

‘6411 정신’을 담은 주거 대안은 무엇인가?



최 경 호 khchoe14@gmail.com 010-7297-9789

| 주거중립성연구소 수처작주 소장
| 녹색전환연구소 연구위원
| 탄탄주택협동조합 감사 — 전세피해 치유 주택협동조합
| 국토교통부 LH 개혁위원
| 국회 입법조사처 입법정책자문위원
| 4·16재단 자산운용위원
| 지방시대위원회 전문위원



수 처 작 주
隨 處 作 住

수처작주

隨處作主

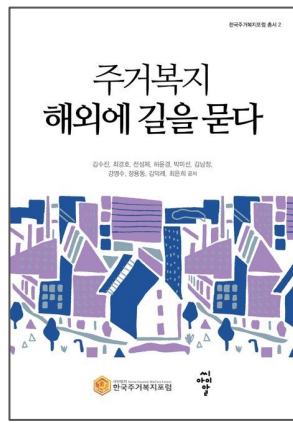
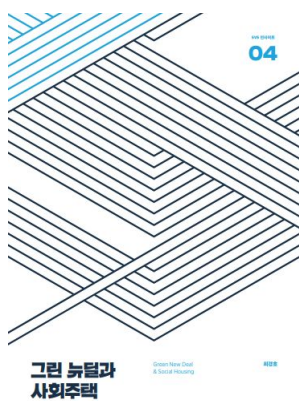
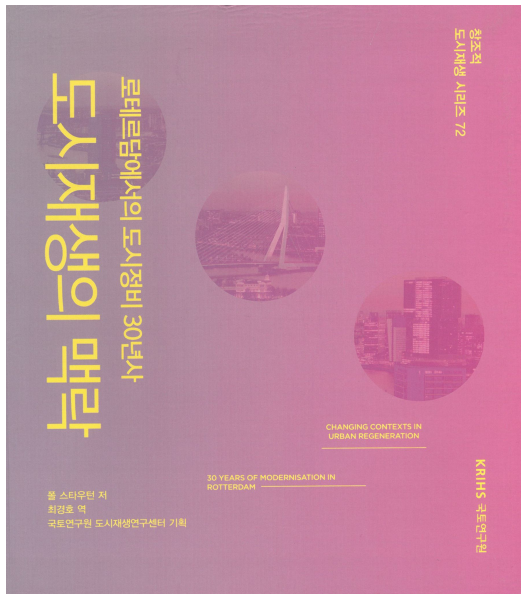
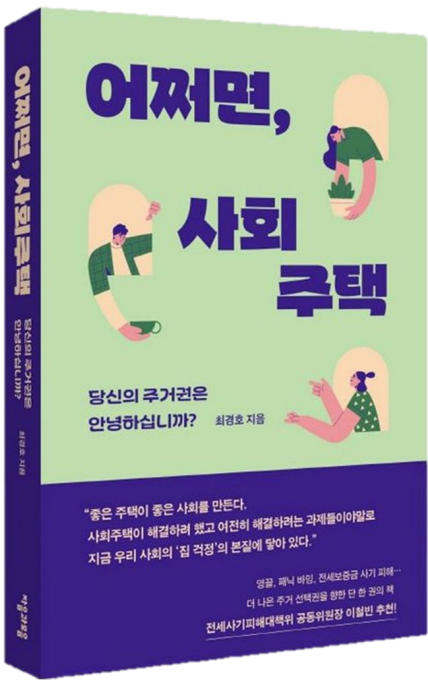
어느 곳에서도 주인이 되어라

隨處作住

모든 주민은 주인이다

전) 경기도 정책개발자문관
한양대학교 공학대학원 건축·토목·조경공학과 겸임교수
국토교통부 장관정책보좌관
서울특별시 사회주택종합지원센터장
주네덜란드대한민국대사관 겸 헤이그국제기구대표부 선임연구원

국회 세종의사당 건립위원
서울특별시 도시기본계획 <2040 서울플랜> 수립위원
민선7기 서울특별시 공약조정위원회 '더깊은 변화위원회' 위원
(사)한국사회주택협회 이사/정책위원장
네덜란드 TU Delft, OTB, 주거 제도 및 거버넌스 분과 객원연구원



논문

- <삼각파도를 넘을 세발자전거: 한국 주거부문이 직면한 복합 위기와 구조적 대안>, 동향과전망 2023
- <주거체제로 본 사회주택 - 주거 안정과 사회통합을 위한 공급 생태계 다변화의 초석>, 동향과전망 2021

보고서

- 참여 <LH형 사회주택·공동체주택 로드맵>, 한국토지주택공사 2019
- 책임 <지속가능한 품질연동형 사회주택 임대료 산정체계 연구>, 서울특별시 사회적경제지원센터 2018
- 참여 <사회적경제조직에 의한 주택공급방안>, 국토연구원 2013 외 다수

I. 들어가며 - 주거안정이란?

□ 주거안정의 의미?

- 서울 아파트 가격 전반적 하락
- 집값이 급등락 하지 않음
- 장기임차 거주 가능

질문) 귀하는 주택 시장이 어떤 상태가 되면 안정화됐다고 느낄 것 같습니다? (항목 로테이션)

- 서울 아파트값이 지금보다 전반적으로 하락할 때 / 집값이 급격히 오르거나 내리지 않을 때 / 집을 사지 않아도 전월세 장기 거주 가능할 때 / 기타(자유응답)

2026년 8월 2주 (11~13일)		조사완료 사례수 (명)	가중적용 사례수 (명)	주택 시장이 안정화됐다고 느낄 것 같은 상태							
				서울아파트 전반적하락	집값급등락 하지않을때	장기임차 거주가능	기타	모름/ 응답거절			
지역별	전체	1,000	1,000				4%	9%			
	서울	186	186				7%	9%			
	인천/경기	325	325				5%	7%			
	강원/충청	31	30				-	-			
	대전/세종/충청	107	108				2%	9%			
	광주/전라	98	96				2%	7%			
	대구/경북	97	95				5%	13%			
	부산/울산/경남	143	147				3%	14%			
성별	남성	502	495				6%	9%			
	여성	498	505				2%	10%			
연령별	18~29세	126	146							-	13%
	30대	158	152							2%	2%
	40대	178	168							5%	3%
	50대	196	193							6%	6%
	60대	189	179							5%	9%
	70대 이상	153	162							4%	25%
주요 지지 정당별	더불어민주당	417	409				3%	6%			
정당별	국민의힘	241	246				5%	11%			
	조국혁신당	22	21				-	-			
	무당(無黨)층	270	276				5%	15%			
직업별	농/임업/어업	26	25							-	-
	자영업	142	135							7%	5%
	기술노동/서비스	132	134							4%	6%
	사무/관리	323	317							3%	4%
	전업주부	187	190	2%	16%						
	학생	59	67	-	13%						
	무직/은퇴/기타	131	132	7%	19%						

주거 안정의 의미

- 시사점

(1) '절대 우세 답안' 없음

(2) 목표가 상충할 수도 있음

- 가격 하락 - 깡통 전세
- 실거주 강화 - 민간임대 압박
- 장기임차 거주 가능 - 매물
씨가 마른다? 다음세대의 불안
요인?

질문) 귀하는 주택 시장이 어떤 상태가 되면 안정화됐다고 느낄 것 같습니다? (항목 로테이션)

- 서울 아파트값이 지금보다 전반적으로 하락할 때 / 집값이 급격히 오르거나 내리지 않을 때 / 집을 사지 않아도 전월세 장기 거주 가능할 때 / 기탁(자유응답)

2026년 8월 2주 (11~13일)		조사완료 사례수 (명)	가중적용 사례수 (명)	주택 시장이 안정화됐다고 느낄 것 같은 상태				
				서울아파트 전반적하락	집값급등락 하지않을때	장기임차 거주가능	기타	모름/ 응답거절
직업별	전체	1,000	1,000	30%	24%	33%	4%	9%
	농림어업	26	25	-	-	-	-	-
	제조업	142	135	31%	22%	34%	7%	5%
	서비스업	132	134	32%	22%	36%	4%	6%
	사무/관리	323	317	31%	26%	36%	3%	4%
	주부	187	190	23%	25%	34%	2%	16%
성별	남성	59	67	29%	41%	18%	-	13%
	여성	131	132	29%	14%	31%	7%	19%
	10대	205	204	35%	28%	27%	5%	5%
	20대	444	447	30%	27%	34%	3%	7%
	30대	193	189	24%	21%	42%	4%	9%
	40대	142	144	30%	15%	29%	4%	22%
성향별	보수	238	238	25%	23%	39%	4%	8%
	중도	351	349	32%	26%	34%	4%	4%
	진보	276	271	36%	24%	31%	4%	5%
	모름/응답거절	135	143	19%	20%	24%	5%	33%
대통령 직무	긍정적 평가자	446	438	34%	19%	37%	3%	7%
	비평가	454	459	26%	28%	31%	5%	10%
세계개편안 시장 파급	긍정적 영향	246	240	42%	19%	36%	2%	2%
	부정적 영향	451	453	26%	29%	31%	6%	8%
	영향 없음	122	121	28%	20%	44%	2%	5%
주택 시장	더 많이 개입해야	279	273	38%	19%	38%	2%	3%
	더 적게 개입해야	399	398	25%	30%	31%	7%	7%
	현재 적당하다	200	203	35%	24%	34%	1%	6%
본인·배우자 의 집	있다 (유주택자)	622	610	29%	25%	33%	5%	9%
	없다 (무주택자)	378	390	31%	23%	33%	3%	10%

□ 관혼상제

...과거엔 모두 '집'에서 치뤘다



coming-of-age

冠

marriage

婚



funeral

喪

ancestral
remembrance

祭



□ 직주 근접

- ..또는 직주 불가분의 관계: 생활과 노동의 무대로서의 주거와 주거지



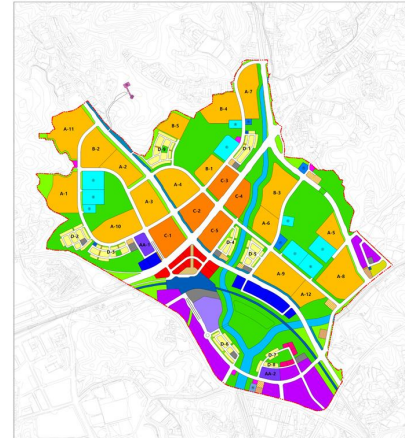
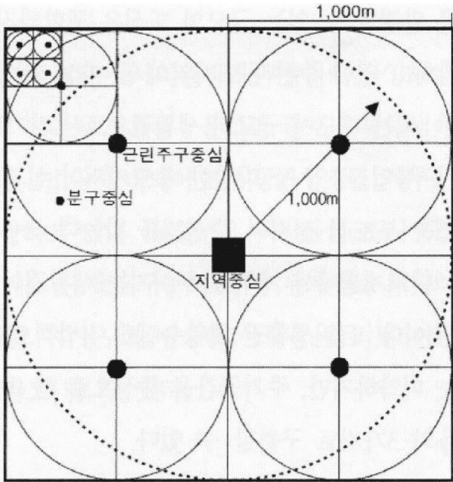
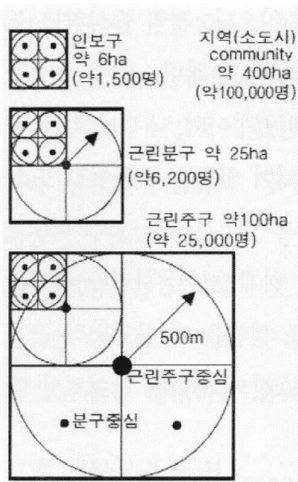
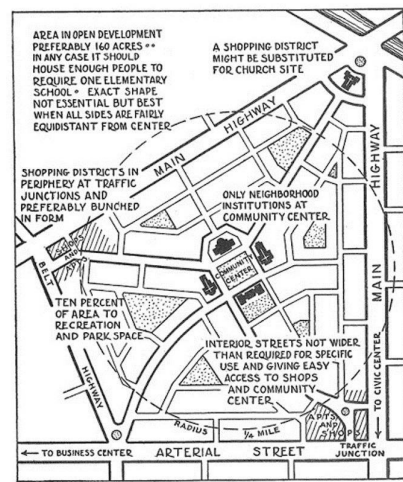
- 마냥 아름답다는 이야기만은 아님. 토지에 예속된 신분제 사회였음

□ 근대화 : 기능의 공간적 분업? 선계획 후개발?

▶ 근린주구 이론(C. Perry, 1929): 썩 괜찮은 도시 설계 규범

- 통과교통 배제, 상과는 외곽 진입부에 - 주거지 정온성 도모, 접근성과 조화
- 마을 중심에 학교 배치 - 길을 건너지 않고 등하교 가능하도록 함

...그러나 자가용 운전하는 외벌이 4인 가족 중심의 도시 공간 (… 모든 근대 도시가 이러지는 않음)



I. 들어가며 - 주거안정이란?

<https://news.kbs.co.kr/news/pc/view/view.do?ncd=3465285>

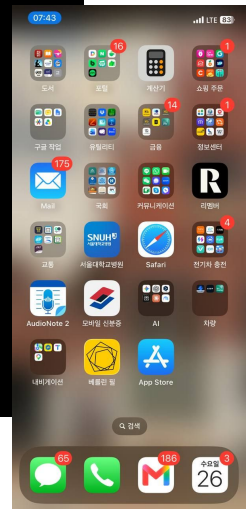


● 상류층(? -드라마)

시계, 전축,
TV, Video,
전화기,
피아노,
카메라...



● 고시원



**스마트폰 덕분에
과거 보다
더 많은 것을 누린다?
... 삶의 질은?
주거권은?**



● 중산층의 거실

□ 주거권의 구성요소

UN, <적절한 주거의 권리에 관한 일반 논평 4>

- a. **점유의 법적 보장 (Legal security of tenure)**
거주인의 임차 유형과 무관하게 강제퇴거의 위협으로부터 임차기간 보호
- b. **서비스, 물자, 시설, 인프라에 대한 가용성 (Availability of services, materials, facilities and infrastructure)**
깨끗한 물, 전기, 채광, 상하수도, 교통 접근, 요리를 위한 에너지 사용, 씻기, 식품 저장 등 생활에 필요한 시설 및 설비, 운비,
- c. **비용의 적절성 (Affordability)**
누구나 자신들의 경제적 처지에서 적절하게 부담할 수 있는 주거비
- d. **거주 가능성 (Habitability)**
너무 좁지 않고, 추위, 습기, 더위, 비, 바람 등을 막을 수 있는 수준의 주거 공간
- e. **접근성 (Accessibility)**
노인, 장애인, 어린이, 병자 등이 조건에 관계없이 접근하기 용이한 내외부 여건
- f. **위치 (Location)**
생업기반에서 멀지 않고, 보건소, 학교, 탁아소 등의 사회적 시설들과는 가까운 위치
- g. **문화적 적절성 (Cultural adequacy)**
재료나 형태 등의 문화적 다양성을 담은 주택 건설 방식

- 대한민국의 국토공간, 경제력 등 감안하여 **3가지**로 포괄
- 추가 또는 확대 가능성 항상 염두 필요

- ☒ **안정적 점유 (안정성)**
- ☒ **주거 품질 (거주성)**
- ☒ **적절한 비용 (부담가능성)**

→ 최저주거기준 미달가구 / 지옥고 / 기타

→ 임대주택 입주인 차별 / 유니버설 디자인

→ 광주 대단지 사건

→ 향후 기후변화 & 인구 혼성화 관련하여 부상?

