

'잠재성장률 2%p 제고'를 위한

경제주평

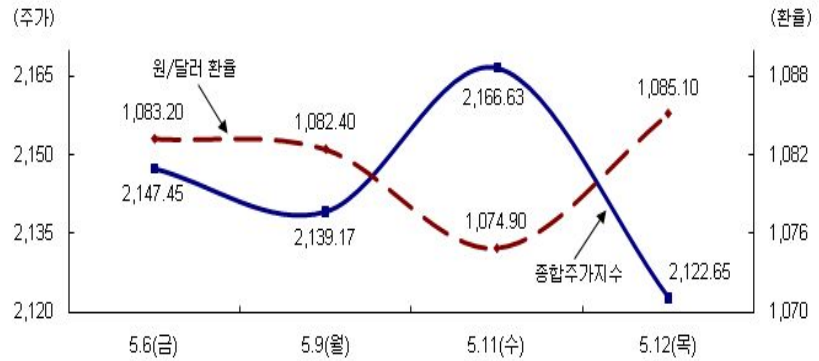
HRI Weekly Economic Review



[주거복지의 평가와 개선 방안
- 주거비용 증가로 주거복지 개선 속도 둔화]

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (5.6~5.12)



차 례

	주요 경제 현안	1
	□ 주거복지의 평가와 개선 방안	
	- 주거비용 증가로 주거복지 개선 속도 둔화	1
	주요 국내외 경제지표	15

□ 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.
 □ 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 경제연구본부 : 유 병 규 경제연구본부장 (2072-6210, bkyoo@hri.co.kr)
 : 김 동 열 수석 연구 위원 (2072-6213, dykim@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 주거복지의 평가와 개선 방안 : 주거비용 증가로 주거복지 개선 속도 둔화

■ 주거복지 개요

최근 전세가격의 급등으로 주거비용이 증가함에 따라 국민들이 체감하는 주거복지가 하락할 것이라는 우려가 제기되고 있다. 여기서 주거복지란 사회복지 차원에서 모든 사회구성원이 누려야 할 최소한의 주거수준이 권리로서 보장되는 상태를 의미하며, 주거급여 제공, 전세자금 융자, 주거환경 개선 지원, 임대주택 건설, 기존 주택의 매입 임대, 전세주택 임대 등 주거복지를 위한 다양한 정책수단이 활용되고 있다.

■ 주거복지 현황과 문제점

주택공급, 주거환경, 주거비용 등 3가지 차원에서 주거복지 수준을 검토해 본 결과, 지난 1995년에 비해 크게 개선되었으나, 최근 전세가격의 상승 추이는 우려스럽다.

먼저, 주택공급 측면을 보면, 주택보급률은 110%에 근접하고 있으나, 장기 공공임대주택 재고율(4.1%)과 천명당 주택수(286호)는 선진국 수준(15%, 450호)에 크게 못 미쳐, 당분간 가야할 길이 멀다고 할 수 있다.

다음으로 주거환경과 관련하여 가구당 사용방수(3.7개)와 인당 주거면적(24.7㎡) 등 주거밀도는 물론 온수 목욕시설 등 전용 편의시설(95%내외)과 최저주거기준 미달가구(10.5%)도 1995년보다는 크게 개선되었으나, 선진국 수준으로 더 높아질 여지가 많다.

마지막으로, 주거급여 제공과 전세자금 융자를 통해 주거비용의 부담을 완화해주고 있으나, 최근 전세가격과 금리의 상승으로 소득대비가격비율(PIR)은 7.7까지 높아졌고 내집마련기간은 9.4년으로 길어지는 등 주택관련 시장의 상황은 나빠지고 있다.

■ 주거복지에 대한 종합 평가

다양한 주거복지 정책수단과 지표를 종합적으로 계량화하여 평가할 수 있는 주거복지지수를 도입하고, 1995년을 기준(100)으로 2000년, 2005년, 2008년의 상대적 개선 정도를 평가해 본 결과 지수 값은 각각 112.2, 120.5, 124.9로 높아졌다. 하지만 주거비용 증가로 2005년 전후하여 주거복지지수의 상승 속도는 크게 둔화되고 있다.

주거복지지수의 3가지 부문별 지표 가운데 주택공급과 주거환경 지표는 1995년(100)에 비해 각각 135.5, 139.4로 높아졌으나, 주거비용 지표는 최근 주택시장의 불안 반영하여 2008년 94.9로 후퇴함으로써 전체 주거복지지수의 개선을 저해하고 있다. 아울러, 주거복지의 중복 수혜와 사각지대를 해소하는 노력도 필요하다.

■ 시사점 및 과제

위와 같은 평가에 기초하여 주택공급, 주거환경, 주거비용 등 3가지 차원에서 시사점과 과제를 살펴보면 가장 먼저, 전세시장의 안정과 주거비 부담 완화가 시급하다. 이를 위해 전세가격의 안정을 위한 정책과 더불어 주택바우처 제도를 도입하여 주거비 부담이 가벼워지도록 지원해야 한다. 둘째, 임대주택의 공급 확대가 지속적으로 이루어져야 한다. 서민을 위한 공공임대주택의 공급과 더불어 민간 임대주택 서비스업의 활성화와 전문화를 유인해야 한다. 셋째, 최저주거기준 미달가구의 최소화다. 기준미달 가구를 줄이기 위해 당분간 예산이 집중되어야 하며, 장기적으로는 최저주거기준 자체를 점차 높여갈 필요가 있다.

< 주거복지의 평가와 개선 방안 >
- 주거비용 증가로 주거복지 개선 속도 둔화 -

주거복지 개요	
정의, 목표, 정책수단	<ul style="list-style-type: none"> - 사회구성원이 누려야 할 최소한의 주거수준이 권리로 보장된 상태 - 저소득층에게 적절한 주거공간을 제공하고 주거의 안정성을 보장 - 주택공급: 건설임대(영구/국민/공공), 매입임대, 전세임대 등 - 주거환경: 환경개선 지원, 최저주거기준 미달가구 최소화 - 주거비용: 주거급여 제공, 저리의 전세자금 용자

주거복지 현황과 문제점	
주택공급	<ul style="list-style-type: none"> - 천명당 주택수: '08년 286호 (미국 420호, 일본 451호, 프랑스 513호) - 공공임대주택 재고율: 4.1% (OECD평균 11.5%, EU평균 13%) - 임대료 체납가구 비율이 21.3%에 달하고, 중복수혜 가구도 발생
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> - 주거환경 개선: 최저주거기준 미달률 감소. 34.4%('95) → 10.5%('08) · 미달가구 가운데 소득1분위 비중이 40%, 100만 가구 이상을 차지
주거비용	<ul style="list-style-type: none"> - 주거급여: 국민기초생활보장 급여의 20.65%를 정률로 지급 · 2009년 현재 약88.3만호 대상 6,739억 원 예산 배정 - 전세자금 지원: 저소득가구 대상 약17만 가구에 4.7조원 용자 - 주택가격과 전세보증금, 임대료 증가 등으로 내집마련기간은 길어지고, 월세 전환에 따른 주거비용 증가

