



세계 각국의 임대주택 현황

현금 지원을 선호

영국과 독일에서 공공(사회)임대주택의 주식형 태보다는 현금지원을 통한 지원을 하기 위한 움직임은 정부의 비용지출이 증가하는 결과를 낳았다. 여기에는 두가지 선행이유가 있는데, 첫번째는 임대료지원을 사설시장에서의 임대료에 압력을 가해 필요한 보조금의 양을 늘린다는 것이고 두번째는 필요도에 따라 증가한다는 것이었다.

영국, 독일, 호주에서처럼 자격에 의한 현금지급을 하는 것은 지출증대에서의 필요가 증대하는 결과를 낳았다. 이는 자격에 의한 임대료지원이란 말이 공공주택은 자격에 의해서 부여하는 것이 아니라는 것이기 때문에 현금임대료지급을 통한 지원제공에 대한 움직임은 비용증가를 낳은 것이다.

저소득 임차인들을 지원하기 위해서 공공주택을 제공하는 대신에 현금지원을 하는 정책을 계속할 것인가, 하지 않을 것이냐 하는 문제에 대한 해답은 외국 여러나라에서 얻은 경험에 의해서는 제공될 수가 없다. 그러나 외국의 여러가지 사례는 호주에서의 그러한 정책시행에 있어 염두에 두어야 할 다음의 네가지 주안점은 제시해주고 있다.

- 저소득층들을 위한 임대수용시설 부족현상이 발생하지 않도록 하기 위해 사설임대시장을 주의깊게 모니터링 한다.
- 재정적 곤란이 발생, 사설임대부분의 임대료 상승을 방지하지 않도록 하고, 구직억제

(work disincentive)현상이 최소화되도록 하기 위해 임대료지원지급을 주의깊게 설계하여야 한다.

- 공공(사회)주택부문에서 정책제공은 특별한 필요가 있는 저소득 수혜자들을 위해 고안되어야 하는데, 이는 사설임대부분에서 이러한 임차인들의 필요를 충족시켜 줄 수 없기 때문이다.
- 공공주택부문에서 실효성이 없는 임차인들에게 사회보장노력이 집중되는 현상을 방지하도록 하는 조치가 필요하다.

근래에 외국의 복지정책은 저소득층의 주택비용을 지원하기 위한 현금지급형태를 늘려가고 있다. 사회보장부(DSS)를 통한 임대료지원은 복지주택협약(CSHA: Commonwealth State Housing Agreement)에 의해 지급되던 저소득층을 위한 지급금을 대체하였다. 1995년도 이후에 공공주택 재무구조를 개혁하기 위한 수정안이 제기되었다.

미국의 공공임대주택제도는 현재 호주와 매우 비슷한 것으로 간주되고 있는데 이는 공공임차인들에게 보조금을 전달하기 때문이다. 호주에서의 현금지원은 사설주택임대자들에게도 가능한데 반면에 공공주택임대자들은 수입에 기초하여 임대료를 지급해야 한다.

그러나 미국의 시스템은 사설주택임대시장이 호주에서처럼 자격에 의해서 지원자가 자격규정을 충족시키는 경우에 자동적으로 지원이 부과되

지 않는다는 점이 호주와 크게 다르고, 전체기금의 양이 연방정부에 의해서 규제를 받는다.

결과적으로 미국의 사적임대부문에 대한 지원은 대기자가 많이 발생하게 되었으며 호주는 달리 미국에서는 사적임대부문에서 개인에게 지원되는 지원 정도가 공공주택부문에 거의 비견할 만하다.

미국은 보조금이 지급되는 임대주택의 두가지 형태를 가지고 있는데 첫번째 시스템인 “공공임대주택부문”은 임차인의 수입정도에 의해서 임대료가 결정되며, 두번째 시스템인 “입주가능한 주택(affordable housing)은 호주의 공공임대주택보다는 차라리 영국이나 독일의 사회주택과 비슷하게 운영된다. 입주가능한 주택의 정부보조금은 저소득층을 위한 임대료로 지급되며 임차인들의 임대료는 시장가격이하 수준으로 정해져 있다.

각 나라마다 저소득임차인들에게 보조금을 지급하는 방식도 다르지만 이를 지급하는 주체도 다양하다. 호주에서는 주정부가 주공급자가 되는데 미국이나 영국에서는 비정부기구에 정부가 보조금을 지급해주고 이들 비정부기구가 임대료지원 제공의 주체가 된다.