□ 그간의 정책, 필요한 정책

주거권 구성요소	정책
① 안정적 거주 (Stability, Security of Tenure)	1) 무기계약 (주택임대차보호법을 주택임대차법으로 개정) 2) 공공(사회)주택 활성화 / 지분공유 지원(하우스푸어 및 전세 대책) / 전세의 월세화 대응 3) 안정적 공급(신축/정비)
② 적정 주거비 (Affordability)	1) 적정주거비 기준 마련, 정책 목표화 2) 임대부문 주거권 실현을 위한 3단회로 (1) 주거비 형평성 → (2) 임대료-품질연동제 → (3) 공공(사회)주택 공급 3) 자가마련 직접 지원 및 전세 일부 흡수 (지분공유 주택), 간접 지원(대출, 저축 우대 등)
③ 양호한 환경 (주거환경의 품질, Livability, Habitability)	1) 주거감독관 제도, '임대료-품질' 연동제 등 2) 적정 주거기준 도입, 공공주택의 전체 주택부문 품질 선도 3) 대출심사/주거보조비 지급시 품질 전제

□ 주거권의 구성요소 - 업데이트 필요?



기본 요소

- ❶ 안정적 거주
- ❷ 적정 주거비
- ❸ 양호한 환경

확장 요소

(시대적 과제)

- ❹ 기후위기 대응
- ❺ 인구변화 대응
- ❻ 사회·산업변화 대응
- ❼ 저축·자산화

- 2020년대 중반의 시대적 과제까지 감안한다면?



안정성



적시에 이주할 순 있는가?



거주성



돌봄과 에너지는?



부담가능성



저축과 미래대비는?

주택을 소유하든 안하든 ‘주거 안정’, ‘주거권’은 보유해야

주거권 = 주택을 통해 얻고자 하는 가치에 대한 권리



벽돌과 시멘트(물리적인 주택)
그 자체에 대한 소유권이 아니라,

- 자산 축적 내지는 벼락 거지 방지
- 쫓겨나지 않기
- 주거 품질, 양호한 환경
- 안전 등등

“물리적 · 사회적 위험 으로부터 벗어나
쾌적하고 안정적인 주거환경에서
인간다운 주거생활을 할 권리”

+ ?

□ ‘주거’ ‘안정’이란?

- ✓ 주거안정 : 자가소유, 가격 안정 뿐만 아니라 다른 여러 (상충할 수도 있는) 요소들의 집합.
한 개인 내부에서도, 또는 개인과 집단 사이에서도 다를 수 있음.
- ✓ 과거 신분제 사회에서는 주거와 일터, 살림과 호구지책은 구별되지 않았으며
인생의 주요 사건과 의례들이 주택을 무대로 펼쳐짐
- ✓ 근현대 사회로 넘어오며 공간의 용도분리와 함께 주거지와 주택의 성격도 크게 변화
- ✓ 주택 내외부에서 누리는 삶의 질, 거주 안정성, 주거비 부담 등은 계층에 따라 매우 다름
- ✓ 주거지와 주택의 성격 변화는 현재 진행중 - ‘주거안정’의 의미에도 변화가?
- ✓ 앞으로 ‘투명인간’들의 주거안정은 어떻게?

II. 역대 정책기조의 문제

□ 김대중 - 노무현 정부

- 김대중 정부: 외환위기 극복, 건설 경기 활성화 + 국민임대주택 도입
- 노무현 정부: 종부세 도입, 장기 모기지 제도화 (주택금융공사Hf 설립)

국민은행 가계주택대출의 대출기간 변화

(신규취급액 기준, 단위:%)

	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년 1분기
3년이하	4.1	55.4	62.6	70.8	75.6
3년초과 10년미만	12.7	19.5	20.5	12.4	9.3
10년이상 20년 미만	9.1	3.7	4.4	4.9	1.7
20년 이상	74.1	21.5	12.5	11.8	13.4



2004년3월2일 한국주택금융공사 출범 및 현판식에 함께
입장하는 이헌재 경제부총리와 박승 한국은행 총재
[출처] 대한민국 정책브리핑(www.korea.kr)

□ 이명박 정부 등등 - '축적과 정당성의 위기'(O'Conner) ?

<https://www.youtube.com/watch>

부동산 규제, 여전히 냉탕온탕 - YouTube



윤희숙 #부동산 #집값전망 #규제 #투기와열지구자들 :
471-583176 신한은행(윤희숙TV)시청자 여러분의 소견

YouTube · 윤희숙TV · 1개월 전

<https://www.mk.co.kr/news/realestate>

냉탕·온탕 넘나든 올해 부동산시장 10대 이슈는? - 매일경제

<http://economychosun.com/client/news/view>

냉·온탕 오가는 정부정책, 맞춤형 전략으로 대응해야

2020. 5. 18. — 첫째는 우리가 냉탕정책이라고 말하는 '부동산 투기억제 및 가격안정'

<https://www.thescoop.co.kr/news/articleView>

냉탕온탕 정책에 부동산이 잡히라 - 더스쿠프

2019. 10. 27. — 쫓대 없는 정부 정책 탓에 부동산 규제는 효과를 발휘하기 어렵다.[사진=뉴시

<https://news.sbs.co.kr/경제/뉴스토리>

'부동산 정책' 수십 년째 냉탕·온탕...국민들은 피곤해 - SBS뉴스

2018. 7. 7. — 이런 가운데 정권 교체 때마다 반복되는 냉탕 온탕 정책에 국민들의 피로감이 커지고 있
가들은 규제 일변도의 정책에서 벗어나 모두가 원하는 ...

<http://www.kukinews.com/kuk201712210267>

[기자수첩] 정부는 내년 부동산 정책 냉탕·온탕 오가지 말아야

2017. 12. 22. — 내년에는 2017년 예고한 규제가 대부분 현실화된다. 가장 먼저 신DTI(총부채상환비율)
초과이익환수제가 당장 1월 시행된다. 정부가 다주택자를 ...

<http://www.choicenews.co.kr/news/articleViewAmp>

정부의 가계부채 '냉탕온탕'...건설주 동반 하락 | - 초이스경제

2015. 7. 23. — [초이스경제 김슬기 기자] 1년 전 정부가 부동산 시장 활성화 정책의 일환으로 대출 관련 규제를
완화해더 거세서 바깥으로 그쳐왔었다. 브야시자 의초시

<https://www.edaily.co.kr/news/read>

냉탕~온탕..MB 부동산대책 `롤러코스터` - 이데일리

2010. 8. 27. — 그러면서도 당시 강만수 대통령직 인수위원회 경제1분과 간사는 세금을 통한 부동산 정
양하고 유동성 관리, 즉 주택담보대출 규제를 통한 집값 ...

<http://www.koscaj.com/news/articleView>

냉·온탕 오간 '2009 부동산' - 대한전문건설신문

2009. 12. 7. — 초반에는 냉탕→중반엔 온탕→후반엔 냉탕. 내년 해빙 전망 불구 아직 시장
금융 위기가 서슬퍼런 상황에서 출발한 2009년 한 해 ...

<https://www.seoul.co.kr/news/newsView>

[데스크시각] '온탕냉탕' 아닌 부동산대책 보고싶다/김성곤 ...

2008. 8. 20. — 이에 따라 1998년 수도권 지역의 분양가 자율화를 필두로 그해에만 10여건의 규제완

<http://www.localnaeil.com/News/View>

[내일의 눈] 또 냉탕·온탕인가

2004. 8. 23. — 과거 정부에서 경기가 침체되면 가장 먼저 부동산 경기를 살리기 위해 각
으로 경기를 부양시키고, 다시 집값 상승과 부동산 투기 등 ...



- 2013-2016년 신규 공급된 주택 중 유주택자 매입 주택 비율이 77.6%(2016 서울은 86%)
(이규희 의원실 “그 많은 집들은 어디로 갔나?” 2018년 국정감사 정책리포트 2018.10.21)



문재인 정부

부동산은 자신 있다

2019. 11. 19.

“다주택자가 집 내놓으면 집 사라”

news1
KOREA

경제 > 정책

다주택자 1년내 집 안팔면 중부세 폭탄...무주택은 세 부담 ↓ (종합)

[7-10 주택 대책]중부세 6%, 양도세 70%, 취득세 12%로 인상...무주택자 취득세 면제
공급확대 TF 구성하고 단기 임대대책 없애

(세종·서울=뉴스1) 이은철 기자, 박기락 기자, 김혜지 기자, 서영민 기자 | 2020-07-10 12:50 송고



충남이 경제부총리 겸 기획재정부 장관이 10일 오전 서울 종로구 세종대로 정부서울청사에서 제1차 비상경제 중앙대책본부 회의 결과 브리핑
에서 주택시장 안정 정책방향 발표 후 이해찬의 질문에 답하고 있다. 2020.7.10(뉴스1 C-News1) 박정호 기자

정부가 다주택자 규제를 위해 종합부동산세와 양도소득세, 취득세 등 부동산세 제 관련 3종 세트를 일제히 인상을 했다. 종합부동산세는 최고 6%로 상향하고 양 각 70%, 12%로 인상을 했다.

난 보유세 부담에 집을 팔 수 있도록 양도세 인상을 내 유예하기로 했다.



이재명 @Jaemyung_Lee · 2월 21일



<다주택자나 임대사업자가 매각을 통해 다주택을 해소하면 전월세 매물이 줄어 서민주거가 악화될까 걱정되신다구요?

그래서 서민들을 위해 다주택과 주택임대사업을 보호해야 한다구요? 그러면 다주택과 주택임대사업을 지금보다 더 늘리면 서민주거가 안정되나요? 그건 아니지만 지금이 최적 균형상태라 늘리지도 줄이지도 말아야 하나요?

다주택자나 임대사업자가 집을 팔면 전월세 공급도 줄겠지만 그만큼 무주택자 즉 전월세 수요도 줄어듭니다. 공급만큼 수요도 동시에 줄어드는데 전월세 공급축소만 부각하는 건 이상합니다. 오히려 주택 매매시장에 매물이 증가함으로써 집값이 안정되고 그에 따라 전월세기도 안정된다는 것이 훨씬 더 논리적입니다.

현 상태에서 대규모 추가 특혜를 주어 주택임대사업자와 다주택자가 대폭 늘어나면 집값(그에 연동되는 주택임대료)이 오를까 내릴까 생각해보면 답은 간단합니다.

다주택과 임대사업을 압박하면 전월세 부족으로 서민주거 불안이 심화된다는 주장은 집값 상승과 전월세 부족의 주요 원인인 다주택과 주택임대사업을 비호하는 기적의 논리입니다.



이재명 @Jaemyung_Lee · 1월 31일



<비경상의 정상화, 부동산 투기 억제는 실패할 것 같나요?>

· 불법계곡 정상화=계곡정비, 완료

· 불법 부정 판치던 주식시장 정상화=5천피, 개막

망국적 부동산 정상화는 불가능할 것 같은가요?
표계산 없이 국민을 믿고 비난감수만 하면 될 일입니다.

부동산 정상화는 5천피, 계곡정비보다 훨씬 쉽고 더 중요한 일입니다.

기회가 있을 때 잡으시기 바랍니다. 이번이 마지막 기회였음을 곧 알게 될 겁니다.

"결국 급매 나왔네" 집주인들 백기 들었나...서울 아파트값 '급브레이크'



트값 '급브레이크'

53만



이재명 정부

계곡정비보다 훨씬 쉽다

“다주택자가 집 내놓으면 (세입자가) 집 산다”

지금뉴스

매 매

84㎡ (25)
잠실동, 트리지움

28억

로얄동

월세

리센츠
42㎡ (12)

5천/185만

역세권

월세

84㎡ (25)
잠실동, 트리지움

1억/360

로얄동

KBS
NEWS



"전세 감소는 정상화 과정"

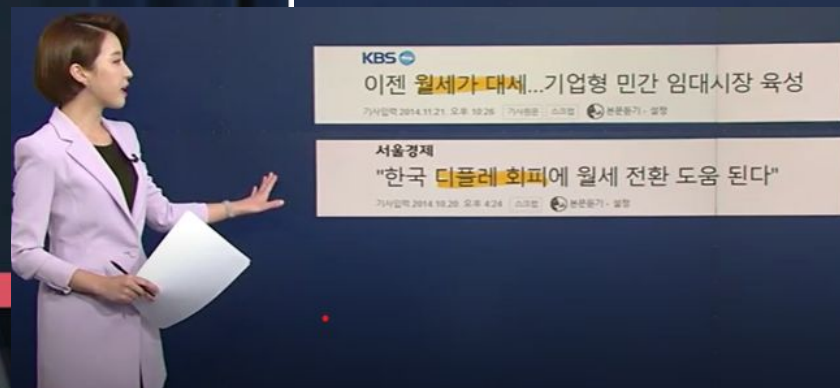
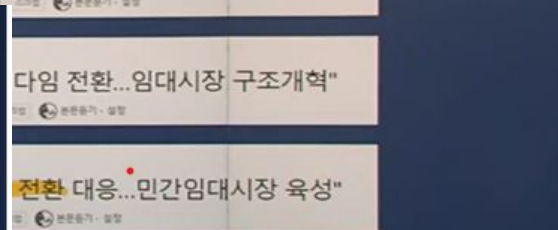
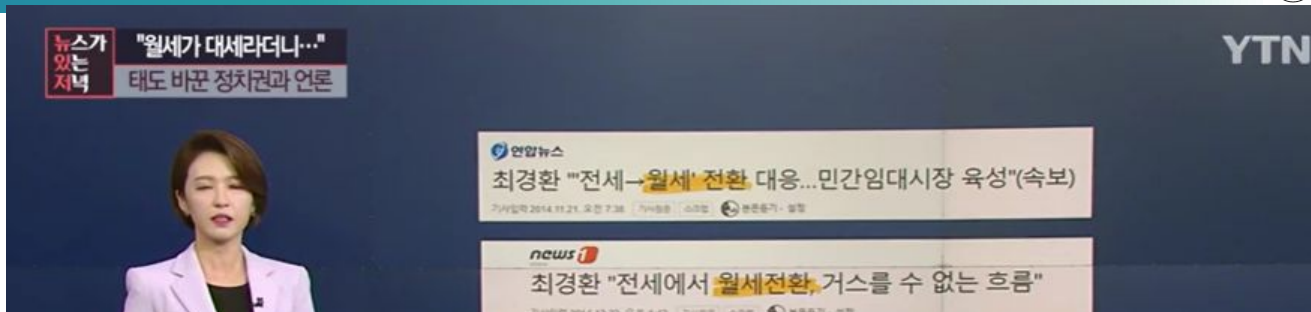
전세대출이 집값 올렸다

II. 역대 정책기조의 문제



2016년의 대통령 발언과 분위기

https://www.ytn.co.kr/_ln/0102_202008032003589775



□ 공통점

- ‘집 사라’ (역대 모두) - a **빛내서 집 사라** (노무현 제도화, 이명박 냉탕 온탕, 박근혜 장려, 문재인 이재명 수용)
b. **다주택자 매물 나오면 집 사라** (노무현, 문재인, 이재명)
- 부동산 자신있다 (문재인, 이재명)
- 전세는 끝났(난)다. (박근혜, 이재명)

□ 차이점

- 자기충족적 예측 (경기부양하겠다→대출 확대)
- 자기배반적 예측 (전세 끝났다→전세대출 확대 및 질적 변환 / 집값 고점이다→대출 완화 등)
- 혹은 국어시험에 영어공부하고 가서 수학답안지로 채점하기?

□ 내 집 마련, 바람직하다. 그런데 어떻게?

직장인 삶의 목표 1위는 「내 집 마련」

직장인 1,943명 대상 | 벼룩시장구인구직 조사



벼룩시장 구인구직

: 집값을 잡아서?

