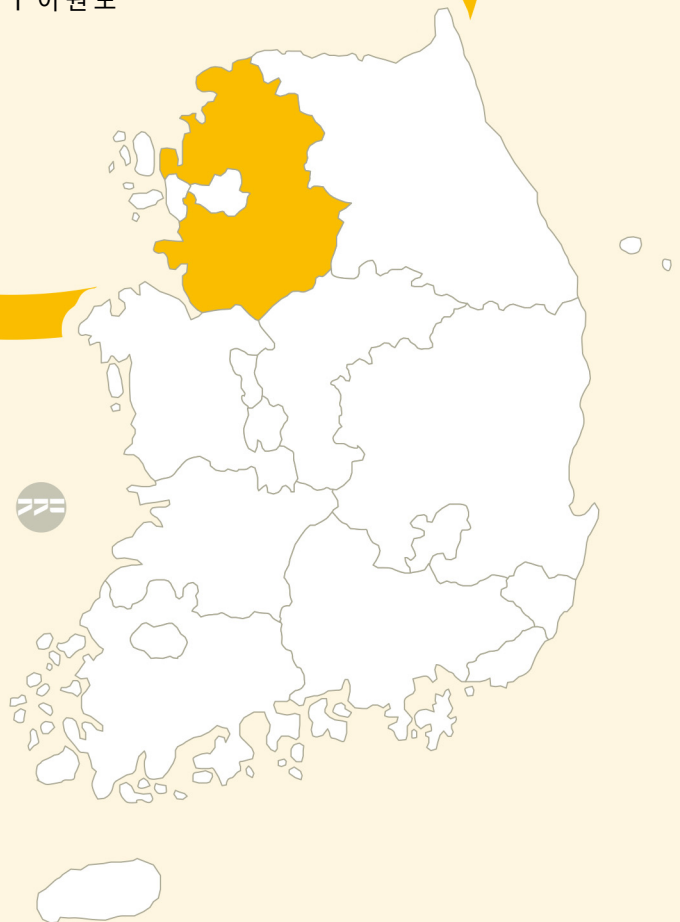


# 매입임대주택을 활용한 경기도 테마형 임대주택 공급방안

여효성 | 이원도







## 매입임대주택을 활용한 경기도 테마형 임대주택 공급방안

### 연구진

여효성 · 한국지방행정연구원 부연구위원

이원도 · 한국지방행정연구원 부연구위원

---



<b>I</b>	<b>서론</b>	
	01. 연구배경	4
	02. 연구목적	6
<b>II</b>	<b>국내 사회주택 현황</b>	
	01. 국내 사회주택 현황	7
	02. 사회주택 사업유형별 공급현황	9
	03. 경기도 사회주택 사업유형	10
<b>III</b>	<b>OECD 주요국의 주거안정 지원책</b>	
	01. OECD 사례국의 주거안정 정책	12
	02. OECD 사례국의 주거안정 정책의 시사점	18
<b>IV</b>	<b>경기도의 사회주택 공급 사례</b>	
	01. 경기도 주택시장 동향	19
	02. 경기도 시군 및 연령별 가구 구성 특성	21
	03. 경기도 사회주택 공급 사례	23
	04. LH 사회주택 공급 사례	25
	05. 시사점	27
<b>V</b>	<b>사회주택 활성화 과제</b>	
	01. 사회주택의 운영관리업무 구체화	28
	02. 테마형 매입임대주택 활성화 과제	30
	03. 입주자 보증금 보호	31
	04. 다양한 주거소요 발굴 및 관리	31
	05. 결론 및 정책 제언	32
	<b>참고문헌</b>	33

## 서론

### 1. 연구배경

- 국토부는 공공임대주택 정책의 일환으로 기존주택매입임대주택을 활용한 “테마형 임대주택”을 2021년 시범사업을 시작으로 2022년 2,000호 공모를 통해 추진하고 있음
  - 테마형 임대주택이란 신축 매입약정 방식을 활용한 테마가 있는 임대주택으로 저렴한 임대료, 장기간의 안정적 거주라는 공공임대의 장점과 다양한 유형의 주거 서비스, 입주자 맞춤형 주거 및 공유공간이라는 민간주택의 장점을 결합한 새로운 형태의 공공임대주택임<sup>1)</sup>
- 테마형 임대주택은 (1) 민간 제안형과 (2) 특정 테마형의 두 가지 유형으로 나뉨. 또한 운영 방식에 따라 기획 운영방식과 위탁 운영방식으로 분류할 수 있음
  - 민간 제안형 기획 운영방식은 민간이 자유롭게 테마를 정해 신축 매입약정 방식으로 건설 후 임대 운영·관리까지 수행하게 되며, 위탁형은 LH가 이미 매입한 신축주택에 대해 민간이 운영 테마를 정해 임대 운영·관리하는 방식임
  - 반면, 특정 테마형은 LH가 사전에 테마를 기획하고 민간사업자가 맞춤 주택을 건설하면 매입 후 공공주체가 운영·관리(기획 운영방식) 하거나, 기존에 매입한 신축주택에 대해 중앙 부처, 대학 등이 운영하는 특화프로그램을 제공하고 운영·관리(위탁 운영방식) 하게 됨

◀ 표 1 ▶ 국토부의 테마형 임대주택 추진경과

추진경과	내용
2017. 11.	• 사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 ‘주거복지 로드맵’ 발표
2018. 4.	• ‘민간주택매입약정 활용 공공 리모델링 임대주택 공급방안’ 발표
2018. 11.	• ‘기존주택 매입임대주택 업무처리지침’ 제정
2019. 9.	• 민간 매입약정제 도입 등 제도개선

1) LH 테마형 임대주택 정의([www.테마형주택.com](http://www.테마형주택.com))

추진경과	내용
2021. 9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 테마형 매입임대 시범사업 추진방안</li> <li>- (공모 규모) 1천 호 내외(10호 이상~150호 미만 규모)</li> </ul>
2021. 12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축 매입임대에서 특화 서비스가 제공되는 테마형 매입임대 발표</li> </ul>
2022. 8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민관협력을 통한 테마형 매입임대 공모</li> <li>- (공모유형) 민간제안형, 특정테마형</li> <li>- (규모) 2천 호 공모</li> </ul>

자료 : 국토부 업무보고(2022)

- 국토부의 테마형 임대주택 추진에 맞춰, 경기도는 사회적주택 활성화 및 사회적경제주체 육성, 주택공급 유형의 다변화를 목표로 매입임대주택을 활용한 ‘경기도 테마형 임대주택’ 시범사업을 추진하고자 함
  - 경기도가 추진하는 테마형 매입임대주택 사업은 사회적경제 주체 등 민간사업자를 대상으로 한 운영 테마가 있는 신축매입 약정 방식의 매입임대주택의 형태임
- 경기도는 주민의 주거복지를 향상하고 주택공급 유형의 다변화를 위해 사회적 경제주체가 참여하는 사회적주택 정책을 그동안 꾸준히 추진해 오
  - 경기도는 사회적주택을 “사회적 경제주체가 임대주택을 공급하거나 운영하는 등 사회적 가치 구현을 목적으로 하는 주택”으로 폭넓게 정의하고 있음
  - 한편 경기도의 사회적경제 육성지원에 관한 조례<sup>2)</sup>(2019.11.12.)에서는 ‘사회적 경제조직’을 공공의 이익이라는 사회적 가치를 추구하면서도 재화·서비스를 생산, 교환, 분배하거나 소비하는 단체로 정의하고 있음(조례 2조 3항)
  - 경기도 사회적주택 활성화 지원에 관한 조례(2020.10.8.)<sup>3)</sup>에서는 비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적협동조합, 사회적기업, 예비사회적기업, 마을기업 등을 ‘사회적 경제주체’로 정의하고 있음
  - 경기도 내 사회적 경제주체는 약 5,404개이며, 이중 사회적주택의 공급·운영이 가능한 주거 분야 사경 주체는 약 233개(협동조합 184개, 사회적기업 49개)로 추산됨

2) 경기도 사회적경제 육성지원에 관한 조례(2019.11.12.)

3) 경기도 사회적주택 활성화 지원에 관한 조례(2020.10.8.)

