

경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구

Supporting Deposit of Public Rental Housing for Young Generation in
Gyeonggi-Do

봉인식 외

연구책임 봉인식 (경기연구원 선임연구위원)

공동연구 장윤배 (경기연구원 연구위원)
최혜진 (경기연구원 연구위원)



정책연구 2016-32

경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구

- 인 쇄 2016년 7월
- 발 행 2016년 7월
- 발 행 인 임해규
- 발 행 처 경기연구원
- 주 소 (16207) 경기도 수원시 장안구 경수대로 1150
- 전 화 031)250-3114 / 팩스 031)250-3111
- 홈페이지 www.gri.kr

등록번호 제 99-3-6호 © 경기연구원 2016

I S B N 978-89-8178-929-9 93330





경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구

통계청이 발표한 2015년 합계출산율은 1.24명(경기도 1.27명)으로 지난 10년간 출산율의 변화는 거의 없이 초저출산현상 지속되고 있다. 만혼과 저출산 현상이 지속되는 다양한 이유 가운데 과도한 주거비 부담은 결혼을 앞둔 청년층과 신혼부부가 공통적으로 지적하는 문제다. 본 연구는 자산이 부족한 대부분의 청년, 신혼부부 등을 위해 임대료뿐 아니라 임대보증금에 대해서도 부담을 감소시켜야 한다는 필요성을 전제로 민간 금융기관의 유희자금을 활용하여 청년층 임대보증금 용자사업을 신설하고 경기도가 대출이자를 지원하는 방안을 제안했다. 이는 청년층에게 임대보증금에 대한 부담을 크게 줄여주며 대출 이자로 인해 증가하는 부담은 경기도가 이차보전으로 상쇄시켜 임차인의 주거비 부담을 획기적으로 낮출 수 있는 구조라고 판단된다.

이 같은 방안을 기초로 임대보증금 용자 지원 비율, 이차보전 이자율을 변수로 4가지 정책 대안을 설정하고 효과를 분석했으며 그 결과는 다음과 같이 요약 할 수 있다.

첫째, 민간임대주택(전용면적 44m²)에 거주하는 월 소득 250만원인 신혼부부 가구의 소득대비 임대료 부담 비율(RIR)이 26.8%인데 반해 경기도 행복주택이나 따복하우스에 입주해서 자녀를 출산할 경우 RIR이 10.7%~12.6%로 낮아져 경기도 거주 신혼부부의 평균 교통비 정도(소득대비 교통비 비율 8.5%)로 주거문제를 해결할 수 있는 것으로 분석되었다.

둘째, 표준임대보증금 산정시 입주 대상에 따라 임대보증금 규모에 차이가 발생함에 따라 시세와 임대보증금 규모가 가장 작은 대학생의 지원액이 가장 작고,

시세와 임대보증금 규모가 큰 신혼부부의 지원액이 가장 크게 나타났다. 이는 임대보증금 대출에 대한 이차보전은 임대보증금 부담이 큰 계층의 주거비 부담 감소에 더 효과적임을 의미한다.

셋째, 임대보증금 용자 지원 비율이 커질수록, 이차보전 이자율과 은행 대출 금리의 차이가 작을수록, 지원액 규모가 커 임차인의 주거비 감소 효과가 크다고 판단된다. 또한 다른 조건은 동일할 때 임대보증금 용자 지원 비율이 10%p 증가하는 것보다 이차보전 이자율이 1%p 증가하는 것이 임차인의 주거비 감소에 더 효과적임을 확인할 수 있었다.

향후 공급될 행복주택 5만호와 따복하우스 1만호를 대상으로 사업을 추진한다면 시나리오별로 333.5억원~519.3억원 정도의 경기도 예산이 소요될 것으로 추정된다.

연구 결과를 바탕으로 몇 가지 정책적 제언을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 경기도형 임대보증금 용자 지원 사업은 금융기관 자체사업으로 추진됨으로 정부에서 추진하고 있는 버팀목 전세자금 대출을 연계하여 운영도 가능하다고 보인다. 둘째, 만혼과 저출산 문제 해소의 방안으로써 임대보증금 용자 지원 사업은 민간임대주택에 거주하는 청년층, 신혼부부에게도 확대하여 적용될 필요가 있다고 보인다. 셋째, 임대보증금 용자 지원 사업을 청년 임대주택뿐 아니라 국민임대와 같은 장기공공임대주택으로 확대하여 일반화시킬 필요가 있다. 공공임대주택에 입주 가능한 가구 대부분이 자산이 부족하고 소득이 낮아 임대보증금의 부담은 단지 청년층만의 문제가 아니기 때문이다. 넷째, 공급되는 청년층을 위한 공공임대주택은 인큐베이터의 역할을 하는 것으로, 임대보증금 지원 등을 통해 줄어든 주거비 비용을 저축하여 향후 주거 마련을 위한 비용으로 활용하도록 유도하는 방안이 필요하다고 보인다. 입주한 청년층에게 경기도가 추진중인 2030 청년통장 가입을 유도하는 방안도 고려해 볼 수 있다. 다섯째, 재원의 다양성과 안정적인 재원 확보를 위해 민간의 사회 환원자본이나 공적자금을 활용하는 방안도 고민이 필요하다고 보인다. 여섯째, 경기도 주거기본 조례에 청년층 주거지원에 대한 내용을 구체화할 필요가 있다. 마지막으로 경기도는 자체적 사업의 확대를 위해 노력하는 동시에 국가적 사업으로 추진될 수 있도록 중앙정부에 건의할 필요가 있다.

키워드 청년, 신혼부부, 따복하우스, 행복주택, 주거복지, 임대보증금, 이차보전



차례

■ 제1장 서론 / 3

제1절 연구의 배경과 목적	3
제2절 연구의 방법과 구성	4

■ 제2장 필요성 / 7

제1절 초저출산 현상과 주거 문제	7
1. 저출산 현상	7
2. 청년층 주거문제와 저출산	8
제2절 정책 동향	11
1. 법제	11
2. 청년층 주거안정을 위한 중앙정부 정책	13
제3절 필요성	20

■ 제3장 지원방안/ 25

제1절 지원방식과 시나리오	25
1. 지원방식	25
2. 사례 고찰	27
3. 지원 시나리오	30
제2절 시나리오별 주거비 감소 효과 분석	33
1. 분석방법	33
2. 가구특성별 지원액과 임대료 순부담액 추정	34
제3절 주거비 부담 수준 분석	37

■ 제4장 시행방안 / 45

제1절 입주가구 및 소요예산 추정	45
1. 연도별 입주가구 추정	45
2. 소요예산 추정	45
제2절 운영방안	48
1. 전달체계	48
2. 기관별 역할	49

■ 제5장 결론 및 정책제언 / 53

제1절 결론	53
제2절 정책제언	54

■ 참고문헌 / 57

■ Abstract / 59

■ 부록 / 63

■ 표차례

<표 2-1> 가구주 연령별 부채보유 소득 및 순자산 현황	8
<표 2-2> 연령별 점유형태 비중	9
<표 2-3> 「주거기본법」과 「경기도 주거기본 조례안」	12
<표 2-4> 버팀목 전세대출 주요 내용	13
<표 2-5> 내집마련 디딤돌 대출 주요 내용	14

<표 2-6> 기존주택 전세임대 입주 유형	15
<표 2-7> 행복주택 입주자격	16
<표 2-8> 삼전 행복주택 임대조건	20
<표 3-1> 임대보증금 지원 사례	28
<표 3-2> 임대보증금 지원 방식 비교	30
<표 3-3> 임대보증금 융자 지원 비율 및 이차보전 이자율 시나리오	32
<표 3-4> 전용면적별, 입주 대상별 시세, 임대보증금, 월 임대료 추정	34
<표 3-5> 시나리오별 지원액	35
<표 3-6> 시나리오별 임대료 순부담액	36
<표 4-1> 연도별 신규 입주가구 추정	45
<표 4-2> 입주 신혼부부 자녀계획	46
<표 4-3> 행복주택 및 따복하우스(6만호) 지원시 시나리오별 소요예산 추정	47
<표 4-4> 따복하우스(1만호) 지원시 시나리오별 소요예산 추정	47

■ 그림차례

<그림 2-1> 합계출산율 변화(1993~2015 ^p)	7
<그림 2-2> 주택 임차료 및 대출금 상환 부담	9
<그림 2-3> 신혼부부 임차가구 필요 정책	9
<그림 2-4> 경기도 세대별 주거지원 현황	10
<그림 3-1> 청년층 임대주택 보증금 융자사업 구조	26
<그림 3-2> 시나리오별 신혼부부(44㎡) 주거비 부담	38
<그림 3-3> 시나리오별 신혼부부(36㎡) 주거비 부담	39
<그림 3-4> 시나리오별 고령자, 주거급여수급자(26㎡) 주거비 부담	40
<그림 3-5> 시나리오별 사회초년생, 대학생(16㎡) 주거비 부담	42
<그림 4-1> 최초 입주시 운영 프로세스	48
<그림 4-2> 추가 대출시 운영 프로세스	49
<그림 4-3> 임대계약 만료(중도 퇴거)시 운영 프로세스	49
<그림 4-4> 기관별 역할	50

제 1 장

서론

- 제 1 절 연구의 배경과 목적
- 제 2 절 연구의 방법과 구성

제 1 장

서론

제1절 연구의 배경과 목적

통계청이 발표한 2015년 합계출산율은 1.24명으로 OECD회원국 34개국 중 최저수준¹⁾이다. 지난 10년간 출산율의 변화는 거의 없이 초저출산현상²⁾ 지속되고 있다. 경기도의 출산율은 1.27명으로 전국 출산율보다 약간 높은 수준이지만 초저출산 수준을 벗어나고 있지는 못하다. 만혼과 저출산 현상이 지속되는 이유는 다양하다. 그 가운데 과도한 주거비 부담은 결혼을 앞둔 청년층과 신혼부부가 공통적으로 지적하는 문제다. 결혼을 하거나 아이를 낳으면 더 큰 집과 양육하기 적합한 주거환경이 필요하고 이는 주거비 상승으로 이어지는데, 이런 부담을 자신들 스스로 해결하기 어렵다는 것이다. 임대료가 상승하면 출산율이 하락한다는 연구 결과도 있다. 심각한 저출산 시대를 벗어나기 위한 주거복지가 필요한 이유다.

최근 정부는 행복주택과 같은 청년층, 신혼부부를 위한 임대주택 공급에 주력하고 있다. 이런 공공임대주택은 시세보다 저렴한 임대료로 공급되지만 임대보증금이란 형식으로 입주자가 건설비의 일부를 부담하는 구조를 가지고 있다는 것이다. 서구 선진국의 경우, 임대보증금이 3~6개월치 월세 정도로 순수 보증 개념을 갖고 있는데 반해 우리의 보증금은 많은 경우 수 천만원에 달해 서민층, 특히 자산 형성이 기간이 짧은 청년층과 신혼부부에게는 큰 부담으로 작용할 수밖에 없다. 만혼과 저출산 문제를 완화하기 위한 주거지원 대책은 임대료뿐만 아니라 임대보증금에 대한 부담도 같이 낮춰야 할 필요가 있다는 것이다.

따라서 본 연구는 청년층과 신혼부부를 위해 경기도내 공급되는 공공임대주택의 임대보증금을 지원하는 방안을 제시하고자 시작되었다.

1) 보건복지부(2015b). 『제3차 저출산·고령사회 기본계획 2016년도 지방자치단체 시행계획』, p.253.

2) 인구학적으로 합계출산율 1.3명 미만을 의미

제2절 연구의 방법과 구성

본 연구는 크게 사업의 필요성, 지원방안 및 시행방안으로 구성된다. 사업의 필요성을 도출하기 위해 통계청 인구동향조사, 가계금융·복지조사(패널)의 연령별 소득과 자산 규모를 파악하고, 국토교통부의 2014년 주거실태조사와 신혼부부 가구 주거실태 패널조사 자료 등을 활용하여 초저출산 현상과 청년층 주거비 부담 수준을 분석한다. 이와 더불어 청년층 주거문제 해소를 위한 정부의 정책동향 등 살펴보고, 특히 청년층을 위한 행복주택 등에 대한 임대보증금 산정의 구조와 과부담에 대해 고찰하여 청년층과 신혼부부에 대한 임대보증금을 지원 필요성을 제시한다. 이를 전제로 임대보증금 지원의 기본 방향과 지원 방식을 제시하고자 한다. 이를 바탕으로 임대보증금 용자 지원 비율과 이차지원 이자율에 차이를 둔 시나리오를 설정하여 시나리오별 지원액과 임차인의 임대료 순부담액을 추정하고 소득대비 임대료 부담 비율(RIR)에 기초한 주거비 부담 수준을 분석한다. 마지막으로 시나리오별 소요예산을 산출하고 운영방안을 제시한다. 이 같은 연구의 구성은 아래 그림과 같이 표현될 수 있다.



제 2 장

필요성

- 제 1 절 초저출산 현상과 주거 문제
- 제 2 절 정책 동향
- 제 3 절 필요성

제2장

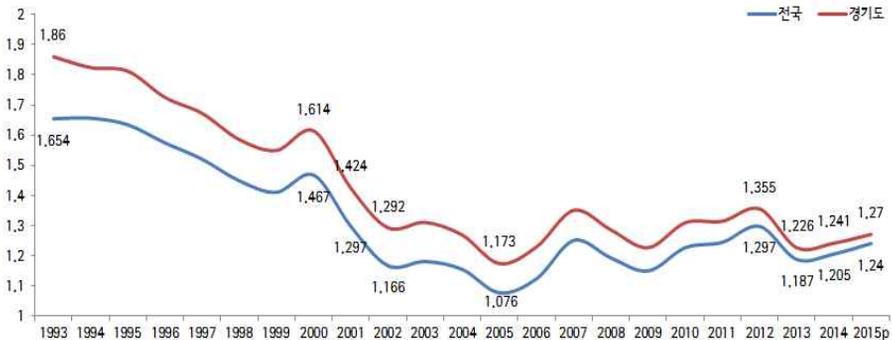
필요성

제1절 초저출산 현상과 주거 문제

1. 저출산 현상

1993년 합계출산율은 전국 1.86명(경기도 1.86명)에서 점차 감소하다 2000년에 다소 상승했으나, 2005년 전국 1.076명(경기도 1.173명)으로 최저치를 기록했다. 이후 다소 상승했지만 통계청이 발표한 2015년 합계출산율은 1.24명(잠정) 수준에 머물고 있다. 즉, 지난 10년간 출산율은 큰 변화 없이 초저출산현상³⁾이 지속되고 있는 것이다. 경기도의 경우, 1.27명(잠정)으로 전국 평균보다 약간 높은 수준이지만 초저출산 현상을 벗어나지는 못하고 있다. 우리나라와 달리 OECD 국가 평균 합계출산율은 40여년에 걸쳐 3.65명(1960)에서 1.63명(2002)까지 감소하였으나, 이후 반등하여 1.7명 수준 유지하고 있다.⁴⁾

<그림 2-1> 합계출산율 변화(1993~2015^p)



자료 : 통계청, 인구동향조사.

3) 초저출산현상은 인구학적으로 합계출산율 1.3명 미만을 의미함.

4) 보건복지부(2015b). 『제3차 저출산·고령사회 기본계획 2016년도 지방자치단체 시행계획』, p.253.

2. 청년층⁵⁾ 주거문제와 저출산

만혼과 저출산을 야기하는 다양한 원인 중의 하나로 과도한 주거비 부담이 지적되고 있다. 짧은 경력과 비정규직 일자리 비중이 높은 청년가구는 소득이 낮고, 보유자산의 규모가 작아 상대적으로 고가의 재화인 ‘주택’의 비용을 감당하기가 더욱 어려운 것이 현실이다. 2015년 금융부채와 임대보증금을 포함한 전체 가구의 평균 경상소득과 순자산을 100으로 할 때, 30세 미만의 경상소득은 66.2, 순자산은 23.9로 소득과 보유자산이 가장 낮게 나타나고 있다. 30대의 순자산 역시 50대의 절반수준으로 청년층과 중·장년층의 자산 격차가 크게 나타났다.

<표 2-1> 가구주 연령별 부채보유 소득 및 순자산 현황

(단위 : 만원, 전체=100)

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
소득	전체	4,423	4,717	4,956	5,168	5,405	5,579
	30세 미만	68.6	66.4	61.9	63.1	70.5	66.2
	30~39세	99.2	95.3	96.4	97.0	96.6	95.8
	40~49세	114.9	115.8	115.3	109.0	107.1	107.6
	50~59세	113.0	115.6	113.2	116.0	117.2	117.3
	60세이상	68.7	68.5	68.0	71.9	71.8	73.6
순 자산	전체	26,988	28,627	31,106	30,685	31,411	32,595
	30세 미만	27.1	27.1	24.2	24.3	24.3	23.9
	30~39세	60.5	58.1	60.7	59.6	59.0	59.2
	40~49세	93.8	92.9	95.5	87.6	85.8	84.3
	50~59세	122.7	126.8	123.3	124.3	123.4	117.1
	60세 이상	145.1	136.5	130.1	138.9	137.3	140.2

주) 부채보유= 금융부채 + 임대보증금, 소득=경상소득

자료 : 통계청, 가계금융·복지조사(패널)

<참고> 가구주 연령별 소득 및 순자산 현황

(단위 : 만원, 전체=100)

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
소득	전체	3,773	4,012	4,233	4,479	4,658	4,767
	30세 미만	71.7	73.4	68.0	67.6	73.1	71.9
	30~39세	110.9	107.3	108.7	107.2	106.8	106.5
순 자산	전체	23,066	24,560	26,875	26,831	27,488	28,065
	30세 미만	28.8	28.7	28.5	26.7	26.5	26.7
	30~39세	68.1	65.7	68.2	66.1	65.4	66.6

주) 소득=경상소득

자료 : 통계청, 가계금융·복지조사(패널)

5) 여기서 청년층은 20~30대를 의미함

이런 이유로 경기도의 경우, 2030세대의 대부분이 전월세를 통해 주거문제를 해결하고 있으며 자가율은 기성세대의 절반수준으로 나타나고 있어 주거 불안정이 상대적으로 심각하다고 판단된다.

