

# 공공(임대)주택정책의 개선방안 연구

감사원  
김 중 규

## 국외훈련 개요

1. 훈련국: 터키
2. 훈련기관명: 바흐체세히르 대학교  
(Bahcesehir University)
3. 훈련분야: 일반행정
4. 훈련기간: 2015. 3. 17. ~ 2017. 9. 16.

## 훈련기관 개요

훈련국: 터키

훈련기관명: 바흐체세히르 대학교(Bahcesehir University)

- 전공 및 과정명: 국제관계학 석사과정  
(Global Politics & International Relations)

인터넷 홈페이지: 바흐체세히르 대학교([www.bahcesehir.edu.tr](http://www.bahcesehir.edu.tr))  
사회과학대(Graduate school of social science)

주소 등:

- Çırağan Caddesi, Osmanpaşa Mektebi Sokak, No:4-6  
34353 Beşiktaş, İSTANBUL / TÜRKİYE  
Phone: (0212) 444-2864 / Fax: (0212) 381-0020

대학 소개

○ 1998년 Bahcesehir-ugur 교육재단에 의해 이스탄불 바흐체세히르 (Bahcesehir) 지역에 설립된 사립대학으로 2006-2007학년도에 이스탄불의 중심부인 베식타쉬(Beşiktaş)로 이전

○ 본 대학은 이스탄불을 아시아와 유럽지역으로 나뉘는 보스포러스 해협의 유럽지역에 위치하고 있으며

- 이스탄불에 4개의 국내 캠퍼스가 있고 9개의 해외 캠퍼스(Berlin, Toronto, Washington DC, Hong Kong, Rome, Silicon Valley, koln, Batum, Boston)가 있고 36개국 193개 대학과 협력관계를 맺고 있으며 우리나라 명지대, 경성대 등과 교환학생 프로그램을 운영 중

- 단과대학 8개, 직업학교 2개, 대학원 4개로 구성되어 있고 현재

학부학생 13,000명, 대학원생 5,900명이 등록하였고, 1,000명의 교수진과 500여명의 직원들이 강의와 행정업무를 수행

- 또한, 각 전공분야마다 유학생 교육과정이 있을 뿐만 아니라, 해외 유학생을 위해 영어 및 터키어 어학 연수기관을 운영하는 등 전문적인 유학생 교육 체계를 갖추고, 일류의 교수진을 통한 다양하며 체계적인 교육과정으로 1,000여 명의 유학생을 양성하고 있음

#### ○ 소속학과

- 바흐체쉐히르 대학교 사회과학대학원은 법학, 국제관계학을 중심으로 재정학과, 경영학과, 철학과, 역사학과, 심리학과 등이 설치되어 있고 국내외 일류대학에서 배출된 젊고 유능한 박사를 위주로 우수한 교수진을 보유하고 있으며,

- 특히 국제관계학(global politics and international relations)의 경우 국제관계이론, 비교정치학, 터키의 정치학 및 외교정책, 국제정치학, 유럽연합(EU) 통합정책, 외교정책 세미나, 논문(프로젝트) 연구지도 등 폭넓은 국제 관계 지식을 습득할 수 있는 다양한 과정들이 개설되어 있음

- 바흐체쉐히르 대학은 해외에 9개의 캠퍼스를 두는 등 국제화를 지향하는 대학으로서 특히 국제관계학과는 우수 인력의 교수진과 학생들로 구성되어 국내외적으로 평판이 높으며 최근 시리아 내전 등으로 불안한 국제정세를 연구하기 위해 선호하는 학과임

#### ○ 입학허가요건

- 대학원에서 터키어 과정에 입학하기 위해서 앙카라대학교 부설어학원(퇴메르) 등에서 인정한 고급 2급(B2) 과정 이상의 터키어 성적과 터키 교육부에서 주관하는 대학원 입학시험(ALES) 성적이 필요

# 목 차

<국외훈련 및 훈련기관 개요> .....	2
제1장 서론 .....	11
제2장 공공(임대)주택정책 .....	12
제1절 공공주택정책 .....	12
제2절 임대주택 개관 .....	14
제3절 공공임대주택의 필요성 .....	17
제4절 공공임대주택정책의 역할 .....	18
제5절 공공임대주택 관련 법령의 변천 .....	19
제6절 공공임대주택정책의 변천 .....	28
제3장 공공임대주택 현황 .....	32
제1절 공공임대주택 장기공급계획 .....	32
제2절 임대주택 공급현황 .....	34
제3절 유형별 임대주택 입주대상 및 임대료 .....	50
제4절 공공임대주택 입주자 거주실태 .....	67
제4장 터키의 임대주택정책 .....	76
제1절 터키 주택정책의 변천 .....	76

제2절 터키 임대주택 관련 법령 .....	79
제3절 터키 주택의 공급 주체 .....	81
제4절 터키 주택공급 현황 .....	83
제5절 터키 임대주택정책의 문제점 .....	89
제5장 우리나라 공공임대주택정책의 문제점 및 개선방안(정책제언) .....	82
제1절 공공임대주택정책의 문제점 .....	92
제2절 공공임대주택정책의 개선방안 및 정책제언 .....	96
제6장 결론 .....	103
<참고문헌> .....	105

## 표 목차

<표 2-1> 임대주택정책의 범위 및 개념 .....	15
<표 2-2> 공공주택특별법의 주요내용 .....	26
<표 2-3> 공공임대주택의 주요정책 변천 .....	28
<표 3-1> 공공주택 준공계획 .....	34
<표 3-2> 행복주택 건설부지별 공급계획 .....	34
<표 3-3> 연도별 주택보급률 .....	35
<표 3-4> 시도별 주택보급률 .....	36
<표 3-5> 유형별 공급계획 .....	37
<표 3-6> 연도별 공급계획 .....	38
<표 3-7> 2013년 이후 공공주택 공급계획 .....	38
<표 3-8> 보금자리주택 유형별/권역별 공급실적 .....	39
<표 3-9> 공공주택 유형별/권역별 공급실적 .....	40
<표 3-10> 장기공공임대주택 재고비율 .....	41
<표 3-11> 장기공공임대주택 재고율 비교 .....	41
<표 3-12> 임대주택 유형별 재고현황 .....	42
<표 3-13> 사업주체별 재고현황 .....	43
<표 3-14> 등록임대주택의 건설주체별 구분 .....	44
<표 3-15> 지역별 임대주택 재고현황 .....	45
<표 3-16> 연도별 임대주택 공급현황 .....	47

<표 3-17> 연도별 국민임대주택 건설실적 .....	48
<표 3-18> 임대주택 종류별 자원 및 입주대상 .....	50
<표 3-19> 영구임대주택의 입주자격 .....	51
<표 3-20> 국민임대주택의 입주자격 .....	52
<표 3-21> 국민임대주택 입주자격·순위 및 가감점제도 .....	53
<표 3-22> 사원임대 입주자격 .....	54
<표 3-25> 연차별 사업계획 및 실적 .....	55
<표 3-26> 자원분담비율 .....	56
<표 3-27> 지역별 매입임대 공급계획 .....	56
<표 3-28> 사업계획 및 실적 .....	57
<표 3-29> 가구당 지원한도액 .....	58
<표 3-30> 임대보증금 및 임대료 .....	58
<표 3-31> 신혼부부 전세임대 입주자격 .....	59
<표 3-32> 준공공임대주택 .....	60
<표 3-33> 공공임대주택의 추진과정 .....	61
<표 3-34> 지역별 공급 .....	61
<표 3-35> 행복주택 입주자격 .....	63
<표 3-36> 행복주택 건설별 공급계획 .....	63
<표 3-37> 공공임대주택 공급계획 조정 .....	64
<표 3-38> 시범지구 세부현황 .....	65

<표 3-39> 행복주택부지별 공급계획 .....	66
<표 3-40> 임대주택 건축연도 .....	67
<표 3-41> 가구원수 .....	67
<표 3-42> 가구주 연령 .....	68
<표 3-43> 임대주택 유형 .....	68
<표 3-44> 소득계층별 .....	69
<표 3-45> 공급주체별 .....	70
<표 3-46> 임대료 부담수준 .....	71
<표 3-47> 희망거주기간 .....	71
<표 3-48> 사용 방수 .....	71
<표 3-49> 주거면적 .....	72
<표 3-50> 주거만족도 .....	74
<표 3-51> 공공임대주택 만족도 .....	75
<표 4-1> 도시 및 비 도시 거주 인구 .....	83
<표 4-2> EU와 터키의 주택 비율 .....	85
<표 4-3> 주거형태 .....	86
<표 4-4> 사회주택의 공급 분포 .....	89
<표 5-1> 공공임대주택 국가부담예산 .....	92
<표 5-2> LH 공공임대주택 부채 현황 .....	93
<표 5-3> LH 당기손이익 추이 .....	94

<표 5-4> 연도별 임대료 인상 추이 .....	94
<표 5-5> 지방자치단체 공급 공공임대주택 재고현황 .....	96
<표 5-6> 공공임대리츠 공공임대주택 공급계획 .....	99
<표 5-7> 가구원 수 비율 .....	101

## 그림 목차

<그림 2-1> 공공주택의 체계 .....	12
<그림 3-1> 유형별 거주기간 .....	70
<그림 3-2> 공공임대주택 입주의 장점 .....	73
<그림 3-3> 공공임대주택 입주의 단점 .....	74
<그림 5-1> 공공임대주택리츠의 사업구조도 .....	199

## 제1장 서론

정부는 생애주기별 맞춤형 복지 제공, 자립을 지원하는 복지체계 구축 및 서민생활 안정화를 추구하고 있으며, 최근 서울 및 수도권 아파트 가격 상승 및 전월세 가격 상승으로 무주택서민의 주거안정 문제가 주요 정책과제로 대두되고 있다.

기존 우리나라의 공공주택 정책은 중앙정부의 중장기 공급계획에 따라 보금자리주택·영구임대주택 및 국민임대주택 등을 건설하여 공급하여 저소득층의 주택문제 해결에 어느 정도 기여하였으나, 공공주택 건설로 인하여 막대한 정부 재원이 소요되고 공기업 부채가 누적되고 임대주택 단지에 대한 사회적 계층화·차별화가 야기는 등 다양한 문제가 발생되고 있다. 또한 신규주택 건설 공급 중심의 공공주택 정책에서 벗어나 다양한 수요에 부응할 수 있는 공공주택정책의 수립 및 집행이 절실히 필요하다.

우리나라의 서민 주거안정 관련법제는 「주택법」 외에도 「임대주택법」, 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 등이 있으며, 그 유형도 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 10년·20년·30년 국민임대주택, 장기전세주택, 공공주택 등 1970년대 이후 2012년까지 약 254만 가구의 공공임대아파트를 건설 공급하는 등 양적 공급 위주의 정책을 추진하였으나 과도한 재정과 비용부담, 사회 계층 간 분리현상으로 사회통합을 저해하고 노후화로 인한 관리수요의 증대 등 문제 발생하고 있다.

또한 공공부문에서 주택 공급의 총량지표만 강조하였고 소득계층별, 가구 특성별, 지역별 주택 수요에 대한 고려가 부족하였고 신규주택 공급 위주에서 중고주택 시장을 통한 공급 방안 검토할 필요가 있다.

터키 공공주택정책 사례를 연구하여 우리나라 제도 및 정책 운용 시 시행착오 감소 및 재정부담 완화 방안 등 합리적인 개선방향 제시하고, 공공주택 정책 등 관련 분야의 감사업무에 적극적 활용하고자 함.

## 제2장 공공(임대)주택정책

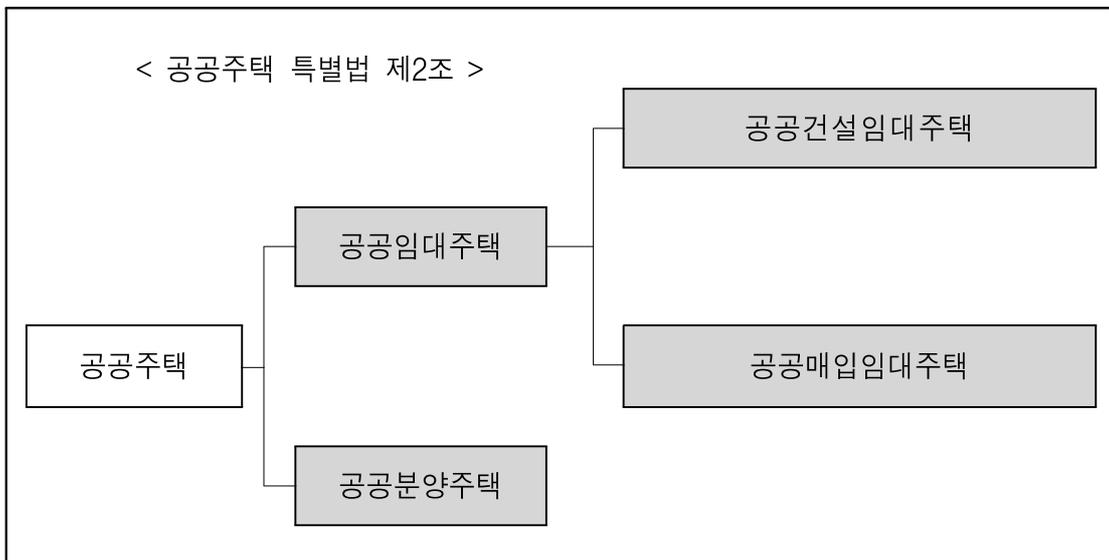
### 제1절 공공주택정책

#### 1. 공공주택의 개념

공공주택이란 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관 및 민간사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 말한다.

#### 2. 공공주택의 유형

<그림1-1> 공공주택의 체계



출처: 국토교통부, 2017 주택업무편람

##### 1) 공공분양주택

분양을 목적으로 공급하는 주택

##### 2) 공공임대주택

임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택으로 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 "공공건설임대주택"과 공공

주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 "공공매입임대주택"으로 분류

### 3. 공공주택사업의 의미

- 1) 공공주택지구조성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업
- 2) 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업
- 3) 공공주택매입사업: 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업
- 4) 공공주택관리사업: 공공주택을 운영·관리하는 사업

### 4. 공공주택 사업자

- 1) 국가 또는 지방자치단체
- 2) 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
- 3) 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
- 4) 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
- 5) 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
- 6) 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

### 5. 공공주택

공공주택은 분양주택과 임대주택으로 분류될 수 있으나 이번 연구에서는 임대주택에 중점적으로 살펴보고자 한다.

## 제2절 임대주택정책 개관

### 1. 임대주택의 개념

임대주택이란 개인 또는 국가, 지방자치단체 등이 주택을 건설하여 유지관리에 필요한 임대료를 받고 이를 필요로 하는 임차인에게 제공하여 거주 및 사용하도록 하는 주택을 말한다.<sup>1)</sup> 또한, 임대주택이란 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택을 말한다. 우리나라의 공공임대주택은 공공의 재원이나 기금에 의해 임대에 공급되는 주택이라고 정의할 수 있다.

또한, 임대주택이란“주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자신이 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택”정도로 의미할 수 있으며, 이는 우리나라 모든 형태의 셋집을 뜻하는 광의의 임대주택 개념으로 임대형태가 공급목적, 임대기간에 따라 다음과 같이 임대주택을 광의, 협의, 최협의로 구분할 수 있다.<sup>2)</sup>

광의의 임대주택은 “사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택”을 말한다. 이는 사회 통념적으로 통용되는 현재의 모든 셋집을 포함한다. 주택의 임대차는 무주택 가구의 주거안정을 보장해주어야 하므로 국민 복지 차원에서 볼 때 높은 사회성이 강조된다.

협의를 최협의의 임대주택의 개념은 “임대를 목적”으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되고 통용되는 주택으로, 협의와 최협의의 임대주택의 구별은 다시 임대기간이 장기냐 단기냐에 따라서 구분된다.

즉, 최협의의 임대주택은 주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 공급되는 주택을 가리키며, 협의의 임대주택은 영구임대주택과 일정기간 임대 후 분양되는 일시 임대주택이 포함되고 최협의의 임대주택은 영구임대주택만을 포함하게 되는데 이러한 임대주택의 개념을 정리해

1) 이종근, 임대주택정책론, 나남출판사, 2004, P33.

2) 염돈민, “저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급”, 「주택정보」, 1984, p79

보면 다음의 <표 2-1> 와 같다.

<표 2-1> 임대주택정책 범위 및 개념<sup>3)</sup>

구분	개념	특징	범위
광의	사실상 임차인의 주거를 위해 제공된 모든 주택	제도권 및 비제도권의 모든 주택	모든 형태의 임대주택
협의	임대를 위해 제도 속에서 공급되고 유통되는 주택	임대주택법에 의해 공급되는 주택	영구임대주택과 사원임대주택, 매입 임대주택 등
최협의	주택의 수명이 존재하는한 임대로만 공급되는 주택	장기간의 임대주택	영구임대주택, 사원임대주택

우리나라의 임대주택 공급정책은 협의의 임대주택 개념과 유사하다고 볼 수 있다. 하지만 장기적으로 임차자의 주거복지에 관심을 가지게 되면 광의의 임대주택 개념으로 접근하는 것이 필요할 것이다.

## 2. 임대주택의 종류

임대주택이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다.

### 1) 건설 임대주택

건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분한다.

3) 이창석, 「주거복지의 이해」, 형설출판사, 2008, p570.

공공건설 임대주택은 공공주택사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설하여 공급하는 공공임대주택이다.

민간건설 임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택이나 관련 법령에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택이다.

## 2) 매입 임대주택

임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 공공매입 임대주택은 공공주택사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택이고 민간매입 임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택이다.

## 3) 기업형 임대주택

기업형 임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하는 임대하는 임대주택이다.

## 4) 준공공 임대주택

일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 임대주택이다.

## 5) 단기임대주택

일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 임대주택이다.

### 제3절 공공임대주택의 필요성

공공임대주택의 필요성은 네 가지 측면에서 살펴볼 수 있다.<sup>4)</sup>

#### 1. 주택문제 해결로 국가경제에 이바지

국가 경제적 측면에서 임대주택은 주택문제를 해결하고 국가경제의 발전에 이바지하는 수단이 된다. 주택문제는 국가 경제력 측면에서 가장 중요한 경제 문제 중의 하나이다. 정책적으로도 주택문제의 해결을 어떠한 방식으로 해결하는 가는 대단히 중요하고, 그 파급효과가 큰 사안이다. 주택의 수요와 공급이 불일치하는 상황에서 최소한의 주거목적에 위한 임대주택의 활성화는 경제기반의 안정이라는 측면에서 그 중요성은 대단히 크다.

#### 2. 사회적 측면

사회적 측면에서 주거의 안정을 통해 사회기반의 안정을 도모할 수 있다. 주거의 불안정은 개인의 불안정을 의미하고 개인의 불안정은 곧 사회의 불안정을 의미한다. 따라서 임대주택의 활성화를 통해 개인의 주거를 안정시킴으로써 사회가 안정되고 이를 토대로 국가, 사회가 발전을 도모할 수 있을 것이다. 주거의 안정을 통한 개인의 안정은 산업화의 발전에 따라 발생하는 상대적 빈곤감과 소외감을 해소하는데 도움이 되어 경제적 관점에서 뿐만 아니라 심리적으로도 사회를 안정시키는 효과를 가질 수 있다.

#### 3. 수요 공급 측면

수요와 공급의 측면에서의 임대주택 공급은 주택시장의 근본적인 문제인 상시적인 소유목적에서의 주택공급 부족을 주거목적의 충족이라는 측면에서 해소시킬 수 있다. 이것은 곧 주택시장의 불균형을 해소

4) 석은희(2011). 공공임대주택 입주자 편의 개선방안에 관한 연구, 명지대학교 석사학위논문.p10-11.

하며 건전한 주택시장의 육성을 가능케 한다는 것이다.

주택의 수요가 1차적으로 거주를 목적으로 하는 소유에 있다고 보면, 물리적으로 그 수요를 완전히 만족시킬 수 없는 경우 최소한 소유는 아니더라도 거주목적은 만족시킬 수 있어야 한다. 이러한 주거 목적의 수요를 현실적인 가격부담으로 임대주택이 충족시킬 수 있다면 그것은 주택 공급의 불균형으로 파생되는 사회적 문제를 해소하고 주택시장 왜곡을시정하여 지나치게 높이 평가되는 부동산 가격을 안정시켜 불필요한 낭비적 사회비용을 줄일 수 있다.

#### 4. 주거안정

저소득층의 주거안정을 위해 임대주택은 더욱 요구되는데, 임대주택을 많이 공급해서 소유의식보다는 주거 공간 확보라는 인식을 가질 수 있도록 하여, 주택을 분양받거나 구입하지 않아도 안정된 주거생활을 할 수 있는 환경이 갖춰진다면 굳이 주택을 구입하려하지 않게 된다.

#### 제4절 공공임대주택정책의 역할

저소득층에게 저렴한 가격으로 안정적인 주거를 제공함으로써 주거복지를 보장하도록 하는 역할을 한다. 저소득층은 스스로 주거환경 개선이 용이하지 아니한 관계로 정부가 공공임대주택의 공급을 확대하여 많은 저소득층이 안정적인 주거를 할 수 있도록 지원하여야 한다. 공공임대주택이 효과적으로 수립되고 집행되기 위하여 용지공급의 문제를 해결해야 하는데 국공유지 등 공공용지를 활용하고 각종 세제 지원을 실시하고 있다.

공공임대주택은 주로 재정적 부담으로 건설하여 공급하며 저렴한 임대료로 장기간 공급함으로써 저소득층의 주거안정을 도모하고 사회 통합에 기여하며 주거권을 보장하기 위한 공공의 역할을 수행하고 있다.

공공임대주택정책은 저소득층의 개별수요에 대응하여 공급하여야 하며 개인의 소득수준을 고려하여 임대료를 설정하는 등 다양한 수단을 마련하여야 한다. 또한 정책이 효과적으로 달성 가능하도록 투명하고 효율적으로 집행되어야 한다.

