

2020

정책개발 연구용역

최종보고서

사회(적) 주택 활성화 방안에 관한 연구



혁신미래교육포럼
두올에프앤디 주식회사

제 출 문

서울특별시의회 혁신미래교육포럼 귀하

이 보고서를 「사회(적) 주택 활성화 방안에 관한 연구」의 최종 보고서로 제출합니다.

2020. 11. 13.

- 연구기관 : 두올 에프앤디 주식회사
- 책임연구원 : 김 학 수 (한국 공유 부동산 정책 학회 이사)
- 연구원 : 길 혜 민 (강남대학교 부교수)
- 자문위원 : 김 수 동 (더함 플러스 협동조합 이사장)
인 세 환 (아시아신탁, 부동산학 박사)
김 용 기 (법무법인 정도, 변호사)

(요약문)

‘사회(적) 주택 활성화 방안에 관한 연구’

두올에프앤디주식회사 “김학수 · 길혜민”

요 약

- 공동 주택은 우리 사회 주거문화의 일반적인 형태일 뿐 아니라 사회경제적 측면에서 중요한 의미를 지님. 아파트는 가계의 재산을 축적하는 중요한 수단이 되었으며, 아파트를 소유한다는 의미는 자립을 통해 중산층으로 진입한다는 것을 상징함.
- 2019년 기준 주택 보급률은 104%, 자가 주택비율은 58%, 서울의 경우 42.7% 수준임. 1인 가구 증가와 세대 분화로 주택 공급 부족이 심화되고 주택에 대한 인식이 소유와 투자의 개념에서 거주와 활용의 측면으로 변화되는 가운데 주택 정책의 변화도 요구됨.
- 공공임대주택은 공공이 주도하는 대규모 임대주택 건설과 소득에 따른 분배를 핵심으로 함. 공급자 위주의 공공임대정책은 막대한 재정 지출에도 불구하고 주거 문제를 근본적으로 해결하지 못하였으며, 주택의 공실, 유지와 수선 등 관리비용의 증가로 공공의 재정을 악화시키고 계층 낙인과 계층 간 갈등을 야기함.
- 민간임대주택은 중산층을 대상으로 양질의 임대주택을 공급한다는 취지와 달리 자본과 기업이 주도하는 대규모 수익사업으로 변하고 있음. 비용을 지급해야 하는 민간의 주거 서비스는 시장가격을 넘는 높은 임대료를 형성하며, 일정 기간 도래 후 분양으로 전환되어 임대주택 비축에 기여하지 못한다는 평가를 받음.
- 사회주택은 기존 공공임대주택과 민간임대주택이 가지는 각각의 문제점을 해결하고, 주거 문제를 물리적 공간을 보급하는 것으로 해결할 것이 아니라 사회적 최소 공간인 ‘주택’을 기반으로 사회적 약자를 배려하고, 계층 간 갈등을 줄이며, 사회공동체 의식을 회복하여야 한다는 문제의식에서 출발함.
- 사회주택의 모범국가인 유럽의 경우 산업화에 따른 도시과밀화, 주거권 악화 등의 문제를 해결하기 위해 일찍부터 사회주택 관련 관계법령의 제정과 지원체계를 정립하였으며, 지속적인 보완 입법과 다양한 프로그램을 개발해 오고 있음. 동시에 시민들의 자발적인 활동과 조직화를 통해 정부의 정책변화를 강제함.

요 약

○ 우리나라의 사회주택은 기존의 공공 및 민간임대와 달리 사회적 경제 주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, 안정적 거주기간 보장, 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택으로 정의되나, 공급과 운영 관리에 대한 정확한 규정은 없는 상태임.

○ 사회주택의 활성화를 위해서는 토지임대부형의 확대가 실효성이 높으며, 이를 위해 공공택지를 비롯한 학교 부지 등 국·공유재산을 적극 활용할 필요가 있음.

○ 사회주택에 대한 법체계는 기존 「공공주택 특별법」이나 「주택법」의 테두리 속에서 '사회적 경제 주체'와 '주거취약 계층'에 대한 정의와 함께 공급과 수혜대상을 명확히 하고, 하부 법령 정비를 통해 임대료와 임대기간, 공급유형과 관리방안 등 공공성 확보 방안을 구체화할 필요가 있음.

○ 사회적 경제 주체 양성을 위한 공공의 역할은 주택 개발의 노하우를 공급 주체에게 이전하는 동시에 사업의 지속가능성과 신뢰 확보를 위한 보증인으로서의 임무를 수행하고, 사회적 경제 주체는 역량 강화를 통해 '공익 디벨로퍼'로 성장해야 함.

○ 사회주택의 시행·설계·시공·관리 주체들의 조직인 '사회주택협회'를 법정단체로 발전시켜 정책연구, 사업홍보 등 사회주택 전반의 컨트롤 타워로 만들어야 함.

○ 신혼부부, 스타트업, 시니어 주택 등 입주자 유형에 따른 커뮤니티 공간을 구성하고, 장애인과 노인을 위한 유니버설 디자인, 여성을 위한 범죄예방환경 디자인 등을 도입하여 시설 제공 위주의 기존 공공임대주택과 달리 수요자 계층별 특성에 맞춘 주거 서비스를 제공하여야 함.

○ 사회주택 리츠에 사회적 기금과 민간 자금이 참여할 경우 투자수익에 대한 비과세, 확정 수익 보장 등의 적극적인 유치 방안을 모색하고, 보증금부 사회주택의 경우 선 임대와 입주자 선납 보증금의 반환 보증을 통해 사회주택 입주자의 보증금을 건설자금으로 운용하여 사업 주체의 건설비용을 절감할 수 있도록 제도화 할 필요가 있음.

○ 사회주택의 활성화를 위해서는 첫째, 토지 확보와 사업재정 지원을 위한 공공의 역할 확대, 둘째, 공급자인 사회적 경제 주체와 수요자인 사회주택협동조합의 확대·재생산, 셋째, 주거의식 변화를 위한 지속적인 교육과 공동체 프로그램의 활성화라는 각각의 과제가 유기적으로 결합되어야 함.

목 차

| | |
|-------------------|----|
| I. 서론 | 6 |
| 1. 연구의 필요성 및 목적 | 6 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 7 |
| II. 사회주택에 관한 고찰 | 8 |
| 1. 임대주택에 관한 일반 이론 | 8 |
| 가. 임대주택의 개념 | 8 |
| 나. 현행 임대주택의 문제점 | 11 |
| 2. 사회주택의 개념과 사례 | 16 |
| 가. 외국의 사회주택 정책 | 16 |
| 나. 외국의 사회주택 현황 | 17 |
| 3. 우리나라의 사회주택 정책 | 21 |
| 가. 사회주택에 대한 문제 제기 | 21 |
| 나. 사회주택의 유형 | 23 |
| 다. 사회주택 지원 방안 | 28 |
| 라. 사회주택 추진 사례 | 32 |

| | |
|--------------------------|----|
| Ⅲ. 사회주택 활성화를 위한 제언 | 35 |
| 1. 토지임대부형 확대 | 35 |
| 2. 관련 법체계 정비 | 35 |
| 3. 사회적 경제 주체 육성 | 36 |
| 4. 공급의 다양화와 범주 확대 | 36 |
| 5. 사회적 자본 확충 | 37 |
| | |
| Ⅳ. 결론 | 38 |
| | |
| 참고문헌 | 40 |

표 목 차

| | |
|------------------------------------|----|
| 〈 표 1 〉 임대주택의 개념 | 8 |
| 〈 표 2 〉 임대주택의 분류 | 10 |
| 〈 표 3 〉 장기공공 임대주택 재고율 | 11 |
| 〈 표 4 〉 기간별 임대주택의 분류 | 14 |
| 〈 표 5 〉 사회주택의 의의 | 22 |
| 〈 표 6 〉 연도별 사회주택 공급 현황 및 재고량 | 23 |
| 〈 표 7 〉 토지임대부 사업 구조 | 24 |
| 〈 표 8 〉 토지임대부 리츠형 사업구조 | 24 |
| 〈 표 9 〉 매입임대 위탁형 사업구조 | 25 |
| 〈 표 10 〉 서울형 사회주택 사업구조 | 26 |
| 〈 표 11 〉 경기도형 사회주택 사업구조 | 27 |
| 〈 표 12 〉 주택도시기금 지원방안 | 29 |
| 〈 표 13 〉 매입확약을 통한 보증지원 방안 | 30 |

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

가. 주택은 식생활, 의생활과 함께 사람이 살아가는데 있어 가장 필수적이며 기본적인 요소임. 특히 도시화와 4차 산업화로 대별되는 현대사회는 도시의 확장과 인구의 집중을 동반하며, 이는 지속적인 주택수요의 증가로 연결됨.

나. 해방과 한국전쟁 이후 전후 복구와 산업화라는 시대적 과제를 동시에 수행해 온 우리나라는 정부의 주택공급 확대 정책을 기반으로 민간 건설회사를 앞세운 대규모 주택공급과 신도시 건설을 추진하였으며, 주택청약을 통한 선 분양 제도와 주택금융 지원, 분양보증이라는 공급 활성화 정책을 통해 주택공급의 양적인 목표를 달성하였음.

다. 2018년 인구 주택 총 조사에 따르면 2018년 기준 전국의 주택 수는 1,763만 호로 추정되며 이 중 공동주택은 1,083만호로 전체 주택의 61.1%를 차지하고 있음.

라. 아파트로 통칭되는 공동주택은 우리 주거문화의 일반적인 형태일 뿐 아니라 사회경제적 측면에서 중요한 의미를 지님. 아파트는 가계의 재산을 축적하는 중요한 수단이 되었으며, 아파트를 소유한다는 의미는 자립을 통해 중산층으로 진입한다는 것을 상징함.

마. 분양가격의 지속적인 상승과 공급부족으로 인해 아파트를 자산과 투자의 측면으로만 바라보는 일련의 사회현상은 새로운 사회문제를 발생시킴.

바. 증가하는 주택 수요에 대비한 공급의 부족, 택지가격의 상승과 공급의 한계, 지불 가능한 금원을 뛰어넘는 높은 분양가와 시장의 무질서 등으로 인해 현재의 공동주택은 부유층에게는 투기와 재산축적의 대상으로, 중산층에게는 모든 것을 포기해야만 얻을 수 있는 목표로, 서민에게는 이루지 못하는 꿈으로 인식되고 있음.