미국에서는 통상적으로 지방자치정부가 임대주택 보조금을 지급하는 주체가 되지만 1980년대 이후부터는 비정부기구 및 사설영리기구에도 그 범위가 확대되었다. 영국에서는 1980년대 이후부터 전통적으로 지방자치정부가 비영리비정부기구로서의 임대금 지급주체가 되어 왔다. 독일에서는 대부분의 사회임대주택제공이 영리이건 비영리이건 비정부부문의 기구들이 담당해왔다. 뉴질랜드는 비영리부문개발이 거의 되지 않았지만 주요 공급자가 국가라는 점에서는 호주와 흡사하다.

다음 표는 비정부기구(영리, 비영리)가 제공하

는 공공(사회)임대주택의 비율을 나타내고 있다.

공공 또는 사회임대주택부문의 규모의 변화도 각 나라별로 차이가 다양하다. 전체 주택중에서 공공주택이나 또는 사회주택의 비율에 의해서 공공 또는 사회주택임대부문의 규모를 비교한 결과 영국과 독일은 호주보다는 공공(사회)주택부문의 규모가 큰 것으로 나타났다. 뉴질랜드와 미국의 사회주택은 호주와 마찬가지로 적은 것으로 나타났는데 이 차이는 측정방법에서 나타난 것으로 인식되고 있다.

〈표 1〉 비정부기구(NGO)가 제공하는 사회임대주택의 비율

국 가	백분율(%)
호 주	8
독 일	100
뉴 질 랜 드	3
영 국	20
미 국	60

〈표 2〉 사회임대주택의 전체임대주택 비율

국 가	백분율(%)
호 주	6
독 일	18
뉴 질 랜 드	9
영 국	22
미 국	5%이하

독 일

사회주택

독일에서는 영리, 비영리를 포함한 비정부기구에 의해서 사회주택이 제공된다. 이들 비영리비정부기구는 국가적차원에서 운영되는 조합 등이 법인형태로 소유하는 대규모 법인을 포함하고

있다. 사회주택을 위한 재원은 연방정부가 조달하는데 저금리 융자 형태를 취하고 일부국가에서는 현금을 공급자에게 제공하기도 한다. 융자기간은 30년간이며, 그 이전에 상환할 수도 있다. 융자금이 상환되거나(혹은 현금보조금을 받으면) 거주지는 '사회주택'으로 간주되어진다. 사회주택 임대는 통제를 받는 것으로 간주되고 제공비용에 기본을 두고 있는 것으로 간주된다.

이 프로젝트의 임차인들은 지역정부가 선정하는데 일단 융자금을 상환하거나 현금보조금 지급을 중단하면, 거주지는 사설임대주택으로 간주되는 것이다. 독일에서의 모든 사설임차인들은 보유조건에 안정성을 보장받는다. 이는 임차인이 원하는 한 거주지에 머물 권한이 있으며 법원명령에 의해서만 나가게 할 수 있다는 뜻으로 법원제약을 받는 것은 임대료 불지급 손해를 끼치거나 반사회적 행동 소유주 또는 직계가족의 사용을 목적으로 거주지가 필요할 시로 제한되어 있다.

사회임대주택제공은 지방정부가 관장하게 되는데 연방정부는 주정부와 협약을 체결해 사회주택프로그램에 대한 재정적 자원을 조달하게 된다. 주정부는 다시 지방정부와 주택제공을 관장하는 책임을 가지는 협약을 체결하는데 일부 주에서는 주정부가 연방정부가 제공한 예산에 더하여 주정부예산을 추가하기도 한다. 지방정부는 주택제공, 임대사회주택임차인 배정, 사회주택으로서 거주지가 남아있는 동안의 임대료 결정을 포함한 운영 전반에 관한 책임을 어떤 기구가 지게 될지를 결정한다.

주택임대료 현금지원

독일연방정부는 저소득수혜자들에게 주택편익을 제공한다. 사회주택 및 사설임대주택의 임차인들은 둘다 주택구매시의 지불할 자격이 있다.

임대료 지불은 연방정부의 대리인 역할을 하는 지방정부가 하게 되며 연방정부를 대신하여 지불에 대한 행정처리비용을 맡는다. 연방정부는 자격요건, 지불일정을 결정한다. 지불일정은 수입, 가족규모, 임대규모, 담보지불 및 지리적요건에 따라 매우 복잡하게 구성된다. 일반적으로 수혜자들은 수입의 20~25%를 임대료 또는 담보금 상환으로 갚아야 한다.