<표 2-2> 연령별 점유형태 비중

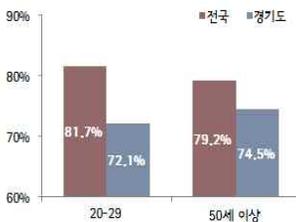
(단위 : %)

	전국					경기도				
	자가	전세	월세	무상	계	자가	전세	월세	무상	계
20~39세	28.9	31.3	36.4	3.4	100	28.2	38.5	29.5	3.8	100
40~59세	56.0	18.9	23.1	2.1	100	51.6	23.4	23.4	1.6	100
60세 이상	71.2	11.0	14.1	3.7	100	66.0	15.9	15.0	3.1	100
전체	53.6	19.6	23.2	2.8	100	48.8	25.6	23.1	2.5	100

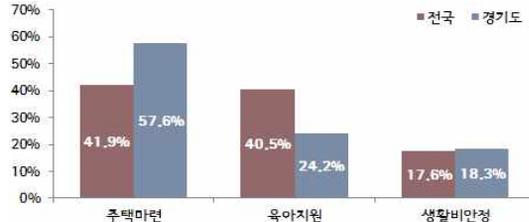
자료 : 주거실태조사 정보제공시스템. 2014년 주거실태조사.

2014년 주거실태조사와 신혼부부 주거실태 패널조사에 따르면 경기도내 30세 미만 청년 가구의 72.1%가 주거비에 대해 큰 부담을 느끼고 있으며, 자녀가 없는 신혼부부 가구의 57.6%는 주택마련 정책을 확대/강화를 요구하고 있다.

<그림 2-2> 주택 임차료 및 대출금 상환 부담



<그림 2-3> 신혼부부 임차가구 필요 정책



자료 : 주거실태조사 정보제공시스템. 2014년 주거실태조사; 2014년 신혼부부가구 주거실태 패널조사.

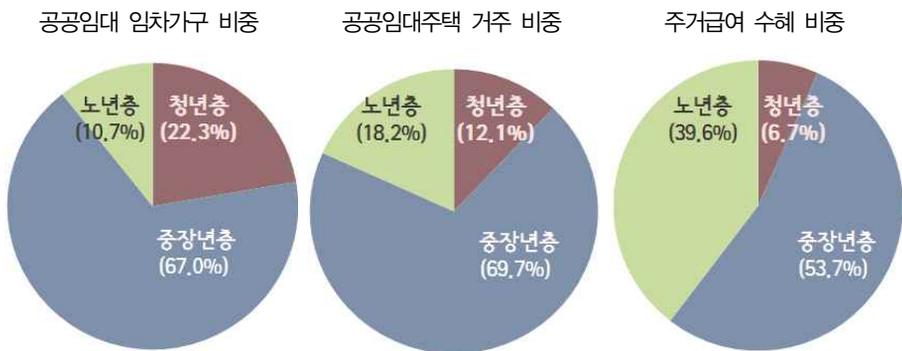
최근의 연구를 보면, 청년층의 주거비 문제와 만혼·저출산과의 관계를 실증적으로 설명하고 있다. 김준형(2016)은 주거비에 대한 부담 증가로 결혼 등 가구형성이 지연되며 결혼을 하더라도 출산시기가 늦어지거나 다자녀 출산을 꺼리는 경향이 나타나고 있다고 지적하였다. 정의철(2012)은 보다 실질적인 계량분석을 통해 청년층 거주지역의 전세가격이 천만원 증가하면 가구형성 확률을 1.3% 감소하며, 전세가격이 10%p 증가하면 가구형성 확률은 0.2% 감소한다고 주장하였다. 또한 이삼식과 최효진(2012)은 20~29세 가임여성 1,500명 대상 설문조사 결과,

52.8%가 주택마련 문제가 본인의 최종 자녀수 결정에 영향을 미친다고 응답했고, 결혼 당시 및 현재 점유형태가 자가 보다 임차일 때 그 영향이 더 크다고 강조하였다. 같은 선상에서 김민영과 황진영(2016)은 국내 16개시도의 주택가격과 출산율 분석을 통해 주택가격/전세가격이 높을수록 결혼과 출산을 연기하거나 포기하는 경향이 나타날 수 있다고 밝혔다.

이 같은 연구 결과는 주거비 부담이 결혼을 미루고 출산 시기를 늦추며 출산 횟수를 감소시키는 중요한 요인이 될 수 있다는 것을 시사한다. 다시 말해, 청년층과 신혼부부에 대한 주거지원은 그들의 주거안정뿐 아니라 중장기적으로 출산율 제고에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다는 것이다.

하지만 지금까지 주택정책은 공급확대와 자가 축진의 기조 속에서 유자녀 가구 또는 중장년층과 노년층을 주요 대상으로 하여 청년층은 정책의 사각지대에 놓일 수밖에 없었다. 이는 세대별 공공임대주택 입주비율과 주거급여 수혜비율을 통해서 엿볼 수 있다. 경기도의 경우, 임차 가구 비중은 청년 22.3%, 중장년 67.0% 노년 10.7% 이지만 공공임대주택 거주 비율은 청년 12.1%, 중장년 69.7%, 노년 18.2%로 대부분의 공공임대주택이 중장년층 이상에 의해 점유되고 있다. 또한 주거급여 수혜가구 비중도 청년 6.7% 중장년 53.7%, 노년 39.6%로 청년층의 수혜 비율은 타 계층에 비해 매우 낮게 나타나고 있다. 따라서 향후 청년층에게도 비슷한 규모의 지원이 요구되며 이는 만혼, 저출산의 해소와 연계시켜 추진할 필요가 있다.

<그림 2-4> 경기도 세대별 주거지원 현황



자료 : 경기도(2016). 『경기도 임대주택 추진방안 연구』.

제2절 정책 동향

1. 법제

청년층과 신혼부부 등을 위한 주거지원의 법적 근거는 「주거기본법」과 「경기도 주거기본 조례」에서 찾아 볼 수 있다.

2015년 12월부터 시행중인 「주거기본법」 제3조 1호와 2호에는 국민의 주거권 보장을 위해 국가와 지자체는 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 해야 하며 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 저소득층 등 주거취약계층의 주거수준이 향상되도록 해야 한다고 명시하고 있다. 특히 8호에는 ‘저출산 등 장기적인 사회적 경제적 변화’에 선제적으로 대응하는 주거정책을 수립·시행해야 한다고 명시하고 있어 만혼과 저출산 해소를 위한 주거지원 정책 추진의 법적 당위성을 보여주고 있다. 같은 의미로 법 제15조 3항에는 주거급여 대상이 아닌 저소득 가구에게도 예산의 범위에서 주거비의 전부 또는 일부를 보조할 수 있도록 규정하고 있다.

2016년 7월 제정된 「경기도 주거기본 조례」의 경우, 3조에서 주거정책 및 사업의 적극적 추진과 필요한 예산 확보를 위한 노력을 도지사의 책무로 규정하고, 제 5조 2항 7호에는 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항을 포함한 10년 단위 주거종합계획 수립을 명시하고 있다. 또한 22조에 따라 도지사는 도 보통세의 1000분의 2이내·기금운용 수익금 등의 재원으로 주거복지기금을 설치하여야 하고, 기금은 임대주택 공급 및 자금 지원 등에 관한 사항, 주거취약계층을 위한 주거비 지원 등의 용도로 사용하도록 규정하고 있다. 하지만 경기도 주거기본 조례는 주거기본법과 같이 ‘생애주기’, ‘저출산’과 같이 청년층에 대한 주거지원을 구체적으로 뒷받침할 수 있는 구문이 없다. 향후 이에 대해 논의를 거쳐 조례에 반영될 필요가 있다고 판단된다.

〈표 2-3〉 「주거기본법」과 「경기도 주거기본 조례안」

「주거기본법」	「경기도 주거기본 조례안」
<p>제3조(주거정책의 기본원칙) 국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것 2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 저소득층 등 주거취약계층의 주거수준이 향상되도록 할 것 3. 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것 4. 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것 5. 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것 6. 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것 7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것 8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것 9. 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것 <p>제15조(주거비 보조) ① 국가 및 지방자치단체는 주거비 부담이 과다하여 주거생활을 영위하기 어려운 저소득가구에 주거급여를 지급하여야 한다. ② 제1항에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다. ③ 국가 및 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따른 주거급여 대상이 아닌 저소득가구에게도 예산의 범위에서 주거비의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.</p>	<p>제3조(도지사의 책무) ① 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)는 주거정책 및 사업을 적극적으로 추진하여야 한다. ② 도지사는 주거정책 및 사업에 필요한 예산을 확보하기 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>제5조(주거종합계획 수립) ① 도지사는 10년 단위의 경기도 주거종합계획(이하 “주거종합계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 이 경우 5년 마다 주거종합계획의 타당성을 재검토하여야 한다. ② 주거종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항 2. 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항 3. 임대주택의 공급에 관한 사항 4. 공동주택의 관리에 관한 사항 5. 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항 6. 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항 7. 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항 8. 주거복지 전달체계에 관한 사항 9. 주거복지 전문가 양성 및 교육에 관한 사항 10. 주거복지센터의 설치 및 운영에 관한 사항 11. 그 밖에 주민의 주거안정 및 주거수준 향상을 위하여 도지사가 필요하다고 인정하는 사항 <p>제22조(주거복지기금 조성 등) ① 도지사는 주민의 주거안정을 위하여 주거복지기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따른 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도 보통세의 1,000분의 2이내 2. 기금운용 수익금/ 3. 그 밖의 수익금 <p>③ 기금은 다음 각 호의 용도로 사용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임대주택 공급 및 자금 지원 등에 관한 사항 2. 주택 개·보수 등 주거환경개선지원 3. 주택 에너지 효율개선 4. 주거취약계층을 위한 주거비 지원 5. 주거복지에 필요한 각종 사업 등 6. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업 <p>④ 기금의 존속기한은 5년으로 한다.</p>

2. 청년층 주거안정을 위한 중앙정부 정책

청년층의 주거안정과 출산을 제고를 위한 중앙정부의 주거지원 정책은 주택마련 자금지원과 행복주택과 같은 공공임대주택 공급 확대에 초점이 맞춰져 있다.

1) 주택 자금 지원

(1) 버팀목 전세대출

취약계층의 주거비 부담 완화를 위해 주택도시기금에서 지원하는 버팀목 전세대출(전월세 보증금 대출)⁶⁾은 근로자 서민 전세자금과 저소득 가구 전세자금을 통합하여 2015년 1월 2일부터 시행되고 있다. 지원 대상은 부부합산 연소득 5천만원 이하(신혼부부 6천만원) 무주택가구가 전용면적 85㎡주택을 임차하고자 하는 경우이며, 대상 주택, 대출 한도 등 주요 내용은 <표 2-4>와 같다.

<표 2-4> 버팀목 전세대출 주요 내용

	내용				
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> 만 19세 이상 세대주(단독세대주는 만 25세 이상)로서 임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자, 세대주 포함 세대원 전원 무주택자 부부합산 연소득 5천만원 이하(신혼부부 6천만원 이하) 				
대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> 임차 전용면적 85㎡ 이하(수도권 제외 도시지역 아닌 읍 또는 면지역 100㎡, 주거용 오피스텔은 85㎡ 이하 포함), 전세보증금 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하 				
대출 한도	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 전세보증금의 70%, 일반가구 수도권 최대 1억원, 지방 8천만원 다자녀가구(만 19세 미만 자녀 3인 이상) 수도권 최대 1억2천만원, 지방 1억원 신혼부부 수도권 최대 1억2천만원, 지방 9천만원 				
대출 금리	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부 고시금리(변동금리)로 소득 수준 및 임차 보증금 규모에 따라 차등 지원 				
	연소득(부부합산)	보증금			
			5천만원 이하	5천만원~1억원	1억원 초과
		2천만원 이하	2.5%	2.6%	2.7%
		2천~4천만원 이하	2.7%	2.8%	2.9%
4천~5천만원(신혼부부 6천만원) 이하	2.9%	3.0%	3.1%		
	<ul style="list-style-type: none"> (금리 우대, 중복 적용 불가) 부부합산 연소득 4천만원 이하, 기초생활수급자·차상위계층·한부모 가정 1%p, 다자녀가구 0.5%p, 고령자·노인부양·다문화·장애인 가구 0.2%p (추가 금리우대) 주거안정 월세대출 성실납부자 연 0.2%p, 단, 주거안정 월세대출 성실납부자 연 0.2%p 금리우대를 제외한 다른 우대금리 적용 불가 				
상환기간	2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능)				

자료 : 마이홈 홈페이지(myhome.go.kr).

6) 취약계층의 주거비 부담 완화를 위해 주택도시기금에서는 버팀목 전세대출을 통한 전월세 보증금 지원뿐만 아니라 월세자금의 대출도 지원한다. 주거안정 월세 대출 지원 대상자는 취업준비생, 사회초년생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자이며, 임차주택 보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하 거주시 연 1.5%의 대출 금리로 최장 2년간 매월 30만원(총 720만원)의 대출 지원을 받을 수 있다.

보건복지부는 2015년 말 『제3차 저출산·고령사회기본계획(2016~2020)』을 수립하고, 버팀목 전세자금의 신혼부부 대출한도를 1억원에서 1.2억원(비수도권 8천만원→9천만원)으로 상향하고, 신규 신혼부부 전세대출에 대해 0.2%p 금리우대를 실시할 것을 발표했다. 또한 현행 세 자녀 이상 다자녀 가구에 대해서만 0.5%p 금리 우대를 실시 중이나, 2017년 이후부터 두 자녀 가구에 대한 0.2%p 금리 우대 실시를 할 예정이다.

(2) 내집마련 디딤돌 대출

내집마련 디딤돌 대출은 2014년 1월 2일부터 주택도시기금을 활용하는 근로자·서민 주택구입자금과 민간의 자금을 활용하되 재정에서 이차보전을 하는 생애최초자금, 우대형 보증자리론을 통합하여 운영하는 저금리 주택구입자금 대출로, 생애최초주택구입자에게 금리 우대(0.2%p)를 제공한다.

<표 2-5> 내집마련 디딤돌 대출 주요 내용

내용					
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> 주택매매계약을 체결한 자(상속, 증여, 재산분할로 주택을 취득하는 경우 불가) 대출신청일 현재 세대주(세대주를 포함한 세대원 전원 무주택, 단독세대주 포함, 만 30세 미만의 단독세대주는 대출 제외) 부부합산 연소득 6천만원 이하인 자(생애최초주택구입자는 연간 7천만원) 				
대상 주택	주거 전용면적 85㎡(수도권 제외 도시지역 아닌 읍 또는 면 지역 100㎡) 이하 주택으로 대출 신청일 현재 담보주택의 평가액이 6억원 이하인 주택				
대출 한도	최고 2억원 이내(LTV(주택담보대출비율), DTI(소득대비부채비율) 적용) <ul style="list-style-type: none"> 매매(분양)가격과 담보평가금액 중 작은 금액(다만, 대출총액(본진 내집마련디딤돌대출+ 국민주택 건설자금+ 중도금대출+ 기금대출)은 매매가격을 초과할 수 없음) DTI 60% 이내인 경우 : LTV 70% 적용 DTI 60%~80% 인 경우 : LTV 60% 적용 (*2016년 12월 31일까지) 				
대출 금리	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부 고시 고정금리 또는 5년 단위 변동금리로 소득 수준 및 대출 기간에 따라 차등 지원 				
	연소득(부부합산)	만기별 금리			
		10년	15년	20년	30년
	2천만원 이하	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%
	2천~4천만원 이하	2.5%	2.6%	2.7%	2.8%
4천~6천만원(생애최초구입자 7천만원) 이하	2.8%	2.9%	3.0%	3.1%	
	<ul style="list-style-type: none"> (금리우대, 중복 적용 불가) 부부합산 연소득 2천만원 이하 생애최초주택구입자 연 0.4%p(2015년말까지 한시 적용), 다자녀가구 연 0.5%p, 다문화가구 및 장애인가구 연 0.2%p, 생애최초주택구입자 연 0.2%p (추가 금리우대) 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자) 가입기간 1년이상, 12회차 이상 납입한 경우 연 0.1% 금리우대(3년이상, 0.2%), 민영주택 청약 지역별(청약가입 시 또는 대출신청일 현재 주민등록지 기준) 최소 예치금액 납입이 완료된 날로부터 1년 이상 0.1%p(3년 이상 0.2%p) 				
대출기간	(대출) 10, 15, 20, 30년 (상환) 비거치 또는 1년 이자만 납부하는 기간 후 원리금(원금) 균등분할상환				

자료 : 마이홈 홈페이지(myhome.go.kr).

2) 임대주택

(1) 전세임대주택

기존주택 전세임대주택은 도심내 최저소득계층이 현 생활권을 떠나지 않고 주변 전셋집에서 장기간 안정적으로 거주할 수 있도록 지원하는 제도이며, 지원 대상자가 입주를 희망하는 주택을 구하고 시행자(임대 사업자)가 기존주택의 소유자와 전세 계약 후 저렴하게 임대한다. 전세임대주택의 입주 유형별 자격 요건과 주요 특징은 <표 2-6>과 같다.