## 2. 연구목적

- ‘2026 경기도 사회주택 기본계획’은 2026년까지 사회주택 8,550호를 공급 추진한다는 계획을 수립<sup>4)</sup>

◀ 그림 1 ▶ 2026 경기도 사회주택 기본계획 개요



- 경기도는 국토부 정책 방향, 부동산·경제 등 대외여건을 감안하여 2023년 사회주택 공급으로 공공주도형 85호, 지역공동체형·창의혁신형 400호를 계획하고 있음<sup>5)</sup>

◀ 표 2 ▶ 경기도의 사회주택 공급계획(2023)

구분	공급계획(호)	공급비율(%)	세부 계획
합계	485	100	
① 공공주도형	85	18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경기도 시범사업(하남, 28호)</li> <li>• 매입임대주택(50호)</li> <li>• 빈집 시범사업 연계(7호)</li> </ul>
② 지역공동체형 창의혁신형	400	82	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LH 테마형 주택(민간제안형, 300호)</li> <li>• 경기도 테마형 주택(100호)</li> </ul>

자료 : 2023 경기도 사회주택 시행계획 공고

- 본 연구는 테마형 임대주택 사업의 추진경과 및 효과를 점검하고, 이를 바탕으로 경기도형 모델을 개발하여 향후 사업추진 방향을 제시하는 데 연구의 목적이 있음

4) 경기뉴스(2021.12.23.), “경기도, 2026년까지 ‘사회주택’ 8,550호 공급”

5) 경기도 공고 제2022-3488호





## 국내 사회주택 현황

### 1. 국내 사회주택 현황

- 국내의 사회주택은 1인 가구의 증가, 저출산 고령화로 인한 인구변화, 월세가구의 증가로 인한 주거부담 심화 등의 주택시장 환경의 변화로 인해 관심도가 높아지는 추세임
  - 사회주택은 공공임대주택과 민간임대주택과의 차별성을 지니며, 경제적 가치 이외에 사회적 가치를 지향하며 기존의 주택공급 정책의 보완책으로 등장함
- 국내 임대주택의 공급 주체로는 공공과 민간부문으로 구분되며, 공공부문 임대주택 공급은 토지주택공사(LH), 경기주택도시공사(GH)와 같은 공공주택 사업자가 담당하며, 임차인의 장기 거주 및 낮은 임대료 등으로 서민 주거 안정에 기여하는 장점이 있음
  - 반면 공공임대주택은 새로운 주거수요 및 여건 변화에 즉각적인 대응이 어려우며, 공공 임대 운영·관리에 어려움이 존재함
- 반면 민간부문 임대주택은 주택임대사업자로 등록된 민간이 ‘민간임대주택’, ‘공공지원 민간임대주택’ 제도를 통해 주택시장에 공급하는 형태이며 현재 임대주택 재고의 대부분(공공부문 8%, 민간부문 92%)을 담당함
  - 민간임대주택은 높은 임차료와 열악한 주거환경이 단점으로 꼽히며, 최근 문제가 되는 ‘전세 사기’ 및 ‘깡통전세’(속칭)와 같은 취약계층 주거복지 측면에서 한계를 노출함
- 국내에서 공공부문 주택공급이 낮은 비중을 차지하는 반면 해외에서는 비영리단체/협동조합이 사회주택(social rental housing) 공급의 중요한 주체로서 상당한 비중을 나타내고 있음
  - 비영리단체/협동조합의 사회주택 재고율 기준으로 네덜란드(34.1%), 오스트리아(23.6%), 영국(16.7%), 프랑스(14.0%) 등의 비중을 나타내고 있어, 사회주택이 활성화 되어 있음<sup>6)</sup>

6) OECD, affordable housing database

- 사회적경제 주체의 주택공급을 제도화하려는 시도는 국내에서도 꾸준히 진행되어 왔음
  - 2007년 사회적기업 육성법과 2012년 협동조합 기본법을 기반으로, 서울 종로구 통의동 집(2013), WOOZOO 1호(2013), 함께주택 1호(2014) 등의 사회주택이 등장할 수 있었음
  - 서울시는 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를, 경기도는 2020년 「경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」를 제정한 바 있음
- 경기도의 사회주택 조례에서는 사회주택 공급대상을 무주택자로, 공급주체로는 사회적경제주체를 명시하고 있으며, 도는 사경제체의 사업비 일부 용자 및 이자 지원, 필요 토지 임대, 사회주택 공동체 활성화 지원 등을 지원조항으로 들고 있음
  - 또한 사회주택 활성화를 위한 사회주택 위원회, 지원센터를 설치하도록 규정함

◀ 표 3 ▶ 경기도 사회주택 시행계획 주체별 역할

구분	내용(역할)
경기도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본계획 및 시행계획 수립·추진</li> <li>• 사회주택 사업구조 다양화 추진(모델 발굴, 사업추진)</li> <li>• 경기도 사회주택 활성화 지원 조례 운영 및 제·개정</li> <li>• 사회적 경제주체 발굴 및 육성을 위한 교육 및 정책 마련</li> </ul>
사회주택위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회주택 관련 정책 심의·자문</li> <li>- 기본계획 및 시행계획 검토</li> <li>- 입주자 선정기준, 사업자 선정기준, 토지임대 세부기준 검토</li> <li>- 기타 제도개선 자문 등</li> </ul>
경기주택도시공사 (GH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주도형 사회주택 공급 추진</li> <li>• 신도시 마을형 사회주택 등 사업시행 지원</li> <li>• 택지 발굴, 토지 매입 및 임대</li> <li>• 공모를 통한 사업자 선정</li> <li>• 경기사회주택 리츠 설립을 위한 연구용역</li> <li>• 테마형 임대주택사업 추진 등</li> <li>• 사회주택 운영·관리 실태조사 등 모니터링 및 평가</li> <li>• 공공임대주택 커뮤니티 프로그램 개발 및 운영 연구용역</li> <li>• 공공임대주택 커뮤니티 활성화 시범사업 추진</li> </ul>

자료 : 2023 경기도 사회주택 시행계획

## 2. 사회주택 사업유형별 공급현황

- (민간임차형) 사회주택의 공급모델은 토지와 건축물의 소유권이 공공 혹은 민간이 보유 하는지에 따라 분류할 수 있으며, 민간이 토지와 건물을 모두 소유하고 사회주택을 공급 하는 사업으로는 빈집 살리기 프로젝트, 비주택 리모델링 등과 같은 민간임차형을 들 수 있음
- (공공임차형) 반대로 공공이 토지와 건물을 소유하는 형태의 사업유형에는 LH 등이 공급 하는 LH 사회적 주택(2016), 매입약정형 사회주택(2020), 테마형 매입임대주택(2021)이 해당함
- (토지임대부형) 토지와 건물의 공공 소유 혹은 민간 소유의 절충 형태는 ‘공공 토지/사회적 경제주체 건물’ 형태로 공급하는 방식으로 여기에는 LH의 공공지원형 사회주택(2017), 서울 토지지원 리츠(2018), 서울시 빈집활용 토지임대부(2019)가 해당함

◀ 표 4 ▶ 사회주택의 공급유형

구분	공급유형	정의
토지임대부형	토지임대부	· 사경주체가 제안한 희망토지를 공공이 매입하거나, 공공주택사업자 및 지자체 미활용 용지를 임대하여 사회주택을 공급·관리하고 운영하는 방식
	토지임대부 리츠	· 리츠(REITs)가 LH 등의 공공주택사업자 토지를 매입하면, 사경주체가 이를 임차하여 사회주택을 공급·관리하는 방식
공공임차형	사회적 주택 (테마형)	· 청년 주거비 경감 및 안정적 주거지원을 위해 사경주체가 매입임대 주택을 활용하여 테마형 주거서비스 프로그램 등의 임대, 운영, 관리를 직접 수행
	공공지원형	· 사경주체가 사업시행자로 토지를 임차하여 주택을 건설하고 임대, 운영, 관리
민간임차형	리모델링형	· 도심 내 고시원, 노후주택을 매입후 재건축/리모델링하여 사경주체에 임대, 운영하는 방식

- 전국적으로 22년 말 기준 사회주택 사업유형별 공급은 공공임차형이 62.2%로 가장 높게 나타나고, 토지임대부형(26.5%), 민간 임차형(11.3%)의 비중을 보이고 있음<sup>7)</sup>

7) 자료: (사)한국사회주택협회('22.12.월 말 기준)

- 사회주택은 2016년 246호 공급을 시작으로 2022년까지 1,968호가 공급되어 가장 높은 비중을 보임
- 2020년 처음 공급되기 시작한 LH의 매입약정형은 2020년 117호, 2021년 96호(테마형 28호)로 공급이 꾸준히 늘고 있음

### 3. 경기도 사회주택 사업유형

- 경기도의 경우 22년 말 기준으로 2,089호의 사회주택이 공급되어 있으며, 이중 절반에 가까운 1,030호를 민간의 협동조합이 공급하고 있음
  - GH가 공급하고 있는 사회주택은 전체 114호이며, LH가 732호, 도가 20호를 공급하고 있음
  - 경기도의 경우 협동조합이 사회주택의 중요한 공급자로 역할을 담당하고 있음

