주거급여제도의 문제점과 대응방안

주거급여의 성공적 시행을 위한 제언

진 미 윤
(LH 토지주택연구원 수석연구원)

Ⅰ. 새로운 주거급여 제도의

임대료 과부담 가구에게 집세의 일부를 보조함으로써 임대료 부담을 낮추고자 하는 정책적 논의는 2007년부터 시작되었다. 당초 주택바우처라는 명칭으로 국내에 소개되어 공공임대주택의 대안론으로 주목받았다. 공공임대주택이 2003년 국민임대주택 100만호 시행 과정에서 확대 추진되고 있었으나, 극빈층의 입주율이 다소 저조하고, 민간 전월세 거주 가구를 충분히 지원하는데는 한계가 있다는 점에서 주택바우처는 최저 소득계층의 주거 빈곤 해법으로 부상하였다. 그러나 이후 논의는 기존 생계보장 차원에서 지원되던 주거급여와의 중복성과 예산 문제로 원활히 추진되지 못하였다. 그러던 것이 신정부의 2013년 맞춤형 급여 제도 개편에 따라 그동안 통합 급여(교육 급여, 의료 급여, 주거급여가 생계급여와 통합 지급) 방식의 지원이 개별 급여로 분리되는 과정에서 보건복지부의 주거급여는 국토교통부로 이관되어 독립된 단일의 프로그램으로 출발하게 되었다. 기존의 생계비 보전 목적으로 지급되는 주거급여는 이제 그 대상계층도 넓어지고 지원금도 지역별 임대료 차이를 반영하여 차등 지원하는 새로운 주거급여로 확대 개편하게 된 것이다.

본 고는 많은 기대와 성원 속에서 새로운 주거급여의 원년을 맞이하는 현 시점에서 개편 주거급여 제도의 시행 내용과 그 기대 성과, 금년 시범사업(7월-9월)과 연이은 본사업(10월)의 원활한 추진, 향후 성공적 안착을 위한 방안을 논의한다.

Ⅱ. 새로운 주거급여 제도의 도입과 추진 내용

국민기초생활보장법에서 지급되던 기존의 주거급여는 기초생활수급자에게 생계급여와 함께 지급되어 왔다. 기존의 주거급여는 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 최저생계비의 약 80% 수준 이하인 자에게 급여액을 생계급여(8), 주거급여(2)로 현금 지급해 왔다. 여기서 주거급여는 명목상의 급여일 뿐 임대료 수준과는 무관하게 지급되었다. 거주 형태별로 주거급여는 임차 수급자에게는 현금으로, 자가 수급자에게는 집수리 형태의 현물로 지원되었다. 이러한 방식의 유용성은 최저소득에 대한 보장성의 원칙이다. 전국 어디서건 기초생활수급자로 선정되면 최소한의 생활 유지를 위한 현금 지원과 통합급여 체계에서 모든 급여(생계, 주거, 의료, 교육 등)를 보장받게 된다. 반면 수급자로 탈락되면 이러한 모든 보장이 전부 상실된다. 이러한 기존 급여 체계의 전부 혹은 전무(all or nothing)식의 지원 방식은 차상위 계층이라는 빈곤 사각지대를 발생시키며 빈곤 계층의 욕구별 지원에도 한계가 있었다. 이에 2013년 맞춤형 급여 제도 개편은 빈곤의 양상이 점차 상대적 관점에서 부각되는 상황에서 필요한 계층에게 맞춤형 보호를 해 주는 것이 지원 효과성 뿐 아니

라 안정적 자립 기반에도 도움이 된다는 인식하에 통합 급여 성격의 각 급여를 개별 급여로 분리하고 욕구에 따라 대상계층도 확대 및 보장 수준도 현실화하자는 취지에서 이루어졌다.