사. 2019년 기준 우리나라의 주택 보급률은 104%로 지속적인 증가세에 있지만 자가 주택 비율은 여전히 전국을 기준으로 58% 수준이며, 특히 주택난이 심각한 서울의 경우 42.7%에 머물고 있음¹⁾. 저출산 고령화의 사회인구 변화는 1인 가구 증가와 세대 분화를 가속화시키고, 주택에 대한 인식 또한 소유와 투자의 개념에서 거주와 활

용의 측면으로 변화되는 가운데 주택 정책의 변화가 필요함.

아. 기존의 주택정책이 공급자와 시장 중심의 접근이었다면 이제는 수요자를 중심으로, 보편적 주거복지 실현이라는 공익적인 관점으로 새롭게 정립되어야 함.

자. 본 연구는 주택문제를 해결하는 방안으로 오랜 기간 역할을 해온 임대주택의 성과와 한계를 분석하고 정책 과정에서 발생된 문제점의 해결방안을 모색함과 동시에 최근 임대주택의 대안으로 모색되고 있는 사회주택의 의의와 필요성, 향후 추진방안에 대한 연구를 진행하고자 함.

2. 연구의 범위와 방법

가. 본 연구는 인구와 가구 등 사회구조 변화에 따른 임대주택정책의 변화와 추이를 분석하고 기존 정책의 성과와 한계를 고찰하여 임대주택정책의 변화 방향을 모색하고, 임대주택의 발전적 대안인 사회주택의 공급활성화 방안을 제시하고자 함.

나. 본 연구를 위해 사용된 방법은 먼저 현행법규와 시행세칙 및 국내외 관련 문헌을 통하여 임대주택 연혁과 체계, 현상과 문제점을 파악하고 보고서와 논문 등 선행연구 결과를 중심으로 문헌조사를 수행함.

다. 임대주택정책에 대한 실증분석을 위해 임대주택과 관련된 정부와 지자체 등 행정기관의 발표자료 및 기타 교육자료, 입법자료, 용역보고서, 관보 등 기존의 조사결과와 각종 보고서를 활용함.

라. 주거 선진 국가를 중심으로 사회주택의 발전 배경과 정책을 연구하고, 정책의 변화 추이와 시기별 공공의 역할을 분석하여 시사점을 도출함.

마. 끝으로 사회주택에 대한 문제제기와 함께 최근 공급된 사회주택의 사례 분석, 지자체의 사업추진 현황과 성과 분석을 통해 사회적 주택이 기존 임대주택의 대안으로 자리매김하기 위한 활성화 방안을 제시하고자 함.

1) 국토교통통계, stat.molit.go.kr, 2018.

II. 사회주택에 관한 고찰

1. 임대주택에 관한 일반 이론

가. 임대주택의 개념

1) 일반적으로 임대주택이란 임차인의 주거목적으로 건축되고 임대를 목적으로 유통, 공급되는 주택을 통칭하며, 개인이나 국가, 지방자치단체 등이 주택을 건설하여 유지 관리에 필요한 임대료를 받고 이를 필요로 하는 임차인에게 제공하여 거주 및 사용하도록 하는 주택²⁾으로 임대 목적에 제공되는 각종 건설임대주택 및 매입임대주택³⁾을 통칭하는 개념임.

2) 임대주택은 해석의 범위에 따라 <표1>과 같은 개념 차이가 있음.

< 표 1 > 임대주택의 개념

| 구분 | 개념 | 특징 | 범위 |
|-----|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 광의 | 사실상의 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택 | 주택공급의 목적과 무관 | 영구 및 일시 임대 주택과 모든 형태의 셋집 |
| 협의 | 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되어 유통되는 주택 | 목적에 의하여 주택을 공급(제도적 뒷받침 전제) | 영구임대주택과 일시 임대주택(일정 기간 임대 후 분양 전환) |
| 최협의 | 주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 공급 | 장기간 임대 | 영구임대주택 |

자료 : 국토개발원, 「민간임대주택산업 육성방안」, 1992, p.4.

3) 광의의 임대주택은 ‘사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택’을 말하며, 협의의 임대주택은 ‘임대를 목적으로 일정한 제도적 틀(rule) 속에서 공급되어 유통되

2) 이증근, 「임대주택 정책론」, 다남출판사, 2004, p.33.

3) 공공주택 특별법 제2조(정의) 1항.

는 주택4)'으로 영구임대주택과 민간이 공급하고 있는 분양전환 5·10년 임대주택이 이에 해당된다. 반면 최 협의의 임대주택은 '주택의 수명이 존재하는 한 임대로만 공급되는 주택'으로 공공이 공급하는 영구임대주택임5).

4) 공공임대주택은 협의와 최 협의의 개념에 속하는 임대주택을 말하며, 임대주택법이라는 제도적 틀 속에서 정부와 지자체, 공공기관 또는 민간임대사업자가 공공의 재정 지원을 받아 건설하거나 매입하는 주택으로 무주택 세대주와 도시서민을 대상으로 하여 임대 공급되는 주택으로 정의됨6).

5) 우리나라의 임대주택은 크게 제도권 부문의 임대주택과 비 제도권 임대주택으로 구분되며, 공공임대주택은 제도권 임대주택에 해당됨.

6) 비 제도권 임대주택은 임대사업자로 등록되지 않은 자가 주택 소유자가 임대용으로 사용하는 사적인 임대주택을 말하며, 임대인과 임차인 간의 사적 계약에 따른 전세, 월세, 보증 부 월세 등이 이에 포함되고 계약과 운영에 있어 법규의 제한을 받지 않는7) 반면 제도권 임대주택은 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 공급되는 각종 임대주택을 말하며 건설·공급·관리 등 제반사항은 관계 법령8)에 따라 규정됨.

7) 제도권 임대주택은 주택도시 기금이나 국가 재정의 지원, 주택 용지의 공급 등 국가의 지원과 함께 각종 규제를 받고 있으며 공급의 주체는 국가, 지방자치단체, 공공기관, 민간건설업체 등임.

8) 임대주택은 매입임대주택과 건설임대주택으로 분류되며. 매입임대주택은 기존에 있던 주택을 매입을 통해 소유권을 취득하고 이를 도시서민에게 임대하는 주택을 말하며, 건설임대주택은 사업자가 임대를 목적으로 새로운 주택을 건설하여 공급대상에게

4) 이창석, 「부동산복지의 이론」, 형설출판사, 1998, p.243.

5) 국토개발원, 「민간임대주택산업 육성방안」, 1992, p.4.

6) 김학수, "공공임대주택의 활성화 방안에 관한 연구", 한양대학교 공공정책대학원 석사학위논문, 2014, p. 5.

7) 임대주택사업협회, 「한국의 임대주택 제도」, 부연사, 2013, p.10.

8) 「공공주택건설 등에 관한 특별법」과 「임대주택법」, 「택지개발촉진법」 등 임대주택 관련법 체계를 「공공주택 특별법」(시행 '15.12.29)과 「민간임대주택에 관한 특별법」(시행 '15.12.29)으로 개정하면서 공공과 민간 임대주택 규정이 혼재되어 있던 것을 건설 주체에 따라 구분함.

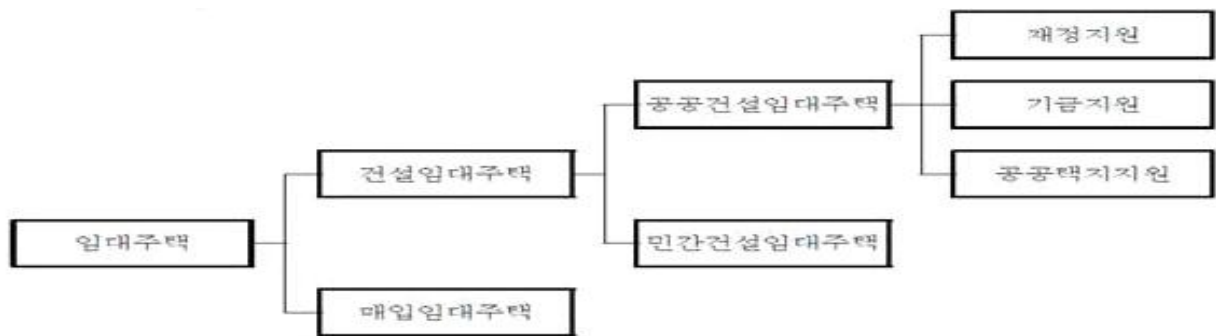
임대하는 주택임.

9) 건설임대주택은 정부 지원여부에 따라 공공건설 임대주택과 민간건설 임대주택으로 구분되며 이 중 정부의 지원을 받아 건설되는 임대주택을 공공임대주택⁹⁾이라 하며, 공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 금융의 지원을 받거나, 주택도시 기금을 활용하거나, 공공사업을 통해 조성된 택지에 건설되어 임대되는 주택으로 정의됨.

10) 중산층을 위한 임대주택(뉴 스테이) 확대와 민간주택 임대 사업자의 육성을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」을 제정, 기업형 임대주택, 준공공 임대주택, 단기 임대주택 등의 민간 임대주택에도 임대의무기간을 조건으로 주택도시기금 등 정부의 지원을 확대하고 있음.

11) 본 연구의 과제인 사회주택을 기존의 공공임대주택과 비교하면 경제적 약자의 주거권 보호라는 정책 취지와 목적은 유사하나 공급의 주체와 입주자 선정 절차, 운영의 방법 등에서 차이가 있음.

〈 표 2 〉 임대주택의 분류



자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람.

9) 김학수, 전계서, p. 6.

나. 현행 임대주택의 문제점

1) 시한부 임대주택 공급과 비축량

가) 2018년 기준 국내 총 주택의 수는 2,082만호¹⁰⁾. 이 중 38.3%인 737만호가 임대용으로 활용되고 있으나 등록된 임대주택은 298만호로 나타남.

나) 도시서민과 주거약자를 위한 주택으로 분류되는 장기공공임대주택(10년 이상)은 148만호로 장기공공임대주택의 재고율은 7.1%에 불과함¹¹⁾.

〈 표 3 〉 장기공공임대주택 재고율

| 한국 | 네덜란드 | 오스트리아 | 덴마크 | 스웨덴 | 영국 | 프랑스 | 아일랜드 | 일본 | 독일 | OECD 평균 | EU 평균 |
|------|------|-------|-----|-----|-----|-----|------|------|----|---------|-------|
| 7.1% | 32% | 24% | 19% | 18% | 18% | 16% | 9% | 6.1% | 5% | 8% | 9.4% |

자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람.

다) 1982년 이후 공급된 임대주택은 민간임대주택을 포함하여 512만호에 이르지 만 현재 비축된 영구임대주택은 공급된 임대주택의 28%에 해당됨.

