

# 해외출장복명서

기 간: 2016. 7. 10~2016. 7. 16

출장지: 멕시코

출장자: 박미선, 강미나, 이재춘

국토연구원



글로벌개발협력센터

## I. 출장개요

1. 출 장 지 : 멕시코, 멕시코 시티 (Mexico, Mexico City)

2. 출장기간 : 2016. 7. 10 (일) ~ 16 (목)

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	책임연구원	박미선	연구책임
국토연구원	센터장	강미나	연구진
국토연구원	책임연구원	이재춘	연구진

4. 출장목적

- 미주개발은행(Inter-American Development Bank, IDB) 발주 ‘중남미 국가 임대주택정책 방안 연구’ 착수보고회 개최
  - 국제 임대주택정책 공유 워크숍 개최: 한국 임대주택정책 사례 발표
  - 중남미 대상국 정부, 현지 전문가, IDB 직원이 참석하는 워크숍 및 그룹토론회 개최로 연구 대상국 주택 이슈 파악 및 데이터 수집 방안 등 향후 연구 진행방향 논의
  
- 멕시코 국가주택위원회(National Housing Commission, CONAVI)와 농업도시국토개발부 (Secretary of Agrarian, Urban and Territorial Development, SEDATU)와의 업무협의회 개최
  - 해당 기관은 2016년 5월 IDB와 공동으로 개최한 KRIHS-IDB Urban Development Academy(KIUDA) 중남미 고위급 연수에 참여하였던 기관임
  - 연수기간 동안 국토연구원의 노하우와 한국 개발경험을 바탕으로 한 향후 협력 강화를 희망하였으며 이를 구체화하기 위한 방안 논의와 해당국 주요 이슈 검토 및 MOU 추진 가능성 타진

## II. 출장일정

일자	시간	일정	비고
7/10 (일)	09:20	서울/인천 출발	비행편: KE 029 출장자: 박미선, 강미나
	08:50	휴스턴 도착	
	12:41	휴스턴 출발	비행편: AM 0419 출장자: 박미선, 강미나
	15:05	멕시코시티 도착	
7/11 (월)	09:20	서울/인천 출발	비행편: KE 029 출장자: 이재춘
	08:50	휴스턴 도착	
	12:41	휴스턴 출발	비행편: AM 0419 출장자: 이재춘
	15:05	멕시코시티 도착	
	13:00~ 14:30	멕시코 국가주택위원회(CONAVI)와의 업무협의회	참석자: Paloma Silva, Jorge Armando Guerrero Espinosa (CONAVI) 등
	15:00~ 18:00	멕시코 농업도시국토개발부(SEDATU)와의 업무협의회	참석자: Eduardo Perez Bastida (SEDATU) 등
7/12 (화)	09:00~ 18:30	‘중남미 국가 임대주택정책 방안 기술협력(TC) 사업’ 착수보고회 개최: 한국 임대주택정책 특장점 발표	참석자: IDB 관계자, 캐나다, 프랑스, 오스트리아 전문가, 중남미 7개국 주택 공무원, 현지 컨설턴트 등
	20:00~ 23:00	워크숍 참석자 환영 만찬	
7/13 (수)	09:00~ 13:00	‘중남미 국가 임대주택정책 방안 기술협력(TC) 사업’ 착수보고회: 그룹 토론	
	14:30~ 16:30	‘중남미 국가 임대주택정책 방안 기술협력(TC) 사업’ 착수보고회 개최: TC 방법론 소개 및 논의	
	19:00~ 21:00	워크숍 참석자 만찬	
7/14 (목)	11:00~ 14:00	IDB와의 업무협의회	참석자: Andres Blanco 등
	18:20	멕시코시티 출발	KE 7942
	20:30	로스엔젤레스 도착	
	23:30	로스엔젤레스 출발	KE 012
7/15 (금)	04:15	서울/인천 도착	

### III. 수행사항

#### 1. 멕시코 국가주택위원회(CONAVI, National Housing Commission)와의 업무협의회

□ 일시 및 장소 : 2016. 7. 11(월) 13:00~14:30, CONAVI 본부

□ 참석자

- CONAVI : Paloma Silva, Jorge Guerrero Espinosa, Guillermo de la Sierra, Oscar Grajales Herce, Eduardo Torres Uillanueva 등 9인
- 국토연구원 : 박미선 책임연구원, 강미나 센터장, 이소영 연구원 등 3인

□ 주요 논의내용

○ 멕시코 주택 정책

- (주택정책의 방향성 전환) 기존의 주택공급정책은 도시외곽 지역에 저소득층 주거지를 건설하던 정책 중심. 이로 인한 인프라 접근성 저하, 공가 발생 등의 문제에 대응하고 Habitat III, SDGs와의 정합성을 증진시키기 위하여, 공공 공간 등 주거 단지의 질적 측면을 고려하는 새로운 주택정책 모색중
- (주요 임대주택 정책) 군인 월 임대료 보조금 지원(월 임대료의 40%까지 지원), 주거개선 또는 self-help housing을 위한 보조금 최근 확대 (14개 보조금 프로그램 운영)
- (임대주택 정책의 문제점) 임대주택시장 활성화를 위한 제도적 법적 지원 미비: 월세 미납시 세입자 퇴거시키기 힘들고, 자가주택 마련을 위한 모기지에 비해 혜택 유리하지 않음
- 최근 이주민 증가 등으로 임대주택 시장 수요 확대, 또한 세금을 납부하지 않는 무허가 주택(15% 이상 차지)의 대안이 되길 기대
- (임대주택 정책 활성화 방안): (대상확대) 노년층 및 농촌지역 거주민 등에 대한 지원 확대 예정, (시장 활성화 방안) 임대용 건물 건축시 초기 투자비용 중 20-30% 지원

○ 한국 주택 정책

- (경제성장에 따른 주택정책 변화과정) 인프라 개발, 주택 양적 공급, 주거의 질 및 복지정책 등으로 정책 기조 변화
- (전세 시스템) 민간부문 임차가구의 주된 점유 형태
- (역모기지 제도) 인구 노령화에 따라 10년 전 도입된 시스템으로 아직 활발히 활용되고

