0
	2008	84,802	75,065	88.5	9,737	11.5
	2009	48,310	41,347	85.6	6,963	14.4
	2010	35,252	25,778	73.1	9,474	26.9
	2011	36,171	27,312	75.5	8,859	24.5
	2012	30,579	20,683	67.6	9,896	32.4
	2013	36,411	30,019	82.4	6,392	17.6
	2014	46,680	38,579	82.6	8,101	17.4
	2015	19,408	13,960	71.9	5,448	28.1
	2016	14,107	11,118	78.8	2,989	21.2
	2017	31,229	21,912	70.2	9,317	29.8
	2018	56,242	50,468	89.7	5,774	10.3
	Total	549,501	459,909	83.7	89,592	16.3
Seoul Metropolitan Area	2007	56,310	51,777	91.9	4,533	8.1
	2008	42,979	33,646	78.3	9,333	21.7
	2009	31,708	25,728	81.1	5,980	18.9
	2010	24,589	16,425	66.8	8,164	33.2
	2011	15,871	8,837	55.7	7,034	44.3
	2012	15,101	6,822	45.2	8,279	54.8
	2013	20,854	15,294	73.3	5,560	26.7
	2014	30,706	24,352	79.3	6,354	20.7
	2015	9,758	5,055	51.8	4,703	48.2
	2016	6,005	3,216	53.6	2,789	46.4
	2017	17,671	9,807	55.5	7,864	44.5
	2018	25,179	20,897	83.0	4,282	17.0
	Total	296,731	221,856	74.8	74,875	25.2

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

2. 국민임대

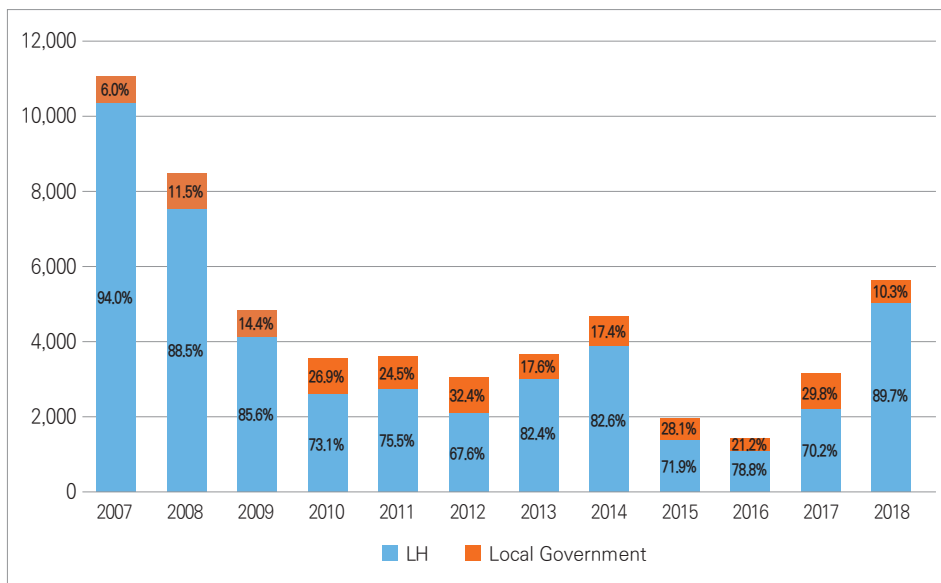
부록 표 2. 전국과 수도권의 국민임대주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

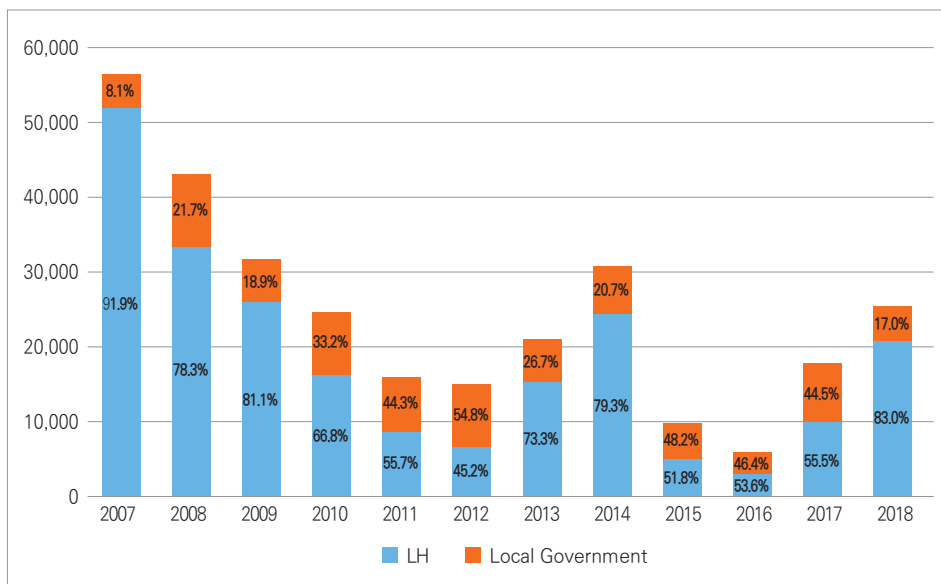
구분	연도	합계	LH		지방정부	
			공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	110,310	103,668	94.0	6,642	6.0
	2008	84,802	75,065	88.5	9,737	11.5
	2009	48,310	41,347	85.6	6,963	14.4
	2010	35,252	25,778	73.1	9,474	26.9
	2011	36,171	27,312	75.5	8,859	24.5
	2012	30,579	20,683	67.6	9,896	32.4
	2013	36,411	30,019	82.4	6,392	17.6
	2014	46,680	38,579	82.6	8,101	17.4
	2015	19,408	13,960	71.9	5,448	28.1
	2016	14,107	11,118	78.8	2,989	21.2
	2017	31,229	21,912	70.2	9,317	29.8
	2018	56,242	50,468	89.7	5,774	10.3
	전체	549,501	459,909	83.7	89,592	16.3
수도권	2007	56,310	51,777	91.9	4,533	8.1
	2008	42,979	33,646	78.3	9,333	21.7
	2009	31,708	25,728	81.1	5,980	18.9
	2010	24,589	16,425	66.8	8,164	33.2
	2011	15,871	8,837	55.7	7,034	44.3
	2012	15,101	6,822	45.2	8,279	54.8
	2013	20,854	15,294	73.3	5,560	26.7
	2014	30,706	24,352	79.3	6,354	20.7
	2015	9,758	5,055	51.8	4,703	48.2
	2016	6,005	3,216	53.6	2,789	46.4
	2017	17,671	9,807	55.5	7,864	44.5
	2018	25,179	20,897	83.0	4,282	17.0
	전체	296,731	221,856	74.8	74,875	25.2

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

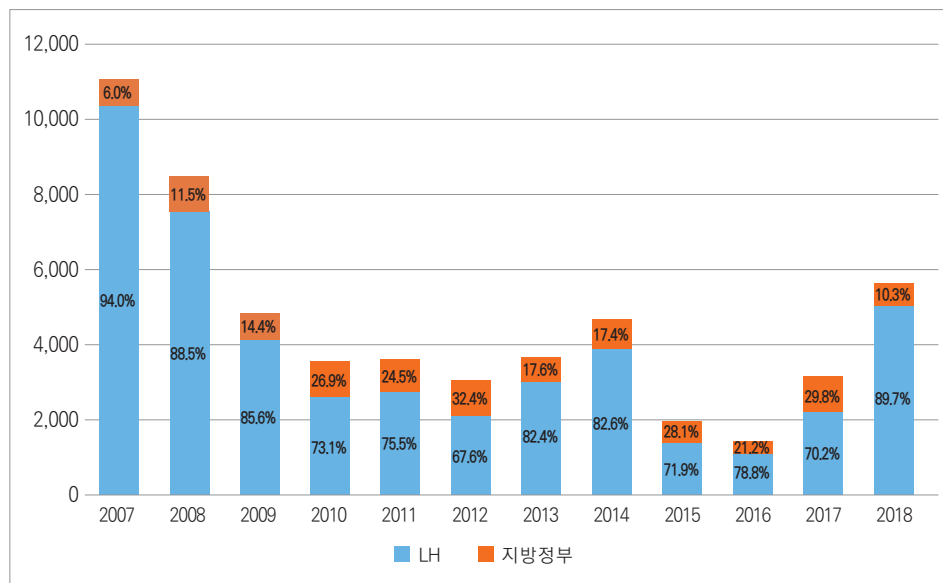
Appendix Figure 3. Supply of National Rental Housing by Supplier (Nationwide)