◀ 표 5 ▶ 경기도 사회주택 공급 현황

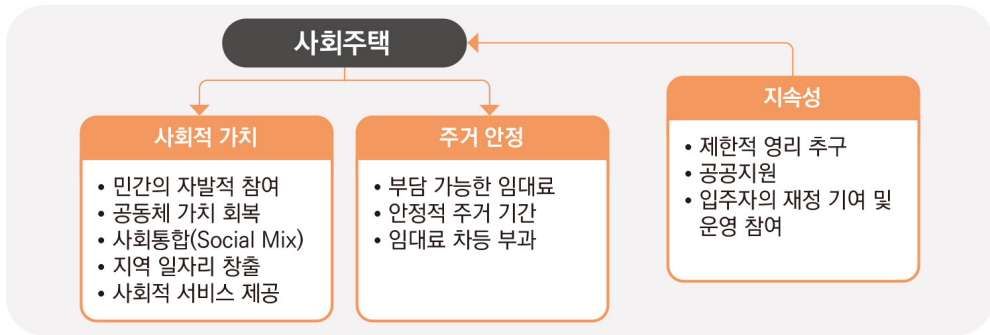
(기준일: '23. 6./ 단위: 호)

구분	합계	수원	의정부	안양	부천	평택	안산	고양	남양주	오산	시흥	하남	김포	여주
경기도	2,158	91	8	175	201	86	342	623	491	49	10	10	28	16
GH														
소계	165		8	16	22	26			49					16
운영 중	사회적주택	130	8	16	22	19			49					16
추진 중	공공주도형 (시범사업)	35				7						28		
LH														
소계	1,973	91		159	179	60	342	613	491			10	28	
운영 중	사회적주택	450	25		179		246							
	매입약정형	233		159		60		14						
	테마형	96					96							
추진 중	위스데이	1,030						539	491					
	매입약정형	35						25				10		
	토지임대부	101	66					35						
	테마형	28											28	
시군														
소계	20							10			10			
운영 중	공공지원형	20						10			10			

출처: 한국사회주택협회

- 2026 경기도 사회주택 기본계획에서는 사회주택의 주요 특성으로 사회적 가치 추구하고 서민주거 안정을 특징으로 하며, 지속성을 위한 장치로 제한적 영리추구, 공공지원, 입주자의 재정 기여 및 운영 참여를 제시하고 있음
  - 사회적 가치에는 경제적 이윤추구뿐만이 아니라 사회통합, 지역일자리 창출, 사회적 서비스 제공을 추가적인 목표로 제시하고 있으며, 적정한 임대료와 안정적 주거 기간 보장을 통해 주거복지를 제공하는데 그 목표를 설정하고 있음

◀그림 2▶ 사회주택의 주요 특성



- 공공임대주택은 주로 대규모 택지개발을 통해 도심 외곽에 공급하는 특징이 있으며, 토지 조성 원가를 반영한 임대료도 상대적으로 높아 저소득층 주거에는 불리한 점이 있음
- 반대로 협동조합 등이 주체가 되어 공급하는 매입임대주택은 도심 내에서 적정 수준의 임대료로 공급할 수 있으며, 대규모 택지개발 사업에 비해 탄력적인 공급에도 유리함
- 또한 감사원 감사보고서(2021)<sup>8)</sup>에 따르면 공공부문의 임대주택 공실률은 사회적 경제 주체가 운영하는 임대주택 공실률에 비해 높은 수준임이 지적된 바 있음
  - 2020~2021년 기간 LH 매입임대 공실률 11.5%, SH 매입임대 공실률 24.1%로 높은 공실률을 보이지만, 사회적 주택 공실률은 3.8%로 낮은 수준임
  - 공공임대주택의 높은 공실률은 공용공간 방치 등으로 인한 열악한 관리과 이에 따른 입주민의 낮은 만족도와 관계가 있음

8) 감사원(2021), 서울주택도시공사 정기감사 감사보고서



## OECD 주요국의 주거안정 지원책

### 1. OECD 사례국의 주거안정 정책

- <표 6>은 주택소유자, 임차인, 그리고 소유주와 임차인을 모두 대상으로 한 OECD 사례국의 주거안정 지원책을 비교하고 있음
- 주택소유자를 대상으로 한 지원책으로는 (1) 주택구매 지원금, (2) 주택 구매자에 대한 대출 및 보증지원, (3) 주택소유자 대출부담 경감, (4) 주택소유자 세금감면, (5) 주택 개보수 지원으로 나뉘 볼 수 있으며, 이밖에 2020년 코로나19 이후 추가적인 정책 수단들이 도입된 바 있음

◀ 표 6 ▶ OECD 주요국의 주거안정 지원책 비교

지원 대상	국가 지원책	오스트레일리아	캐나다	프랑스	독일	이탈리아	일본	한국	영국	미국
주택 소유자	주택구매 지원금	○	○		○		○		○	○
	주택 구매자에 대한 대출 및 보증지원	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	주택 소유자 대출부담 경감	○					○		○	
	코로나19 관련 주택소유자 대출, 보조금 지원	○	○	○			○		○	○
	주택소유자 세금감면	○	○	○		○	○		○	○
	코로나19 관련 주택소유자 세금감면	○					○		○	
	주택 개보수 지원		○	○	○	○	○	○	○	○
주택 소유자/ 임차인	주택 수당	○	○	○	○		○	○	○	○
	코로나19 관련 주택수당	○			○	○	○			○
	저렴한 임대주택 개발 보조금 (사회주택 제외)	○	○	○	○				○	○
	코로나19 관련 임대주택 개발 지원	○							○	

지원 대상	국가	오스트레일리아	캐나다	프랑스	독일	이탈리아	일본	한국	영국	미국
	지원책									
	사회임대주택	○	○	○	○		○	○	○	○
	임대료 인상 제한	○	○	○	○	○	○			○
	임대료 보증 및 보증금	○	○		○		○		○	
임차인	임대주택에 대한 최소품질 규정		○	○	○	○			○	
	임대료에 대한 세금감면	○	○	○	○	○	○		○	
	단기임차에 대한 규제	○	○	○	○	○			○	○
	코로나19 관련 임차인 지원	○	○		○	○	○		○	○
	국가별 지원책(합계)	16	14	12	13	10	14	4	16	12

자료 : 2021 and 2019 OECD Social and Affordable Housing, Table PH1.1.2

- 임차인을 대상으로 한 주거안정 대책으로는 (1) 사회주택, (2) 임대료 인상 제한, (3) 임대료 보증 및 보증금, (4) 임대주택에 대한 최소품질 규정, (5) 임대료에 대한 세금감면, (6) 단기 임차에 대한 규제, (7) 코로나19 관련 임차인 지원 등이 있음
- 이 밖에 주택 소유주와 임차인을 모두 대상으로 한 정책으로는 (1) 주택수당, (2) (사회 주택을 제외한) 임대주택 개발 보조금이 있음

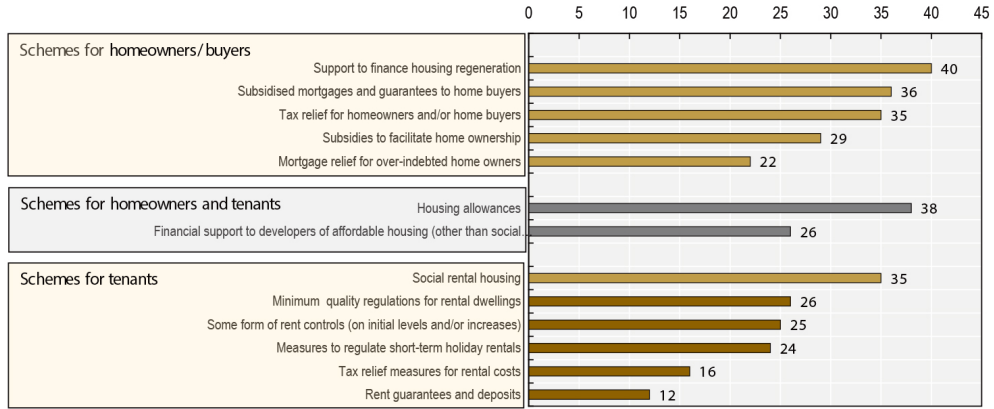
● <그림 3>은 주거안정 정책수단 별로 도입하고 있는 국가의 수를 제시함)