있지는 않지만 최근 증가 추세

- (임대주택정책) 한국의 rent-to-own 프로그램(5년 임대주택), 임대주택 관리방안 등 설명

○ 기관 소개

- (기관의 지위) 대통령위원회로 건설, 후 SEDATU가 설립되면서 INFONAVIT, FOVISSSTE 등 총괄하는 지위

- (예산) 독립 예산 확보. 약 600 million peso(USD 3,260만)의 예산 운영

- (운영) 주거 임대, 매입 등의 지원을 위하여 연간 약 20만개의 보조금 지급(약 40%까지 지원)

- (협업) 지방정부와도 활발히 협력하여 보조금 프로그램 운영하며, 고소득층의 지원을 위하여 상업은행과도 협력

- (데이터 관리) National Housing System 운영 (주택 건설량, 주택 재고 등 정보 보유). TC 관련 필요한 정보 Eduardo가 제공 가능 (정보 공개를 위해 유관기관에게 매달 보고중)

○ TC 정책 솔루션을 위한 멕시코 임대주택 방향

- (주요 정책대상) 군인, 저소득층(1-3분위 소득계층), 노인가구 등

- (소득계층 특성) 4분위부터는 모기지 프로그램 활용 가능. 하지만 도시마다 소득분위에 따른 대상이 다를 수 있음

- 임대주택 수요정책뿐만 아니라 공급정책도 활성화할 예정

- 현재까지 임대주택은 민간 주도의 중산층 이상의 고소득층을 위한 것이 대부분이었기에, 저소득층을 위한 해결책으로 임대주택정책을 대안으로 삼고 있음



▲ CONAVI와의 업무협의회 사진

## 2. 멕시코 농업·도시·국토 개발부(SEDATU, Secretary of Agrarian, Urban and Territorial Development)와의 업무협의회

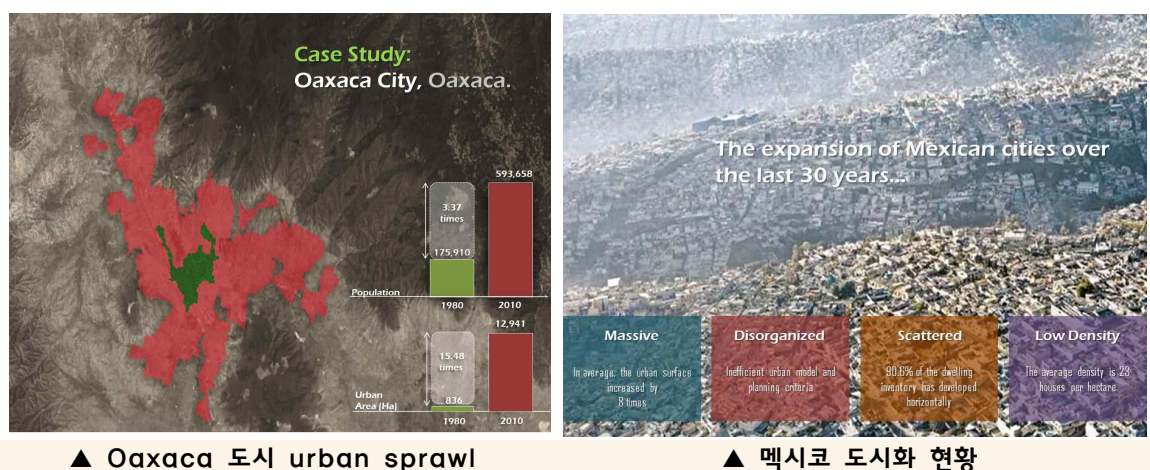
□ 일시 및 장소 : 2016.7.11.(월) 15:00~16:30, SEDATU 본부 회의실

□ 참석자

- SEDATU : Alejandro Treviño, Julio Garcia Coll, Francisco Covarrubias Gaitan, Mario E. Reyes, Eduardo Perez Bastida 등 6인
- IDB : Federica Volpe 등 1인
- 국토연구원 : 박미선 책임연구원, 강미나 센터장, 이소영 연구원 등 3인

□ 주요 논의내용

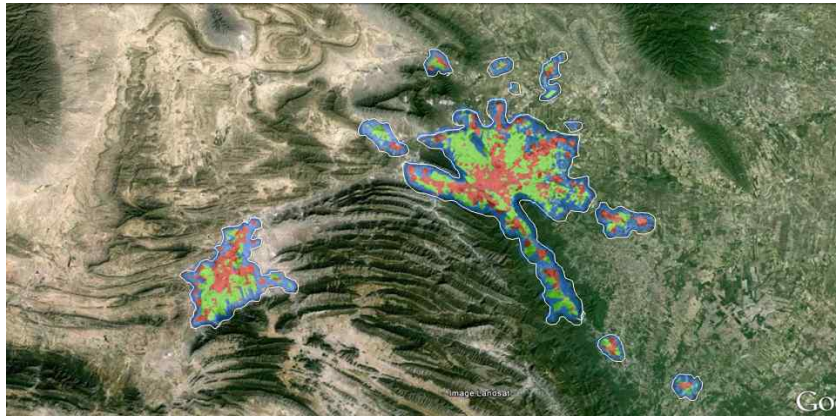
- 멕시코 도시문제 소개
  - (기관 설립) 지난 2013년 새로운 도시정책 수립을 위하여 SEDATU(Secretary of Agrarian, Urban and Territorial Development)를 설립. 도시 팽창으로 인하여 발생하는 다양한 도시 문제를 해결하기 위한 목적으로 설립
  - (멕시코 도시화 특성) 지난 30년간 멕시코 도시들의 도시면적은 8배 증가하였고, 현재 멕시코에는 136개의 도시와 59개의 대도시권이 형성
    - 무계획적인 개발로 90.6%의 주거가 수평적으로 확장되었으며, 저밀도(23가구/헥타르)로 개발
    - (예) Oaxaca 도시 인구 및 도시면적 증가 비율: 인구 3.3배 증가, 도시면적 15.4배 증가