맞춤형 급여 체계 개편에 따라 생계급여는 소득인정액이 중위소득 30%이하 가구[1], 주거급여는 소득인정액이 중위소득 43% 이하 가구(2013년 4인 가족 기준 173만원)가 지원 대상이다. 즉, 주거급여 지원계층이 생계급여 지원계층보다 다소 높은데, 이는 생계급여 기준선 이상으로 소득이 증가해도 수급 탈락으로 곧바로 이어지는 것이 아니라 욕구에 따라 주거급여 수급자가 될 수 있음을 의미한다. 소득 인정액이 중위소득 30% 이하인 가구의 경우는 생계급여 뿐 아니라 주거급여 대상자이기도 하다.

주거급여 지원금 산정 기준은 지역별 기준 임대료를 토대로 자기 부담분(소득의 일정 비율 이하)을 공제하는 방식이며, 소득인정액이 생계급여기준금액 이하인지 이상인지에 따라 차등 지원된다. 기준 임대료는 최저주거기준을 고려하여, 지역과 가구원수를 감안하여 산정한 최대 지급받을 수 있는 주거급여 상한선으로, 주거급여 지급액은 기준 임대료와 실제 임대료 중 더 낮은 금액이 기준이 된다. 소득 인정액이 생계급여기준금액과 같거나 이하인 가구의 경우, 기준 임대료(혹은 실제 임대료) 전액을 지원받게 된다. 소득 인정액이 생계급여기준금액 보다 높은 가구는 기준 임대료(혹은 실제 임대료)와 자기 부담분을 제외한 나머지 금액이 주거급여로 지원된다. 자기 부담률은 50%로, 이는 최저생계비 중 생계급여로 보전되는 부문을 제외한 금액 중 임대료 비중(40.8%)를 감안하여 설정한 것이다. 지역별 임대료 차이를 반영하는 방법은 전국을 4개 급지로 구분하여 차등 지원하는 것이다. 예시적으로 서울에서 매월 20만원의 월세를 내는 1인 가구는 소득 인정액이 최저생계비 이하라고 한다면 1급지 최대 수령가능한 주거급여 지원금 17만원을 받게 된다. 동일 가구가 소득 인정액이 50만원이고 생계급여 기준금액이 37.8만원이라면 이 차액의 50%(6.1만원)을 제한 나머지 금액인 10.9만원이 주거급여 지원금이 된다. 가구원수별 차등 지원은 일반적으로 가구원수가 증가할수록 주택소비량(면적, 방수 등)이 증가하게 되고 적정 주거수준을 유지하기 위해 필요한 임대료 수준도 상승하게 되므로, 지원대상 가구의 형평성 유지를 위해 가구원수별 주택소비량을 기준 임대료에 반영·조정한 것이다.

[주거 급여 지원금 산정 방법]

1. (소득인정액<생계급여 기준 금액)
   기준임대료 전액 지원
2. (소득인정액>생계급여 기준 금액)
   기준임대료 - 자기부담분
   * 실제 임대료가 기준임대료보다 낮은 경우 실제임대료를 기준으로 지급
   * 자기부담분 = K(자기 부담률 0.5) × Y
   여기서, Y=(소득-생계급여기준금액)

[표 1] 4개 급지별 기준 임대료

구 분	1급지 (서울)	2급지 (경기·인천)	3급지 (광역시)	4급지 (그 외 지역)
1인	17	15	12	10
2인	20	17	14	11
3인	24	21	17	13
4인	28	24	19	15
5인	29	25	20	16
6인	34	29	24	19

자료: 국토교통부 2014.3.11. 보도자료

새로운 주거급여 지원 대상인 중위소득 43% 이하인 가구는 기존 주거급여 지원대상 가구 73만 가구보다 많은 97만 가구로 추산되며, 지원금 규모는 2013년 5,692억원 에서 향후 연간 약 1조원대에 이를 것으로 예상된다. 지원 대상 가구당 평균 급여액도 2013년 8만원 수준에서 3만원 정

1) 생계 급여 지원 대상은 2013년 중위소득 27%이하 가구이며, 2017년까지 이 수준을 중위소득 30% 이하 가구로 확대할 계획이다(보건복지부, 2014. 내부자료)

2) 주거급여 감소 혹은 상실은 기존 수급가구 중 소득 및 생활여건이 변화하지 않았음에도 현금 급여(생계_주거) 감소로 인해 발생되며, 특히 임대료 수준이 낮은 공공임대주택 거주 가구, 농어촌 지역 거주자에게 발생될 것으로 예상된다.