<표 2-6> 기존주택 전세임대 입주 유형

	기존주택(일반)	신혼부부	소년소녀가정 등	대학생 전세임대
시행자	지자체(혹은 지방공사), 한국토지주택공사(LH)			LH
임대 기간	최초 2년, 2년 단위 9회 재계약(최장 20년)		만 20세 이후 2년 단위 3회 재계약	최초 2년, 2년 단위 2회 재계약(최장 6년)
주택 규모	전용면적 85㎡ 이하(1인가구 60㎡ 이하)			60㎡ 이하
입주 자격	기초생활수급자 등 • (1순위) 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족 • (2순위) 전년도 도시근로자 월평균 소득 50% 이하인 자, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하 장애인 부도공공임대아파트 퇴거자, 보증거절자, 주거취약계층, 긴급주거지원 대상자, 공동생활가정(그룹홈)	혼인 5년 이내인 기초생활수급자 또는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 무주택 신혼부부 (사업년도 내 혼인예정인 예비 신혼부부)	소년소녀가정, 대리 양육 가정, 친인척 위탁가정, 교통사고 유자녀 가정, 아동복지 시설 퇴소자	대학 소재지 외 타지 시·군 출신 재학생 및 신입생 • (1순위) 기초생활수급자, 보호대상 한부모가족, 아동복지시설 퇴소자 • (2순위) 월평균 소득 50%이하, 월평균 소득 100% 이하 장애인 가구의 대학생
임대 조건	• (임대보증금) 한도내 전세지원금의 5% • (월 임대료) 전세지원금 중 임대보증금을 제외한 금액에 대한 연 1~2% 이내 (임대료의 0.5% 해당 대손충당금 별도)		• 무이자 지원(만 20세) • 만 20세 이후 월임대료 연 2% 이자 해당액(별도 임대보증금 없음)	• (임대보증금) - 100만원(저소득) - 200만원(일반) • (월 임대료) - 연 1~2%(저소득) - 연 2~3%(일반)

자료 : 마이홈 홈페이지(myhome.go.kr)

정부는 대학생과 신혼부부의 주거비 부담을 경감하기 위해 2016년 전세임대 공급량을 각각 5천호, 4천호로 확대하고,⁷⁾ 신혼부부 전세임대 입주 대상 소득기준

7) 대학생 전세임대 : 3천호(2013~2014년) → 4천호(2015년) → 5천호(2016년)

신혼부부 전세임대 : 평균 공급량 3천호 → 4천호(2016년), 5년간 2만호(전체 전세임대 물량 현행 3.1만호)

을 도시근로자 월평균 가구 소득의 50%이하에서 70%이하로 완화하여 입주 기회를 확대할 것을 발표했다. 다만, 사회 최저소득계층의 주거안정을 위하여 공급하는 전세임대주택의 취지를 고려하여 월평균 소득 50% 이하 가구에 1순위 자격을 부여하도록 입주자 선정기준을 개선하였다.

(2) 행복주택

행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부와 같은 젊은 계층의 주거 안정을 도모하고자 2013년 도입된 공공임대주택이며, 입주 대상계층별로 소득 및 자산 기준을 달리 적용한다. 입주 대상계층에 따라 청년층은 6년 거주, 취약계층, 노인계층, 산업단지 근로자는 20년까지 거주 가능하며, 거주 중 대학생이 사회초년생 또는 신혼부부의 자격을 갖추거나, 사회초년생이 신혼부부 자격을 갖추는 경우에는 10년까지 거주 가능하다. 행복주택 입주계층별 공급 비중⁸⁾은 일반 단지의 경우 젊은 계층 80%, 노인계층 10%, 취약계층(주거급여 수급자) 10%이다.

<표 2-7> 행복주택 입주자격

공급대상		자격	주택 소유	소득 기준 (전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득)	자산 기준	주택정책 종합지속	
젊은 계층	대학 생 등	대학생	인근 대학 재학/ 미혼	무주택	본인, 부모 합계 소득이 100% 이하	본인 자산 국민임대주택 자산 기준 충족	-
		취업 준비생	인근 대학·고등학교를 졸업·중퇴한 후 2년 이내/ 미취업				
	사회 초년 생 등	사회 초년생	취업합산기간 5년 이내/ 미혼	무주택	본인 소득이 80% 이하 (신청자가 세대주인 경우 세대소득이 100% 이하)	본인 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족 (신청자가 세대주인 경우 세대자산)	가입
		재취업 준비생	퇴직 후 1년 이내/ 구직급여 수급자격 인정받은 자/ 취업합산기간 5년 이내/ 미혼				
	신혼 부부 등	신혼 부부	인근 직장 재직(휴직)/ 혼인 합산기간 5년 이내	무주택	세대 소득이 100% 이하 (맞벌이 120%)	세대 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족	가입

(2016년) 유지됨을 전제로 함)(보건복지부, 2015 : p.61~62)

8) 산단형의 공급비중은 산업단지 근로자 80%, 젊은계층 10%, 노인계층 10%이며, 과밀억제권의 경우 산업단지 근로자 50%, 젊은계층 40%, 노인계층 10%이다.

	대학생 신혼부부	인근 대학 재학(다음 학기 입·복학 예정)/ 혼인 합산기간 5년 이내			(신청자가 예비신혼부부일 경우, 세대는 당사자 2인만을 말함)	
	예비 신혼부부	입주지정기간 만료일까지 혼인사실 증명 가능한 신혼부부 또는 대학생신혼부부				
노 인 계 층	고령자	해당 주택건설지역 거주/ 65세 이상	무주택 1년 이상	세대 소득이 100% 이하	세대 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족	가입
취 약 계 층	주거급여수급자	해당 주택건설지역 거주/ 주거급여수급자	무주택 1년 이상	중위소득의 43% 이내 (4인가구 월 182만원)	세대 자산 국민임대주택 자산 기준 충족	-
	산업단지근로자 (산업단지형 행복주택 신청)	해당 주택건설지역 소재 산업단지 내 재직	무주택	세대 소득이 100% 이하(맞벌이 120%)	세대 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족	가입

주1) 2016년 행복주택 입주자액(전년도 도시근로자가구 월평균 소득 기준, 384만원(80%), 481만원(100%), 577만원(120%))

주2) 5,10년 공공임대주택 자산 기준 : 부동산(토지·건축물) 2억 1,550만원, 자동차 2,767만원

주3) 국민임대주택 자산 기준 : 부동산(토지·건축물) 1억 2,600만원, 자동차 2,465만원

자료 : 마이홈 홈페이지(myhome.go.kr).

최근 정부는 「공공주택 업무처리지침」을 개정(6.30)하여 신혼부부의 최소한의 적정 주거 면적(세대당 전용면적을 36㎡ 이상)을 확보하도록 하고(제 28조 4항 신설), 젊은층의 생활양식을 고려한 다양한 생활편의 및 주거복지 지원기능(제34조7 신설)을 대폭확대 하였다. 또한 50%이상 투룸형으로 구성된 행복주택 신혼부부 특화단지 조성하여 (예비)신혼부부에게 투룸(36㎡)형 행복주택을 향후 5년간 5.3만호 공급할 것을 발표했다.

<참고> 행복주택 신혼부부 특화단지 조성

- (대상) 수도권·지방 대도시 교통요충지 1,000호 이상 단지
 - 시범사업 : 전남 미사(1천5백호, '17)
 - 후속사업 : 성남 고등(1천호, '18), 과천 지식(1천5백호, '19), 서울 오류(8백호, '16), 부산 정관(1천호, '18)
- (특화 내용) 50% 이상 투룸형, (예비)신혼부부 공급, 아동양육 친화시설*
 - * 국공립어린이집, 어린이도서관, 장난감놀이방, 안전한 등하교를 위한 승하차 대기 공간, 등하교길 CCTV, 자녀 안심 자전거길, 차 없는 안전 보행로, 단시간 돌보미 위탁시설, 아이들과 함께하는 단지내 썬닝장 등

자료 : 보건복지부(2015). 『제3차 저출산·고령사회 기본계획(2016~2020)』, p.63.

<참고> 「공공주택 업무처리지침」 개정 사항

제28조(공공주택건설기준의 적용 등) ④ 공공주택사업자는 행복주택을 건설하는 경우 신혼부부에게 공급하는 주택은 전용면적 36㎡ 이상으로 계획하여야 한다.

제32조(주차장) ⑦ 공공주택사업자는 제1항부터 제6항에 따라 설치한 공공임대주택의 주차장 일부를 승용차 공동이용을 위한 전용주차 구획으로 정할 수 있다.

제34조의7(행복주택의 지역편의시설 등) ⑧ 공공주택사업자가 지역편의시설을 설치하는 경우 제34조의6에 따른 사회적기업 등의 공간은 설치하지 아니할 수 있다. 이 경우 주민공동시설과 지역편의시설을 합한 면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2에 따른 주민공동시설 면적과 제34조의6 제3항에 따른 사회적기업 등 공간 면적의 합을 초과하여야 한다.(개정)

제34조의8(행복주택의 주민공동시설 특화 등) ① 공공주택사업자는 행복주택 입주민의 특성에 따른 이용 수요, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 다음 각 호의 시설 등을 선택하여 설치할 수 있다. 다만, 제1호의 기본설비는 반드시 설치하여야 한다.

1. 기본설비 : 무인택배보관함 설비, 무선인터넷통신 설비(주민공동시설 구역내 설치), 대학생·사회초년생(1인가구, 전용면적 25㎡ 이하 원룸형주택)에 공급하는 주택의 빌트-인 설비(냉장고, 전기·가스쿡탑, 식탁·책상 등과 같이 건축물에 부착하거나 공공주택사업자가 입주민 편의를 위해 제공하는 설비를 말한다)
2. 입주민 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등
3. 입주민 소통교류시설 : 주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실 등
4. 입주민 성장발전시설 : 도서실, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터·사무기기실 등
5. 입주민 건강체육시설 : 피트니스센터, 단체운동실, 옥내외 스포츠·운동시설 등
6. 입주민 취미여가시설 : 동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악감상실, 유희실 등
7. 입주민 보육·경로시설 : 영유아놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등

자료 : 「행복주택, 수요자 눈높이에 보다 더 가까이...」, 국토교통부 보도자료(2016.7.6).

정부는 2017년까지 총 15만호의 행복주택을 공급할 계획이며(사업승인 기준), 2014년 2.6만호(37곳), 2015년 3.8만호(68곳)를 승인 완료했다.⁹⁾ 2016년은 계획량 3.8만호 중 2.4만호(47곳)의 사업승인을 완료했으며, 현재 전국 232곳에 12만3천호 사업이 진행 중이다.¹⁰⁾ 2016년 행복주택 입주자 모집물량은 총 10,812호(23곳)이며,¹¹⁾ 지난 4월 1차 입주자 모집을 시작으로 현재 3차까지 진행되었고, 9월~12월에 7천여호에 대한 입주자 모집을 순차적으로 진행할 계획이다.¹²⁾ 2017년부터는 입주자 모집물량을 대폭 확대하여 매년 2만호 이상 추진할 계획이다.¹³⁾

9) 국토교통부(2015). 『행복주택 브로슈어(2015.10)』, p.12.

10) 「서울마천 27:1, 고양삼송 9:1 등 행복주택 3차 입주자 모집결과」, 국토교통부 보도자료(2016.7.18).

11) 2016년 행복주택 입주자 모집 계획은 총 10,812호(23곳)이며, 수도권 6,230호(16곳), 지방 4,582호(7곳)이다(“2016년 행복주택 사업현황”, 행복주택 공식블로그(2016.3.4.)).

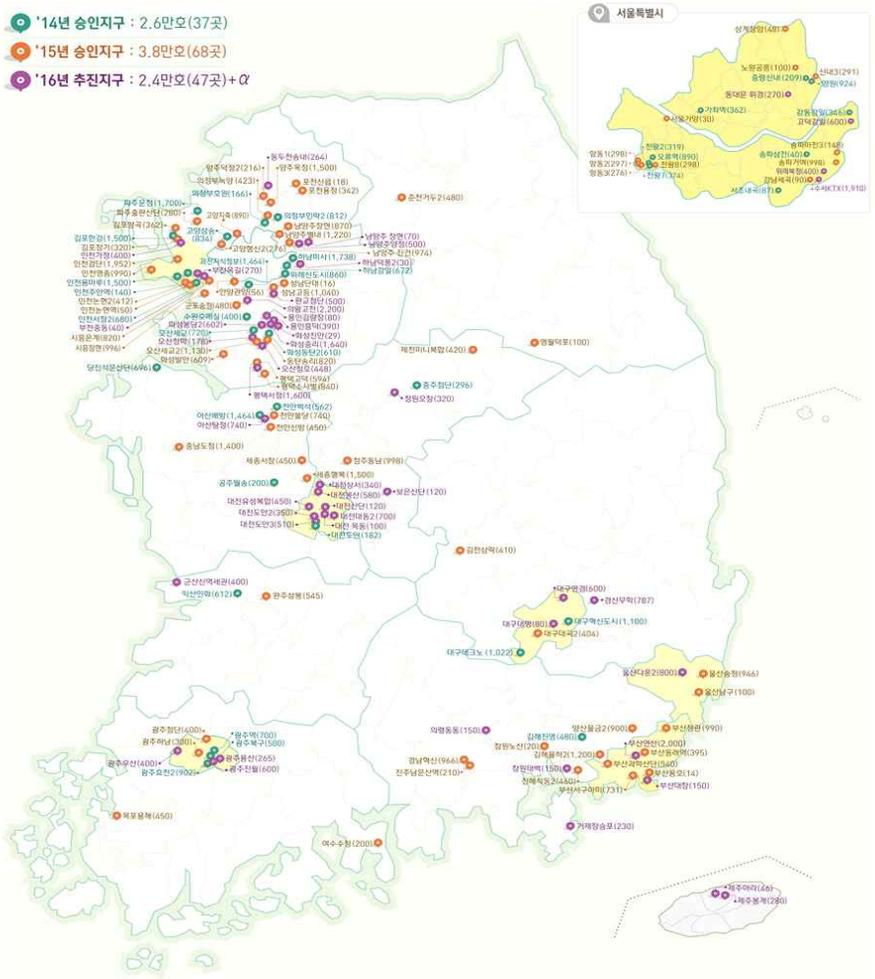
12) 「서울마천 27:1, 고양삼송 9:1 등 행복주택 3차 입주자 모집결과」, 국토교통부 보도자료(2016.7.18).

13) 「행복주택, 수요자 눈높이에 보다 더 가까이...」, 국토교통부 보도자료(2016.7.6).

<참고> 2016년 행복주택 입주자 모집 및 사업지구 현황

- 1차(4.21~25) 4곳, 1,638호 : 서울가좌역(362호), 서울상계장암(48호), 인천주안역(140호), 대구혁신도시(1,088호)
- 2차(6.28), 3차 (7.14~18) 5곳, 1,901호 : 서울마천3(148호), 고양삼송(832호), 화성동탄2(산업단지형, 608호), 충주첨단산단(295호), 포천신읍(18호)
- 하반기 7천여호에 대한 입주자 모집을 9월~12월에 순차적으로 진행할 계획임
 - 수도권(8곳, 3,193호) : 서울유류(890), 서울천왕2(319), 서울가양(30), 성남단대(16), 인천서창2(680), 의정부호원(166), 의정부민락2(812), 파주출판(280)
 - 지방(8곳, 3,862호) : 대전도안(182), 부산용호(14), 대구테크노(1,022), 광주효천2(902), 목포용해(450), 공주월송(200), 김해진영(480), 익산인화(612)

- '14년 승인지구 : 2.6만호(37곳)
- '15년 승인지구 : 3.8만호(68곳)
- '16년 추진지구 : 2.4만호(47곳)+α



자료 : “16년 첫 행복주택 입주 당첨자 발표”, 국토교통부 보도자료(2016.6.14);
 “서울, 고양, 화성, 충주 행복주택에 입주신청 하세요!”, 국토교통부 보도자료(2016.6.28);
 “서울마천 27:1, 고양삼송 9:1 등 행복주택 3차 입주자 모집결과”, 국토교통부 보도자료(2016.7.18);
 행복주택 홈페이지(molit.go.kr/happyhouse).

제3절 필요성

정부가 추진하는 행복주택과 같은 공공임대주택은 시세보다 저렴한 임대료로 공급되어 입주자의 주거비 부담을 완화시켜주지만 임대보증금이란 형식으로 입주자가 건설비의 일부를 부담하는 구조를 가지고 있다. 서구 선진국의 경우, 임대보증금이 3~6개월 치 월세 정도로, 이는 순수 보증 개념을 갖고 있는데 반해 우리의 보증금은 많은 경우 수 천만원에 달하고 있다. 최근에 입주한 삼전동 행복주택의 사례를 보면, 월 임대료는 가장 작은 규모가 16.3만원이며 가장 큰 주택은 35.1만원으로 시세보다 저렴하지만 보증금은 3,162만원~6,800만원으로 매우 크게 나타나고 있다. 현재까지 경기도내 공급된 행복주택이 없어 단언할 수는 없지만 경기도내 공급될 행복주택의 임대보증금 역시 이보다 크게 낮아지지는 않을 것으로 예상된다.

〈표 2-8〉 삼전 행복주택 임대조건

(단위 : 만원)

공급대상 (공급형)	계	임대보증금		월 임대료	공급대상 (공급형)	계	임대보증금		월 임대료
		계약금	잔금				계약금	잔금	
대학생 (20㎡)	3,162	632	2,530	16.3	신혼부부 (41㎡)	6,800	1,360	5,440	35.1
사회 초년생 (20㎡)	3,348	670	2,678	17.2	고령자 (주거약자) (26㎡)	4,522	904	3,618	23.3
신혼부부 (26㎡)	4,760	952	3,808	24.5	주거급여 수급자 (26㎡)	3,570	714	2,856	18.4

자료 : LH청약센터(apply.lh.or.kr).