- 주택 소유자를 대상으로 한 정책으로는 주택 개보수 지원과 주택담보대출 보증 및 지원이 대표적이며, 임차인을 대상으로 한 정책으로는 사회임대 주택, 임대주택에 대한 최소품질 규정, 임대료 인상 제한을 꼽을 수 있음
- 코로나19 이후 주택소유주와 임차인을 위한 추가적인 지원책을 도입한 국가는 전체 설문 대상국 중 약 절반인 19개국으로 나타남
- 반면 국내의 경우 코로나19로 인해 가중된 주거 부담을 완화하기 위한 지원책이 수립되지 않은 국가에 해당함

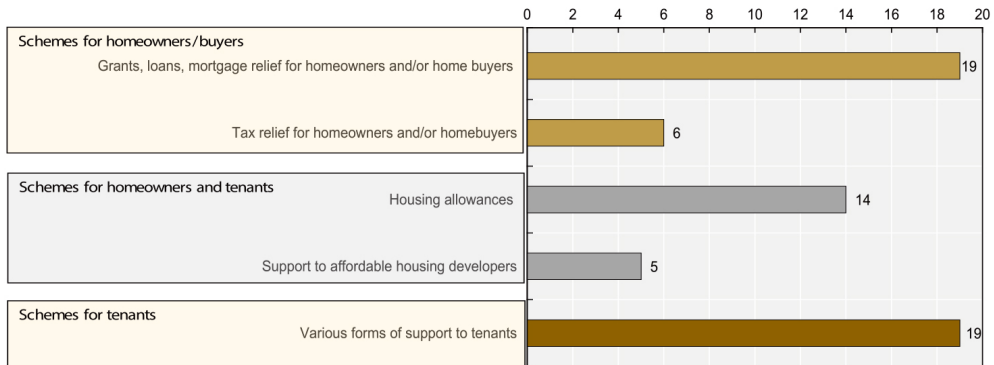
9) OECD Questionnaire on Social and Affordable Housing 설문에 포함된 전체 40개 대상국의 정책수단별 도입 숫자를 나타냄

◀ 그림 3 ▶ OECD의 주거안정 정책 도입현황

(a) 코로나19 이전



(b) 코로나19 이후 보완책



주 : 주거안정 정책수단 별 도입국의 숫자를 나타냄

자료 : OECD Questionnaire on Social and Affordable Housing, 2021, 2019 and 2016, 그림 PH.1.1.1.

- 다음 <표 7>은 서민주거 안정을 위한 주요국의 주택금융 지원정책 사례를 소개하고 있음
- 오스트레일리아의 주택금융 지원정책으로는 (1) 관리투자 신탁, (2) 임대주택 채권 매입, (3) 환경계획에 대한 주거면적 기준완화가 있으며, 저렴한 임대주택 개발을 목적으로 국가와 주 정부 관할하에 조세감면, 대출금융, 밀도고려 등의 지원방안이 시행되고 있음
- 캐나다의 경우 (1) 임대주택 건설 금융지원, (2) 사회주택 혁신펀드, (3) 국민주택 공동투자 기금, (4) 연방토지지원 등의 지원책이 시행 중임
  - 사회주택 혁신펀드는 사회주택 공급의 새로운 모델과 접근 방식을 장려함으로써 장기적으로 정부 보조금에 대한 의존도를 경감시킬 목적으로 도입됨



- 사회주택 혁신펀드는 저렴한 자가 및 임대주택, 주택의 수리/리모델링을 위해 모든 유형의 주택개발자들을 대상으로 시행되며, 대출·자기자본 투자 등의 전통적인 금융수단 뿐만이 아니라 기타 혁신적인 금융계약도 지원이 가능하여 범위가 포괄적임
- 영국의 사회주택 보장제도는 민간이 Built to rent 방식으로 공급하는 저렴한 임대주택의 공급을 쉽게 하기 위해 보증을 제공하는 제도임
- 미국은 저소득층을 위한 주택세금 공제 프로그램과 주택투자 파트너십 보조금이 대표적인 주거안정 지원책으로 꼽힘
  - 저소득층 주택세금 공제 제도(Low Income Housing Tax Credit program, LIHTC)는 주 정부가 저렴한 임대주택의 건설 또는 보수를 위해 연방정부 세금을 감면해 주는 제도임
  - 주택투자 파트너십(HOME Investment Partnership) 저소득 가정을 위한 저렴한 주택을 공급하기 위한 목적으로 제공되는 연방정부의 포괄 보조금(block grant)임
- 한편 OECD 주요국은 주거안정 정책의 지원책임을 국가/연방 또는 주 정부/기초 지자체로 구분하고 있으며, 재정적 지원은 국가/연방이 조성된 기금 등의 운용, 배분은 주 정부/기초 지자체가 담당하는 방식으로 운영되는 사례가 다수임
  - 국내도 매입임대 주택을 포함한 주거안정 정책의 책임성을 국가 혹은 시도로 나누어 역할 분담을 하는 것이 필요함

◀ 표 7 ▶ OECD 주요국의 주택금융 지원 정책

국가	정책 수단	계약 유형	개발자 유형	소득 기준	보조 유형	지원 책임	설명
오스트레일리아	관리투자 신탁 (Managed investment trusts, MIT)	저렴한 임대주택 개발	비거주자	불분명	조세 감면	국가/연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019년 7월 1일부터 관리형 투자 신탁(MIT)은 비거주 투자자에게 분배되는 소득 및 자본 이득에 대해 15% 원천징수 세율을 적용</li> <li>• MIT는 주로 임대료를 받을 목적으로 토지에 투자해야 함</li> <li>• 다른 형태의 주거용 주택(예: 사회주택 또는 장애인 주택을 제공하는 데 사용되지 않는 주택)에 대한 MIT 투자에는 30%의 최종 MIT 원천징수세율이 적용</li> </ul>

국가	정책 수단	계약 유형	개발자 유형	소득 기준	보조 유형	지원 책임	설명
오스트레일리아	임대주택채권 매입 Affordable Housing Bond Aggregator (AHBA)	저렴한 자가 및 임대주택	주 정부에 등록된 법인	Yes <sup>10)</sup>	대출 금융	국가/연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택채권 매입은 커뮤니티 주택 제공자(CHP)에게 자금 제공을 목적으로 함</li> <li>AHBA는 오스트레일리아 정부로부터 받은 대출을 사용하거나 자본 시장에서 채권 발행을 통해 자금을 조달하여 운영하며</li> <li>개별 커뮤니티 주택 제공자(CHP)에 대해 더 큰 규모의 기금 모금이 가능하며, 이를 통해 CHP를 위한 더 저렴하고 장기적인 금융을 지원함</li> </ul>
	환경계획에 대한 주거면적 기준 완화 (Affordable Rental Housing 2009)	저렴한 임대주택	모든 유형의 주택 개발자	Yes	밀도 고려	지역/주 정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>빌라, 타운하우스, 아파트 등 개발사업에서 10년간 Community Housing Provider가 운영하는 저렴한 임대주택이 포함되는 경우 주거면적 인센티브를 부여함</li> </ul>
영국	사회주택 보장제도	저렴한 자가 거주 및 임대 주택, 공유 소유권	법인 또는 회사	No	채무 보증	국가/연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간이 BTR(built to rent) 방식으로 저렴한 임대주택 공급을 용이하게 하기 위해 보증 제도</li> </ul>
캐나다	임대주택 건설 금융 지원 (Rental Construction Financing Initiative)	저렴한 임대주택	법인	No	우대 대출	국가/연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>RCFI는 캐나다 전역에서 임대주택 건설을 장려하기 위해 저비용 대출을 제공</li> </ul>
	사회주택 혁신펀드	저렴한 자가 및 임대주택, 주택 수리/업그레이드	모든 유형의 주택 개발자	No	대출, 자기자본 투자, 기타 혁신적인 금융계약	국가/연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회주택 혁신펀드는 건설 부문의 혁신을 촉진하고, 사회주택 공급의 새로운 모델과 접근 방식을 장려함으로써 장기적으로 정부 보조금에 대한 의존도를 경감시킬 목적으로 도입</li> </ul>