주거복지에 대한 종합평가	
주거복지 지수의 구성 (공급+환경+비용)	<ul style="list-style-type: none"> - 공급지표(4개, 30%) + 환경지표(4개, 40%) + 비용지표(3개, 30%) - 주택공급: 공공임대주택재고, 주택보급률, 자가점유율, 천명당 주택수 - 주거환경: 가구당 방수, 주거면적, 온수 목욕시설, 최저주거기준 - 주거비용: 소득대비 가격, 소득대비 임대료, 평균 대출금리
지수평가	<ul style="list-style-type: none"> - 1995년 이후 개선되고 있지만, 주거비용 증가로 개선 속도 둔화 · 100.0('95) → 112.2('00) → 120.5('05) → 124.9('08) - 공급지표와 환경지표는 대폭 개선됐으나, 비용지표는 후퇴 · 비용지표는 2005년 이후 부동산가격 급등과 금리 상승으로 후퇴함
종합평가	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 정책수단을 통한 지원에도 비효율성과 문제점 드러나 · 주거복지의 중복 수혜와 약110만 호의 주거복지 사각지대가 공존

시사점 및 과제	
주택공급	<ul style="list-style-type: none"> - 임대주택 공급 확대 · 민간 임대서비스업의 활성화와 전문화 · 공공 임대주택의 지속적 공급
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> - 최저주거기준 미달가구의 최소화 · (단기) 주거환경 개선을 위한 지원 / (장기) 최저주거기준 제고
주거비용	<ul style="list-style-type: none"> - 주거비 부담 완화를 위한 전세시장 안정화 및 주거비 지원 · 전세가격 및 대출 금리의 하향 안정화, 주택마우처 도입 · 전세자금 용자제도 개선: 저소득층이 실질적 혜택 받도록 개선

1. 주거복지 개요

○ (정의) 주거복지란 사회복지 차원에서 모든 사회구성원이 누려야 할 최소한의 주거수준이 권리로서 보장되는 상태를 의미)

- (목표) 주거복지의 모든 계층에 대한 주택부문의 복지증진을 궁극적 목표로 하지만, 현실적 목표는 적절한 주거수준을 향유하지 못하는 저소득 계층에게 적절한 주거공간을 제공하고 주거의 안정성을 보장해주는 것
- (정책수단²⁾) 주거복지 개선을 위해 주택공급, 주거환경 개선, 주거비용 지원 등 3가지 측면에서 다양한 정책수단이 활용되고 있음
 - 주택공급 지원: 건설임대[국민임대, 영구임대, 공공임대(5년, 10년, 50년)], 기존주택 매입임대(다가구, 부도, 미분양, 재건축), 기존주택 전세임대 등
 - 주거환경 개선 및 주거비용 지원: 주거환경 개선 사업, 저소득층을 위한 주거급여 제공, 저소득가구 및 서민주택을 위한 전세자금 융자제도 등

< 소득계층별 주거복지 정책목표 및 수단 >

소득 분위	월평균 소득수준 (만 원)	특징	정책 목표	주요 정책수단
소득 1분위	101	임대로 지불능력 취약계층	최저 소득계층 주거안정 도모	· 주거급여 제공(최저생계비 이하) · 영구임대주택 공급, 다가구매입임대 · 국민임대주택 임대료 차등화 · 저소득가구 전세자금 융자 지원 · 노후 영구임대주택 시설개선사업
소득 2분위	177			
소득 3분위	228	自家구입 능력 취약계층	무주택 서민 주거수준 향상 지원	· 국민임대주택 공급 · 국민임대주택 임대료, 보증금 경감 · 주거환경 개선사업 · 저소득가구 전세자금 융자 지원
소득 4분위	273			
소득 5분위	319	정부지원時 自家구입 가능계층	내집마련 지원	· 10년임대(분양전환)주택 공급 · 중소형 분양주택 저가 공급 · 주택 구입자금 지원
소득 6분위	363			
소득 7분위 ~ 소득 10분위	416 ~ 941	자력으로 자가구입 가능	주택가격 안정	· 모기지론 등 민간 주택금융 활성화 · 민간 주택임대사업 활성화

자료: 국토해양부(2009) 자료를 토대로 재작성

주: 월평균소득은 도시근로자가구의 2009년 소득 기준

1) 주거복지에 대한 정의는 하성규(2003), 홍인옥(2006), 김영태(2006) 등의 연구를 참고
 2) 다양한 주거복지 정책수단은 <별첨 1> '주거복지 정책수단별 지원 내용 및 실적' 표를 참고

2. 주거복지 현황과 문제점

○ (주택공급 증가) 주택보급률 109.9%, 인구 1천명당 주택수 286호 등 주택 공급 관련 지표는 과거에 비해 크게 향상되었으나, 여전히 공공임대주택 재고율은 선진국 평균에 못 미치고 있음

- 영구임대, 국민임대, 50년 공공임대 등 장기 공공임대주택의 재고율은 2008년 기준 4.1%로서 OECD평균 11.5%, EU평균 13%에 비해 크게 낮은 수준
- 인구 천명당 주택수도 286호('08년)로서, 미국 420호('06년), 영국 418호('04년), 프랑스 513호('05년), 일본 451호('08년) 등에 크게 못 미침

< 공공임대주택 재고율 비교 >

네덜란드	스웨덴	덴마크	독일	영국	프랑스	일본	한국	미국	OECD	EU
34.6	21	20	20	17.7	17.5	6.6	4.1	1.2	11.5	13
('03)	('04)	('03)	('00)	('06)	('03)	('03)	('08)	('05)	('05)	('05)

자료: 이태진(2010)에 기초하여 재작성

주: 괄호 () 안은 기준 연도. 한국은 영구임대, 국민임대, 50년 공공임대 등 장기 공공임대주택을 포함.

