

GRI  
Makes a Better Future for Korea

# 새로운 길을 찾는 공공임대주택

- 작성 봉인식 / 공간도시연구실 선임연구위원  
(pong@gri.re.kr, 031-250-3279)  
최혜진 / 공감도시연구실 연구원

## 목 차

---

- 쟁점과 대안
- I. 문제제기
- II. 새로운 방향과 전략
- III. 시사점

- 「이슈 & 진단」은 특정분야의 정책제안이나 정책아이디어를 시의성 있게 제시하여 정책의 방향설정과 실현에 도움을 주고자 작성된 자료입니다.
- 「이슈 & 진단」에 게재된 내용은 경기연구원의 공식견해와 다를 수 있음을 밝힙니다.

“... 모든 사람들이 건강하고 안전하며  
안정적이고 이용하기 쉽고 부담할 수 있는  
적절한 주거(기본적인 서비스, 편의시설과  
오락시설, 그리고 세입자의 법적 안정과  
주거상의 차별로 부터의 해방을 포함한)를  
확보할 수 있도록 해야 한다.”

- 『인간정주에 관한 이스탄불 선언』,  
UN-HABITAT II, 1996.6.3-14. -

## 쟁점과 대안

2016년 현재 공공임대주택 재고는 135.8만호로 전세 가구의 7.0%가 이곳에 거주하고 있다. 한국보다 재고가 많고 거주율이 높은 나라는 프랑스, 영국, 네덜란드 정도 꼽을 수 있다. 지난 반세기 동안 정권에 따라 부침이 있었지만 꾸준히 성장하며 서민을 위한 저렴한 임대주택으로 자리매김한 결과로 보인다.

그런데, 향후에도 이런 임대주택의 공급을 유지시키거나 혹은 이를 확대하려 한다면 기존 체계의 재구조화는 피할 수 없어 보인다. 인구·가구 구조의 변화, 저성장, 주택의 양적 안정과 수요 다변화 등 공공임대주택 정책을 둘러싼 환경과 조건이 빠르게 변화하고 있기 때문이다. 또한 재정투자의 취약성이 커지고, 공공시행자의 재무구조가 악화되며 고비용화와 공간적 사회적 수급불균형 심화, 지역시장의 저항 등 중앙정부 주도 기존 공급체계의 한계가 보다 뚜렷해지는 이유도 있다. 민간영역에서 출발한 다양한 시도가 예전과는 다르게 늘어나는 것도 변화를 요구하는 또 다른 동인이다.

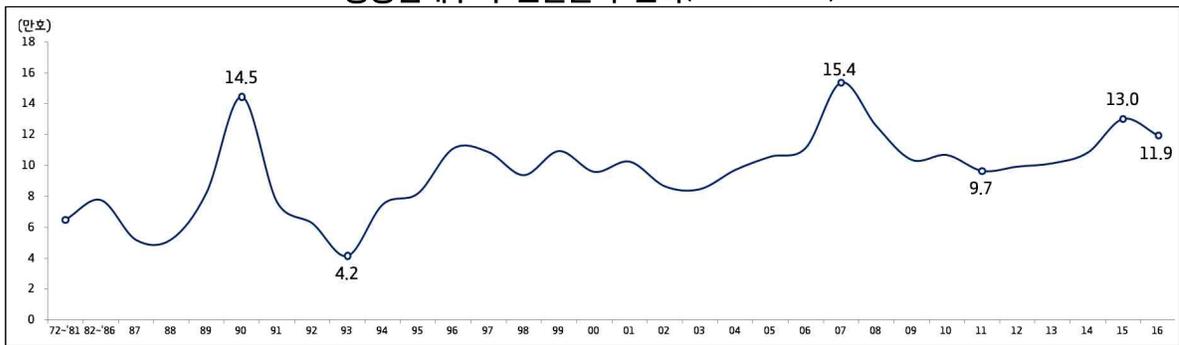
그러면 변화하는 환경에 대응하며 기존 공급체계의 내적 한계를 극복하기 위해서는 어떻게 해야 할 것인가? 우선 주택정책의 지방화와 민간 참여 확대를 전제로 공급체계를 재구조화하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 이는 중앙정부, 공공주도 '공공임대주택' 공급에서 지방정부 주도로 공급계획이 수립되고 실현되며 비영리 등 민간 공급주체의 참여와 민간재원을 활용할 수 있는 새로운 임대주택 공급 체계로의 전환을 의미한다. 이를 위해 현재 「공공주택 특별법」의 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」의 공공지원민간임대주택 그리고 지역 차원에서 추진되고 있는 사회임대주택과 같은 공익적 주택에 대한 내용을 통합하여 발전시키고 공공의 지원 유무와 상관없이 영리 목적의 민간임대주택에 대한 사항은 기존 주택법 등으로 이관하는 방안을 고려할 수 있다. 이와 더불어 택지개발 등을 통해 도시외곽에 공공임대주택을 대량으로 공급하는 방식에서 수요가 있는 도심에 공급을 확대하고 중소규모로 다양한 유형을 공급하는 노력을 증대해야 할 것이다. 경기도의 경우, 새로운 환경과 수요 변화에 대응하기 위해 자체 역량을 강화하고 사회적 경제주체 등 민간시행자 육성과 이를 통해 중소규모 지역주택시장의 활성화를 유도하는 정책을 선도할 필요가 있다.

# I. 문제제기

## 지난 반세기 동안 공공임대주택은 꾸준히 성장

- 1963년 「공영주택법」 제정 이후 지금까지 관련주체들의 부단한 노력의 결과로 2016년 현재 135.8만호의 공공임대주택을 보유
  - 공공임대주택 건설은 1989년에 영구임대주택이 도입되며 급격히 증가했으나 이후 1993년까지 감소하다 1996년~2006년 동안 매년 8~11만호가 공급됨
    - 최초의 공공임대주택은 1971년 대한주택공사가 건설한 임대주택으로 볼 수 있으나 본질적으로는 1989년 영구임대주택 도입으로 시작
  - 2000년대 이후 공공임대주택은 서민 주거안정을 위한 정책의 우선순위가 되었으며 노무현 정부(2003-2008)에 의해 국민임대주택 공급정책이 강하게 추진된 결과, 2007년에는 역대 가장 많은 15.4만호가 공급됨
    - 이후 2011년까지 감소하다 2012년부터 증가해 2016년에는 11.9만호가 공급

<공공임대주택 건설실적 변화(1972-2016)>

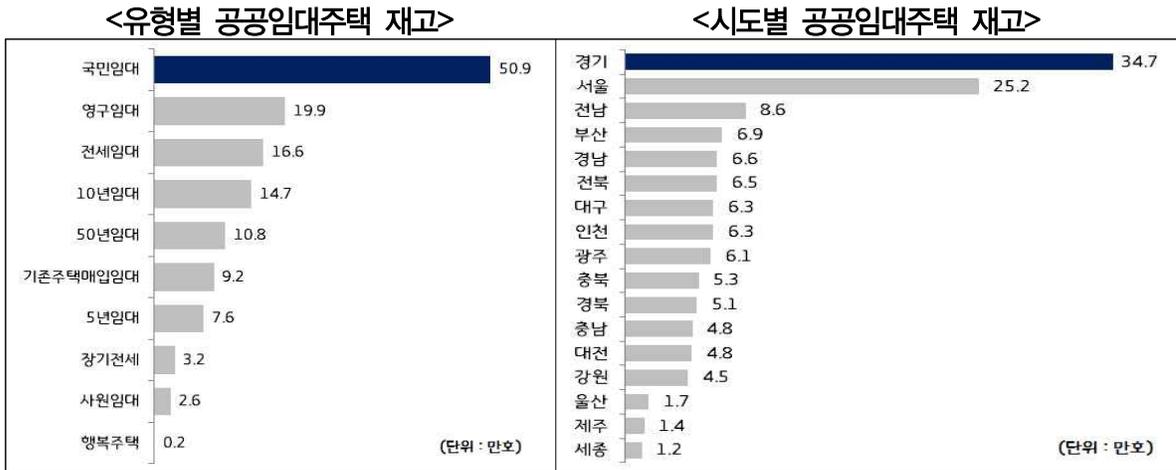


주 : 1972년~2006년까지는 이종권 외(2013:p.14) 자료 참고

자료 : 국토교통부(각년도). 임대주택통계.