10) 주택공급자 및 주별로 상이

국가	정책 수단	계약 유형	개발자 유형	소득 기준	보조 유형	지원 책임	설명
캐나다	국민주택 공동투자 기금 (National Housing Co-Investment Fund)	저렴한 소유주 거주 및 임대주택, 기타 유형의 주택	모든 유형의 주택 개발자	No	우대 대출	국가/ 연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>저비용 대출 및 재정 기여금을 제공하여 혼합 소득, 혼합 소유, 혼합 용도의 저렴한 주택을 지원하고 개발</li> <li>공급되는 주택은 에너지 효율적이고, 저렴하며, 사회적으로 포용적이어야 하며, 정부, 비영리단체, 민간부문 등 간의 협업을 지원하는 프로젝트를 우선으로 선발.</li> </ul>
	연방토지지원 (Federal Lands Initiative)	저렴한 자가 및 임대주택 기타 유형의 주택*	모든 유형의 주택 개발자	No	토지 보조	국가/ 연방	<ul style="list-style-type: none"> <li>Federal Lands Initiative는 캐나다 연방정부의 유휴 토지 및 건물을 자격을 갖춘 주택개발자에게 지원하도록 하는 2억 달러(CAD) 규모의 기금</li> <li>저렴한 임대주택으로 공급하기 위한 개발/개조 비용으로 기금이 제공됨(무상제공 또는 할인매각 방식)</li> </ul> <p>* 기타 유형의 주택 : 혼합 소득, 혼합 거주, 보호소</p>
미국	저소득층 주택 세금 공제 프로그램 (Low Income Housing Tax Credit program LIHTC)	저렴한 임대주택	개인 및 비영리 부동산 개발자	Yes	세금 감면	연방 정부, 주 정부 주택 금융 기관이 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>LIHTC는 주 정부가 저렴한 임대주택의 건설 또는 재건을 위해 연방 세금 감면을 제공함</li> <li>임대주택 공급에 참여하는 투자자의 연방 소득세를 경감시켜주는 방식으로, 투자자는 10년간 세금 공제를 받으며 15년 동안 투자금 인출이 제한됨</li> </ul>
	주택투자 파트너십 보조금	저렴한 자가 거주 및 임대주택 혹은 다양한 기타 수단	주 정부 보조금 선정에 선발된 개발자	Yes	보조금	지자체 연방 보조금	<ul style="list-style-type: none"> <li>HOME Investment Partner-ship은 지역사회가 지역 비영리단체와 협력하여 임대, 주택 소유, 저소득층 직접 임대 지원을 제공</li> <li>저소득 가정을 위한 저렴한 주택을 공급하기 위한 목적으로만 제공되는 연방정부의 최대규모 포괄 보조금(block grant)임</li> </ul>

## 2. OECD 사례국의 주거안정 정책의 시사점

- OECD의 주거안정 대책 중 주택소유자를 대상으로 한 정책으로는 주택 개보수 지원과 주택담보대출 보증 및 지원이 대표적이며, 임차인을 대상으로 한 정책으로는 사회임대주택, 임대주택에 대한 최소품질 규정, 임대료 인상 제한을 대표적인 정책으로 들 수 있음
- 코로나19 이후 주택 소유주와 임차인의 주거부담 완화를 위해 많은 국가에서 보완책들이 도입된 바 있으나, 국내에는 관련 지원책이 수립되지 않은 것으로 나타남
- 캐나다의 사회주택 혁신펀드는 사회주택 공급의 새로운 모델을 제시하고 장기적으로 정부 보조금에 대한 의존도를 낮추기 위한 목적으로 시행되며, 대출·자기자본 투자 등의 전통적인 금융 수단뿐만 아니라 기타 혁신적인 금융계약도 지원 대상으로 하고 있음
- 캐나다의 사회주택 혁신펀드는 사회주택 공급의 새로운 모델을 제시하고 장기적으로 정부 보조금에 대한 의존도를 낮추기 위한 목적으로 시행되며, 대출·자기자본 투자 등의 전통적인 금융 수단뿐만 아니라 기타 혁신적인 금융계약도 지원 대상으로 하고 있음
- OECD 조사 대상국의 주거안정 지원책 중 국내에서 시행되고 있는 정책은 (1) 주택 구매자에 대한 대출 및 보증지원, (2) 주택수당, (3) 주택 개보수 수당, (4) 사회임대주택 4가지에 불과함
  - 시행 중인 정책수단의 합계에 의한 단순 비교라는 한계가 있으나, 국내의 경우 오스트레일리아(16개), 영국(16개) 등의 국가에 비해 정책 수단의 다양성이 부족하다고 할 수 있음<sup>11)</sup>

11) 다만 국내의 경우 전세가 임대주택 공급의 상당 부분을 차지하고 있어, 전세 위주의 국내 주거안정 대책을 OECD 주요국과 임대일로 비교가 어려운 점이 있음

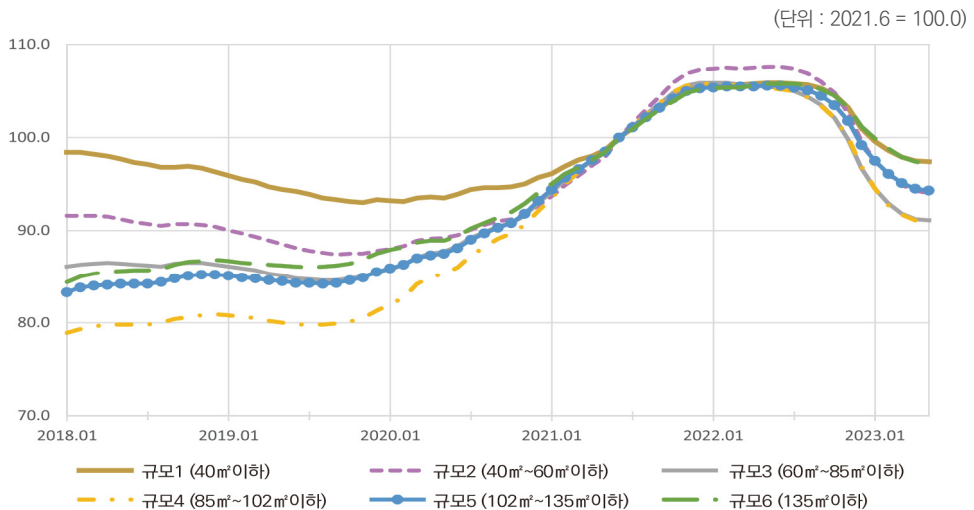
IV

## 경기도의 사회주택 공급 사례

### 1. 경기도 주택시장 동향

- <그림 4>는 2021년 6월 가격을 100으로 2018년 1월부터 2023년까지의 주택 규모별 매매가격 지수의 추이를 나타내고 있음
  - 전국의 주택가격 지수는 2018년부터 꾸준히 상승하다가 2022년 상반기를 정점으로 최근 조정 국면에 진입함
  - 주택 매매가격 지수가 가장 가파르게 오른 주택은 전용면적 85㎡~102㎡ 이하의 규모 4 주택이었으며, 1인 가구가 주요 수요층인 규모 1주택도 2020년 코로나19 이후 매매가격이 상승해 왔음
  - 2020년 이후 주택 매매가격 상승으로 주거부담이 심화하는 가운데, 앞서 살펴본 바와 같이 서민주거 안정을 위한 추가적인 정책이 도입되지 못해 보완이 필요함

◀ 그림 4 ▶ 주택 규모별 매매가격 지수 추이



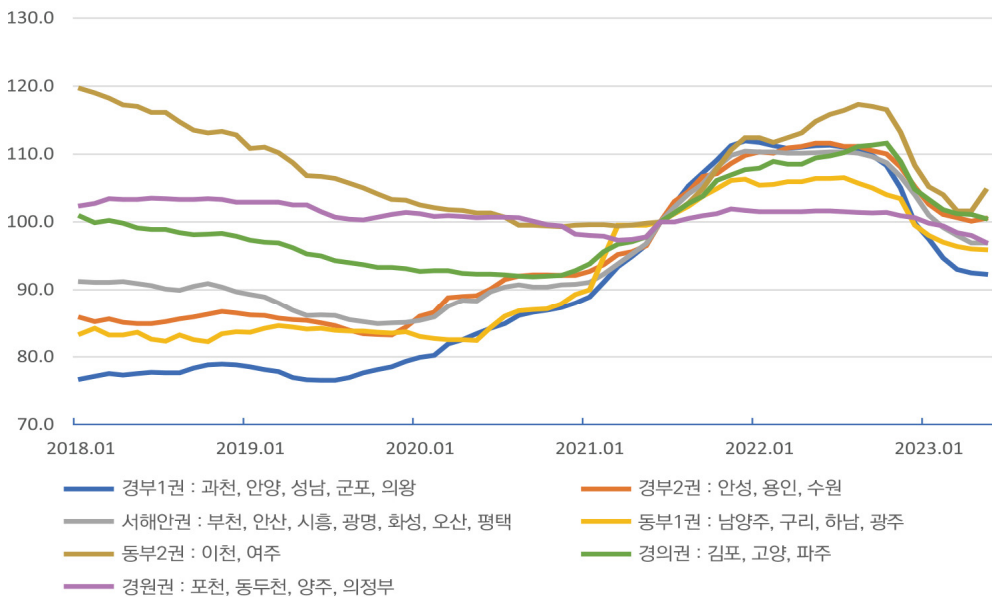
자료 : 「전국주택가격 동향 조사」, 한국부동산원  
기간 : 2018.1.~2023.5.