라) 국민주택기금과 정부의 각종 지원으로 공급된 대부분의 임대주택이 분양 전환형 공공임대주택과 민간임대주택과 같은 시한부 임대주택으로 구성됨. 이는 초기 임대주택 정책이 장기 임대를 통한 서민주거안정의 측면보다 자가 주택 확대를 위한 정책으로 시행되었기 때문임.

마) 기존의 임대주택 정책은 막대한 재정과 정책의 지원에도 불구하고 주택 가격의 급등과 주거불안을 해소하지 못했다는 평가를 받음.

바) 영구적인 임대주택은 주거 약자의 자립과 사회진출을 위한 공공재의 역할을 수행

10) 인구총조사와는 달리 다가구 거처구분에 따라 집계된 수치이다.

11) 국토교통부, 「2020 주택업무편람」, 2020, p.357.

하므로 영구 또는 장기임대주택의 적정재고를 유지하는 것은 저소득층 주거권을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제로 판단됨.

2) 직주분리와 주거면적

가) 임대주택 정책의 궁극적인 목표는 주택 이용자의 편익을 지불 가능한 부담으로 제공하는 것임.

나) 단순히 임대주택의 공급량을 확대하는 것뿐 아니라 적은 비용으로 주거약자들의 권리를 보호하고 경제적 활동을 용이하게 하는 것임.

다) 임대주택의 공급이 시급한 지역은 서울과 수도권을 비롯하여, 지방 광역시를 포함한 대도시 등 주택 보급률이 상대적으로 낮고 인구의 유입과 집중의 문제가 나타나는 곳이며, 특히 경제활동을 이유로 인구의 유입이 급증하고 있는 수도권과 대도시의 도심은 임대주택에 대한 수요가 급증하고 있음.

라) 기존의 임대주택 공급은 도심의 임대주택용 택지 확보가 어려운 현실에서 수도권 외곽과 신도시 택지를 중심으로 대규모 공급됨, 주거형태 역시 3~4인 가족을 기준으로 구성되어 직주 근접형 임대주택의 수는 절대 부족함.

마) 동시에 도심재개발과 단독주택 재건축으로 도심의 임대주택 수는 축소되고 기존의 임차인들은 도심외곽으로 밀려나 직장과의 주거공간이 이격되고 있음.

바) 기초생활수급자 등 저소득층이 자신의 경제 생활권에서 거주할 수 있도록 도심의 다가구주택 등을 매입하여 임대하는 '매입임대사업'과 LH공사나 지자체 등을 통해 기존 주택을 매입, 개보수 후 재임대하는 '노후 주택 개보수 임대' 사업 등을 통해 직주 근접형 임대주택 확보를 추진하고 있으나 대량 매입 시 지역의 주택가격 상승이 우려되고 유지관리의 문제가 발생하여 실적은 낮은 편임.

사) 1인 가구 증가와 세대 분화, 가구 특성 변화에 맞춰 3~4인 가족 중심으로 구성된 기존 임대주택의 면적과 공간의 구성도 문제점으로 지적됨.

아) 기존 임대주택의 직주분리 문제를 해결하고 1인 가구의 증가와 세대 분화 추세에 맞춰 도입된 ‘도시형 생활주택’¹²⁾ 역시 도심의 토지대 상승 부작용과 주차 등 주거편익의 미비, 투자수요의 유입에 따른 임대료 상승 등의 문제로 추가공급이 이루어지지 않는 현실이므로 직주 근접형 소형임대주택의 공급확대는 시급한 과제임.

3) 입주자 선정 기준과 임대료 체계

가) 임대주택 정책에서 우선 고려되어야 할 사항은 효율성과 형평성의 문제임.

나) 효율성은 주어진 재원으로 임대주택 프로그램을 운영하여 최대의 주거복지 효율을 올리는 것이며, 형평성은 공공임대주택 정책의 수혜자가 일부계층이나 소수에게 편중되는 것을 막고 정책수혜의 사각지대를 최소화하는 것임.

다) 이를 위해 정책대상을 세분화시키는 것과 더불어 정책대상 계층의 지불능력과 정책의 효과측면을 파악하여야 하며, 동시에 지원수단을 다양화하는 방안을 강구해야 함¹³⁾.

라) 현재 임대주택의 공급체계는 소득과 자산요건을 기준으로 임대주택의 유형을 구분하고, 임대료 체계 역시 유형별로 소득 위주의 단일한 기준을 적용함.

마) 임대주택의 유형에 따라 저소득층에 대한 낙인효과 및 지역사회와 거주자가 단절되는 문제가 발생함.

바) 입주자 부담능력을 고려하지 않은 임대료 체계는 형평성의 문제를 야기함. 특히 청년과 신혼부부, 1인 가구, 근로소득자 등 정책 수혜의 사각지대가 발생함.

12) 도시형 생활주택은 도시민의 생활패턴의 변화로 1-2인 가구가 증가함에 따라 이 수요에 대처하기 위해 정부가 도입(2009. 5)한 주택유형임. 정부는 이들 수요에 신속히 대처하고 저렴한 주택공급을 위해 각종 주택건설기준과 부대시설 등의 설치기준 및 적용을 배제·완화시킴. 그래서 주택을 공급할 때 청약통장을 통한 입주자 선정이나 해당제한 규정도 적용하지 않기 때문에 한 사람이 여러 곳에 분양 받을 수 있으며, 분양가 상한 규정의 적용도 받지 않음. 도시형 생활주택은 도시지역 내에서 주택법의 사업계획승인을 얻어 국민주택규모에 해당하는 주택을 300세대 미만의 규모로 건설하여 공급하는 주택임.

13) 최영조, “임대주택 정책의 발전방향에 관한 연구”, 울산대학교 정책대학원 석사학위논문, 2007, p. 51.

사) 새롭게 공급되는 임대주택은 단순히 주거권 약자를 위한 수혜와 복지의 개념을 넘어 소유보다는 거주를 중요시하는 인식 변화를 반영하여 소득에 따라 정해지는 임대주택이 아니라 지불 가능한 임대료 범위 내에서 선택할 수 있는 다양한 임대주택 공급이 요구됨.

〈 표 4 〉 기간별 임대주택 분류

| 구분 | 계 (등록임 대주택) | 공공임대주택 | | | | | | | | | | | 민간임대주택 | | |
|------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | 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) | 소계 | 건설 임대 5.10년 | 매입 임대 5.10년 |
| 2018 | 2,984,664 | 1,570,242 | 207,240 | 110,944 | 534,743 | 37,848 | 207,969 | 64,027 | 22,624 | 32,744 | 117,533 | 234,570 | 1,414,422 | 465,673 | 948,749 |
| (비율) | (100.0%) | (52.6%) | (6.9%) | (3.7%) | (17.9%) | (1.3%) | (7.0%) | (2.2%) | (0.8%) | (1.1%) | (3.9%) | (7.9%) | (47.4%) | (15.6%) | (31.8%) |

자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람

4) 공급 주체와 사후 관리

가) 임대주택의 공급은 LH나 지방자치단체 또는 지방의 공사를 중심으로 직접 공급하거나, 기존주택을 매입하여 재임대하는 공공임대주택과 민간건설업체가 국가재정의 지원을 받아 건설하는 민간임대주택으로 구분됨.

나) 공공임대주택의 경우 공공시행자가 대형화되고, 물량과 목표 위주의 공급정책으로 인해 고비용, 비효율의 문제가 발생함. 대규모 재정투입에도 불구하고 임대료에 대한 법적 규제로 공급주체의 재정적자가 심화되고, 주택의 품질과 관리 측면에서도 부정적인 평가를 받고 있음.

다) 민간임대주택의 경우 역시 공공에서 지원되는 재정과 금융, 택지우선공급 등 수혜를 받음에도 불구하고 기업의 이윤을 위해 높은 임대료를 징수하고 있으며, 사후관리와 하자보수 관련 민원 역시 민영아파트와 대비하여 높은 상황임.

라) 공급되는 주택의 대부분이 일정기간 선 임대 후 분양으로 전환되어 장기임대주택의 재고 확보와 무주택자 주거안정 측면에서 실효성이 저하됨.

마) 임대주택의 입주 후 사후 관리 및 운영과 보수 문제 또한 해결할 과제임. 임대주택은 시장을 통해서는 주택문제를 해결하기 어려운 저소득층의 주거를 안정시킬 수 있는 가장 적극적인 정책수단이지만 건물의 수선·유지에 대한 종합적인 관리체계가 정립되지 않아 단지의 노후화가 가속화되고 있음.

바) 임대주택은 주택의 건설로 비용의 투입이 끝나는 것이 아니라 리모델링, 유지보수 등 장기간 관리 비용이 소요되며 경과 연수가 많아질수록 유지비용은 증가함.

사) 민간주택의 경우 대규모 수선비용과 재건축비용을 소유주가 부담하고 있는데 반해, 공공임대주택은 공공이 소유자라는 점에서 유지관리의 주체가 불명확하여¹⁴⁾ 임대주택의 노후화와 슬럼화 문제가 발생됨.

5) 낙인 효과와 계층 갈등

가) 임대주택과 임대주택 입주민에 대한 사회적 시각은 부정적임.

나) 주거에 대한 개념이 소유와 재산의 측면에서 거주와 복지의 측면으로 변화되고 있으나 임대주택에 대한 낙인효과는 여전한.

다) 임대주택의 구성원은 소득과 교육수준이 낮고 사회의식이 부족한 사람들로 이루어져 있다는 그릇된 편견은 자신의 주거지 주변에 임대주택이 건설되는 것을 반대하는 집단민원으로 확대되고 있음.

라) 임대주택 반대 민원은 청년주택과 도시형 생활주택 건설까지 막고 있으며, 입주가 완료된 곳 역시 공유시설 이용이나 관리비 부과 등의 문제로 차별과 편 나누기가 만연한 실정임.

14) 백승화, "공공임대주택의 공급활성화방안에 관한 연구", 서울산업대학교 주택대학원 석사학위논문, 2004, p.85.

마) SOCIAL-MIX¹⁵⁾ 정책을 통해 계층 간의 갈등을 해소하려 하지만 계층 간의 물리적 통합은 근본적인 해결 방법이 되지 못함. 임대주택의 공급과 관리를 공공의 영역에 맡기고 소득을 기준으로 취약계층에 선별적으로 공급하는 지금의 방식이라면 낙인효과와 계층 간의 갈등은 확대될 것임.

바) 임대주택의 질을 높이고, 소득 수준과 생애주기에 따른 다양한 형태의 임대주택을 공급하는 방안과 함께 임대주택을 취약 계층의 전용물이 아니라 하나의 주거 형태로 바라보는 사회적 시각이 필요함.