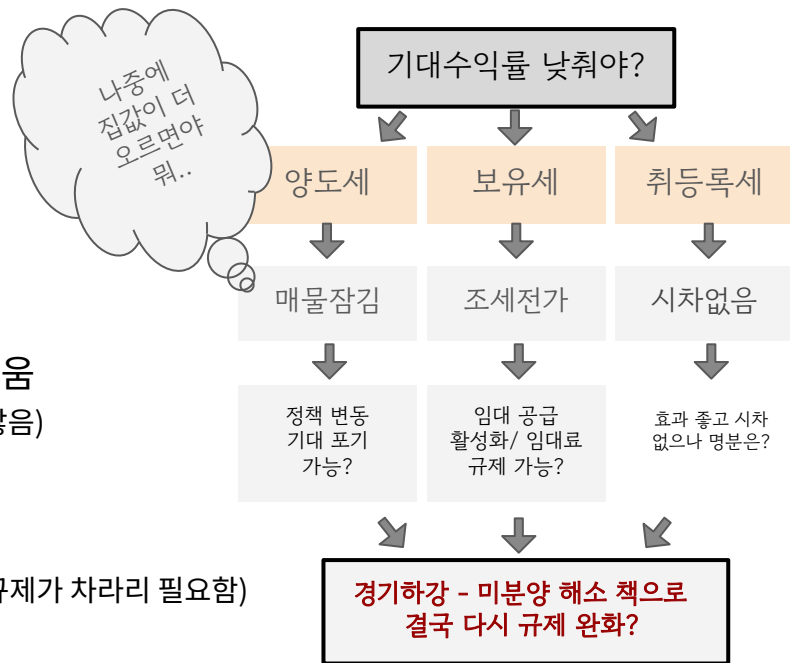
- 세금으로?
- 대출규제로?

: 구매력을 높여서?

- 소득이 늘어서?
- 대출을 해줘서?

□ 세금의 문제

- 1) 정치적 저항 (**60%** 자가소유 + **5~10%** ‘곧’ 자가소유)
- 2) ‘**1가구1주택주의**’에 갇히며
- 3) ‘**상품**’의 기대수익률 낮추는 단선적 논리가 현실화되기 어려움
(세금 외에도 금리, 수급상황, 임대시장 규제 등등 기대수익률 결정 요인은 많음)
- 5) ‘**제품**’으로서의 주택 가격에는 비용 상승요인이며
- 6) 당장 세입자에게 도움 안됨. 조세전가 일어나기 일쑤 (임대료규제가 차라리 필요함)
- 7) 마지막으로 세금을 강화한다손, 문제가 해결되는가?

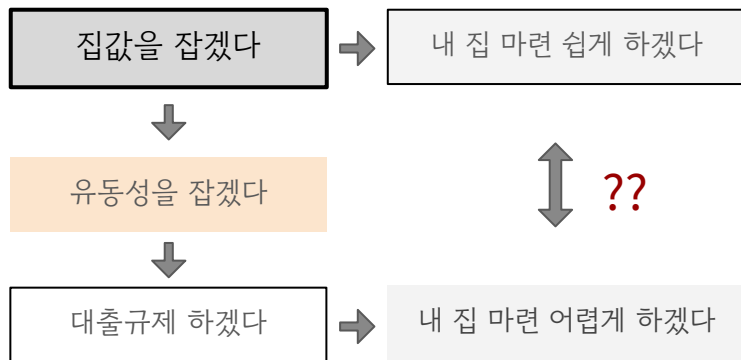


주택 공급단계에서부터 다주택자에게 의존하는데? → 장기저리공급자 금융이 필요함

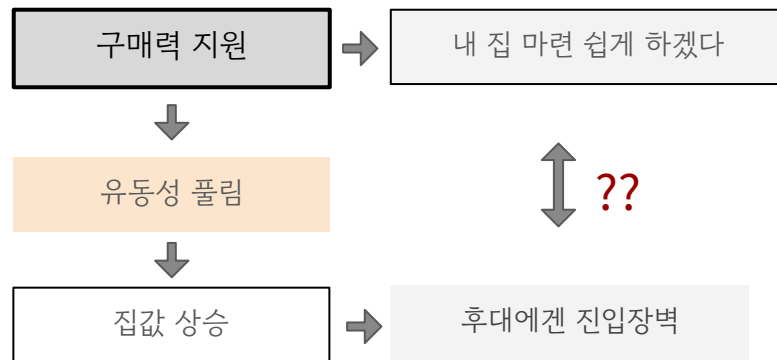
✓ 세금의 조세정의 원칙에 따라 부과. 주택 (공급)정책의 본령은 아님.

□ 대출의 문제 (소비자금융의 경우)

● 대출규제 강화: 당대의 자가당착



● 대출규제 완화: 후대의 사다리 걷어차기?



“대출규제 완화해 달라, 30년 벌어도 못 사는 집값이다” = 30년 벌어도 못 갚는 집값이다
 = 집값 오르면 팔아서 갚겠다 = 조카세대는 이제 40년 벌어도 못사는 집값
 = 자식세대는 50년 벌어도 못사는 집값이 되어야?

- ✓ 대출 기반 성장의 문제: 경기 하강시 **강통전세와 하우스푸어 문제** 발생. 담보가치^{LTV}, 상환능력^{DSR} 종합적 고려 필요
- ✓ 대출 기반 성장의 또 다른 (사실은 기본적인) 문제: ‘**유연화된 노동**’에게는 대출 거부
 - 일부 집단에게는 유효하고 사회적으로도 의미가 있지만, 불안정 노동 시대에 보편적 주거전략이 될 수 없음

□ 집값을 잡는 정책: 성공하는 순간 실패?

- 집값 잡는 데에 성공하는 순간, 정책 수혜자는 이제 정책 반대자의 입장이 됨 (특히 빚내서 집살 수록)
- 주택담보대출 총액 1112조 (가계대출 1796조원의 62%) : 집값이 오르지 않으면 위험해지는 구조
2024년 기준

전반적으로

집 값이 비싸다

(고평가 되어 있다)

70%

나의

집 값이 비싸다

(고평가 되어 있다)

42%

□ 1가구 1주택주의의 세 얼굴

■ 국민 개택주의(소자산가 평등주의)를 어떻게 볼 것인가?

- 사실은 ‘보수적’ 구호? 그러나 진보나 보수라서 그 자체로 좋거나 나쁘다는 문제는 아닐 것
- 가능한가(비용), 바람직한가(당위), 원하는가(선호)의 차원에서 볼 필요
- 각자의 생애주기상 단계와 가구 구성에 따라 다양한 형태의 점유/건축 형태가 필요

■ 자가 소유 선택권 진흥(매집 방지)의 측면 vs 임대 부문 ‘잔여화’ 측면

- ‘주거권 실현’ 수단을 ‘내집마련’으로 한정하는 경향 → 임대부문의 개선 필요성 등한시하게 됨

■ 약탈적 대출 또는 중장기 환경 변화속 손바뀜이 일어나면 소유 집중으로 귀결

- 경기 하강기 하우스푸어 문제 발생
- 영국에서 1980년대 ‘사유화’한 공공주택들의 40%가 지금은 민간임대주택으로 운영중

□ 자가소유율이 높아서 복지국가?

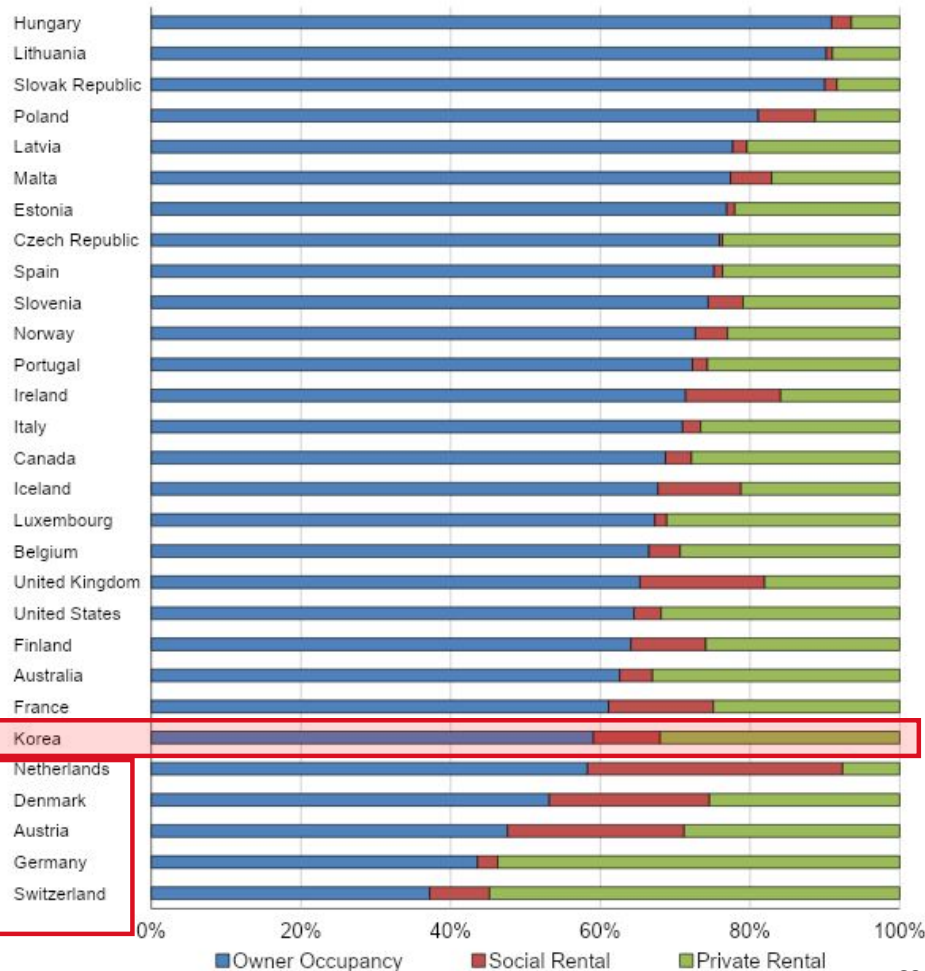
- 자가거주율, 각종 세율, 대출규제 등 특정 지표 몇가지 만으로 국가별 주거안정의 수준이나 주택의 공급과 점유구조의 특성을

파악하기는 어려움
한국

자가소유율이

낮기 하듯 ?

- 자가거주율만 본다면 오히려 낮을수록 주거안정이 보장되는 복지국가에 가까운 편



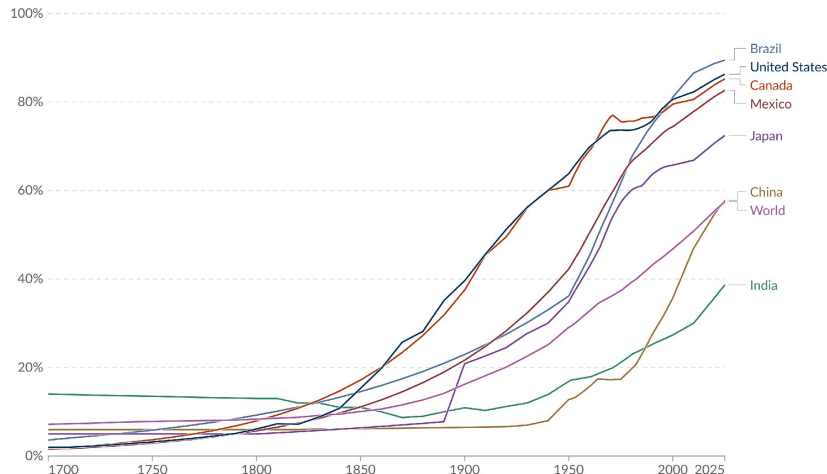
III. 주거의 상품화, 금융화

□ 산업화, 근대화, 도시화 과정에서의 주택 상품화

- 근대화, 산업화, 이촌향도(離村向都) - 도시화

Share of population living in urbanized areas 1700 to 2025

Share of population living in urban areas in a country over time.



Data source: HYDE (2025)

OurWorldInData.org/urbanization | CC BY

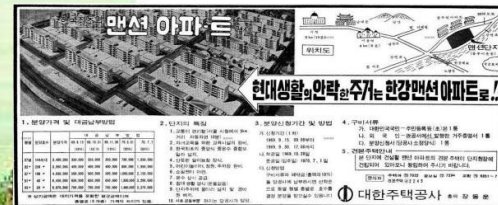
<https://ourworldindata.org/grapher/long-term-urban-population-region?time=1700..latest>

- 주택의 상품화와 주택건설업의 성장



coloured lithograph by Frederick Hamilton Jackson, c. 1882

https://en.wikipedia.org/wiki/Bedford_Park,_London



조선일보 1929년 2월 7일자에 실린 건양사의 한옥 분양 광고

<https://www.seoul.co.kr/news/editOpinion/opinion/gaunggo/2021/04/19/20210419030002>

주거 금융화

- 만들어서 팔고 이윤을 얻는 상품의 성격에 더하여,
- 투자해서 이윤을 얻는 금융자산의 성격과 금융 산업의 논리 강화

Hands Off Our Homes

The Financialization of Housing in Europe



Financialization and Housing:

A social innovation approach to a better housing system

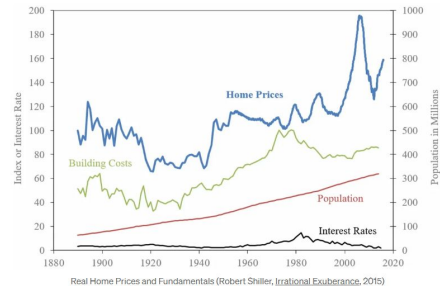
Housing Lab Report
November 2021

SI SOCIAL INNOVATION CANADA

CENTRE FOR SOCIAL INNOVATION

MaRS

Housing Lab Report 11



Finance + Real Estate + Economics + United Nations + Human Rights +

The Financialization of Housing

Is Housing a Right or a Commodity?

Ron Pragides Follow 6 min read · Sep 17, 2019

54 0 0 0 0

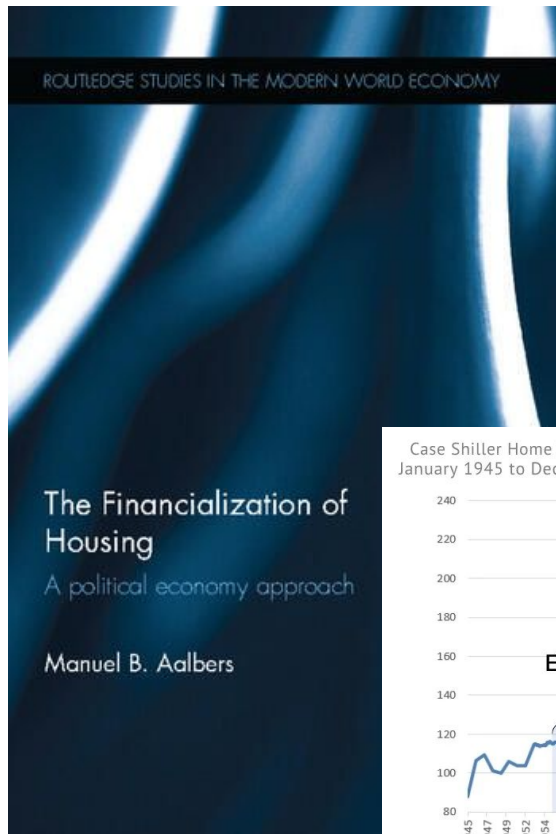
Human Rights and the United Nations

In March 2017, Lailani Farha — the Special Rapporteur on the right to adequate housing — presented to the UN General Assembly a [report on the “Financialization of Housing”](#), and its impact to human rights. Farha argued that residential financialization (in the form of [mortgage-backed securities](#)) caused housing prices to spike, resulting in a crisis of unaffordability, displacement, and homelessness across the globe.