- 도시 팽창에 따른 다양한 문제를 야기(인프라 개발 투자비용 증가, 양적·질적 주택문제, 도시 불평등 문제 등)하고 있으나 대부분의 지방정부가 도시 마스터플랜을 보유하지

않고 있음

- 더 이상의 도시팽창을 막기 위해 SEDATU는 도시개발제한범위(perimeters of urban restrain)를 설정하고, 구역 내에만 개발에 투자하고 보조금을 지급하여 고밀도 개발 유도

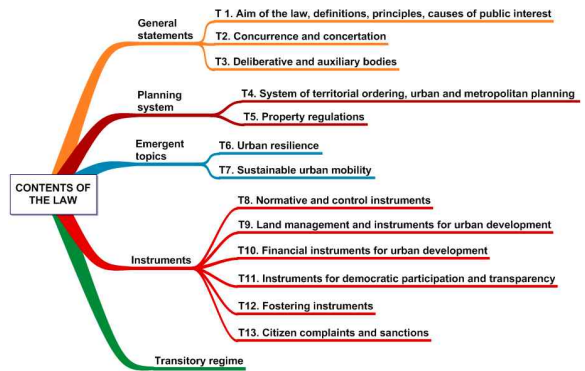


▲ Monterrey 도시팽창 및 개발제한범위

- 상대적으로 타국가에 비해 지방정부의 권한이 크며, 자치적으로 운영되고 있음. 연방정부가 많은 규제를 할 수는 없지만 가이드라인 제공 및 보조금 지급 정도는 가능
- NAMA(National Appropriated Mitigation Action) 주택 프로그램
  - UN climate action에 따라 추진. 에너지 소비량을 줄여서 효율성 증진을 목표. 새로 건설되는 주택뿐만 아니라, 기존 주택에도 적용 예정
  - Urban NAMA: 도심 토지 수용 및 주거지역 전략적 개선을 통한 지속가능한 개발 증진 pilot 프로젝트를 Campeche에서 진행중이며, CO<sub>2</sub>배출량을 감소시키고 에너지 효율성 증진을 통하여 경제적 이득을 도모하는 것이 목적
- 도시정책 통합법 제정
  - (목적) 좀 더 시스템적이고 통합적인 도시정책 추진을 위하여 설립. 59개 대도시권을 효율적으로 관리하기 위한 수단
  - (배경) 중소도시의 성장으로 대도시권이 더 형성될 것으로 예상. 80-90년대 주택건설촉진을 위하여 규제 완화하였음. 하지만 90년대 이후 무분별한 성장에 따른 관리 필요성 제기로 규제 강화 중
  - (주요 법 내용) 3개의 정부 레벨 협업체계, 국토 도시 계획 시스템, 토지 관리방안, 재정수단 등 13개 주제 포함



▲ 멕시코 대도시권 (59개)



▲ 도시정책 통합법 내용

o 국토연-SEDATU 협력 방안

- 방문 감사. KIUDA 및 이번 업무협의회를 계기로 양국의 도시 및 주택문제 해결을 위한 지식교류 기회가 많아지길 기대
- 국토연-SEDATU MOU 추진 (Habitat III event 활용 가능성 타진)



▲ SEDATU와의 업무협의회



▲ SEDATU-국토연 출장단 사진

3. 중남미 임대주택정책 방안 기술협력(TC) 사업 워크숍: 국제 사례 발표

□ 일시 및 장소 : 2016.7.12.(화) 09:00~18:30, Marriott Reforma 호텔

□ 참석자

- o 미주개발은행 : Andres Blanco, Marion Jonbert, Federica Volpe 등 3인
- o 국제 전문가 : Jean Pierre Schaefer(프랑스), Steve Pomeroy(캐나다), Andreas Hofer(오스트리아) 등 3인



- 5개 대상국, 파라과이, 칠레 정부 관계자 및 컨설턴트 : Maria Paloma Silva(멕시코), Amilcar Guillen Miltos(파라과이), Ricardo Murillo Rapso(코스타리카), Adriana Garria Matias(브라질), Jorge Guerrero Espinosa(멕시코), Julio Miguel Silva(콜롬비아) 등 25인 이상
- 국토연구원: 박미선 책임연구원, 강미나 센터장, 이재춘 책임연구원, 이소영 연구원 등 4인

□ 주요 논의내용

1) IDB : 중남미 주택부족 및 주택정책

- (중남미 주택부족 실태) 주택 질적 부족(31%, 4,900만호), 양적 부족(6%, 900만호), 이를 해결하기 위해서는 중남미지역 GDP의 약 7.8% 정도를 차지하는 3,100억 달러가 필요하며, 새로운 주택 수요 반영을 위해서는 연간 추가 320만호 건설 필요
- (중남미 주택정책 성과 및 문제점) 기본 인프라 개선에는 어느 정도 효과를 가져왔지만 개발에 소요되는 시간과 비용이 추가되는 등의 문제점도 발생. 토지 권리권과 관련해서는 12%가 새롭게 취득하는 성과가 있었으나, 여전히 미흡. 저소득층을 지원하기 위해 보조금을 지급하던 정책은 많은 가구들이 혜택을 받았지만, 대부분의 주택이 도심 외곽지역에 개발됨으로써 직주 원격, 인프라 접근성 저하, 공가발생 등의 문제를 야기
- (임대주택추진 필요성) 1)기존 공가 활용 (멕시코 20%, 아르헨티나, 엘살바도르 18% 등), 2)다양한 수요에 대응(임시주거, 청년층 위한 주택 등), 3)주거 질적 문제 개선, 4)도심에 위치한 주택 마련 기회 증진