- 전체 재고 가운데 국민임대주택이 50.9만호(37.5%)로 가장 큰 비중을 차지하며 지역적으로는 경기도(34.7만호, 25.6%)에 가장 많은 공공임대주택이 공급됨
  - 영구임대주택은 30년 동안 19.9만호(14.7%) 정도 공급된 반면, 2005년부터 시작된 전세임대주택 재고는 16.6만호(12.2%)로 지속적인 증가세를 보임

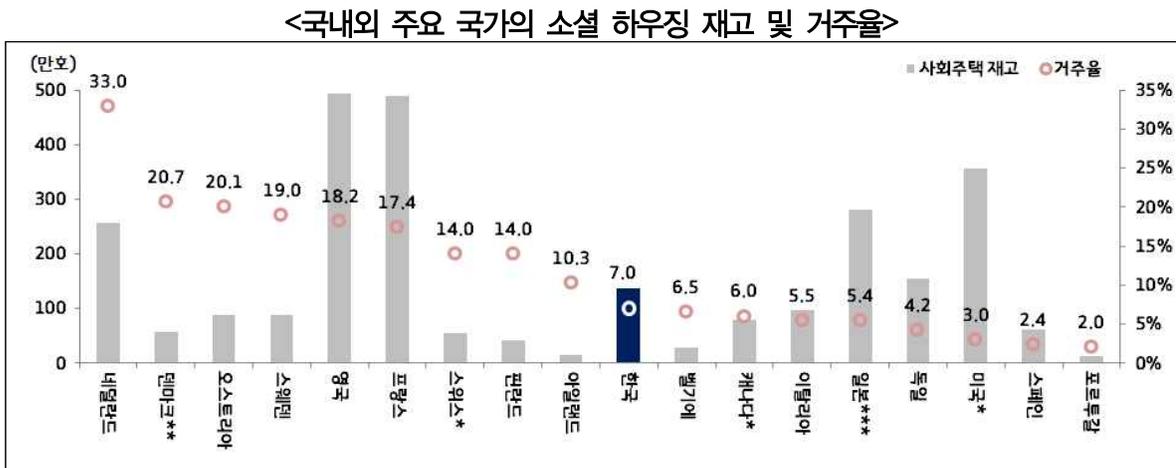
- 경기도 다음으로 서울 25.2만호, 전남 8.6만호, 부산 6.9만호, 경남 6.6만호, 전북 6.5만호 등의 순으로 재고 수준이 높게 나타남



자료 : 국토교통부(2016). 임대주택통계.

○ 소셜 하우스(social housing) 정책을 추진하는 주요국들과 양적 수준을 비교하면, 한국은 다른 나라에 비해 크게 뒤지지 않는 수준

- 한국은 프랑스, 영국, 미국, 일본, 네덜란드, 독일 다음으로 많은 임대주택을 보유하고 있으며 거주율은 7.0%(2016)로 세계에서 10번째 수준
- 재고와 거주율을 동시에 고려하면 한국은 프랑스, 영국, 네덜란드 다음 수준



\* 미국, 스위스, 캐나다 : 오르나 로젠펠트(2017). 『UNECE 지역의 사회주택: 모델, 경향, 과제』, 사회주택포럼(역), (사)새로운사회를여는연구원, (사)한국도시연구소, p.33-34 참고  
 \*\* 덴마크 : 덴마크 통계청 『Statistical Yearbook 2014』 참고  
 \*\*\* 일본 : 일본 통계청 2013년 公營・都市再生機構(UR) 참고  
 자료 : HOUSING EUROPE(2015) 『The State of Housing in the EU 2015』; 국토교통부. 임대주택통계(2016); 통계청. 인구주택총조사(2016).

□ 공공임대주택 정책은 전체 가구의 2/3정도를 대상으로 하지만 실제 입주 계층의 72.2%(2012)가 소득 4분위 이하로 저소득층이 대다수를 차지

○ 현재 공급되는 공공임대주택은 7가지 유형으로 구분되며 일반적으로 전체 가구의 2/3 정도까지를 사회적 수요층으로 보고 정책의 필요에 따라 가구특성별로 소득기준을 완화하고 있음

- 영구임대, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대주택은 전년도 도시근로자 월평균소득 50% 이하(2분위 이하), 국민임대(전용 60㎡이하), 장기전세, 미분양·부도 매입임대주택은 전년도 도시근로자 월평균소득 70% 이하 계층을 주된 대상으로 공급함
- 분양전환공공임대주택(5년, 10년, 분납임대)의 경우, 일반적으로 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하 가구를 대상으로 함
- 입주자의 특성, 선정순위, 공급 주택의 면적 등의 조건에 따라 국민임대는 최대 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하(6분위 이하)까지, 장기전세, 미분양, 부도, 재개발·재건축 매입임대주택은 120% 이하까지 신청 가능함
- 영구임대와 전세임대는 특정 계층(국가유공자, 신혼부부, 장애인 등)에 대해 위의 소득기준을 70%에서 최대 150%까지 완화해주고 있음

○ 실제 입주한 소득계층은 1~2분위가 41.1%로 가장 많고 3~4분위(31.1%), 5~6분위(19.2%) 순으로 나타남<sup>1)</sup>

- 소득 1~2분위 계층을 주 입주대상으로 하는 영구임대, 기존주택매입 임대, 기존주택전세 임대주택의 경우 1~2분위 가구 비율이 각각 83.6%, 67.1%, 40.5%로 나타남

1) 국토해양부가 임대주택에 거주하는 6만 가구(공공임대 4.5만, 일반 임차 1.5만)를 대상으로 실시한 '공공임대주택거주자 구 주거실태조사(2012)' 자료를 재구성함

<공공임대주택 유형별 입주대상 예시>

도시근로자 월평균소득		50%	70%	80%	100%	120%	150%
건설행	영구임대	생계급여 수급자, 의료급여 수급자, 노부모부양가구	한부모가족, 국가유공자 등, 북한이탈주민, 아동복지시설 퇴소자	65세 이상 차상위 계층	장애인		
	국민임대			전용60㎡이하	전용60㎡초과		
	행복주택						
	분양전환 공공임대	주거급여 수급자		청년 본인 (19~39세)		대학생, 청년, 신혼부부, 고령자, 산업단지근로자	
	장기전세			전용60㎡이하	전용85㎡이하	전용60㎡이하, 생애최초주택구입자(특별)	다자녀, 신혼부부(맞벌이), 노부모부양가구
매입형	기존주택 매입임대	생계급여 수급자, 의료급여 수급자, 한부모가족, 긴급지원대상자					
	미분양, 부도 매입임대			전용60㎡이하	전용60㎡초과 생애최초주택구입자	다자녀, 신혼부부(맞벌이), 노부모부양가구	
	재건축 재개발 매입임대				전용60㎡이하, 생애최초주택구입자	다자녀, 신혼부부(맞벌이), 노부모부양가구	
임차형	기존주택 전세임대	생계급여 수급자, 의료급여 수급자, 긴급지원대상자	한부모 보금저축자, 가족 주거취약계층, 국가유공자 등	신혼 차상위 계층 부부, 국가유공자 등	장애인, 대학생, 취업준비생		장애가정 대학생, 취업준비생