- 주택 공급을 통한 공급자 지원방식의 경우, 공공임대주택의 유형과 수혜대상, 지원내용이 복잡다기하며, 중복수혜가 발생³⁾하고, 임대료 수준과 혜택이 달라 수혜자간 형평성이 문제되며, 임대료 체납가구도 발생하고 있음
- 2009년도의 임대료 체납가구는 88,963호로 전체 공공임대주택의 21.3%에 해당하며, 체납금액은 217억5,553만원에 달함⁴⁾

<공공임대주택 유형별 특성>

구분	입주 대상	평형(전용)	임대료 수준	수혜자편의
영구임대	기초생활수급자, 모자가정, 청약저축가입자	7-12평	기초수급자의 경우, 보증금 250~310만원, 월세 5.3~6.2만원	640.1만원 (연간)
공공임대 (50년)	청약저축가입자, 국가유공자, 철거민 등	7-15평	보증금 490~1550만원, 월세 5.8~28만원	497.0만원 (연간)
국민임대	소득4분위 이하 가구, 청약저축 가입자	11-18평	임대보증금 2천~4천만원, 월세 10~20만원	204.7만원 (연간)
매입임대	기초생활수급자, 차상위계층	11-18평	임대보증금 약350만원, 월세 8~10만원	-
전세임대	보호대상 모자가정, 부자가정, 장애인 등	25평 이하	임대보증금(7천만원 이하, 전세금의 5%)	-

자료: 박신영(2009) 자료를 기초로 재작성

3) 그림 <주거복지 유형별 수혜가구 및 사각지대 > 참고

4) LH공사, 2010년도 국회 국정감사 제출자료

○ (주거환경 개선) 주거복지에 대한 투자와 최저주거기준⁵⁾에 관한 법적 토대 마련 등으로 최저주거기준 미달가구가 감소하는 등 보편적 주거환경은 지난 1980년대와 '90년대에 비해 대폭 개선됨

- 최저주거기준 미달가구는 1995년 445.8만 가구(34.4%), 2000년 334.4만 가구(23.4%), 2005년 206.2만 가구(13.0%), 2008년 10.5%로 크게 감소
- 소득계층별로 보면, 소득1분위에서 6분위까지의 최저주거기준 미달가구가 전체의 94.6%에 달하며, 소득1분위의 경우 100만 가구 가량이 미달⁶⁾

< 최저주거기준 미달가구의 소득분위별 분포 (2005년 기준) >

(단위: 만 호, %)

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9-10분위
구성비 (%)	40.7	16.9	13.2	11.5	6.1	6.2	1.4	1.9	2.1
	94.6						5.4		

자료: 국토연구원, 주택수요조사, 2006

- 모든 사회구성원을 위한 보편적 주거환경의 측면에서도 많은 개선이 이루어졌으며, 온수 목욕시설, 수세식 화장실 등 편의시설 구비도 크게 향상됨
- 온수 목욕시설, 수세식 화장실, 입식 부엌 등 기본적 편의시설은 지난 1980년대 20~30%수준에서 2008년 현재 95% 내외로 크게 제고되었음

< 주거환경 개선 추이 >

(단위: 개, m², %)

구분		1985	1990	1995	2000	2005	2008
주거 밀도	가구당 평균사용방수	2.2	2.5	3.1	3.4	3.6	3.7
	1인당 주거면적	11.8	14.3	17.2	20.1	22.8	27.8
편의 시설	온수 목욕시설	20.0	34.1	75.1	94.1	95.3	94.5
	수세식 화장실	33.6	51.3	75.0	86.5	92.5	94.3
	입식 부엌	35.1	52.4	84.5	87.3	97.6	98.5

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각년도. 국토해양부·국토연구원, 2008년 주거실태조사

주: 목욕시설, 화장실, 부엌은 전용(단독) 시설을 구비한 가구의 비율임

5) 최소주거면적의 경우 1인 가구는 12m², 2인 가구는 20m²(방1개), 3인 가구는 29m²(방2개), ... 6인 가구는 49m²(방4개), 그밖에 설비기준과 환경기준 등 세부 기준을 국토해양부가 고시함(별첨 4 자료 참조)

6) 건설교통부 보도자료, 2006.9.8

○ (주거비용 상승) 주거급여 제공과 전세자금 융자 등 주거비 지원의 증가에도 불구하고 '내집마련기간'은 길어지고 소득대비가격비율(PIR)과 소득대비임대료비율(RIR) 등 주거비용 관련 지표는 악화됨

- 최근 전세가격의 상승과 집주인의 월세 선호 현상으로 세입자의 주거비용이 상승하여 이를 완화하기 위한 정책적 노력 필요함

· 아파트의 전월세 전환율이 2002년 15% 수준에서 2010년 10% 수준으로 하락했지만, 정기예금 이자(5%내외)에 비하면 여전히 높은 상태로서, 기존 전세 이용자가 쉽게 월세로 전환하기 어려운 장애물⁷⁾로 작용

- 2000년 말부터 국민기초생활보장 대상자들에게 주거급여⁸⁾가 제공되고 있으며, 2009년도에 88만3천 호를 수혜 대상으로 6,739억 원의 예산이 집행됨

· 주거급여 대상자 선정이 소득인정액 기준으로 되어 있어 주거조건에 향상으로 이어지기 힘들며, 대다수 수급자가 주거비로 인식하지 못하고, 주거가 일정치 않은 취약계층은 수급에서 제외되는 등의 과제가 남아 있음

< 주거급여 수급가구 규모 및 비중 추이 >

(단위: 천 가구, %)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
수급 대상 가구 규모	698	691	718	754	810	832	852	854	883	
수급 가구 비중	자가	24.7	24.5	22.8	21.0	19.1	17.2	17.1	15.5	14.2
	임차	46.4	46.7	47.3	48.0	48.8	50.1	51.0	52.1	52.9
	小計	71.1	71.2	70.1	69.0	67.9	67.3	68.2	67.6	67.1
非수급 가구 비중	28.9	28.8	29.9	31.0	32.1	32.7	31.8	32.4	32.9	

자료: 보건복지부, 국민기초생활보장제도 수급자 현황, 각 년도

주: 주거급여의 수급 대상이지만 실제 받지 못한 非수급 가구에는 가정위탁, 보장기관제공 거주자, 그룹홈 거주자, 부분무료임차, 전세무료임차, 움막비닐하우스, 무허가주택, 기타 자가 인정 등이 포함

7) 3억 원의 전세보증금을 시중은행에서 전세자금 대출(금리 연5%)로 조달했다면 매월 125만원의 이자 비용을 지불. 그 중 2억원을 월세로 전환할 경우 전월세전환율을 월0.9%로 적용한다면 매월 222만원(1억원 보증금 이자 44만원 + 월세 180만원), 3억원을 모두 월세로 전환할 경우 월 270만원을 부담. 따라서, 보증부 월세로 전환하면 전세보다 97만원, 순수월세로 전환하면 전세보다 145만원 더 부담

8) 2007년까지는 정액 급여였으나, 2008년 이후 국민기초생활보장급여[현금급여기준(최저생계비-현물형태 지원액)-소득인정금액]의 20.65%에 해당하는 금액을 정률로 지급. 자가 가구의 경우에는 주거급여의 30%에 해당하는 금액을 현물급여(주택 수리 등)로 지급했으나, 2008년부터 7,000원(1인 가구)에서 34,000원(7인 가구)까지 정액급여를 실시.