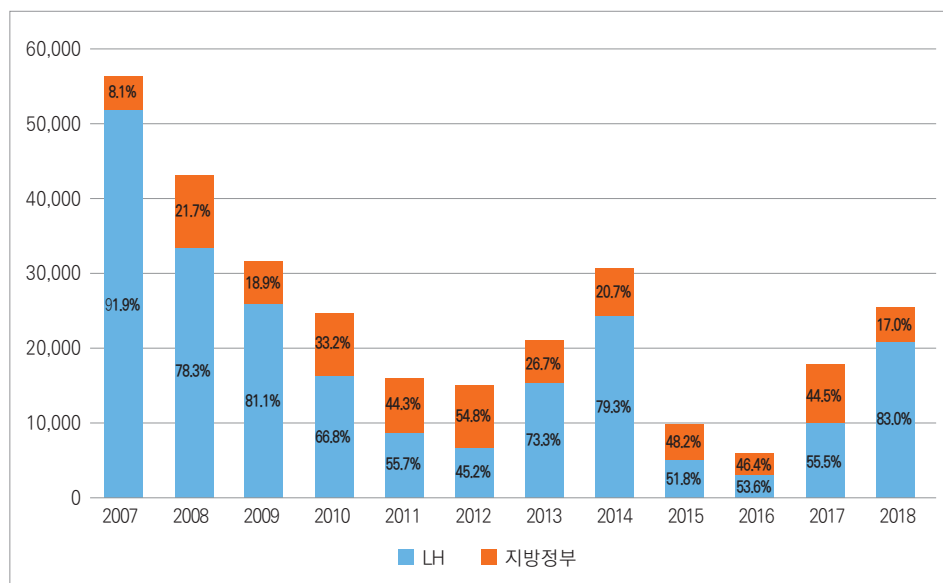
Appendix Figure 4. Supply of National Rental Housing by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 3. 국민임대주택 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 4. 국민임대주택 공급 주체별 공급량(수도권)



3. Long-term Jeonse

Appendix Table 3. Supply of Long-term Jeonse Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local Government	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	–	–	–	–	–
	2008	–	–	–	–	–
	2009	2,278	1,215	53.3	1,063	46.7
	2010	8,922	1,327	14.9	7,595	85.1
	2011	3,630	0	0.0	3,630	100.0
	2012	862	0	0.0	862	100.0
	2013	1,580	291	18.4	1,289	81.6
	2014	545	0	0.0	545	100.0
	2015	167	0	0.0	167	100.0
	2016	685	0	0.0	685	100.0
	2017	1,755	0	0.0	1,755	100.0
	2018	31	0	0.0	31	100.0
	Total	20,455	2,833	13.8	17,622	86.2
Seoul Metropolitan Area	2007	–	–	–	–	–
	2008	–	–	–	–	–
	2009	2,278	1215	53.3	1063	46.7
	2010	8,922	1327	14.9	7595	85.1
	2011	3,602	0	0.0	3602	100.0
	2012	862	0	0.0	862	100.0
	2013	1,580	291	18.4	1289	81.6
	2014	545	0	0.0	545	100.0
	2015	167	0	0.0	167	100.0
	2016	685	0	0.0	685	100.0
	2017	1,722	0	0.0	1722	100.0
	2018	31	0	0.0	31	100.0
	Total	20,394	2833	13.9	17,561	86.1

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

3. 장기전세

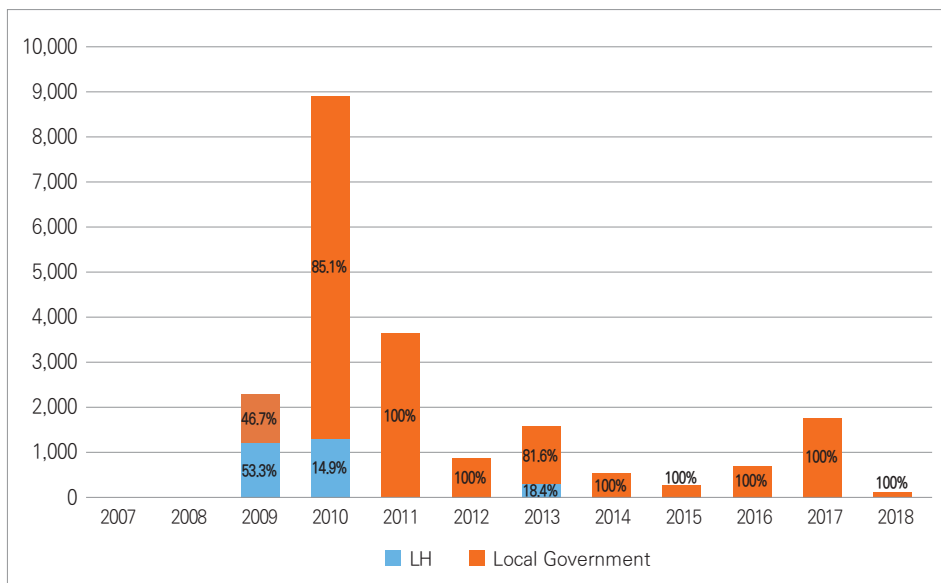
부록 표 3. 전국과 수도권의 장기전세주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

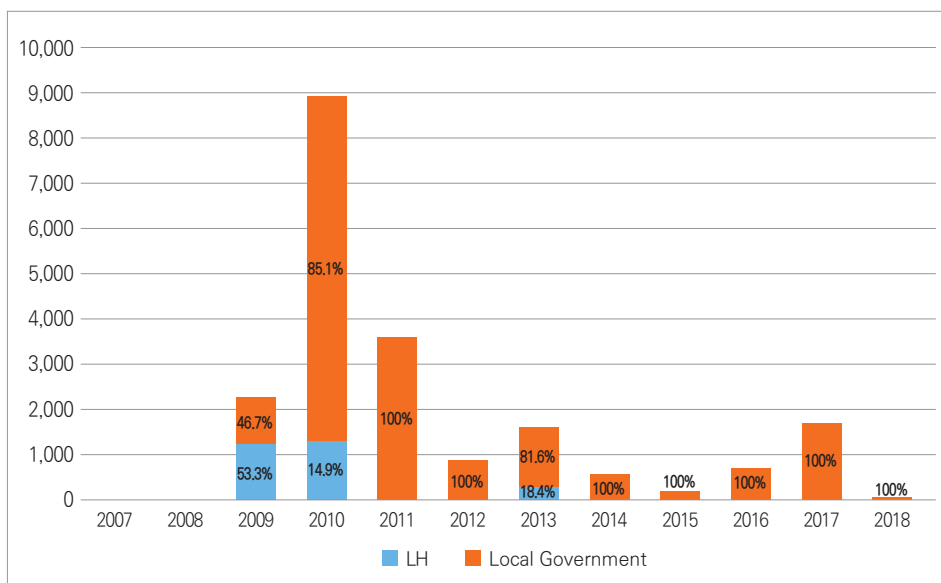
구분		합계	LH		지방정부	
			공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-
	2009	2,278	1,215	53.3	1,063	46.7
	2010	8,922	1,327	14.9	7,595	85.1
	2011	3,630	0	0.0	3,630	100.0
	2012	862	0	0.0	862	100.0
	2013	1,580	291	18.4	1,289	81.6
	2014	545	0	0.0	545	100.0
	2015	167	0	0.0	167	100.0
	2016	685	0	0.0	685	100.0
	2017	1,755	0	0.0	1,755	100.0
	2018	31	0	0.0	31	100.0
	전체	20,455	2,833	13.8	17,622	86.2
수도권	2007	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-
	2009	2,278	1215	53.3	1063	46.7
	2010	8,922	1327	14.9	7595	85.1
	2011	3,602	0	0.0	3602	100.0
	2012	862	0	0.0	862	100.0
	2013	1,580	291	18.4	1289	81.6
	2014	545	0	0.0	545	100.0
	2015	167	0	0.0	167	100.0
	2016	685	0	0.0	685	100.0
	2017	1,722	0	0.0	1722	100.0
	2018	31	0	0.0	31	100.0
	전체	20,394	2833	13.9	17,561	86.1