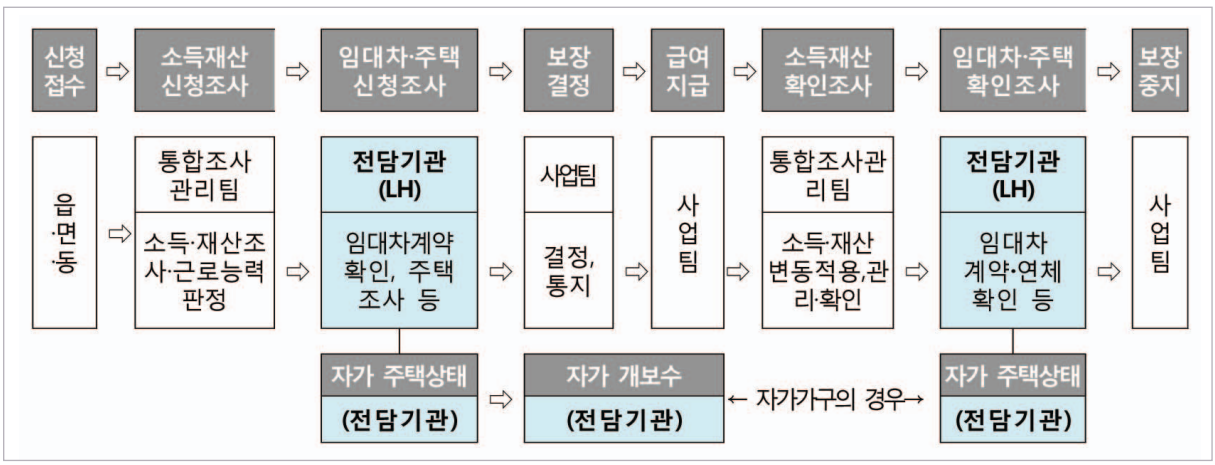
주거급여제도의 문제점과 대응방안

도가 더 늘어난 11만원 수준으로 증가하게 되며, 이행기 과정에서 기존 주거급여 상실 가구[2]에 대하여는 이행 급여를 일정 기간 지원하게 된다. 자가 수급자에 대하여는 현물 급여 원칙이 그대로 준수될 예정인데, 기존에 3년에 1회의 집수리(2013년 상한 220만원) 지원은 제도 개편에 따라 주택 노후도에 따라 중보수 및 대보수 범위까지 확대하고 보수 금액도 일부 상향 조정하여 주택 재고의 질적 수준 향상과 주거 안전이 강화될 예정이다.

새로운 주거급여 제도 시행 근거, 지원 대상 가구, 지급 방법, 행정 절차 등에 대한 것은 주거급여법(2014년 1월 24일 공포)에 근거하며, 현재 시행령 및 시행 규칙이 입법 예고 중이다. 주거 급여 행정은 기존 주거급여와 마찬가지로 지자체의 시군구, 읍면동의 전달 라인을 활용하되, 임대차와 관련된 업무는 전문성 강화 및 효율적 처리를 위해 한국토지주택공사(LH)가 전담기관으로서의 역할을 하게 된다. 주거급여 행정의 일반 절차는 신청과 접수를 읍면동에서 담당하고 신청 후 소득 및 재산 조사는 시군구 통합조사팀에서 수행하게 된다. 이 과정에서 임차 수급자가 실제