▲ 중남미 외곽지역 주택 건설 현황      ▲ 중남미 주택 문제 및 임대주택정책 필요성

2) 멕시코 : 멕시코 주택 정책 및 임대 주택 정책

- 도시화에 따른 양적·질적 주택 부족 문제 해결을 위하여 보조금 지원 정책을 주로 추진
- 주택 부문은 멕시코 GDP의 14.1%를 차지하고 300만 명의 일자리를 생산하는 주요 시장
- 900만 호가 여전히 부족한 상황이며, 이주민 증가, 노인 가구 증가, 핵가족화에 따라 주택수요 지속 증가 예정
- 여성가장 가구, 군인, 이주민, 청년층 등 취약계층 주거 지원을 위하여 주거지원 프로그램을 운영중. INFONAVIT은 무허가 주택을 개선하는데 초점을 두고 있으며, CONAVI는 주택 부족 문제에 대한 개선책을 마련하고 보조금 정책을 주 업무로 하고 있음
- 멕시코에서는 약 3천만 가구가 임대주택에 거주하고 있으며, 860만 가구의 잠재적 수요가 있는 것으로 분석. 점차 자가주택보다는 임대주택이 증가될 것으로 분석
- 이에 멕시코는 pilot 임대주택 프로그램으로, 군인 및 노인가구, 1년 중 일부 기간만 거주하는 농촌인구 등을 위한 임대주택 정책을 추진하고 있음



▲ 멕시코 주택정책 기초



▲ 멕시코 취약계층 지원 프로그램

### 3) 한국 : 한국의 임대주택정책 경험

- 한국의 주거환경 개선 정도를 다양한 지표들을 통해 설명하고 시대별 주택정책 기초 및 주요 정책 프로그램을 소개
- 임대주택정책 추진을 위해 바탕이 되었던 계획, 법적 제도적 기반, 재원 마련 방안 등과 공공임대주택정책 프로그램 종류와 특성 차이를 설명
- 공공임대주택정책 추진을 통한 성과 및 도전과제 등을 소개

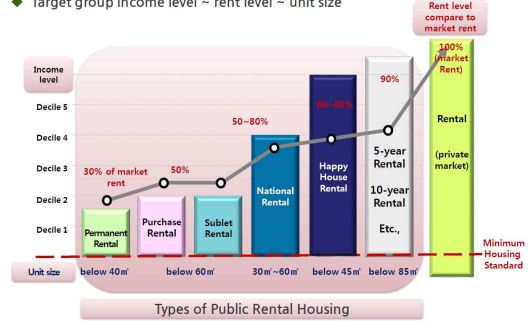
### Public Housing Programs by Income Group

Income bracket	1988-1992 (Two million project)	2003-2007 (Housing welfare roadmap)		2008-2012		2013-present	
1 Extremely low	Permanent PRH	National PRH (small-size)	Housing Benefit	Permanent PRH	Housing Benefit	Permanent PRH	Housing Benefit (New)
2 Low	Long-term PRH			National PRH	for sale (public) units	National PRH/Chonsei rental Purchase Lease	Loan for chonsei/ MRD deposit
3 Mid-low		Small-size for sale units	National PRH				
4 Middle		Mid-size for sale units	Small-size for sale units	Private Rental		PRH (Happy House)	Private Rental (New Stay)
5 High	Private market, Mortgage program						

PRH: Public Rental Housing constructed with subsidy

▲ 한국의 소득계층별 공공주택프로그램

- Income-related support system
- Target group income level - rent level - unit size

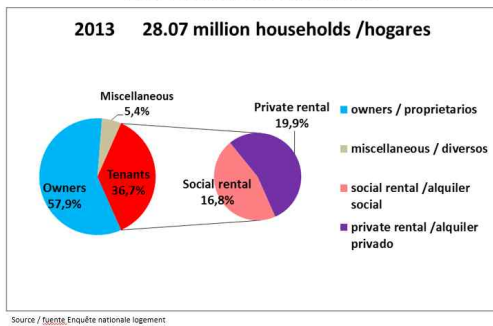


▲ 한국 임대주택 프로그램 특성

#### 4) 프랑스 : 프랑스 임대주택 정책

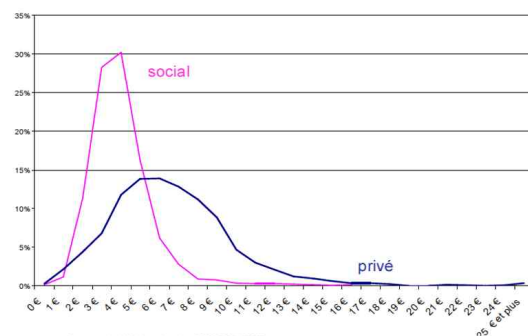
- 2,036만 가구(1984)→2,807만 가구(2013), 자가주택 및 공공임대주택 비율 증가, 공공임대주택 비율은 25%정도로 보조금 등에 따라 점차 증가 추세. 'Social Inclusion Program'에 따라 연간 4만호 건설에서 10만호 건설로 급격히 증가
- 3가지 임대주택지원 프로그램: 세입자에게 보조금 지급, 건설자에게 보조금 지급, 세제혜택 등
- 저소득층을 위한 임대주택에는 임대기간의 제한이 없으며(장기간 약 40년), 수입에 따라 최대 임대료가 결정. 세입자 중 약 50%가 지원을 받고 있음
- 중앙정부는 점차 보조금 지급보다는 세제혜택 등에 더 비중을 두고 있으며, 지방정부의 역할이 점차 증대. 임대주택 효율적 관리 방안도 지속적인 임대주택 제공을 위해서 중요

#### Three main housing tenures in France tres formas de tenencias



▲ 프랑스 주택 점유 형태

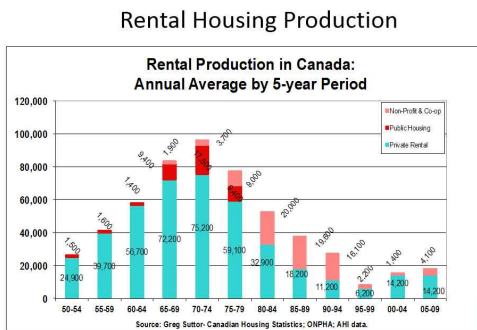
#### Private and social rental market



▲ 프랑스 민간-공공 임대주택 시장

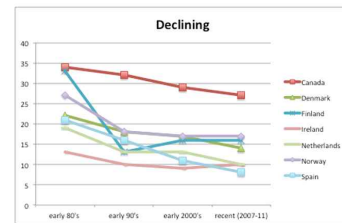
### 5) 캐나다 : 임대주택 공급 확대\_국제 임대 및 공공주택 정책 프로그램 비교분석