Financialization of Housing- Boon or curse?



주거 금융화의 세계적 추세



A \$500 billion wall of money will sweep the stock market higher in the second half, says JPMorgan

'Boycotting' of U.S. equities by foreign buyers won't last

By Barbara Kollmeier

[FOLLOW](#)

Updated July 10, 2025, 9:30 a.m. ET

[SHARE](#)

[G](#)

Aa [RESIZE](#)

[14](#)

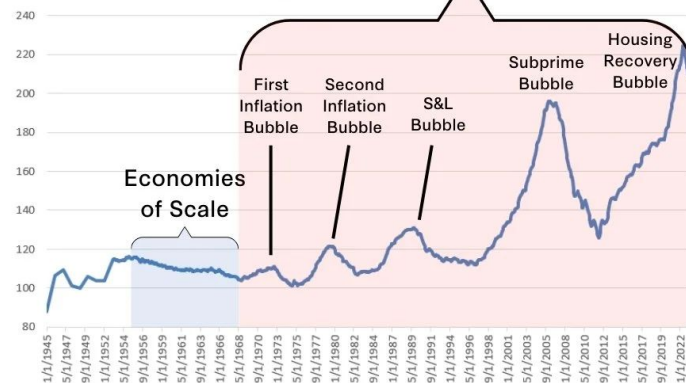
[66](#) (6 MIN)

[...](#)



Case Shiller Home Price Index
January 1945 to December 2022

Increased Financialization



□ 세계적 추세인 주거 금융화, ..의 대안은 계곡 정비보다 쉬울까?

시점	주담대 잔액	가계대출 중 비중
2000년	54.2조원	50.50%
2005년	190.2조원	62.3% (약 3.5배 ↑)
2010년	289.6조원	67.10%
2016년	464.2조원	71.70%
2024년	1112.1조원	62%

✓ **악당 몇명을 넘어, 시스템의 문제**

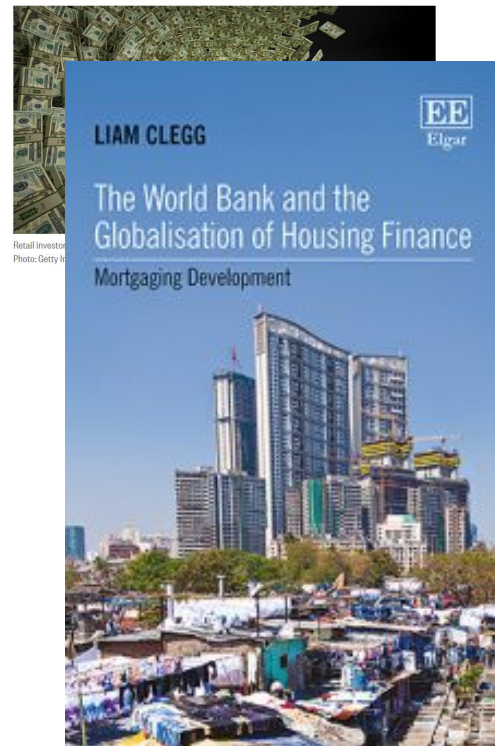
A \$500 billion wall of money will sweep the stock market higher in the second half, says JPMorgan

'Boycotting' of U.S. equities by foreign buyers won't last

By Barbara Kollmeyer [FOLLOW](#)

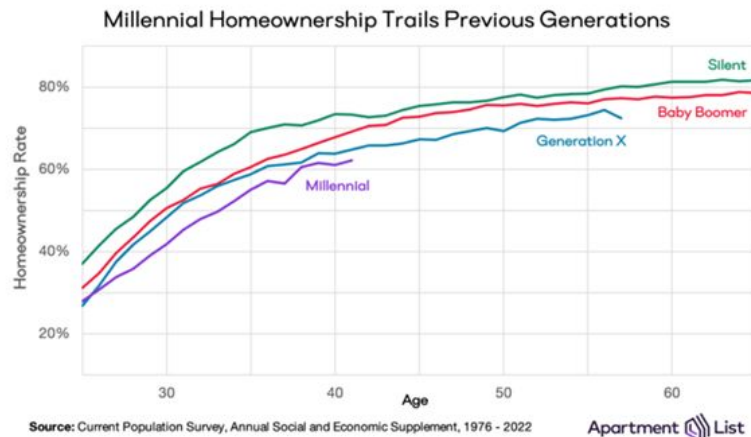
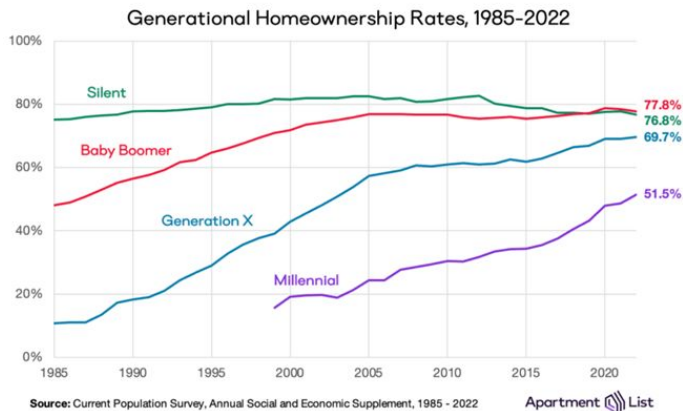
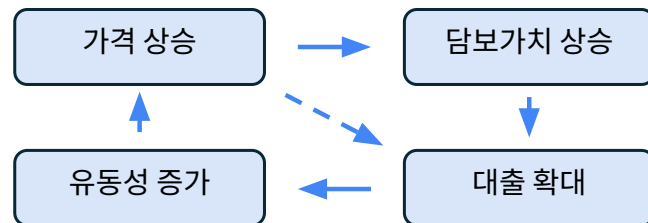
Updated July 10, 2025, 9:30 a.m. ET

SHARE G A RESIZE 14 (6 MIN) ⋮



□ 주거사다리가 끊어졌다? - 규제의 결과? 금융화의 결과?

- 한 세대의 자산 축적 = 다음 세대의 진입장벽?
- 대출에 기반하는 주거 전략은 지속가능한가?



IV. 주거사다리? 주거중립성!

청년의 주거사다리가 끊어졌다?

쿠키뉴스

쿠키뉴스 > 경제

청년, 주거 로또보다 '주거 사다리'가 필요하다

조현지 / 기사승인 : 2022-06-21 20:25:55



청년 주거 불안은 '주거사다리'가 끊어졌다. 청년 주거사다리는 '주거복지'라는 양초를 켜고 집을 구하는 데 도움이 된다. 나타나게 된 것. 집을 사지 않은 사람들이 오히려 부동산 가격 상승으로 가난해졌다는(버락 오바마) 자조적인 평가도 나왔다.

가중되는 청년들의 주거불안을 해소하기 위한 방안이 있을까. 이에 한국토지주택공사(LH)는 21일 오후 성남시 분당구 LH 경기지역본부에서 '밀레니얼 세대, 청년 주거사다리 기반 마련'이라는 주제로 2022년 제2회 주거복지 미래포럼을 열고 탄탄한 청년 주거안전망 구축을 위한 방안 모색에 나섰다.

이날 포럼에서는 청년 주거 안정화를 위한 주거사다리의 구축에 대한 논의가 활발히 이어졌다. 주택을 소유하고자 하는 청년세대의 요구에 맞춰 자가소유에 방점을 찍은 지분형 주택을 활성화해야 하는 의견이 나왔다. 다만 자가 소유를 정점으로 하는 주거사다리가 사회에 긍정적인 효과를 나타낼 수 있을지 고민이 필요하다는 지적도 제시됐다.

N포세대엔 주거 사다리마저 끊겼다

입력 2015-08-29 04:40

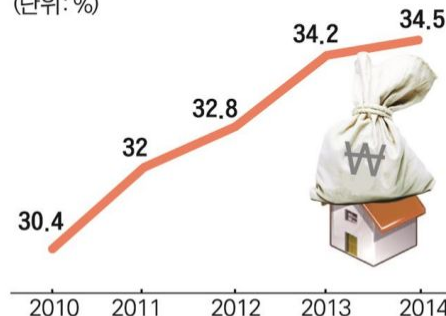
전셋값 치솟고 월세 전환 가속

"마이홈 장만은 신기루일 뿐"

부모 집에서 끝모를 더부살이도

전·월세 가구 보증금을 반영한 소비지출 대비 주거비 부담률

(단위: %)



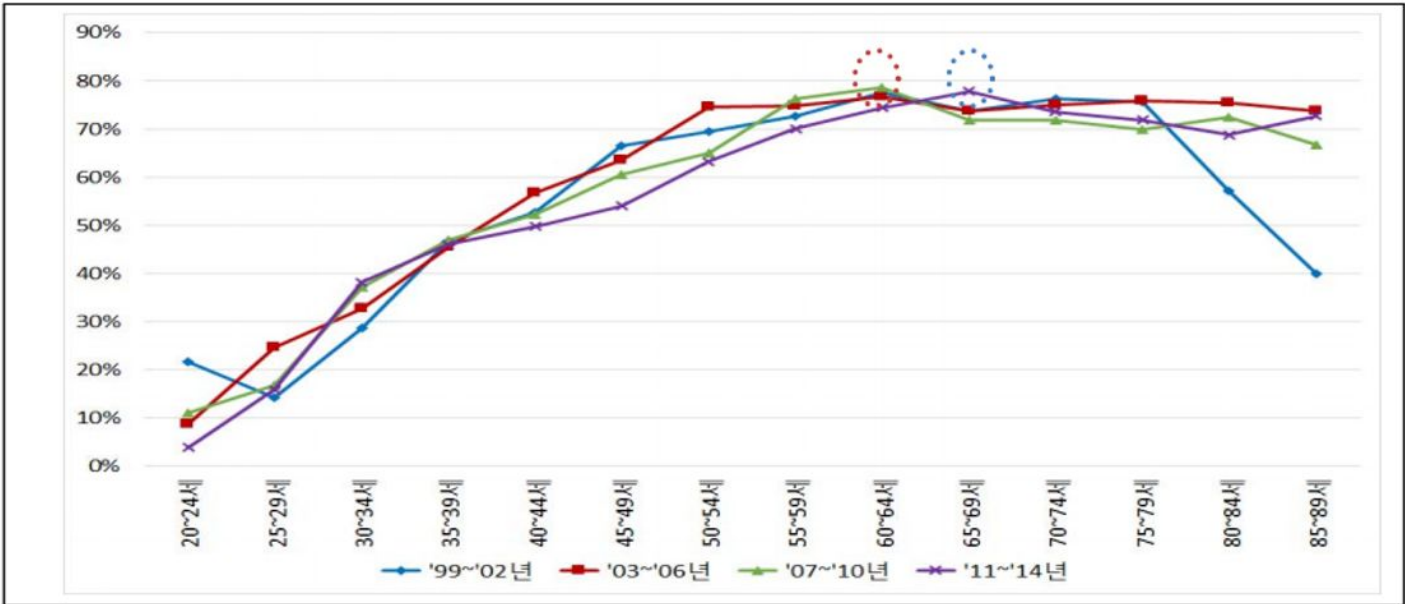
자료:현대경제연구원 '전·월세 보증금 보장 수배에 계수의 추이 분석'

인생의 많은 것을 포기해야 한다고 해서 'N포세대'로 불리는 20, 30대. 사회생활의 첫 관문인 일자리 마련부터 좌절을 겪기 일쑤지만, 더 심각한 것은 사회에 발을 들였다 한들 막대한 현실에 내 집 마련의 꿈을 잃는 것이다. 월세나 전세에서 시작해 조그만 집을 고고, 갈타타기로 부를 늘려간 전(前) 세대에 비해 N포세대 앞에 놓인 주거사다리가 턱없이 높아졌기 때문이다.

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 "집값 상승시기에는 갈타타기를 통한 불리기, 즉 '아파트 사다리'가 가능했지만 주택시장이 저성장 구조로 흐르는 상황에서 젊은 층에게는 불가능한 구조"라며 "금리 모르면 위해 대출의존도를 높인 젊은 층은 '렌트 푸어'든 '하우스 푸어'든 주거 빈곤층으로 전락할 수 있다"고 우려했다.

채지은기자 cje@hankookilbo.com

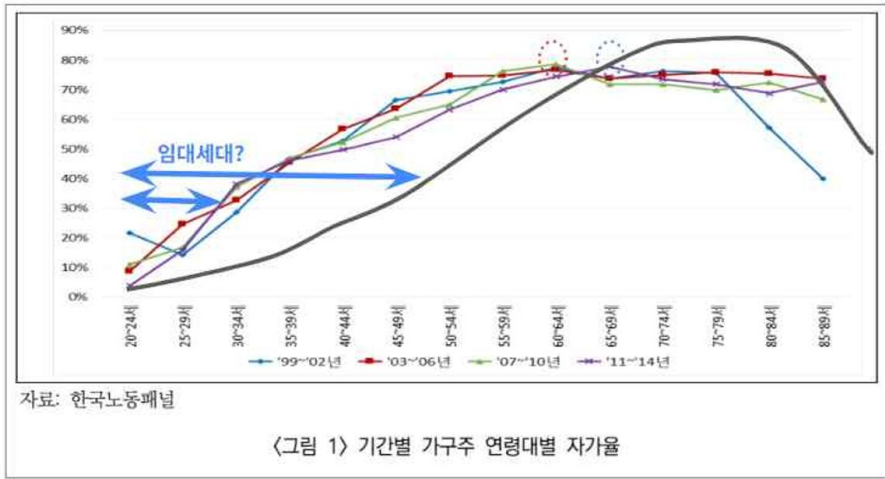
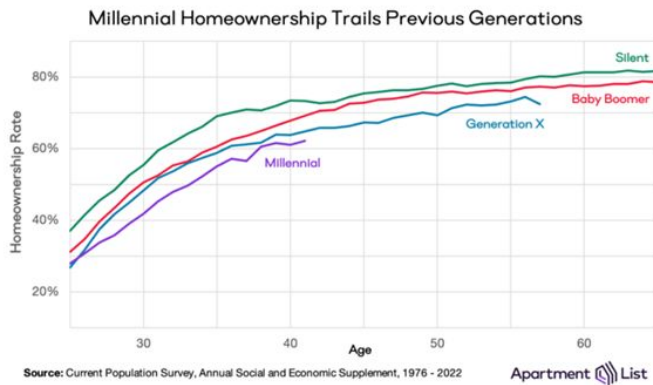
세상을 보는 균형, 한국일보 Copyright © Hankookilbo



자료: 한국노동패널

〈그림 1〉 기간별 가구주 연령대별 자가율

IV. 주거 사다리? 주거중립성!

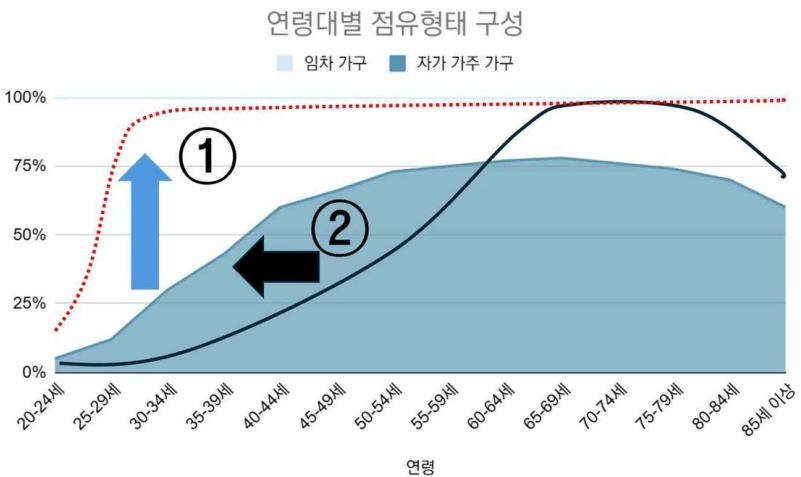


싱가포르 모델: 대출은 누가? 노후 대비는?