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

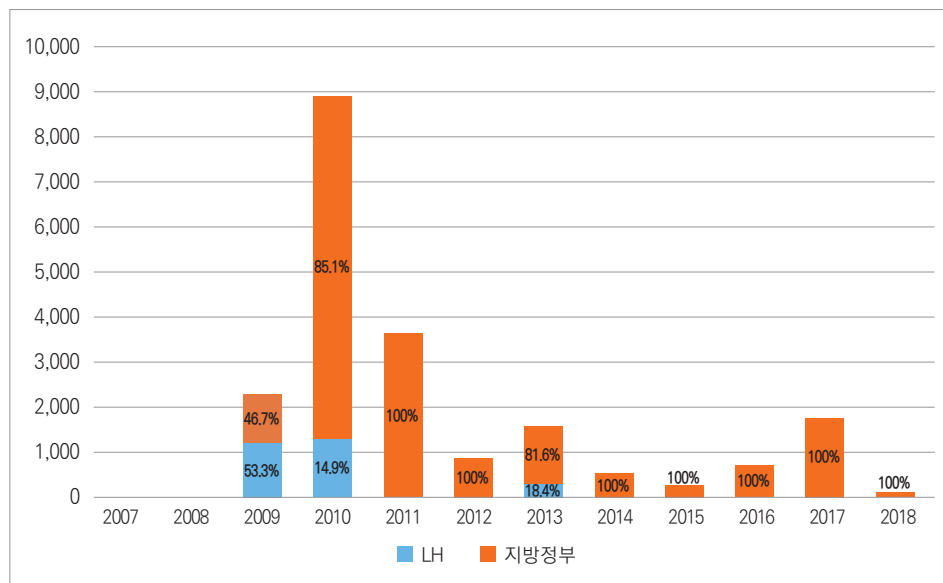
Appendix Figure 5. Supply of Long-term Jeonse by Supplier (Nationwide)



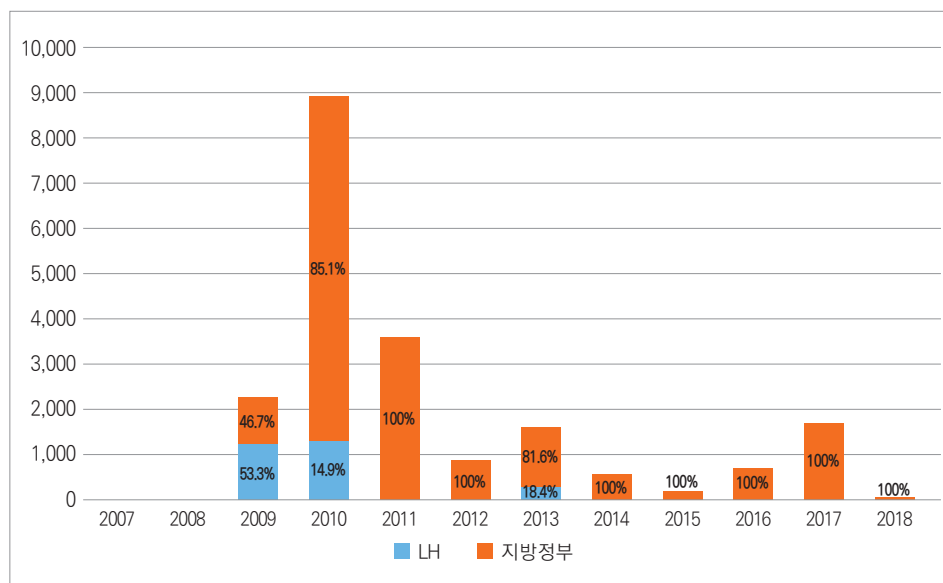
Appendix Figure 6. Supply of Long-term Jeonse by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 5. 장기전세 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 6. 장기전세 공급 주체별 공급량(수도권)



4. 10-year·5-year·Installment Public Rental

Appendix Table 4. Supply of 10-year·5-year·Installment Public Rental Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local		Private	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	25,149	11,020	43.8	1,040	4.1	13,089	52.0
	2008	21,143	12,549	59.4	573	2.7	8,021	37.9
	2009	31,737	18,358	57.8	2,341	7.4	11,038	34.8
	2010	34,899	27,435	78.6	3,873	11.1	3,591	10.3
	2011	31,896	21,929	68.8	4,427	13.9	5,540	17.4
	2012	37,285	16,128	43.3	181	0.5	20,976	56.3
	2013	30,368	9,927	32.7	1,616	5.3	18,825	62.0
	2014	31,004	11,535	37.2	88	0.3	19,381	62.5
	2015	30,951	17,048	55.1	986	3.2	12,917	41.7
	2016	20,646	16,293	78.9	1,218	5.9	3,135	15.2
	2017	27,892	18,025	64.6	3,795	13.6	6,072	21.8
	2018	10,400	5,898	56.7	1,011	9.7	3,491	33.6
	Total	333,370	186,145	55.8	21,149	6.3	126,076	37.8
Seoul Metropolitan Area	2007	16,705	8,367	50.1	1,040	6.2	7,298	43.7
	2008	9,213	7,068	76.7	–	–	2,145	23.3
	2009	17,973	14,392	80.1	–	–	3,581	19.9
	2010	26,193	21,047	80.4	3,089	11.8	2,057	7.9
	2011	17,743	12,543	70.7	2,963	16.7	2,237	12.6
	2012	11,099	7,811	70.4	–	–	3,288	29.6
	2013	7,124	7,124	100.0	–	–	–	–
	2014	11,227	10,313	91.9	–	–	914	8.1
	2015	17,143	12,841	74.9	–	–	4,302	25.1
	2016	10,289	9,279	90.2	–	–	1,010	9.8
	2017	14,218	12,356	86.9	1,394	9.8	468	3.3
	2018	3,614	3,614	100.0	–	–	–	–
	Total	162,541	126,755	78.0	8,486	5.2	27,300	16.8

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

4. 10년·5년·분납 공공임대

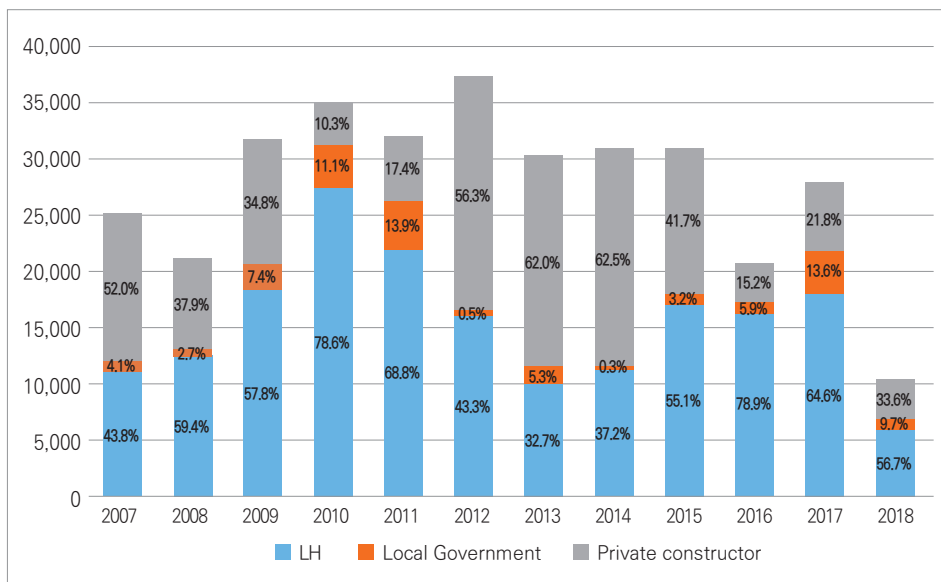
부록 표 4. 전국과 수도권의 10년·5년·분납 공공임대주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