주 : 실선 : 일반공급; 점선 : 특별공급

자료 : 공공주택특별법 시행규칙(시행 2018.5.17); 영구임대주택의 입주자 자격(동법 제14조1항 관련, 별표 3, 개정 2018.4.17); 국민임대주택의 입주자 자격(동법 제15조1항 관련, 별표 4, 개정 2018.4.17); 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(동법 제17조1항 및 2항 관련, 별표 5, 개정 2018.3.14); 분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격(동법 제19조 관련, 별표 6, 개정 2018.4.23); 공공주택 업무처리지침(시행 2018.6.8); 기존주택 전세임대 업무처리지침(시행 2018.3.14); 2018년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저보장수준(보건복지부고시 제2017-139호, 시행 2018.1.1); 2018년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준(국토교통부고시 제2017-528호, 시행 2018.1.1); 2018년도 한부모가족 지원대상자의 범위(여성가족부고시 제2018-4호, 시행 2018.2.4).

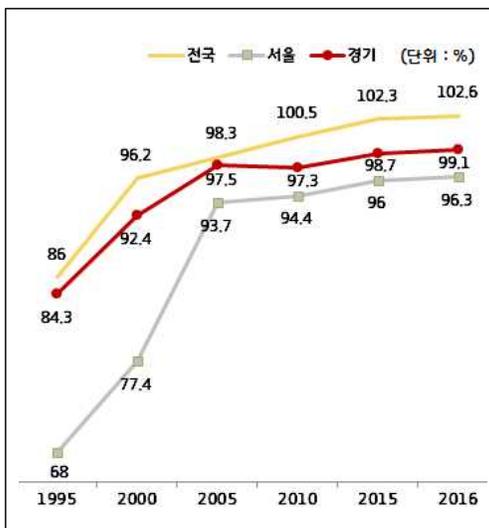
## 외적 환경 변화 등에 따른 새로운 방향과 전략 모색 필요

□ 인구·가구 구조 변화, 저성장, 주택의 양적 안정과 수요 다변화 등 정책을 둘러싼 환경과 조건이 빠르게 변화하고 있음

○ 지난 10년간 초저출산 현상 지속되며 1·2인 가구 급증과 고령화 현상이 심화되는 등 인구 및 가구 구조가 급속히 변화

- 인구성장률은 2030년부터 마이너스 성장, 생산가능인구(15~64세) 구성비는 2012년 73.1%를 정점으로 계속 감소해 2060년에는 49.7%까지 낮아져, 세계 국가 중 2015년 10번째에서 2060년 199번째 수준으로 낮아질 전망이다<sup>2)</sup>
- 경기도의 경우, 1·2인 가구는 2015년 전체 가구의 47.6%(207.3만 가구)에서 꾸준히 증가해 2045년에는 68.1%(383만 가구), 고령가구는 15%(65.2만 가구)에서 43.3%(243.5만 가구)까지 증가할 것으로 전망됨<sup>3)</sup>
- 주택보급률은 2010년 100.5%를 달성한 이후 꾸준한 증가 추세이며 자가 점유율은 큰 변화가 없지만 전세가 감소하고 월세는 지속적으로 증가
  - 월세가구 비중은 2006년 19%에서 2017년 23.3%(경기도 23.5%)로 증가한 반면, 전세가구 비중은 22.4%에서 15.2%(경기도 19.4%)로 감소
  - 저소득층의 월세비중은 73.2%('06년 대비 13.8%p 상승)로 중소득(51.4%), 고소득층(34.5%, '06년 대비 9.7%p 상승)보다 높고, 월세 전환속도가 빠름<sup>4)</sup>

<주택보급률 변화>



<점유형태 변화>



주 : 2010년 이후 주택보급률(등록센서스) 기준 자료 : 국토교통부(각년도). 주거실태조사.  
 자료 : 국토교통부(각년도). 주택보급률.

2) 2060년 한국 인구 중 유소년인구(0~14세)는 10.2%(세계 20.5%), 고령인구(65세 이상)는 40.1%(세계 17.6%)로 전망("7월 11일 인구의 날에 즈음한 세계와 한국의 인구현황 및 전망", 통계청 보도자료(2015.7.8))  
 3) 통계청(2015). 장래가구추계  
 4) 관계부처 합동(2017). 『사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵』, p.2

- 1인 청년가구, 신혼부부, 고령 및 장애인 가구, 아동가구<sup>5)</sup> 등 새로운 주거지원 수요층이 부각되고 있음
  - 청년층(35세 미만)의 47%가 1인 가구이며, 저소득 청년의 약 66.9%가 월세로 거주하고, 최저주거기준 미달가구 비율도 9.1%로 높은 수준
  - 은퇴 등으로 소득이 낮은 고령층(15년 675만 명) 등에 대해 돌봄 서비스 등 복지서비스와 연계된 주택이 부족하고 무장애설계 보급도 미흡하며 이들의 주거비 부담(RIR)은 40%로 매우 높게 나타남<sup>6)</sup>
  - 장애인 가구는 일반가구에 비해 무주택기간이 19.4년으로 매우 길고, 최저주거기준 미달가구 비중(15년 8.6%)과 RIR(15년 24.1%)이 높음<sup>7)</sup>
  - 전체 아동가구의 11.7%(76.7만 가구)가 최저주거기준에 미달하거나 주택이외의 거처에 거주하고, 한부모가정의 23.1%, 소년소녀가정의 37.0%가 주거빈곤 상태임<sup>8)</sup>
  - 경기도내 신혼부부의 33.6%가 주택마련, 주거비, 주택규모 등 주거문제를 가족계획에 있어 가장 중요한 요인으로 여기는 것으로 나타남<sup>9)</sup>

□ 최저주거기준 미달가구, 반지하 등 부적합 주택과 주택이외의 거처에 살고 있는 사회적 수요는 크게 감소하지 않으며 상존

- 최저주거기준 미달가구 등 취약계층에 대한 지원을 강화하였음에도 불구하고, 2016년 기준으로 여전히 102.7만 가구(전체 가구의 5.4%)가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하고 있음

5) 아동가구는 만 18세 미만 아동이 있는 가구를 의미함

6) 경기도(2018). 『2017년 경기도 주거실태조사』 원자료 분석

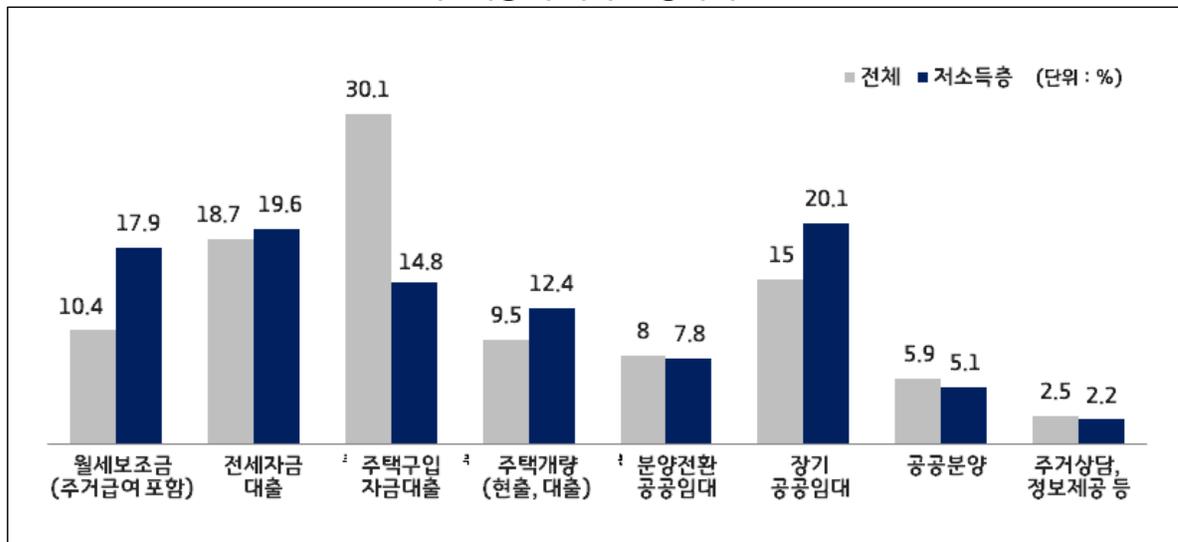
7) 관계부처 합동(2017). 『사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵』, p.32