빛내서 집사라: 노동시장 이중구조? + 다음 세대는?

경기하강 국면: 하우스푸어, 약탈적 대출

정치인들: 집값을 잡겠습니다. LTV 90%로 빌려드리겠습니다?



□ 구분의 모호화, 경로의 다양화 (= 주거 중립성, 주거선택권)

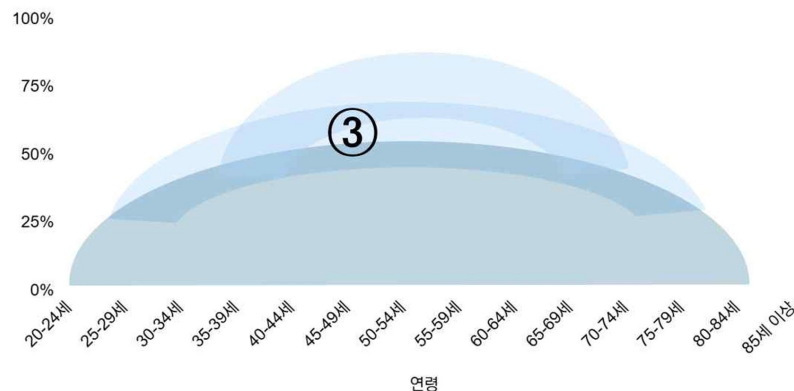
협동조합 공유: 조합원으로서 간접 소유, 임차인으로서 임대차계약. 소유이자 임대, 리스크도 공유

토지임대부: 토지지분은 공공과 공유, '감가상각하는 건물만 소유' - **보완장치 필요**

지분공유: 토지+건물 지분을 합친 뒤 공유. '시세차익 일부' 공유. 지분 적린도 가능?

연령대별 점유형태 구성

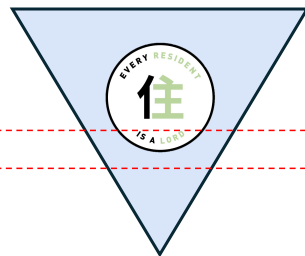
- ✓ low-in, low out : 진입 쉽고 주거비 적으나, 시세차익(=자산축적)도 일정하게는 포기
- ✓ 다음 입주자도 저렴하게, 다음 세대도 저렴하게
- ✓ 특혜도, 게토(Ghetto)도 아니려면? : 줄타기



□ 주거중립성

1가구1주택주의

- 임대는 '비정상', 벗어나야 할 것
- 다주택자는 투기세력
- 다주택 보유 억제 → 매물 증가
- **세입자의 서러움은 내집마련으로 해결**
- **금융에 큰 관심 없음, 세금에 주로 관심**
- 사적 임대 및 기관형 임대제 적대적



다주택(전세)방임주의

- 임대는 개인의 (무)능력의 문제
- 다주택자는 주택 공급자, 전세는 주거사다리
- 다주택 규제 완화 → 주택 공급 활성화
- **세입자의 서러움은 내집마련으로 해결**
- **금융에 큰 관심 없음** (전세금을 공급비용 충당에 활용)
- 국가가 전세대출 지원해주는 것은 환영 (소비자금융)
- 기관형 임대제 현재로서는 소극적 (기존 다주택 임대인 옹호)

주거중립성주의

- 임대는 **지극히 정상**. 모든 사람이 생애주기 내내 자가소유하는 것은 불가능
- 다주택자는 금융 매개자 (전세는 레버리지 종자돈)
- 세금은 조세정의의 원칙에 따라, 임차인 편익 위해서는 오히려 감면도 가능
- **세입자의 서러움은 임차인 권리 강화로 해결**
- **금융에 큰 관심**: 공급자금융으로 주택공급 비용 낮추고, 전세-월세 사이에 유불리함이 없도록 조율국가는 전세 편향적 정책보다 '탈-레버리지'를 통해 월세의 주거비부담을 낮추는 방향으로 개입해야
- 사적 임대 및 기관형 임대제의 역할을 인정하되 '임차인 편익' 보장 제도화 추구

□ 점유중립성 Tenure Neutrality

“다수 국민이 현재와 미래의 주거선호를 실현하기 위한 선택을 쉽게 할 수 있도록, 주거의 점유형태나 공공정책의 취지나 효과가 차별이나 배제를 해소하거나 저감하도록 하는 성질” (최경호)

"주거에 있어 소유와 임차 간 경제적으로 공평한 상태", "정부의 주거정책에 있어 특별 보조금, 세금 감면, 특정 가구에 한정된 점유 형태 등 차별을 하지 않는 것" (김기태)

“임차로 살든 자가로 살든 주거의 비용과 이익에서 큰 차이가 나지 않아야 한다는 것” (최은영)

“주거(점유)중립적이라 함은 소유나 임대가 소비자에게 재무적으로 무차별한 상황을 말한다. 주거중립성을 통해 점유형태 사이를 자신의 상황에 맞게 수월하게 오갈 수 있도록, 선택권을 보장할 수 있다. 특정 유형이 지나치게 유리하여 소비자의 선택이 왜곡되지 않도록, 지원, 규제와 세금 정책 등을 통해 금융과 시장기구를 조율하는 것이다. 보조금 역시 점유중립적이어야 한다. 공급생태계는 소비자들의 선택을 받기 위해 어떤 공급주체든 서로 경쟁하는 통합성이 전제될 필요가 있다. 왜 주거중립성이 그렇게 중요한가? 주거중립성은 생애 단계별 적절한 점유형태의 배분을 가능하게 하며 빈곤의 악순환을 완화하고 궁극적으로 선택권의 범위를 확장하여 소비자 주권을 신장한다.

(Global Tenant - International Union of Tenants (IUT)' Quarterly Magazine, April 2013)

□ 주거중립성

점유 중립성: 전세, 월세, 자가와 무관하게 / 에 따른 차이 최소화

주택 중립성: 아파트, 빌라, 단독주택에 무관하게 /

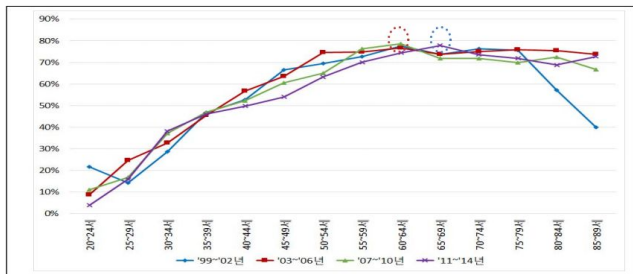
입지 중립성: 도심-외곽, 대도시-지방과 무관하게 /

가구 중립성: 혼자 사는지 여럿이 사는지, 보통 가족과 사는지 여부와 무관하게

- 주거 선택권과 동전의 양면
- 주거 사다리 대신 주거 징검다리?

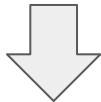


IV. 주거 사다리? 주거중립성!



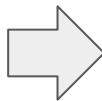
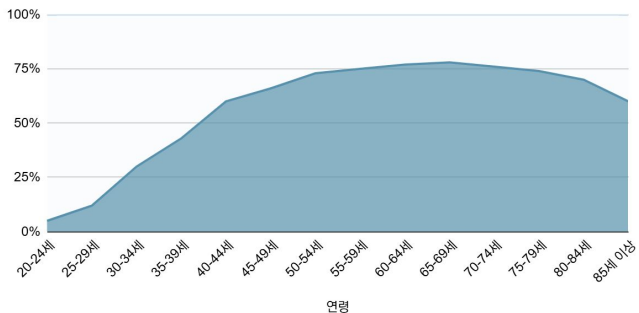
자료: 한국노동패널

〈그림 1〉 기간별 가구주 연령대별 자가율



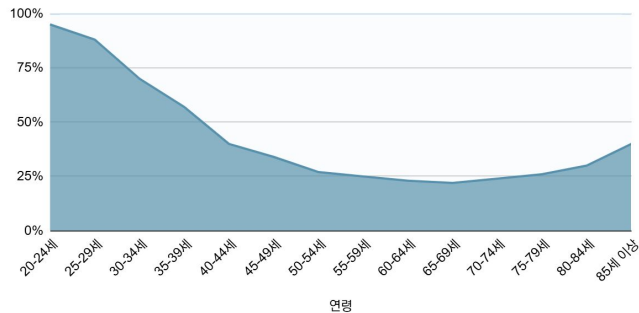
연령대별 점유형태 구성

임차 가구 (light blue) 자가 거주 가구 (dark blue)



연령대별 점유형태 구성

자가 거주 가구 (light blue) 임차 가구 (dark blue)

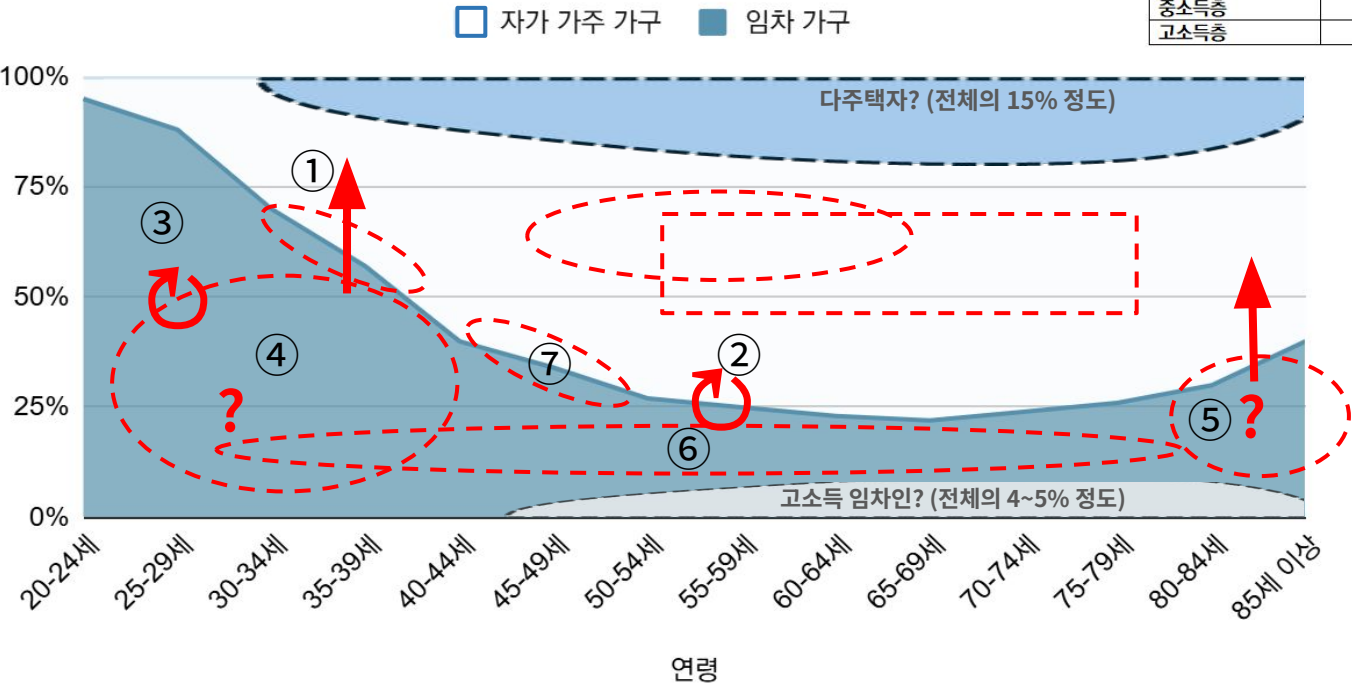


□ **관점의 전환:**
주택 부문의 수요자 분포

구체적인 주거 선호와 실현 방안은? (개인의 노력과 구조적 해법의 차이)

임차가구 내에서도 계층별 별도 접근
필요
소득계층별 점유형태 (2019 일반가구)

	자가	자가 외	전체 인구 대비
전체	58.0	42.0	
저소득층	46.4	53.6	21.4%
중소득층	59.6	40.4	
고소득층	76.1	23.9	



V. 국가와 시장과 사회의 역할

□ 시장주의와 일반 경제학의 관점으로는 곤란한 이유

• 완전경쟁시장의 요건 : 주택의 경우

1) 공급자와 수요자는 가격수용자(Price Taker) : △✖

다수의 공급자와 다수의 수요자가 존재하기 때문에, 일개 공급자 또는 수요자가 재화의 시장가격에 영향을 미칠 수 없으며 시장가격을 주어진 것으로 받아들여 공급/수요량을 조정할 뿐

2) 재화의 동질성 : ✖

공급자들이 생산하는 제품은 동질적(homogeneous)인 재화로, 서로 대체가 가능한 관계에 있으며 이에 따라 첫번째 가격수용자 가정이 성립 (예: 급식, 주식, 화폐)

3) 참여자의 자유로운 진입과 퇴출이 가능 : ✖

완전경쟁시장은 기업의 자유로운 진입과 퇴출이 가능한 시장

4) 정보의 투명성 : △○

모든 경제주체가 완전한 정보(Perfect Information)를 보유

• 거래가 많아야 소비자 효용이 크다?
(일반 경제학)

• 주택에서 임대차/매매 거래가
많다는 뜻은?