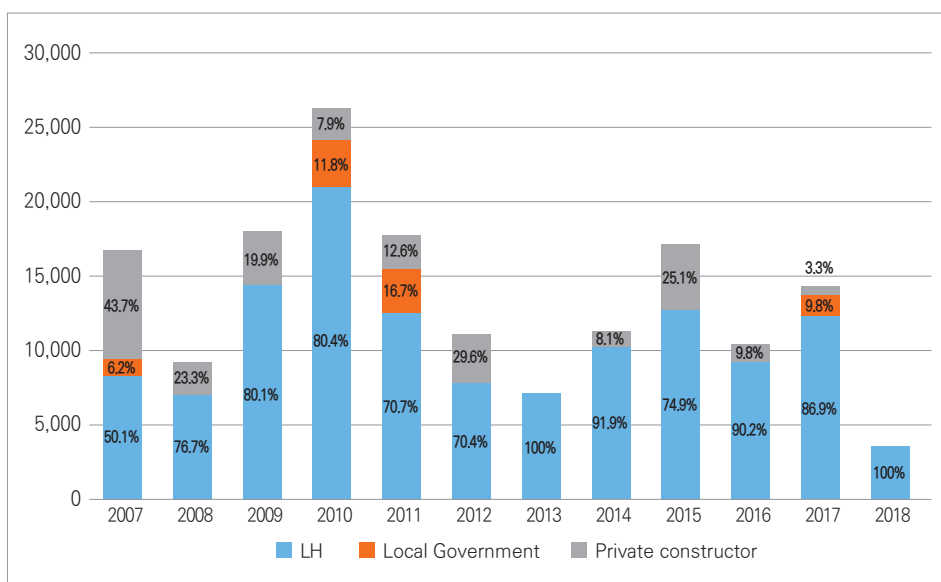
구분		합계	LH		지방정부		민간건설사	
			공급호수	비율	공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	25,149	11,020	43.8	1,040	4.1	13,089	52.0
	2008	21,143	12,549	59.4	573	2.7	8,021	37.9
	2009	31,737	18,358	57.8	2,341	7.4	11,038	34.8
	2010	34,899	27,435	78.6	3,873	11.1	3,591	10.3
	2011	31,896	21,929	68.8	4,427	13.9	5,540	17.4
	2012	37,285	16,128	43.3	181	0.5	20,976	56.3
	2013	30,368	9,927	32.7	1,616	5.3	18,825	62.0
	2014	31,004	11,535	37.2	88	0.3	19,381	62.5
	2015	30,951	17,048	55.1	986	3.2	12,917	41.7
	2016	20,646	16,293	78.9	1,218	5.9	3,135	15.2
	2017	27,892	18,025	64.6	3,795	13.6	6,072	21.8
	2018	10,400	5,898	56.7	1,011	9.7	3,491	33.6
	전체	333,370	186,145	55.8	21,149	6.3	126,076	37.8
수도권	2007	16,705	8,367	50.1	1,040	6.2	7,298	43.7
	2008	9,213	7,068	76.7	-	-	2,145	23.3
	2009	17,973	14,392	80.1	-	-	3,581	19.9
	2010	26,193	21,047	80.4	3,089	11.8	2,057	7.9
	2011	17,743	12,543	70.7	2,963	16.7	2,237	12.6
	2012	11,099	7,811	70.4	-	-	3,288	29.6
	2013	7,124	7,124	100.0	-	-	-	-
	2014	11,227	10,313	91.9	-	-	914	8.1
	2015	17,143	12,841	74.9	-	-	4,302	25.1
	2016	10,289	9,279	90.2	-	-	1,010	9.8
	2017	14,218	12,356	86.9	1,394	9.8	468	3.3
	2018	3,614	3,614	100.0	-	-	-	-
	전체	162,541	126,755	78.0	8,486	5.2	27,300	16.8

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

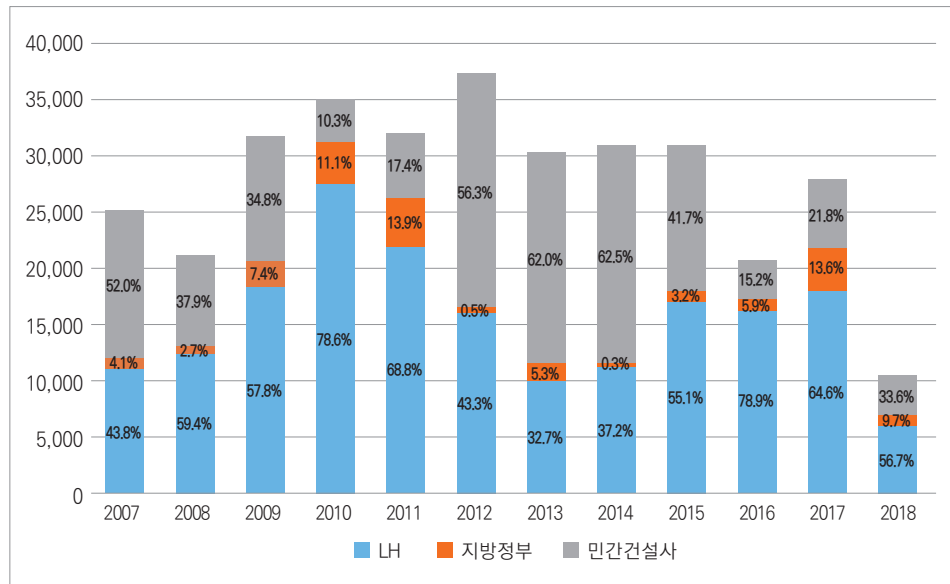
Appendix Figure 7. Supply of 10-year·5-year·Installment Public Rental by Supplier (Nationwide)



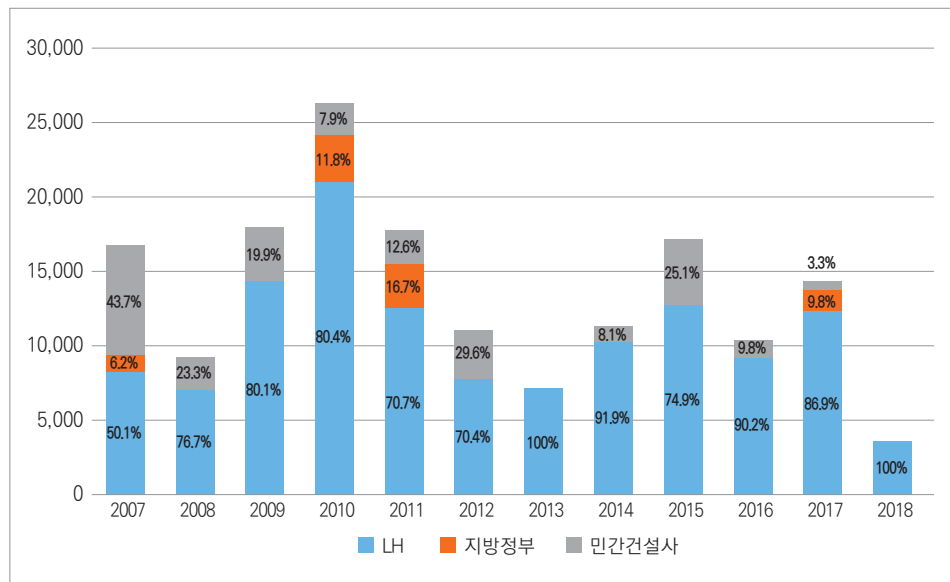
Appendix Figure 8. Supply of 10-year·5-year·Installment Public Rental by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 7. 10년·5년·분납 공공임대 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 8. 10년·5년·분납 공공임대 공급 주체별 공급량(수도권)