## 제5절 공공임대주택 관련 법령의 변천

공공임대주택정책을 직접적으로 규율하는 「임대주택건설촉진법」이 1984년 12월 31일 제정되었다. 이 법은 1993년 12월 27일 「임대주택법」으로 변경되었고 이후 여러 차례 개정을 거쳤다. 수많은 개정을 통해 임대주택정책이 추구한 목표와 개정 사유 등 임대주택정책의 변천에 대해 살펴본다.

### 1. 「임대주택건설촉진법」

이 법이 제정된 주요한 사유는 급격한 도시화와 산업화로 인하여 인구의 도시집중이 심화되는 가운데 주택에 대한 수요는 급증하였고 주택 공급은 수요를 충족시키지 못하였다. 이에 따라 주택 가격은 상승하여 국민의 주거 안정적인 주거가 어렵게 되었다. 저소득층의 주거안정을 지원하고자 장기적인 임대주택의 제도적 확충이 필요하다는 인식하에 각종 지원을 통해 임대주택을 건설 공급하려는 취지에서 제정되었다.

이 법의 주요내용은 임대주택의 건설·공급을 확대함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하기 위하여 제정되었다. 임대주택은 임대를 목적으로 건설·공급되는 주택으로서 주택건설촉진법에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 주택과 임대주택사업자가 임대하는 주택을 말한다. 주택건설종합계획을 수립·실시함에 있어 임대주택건설을 우선하도록 하였다.

또한 지방자치단체와 대한주택공사는 주택을 건설함에 있어 임대

주택을 우선하여 건설하도록 하였다. 임대주택건설재원인 국민주택기금은 장기 저리로 용자되도록 하였다.

국가·지방자치단체 또는 정부투자기관은 토지 또는 개발한 택지를 매각하거나 임대할 경우에는 임대주택을 건설하고자 하는 자에게 우선적으로 매각하거나 임대할 수 있도록 하였다. 토지를 매수 또는 임차한 자는 그 토지를 매수 또는 임차한 날로부터 2년 이내에 임대주택을 건설하여야 하나 국가 등이 매수 또는 임차 후 임대주택을 건설하지 아니한 때에는 그 토지를 환매하거나 임대계약을 해지할 수 있도록 하였다.

임대주택은 대통령령으로 정하는 기간이 경과하지 아니하면 이를 분양할 수 없고 임대주택의 임차인은 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대할 수 없도록 하였다.

임대주택을 임대하고자 하는 자는 임대기간, 임대보증금, 임대료등 임대조건에 관한 사항을 관할시장·군수에게 신고하도록 하였다.

## 2. 「임대주택법」

### 1) 1984.12.31. 제정

임대주택의 건설을 촉진하기 위하여 1984.12.31. 제정된 임대주택건설촉진법은 그동안 공공부문의 임대주택건설을 촉진시켜 어느 정도의 목적을 달성하였으나, 아직도 민간에 의한 임대주택의 건설은 원활하지 못하므로 민간자본에 의한 임대주택의 건설을 활성화하기 위한 기반을 조성하는 한편, 무주택임차가구의 보호를 강화함으로써 현행 임대주택제도의 운용상 나타난 미비점을 전반적으로 개선·보완하기 위하여 1993.12.27. 개정되었다.

법의 명칭을 「임대주택법」으로 하여 임대주택의 건설촉진에 관

한 사항뿐만 아니라 임차가구의 보호를 위한 임대사업자 및 임대주택의 관리 등에 관한 사항을 보완하였다.

임대주택을 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분하고, 일정 호수 이상의 임대주택을 임대하는 자인 임대사업자를 도입하였다. 임대사업자와 임차인은 표준임대차계약서에 의하여 임대차계약을 체결하도록 하고, 표준임대차계약서에는 임대보증금·임대료·임대차기간 및 임대주택의 수선·보수 등에 관한 사항을 구체적으로 명시하도록 함으로써 임대사업자와 임차인의 권리·의무를 명확히 하였다.

### 3) 1996. 1. 1. 개정

임대주택의 건설 및 관리에 관련된 각종 규제를 완화하고 임대사업자에게 제한적인 토지수용권을 부여함으로써 임대주택의 공급을 원활히 하여 전세값을 안정시키고 장기적으로 주택공급기반을 확충하려는 의도로 개정하였다. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 한국토지공사가 개발한 택지 중 일정비율 이상을 임대주택건설용지로 사용하거나 건설임대사업자에게 공급하도록 하였다. 임대사업자에게 특별한 경우 잔여토지 수용권을 부여하였으며 임대주택에 대한 특별수선충당금의 적립을 의무화하였다.

### 4) 2000. 1. 12. 개정

건설교통부장관의 권한 중 임대사업자의 등록에 관한 권한 등을 시장·군수 또는 구청장에게 이양함으로써 지역실정에 맞는 행정이 이루어질 수 있도록 하는 한편, 임대주택의 입주자로 하여금 임차인 대표회의를 구성하여 임대주택의 관리규약, 관리비와 시설의 유지·보수 등에 관하여 임대사업자와 협의를 할 수 있도록 하고, 시·군·자치구에 임대주택분쟁조정위원회를 둠으로써 임대주택 임차인의 권익을 보호하려고 하였다.

5) 2005. 7.13. 개정

국민주택기금의 지원을 받아 민간이 건설한 공공임대주택의 임대사업자의 부도로 인한 임차인의 피해를 줄이기 위하여 부도임대주택을 경매하는 경우 임차인에게 우선매수권을 부여하고, 향후 부도발생을 예방하기 위하여 임대보증금 보증가입을 의무화하는 등 부도임대주택에 거주하고 있는 임차인의 주거안정을 도모하였다.

주요내용 으로는 임대보증금에 대한 보증 의무가입 및 소요 비용의 부담 대상자, 임대보증금 등의 증액 청구 시 주거비물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려, 부도임대주택의 경매 시 특례 등을 규정하였다.

6) 2007. 3.28. 개정

부도임대주택을 매각하는 경우 시장·군수·구청장은 임대주택분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 허가하도록 하였다.

7) 2007. 7.19. 개정

임대사업자가 전세권 설정, 선순위 담보물권의 해소 등 임차인을 보호하기 위한 요건을 갖춘 경우에는 임대보증금에 관한 보증에 가입하여야 하는 보증대상액을 조정할 수 있도록 하여 임대사업자의 보증가입을 유도하고자 하였다.

8) 2008. 6.22. 전면개정

전부개정으로 임차인의 주거안정을 보장하기 위하여 부도공공건설 임대주택을 매입하거나 또는 낙찰 받은 자에게 임대 의무기간 등을 부과하고, 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 사업자에 대한 제재규정을 신설하며, 임대사업자와 임차인의 이해관계가 대립되어

분양전환이 지연되는 문제를 해결하기 위하여 분양전환승인 제도를 도입하고, 임대주택의 임대의무기간이 경과하였거나 부도 등이 발생하였는데도 분양전환을 하지 아니하는 경우에는 임차인이 직접 분양전환을 신청할 수 있도록 하였다.

9) 2008. 6. 29. 개정

20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 장기전세주택제도를 신설하여 원활한 주택 공급을 위한 법적 근거를 마련하고, 임대주택에 대한 분양전환승인 후 일정기간의 분양전환신청기간에는 임차인이 정당하게 임차한 것으로 의제하여 임차인 보호를 강화하려는 취지로 개정하였다.

10) 2009.12.29. 개정

분양전환 절차를 지연하는 임대사업자에 대한 제재를 강화하고, 임차인이 분양전환 받을 수 있는 권리를 실질적으로 보장하며, 임대보증금 보증에 관한 설명의무를 도입하고, 부도임대주택등에 대한 경매를 제한하여 임차인의 주거안정을 도모하고자 하였다.

11) 2011. 6.10. 개정

임대보증금에 대한 보증의 가입기간을 확대하고, 임대주택사업자에게 계약의 체결 시 임대주택에 대한 권리관계를 설명하도록 의무화하며, 민간건설임대주택 및 매입임대주택 임대사업자의 부도 등으로 인한 경매 시 임차인의 우선매수청구권을 인정하도록 개정하였다.

12) 2011. 8. 4. 개정

도시형 생활주택을 국민주택기금 또는 공공택지를 지원받아 건설하여 임대하는 경우 공공건설임대주택의 분양전환에 관한 규정의 적용

을 배제하여 도시형생활주택의 공급을 촉진하고자 개정하였다.

13) 2012. 1.26. 개정

주거용 오피스텔을 임대하는 자들을 양성화하고, 임차인 보호 및 도심 내 임대주택 공급 활성화를 통한 전·월세 시장 안정을 위하여 주거용으로 사용하는 오피스텔을 매입임대주택의 범위에 포함함으로써 오피스텔 임대사업자도 주택임대사업자로 등록할 수 있도록 개정하였다.

14) 2013. 6.19. 개정

임대보증금 보험가입 의무위반에 대한 처벌을 강화함으로써 임대보증금 보험가입 의무준수를 강제하도록 개정하였다.

15) 2013.12.5. 개정

임대주택사업자가 토지를 임차하여 임대주택을 건설·공급할 수 있는 "토지임대부 임대주택", 도심 내 기존주택을 국가 등이 전세계약의 방식으로 임차하여 재임대하는 "전세 후 임대주택", 민간 임대주택으로서 의무 임대기간, 임대료 인상 제한 등의 공공성을 갖는 "준공공임대주택" 제도를 도입함으로써 임대주택 공급 활성화와 서민의 주거안정에 기여하고자 하였다.

16) 2014. 6.25. 개정

임대주택과 분양주택이 혼합된 혼합주택단지의 경우 관리방법의 결정 등 주택단지 관리에 관한 사항을 임대사업자와 분양주택 입주자 대표회의가 공동으로 결정하게 하도록 개정하였다.

17) 2014.9.29. 개정

준공공임대주택 등록을 활성화하기 위해 준공공임대주택 등록요건 중 매입시기 제한을 삭제하고, 민간건설임대주택도 준공공임대주택으로 등록할 수 있도록 하며, 공공건설임대주택의 신속한 분양전환을 통해 임차인의 권익을 보호할 수 있도록 임차인의 매도청구권 발생시기를 분양전환승인 후 4개월로 단축하였다.

#### 18) 2015.9.19. 개정

현행 「임대주택법」은 전용면적 85제곱미터를 초과하는 다가구주택도 준공공임대주택 등록이 가능하도록 하여 준공공임대주택 제도를 활성화 할 필요가 있어 개정하였다.

이상과 같이 「임대주택법」에서 임대사업에 대한 공공과 민간 임대에 대한 전체적인 사항을 포함하고 있었으며 임대주택공급 계획 및 지원, 임대사업자의 등록 및 감독, 임차인의 선정, 임대조건, 임대주택 정보체계의 구축, 건설 임대주택의 분양전환, 임대주택 관리, 임차인 대표회의 등을 정하고 있었다.

#### 3. 「공공주택건설 등에 관한 특별법」

「공공주택건설 등에 관한 특별법」에서는 공공사업의 원활한 사업 진행을 위하여 임대와 분양에 대한 절차를 정한 법률로 공공주택건설 계획, 공공주택지구의 지정 및 조성, 공공주택의 건설 매입, 공공시설 부지에서의 공공주택사업 등을 규율하고 있었다.

#### 4. 「공공주택특별법」과 「민간 임대주택법 특별법」

그런데 최근 「임대주택법」은 민간임대주택과 관련된 규정을 담은 「민간 임대주택법 특별법」과 공공임대주택과 관련된 규정을 담은 「공공주택특별법」으로 분리되었다.

「민간 임대주택법 특별법」은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간 임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 한다. 그 내용은 임대사업자 및 주택임대업자 관리, 민간 임대주택의 건설, 기업형 임대주택공급 촉진지구, 민간 임대주택의 공급, 임대차 계약 및 관리 등을 내용으로 하고 있다.

「공공주택특별법」은 「공공주택건설 등에 관한 특별법」과 「임대주택법」 중 공공임대주택과 관련된 내용 등이 합쳐진 법이다. 「공공주택특별법」은 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에서 정한 건설 이외에 운영과 관리에 대한 규정을 새로 정하고 있다.

또한 공공주택을 이전에는 주택으로 제한하였으나 이제는 기숙사나 주거용 오피스텔 등 준주택도 공공주택의 대상에 포함시켰다. 「공공주택특별법」은 공공주택지구의 지정 및 조성, 공공주택 심의위원회, 공공주택의 건설, 공공시설부지에서 공공주택사업, 공공주택의 매입, 공공주택 본부, 공공주택의 공급 및 운영관리 등을 내용으로 하고 있다.

「공공주택특별법」의 내용은 <표 2-2>와 같다.

<표 2-2> 공공주택특별법의 주요 내용

제1장 총칙	목적, 정의, 준주택, 공공주택의 공급·관리계획, 공공주택의 재원과 세제지원, 사업자 등
제2장 공공주택 지구의 지정	공공주택지구의 지정, 특별관리지역의 지정·관리 및 해제, 소규모 주택지구 지정, 주택지구 주변지역의 정비, 주택지구 지정 등을 위한 사전 협의, 보안관리 및 부동산 투기방지대책, 행위제한 등, 주택지구의 지정 고시 등
제3장 공공주택 지구의 조성	공공주택사업자의 우선지정, 지구계획 승인 신청, 지구계획의 승인, 간선시설의 설치, 토지에의 출입, 토지의 수용, 건축물의 존치, 국공유지의 처분제한, 공공시설의 귀속, 부담금 감면, 준공검사, 조성된 토지의 공급, 조성된 토지의 조성원가 공개 및 전매제한, 선수금 등
제4장 공공주택 통합심의위원회	공공주택통합심의위원회 설치, 심의절차 등
제5장 공공주택의 건설 등	주택건설사업계획의 승인 등, 건축위원회 심의 등에 대한 특례, 공공주택의 건설기준, 공사의 분할 계약 등
제5장의 2 공공 시설 부지 등에서 공공주택사업	공공시설부지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례, 각종 법률에 대한 특례, 건축기준에 대한 특례 등
제6장 공공주택의 매입	공공주택사업자의 부도임대주택 매입, 공공주택사업자의 기존 주택 매입, 공공주택 사업자의 건설 중에 있는 주택 매입, 임대주택의 인수, 기존 주택의 임차 등
제7장 공공주택 본부	공공주택본부의 설치, 관계공무원의 파견요청 등
제8장 공공주택의 공급 및 운영관리	공공주택의 공급, 공공분양주택 분양가 심사위원회의 설치, 공공임대주택의 중복입주 확인, 공공주택 지원 신청자의 금융정보 제공에 따른 동의서 제출, 금융정보 등의 제공, 공공임대주택의 임대조건, 공공임대주택의 표준임대차계약서, 재계약 거절, 공공임대주택의 전대 제한, 공공분양 입주예정자의 입주 의무, 거주 의무, 공공주택의 거주실태 조사, 가정어린이집 운영에 관한 공급 특례, 공공임대주택의 관리, 공공임대주택의 매각제한, 공공임대주택의 우선분양 전환, 특별수선충당금의 적립, 정보체계의 구축
제9장 보칙	토지매수업무의 위탁, 주택지구 밖에 사업에 대한 준용, 권한의 위임 또는 위탁, 협조요청, 보고 검사, 감독, 청문 등
제10장 벌칙	벌칙, 양벌 규정, 과태료

출처: 법제처, 국가법령정보센터(www.law.go.kr)

## 제6절 공공임대주택정책의 변천

<표2-3> 공공임대주택 주요정책의 변천

구분	주요 정책
노태우 정부 (1988~1992년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소득계층별 주거복지 지원체계 마련</li> <li>- 주택 200만 호 건설의 일환으로 임대주택 50만 호 건설계획 수립</li> <li>* 50만 호: 영구임대 25만 호, 사원임대 10만 호, 5년 임대 15만 호(실제 영구임대 19만 호 건설)</li> </ul>
김영삼 정부 (1993~1997년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 영구임대주택 공급을 중단하고 공공임대주택(5년, 50년 임대) 25만 호 건설계획 수립(실제 공공임대 38.7만 호 건설)</li> <li>- 임대주택건설촉진법을 임대주택법으로 전면 개정하고, 민간의 공공임대 참여 활성화 추진</li> </ul>
김대중 정부 (1998~2002년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 외환위기로 인한 주거불안 심화에 대응하여 5년 임대 입주가 곤란한 저소득층을 위한 국민임대주택 공급 추진(실제 11.9만 호 건설)</li> <li>- '02년 당초 공급계획(5만 호)을 100만 호('03~'12년)로 변경하고, 임대의무기간 30년으로 연장</li> </ul>
노무현 정부 (2003~2007년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국민임대주택 100만 호 공급계획 추진(실제 44.9만 호 건설)</li> <li>- 도심 내 저소득층 주거지원을 위해 기존주택 매입임대사업('04년)과 전세임대사업('05년) 추진</li> </ul>
이명박 정부 (2008~2012년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보금자리 150만 호 공급정책 추진, 영구임대주택 공급 재개('11년까지 2만 호 건설)</li> <li>- 매입임대전세임대 공급 확대, 저소득 대학생, 쪽방거주자 등 비주택 거주자에 대한 특별 공급 확대</li> </ul>
박근혜 정부 (2013~2017년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 연 11만 호 공급(총 50만 호→52.7만 호로 확대)</li> <li>- 행복주택 '17년까지 15만 호 공급(사업승인 기준)</li> <li>- 도심에 즉시 입주 가능한 매입·전세임대주택 확대(연 4만 호)</li> <li>- 주거급여 개편(73만→97만 가구)(8만 원→11만 원)</li> </ul>

출처: 감사원, 취약계층 주거공급 및 관리실태 감사보고서, 2017

## 1. 박정희 정부

경제개발 5개년계획과 함께 주택공급확대를 위한 기초작업이 시작되었고 1962년 서울 마포구 도화동에 대한주택공사가 건설한 64동 450세대의 9-15평 규모의 임대주택을 공공임대주택의 효시로 보고 있다.<sup>5)</sup>

1970년대까지 임대주택의 공급은 별로 증가하지 않았다. 70년대 이후 인구의 증가에 따른 주택부족을 해소하기 위하여 「주택건설촉진법」이 제정되었다. 또한 아파트 및 주택 건설 촉진, 신도시 개발 등 확대적인 주택정책을 추진하였다. 또한 철거민과 이주민 등을 위한 복지주택을 일부 공급하였다.

## 2. 전두환 정부

1980년대 이후 주거용 건물에 대한 보호를 위하여 민법의 특별법으로 임대차 주택 시장 안정과 서민 보호를 위한 「주택임대차 보호법」이 제정되었다. 또한 「임대주택건설촉진법」을 제정하여 임대주택의 공급증대를 촉진하였고 주택 공급업자에 대한 세제혜택 및 금융혜택을 통해 주택건설에 대한 참여를 유도하였다.

## 3. 노태우 정부

공공임대주택이 실질적으로 수립된 것은 1989년 노태우 정부라고 볼 수 있다. 70년대 이후 급격한 도시화로 인해 주택부족 문제가 심각한 문제로 대두되었고 80년대 주택가격의 급격한 상승이 사회적 문제화되었다.

서민들의 주거안정을 위하여 주택 200만 호 건설을 목표로 영구임대 25만호 건설계획을 세웠다. 또한 영구임대주택 뿐 만 아니라 50년 임대주택, 5년 임대주택, 근로자 사원 임대주택 등을 제공하는 계획을 세워

---

5) 조문현, 「주택정책론」, 송설사, 2011, p103.

주거환경개선, 불량주택 개선 등등 서민의 복지 개선을 꾀하였다.

#### 4. 김영삼 정부

기존의 공공임대주택의 공급 주체는 주택공사, 지방자치단체인데 반해 김영삼 정부에서는 공급주체로서 민간건설사의 진입을 허용한 점이 주목할 만하다. 영구임대주택의 공급이 중단되고 5년, 50년 임대주택의 공급을 10만호 계획하는 등 기존에 주택공급의 주체로서 공공의 직접적 공급 중심에서 민간 지원을 통한 주택공급의 촉진을 추구하였다.

또한 다양한 방법을 통해 택지를 공급하였으며 주택의 양적 확대 뿐만 아니라 질적 수준에도 관심을 기울이기 시작했다. 임대관련 법령도 「임대주택법」으로 변경되면서 임대 주택에 대한 규제 정책도 변화하였다. 그 시점에 아파트 미분양 문제를 해소하기 위한 전략으로 임대주택으로 공급하게 되었다.

#### 5. 김대중 정부

김대중 정부에서는 IMF 외환위기로 인해 신자유주의 정책을 펴게 되었다, 외환 위기 이후 국내 경제의 불안, 고금리 등의 원인에 따라 부동산 경기는 침체되었고 주택가격도 폭락하는 경향을 보였다.

저소득층의 주거안정을 도모하고자 1998년 국민임대주택을 건설공급하기 시작하여 현재까지 활용되고 있다. IMF 위기 때문에 건설부문이 불황이었으며 무주택 저소득층에게 저렴한 수준의 임대료로 공급하였다. 2002년도에는 100만호 건설 계획을 세웠다.

#### 6. 노무현 정부

서민 중산층 주거안정을 지원하기 위하여 「국민임대주택건설촉진법」을 제정하였고 국민임대주택을 100만호 건설하겠다는 목표를 세웠

다. 또한 도시 내 주택을 매입하는 매입 전세임대제도, 다가구 매입임대제도를 실시하기 시작하였다.

## 7. 이명박 정부

이명박 정부는 서브프라임 모기지 사태로 인하여 국제적 금융 불안이 조성되었다. 이러한 영향에 따라 우리나라의 부동산 경기도 심각한 불황에 빠졌다. 이명박 정부는 「보증자리주택특별법」에 따라 보증자리주택 150만 호 건설을 추진하였다. 다양한 형태의 임대주택 80만 호 공급을 계획하였다.