- 주거형태: 자가(69%0, 민간임대(26%), 공공임대(5%)
- 60-70년대 건설 붐에 따라 임대주택 건설량 급격히 증가. 민간임대>공공임대
- 공공임대주택정책: 1949-94년: 공공 지원을 통해 100% 투자비용 대출 및 임대주택관리 지원 보조금 지급, 주정부 주도하에 소규모주택 보조금(allowance) 프로그램 운영. 2001년도 이후부터는 저소득층 임대주택 건설 촉진을 위해 capital grant 프로그램 운영 (보조금 제도 없어짐)
- 전 세계 양상(OECD국가 중심): 민간임대주택이 점차 감소 이는 자가주택 소유 선호정책 및 소비자 자가주택 선호 등이 이유
- 임대주택정책 비교 결과: 5개 타입(직접지원: 임대주택 건설 촉진, 저소득층 임대주택 건설 촉진, asset rationalization leverage 지원 메커니즘, 간접지원: 세금 혜택 및 대출 지원, 보조금 지원)



▲ 캐나다 임대주택 건설량

### Trend in OECD Rental Sector 1990's to 2012 (private only)



▲ OECD 국가 임대시장 감소경향

### 6) 오스트리아 : 비엔나 공공임대주택

- 수도권 인구 증가: 888,462가구(2015년 기준), 1인 가구 45%, 가구당 평균 거주 인구 2.1명, 평균 가구 면적 75.2m<sup>2</sup>
- 비엔나 74-76% 인구가 임대주택에 거주(662,000가구, 42% 민간, 31% 시정부, 27% 민관협력). 시정부 주도 프로그램(stadt wien wiener wohnen) 거주가구: 22만 가구
- 주요 이슈: 인구증가에 따른 주택 부족, 주택 질적 개선(큰 규모의 가구에 대한 수요 증대), 보조금 지원 가구 질적 개선-노후가구 다수(1940-50년대 건설), 높은 질의 관리 방안 필요
- 시대별 임대주택/공공주택 유형 및 디자인 컨셉 소개. wohnfonds-wien은 토지은행으로

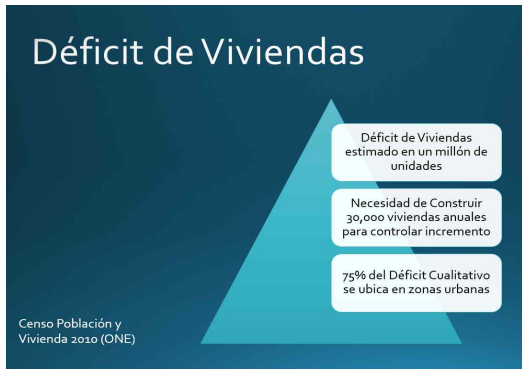
정부자금을 통해 공공주택을 관리, 1984년 설립

- HOF라는 유형 개발. semi-public space로 공동주택에 중정 등의 디자인 요소를 삽입하여 커뮤니티 활성화를 유도
- 역 주변 도시개발 프로젝트 소개(2013년도 사업), 임대주택 단지로 개발 (68%이상)

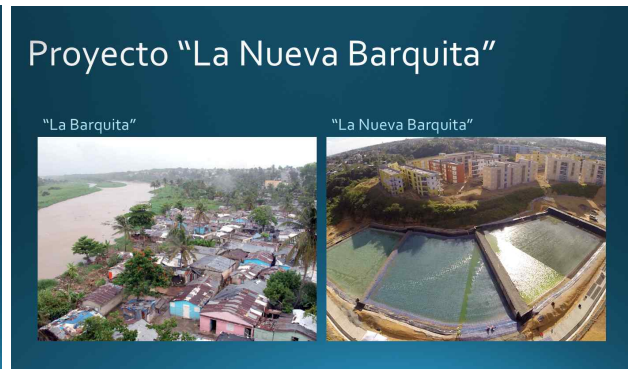


### 7) 도미니카 공화국 : 도미니카 공화국 임대주택시장 일반 현황

- 천만 인구. 1인당 GDP 약 6,000 달러. 지방인구 주로 3개 주요 도시로 집중 (50% 이상 거주)
- 주택부족 해결을 위해서는 100만호, 증가하는 수요 반영을 위해서는 연간 3만호 건설 필요. 도시 지역 주택의 75% 이상이 질적 문제를 겪고 있음
- 주택시장 주요 이슈: 제도 및 행정 절차 중복 문제, 토지 수용의 어려움, 주택 affordability 이슈, 담당기관 부재 및 역할 분담 어려움 등
- 정부 주택공급 프로그램: Juan Bosch시 2만5천호 주택공급 프로젝트, new Barquita 프로젝트 (1,787호), 국가주택기관(INVI) 프로그램 (2,544호) 등



▲ 도미니카 주택 문제



▲ 도미니카 주택공급 프로젝트

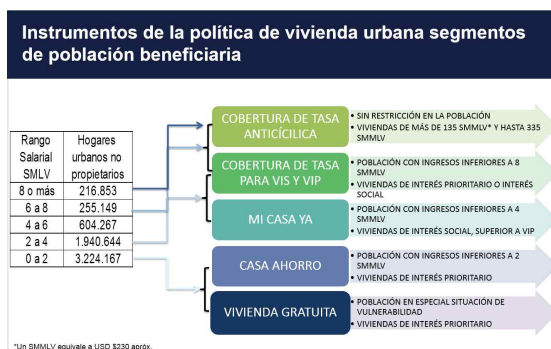
- 주택 관련 법 개정(안): 법 189-11 민관 파트너십, INVI 설립법, 법 5038 콘도미니엄법