□ 사회권으로서의 주거권 논의

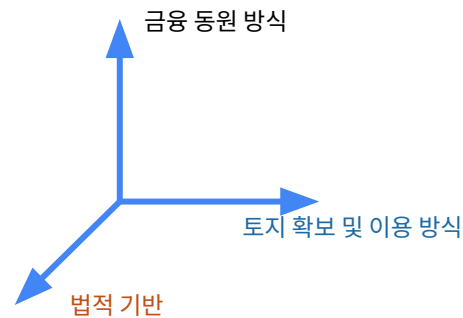
이준일(2017) "사회권의 복권을 위한 구상" in 조국 역음 <사회권의 현황과 과제>, 경인문화사, 공익과인권26(서울대학교 법학연구소 공익인권법센터/서울대학교 인권센터)

Bengtsson(2001) "Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory" Scandinavian Political Studies, Vol. 24- No. 4

- 사회적 기본권의 본질은 실질적 자율성의 보장에 있으므로 자유의 실현을 방해하는 **사실적 조건, 즉 경제적 여건의 개선**이 사회적 기본권의 실현을 위해 필수적이다. (이준일, 2017, p.85)
- 국가에 대해서 **작위를 요구하는 권리**, 과소금지원칙 형태로 구체화.
- 사회적 기본권의 대상들은 경제적 여건만 보장된다면 개인들이 시장에서도 충분히 구입할 수 있는 것 (개인의 한계)
- **주거권이 명확하게 규정되지 않은 이유**는 그 개념이 공허해서가 아니고 국가의 주택정책을 구성하는 제반 원칙에 다 걸쳐있기 때문이다 (Bengtsson, 2001, p.256)
- **주택은 시장재이자 공공재로서의 복합적 지위**: 따라서 다른 복지재화와 달리 주택에 대한 수요는 국가의 직접분배 방식으로 충족시키기 어려움. 그럼에도 다음과 같은 이유로 국가 개입이 정당화 됨
 - (1) 해당 재화가 시민에게 매우 중요
 - (2) 규제없는 시장에서는 해당 재화가 모든 이에게 적절한 가격과 품질로 공급되지 않음 (시장의 한계)

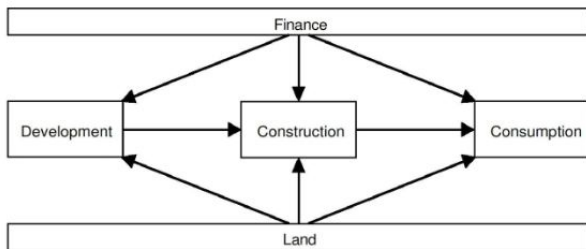
□ 국가가 만들고 유지하는 시장 (초기의 개입 목적: 위생)

- 토지 등기 · 소유권 등록, 택지 조성 등 (토지 측면)
- 건축규제 · 용도지역제 등 (도시계획 측면)
- 보증 · 보험 · 담보대출 · PF 등 (금융 측면)
- **저당권 설정과 실행 등 (법적 기반 측면)**
- **매매 · 임대차 계약의 신뢰성 및 거래 방식 등 (시장 질서)**
- Etc... (정비사업 등등)

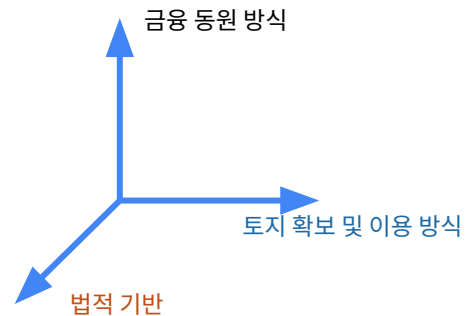


..또는 국가의 역할이 반드시 필요한 시장

□ 국가와 시장의 역할에 따른 체제 구분



(Doling, 1999, 'Housing Policy Regime')



유형		자유주의		공산주의		조합주의		작은 호랑이	
역할		시장	국가	시장	국가	시장	국가	시장	국가
단계	개발								
	건설								
	소비								

Doling, 1999, Housing Policies and the Little Tigers: How Do They Compare with Other Industrialised Countries? Housing Studies, 14(2), 229-250.

□ 주거체제론 - 복지국가 유형론

구분	자유주의적 복지국가모델	조합주의적 복지국가모델	사회민주주의적 복지국가모델
탈상품화 정도	• 낮음	• 매우 높음	• 높음
계층화 정도	• 높음, 주로 소득에 기초	• 높음, 주로 사회적 지위에 기초	• 비교적 낮음
공공 · 시장 · 가구 혼합 요인	• 시장부문이 지배적인 입장	• 가구를 대표하는 입장 중요 • 민간비영리조직의 상당한 영향력	• 공공이 지배적인 입장
규제	• 비교적 적은 정부 규제	• 탈집중, 점진적, 문제해결적	• 중앙정부의 강한 영향력
주택정책의 일반 목적	• 시장 중시 입장 • 정부의 한계계층 지원	• 계층화 예방 • 공공은 민간부문의 주택시장 주도 장려	• 보편적인 차원의 높은 '주거의 질' 보장
보조금	• 제한적 생산자 보조 • 검증된 (means- tested) 대인 보조	• 분절된 (segmented) 보조금 • 특정 계층을 위한 배분	• 상당 수준의 (생산)보조금 • 폭넓은 대상계층에 대한 대인보조금
가격결정 및 규제	• 시장의 가격 결정	• 정부가 일부 영향력 행사 • 시장의 외부효과 보정	• 가격과 규제에 대한 정부의 강한 영향력
주택배분	• 대부분 시장에서 배분 • 주택재고의 잔여 부분에 대한 배분 규제 (저소득층 한정)	• 시장 보정 위해서 정부 개입 • 특정 계층에게 혜택 가능	• 시장원리가 아닌 필요 또는 소요(need)에 기초한 배분
주택공급체계	• 유연한 공간계획 • 신규 주택공급은 민간부문 중 주로 대기업이 주도	• 공간계획은 중간정도로 엄격 • 민간부문 중에서 주로 가구나 소기업이 주도	• 엄격한 공간계획 • 정부주도의 신규 주택 공급

지중해 모델

동아시아 모델

일본모델
(생산주의→자유주의)

한국모델
(발전국가→복지국가의 맹아)

✓ 그룹별 명확한 소속과 구별
보다는, 국가별로 성격이
조금씩 뒤섞이는 모습

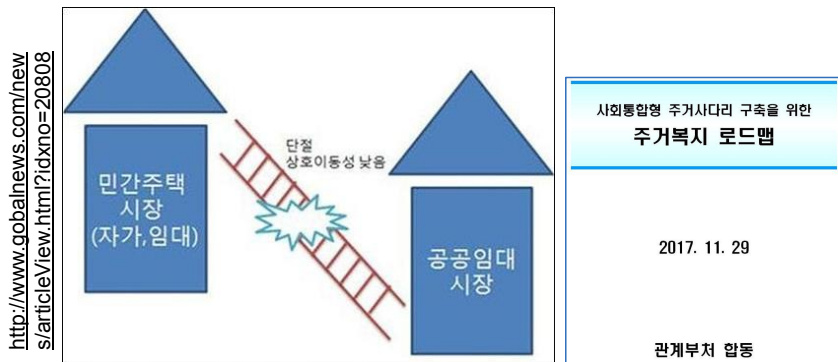
Hoekstra(2003) "Housing and the Welfare State in the Netherlands: an Application of Esping-Andersen's Typology", Housing, Theory and Society, 20(2) (표는 p.63)

□ 주거체제론 - 이원/단일 모델론 (등)

Jim Kemeny

이원 모델 (이중임대시장)

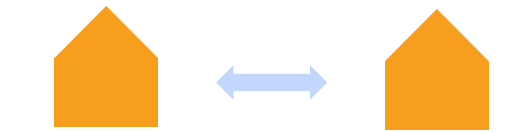
- 민간임대와 비영리임대 구분 확연
- 비영리부문은 주로 공공부문의 잔여복지적 성격
- 소수의 빈곤가구에 대한 낙인(stigma) 효과
- 자가소유 장려(정부) 및 선호(가구)
- 자유주의 국가 (영국, 미국, 캐나다, 아일랜드, 호주 등)
- 주거사다리 필요



단일 모델

(단일임대시장)

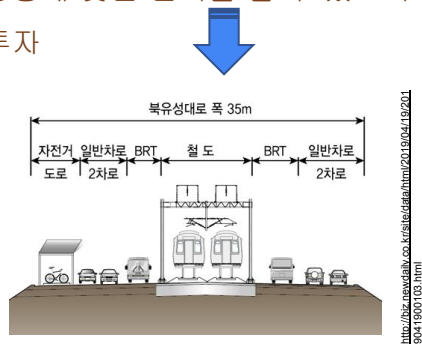
- 비영리임대 부문과 민간임대부문이 통합
- 공급주체가 공공, 협동조합, 사회적기업 등 다양
- 낙인효과가 거의 없거나 덜함
- 자가소유 압박이 덜함 (주거 중립성)
- 사민주의 국가 (네덜란드, 오스트리아, 덴마크, 독일, 스위스, 스웨덴 등)
- 주거사다리 불필요 (주거중립성 = 주거격차 해소)
- Social market, Unitary rental market
- 사회주택과 민간주택이 경쟁하며 구분이 모호



□ 중립성과 선택권은 동전의 양면

교통 선택권

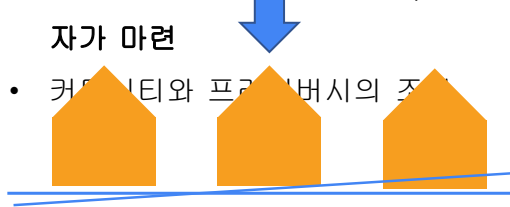
- 한번 버스는 영원한 버스?
- 특정 수단에게 지나치게 유리한 환경?
- 사정이 있는 날은 택시, 평소에는 버스, 정시성엔 지하철
- 상황에 맞는 선택을 할 수 있도록 인프라에 골고루 투자



▲ 대전~세종 광역철도 단면도. ©연합뉴스

주거 선택권

- 한번 임대주택은 영원한 임대주택?
- 특정 점유형태에 지나치게 유리한 환경? (No! 주거중립성 추구)
- 이동이 예상되면 임대, 오래 살면 자가, 공동체엔 협동조합
- 임대에서 사는 동안 마음편히, 자산축적 지원, 적절하게 자가 마련
- 커뮤니티와 프랜차이즈의 조화



□ 누가, 어떻게?

정당성 Legitimacy
자원 분배

금융, 세제
감독
규제와 인센티브

연대
호혜
창의
자발성

기획, 운영



매개적·혼합적인 중간조직 및 기관

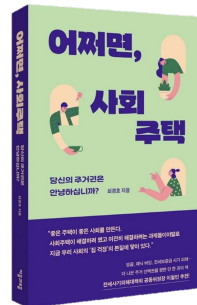


출처 : Pestoff, V. A. (1992), "Third Sector and Co-operative Services- An Alternative to Privatization", p.25.

효율, 속도, 경쟁

창의

기획, 운영, 건설 등



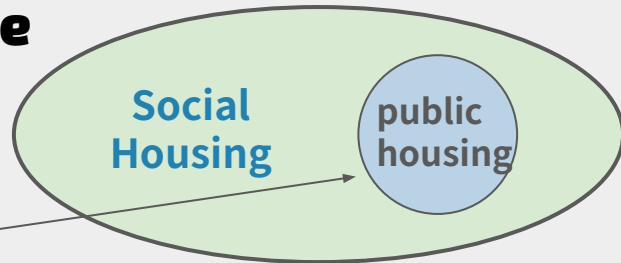
□ 사회주택: 통용되는 의미와 공공주택과의 관계

유럽 등 (Social Housing)

“비시장, 비영리(또는 제한영리) 주택”

- ✓ 풀뿌리 조직이 공기업보다 먼저 태동한 역사적 배경
- ✓ 150여년 동안 3rd(Social) Sector 자산&역량 축적
- ✓ 1st Sector(공기업)이 공급한 주택도 포함

Europe



한국 (2015년 전후의 변화)

“협동조합, 사회적기업(사회적경제주체)에 의해 공급·운영되는 주택” (2015년 이후)

- ✓ 서구식 사회주택 개념과 혼용
(2015년 이전, 그리고 현재도 일부 연구자들)

S.Korea

- ✓ 대부분 ‘공공토지 임대’ or ‘공공주택 위탁운영’ or ‘공공기금 출·용자’
- ✓ ‘컨텐츠’ 측면은 유럽 보다 앞서가는 모습



- ★ 사회적 금융 (따뜻한사회주택기금, 사회가치연대기금, 사회투자기금)이 있으며, 사회주택협회 차원에서 조성한 사회주택기금은 현재 50억 수준
- ★ 소수의 자체 공동체 주택이 있음

의의(1) 공급생태계 다변화

- 1섹터 - 공기업, 공공기관
- 2섹터 - 시장, 영리기업
- 3섹터 - 협동조합, 사회적기업, 비영리단체, 종교단체, 노조, 기타

금리, 인구변화, 산업변화, 기후변화, 팬데믹 등 **다양한 외부 변수에 대응하기** 위해서는

‘생태계의 종 다양성’ 필요

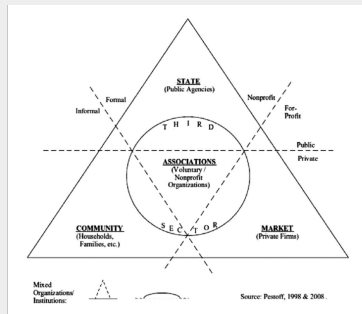
- 해외사례 참고!

의의(2) 소프트웨어 결합

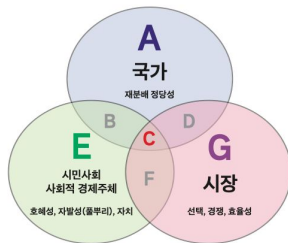
의의(3) 부처칸막이 넘나들기

: 3자 협력(PSPP) 방식

Public Social Private Partnership

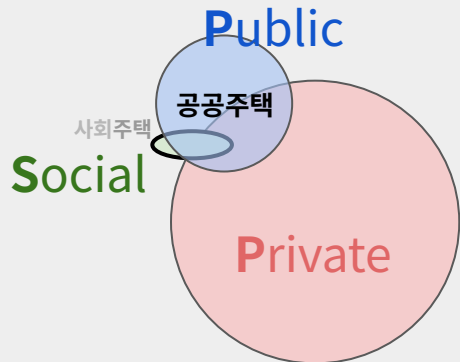


페스토프, 복지삼각형
Pestoff, “Welfare Triangle”



국가, 사회, 시장의 작동 원리와 영역 중첩

A. 국가, 또는 공공부문	선출된 권력의 정당성으로 세금을 걷고 자원을 재분배한다.
E. 사회부문	호혜성과 자발성에 기초하여 자치 질서로 운영된다.
G. 시장부문	경쟁과 선택에 기초하여 자원을 분배하고 효율성을 추구한다.



<어쩌면, 사회주택> p.64

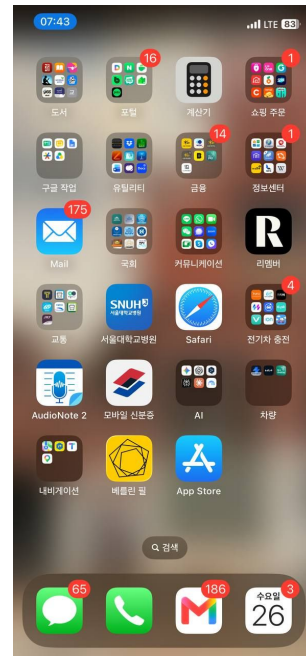
□ 공공 OS를 통한 다양한 App의 생태계?

- PSPP (Public-Social-Private Partnership)
 - 공공 : 토지, 금융, 세제, 감독, 규제&인센티브
 - 사회 : 콘텐츠 기획, 다양한 주체 연계, 운영 등
 - 시장 : 건설, 기타 등등
- 플랫폼으로서의 주택
 - Public : OS(운영체계), 가이드라인, 표준
 - Social & Private: 어플리케이션, 디바이스

유형	사업 단계						비고 비고	
	토지 선정	토지 소유	기획· 설계 (시행)	건설 (시공 발주)	건물/ 토지 소유	운영 관리		
단순 위탁		영리	영리	영리	공공	사영	B(영리) T(공공) O(사영)	기획 운영 불참지
공공주택 참여	공공	공공	사영	공공	공공	사영		
매입 예정		사영	사영	사영	공공	사영	B(사영) T(공공) O(사영)	
공공토지 임대	사 영	공 공	공공	사영	사영	건물:사영 토지:공공	B(영리) O(사영) T(공공)	기획 운영 일치
공동출자 (소설리츠)	소설 리츠	소설 리츠	사영	소설 리츠	소설 리츠		공공: 전액 출자 사영: 운영 출자	

단계별 역할에 따른 유형	내용
단순 위탁	기존 공공주택의 운영만 '마지막 단계'에서 맡는 것.
공공주택 참여	공공주택의 기획 단계부터 참여하고 운영관리를도 맡는 모델.
매입 후 운영위탁 (매입임차형)	위치와 건물을 기획해서 공공이 십사한 뒤 매입을 약정하면, 이를 짓고 공공에게 매각한 뒤 운영을 맡는 모델. BTO에 해당.
공공 토지 임대	앞서의 토지 임대부 방식인데, 기존 공공의 토지에 대한 공공으로 참여하거나 사업자가 후보지를 제안하는 경우 모두 포함한다. 토지 임대 종료 후 공공이 주택을 매입하는 경우라면 BTO에 해당.
공동출자 (소설리츠)	리츠 등 합작회사를 설립하여 이 조직에서 기획과 건설, 소유와 운영을 모두 책임지는 모델에 사회적 경제주체가 기획 및 운영 출자자로 참여하는 모델.