## 8. 박근혜 정부

박근혜 정부는 행복주택 20만호 건설이 가장 대표적 사업이다. 행복주택은 사회초년생, 신혼부부 등에게 국유지 활용 등으로 반값 임대주택을 제공하는 것이다. 또한 집주인 리모델링 임대사업을 통해 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 분양전환할 수 있도록 하였다. 또한 마을 정비형 공공임대주택, 고령층 전세임대 신설 등 사업을 추진하였다.

## 9. 평가

우리나라의 공공임대 정책은 각 정부에 따라 법령이 바뀌고 정책이 변경되는 등 일관성 있는 정책을 펼치지 못하였다. 노태우 정부의 영구임대정책, 김영삼 정부의 50년 임대주택 정책, 김대중정부와 노무현 정부의 국민주택정책, 이명박 정부의 보증자리 주택정책, 박근혜 정부의 행복주택 정책 등 임대주택의 기조가 변경되었다. 이에 따라 임대주택의 유형과 공급방식, 제도가 복잡하게 형성되어 제도를 이해하기가 쉽지 않은 점이 많았다.

## 제3장 공공임대주택 현황

### 제1절 공공임대주택 장기 공급계획

공공임대주택의 공급계획은 주로 중앙정부 중심으로 수립되고 있으며 지방자치단체도 일부 수행하기도 한다. 임대주택의 장기적인 목표수준과 계획은 장기주택종합계획에 따라 수립된다.

#### 1. 1차 장기주택종합계획

##### 1) 1차 장기주택종합계획의 목표

1차 장기주택종합계획의 목표는 주택부족 문제의 해소, 주택시장의 안전 유지, 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차 완화 등을 제시하였다. 2003년~2012년까지 10년 기간 동안 위 목표를 달성하기 위하여 중장기 주택수급 계획의 수립, 공공주택의 정책 확립, 최저주거기준 미달 가구의 주거수준 향상, 고령사회 및 가구 구성변화에 대응한 주택 공급, 지속 가능한 주거환경 조성 및 정비, 주택시장의 안전 기반 확보 등의 추진 전략을 세웠다.

##### 2) 1차 장기주택종합계획의 성과

1차 장기 주택종합계획은 주택법에 계획수립의 근거가 마련된 이후 최초로 수립된 법정계획으로 주택정책의 목표와 전략, 방향성을 체계적으로 제시하였으며, 주거복지 향상, 주거환경 개선 등과 관련하여 다양한 정책방안을 제시하였으며, 이를 바탕으로 계획기간 중 새로운 정책을 도입하고 시행하기 위한 제도적 기반을 마련하였다.

또한, 양적·질적 측면에서 주거지표가 크게 개선되었고 공공주택의 지속적인 공급과 주택구입자금 지원, 전세자금지원 등 다양한 수요자 지원이 강화되었다.

### 3) 한계

인구·사회·경제적 여건 등 주택시장을 둘러싼 대내외적 여건변화들이 예상보다 빠르게 진행됨에 따라 대응에 한계가 있었고 전반적인 주거안전성 제고에도 불구하고 임차시장 불안 등으로 저소득층의 주거비 부담은 여전히 높은 수준을 지속하고 있으며, 주거환경 측면에서도 상대적으로 열악한 수준이었으며 주택공급 중심의 정책추진으로 주거복지 사각지대 발생하였다.

또한 시장안정 기반은 마련하였으나 지역별 수급불일치 문제가 발생하였고 수도권 지역을 중심으로 전세가격이 급등하고 미분양 물량이 적체되는 등 지역차원에서 수급불일치에 따른 시장불안문제가 발생하였다. 양적·질적 지표가 개선되었으나 여전히 보완 필요한 것으로 나타났다.

장기공공임대주택 재고량 역시 2012년 기준 93만1천호(전체주택 대비 5.0%)로 증가하였으나, 저소득층 주거안전망으로서는 부족한 상황이었다.

## 2. 2차 장기주택종합계획

### 1) 목표

2차 장기주택종합계획의 목표는 주거복지 향상, 주택수준 및 주거환경 개선, 주택시장의 안정이다. 장기공공임대주택의 재고는 2012년 93만 호에서 2022년 190만 호 수준으로 높아질 것으로 전망하고 있다. 제2차 장기주택종합계획에서는 <표 3-1> 공공주택 준공계획과 같이 2013년부터 2022년까지 10년 간 총 115만 호, 연 평균 11.5만 호 수준의 공공임대 주택수요가 예측되며 연평균 11만호를 공급할 계획을 수립하였다.

<표 3-1> 공공주택 준공계획

(단위: 만 호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018~
공공임대주택	7.7	9.0	11.0	11.0	11.0	연 11.0

출처: 국토교통부, 2013, 제2차 장기주택종합계획

행복주택은 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지를 활용하여 공급할 계획이며 행복주택의 건설부지별 공급계획은 <표 3-2> 행복주택 건설부지별 공급계획과 같다.

<표 3-2> 행복주택 건설부지별 공급계획

(단위:만 호)

합계	공공용지	도시재생용지	LH·SH 공사 등 보유토지	
			공공건설용 택지	민간분양 예정지
14	3.8	3.6	3.9	2.7

출처: 국토교통부, 2013, 제2차 장기주택종합계획

## 제2절 임대주택 공급 현황

### 1. 주택보급률

우리나라는 1970년대 이후 고도의 경제성장을 이룩하였으며 급격한 산업화와 도시화로 인구의 도시 집중현상이 두드러지게 되었다. 이는 도시지역의 심각한 주택부족 문제를 초래하였고 사회분제가 되었다. 이에 정부는 주택 문제를 해소하기 위하여 여러 가지 수단을 동원해 왔다. 주택공급을 확대하기 위한 정책으로 주택의 건설 공급이 가장 많았다. 주로 택지개발을 통한 주택 분양을 통해 공급이 주로 이루어졌고 임대주택도 공급해 왔다.

<표 3-3> 연도별 주택보급률

(단위 : %, 천 가구, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수
'10	100.5	17,739	17,656	96.4	8,216	8,257	94.4	3,442	3,646
'11	100.9	18,082	17,928	96.8	8,383	8,656	94.7	3,478	3,673
'12	101.1	18,414	18,209	97.3	8,555	8,789	94.8	3,510	3,701
'13	101.3	18,742	18,500	97.3	8,682	8,926	95.1	3,546	3,728
'14	101.9	19,161	18,800	97.7	8,862	9,068	96.0	3,608	3,756
'15	102.3	19,559	19,111	97.9	9,017	9,215	96.0	3,633	3,784
'16	102.6	19,877	19,367	98.2	9,161	9,331	96.3	3,644	3,785

출처: 국토교통부, 주택업무편람 2017, p427.

<표 3-3> 연도별 주택보급률에 따르면 우리나라 주택보급률은 2016년 현재 전체가구 수는 1936.7만 가구이며 주택 수는 1987.7만 호로 102.6%로 나타났다. 수도권은 933.1만 가구에 주택 수는 916.1 가구로 주택보급률은 98.2%이고 서울은 378.5만 가구에 주택 수는 364.4만 호로 주택보급률은 96.3%를 나타내고 있다.

<표 3-4> 시도별 주택보급률

(단위 : %)

시도	주택보급률						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전국	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6
서울	94.4	94.7	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3
부산	99.7	100.1	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3
대구	101.5	101.3	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3
인천	99.8	101.8	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9
광주	101.8	102.4	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5
대전	101.0	102.6	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7
울산	105.1	105.3	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3
세종	-	-	-	-	-	123.1	108.4
경기	97.3	97.6	98.3	98.1	98.3	98.7	99.1
강원	108.1	107.4	106.8	106.3	106.0	106.7	106.4
충북	107.5	108.0	107.9	108.8	109.5	111.2	110.7
충남	104.6	105.1	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2
전북	106.7	107.2	107.1	106.9	107.5	107.5	107.3
전남	107.6	107.7	107.8	108.5	109.6	110.4	110.7
경북	108.9	109.5	109.6	110.2	111.2	112.5	113
경남	104.4	104.4	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7
제주	96.2	95.6	96.4	98.4	98.7	100.7	103.1

출처: 국토교통부, 주택업무편람 2017, p428.

위 <표 3-3>과 <표 3-4>에 따른 지역별로 살펴보면, 서울은 2016년 기준으로 가구 수는 378.4만 가구인데 비해 주택 수는 364.4만 호로,

주택보급률이 96.3%로 전국 최하위로 조사됐다. 이는 2010년 조사 때 주택보급률 94.4%에 비해서는 1.9% 높아졌으나 주택보급률 적정선(120~130%)에는 상당한 격차를 보이고 있다. 수도권은 주택보급률은 933.1만 가구에 주택 수 916.1만 호로 98.2%에 머물렀다.

## 2. 공공(임대)주택 공급계획

2009년부터 2018년까지 12년간 보급자리주택 150만 호를 건설할 계획을 수립하였다.

<표 3-5> 유형별 공급계획

유형		호수	주요 내용
임대주택 (80만호)	장기임대	영구임대	10만 · 영구임대목적의 주택으로 최저소득층을 위해 공급 (재정지원으로 시중가의 30%로 공급)
		국민임대	40만 · 의무임대기간 30년이며, 시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등임대료제, 전세·월세 선택제)
	공공임대	10년·분납	20만 · 10년간 임대 후 분양 전환 · '지분형 임대주택' 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가소유를 촉진 (능동적 복지 구현)
		장기전세	10만 · 월임대료 부담이 없는 '장기전세(20년 범위)형'으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여 (도심위주로 공급)
분양주택		70만	· 분양목적의 국민주택규모 이하주택(저가 공급)

출처: 국토교통부 주택업무편람 2016 p230

유형별로는 영구임대주택 10만 호와 국민임대주택 40만 호 등 장기임대주택을 50만 호 공급하고, 10년 임대주택 20만 호와 장기전세 임대주택 10만 호 등 공공임대 30만 호를 공급할 계획이다.

<표 3-6> 연도별 공급계획

(단위 : 만호)

구분	계	'09년	'10년	'11년	'12년	'13 ~ '18년	
합계	150	13	18	15	15	89 (연평균 15)	
권역별	수도권	100	9	14	11	11	55 (연평균 9)
	지방권	50	4	4	4	4	34 (연평균 6)
유형별	임대	80	7	9.5	10	9.5	44 (연평균 7)
	분양	70	6	8.5	5	5.5	45 (연평균 8)

출처: 국토교통부 주택업무편람 2017 p245

공공주택 150만호 중 권역별로 분류하면 수도권이 100만호로 66.7%를 차지하고 있으며 지방이 50만 호로 33.3%의 분포를 보이고 있다. 그러나 2013년 이후 수도권이 55만 호로 전체 89만호의 61.8%를 차지하여 이전에 비해 높은 비율을 보이고 있다. 이것은 수도권의 주거수요에 대응하기 위하여 공급을 확충할 필요가 있기 때문으로 해석된다.

유형별로 분류하면 임대주택이 150만 가구 중 80만호로 53.5%의 비율을 보이고 있으나 2013년 이후부터 임대가가 44만 가구로 49.4%로 나타나 임대주택의 공급이 낮아지는 것을 볼 수 있다.

<표 3-7> 2013년 이후 공공주택 공급계획(준공기준)

(단위: 만 호)

구분	공공분양	임대계	건설임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

출처: 국토교통부 주택업무편람 2017 p246

2013년 이후 공공주택을 연 13만호 공급하기로 계획하면서 전체 공공주택의 84.6%인 11만호를 임대주택으로 공급하기로 계획하였다. 임대주택 중에서 국민임대가 3.8만호로 54.3%를 차지하였으며 공공임대, 영구임대 등의 순이었다.

### 3. 공공(임대)주택의 공급실적

<표 3-8> 보금자리주택 유형별 권역별 공급실적(209~2012)

(단위: 만 호)

연도	계	유형별					권역별		공급방식별	
		분양	임대	영구	국민	공공	수도권	지방	건설	매입
계	538,196	249,459	288,737	23,339	149,237	116,161	352,050	186,146	486,516	51,680
'09년	145,974	71,480	74,494	3,633	48,310	22,551	103,328	42,646	136,074	9,900
'10년	164,850	81,432	83,418	10,103	35,297	38,018	128,541	36,309	156,081	8,769
'11년	126,381	52,033	74,348	6,462	36,171	31,715	69,201	57,180	109,874	16,507
'12년	100,991	44,514	56,477	3,141	29,459	23,877	50,980	50,011	84,487	16,504

출처: 국토교통부 주택업무편람 2017 p246

임대주택의 경우 2009년부터 2012년까지 28.8만 가구를 공급하여 <표 3-6> 연도별 공급계획 36만호의 80% 공급에 그쳤다. 권역별로는 수도권이 35.2만호로 65.4%에 해당하였으며 지방은 18.6만호로 34.6%의 비율로 나타났다.

<표 3-9> 공공주택 유형별/권역별 공급실적(2013~2016년)에 따르면 2013년 사업승인 기준으로 임대주택 6.9만 가구에서 2014년 5.8만 가구로 감소하였다가 2015년과 2016년도에 7.2만 가구로 증가하였다.

<표 3-9> 공공주택 유형별/권역별 공급실적(2013~2016년)

(단위: 호)

연도	구분	계	유형별							권역별	
			분양	임대	영구	국민	행복	공공		수도권	지방
								공공	민간		
'13년	준공	65,997	24,115	41,882	462	23,288	-	8,165	9,967	34,377	31,620
	사업승	73,989	4,568	69,421	4,591	24,335	362	12,858	27,275	30,712	43,277
'14년	준공	87,840	25,022	62,818	2,032	24,699	-	17,640	18,447	48,859	38,981
	사업승	62,606	3,968	58,638	1,518	8,431	26,256	11,623	10,810	40,545	22,061
'15년	준공	87,285	16,579	70,706	3,595	22,457	847	19,393	24,414	34,200	53,085
	사업승	77,064	4,448	72,616	1,353	5,500	37,999	17,215	10,549	44,122	32,942
'16년	준공	91,308	19,941	71,367	3,063	31,192	4,271	14,157	18,684	45,921	45,387
	사업승	76,882	4,528	72,354	2,339	4,202	38,231	18,196	9,386	41,003	35,879

출처: 국토교통부 주택업무편람 2017 p247

#### 4. 임대주택 재고현황

2016년 말 현재 임대주택 총 재고는 227만 호이다. 이 중 공공임대주택은 전체 재고의 59.7%인 135.7만호에 해당한다. 10년 이상 장기임대주택의 재고는 125.6만(공공 118.2만, 민간 7.4만)호이다. 장기공공임대주택의 재고비율은 2015년 5.9%에서 2016년 6.3%로 증가하였다. 공공임대주택의 재고는 국민임대가 50.9만 호로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 영구임대 19.9만, 10년 임대 14.7만, 50년 임대 10.7만, 5년 임대 7.6만, 행복주택 0.2만호 순위의 분포를 보인다.

<표 3-10> 장기공공임대주택 재고비율

(단위 : 만호)

연도	①임대용 주택(추계)	②등록임대 주택(2/1)	장기공공 임대주택	장기공공 임대주택 재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
'15	766.7	193.8 (25.3%)	116.3	5.9%	19.6	10.8	47.1	2.8	13.5	8.2	14.2	0.1
'16	779.3	227.3 (29.2%)	125.6	6.3%	19.9	10.8	50.9	3.2	14.8	9.2	16.6	0.2

\* 장기공공임대 재고율 : 2014년 5.5%(107만호) → 2015년 5.9%(116만호) → 2016년 6.3%(126만호)

출처: 국토교통부, 2017, 주택업무편람

선진국의 장기공공임대주택의 재고율은 <표 3-11>과 같다.

<표 3-11> 장기공공임대주택 재고율 비교

한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국	프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD 평균	EU 평균
6.3%	32%	24%	19%	18%	18%	16%	9%	6.1%	5%	8%	9.4%

\* 한국('16년), 일본('08), 스웨덴('08), 기타 유럽지역('10~'12년) 기준, OECD('14, 국토연 brief)

출처: 국토교통부, 2017. 주택업무편람 p457.

네덜란드는 장기 공공임대주택 재고율이 32%로 가장 높게 나타나고 있으며 독일은 5%로 가장 낮은 재고 비율을 보이고 있다. OECD 평균은 8%이고 EU 평균은 9.4%로 나타났다.

우리나라의 재고비율은 6.3%로 2015년 5.9%보다 높아졌으나 EU 평균에 비해 약 3.1%, OECD 평균에 비해 1.7% 낮게 나타나고 있다. 따라서 적정 재고 수준을 EU 또는 OECD 평균 수준으로 공급하기 위해서는 향후에도 정부의 지속적인 물량 공급이 필요할 것으로 보인다.

2) 유형별 재고현황

<표 3-12> 임대주택 유형별 재고현황

(단위 : 호)

구분	계 (등록임 대주택)	공공임대주택										
		소계	영구 임대 (영구)	50년 임대 (50년)	국민 임대 (30년)	행복 주택 (30년)	공공 임대 (10년)	공공 임대 (5년)	사원 임대 (5년)	장기 전세 (20년)	매입 임대 (20년)	전세 임대 (20년)
2016	2,273,362	1,357,701	199,267	107,848	509,248	2,041	147,318	76,094	25,982	32,135	92,004	165,764
(비율)	(100.0%)	(59.7%)	(8.8%)	(4.7%)	(22.4%)	(0.1%)	(6.5%)	(3.3%)	(1.1%)	(1.4%)	(4.0%)	(7.3%)
2015	1,937,685	1,257,461	195,699	108,140	471,110	847	135,240	72,113	21,881	28,063	82,298	142,070
(비율)	(100.0%)	(64.9%)	(10.1%)	(5.6%)	(24.3%)	(0.04%)	(7.0%)	(3.7%)	(1.1%)	(1.5%)	(4.2%)	(7.3%)
2014	1,708,716	1,176,840	192,886	105,663	451,753	-	107,839	77,226	30,333	26,169	69,362	115,609
(비율)	(100.0%)	(68.9%)	(11.3%)	(6.2%)	(26.4%)	-	(6.3%)	(4.5%)	(1.8%)	(1.5%)	(4.1%)	(6.8%)
2013	1,616,221	1,124,620	191,900	102,646	427,282	-	92,091	78,652	29,482	26,471	61,270	114,826
(비율)	(100.0%)	(69.6%)	(11.9%)	(6.4%)	(26.4%)	-	(5.7%)	(4.9%)	(1.8%)	(1.6%)	(3.8%)	(7.1%)
2012	1,487,421	1,038,135	190,694	101,520	403,614	-	78,028	81,721	25,493	19,947	51,493	85,625
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(12.8%)	(6.8%)	(27.1%)	-	(5.2%)	(5.5%)	(1.7%)	(1.3%)	(3.5%)	(5.8%)
2011	1,459,513	1,019,195	190,679	100,882	386,129	-	84,238	103,741	25,397	17,684	45,527	64,918
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(13.1%)	(6.9%)	(26.5%)	-	(5.8%)	(7.1%)	(1.7%)	(1.2%)	(3.1%)	(4.4%)
2010	1,399,227	976,861	190,519	100,722	335,111	-	70,679	142,673	28,347	15,574	40,830	52,406
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(13.6%)	(7.2%)	(23.9%)	-	(5.1%)	(10.2%)	(2.0%)	(1.1%)	(2.9%)	(3.7%)
2009	1,311,369	903,519	190,077	96,124	263,115	-	62,575	186,481	25,813	7,884	32,616	38,834
(비율)	(100.0%)	(68.9%)	(14.5%)	(7.3%)	(20.1%)	-	(4.8%)	(14.2%)	(2.0%)	(0.6%)	(2.5%)	(3.0%)
2008	1,341,670	876,394	190,077	100,949	233,019	-	4,217	275,709	22,697	-	25,037	24,689
(비율)	(100.0%)	(65.3%)	(14.2%)	(7.5%)	(17.4%)	-	(0.3%)	(20.5%)	(1.7%)	-	(1.9%)	(1.8%)
2007	1,303,523	825,487	190,077	100,007	137,730	-	-	333,857	30,173	-	17,907	15,736
(비율)	(100.0%)	(63.3%)	(14.6%)	(7.7%)	(10.6%)	-	-	(25.6%)	(2.3%)	-	(1.4%)	(1.2%)

출처: 국토교통부, 2017, 주택업무편람, p459

연도별 임대주택의 기간별, 유형별 재고현황은 <표 3-12>와 같다. 영구임대주택은 2007년 19만 가구에서 2016년 19.9만 가구로 미세하게 증가하였다. 50년 임대주택의 경우 10만 가구에서 10.7가구로 역시 일부 증가하는데 그쳤다. 국민임대주택의 경우 13.7만 가구에서 50.9만 가구로 37.2만 가구 대폭 증가하였다.

행복주택은 2015년 847가구에서 2016년 2천 가구로 증가하였으며 10년 공공임대는 2008년 4천 가구에서 14.7만 가구로 대폭 증가하였으며 5년 공공임대는 2007년 33.3만 가구에서 7.6만 가구로 대폭 감소하는 추세를 보였다. 매입임대는 2007년 1.7만 가구에서 9.2만 가구로, 전세임대는 1.5만 가구에서 16.5만 가구로 대폭 증가하였다.