5. Purchased-Lease

Appendix Table 5. Supply of Purchased-Lease Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local Government	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	6,526	6,100	93.5	426	6.5
	2008	7,050	6,465	91.7	585	8.3
	2009	7,579	6,402	84.5	1,177	15.5
	2010	6,990	5,690	81.4	1,300	18.6
	2011	5,756	4,436	77.1	1,320	22.9
	2012	5,646	3,357	59.5	2,289	40.5
	2013	10,605	7,079	66.8	3,526	33.2
	2014	9,200	6,383	69.4	2,817	30.6
	2015	11,740	9,222	78.6	2,518	21.4
	2016	9,656	7,274	75.3	2,382	24.7
	2017	11,914	8,355	70.1	3,559	29.9
	2018	14,541	11,048	76.0	3,493	24.0
	Total	107,203	81,811	76.3	25,392	23.7
Seoul Metropolitan Area	2007	3,452	3,437	99.6	15	0.4
	2008	3,371	3,190	94.6	181	5.4
	2009	4,257	3,621	85.1	636	14.9
	2010	3,507	2,735	78.0	772	22.0
	2011	2,767	2,017	72.9	750	27.1
	2012	3,255	1,553	47.7	1,702	52.3
	2013	5,543	2,779	50.1	2,764	49.9
	2014	5,008	2,738	54.7	2,270	45.3
	2015	5,853	3,705	63.3	2,148	36.7
	2016	5,368	3,166	59.0	2,202	41.0
	2017	7,011	3,674	52.4	3,337	47.6
	2018	9,025	5,924	65.6	3,101	34.4
	Total	58,417	38,539	66.0	19,878	34.0

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

5. 매입임대

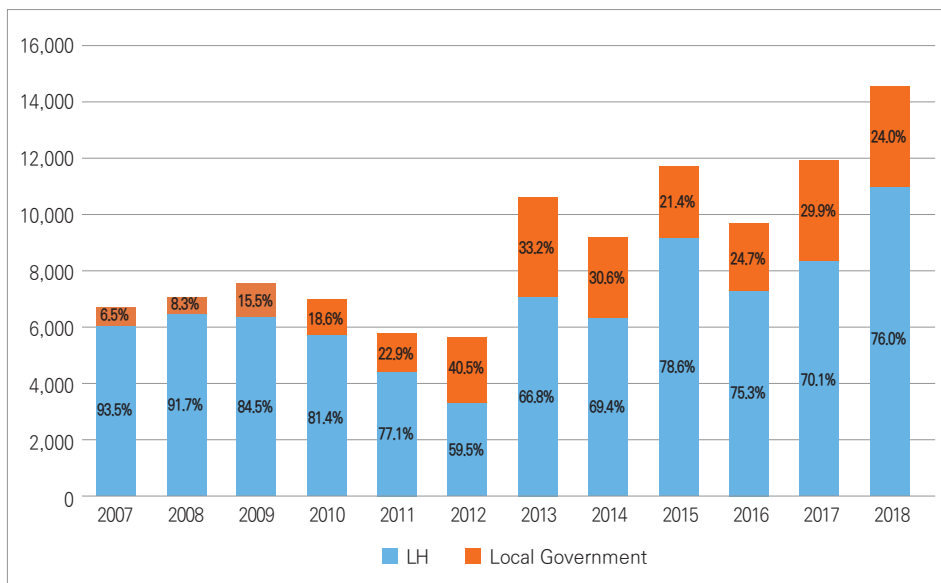
부록 표 5. 전국과 수도권의 매입임대주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

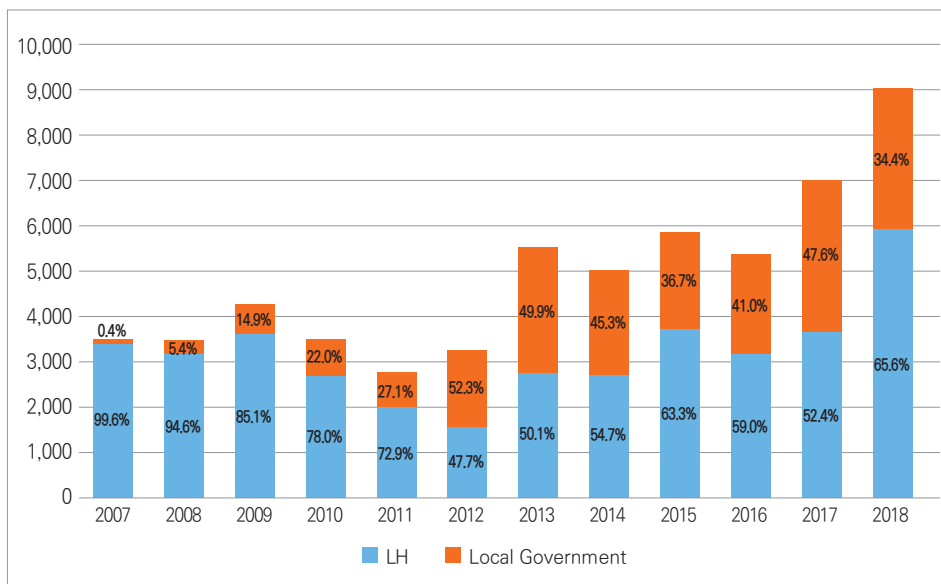
구분		합계	LH		지방정부	
			공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	6,526	6,100	93.5	426	6.5
	2008	7,050	6,465	91.7	585	8.3
	2009	7,579	6,402	84.5	1,177	15.5
	2010	6,990	5,690	81.4	1,300	18.6
	2011	5,756	4,436	77.1	1,320	22.9
	2012	5,646	3,357	59.5	2,289	40.5
	2013	10,605	7,079	66.8	3,526	33.2
	2014	9,200	6,383	69.4	2,817	30.6
	2015	11,740	9,222	78.6	2,518	21.4
	2016	9,656	7,274	75.3	2,382	24.7
	2017	11,914	8,355	70.1	3,559	29.9
	2018	14,541	11,048	76.0	3,493	24.0
	전체	107,203	81,811	76.3	25,392	23.7
	수도권	2007	3,452	3,437	99.6	15
2008		3,371	3,190	94.6	181	5.4
2009		4,257	3,621	85.1	636	14.9
2010		3,507	2,735	78.0	772	22.0
2011		2,767	2,017	72.9	750	27.1
2012		3,255	1,553	47.7	1,702	52.3
2013		5,543	2,779	50.1	2,764	49.9
2014		5,008	2,738	54.7	2,270	45.3
2015		5,853	3,705	63.3	2,148	36.7
2016		5,368	3,166	59.0	2,202	41.0
2017		7,011	3,674	52.4	3,337	47.6
2018		9,025	5,924	65.6	3,101	34.4
전체		58,417	38,539	66.0	19,878	34.0

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

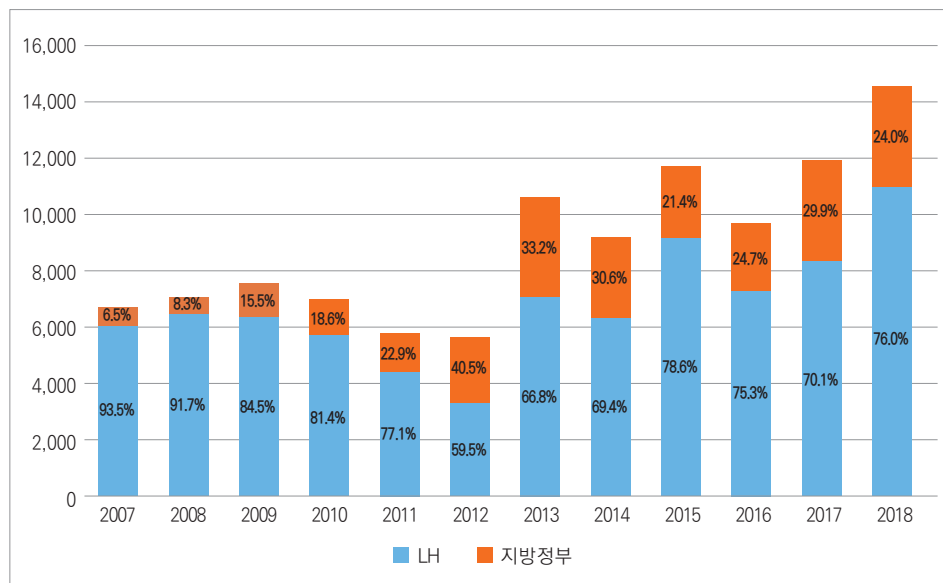
Appendix Figure 9. Supply of Purchased-Lease Housing by Supplier (Nationwide)