- <그림 5>는 경기도의 생활권역별 매매가격 지수 추이를 나타내고 있으며, 6개 주거 규모 중 1인 가구가 주요 수요층인 규모1(전용면적 40㎡ 이하) 주택을 중심으로 생활권역별 비교를 제시함

- 포천, 동두천, 양주, 의정부가 포함된 경원권의 경우 매매가격 지수의 변동이 크지 않았음
- 반면 경부1권(과천, 안양, 성남, 군포, 의왕)의 경우 매매가격이 해당 기간 가파르게 상승하여 주거부담이 커진 것으로 파악됨
- 동부2권(이천, 여주)는 2021년까지 매매가격이 하락하다가 2022년 하반기에 다시 전고점에 도달하는 양상을 나타냄

◀ 그림 5 ▶ 경기도 생활권역별 매매가격 지수 추이

(단위 : 2021.6 = 100.0)



자료 : 「전국주택가격 동향 조사」 한국부동산원  
기간 : 2018.1.~2023.5. 경기도 권역별 규모1(전용면적 40㎡ 이하) 아파트 매매가격 지수

- 이는 경기도의 생활권역별로도 매매가격 지수의 편차가 상당하여, 주거안정 지원책도 시기별, 생활권역별로 안배가 필요함을 시사함
- 가령 주거부담이 갑자기 급증한 권역에 대해서는 취약계층 주거안정에 좀 더 관심을 기울일 필요가 있음

## 2. 경기도 시군 및 연령별 가구 구성 특성

- <표 8>은 일반 가구 중 1세대 가구의 비중을 표시함. 또한 <표 9>는 경기도의 연령별 1인 가구의 비중을 제시함
  - 전국적으로 일반 가구 중 1인 가구의 비중은 16.7%에 달하며, 남성 16.9%, 여성 16.6%로 남성 1인 가구의 조금 더 높음
  - 경기도의 1인 가구 비중은 전국 대비 2%p 낮은 14.7%를 나타내며, 군 지역인 양평군(23.20%), 가평군(22.50%), 연천군(21.50%) 순으로 1인 가구 비중이 높았음
  - 경기도 시 지역에서 1인 가구 비중이 높은 곳은 여주시(20.60%), 포천시(19.70%), 안성시(17.90%), 동두천시(17.60%)임
  - 반면 수원시(12.9%), 화성시(13.0%), 오산시(13.0%), 안산시(13.6%), 시흥시(13.6%)는 상대적으로 1인 가구 비중이 낮은 시군에 해당함
  - 경기도 시 지역보다 군 지역의 1인 가구 비중이 상대적으로 높은 양상을 보임

◀ 표 8 ▶ 일반가구 중 1세대 가구의 비중

(단위 : %)

시군	1세대 가구 비중		
	전체	남성	여성
전국	16.7	16.9	16.6
경기도	14.7	14.7	14.6
수원시	12.9	12.9	13.0
성남시	14.4	14.6	14.2
의정부시	15.1	15.4	14.7
안양시	14.5	14.7	14.2
부천시	14.6	14.8	14.3
광명시	14.0	14.4	13.7
평택시	14.6	14.3	15.0
동두천시	17.6	18.0	17.2
안산시	13.6	13.5	13.6
고양시	14.6	15.0	14.3
과천시	14.4	14.7	14.2
구리시	14.1	14.3	13.9
남양주시	14.6	14.9	14.4

시군	1세대 가구 비중		
	전체	남성	여성
오산시	13.0	12.7	13.3
시흥시	13.6	13.3	13.9
군포시	15.0	15.2	14.8
의왕시	15.9	16.0	15.7
하남시	14.9	15.0	14.8
용인시	14.4	14.6	14.2
파주시	15.0	15.1	15.0
이천시	16.2	16.0	16.4
안성시	17.9	17.7	18.1
김포시	14.8	14.9	14.7
화성시	13.0	12.7	13.3
광주시	16.7	16.7	16.8
양주시	16.7	16.8	16.6
포천시	19.7	19.3	20.3
여주시	20.6	20.5	20.6
연천군	21.5	21.3	21.8
가평군	22.5	22.3	22.7
양평군	23.2	23.4	22.9

자료 : 통계청, 인구총조사(2021)

- 연령별로는 65세 이상 고령층의 1인 가구 비중이 높았으며, 전국적으로 65세 이상 1인 가구의 비중은 40%로 나타남
  - 경기도의 경우 29세 이하 1인 가구 비중은 전국과 같으며, 30~39세 이하 연령층에서는 전국보다 1%p 높은 1인 가구 비중을 보임
  - 또한 경기도의 65세 이상 연령층의 1인 가구 비중은 38%로 나타나 전국에 비해 2%p 낮음
- 따라서 매입임대 주택 공급시 경기도의 연령별, 세대 구성의 특성을 반영할 필요가 있음
  - 30~39세 이하 연령층의 남성과 여성 1인 가구 비중은 각각 13%와 14%로 여성이 1%p 높음
  - 50~64세 이하 연령층의 남성과 여성 1인 가구 비중은 각각 20%와 24%로 여성이 2%p 높음
  - 반면 65세 이상 연령층의 남성과 여성 1인 가구 비중은 각각 49%와 30%로 남성이 19%p 높음



◀ 표 9 ▶ 경기도 연령별 1세대 가구의 비중

(단위 : %)

지역	연령별	1세대 가구 비중 <sup>12)</sup>		
		전체	남성	여성
전국	29세 이하	3	2	3
	30~39세 이하	12	12	13
	40~49세 이하	8	8	9
	50~64세 이하	25	23	28
	65세 이상	40	51	31
경기도	29세 이하	3	2	3
	30~39세 이하	13	13	14
	40~49세 이하	8	8	8
	50~64세 이하	22	20	24
	65세 이상	38	49	30

자료 : 통계청, 인구총조사(2021)

### 3. 경기도 사회주택 공급 사례

- 시흥시 알콩달콩 신혼주택

- 사업목적 : 무주택 저소득 신혼부부 가정에 안락한 보금자리를 제공하여 안정적인 자립 기반을 마련
- 사업지역 : 경기도 시흥시 호현로 49번길
- 총사업비 : 2,790백만 원(시비 950, 민간사업자 1,840)
- 사업기간 : 2017. 5. ~ 2019. 12.
- 사업내용 : 1개동 10세대 및 60대 규모의 공용주차장
- 관리업체 : 민간(다다마을 관리기업)
- 입주대상 : 무주택 혼인 7년 이내 신혼부부

12) 연령별 일반 가구원 수 중 1세대 가구의 비중을 표시함

- 고양시 씨앗주택

- 사업목적 : 공공과 민간의 자본이 결합하여 소규모 맞춤형 사회주택 공급을 활성화하고, 주거 취약계층 주거난 해소
- 사업지역 : 경기도 고양시 덕양구 지도로124번길
- 총사업비 : 2,596백만 원
- 사업기간 : 2019. 10. ~ 2020. 6.
- 사업내용 : 1개동 지상 5층 10세대
- 사업자 : 사회적 기업(녹색친구들)
- 입주대상 : 신혼부부 또는 청년

- 남양주 위스테이 별내

- 위치 : 경기도 남양주 덕송3로 위스테이 별내
- 공급규모 : 7개 동 22층(아파트 491세대, 60㎡ 86호, 74㎡ 252호, 84㎡ 153호 세대구성)
- 공급대상 : 일반공급(80% 미만) + 특별공급(20% 이상)  
(일반공급) 무주택세대 구성원  
(특별공급) 청년, 신혼부부, 고령자(도시근로자 월평균소득 120% 이하)
- 공급/운영주체 : 사회적경제주체(사회적기업 더함), 임대관리업체(스페이스 잇다)
- 커뮤니티 시설 : 어린이집, 도서관, 공유 부엌, 피트니스센터, 목공방 등 1,000평

- 고양 위스테이 지축

- 위치 : 고양시 덕양구 지축동 421
- 공급규모 : 지하 1층~지상 최고 20층, 6개 동(539세대, 연면적 84,087㎡, 74㎡ 246세대, 84㎡ 293세대)
- 공급대상 : 일반공급(80% 미만) + 특별공급(20% 이상)
- 공급/운영주체 : 사회적경제주체(사회적기업 더함), 의무임대기간 8년
- 커뮤니티 시설 : 카페, 돌봄 시설, 공유 부엌 등 1,137평