등 개정(안)과 PROVIVIENDA, FONVIVIENDA, TRAMVIVIENDA 등 유관기관 기능 및 역할 소개

- 법·제도적 개선안에 임대주택시장 부분이 강조되어야 함을 설명

### 8) 콜롬비아 : 콜롬비아 도시 주택 정책

- 콜롬비아 정부는 2010-16년도 사이 저소득층 120만 가구 지원(social housing 중 54%), 또한, 지난 1년간 주택구입 지원을 위해 140,000개의 대출자금 지원(USD 45억)
- 지난 5년간 주택 양적 질적 문제 상당수 개선(주택부족 12.6%(2005)→6.7%(2015))
- 하지만 최저임금 4배 이하 저소득 가구의 주택상황은 심각. 2012년도에 법 1537를 개정하고 수요 공급 측면에서 많은 개선 노력 중
- 계층별 차별화된 주택 정책 적용 중
- (최저임금 2배 이하 가구 대상) 1) Free Housing Program: 재난피해 가구 등 최저 취약계층, 주택 제공, 2) 저축자를 위한 주택 프로그램: 1.6배 이하 가구, 1.6배에서 2배 이하 차등 지급, 5% 7년 상환 보조금
- (최저임금 2-4배 가구 대상) Mi Casa Ya 프로그램: 계층별 지원 범위 상이, 4% 7년 상환, 10%의 저축자금 보유자만 혜택 가능
- (최저임금 8배 이하 가구 대상) Cobertura a la tasa de interes: VIP, VIS에 따라 다른 조건 적용



▲ 콜롬비아 저소득층 계층별 주거정책

**Programa Mi Casa Ya**

**BENEFICIARIOS Y BENEFICIOS:** Hogares con ingresos superiores a 2 SMMLV y hasta 4 SMMLV. No beneficiarios de SPV ni propietarios de vivienda, así:

- >2 y hasta 3 SMMLV (COP \$1.3 a \$2 mill; USD \$461 a USD \$691), SPV 20 SMMLV (COP \$13.789.100; USD \$4.607)
- >3 y hasta 4 SMMLV (COP \$2 a \$2.7 mill; USD \$681 a USD \$921), SPV 12 SMMLV (COP \$8.273.680; USD \$2.794)
- Cobertura de tasa de interés de 4 pp por 7 años.
- Se estima, no se exige, que el hogar debe tener un ahorro del 10%

**SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS:** No se realizan postulaciones. La entidad financiera consulta el sistema creado por el Gobierno, para determinar si la persona puede acceder al programa.

**VIVIENDAS:** De interés social, urbanas, nuevas con valor no superior a 135 SMMLV (COP \$93.076.425; USD \$31.100) ni inferior a 70 SMMLV (COP \$48.261.850; USD \$16.126)

**SELECCIÓN DE PROYECTOS:** No se realiza.



▲ Mi Case Ya 프로그램

### 9) 코스타리카

- 코스타리카 임대주택시장 30% -> 43% 증가 예정 (현재까지 자가중심 주택정책 추진), 무허가주택을 대체할 수 있기를 기대(12.6%가 주택부족 문제)
- 임대주택 거주 비율은 3, 4분위 소득계층에서 가장 높게 나타남, 도심에 위치하고 있는

임대주택 비율 높음

- 주택 관련 기관 소개: MIVAH, BANHVI, IFAM, INVU, CNE
- BANHVI: family housing subsidy 제공 (건설 혹은 수리)\_저소득층, 노인 등 지원, 지원 수 꾸준히 유지(최근 약간 감소: 지가 상승이 원인), 실 지원 금액은 점차 증가, 가장 최저계층 가장 많이 지원, 문제점: 금액이 충분치 않아 토지 구입 및 주택 건설 힘들
- 국가 주택 재정 지원 시스템 강점/약점: 토지소유자가 주택 건설 혹은 수리하는데 도움, 80% 정도의 계층이 혜택을 받을 수 있음. 하지만, 중복지원을 받기도 하고, 1인 가구는 지원에서 제외, 자가 소유를 원하지 않는 가구는 지원이 안되는 등의 문제가 있음
- 향후 임대주택정책에 대한 지원이 필요. 이는 도시 거주인구 특히 1인 가구 지원에 많은 도움이 될 것으로 예상

**Sector Vivienda y Asentamientos Humanos**

**▲ 코스타리카 주택 유관기관**

**Bono familiar de vivienda**

El Bono Familiar de Vivienda es una operación que el Estado otorga a las familias en forma subsidiada para solucionar su problema habitacional.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos  
 Banco Hipotecario de la Vivienda  
 VERITAS  
 Sistema de Datos Computacional para el Manejo de Pagos de Bono

Se puede utilizar para:

**▲ 저소득층 주거 지원 프로그램**

### 10) 브라질 꾸리찌바 : 꾸리찌바 임대주택정책

- 174만 명 거주(대도시권-29개의 시정부 포함: 350만 명 거주 예상)
- 2014-15 시 마스터플랜 수정: 토지 이용, 대중교통, 도로시스템을 통한 사회적 경제적 개발 및 환경 개선 목표
- 꾸리찌바 65만 가구 거주: 단독주거 73%, 아파트 27%
- social housing: 22%의 가구 공공이 지원(COHAB), Mi Casa, Mi Vida 프로그램 지원, 하지만 주로 외곽지역에 건설되고 인프라 지원이 제대로 이루어지지 않아 많은 문제점을 야기
- 2010-2015년 사이 74,000호 건축, 매매용 8,800호, 임대용 11,090호
- 꾸리찌바 자가소유를 선호하는 분위기에서 점차 지리적 위치의 이점을 이유로 임대를 선호, 임대법이 2001년 제정-임대주택 투자 촉진이 목적



▲ Mi Casa, Mi Vida 프로그램

SEHIS DE VACÍOS

Concepto: Demarcar parcelas urbanas vacías o subutilizadas y establecer que los emprendedores deben producir un porcentual mínimo de VIS.