[표 2] 기존 주거급여와 새로운 개편 주거급여 제도의 비교

구 분	생계 보장 차원의 기존 주거급여	새로운 주거급여
근거법	국민기초생활보장법	주거급여법 + 국민기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여기준선 (중위소득 33%) 이하	소득인정액이 중위소득 43% 이하
	'13년 73만 가구	97만 가구 (증 24만 가구)
지원기준	(현금급여기준액-소득인정액)의 19.35% * 현금급여기준액-소득인정액= 생계급여액(80.65%)+주거급여액(19.35%)	거주형태(자가, 임차), 주거비 부담 등을 종합 고려하여 지급
임차	주거급여액 전액 현금 지급	지역별, 가구원수에 따라 차등 현금 지급
자가	주거급여액 중 일부만 현금, 일부는 공제하여 주택개량 지원	주택개량 강화
소요 예산	'13년 5,692억원	약 1조원
가구당 평균 월지급액	'13년 8만원	약 11만원



▲ [그림 1] 주거급여 전달체계
(자료: 국토교통부, 2013. 주거급여 개편 지자체 공무원 워크숍 자료)

매월 지불하는 월임대료 파악 및 실거주 확인 등의 절차가 필요한데 전담기관은 이러한 신청 및 확인조사 업무를 수행하게 된다. 또한 전담 기관은 자가 가구 지원을 위해서 주택노후도 등 주택상태조사를 실시함으로써 맞춤형 집수리가 가능하도록 지원하는 업무를 수행하게 된다. 정부는 주거급여 이력 관리와 모니터링을 위해 주거급여 정보화 시스템을 현재 구축 중이며, 기존의 '행복-e음'(지자체 복지 행정망)과 연계하여 부정 수급 예방 뿐 아니라 민간 전월세 시장의 정보 투명화와 시장 안정을 위한 정보 창구로 활용할 예정이다.

주거급여 시범사업은 2014년 7월부터 9월간 3개월 시행하게 된다. 시범사업 지역(2014.5.1. 선정)은 급지 특성을 감안하여 전국 23개 시군구가 선정되었고, 이들 지역의 임차 수급자 약 4만 가구에게 새로운 주거급여 제도를 적용하게 된다. 시범사업 지역의 주거급여 대상 가구는 시범사업 지역내 기존 임차 수급자 중 제도 개편으로 급여가 증가하는 가구이며, 기존 주거급여액과 개편 주거급여액과의 차액인 평균 약 5만원 가량(급지별로 3-7만원)을 지급받게 된다. 이러한 차액 지급분은 동일 지역내 공공임대주택 임차 수급자 보다 임대료가 높은 민간 전월세 임차 수급자에게 더 많아질 것으로 보인다. 시범사업 기간 동안 전담기관인 LH는 임차 수급자에 대한 임대차 계약 확인, 임대료 수준, 집주인 확인 등 제반 행정 지원 업무를 수행하게 되는데, 이 과정에서 집주인 참여도, 정책 호응도와 행정 미비점들을 발견하여 본사업시 보완할 예정이다.

