

다가구매입임대주택정책의 개선방향

- 다가구매입임대의 필요성
 - 공공임대주택은 양적 공급뿐 아니라 부담가능성(affordability) 문제와 생활권 근거리 입지가 중요해지고 있음
 - 다가구매입임대는
 - 저소득층 집중에 따른 슬럼화를 방지하고
 - 생활권근거리에서 저렴한 임대료의 임대주택을 공급할 수 있으며
 - 사회복지적 관리체계 구축을 통해 사회안전망의 역할을 할 수 있음
 - 특히 신규개발지가 부족한 대도시 지역은 다가구매입임대가 현실적 대안임
- 다가구매입임대주택의 입주자 선정 시 주거빈곤기준의 적용 필요
 - 절대빈곤선 바로 위의 차상위계층과 저소득틈새계층, 비닐하우스나 쪽방거주자, 홈리스, 불안정주거층 등을 포함하여 다양한 주거빈곤층이 입주할 수 있도록 하여야 함
- 주거복지센터의 설립 등을 통하여 지방정부와 민간비영리단체의 역할 강화
 - 다가구매입임대의 공급 및 관리와 관련하여 민간단체들이 이미 축적해온 노하우를 활용할 수 있는 네트워크형성이 필요
 - 지역별로 지방정부가 주도하면서 민간단체가 포함된 주거복지센터의 운영을 통해 민관협력을 활성화하여야 함

1. 다가구매입임대의 필요성과 의의

- 주거빈곤의 성격 변화
 - 주택보급률이 100%를 넘었음에도 불구하고 최저주거기준 미달가구는 여전히 330만 가구에 달하고 있음
 - 이는 주택문제의 양상이 양적 부족에서 주거기준과 부담가능성(affordability)의 문제로 변화하고 있음을 보여줌
- 생활권 근거리 입지 및 사회통합의 실천
 - 저소득층이 특정 지역에 밀집할 경우 낙후된 지역으로 인식되고 거주자들의 정체성, 근린관계 등에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 임대주택이 열등재로 인식되는 상황에서 임대주택의 집합화가 초래하는 부정적 영향은 무시할 수 없음
 - 다가구매입임대는 원 거주지역 내에 분산되어 존재하는 다가구주택에 저소득층을 재정착시키기 때문에 생활권근거리에서 공급될 수 있음
 - 공공임대주택단지가 지니고 있는 슬럼화의 문제를 구조적으로 예방하고 사회통합(social mix)을 실현한다는 장점이 있음
- 신규택지가 부족한 대도시지역의 임대주택공급 필요
 - 국민임대주택특별법에 의해 공급되는 국민임대주택단지의 대부분이 수도권 외곽에 위치하고 있어서 서울지역 수요를 흡수하기 어려우며, 다른 대도시 지역의 경우도 택지부족으로 인한 한계 때문에 국민임대주택의 원활한 공급이 어려움
 - 따라서 신규개발지가 부족한 대도시지역의 경우 다가구 매입임대주택이 대안으로 검토되어야 함
- 임대주택과 복지서비스의 연계
 - 다가구매입임대는 임대주택을 물리적 시설로서만 공급하는 것이 아니고 저소득층에 대한 복지서비스와 연계를 추구하고 있음
 - 입주자 선정 시 자활프로그램 참여실적을 평가항목으로 반영하고 있고 지역 내 복지기관과 연계하여 다양한 복지지원이 가능함