뉴질랜드

공공주택

뉴질랜드 대부분의 공공주택은 뉴질랜드주택국(Housing New Zealand)을 통해 정부가 제공하며 간혹 지방정부가 제공하는 경우도 있다. 또한 지역주택기구가 소수이긴 하지만 있다. 거주에 대한 임대료는 시장수준으로 결정되며, 지방정부나 지역사회의 주택임대료는 해당주체가 결정한다. 최근에는 보조금 지급이 줄었기 때문에 임대료가 상승되고 있는 추세이다.

주택임대료 현금지원

저소득 수혜자들에게 주어지는 제도로 공공주택임차인 또는 사설주택임차인 및 주택구매자에게 자격지원이 주어진다. 임차인들은 임차시 전체수입의 25% 이상을 지불해야만 지원을 받을 수 있으며 나머지 75%는 수입의 25%와 지불하는 임대료간의 차이에 대해서 지원을 받을 수 있다. 담보금 지불을 위한 시스템은 주택에 대해서 소득의 30% 이상을 지불해야만 받을 수 있다. 임차인들이나 담보금 상환자들이나 모두 수혜자들이 거주하는 지역에 따라 지원의 금액정도가 다양하다. 시설에 대한 보조금은 정부가 수혜

자에게 직접 지급한다.

영국

공공주택

지방정부가 제공하는 지방의회주택형태가 아직도 영국내에서 지배적인 공공주택의 형태이다. 비영리비정부 주택조합(housing associations)들이 최근에 확대되었으며 현재 공공주택부문의 약 20%를 점유하고 있다. 공공주택부문의 증가는 현재 이들 주택조합을 통해서 거의 대부분 발생하고 있다.

주택조합 및 의회주택의 임대료는 조합 및 지방의회가 비용에 근거를 두고 결정하고 있다. 따라서 정부에 의한 재정충당방안은 임대료책정에 매우 중요한 문제이다. 1988년 이후부터 주택조합은 비용에 비례하여 자본을 수용함으로써 재정을 충당해 왔고 나머지는 민간자본시장에서 차입을 하였다. 임대료는 주택제공(행정, 유지 및 비용)의 운영비를 망라하고 차입한 민간자본을 상환할 수 있는 수준으로 결정된다. 이는 수용하는 자본의 비율이 임대료 수준에 중요한 의미로 재해석될 수 있는데 영국정부는 보조금지급정도는 시장수준 이하로 임대료를 지급할 수 있도록 하는 것으로 보고 있다.

지방의회주택은 융자금으로 재정충당을 하는데 정부가 시장수준 이하에서 임대료를 지불할 수 있도록 하기 위해 운영보조금을 지급한다. 또한 보조금정도가 임대료수준을 결정하는 중요 결정요소가 된다.

주택임대료 현금지원

이것은 저소득층 또는 사설주택임차인들에게

주어지는 지원금으로써, 지역내 평균사설임대료에 근거해서 지역적으로 저소득층을 위한 임대료 수준을 결정한다. 임대료 수준과 특별로 지급되는 임대료간에는 약 50%의 차이가 있을 수 있다.

미국

공공 및 사회주택

공공주택은 지역정부가 주로 제공하고 주정부가 재원을 조달하는데, 간혹은 주정부나 지역정부가 재원조달을 하는 경우도 있다. 공공주택의 임대료는 수입과 직결되어 있고 수입의 30%수준으로 고정되어 있다.

기타 저비용의 주택제공(또는 affordable housing)은 비영리지역사회나 영리기구가 담당한다. 이러한 주택제공은 연방, 주, 지방정부의 승인하에 재원조달이 되고 저비용으로 대출을 받거나 세제혜택도 주어진다. 일반적으로 저소득수혜자들을 위해 지정된 비율을 충족하는 수준과 관련임대료 수준을 충족시키는 기준에 의해서 지원을 제공한다. 임대료는 수입과는 연관이 없으며 일부의 경우 연방임대료 지원이 이 프로그램과 관련하여 이용되기도 한다.

주택임대료 현금지원

다른 나라와는 달리 미국은 저소득수혜자들에게 사설임대시장의 높은 임대료를 충족시킬 수 있도록 돕기 위해 현금지원을 하는 자격을 권리처럼 부여하고 있지는 않다. 보조금은 저소득의 사설주택임차인들에게도 주어질 수 있지만 숫적으로 제한이 되어 있고 대기자도 많이 발생한다. 보조금지금은 보증인과 임차인에게 제공되는 증서의 형태로 되어 있다. 