2. 사회주택의 개념과 사례

가. 외국의 사회주택 정책

1) 사회주택은 각 국가별 주거정책의 목표와 사회적 특성, 사회보장 제도의 수준과 영역, 사회 문화적 특성에 따라 다양한 개념과 유형을 가지고 있음.

2) 영국은 공식적으로 ‘사회주택’ 또는 ‘사회임대주택(social rented housing)’이라는 용어를 사용하고 있으며, 부담가능주택(affordable housing)의 한 종류로 구분함. 대부분의 사회임대주택은 지방정부(local authorities)와 등록 사회임대인이 소유하고 있으나 개인이나 민간 기업이 지방정부 또는 주택·지역 사회청(Homes and Communities Agency)의 승인을 받아 사회주택을 소유할 수 있음¹⁶⁾.

3) 독일은 공식적으로 사회주택이라는 용어를 사용하지 않음. 임대주택은 보조금을 지원받는 주택과 지원받지 않는 주택으로 구분하고 모든 임대주택이 임차인의 계약갱신 청구권을 인정하고 있으며, 임대료 역시 비교 임대료를 기준으로 결정하여 임대인에게는 적정수준의 임대료 수익을 보장하고, 임차인에게는 거주 안정성을 확보해주는 사회적 합의가 일반적인 인식으로 자리 잡음.

15) 아파트 단지 내에 일반 분양 아파트와 공공 임대 아파트를 함께 조성하는 것으로, 사회적·경제적 수준이 다른 주민들이 함께 어울려 살게 함으로써 주거 격차로 인한 사회 계층 간 격차 심화를 방지하기 위한 정책임.

16) Department for Communities and Local Government, "Guidance : :Definitions of general housing terms", 2012.

4) 네덜란드는 1901년 주택법을 제정하여 중앙정부 주도하에 주택부족 문제에 적극적으로 대처하였고, 이 과정에서 사회임대주택(social rented housing)이 대량으로 공급됨. 1970년대 후반부터는 지방정부를 중심으로 주택정책을 재편하여 현재는 지방정부, 주택협회, 지역주민, 민간부문 등이 주택정책의 주요 참여자로 인식되고 있음. 사회임대주택은 전체 주택의 33% 비중을 차지하고 있으며, 최초 임대료와 임대료 상승을 제한하고 있음¹⁷⁾.

5) 오스트리아와 프랑스의 경우 사회주택에 대한 공식적인 정의는 없으나 시장가격 이하로 공급되는 저렴한 임대주택을 의미하며, 덴마크의 경우 정책 대상에 따라 사회가족주택, 노인사회주택, 청년사회주택 등 3가지 유형의 사회주택정책을 시행함.

6) 이처럼 사회주택은 주택공급의 일정한 형태를 의미하지 않으며, 주택을 공급하는 주체, 주택이 공급되는 목적, 주택의 소유권자, 공공의 지원 여부 등에 따라 다양한 형태로 공급되고 있음.

7) 일반적으로 임대료가 저렴하거나 부담 가능하고, 주택 수요에 따라 배분이 이루어지며, 공공성을 강조하는 주택을 ‘사회주택’으로 통칭하는 경우가 대부분¹⁸⁾임.

나. 외국의 사회주택 현황

1) 독일

가) 독일은 전체 인구의 57%가 세입자이며, 베를린의 세입자 비율은 85%임.

나) 독일의 임대주택 정책 중 중요한 것은 ‘기간을 정하지 않는 임대차’를 원칙으로 하며, 계약해지를 위해서는 임대인의 정당한 사유가 필요함.

다) 독일의 임대차 평균 거주기간은 12.8년이며 임대료를 인상할 경우 표준임대료를 적용하고 있음.

17) 박은철 외, “사회주택 활성화 쟁점과 추진과제”, 서울연구원, 2017, p.3.

18) 박은철 외, 전게서, 2017, p.1.

라) 사회적 기금을 조성하여 신규 주택의 공급과 함께 기존주택의 수리비를 지원하고 관리비를 제외한 월세 부담이 세후 소득의 30% 이상일 경우 시·정부가 임대료를 지원함.

마) 세입자들의 자치 조직인 코티운트코(Kotti und Co)는 지방정부 소유의 임대주택이 민간 부동산 관리 회사로 넘어가면서 임대료가 증가하자 정부 정책을 저지하기 위한 사회 활동에 나섰다, 세입자 투표를 주도하여 정책변화를 주도한 바 있음.

2) 네덜란드

가) 19세기 열악한 도시주거환경 개선과 노동자의 주택문제 해결을 위해 사회주택을 공급하였으며 공공성을 원칙으로 함.

나) 지방정부와 임차인 조직, 주택협회가 협의하여 임대료를 책정함.

다) 민간이 주도하는 주택협회는 자율성을 지니지만 공공성을 중심으로 운영되며, 전체 주택 중 민간주택협회가 공급한 사회주택은 1/3로, 계층이나 소득수준에 상관없이 누구나 살 수 있는 보편 주택을 공급하고 있음.

라) 2015년 기준 약 760만호의 전체 주택 중 임대주택이 330만호를 차지하며, 이 중 주택협회가 공급한 사회주택은 240만호임. 주택협회는 2016년 기준 336개가 활동 중이며 이 중 327개(97%)가 WSW 프로그램¹⁹⁾을 이용하고 있음.

마) 최근 주택협회는 주택의 공급뿐 아니라 지역주민과 거주자들과의 소통, 사회적 활동에 대한 중요성을 인식, 주민참여 프로그램 지원 등의 커뮤니티 활동을 수행함.

바) 특히 DUWO는 학생들을 대상으로 원룸이나 세어형 사회주택을 공급하여, 사회 초년생과 유학생들에게 시장 가격 이하로 제공하고 있으며, 디지털화와 모듈화를 통해 주택의 원가를 낮추고 운영비를 절감하고 있음.

19) 네덜란드의 대표적인 보증프로그램으로 법률적으로는 민간비영리 재단의 형태이나 정부와의 손실보전 협약에 따라 사회주택협회에 대한 대출보증 등 공적역할을 수행하고 있음.

3) 오스트리아

가) 19세기 도시의 주택문제 해결을 위해 민간을 중심으로 주택조합을 결성하면서 사회주택을 보급하였으며, 20세기 초 정부의 사회주택관련 법안 도입으로 제도적 장치를 마련함.

나) 1차 세계대전 종전 후 중앙정부와 지자체를 중심으로 사회주택을 공급, 이후 민간영역의 사회주택 공급 활성화를 위한 민간협력체계를 구축하고 공급과 운영의 주체를 비영리 조직 중심으로 변화함.

다) 「주택촉진법」 제정으로 사회주택의 건설과 개축의 권한을 중앙정부에서 지자체로 이전하고, 「비영리 주택법」을 제정하여 임대료 책정의 기준 정립, 수익의 재투자를 의무화함.

라) 현재 빈의 주택유형은 전체 60% 정도가 시가 공급한 공공임대주택이며 25%는 시영아파트, 나머지도 시가 투자한 민간 협력형 사회주택임.

마) 시민 중 무주택자는 누구나 임대주택을 분양받을 수 있으며 임대료 수준은 런던이나 파리의 절반 수준으로, 주거비용 부담의 축소는 민간소비로 이어지고 있음.

4) 영국

가) 산업혁명 이후 급속한 산업화와 도시화 과정에서 인구 과밀화와 비위생적인 주거문제가 발생하였고 이를 해결하기 위해 유럽 최초로 사회주택의 근간인 「노동자 주택법」을 제정함. 이후 1919년 「주택도시 계획법」을 제정하여 정부 주도의 대규모 공공주택을 건설함.

나) 「도시 및 지방계획법」을 제정하여 사회주택 시장에 민간참여를 유도하고, 「주택법」에 사회임대인 개념을 도입하여 본격적인 민간주도 사회주택을 활성화함. 등록 사회임대인에 해당하는 대표적인 민간조직은 주택협회, 주택 트러스트, 주택협동조합 등으로 사회주택 공급의 주된 주체로 활동하고 있음.

다) 2017년 현재 영국의 등록 사회임대인은 약 1,760인으로 집계되며, 이들은 주택·지역사회청의 승인을 받아 사회주택의 건설 및 운영을 목적으로 정부의 보조금을 지원받고 있음²⁰⁾.

라) 1980년대 이후 주택정책의 방향을 정부 주도의 대형주택 공급에서 수요측면으로 전환하였으며, 임차인의 권익보호를 위해 임차인 참여 협정, 임차보조금 지원 프로그램, 임차인 자문위원회를 운영하고 있음.

5) 프랑스

가) 19세기말 노동조합을 중심으로 조합원들에게 주택을 분양하거나 복지시설을 공유하던 조합주의 운동을 시작으로 사회주택 개념이 도입됨.

나) 1894년 「시그프리트 법안(Siegfried Act)」을 통해 공적자금을 이용한 저가주택(HBMs)공급이 명문화되고 이를 담당하는 공사가 설립됨. 이후 임대료를 통제하는 주택(HLM)으로 변화되어 1957년 이후 매년 30만호의 사회주택이 공급됨.

다) HLM 협동조합은 2011년 기준 매년 저소득 가구를 위해 개발되는 사회주택의 60%를 건설하고 있으며, 정부지원을 통한 자가 소유 가능 주택의 건설과 판매, HLM 감독 하에서 임대주택의 건설과 관리, 주택소유주 연합을 관리하는 등 프랑스 사회주택의 주요한 공급주체로 자리매김함²¹⁾.

라) 2000년 「도시 연대와 재생에 관한 법률」을 제정하여 지역의 인구가 1,500명 이상의 도시와 일반지역 인구가 3,500명 이상인 도시의 경우 사회주택의 비율을 20% 이상 건립해야 하는 강제 규정을 마련함.

마) 최근 부동산 투기 문제, 주거문화와 환경에 대한 인식 변화로 시민들의 자율적 참여와 연대, 사회적 다양성, 환경 친화에 대한 집단적 고민을 바탕으로 대안적 주거에 대한 실험이 확대되고 있음²²⁾.

20) 임병권 외, "유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 관한 사례 연구", 주택금융리서치 2018년 제2호, p. 4.

21) 임병권 외. 전계서, p. 12.

22) 임소라, "국내외 임차인 정착(지원) 사례", 사회주택 매니저 양성과정 자료집, 2020, 한국사회주택협회.

3. 우리나라의 사회주택 정책

가. 사회주택에 대한 문제 제기

1) 사회주택은 기존의 공공 및 민간임대와 달리 사회적 경제주체²³⁾에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등 부과, 안정적 거주기간 보장, 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택²⁴⁾으로 정의되나, 공급과 운영 관리에 대한 정확한 규정은 없는 상태임.