2. 다가구매입임대의 현황

- 다가구매입임대의 개요
 - 대상계층은 이동이 곤란한 도심최저소득층이며 시범사업으로 2004년 503호를 매입
 - 연간 2000호씩 공급하여 2008년까지 총 1만호를 목표로 하고 있으며 공급면적은 50m² 기준이며 구입대상 주택은 다가구주택 및 다중주택임
- 임대료 수준 및 소요재원
 - 매입임대사업을 위한 재원은 재정 45%, 국민주택기금 40%, 지자체 10%, 입주자 5%(2004년 기준) 등이며 공공임대프로그램 중에서 영구임대(85% 재정지원)를 제외하고 재정지원비율이 가장 높음
 - 이처럼 높은 재정지원비율에 힘입어 다가구매입임대의 입주자 부담비율은 총사업비의 5% 수준으로 공공임대나 국민임대의 20%보다 낮은 수준임
- 입주대상자 선정·관리 및 사회복지서비스 제공
 - 입주대상 1순위는 공급주택이 위치하는 자치구에 거주하는 자로서 국민기초생활보장법 제2조 제2호의 규정에 의한 수급자임
 - 2순위는 공급지역 내의 모부자가정과 장애인 등이며 입주대상자는 입주자 선정기준일 현재 당해 자치구에 1년 이상 주민등록이 등재되어 있어야 함
 - 입주자 선정 시 동일 유형 내 경합이 있을 경우 자활프로그램 참여자에게 우선 입주권을 부여하여 자활의욕을 고취하고 있음
 - 입주 후에는 종합사회복지관 등에서 입주자에게 각종 지원프로그램이 제공되도록 연계시스템을 구축·운영토록 하고 있음
- 다가구 매입임대의 주거비부담
 - 국민임대 15평형 기준의 경우 1분위계층은 소득의 30%를 주거비로 지출하더라도 주거비 부담이 곤란하며, 2분위 계층은 15평형은 부담가능하지만 19평 이상에서는 부담이 곤란한 것으로 나타남
 - 반면 다가구매입임대의 경우 부담해야 하는 주거비가 월 125,000원 정도로 국민임대에 비해 훨씬 저렴하며 1~4분위 모두 부담가능한 것으로 나타남

<표> 국민임대 및 매입임대 소득분위별 부담가능성 판단(소득의 25% 주거비지출 가정시)

(단위: 원)

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	
월평균소득		815,293	1,448,413	1,848,708	2,157,227	
부담가능주거비(A)		203,823	362,103	462,177	539,307	
국민임대	평형별 주거비(B)	15평형	308,500 (보증금 1200만원, 월13.6만원)			
		19평형	397,500 (보증금 1520만원, 월17.9만원)			
		21평형	457,500 (보증금 1720만원, 월21.2만원)			
	차이(A-B)	15평형	-104,677	53,663	153,677	230,807
		17평형	-193,677	-35,337	64,677	141,807
		20평형	-253,677	-95,337	4,677	81,807
매입임대	평형별 주거비(B)	15평형	125,000			
	차이(A-B)	15평형	78,823	237,163	337,177	414,307

1. 월평균소득은 도시근로자소득임. 도시가계연보(2004.9)
2. 부담가능주거비는 월평균소득의 25%로 가정
3. 국민임대조건은 월세로 환산(연 12% 가정)한 보증금과 월임대료, 관리비를 합한 금액임
4. 관리비는 월평균 평당 3,500원 기준
5. 수도권은 수원 오목천 사례
6. +값이면 부담가능한 것임
7. 매입임대조건은 주공에서 임대보증금 250~350만원, 월임대료 8~9만원으로 계획하고 있으며 본 분석에서는 상한액으로 분석하였음. 다가구주택 특성상 관리비는 없는 것으로 가정

3. 다가구매입임대의 개선방안

- 주거빈곤기준에 의한 입주자 선정 필요
 - 현재 다가구매입임대의 입주대상은 수급자, 모부자가정과 장애인 중심으로 되어 있어서 입주대상이 영구임대와 중복되기 때문에 최저주거기준 미달여부를 포함하여 주거빈곤기준 설정에 의한 입주자 선정이 필요
 - 절대빈곤선 바로 위의 차상위계층(소득 120%)과 저소득틈새계층(소득 150%)의 경우 빈곤선 바로 위에 있다는 이유로 인해 공적 지원의 혜택을 받지 못하고 있으며, 근로빈곤층의 규모는 최저생계비 이하 82만명, 차상위층이 50만명으로 모두 132만명으로 추정되고 있음