이렇게 행복주택의 보증금이 수천만 원에 이르는 이유는 지역적 차이와 더불어 임대보증금 산정 방식의 차이에서 그 이유를 찾아볼 수 있다. 즉, 국민임대주택은 영구임대주택과 같이 건설비를 기반으로 임대료가 책정되는 반면 행복주택은 시세를 기반으로 임대료가 책정되기 때문이다. 또한 앞서도 얘기했듯이 입주자가 건설비의 일부를 부담하는 재원조달 구조 때문이다. 행복주택의 건설비 부담 구조를 살펴보면, 국가 재정 30%, 주택도시기금 40%, 시행자 10%, 입주자 20%로 구분된다. 즉, 국토부의 호당 건설비 지원 한도를 고려하면 기준 공급평형인 46.9㎡(14.2평) 건설시 입주자가 최소 1,985.2만원은 부담해야하는 구조라는 것이다.

<참고> 행복주택 기준평형 14.2평(46.9㎡) 건설시 분담액

- 2016년 건설기준 단가 : 699만원/평(212만원/㎡)
- 기준 공급평형(14.2평, 46.9㎡) 건설시 호당 건설액 : 9,925.8만원/호

	재정	주택도시기금	시행자	입주자
재원분담 비율	30%	40%	10%	20%
기준평형 건설시 분담액(만원)	2,977.7	3,970.3	992.6	1,985.2

이런 재원조달 구조 하에서 주변 전월세 시세를 기반으로 60~80% 범위에서 입주계층별로 차등화하며 원칙적으로 보증금과 월세 비율을 50:50으로 하는 표준 임대료 산정 방식¹⁴⁾을 통해 행복주택의 임대보증금 규모는 삼전 행복주택에서 보는 것과 같이 건설비 분담액 보다 더 크게 나타날 수 있다.

따라서 수천만 원에 달하는 임대보증금은 자산형성 기간이 부족한 청년층과 신혼부부에게 큰 부담이 될 수밖에 없다고 판단된다. 경기도는 현재 구상하고 있는 다복하우스와 중앙정부가 공급하는 행복주택의 임대보증금을 지원하여 청년과 신혼부부의 주거비 부담은 획기적으로 줄여주며 자녀 출산과 연동시켜 출산율 향상을 유도해야 나가야 할 필요가 있다.

<참고> 경기도 지역별 국민임대주택 임대조건

- 2015년 모집공고가 있었던 경기도 국민임대주택의 월 임대료는 평균 19.6만원(최대 25.8만원)으로 시세보다 저렴하지만 임대보증금은 평균 2,418만원(최대 3,779만원)임

	임대보증금(만원)			월 임대료		임대보증금(만원)			월 임대료
	계	계약금	잔금			계	계약금	잔금	
안양시	3,799	719	3,080	25.8	화성시	2,070	392	1,678	18.0
광명시	3,640	642	2,998	25.1	시흥시	2,030	406	1,624	16.6
의왕시	3,312	614	2,698	24.7	의정부시	1,967	382	1,585	20.7
고양시	2,748	550	2,198	22.8	김포시	1,835	367	1,468	14.5
안산시	2,695	468	2,228	19.5	양주시	1,820	342	1,478	14.7
구리시	2,678	536	2,142	22.8	군포시	1,728	300	1,428	14.6
부천시	2,670	531	2,139	23.5	동두천시	1,709	310	1,399	12.5
남양주시	2,670	520	2,150	22.7	포천시	1,383	255	1,128	15.4
수원시	2,480	471	2,009	18.4	연천군	1,287	257	1,030	10.8
하남시	2,340	462.5	1,877.5	23.7	안성시	1,035	190	845	8.6
평택시	2,336	443	1,893	21.7	전체 평균	2,418	467	1,951	19.6
파주시	2,325	465	1,860	17.1					

자료 : LH청약센터(apply.lh.or.kr).

14) 표준임대보증금 = 임대시세 * 공급대상계수 * 50%, 표준임대료 = 표준임대보증금 * 시장전환율(「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제4, 5조)

제 3 장

지원방안

- 제 1 절 지원방식과 시나리오
- 제 2 절 시나리오별 주거비 감소 효과 분석
- 제 3 절 주거비 부담 수준 분석

제3장

지원방안

제1절 지원방식과 시나리오

1. 지원방식

1) 기본방향

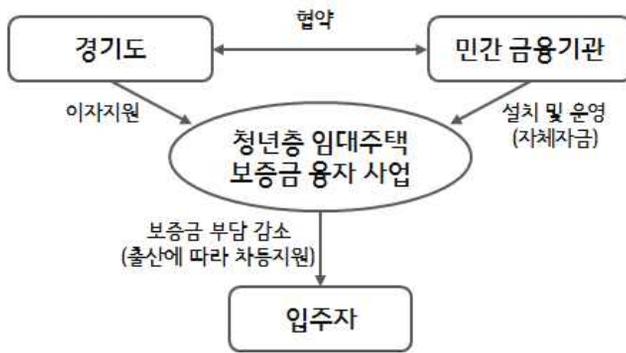
임차인의 임대보증금 부담을 줄여주기 위해 우선 생각해 볼 수 있는 것은 재원 부담 구조를 변경하거나 보증금과 임대료 산정 방식을 변경하는 방안이다. 하지만 정부와 시행자의 추가 재정 부담이 어려운 현실을 감안하면 재원분담 구조는 당분간 변화하기 어려울 것으로 판단된다. 두 번째로 고려해 볼 수 있는 임대료 산정방식 역시 보증금을 내리면 임대료가 증가하여 큰 의미가 없다고 판단된다.

보다 효과적이며 현실적인 대안은 임대보증금을 용자하고 이자의 일부 또는 전부를 지원하는 방식이다. 앞서 얘기했듯이 지속적인 공급이 예상되는 청년층 임대주택의 보증금 용자는 거대한 자금을 요구하는 사업이다. 경기도와 같은 지자체 재정여건을 고려하면 현실적으로 용자재원을 마련하기는 쉽지 않다. 이런 상황은 국가도 다르지 않다고 판단된다. 국가의 재정은 물론이거니와 주택도시보증금과 같은 공공기금도 새로운 사업을 위한 재원 마련이 쉽지는 않다고 보인다. 다시 말해, 임대보증금 용자 사업을 공공의 재정 등을 통해 추진하기는 어렵다고 판단된다는 것이다. 보다 현실적인 대안으로 생각해 볼 수 있는 것은 민간유휴자금을 활용하는 방안이다. 정확한 통계를 잡기는 어렵지만 현재 시중 은행 등 민간금융기관의 유휴자금 규모는 매우 크다고 판단된다. 즉, 이런 민간금융기관의 유휴자금을 활용하여 보증금 용자를 위한 자금을 마련하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 따라서 경기도는 민간 금융기관과 협약 등을 통해 금융기관의 자체자금을 바탕으로 청년층, 신혼부부 임대주택에 대한 특별한 임대보증금 대출 제도를 신설할 수 있다.

그리고 이 사업에 의한 대출 이자를 경기도가 지원하여 임차인의 부담을 덜어 줄 수 있다. 이는 자산 규모가 크지 않은 대부분의 청년층에게 임대보증금에 대한 부담을 크게 줄여주며 대출 이자로 인해 증가하는 부담은 경기도가 이차보전으로 상쇄시켜 임차인의 주거비 부담을 획기적으로 낮출 수 있는 구조다. 이 같은 기본구조를 바탕으로 자녀출산에 따라 지원규모를 차등적으로 확대하여 출산율을 제고하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

한편, 민간금융기관 입장에서는 자체자금의 운영을 통해 안정적으로 일정 수익을 기대할 수 있으며 공공은 큰 재정부담 없이 청년층에게는 큰 부담인 임대보증금 마련 문제를 해소해 줄 수 있어 임대주택 공급과 함께 정책적 효과를 배가시킬 수 있는 방안으로 볼 수 있다.

<그림 3-1> 청년층 임대주택 보증금 용자사업 구조



2) 산정방식

임대보증금 용자 지원은 경기도내 공급되는 청년층, 신혼부부를 위한 임대주택인 파복하우스¹⁵⁾와 행복주택에 적용할 수 있다. 가구당 지원 규모는 식(1)처럼 표현될 수 있다. 즉, 임차인이 은행의 대출금리(γ)로 대출한 임대보증금(d)의 일부(g)에 대해서 경기도가 지원 이자율(γ_g)만큼 이차차액을 보상해 주는 것이다.

15) 파복하우스는 행복주택과 제도적 재정적 플랫폼을 공유하며 출산과 육아를 위한 공유공간과 파복공동체와 연계하는 프로그램 등을 통해 차별성을 갖는다. 또한 행복주택의 입주 비율은 신혼부부(36㎡) 43%, 대학생(16㎡) 18.5%, 사회초년생(16㎡) 18.5%인데 반해, 파복하우스는 신혼부부(44㎡) 35%, 신혼부부(36㎡) 35%, 대학생(16㎡) 5%, 사회초년생(16㎡) 5%로 신혼부부 공급비율이 행복주택보다 높으며 공급면적 역시 더 넓다.

$$\text{가구당 월 지원액}(A) = d \times g \times \gamma_g \quad \text{식(1)}$$

d : 임대보증금, g : 용자 지원 비율 ($0 \leq g \leq 1.0$),
 γ_g : 경기도 이차보전 이자율 ($\gamma_g \leq$ 은행 대출금리(γ))

여기서 임대보증금 대출지원 비율과 이차보전 이자율에 따라 지원규모는 변할 수 있으며 이에 대한 결정은 정책적 목표, 재정여건 등을 고려하여 정해질 수 있다. 그리고 이는 한계지원, 최소부담, 차등지원의 원칙에 따라 정해지는 것이 바람직하다.

2. 사례 고찰

1) 타 지자체 사례

전라북도와 경상남도는 무주택 기초생활수급자 등 저소득 취약계층의 장기공공임대주택(30년 이상) 또는 매입임대주택(전라북도) 임대보증금 일부를 무이자로 지원하고 있다. 즉, 지자체가 임차인 대신 2년 동안(지원기간 연장시 최장 6년) 임대보증금의 일부(최대 2,000만원)를 도시공사, LH에게 직접 납부하는 것이다. 이와 유사하게, 대구광역시에는 영구임대주택 입주예정자의 임대보증금 50% 이내(최대 150만원), 충청남도 보령시는 성주탄광 보금자리주택 입주예정자와 입주자의 임대보증금 중 최대 800만원을 무이자로 지원하고 있다.

한편, 전라남도 화순군과 제주특별자치도는 임차인이 임대보증금으로 사용하기 위해 금융기관으로부터 대출받은 용자금에 대한 대출 이자 일부를 금융기관에 지원하는 방식이다. 제주특별자치도는 2012년부터 『출산율 2.0 제주플랜』에 의거 무주택 신혼부부 및 자녀출산 가정의 주택전세자금 대출이자를 지원했다. 2016년은 총사업비 3억원 범위내에서 주택전세자금(대출잔액 기준) 대출이율 1.5%(최대 70만원)를 지원할 계획이며, 지원자가 많은 경우 최근 결혼(출산)한 신혼부부(자녀출산) 가정에 우선 지원한다. 지원 가구수와 예산은 2012년 58가구(0.3억원)에서 2015년 385가구(2.3억원)로 증가했고, 2015년까지 총 977가구(6.4억원)를 지원했다.¹⁶⁾ 반면, 화순군은 농협, 새마을금고와 2013년 7월 협약을 체결하고, 2014

16) 제주특별자치도(2016). 『2016년 신혼부부 및 자녀출산 가정 전세자금 대출이자 지원계획(안)』, p.2.

년 9월 무주택 기초생활수급자의 임대보증금(최대 2,000만원)에 대한 대출 이자를 지원하기 위해 「화순군 임대보증금 이자지원에 관한 조례」를 제정하여 사업을 추진했으나 현재까지 지원 실적은 없었다.

〈표 3-1〉 임대보증금 지원 사례

	주요 내용	세대당 지원액	지원현황
전라남도 화순군	<ul style="list-style-type: none"> • (근거) 화순군 임대보증금 이자지원에 관한 조례 • (대상) 관내 2년 이상 거주 무주택 임차인(기초생활수급자, 본인 및 배우자 포함 세대주 전원 무주택) • (대상 주택) 단독주택 및 공동주택 • (기간) 2년, 1회 연장 • (금리) 임대보증금 2,000만원 기준으로 금융기관과 협약한 이자율(2,000만원 미만일 경우 대출받은 금액에 대한 이자율) 	임대보증금 2,000만원 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 화순군-농협화순군 지부-화순신협-화순새마을금고 협약 체결(2013.7) • 지원실적 없음
제주특별자치도	<ul style="list-style-type: none"> • (근거) 출산율 2.0 제출플랜, 제주특별자치도 제2차 저출산·고령사회 대응 중기계획 • (대상) 무주택 신혼(재혼 포함)부부 또는 자녀출산 가정*으로, 금융권에서 주택전세자금을 대출받은 도민 * 2011.1.1 ~ 2016.10.31 동안 혼인신고와 출생 • (대상 주택) 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 오피스텔, 임차금액 제한 없음 • (금리우대) 다자녀, 장애인, 다문화가정인 경우 0.5%가산(최대 100만원)지원 	주택전세자금(대출잔액 기준) 1.5% (최대 70만원) 평균 62.8만원 (2015년)	<ul style="list-style-type: none"> • 2012~2015년 977가구, 6.4억원 • (12) 58가구, 0.3억원 (13) 277가구, 1.8억원 (14) 257가구, 2억원 (15) 385가구, 2.3억원 • 2016년 계획 300가구, 3억원
경상남도	<ul style="list-style-type: none"> • (근거) 경상남도 저소득계층 임대보증금 지원 조례 • (대상) 관내 거주 무주택 기초생활수급자(차상위계층, 최저주거기준 미달주택 거주 무주택가구) • (대상 주택) 장기임대주택(임대기간 30년 이상) • (임대보증금 납부) LH 또는 전상남도개발공사에 직접 납부 • (기간) 2년(2회 연장, 최장 6년) • (상황) 임대보증금 지원기간 종료 시 일시 상황 	임대보증금 중 계약금을 제외한 잔금 전액 (최대 2,000만원) 무이자 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 2015년 39가구, 3.72억원 • 도 1.12억원(30%) 시 2.6억원(70%) • 2016년 계획 50호, 6.67억원 • 도 2억원(30%) 시 4.67억원(70%)
전라북도	<ul style="list-style-type: none"> • (근거) 전라북도 저소득계층 임대보증금 지원 조례 • (대상) 최저주거기준에 미달되는 주택에 거주하는 무주택 저소득계층과 그 외 주거지원이 필요한 무주택 저소득계층 • (대상 주택) 장기임대(30년 이상), 기존주택 매입임대주택 • (임대보증금 납부) LH, 전북개발공사(공급주체)에 직접 납부 • (기간) 2년(2회 연장, 최장 6년) • (상황) 임대보증금 지원기간 종료 시 일시 상황 	임대보증금 중 계약금을 제외한 잔금 전액 (최대 2,000만원) 무이자 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 2010~2015년 1,640호, 11,438백만원 • 2016년 계획 250호, 20억원 • 도 8억(40%), 시·군 12억(60%)
대구광역시	<ul style="list-style-type: none"> • (근거) 대구광역시 영구임대주택 임대보증금 지원 조례 • (대상) 관내 거주 무주택가구로 영구임대주택 입주예정자 • (임대보증금 납부) 대구도시공사(관리주체)는 임대차계약 체결 후 임대보증금을 관리계정에서 인출 • (기간) 2년(2회 연장, 최장 6년) (상황) 2년 무이자 균등상환 	임대보증금의 50% 이내 (최대 150만원)	<ul style="list-style-type: none"> • 2013~2015년 230가구, 2억5천만원 • 2016년 계획 150가구, 1.5억원
충청남도 보령시	<ul style="list-style-type: none"> • (근거) 보령시 성주탄광 보금자리주택 임대보증금 지원 조례 • (대상) 성주면 구·신 사택 거주자 중 탄광근로자인 무주택가구로서 성주탄광 공공주택 입주예정자 또는 입주자 • (대상 주택) LH가 공급한 성주탄광 공공주택 • (임대보증금 납부) LH(관리주체)에 직접 납부 • (기간) 2년(2회 연장, 최장 6년) 	임대보증금 총액의 50%이내 (최대 800만원) 무이자 지원	<ul style="list-style-type: none"> • (재원) 시비

2) 타 지자체 사례와 비교

타 지자체 사업은 대부분 직접용자 방식으로 추진되고 있다. 다시 말해, 지자체는 자체 예산으로 자금을 조성하고 정책 대상을 직접 선정하여 저리로 대출하는 직접용자 방식을 통해 임대보증금의 일부분을 지원한다는 것이다. 이는 본 연구에서 제안한 방식과는 용자재원, 지원대상, 공공의 역할 등에서 차이를 보인다. 또한 사례에서 보는 사업들은 지원대상이 기초생활수급자 등으로 매우 제한적이며 지자체 재정으로 운영되어 지속가능성을 담보하기도 힘들다고 판단된다.

제주특별자치도의 경우, 신혼부부를 위해 민간 금융기관의 대출금리 중 일부를 보전하는 이차보전 방식으로 본 연구에서 제안한 방식과 유사성이 높다고 보인다. 하지만 신혼부부와 자녀출산가구로 대상으로 한정하며 자녀출산에 따른 인센티브 미적용 등은 본 연구에서 제안한 방식과 차이를 보인다. 또한 금융기관과 협약을 통해 금리 등 용자 조건을 새롭게 정한 금융상품이 아닌 기존 대출에 대한 단순한 이차보전으로 금융기관의 대출 금리와 정책 금리 차이로 임차인의 대출이자에 대한 부담이 여전히 존재한다고 판단된다. 한편, 정부의 주택도시기금¹⁷⁾의 경우, 직접용자와 같이 수혜 대상의 조건, 대출규모 등은 정부가 결정하지만 금융기관이 차입 대상자의 신용평가, 선별조건 통과여부 등을 점검하고 정부의 용자 업무를 대행하는 대가로 위탁수수료를 받는 위탁대출 방식으로 임대보증금의 일부를 지원하고 있다. 즉, 본 연구에서 제안한 방식과 비슷한 구조로 연계가 가능하며 이를 통해 입주자는 보증금의 대부분을 용자 받아 보증금 부담에서 자유로워질 수 있다고 판단된다.