8) 관계부처 합동(2017). 『사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵』, p.32

9) 신부부의 가족계획에 영향을 미치는 요인에는 주택마련, 주거비, 주택규모 등의 주거문제(33.6%)에 대한 응답이 가장 많고, 다음으로 자녀 양육비용 및 교육비용(32%), 가계경제 및 고용상태(18%), 일/가정 양립 가능성(11.4%) 순임(경기도(2018), 『2017년 경기도 주거실태조사』 원자료 분석)

- 경기도는 약 28.2만 가구(6.4%, 2015년 기준)가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하며 단독주택(59.4%)과 월세(45.1%) 거주비율이 높게 나타남
- 전체 가구의 2.2%(41.8만 가구, 2015)가 지하·반지하·옥탑 등 열악한 주택에 거주<sup>10)</sup>하고, 이 가운데 1/4정도인 11만 가구가 경기도에 거주
- 오피스텔을 제외한 주택이외 거처<sup>11)</sup>에 거주하는 가구의 경우, 2016년 기준 40.3만 가구(2.1%)에서 2017년 43만 가구(2.2%)로 증가함
- 같은 기간 경기도는 10.8만 가구(2.4%)에서 11.6만 가구(2.5%)로 증가함
- 주거안정성이 상대적으로 낮은 민간 전월세 주택에 거주하는 가구는 장기공공임대주택 공급, 전세자금 대출 지원(19.6%), 주거급여 등 월세보조금 지원(17.9%)에 대한 정책수요가 높음

<저소득층 주거지원 정책 수요>



자료 : 국토교통부(2017). 주거실태조사.

10) 통계청, 인구주택총조사(2015)

11) 주택이외 거처는 오피스텔 호텔·여관 등 숙박업소의 객실 기숙사 및 특수사회시설 판잣집 비닐하우스 쪽방 고시원 등을 의미함

□ 서울시 사회주택, 경기 행복주택, 공공지원민간임대주택 등 민간과 지방 정부의 새롭게 다양한 시도 증가

○ 공공시행자가 공급한 임대주택 재고의 79.6%(2016)가 LH에 의해 공급되는 기존 구조 속에서 지방정부와 사회적 경제주체 등 민간영역에서 저렴한 임대주택을 공급하려는 시도 증가

- 서울시의 사회주택<sup>12)</sup>은 빈집 리모델링(빈집살리기), 토지임대부, 리모델링형 3가지 형태로 구분되며, 입주자 모집과 선정(사업시행자 참여) 등 사업추진과 관련된 업무는 자치구청, 서울주택도시공사, 사회주택종합지원 센터가 담당하며, 주거관련 사회적 경제주체는 사업시행자로서 사회주택의 공급 또는 운영을 담당함

- 경기 행복주택은 「공공주택 특별법」에 따라 경기도시공사와 주택사업자 요건을 갖춘 민간이 공모를 통해 공동시행자를 구성하여 사업을 추진하며, 임대보증금 차등지원과 공유공간 제공을 통해 지역수요 맞춤형으로 공급

○ 민간임대사업자에 의해 공급되지만 국가에 의해 초기 배분과정이 통제되는 공공지원민간임대주택(ex 기업형 임대주택) 제도 추진

- 영리를 포함하는 민간임대사업자가 주택도시기금의 출자, 공공택지 또는 종전부동산의 매입 또는 임차, 용적률 완화 등의 공공지원을 받아 건설 또는 매입한 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대

- 제도가 도입된 2015년 이후 2016년까지 4.2만호가 공급됐으며, 정부는 2018~2022년 동안 매년 4만호(부지확보)의 공공지원민간임대주택을 공급할 계획임<sup>13)</sup>

12) 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 제1항에 따른 사회주택은 주거약자, 취약계층, 무주택자, 청년세대 등 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체(비영리법인, 공익법인, 주택협동조합, 사회적 기업 및 중소기업 등)에 의해 공급되는 임대주택 등을 의미함

13) 관계부처 합동(2017). 『사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵』, p.76

## 기존 공급체계의 구조적 한계를 극복하기 위한 혁신적 재구조화 필요

### □ 저렴한 임대주택에 대한 지속성 있는 재정투자는 상대적으로 취약하며 사업시행자의 재무구조 악화 전망

○ 국가재정운용계획 상 공공임대주택 공급 등<sup>14)</sup>은 재량지출<sup>15)</sup>에 해당하고, 기획재정부는 재량지출 비중 감소 등 강도 높은 지출 구조조정을 지속적으로 추진할 것으로 예상

- 주택부문을 제외한 대부분의 복지재정은 수급자격과 급여가 결정되는 의무지출 또는 자격급여(entitlement benefits)로 수급자가 늘어날수록 지출 규모는 증가해 복지지출 증가를 주도할 가능성이 높아 주택 부문에 대한 재정투자는 장기적으로 취약한 상태에 놓일 것으로 전망됨<sup>16)</sup>

○ 임대료 인상률 제약, 수선유지비 등 공공임대주택의 임대·관리운영 상 발생하는 비용 문제로 공공임대주택을 대량 공급해온 사업시행자의 재무구조 악화

- 임대주택 공급을 주로 담당했던 LH의 2016년 임대사업의 매출 손실액은 2010년 3,045억 원의 2배를 초과하는 7,120억 원으로, 2010~2016년간 매출액의 연평균 증가율(10.9%)이 매출원가의 증가율(12.4%)보다 낮고, 매출손익률은 2010년 -49.5%에서 2016년 -62.4%로 증가<sup>17)</sup>

- 분양전환 임대주택, 교차보조 확대 등으로 공공시행자의 재무구조가 일부 호전되는 양상도 보이지만 저소득층을 위한 영구임대주택 등의 공급은 늘지 않는 모순적 상황이 나타나고 있음

14) 사회복지분야의 주택부문 업무는 ①임대주택건설, 수요자용자지원, ②저소득영세민 전세자금, 주택개량, ③서민주택구입 및 전세자금·매입임대, ④재개발이주자 전세자금, 주택관련 금융지원 등임(행정안전부(2017.8). 『2018~2022년 중기지방재정계획 수립 기준』, p.78)

15) 국가재정법 개정(2010.5.17)에 따라 국가재정운영계획은 의무·재량지출을 구분하여 관리하며, 의무지출은 법정지출(지방교부세, 지방교육재정교부금 등 법률에 의해 지출의무가 발생하고 법령에 따라 지출규모가 결정되는 지출) 및 이자지출(국채·차입금 등)이며, 재량지출은 법률상 지출의무가 없는 지출로서 재정지출 중 의무지출을 제외한 모든 지출을 말함(「국가재정법」 제7조제2항4의2, 4의3호)