- 비닐하우스, 쪽방, 홈리스, 불안정 주거층과 월세체납으로 인한 강제 퇴거위기 가구, 재개발 과정에서 임대주택 입주자격을 얻지 못한 비해당 세입자가구 등 다양한 주거빈곤층이 입주할 수 있도록 대상계층의 범위 확대가 필요함
- 기존에 민간단체에서 운영하고 있는 쉼터와 다가구매입임대주택을 연계하여 가정폭력을 포함한 폭력피해 여성들이나 기출청소년, 장애인 등에 대한 효과적인 주거지원이 가능할 것임

○ 관리비용에 대한 고려

- 재원조달방안은 매입비용 및 입주 전 수리비용에 대해서만 계획되어 있고 사후 관리에 대한 고려가 없음
- 다가구주택은 아파트와 달리 여러 지역에 산재해 있고, 주택의 품질보장이 미흡한 특성으로 인해 관리비용이 많이 발생할 수 있는 점을 고려해야 함

○ 주체별 역할분담

- 다가구매입임대의 공급 및 관리와 관련하여 지자체, 비영리단체, 주공의 긴밀한 연계와 역할분담이 필요함
- 특히 중앙정부 주도로 사업이 계획되고 운영됨에 따라 지방자치단체의 역할이 미미하다는 점은 앞으로 다가구매입임대사업 활성화에 한계로 작용할 수 있음
- 지방정부는 임대주택사업의 필요성에 대한 인식수준도 낮을 뿐 아니라 지자체의 세원은 되지 않고 저소득층 집단화로 인한 슬럼화 우려, 지자체 부담 증가 등의 부정적 측면들만 강조하고 있는 실정임
- 지자체별로 주거복지지표 현황, 목표 및 매년 평가를 실시하고 목표를 달성한 지자체에 대해 인센티브를 부여하는 등 지자체간 경쟁을 유도하여야 함
- 지방정부가 스스로 지역의 주거문제와 현황을 파악하고 계획 수립이 필요하며 지역 내 임대주택수요 파악, 복지프로그램 제공, 주택관리 등에 중요한 역할을 할 수 있도록 제도적 정비가 필요함

○ 민간과 공공의 파트너십 형성

- 다가구매입임대에 대한 비영리단체의 참여는 현재 선언적으로만 가능성을 열어둔 상태이며 앞으로 공공과 민간의 파트너십 차원에서 비영리단체의 실질적 역할이 확대되어야 할 것임
- 지역사회 내에서 주거빈곤층 지원활동을 하는 민간단체로는 주거지원 활동단체, 지역사회복지관, 자활후견기관, 지역운동단체, 홈리스지원단체 등이 있으며 이들 민간단체들이 축적해온 역량과 자원을 활용하는 방안이 필요
- 공공은 재정지원을 포함하여 주택을 제공할 수 있으나 이를 운영하는 프로그램에 있어서는 민간이 이미 축적한 노하우를 활용하는 것이 효율적일 수 있음
 - 예를 들어 노숙자 문제 및 장애인 문제에 있어서 가장 많은 경험과 노하우를 가진 단체와의 협조를 통해 네트워크를 형성할 수 있음
- 집수리사업단의 참여를 통해 다가구매입임대를 자활사업과 연계하면 지역 내 일자리창출효과와 저소득층의 자활기회를 촉진한다는 사회적 효과를 얻을 수 있으므로 이에 대한 구체적인 방안이 마련되어야 함

○ 복지와 주거를 연계하는 주거복지센터 설립방안 검토

- 다가구매입임대가 주거와 복지를 연계하는 프로그램이 되기 위해서는 주거지원 외에 복지프로그램과 연결되어야 하며 각 지역마다 지자체와 지역 내의 비영리단체, 전문가, 집수리사업단 등으로 구성된 가칭 주거복지센터의 설립을 검토
- 주거복지센터는 지자체, 지역주민, 전문가, 집수리사업단 등이 모두 참여하는 거버넌스 형태의 운영이 바람직함
- 주거복지센터는 지역 내 주거문제의 파악과 입주자 선정, 입주자상담 등을 담당하며, 기존 세입자 교체 시에 필요한 도배와 장판 등의 현장작업은 집수리사업단을 활용하도록 함

국토연구원 천현숙 책임연구원 (hschun@krihs.re.kr, 031-380-0312)