## 2) 사업주체별 재고현황

<표 3-13> 사업주체별 재고현황

(단위: 호)

구 분	계 (등록임대주택)	민간 부문		공공 부문	
		건설사업자	매입사업자	LH	지 자 체
2007	1,334,951	562,193	245,513	387,501	139,744
		(42.1%)	(18.4%)	(29.0%)	(10.5%)
2008	1,341,670	457,076	264,792	449,320	170,482
		(34.1%)	(19.7%)	(33.5%)	(12.7%)
2009	1,311,369	368,970	273,531	514,844	154,024
		(28.1%)	(20.9%)	(39.3%)	(11.7%)
2010	1,399,227	367,422	260,298	598,325	173,182
		(26.2%)	(18.6%)	(42.8%)	(12.4%)
2011	1,459,513	331,027	274,587	669,492	184,407
		(22.7%)	(18.8%)	(45.8%)	(12.7%)
2012	1,487,421	314,451	274,708	713,625	184,637
		(21.1%)	(18.5%)	(48.0%)	(12.4%)
2013	1,616,221	313,427	326,173	768,690	207,931
		(19.4%)	(20.2%)	(47.5%)	(12.9%)
2014	1,708,716	324,426	358,095	804,067	222,128
		(19.0%)	(20.9%)	(47.1%)	(12.9%)
2015	1,937,685	373,478	462,809	869,608	231,790
		(19.3%)	(23.9%)	(44.9%)	(11.9%)
2016	2,273,362	471,036	614,274	945,496	242,556
		(20.7%)	(27.0%)	(41.6%)	(10.7%)

출처: 국토교통 통계누리

<표 3-14> 등록임대주택의 건설주체별 구분

(단위: 호)

연도	총 임대주택	공공임대사업자		민간임대사업자						
		국가 (LH)	지자체 (지방공사)	공공임대주택			민간임대주택			
				소계	5년	10년	소계	단기	준공공	기업형
'15	193.8만	87.0만	23.2만	15.6만	8.3만	7.3만	68.0만	67.6만	0.4만	-
'16	227.3만	94.5만	24.3만	17.0만	9.6만	7.4만	91.5만	85.6만	1.7만	4.2만

출처: 국토교통부, 2017, 주택업무편람

공공임대주택 사업주체는 LH, 지자체 등 공공부문과 민간부문으로 나뉜다. 2010년 당시 건설사업자가 56.2만호로 42.1%, LH공사가 38.7만호로 29%, 매입사업자가 24.5만 호로 18.4%, 지자체가 13.9만 호로 10.5%를 차지하였다. 건설사업자와 민간사업자가 총 71%를 차지하여 민간사업자의 임대주택 보유가 공공에 비해 많았음을 보여준다.

그런데 2016년 현재 등록임대주택 227만개 중 LH가 94.5만 가구로 41.6%를 차지하고 있으며 지자체가 24만 가구로 10.7%, 민간부문이 108만 가구로 47%를 차지하고 있다. 공공부문의 임대주택재고 중 LH 보유재고는 2007년 38.7만 가구에서 2016년 94.5만 가구로 급격하게 증가하였고 지자체 보유 임대주택은 2007년 13.9만 가구에서 2016년 24.2만 가구로 미미하게 증가하였다. 지자체의 공급에 비해 LH를 통한 공급이 중심이었다는 것을 보여주고 있다.

3) 지역별 임대주택 재고현황(16년 말)

<표 3-15> 지역별 임대주택 재고현황

(단위: 명, 호수)

구분	계		공공주택사업자		기업형임대사업자		일반형임대사업자		
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	
합계	202,711	2,273,362	37	1,357,701	72	42,407	202,602	873,254	
수도권	소계	132,944	1,129,924	6	661,957	44	23,116	132,894	444,851
	서울	71,357	478,836	1	251,912	34	3,584	71,322	223,340
	인천	8,405	104,791	1	62,933	2	5,882	8,402	35,976
	경기	53,182	546,297	4	347,112	8	13,650	53,170	185,535
광역시	소계	35,975	445,156	5	257,490	16	5,194	35,954	182,472
	부산	14,618	172,114	1	68,936	7	4,190	14,610	98,988
	대구	6,127	77,796	1	62,972	0	1,000	6,126	13,824
	광주	5,692	93,834	1	60,935	7	2	5,684	32,897
	대전	7,073	73,082	1	47,696	2	0	7,070	25,386
	울산	2,465	28,330	1	16,951	0	2	2,464	11,377
지방	소계	33,792	698,282	26	438,254	12	14,097	33,754	245,931
	강원	2,584	74,413	9	44,578	0	1,346	2,575	28,489
	충북	4,043	89,845	0	52,540	0	4,765	4,043	32,540
	충남	6,082	102,658	4	47,963	1	200	6,077	54,495
	전북	4,037	90,059	3	65,494	0	2,788	4,034	21,777
	전남	3,141	119,025	0	85,531	2	521	3,139	32,973
	경북	4,575	81,696	2	50,830	4	1,681	4,569	29,185
	경남	6,270	95,315	5	65,644	5	2,796	6,260	26,875
	세종	1,139	19,179	0	11,847	0	0	1,139	7,332
	제주	1,921	26,092	3	13,827	0	0	1,918	12,265

출처: 국토교통부, 2017, 주택업무편람 P463

공공임대주택의 지역별 재고는 서울 25.1만 가구, 인천 6.2만 가구, 경기 34.7만 가구 등 전체 재고 135.7만 가구 중 66.1만 가구로 48.7%를 차지하고 있다. 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등 광역시가 25.7만 가구로 18.9%를 차지하였다.

그 밖에 지방은 전남 8.5만, 경남 6.5만, 전북 6.5만 가구 등 총 43.8만 가구로 전체의 32.2%를 차지하였다. 위와 같은 결과는 전체 재고 중 수도권에 임대주택의 공급이 상대적으로 많았음을 의미한다.

#### 4) 연도별 임대주택 공급 현황

공공임대주택은 1997년 10.8만 가구에서 2016년 11.9만 가구로 소폭 증가하는데 그쳤다. 5년·10년 공공임대는 1997년 10.8만 가구에서 2016년 2.1만 가구로 감소하였다. 영구임대주택은 2009년 이후 증가하다가 감소하는 추세를 보이고 있다. 국민임대주택도 지속적으로 증가하는 추세를 보이다가 2014년 이후 감소하는 추세이다.

반면, 민간임대는 1997년 2.3만 가구에서 2016년 16.1만 가구로 확대되고 있다. 특히 매입임대는 1997년 2.3만 가구에서 2016년 10.8만 가구로 급격히 증가하였음을 보여주고 있다.

1997년 이후부터 총 임대주택 공급량에서 공공임대주택의 공급비율은 13.2만 호 중 10.8만 호로 81.8%를 차지하고 있었다. 이 차지하는 비율을 살펴보면 각 시기마다 편차가 큰 것을 알 수 있다.

2000년도 까지 공공임대주택이 총 임대주택에서 차지하는 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 그러나 공공임대주택의 공급비율이 점점 하락하기 시작하였고 2016년도에는 총 임대주택 28만 가구 중 공공임대주택 공급이 11.9만 가구로 42.5%에 불과하였다. 이것은 임대주택의 건설 및 공급에서 민간의 공급이 증가한 것으로 다양한 방식에 의한 공급이 이루어지고 있음을 의미한다.

<표 3-16> 연도별 임대주택 공급현황

(단위:호, 세대)

구분	임대주택												
	총계	공공임대주택									민간임대		
		소계	공공 임대 (5,10년)	영구 임대 (50년 포함)	국민 임대 (30년)	행복 주택 (6~20년)	장기 전세 (20년)	사원 임대 (5년)	매입 임대 (20년)	전세 임대 (20년)	소계	건설 임대 (5,10년)	매입 임대 (5,10년)
1997	132,142	108,728	108,115					613			23,414		23,414
1998	103,365	93,795	91,294		2,501						9,570		9,570
1999	123,977	109,417	89,107		20,226			84			14,560		14,560
2000	112,415	95,932	85,923		10,009						16,483		16,483
2001	142,985	102,557	66,980		35,227			350			40,428	16,920	23,508
2002	119,665	86,586	35,767		50,819						33,079	14,142	18,937
2003	132,047	84,768	12,977		71,791						47,279	7,636	39,643
2004	137,950	97,226	5,803		90,920				503		40,724	11,496	29,228
2005	151,751	107,954	9,604		91,644				4,539	2,167	43,797	8,279	35,518
2006	175,376	118,161	14,551		90,473			173	6,339	6,625	57,215	15,143	42,072
2007	212,527	153,764	34,639		103,784			1,616	6,526	7,199	58,763	10,205	48,558
2008	186,824	125,606	30,729		77,752			1,297	7,130	8,698	61,218	26,259	34,959
2009	129,199	103,748	33,845	3,633	40,731		2,278	1,537	7,579	14,145	25,451	6,883	18,568
2010	138,009	106,850	38,140	10,103	28,262		8,922	861	6,990	13,572	31,159	11,452	19,707
2011	150,962	96,577	37,802	6,462	30,415		3,630	-	5,756	12,512	54,385	23,720	30,665
2012	199,367	99,325	38,352	3,385	24,933		862	522	5,646	25,625	100,042	42,473	57,569
2013	208,959	101,519	33,196	4,591	25,806		1,580	-	10,605	25,741	107,440	38,376	69,064
2014	225,131	108,482	31,886	1,518	11,224	26,256	545	-	9,200	27,853	116,649	26,083	90,566
2015	313,773	130,247	31,217	1,353	7,668	37,999	167	-	11,740	40,103	183,526	56,931	126,595
2016	280,548	119,365	21,168	2,499	4,451	38,231	685	-	9,656	42,675	161,183	52,360	108,823

출처: 국토교통부, 2017 주택업무편람. P458

5) 국민임대주택 건설실적

<표 3-17> 연도별 국민임대주택 건설실적

(단위: 호)

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계	38,614	25,393	25,459	19,053	24,737	8,502	6,862	4,551
수도권	26,408	19,733	9,519	6,585	14,312	5,944	2,911	610
서울	4,751	3,813	582	979	4,461	700	1,561	560
인천	5,570	1,045	-	-	-	-	-	50
경기	16,087	14,875	8,937	5,606	9,851	5,244	1,350	-
부산	683	-	114	26	1,358	-	-	395
대구	706	631	2,204	-	510	-	406	254
광주	-	630	672	-	-	-	-	264
대전	-	-	1,201	99	-	-	-	-
울산	1,872	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	4,221	1,366	-	-	-
강원	756	684	670	842	1,157	-	464	-
충북	2,223	-	1,340	3,975	-	-	-	1,258
충남	1,308	574	6,807	1,227	5,124	804	1,604	20
전북	684	1,809	552	-	-	1,224	372	540
전남	1,120	-	-	-	540	460	320	230
경북	1,550	1,332	-	-	370	70	-	160
경남	1,304	-	2,380	2,078	-	-	785	560
제주	-	-	-	-	-	-	-	260

주택업무편람, 2017, P440.

국민임대주택 건설 실적을 살펴보면 2009년 전체 38,614 가구 중 수도권이 26,408 가구로 68.3%를 차지하고 있다. 2010년도에도 25,393 가구 중 수도권에 대한 공급이 19,733 가구로 77.7%에 달했다.

그러나 2011년 25,459 가구 중 수도권이 9,519 가구로 37.3%로 급격히 감소하는 추세를 보인 다음 지속적으로 수도권에 대한 공급 비율이 감소하고 있는 추세를 보였다.

2016년 현재 전체 4,551 가구 중 수도권 공급은 610 가구로 13.4%를 차지하고 있다. 이것은 대도시에서는 도시화로 인한 주택 수요가 증가하는데 비해 택지비 상승 등으로 인한 조달 비용 상승으로 인하여 수도권에 상대적으로 많은 주택을 건설할 수 없었다는 것으로 판단할 수 있다.

지방에 상대적으로 많은 주택을 건설한 것은 주택 수요에 의한 것이라고 하더라도 상대적으로 저렴한 택지를 조달할 수 있었기 때문에 가능했다고 볼 수 있다.

### 3. 공공임대주택의 공급 재고 수준의 결정

저소득층의 안정적인 주거를 유지하기 위하여 정부는 지속적으로 공공임대주택을 건설, 매입 및 다양한 방식을 통하여 공급하고 있다. 그런데 과연 어느 정도를 공급해야 하는지에 대한 목표 설정이 필요할 것이다. 이러한 목표를 설정하기 위하여 다른 나라의 사례를 살펴보고 우리나라의 실태를 파악한 후 목표 설정과 그 목표를 달성하기 위한 구체적인 대안을 마련해야한다.

### 제3절 유형별 임대주택 입주대상 및 임대료

<표 3-18> 임대주택 종류별 재원 및 입주대상

구분	유형별 (사업주체)	비 용 부 담	임대 기간	대상(임차인)	규모 (전용)	
공공 임대	영구 및 50년 공공임대 (국가, 지자체, 토지주택공사)	- 국가·지자체 재정 (85%이상) * 사업자 및 입주자부담 15%	영구	- 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) - 모자가정, 국가유공자 등 - 기타 청약저축가입자 * 주택공급에관한규칙 제31조	40㎡ 이하	
		- '92~'93 사업분 · 재정 50%, 기금 20%, 입 주자 30% - '94년 이후 · 규모별로 기금지원	50년	- 청약저축가입자 - 기타 특별공급대상자 · 국가유공자, 철거민, 장애인 등 * 주택공급에관한규칙 제19조	60㎡ 이하	
	국민임대 (토지주택공사, 지자체)	- 재정 20-50% - 주택기금 37%-42% - 사업자 10% - 임차인 3%-28%	30년	- 50㎡ 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 무주택세대주(50% 이하인자 우 선공급) - 50~60㎡이하 : 전년도 도시근로 자 가구당 월평균소득의 70%이 하인 청약저축가입자(무주택세대 구성원) - 60㎡ 초과 : 전년도 도시근로자 가 구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원) * 주택공급에관한규칙 제32조	85㎡ 이하	
	장기전세 (토지주택 공사, 지자체)	건설	- 공공임대와 동일	20년	- 국민임대와 동일 단, 소득은 50% 완화 가능	85㎡ 이하
		매입	- 시행자 100%		- 무주택세대구성원	제한 없음
	5년·10년 공공임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체)	- 규모별로 기금지원 (85㎡이하) - 택지는 149㎡까지 공급	5년 · 10년	- 무주택세대구성원(청약저축가입자) * 주택공급에관한규칙 제11조, 제 11조의2, 제12조	149 ㎡ 이하	
사원임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체, 고용자)	- 위와 같음	5년	- 5인이상 고용사업체의무주택 세대주인 피고용자 * 근로자주택공급 및 관리규정	85㎡ 이하		

출처: 국토교통부, 2017년 주택업무편람. p266.

공공임대주택의 경우 저소득층의 주거안정을 도모하기 위하여 시세에 비해 저렴한 가격으로 공급하려는 의도를 가지고 있다. 따라서 가구의 소득 수준과 가구특성에 따라 신혼부부, 노인 가구, 다자녀 가구, 부모 봉양 가구, 국가유공자 등에게 적정하게 분배하여 공급하도록 노력하여야 한다. 각 유형별 입주대상과 임대료에 대해 살펴본다.

## 1. 영구임대주택

영구임대주택은 기초생활수급자 등에게 가장 저렴한 임대료로 공급하는 임대주택이다. 국가, 지방자치단체, 토지주택공사가 사업주체이며 국가, 지자체 재정이 85% 이상 투입되고 사업자 및 입주자가 15%를 부담한다. 입주대상은 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자), 모자가정, 국가유공자 및 기타 청약저축 가입자이며 공급면적은 40㎡ 이하이다.(주택공급에 관한 규칙 제31조)

<표 3-19> 영구임대주택의 입주자격

순위	입주자격
1순위	「국민기초생활 보장법」 상 생계급여 수급자, 의료급여 수급자, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하인자, 국가유공자, 위안부 피해자, 한부모 가족, 북한이탈 주민, 장애인 등
2순위	해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 사람

출처: 법제처, 국가법령정보센터

## 2. 50년 공공임대주택

국가, 지방자치단체, 토지주택공사가 사업주체이며 국가, 지자체 재정이 50%, 기금 20%, 입주자가 30%를 부담한다. 입주대상은 청약저축

가입자로 국가유공자, 철거민, 장애인 등 기타 특별공급대상자이다, 공급면적은 60㎡이하이다.(주택 공급에 관한 규칙 제19조)

### 3. 국민임대주택

저소득층의 주거안정을 위해 정부 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금 지원으로 한국토지주택공사와 지자체가 건설·공급하여 30년 이상 임대하는 주택으로 재정 20~50%, 주택기금 37%~42%, 사업자 10%, 임차인 3%~28%를 부담한다.

<표 3-20> 국민임대주택의 입주자격

구 분	입 주 자 격
전용 50㎡미만	무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(‘15년 337만원,3인이하 기준) 이하인 자 (다만, 50% 이하인자에게 우선공급)
전용 50㎡~ 60㎡이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(‘15년 337만원,3인이하 기준) 이하인 자
전용 60㎡초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(‘15년 481만원,3인이하 기준) 이하인 자

출처: 국토교통부, 주택업무편람 2017, p272.

입주자격은 85㎡규모 이하를 대상으로 30년 간 50㎡ 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 무주택세대주(50% 이하인자 우선공급), 50~60㎡이하 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원), 60㎡ 초과 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원)(주택공급에관한규칙 제32조)

<표 3-21> 국민임대주택 입주 자격·순위 및 가감점제도와 같이 공급신청자의 나이, 부양가족 수, 당해 주택건설지역의 거주기간, 65세

이상 직계존속 부양 기간, 청약저축 납입횟수, 중소기업 종사자, 사회  
취약계층 등 가점에 따라 입주자격이 주어진다.

<표 3-21> 국민임대주택 입주 자격·순위 및 가감점제도

구 분	3점	2점	1점
① 공급신청자 나이	50세 이상	40세 이상	30세 이상
② 부양가족수(태아 포함)	3인 이상	2인	1인
③ 당해 주택건설지역 거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
④ 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 : 3점			
⑤ 미성년자녀수(만20세미만, 태아포함)	3자녀이상	2자녀이상	-
⑥ 청약저축 추가납입회수	60회 이상	48회 이상	36회 이상
⑦ 중소기업 중 제조업에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점			

⑧ 사회취약계층

- 국민기초생활수급자, 국가유공자(5.18민주유공자, 특수임무수행자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 일본군 위안부 피해자, 보호대상 한부모가족, 북한이탈주민, 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 자로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 아동복지시설 퇴소자, 기타 국토교통부장관, 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자
- 국민기초생활보장법의 규정에 의한 차상위계층에 속한 자 : 3점
- 영구임대주택에 거주하는 자중 청약저축가입자 : 3점

⑨ 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제11조에 따른 피공제자 중 1년 이상 공제부금이 적립된 자 : 3점

⑩ 해당 사업주체가 공급하는 건설임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는자인 경우 : 계약체결일부터 경과기간에 따라 -1점에서 -5점

#### 4. 장기전세

토지주택공사, 지자체가 사업주체이며 건설임대의 경우 공공임대와 동일하며 매입임대의 경우 시행자 100% 부담한다. 20년 임대기간으로 입주자격은 국민임대와 동일하나 소득기준은 50% 완화되며 85㎡ 이하 규모이며 매입임대는 무주택구성원이면 가능하고 면적은 제한이 없다.

#### 5. 5년 · 10년 공공임대주택

토지주택공사, 지방공사, 민간업체가 사업주체로 규모별로 기금이 지원되며 택지는 149㎡까지 공급 가능하다. 임대기간은 5년 또는 10년이며 무주택세대구성원(청약저축가입자)이면 입주자격이 주어진다.

#### 6. 사원임대

토지주택공사, 지방공사, 민간업체, 고용자가 사업주체가 될 수 있으며 규모별로 기금이 지원되며 택지는 149㎡까지 공급 가능하다. 임대기간은 5년이며 5인 이상 고용사업의 무주택 세대주인 피고용자에게 입주자격이 주어지며 규모는 85㎡이다.

〈표 3-22〉 사원임대 입주자격

구 분	입 주 자 격
전용 50㎡미만	무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(’15년 337만원,3인이하 기준) 이하인 자 (다만, 50% 이하인자에게 우선공급)
전용 50㎡ ~ 60㎡이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(’15년 337만원,3인이하 기준) 이하인 자
전용 60㎡초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(’15년 481만원,3인이하 기준) 이하인 자

국토교통부, 2016 주택업무편람

## 7. 매입임대 주택제도

### 1) 개요

매입임대주택은 시·군·구에 등록된 임대사업자가 건설이 아닌 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 민간의 여유자금을 활용하여 임대주택 공급을 확대하고 미분양 주택 해소할 목적으로 도입하였다.

### 2) 공급실적

사업자 및 임대주택 재고가 증가하여 '16년 말 기준 18.5만 명이 약 59.7만호 공급하였다.

### 3) 지원 및 규제

임대주택법상 임대사업자로 등록하면 취득세, 재산세 감면 종합부동산세 중과세 배제 등 혜택을 부여하고, 국민주택기금에서 매입임대자금을 지원한다. 임대 의무기간(5년), 임대조건 신고의무('11.8), 임대료 증액 제한(年 5%, '12.1) 등의 규제가 있다.

#### 7-1. 기존주택 매입 임대사업

기초생활수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구 주택 등을 매입하여 임대하는 사업이다. 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존주택을 매입, 개·보수한 후 저렴하게 임대하는 사업으로 공공주택건설 등에 관한 특별법 제43조 및 공공주택 업무처리지침에 근거를 두고 있다.

<표 3-23> 연차별 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구분	계	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계획	95,000	500	4,500	6,000	6,500	7,000	7,500	7,000	7,000	7,000	11,000	10,000	12,000	9,000
실적	92,012	503	4,539	6,339	6,526	7,130	7,579	6,983	5,756	5,639	10,521	9,101	11,740	9,656

출처: 국토교통부, 주택업무편람 2017, p272.

연차별 실적은 <표 3-23>과 같이 2004년 503 가구에서 2015년 11,740 가구로 증가하고 있는 추세이다. 한국토지주택공사 또는 지방공사가 시행자이며 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공동주택(85㎡이하)를 대상으로 한다. 공급방식은 선 주택마련 후 입주자선정이 원칙이다. 재원부담은 <표 3-24> 재원분담비율과 같다.