- 전세자금의 지원에 대한 수요는 많지만, 대부분 소득 5분위~8분위까지의 중산층에 몰려 있어⁹⁾ 저소득층에 대한 수혜 비율이 낮은 문제점을 드러냄
- 2009년 현재 저소득가구 전세자금 지원 실적은 1조2,877억원(38,289세대)이며, 근로자/서민 전세자금 지원 실적은 3조4,780억원(131,331세대)에 달함

< 전세자금 용자 제도 및 용자 실적 (2009년) >

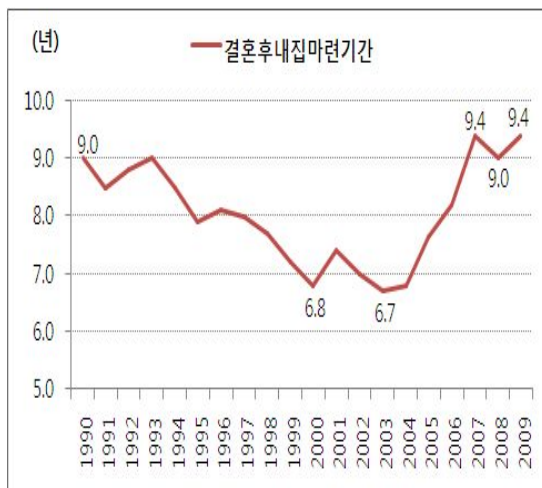
(단위: 세대, 억 원)

구분	주요 내용			용자 실적	
	신청 자격	대출 한도	금리	호(戶) 수	금액
저소득가구 전세자금	-무주택세대주 -지자체장 추천	지역별 보증금의 70%	2%	38,289	12,878
근로자·서민 전세자금	-무주택세대주 (2인 이상 가구)	6천만원 (3자녀 이상 8천만원)	4.5%	131,331	34,780

자료: 국토해양부, 주택업무 편람, 2010

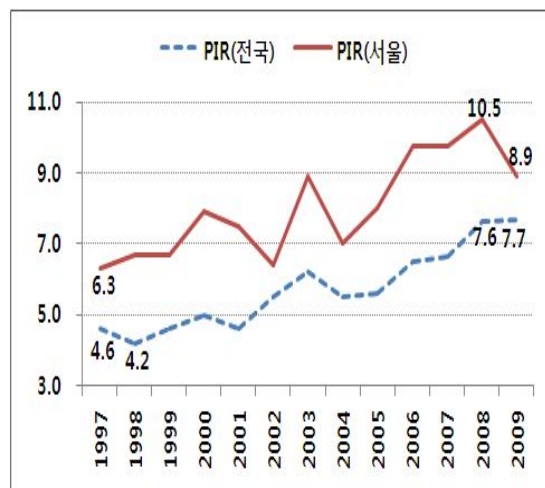
- 주택가격의 상승으로 '내집마련기간'이 2003년 6.7년에서 2009년 9.4년으로 길어지고 있으며, PIR도 1998년 외환위기 이후 지속적으로 증가하고 있음
- 年소득대비 주택가격 비율(PIR)은 전국의 경우 1998년 4.2에서 2009년 7.7로 크게 증가했으며, 서울의 경우에도 1997년 6.3에서 2008년 10.5로 증가했으나 금융위기로 인한 집값하락으로 2009년 8.9로 다소 하락
- 月소득 대비 임대료 비율(RIR)¹⁰⁾이 최근 부동산 가격 급등으로 다시 올라가고 있어 서민들의 주거비 부담이 커지고 있음 [RIR: 20.9('95) → 22.8('08)]

<결혼후 내집마련기간 추이>



자료: 국민은행, 주택금융수요실태조사, 각년도

<소득대비 주택가격(PIR) 추이>



자료: 국민은행, 주택금융수요실태조사, 각년도

9) 한국개발연구원(2004), '국민주택기금 운용에 대한 평가와 운영개선방안', P.265

10) 2008년 소득대비임대료비율(RIR)은 국토연구원의 2008년 주거실태조사에 의함

3. 주거복지에 대한 종합 평가

○ (주거복지지수(HWI)¹¹⁾ 다양한 주거복지 정책과 지표를 종합적으로 계량화하여 평가할 수 있는 주거복지지수를 도입하고, 1995년을 기준(100)으로 삼아 2000년, 2005년, 2008년의 상대적 개선 정도를 평가함

- 주거복지지수 = 주택공급(4개 지표) + 주거환경(4개 지표) + 주거비용(3개 지표)
 - 주택공급(4개): 공공임대주택 재고율, 주택보급률, 自家점유비율, 천명당 주택수,
 - 주거환경(4개): 가구당 평균사용방수, 1인당 주거면적, 온수 목욕시설, 최저주거기준 미달가구 비율
 - 주거비용(3개): 소득대비 가격비율(PIR), 소득대비 임대료비율(RIR), 대출금리
- 세부 지표의 선정 및 가중치는 건교부(2003)의 선행연구를 참고하였으며, 현재 상황에 맞게 일부 지표 및 가중치를 조정함
 - 가중치 (100%) = 주택공급(30%) + 주거환경(40%) + 주거비용(30%). 주거복지의 취지에 맞도록 주거의 질적 측면을 반영하는 주거환경 지표에 가장 많은 가중치(40%)를 부여했으며, 주택공급과 주거비용은 각각 30% 부여
 - 건교부(2003)의 선행연구를 토대로 공공임대주택 재고율¹²⁾, 가구당 평균사용방수, 온수 목욕시설, 평균 대출금리 등의 지표를 추가하거나 교체함

< 주거복지지수의 구성 >

구분	주택공급지표	주거환경지표	주거비용지표
세부 지표	· 공공임대주택 재고율 (5) (장기 공공임대주택 주택수)	· 가구당 평균사용방수 (9) (일반가구수, 방수)	· 소득대비 가격비율 (10) (주택가격, 연간 소득)
	· 주택보급률 (8) (주택수/보통가구수)	· 1인당 주거면적 (11) (가구전용면적, 가구원수)	· 소득대비 임대료비율 (11) (임대료, 월 소득)
	· 자가점유비율 (9) (자가 거주가구/주택수)	· 온수 목욕시설 (8) (전용 온수 목욕시설 가구)	· 평균 대출금리 (9)
	· 천명당 주택수 (8) (주택수/인구)	· 최저주거기준 미달률 (12) (최저주거기준 미달가구)	
가중치 (100)	30	40	30