2) 서울시의 「사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에서는 사회주택을 “사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택²⁵⁾으로 정의하고 있음.

3) 사회주택 정책은 사회주택의 전통과 다양한 사례를 경험한 국외 사례를 우리의 실정에 맞게 변화시켜 수용하는 동시에 기존 임대주택 정책의 한계와 문제점을 해결할 대안을 모색하는 것에서 출발해야 함.

4) 사회주택의 모범국가인 유럽의 경우 산업화에 따른 도시과밀화, 주거권 약화 등의 문제를 해결하기 위해 일찍부터 사회주택 관련 관계법령의 제정과 지원체계를 정립하였으며, 지속적인 보완 입법과 다양한 프로그램을 개발해 오고 있음. 동시에 시민들의 자발적인 활동과 조직화를 통해 정부의 정책변화를 강제함.

5) 사회주택의 공급과 운영주체 또한 초기 중앙 정부 중심의 직접적인 통제에서 민관 협력의 단계로 발전하고 있으며, 장기적으로 민간이 주도하는 형태로 변화, 중앙정부와 지자체는 민간에 대한 정책적, 재정적 지원을 강화하는 조직으로 변화되고 있음.

23) 「사회적 기업 육성법」 제7조, 「협동조합 기본법 제2조 3항에 따라 사회적 기업, 사회적 협동조합 및 비영리 법인 등 사회적 경제 주체로 정의하고 있으며, 서울시의 경우 조례를 통해 협동조합, 예비 사회적 기업, 주거 관련 중소기업까지 공급 주체로 인정함.

24) “사회주택 활성화 방안”, 국토교통부, 2019.

25) 사회경제적 약자는 「사회적 기업 육성법」, 「장애인 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 「공공주택 특별법」 등 관련 법률에 따른 주거약자 · 취약계층 · 무주택자 · 청년세대 등이 해당되며, 주거관련 사회적 경제주체는 비영리 법인, 공익법인, 주택협동조합, 사회적 기업 및 중소기업 등으로 명시됨.

6) 사회전반에 대한 복지수요가 증가하는 시점에서 공공의 직접적인 주택건설과 공급은 국가의 재정 부담을 높이고, 주택의 품질과 관리·운영 측면에서도 수요자의 만족도를 높이는데 한계가 있기 때문임.

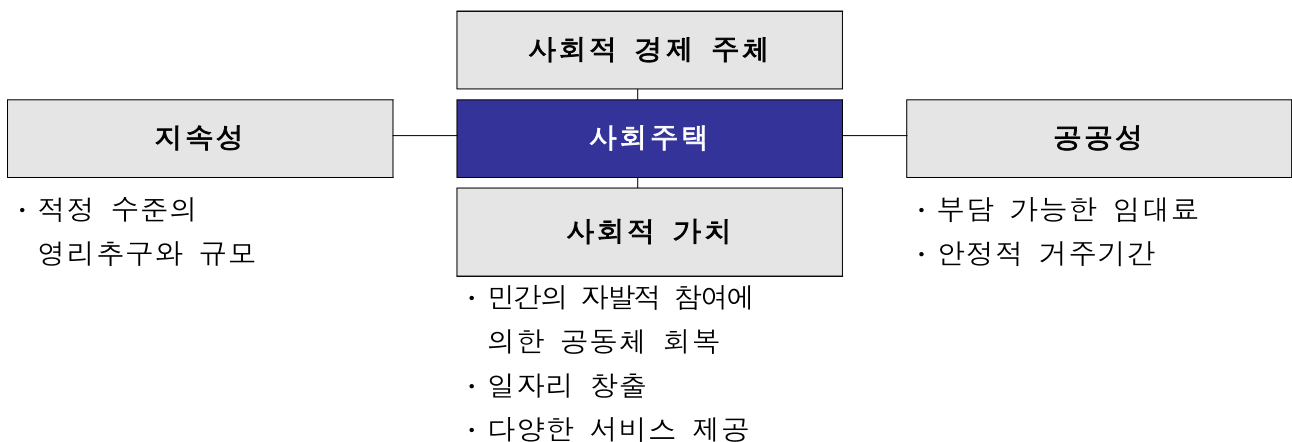
7) 우리나라 임대주택정책의 문제는 공급과 비축량 부족, 직장과 주거의 분리, 입주자 선정과 임대료 체계, 운영과 사후 관리, 사회적 갈등의 문제로 요약됨.

8) 2000년대 초 민간 비영리 조직의 주거권 운동으로 시작된 사회주택 운동은 서울시의 사회주택 조례 이후 사업이 본격화되고, 전국 단위로 확대됨.

9) 정부는 사회주택 활성화를 위해 주거복지 로드맵(17.11), 사회주택 활성화 방안(19.2) 등을 수립하여 사회주택 공급 기반 마련, 사회적 경제 주체 역량 강화 등 다양한 방안을 추진하고 있음.

10) 서울시의 경우 ‘사회투자기금’ 설치(2012)를 시작으로 사회주택 공급 주체에 대한 재정적 지원을 하고, 2015년 「사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」가 공포된 이후 사회적 주체를 중심으로 빈집 살리기 프로젝트, 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택 등 다양한 실험을 진행하고 있음.

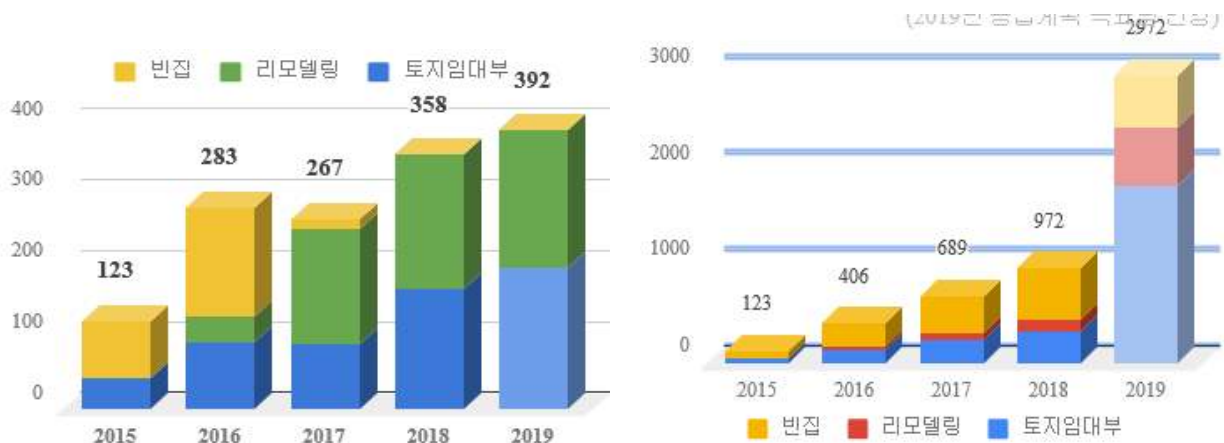
〈 표 5 〉 사회주택의 의의



자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람.

11) 사회 주택은 2015년 이후 2019년까지 총1,423호가 공급되었으며, 계획된 물량을 포함한 사회주택의 총 재고는 2912호로 집계됨.

〈 표 6 〉 연도별 사회주택 공급 현황 및 재고량



자료 : 사회주택 협회 누리집, <http://www.socialhousing.kr/>

나. 사회주택의 유형

1) 정부 주도 사회주택

가) 토지임대부 주택

① 토지임대부 주택의 사전적 의미는 토지 소유권은 공공기관이 갖고 주택 등 건물 전유부분에 대한 구분소유권은 분양받은 사람이 갖는 주택을 말하며, 수요자는 토지에 대한 임대료를 납부하는 방식임. 높은 토지임대료의 문제로 확대 공급되지는 않았으나 최근 소규모 사회주택공급에 주된 토지 공급원이 되고 있음.

② 사회적 경제주체가 LH 등 공공의 미활용 용지를 임대하여 사회주택을 공급·관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대 후 LH가 해당 주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용하는 방안임.

〈 표 7 〉 토지임대부 사업 구조



자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람.

나) 토지임대부 리츠형

① 리츠(Real Estate Investment Trusts)는 투자자들로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련 자본·지분(Equity)에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 회사나 투자신탁을 말함.

② 리츠가 주체가 되어 LH 등 공공의 토지를 매입하면 사회적 경제 주체가 이를 임대하여 사회주택을 공급·관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대 완료 후 사회적 경제 주체에게 해당 토지에 대한 매수청구권을 부여하는 방식임.

〈 표 8 〉 토지임대부 리츠형 사업 구조



자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람.

다) 매입임대 운영 위탁

① 매입임대란 LH를 비롯한 공공을 중심으로 도심 내 저소득 계층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 다가구 등 기존 주택을 매입해 개·보수한 후 시중 시세보다 낮은 임대조건으로 저렴하게 임대하는 제도임.

② LH 등 공공이 다가구·다세대 주택을 매입한 후 사회적 경제 주체 등 운영기관에 임대하면 운영기관이 시세의 50% 이하로 대학생과 청년을 중심으로 재임대하는 방식임.

〈표 9〉 매입임대 위탁형 사업 구조



자료 : 국토교통부, 2020 주택업무편람.

2) 서울형 사회주택

가) 2015년 시행된 서울시 사회주택 조례 시행 후 본격화되었으며, 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택, 빈집 살리기 프로젝트 방식으로 구분됨.

나) 토지임대부는 SH 공사가 소유하고 있는 공공 부지를 사회주택 사업자에게 30~40년간 연리 1%의 저리로 임대하고, 사업자는 사회주택을 건설 후에 임대·운영하는 방안임.

다) 리모델링형은 주로 1인 가구를 대상으로 한 임대주택으로 사업자는 15년 이상 경과한 고시원이나 여관 등의 준주택을 매입하거나 임차한 후에 이를 리모델링하여 사회주택으로 활용하는 방안임.