<표 3-24> 재원분담비율('16년 기준)

구분	호당 사업비	출자(보조)	용자(기금)	입주자
다가구	10,000만원	45% ~ 50%	50%	5%
원룸형	7,500만원	45%	50%	5%

임대보증금 및 임대료는 시중임대료 감정가의 50% 이내에서 시행자가 결정하며 실제 적용은 영구임대주택 수준(시중전세가의 30% 적용)이다. 임대기간은 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)하나 공동생활가정의 경우 재계약 회수 제한이 없다. '17년 <표 3-25> 지역별 매입임대 공급계획>은 다음과 같다

<표 3-25> 지역별 매입임대 공급계획

(단위: 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구 경북	광주 전남	대전 충남	울산 경남	전북	강원	충북	제주
10,000	2,760	520	2,360	610	800	640	660	640	320	310	270	110

\* 지자체 2,590호 포함(서울 2,100, 인천 100, 부산 30, 대구 120, 경기 240)

물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 사업량을 배정한다.

입주자격은 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족이 1순위에 해당된다. 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자, 장애인 등

이 2순위에 해당한다. 3순위는 지방자치단체가 30%를 재량으로 공급할 수 있도록 되어있다. 임대료 수준은 시세의 3-40% 수준으로 최대 20년 까지 거주가 가능하다.

## 6-2. 전세임대주택 지원사업

전세임대주택제도는 빈곤 아동에 대한 사회안전망 확충을 위한 방안으로 소년소녀가정 및 교통사고유자녀가정에 대한 주거안정 지원으로 전세자금을 무이자로 지원하는 사업이다.

매입임대 방식이 도심 내 임대주택 공급확대 차원에서 바람직하나, 대량 매입 시 지역 집값불안 자극, 집값 상승 시 매물부족 또는 매입비 상승, 주택관리 문제 등 부작용도 우려되므로 대안적 공급방안을 병행할 필요가 있어 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 전세임대 도입하였다. 또한 결혼, 출산축진을 위하여 저소득 신혼부부에게 주거지원 방안을 마련하였다. 전세임대사업계획 및 실적은 <표 3-26>과 같다.

<표 3-26> 전세임대사업계획 및 실적

(단위: 호)

구 분	계	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계획	218,800	2,000	6,500	6,800	8,500	13,000	13,000	13,000	25,000	25,000	30,000	35,000	41,000
실적	226,916	2,167	6,625	7,199	8,698	14,145	13,572	12,512	25,627	25,741	27,853	40,102	42,675

사업시행자는 한국토지주택공사 또는 지방공사이며 국민주택규모 이하 (전용 85㎡이하) 주택(단독·아파트 포함) 및 주거용 오피스텔을 대상으로 한다. 공급방식은 선입주자 선정 후 주택마련이 원칙이다. 공급방식별 임대유형은 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세임대, 소년소녀가정 등이 있다. 가구당 지원한도액('16년 기준)은 표와 같다.

<표 3-27> 가구당 지원한도액

구 분	수도권	광역시	기타지역
일반가구	8,500만원	6,500만원	5,500만원
공동생활가정	1.05억원	1.05억원	7,500만원

\* 가구당 전세금은 전세지원 한도액의 250%를 초과할 수 없음  
(단, 가구원의 수가 5인 이상인 경우 호당 대출한도액의 250% 초과 가능)

<표 3-28> 임대보증금 및 임대료('16년 기준)

임대보증금	임대료
전세지원한도액내의 전세금의 5%	보증금을 제외한 지원금액에 대한 기금대출이자(연 2%)

\* 8,500만원 전세주택 경우 : 보증금 425만원, 월임대료 13만원 수준

임대기간은 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)  
하나 공동생활가정의 경우 재계약 회수 제한이 없다.

### 1) 기존주택 전세임대

도심지 내 저소득층이 현 생활권에서 주거가 가능하도록 지원하는 제도이다.  
입주 대상자 1순위는 생계·의료급여수급자·보호대상 한부모가족·전년도  
도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인이고 2순위는  
전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구·전년도 도시근로자  
가구당 월평균 소득 이하인 장애인이 해당된다.

### 2) 신혼부부 전세임대

입주대상자는 무주택세대구성원인 신혼부부 또는 예비부부로서 생계·

의료급여수급자 또는 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자

<표 3-31> 신혼부부 전세임대 입주자격

1순위	입주자모집공고일 현재 혼인 3년 이내, 임신 또는 유자녀인 자
2순위	입주자모집공고일 현재 혼인 3년 초과 5년 이내, 임신 또는 유자녀인 자
3순위	입주자모집공고일 현재 혼인 5년 이내인 자 또는 예비신혼부부

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p281

### 3) 소년소녀가정 주택지원

지원대상자는 소년소녀가정, 대리양육가정 및 친인척위탁가정, 일반가정위탁, 교통사고유자녀가정, 아동복지시설 퇴소자 등이다. 만 26세까지 지원하나 만 20세가 지난 경우 기한 연장 시부터 저소득 가구 전세자금 이율(현재 연 2%)을 적용하여 이자를 납부하도록 한다.

### 4) 청년(대학생 및 취업준비생) 전세임대

지원대상자는 해당 대학 소재지 이외의 시·군 출신 대학생 및 대학 또는 고등학교를 졸업하거나 중퇴한 후 2년 이내 사람으로서 직장에 재직 중이 아닌 사람이다.

1순위는 생계·의료급여수급가구·보호대상 한부모가족·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 가구 및 아동복지시설 퇴소자이다. 2순위는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 장애인 가구, 3순위는 1순위 및 2순위에 해당하지 아니하는 사람이다. 계약기간 2년이며 재계약 2회 허용하여 총 6년 거주가 가능하다.

## 7. 준공공임대주택

### 1) 개요

일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 1세대 이상을 취득하여 임대하는 민간임대주택으로 임대료를 연 5% 범위에서 증액이 제한된다.

임대시장 안정 및 무주택 서민의 주거안정, 주택거래 활성화 등을 위해 자발적 의사로 임대료 규제 등 공공적 규제를 적용받는 민간매입임대주택 도입 ('13.4.1 부동산종합대책 발표, '13.12.5 개정 임대주택법 시행)

<표 3-32> 준공공임대주택

구분	준공공임대주택														
임대호수	○ 건설형 1호 이상 or 매입형 1호 이상														
임대기간	○ 8년 이상 임대														
임대료 증액	○ 연 5% 범위에서 증액 청구 가능 * 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률 등 고려하여 증액														
공공택지 등 우선공급	○ 정부, 공공기관, 지방공사 보유 토지, 종전부동산 우선공급 가능														
촉진지구 외 건축특례	○ 용적률 및 건폐율 국제법 상한까지 허용 가능 ○ 연립 및 다세대주택 5층까지 건축 허용 가능														
기금융자 금리	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>용자한도</th> <th>금리</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>8천만원</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡</td> <td>1억원</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>85㎡~135㎡</td> <td>1.2억원</td> <td>3.0%</td> </tr> </tbody> </table>			구분	용자한도	금리	60㎡이하	8천만원	2.0%	60~85㎡	1억원	2.5%	85㎡~135㎡	1.2억원	3.0%
	구분	용자한도	금리												
60㎡이하	8천만원	2.0%													
60~85㎡	1억원	2.5%													
85㎡~135㎡	1.2억원	3.0%													
○ 단독주택(다가구): 호당 40천만원 이내(가구당 5천만원, 8가구), 연3.5%															

국토교통부, 주택업무편람, 2017, p262

## 2) 규제완화 및 지원

제도 도입 당시 전월세시장 안정을 위해 매입임대보다 강화된 임대 의무기간 10년, 최초 임대료 시가 초과 금지 등의 규제와 양도소득세·재산세 감면 폭 확대, 매입자금 기금융자(금리 연 2.7%) 등의 인센티브를 적용하였다.

<3-33> 준공공임대주택 주요 추진 과정

구분	주요내용	비고
'14.2.26 대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (세제지원) 재산세, 소득·법인세 감면 확대, 양도세 면제 신설</li> <li>• (금융지원) 주택기금 매입자금 지원대상에 신규분양주택 추가</li> <li>• (규제완화) 기존 매입임대주택의 준공공임대주택 전환 허용, 임대사업자 임대 의무기간 중 중도매각 요건 완화 등</li> </ul>	
'14.10.30 대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (규제완화) 임대 의무기간 10년→8년 단축 등</li> <li>• (금융지원) 매입자금 금리 2.7%→2.0% 인하</li> </ul>	
'15.1.13 대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (자금지원) 60㎡이하 8천만원, 60~85㎡1억원, 85㎡초과 1.2억원</li> <li>• (세제지원) 취득세 추가 인하, 소득세·법인세 감면대상 기준시가 확대(3억원→6억원), 양도소득세 최대 70%(준공공 건설)</li> </ul>	

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p263

## 3) 지역별 공급

<표 3-34> 지역별 공급

(단위 : 명, 호)

구분		총계	서울	부산	인천	대구	광주	대전	울산	세종
'16.12 기준	사업자	2,890	1,108	128	88	62	72	69	33	23
	주택수	16,865	6,052	2,254	594	96	475	191	64	81

경기	강원	충북	충남	경북	경남	전북	전남	제주
878	32	24	84	48	65	26	32	118
3,580	393	189	1,121	205	132	74	661	703

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p263

제도 도입 이후 규제완화(임대의무기간 단축, 초기 임대료 폐지 등)와 세제혜택 연장(취득·재산세, 양도·소득세), 주택기금 지원 강화 등의 영향으로 등록 실적 지속 증가

## 8. 행복주택

### 1) 개념

행복주택은 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 직주근접이 가능한 임대주택을 짧고 사회활동이 왕성한 계층에게 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 정책

### 2) 입주자격

입주자격은 <표 3-35>와 같다. 미혼인 무주택자로서 인근 대학교에 재학 중인 자로 본인과 부모 소득이 평균 소득이 100% 이하이며 본인 자산이 국민임대기준 이하인자로 한다. 사회 초년생의 경우 미혼인 무주택자로 인근직장에 재직 중인 자로 본인소득이 평균 소득의 80% 이하이고 본인자산이 공공임대 기준 이하인자가 해당된다.

신혼부부는 결혼 5년 이내인 사람 또는 예비 신혼부부를 대상으로 하며, 고령자는 65세 이상인 무주택 세대 구성원이어야 하며, 주거급여 수급자와 산업단지 입주기업에 재직 중인 자도 해당된다.

<표 3-35> 행복주택 입주자격

계층	입주 자격 (모집공고일 기준)	
	일반 사항	소득 및 자산
대학생	· 미혼인 무주택자로서 인근(연접 시·군 포함) <b>대학교 재학생 또는 인근 지역 거주</b> 하거나 인근 대학·고등학교를 졸업·중퇴 후 2년 이내로 부모로부터 독립한 <b>취업준비생</b>	(소득)본인·부모합계 소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)본인 총 자산 0.72억원, 자동차 미소유
사회 초년생	· 미혼인 무주택자로서 인근에서 <b>소득이 있는 업무 수행</b> 또는 인근에 거주하는 <b>예술인</b> 으로서 · 소득이 있는 업무 <b>5년 이내인 사람</b> 또는 퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급 자격이 있는 자	(소득)본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대 100%이하) (자산)본인 총자산 1.99억원, 자동차 0.25억원
신혼부부	· 무주택 세대구성원(예비신혼부부는 무주택자) 으로서 · 건설지역 또는 연접 지역내에서 <b>소득있는 업무 수행</b> 또는 인근에 거주하는 <b>예술인, 대학생인 결혼 5년 이내인</b> 사람(예비신혼부부 포함)	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 2.28억원, 자동차 0.25억원
고령자	· 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 <b>65세 이상인 사람</b>	(소득)세대 소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 2.28억원, 자동차 0.25억원
주거급여 수급자	· 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 <b>주거급여수급 대상자</b> 인 사람	(소득)세대소득이 중위소득의 43% 이하 (자산)소득인정액 평가 시 반영
산단 근로자	· 무주택세대구성원으로서 인근(연접 시·군 포함) <b>산업단지의 입주기업 등에 재직중인</b> 사람	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 2.28억원, 자동차 0.25억원

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p235

4년간('14~'17년) 총 14만호 공급(사업승인 기준) 계획이며, 입주대상은 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 우선 공급하고자 하였다.

### 3) 부지 공급계획

대상부지는 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 공공용지, 도시재생용지, 공기업용지 등 다양한 용지를 활용하고자 한다.

<표 3-36> 행복주택 건설부지별 공급계획

구 분		내 용
공공 용지		· 철도부지, 역세권개발지, 역 근처 공영주차장, 유수지, 공공시설용지 등
도시재생용지 등		· 주거환경개선지역, 뉴타운 해제지역 등 노후불량 주거지, 노후 임대단지, 산업단지 등
공기업 보유 토지	공공건설용 택지	· 공기업(LH, SH 등) 보유 주택용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환·활용
	민간분양 예정지	· 공기업(LH, SH 등) 보유 민간분양 주택 예정용지 중 역세권·직주근접 가능 용지를 전환·활용

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p235

#### 4) 임대료

임대료는 주변시세 60~80%에서 책정하고 있다.

#### 5) 추진경과

'12년 10월 행복주택을 5년간 약 20만호 공급하기로 하면서 사회초년생, 신혼부부, 대학생, 어르신들에게 우선 공급하며, 철도부지 상부에 인공대지를 조성하고 아파트, 상업시설 등 신개념 복합주거타운으로 조성한 후 토지매입비용이 낮기 때문에 주변시세 1/2~1/3 저렴한 임대료로 공급할 계획을 수립하였다. 업무·상업시설 등을 복합개발함으로써 도심재생도 병행할 계획을 세웠다.

향후 5년간('13~'17) 총 20만호를 공급하되 '13년에는 수도권 도심의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 공급하기로 하였다. 공급 물량 중 80%를 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한

계층(60%)과 주거취약 계층(20%)에 우선 공급하고 임대료는 소득수준 등 적정 부담능력을 고려하여 주변 시세보다 저렴하게 공급하고, 사업 시행은 LH, 지방공사(SH 등) 중심으로 추진하되, 공공-민간 공동사업 시행 등 민간건설업체의 참여를 확대하기로 하고 7개 행복주택 시범 지구 지정하였다.

<표 3-37> 시범지구 세부현황

철도부지(4곳)			유수지(3곳)		
지구명	위치 및 면적	세대수	지구명	위치 및 면적	세대수
오류동지구	구로구 오류동 (109,000㎡)	1,500	목동지구	양천구 목1동 (105,000㎡)	2,800
가좌지구	서대문구 남가좌동 (26,000㎡)	650	잠실지구	송파구 잠실동 (74,000㎡)	1,800
공릉지구	노원구 공릉동 (17,000㎡)	200	송파지구	송파구 가락동 (110,000㎡)	1,600
고잔지구	안산시 단원구 고잔 (48,000㎡)	1,500	총 7개 지구 489,000㎡		10,050

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p233

<표 3-38> 공공임대주택 공급계획 조정

(단위: 호)

구분	합계	건설임대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
당 초	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p233

신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층에 대한 공급비율을 60%에서 80%로 상향하여 공급물량 유지하고, 인공 데크, 소음, 진동, 방재시설, 문화, 보육, 주차시설 등 입지별 특성과 지역별 요구 사항은 적절히 수용하고 전체적으로는 기준 사업비(평당 659만원) 수준에서 관리할 계획을 수립하였다.

임대료는 사업비, 입주자 부담능력 등을 고려하여 주변시세의 60~80% 수준으로 책정하였다.

행복주택의 추진은 LH중심보다는 철도공사·공단, 지자체 공동 참여를 유도하여 철도부지 인공데크 건설에 전문성 있는 철도공사·공단을 참여시키고 지자체의 자발적 참여 활성화를 위해 도시재생사업 연계 및 행복주택 건설자금 기금금리 인하(2.7% → 1.0%) 등을 추진하였다.

행복주택의 부지는 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지를 활용하여 공급하고자 하였다.

<표 3-39> 행복주택 건설부지별 공급 계획

구분	공공용지	도시재생 용지 등	공기업(LH·SH공사 등) 보유 토지	
			공공건설용 택지	민간분양 예정지
물량	3.8만	3.6만	3.9만	2.7만

출처: 국토교통부, 주택업무편람, 2017, p234

철도부지, 공영주차장, 미활용 공공시설용지 등 공공용지를 최대한 활용(3.8만호)하고, 주거환경개선지구, 뉴타운 해제지구 등 도시재생 구역과 연계·활용하여 도시문제 해결과 지자체·주민의 자발적 참여 유도(3.6만호)하며, 공기업(LH·SH 등) 보유토지 중 역세권 및 직주근접이 가능한 토지를 활용하여 건설투자 활성화하고 및 일자리 창출을 도모(6.6만호)하도록 계획을 수립하였다.

## 제4절 공공임대주택 입주자 거주 실태

### 1. 임대주택 건축연도

<표 3-40> 임대주택의 건축연도

(단위: %)

계	2005년 이후	2000-2004년	1990-1999년	1980-1989년	1970-1979년	모름/무응답
100	42.03	17.27	34.72	1.80	0.05	4.14

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

공공임대주택 거주자에 대한 실태조사는 최근 자료를 분석할 필요가 있으나 임대주택 특성가구에 대한 조사는 2011년에 실시 이후 최신 자료가 없어 2011년도 자료에 근거하여 분석함으로써 적시성에 문제가 발생할 수 있다.

2011년 임대조사 결과를 임대주택 거주자에 대한 실태조사에 따르면 임대주택의 건축연도가 2005년 이후 건축된 주택이 42.03%, 2000-2004년에 건축된 주택이 17.27% 등 조사시점 당시 11년 미만 주택이 59.3%를 차지하고 있고 1990-1999년 건축된 주택이 34.2%, 1980년 이전 건축된 노후주택이 1.85%를 차지하고 있다.

### 2. 가구원수

<표 3-41> 가구원 수

구분	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상
전국	100	23.51	25.02	22.57	21.89	5.81	1.21

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

임대주택 거주자의 가구원수는 2인가구가 25.02%로 가장 높게 나타났으나 1인 23.51%, 3인 22.57, 4인 21.89% 등 커다란 차이를 보이지 않고 있다. 5인 이상은 5.81%, 6인 이상은 1.21%로 나타났다.

## 2. 가구주 연령

<표 3-42> 가구주 연령

(단위: 호, %)

구분	39세 이하	40-49세	50-59세	60-74세	75세 이상
표본 가구 수	11,029	10,400	8,426	10,136	5,751
비율	24.5	22.0	18.0	22.8	12.7

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

임대주택 거주자의 연령별 분포는 39세 이하가 11,029 가구, 24.5%로 가장 높은 비율이고 60-74세가 22.8%, 40-49세가 22% 등의 비율을 보이고 있다.

## 3. 임대주택 유형

<표 3-43> 임대주택 유형

(단위: 호, %)

구분	영구임대	50년임대	국민임대	5년/10년	기존주택 매입	기존주택 전세	기타
표본 가구수	10,275	5,405	13,067	10,690	2,584	3,027	694
비율	20	10.9	35	22.4	4.3	5.5	2.0

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

임대주택의 유형별 분포는 국민임대가 13,067가구 35%로 가장 높은 비율을 나타냈고 5년/10년 임대주택이 10,690가구 22.4%, 영구임대주택이 10,275가구 20%, 50년 임대주택 5,405가구 10.9% 등의 순

으로 나타났다.

#### 4. 소득계층별

<표 3-44> 소득계층별

(단위: 호, %)

구분	표본가구	해당가구 비율
1분위	13,387	28.5
2분위	5,774	12.7
3분위	6,528	14.4
4분위	7,352	16.8
5분위	4,382	9.9
6분위	4,119	9.4
7분위	364	0.8
8분위	2,331	4.9
9분위	963	1.8
10분위	419	0.8

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

소득계층별로 1분위가 13,387 가구 28.5%로 가장 높게 나타났으며 4분위가 7,352 가구 16.8%, 3분위 가구 6,528 가구 14.4%를 차지하고 있다. 한편 6분위 4,119 가구 9.4%를 비롯하여 8분위 2,331 가구 4.9% 등 6분위 이상 소득 가구가도 17.7%로 나타났다. 입주자 선정과정에서 소득 기준의 설정이 필요한 실정이다.

#### 5. 공급주체별

<표 3-45> 공급주체별

(단위: %)

구분	LH공사	지방공사(SH공사포함)	민간	지자체
100	62.91	17.22	19.42	0.46

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

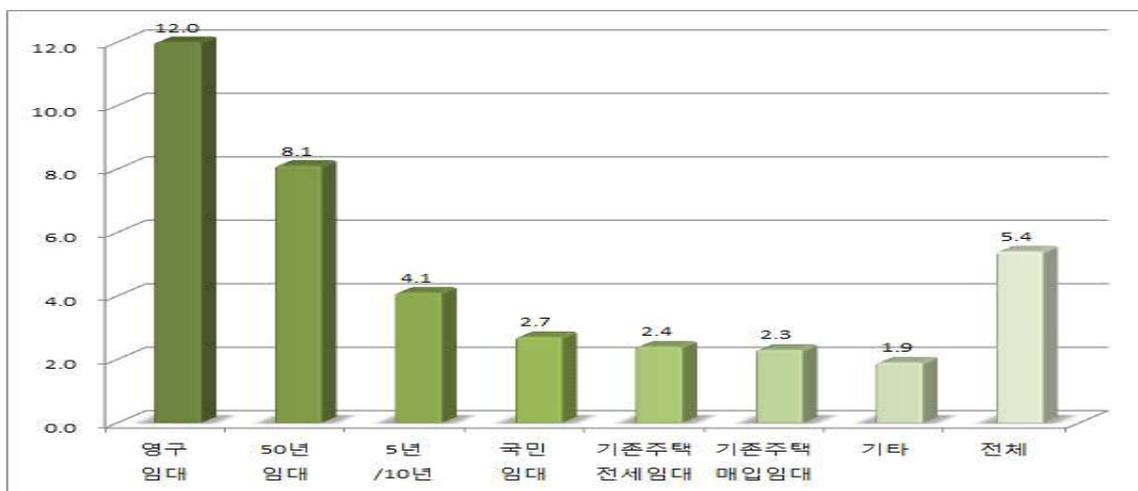
임대주택은 LH공사가 62.91%를 공급하고 있으며 민간이 19.42%, 지방공사 17.22% 지자체가 0.46%로 나타나 지금까지 중앙정부에 의한 공급에 주로 의존하였고 지자체의 역할에 한계가 있었다고 볼 수 있다.