결론적으로 경기도가 시행하고자 하는 이차보전을 통한 임대보증금 용자 지원은 초기에 경기도와 협약한 금융기관에서 새로운 대출상품을 만들기 때문에 대출금리와 정책금리의 차이를 최소화 할 수 있을 것이며, 여기에 출산한 자녀수에 따라 지원하는 임대보증금 대출 규모를 달리하기 때문에 출산에 따른 임대보증금 부담 정도도 크게 감소할 수 있을 것으로 기대할 수 있다.

17) 주택도시기금은 국가재정운용계획에 근거하여 기금의 재정건전성 도모 및 재정지출 확대효과를 위해 2013년부터 생애최초구입자금(중도금 포함)과 공공분양주택자금(LH 공공주택)에 대해 기금위탁 방식에서 이차보전 방식으로 변경했고, 2014년에는 내집마련 디딤돌 대출(생애최초구입자금 통합) 중 한국주택금융공사 유통화(온라인 접수)분에 대해서만 이차보전을 시행하고 있다. 하지만 임대보증금 용자사업은 위탁대출이나 직접용자(기존주택전세자금) 방식을 시행하고 있다.

또한 일반적으로 국내 이차보전 사업의 대출 조건, 대출규모, 대출 대상자의 자격 등은 정부에서 결정하고 금융기관은 정해진 지침에 따라 대출을 시행하는데, 경기도의 이차보전은 대출 대상을 행복주택 또는 파복하우스 입주자로만 정할 뿐 그 외 세부적인 사항은 새로운 대출상품 설계 시 자율적으로 반영 할 수 있어 지역적 특성에 보다 적합한 맞춤형 보장이 될 수 있을 것이다.

〈표 3-2〉 임대보증금 지원 방식 비교

지원 방식	타 지자체		경기도(안)	
	직접용자	이차보전	이차보전	
융자금조달주체	지자체	민간 금융기관	민간 금융기관	
재원	자체 예산	민간 금융기관 자금	민간 금융기관 자금	
정책대상 결정	지자체	지자체	지자체	
정책 대상	기초생활수급자 공공임대주택 입주자	민간임대주택 입주자	행복주택, 파복하우스 입주자 (청년, 신혼부부, 고령자 등)	
		기초생활 수급자		신혼부부, 자녀출산가구
대출조건 및 대출 대상자 결정	지자체	금융기관 (기존 대출상품)	금융기관 (신규 대출상품)	
사례지역	경상남도, 전라북도, 대구광역시, 충청남도 보령시	전라남도 화순군	제주특별자치도	경기도
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 재정 부담 • 확장성, 지속가능성 미약 • 관리 운영 부담 	<ul style="list-style-type: none"> • 효과 미미 	<ul style="list-style-type: none"> • 적은 비용으로 많은 지원 • 이자율 조정 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 적은 비용으로 보다 많은 지원 가능 • 금융기관과 사전 협약으로 낮은 이자율 책정 가능

3. 지원 시나리오

1) 전제

본 연구에서는 저출산과 연계한 정책임을 전제하여 입주하는 자녀출산에 따라 차등적으로 추가 지원하는 방안에 대해 시나리오를 설정하여 효과를 살펴보기로 하겠다. 이를 위해 몇 가지 전제가 필요하다. 우선 전용면적별로 투룸형(44㎡, 36㎡)은 신혼부부에게 공급하며 원룸형은 사회초년생, 고령자, 주거급여수급자에게

공급한다고 전제한다. 둘째, 보증금 산정시 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」에 따라 공급대상 계수를 적용한 입주 대상별 차등지원을 고려하고 보증금과 연 임대료 비율은 각각 50%로 한다.

<참고> 「주행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제3조 행복주택 공급대상 계수

공급대상	계수	공급대상	계수	공급대상	계수
신혼부부(산단근로자)	0.80	사회초년생	0.72	주거급여수급자	0.60
고령자	0.76	대학생	0.68		

셋째, 모든 가구에 임대보증금의 일정부분을 동일하게 용자 지원하고 한계지원의 원칙과 전문가, 정책결정자 등의 의견수렴을 통해 이 같은 기본 용자 지원 비율은 50%와 40%로 구분한다. 넷째, 신혼부부의 둘째 자녀 출산율이 낮은 점을 감안하여 1자녀와 2자녀 출산 가구에 대해 차등을 둔다.¹⁸⁾ 다섯째, 3자녀 이상 가구에 대해서는 고려하지 않는다. 현실적으로 신혼부부가 3자녀 이상을 출산기도 어려울 뿐 아니라 현재 행복주택 등의 규모로는 5인 이상이 거주하면 정부가 정한 최저주거기준에 미달하는 모순이 발생할 수 있기 때문이다. 여섯째, 대출 금리는 시중은행에서 자체적으로 운영하는 전세자금대출 금리를 고려하여 3%로 전제한다.

<참고> 주택금융공사 관련 전세자금대출(주택금융공사 공시정보)

	신한	우리	NH농협	하나	KB국민	IBK기업
보증비율	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
기준금리(%)	1.64	1.68	1.58	1.69	1.66	1.97
가산금리(%)	1.38	1.27	1.32	1.23	1.28	1.35
적용금리(%)	3.02	2.95	2.9	2.92	2.94	3.32

주) 한국주택금융공사 전세자금보증(90%)을 담보로 취급된(2016.02.15~2016.02.19) 주택도시기금 대출을 제외한 은행재원 전세자금대출의 평균 금리
 자료 : 전국은행연합회 홈페이지(kfb.or.kr)

18) 민현주·김은지(2011). “출산순위별 출산결정요인 분석”, 『한국사회학』, 45(4): 198~222, 한국사회학회.

2) 시나리오

1안은 임차인의 임대료 연체 등의 도덕적 해이를 방지하기 위해 보증금의 최대 90%까지 용자 지원하고 보증금의 10%는 임대인에게 제공(순수보증 개념)하는 최소부담(자기부담)원칙을 고려한다. 자녀출산에 따른 차등지원을 위해 자녀 출산과 동시에 임대보증금 용자 지원 비율을 20%씩 증가시키는 안이다. 그리고 차등의 효과를 더욱 높이기 위해 이차보전 이자율을 자녀수에 따라 차등하였다. 즉, 1자녀까지는 이차보전 이자율을 2%로 하며 2자녀 출산 시 3%까지 확대하여 대출이자 전부를 지원하는 방안이다.

2, 3, 4안은 보증금의 40%를 기본적으로 용자 지원으로 하는 방안이다. 2안은 자녀 출산에 따른 임대보증금 용자 지원 비율과 이차보전 이자율의 차등을 동시에 적용하는 방안이며 3안은 이차보전 이자율은 모든 가구에 동일하게 전액 지원하고 1자녀와 2자녀 출산 가구에 대한 보증금 용자 지원 비율의 격차를 무자녀가구와 1자녀 가구보다 더 크게 하는 방안이다. 즉, 무자녀와 1자녀는 20%차이가 나는데 비해 1자녀와 2자녀는 40%의 차이가 나서 2자녀 출산 시 더욱 큰 혜택을 주는 구조다. 4안은 입주 후 자녀 출산마다 보증금 용자 지원 비율을 30% 증가시키는 방안으로 1자녀를 출산할 경우 보증금의 70%에 대한 3% 이차보전을 지원하는 경우를 제외하고 3안과 동일하다.

〈표 3-3〉 임대보증금 용자 지원 비율 및 이차보전 이자율 시나리오

		1안		2안		3안		4안	
		용자지원 비율	이차보전 이자율	용자지원 비율	이차보전 이자율	용자지원 비율	이차보전 이자율	용자지원 비율	이차보전 이자율
투룸형 (44㎡, 36㎡)	기본	50%	2%	40%	2%	40%	3%	40%	3%
	1자녀	70%	2%	60%	2%	60%	3%	70%	3%
	2자녀	90%	3%	100%	3%	100%	3%	100%	3%
원룸형 (16㎡, 26㎡)		50%	2%	40%	2%	40%	3%	40%	3%

주) 은행 대출금리 3% 가정

제2절 시나리오별 주거비 감소 효과 분석

1. 분석방법

위에서 제시한 시나리오별로 임대보증금 용자 지원에 따른 주거비 감소 효과를 살펴보기 위해 여기서는 소득대비 임대료 부담비율(RIR)을 사용한다. 즉, 시나리오별로 용자 지원에 따라 감소한 임대료에 대해 소득의 변화를 통해 부담비율의 변화를 살펴보고 이를 시세와도 비교해 보고자 한다. 여기서 임대보증금 용자 지원을 감안한 가구별 월 실임대료는 두 가지로 구분해 볼 수 있다. 첫째, 경기도의 이차보전 이자율(γ_g)이 은행 대출금리(γ)보다 작은 경우이며, 식(2)와 같다. 경기도가 지원하는 임대보증금 대출 규모에 대한 이차보전에도 불구하고, 임차인에게 은행 대출금리와 이차보전 이자율 차이만큼 보상이 되지 않은 대출 이자가 발생하며 이에 대한 부담이 추가되는 것이다.

if $\gamma_d < \gamma$,

$$\text{가구당 임대료 순부담액}(M) = \frac{(d \times (1-g) \times m\gamma_d)}{12} + \frac{(d \times (1-g) \times (\gamma - \gamma_d))}{12} + m \quad \text{식(2)}$$

d : 임대보증금, g : 용자 지원 비율 ($0 \leq g \leq 1.0$),
 $m\gamma_d$: 보증금의 월임대료 전환율, m : 월임대료
 γ : 은행 대출금리, γ_d : 경기도 이차보전 이자율

둘째, 이차보전 이자율(γ_g)이 은행 대출금리(γ)가 같은 경우이다. 이 경우, 경기도가 지원하는 임대보증금 대출 규모에 대한 대출이자를 이차보전으로 모두 보상 받을 수 있기 때문에 임차인의 주거비 부담액은 더 감소된다. 본 연구에서 잔여 임대보증금($d \times (1-g)$)을 월 임대료로 전환시 적용한 전환율($d\gamma$)은 국민임대주택 임대보증금의 월임대료 전환에 적용하는 최대 전환율인 4%를 적용하였다.

if $\gamma_d = \gamma$,

$$\text{가구당 임대료 순부담액}(M) = \frac{(d \times (1-g) \times m\gamma_d)}{12} + m \quad \text{식(3)}$$

한편, 표준임대료 산정을 위해서는 시세 추정이 필요하다. 여기서는 경기도 내 사업이 예상되는 지역 12곳(수원, 성남, 시흥 등)에서 2016년 1월~3월동안 거래

된 최근 3년 내 건축된(건축년도 2014~2016년) 아파트와 연립/다세대 주택의 전세거래 평균 실거래가 자료를 이용하여 시세를 추정했다. 이를 활용하여 행복주택 공급계수를 반영한 전용면적별, 입주 대상별 임대보증금과 월임대료는 <표 3-4>와 같이 정리될 수 있다.

<표 3-4> 전용면적별, 입주 대상별 시세, 임대보증금, 월 임대료 추정

(단위 : 만원)

	투룸형(44㎡)	투룸형(36㎡)	원룸형(16㎡)		원룸형(26㎡)	
	신혼부부	신혼부부	대학생	사회초년생	고령자	주거급여수급자
시세	11,990	10,841	5,517		8,575	
공급계수	0.8	0.8	0.68	0.72	0.6	0.76
임대보증금	4,796	4,336	1,876	1,986	2,572	3,258
월 임대료	26.8	24.2	10.5	11.1	14.4	18.2

주1) 월임대료를 보증금으로 전환 시 한국감정원의 2016.2월 경기도 종합전월세전환율 6.7%을 적용

주2) 사업 예상 지역(12곳) : 수원, 시흥, 안양, 양평, 용인, 파주, 화성, 가평, 남양주, 성남판교, 안산, 화성

2. 가구특성별 지원액과 임대료 순부담액 추정

1) 가구특성별 지원액 추정

위에서 제시한 자료를 기초로 신혼부부, 사회초년생 등 가구특성별로 시나리오별 지원액을 분석하면 <표 3-5>와 같은 결과를 얻을 수 있다.

1안에 따라 임차인에게 보증금의 50%를 융자해주고 이에 대한 2% 이차보전을 지원할 경우(기본지원), 신혼부부는 면적에 따라 매월 36.1천원(36㎡), 40천원(44㎡)의 주거비가 감소되고, 고령자는 27.2천원, 주거급여수급자는 21.4천원, 사회초년생은 16.6천원, 대학생은 15.6천원이 감소되는 것으로 분석되었다. 신혼부부가 입주 후 자녀를 출산하면, 매월 주거비는 최대 97.6천원(36㎡), 107.9천원(44㎡)이 감소되는 것으로 분석되었다.

2안에 따라 임차인에게 보증금의 40%를 융자해 주고 이에 대한 2% 이차보전을 지원할 경우(기본지원), 신혼부부는 면적에 따라 매월 28.9천원(36㎡), 32천원(44㎡)의 주거비가 감소되고, 고령자는 21.7천원, 주거급여수급자는 17.2천원, 사회초년생은 13.2천원, 대학생은 12.5천원이 감소되는 것으로 분석되었다. 신혼부부가 입주 후 자녀를 출산하면, 매월 주거비는 최대 108.4천원(36㎡), 119.9천원

(44㎡)이 감소되는 것으로 분석되었다.

3안에 따라 임차인에게 보증금의 40%에 대한 3% 이차보전을 지원할 경우(기본지원), 신혼부부는 면적에 따라 매월 43.4천원(36㎡), 48천원(44㎡)의 주거비가 감소되고, 고령자는 32.6천원, 주거급여수급자는 25.7천원, 사회초년생은 19.9천원, 대학생은 18.8천원이 감소되는 것으로 분석되었다. 신혼부부가 입주 후 1자녀를 출산하면 매월 주거비는 최대 65천원(36㎡), 71.9천원(44㎡)이 감소되고, 2자녀 출산시 2안과 동일하게 보증금 전액(100%)에 대한 3% 대출이자를 지원받아 같은 주거비 감소 효과가 있었다.

4안의 경우, 신혼부부가 입주 후 1자녀를 출산하면 매월 75.9천원(36㎡), 83.9천원(44㎡)의 주거비가 감소되는 것으로 분석되었다. 그 외 입주 대상별 기본지원과 신혼부부의 2자녀 출산시 지원액은 3안과 동일하다.

<표 3-5> 시나리오별 지원액

(단위 : 천원)

	투룸형(44㎡)			투룸형(36㎡)			원룸형(16㎡)		원룸형(26㎡)	
	신혼부부			신혼부부			대학생	사회초년생	고령자	주거급여수급자
	기본	1자녀	2자녀	기본	1자녀	2자녀				
1안	40.0	56.0	107.9	36.1	50.6	97.6	27.2	21.4	16.6	15.6
2안	32.0	48.0	119.9	28.9	43.4	108.4	21.7	17.2	13.2	12.5
3안	48.0	71.9	119.9	43.4	65.0	108.4	32.6	25.7	19.9	18.8
4안	48.0	83.9	119.9	43.4	75.9	108.4	32.6	25.7	19.9	18.8

2) 가구 특성별 임대료 순부담액

임대보증금 용자 지원 비율 및 이차보전을 고려한 가구당 임대료 순부담액 분석 결과는 다음 <표 3-6>과 같다.

1안의 경우, 신혼부부는 면적과 출산 자녀수에 따라 매월 최소 256.6천원에서 최대 367.7천원을 부담하며, 이는 시세의 42.4%~54.9% 수준이었다. 고령자는 249.8천원(시세의 52.2%), 주거급여 수급자는 197.2천원(시세의 41.2%), 사회초년생은 152.3천원(시세의 49.4%), 대학생은 143.8천원(시세의 46.7%)으로 분석되었다. 2안의 경우, 신혼부부는 매월 최소 242.1천원에서 최대 379.7천원을 부담하며, 이는 시세의 40%~56.7% 수준이었다. 고령자는 258천원(시세의

53.9%), 주거급여 수급자는 203.7천원(시세의 42.5%), 사회초년생은 157.2천원(시세의 51%), 대학생은 148.5천원(시세의 48.2%)으로 분석되었다. 3안과 4안의 경우, 신혼부부는 면적과 출산 자녀수에 따라 매월 최소 242.1천원에서 최대 363.7천원을 부담하며, 이는 시세의 40%~54.3% 수준이었다. 고령자는 247.1천원(시세의 51.6%), 주거급여 수급자는 195.1천원(시세의 40.7%), 사회초년생은 150.6천원(시세의 48.9%), 대학생은 142.2천원(시세의 46.2%)으로 분석되었다.

시나리오별 월 임대료 순부담액 차이를 비교하면, 다른 조건은 동일할 때 임대보증금 용자 지원 비율이 10%p 증가하는 것보다 이차보전 이자율이 1%p 증가하는 것이 임차인의 주거비 감소에 더 효과적이었다. 예를 들어, 44㎡에 입주하는 신혼부부의 임대보증금 용자 지원 비율이 10%p 증가하면 기본지원액과 입주후 1자녀 출산시 지원액은 1만2천원(2안→1안), 2자녀 출산시 지원액은 1만6천원(1안→2안) 증가하는 것으로 분석되었다. 이차보전 이자율이 1%p 증가한 경우(2안→3안)는 기본지원액 16만원, 1자녀 출산시 지원액 24만원이 증가했다. 또한 이러한 지원 조건의 변화에 따른 시나리오별 순부담액 규모 변화는 임대보증금 규모가 클수록 더 컸다. 즉, 임대보증금 용자 지원 비율과 이차보전 이자율의 조정은 임대보증금 규모가 작은 대학생, 사회초년생보다 신혼부부의 순부담액에 더 큰 영향을 준다는 것이다.