Ⅲ. 주거급여 제도의 주거복지적 위상과 기대

정부의 보편적 주거복지 기조에 따라 새로운 제도로 개편된 주거급여 제도는 그동안 우리나라 주거복지 정책에서 갖는 의미가 남다르다. 무엇보다 그동안 정책에서 상당히 소외되었던 월세 가구에 대한 지원이 제대로 마련되었다는 점이 고무적이다. 최근까지도 지속된 전월세난 속에서 정부는 전세자금 대출 확대 위주의 정책을 펼쳐 왔다. 전국적으로 월세 거주 비율은 2% 남짓하지만, 이러한 월세에는 저소득층이 72.7%가 거주하고 있다. 따라서 새로운 주거급여는 그동안 주거복지 사각 지대에 있던 월세 극빈층들의 집세 부담을 직접 완화할 수 있는 계기가 될 것이며, 이로써 임차 가구들간의 형평적 지원이 이루어진 셈이다. 둘째, 주거급여 제도는 민간 임대주택 재고를 기반으로 하는 시장 친화적 주거복지 지원이라고 볼 수 있다. 그동안 공공임대주택의 신규 건설 혹은 매입을 통한 공공 주거복지 일변도에서 이제 민간 임대주택에 거주하면서도 정부 지원을 받을 수 있게 된 것이다. 임차 수급자는 주거 선택의 자율과 더불어 굳이 이사를 하지 않더라고 임대료 부담을 덜 수 있는 기회를 얻게 되었다. 주거급여 지원금으로 방 한 칸에서 두 칸으로, 공용 화장실에서 전용 화장실로, 지하에서 지상으로 상향 주거이동의 가능성도 열리게 되었다. 이런 점에서 주거급여는 주거 상향 이동의 사다리 역할을 하게 될 것이다. 세째, 주거급여는 현행 공공임대주택 유형별로 다양한 임대료 격차를 보정하는 역할도 수행하게 될 것이다. 현행 공공임대주택은 유형별(영구임대, 국민임대, 기타 공공임대 등)로 임대료가 각기 기준에 따라 정해져 있다. 영구임대주택의 임대료는 시세의 30% 수준, 국민임대주택은 시세의 55-85% 수준에서 정해지고 있다. 여기서의 문제점은 수급자가 어떤 임대주택에 입주하는가에 따라 임대료 부담에 큰 차이가 발생한다는 점이다. 건설원가와 시세를 반영한 현행 공공임대주택의 임대료는 시세보다 저렴하게 책정되고는 있으나 입주자간 수평적인 형평성은 결여되어 있다. 영구임대주택에 거주하는 수급자의 소득대비 임대료 부담비율은 10-13% 수준인 반면, 국민임대주택에 거주하는 수급자는 30-40% 정도 된다. 그동안 국민임대주택의 소득수준에 따른 임대료 차등 시행(시범사업은 2007년 및 2008년 6개 지구에 대하여 실시)에 대한 정책 수요는 사실상 새로운 주거급여 제도 시행에 따라 그 필요성이 상당히 희석될 것이라 본다. 현재 추진 중인 행복 주택 역시 임대료가 시세 대비 60-80% 수준으로 정해질 것이나, 행복주택에 입주하게 될 수급자는 주거급여 지원을 통해 어느 정도 부담가능성이 보장받을 수 있을 것이다.이런 점에서 새로운 주거급여는 민간 전월세 극빈층의 주거 안정성 강화 뿐 아니라 현재 공공임대주택의 임대료 격차에서 발생되는 구조적 문제점도 보완하는 정책 성과를 기대해 볼 수 있다.

주거급여제도의 문제점과 대응방안

주거급여의 1차적 정책 목표는 임대료 부담 완화이며, 부차적으로 주거 수준 향상과 삶의 질 개선이라고 볼 수 있다. 다만 그 지원 방법이 현금 지원이라는 점에서 반드시 임대료 지불 목적으로만 활용되지 않을 수 있으나, 수혜자 입장에서 본다면 주거급여 지원이 임대료 지불로 쓰여지든 소득 보조로 쓰여지든 생계 유지와 주거 안전망을 동시에 제공해 주고 있다는 점에서 이는 그동안 주거복지 정책사에서 새로운 이정표임은 분명하다.