16) 남원석(2014). “한국 공공임대주택의 미래 : 새로운 제도화의 경로와 과제”, 『공간과 사회』, 48(2), 136:177, 한국공간환경학회, p.159

17) 장인석·송기욱(2018). 『장기공공임대주택 공급확대를 위한 리츠사업구조 개선방안 연구』, 한국토지주택공사 토지주택연구원, p.33

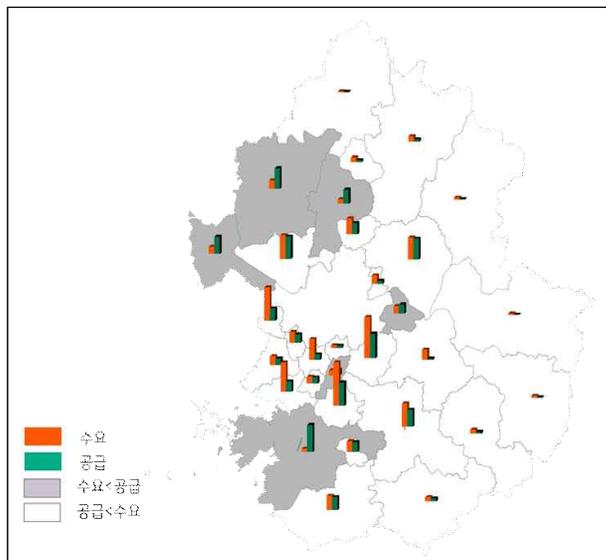
□ 중앙정부 주도 물량위주 공급정책으로 인한 지역적, 사회적 수급 불균형 심화

○ 최근 10년간(2007-2016년) 경기도에 건설된 공공임대주택은 40.8만호로 전체 공급량의 35.6%를 차지한 반면 주거지원 수요가 집중된 서울에는 13.7%(15.8만호)가 공급되어 필요한 곳이 아닌 공급하기 쉬운 곳에 공급이 지속되고 있음

- 경기도의 경우, 화성에 약 3만호, 수원, 성남, 고양 등에 각 2.5만호 이상의 재고가 존재하며, 김포, 양주, 의왕, 파주, 하남, 화성 등 외곽지역은 지원수요보다 공급이 과다한 양상을 보임

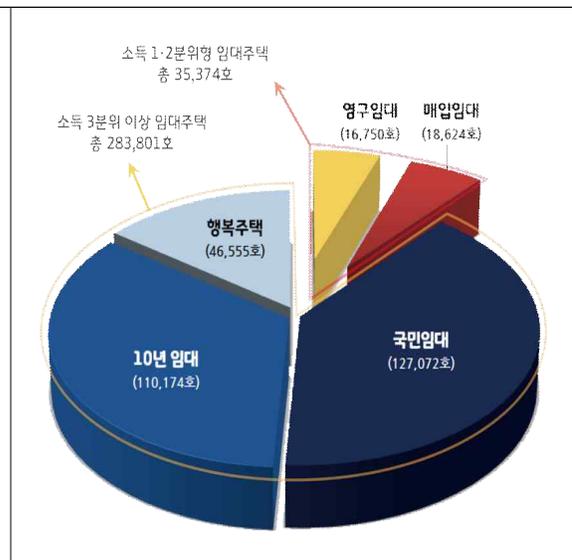
○ 최근 10년간 공급된 공공임대주택 가운데, 현실적으로 소득 1,2분위를 위한 공공임대주택보다 소득 3분위 이상을 위한 공공임대주택을 8배 더 많이 공급하여 공공임대주택의 계층적 불균형이 심화됨

<경기도 공공임대주택 수요·공급>



주1) 공급 : 재고+계획 물량  
 주2) 수요 : 중위소득 70% 이하 임차가구 수  
 자료 : 경기도(2017). 2017년 경기도 주거실태조사;  
 국토교통부(2016). 임대주택통계.

<경기도 임대주택 유형별 공급비율>



주 : 2007-2016년 누계  
 자료 : 국토교통부 통계누리, 각년도.  
 임대주택건설·공급 현황자료 재구성.

□ 공공임대주택 등을 공급하려는 주변지역 민간임대시장의 저항 증가

- 역세권 등 도심 내에 공급하는 임대주택과 소득 6분위 계층까지 접근이 가능한 행복주택, 분양전환 공공임대주택(5,10년), 장기전세임대주택 등은 민간임대주택과 질적으로 큰 차이가 없고, 수요자도 일부 겹친다고 볼 수 있어 인근지역 임대인, 주민들과 갈등이 유발됨<sup>18)</sup>
- 공공임대주택 공급의 지역적, 사회적 편중에 따라 일부 단지에서는 주거환경의 악화, 지역공동체 활동 저하, 범죄 증가, 주택가격 하락, 지역이미지 악화 등 부정적 외부효과를 발생시키고 그에 따른 사회적 낙인화도 우려
  - 일부 영구임대주택 단지에서 목격할 수 있는 잔여화, 사회병리적 현상과 일반인의 공공임대주택에 대한 거부감은 기존 방식으로는 해결하기 어려운 문제임
  - 공공임대주택과 같은 저렴한 임대주택 정책의 지속성을 위해서도 심각한 고민 필요

<청년임대주택, 행복주택 등에 대한 주민 반대 사례>



자료 : “”임대 수익 떨어진다”…청년임대주택 막는 주민들“, 한겨레(2018.4.12).

자료 : “청년임대주택 어디 짓조? 물었더니… ”그건 비밀인데요””, 조선비즈(2018.4.12).

자료 : “”수서역 행복주택 결사반대”…주민반발에 부딪힌 수서역세권 개발”, 머니투데이(2017.5.17).

18) 2018년 4월 11일까지 인가받은 삼각지·광흥창·합정역 등 역세권 청년임대주택 사업 17곳 가운데 민원이 접수되지 않은 곳은 단 한 곳도 없음. 서울시 관계자는 "지금도 계속 민원이 들어오고 있다"며 "앞으로 공개될 곳도 99.9% 민원 접수 등 저항이 있을 것으로 생각한다"고 밝힘(“”임대 수익 떨어진다”…청년임대주택 막는 주민들“, 한겨레(2018.4.12))

□ 공공시행자의 거대 독점화로 인한 고비용화와 획일화

- 그동안 공공임대주택 정책은 중앙집권적 체계 속에서 LH 등 공공시행자가 지배적인 역할을 한 반면, 다른 시행자의 역할은 미미했음
  - 중앙정부(94.6만호, 69.6%), 지자체(24.2만호, 17.9%) 등 공공이 전체 공공임대주택 재고의 87.5%를 공급하여 대부분 공공시행자가 공급
  - 민간 주도로 공급된 공공임대주택(17만호, 12.5%)은 공공성이 약한 5년 임대 이후 분양전환이 가능한 주택이 대부분
- 공공시행자의 규모가 커지고 중앙집중적 체계를 유지함에 따라 기본적으로 소요되는 비용이 지속적으로 증가하고 이는 건설단가를 높이는 요인으로 작용 가능
  - 정부의 재정과 주택도시기금의 지원 한도, 임대료 규제 속에서 기본비용 증가로 인한 건설단가 증가는 공공시행자의 재무적 불안정성을 가중시키는데 영향을 미칠 수 있음
- 한편, 현재 중앙집권적 공급체계는 지역적 특성을 고려하거나 중소기업의 다양한 주택을 공급하기 어려운 구조로 전국에 동일한 주택이 공급되는, 유형과 방식의 획일화 경향을 가속화시킬 것으로 예상됨