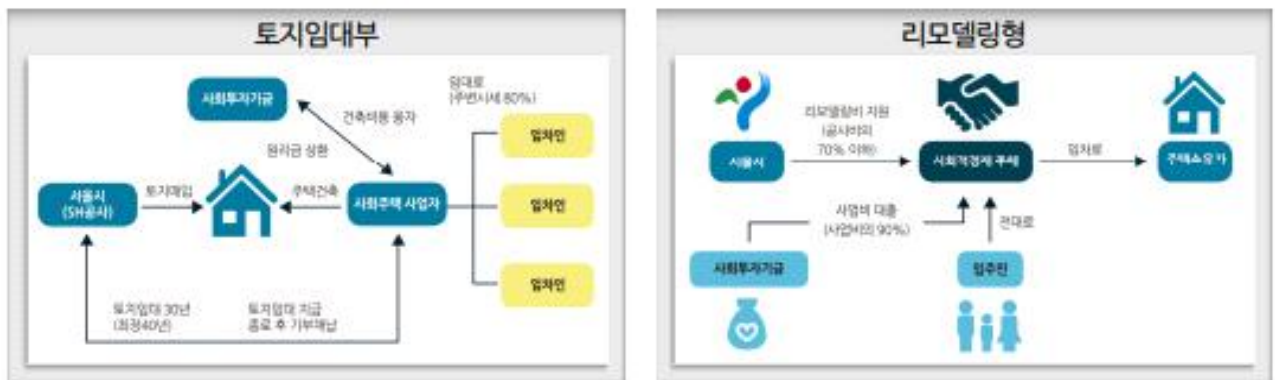
라) 빈집 살리기는 6개월 이상 빈집으로 방치된 방 3개 이상의 주택을 대상으로 사업자가 리모델링하여 사회주택으로 활용하는 방안임.

마) 임대 조건은 시세 80% 이하이며, 입주조건은 주로 도시근로자 월평균 소득 70% 이하(주로 소득 5~6분위 이하 대상)로 제한하고 있음.

바) 기존 임대주택의 대안모델로 민간(비영리)의 참여를 확대하고, 대규모 공급보다는 지역과 수요에 맞춘 중소규모의 사회주택을 공급하고 있으며, 서울시 자체 '토지지원 리츠'를 통해 토지임대부 사회주택 공급을 확대하고 있음.

사) 구도심 노후 지역의 주거환경 개선, 도시재생과의 연계를 통해 지역 활성화에 기여한다는 평가를 받고 있음.

〈 표 10 〉 서울형 사회주택 사업구조



자료 : 서울시 사회주택 플랫폼, soco.seoul.go.kr

3) 경기도형 사회주택

가) 수도권 3기 신도시 역세권에 무주택자들이 30년 이상 장기 거주할 수 있는 토지임대부 방식의 기본주택을 건설하는 방안임.

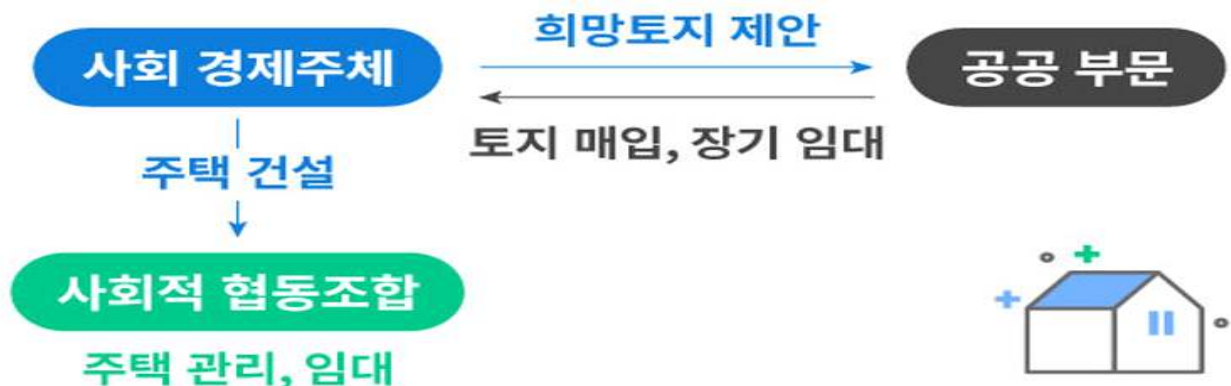
나) 협동조합 등 사회적 주체와 협업하여 소득에 관계없이 무주택자나 장애인, 1인 가구, 고령자 등에게 주변 시세의 80% 수준 임대료로 공급함.

다) 경기도내 3기 신도시와 용인 플랫폼시티 등 경기지방공사가 추진하는 개발사업 부지 내 역세권을 중심으로 주택공급 물량의 50% 이상 공급을 목표로 하고 있음.

라) 기존 사회주택과 달리 사업주체인 협동조합이 사전에 사업 부지를 선정, 제안할 경우 경기지방공사가 이를 매입 후 협동조합에 재임대하는 토지임대부 협동조합형 사회주택²⁶⁾ 방안을 도입함.

마) 입주자 선정 시 소득 기준을 없애고, 사회적 경제 주체와 사전 협의를 통해 사업지를 선정하고, 소득계층별 차별 문제와 입주자 교육, 계층 통합 문제를 보완함.

〈 표 11〉 경기도형 사회주택 사업구조



자료 : 경기도청 누리집, www.gg.go.kr

4) 공동체 주택형 사회주택

가) 공동체 주택이란 독립된 공동체 공간(커뮤니티 공간)을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자 간 소통·교류를 통해 생활 문제를 해결하거나 공동체 활동을 생활화하는 새로운 형태의 주택²⁷⁾을 말함.

26) 주거 관련 사회적 경제 주체인 민간 사업자가 제안한 토지 중 심사를 거쳐 선정된 토지를 공공이 매입하고, 민간 사업자는 사업시행자로서 입주자를 모집하여 입주자 협동조합을 설립하고 주택을 건설하며 입주자협동조합이 토지를 임대하고 주택 관리·운영을 담당하는 방식임.

27) 서울시 공동체 주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조 1항

나) 입주자의 공통 관심사를 매개로 입주자의 특성을 고려한 공간설계와 커뮤니티 프로그램을 운영하고 있음.

다) 개인주의와 이웃 간의 무관심을 심화시키는 대규모 공급 중심의 주거 환경에서 아파트 문화 이전의 공동체 의식을 회복하고, 맞벌이 부부의 육아와 노인 돌봄 등 개인이 전담해야 할 돌봄의 문제를 주거의 테두리에서 해결하려는 문제의식에서 출발함.

라) 입주자 간 소통과 교류를 통해 공동의 생활 문제를 해결하고 공동체 활동을 함께 하는 새로운 형태의 주택으로 소규모 공동주택 안에 독립된 공동체 공간을 갖추고 있고, 공동체 주택 관리 규약을 통해 주민자치를 실현함.

마) 거주자 특성에 따라 육아형, 노인 돌봄형, 다문화형, 청년 일자리형, 동일 직업형, 1인 가구형 등으로 분류되며, 자가 주택, 셰어하우스(share house), 코 하우스(co-housing) 등 다양한 주거 방식으로 공급되고 있음.

5) 사회적 주택

가) 사회적 주택은 SH와 같은 공공주택 사업자가 다가구, 다세대 주택을 매입한 후 사회적 약자의 안정적 주거를 지원하기 위해 재임대하는 주택 중 협동조합 같은 사회적 경제 주체가 운영과 관리를 위임받아 다양한 주거서비스와 프로그램을 운영함.

나) 대학생과 청년을 대상으로 역세권이나 도심에서 공급되며, 임대료는 주변 시세 대비 50% 수준임.

다) 사회적 주택은 공급과 소유 주체가 공공으로, 사회적 경제 주체가 소유권을 가지는 사회주택과는 구분되나 취지와 운영 측면에서 넓은 의미의 사회주택으로 간주함.

다. 사회주택 지원 방안

1) 주택도시 보증공사 재정 · 보증 지원

가) 주택건설용 토지를 소유하거나 국가, 지자체, 공공기관 등으로부터 임대기간 동

안 주택건설용 토지를 임대하는 사회적 경제 주체로서 8년 이상 임대를 목적으로 시세 대비 임대조건이 저렴한 민간임대주택을 건설하는 자에게 국민주택기금을 지원함.

나) 대출 대상은 가구(세대)당 주거전용면적 85㎡ 이하인 다가구 주택, 공동주택이며, 전용면적에 따라 연리 2~2.8%, 세대 당 5천만 원에서 1억 원 한도로 지원함.

다) 건설형 사회주택 건설시 사업비에 대한 PF 보증, 매입형 사회주택의 경우 매입 자금에 대한 원리금 상환 보증과 민간 제안 사업에 대한 임대 리츠를 통해 지원함.

〈 표 12 〉 주택도시기금 지원 방안

| 사회 임대주택 사업 | | | | |
|----------------|--|--|--|-----------------|
| 상품 | 상품 세부내역 | | 금융지원 사항 | 담당 부서 |
| 사회임대 주택금융 지원상품 | 사회임대주택 PF보증 (건설형) | 일반건설형 - 임대주택 건설 사업비 대중(PF) 책임 보증 | 한도 : 총사업비의 70% 보증료율 : 0.22%~0.668%(심사등급별 상이) | 사회임대 주택 금융지원 센터 |
| | | 토지임대부 건설형 - 임차된 토지에 건설하는 임대주택 건설 사업비 대중(PF) 보증 | 한도 : 일반건설형 동일(단, 지자체 매입확약시 90% 이내) 보증료율 : 일반건설형 동일(단, 지자체 매입확약시 0.1%) | |
| | 사회임대주택 매입자금보증 (매입형) | 매입형 - 임대를 목적으로 건축물 매입을 위한 자금의 원리금 상환 책임 보증 | 한도 : 주택가격 x 담보인정비율 - 선순위채권액 등 보증료율 : 연 0.278%(지자체 매입확약시 0.1%) | |
| 주택도시기금 융자 | 사회임대주택 건설·매입자금 융자 | | 한도 : 0.5억~1억원(주거전용 면적별 상이) 기간 : 8~20년, 1년 단위로 최대 10년 추가 연장 가능 금리 : 2%~2.8%(가구 규모별, 종류별 상이) | 임대주택 금융센터 |
| | 민간·제안형 - 사회주택 허브리츠(母리츠)를 통한 임대주택 지원 - 주택도시기금 출·융자+임대리츠PF 보증 | 사회임대주택 PF 보증, 사회임대주택매입자금보증 및 사회임대주택건설·매입자금 융자는 동일 | | |
| 임대리츠 (기금 출·융자) | 리츠형 | | | 임대주택 금융센터 |

자료 : 주택도시보증공사 누리집. www.khug.or.kr

2) 서울시 재정 · 보증 지원

가) 사회적(예비)기업이나 사회적 협동조합이 추진하는 사회주택을 대상으로 서울시 추천으로 주택도시보증공사, 한국주택금융공사의 사회주택 건설자금 보증을 지원함.

나) 보증 한도는 총사업비의 90% 이내, 대출금리는 CD+1.75%로 운영됨.