국제적 경험에서 볼 때, 주거급여는 임대 정책의 새로운 기술이라 볼 수 있다. 국가에 따라 달리 명명하고 있지만, 기준 임대료, 공정 임대료, 표준 임대료 등을 설정하는 작업은 임대차 시장에 대한 임대료 정보를 투명화시킴으로써 임대료 부담 완화라는 정책 목표에 기여하게 된다. 지원금을 산정하는 방식도 가구원 수나 가족 특성(고령자, 장애자 등), 소득 수준에 따른 차등 지원 형태를 취하기 때문에 형평적 지원을 위해 가구원수 변화 혹은 소득 변화 시마다 임대료 보조금을 얼마나 감소(혹은 증가)시킬 것인지에 대한 기준도 필요하다. 월지원금 수준도 실제 임대료 지출의 어느 정도까지를 지원하는 것이 합당한 것인지, 어느 정도를 지원할 수 있는지, 어느 정도를 지원해야 실질적인 임대료 부담 완화에 실효성 있을 것인지 등에 대한 고민도 필요하다. 수급 의존 증대로 인한 빈곤 고착화 방지를 위해 자활 및 탈수급을 유도하는 제반 프로그램의 병행도 필요하다. 민간 집주인들의 참여도 중요하다. 임대소득 노출로 인한 참여 꺼림, 세입자를 선정하는 과정에서 임차 수급자들을 배제 혹은 차별하는 문제 등도 이러한 주거급여라는 제도 속에 모두 담겨져 있다. 이런 점에서 주거급여 제도는 그동안 공공임대주택의 건설공급 방식과는 매우 다르고 익숙하지 못한 지원 방식이며, 단순히 임대료를 보조하는 것 이상의 많은 사안들이 함의된 제도라고 볼 수 있다. 이것이 또한 공급자 보조 방식과는 다른 수요자 보조 방식의 특징이자 이 제도가 점차 복잡해지고 난해해져 가는 원인이 되기도 한다. 그렇다면, 우리는 새로운 주거급여 제도의 원활한 출범과 성공적 안착을 위해 무엇을, 어느 정도로, 어떻게 좀 더 고민해 보아야 할 것인가?

Ⅳ. 성공적 시행과 안착을 위한 제언

주거급여 제도는 금년 10월부터 중위소득 43% 이하 가구를 대상으로 임차 수급자부터 지원되며, 2015년부터는 자가 수급자에게로 확대 지원된다. 주거급여 예산은 연간 1조원 규모로 개편된 생계 급여 예산 연간 3조원(75만 가구)을 합할 경우 모두 4조원 규모에 이른다. 따라서 향후 지속적으로 재정 효율성, 지원의 효과성과 형평성, 행정집행체계의 효율성을 판단하는 주문이 늘어나게 될 것이다. 출범과 동시에 모니터링도 강화될 전망이며, 맞춤형 급여 제도 개편에 따른 실효성 부분도 꾸준히 제기될 것이다. 무엇보다 향후 안정적인 재정 지원이 충실한 주거급여 제도의 면모를 갖추는데 상당히 중요한 변수가 될 것이다. 만약 충분한 재정 지원이 뒷받침 되지 못한다면, 지원 대상자 규모가 줄거나 기준 임대료 수준이 더 낮아질 가능성이 있다. 기준 임대료는 최저기준 주택의 적정 임대료라고 볼 수 있다. 기준 임대료가 지나치게 낮다면 실제 시장 상황을 제대로 반영하지 못하게 되어 제도적 불일치가 생길 것이며, 임대료 부담 완화에도 한계가 있을 것이다. 그리고 주거급여 제도 안착을 위해서는 제도의 유연성과 선순환적 설계, 공공임대주택과의 관계 정립이 필요할 것이라 본다.

우선 주거급여 제도의 유연성은 주거급여와 공공임대주택간 상호 연계된 지원 장치를 통해 가능하다. 현재 주거급여 지원 대상가구(중위소득 43% 이하)는 최저생계비 106%이하의 최저 소득계층이다. 중위소득 기준(2013년 기준)으로 비교해 볼 때, 주거급여 지원 가구는 영구임대주택(중위소득 54% 이하 수준)과 국민임대주택(중위소득 90%이하 수준) 입주 계층보다 소득 수준이 낮다. 따라서 이들에게 주거급여를 통해 임대료 부담 완화 뿐 아니라 주거 수준의 개선을 기대한다는 것은 어떻게 보자면 상당히 어려운 일면이 없지 않다. 자가 수급자 역시 주택개량 지원으로 주거 안전과 설비 상태 개선이 가능하나, 충분한 수준에 이르기는 어렵다. 따라서 주거급여 지원을 떠나 양질의 부담가능한 주거 달성이라는 관점에서 볼때, 수급자의 공공임대주택 입주 유도 방안도 주거급여 효과와 유연성