□ 사회적 경제주체 등이 참여하는 사회임대주택은 효과성과 지속가능성 등이 부족하며 공공지원민간임대주택은 공공성 미흡

- 다양한 민간주체들의 시도들이 공공임대주택 정책의 변화를 이끄는 ‘동인’이자 ‘안타고니스트(antagonist)’가 될 수 있는지에 대한 논의가 필요한 시점임
- 하지만 사회임대주택 사업은 걸음마 단계로 사업자의 경험부족과 자금조달 능력은 부족하고, 지방정부 역시 지원규모가 크지 않아 효과가 미미함<sup>19)</sup>

19) 서울시는 2015~2017년말 까지 15개 업체가 빈집 리모델링(빈집살리기) 246호, 토지임대부 사회주택 216호, 리모델링형 221호 등 총 683호를 공급함(관계부처 합동(2017.11.29). 『사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵』, p.65)

- 사회투자기금을 통한 초기 건설자금 조달은 사업자의 담보능력을 요구하는 등 장기저리의 용자지원 구조를 갖지 못함
- 지방정부가 제공하는 공공토지는 확보하기 어렵고 지가상승으로 인한 토지매입비 증가로 지자체의 재정 부담을 가중시킴
- 이런 문제 해소를 위해, 공공임대주택과 동일한 정부의 재정이나 기금, 조세감면과 보증 등의 지원을 받는 등 시행자가 정책의 목표에 부합하도록 운영되며 재정적 상환능력을 갖출 수 있도록 제도화 필요

**<참고> 2018년 사회주택 사업자 현황 조사**

- 대상 : 한국사회주택협회 회원사 및 서울시 사업통과 사업자, 설문 응답자는 22개 업체
- 사회주택사업자의 63.6%가 기업매출액 5억 미만, 58.8%가 자산대비 부채비율 80% 초과
- 사업장 내 사회주택 사업 담당인력은 2~4명
- 낮은 사업성(21.7%)과 낮은 임대료(17.4%), 공실로 인한 매출 부진(13%), 용자 이자비용 부담(13%) 등을 이유로 76.8%가 운영자금이 부족하다고 응답



자료 : 서울시 사회주택종합지원센터(2018). 2018년 사회주택 사업자 현황 조사. 재구성.

- 공공지원민간임대주택 등 국가의 지원을 받아 공급되는 민간임대주택은 공공성 부족과 관리·감독 기능이 부재한 실정임
  - 2017년 '8.2 대책'을 통해 공공지원민간임대주택의 공공성을 강화했다고 하지만 공공의 재정적 지원, 도시계획 규제완화 등의 혜택에 비해 여전히 임대료 등 입주조건에 대한 통제가 약하고, 주거지원이 필요한 사회적 수요층의 입주 가능성은 높지 않을 것으로 예상<sup>20)</sup>
  - 또한 관리·감독에 대한 구체적인 규정이 없어 입주 후 입주자, 임대료 통제 등이 어려울 것으로 예상

20) 공공지원민간임대주택은 소득수준에 관계없이 무주택 세대주를 우선대상으로 공급되며, 공급물량의 20% 이상은 도시근로자 평균소득의 120%이하 19~39세 1인 가구, 혼인 7년 이내 신혼부부, 65세 이상 고령가구 등 주거지원계층에게 특별공급 할 수 있음. 초기임대료는 시세의 90~95%(특별공급은 70~85%)수준이며, 연 5%이내에서 인상률이 제한됨

## Ⅱ. 새로운 방향과 전략

### 주택정책의 지방화와 민간 참여 확대를 전제로 공급체계 재구조화

#### □ 중앙정부 주도 공급에서 지방정부 중심의 공급체계로 전환

- 반세기 동안 지속된 중앙 주도 주택정책체계로 정책 결정과 집행의 주체는 중앙정부라는 명제를 공리처럼 인식하고 제도화가 고착됨
  - 이런 기조 속에서 주택정책과 관련된 지방정부의 역량, 의지, 기회는 계속 감소함
  - 지방정부는 현재 무관심(중앙 의존적· 수동적 입장, 필요성 인식부족 등), 부담감(건설 및 관리를 위한 조직 및 자원 부족, 재정손실 및 재정수요 증가에 대한 우려 등), 거부감(슬럼화, 주민반발 등)의 행태를 보임
- 중앙정부 주도 공급체계로 인해 단기간에 많은 물량을 공급하는 성과는 이뤘지만 향후 안정적 공급과 재고의 효과적 운영을 위해서는 지방정부 중심으로 체계 개편이 필요함
  - 지역시장(local market)이며 하위시장(sub-market)을 만들어내는 주택시장의 특성을 고려하면 지역시장을 위한 정책은 지역특성을 가장 잘 알고 있는 지자체에 의해 수립되는 것이 효율적
  - 이미 위임한 도시계획 수립과 운영권한과 긴밀히 연관된 부문계획인 주택관련 계획과 정책도 지자체의 고유권한으로 인정하는 것이 바람직함
  - 또한 주택의 양적 안정화 도달한 현재는 주거공간의 지역성과 다양성이 보다 중요하며, 향후 주택정책의 변수는 물량과 시간이 아닌 지역특성, 다양성 등으로 변화되는 것이 필요함
  - 프랑스, 영국, 미국, 캐나다, 독일 등 주요 선진국은 지방정부 중심 또는 중앙과 지방이 협력하는 주택정책 추진 구조를 가짐

- 향후 중앙정부는 제도적 틀 마련과 재정적 지원에 주력하고 지방정부는 지역실정에 맞는 주거계획 수립을 바탕으로 정책을 집행, 운영, 관리하는 방향으로 역할 재편
  - 지방정부의 정책수립, 집행 및 관리 능력, 재원마련 능력 등이 많이 향상된 모습을 보이고 있고, 일부는 자체적인 정책추진에 대한 강한 의지도 표출하고 있어 부족하더라도 지방의 능력을 향상시킬 수 있도록 국가정책이 마련되는 것이 바람직함
  - 주거정책, 특히 공공주택의 계획과 사업추진 및 재고 관리는 지방정부 고유 권한으로 전환 필요

□ 비영리 등 민간 공급주체 육성과 민간재원을 활용할 수 있는 공급체계로 전환

- 공급체계의 한계를 극복하고 사회적 주거수요계층의 주거문제를 보다 효율적이며 효과적으로 해소하기 위한 방안으로 민간부문의 참여 확대가 필요함
  - 프랑스는 소셜 하우스(HLM) 재고의 절반 정도를 민간 시행자가 공급하였으며 네덜란드의 경우, 대부분의 소셜 하우스가 민간에 의해 공급
- 실제적 역할은 미미하거나 공공성이 미약한 현재 민간 참여 방식을 혁신적으로 개편할 필요가 있으며 이는 두 가지 방향에서 접근 가능
  - 첫째, 공공시행자에 대한 지원(기금지원, 세제혜택 등)과 물리적 적정성과 임대료 통제 등 의무사항을 민간에게도 동일하게 적용하여 민간시행자 육성
  - 둘째, 기부 또는 기금 등 민간 재원<sup>21)</sup>과 연기금 등 주택 이외 목적의 공적 재원<sup>22)</sup>을 활용하거나 새로운 재원 발굴하고 이들과 기존 재원과의 조합을 통한 금융시스템의 혁신적 변화 유도

21) 예를 들어, 기부 등을 통해 형성된 비영리 기금과 제도적으로 강제하여 형성된 기금이 있음. 후자는 프랑스가 50년대 만들었던 주택 행동(Action Logement)과 같이 기업 매출의 일정부분을 기금에 적립하여 해당 기업 근로자를 위한 주택 건설을 위해 활용하는 좋은 예임. 이 기금은 HLM 공급자에게 지원되며 해당 기업의 근로자가 건설된 주택에 우선적으로 입주할 수 있도록 우선 입주권을 부여하여 근로자가 직접적인 혜택을 받을 수 있는 구조임