## 4. LH 사회주택 공급 사례

- **안양 이루다(테마형-비주택 리모델링-모텔)**
  - 추진목적 : IOT 디지털 주택을 활용한 청년주택
  - 위치 : 안양시 만안구 안양도 512
  - 사업자 : 나눔하우징
  - 공사개요 : 지상 12층 2개 동, 159세대(연면적 9,899㎡)
  - 공사기간 : 2023년 상반기 준공
  
- **은평 다다름하우스(테마형-신축)**
  - 추진목적 : 발달장애인을 위한 맞춤형 주택
  - 위치 : 은평구 구산동
  - 사업자 : 아이부키
  - 공사개요 : 53세대(연면적 2,006㎡)
  - 운영기관 : 아이부키/엔젤스헤이븐
  
- **금천구 흥시주택(토지임대부형)**
  - 위치 : 서울 금천구 시흥대로150길
  - 사업자 : 아이부키
  - 공급대상 : 무주택자(도시근로자 월평균소득 70% 이하)
  - 주거형태 : 도시형생활주택-원룸형(16호, 개인 테라스형, 주방 분리형, 발코니형 등), 전용면적 29.7㎡
  - 커뮤니티 공간 : 입주민 전용 공간(로운 살롱)
  
- **대치동 사회주택(사회주택리츠형)**
  - 위치 : 서울 강남구 대치동 959
  - 사업자 : 앤스페이스
  - 공급대상 : 청년-1인가구(도시근로자 월평균소득 70% 이하)
  - 주거형태 : 원룸형(총 20실, 24명, 전용면적 15.83㎡~29.7㎡)
  - 커뮤니티 공간 : 코워킹스페이스(인디워커스), 서점, 북카페, 펫프렌들리 존(4층, 6층)

● **금강빌리지 사회적주택**

- 위치 : 서울 송파구 문정로13길(가락동)
- 사업자 : 협동조합(큰바위얼굴)
- 공급유형 : 도시형생활주택(원룸형)
- 공급대상 : 청년(만 19세~39세 이하), 한부모가족, 차상위계층 가구
- 건축개요 : 전용 495㎡, 세대면적 23㎡~28.9㎡

● **이 밖에 LH가 추진하는 테마형 매입임대의 경우 청년, 창업, 고령, 복지 등의 테마를 복합적으로 결합한 다양한 공급모델이 제시되고 있음**

- LH의 테마형 매입임대주택은 청년(테마1)+예술(테마2), 고령자(테마1)+복지(테마2)와 같이 2개 이상의 복합테마를 선정하고 해당 테마에 맞는 입주자 선정 및 관련 커뮤니티 시설 공급을 특징으로 하고 있음

◀ 표 10 ▶ **테마형 매입임대 주택의 공급모델 사례**

공급 사례(소재지)	공급 주체	테마 1	테마 2
아트집	서초구	LH	청년, 예술
이글네스트	서대문구	LH	청년, 창업
해심당	도봉구	LH	고령자, 복지
다다름하우스	은평구	LH	장애인, 자립지원
아츠스테이	영등포구	LH	청년, 예술/창업
도란도란 공동육아방	중랑구	LH	신혼부부, 공동육아
아이토피아	경남 함양	LH	사회초년생, 귀농·귀촌
이루다	경기 안양	LH	취업, 창업준비
보린주택	금천구	SH	홀몸 어르신, 저소득층
도전숙 15호	성북구	SH	청년, 창업
천왕이편하우스	구로구	SH	여성안심, 육아
거북이집 5호	경남 사천	LH	청년, 보호종료
이룸일가	서대문구	SH	청년, 1인가구
보훈보금자리	강동구	LH	국가유공자, -

출처 : LH, 테마형 매입임대주택 소개 자료

## 5. 시사점

- 경기도는 시기별, 생활권역별로 주택 매매가격 지수의 변동성에 차이를 나타내어, 주거 안정 지원책도 권역별로 안배가 필요함
  - 최근 5년간 경기 남부 경부1권(과천, 안양, 성남, 군포, 의왕), 경부2권(안성, 용인, 수원)의 매매 가격이 가파르게 상승하지만, 경원권(포천, 동두천, 양주, 의정부)의 매매가격은 큰 변동을 나타내지 않았음
  - 경의권(김포, 고양, 파주)의 경우에도 경기 남부에 비해서는 매매가격 상승 폭이 낮았으며, 동부2권(이천, 여주)은 매매가격이 하락추세에서 2021년 상반기 상승으로 전환 후 2022년 하반기부터 조정받고 있음
  - 따라서 주거부담이 갑자기 급증한 권역에 대해서는 취약계층 주거안정에 좀 더 관심을 기울일 필요가 있음
- 경기도의 경우 30~39세 이하 연령층의 남성과 여성 1인 가구 비중은 각각 13%와 14%로 여성이 1%p 높음
  - 매입임대주택 공급 시 경기도의 연령별, 세대 구성의 특성을 반영할 필요가 있음. 청장년층에서는 여성 1인 가구의 비중이 남성보다 높은 것으로 나타나 여성 1인 가구를 대상으로 공급을 확대할 필요가 있음

## 사회주택 활성화 과제

### 1. 사회주택의 운영관리업무 구체화

- 사회주택 운영관리업무가 구체적으로 명시되지 않는 경우 책임의 소재가 불분명하여 관리소홀로 이어질 우려가 있으며, 매입임대주택의 운영기관 선정 시 사업계획서상의 임대주택 관리·운영 및 점검계획의 구체성과 이행가능성을 평가하는 것이 필요함
- 또한 사회적가치를 우선시하는 사회적경제 주체를 활용해 매입임대의 운영관리를 강화하기 위해서는 지역사회의 자원개발 및 연계 계획 여부를 선정기준에 반영해야 할 것임
- 앞서 사회적 경제주체가 운영하는 매입임대주택의 공실률이 공공부문의 공실률보다 유의미하게 낮았음을 고려할 때 사회적경제 주체의 매입임대주택 공급을 늘리는 것이 효율적이라 할 수 있음
- 반면 사회적 경제주체 등에 매입임대주택의 운영관리를 위탁할 때 지침상 관련 조항이 부재하여 그 역할이 모호한 상황임

◀ 표 11 ▶ 매입임대주택 운영 기관별 세부업무의 비교

구분	세부업무	기관A	기관B	기관C	기관D	기관E
임대 업무	입퇴거 시 열쇠 불출	○	○	○	○	○
	공가관리비 납부 등 공과관리	○	○	○	○	○
	입주대상자 주택열람 지원	○	○	○	○	○
	입주민 안내사항 전달, 임대료 납부 독려	○	○	○	○	○
	거주자 실태조사 협조업무	○	○	○	○	○
	퇴거세대 확인업무(하차 등)	○	○	○	○	-
	입퇴거세대 시설물 점검	○	○	○	○	△

구분	세부업무	기관A	기관B	기관C	기관D	기관E
자산 관리	하자 접수 시 현장확인 및 긴급조치, COTIS 입력	○	○	○	○	○
	입퇴거세대 시설물 점검	○	○	○	○	○
	옥내외 보수공사 완료 확인	○	○	○	○	○
	승강기, 소방안전, 전기안전 등 시설물 안전관리	○	○	○	-	-
	긴급사항 발생 시 현장확인 및 공사연락	○	○	○	○	○
	하자처리 완료 세대 점검 및 보고	○	○	○	○	-
	위탁관리소 전담 하자보수 업무	-	○	○	○	-
주택 관리	입주세대 전담 하자보수 업무	△	△	○	○	-
	전기, 수도 등 각종 계량기 점검	○	○	○	○	-
	세대별 공과금 배분/수납/납부	-	○	○	○	○
	복도, 계단, 주차장 등 공용부분 청소	○	○	○	○	-
	세대소독 및 방역작업	△	○	-	-	○

출처 : 김일현 외(2021), 사회적 주택의 관리 및 운영 개선방안, 한국도지주택공사

● 사회적 경제주체의 경우 주택임대관리사업자의 주요 업무 외에도 입주민 복지와 관련된 복지서비스 제공 및 커뮤니티 지원 업무를 수행하고 있음

- 입주민 복지와 관련한 지역자원 연계 업무를 수행하고 있으며 이 밖에도 입주자 교육과 커뮤니티 활성화 프로그램을 운영하는 기관도 있음

● 운영관리 업무를 구체화하는 것과 함께 공동체/커뮤니티를 위한 주거서비스, 지역연계 프로그램을 구체화하여 주요 업무를 정리하는 것이 필요함

- 공동체/커뮤니티 주거서비스

- 입주자 자립과 관련된 교육
- 커뮤니티 공유공간 및 공유자산 제공(공유주방, 공유 작업장, 공유가전 서비스 등)
- 입주민 협의체 및 자치활동 지원