단계별 역할에 따른 사회주택 유형



V. 실현방안 - 6411 정신 중심으로

급식 정책을 주택 정책처럼 했으면 민란이 일어났을 것... 주택은 왜 체념하면서 사는가?

왜 주거복지센터의 상담사례가 미담이 되어야 하는가?

- 1) 임대부문의 형평성과 통합성
- 2) 전체 주택 부문의 형평성과 통합성



소득주도성장?!

그러나

기본소득이 도입된다 한들

임대료로 다 나가면?

"모텔비와 피시방 사용료가
왜 더 올랐냐"는 병사들에게 주인이
"군인 월급이 올랐으니 올려야 맞지 않냐"고
답했다는 말을 듣고 너무나 화가 났습니다.
그게 말이 됩니까.
이러고도 군 위수지를 그대로 두자는 것이
가당키나 한 말인가요? 반드시 폐지해서
병사들의 당연한 권리를 돌려주겠습니다.

고상만 국방부 적폐청산위원회 위원



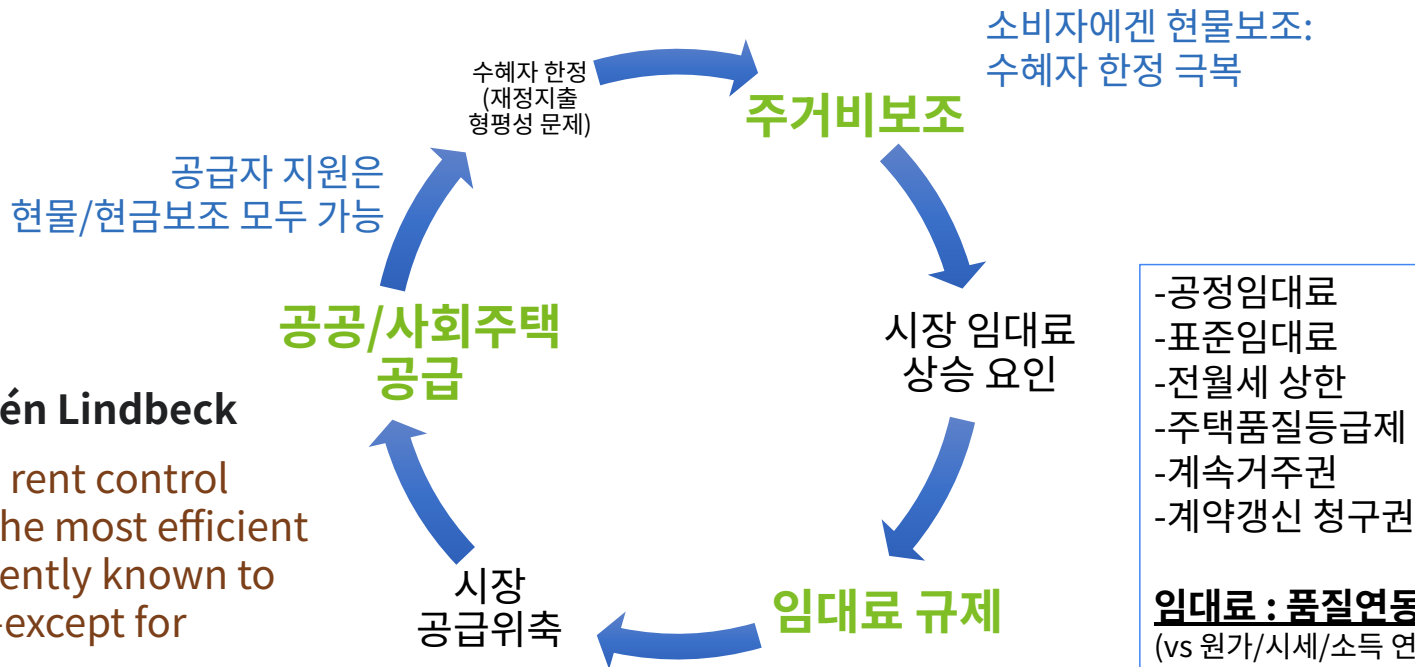
서울역 쪽방촌

[단독]쪽방 월세 23만3000원, 정부 주거급여액과
일치 ...집주인, 탈탈 털어간다
(경향신문 2020.2.17 기사)

월세 23만3000원은 서울에서 1인 가구가
주거급여로 받을 수 있는 최대 금액이다.
주거급여는 저소득층의 임대료 부담을 덜어주기
위해 도입된 것인데, 사실상 건물주들이 돈을
버는 데 들어가고 있다는 지적이 나온다. 최은영
한국도시연구소장은 “올해는 주거급여가
26만6000원으로 오르는데 건물주들이 벌써부터
쪽방촌 월세를 따라 올리고 있다”고 말했다.



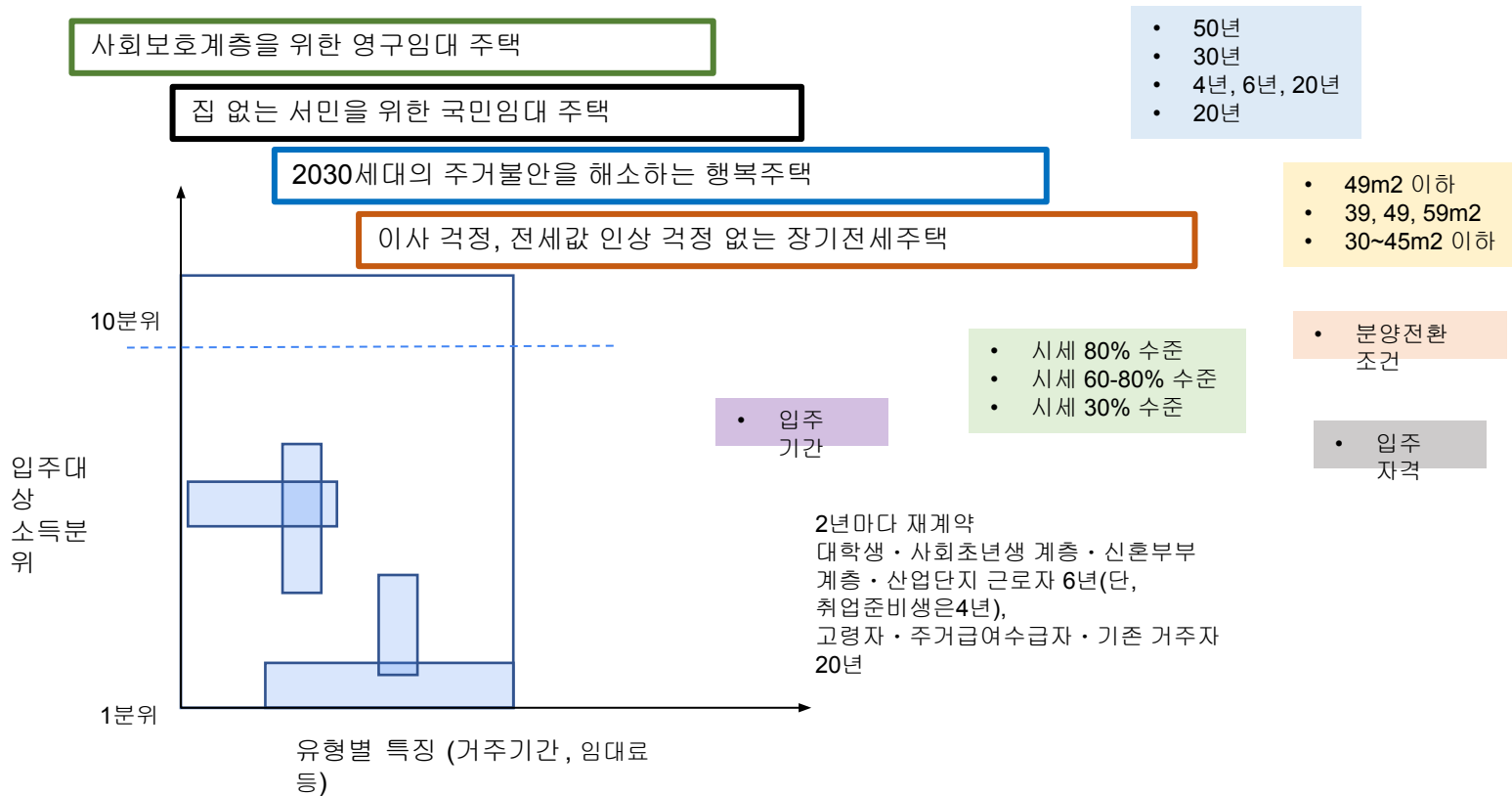
수직적/수평적 형평성 확보를 위한 3단 회로



Carl Assar Eugén Lindbeck

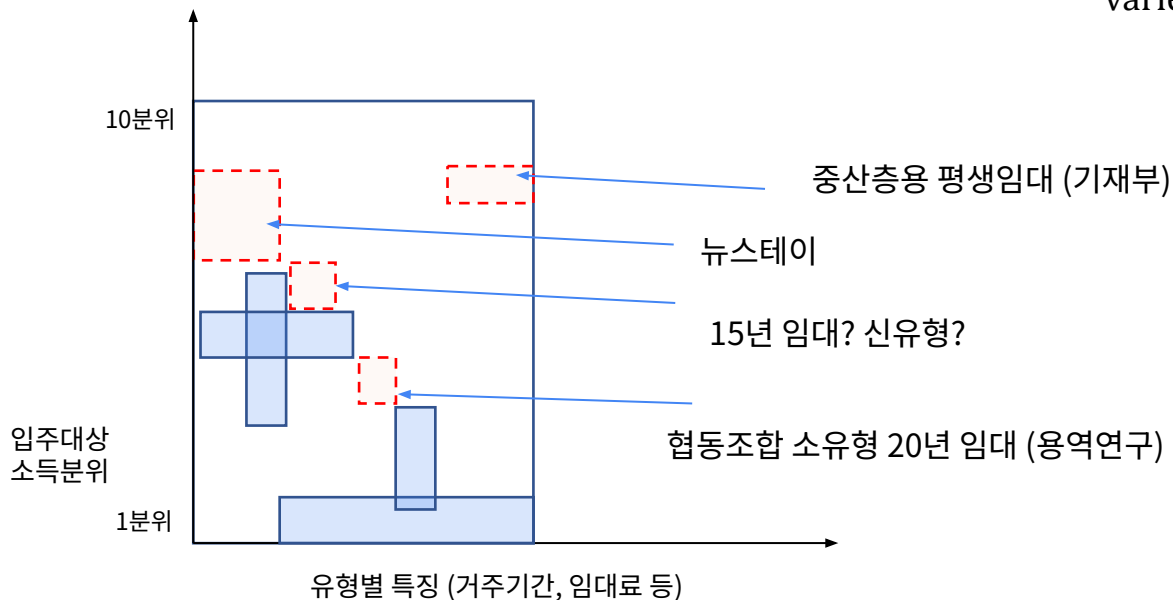
“In many cases rent control appears to be the most efficient technique presently known to destroy a city—except for bombing.”

□ **공공임대주택의 문제** - 절대량의 부족 속에, 입주자격/임대료가 다른 브랜드의 난립



□ 누더기로 브랜드가 추가되어온 공공임대주택

variegated public housing

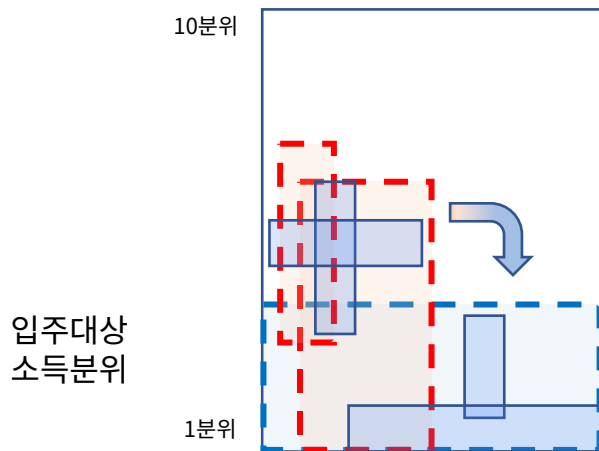


공공지원민간임대 (구 뉴스테이)

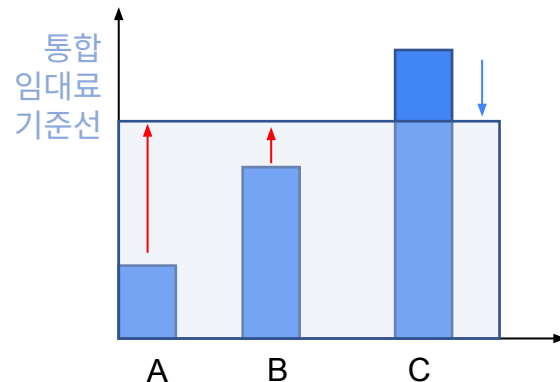
- 입주자격: 일반(80%미만) 무주택자, 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120% 이하
특별 (20% 이상) 청년 가(나)다라), 신혼부부, 고령자
- 임대료: 시세 85-95% , 거주기간: 8년 임대후 분양전환

□ 유형 통합이 추진되는 공공임대주택

✓ 공공부문 내 수직적/수평적 형평성 달성



- 입주자격: 소득 기준 등으로 통일
- 임대료체계 통일
- 임대료 인상 가구 발생: 주거보조비 확대



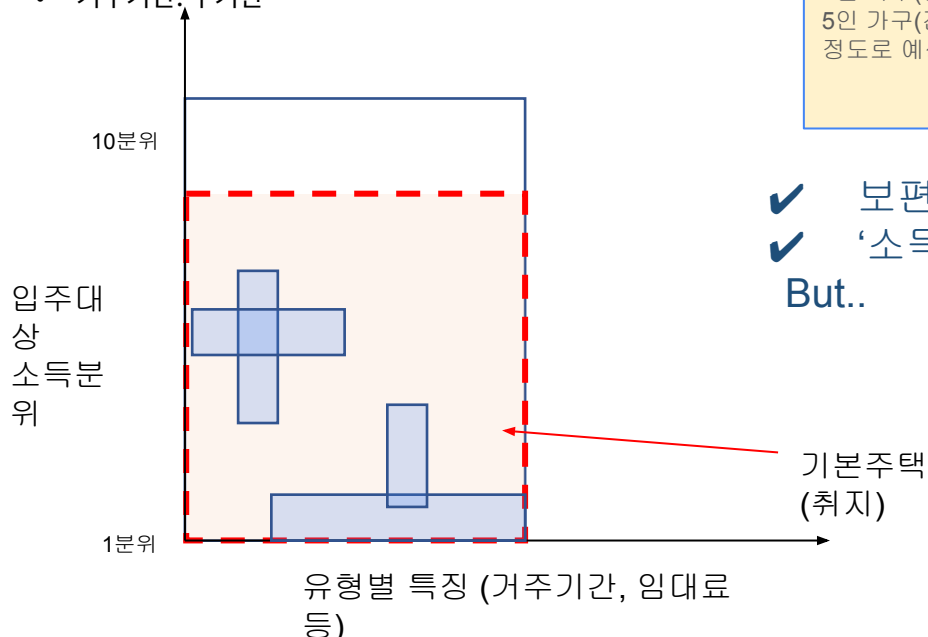
A유형: 임대료 대폭 인상
B유형: 임대료 소폭 인상
C유형: 임대료 인하