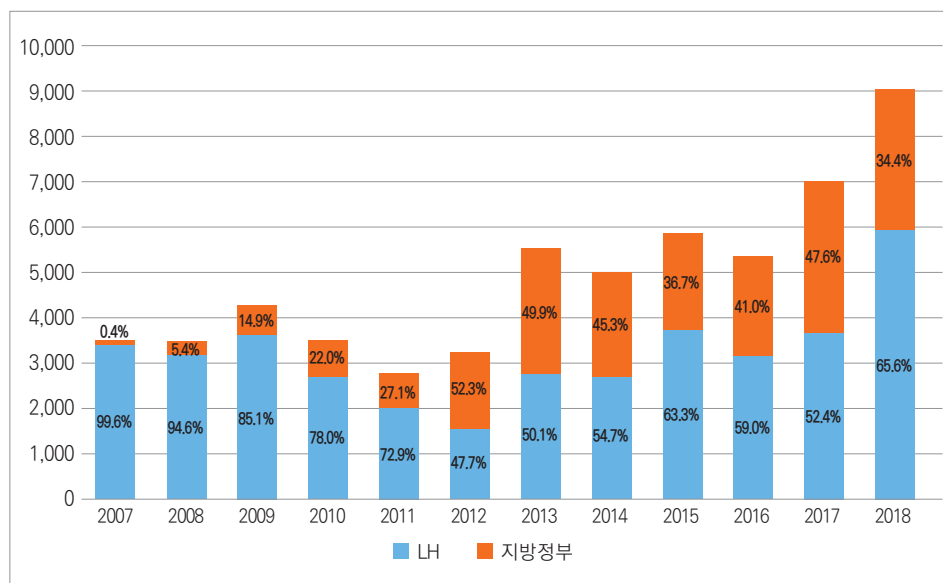
Appendix Figure 10. Supply of Purchased-Lease Housing by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 9. 매입임대주택 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 10. 매입임대주택 공급 주체별 공급량(수도권)



6. Jeonse Lease

Appendix Table 6. Supply of Jeonse Lease Housing Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local Government	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	7,199	7,199	100.0	–	–
	2008	8,698	8,698	100.0	–	–
	2009	14,145	14,145	100.0	–	–
	2010	13,572	13,572	100.0	–	–
	2011	12,512	12,512	100.0	–	–
	2012	25,625	24,190	94.4	1,435	5.6
	2013	25,741	22,646	88.0	3,095	12.0
	2014	27,853	23,752	85.3	4,101	14.7
	2015	40,103	35,509	88.5	4,594	11.5
	2016	42,675	37,848	88.7	4,827	11.3
	2017	43,425	38,573	88.8	4,852	11.2
	2018	59,086	53,126	89.9	5,960	10.1
	Total	320,634	291,770	91.0	28,864	9.0
Seoul Metropolitan Area	2007	3,250	3,250	100.0	–	–
	2008	4,258	4,258	100.0	–	–
	2009	6,927	6,927	100.0	–	–
	2010	7,114	7,114	100.0	–	–
	2011	6,802	6,802	100.0	–	–
	2012	14,410	13,193	91.6	1,217	8.4
	2013	15,291	12,631	82.6	2,660	17.4
	2014	16,502	12,778	77.4	3,724	22.6
	2015	23,737	19,567	82.4	4,170	17.6
	2016	25,860	21,361	82.6	4,499	17.4
	2017	24,420	19,878	81.4	4,542	18.6
	2018	35,353	29,677	83.9	5,676	16.1
	Total	183,924	157,436	85.6	26,488	14.4

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

6. 전세임대

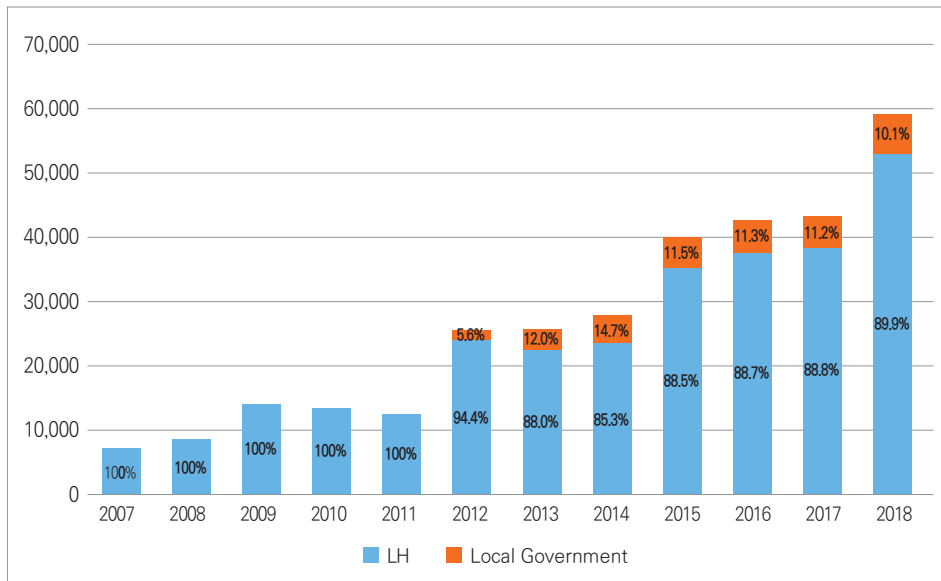
부록 표 6. 전국과 수도권의 전세임대주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

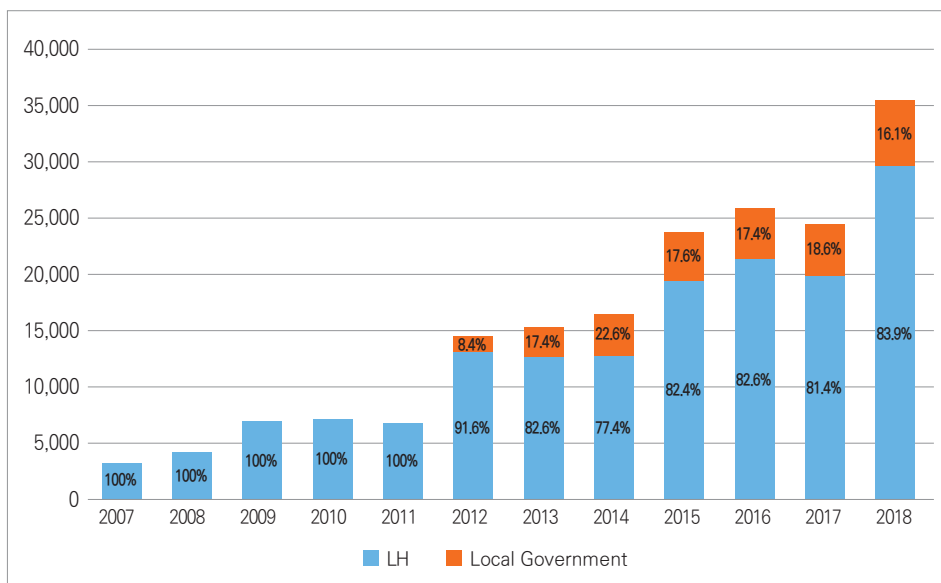
구분	합계	LH		지방정부	
		공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	7,199	7,199	100.0	-
	2008	8,698	8,698	100.0	-
	2009	14,145	14,145	100.0	-
	2010	13,572	13,572	100.0	-
	2011	12,512	12,512	100.0	-
	2012	25,625	24,190	94.4	1,435
	2013	25,741	22,646	88.0	3,095
	2014	27,853	23,752	85.3	4,101
	2015	40,103	35,509	88.5	4,594
	2016	42,675	37,848	88.7	4,827
	2017	43,425	38,573	88.8	4,852
	2018	59,086	53,126	89.9	5,960
	전체	320,634	291,770	91.0	28,864
수도권	2007	3,250	3,250	100.0	-
	2008	4,258	4,258	100.0	-
	2009	6,927	6,927	100.0	-
	2010	7,114	7,114	100.0	-
	2011	6,802	6,802	100.0	-
	2012	14,410	13,193	91.6	1,217
	2013	15,291	12,631	82.6	2,660
	2014	16,502	12,778	77.4	3,724
	2015	23,737	19,567	82.4	4,170
	2016	25,860	21,361	82.6	4,499
	2017	24,420	19,878	81.4	4,542
	2018	35,353	29,677	83.9	5,676
	전체	183,924	157,436	85.6	26,488