주: 지표 옆 괄호()의 수치는 세부 지표의 가중치, 지표 아래 괄호()의 내용은 측정변수 또는 측정 식

11) 건설교통부에서 2003년 발표한 ‘주택종합계획(2003-2012)’에 포함된 ‘주거복지지표’는 전문가 설문조사를 토대로 주택보급률 등 11개 지표를 선정하여 양적지표(3개, 가중치22%), 질적지표(5개, 가중치50%), 시장지표(3개, 가중치28%)로 구분하고 1995년 58.9점, 2000년 71.3점의 지표 값을 도출한 바 있음. 현대경제연구원의 주거복지지수(HWI)는 위 ‘주거복지지표’를 참고하여, 공공임대주택 재고율을 새로 추가하고, 대출금리, 가구당 평균사용방수, 온수 목욕시설 비율 등의 지표를 교체하여 집어넣고 가중치를 조정함

12) ‘공공임대주택 재고율’이 ‘95년 2.0%에서 2008년 4.1%로 증가하여 ‘95년 대비 2배 이상의 상승폭을 기록한 바, 전체 지표의 추이를 왜곡할 수 있어서 가중치를 상대적으로 낮게 부여함

< 주거복지지수 지표별 선진국 지표, 측정방식 등 >

세부 지표 (2008년 값)	선진국 지표	지표 측정 방식 / 출처 / 기타
주택 공급 지표	공공임대주택 재고율 (4.1%)	스웨덴 21, 獨20, 프17.5, 英17.7, 日6.6 · (장기 공공임대주택수 / 총주택수)*100 · 임대주택통계가 1997년부터 매년 제공됨. · 1995년 수치는 1997년 값을 기초로 추정
	주택보급률 (109.9%)	美 112.0, 프 106.5, 日 116.1, 英 105.2 · (총주택수 / 보통가구수)*100 · 보통가구: 1인 가구와 비혈연가구 제외. · 주택 범위에 다가구주택이 1호로 계산되며, 오피스텔 등은 제외 (https://stat.mltm.go.kr/portal/cate/partStat.do)
	자가점유율 (56.4%)	美69.0, 日61.2, 英70.4, 프57.0 · (자가거주가구수 / 전체가구수)*100 · 통계가 2005년까지 있어서 2008년 은 추정치 · 통계청, 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005
	인구 천명당 주택수 (286호)	美420, 日451, 英418, 프509, 獨488 · (총주택수/인구)*1000 · 다가구주택은 1호로 계산 · 2008년 은 김경환-손재영(2010)에서 재인용 · 통계청, 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005 (https://stat.mltm.go.kr/portal/cate/partStat.do)
주거 환경 지표	가구당 사용방수 (3.7개)	獨4.4 프4.0 英4.7 스페인5.1 · 사용방수/전체가구수 · 통계청, 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005 · 국토해양부/국토연구원, 2008년 주거실태조사
	1인당 주거면적 (24.7㎡)	英44.0 獨42.9 日37.6 프39.9 스웨덴45.2 · 가구전용면적/가구원수 · 통계청, 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005 · 국토해양부/국토연구원, 2008년 주거실태조사
	온수 목욕시설 (94.5%)	100% · 전용(단독) 온수 목욕시설 보유가구 비율 · 통계청, 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005 · 국토해양부/국토연구원, 2008년 주거실태조사
	최저주거기준 미달가구비율 (10.5%)	· (최저주거기준 미달 가구수/전체가구수)*100 · 건설교통부 보도자료(2006년9월8일자) · 국토연구원, '주거실태조사', 2006/2008
주거 비용 지표	연간소득 대비 가격비율(PIR) (7.6배)	美3.0 日5.7 英4.1 프5.1 · 주택가격/연간소득 · 통계가 1997년부터 있어서 1995년 값은 추정 · 국민은행, '주택가격동향조사'
	월소득 대비 임대료(RIR) (22.8%)	美 33, 캐나다 21, 日 10.6 · 임대료/월소득 · 임대료와 소득은 조사대상의 평균값 기준 · 1995년, 2000년 값은 건교부(2003)을 참고 · 2006/2008년 RIR값은 국토연(2008)을 참고 · 2005년 RIR 값은 2006년 값을 토대로 추정
	평균 대출금리 (7.2%)	日1.9 스위스3.3 英4.6 美5.1 · 연간 평균 대출금리 · 한국은행(2011), '한국은행60년사'

자료: Housing Statistics in the EU (2010)/ 국토해양부 / 통계청 / 환경부/ 한국은행

주: 세부 지표의 괄호 () 안 수치는 2008년도 지표 값

○ (주거복지지수 평가) 지수는 2008년까지 계속 개선되고 있으나, 주택시장 불안에 따른 주거비용 지표의 악화로 2005년 이후 개선 속도 둔화

- 주거복지지수 추이 : 100.0('95) → 112.2('00) → 120.5('05) → 124.9('08)
 - 1995년 지표를 기준(100)으로 주거복지지수의 상대적 개선 정도를 평가해 본 결과, 1995년부터 2008년까지 주거복지지수는 계속 개선되었음
 - 세부 지표 가운데 '주택공급'과 '주거환경' 지표는 크게 개선되었으나, 최근 주택가격 상승으로 '주거비용' 지표는 후퇴함
- 주택공급 지표 : 주택보급률, 자가점유율, 천명당 주택수 등 3가지 지표 값은 크게 개선되었으나 '공공임대주택 재고율'은 여전히 낮은 상태에 있음. 주택공급 지표는 전체적으로 1995년에 비해 크게 개선됨
 - 주택공급 지표: 1995년 30.0(100)에서 2008년 40.7(135.5)로 크게 개선
 - 1990년대 분당, 일산 등 신도시 조성과 주택200만호 건설 등 지속적인 주택공급으로 인구 천명당 주택수는 1995년 214.5호에서 2008년 286호로 증가
 - 그러나, 공공임대주택 재고율과 천명당 주택수는 아직 선진국 수준에는 아직 한참 못 미치므로 지속적인 공급 증대가 필요함