→ 주문: 주거보조비 확대를 통해
소득기반 임대료가 아니라, 소득기반 주거비 체계로 통일

□ 보편형 공공임대주택, 취지와 현실의 괴리

경기도형 기본주택

- 입주자격: 무주택자 일반
- 임대료: 주거비 부담율에 따라 산정
- 거주기간: 무기한



기본주택에서 가구별 중위소득 대비 임대료 수준은 임대주택용지 조성원가를 평당 2천만원으로 가정하고 동일 평형 1천세대 단지를 기준으로 할 때,

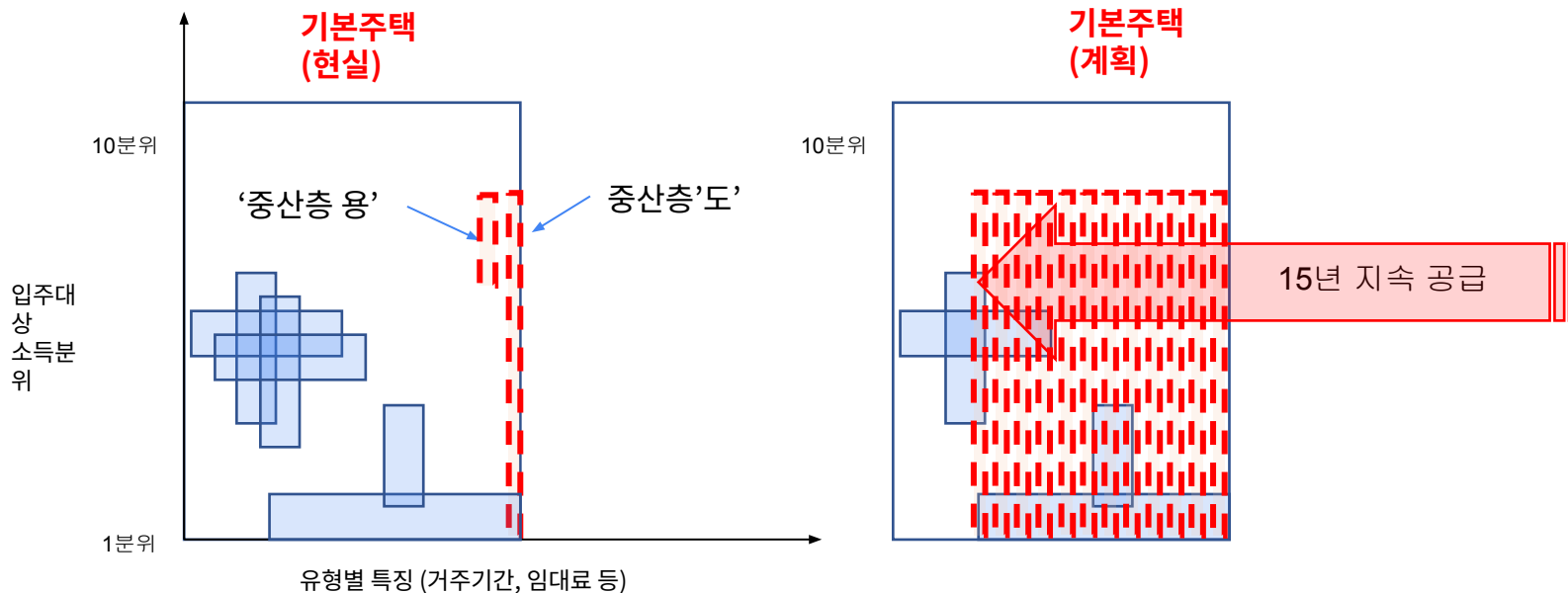
1인 가구(전용 26㎡, 공급면적 13평)는 283,000원(RIR 16.1%)
 2인 가구(전용 44㎡, 공급면적 20평)는 397,000원(RIR 13.3%)
 3인 가구(전용 59㎡, 공급면적 25평)는 485,000원(RIR 12.5%)
 4인 가구(전용 74㎡, 공급면적 30평)는 573,000원(RIR 12.1%)
 5인 가구(전용 84㎡, 공급면적 34평)는 634,000원(RIR 11.3%)
 정도로 예상합니다.

- ✓ 보편복지 추구
 - ✓ ‘소득 대비 임대료’ 개념 도입
- But..

□ 보편형 공공임대주택, 취지와 현실의 괴리

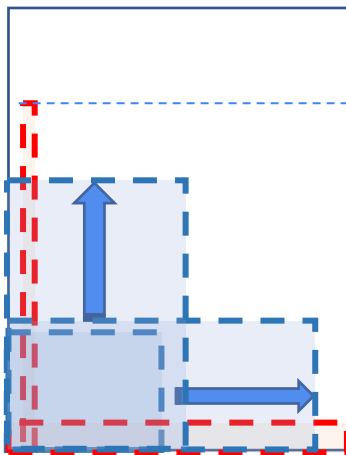
예산 제약에 따라 일부에만 도입시, 임대주택 유형통합에 역행 우려.

- ✓ 소득 대비 임대료 책정: 입주자 사이에선 ‘수직적 형평성’ 확보
- ✓ 들어가는 사람만 로또: 전체 주거부문에서는 ‘수직적/수평적 형평성’ 악화



□ 유형 통합이 추진되는 공공임대주택

✓ 공공부문 내 수직적/수평적 형평성 달성



정치인마다 각각의 브랜드를 추가하는 것이 아니라,
일단 **[유형을 통합]** 그 다음엔?

↑ 높아질 것인가?

- 입주 자격 확대 (중산층도 사는 임대주택) : 수직적/수평적 형평성에 위배 ??
- 별도 단지일 경우 (중산층 전용 임대주택) : 소셜믹스에 위배, 다른 공공임대주택 잔여화 가속.

→ 넓어질 것인가?

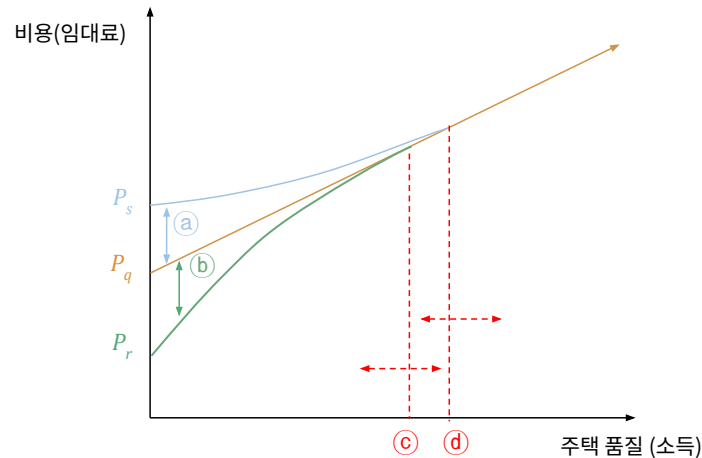
- 형평성, 정책 우선순위는 달성하나
- ‘사회적 낙인’ 지속,
- ‘소셜믹스’ 불가능, ‘잔여복지’ 지속

절충안?
계층별
인구집단별
할당제?

쉽지 않은 문제..
(네덜란드의 추첨제 예)

소득기반 임대료(x) 소득기반 주거비(o)

- 소득기준 임대료는 주민에게는 좋으나, 공급자의 부담
 - 공급주체가 다양한 경우(GH, SH, 사회주택...)에는 특히 부적절
- 수직적 형평성과 수평적 형평성의 조화,
 - 대물지원과 대인지원의 조화 필요
- 공급가능 임대료 절감 노력
- 품질연동 임대료에 대한 사회적 합의
- 입주민의 부담능력 강화
- 복지부처, 지자체, 국세청 등과의 협력과 역할 분담



P_s : 공급가능 임대료

P_q : (품질)기준 임대료

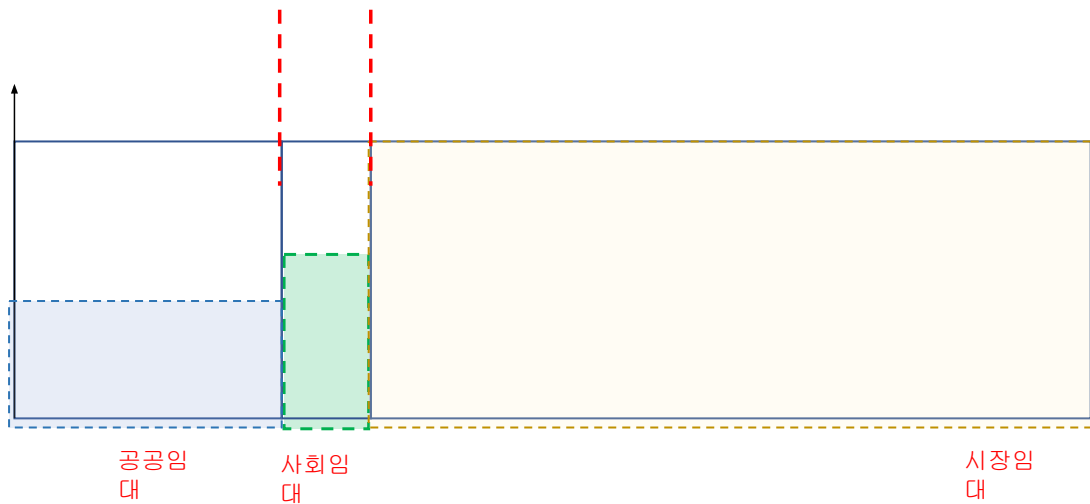
P_r : 부담가능 임대료
(소득기반)

- (a) 공급자 보조 비용
- (b) 소비자 보조 비용
- (c) 소비자 보조 기준선
- (d) 공급자 보조 기준선

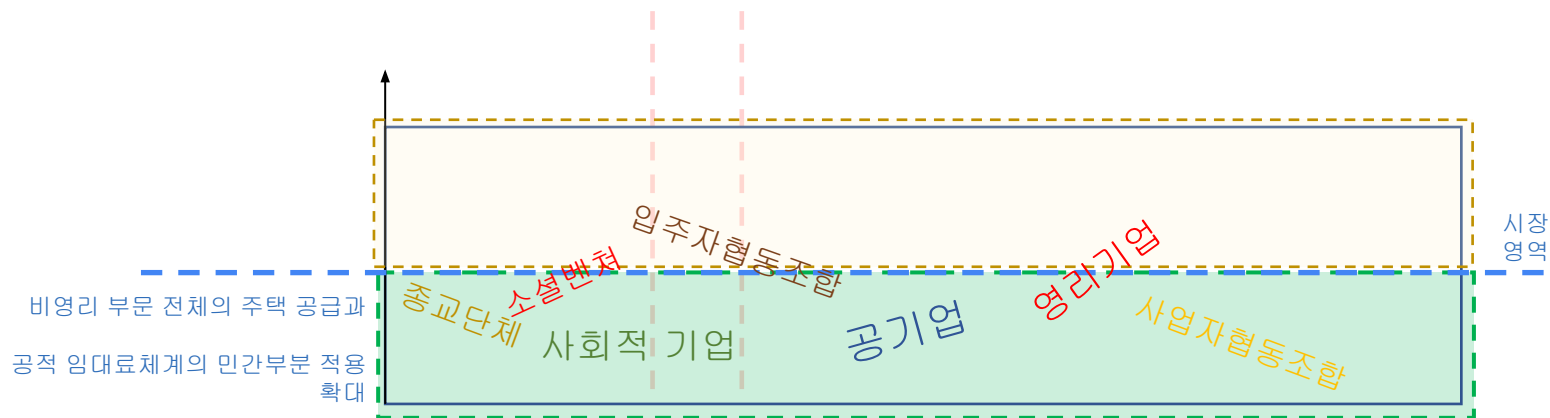
현재:

주택의 수직적 구분

(공급 주체에 따른 분류?)



공급 생태계 다양화



- ✓ 등록임대: 공공성 강화 → 임대부문의 수평적 형평성 추구

★★★ 수평적 통합의 로드맵? (대중복지 또는 단일모델화)

공공임대 유형통합 후 확대

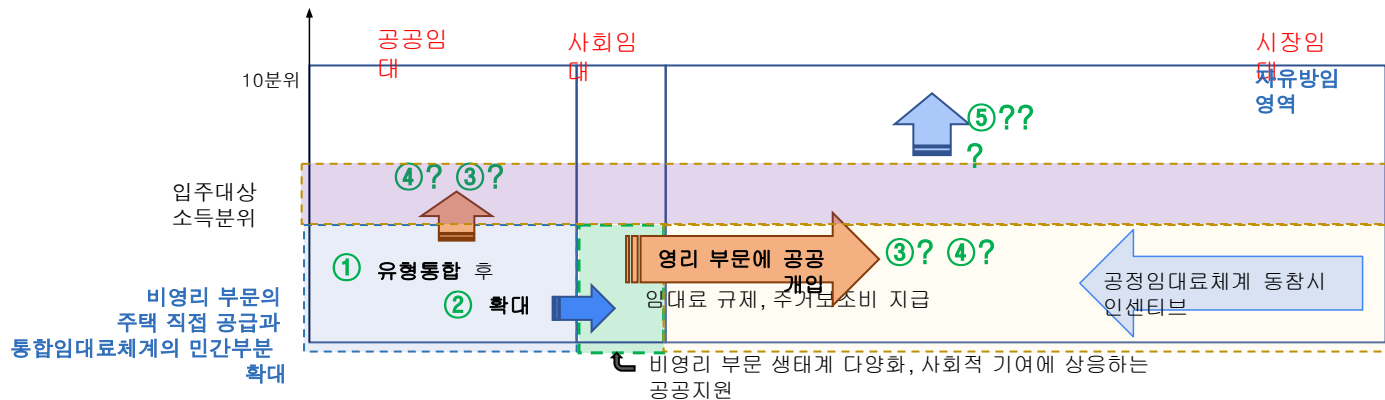
최소한 이 안에서는 수직적-수평적 형평성 확보

전체 비영리 부문 생태계 다양화, 사회적 기여에 상응하는 공공지원 (사회주택 활성화)

③ 영리 부문에 대한 개입 : 임대료 규제, 주거보조비 지급

④ 주거보조비를 전반적으로 인상? 저소득층부터 인상? 전세제도에는?

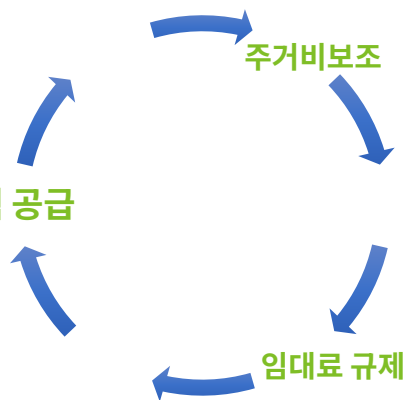
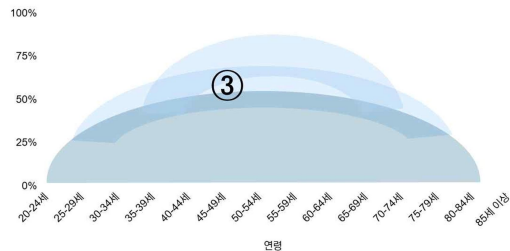
⑤? 주거보조비 지급 액수 인상? 범위 확대? (소득 대비 주거비 지출 인하)



❑ 일반 임대시장 개입을 두려워 하거나
그 필요성을 무시하지 말자

❑ '공공'주택 '공급' 외에도
더 필요한 것이 많다

연령대별 점유형태 구성



경청해주셔서 감사합니다



수처작주
隨處作住