Objetivos:

- Parámetros diferenciados para la construcción de vivienda de interés Social y mayor densidad.
- Planear la política de viviendas por medio de reserva de área.
- Contener el precio de la tierra.



▲ 공가 활용 정책

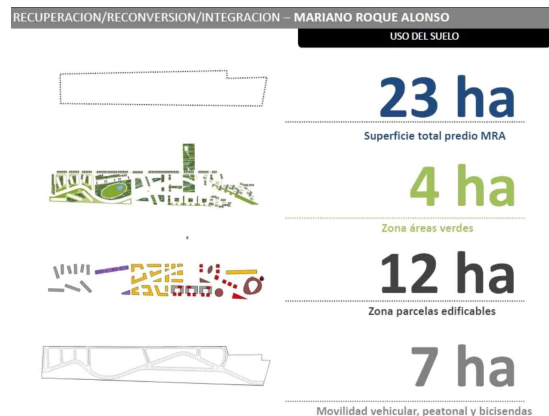
- 현재 공공 임대주택 정책: 재난 등 위험상황에 처한 가구 및 재정적으로 지불 능력이 없는 가구 임시거주지 제공
- 2015년 주택 통합계획 수정: 최저임금 3배 이하 계층을 위한 주거정책 부재, MCMV에 초점이 맞추어져 있어 주택정책 다양성 떨어짐. 외곽지역 거주 문제점 등 반영 노력.
- 공가 주택 활용 정책 추진중

11) 파라과이 : 파라과이 주택 정책

- 파라과이 환경 및 파라과이 주택청(SENAVITAT) 주요 업무 소개
- 최근 2-3년간 주택부족 문제 해결을 위한 공공주택 건설량 증대 및 주택문제 해결을 우선순위에 두고 추진중
- Mariano Roque Alonso(MRA) 프로젝트 소개: 접근성 우수, 인프라 구축 장점. 공공주택 및 임대주택 공급을 위한 단지로 개발 예정



▲ 파라과이 공공주택 건설량

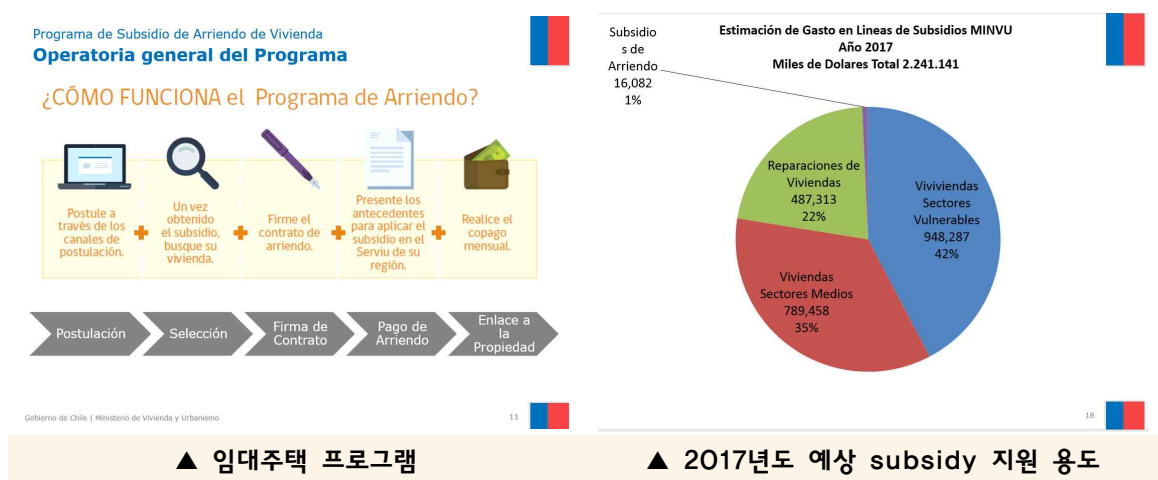


▲ MRA 프로젝트



## 12) 칠레 : 칠레 임대주택 지원을 위한 subsidy 프로그램

- 임대주택 비중이 높지 않으나 2010년 이후 점차 확대, 현재 21% 거주, 하지만 등록되지 않은 임대주택이 많을 것으로 예상
- OECD 국가에 비해 칠레 임대주택 비율이 낮음. 현재 subsidy를 제공함으로써 지원
- 점차 증가하는 이주민 및 청년층 지원을 위한 대안이 되기를 기대
- 보조금 지원 프로그램 결과: 주거 과밀화 문제 다소 해소, 주택부족문제 해소, 임대료 부담률 46%에서 22%로 감소, mobility 증가
- subsidy 지원: 취약계층 42%, 중산층 35%, 주택 개조 22%, 임대주택 1%로, 임대주택을 위한 지원은 미비한 실정



#### 4. 중남미 임대주택정책 방안 기술협력(TC) 사업 워크숍: 그룹 토론

□ 일시 및 장소 : 2016.7.13.(수) 09:00~13:00, Marriott Reforma 호텔

□ 참석자

- 미주개발은행: Andres Blanco, Marion Jonbert, Federica Volpe 등 3인
- 국제 전문가: Jean Pierre Shaeffereas(프랑스), Steve Pomeroy(영국), Andreas Hofer(오스트리아) 등 3인
- 5개 대상국, 파라과이, 칠레 정부 관계자 및 컨설턴트: Amilcar Guillen Miltos(파라과이), Ricardo Murillo Rapso(코스타리카), Adriana Garria Matias(브라질), Jorge Guerrero Espinosa(멕시코), Julio Miguel Silva(콜롬비아) 등 18인
- 국토연구원: 박미선 책임연구원, 강미나 센터장, 이재춘 책임연구원, 이소영 연구원 등 4인