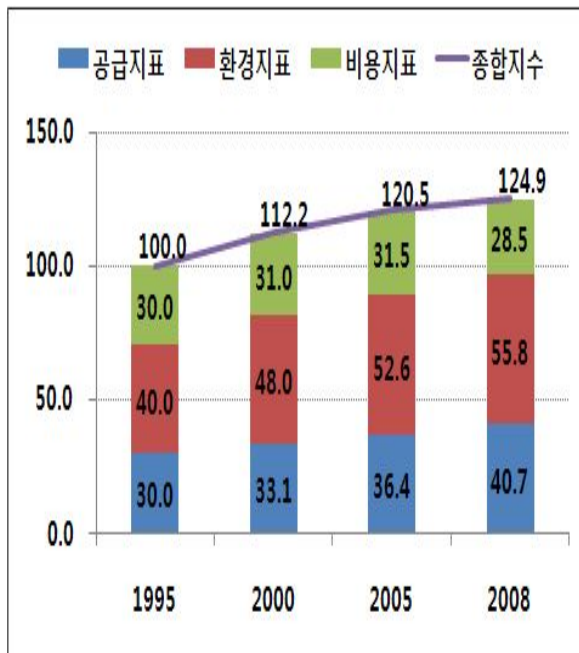
< 주거복지지수 연도별 추이 >

세부 지표 및 종합지수		지표의 가중치*	연도별 주거복지 지표값 및 종합지수*			
			1995년	2000년	2005년	2008년
주택공급 지표	공공임대주택 재고율 (%)	5.0	2.0	2.3	2.7	4.1
	주택보급률 (%)	8.0	86.1	96.2	105.9	109.9
	자가점유율 (%)	9.0	53.3	54.2	55.6	56.4
	인구 천명당 주택수 (호)	8.0	214.5	248.7	279.7	286.0
주거환경 지표	가구당 사용방수 (개)	9.0	3.1	3.4	3.6	3.7
	1인당 주거면적 (㎡)	11.0	17.2	20.1	22.8	24.7
	온수목욕시설 가구비율 (%)	8.0	75.1	94.1	95.3	94.5
	최저주거기준미달가구비율	12.0	34.4	23.4	13.0	10.5
주거비용 지표	소득대비 가격(PIR) (배)	10.0	4.4	5.0	5.6	7.6
	소득대비 임대료(RIR) (%)	11.0	20.9	20.7	23.0	22.8
	평균 대출금리 (%)	9.0	10.8	8.6	5.6	7.2
주거복지 종합지수			100.0	112.2	120.5	124.9

주: 1. 지표의 가중치는 주거복지의 목표 달성과 관련 중요도를 감안하여 설정 (건설교통부(2003) 참고)
 2. 1995년 지표 값을 기준(100)으로 연도별 지표 값을 평가하고 가중치를 적용하여 지수를 도출

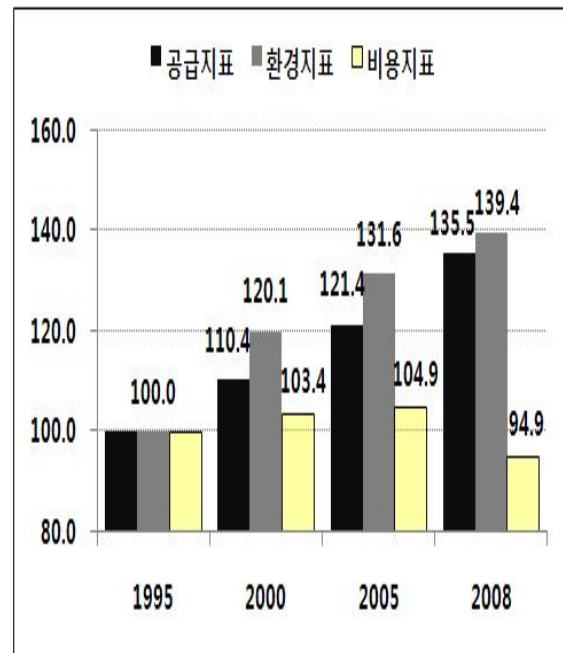
- **주거환경 지표** : 1인당 주거면적, 가구당 사용방수, 온수 목욕시설, 최저주거기준 미달가구비율 등 세부 지표는 1995년에 비해 크게 개선되었으며, 이에 따라 주거환경 지표는 **1995년 40.0(100)에서 2008년 55.8(139.4)로 크게 개선**
 - 그럼에도 불구하고, 1인당 주거면적은 선진국에 비해 크게 좁은 편이고, 최저주거기준 미달가구 비율은 10%를 넘어, 더욱 개선해야 할 여지가 있음
- **주거비용 지표** : 부동산가격 상승으로 소득대비가격비율(PIR)과 소득대비 임대료비율(RIR)이 계속 나빠지고 있으며, 대출금리도 최근 상승 추세에 있어 주거비용 지표는 **2005년 이후 악화됨**
 - **주거비용 지표**: 1995년 30.0(100)에서 2005년 31.5(104.9)로 개선되다가, '08년 28.5(94.9)로 후퇴

< 주거복지지수 추이 (1995=100) >



자료: 현대경제연구원
주: 1995년을 기준(100)으로 한 상대적 수치

< 주거복지 세부지표 추이 (1995=100) >



자료: 현대경제연구원
주: 1995년을 기준(100)으로 한 상대적 수치

- (종합 평가) 주택공급, 주거환경, 주거비용과 관련된 다양한 정책수단을 통해 주거복지 수준은 2008년 현재 124.9로서 1995년(100)보다 25%가량 향상되었으나, 향후 주거비용을 안정시키고 주거복지 사각지대를 해소하는 등의 숙제는 남아 있음

- (정성적 평가) 정책결정기관(국토해양부, 보건복지부 등)과 정책집행기관(행정안전부, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등)의 분리 등 **거버넌스의 문제와 정책수단 간 연계성 미흡 등으로 중복 수혜와 사각지대가 존재함**
 - 임대주택 공급과 전세자금 지원, 주거급여 지급 등 다양한 주거복지 정책수단의 **수혜자가 중복되는 문제**가 발생하고 있으며, 다른 한편으로 그 혜택을 전혀 누리지 못하고 있는 **약 115만호의 주거복지 사각지대¹³⁾**가 존재
- (지수 평가) 주거복지지수는 전반적으로 개선되었으나, 주거비용 지표의 후퇴로 인해 주거복지의 개선이 저해되고 있음
 - 부동산가격의 안정, 대출금리의 하향 안정화, 임대주택의 공급 등을 통해 주거비 부담을 덜어주는 정책적 노력이 필요함