〈표 3-6〉 시나리오별 임대료 순부담액

(단위 : 천원, 시세대비 %)

		시세	1안		2안		3안		4안	
			부담액	%	부담액	%	부담액	%	부담액	%
신혼 부부 (44㎡)	기본	669.5	367.7	54.9	379.7	56.7	363.7	54.3	363.7	54.3
	+1		343.7	51.3	355.7	53.1	331.7	49.6	315.7	47.2
	+2		283.8	42.4	267.8	40.0	267.8	40.0	267.8	40.0
신혼 부부 (36㎡)	기본	605.3	332.5	54.9	343.3	56.7	328.8	54.3	328.8	54.3
	+1		310.8	51.3	321.6	53.1	299.9	49.6	285.5	47.2
	+2		256.6	42.4	242.1	40.0	242.1	40.0	242.1	40.0
고령자		478.8	249.8	52.2	258.0	53.9	247.1	51.6	247.1	51.6
주거급여수급자		478.8	197.2	41.2	203.7	42.5	195.1	40.7	195.1	40.7
사회초년생		308.0	152.3	49.4	157.2	51.0	150.6	48.9	150.6	48.9
대학생		308.0	143.8	46.7	148.5	48.2	142.2	46.2	142.2	46.2

<참고> 임대보증금 이자지원 주거비 감소효과 예시(보증금 기준)

- 월 임대료를 보증금으로 전환한 경우의 주거비 감소 효과는 다음과 같음
- 예를 들어, 신혼부부가 44㎡ 행복주택 또는 따복하우스에 입주하면(기본지원) 시세의 64%수준으로 주거비가 감소하고, 1자녀 출산시 56%, 2자녀 출산시 40%까지 주거비가 감소함

(단위 : 만원, %)

	전용44㎡ 시세	표준임대료 (신혼부부)	입주시 기본지원	입주후 1자녀 출산시	입주후 2자녀 출산시
보증금 /월 임대료	6,000 / 30	4,800 / 24	2,880 / 24	1,920 / 24	無 / 24
보증금 전환	12,000	9,600	7,680	6,720	4,800
시세대비	100%	⇒ 80%	⇒ 64%	⇒ 56%	⇒ 40%

주1) 표준임대보증금(보증금 : 월세 = 50 : 50), 금리 3% 기준, 전월세전환율 6%

주2) 시세는 사업 예정지 12개소 평균 임대료 기준으로 사업지구에 따라 상이할 수 있음

제3절 주거비 부담 수준 분석

① 신혼부부(44㎡)

가구의 월 평균 소득이 250만원인 신혼부부가 전용면적 44㎡인 민간임대주택에 입주시, 소득대비 임대료 부담(RIR)은 26.8%로 분석되었다. 이 가구가 행복주택 또는 따복하우스에 입주하여 임대보증금 용자 지원을 받을 경우(기본), 시나리오 1안의 RIR은 14.7%, 2안은 15.2%, 3안과 4안은 14.5%이며 시나리오별 차이는 0.7%p로 분석되었다. 입주후 1자녀 출산시 RIR은 12.6%(4안)~14.2%(2안) 수준으로 감소하고, 2자녀를 출산할 경우는 최대 10.7%까지 감소했다.¹⁹⁾

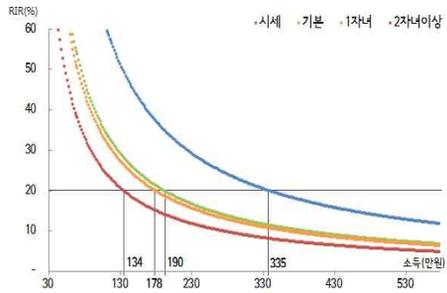
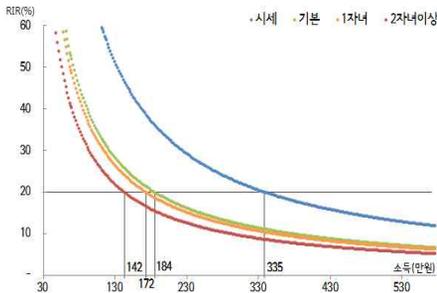
한편, <그림 3-2>과 같이 신혼부부가 전용면적 44㎡ 민간임대주택에 큰 부담 없이 입주하려면 최소 335만원 이상의 소득이 필요하지만 행복주택 또는 따복하우스에 입주하여 임대보증금 용자 지원을 받을 경우 요구되는 소득은 최대 182만원(3안, 4안)까지 감소하는 것으로 분석되었다.

19) 2014년 신혼부부가구 주거실태 패널조사 자료에 따르면, 경기도 행복주택 입주가능 신혼부부의 월평균 소득 최빈값은 250만원, 중위값은 292만원, 평균값은 301만원으로 분석되었다. 신혼부부(44㎡) 특성별 소득대비 임대료 부담(RIR)은 부록 참고.

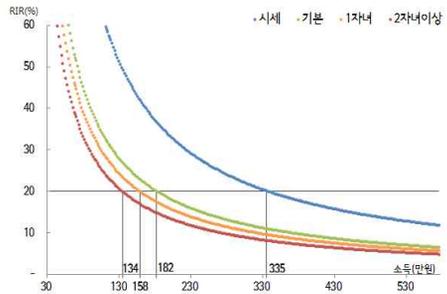
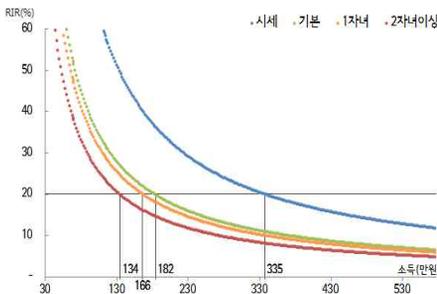
입주후 자녀를 1명 출산하여 지원액이 증가할 경우, 적게는 158만원(4안)에서 많게는 178만원(2안) 이상의 소득이 필요하고, 시나리오별 요구되는 소득의 차이는 최대 20만원으로 분석되었다. 자녀 2명 출산시 요구되는 소득은 134만원(2안, 3안, 4안)까지 감소하고, 시나리오별 소득 차이는 최대 8만원으로 분석되었다.

<그림 3-2> 시나리오별 신혼부부(44㎡) 주거비 부담

1안	용자 지원 비율	50%	70%	90%	2안	용자 지원 비율	40%	60%	100%
	이차보전 이자율	2%	2%, 3%	2%		2%	3%		



3안	용자 지원 비율	40%	60%	100%	4안	용자 지원 비율	40%	70%	100%
	이차보전 이자율	3%	3%	3%		3%	3%		



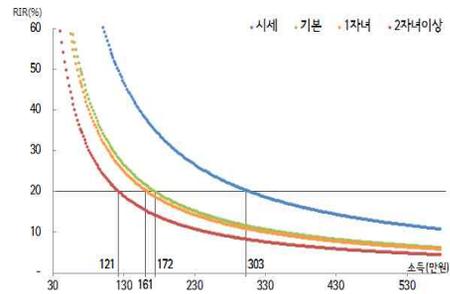
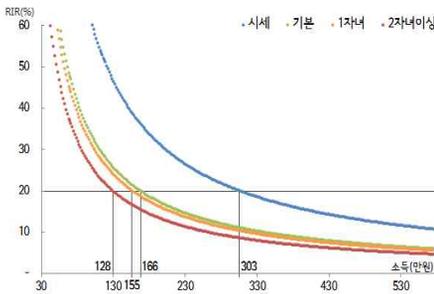
② 신혼부부(36㎡)

가구의 월 평균 소득이 250만원인 신혼부부가 전용면적 36㎡인 민간임대주택에 입주시, 소득대비 임대료 부담(RIR)은 24.2%로 분석되었다. 이 가구가 행복주택 또는 따복하우스에 입주하여 임대보증금 용자 지원을 받을 경우(기본), 시나리오 1안의 RIR은 13.3%, 2안은 13.7%, 3안과 4안은 13.2%이며, 시나리오별 차이는 최대 0.5%p로 분석되었다. 입주후 1자녀 출산시 RIR은 11.4%(4안)~12.9%(2안) 수준으로 감소하고, 2자녀를 출산할 경우는 최대 9.7%까지 감소했다.²⁰⁾

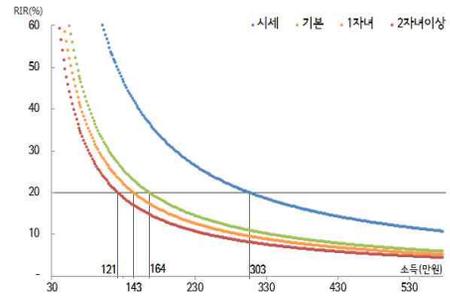
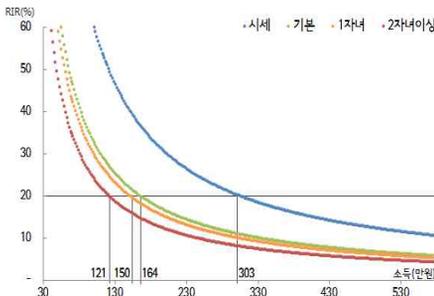
한편, <그림 3-3>과 같이 신혼부부가 전용면적 36㎡ 민간임대주택에 큰 부담 없이 입주하려면, 최소 303만원 이상의 소득이 필요하고 이차지원을 받을 경우(기본) 요구되는 소득은 최대 164만원(3안, 4안)까지 감소하는 것으로 분석되었다. 입주후 1자녀 출산시 요구되는 소득은 최대 143만원(4안)까지 감소하고, 시나리오별 요구되는 소득의 차이는 최대 18만원으로 분석되었다. 자녀 2명 출산시 적게는 121만원(2안, 3안, 4안)에서 많게는 128만원(1안)의 소득이 요구되고, 시나리오별 소득 차이는 최대 7만원으로 분석되었다.

<그림 3-3> 시나리오별 신혼부부(36㎡) 주거비 부담

1안	용자 지원 비율	50%	70%	90%	2안	용자 지원 비율	40%	60%	100%
	이차보전 이자율	2%	2%	3%		이차보전 이자율	2%	2%	3%



3안	용자 지원 비율	40%	60%	100%	4안	용자 지원 비율	40%	70%	100%
	이차보전 이자율	3%	3%	3%		이차보전 이자율	3%	3%	3%



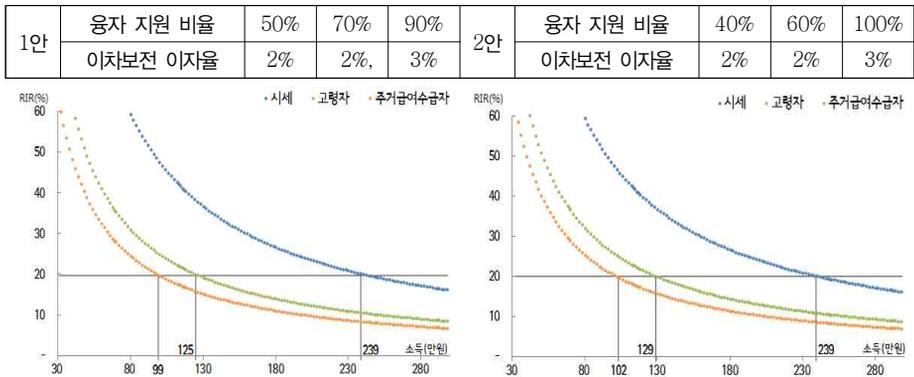
20) 신혼부부(36㎡) 특성별 소득대비 임대료 부담(RIR)은 부록 참고.

③ 노인계층, 취약계층(26㎡)

가구의 월 평균 소득이 118만원인 노인계층(고령자), 취약계층(주거급여수급자)이 전용면적 26㎡인 민간임대주택에 입주시, 소득대비 임대료 부담(RIR)은 40.6%로 분석되었다. 이 계층이 행복주택 또는 파복하우스에 입주하여 임대보증금 용자 지원을 받을 경우, 노인계층의 RIR은 시나리오 1안은 21.2%, 2안은 21.9%, 3안과 4안은 20.9%까지 감소하고, 시나리오별 차이는 최대 1.0%p로 분석되었다. 이차지원을 받은 취약계층의 RIR은 1안 16.7%, 2안 17.6%, 3안과 4안 16.5%까지 감소했고, 시나리오별 차이는 최대 1.1%p로 분석되었다. 이 두 계층의 소득이 250만원일 경우, 민간임대주택 입주시 RIR은 19.2%이고, 이차지원을 받으면 노인계층은 최대 9.9%(3안), 취약계층은 7.9%(3안)까지 임대료 부담이 크게 감소했다.²¹⁾

한편, <그림 3-4>과 같이 노인계층과 취약계층이 큰 부담없이 전용면적 26㎡ 민간임대주택에 입주하려면, 최소 239만원 이상의 소득이 필요하고, 이차지원을 받는다면 노인계층은 적게는 124만원(3안, 4안)에서 많게는 129만원(2안), 취약계층은 98만원(3안, 4안)에서 102만원(2안) 이상의 소득이 요구되는 것으로 분석되었다. 즉, 민간임대주택에 입주한 노인계층 보다 행복주택 또는 파복하우스에 입주해 이차지원을 받는 노인계층에게 요구되는 소득이 최대 115만원 적고, 취약계층은 141만원 적다는 것이다.

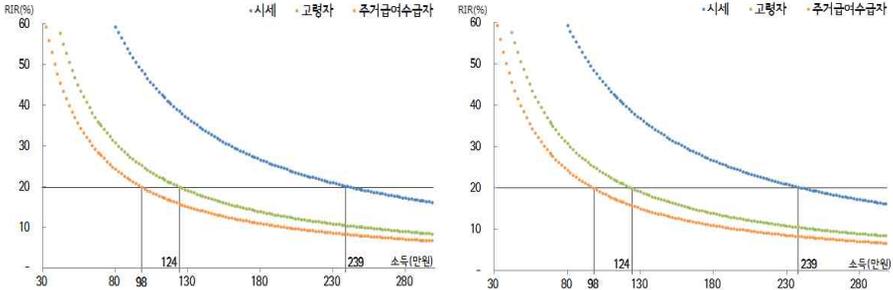
<그림 3-4> 시나리오별 고령자, 주거급여수급자(26㎡) 주거비 부담



21) 2016년 주거급여 수혜 2인가구의 소득기준은 1,189,640원이며, 노인계층, 취약계층(26㎡)의 소득대비 임대료 부담(RIR)은 부록 참고.

〈그림 3-4〉 시나리오별 고령자, 주거급여수급자(26㎡) 주거비 부담

3안	용자 지원 비율	40%	60%	100%	4안	용자 지원 비율	40%	70	100%
	이차보전 이자율	3%	3%	3%		이차보전 이자율	3%	3%	3%



④ 사회초년생, 대학생(16㎡)

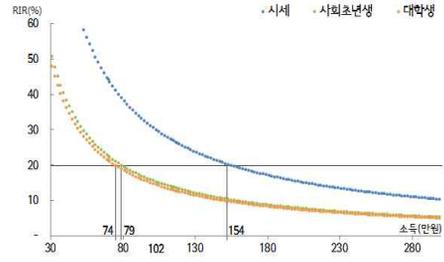
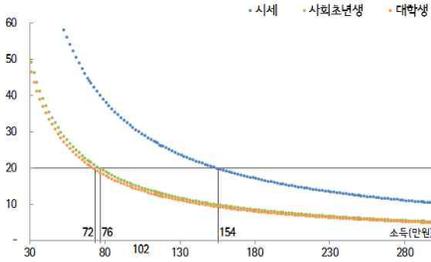
가구의 월 평균 소득이 69만원²²⁾인 사회초년생과 대학생이 전용면적 16㎡인 민간임대주택에 입주시 소득대비 임대료 부담(RIR)은 44.6%로 높지만, 행복주택 또는 파복하우스에 입주하여 임대보증금 용자 지원을 받을 경우 사회초년생의 RIR은 시나리오 1안은 22.1%, 2안은 22.8%, 3안과 4안은 21.8%까지 감소하고, 시나리오별 RIR 차이는 최대 1.0%p로 분석되었다. 대학생의 RIR도 1안 20.8%, 2안 21.5%, 4안 20.6%까지 감소하며, 시나리오별 RIR 차이는 최대 0.9%p로 분석되었다. 이 두 계층의 소득이 250만원일 경우, 민간임대주택 입주시 RIR은 12.3%이고, 이차지원을 받으면 사회초년생은 6.0%(3안), 대학생은 5.7%(3안)까지 임대료 부담이 크게 감소했다.

한편, 〈그림 3-5〉과 같이 사회초년생과 대학생이 16㎡ 민간임대주택에 큰 부담없이 입주하려면 최소 154만원 이상의 소득이 필요하고, 이차지원을 받는다면 사회초년생은 적게는 75만원(3안, 4안)에서 많게는 79만원(2안), 대학생은 71만원(3안, 4안)에서 74만원(2안) 이상의 소득이 요구되는 것으로 분석되었다. 즉, 민간임대주택에 입주한 사회초년생 보다 행복주택 또는 파복하우스에 입주해 이차 지원을 받는 사회초년생에게 요구되는 소득이 최대 79만원 적고, 대학생은 83만원 적다는 것이다.

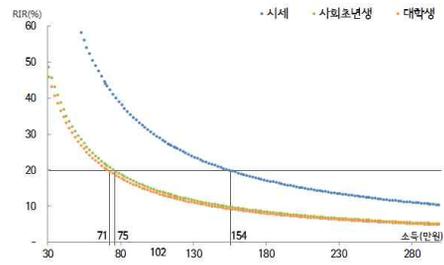
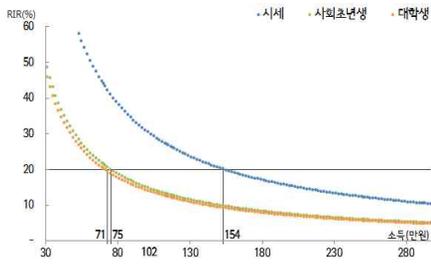
22) 2016년 주거급여 수혜 1인가구의 소득기준은 698,677원이며, 사회초년생, 대학생(16㎡)의 소득대비 임대료 부담(RIR)은 부록 참고.