## 6. 유형별 거주기간

공공임대주택 입주자의 평균 거주기간은 5.4년으로 나타났다. 유형별로는 영구임대주택이 12년으로 가장 길었으며 50년임대주택이 8.1년, 5년/10년임대주택이 4.1년이며 국민임대, 기존주택전세임대, 기존주택매입임대 등은 2년이 조금 넘는 것으로 나타났다.

<그림 3-1> 유형별 거주기간

(단위: 년)



출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

## 7. 임대료 부담 수준

<표 3-46> 임대료 부담수준

(단위:%)

구분	계	매우 부담	조금 부담	거의 부담없음
비율	100	20.12	49.96	29.91

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

공공임대주택 입주자의 임대료 부담 수준에 대하여 매우 부담스럽다는 답변이 20.12%, 조금 부담스럽다 49.96%, 거의 부담이 없다고 답변한 비율이 29.1%로 나타나고 있는 것으로 비추어 거주자는 더 낮은 임대료를 기대하고 있다고 볼 수 있다.

## 8. 희망 거주기간

<표 3-47> 희망 거주기간

(단위: %)

구분	계	계속 살고싶다	1-5년 살고 싶다
비율	100	87.27	12.73(평균 3.72년)

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

입주자의 87.27%가 공공임대주택에 계속 살기를 원하고 있으며 12.73%는 1년에서 5년동안 살기를 원하고 있다.

## 9. 사용방수

<표 3-48> 사용방 수

(단위: 개)

구분	1개	2개	3개	4개	5개	6개 이상
비율	1.42	20.38	55.16	22.37	0.55	0.12

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

공공임대주택의 사용방 수는 방 3개가 55.16%로 가장 많았고 방 4개가 22.37%, 2개가 20.38%, 방 5개 이상은 0.67%로 나타났다. 방 2~4개 규모의 주택이 주로 공급되고 있다.

## 10. 주거면적

<표 3-49> 주거면적

(단위: % )

구분	40㎡이하	40-50㎡	50-60㎡	60-85㎡	85-102㎡	102-135㎡	135 초과
비율	46.79	19.73	24.85	5.24	3.01	0.29	0.10

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

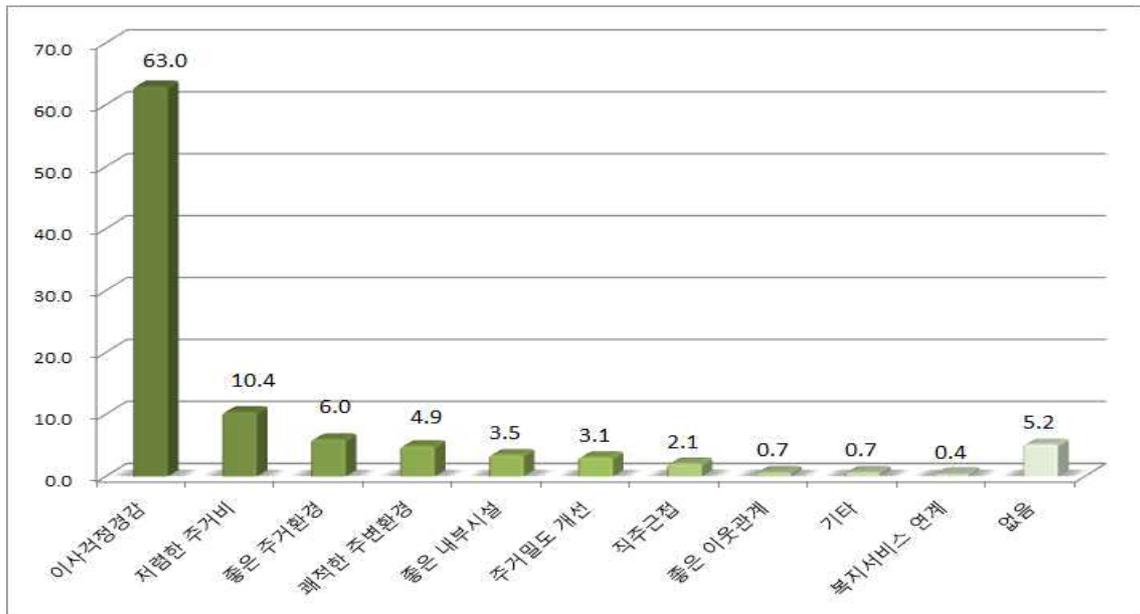
공공임대주택의 주거면적은 40㎡ 이하가 전체의 46.79%로 가장 높았고 50-60㎡ 주택이 24.85%, 40-50㎡ 주택이 19.3%로 대부분 소규모 주택이 대부분을 차지하고 있다. 국민주택규모인 85㎡이상 주택은 3.4%에 그치고 있다.

## 11. 공공주택 입주의 장점

공공임대주택 입주의 장점으로는 이사걱정 경감이 63%로 가장 높았고 저렴한 주거비 10.4%, 좋은 주거환경 6.0%, 쾌적한 주변환경 4.9%를 차지하였다. 장기 거주가 가능한 영구임대나 50년 임대주택 거주자에게 이사 부담을 줄여주는 것으로 나타났다. 또한 주거비가 일반 임차가구에 비해 저렴한 것도 장점의 요소로 나타났다.

<그림 3-2> 공공임대주택 입주의 장점

(단위: %)



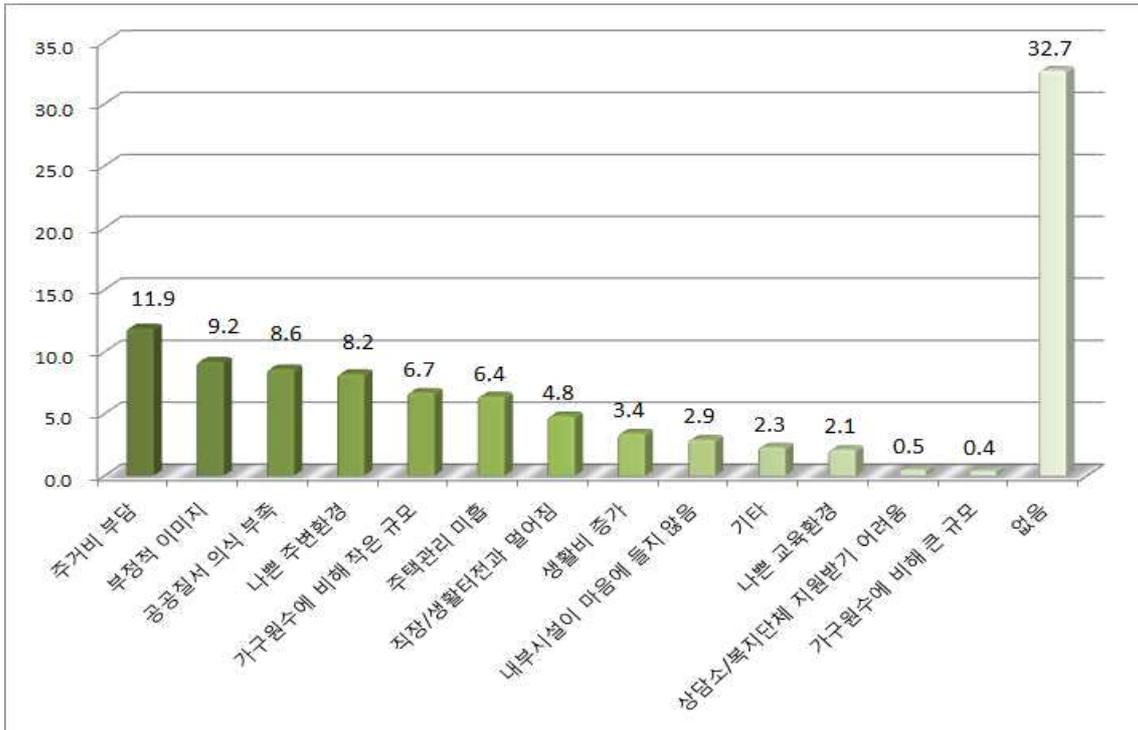
출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

## 12. 공공주택 입주의 단점

공공임대주택 입주의 단점에 대한 설문조사에서 32.7%가 없다고 응답하였으며 67.2%가 있다고 응답하였다. 유형별로는 주거비 부담 11.9%, 부정적 이미지 9.2%, 공공질서 의식 부족 8.6%, 나쁜 주변환경 8.2%, 가구원수에 비해 작은 규모 8.2%, 주택관리 미흡 6.4%의 순으로 나타났다. 임대료 부담과 같이 경제적인 요인 외에 환경적 요인이 부정적인 요인으로 작용하고 있다.

<그림 3-3> 공공임대주택 입주의 단점

(단위: %)



출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

### 13. 주택만족도

<표 3-50> 주거만족도(2011년)

(단위: %)

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
전반적 만족도	0.99	12.92	82.11	3.97
사용면적	2.77	17.76	72.87	6.60
방의 개수	2.53	17.72	72.12	7.63
방의 크기	3.66	24.19	65.38	6.76

출처: 국토교통부, 2011년도 주거실태조사

공공임대주택에 대한 전반적인 만족도는 대체로 만족 82,11%, 매우 만족 3.97% 등 86.08%가 긍정적으로 답변하였고 약간 불만족

12.92%, 매우 불만족이 0.99%로 부정적인 답변을 하였다.

항목별로 사용면적에 대해서는 72.87%가 대체로 만족한다고 답변하였으며 방의 개수에 대해서도 대체로 만족이 72.87%로 나타났다. 방의 크기에 대해서는 대체로 만족 65.38%, 매우 만족이 6.76%로 긍정적인 답변이 72.14%이고 약간 불만족 24.19%와 매우 불만족이 3.66%로 부정적인 답변이 27.86%에 달해 다른 항목에 대해 불만 비율이 높게 나타났다.

<표 3-51> 공공임대주택 만족도(2017년)

(단위: %)

구분	주거지원 프로그램 만족도				
	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	무응답
전국	0.7	15.9	56.1	26.7	0.5
1인가구	0.2	5.2	17.1	10.4	0.2
장애인이 있는 가구	0.1	1.8	7.3	5.7	0.2
기초생활수급가구	0.1	2.9	10.8	8.9	0.1
청년가구	0.0	1.8	6.3	2.6	0.1
신혼부부	0.0	1.8	4.7	2.2	-
고령가구	0.2	2.3	10.9	7.4	0.0
저소득가구	0.3	9.7	33.6	18.8	0.5

출처: 국토교통부, 2017 주거실태조사

주거지원 프로그램으로 공공임대주택에 대한 만족도는 전국적으로 대체로 만족이 56.1%, 매우 만족이 26.7%로 82.8%가 긍정적인 평가를 하였다. 그러나 약간 불만족 15.9%와 매우 불만족 0.7%로 나타났다. 2011년 주거실태조사와 비교할 때 큰 차이를 보이지 않는다.

## 제4장 터키의 공공(임대)주택정책

### 제1절 터키의 주택정책 변천

#### 1. 시대별 주택정책의 변천

터키에서는 민간 부문이 전후 기간 동안 주택 시장에서 중요한 역할을 유지했으며 2000년까지는 터키 정부는 주택을 직접 공급하는 주체자로서 역할을 하지 못했다.

##### 1) 1950년대부터 1980년대 기간

정부의 직접 개입 없는 주택 공급이라고 할 수 있으며 이 기간은 '주택 붐' 또는 '주택 기적'의 시대로 볼 수 있으며 이 기간에는 중앙 정부가 주택의 직접 공급자보다 통제자의 역할을 수행하였다.

중앙정부는 산업화와 도시화 중 산업화에 중점을 두어 도시 인구가 이동에 따른 주택부족 문제를 해결하지 못하였고 결과적으로 주택부족에 따른 현상으로 인해 불법주택(gecekondü)이 건설되기 시작했다.

Gecekondü는 '하룻밤 사이에 지어진 집'을 의미하며 당국의 사전 허가나 개발계획에 대한 고려 없이 공유지 또는 사유지에 무분별하게 주택이 건설되었다. 1950년대부터 급속한 도시 이주로 인해 저임금 노동자들의 거주를 위해 이런 유형의 불법 거주주택이 출현하기 시작했다.

한편, 1960년대 중반부터 1970년대 말까지 주로 중산층에 대한 주택 공급은 주로 중소규모 건축업자, 중산층 토지소유자, 하청업자 등이 합의하여 주택을 건설하고 소유권은 합의에 따라 토지소유자와 건설업자 간에 분배되었다.

계속되는 경제 위기로 이자율 상승과 높은 인플레이션, 지속적인

화폐가치 하락 등으로 인해 가격이 주택 판매가격도 예측하기 어려워 대규모 주택 프로젝트는 이행되지 못했다. 이 기간 동안 거시경제 불안정성과 높은 인플레이션 때문에 중산층이 주택에 대한 투자를 통해 이익을 추구하려고 상당히 많은 주택을 구입하여 임대하였다.

## 2) 1980년대부터 2000년대 까지 기간

중앙정부가 부분적으로 개입했던 기간으로 볼 수 있다. 1980년 군사 쿠데타 이후 중앙 및 지방정부 관계 간 구조 조정을 실시하였다. 그러나 중앙정부의 여러 부처와 지방정부의 책임 분배 혼동으로 인한 갈등으로 인해 중앙 및 지방정부 간 주택정책의 공동수행이 어려워졌다.

주택개발청(TOKI, Toplu Konut Idaresi)이 설립되었고 중앙정부가 기금으로 주택에 대한 보조를 하였다. 그러나 공적자금은 협동조합에 보조금을 지급하였으나 수혜자는 저소득층이 아닌 중산층이었다. 실제로 주택조합은 중산층이 일종의 투기적 투자로 주택을 구입할 수 있게 해주는 도구로 변질되었다.

1980년에서 2000년 사이에 많은 중소 규모 건축업자, 대형 주택건설 회사, 개인, 주택조합 및 공공부문이 적극적으로 주택을 공급하였다. 대도시, 특히 이스탄불의 경우, 주택건설업자는 중산층 및 고소득층을 위한 고급 주택을 제공했다.<sup>6)</sup>

이 당시 전체 주택 수는 충분하였으나 불법주택을 제외할 경우 81개주 중 67개주에서 사용승인을 받은 주택 부족이 심각하였다.

## 3) 2000년 이후의 주택 공급

---

6) Keyder, Ç. (2005) Globalization and social exclusion in Istanbul. *International Journal of Urban and Regional Research* 29.1, 124-34.

터키의 주택 공급에 있어서 공공부문의 역할은 미미했다. 주택개발청이 역할을 하고 있었지만 2001년에 주택기금이 국가 예산으로 전환되면서 조직이 약화되었다. 2000년부터 2005년까지 중앙정부는 유적지에 대한 재생 및 복구사업을 실시하기 위하여 여러 법률의 개정 및 지방정부 구조의 변경을 실시하였다.

불법주택, 자연재해 대책지역에 지어진 불건전한 주택과 도시의 미개발 수변구역 등과 관련된 문제를 해결하려고 노력하였다. 사회주택 프로그램과 지역재생계획의 결합, 지역사회에 중심 역할 부여, 주택조합 설립 등이 필요하다는 의견이 제기되었다.

그런데 정책 입안자는 지역사회의 참여나 권한부여와 같은 사회·경제적 측면을 고려하지 않은 채 도시재생이라는 개념만을 중시함으로써 정책수립 과정에서 불법거주 지역의 제거와 갱신에 중점을 두었다. 제거와 갱신에 초점을 맞추므로써 사회 및 참여문제를 무시하는 경향이 있었고 주택개발청도 마찬가지였다.

주택개발청의 목표는 도시의 가난한 지역을 새롭게 하고, 도시 중심과 일부 지역을 변화시키고 악화된 집을 재건축하는 것이었다.<sup>7)</sup> 이것은 도시재생의 목적을 물리적 측면 즉, 철거 및 재건축만 중시하고 참여의 문제 또는 통합 정책의 수립 등은 고려하지 않았다.

#### 4) 중앙정부를 위한 주택 공급의 강화된 역할(TOKI의 구조조정)

2001년 주택개발청은 토지를 수용·양도·이전하는 새로운 권한을 얻게 되었고 지방정부보다 더 강력한 권한을 행사할 수 있게 됐다. 도시재생 프로젝트를 수행하기 위하여 유적지와 농촌지역을 사업지역에 포함시키면서 2011년까지 50만 가구의 주택을 완공하였다.

---

7) Bayraktar, Ekonomik Arastirmalar Merkezi, Ankara. Gecekondu ve kentsel yenileme, 2007, p45

## (5) 지방정부의 도시재생 프로젝트

주택개발청과 마찬가지로 많은 지방자치단체도 도시재생 프로젝트를 수행하기 시작했다. 2004년 이스탄불의 유럽사이드인 Küçükçekmece 자치단체는 대규모의 부동산 중심 도시재생 프로젝트에서 공동체 참여 및 공공-민간 파트너십의 중요성을 강조하는 유럽의 경험을 배우기 위해 국제 심포지엄을 개최하기도 하였다.

## 제2절 터키 임대주택 관련 법령

### 1. 주택금융법 이전

금융신용시스템의 결함을 처리하기 위해 주택금융법이 시행되었다. 터키에서 주택 부족은 1950년대부터 급격한 도시화로 주요한 문제로 부상하였다. 유사한 추세를 경험한 다른 개발도상국과 같이 터키는 증가하는 수요에 부응하는 충분한 주택을 공급할 수 없었다. 높은 인플레이션의 영향, 장기저축의 부족, 건전한 금융부문의 결핍은 개인들이 요구하는 금융 수요를 충족시킬 수 없었다. 또한, 한정된 자원에 의존한 정부정책은 주택금융을 위한 개인들이 필요한 정기적인 자금제공을 하지 못했다. 그래서 주택금융에 대한 진전이 다른 서구 국가들에 비해 상당히 늦어졌다.

부동산은행(Emlak Bankasi)이 주택금융을 위하여 1926년에 처음으로 설립되었다. 부동산은행의 목적은 가계의 주택구입을 지원하고 필요한 자금을 제공하는 것이다. 다른 국책은행과 달리 부동산은행은 가계에 시장이자율보다 저리로 장기 대출을 제공하였다.

그러나 대부분의 시간, 특별히 경기하강 국면에 부동산은행과 다른 국책은행들은 높은 이자율로 단기 신용을 제공했다. 따라서 일부 고소득층 가계만 신용을 이용할 수 있었다. 사실, 최근까지 유형자산과

저축을 주택시장으로 동원하여 투자자와 주택구매자들이 대출을 이용할 수 있는 건전한 금융시스템이 없었다. 그래서 개인저축과 부동산 협동조합이 중산층 및 고소득층의 주요한 금융수단이였다.

터키 주택금융은 중앙정부, 금융기관, 사회보장기관, 협동조합과 지방정부에 의해 운영되어 왔다. 그러나 이러한 기관들은 장기 가계대출을 제공할 수 없었다. 우선, 대출을 통해 주택을 건설하거나 구매하려는 사람들과 자금 제공으로 저축을 활용하고자 하는 사람들 사이에 거래를 조정할 수 있는 강력한 금융 시스템이 없었다. 한정된 유형자산을 가진 금융기관들은 수익성이 높은 기업대출, 개인대출에 집중했다. 이와 관련하여 민간은행은 1990년대에 주택담보대출을 제공하기 시작했다. 이러한 취약한 금융시장 이외에, 공공조직은 한정된 예산으로 인해 단기 지원에 그쳤다.

부동산은행(Emlak Bankasi) 외에도 1950년 이후 SSK(Social Security for Employee), 1963년 이후 OYAK(군대 기관), 그리고 Bag-Kur(자영업자 사회보장)은 1976년에서 1980년까지 주택융자를 회원들에게 제공했지만 제한된 수입과 인플레이션과 같은 다른 경제적 이유 때문에 더 이상 계속할 수 없었고 전체 15백만 가구에 대한 주택금융의 기여도는 매우 낮았다.

## 2. 주택금융법 이후

터키는 2001년 금융위기 이후 인플레이션과 이자율의 급격한 하락으로 은행들은 재무위험을 고려하여 가계 대출에 관심을 보이기 시작하였으며 전체 신용 중에서 주택담보대출 비중이 급격히 증가했다. 2001년에서 2010년 사이에 주택담보 대출금액은 325백만 달러에서 5억 1천 5백만 달러로 증가했다(1 TL = 2001년 1.44달러, 2010년 1.54달러).

1984년 공공부문과 민간부문에 주택자금을 조달하기 위하여 집단주택 기금(the Mass Housing Fund)이 설립되었다. 2007년 기금을 관리하기 위하여 주택개발청(TOKI)이 설립되었다. 주택개발청은 기금에 자금 제공, 토지 이용 계획수립, 협동조합의 대규모 주택 프로젝트에 대한 대출을 제공하는 역할을 수행하였다. 2001년 말, 집단주택기금은 주택조합에 대한 대출을 중단시켰다.

TOKI는 다양한 계층에 많은 직접 또는 TOKI-부동산회사 파트너십을 통해 주택공급을 계속하였다. 또한 중간 및 저소득층에 대한 주택담보를 제공하였다.