4. 시사점 및 과제

○ (주거비용) 주거복지의 개선을 저해하고 있는 월세와 전세보증금 등 주거비용의 증가, 대출금리 상승 등에 대비한 정책적 지원이 필요함

- 주거복지지수의 개선 속도가 2005년 이후 크게 떨어지고 있는 이유는 2000년 이후 주택가격, 전세보증금, 월세 등 주거비용이 크게 상승하여 관련 지표가 후퇴하고 있기 때문이므로, 주택시장의 안정화가 시급한 과제임
 - 주거비용 부담을 완화하고 주거복지 정책의 체감 효과를 제고하기 위해, 생계급여와 함께 지급되고 있어 주거복지 개선 효과가 적다고 평가되는 현행 주거급여를 주택바우처¹⁴⁾ 형태로 전환하고 지급대상 확대를 검토
- 저소득층 보다 오히려 중·고소득층에 집중되고 있다¹⁵⁾는 지적을 받고 있는 전세자금 융자제도의 개선이 필요함
 - 사각지대를 최소화할 수 있도록 융자대상자 선정에 있어서 소득기준을 추가

13) 이태진 외(2010)의 173쪽, '그림 5-5. 현행 주거복지정책의 사각지대'를 참고하기 바람

14) 정광호(2010), 진미운 외(2009) 등의 '주택바우처'에 관한 연구 및 별첨 '주택바우처와 주거급여 비교' 참조

15) 저소득층을 위한 전세자금의 경우, 주택의 전세보증금 규모로만 제한을 두고 있으며, 근로자서민 전세자금의 경우 연간 급여소득 한도를 3천만원 이하로 규정하고 있어 수혜자격 기준의 일관성이 결여되어 있고, 그 결과 소득 6분위에서 8분위까지의 상대적 고소득자들이 융자혜택의 절반이상을 차지하고 있다는 지적을 받고 있음 (김현욱 외 2인, '국민주택자금 운용에 대한 평가와 운용 개선방안', 한국개발연구원(KDI), 2004)

하는 등 좀 더 정밀한 기준 설정과 집행이 필요함

○ (주택공급) 주택공급 측면에서는 저소득층을 위한 공공 임대주택의 공급을 지속적으로 추진함과 동시에 민간 주택임대서비스업의 활성화와 전문화를 위한 지원이 필요함

- 주택보급률이 110%에 육박하고 있으나, 인구 1천명당 주택수(286호)는 선진국 수준(450호 내외)에 크게 못 미치고 있으며, 특히 주거복지가 절실한 서민들을 위한 공공임대주택 재고율은 선진국 대비 매우 낮은 상태
 - 50년 공공임대주택, 영구임대주택, 국민임대주택과 같은 장기 공공임대주택의 재고율은 4.1%에 불과하며, 저소득층 서민들에게 필요한 주거복지를 개선한다는 차원에서 공공 임대주택을 지속적으로 공급할 필요가 있음
- 최근 도심의 소규모 임대주택의 선호 추이에 맞춰 민간의 법인 임대사업자 육성 등 임대사업의 전문화와 고도화를 지원함
 - 현재 국내 임대주택사업자 분류가 건설임대와 매입임대 두 분류로만 되어 있으나, 일본처럼地主공동사업이나 서브리스 등 다양한 형태의 임대주택사업이 이뤄질 수 있도록 관련 규정도 보완할 필요가 있음

○ (주거환경) 주거복지의 질적 측면과 연계되는 주거환경 개선과 관련해서는 최저주거기준 미달가구비율을 지속적으로 떨어뜨릴 필요가 있음

- 가구당 평균사용방수와 1인당 주거면적, 온수 목욕시설, 최저주거기준 미달가구 등 주거환경 부문의 지표가 1995년에 비하면 크게 개선되었으나, 여전히 선진국에 비하면 주거환경 측면에서 개선의 여지가 많음
 - 최저주거기준 미달가구 비율이 2008년 현재 10%를 넘고 있어서, 단기적으로는 주거복지 관련 예산을 저소득층의 주거환경 개선에 집중할 필요가 있음
 - 특히, 농촌지역의 주거환경은 도시지역과 달리 여전히 열악하다는 점에도 주의를 기울여야 함

김동열 수석연구위원 (2072-6213, dykim@hri.co.kr)

<별첨 1> 주거복지 정책수단별 지원 내용 및 실적

구분	주거복지 정책수단	대상 주택	지원 단가	지원 대상	지원 실적	지원 금액	
공급자 지원	건설임대	'89년 신규 주택 건설 (아파트 중심)	최초공급時 시세대비 30% 수준	기초생활수급자, 국가유공자, 모자가정, 장애인 등 (기초수급자가 입주자의 56.6%)	190,077호 ('07년)	(기초수급자) 보증금 250~310만원, 월세 5.3~6.2만원	
						(수급탈락자) 보증금 344~541만원, 월세 7.1~8.5만원	
						(청약저축가입자) 보증금 373~895만원, 월세 8.3~10만원	
	국민임대	'98년 신규 주택 건설	최초공급時 시세대비 66% 수준	도시근로자가구 월평균소득 70%이하 ('07년기준 257만원 이하), 청약저축가입자	585,301호 ('07년말, 건설인허가 기준)	임대보증금 2천~4천만원, 월세 10~20만원	
	공공임대 (50년)	'89년 신규 주택 건설	최초공급時 시세대비 80-85%수준	청약저축가입자, 국가유공자, 철거민, 장애인 등 특별대상자	100,007호 ('07년)	임대보증금 490~1550만원, 월세 5.8~28만원	
	매입임대	기존 주택 매입後 임대 (단독다가구) (다세대연립은 60㎡이하)	최초공급時 시세대비 30-40% (지원한도 : 호당 7천만원 연%)	1순위: 기초생활수급자, 차상위계층	21,462호 ('08년0월)	임대보증금 약350만원, 월세 8~10만원	
전세임대	기존주택 전세後 임대 (전용85㎡이하)	최초공급時 시세대비 30-40% (지원한도 : 호당 4천7천 원2%)	2순위: 보호대상 모자가정, 부자가정, 일정소득이하 장애인 등	17,417호 ('08년0월)	임대보증금 (전세금의 5%)		
수요자 지원	전세자금 지원	저소득층 전세자금 융자	기존 거주주택 (주택유형 무관)	전세보증금의 70% 이내 (연리 2%, 2년 일시상환, 2회 연장 가능)	인구5만이상 지역의 만 20세이상 무주택세대주 (전세보증금 4천~7천만원)	25,809가구 ('07년)	평균융자지원액: 2,570만원 (연리 2.0%)
		근로자/서민 전세자금 융자	기존 거주주택 (주택유형 무관)	전세보증금 (한도 6천만원 연리 4.5%, 1(3)년거치 19(17)년 상환	연소득 3천만원 이하의 근로자, 서민	101,289가구 ('07년)	평균융자지원액: 2,162만원 (연리 4.5%)
	주거급여 지급	(주택과 무관 (소득기준)	생계비에 따라 정률(20.65%) 지급	기초생활수급자 (최저생계비 이하 (소득/자산기준, 부양의무자 기준 충족)	852,420가구 ('07년)	생계비의 20.65% (월7.9~29.5만원)	