□ 주요 토론 내용

- 정부소유 공가를 활용한 임대주택 활성화 방안 고려 필요 (Quinca, Quito 성공사례 참고)
- 공공의 부족한 재원을 조달하기 위하여 민간업체와 효과적으로 협력할 수 있는 방안 마련 필요. 공공임대주택뿐만 아니라 민간 임대주택시장도 함께 고려(수익성 저하 방지 및 민간참여 확대를 위한 인센티브 방안 마련)
- 임대인 및 세입자의 권익 보호 방안, 임대주택 관리 방안 등을 논의하고 이를 위한 법적 제도적 장치 논의
- 토지 소유자(공공, 개인)에 따른 임대주택 개발시 지원 방안 논의
- 임대주택정책의 수혜자 계층에 따른 다양한 방식의 정책 제공 방안 및 지원 규모 등을 토론
- 대출 및 보조금 지원 등을 위한 기금 등 자원 마련 방안 및 financial 모델
- 효율적 임대주택 관리 방안



▲ 토론회 사진



▲ 토론회 사진

## 5. 중남미 임대주택정책 방안 기술협력(TC) 사업 워크숍: TC 방법론 소개

□ 일시 및 장소 : 2016.7.13.(수) 14:30~16:30, Marriott Reforma 호텔

□ 참석자

- 미주개발은행: Andres Blanco, Marion Jonbert, Federica Volpe 등 3인
- 국제 전문가: Jean Pierre Shaeffereas(프랑스), Steve Pomeroy(영국), Andreas Hofer(오스트리아) 등 3인
- 5개 대상국, 파라과이, 칠레 정부 관계자 및 컨설턴트: Amilcar Guillen Miltos(파라과이), Ricardo Murillo Rapso(코스타리카), Adriana Garria Matias(브라질), Jorge (멕시코), (콜롬비아) 등 18인
- 국토연구원: 박미선 책임연구원, 강미나 센터장, 이재춘 책임연구원, 이소영 연구원 등 4인

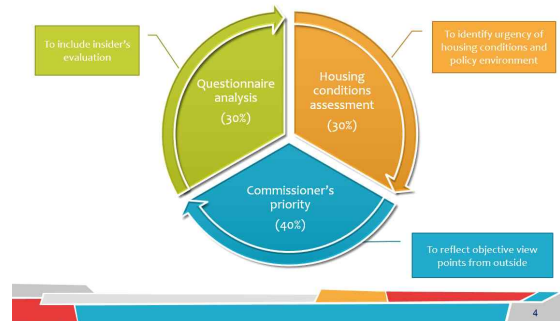
□ 주요 토론 내용

- 대상국 주택상황 진단 방법론 소개: 주택부문 지표(가중치, 30%), 한국정책 경험과의 비교평가(40%), 대상국 주택부문 공무원 설문조사(30%)
- 6개 부문으로 나누어 평가: 제도 및 정책 기반, 임대주택 수요, 임대주택 공급, 법 및 규제, 토지, 임대주택 금융
- 주택상황 진단을 위한 지표 목록, 국가별 주택정책 보고서, 설문지 등 공유 및 피드백
- 국가별 데이터 수집방안 논의 결과
  - 임대주택 공급량 통계는 구하기 어려울 수 있어 stock으로 대체하되 5개국 모두 통일
  - 공공주도 임대정책이 활성화된 국가가 별로 없어 민간주도의 임대주택 포함 전체 임대주택시장 자료로 대체. 무허가 임대시장도 비중이 꽤 되지만 자료 구득 한계
  - 지방 및 농촌 지역 데이터는 정확성이 떨어질 수 있어 보다 신뢰성 있는 데이터 확보를 위해서는 도시지역 통계를 활용하기로 합의
  - 5개국 컨설턴트(4명) 모두 1차 마감일인 8월 15일까지 데이터 송부하기로 합의
- 설문지 구성 및 내용, 방식 협의
  - 6개 주요 부문별 중요도 문항 추가
  - 동일한 스케일로 질문 필요: 1 가장 심각, 5 문제없음
  - 참석자에 대한 pilot survey 실시
  - IDB에서 설문지를 스페인어로 전환 후 각국 컨설턴트를 통하여 해당국 도시주택 부문 담당 공무원 대상 조사 예정



▲ 방법론 발표 사진

### ○○○ Structure of Diagnosis ○○○



▲ 주택상황 진단 방법론 소개 발표자료

## 6. 미주개발은행(IDB)과의 업무협의회 개최

□ 일시 및 장소 : 2016.7.14.(목) 11:00~14:00, Marriott Reforma 호텔

□ 참석자

- 미주개발은행: Andres Blanco, Federica Volpe 등 2인
- 국토연구원: 박미선 책임연구원, 강미나 센터장, 이재춘 책임연구원 등 3인

□ 주요 논의 내용

- 임대주택 TC 향후 진행 스케줄
  - 8월 15일까지 현지 컨설턴트로부터 데이터 취합, 9월 1일까지 최종본 취합 합의
  - 중간보고자료 제출: 한국의 임대주택정책의 주요 내용과 성과를 중심으로 8월말까지 제출
  - 최종워크숍: 10월 혹은 11월 예정 IDB-KRIHS 연례 워크숍으로 같음
- Visiting Scholar Program 최종 선발 3명의 전문가 국토연 초청 예정(8월 혹은 9월)
  - 국토연 스케줄 확인 후 개인에게 통보 예정
- IDB-KRIHS 공동연구
  - 도시재생 비교 연구: 국토연이 작성한 제안서 검토중. 중남미 사례 2건 선별하여 송부 예정
  - 입지를 고려한 주택 부족 측정 방법 연구: IDB가 제안서 작성하여 송부 예정
- 연례 워크숍
  - 10월 혹은 11월에 IDB 본부에서 개최 예정
  - Habitat III가 10월 3주 예정이므로 이를 감안하여 미리 스케줄 조정 필요
- PSG(Project Specific Grant)\_IDB 프로젝트 재정 지원
  - 2016-17 PSG 활용방안에 대하여 국토연에서 확인 후 IDB에 통보 예정