주택 담보대출을 위한 조건으로 우선, 기혼 부모와 성인 자녀는 1회에 한해 주택 대출이 가능, 두 번째, 이미 주택을 소유하고 있거나 주택 대출을 이용한 사람들이 아닐 것 세 번째, 여름 별장이나 2가구 주택이 아닐 것 등을 요구한다. TOKI의 주택 담보대출 기간은 대략 5년에서 10년의 기간이며, 이자율은 공무원 임금인상률과 동일 하게 하였다.

### 제3절 터키 주택의 공급 주체

#### 1. 주택개발청(TOKI, Toplu Konut Idaresi Bakanligi)

터키의 주택 수요는 매일 점차적으로 증가하고 있다. 주택 수요는 인구 성장, 도시화, 도시 변환 등의 사유로 인해 급격히 증가 중이다. GYODER의 “2023년 부동산 문 보고서”에 따르면 2012년부터 2023년까지 12년 동안 756만 가구를 공급할 것을 제안하고 있다. 터키통계청 데이터에 따르면, 터키 전역의 총 건물 수는 19,209,928(약 2천 만)이며 이 건물 중 40%가 허름하고 67%는 정착허가가 없다고 한다. 향후 20년 동안 약 670만 개의 주택이 철거되고 전국적으로 재건축할 예정이다.

TOKI의 임대주택 프로그램은 기존 시장조건 하에서 주택을 소유

할 수 없는 저소득층과 중산층을 대상으로 한다. TOKİ는 주택공급의 15%는 수익공유방식에 의한 기금모금으로 85%는 임대주택 프로그램을 통해 공급하고 있다.

TOKİ의 임대주택사업의 수혜자는 건설 시작단계에서 계약금을 납부하고 상환 계획에 따라 월별로 납입액을 지불한다. 저소득층을 대상으로 한 프로젝트의 경우 월별 할부금은 공공부문 임금지수 또는 생산자물가지수 또는 소비자물가지수 중에 작은 지수로 부과한다. TOKİ의 대출상환 만기는 대상 그룹의 재정 능력에 따라 평균 8-25년으로 설정된다.

저소득층 주택사업은 TOKİ와 가족사회정책부에서 수행하며 TOKİ는 해당 프로젝트의 주택단지를 건설한다. 임대주택 입주자격은 본인, 배우자 및 자녀가 자신의 이름으로 등록된 부동산이 없어야 한다.

저소득층의 신청 가능한 월평균 가구 소득은 3.200TL이다. (이스탄불은 3.700TL). TOKİ 부동산에 대한 수요는 공급을 훨씬 초과한다. 집을 소유하지 않은 모든 시민들은 사회주택을 신청할 권리가 있으나 일반적으로 근로자와 공무원이 가장 큰 혜택을 얻는다.

## 2. 협동조합

1930년대에 설립된 주택조합은 조합원들을 위한 건설협동조합의 형태였다. 1952년에 제정된 사회보장기구로부터 자금을 지원받아 저소득층을 위한 주택을 건설하기 시작하였다, 1969년 협동조합법이 제정되고 경제개발계획이 수립되면서 주택조합도 대규모 주택을 건설하기 시작했다. 협동조합은 지방정부와 상호 협력관계를 유지하면서 활발한 사업을 추진하였다.

이후 1984년 주택단지법이 개정되어 주택조합에게 국유지가 제공되고 주택개발기금으로부터 자금 대출 지원을 받은 협동조합은 1988년

167,514호의 협동조합주택을 건설하였다. 1935년부터 2002년까지 총 69,900개 주택협동조합이 설립되었다.

주택조합은 이후 토지부족 및 토지가격의 상승으로 인하여 주택개발에 어려움을 겪었다. 2001년 주택개발기금이 폐지되고 새로운 정부는 주택조합에 대한 재정 및 금융지원을 중단하였고 이후 협동조합이 주택 공급에 있어서 역할을 지속하는 것이 어려워졌다.

#### 제4절 터키의 주택 공급 현황

##### 1. 주택재고량 및 주택 보급률

<표 4-1> 도시 및 비도시 거주 인구

(단위: 만 명)

구분	계	도시	비도시
2007년	7,058	4,974	2,083
2008년	7,151	5,361	1,790
2009년	7,256	5,480	1,775
2010년	7,372	5,622	1,750
2011년	7,472	5,738	1,733
2012년	7,562	5,844	1,717
2013년	7,666	7,003	663

출처: TUIK(www.tuik.gov.tr), Nufus ve Demografi-Nufus Istatistikleri, 2014

터키의 도시 인구는 2007년 4,974만 명으로 전체 인구 7,058만 명의 70.4%를 차지하였다. 인구의 지속적인 증가로 2013년 전체인구는 7,666

만 명으로 2007년 7,058만 명보다 8.6% 증가하였다. 도시에 거주하는 인구는 2013년 7,003만 명으로 전체 인구의 91.4%에 달했고 비 도시 거주 인구는 663만 명으로 전체의 8.6%에 달했다. 즉, 전체 인구가 8.6% 증가하였으나 도시화 인구는 21% 증가한 것으로 나타났다. 이와 같은 도시화는 도시지역에 대한 주택부족 문제를 야기했다.

한편, 터키 통계청에 따르면 2000년도에 터키의 주택재고량은 약 1,600만 호였으며 그 중 84%가 도시지역에 있었다. 그 중 33%만이 건축허가를 받은 주택이었다. 2001~2003년 사이에 약 550만 주택이 건축허가를 받았다. 2006년부터 매년 50만 호가 건설되었다. 주택건축은 이자율 상승 등의 이유로 2011년에 20%가까이 감소되었다.

2012년도에 약간 증가한 후 2013년도에는 79% 가까이 증가하여 2,200백만 가구에 이르렀다. 2013년도에 30세 이상 인구가 3,800만에서 4,700만 명으로 증가할 것으로 예상되어 주택 수요도 증가가 예상된다. 따라서 주택 수요가 2,500만 가구로 증가될 것으로 예상된다. 따라서 매년 평균 45만 가구의 주택 공급이 필요하다.

GDP 대비 저당대출비율은 2011년 6% 정도로 EU대비 52%에 해당된다. 가구의 전체 부채 대비 저당대출의 비율은 50% 정도이다.

2002~2014년 사이에 주택개발청이 63만 가구를 공급하였는데 그 중 23%가 서민층에게, 40%가 중·저소득층에게, 15%는 슬럼가 정비에, 6%는 재난지역에, 1%는 농촌지역에 공급되었다. 사회주택이 85%에 해당되며 15%는 고소득자에게 공급되었다. 1984~2001년도에 공급된 4.3만 가구에 견줄만한 규모이다. 2005~2014년 사이에 건축분야에서 주택 부문이 차지하는 비율은 75%에 달하고 있다.

터키 전역의 총 주택 수는 약 2천만 호이며 이 중 향후 20년 이내에 약 670만 가구가 철거되고 재건축될 예정이다<sup>8)</sup>.

---

8) [www.toki.gov.kr](http://www.toki.gov.kr)

<표 4-2> EU와 터키의 주택 비율

(단위: %, 호)

구분	자가주택	임차	사회주택	총 사회주택 수
네덜란드	54	11	35	2,400,000
오스트리아	55	20	25	800,000
덴마크	52	17	21	530,000
스웨덴	59	21	20	780,000
영국	70	11	18	3,983,000
프랑스	56	20	17	4,230,000
아일랜드	80	11	8	124,000
독일	46	49	6	1,800,000
헝가리	92	4	4	167,000
터키	67	26	2	536,649

출처: Whitehead and Scanlon(2007: 9), and TUIK(2013).

<표 4-1> EU와 터키의 주택 비율에 의하면 터키는 EU와 비교했을 때 사회주택의 임차인 비율이 상당히 낮은 것으로 나타나고 있다.

<표 4-2> 주거형태에 따르면 가구의 67.3%가 자가 주택에서 거주하며 23.8%가 임차가구, 1.5%는 무상 거주형태로 나타났다. 인구의 7.3%는 주택을 소유하지 않고 있으나 가족이나 친척의 주택에서 거주하는 등의 사유로 임대료를 부담하지 않고 있었다. 임대인의 비율은 이스탄불이 31.5%로 가장 높았다. 자가 점유율은 다른 EU국가들과 비교해서 높은 데 그 원인은 주택 건설비용이 낮고 주택의 질이 낮은데 기인한 것으로 보인다.

<표 4-2> 주거 형태

(단위: 명, %)

구분	계		자가	임차	기숙사	무주택/임차료 미 부담
	인구	비율				
2000년	인구	15,070	10,290	3,604	310	730
	비율	100	68.3	23.9	2	4.8
2011년	인구	19,481	13,099	4,637	299	1,420
	비율	100	67.3	23.8	1.5	7.3

출처: 터키 주택개발청(www.toki.gov.kr)

## 2. 사회주택의 주거실태

사회 주택의 입주대상자는 주택을 소유가 어려운 저소득층과 중산층이다. 주택개발청은 주택단지건설을 하고 입주 신청 및 후속 절차는 사회연대재단에서 수행한다.

터키의 임대주택은 거의 모두 개인의 소유이며 개인이 개발하였다는 점에서 유럽 국가들과 상당한 차이가 있다. 임대주택과 소유자 점유주택과의 물리적 차이는 별로 없다. 임대주택은 크기와 방의 개수가 전체 주택 재고와 유사한 경향이 있다. 임대주택의 90.1%는 3~4개의 방을 보유하고 있는데, 전체주택의 87.1%가 3~4개의 방을 보유하고 있는 것과 비교할 때 유사하다.

주거의 크기도 임대주택과 소유주택 사이에 특별한 차이를 보이지 않으며 임대나 소유주택 모두 51-100㎡가 가장 일반적이다. 건물 유형별로 전체 주택재고가 대부분 아파트(58.9%)이며 임대주택 비율은 79.1%로 더 높은 비율을 차지한다.

임대 주택의 가구유형은 핵가족 또는 최소한 한명의 자녀를 가진 임차인이 70%를 차지하며 전체 재고에서 핵가족은 57.4%를 차지한다. 이 수치는 임차와 소유주가 거주하는 주거지가 터키의 물리적 특성에서 매우 유사하다는 것을 나타낸다. 일반적으로 임대주택 부문의 특성은 전체 주택부문과 유사하지만, 임대주택이 약간 더 작은 방, 아파트 거주자, 더 많은 핵가족이 거주한다.

빈곤층을 대상으로 하는 주택에 대한 만족도가 낮게 나타나고 있다. 집단주택을 공급하여 저렴한 금액으로 공급하기 위한 목적으로 건설되었으므로 대부분 산이나 도심의 외곽에 건설되었다. 주택은 대부분 45m<sup>2</sup> 규모에 방 하나, 거실 하나의 구조로 건설되었는데 최소 4인 가구의 거주에 충분하지 않았다. 많은 민원에 따라 이후에는 방 2개에 거실 하나의 규모로 계획을 변경하였다. 격리된 외곽지역에 집단주택을 건설함으로써 사회경제적인 문제들이 발생되었다.

### 3. 사회주택의 입주자격 및 임대료

터키 사회주택은 3가지 형태로 분류할 수 있다. 첫 번째는 낮은 월세거주를 목적으로 공무원과 근로자를 위해 제공되는 주택이다. 두 번째는 주택개발청이 독자적으로 건설한 장기 또는 공무원의 임금 상승에 연동하여 지불하는 대출과 유사한 모델의 주택이다.

세 번째는 주택개발청과 사회보장국이 협력하여 빈곤층에 공급하는 주택이다. 가장 빈곤한 계층을 위해 공급되는 주택들은 계약금이 없고 이자가 없으며 20년에서 25년간 장기적으로 상환하고 저율의 고정금리 할부(100리라)<sup>9)</sup>가 특징이다.

입주자격은 본인, 배우자 및 자녀가 부동산을 소유하지 않아야 한다.

---

9) TOKI([www.toki.gov.kr](http://www.toki.gov.kr))

월 평균 소득 3,200 리라 이하(이스탄불의 경우 3,700리라 이하)인 가구가 신청 가능하다. 터키의 2015년 기준 최저임금은 1,054 리라인데 저소득 또는 빈곤층을 위한 주택에 입주하기 위해서는 최저임금의 3배 이하의 소득이 있는 자가 해당된다. 공급이 수요에 미치지 못하기 때문에 입주자 선정은 추첨을 통해 결정된다.

TOKİ에서 공급한 빈곤층 주택의  $m^2$ 당 비용은 1.100TL/ $m^2$ , 저소득층 주택은 1.180TL/ $m^2$ , 중간소득 그룹 주택의 판매가격은 1.200TL/ $m^2$ 이고 고급주택의 판매가격은 2.000-15.000TL/ $m^2$ 이다.

#### 4. 사회주택의 공급현황

1984~2002년도에 터키 주택개발청이 건설한 사회주택은 아주 미미했다. 2003~2009년까지 81개주 603개 군 지역에 316,539개의 사회주택을 건설하였다. 2009년 이후 건설된 주택의 85.6%가 사회주택이었다. 2014년도에 615,682개 주택을 건설하였는데 그 중 사회주택은 528,129개로 전체의 85.7%를 차지하였다<sup>10)</sup>.

2003년 이후 주택개발청이 사회적 주택 건설의 중요성을 인식한 이후 사회주택 건설에 박차를 가하고 있다. 2003~2014년도에 528,29개 사회주택이 건설되었고 저소득층 및 중산층에게 249,973개 공급되었고 144,327개가 빈곤계층에 공급되었다. 빈곤계층에 비해 저소득층 및 중산층에게 많은 비율을 공급하였다. 무허가건물(Gecekondu)을 허물고 다시 지은 주택이 90,203개<sup>11)</sup>이다.

주택개발청은 경제적으로 저소득 지역인 동부 지역과 이주민을 받아야 하는 빈곤층을 위한 사회주택을 공급하여 주택문제를 해소하고자 한다. 주택개발청은 2002년까지 95만 가구에 금융지원을 하였고, 4.3만 가구를 건설 공급하였다. 2014년 말부터 64만 가구를 건설하였는데 그

10) M. Fatih Bilal ALODALI, Kamu Politikasi ornegi olarak turkiyede konut politikalarin sekillenmesinde Tokinin rolu, 2014, p298

11) TOKI(www.toki.gov.kr)

중 57.1만 가구, 84.28%가 사회주택이었다.

<표 4-4> 주택개발청의 사회주택 공급 분포

(단위: 호, %)

구분	가구수	비율
저소득층	276,215	40.76
빈곤층	147,506	21.78
불법건축 전환	103,964	15.34
재난주택 복원	37,616	5.56
농촌가구 복원	5,658	0.84
기타	69,690	15.72
계	640,712	100
사회주택 소계	571,022	84.28

출처: 터키 주택개발청(www.toki.gov.tr)

## 제5절 터키 임대주택정책의 문제점

### 1. 중앙정부의 역할

1950년에서 2000년까지 터키에서 공공부문이 적절한 임대주택의 공급자가 되지 못함으로써 통제되지 않은 주택시장은 불법주택과 불건전한 주택(Gecekondu) 건설을 막지 못했다. 이후 중앙정부는 특히 대도시 주변에 주택을 직접 공급하는데 초점을 둔 정책을 실행하였다.

터키 중앙정부는 주택개발청을 통하여 대량의 공적자금을 투입하여 토지를 확보하려고 노력했다. 중앙정부는 빈곤층을 위한 사회주택 건설보다 저소득 및 중간 소득층을 위한 주택건설에 치중하였다. 주택협동조합에 대한 지원을 철회하면서 협동조합에 의한 건설을 위축시켰고 주택개발청에 토지수용권 등 막강한 권한을 부여하면서 민간건설회사가 위축되는 결과를 가져왔다.

## 2. 품질 저하

수익성에 중점을 둔 투자, 낮은 품질의 건축은 대부분 비용과 건축기간만을 고려하고 있고 도시의 특징과 지역에 대한 고려, 도시 주요 청사진에 대한 고려, 건축 지역과 조경, 개인과 공공지역 사이의 균형, 공공장소에 대한 제안 없이 이루어지고 있다. 행정의 주된 목적은 질적인 것보다는 정량적인 것이었다.

도시 형태, 지형, 기후, 문화적 또는 지역적 차이 등은 고려하지 않았다. 터키는 개발도상국으로서 상당한 양의 주택재고가 필요하므로 TOKI는 대규모 주택 공급자로서의 역할을 수행하고 있다. 그러나 TOKI는 환경적, 사회적, 문화적, 경제적 이익과 같은 중요한 문제들을 간과하였다.

## 3. 위치와 디자인 문제

일반적으로 고밀도 단지를 설계하고 모든 단지에서 동일한 유형으로 건축하였다. 단지설계가 부실하고 같은 유형의 디자인으로 건축하였으며 도시 교통시스템과의 연계시스템에 대한 고려를 하지 않은 채 공급되었다. 가장 중요한 이유는 TOKI가 자유롭게 토지수용이 가능한 지역에 주택을 건설하여 공급하였기 때문이다.

TOKI는 주택부족 문제를 해결하기 위해 도시 외곽지역의 녹지를 훼손하고 주택을 건설하였다. 이스탄불을 포함한 터키의 대규모 도시에서 TOKI가 건설한 주택은 도심에서 먼 곳에 위치함으로써 매우 긴 통근 시간이 필요하게 됐다.

2008년 5월 TOKI에서 이스탄불의 Küçükçekmece 지구에 60,000가구 아파트 규모, 20만명의 신도시를 40억 달러의 비용으로 건설하면서 숲이 우거지고 가파른 지형에 고도 제한도 없이 건설되었다.

#### 4. 주요 행위자 및 이해관계자의 참여 결여

정부, 지방자치단체, 건설 관료, 사용자, 고객, 투자자, 도시계획가, 부동산 개발업자, 디자이너, 도급업자 등과 같은 행위자 간에 상호작용이 없었다. 불법 주거 지역에 대한 재생사업의 진행 과정에서 지역주민의 참여는 없었다.

또한, 역사적 유적지역의 주택의 재활 및 갱신과 관련하여 정부는 사전 협의 또는 합의 추구 노력 없이 공동체와 이해관계인에게 단지 일방적으로 통지하는데 그쳤다.

이스탄불을 중심으로한 도시 재생 프로젝트의 목표가 불건전한 주택의 재개발이지만 기존 거주자는 정책형성의 참여자가 아닌 정책의 대상에 불과했다. TOKI가 도시외곽에 건설하는 지역에 거주하는 사람들을 포함하여 불법 주택지구에서 거주하는 세입자들은 강제이주의 대상이 되었다.

새로운 주택 단지는 시내의 중심부나 사업장과는 완전히 분리되었기 때문에 그 사람들은 경제적으로 생활에 곤란을 겪고 있다. 많은 사람들이 부적정한 위치 때문에 의료 서비스와 같은 기본적인 편의 시설을 이용할 수 없었다.

EU 회원국의 사회주택 공급과 연계된 주요 도시재생 이슈는 지속 가능한 지역사회를 만들기 위한 정책실행, 환경친화 증진, 에너지 효율성 개선, 노후 주택 개선 등이다. EU 국가에서 사회주택의 주도적 행위자는 지역차원에서 사회적, 사적 및 공적인 행위자가 협력하며 일하는데 있다.

반면에 터키는 TOKI가 빈민층을 위한 사회 주택을 제공하지만 사전에 필요성을 정확히 예측하지 못한 채 공급하고 있다.

## 제5장 우리나라 공공임대주택정책의 문제점 및 개선방안

### 제1절 공공임대주택정책의 문제점

#### 1. 재정부담

<표 5-1> 공공임대주택 국가부담 예산

(단위: %, 억 원)

구분		2012년	2013년	2014년	2015년		
계	계	50,535	68,815	70,048	78,810		
	출자	8,816	10,500	13,099	12,518		
	용자	41,719	58,315	56,949	66,292		
건설 임대	소계	소계	42,777	41,567	49,565	44,433	
		출자	6,890	6,370	9,120	7,437	
		용자	35,887	35,197	40,445	36,996	
	행복	출자(30)	-	19	1,332	3,721	
		용자(40)	-	39	2,651	6,288	
	영구	출자(85)	4,014	2,246	1,754	1,571	
	국민	출자(30)	2,876	4,105	6,034	2,145	
		용자(40)	6,067	10,533	12,815	7,173	
	분양전환	용자(호당)	29,820	24,625	24,979	23,535	
	매입 · 전세	소계	소계	7,758	27,248	20,483	34,377
			출자	1,926	4,130	3,979	5,081
			용자	5,832	23,118	16,504	29,296
매입		출자(45)	1,926	4,130	3,979	5,081	
		용자(50)	-	-	-	5,511	
전세		용자(95)	5,832	23,118	16,504	23,785	

주: 2012~2014년 매입임대 용자 예산은 국민임대 용자예산에 포함, 출자는 일반회계 전입금, 용자는 주택도시기금

출처: 감사원, 취약계층 주거공급 및 관리실태 감사보고서, 2017

<표 5-1>에 따르면 공공임대주택 국가부담 예산은 2012년 5조 535억원에서 2013년 6조 8,815억 원 2014년 7조 48억 원, 2014년도 7조 810억 원으로 지속적으로 증가하고 있다.

또한, 공공임대주택은 주로 관련 법령에 근거하여 정부재정이나 국민주택기금으로 공급되었으며 건설공급이 대다수였다. LH공사는 공공임대주택의 상당히 높은 비중을 공급해왔다. 이로 인해 LH공사의 부담이 가중되었다. 부채가 증가하고 재무구조가 악화되고 있어 향후 공공임대주택의 공급에 차질이 발생할 가능성이 있다.

2014년 말 현재 LH의 총 부채는 137.9조원이며 이 중 임대주택 사업 부채는 55.3조원으로 전체 부채의 40%를 차지하고 있다. 임대주택 사업 부채 중 기금부채가 29.3조원으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며 비금융부채 중 임대보증금이 15.2조원으로 나타났다.