자료: 진미윤 외(2009)에 기초하여 제작성

<별첨 2> 최저주거기준의 주요 내용

□ 최저주거기준의 주요내용

- (최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성*	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	12(3.6평)
2	부부	1 DK	20(6.1평)
3	부부+자녀1	2 DK	29(8.8평)
4	부부+자녀2	3 DK	37(11.2평)
5	부부+자녀3	3 DK	41(12.4평)
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49(14.8평)

* K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

- (설비기준) 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설의 구비여부
(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)
- (구조·성능 및 환경기준) 방열 및 방습구조, 채광·난방설비, 소음·악취 및 대기오염 등 환경기준의 구비여부

<별첨 3> 주거급여와 주택바우처 비교

구분	주거급여	주택바우처
시행시점	· 2000년 말	· 未시행 (검토 중)
지원대상	· 국민기초생활수급자 (최저생계비 이하)	· 민간 전월세 거주 가구 中 저소득 임차가구 (소득1·2분위/10분위)
지원목적	· 최저생활보장과 생계유지 (현금 지원)	· 최저주거기준 확보와 임대료 지원 (임대료로만 사용하도록 용도 제한)
한도액	· 가구원 수에 따라 차등 지원 (1인 7.9만원~6인 29.5만원) · (현금급여기준-소득인정액)*20.65%	· 가구 특성에 따라 차등 지원 (구체적 액수는 미정)
정책효과	· 수혜자의 생계유지 지원	· 수혜자의 월 임대료 부담 완화 · 주택복지의 선택수단 다양화와 시장의 참여를 유인 · 민간 전월세 주택의 재고 유지에 기여
한계	· 非수혜 사각지대의 존재 · 생계급여와 혼동되어 최저주거 기준 확보 등 주거권 보장에 한계	· 양질의 임대주택 재고가 부족한 상태 에서는 임대료 상승으로 연결될 우려 · 전달체계 구축 등이 선결 과제

자료: 정광호(2010)를 토대로 재작성

< 참고문헌 >

- 통계청, 인구주택 총조사(센서스), 각 年度 (<http://kosis.kr>)
- 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2011.3
- 건설교통부·국토연구원(2003), 주택종합계획(2003~2012)
- 국토해양부·국토연구원(2009), 2008년도 주거실태조사, 2009
- The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations(Edited by Kees Dol and Marietta Haffner), Housing Statistics in the European Union 2010, September 2010
- 감사원(2009), 감사결과 처분요구서: 주거복지시책 추진실태, 2009.10
- 국토연구원(2009), 저소득층 서민의 주거안전망 구축을 위한 연구, 2009
- 김경환·손재영(2010), 『부동산경제학』, 건국대학교출판부
- 김선웅·송준혁·이창무·조만(2008), 『주택시장 및 정책에 관한 연구』, KDI
- 대통령자문정책기획위원회(2008), 『부동산시장 안정 및 주거복지』
- 신필균(2009), 스웨덴의 주택정책, 2009
- 오지현, 여유진(2009), 한국복지패널로 본 주거복지 지표, 보건복지포럼 2009년12월호(통권158호), 한국보건사회연구원
- 이태진 외(2010), 『주거복지정책의 평가 및 개편방안 연구』 한국보건사회연구원
- 이태진, 주거급여와 통합된 주택바우처 제도 추진방안, 보건복지 ISSUE & FOCUS 제30호(2010-13), 한국보건사회연구원, 2010.4.22
- 장승욱 외 공역(2009), 『복지국가와 바우처(Rethinking the Welfare State: The Prospects for Government by Voucher)』, 학지사
- 정광호(2010), 『바우처 분석: 이론과 현실』, 법문사, 2010
- 정의철(2009), 사회불평등 유발하는 주거격차 해소, 미래정책포커스, 2009.1
- 진미운(2009), 주거빈곤 실태와 주택바우처 제도의 도입방안, 국회도서관보 46권 9호(통권363호), 2009.9
- 진미운 외(2009), 주택바우처 제도 도입과 실행을 위한 준비 과제, HURI FOCUS 제35호, 2009.2
- 홍인옥(2006), 저소득층 주거복지 현황과 과제, 2006

주요 국내외 경제지표

□ 국내외 성장률 추이

구분	2009년					2010					2011년
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간(E)
미국	-2.6	-4.9	-0.7	1.6	5.0	2.9	3.7	1.7	2.6	3.2	2.8
유로 지역	-4.1	-2.5	-0.1	0.4	0.2	1.8	0.4	1.0	0.4	0.3	1.6
일본	-6.3	-20.1	10.8	-1.9	7.3	3.9	6.0	2.1	3.3	-1.1	1.4
중국	8.7	6.2	7.9	9.1	10.7	10.3	11.9	11.1	10.6	9.8	9.6
한국	0.2	-4.3	-2.2	1.0	6.0	6.2	8.5	7.5	4.4	4.7	4.3

주: 1) 2011년 전망치(E)는 IMF 2011년 1월 기준이고 한국은 현대경제연구원 전망치임
 2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국, 한국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	5월6일	5월12일	전주비	
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	3.83	3.89	3.30	3.15	3.23	0.08%p
	엔/달러	92.93	88.43	81.19	80.35	81.00	0.65¥
	달러/유로	1.4413	1.2238	1.3350	1.4544	1.4211	-0.0333\$
	다우존스지수(p)	10,428	9,774	11,578	12,639	12,696	57p
	닛케이지수(p)	10,655	9,383	10,229	9,859	9,717	-142p
국내	국고채 3년물 금리(%)	4.41	3.86	3.38	3.75	3.67	-0.08%p
	원/달러(원)	1,164.5	1,222.2	1,134.8	1,083.2	1,085.1	1.9원
	코스피지수(p)	1,682.8	1,698.6	2,051.0	2,147.5	2,122.7	-24.8p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	5월6일	5월12일	전주비	
국제 유가	WTI	79.35	75.77	91.40	97.45	98.84	1.39\$
	Dubai	78.06	73.14	88.80	100.48	105.11	4.63\$
CRB선물지수	283.38	258.52	332.80	337.35	338.56	1.21p	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.