- 지역연계 프로그램 제공

- 지역주민 초대 및 지역환영회 개최(오픈하우스 등)
- 지역 내 활동 계획 수립(봉사활동 등)
- 지역자원과 연계한 정책협의체 및 네트워크 구성 등

## 2. 테마형 매입임대주택 활성화 과제

- 테마형 매입임대주택은 사업자 선정까지 걸리는 소요 기간으로 인한 토지매매 계획의 불확실성이 사업추진의 걸림돌로 지적되고 있음
  - 먼저 매입임대주택의 사업자인 사회적경제 주체는 사업공고 및 사업신청 시 토지소유자와 가계약을 체결하게 되며, 사업 선정 이후 토지에 대한 소유권을 확보하는 구조로 진행됨
  - 그러나 사업공고부터 1, 2차 심사, 도면협의 및 감정평가, 최종적으로 매입약정 체결까지 최소 6개월이 소요되며, 사업 지연 최소화를 위해서는 신속한 사업심사 및 선정이 필요함
- 또한 매입임대주택의 토지 확보 및 주택건축 단계에서 시행 능력이 없는 사회적경제 주체의 참여를 위해서는 시행사와 컨소시엄을 구성하는 것이 필요하며, 공급 활성화를 위해서는 사경주체와 시행사의 컨소시엄 구성을 허용하는 것이 필요함
- 테마형 매입임대주택의 경우 선정된 테마/프로그램과 관련된 커뮤니티 시설을 설치하도록 규정하고 있으나, 감정평가 시 커뮤니티 시설에 대한 감정평가가 낮게 산정되어 사업자 부담을 증가시키는 문제가 발생함
  - 커뮤니티 시설은 입주자 공동체를 활성화하고 지역연계 활동을 하기 위한 공간으로 필요하며, 커뮤니티 기준면적은 세대당 0.5㎡ 이상으로 하며 최소 면적은 30㎡ 이상이어야 함
  - 커뮤니티 시설의 감정가격을 낮게 산정하여 매입하는 것은 민간사업자의 수익성을 낮출 수 있으며, 소규모 매입임대주택의 경우 커뮤니티 최소 면적기준을 충족시키기가 더욱 어려울 수 있음
- 비주택 용도변경 리모델링 사업의 경우 각종 규제에서 자유롭지 못한 문제점이 발생함
  - 매입약정형 사회주택, 비주택 용도변경 리모델링, 테마형 매입임대주택과 같이 건축단계에서부터 사회적 경제주체 등 운영기관이 참여하는 사회적 주택의 대다수는 비주택 용도변경 리모델링 사업임
  - 용도변경 리모델링은 기존의 공실로 비어있던 상가, 오피스, 숙박시설 등 비주택을 건축물 용도변경 및 리모델링을 통해 도심 주거시설로 전환하는 작업임
  - 하지만 원래의 비주택 건축기준과 주택 건축기준의 차이로 용도변경 시 바닥 두께, 복도 폭 (소방/안전), 주차장 등 각종 규제가 사업추진 과정에서 장벽으로 작용함
  - 용도변경 리모델링을 통한 매입임대주택 공급을 활성화하기 위해서는 비주택 건축물의 리모델링 시 규제를 완화할 필요가 있음



### 3. 입주자 보증금 보호

- 사회적 주택의 임대차 계약에서 입주자 보증금 보호 문제가 발생할 우려가 있음. 법인인 사회적경제 주체가 전대차 계약의 전대인으로 참여하는 방식이기 때문에 보증금 반환 사고 시 입주자 보호방안을 고민할 필요가 있음
  - 매입임대주택의 경우 임대인은 공공주택 사업자(LH 등)이며 임차인은 사회적경제 주체임. 임대인인 공공주택 사업자는 주택을 제공하는 대가로 사경제주체로부터 시세보다 낮은 보증금과 월세를 수령함
  - 법인인 사회적경제주체는 입주자와 다시 임대차 계약을 맺게 되며, 이로써 공공주택 사업자와 입주자 간에는 전대차 계약이 성립하며, 사경제주체는 임대인과 입주자 사이에 전대인으로 역할을 수행함
  - 따라서 주거 취약계층인 전차인(입주자)의 월세 및 보증금 미납과 같은 보증금 반환 사고 발생 시 입주자 보호 방안이 필요하게 됨
  - 주택보증공사(HUG)의 임대보증금 보증을 사회적 주택에 적용할 경우, 입주자의 전대보증금을 HUG에서 개설한 자금관리 계좌로 수납하고 보증서를 발급한 후 운영기관 또는 입주자 요청에 따라 자금을 인출하는 방식으로 운영할 수 있음

### 4. 다양한 주거수요 발굴 및 관리

- 다양한 저소득층 입주대상에게 저렴한 주택과 맞춤형 주거서비스를 전달할 수 있는 공급자를 발굴하고 임대운영 관리 역량을 제고하는 것이 필요함
- 사회적경제 주체의 역할을 확대하면 주거복지를 위해 수요자(입주자) 기획 및 맞춤형 공급을 늘리는 것이 가능함
- 사업단계별 사회적 경제주체의 역할을 세분화/특화하고 협력을 강화하는 것이 필요함
  - 사업단계 1 : 수요자 발굴 및 사업기획
  - 사업단계 2 : 맞춤형 주택 건설
  - 사업단계 3 : 주택 운영관리

## 5. 결론 및 정책 제언

- 주택 매매가격 상승으로 주거부담이 심화하는 가운데, 국내에서는 서민주거 안정을 위한 보완책의 도입이 OECD 주요국 대비 미흡함
- OECD 조사 대상국의 주거안정 지원책 중 국내에서 시행되고 있는 정책은 4가지에 불과하며,<sup>13)</sup> 오스트레일리아, 영국 등 주요 사례 국가에 비해 정책 수단의 다양성이 부족함
- 사회주택 활성화를 위한 주택금융 지원정책은 캐나다의 사회주택 혁신펀드와 같이 대출·자기자본 투자 등의 전통적인 금융 수단뿐만 아니라 기타 혁신적인 금융계약도 고려할 필요가 있음
- 경기도는 생활권역별로 주택 매매가격 지수의 편차가 상당하여, 주거안정 지원책도 시기별, 생활권역별로 안배가 필요하며, 주거부담이 급증한 권역에 대해서는 취약계층 주거안정에 추가적인 관심을 기울일 필요가 있음
- 경기도의 경우 경기도의 65세 이상 연령층의 1인 가구 비중은 38%이며, 시 지역보다 군 지역의 1인 가구 비중이 상대적으로 높은 양상을 보여, 매입임대 주택 공급 시 경기도의 연령별, 세대 구성의 특성을 반영할 필요가 있음. 이를 위해서는 연령별·생활권역별 특성에 맞게 맞춤형 주거 서비스를 전달할 수 있는 공급자를 발굴하고 임대운영 관리 역량을 끌어올리는 것이 병행되어야 함
- 사회적 경제주체에 의한 매입임대주택의 공급을 활성화하기 위해서는 사업추진 과정에서 불거지는 토지매매 계획의 불확실성을 줄이기 위해 사업심사(사업공고-심사-도면협의-감정평가) 및 선정에 걸리는 기간을 최소화할 필요가 있음
- 또한 사회주택의 운영관리업무를 구체화해 책임의 소재가 불분명하여 관리 소홀로 이어지지 않도록 예방해야 함
- 테마형 매입임대주택의 경우 선정된 테마/프로그램과 관련된 커뮤니티 시설 설치가 필요하며, 입주민 커뮤니티의 활성화와 커뮤니티 시설의 공동 유지관리비를 낮추기 위해서는 매입임대주택의 공급규모를 상향하는 것이 필요함
- 10세대 미만의 매입임대주택을 소규모로 산재시키기보다는 지역별로 다양한 테마를 한데 묶을 수 있는 매입임대주택을 공급하여 커뮤니티 운영에서 규모의 경제(economies of scale)를 구현하는 것이 바람직함

13) (1) 주택 구매자에 대한 대출 및 보증지원, (2) 주택수당, (3) 주택 개보수 수당, (4) 사회임대주택

참고  
문헌



- 정용찬. (2022). 사회적경제 주체를 활용한 공공임대주택 관리와 공급. 경기도 사회주택 아카데미.
- 경기도주택도시공사. (2022). 약정형 매입임대주택 매입공고.
- 김일현 외. (2021). 사회적 주택의 관리 및 운영 개선방안. 한국토지주택공사.
- OECD Affordable Housing Database. "2021 OECD Questionnaire on Social and Affordable Housing (QuASH)."
- 한국사회주택협회. (2022). 사회적 주택 공급현황.