22) 연기금 등의 재원을 활용하는 방안을 고려할 수 있음. 프랑스 국립공탁은행(CDC)의 경우, 공무원 연금 운영을 위해 200년 전에 설립된 이후 생명보험과 주택예금 등의 재원을 관리하며 나온 수익을 통해 HLM 건설을 위한 자금을 제공하고 있음. 이를 바탕으로 프랑스는 세계에서 가장 많은 소셜 하우스 재고를 보유한 국가가 되었음

- 민간주체는 청년층, 신혼부부, 고령층, 주택이외 거처 가구 등 다양한 지원 수요를 효과적으로 해소하는 역할 수행 필요
  - 대규모 공급보다는 중소규모로 점점이 공급하는 방식과 자가와 임차를 혼합하는 방식 등 다양한 공급모델을 개발하고 실현
- 한편, 현재 중위소득 43% 이하 극빈층에게만 부여하고 있는 주거급여를 공공임대주택 입주가능 소득 수준까지 확대하거나 신규주택 건설비용뿐 아니라 기존 민간주택 개량 등에 대한 비용 지원과 연계하여 주거급여를 확대하는 방안도 고려
- 택지개발 등을 통해 도시외곽에 공공임대주택을 대량으로 공급하는 방식에서 수요가 있는 도심 내 공급을 확대하는 노력 증대
  - 주거지원 수요가 집중된 도심 내 나대지나 기존 주택을 활용한 중소규모 공급방식 확대
    - 국공유지, 이전적지, 소규모 나대지 등을 활용하여 저렴한 임대주택 공급 확대
    - 주거환경정비사업, 가로주택정비사업 등 주거지 정비사업과 기존 건축물 용도 변경 및 재생 등을 통해 저렴한 임대주택 공급 확대
  - 이를 통해 서민층의 주거문제 해소뿐 아니라 중소규모의 다양한 시행자, 설계자, 시공자들이 새로운 골목 생태계를 만들어 지역경제를 활성화시키고 다양성을 증대시킬 수 있는 기회 제공 가능
  - 이를 위해서는 정책결정 집단과 공급주체들의 이해관계 조정이 선결될 필요가 있음
    - 특히 도심 내 공급 확대를 위해서는 용도지역, 용적률, 높이 등 도시계획에 대한 권한을 가지고 있는 시군의 역할이 중요함

## 새로운 개념 도입과 법제의 혁신적 개편

- 중앙정부, 공공주도 ‘공공임대주택’에서 지방정부 중심, 민관이 함께하는 ‘공익임대주택’으로 전환
  - 민간이 공급하는 저렴한 임대주택과 기존 공공임대주택을 포괄할 수 있는 새로운 명칭이 필요하다고 판단되며, 여기서는 이를 ‘공익임대주택’(가칭)으로 부르고자 함
    - 공익임대주택은 현재와 비슷하게 전체 가구의 2/3 정도를 대상으로 공급하며 특수한 계층 등을 위해서는 공급기준 완화 가능
    - 공급 유형은 자금조달 방식, 임대료, 소득 등을 고려하여 2~3개 정도로 단순화
    - 이 주택은 시장 이윤을 추구하지 않는 재원과 금융지원을 기초로 공공과 민간의 구별 없이 법적으로 규정된 비영리 또는 제한적 영리 시행자가 공급하고 관리
    - 자금조달은 기존 공공재원, 기금과 더불어 주택과 큰 관련 없는 공적 자금, 민간의 이자 할인된 융자금, 기부, 자기자본 등 비영리 또는 제한적 영리 자금의 사용하여 조달 가능<sup>23)</sup>
    - 시행자는 사회적 목적을 전제로 법으로 규정된 초기 임대료, 임대료 상승률 제한, 임대기간, 입주자 기준 등 배분과 운영에 관한 의무를 반드시 준수하고 정부는 이를 관리·감독할 수 있는 장치 마련
  - 최근 정부가 발표한 ‘공적임대주택’은 과도기적 개념으로 볼 수 있으며 기존 체계를 수요자 중심으로 재구조화한 ‘공익임대주택’(가칭)으로 전환 필요
    - 공적임대주택은 공공임대주택과 공공지원민간임대주택을 단순히 병렬적으로 결합한 형태

23) 새로운 재원의 활용을 위해서는 별도의 제도개선 방안이 필요하다고 판단됨

- 공익임대주택은 공공임대주택, 공공지원민간임대주택, 사회임대주택 등 현재 추진 중인 서민을 위한 저렴한 임대주택을 공급자의 위상과 관계없이 소득과 임대료 수준을 고려하여 재구조화시킨 주택을 지칭
- 공익임대주택 개념과 공급체계는 저렴한 임대주택 영역의 경쟁을 통한 다양성을 유도하고 양적, 질적으로 향상된 주택공급의 새로운 생태계를 형성하고 발전시키는 기회를 제공해 줄 수 있어야 함
- 이는 이미 국내에 적용된 일반주의(generalism) 모델의 내실화를 가져오며 사회적 주거수요 계층의 주거문제를 효율적이며 효과적으로 해소할 것으로 기대

<공공임대주택, 공적임대주택과 공익임대주택 비교>

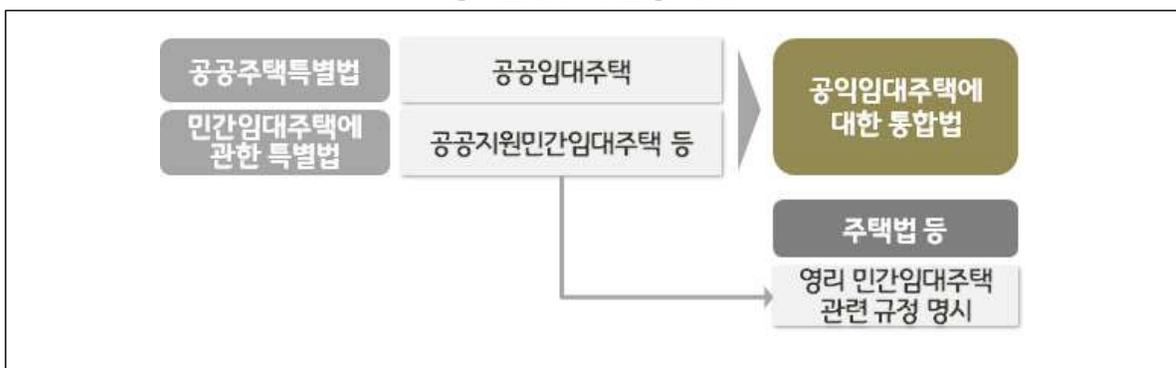
	공적 임대주택		공익임대주택(가칭)
	공공지원민간 임대주택	공공임대주택	
대상	소득수준에 관계없이 무주택자 우선 (주거지원계층 특별공급 소득, 나이 등 자격 제한)	소득 6분위 이하	소득 6분위 이하 (특수계층에 대해 완화)
유형	민간임대 (건설, 매입)	영구, 국민, 분양전환(5, 10년), 매입, 전세임대, 행복주택 등	소득 등에 따라 2~3가지로 단순화
시행자	민간(영리)	공공, 공공+민간(공동시행)	제한적 영리, 비영리
자금 조달	민간+공공(기금, 조세)	공공(재정, 기금)	공공(재정, 기금) +민간(비수익기금 등)
배분/ 임대료	느슨한 통제	통제	통제

자료 : 봉인식 외(2018). 『공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구』, 경기연구원, p.100. 재구성.