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

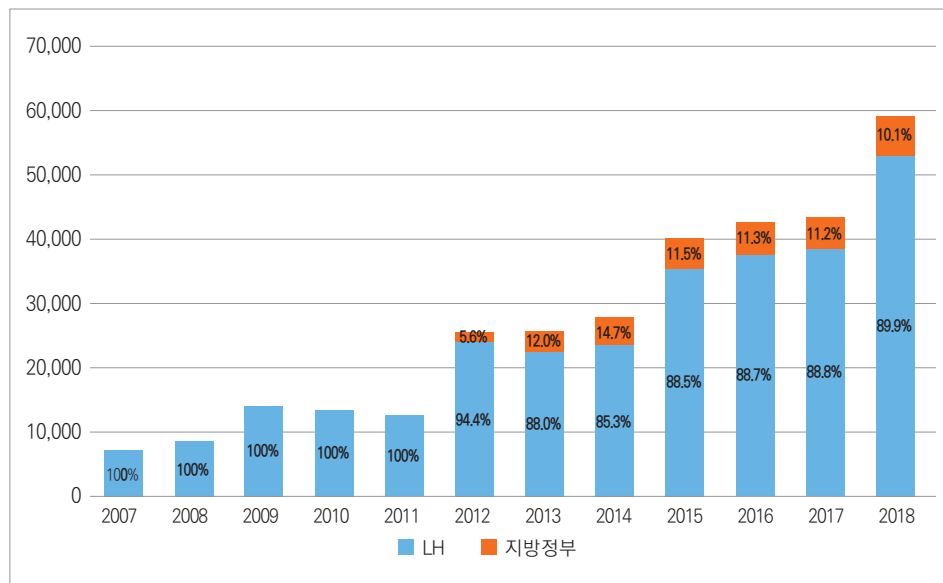
Appendix Figure 11. Supply of Jeonse Lease by Supplier (Nationwide)



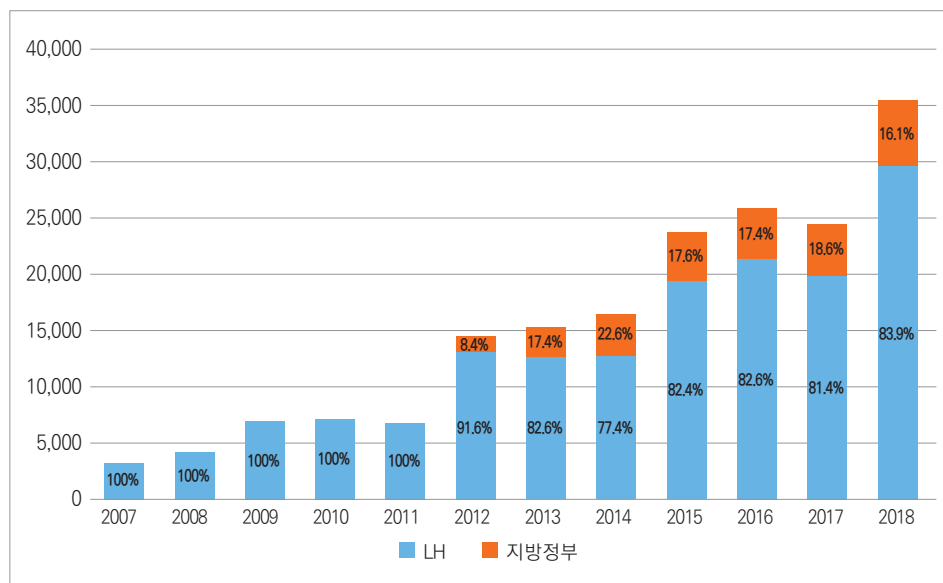
Appendix Figure 12. Supply of Jeonse Lease by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 11. 전세임대 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 12. 전세임대 공급 주체별 공급량(수도권)



7. Happy House

Appendix Table 7. Supply of Happy House Nationwide and in the Seoul Metropolitan Area (2007-2018)

(Unit: unit, %)

Category		Total	LH		Local Government	
			Supply Unit	Ratio	Supply Unit	Ratio
Nationwide	2007	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	-	-
	2011	-	-	-	-	-
	2012	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-
	2015	37,999	33,227	87.4	4,772	12.6
	2016	38,231	35,320	92.4	2,911	7.6
	2017	28,231	19,064	67.5	9,167	32.5
	2018	30,199	20,294	67.2	9,905	32.8
	Total	134,660	107,905	80.1	26,755	19.9
Seoul Metropolitan Area	2007	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	-	-
	2011	-	-	-	-	-
	2012	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-
	2015	21,280	18,154	85.3	3,126	14.7
	2016	23,495	20,951	89.2	2,544	10.8
	2017	17,226	11,836	68.7	5,390	31.3
	2018	22,441	13,257	59.1	9,184	40.9
	Total	84,442	64,198	76.0	20,244	24.0

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, each year, rental housing statistics.

7. 행복주택

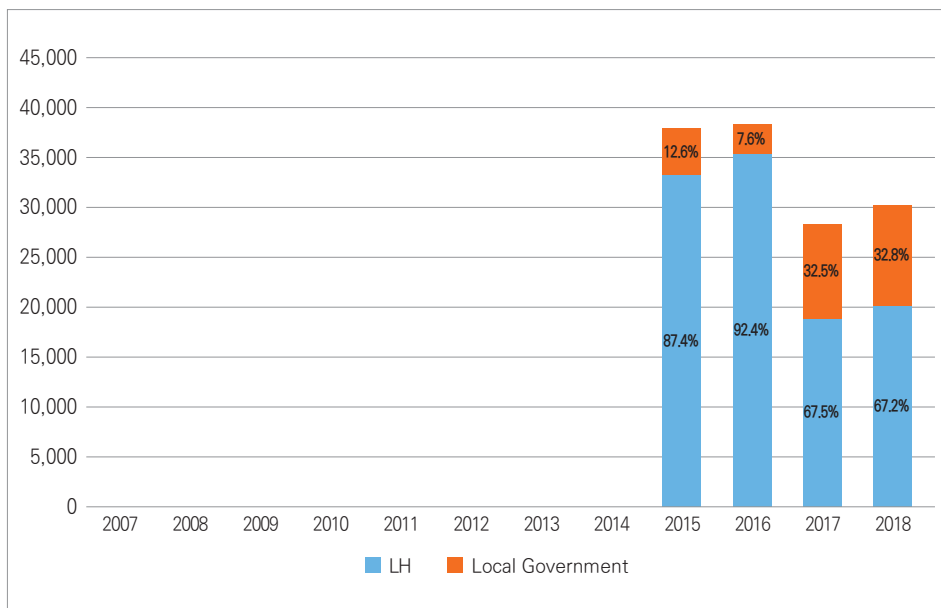
부록 표 7. 전국과 수도권의 행복주택 공급량(2007~2018년)

(단위: 호, %)