다) 사회적 가치 창출 기업과 사업을 지원하기 위해 조성된 서울시 사회주택 기금을 활용, 주거 취약 계층을 위한 사회주택 사업에 필요한 금융을 지원함.

라) 신용보증기금, 한국 사회주택협회와의 협력을 통해 사회주택 임대주택 사업자가 부도·파산 등의 이유로 임차인의 임대보증금을 반환하지 못할 경우 임대보증금 전액 반환을 보증함.

마) SH와 민간이 협력하는 토지임대부 사회주택의 경우 SH와 사회주택 리츠의 매입확약을 통해 주택도시보증공사(HUG) 보증과 민간 금융기관 융자 지원, 서울시 이차보전 지원으로 대출금리에 대한 사업자 부담을 완화함.

〈 표 13 〉 매입확약을 통한 보증 지원 방안



자료 : 서울시 사회주택 누리집. soco.seoul.go.kr

3) 사회투자 지원재단

가) ‘사회투자 지원재단’은 인적자본과 사회적 자본 확충 등 사회투자 활성화를 촉진 하여 사회구성원의 삶의 질을 제고하고, 사회 통합, 양극화 완화 및 동반성장에 기여 함을 목적으로 하여 2007년 창립. 공익(Public Benefit)을 위한 민간 활동

(Private Action)을 촉진하고 지원하는 비영리 재단법인임²⁸⁾.

나) 지역사회와 사회적 경제조직의 사회적 자본을 육성하기 위한 사회적 경제 기금 조성 사업을 진행하고 있음.

다) 시민출자에 의한 청년주택 기금을 조성하여, 지역에 정주하고자 하는 청년들을 대상으로 전세보증금 지원과 주거공동체 프로그램을 제공하는 “터무늬 있는 집”²⁹⁾ 사업을 운영하고 있음.


라) 민간의 힘을 바탕으로 공익을 위한 시민들의 자발적인 참여를 확대하고, 사회적 경제에 대한 인식을 대중화시키는 역할을 하고 있음.


28) “사회투자지원재단 사회적 회계보고서”, 사회투자지원재단, 2019, p. 3.


29) 사회투자지원재단이 시민출자를 통해 조성한 청년 공동체 주택. 기존 임대주택·사회주택과 달리 입주자로 개인이 아닌 청년 공동체를 선정하고, 입주자가 지역사회에서 창업, 공동체간 교류 등의 지역 활동을 할 수 있도록 지원, 2018년 시작하여 현재 약 7억 원의 출자액과 7호의 전세주택을 공급하고 있음.


라. 사회주택 추진 사례

1) 토지임대부


| | |
|--|--------------------------------------|
|  | 강북구 수유동 유니버설 디자인 하우스(유니버설 하우스협동조합) |
| | 도시형 생활주택(다세대주택) 및 근린생활시설 |
| | 5개 층, 16호(장애인 전용 3호) |
| | 도시근로자 가구 월평균 소득 70% 이하, 장애인 우선 입주 |
| | 최초 2년 계약 후 4회 갱신, 최장 10년 거주 |
| | 임대료 207,000원/월(감정가의 80%) |
| | 청년과 노인, 장애인과 비장애인이 함께 하는 유니버설 디자인 적용 |


| | |
|---|--------------------------------------|
|  | 금천구 독산동 흥시주택(아이부키) |
| | 도시형 생활주택 및 근린생활시설 |
| | 4개 층, 16호, 전용 29㎡ |
| | 도시근로자 가구 월평균 소득 70% 이하인 1인 |
| | 최초 2년 계약 후 4회 갱신, 최장 10년 거주 |
| | 보증금 70백만 원, 임대료 281,000원(주변 시세의 80%) |
| | 1인 가구 맞춤형 |

| | |
|---|---|
|  | 마포구 성산동 더불어 숲(녹색 친구들) |
| | 다세대 주택 |
| | 4개 층, 11호, 전용 14~37㎡ |
| | 월 소득, 자기소개서 등을 통한 신청대상자 평가로 입주자 선정 |
| | 최초 2년 계약 후 4회 갱신, 최장 10년 거주 |
| | 원룸형 보증금 55백만 원, 임대료 99,490원(주변 시세의 75%) |
| | 친환경 주택인증, 서울시 1호 사회주택 |


| | |
|---|---|
|  | 수원 조원 사회주택(아이부키 컨소시엄) |
| | 도시형 생활주택, 판매시설 |
| | 14개 층, 66호, 전용 18~49㎡ |
| | LH 소유 부지(구 국민임대 홍보관) 활용 |
| | 최초 2년 계약 후 최장 15년 거주, 기간 종료 후 공공임대주택 전환 |
| | 소가족 맞춤형 사회주택 (주변 시세의 80%) |
| | LH 토지임대부 사회주택 지역거점사업 1호 |

2) 토지 임대부 리츠형


| | |
|---|------------------------------|
|  | 고양 삼송 사회주택 |
| | 점포용지, 다세대 주택 14호 |
| | 방 2~3개, 셰어하우스 |
| | 주변 시세 대비 80%, 15년간 운영 |
| | 리츠가 LH 부지 매입 후 사회주택 공급 |
| | 청년들의 공동주거 모델 토지 임대부 리츠형 시범사업 |
| | 토지임대부 리츠형 시범사업 |


| | |
|---|--|
|  | 강남구 대치동 & Stable(소셜 벤처 앤 스페이스) |
| | 다세대 주택, 6층 20실, 3-UNIT |
| | 반려동물 전용존, 상별에 따른 층별 분리 |
| | 스타트업, 프리랜서, 중소기업 재직 만 39세 이하 청년 우선 입주 |
| | 최초 1년 계약 후 입주자 우선 연장, 최장 10년 거주 |
| | 보증금 40백만 원, 월임대료 41~56만원(주변 시세 80% 기준) |
| | 벤처 커뮤니티 하우스, 서울 사회주택 리츠 1호 사업 |

3) 매입 임대 운영 위탁형

| | |
|---|------------------------------------|
|  | 번동(한천로) 매입 임대 사회적 주택(LH, 터무늬 있는 집) |
| | 다세대주택, 셰어하우스 |
| | 5개 층, 10세대, 전용 45~50㎡ |
| | 도시근로자 가구 월평균 소득 70% 이하 대학생, 청년 |
| | 최초 2년 계약 후 3회 갱신, 최장 6년 거주 |
| | 임대료 200,000원/월(시세의 50% 기준) |
| | 취업 멘토, 창업지원 등 사회진출을 위한 프로그램 운영 |

4) 리모델링형

| | |
|---|---------------------------------|
|  | 신림동 SHARE-US |
| | 5개 층 19세대, 4-UNIT |
| | 기존 고시원 리모델링 |
| | 주변 시세 대비 80%, 보증금 500/월임대료 40만원 |
| | 커뮤니티 공간 지역민 개방 |
| | 서울시 리모델링형 사회주택 시범사업 |
| | 도심 노후, 빈집 활용 사회주택 |

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | 인천 부평, 주안 사회주택 (아이부키) |
| | 3개 층, 2개소, 총 13호 |
| | 기존 구도심 노후주택 리모델링 |
| | 주변시세 대비 80, 최대 10년 거주 |
| | 부평 : 청년, 사회초년생 / 주안 : 한부모가정, 동네작가 우선 |
| | 공사비 80% 인천시공사 지원, 10년 임대, 운영으로 사업비 회수 |
| | 도시재생사업과 연계된 소규모 특화공공주택 '돋움집' 시범사업 |

Ⅲ. 사회주택 활성화를 위한 제언

1. 토지임대부형 확대

가. 사회주택 공급을 위한 기본적인 조건은 안정적인 택지의 확보임. 특히 도심과 역세권은 토지가격이 높아 시세 이하의 임대료 책정이 어려움.

나. 현재까지 공급된 사회주택 중 토지임대부 주택은 전체의 10%를 차지하며, 사회주택 건설 원가를 낮추는데 가장 효과적인 방법임.

다. LH와 SH 등 공공이 공급하는 택지 중 상가 주택과 단독주택, 블록형 연립주택 부지를 사회주택 용지로 우선 지정하여 토지 공급을 확대해야 함.

라. 도시의 국·공유지나 공공기관이 가지고 있는 부지 또는 활용도가 떨어지는 공공시설을 적극 활용하고 우수지와 철도부지는 물론 장기미집행 도시계획시설인 학교용지, 소방용지 등 공공용지 제공을 확대해야 함.

마. 특히 초등학교 부지의 경우 지역의 거점지에 대규모 필지로 자리하고 있으며, 지역별 분포비율이 일정한 이점이 있음. 저출산과 취학 인구 감소 등으로 인해 효율도가 줄어드는 초등학교 부지에 대한 장기적인 활용방안을 수립해야 함.

2. 관련 법체계 정비

가. 현행 법률에서는 '사회주택'에 대한 직접적인 규정이 없음. 서울시를 비롯한 지방자치단체를 중심으로 조례와 지원을 통한 활성화를 모색하고 있으나 아직까지 국가의 재정보조나 저리 융자 등의 혜택을 받지 못함.

나. 사회주택의 확장과 지속가능을 위해서는 법률의 제정이나 개정을 통해 공공주택에 준하는 종합적인 지원이 요구됨,

다. 새로운 법을 제정하기보다 기존 「공공주택 특별법」이나 「주택법」의 테두리 속

에서 ‘사회적 경제 주체’와 ‘주거취약 계층’에 대한 정의와 함께 공급과 수혜대상을 명확히 하고, 하부 법령 정비를 통해 임대료와 임대기간, 공급유형과 관리방안 등 공공성 확보 방안을 구체화할 필요가 있음.

라. 사회주택에 대한 인식확대와 수요자 편의를 위해 사회주택 추진 현황, 공급안내, 교육 프로그램 등 사회주택관련 정보를 제공하는 창구를 일원화할 필요가 있음.

3. 사회적 경제 주체 육성

가. 사회적 경제 주체의 양성을 위한 공공의 역할은 주택 개발의 노하우를 공급 주체에게 이전하는 동시에 사업의 지속가능성과 신뢰 확보를 위한 보증인의 임무를 수행하는 것이고, 사회적 경제 주체는 역량 강화를 통해 ‘공익 디벨로퍼’로 성장하여야 함.

나. 영리를 추구하지 않는 사회적 경제 주체의 특성상 주택공급의 역량과 자금력을 함께 구비하는데 어려움이 있음. 사회주택 경제 주체의 장기적인 육성을 위해 초기 사회주택 공급 주체에 대한 선급금 지급, 부가세 면제 등 재정 지원을 강화하여야 함.