<표 5-2> LH 공공임대주택 부채현황<sup>12)</sup>

(단위: 조원)

자산	총부채	금융부채			비 금융부채				자본
		소계	기금	사채	소계	임대보증금	분양선수금	원가충당부채 등	
73.9	55.3	38.4	29.3	9.1	16.8	15.2	0.03	1.6	18.6

출처: LH 내부자료

12) 김근용 외 3명, 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구, 2015, P83.

<표 5-3> LH 당기손익 추이<sup>13)</sup>

(단위: 억 원)

연도	2011년	2012년	2013년	2014년
당기순손실	6,188	7,271	7,057	8,621

출처: LH 내부자료

임대주택사업의 손실은 2011년 6,188억 원에서 2014년 8,621억 원으로 시간이 경과함에 따라 증가하는 경향을 보이고 있다. 임대료 수입에 비하여 많은 비용을 투입하여야 하는 구조이므로 부채 증가를 피할 수 없다. 토지비용과 건축비를 조달하기 위하여 금융부채가 증가한다.

<표 5-4> 연도별 임대료 인상 추이

(단위: %)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
인상률	2.3	0.6	1.3	-	-	4.8	3.9	4.8	4.8	4.8

출처: LH 내부출처

임대료가 시세보다 저렴하게 공급되고 있고 임대료 인상에 제약이 존재하므로 임대료 수익으로 부채를 감당하기 어려운 문제점을 가지고 있다.

## 2. 일관성 있는 법체계 부족

공공임대주택 관련 법령은 1984년 「임대주택건설촉진법」 제정 이후 수많은 법령의 변경으로 인하여 복잡하고 일관성이 없었다. 공공임대주택의 공급에 대하여 「임대주택건설촉진법」이 규정하고 있다가

13) 전계 논문, P84.

「임대주택법」과 「주택법」으로 개정 또는 변경되었다.

임대주택의 배분 및 관리와 관련해서 「임대주택법」이 외에 필요할 때마다 「주택법」, 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」, 「주택법」에 의거한 주택공급에 관한 규칙, 「도시 및 주거환경 정비법」 등 관련 개별법 및 임대주택관련행정지침 등에 분산되어 있다.

최근 「공공주택건설 등에 관한 특별법」이 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택 특별법」으로 분리되었다. 위와 같이 각 법령에 입주자 자격, 임대료, 임대기간 등에 대하여 정하고 있으므로 복잡한 체계를 가지고 있다.

### 3. 수요자 요구에 부응하지 못한 공급

양적이 측면에서 공공임대주택의 공급은 성과를 거두었다고 볼 수 있다. 그러나 주택의 면적, 품질, 주변 환경, 관리 수준 등 실질적으로 저소득층 및 서민의 인간다운 삶을 영위할 수 있도록 하는데 미흡한 면이 많았다고 볼 수 있다. 수요자의 요구에 부응하는 맞춤형 주택 공급이 미흡했다고 판단된다.

### 4. 관리상 문제

공공임대주택은 건축 후 장기간 경과하면서 물리적으로 노후화가 빠르게 진행되고 있다. 따라서 주택 내부 및 외부에 대한 수선, 노후 주택의 재건축이 요구된다. 그런데 공공임대주택의 경우 장기 수선비용을 공공기관이 부담해야 하는 문제가 발생한다. 물리적 요인 외에도 생활 관리에 문제가 발생하기도 한다.

## 제2절 임대주택정책의 개선방안 및 정책제언

### 1. 지방자치단체의 참여 확대

그동안 중앙정부 위주의 공급으로 인하여 토지주택공사의 재정적 부담이 가중되고 있는 것이 현실이다. 지방자치단체가 참여를 꺼리는 이유는 재정부담 때문이다.

그동안 공공임대주택정책은 건설공급 위주에서 매입임대, 전세임대 등 다양한 방식으로 공급을 전환하고 있다. 중앙정부의 예산에 의한 직접적 공급 외에 지방자치단체별 프로그램을 운영할 필요성이 제기된다.

<표 5-5> 지방자치단체 공급 공공임대주택 재고 현황

(단위: 호, %)

구분	계	영구임대	50년 임대	국민임대	10년임대	5년임대
재고량	242,556	51,432	81,594	33,467	4,990	2,912
비중(%)	100	21.2	33.6	13.9	2	1.2

구분	사원임대	장기전세	전세임대	기존주택 매입임대	행복주택
재고량	210	30,543	17,925	18,610	873
비중(%)	0.1	12.6	7.4	7.7	0.3

출처: 국토교통부 통계누리, 2017

지방자치단체에 의해 공급된 공공임대주택은 <표 5-5> 자치단체 공급 공공임대주택 재고현황과 같다. 50년 임대주택이 81,594 가구로 33.6%를 차지하고 있으며, 영구임대주택이 51,432 가구로 21.2%를 차지하고 있다. 국민임대주택이 33,467 가구로 13.9%, 장기전세가 12.6%의 분포를 보이고 있다. 전체적으로 영구임대주택과 50년 임대주택이

전체의 54,8%로 상대적으로 많이 공급된 것을 확인할 수 있다.

공공임대주택 공급에서 지방자치단체의 역할을 확대할 필요가 있으나 현실적으로 재정부담 때문에 참여가 쉽지 않은 상황이다. 지방자치단체가 적극적으로 공급하기 위해서는 사업비 부담이 적어야 한다. 재정상황이 열악한 지방자치단체의 경우 적극적인 사업 참여가 어려운 실정이다.

지방자치단체가 공공임대주택 공급하고자 하는 의사가 있다고 하더라도 지역 주민들의 님비현상에 의한 반대로 제대로 추진하지 못하는 사례가 많이 나타나고 있다. 임대주택 공급으로 인근 주택 가격하락을 우려한 주민들의 반대 민원 때문에 사업을 시작조차 하지 못하는 경우가 많다. 지방자치단체의 경우 임대주택의 관리와 수선유지 등 관리 업무가 지자체의 부담으로 작용할 수 있다.

지자체가 주도적으로 임대주택의 공급을 확대할 수 있도록 유인할 필요가 있으며 지방재정이 나은 지자체에서는 독자적으로 주거복지 향상을 위해서 여러 가지 프로그램을 운영하고 있다.

예를 들어 경기도의 경우 경기도형 행복주택<sup>14)</sup>이라는 프로그램을 운영하고 있다. 경기도 행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 청년주거비 부담 경감을 위해 대중교통이 편리하며 직주 근접이 가능한 부지를 활용하여 저렴하게 공급하고 있다. 경기도형 행복주택은 임대료 지원 뿐 만 아니라 신혼 가구의 전용공간 확대 등을 통한 공동체 활성화에 그 목표를 두고 있다.

보증금 지원사업은 경기도가 청년층의 주거안정을 위해 표준임대보증금<sup>15)</sup>의 대출이자를 지원하는 사업으로 전국에서 최초로 시행하는

---

14) 경기도시공사 홈페이지(www.ddabokhouse.co.kr)

15) 표준임대보증금이란 경기도형 행복주택 및 행복주택의 임대조건은 임대보증금(50%)과 월 임대료(50%)로 구성되며 이 중 임대보증금(50%)를 표준임대보증금이라 한다.

주택금융 상품이다. 2020년까지 1만 호의 따복하우스를 건립할 계획이다. 분야별 건립세대수는 신혼부부 5,000호, 사회초년생·대학생·산단근로자 3,000호, 고령자 등 2,000호이다. 따복하우스 1만호 건립 및 운영에는 건설비 1조2000억 원, 임대료 5,372억 원 등 총 1조 7372억원이 투입될 예정이다.

서울시 역세권 2030 청년주택사업은 서울시가 3년간 한시적으로 역세권 민간 토지 용도지역을 상향하고 절차를 간소화 하며 세제혜택 등을 지원하는 대신 민간사업자가 주거면적 100%를 임대주택으로 지어 청년에게 입주 우선권을 주는 사업이다.

역세권 2030 청년주택<sup>16)</sup>은 25,852호 규모로 2016년 착수에 들어갔다. 이 사업은 주거공간 제공에서 더 나아가 같은 건물 안에 창업지원센터, 교육시설, 동연 전시장 같은 다양한 청년 커뮤니티 시설을 설치하여 「2020 서울형 청년보장」의 4대분야(살자리, 일자리, 설자리, 놀자리)가 공존하는 청년마을로 조성하고 이를 거점으로 낙후됐던 역세권에 활력을 불어넣고 지역경제를 활성화한다는 목표를 세우고 있다.

위의 사례처럼 각 지방자치단체가 재정상황, 지역의 특성, 거주자 실태 분석, 소득수준을 고려한 자체 프로그램을 개발하여 저소득층, 1인가구, 노인가구 등 특성가구의 주거안정을 위한 주택공급이 필요하다.

## 2. 민간의 참여 확대

NGO 등 민간을 활용하여 공급방식과 공급주체를 다양화하는 것이 필요하다. 중앙정부, 지방정부, 민간 등 공급 주체 간 협력을 통한 공급의 변화를 꾀하여야 한다.

현재 정부의 직접적인 재정투입 없이 기금 및 세제지원 등을 통한 민간참여 확대로 무주택 서민을 위한 임대주택 공급 확대하기 위하여

16) 서울시, 역세권 2030 청년주택 공급방안, 2016.

현재 공공임대리츠 등 사업을 추진하고 있다.

<표 5-6> 공공임대주택리츠 공공임대주택 공급계획

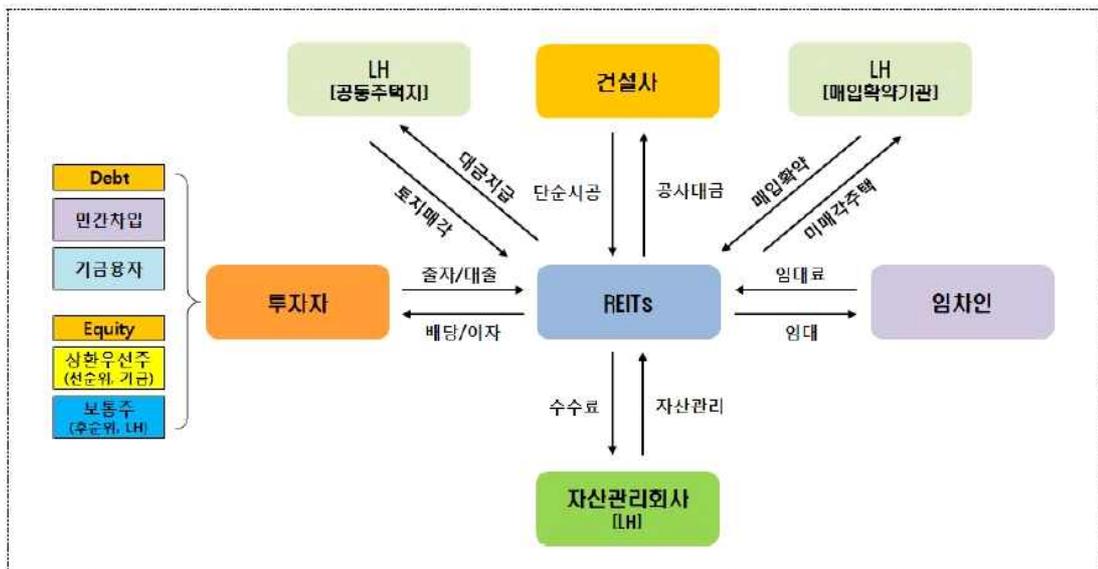
(단위: 만호)

구분	'14년	'15년	'16년	'17년	합계
현재	1.2만	1.7만	1.6만	1.5만	6.0만호
변경	1.2만	1.7만	1.8만(0.2만↑)	2.0만(0.5만↑)	6.7만호(0.7만↑)

출처: 국토교통부 주택업무편람, 2017

정부는 공공임대주택리츠를 통한 10년 공공임대주택을 2014년부터 2017년까지 당초 6만호 공급에서 6.7만호로 공급할 계획이다. 공공임대주택리츠는 LH와 주택기금이 리츠를 설립한 후 민간자금의 참여를 유도하는 것으로 민간자금 35%, 기금 33% (출자 8% / 용자 25%), LH 2%, 임대보증금 30% 비율로 조달된다.

<그림 5-1> 공공임대주택리츠의 사업구조도



출처: LH공사

리츠가 LH공사의 공동주택지를 매입한 후 임대주택을 건설한 후 임차인에게 공급한 후 10년 임대 후 분양으로 전환하여 청산한다. LH 공사는 미분양주택에 대하여 매입확약을 한다. 자산관리회사는 임대주택의 자산을 관리한다.

LH공사에서 매입확약을 하므로 사업을 추진하기가 용이하나 부동산 경기 침체로 미분양이 증가하는 경우에는 매입 자금 부담이 될 가능성이 있다.

이와 같이 LH의 출자 비율이 낮아짐에 따라 자금 부담이 줄어들 수 있고 민간참여자가 기대하는 수익이 예상되어 리츠를 통한 임대주택공급이 가능할 것으로 보인다.

민간의 투자 경로 다양화 및 건설·운영 리스크 완화 방안을 마련하여 재무적 투자자의 투자를 활성화함으로써 부족한 기금 재원의 한계를 극복하고 사업을 지속적으로 추진할 수 있는 기반을 마련할 필요가 있다.

### 3. 수요자 특성에 따른 공급

공공임대의 수요자는 기존에 무주택 저소득층 뿐 만 아니라 신혼 부부, 대학생, 고령자 등 다양하다. 따라서 각 수요자의 특성에 맞는 주택의 공급이 필요하다.

최근 출산율 감소로 인한 인구 감소 경향과, 도시화로 인한 도시와 지방 격차확대, 미혼·사별, 고령화 등 다양한 사유로 인한 1인 가구가 급증하고 있는 것이 현실이다.

<표 5-7> 가구원수 비율

구분	비율(%)
1인 가구	27.9
장애인이 있는 가구	5.8
기초생활 수급 가구	3.4
청년가구	13.0
신혼부부	7.7
고령가구	21.0
저소득가구	40.7

출처: 국토교통부, 2017 주거실태 조사

국토교통부 2017년 주거실태조사 결과는 <표 5-7> 가구원수 비율에 따르면 전국의 1인 가구 비율은 점차 증가하는 추세로 2017년 전체 가구의 27.9%를 차지하고 있으며 2017년 1인가구의 지역별 분포 비율은 서울이 21.1% 경기 19.7%, 인천 4.6% 등 수도권이 전체 1인가구의 45.4%를 차지하고 있다.

또한 2017년 고령가구는 전체 가구 중 21%를 차지하고 있다. 2017년 전체가구 중 장애인가구수는 5.8%에 달하고 있다. 지역별로는 서울이 전체 장애인가구 수 중 19.5%를 차지하여 가장 높게 나타났으며 경기도가 23.3%, 부산 5.9%, 경남 6.6%의 분포를 보였으며 제주도가 1.2%로 가장 낮게 나타났다.

따라서 공급계획 수립 시 취약계층 및 서민의 소득, 주거 소요 수준 등을 고려하여야 하며 주택 유형별, 지역별 현황과 변화 양상을 고려하여야 한다. 공공임대주택의 공급도 이러한 변화 추세에 반응하여 1인 가구, 노인 가구, 장애인 가구의 요구 특성에 부합하도록 하여야 한다.

지역별로 가구 수가 증가하는 지역에 대해서는 임대주택의 공급을 확대할 필요가 있으며 가구 수가 감소하는 지역에 대해서는 공급을 감소시킬 필요가 있다.

최근 1인 가구, 고령 가구, 청년가구 등의 증가가 두드러지게 나타나면서 공급량과 주택의 크기, 다양한 형태의 주택의 공급이 필요할 것으로 보인다. 향후 노인 가구는 지속적으로 증가할 것이 예상되고 있다. 이에 따라 노인 가구에 대한 수요를 예측하고 그에 부합하는 임대주택의 공급 계획을 수립해야할 것이다.

#### 4. 법적 통일성 및 일관성

공공임대주택에 대한 체계적인 법적 정비를 통해 안정적인 공급을 위한 공공의 제도적 기능을 보완하여야 할 것이다. 공공임대주택과 관련된 법령을 정비하여 체계화한 법령의 정비가 필요하다.

#### 5. 노후 임대주택 등 관리시스템 정비

서민의 주거안정을 위해 공공임대주택의 공급을 지속적으로 증가시켜왔다. 이에 따라 공공임대주택 재고는 135.7만 가구에 달하고 있다. 그런데 임대주택을 새로 건설하여 공급하는데 역점을 두었으나 초기에 건설된 공공임대주택의 경우 시설이 노후화 되어 이를 관리하는 문제가 발생하였다.

1990년대 처음 공급된 영구임대주택은 30년 가까이 지났기 때문에 노후주택에 대한 관리가 중요한 문제로 대두된다. 임대주택은 「임대주택건설촉진법」에 이어 「임대주택법」의 적용을 받은 후 「공공주택특별법」에 따라 관리되고 있다.

공공주택의 관리는 대부분 주택의 시설 관리에 치중하여 온 것이 사실이다. 공공임대주택에 대한 물적 관리도 중요하지만 자산관리와

입주자에 대한 지원도 고려해야할 중요한 사항이다. 즉, 정부 재정으로 공급된 공공임대주택은 국가의 자산으로서의 성격을 지니고 있으므로 이것을 저소득층의 주거안정이라는 정책목표를 달성하기 위하여 체계적으로 관리할 필요성이 제기된다.

따라서 공공임대주택의 자산관리는 재고관리, 입주자 특성, 입주자의 요구 사항, 합리적 운영 등을 포함하는 개념으로 볼 수 있다. 우리나라의 공공임대주택은 영구임대주택, 50년 장기임대주택, 국민임대주택 등 다양한 형태의 주택이 존재하고 있으므로 주택의 재고관리를 위해서는 임대주택의 총계 뿐 만 아니라 선호하는 주택에 대한 데이터 관리가 필요하다.

또한 임대주택의 건설 후 경과연수 파악도 중요하다. 향후 노후화에 대처하기 위해 필요하다. 노후화는 단지 경과 연수에 따라 일률적으로 판단할 것이 아니라 관리의 정도에 따라 경과연수에 비해 잘 관리된 주택도 있고 경과연수는 많지 않지만 관리되지 않은 경우 노후 건물이 될 수도 있다.

## 제6장 결론

임대주택정책은 저소득층의 안정적인 주거환경을 제공함으로써 사회복지국가 실현을 위한 정책 수단이다. 산업화에 따른 도시화 현상으로 도시지역에 주택 부족 문제가 발생하였고 정부는 공공임대주택의 건설을 통한 공급으로 주거부족 문제 해결에 노력해왔고 양적인 공급 측면에서 주거안정에 기여했다고 볼 수 있다.

「임대주택건설촉진법」이 1984년 12월 31일 제정된 이후 「임대주택법」으로 변경과 개정을 거쳐 현재 「공공주택특별법」이 규율하고 있다. 공공임대주택의 공급계획은 주로 중앙정부 중심으로 수립되고 있으며 임대주택의 장기적인 목표수준과 계획은 장기주택종합계획에 따라 수립된다.

우리나라 주택보급률은 2016년 현재 전체가구 수는 1936.7만 가구이며 주택 수는 1987.7만 호로 102.6%로 나타났으며 2016년 말 현재 공공임대주택은 135.7만호이다. 10년 이상 장기임대주택의 재고는 125.6만 호로 장기공공임대주택의 재고비율은 2016년 6.3%로 EU 평균 9.4%보다 낮다.

영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 10년/5년 임대주택, 장기전세주택, 사원임대주택 등 유형별로 소득기준 및 자산 기준 등에 따라 입주자격이 다르다. 입주자의 거주실태조사 결과 공공임대주택에 대한 만족도는 82.8%가 대체로 만족 또는 매우만족하다고 응답하였다.

터키는 개인 임대가 대부분이고 국가가 임대주택의 공급에 개입하지 않다가 최근에 사회주택 건설에 관심을 보이기 시작했다. 주택금융법 제정 이후 사회주택에 대한 금융지원이 증가하였고 주로 주택개발청에 의해 사회주택이 공급되었다. 그러나 양적 공급에 치중하여 품질 저하, 위치나 디자인의 고려, 이해관계자의 참여가 부족했다.

우리나라의 공공임대주택정책은 국가가 재정으로 임대주택을 건설하여 공급하는 구조로 인하여 재정 부담이 가중되고 있어 지방자치단체 및 민간의 참여 확대를 유도하여 재정 부담을 완화할 필요가 있다. 또한 공공임대주택 관련 법령을 일관성 있는 체계로 정비하고 노후화된 임대주택의 관리의 개선이 필요하다.

## 참 고 문 헌

1. 이중근, 임대주택정책론, 나남출판사, 2004, P33.
2. 염돈민, “저소득층 주거수준의 향상과 임대주택의 공급”, 「주택 정보」, 1984, p79
3. 이창석, 「주거복지의 이해」, 형설출판사, 2008, p570.
4. 석은희, 공공임대주택 입주자 편의 개선방안에 관한 연구, 2011, 명지대학교 석사학위논문, p10-11.
5. 조문현, 「주택정책론」, 송설사, 2011, p103.
6. 김근용 외 3명, 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구, 2015, P83-84.
7. 서울시, 역세권 2030 청년주택 공급방안, 2016.
9. 국토교통부, 주택업무편람
10. 국토교통 통계누리
11. Keyder, Ç. (2005) Globalization and social exclusion in Istanbul. International journal of urban and regional research p124.
12. ~Bayraktar, Ekonomik Arastirmalar Merkezi, Ankara. Gecekondu ve kentsel yenileme, 2007, p45
13. M. Fatih Bilal ALODALI, Kamu Politikasi ornegi olarak turkiyede konut politikalarin sekillenmesinde Tokinin rolu, 2014, p298