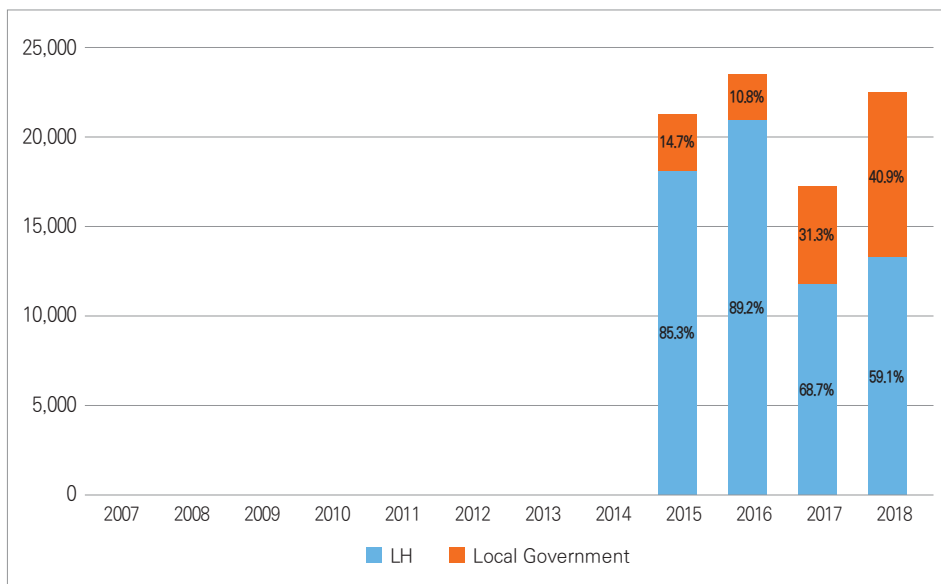
구분		합계	LH		지방정부	
			공급호수	비율	공급호수	비율
전국	2007	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	-	-
	2011	-	-	-	-	-
	2012	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-
	2015	37,999	33,227	87.4	4,772	12.6
	2016	38,231	35,320	92.4	2,911	7.6
	2017	28,231	19,064	67.5	9,167	32.5
	2018	30,199	20,294	67.2	9,905	32.8
	전체	134,660	107,905	80.1	26,755	19.9
수도권	2007	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	-	-
	2011	-	-	-	-	-
	2012	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-
	2015	21,280	18,154	85.3	3,126	14.7
	2016	23,495	20,951	89.2	2,544	10.8
	2017	17,226	11,836	68.7	5,390	31.3
	2018	22,441	13,257	59.1	9,184	40.9
	전체	84,442	64,198	76.0	20,244	24.0

자료: 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계.

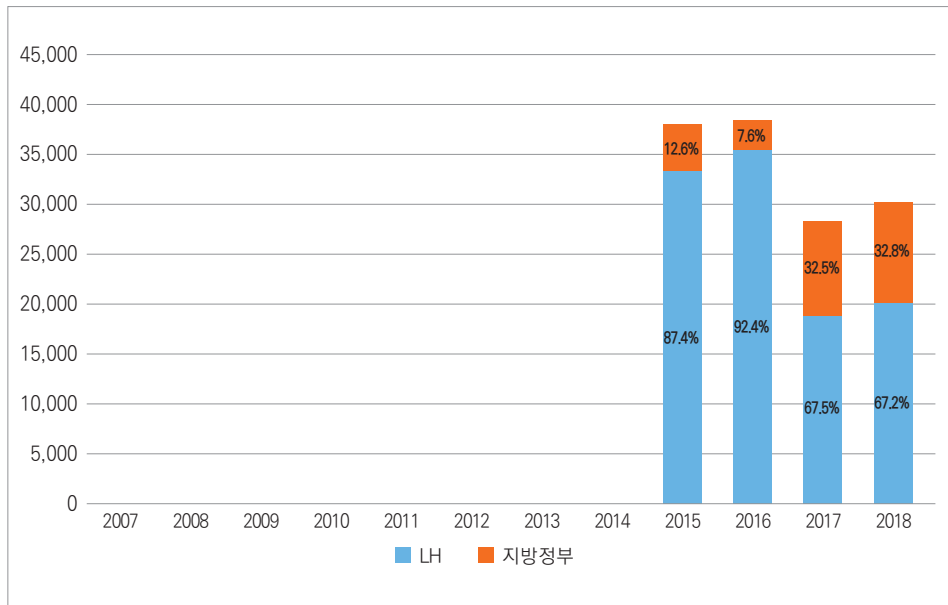
Appendix Figure 13. Supply of Happy House by Supplier (Nationwide)



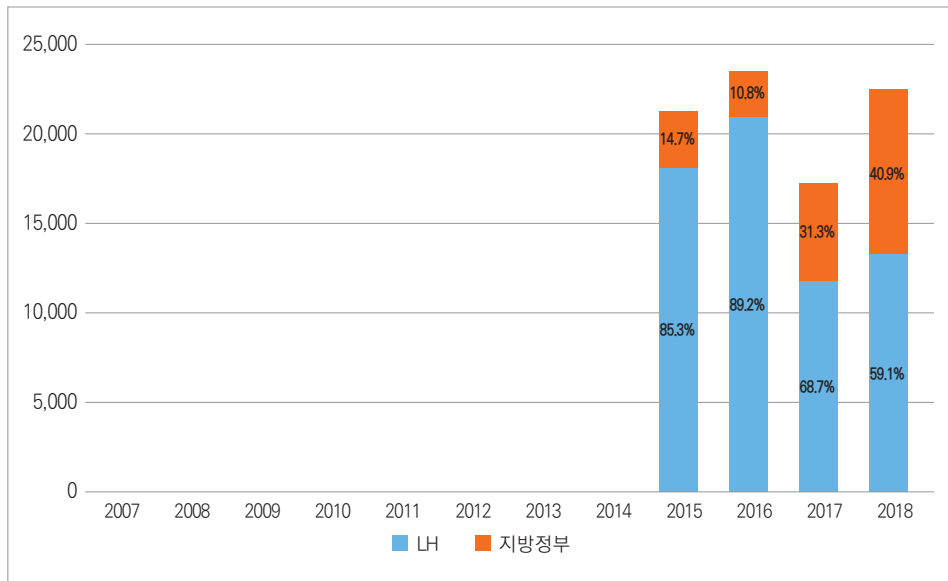
Appendix Figure 14. Supply of Happy House by Supplier (Seoul Metropolitan Area)



부록 그림 13. 행복주택 공급 주체별 공급량(전국)



부록 그림 14. 행복주택 공급 주체별 공급량(수도권)



A Primer on Korean Planning and Policy

- 2013-01 Spatial Planning System
- 2013-02 Regional Development
- 2013-03 Land Development and Management
- 2013-04 Growth Management of the Capital Region
- 2013-05 Sustainable Development of National Territory
- 2013-06 Water Resource Management
- 2013-07 Housing Policy
- 2013-08 Housing Finance
- 2013-09 Private Investment in Infrastructure Provision
- 2013-10 City Management and Urban Renewal
- 2013-11 Smart City
- 2019-01 New Town Development for Growth, 1960-2000
- 2019-02 Urban Regeneration
- 2020-01 Public-Private Partnership System
- 2020-02 Industrial Complex Policy
- 2020-03 Public Rental Housing
- 2020-04 Inter-Regional Transportation Network



Korea Research Institute for Human Settlements

Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS) was established in 1978 in order to contribute to the balanced development of national territory and improvement of the quality of people's lives by conducting comprehensive policy-oriented research in the efficient use, development, and conservation of territorial resources.



Global Development Partnership Center

Global Development Partnership Center (GDPC) provides education, consulting, and planning support to developing countries based on KRIHS's experiences and know-hows in national territorial development. To offer more effective support, the center works closely with international agencies such as the World Bank, the Inter-American Development Bank, the United Nations, the Asian Development Bank, and etc. It is expanding the partnership in academic and policy exchanges to prestigious international research institutes and universities. Through its global network, the center continues to enhance its capacity for international collaboration.

The website (<http://www.gdpc.kr>) provides detailed information and the latest news of GDPC.

**PUBLIC
RENTAL
HOUSING** **A Primer on
Korean Planning
and Policy**
PKPP 2020-03

발 행 2021년 3월 29일
발행처 국토연구원
주 소 (30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5
전 화 044-960-0114
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

A Primer on Korean Planning and Policy

PUBLIC RENTAL HOUSING