□ 현재 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」을 공익임대주택에 대한 내용을 중심으로 하나로 통합된 법으로 재편

- 공익임대주택 개념을 기초로 공공임대주택, 공공지원민간임대주택, 사회임대주택 등 현재 추진되는 저렴한 임대주택 방식의 유형을 통폐합하고 발전시켜 제도화 필요
  - 공익임대주택의 사회적 목적에 부합하는 입주대상, 배분방식, 입주조건, 임대료 등 구체적인 기준 마련
- 민간 시행자(비영리, 제한적 영리)에게 공공과 동일한 공적 지원과 의무를 부과하는 규정 마련
  - 공공의 행·재정적 지원을 받는 민간시행자에 대해서는 공공시행자와 동일하게 설립요건, 조직구성, 운영방식 등에 대해 명확하고 구체적인 규정을 마련
  - 국가에 의해 이들이 설립목적에 부합하게 운영되며 그 실현을 위해 최선의 노력을 다하는지 등을 관리, 감독할 수 있도록 시행자 관리·감독 체계 구축 필요
- 한편으로, 공공의 지원 유무와 상관없이 영리 목적의 임대주택에 대한 사항은 기존 주택법 등으로 이관하는 방안을 고려

<공익임대주택 법령 체계>



자료 : 봉인식 외(2018). 『공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구』, 경기연구원, p.102. 재구성.

### Ⅲ. 시사점

□ 새로운 환경과 수요 변화에 대응하며 정책을 선도하기 위해 경기도 자체 역량 강화

○ 경기도가 추진하는 공익임대주택 공급, 주택개량, 주거비 지원, 주거지 정비 및 재생 등에 대해 통합적으로 정책을 운영할 수 있는 행정체계를 마련하여 주거지원에 대한 경기도의 역할 강화 필요

- 정부의 공적임대주택과는 다른 공익임대주택 개념을 바탕으로 ‘경기도 공익주택 공급과 운영에 관한 조례(가칭)’ 제정 추진 필요

- 경기도 지역개발기금 용자조건 개선 등 주거정책 추진에 활용 가능한 경기도 기금 활용과 중장기적으로 지방세 규모 확대를 통해 경기도 주거정책 재원 확대 모색

○ 공익임대주택 건설 등 주거지원 사업관련 경기도시공사의 역할 확대 및 강화 필요

- 경기도시공사는 민간(비영리, 제한적 영리) 시행자 등과 공동시행을 확대하고 공동법인 설립 등 새로운 사업방식 모색 필요

□ 사회적 경제주체 등 민간시행자 육성과 중소주택시장 활성화 유도

○ 경기도는 공익임대주택의 효과적 공급을 위해 주거를 위한 비영리 또는 제한적 영리 민간주체 육성 필요

○ 공익임대주택을 지속적으로 공급하고 관리할 수 있는 사회적 기업 형태의 영구조직으로 구성하는 것이 바람직하며 이는 두 가지 측면에서 접근 가능함

- 첫째, 「공공주택 특별법」 제4조 제1항 제5호를 근거로 공공이 50%+1 이상의 자본을 출자하고 나머지는 민간이 출자하여 법인을 설립한 후 「사회적기업 육성법」에 따라 사회적기업으로 인증

- 둘째, 「사회적기업 육성법」을 근거로 민간과 공공(50% 미만)이 공동출자하여 사회적기업을 설립하고 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자로 등록<sup>24)</sup>
- 자본증식이 복잡하고 어려우며 부채비율 관리에 대한 강한 부담을 가지고 있는 기존 공공시행자보다 사업관련 의사결정이 쉽고 빠르며 자본 확충이나 부채에 대한 제약을 크게 감소시킬 수 있는 주식회사 형태 설립 고려<sup>25)</sup>
- 자본금은 경기도, 경기도시공사, 시군 등과 같은 공공자본뿐만 아니라 다양한 민간자본(금융기관, 건설업체, 연기금 등)을 통해 조달하는 방안 고려
- 공공의 직접적인 자본 참여로 자금조달능력이 커지고 공공의 관리, 감독 기능이 강화되어 공급된 주택의 공공성 유지가 가능
- 경기도와 시·군이 협력하여 시범사업으로 주식회사 형태의 ‘주거를 위한 사회적 기업’ 설립도 가능
- 기초생활권 단위의 주거를 위한 사회적 기업은 소단위 조직구성과 운영으로 일반관리비용 감소, 다양성 향상, 근접 서비스 강화 등 광역이나 국가 단위 공공시행자 보다 효율적이며 효과적으로 지역 주거문제 해소 가능
- 이들의 활동이 활발해지면 공공시행자와 민간(영리)과의 서비스, 가격 경쟁이 가능해져 지역임대시장의 안정을 유도하는 효과도 기대할 수 있음
- 이런 시도를 통해 대량 공급체계에 의해 사라져버린 지역의 중소규모 주택시장을 되살릴 수 있는 기회를 제공하며 지역의 일자리 증대, 지역경제 활성화도 기대

24) 이 경우, 「사회적기업 육성법」 상 취약계층에 공공임대주택 입주자, 사회서비스 부문에 공공임대주택 공급 및 운영 관련 서비스를 추가하여 주거와 관련된 사회적 기업에 대한 구체적이고 명확한 규정 마련이 필요함

25) 프랑스 등과 같이 윤리적 의무를 기초로 이익과 배당에 제한을 두는 방식을 고려할 필요가 있음

### 【 주요 국가의 소셜 하우스링 거주율 등 비교 】

구 분	소셜 하우스링 거주율 (%)	소셜 하우스링 재고량 (만호)	자가가구 비율 (%)	임차가구 비율 (%)	소셜 하우스링 거주가구 /임차가구 비율 (%)
네덜란드	33.0	255.5	60.0	40.0	82.5
덴마크 <sup>1)</sup>	20.7	57.1	47.5	45.8	45.1
오스트리아	20.1	89.1	51.6	48.4	41.5
스웨덴	19.0	88.0	62.0	38.0	50.0
영국	18.2	493.6	64.2	35.8	50.8
프랑스	17.4	488.5	57.7	39.3	44.3
핀란드	14.0	40.7	67.0	30.0	46.7
스위스 <sup>2)</sup>	14.0	54.9	37.0	63.0	22.2
아일랜드	10.3	14.4	69.7	28.8	35.8
한국 <sup>3)</sup>	7.0	135.8	57.7	38.4	18.3
벨기에	6.5	29.2	64.8	34.0	19.1
캐나다 <sup>2)</sup>	6.0	79.9	69.0	30.6	19.6
이탈리아	5.5	96.3	67.2	21.8	25.2
일본 <sup>4)</sup>	5.4	281.4	61.7	33.4	16.2
독일	4.2	153.9	45.4	54.6	7.7
미국 <sup>2)</sup>	3.0	356.0	65.0	35.0	8.6
스페인	2.4	60.5	78.9	15.9	15.1
포르투갈	2.0	11.8	73.0	20.0	10.0

주1) 덴마크 : 덴마크 통계청 『Statistical Yearbook 2014』 참고

주2) 미국, 스위스, 캐나다 : 오르나 로젠펠트(2017). 『UNECE 지역의 사회주택: 모델, 경향, 과제』, 사회주택포럼(역), (사)새로운사회를여는연구원, (사)한국도시연구소, pp.33-34 참고

주3) 한국 점유비율 : 국토교통부(2017). 『2017년도 주거실태조사 연구보고서(일반가구)』, p.36} 추정값

주4) 일본 : 일본 통계청 2013년 公營・都市再生機構(UR) 참고

자료 : HOUSING EUROPE(2015) 『The State of Housing in the EU 2015』;

국토교통부, 임대주택통계(2016); 통계청, 인구주택총조사(2016).