<그림 3-5> 시나리오별 사회초년생, 대학생(16m²) 주거비 부담

1안	용자 지원 비율	50%	70%	90%	2안	용자 지원 비율	40%	60%	100%
	이차보전 이자율	2%	2%	3%		이차보전 이자율	2%	2%	3%



3안	용자 지원 비율	40%	60%	100%	4안	용자 지원 비율	40%	70%	100%
	이차보전 이자율	3%	3%	3%		이차보전 이자율	3%	3%	3%



제 4 장

시행방안

- 제 1 절 입주가구 및 소요예산 추정
- 제 2 절 운영방안

제4장

시행방안

제1절 입주가구 및 소요예산 추정

1. 연도별 입주가구 추정

임대보증금 용자 지원 대상 규모는 LH와 경기도시공사의 청년층 임대주택인 행복주택과 따복하우스의 공급계획을 기초로 추정 가능하다. 즉, 2016년~2020년 동안 LH가 공급하는 행복주택 5만호와 경기도시공사가 공급하는 따복하우스 1만호를 지원 대상으로 볼 수 있다.

<표 4-1> 연도별 신규 입주가구 추정

(단위 : 가구)

	2016	2017	2018	2019	2020
전체	18	7,080	16,258	27,027	60,000
행복주택	18	7,048	14,547	22,166	50,000
따복하우스	-	32	1,711	4,861	10,000

자료 : 경기도 내부자료.

2. 소요예산 추정

1) 전제

소요예산 추정을 위해 시계열적인 자녀수 변화에 대한 가정이 필요하다. 민현주 외(2011)는 결혼 후 첫 아이 임신까지 약 15개월(약 1년 3개월), 첫 째 출산 후 두 번째 자녀 임신까지 약 29개월(약 2년 5개월)이라고 분석하였다. 또한 국토교통부가 2014년 실시한 신혼부부가구 주거실태조사를 기초로 행복주택에 입주 가능한 신혼부부의 혼인신고 후 자녀수별 기간을 보면, 1자녀 출산하는 데 걸리는 기간은 평균 2.5년으로 나타나며 2자녀는 3.6년으로 나타나고 있다. 최빈값은 1자

녀의 경우 2년이며 2자녀는 3년으로 나타났다. 본 연구에서는 이를 참고하여 3년 내 2자녀 출산한다고 가정하여 소요예산을 추정해 보겠다. 즉, 자녀 없는 신혼부부가 첫 번째 자녀를 낳는데 걸리는 기간을 1년, 첫 자녀 출산 후 2번째 자녀 출산은 2년으로 가정하고자 한다.

<참고> 행복주택 입주 가능 신혼부부의 자녀수별 가구 비율과 혼인신고 후 기간

자녀수	가구 비율	혼인신고 후 기간(년)		
		평균	중위수	최빈값
0	12.5%			
1	54.6%	2.5	2.0	2.0
2	32.9%	3.6	3.0	3.0
3		4.8	5.0	5.0
4		4.7	5.0	5.0
5		3.0	3.0	3.0

주) 2016년 행복주택 입주 가능 소득(2015년 도시근로자가구 월평균 소득 기준), 481만원 이하(100% 이하), 577만원 이하(맞벌이시 120% 이하)와 청약상품(청약저축, 청약예금, 청약부금, 주택청약종합저축) 가입 유무 등 신혼부부의 입주 자격 적용
 자료 : 주거실태조사 정보제공시스템, 2014년 주거실태조사.

이와 더불어 입주가구의 12.5%는 자녀가 없는 상태를 유지하고, 나머지 87.5%는 입주 1년 뒤에 1자녀를 출산하고 이 가운데 32.9%가 2년 후 1명 더 출산함을 가정한다. 이 같은 가정을 전제로 입주 신혼부부가구의 자녀계획은 다음 <표 4-2>과 같이 제시해 볼 수 있다.

<표 4-2> 입주 신혼부부 자녀계획

		2016		2017		2018		2019		2020	
		신규	신규	기존	신규	기존	신규	기존	신규	기존	
추가 자녀 수	0	I^{16}	I^{17}	I^{16} *12.5%	I^{18}	$(I^{16} + I^{17})$ *12.5%	I^{19}	$(I^{16} + I^{17} + I^{18})$ *12.5%	I^{20}	$(I^{16} + I^{17} + I^{18} + I^{19})$ *12.5%	
	+1			I^{16} *87.5%		$(I^{16} + I^{17})$ *87.5%		$I^{16} * 54.6\% + (I^{17} + I^{18}) * 87.5\%$		$(I^{16} + I^{17}) * 54.6\% + (I^{18} + I^{19}) * 87.5\%$	
	+2							$I^{16} * 32.9\%$		$(I^{16} + I^{17}) * 32.9\%$	

2) 소요예산 추정

이에 따라 추정된 경기도가 부담해야 할 시나리오별 소요예산은 다음과 같다. 우선 행복주택과 따복하우스에 입주하는 6만 가구에 대해 지원할 경우 <표 4-3> 과 같이, 1안은 2020년까지 403.8억원이 소요되고, 2안은 333.5억원, 3안은 493.7억원, 시나리오 4안은 519.3억원이 소요되는 것으로 추정된다.

<표 4-3> 행복주택 및 따복하우스(6만호) 지원시 시나리오별 소요예산 추정

(단위 : 백만원)

	계	2016	2017	2018	2019	2020
1안	40,376.7	0.5	2,236.7	5,734.2	10,073.0	22,332.3
2안	33,347.5	0.4	1,789.6	4,679.0	8,286.7	18,591.8
3안	49,371.0	0.6	2,684.4	7,018.5	12,428.4	27,239.1
4안	51,929.8	0.6	2,685.2	7,363.5	13,281.0	28,599.5

주) 2016년은 1개월 지원한다고 가정

따복하우스 1만호 입주자에 대한 소요예산의 경우, 2020년까지 1안은 73.7억 원, 2안은 59.9억원, 3안은 89.9억원, 4안은 95.3억원이 소요되는 것으로 추정된다.

<표 4-4> 따복하우스(1만호) 지원시 시나리오별 소요예산 추정

(단위 : 백만원)

	계	2016	2017	2018	2019	2020
1안	7,306.8	-	6.8	674.3	2113.0	4512.8
2안	5,990.7	-	5.4	539.0	1727.9	3718.3
3안	8,986.0	-	8.2	808.6	2591.9	5577.4
4안	9,532.1	-	8.2	808.6	2732.8	5982.6

주) 2016년은 1개월 지원한다고 가정

제2절 운영방안

1. 전달체계

1) 최초 입주시

처음으로 입주하는 가구는 도시공사 또는 LH에 임대차 계약 시 임대보증금 대출과 이차지원 신청도 동시에 하도록 한다. 이때 임대인은 임차인에게 협약대출 추천서를 발급해 준다. 즉, 임대차 계약 장소에 금융기관도 입회하여 신청서 접수를 받는 것이다. 금융기관은 대출 신청을 심사하고 용자금(보증금)을 경기도시공사 또는 LH에 지급한다. 이후 해당 금융기관은 대출금 이자 전액에 대한 지급을 경기도로 요청하고 경기도는 검토 후 지급한다.

<그림 4-1> 최초 입주시 운영 프로세스



2) 추가 대출시

자녀 출산에 따라 추가 대출이 가능한 경우, 임차인은 금융기관에 직접 추가 대출 신청을 하며 금융기관은 이를 경기도에 통보한다. 이 경우, 금융기관은 경기도 시공사나 LH와 채권 설정 내용을 갱신한다. 채권 갱신 후 경기도시공사 또는 LH는 임차인에게 협약대출 추천서를 재발급 한다. 한편으로 경기도시공사와 LH는 임차인에게 자녀 출산시 임대보증금을 추가로 지원 받을 수 있다는 내용을 수시로 안내해 줄 필요가 있다.

<그림 4-2> 추가 대출시 운영 프로세스



3) 임대계약 종료시(중도 퇴거시)

임차인의 임대계약 만료시 임대인은 이를 금융기관에 통보하고, 용자금(보증금)을 상환해야 한다. 금융기관에 통보된 임대계약 종료 현황은 입주 후 출산 자녀 수 등의 정보와 함께 경기도에도 동시에 통보한다.

<그림 4-3> 임대계약 만료(중도 퇴거시) 운영 프로세스



2. 기관별 역할

경기도는 파복하우스와 행복주택 입주계획을 확인하고, 임대보증금 이차지원을 위한 예산 확보 및 집행을 담당해야 한다. 또한 임대보증금 사업을 운영할 민간 금융기관을 선정하고 임대인과 금융기관이 제공하는 입주신청 및 종료 현황, 입주 후 출산 자녀수 변화 등 관련 정보를 취합, 관리해야 한다. 초기 사업 추진 후 필요하다면 정보 전달체계 시스템을 구축하여 관계 기관간 정보 전달의 편의성을 향상시킬 수 있다.

임대인(경기도시공사 또는 LH)은 임차인의 입주 및 이차지원 신청과 임대계약 종료 현황을 금융기관과 경기도 등 관계 기관에 통보해야 하며, 임차인에게는 협약대출 추천서 발급과 추가지원 등 임대보증금 융자 지원 관련 정보를 수시로 제공해야 한다.

금융기관은 임대보증금 이차지원을 위한 대출상품을 설계해야 하고 운영해야 한다. 또한 경기도에 정기적으로 이차지원 금액을 취합하여 청구하고, 임차인의 출산 동향 파악을 위해 추가 대출시 관련 정보를 도에 제공해야 한다.

<그림 4-4> 기관별 역할

경기도	임대인	금융기관
<ul style="list-style-type: none"> • 입주계획 확인 및 예산 확보 • 이차지원 예산 집행 (매월 → 금융기관) • 임차인 정보 구축 (입주 후 출산, 계약종료현황 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주 및 이차지원 신청 통보 (수시 → 금융기관, 경기도) • 협약대출 추천서 발급 (수시 → 임차인) • 임대계약 종료 현황 통보 (매월 → 금융기관, 경기도) • 입주 후 출산 동향 모니터링 (기초자료 금융기관에서 제공) • 추가 지원 등 관련 정보 제공 (수시 → 임차인) 	<ul style="list-style-type: none"> • 대출상품 설계(금리우대) • (추가) 대출 심사 • 용자금 지급(수시 → 임대인) • 이차지원금액 취합 및 청구 (매월 → 경기도) • 입주 후 출산동향 파악 위한 기초자료 제출(반기 → 경기도)

제 5 장

결론 및 정책제언

- 제 1 절 결론
- 제 2 절 정책제언

제5장

결론 및 정책제언

제1절 결론

본 연구는 자산이 부족한 대부분의 청년, 신혼부부 등을 위해 임대료뿐 아니라 임대보증금에 대해서도 부담을 감소시켜야 한다는 필요성을 전제로 민간 금융기관의 유희자금을 활용하여 청년층 임대보증금 용자사업을 신설하고 경기도가 대출이자를 지원하는 방안을 제안했다. 이는 청년층에게 임대보증금에 대한 부담을 크게 줄여주며 대출 이자로 인해 증가하는 부담은 경기도가 이차보전으로 상쇄시켜 임차인의 주거비 부담을 획기적으로 낮출 수 있는 구조라고 판단된다.

이 같은 방안을 기초로 임대보증금 용자 지원 비율, 이차보전 이자율을 변수로 4가지 정책 대안을 설정하고 효과를 분석했으며 그 결과는 다음과 같이 요약 할 수 있다.

첫째, 경기도의 임대보증금 용자 지원을 받는 전용면적 44㎡ 주택에 입주하는 신혼부부의 경우, 경기도내 따복하우스나 행복주택에 입주하면 기본적으로 시세의 54% 수준으로 임대료가 낮아지며 입주후 1명의 자녀를 출산하면 최대 시세의 47.2% 수준으로 더 낮아질 수 있다. 이들이 두 번째 자녀를 출산한다면 임대료 수준은 시세의 40%로 떨어져 매우 저렴한 임대료로 거주할 수 있다고 판단된다. 이는 같은 전용면적 민간임대주택에 거주하는 월 소득 250만원인 가구의 소득대비 임대료 부담 비율(RIR)이 26.8%인데 반해 행복주택이나 따복하우스에 입주해서 자녀를 출산하는 신혼부부의 경우 RIR이 10.7%~12.6%로 낮아진다는 것을 의미한다. 2014년 국토교통부가 실시한 신혼부부 패널조사에서 경기도 거주 신혼부부의 소득대비 교통비 지출 비율이 평균 8.5% 수준인 점을 감안하면 이는 교통비 정도로 주거문제를 해결할 수 있다는 의미다.

둘째, 표준임대보증금 산정시 전용면적별 시세와 입주 대상별 공급계수가 달리 적용되어 면적과 입주 대상에 따라 임대보증금 규모에 차이가 발생하며, 이에 따라 시세와 임대보증금 규모가 가장 작은 대학생의 지원액이 가장 작고, 시세와 임대보증금 규모가 큰 신혼부부의 지원액이 가장 크게 나타났다. 이는 임대보증금 대출에 대한 이차보전은 임대보증금 부담이 큰 계층의 주거비 부담 감소에 더 효과적임을 의미한다.

셋째, 임대보증금 용자 지원 비율이 커질수록, 이차보전 이자율과 은행 대출 금리의 차이가 작을수록, 지원액 규모가 커 임차인의 주거비 감소 효과가 크다고 판단된다. 또한 다른 조건은 동일할 때 임대보증금 용자 지원 비율이 10%p 증가하는 것보다 이차보전 이자율이 1%p 증가하는 것이 임차인의 주거비 감소에 더 효과적임을 확인할 수 있었다.

향후 공급될 행복주택 5만호와 따복하우스 1만호를 대상으로 사업을 추진한다면 시나리오별로 333.5억원~519.3억원 정도의 경기도 예산이 소요될 것으로 추정된다. 사업추진을 위해 경기도는 따복하우스와 행복주택 입주계획을 확인하고, 임대보증금 이차지원을 위한 예산 확보 및 집행을 담당해야 한다. 또한 임대보증금 사업을 운영할 민간금융기관을 선정하고 임대인과 금융기관이 제공하는 입주신청 및 종료 현황, 입주 후 출산 자녀수 변화 등 관련 정보를 취합, 관리해야 한다. 임대인(경기도시공사 또는 LH)은 임차인의 입주 및 이차지원 신청과 임대계약 종료 현황을 금융기관과 경기도 등 관계 기관에 통보해야 하며, 임차인에게는 이차보전 협약확인서 발급과 추가지원 등 임대보증금 용자 지원 관련 정보를 수시로 제공해야 할 필요가 있다. 금융기관은 임대보증금 이차지원을 위한 대출상품을 설계해야 하고 운영해야 한다.

제2절 정책제언

연구 결과를 바탕으로 몇 가지 정책적 제언을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 경기도형 임대보증금 용자 지원사업과 정부에서 추진하고 있는 버팀목 전세자금 대출을 연계하여 운영도 가능하다고 보인다. 경기도 임대보증금 용자 지원 사업은 금융기관 자체사업으로 추진됨으로 버팀목 전세자금 용자와는 별개로

운영이 가능하여 경기도가 지원하는 부분을 제외한 나머지에 대해 버팀목 전세자금 대출을 받을 수 있다고 판단된다. 향후 경기도 사업을 위해 선정된 금융기관과 이에 대한 구체적인 협의를 하고 연계 가능성에 대한 내용을 임차인에게 공지할 필요가 있다. 한편, 보증금 전액 지원하는 방안은 임대료 연체, 미납 등의 위험을 임대인이 전적으로 감수해야 하는 방안이다. 즉, 경기도시공사나 LH의 임대주택의 안정적인 운영에 부정적 영향을 줄 수 있다는 것이다. 그래서 대부분의 용자 상품이 보증금 전액이 아닌 일정비율을 용자해 주고 있다. 말 그대로 보증금은 임차인의 의무 불이행으로 인한 재정적 손해에 대한 임대인 차원의 안정장치라는 것이다. 경기도가 따복하우스나 행복주택에 거주하는 2자녀 이상 가구에게 보증금 전액 지원 추진한다면 향후 이런 재정적 위험을 상쇄시킬 수 있는 특별한 방안이나 지원 금액의 조정 등에 대해 고려해 보는 것이 바람직할 것이다.

둘째, 만혼과 저출산 문제 해소의 방안으로써 임대보증금 용자 지원 사업은 공공임대주택뿐 아니라 민간임대주택에 거주하는 청년층, 신혼부부에게도 확대하여 적용될 필요가 있다고 보인다. 즉, 따복하우스와 동일한 지원 조건과 입주자격을 전제로 민간임대주택에 거주하는 청년 및 신혼부부에게 임대보증금의 일부 또는 전부를 지원하는 방안을 고려해 볼 수 있다는 것이다.

셋째, 향후 임대보증금 용자 지원 사업을 청년 임대주택뿐 아니라 국민임대와 같은 장기공공임대주택으로 확대하여 일반화시킬 필요가 있다. 앞서도 강조했지만 국내 공공임대주택의 임대보증금은 건설비의 일부를 입주자가 부담하는 구조로 수천만 원에 달하는 임대보증금의 부담은 단지 청년층만의 문제가 아니기 때문이다. 공공임대주택에 입주가 가능한 가구 대부분이 자산이 부족하고 소득이 낮아 이런 사업의 확대는 반드시 필요하다고 판단된다. 본 연구에서 제안하였듯이 이 사업은 민간자본을 활용하여 추진하는 것으로 공공의 재정적 부담은 크지 않다. 민간 역시 유희자금의 운영을 통한 수익을 기대할 수 있어 사업의 이해당사자 모두 긍정적인 입장을 견지할 수 있다고 보인다.