측면에서 검토할 필요가 있다고 본다. 둘째, 선순화적 설계란 주거급여 제도의 신규 진입과 졸업의 문제이다. 현재 임대료 과부담 문제는 임대료가 소득에 비하여 너무 많이 올랐기 때문에 발생한다. 한편 저소득층의 실질 소득은 지난 10년간 정체 혹은 감소 상태이다. 따라서 저소득층의 소득이 증가하지 않는다면 임대료 과부담 문제를 주거급여만으로 해소하기는 어렵다. 한번 주거급여를 수급하게 될 경우 계속 수급 상태로 머물러 있을 개연성이 높다. 기존 기초생활수급자들의 수급 순환율이 연간 10% 정도라는 점에서 주거급여 제도 역시 이 정도 수준에서 신규 수급이 가능할 것이라 본다. 이렇게 되면 결국 기존 주거급여 수급자는 주거급여 제도내에 갇히는 결과가 될 것이며, 빈곤의 덫이라는 함정에서 쉽게 빠져나가기 어렵다고 볼 수 있다. 따라서 근로 가능자에 대하여는 근로 조건부 주거급여 수급 방법 혹은 최장 수급 수혜기간 등을 통해 수급자의 책임있고 자립적인 지원 방안이 마련될 필요가 있다.

셋째, 주거급여와 공공임대주택과의 관계 설정이다. 얼핏 보면 두 제도는 동일 대상계층에 대한 중복 지원이자 과잉 투자로 보여질 수 있다. 연간 1조원에 달하는 주거급여 예산과 더불어 공공임대주택도 2017년까지 매년 11만호씩을 늘려나갈 계획 하에 연간 9,000억원에서 1조원 규모(재정 출자부문: 2011-2012 집행기준)가 소요될 것이다. 앞으로 주거급여와 공공임대주택 건설에는 연간 2조원 규모의 재정 출자가 요구되기 때문에 이 두 부문에 대한 재정 압박 또한 커질 것이다. 그러나 주거급여는 공공임대주택 공급이 부족한 지역이나 입주가 여의치 못한 상황에 처해 있는 주거복지 사각 지대를 겨냥하는데 초점을 두고 있다. 또한 주거급여 제도 시행은 임대차 시장 전반에 미치는 순기능도 크다. 주거급여 시행 과정에서 임대차 계약 확인, 임대료 검증 등 절차를 거치기 때문에 민간 임대차 시장의 투명화에 기여하게 될 것이다. 다만, 임대시장 불안 및 임대료 상승시 임대료 부담을 충분히 완화하기는 어려우며 양질의 주거 확보에도 한계가 있다([표 3] 참조). 한편, 공공임대주택은 높은 건설단가, 재고 확보까지의 장기간이 소요되나, 양질의 저렴 주택 확보, 장기적인 주거 안정과 지속적인 서비스 제공이 가능하다. 주거급여와 공공임대주택은 각기 장단점을 보유한 주거지원 방법으로, 이 중 어느 하나의 방법으로 서민 주거안정과 주거복지 기반을 구축하기는 어렵다고 볼 수 있다. 특히 이미 선진 외국의 경험 사례에서도 잘 나타나듯이 공공임대주택 재고의 일정 비율 확보는 전체 임대차 시장 안정은 물론이고 주거급여 제도에서 집 찾기 어려움이나 임대료 과열 등을 제어하는데도 도움이 된다. 따라서 주거급여와 공공임대주택 공급은 대체 관계가 성립되기 어려운 지원 방식으로, 상호 보완적 및 정책 대상계층이 비경합적이며, 향후 주거복지 정책의 효과성과 포괄성을 확보하는 양대축이 되어야 할 것이다.