다. 사회적 경제 주체의 주택관리 역량 향상과 재무 건전화를 위해 기존주택을 매입한 공공주택 사업자가 비영리법인, 협동조합 등 사회적 주택 운영기관에 임대 후, 대학생과 사회초년생에게 재임대하는 사회적 주택 공급을 확대하여야 함.

라. 사회주택의 시행·설계·시공·관리 주체들의 비영리 조직인 ‘사회주택협회’를 법정 단체로 발전시켜 정책연구, 사업홍보 등 사회주택 보급을 위한 정책 활동을 강화하여야 함.

4. 공급의 다양화와 범주 확대

가. 기존의 공공임대가 소품종 다량의 공급방식이라면 사회주택은 소량 다품종의 수요자 중심 시장임.

나. 신혼부부, 스타트업, 시니어 주택 등 입주자 유형에 따른 커뮤니티 공간을 구성

하고, 장애인과 노인을 위한 유니버설 디자인, 여성을 위한 범죄예방환경 디자인 등을 도입하여 시설 제공 위주의 기존 공공임대주택과 달리 수요자 계층별 특성에 맞춘 주거 서비스를 제공하여야 함.

다. 사회복지단체, NGO 등과 복지 서비스와 연계하여 사회주택에 거주하는 한부모 가정, 조손 가정, 탈 시설 청년 등 사회적 배려자를 위한 일상적인 지원과 재활 프로그램 운영을 확대하여야 함.

라. 에너지 효율화 시설 설치, 정기적인 집수리 비용 지원, 기술 교육, 공동작업장 운영 등으로 유지 관리 비용을 절감하고 입주자들의 경제적 자립을 지원하여야 함.

마. 어린이집과 맞벌이 가구, 경로당과 노인주택, 지식산업센터 내 청년주택, 마을회관과 귀농주택 등 주거와 관공서를 기능적으로 결합하여야 함.

바. 장기적으로는 수요자 자기 자본으로 건설되는 공동체주택과 협동조합주택을 사회주택의 범주에 편입하여, 입주 후 관리와 공동체 운영 등의 사회주택 프로그램을 공동주택 전반에 확대·보급하여야 함.

5. 사회적 자본 확충

가. 사회적 주택의 기본은 비영리 사회적 경제 주체의 공급을 책임지고, 시세 이하의 임대료로 지속 가능한 운영방안을 찾는 것이며, 이를 위해 선결되어야 할 조건은 건설원가의 절감임.

나. 토지임대부 사회주택은 건설원가 절감에 유효한 방안이나 공공의 정책 지원 없이는 사실상 불가능하고 공급에도 한계가 있음. 사회주택의 안정적인 확대 공급을 위해서는 안정적인 자본 확충이 시급한 과제임.

다. 서울시는 서울시 사회적 기금³⁰⁾을 통해 사회주택 건설에 필요한 재원을 확보하

30) 서울시와 서울주택도시공사(SH)가 초기 자본금(50억원)을 출자해 일종의 부동산 투자회사인 '서울사회주택리츠(REITS)'를 설립하고 민간 자금의 투자를 받아 사회적 경제 주체가 사회주택을 원활하게 공급할 수 있도록 사업비를 지원, SH는 리츠에 토지를 임대하여 토지비 부담을 경감시키고 설립과 사업초기 운영을 지원하여 공공성

는 한편, 공공재원에만 의존하지 않고 민간 자금을 효율적으로 조달하여 사회주택 공급에 더욱 속도를 내겠다는 정책을 추진하고 있음.

라. 사회주택 공급을 위한 리츠 등의 재원에서 공공의 지분을 줄이는 반면 ‘한국 사회주택협회’ 등 사회주택 사업자의 투자를 확대하고, 투자수익을 민간과 함께 공유하여 사회적 경제 주체의 자생력을 높이는 방안이 필요함.

마. 민간자본 유치 확대를 위해 사회주택 리츠에 사회적 기금과 민간 자금이 참여할 경우 투자수익에 대한 비과세, 확정 수익 보장 등 적극적인 유치 방안이 필요함.

바. 보증금부 사회주택의 경우 선 임대와 입주자 선납 보증금의 반환 보증을 통해 사회주택 입주자의 보증금을 건설자금으로 운용하여 사업 주체의 재원 조달 비용을 절감할 수 있도록 제도화할 필요가 있음.

Ⅲ. 결론

1. 우리나라의 임대주택 시장은 사회적 약자와 저소득층을 위한 공공임대주택과 서민, 중산층을 위한 민간 임대주택, 다양한 주거 서비스를 대가로 고비용을 지불하는 고급 RENT 시장으로 구분됨.

2. 전통적인 개념의 임차인들은 경제적 여건으로 자가 주택을 구입할 수 없어 주거의 질과 비례한 보증금 또는 월세 형태의 주거비를 부담하고 있음.

3. 기존의 공공임대주택은 공공이 주도하는 대규모 임대주택 건설과 소득에 따른 분배를 핵심으로 함. 공급자 위주의 공공임대정책은 막대한 재정지출에도 불구하고 주거 문제를 근본적으로 해결하지 못하였으며, 주택의 공실, 유지와 수선 등 관리비용의 증가로 공공의 재정을 악화시키고 계급 낙인과 계층 간 갈등을 야기하고 있음.

4. 반면 민간임대주택은 중산층을 대상으로 양질의 임대주택을 공급한다는 취지와 달리 자본과 기업이 주도하는 대규모 수익사업의 일환으로 변하고 있음. 비용을 지급해

을 담보함.

야 하는 주거 서비스는 시장가격을 넘는 높은 임대료를 형성하며, 일정 기간 도래 후 분양으로 전환되어 임대주택 비축에도 기여하지 못한다는 평가임.

5. 1인 가구의 확대와 주거에 대한 인식 변화는 주택을 소유하기보다는 주거의 질과 사회적 관계를 중요시하는 경향으로 바뀌고 있으며, 임차가구 = 경제적 약자라는 생각은 임대주택의 다양화와 질적인 발전을 가로막고 있는 요인으로 작용함.

6. 아울러 가족 중심의 공간 구성과 소득과 계층을 기준으로 한 획일적인 공급 방식을 지양하고, 중산층과 자발적인 임차세대의 요구와 기호를 반영하여 다양성과 사회적 관계를 중요시하는 지불 가능한 임대료 수준의 사회주택 보급이 동시에 요구됨.

7. 사회주택은 기존 공공임대주택과 민간임대주택이 가지는 각각의 문제점을 해결하고, 주거 문제의 해결은 물리적 공간을 보급하는 것만으로 되는 것이 아니라 사회적 최소 공간인 '주택'을 기반으로 사회적 약자를 배려하고, 계층 간 갈등을 줄이며, 사회 공동체 의식을 회복하여야 한다는 문제의식에서 출발함.

8. 사회주택 정책의 핵심인 사회적 경제 주체의 공급과 시세 이하의 임대료를 유지하기 위해서는 비영리 단체인 사회적 경제 주체에 대한 차별적 지원과 함께 사회주택 공급에 소요되는 비용을 절감하기 위한 제도적 장치를 공공이 마련하여야 함,

9. 도시주택기금 지원이나 주택도시보증공사, 주택금융공사의 보증 지원 등 기존 임대주택 공급 시 주택건설업체에게 주어지는 혜택과 동일한 형태의 지원은 사회적 경제 주체의 확대와 재생산을 담보하지 못하며, 사회주택의 공급은 정체될 것으로 봄.

10. 결론적으로, 사회주택의 활성화를 위해서는 첫째, 토지 확보와 사업재정 지원을 위한 공공의 역할 확대, 둘째, 공급자인 사회적 경제 주체와 수요자인 사회주택 협동조합의 확대·재생산, 셋째, 주거의식 변화를 위한 지속적인 교육과 공동체 프로그램의 활성화라는 각각의 과제가 유기적으로 결합되어야 함.

〈 참고 문헌 〉

■ 단행본

- 이중근, 「임대주택 정책론」, 다남출판사, 2004
이창석, 「부동산 복지의 이론」, 형설출판사, 1998
김영수, 「한국헌법사」, 박영사, 2010
기노채 외, 「99%를 위한 주거」, 북노마드, 2013
임대주택사업협회, 「한국의 임대주택 제도」, 부연사, 2013

■ 연구논문

- 강세진 외, “국외 주택협동조합 운영구조와 유형화에 관한 연구”. 대한국토도시계획 학회, 2014
김학수, “공공임대주택의 활성화 방안에 관한 연구”, 한양대학교 대학원, 2014
김혜승 외, “사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구”, 국토연구원, 2013
박은철 외, “사회주택 활성화 쟁점과 추진과제”, 서울연구원, 2017
백승화, “공공임대주택의 공급 활성화 방안에 관한 연구”, 서울산업대학교 대학원, 2014
임병권 외, “유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 관한 사례 연구”, 주택금융리서치 2018
임소라, “국내외 임차인 정착(지원) 사례”, 한국 사회주택협회, 2020
진남영 외, “사회주택 활성화를 위한 법제도 개선 방안”, 새로운 사회를 여는 연구원, 2018
최상희 외, “사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구”, 한국토지주택공사, 2018
최영조, “임대주택 정책의 발전방안에 관한 연구”, 울산대학교 정책대학원, 2007
Department for Communities and Local Government, “Guidance : Definitions of general housing terms”, 2012.

■ 자료집

- “사회주택 매니저 양성과정 자료집”, 한국사회주택협회, 2020
“사회투자지원재단 사회적 회계보고서”, 사회투자지원재단, 2019
“서울시 사회주택 공급 활성화를 위한 제언”, 한국사회주택 협회, 2018
“정책과제 자체수행 결과 보고”, 경기도 도시주택실, 2020

■ 발간자료

- 국토교통부, “사회주택 활성화 방안”, 국토교통부, 2019
“주택업무 편람”, 2020
“주거실태 조사 결과”, 2019
서울시, “함께 살아 좋은 집 - 공동체주택 매뉴얼 북, 2017

(판권지)

사회(적) 주택 활성화 방안에 관한 연구

제안단체 : 서울특별시의회 혁신미래교육포럼

홈페이지 : <http://www.smc.seoul.kr>

연 락 처 : 서울특별시 중구 덕수궁길 15 서울특별시의회 의원회관(입법담당관)

연구기관 : 두올 에프앤디 주식회사

책임연구 : 김 학 수

연 락 처 : 02-719-8263

관리번호 : 의연단20-25

※ 본 학술연구용역보고서의 지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 내용은 서울특별시의회의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 알려드립니다.

(지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 용역수행자가 복제, 배포, 개작, 전송 등의 사용 할 수 있음.)