넷째, 현재 공급되는 청년층을 위한 공공임대주택은 인큐베이터의 역할을 하는 것으로 이들이 평생 동안 거주할 수 있는 주택은 아니다. 이들이 자가 주택 등 보다 나은 주택으로 상향 이동하기 위해서는 일정한 자산형성이 필요하다. 따라서 임대보증금 지원 등을 통해 줄어든 주거비 비용을 저축하여 향후 주거 마련을 위한

비용으로 활용하도록 유도하는 방안이 필요하다고 보인다. 경기도는 입주한 청년층의 자산형성에 도움을 줄 수 있는 사업을 연계하는 방안으로 2030 청년통장을 입주한 청년층에게 가입하도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

다섯째, 재원의 다양성과 안정적인 자원 확보를 위해 민간의 사회 환원자본이나 공적자금을 활용하는 방안도 고민이 필요하다고 보인다.

여섯째, 청년층을 위한 주거지원에 대한 사항이 경기도 주거지원 조례에 반영될 필요가 있다. 다시 말해, 경기도 주거기본 조례에는 국가의 주거기본법과 같이 ‘생애주기’, ‘저출산’과 같은 청년층에 대한 주거지원을 구체적으로 뒷받침할 수 있는 구문이 없는 바, 향후 이에 대해 논의를 거쳐 조례에 반영될 필요가 있다고 판단된다.

마지막으로 경기도는 자체적 사업의 확대를 위해 노력하는 동시에 국가적 사업으로 추진될 수 있도록 중앙정부에 건의할 필요가 있다.



참고문헌

- 경기도(2016). 『경기도 임대주택 추진방안 연구』.
- 국토교통부(2015). 『행복주택 브로슈어(2015.10)』.
- 김준형(2016). “청년주택 : 지원의 필요성, 그리고 지원의 방향”, 『부동산포커스』, 94 : 39-59, 한국감정원.
- 민현주·김은지(2011). “출산순위별 출산결정요인 분석”, 『한국사회학』, 45(4) : 198~222, 한국사회학회.
- 보건복지부(2015a). 『제3차 저출산·고령사회기본계획(2016~2020)』.
- _____ (2015b). 『제3차 저출산·고령사회 기본계획 2016년도 지방자치단체 시행계획』.
- 이삼식·최효진(2012), 『주거행태와 결혼·출산간 연관성 분석』, 한국보건사회연구원.
- 정의철(2012), “주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석”, 『부동산학연구』, 18(2) : 19-31, 한국부동산분석학회.
- 제주특별자치도(2016). 『2016년 신혼부부 및 자녀출산 가정 전세자금 대출이자 지원계획(안)』.
- 주거실태조사 정보제공시스템. 2014년 신혼부부가구 주거실태 패널조사.
- 주거실태조사 정보제공시스템. 2014년 주거실태조사.
- 통계청. 가계금융·복지조사(패널).
- 통계청. 인구동향조사.

“16년 첫 행복주택 입주 당첨자 발표”, 국토교통부 보도자료(2016.6.14).
“서울, 고양, 화성, 충주 행복주택에 입주신청 하세요!”, 국토교통부 보도자료(2016.6.28).
“행복주택, 수요자 눈높이에 보다 더 가까이....”, 국토교통부 보도자료(2016.7.6).
“서울마천 27:1, 고양삼송 9:1 등 행복주택 3차 입주자 모집결과”, 국토교통부 보도자료
(2016.7.18).
“‘파복하우스에’ 거는 기대”, 한국경제(2016.5.26).
“한눈에 보는 행복주택 2016년 2분기 모집 지구”, 행복주택 공식블로그(2016.5.31).
“2016년 행복주택 사업현황”, 행복주택 공식블로그(2016.3.4).

마이홈 홈페이지(myhome.go.kr).

LH청약센터(apply.lh.or.kr).

전국은행연합회 홈페이지(kfb.or.kr).

행복주택 공식블로그(blog.naver.com/happyhouse2u).

행복주택 홈페이지(molit.go.kr/happyhouse).



Supporting Deposit of Public Rental Housing for Young Generation in Gyeonggi-Do

For helping reduce housing rent burden of young generation and newlyweds in lasting late marriage and lowest-low fertility, suggesting that making a new rent deposit loan product of private financial institutions and supporting loan interest subsidy of Gyeonggi-do is the aim of the study.

Set the four kinds of policy alternatives to the variable rent deposit loan support ratio and loan interest subsidy ratio and analyzed the effect.

As a result, the newlyweds living in exclusive residential area 44m² of private rental housing require minimum of 3.35million won income, but living in Happiness House or Ttabok House supporting rent deposit loan reduce by up to 1.82million won and 1.34million won in case of childbirth 2 people.

For example, if the monthly income of 2.5million newlyweds receive supporting rent deposit loan, rent to income ratio(RIR) depending on the number of children given birth is from 10.7% to 12.6%. This means possible to solve the housing problem by transportation expenses (transportation expense to income ratio of 8.5%).

And if total sixty thousand household living in Happiness House or Ttabok House receive supporting rent deposit loan, necessary budget is estimated at 33.35billion won to 51.93billion won for 5 years from 2016 to 2020.

Based on results, there are some suggestions. First, The rent deposit loan support would be possible to operating in conjunction with government's Chonsei loan program, and needs to be broadened to apply to young generation and newlyweds living in private rental housing and long-term public rental housing tenants. Forth, reduced housing costs through the rent deposit loan support of Gyeonggi-do would need a way to encourage them to take advantage of cost-prepared for the future dwellings and also consider a way would be opening a 2030 Young generation passbook of Gyeonggi-do. Fifth, plans leveraging private capital and public funds of the society would be needed to ensure stable financial resources and diversity of funding. Sixth, it is necessary to refine the information on the young generation housing assistance in Gyeonggi-do Housing Regulations. Finally, Gyeonggi-do would be required to make recommendations to the central government so that it can be promoted as a national project at the same time striving for the expansion of their own business.

Key Word

Young Generation, Newlyweds, Happiness House,
Housing Welfare Policy, Rent Deposit, Loan Interest Subsidy

부록



부록: 시나리오별 소득대비 임대료 부담(RIR)

① 신혼부부(44m²)

소득 (만원)	시세	1안			2안			3안, 4안			
		기본	1자녀	2자녀	기본	1자녀	2자녀	기본	1자녀		2자녀
									3안	4안	
95	70.5	38.7	36.2	29.9	40.0	37.4	28.2	38.3	34.9	33.2	28.2
105	63.8	35.0	32.7	27.0	36.2	33.9	25.5	34.6	31.6	30.1	25.5
115	58.2	32.0	29.9	24.7	33.0	30.9	23.3	31.6	28.8	27.5	23.3
125	53.6	29.4	27.5	22.7	30.4	28.5	21.4	29.1	26.5	25.3	21.4
135	49.6	27.2	25.5	21.0	28.1	26.3	19.8	26.9	24.6	23.4	19.8
145	46.2	25.4	23.7	19.6	26.2	24.5	18.5	25.1	22.9	21.8	18.5
155	43.2	23.7	22.2	18.3	24.5	22.9	17.3	23.5	21.4	20.4	17.3
165	40.6	22.3	20.8	17.2	23.0	21.6	16.2	22.0	20.1	19.1	16.2
175	38.3	21.0	19.6	16.2	21.7	20.3	15.3	20.8	19.0	18.0	15.3
185	36.2	19.9	18.6	15.3	20.5	19.2	14.5	19.7	17.9	17.1	14.5
195	34.3	18.9	17.6	14.6	19.5	18.2	13.7	18.7	17.0	16.2	13.7
205	32.7	17.9	16.8	13.8	18.5	17.4	13.1	17.7	16.2	15.4	13.1
215	31.1	17.1	16.0	13.2	17.7	16.5	12.5	16.9	15.4	14.7	12.5
225	29.8	16.3	15.3	12.6	16.9	15.8	11.9	16.2	14.7	14.0	11.9
235	28.5	15.6	14.6	12.1	16.2	15.1	11.4	15.5	14.1	13.4	11.4
250 ¹⁾	26.8	14.7	13.7	11.4	15.2	14.2	10.7	14.5	13.3	12.6	10.7
265	25.3	13.9	13.0	10.7	14.3	13.4	10.1	13.7	12.5	11.9	10.1
275	24.3	13.4	12.5	10.3	13.8	12.9	9.7	13.2	12.1	11.5	9.7
285	23.5	12.9	12.1	10.0	13.3	12.5	9.4	12.8	11.6	11.1	9.4
292 ¹⁾	22.9	12.6	11.8	9.7	13.0	12.2	9.2	12.5	11.4	10.8	9.2
301 ¹⁾	22.2	12.2	11.4	9.4	12.6	11.8	8.9	12.1	11.0	10.5	8.9
355	18.9	10.4	9.7	8.0	10.7	10.0	7.5	10.2	9.3	8.9	7.5
384	17.4	9.6	9.0	7.4	9.9	9.3	7.0	9.5	8.6	8.2	7.0
405	16.5	9.1	8.5	7.0	9.4	8.8	6.6	9.0	8.2	7.8	6.6
455	14.7	8.1	7.6	6.2	8.3	7.8	5.9	8.0	7.3	6.9	5.9
481 ²⁾	13.9	7.6	7.1	5.9	7.9	7.4	5.6	7.6	6.9	6.6	5.6
505	13.3	7.3	6.8	5.6	7.5	7.0	5.3	7.2	6.6	6.3	5.3
577 ²⁾	11.6	6.4	6.0	4.9	6.6	6.2	4.6	6.3	5.7	5.5	4.6

주1) 2016년 입주가능 신혼부부가구 최빈소득 250만원 중위소득 292만원 평균소득 301만원

주2) 2016년 행복주택 입주자격(2015년 도시근로자가구 월평균 소득 기준) 481만원(100%), 577만원(120%)



부록: 시나리오별 소득대비 임대료 부담(RIR)

② 신희부부(35m²)

소득 (만원)	시세	1안			2안			3안, 4안			
		기본	1자녀	2자녀	기본	1자녀	2자녀	기본	1자녀		2자녀
									3안	4안	
95	63.7	35.0	32.7	27.0	36.1	33.9	25.5	34.6	31.6	30.1	25.5
105	57.6	31.7	29.6	24.4	32.7	30.6	23.1	31.3	28.6	27.2	23.1
115	52.6	28.9	27.0	22.3	29.9	28.0	21.1	28.6	26.1	24.8	21.1
125	48.4	26.6	24.9	20.5	27.5	25.7	19.4	26.3	24.0	22.8	19.4
135	44.8	24.6	23.0	19.0	25.4	23.8	17.9	24.4	22.2	21.1	17.9
145	41.7	22.9	21.4	17.7	23.7	22.2	16.7	22.7	20.7	19.7	16.7
155	39.1	21.4	20.0	16.6	22.1	20.7	15.6	21.2	19.4	18.4	15.6
165	36.7	20.1	18.8	15.5	20.8	19.5	14.7	19.9	18.2	17.3	14.7
175	34.6	19.0	17.8	14.7	19.6	18.4	13.8	18.8	17.1	16.3	13.8
185	32.7	18.0	16.8	13.9	18.6	17.4	13.1	17.8	16.2	15.4	13.1
195	31.0	17.0	15.9	13.2	17.6	16.5	12.4	16.9	15.4	14.6	12.4
205	29.5	16.2	15.2	12.5	16.7	15.7	11.8	16.0	14.6	13.9	11.8
215	28.2	15.5	14.5	11.9	16.0	15.0	11.3	15.3	14.0	13.3	11.3
225	26.9	14.8	13.8	11.4	15.3	14.3	10.8	14.6	13.3	12.7	10.8
235	25.8	14.1	13.2	10.9	14.6	13.7	10.3	14.0	12.8	12.1	10.3
250 ¹⁾	24.2	13.3	12.4	10.3	13.7	12.9	9.7	13.2	12.0	11.4	9.7
265	22.8	12.5	11.7	9.7	13.0	12.1	9.1	12.4	11.3	10.8	9.1
275	22.0	12.1	11.3	9.3	12.5	11.7	8.8	12.0	10.9	10.4	8.8
285	21.2	11.7	10.9	9.0	12.0	11.3	8.5	11.5	10.5	10.0	8.5
292 ¹⁾	20.7	11.4	10.6	8.8	11.8	11.0	8.3	11.3	10.3	9.8	8.3
301 ¹⁾	20.1	11.0	10.3	8.5	11.4	10.7	8.0	10.9	10.0	9.5	8.0
355	17.1	9.4	8.8	7.2	9.7	9.1	6.8	9.3	8.4	8.0	6.8
384 ²⁾	15.8	8.7	8.1	6.7	8.9	8.4	6.3	8.6	7.8	7.4	6.3
405	14.9	8.2	7.7	6.3	8.5	7.9	6.0	8.1	7.4	7.0	6.0
455	13.3	7.3	6.8	5.6	7.5	7.1	5.3	7.2	6.6	6.3	5.3
481 ²⁾	12.6	6.9	6.5	5.3	7.1	6.7	5.0	6.8	6.2	5.9	5.0
505	12.0	6.6	6.2	5.1	6.8	6.4	4.8	6.5	5.9	5.7	4.8
577 ²⁾	10.5	5.8	5.4	4.4	5.9	5.6	4.2	5.7	5.2	4.9	4.2

주1) 2016년 입주가능 신희부부가구 최빈소득 250만원 중위소득 292만원 평균소득 301만원

주2) 2016년 행복주택 입주자격(2015년 도시근로자가구 월평균 소득 기준) 481만원(100%), 577만원(120%)



부록: 시나리오별 소득대비 임대료 부담(RIR)

③ 노인, 취약계층(26m²)

소득 (만원)	시세	노인계층(고령자)			취약계층(주거급여수급자)		
		1안	2안	3안, 4안	1안	2안	3안, 4안
69	69.4	36.2	37.4	35.8	28.6	29.5	28.3
85	56.3	29.4	30.3	29.1	23.2	24.0	23.0
95	50.4	26.3	27.2	26.0	20.8	21.4	20.5
105	45.6	23.8	24.6	23.5	18.8	19.4	18.6
114	42.0	21.9	22.6	21.7	17.3	17.9	17.1
118	40.6	21.2	21.9	20.9	16.7	17.3	16.5
125	38.3	20.0	20.6	19.8	15.8	16.3	15.6
135	35.5	18.5	19.1	18.3	14.6	15.1	14.5
145	33.0	17.2	17.8	17.0	13.6	14.0	13.5
155	30.9	16.1	16.6	15.9	12.7	13.1	12.6
165	29.0	15.1	15.6	15.0	12.0	12.3	11.8
175	27.4	14.3	14.7	14.1	11.3	11.6	11.1
185	25.9	13.5	13.9	13.4	10.7	11.0	10.5
195	24.6	12.8	13.2	12.7	10.1	10.4	10.0
205	23.4	12.2	12.6	12.1	9.6	9.9	9.5
215	22.3	11.6	12.0	11.5	9.2	9.5	9.1
225	21.3	11.1	11.5	11.0	8.8	9.1	8.7
235	20.4	10.6	11.0	10.5	8.4	8.7	8.3
245	19.5	10.2	10.5	10.1	8.0	8.3	8.0
250	19.2	10.0	10.3	9.9	7.9	8.1	7.8
265	18.1	9.4	9.7	9.3	7.4	7.7	7.4
275	17.4	9.1	9.4	9.0	7.2	7.4	7.1
285	16.8	8.8	9.1	8.7	6.9	7.1	6.8
292	16.4	8.6	8.8	8.5	6.8	7.0	6.7
301	15.9	8.3	8.6	8.2	6.6	6.8	6.5

주) 2016년 주거급여 수혜 1인가구 소득 기준 69만원 이하, 2인가구 118만원 이하



부록: 시나리오별 소득대비 임대료 부담(RIR)

④ 사회초년생, 대학생(16m²)

소득 (만원)	시세	사회초년생			대학생		
		1안	2안	3안, 4안	1안	2안	3안,4안
69	44.6	22.1	22.8	21.8	20.8	21.5	20.6
85	36.2	17.9	18.5	17.7	16.9	17.5	16.7
95	32.4	16.0	16.6	15.9	15.1	15.6	15.0
105	29.3	14.5	15.0	14.3	13.7	14.1	13.5
114	27.0	13.4	13.8	13.2	12.6	13.0	12.5
118	26.1	12.9	13.3	12.8	12.2	12.6	12.1
125	24.6	12.2	12.6	12.0	11.5	11.9	11.4
135	22.8	11.3	11.6	11.2	10.7	11.0	10.5
145	21.2	10.5	10.8	10.4	9.9	10.2	9.8
155	19.9	9.8	10.1	9.7	9.3	9.6	9.2
165	18.7	9.2	9.5	9.1	8.7	9.0	8.6
175	17.6	8.7	9.0	8.6	8.2	8.5	8.1
185	16.7	8.2	8.5	8.1	7.8	8.0	7.7
195	15.8	7.8	8.1	7.7	7.4	7.6	7.3
205	15.0	7.4	7.7	7.3	7.0	7.2	6.9
215	14.3	7.1	7.3	7.0	6.7	6.9	6.6
225	13.7	6.8	7.0	6.7	6.4	6.6	6.3
235	13.1	6.5	6.7	6.4	6.1	6.3	6.1
245	12.6	6.2	6.4	6.1	5.9	6.1	5.8
250	12.3	6.1	6.3	6.0	5.8	5.9	5.7
265	11.6	5.7	5.9	5.7	5.4	5.6	5.4
275	11.2	5.5	5.7	5.5	5.2	5.4	5.2
285	10.8	5.3	5.5	5.3	5.0	5.2	5.0
292	10.5	5.2	5.4	5.2	4.9	5.1	4.9
301	10.2	5.1	5.2	5.0	4.8	4.9	4.7

주) 2016년 주거급여 수혜 1인가구 소득 기준 69만원 이하, 2인가구 118만원 이하