[표 3] 주거급여와 공공임대주택의 장단점 비교

	장점	단점
주거급여	· 수요자 맞춤형 주거복지 · 현금 보조로 인한 임대료 부담 직접 완화 · 민간임대시장 투명화 (가격 정보, 세수 기반 확보)	· 양질의 주거수준 확보에는 한계 · 민간 전월세 수요 증가로 인한 임대료 상승 우려 · 허위 보고 및 불법 거주 등 부정 수급 소지
공공임대주택	· 저렴 임대주택 재고 확보로 임대시장 안정 · 양질의 주거 서비스 지속 · 장기 주거 대안, 삶의 질 향상을 위한 디딤돌 역할	· 높은 건설원가 · 택지 획득 어려움 · 재고 확보시까지 장기(2~3년) 소요 · 지역 주민 반발 등 민원 · 빈곤 고착 우려

Ⅴ. 마무리 하며

그동안 저소득층 주거복지 환경은 지속적으로 개선되어 왔다. 불과 2000년만 하더라도 장기공공임대주택 재고는 27만호 수준으로 전체 주택재고의 2.3%에 불과하였으나, 2013년은 94만호로 전체 주택재고의 5%에 이른다. 2012년 기준으로 볼 때 저소득 임차가구(347.5만 가구)의 4가구 중 1가구는 공공임대주택에 거주하고 있는 셈이다. 주거급여 지원 대상 97만 가구(임차 85만, 자가 12만 예정)는 지원 규모면에서 본다면 지난 10여년 이상의 장기 투자로 얻은 공공임대주택 재고 94만호를 웃도는 규모이다. 주거급여 지원 가구는 저소득 임차가구의 4가구당 1가구가 지원받게 된다. 공공임대주택과 주거급여 중복 가구를 제

주거급여제도의 문제점과 대응방안

외할 경우[3], 저소득층 임차가구의 주거복지 수혜 규모는 157.4만 가구[4]로 전체 저소득 임차가구의 45.3%에 해당하는 규모이다. 공공임대주택과 주거급여를 총괄할 경우 저소득 임차가구의 절반 가량이 지원이 되는 셈이다. 이제 이러한 양적 지원 확대와 더불어 우리는 지원의 내실화에 보다 더 관심을 가져야 할 것이다. 누구에게, 무엇을 지원했는지, 필요한 지원이었는지, 필요한 만큼만 지원했는지, 정책 누수는 없는 것인지를 보다 면밀히 관찰할 필요가 있다. 또한 필요 계층에게 제대로 전달하기 위해 여러 주거복지 자원의 활용이 필요하다. 우선 민간 임대주택이 중요한 주거복지 자원이라는 인식이 필요하다. 규제 대상이라기 보다 복지 레버리지를 올리는 기제로 보다 적극적으로 활용할 필요가 있다. 주거복지사와 같은 전문 인력을 활용하여 주거복지 수혜자들의 정책 체감도도 높여나가야 할 것이며, 주거 상담과 컨설팅, 자활 지원 등 일자리 알선도 연계시켜 나가야 할 것이다. 자가 수급자에 대한 주택개량 지원도 기존의 자활 단체와 사회적 기업과 연대하여 상생하는 주거복지 기반을 만들어 나가야 할 것이다. 이를 통해 주거급여 제도는 종합적인 주거복지 정책으로서의 굳건한 위상이 자리잡히게 될 것이며, 수혜의 관점을 넘어 안정된 복지 국가의 기반이 되는 초석이 될 것이라 본다.

3) 장기공공임대주택 입주자 중 주거급여 수급자는 약 23% 수준이다.
4) 주거급여 임차 수급자 85만 + (장기공공임대주택 재고 94만호 - (94만호×23%)) = 157.4만 가구