



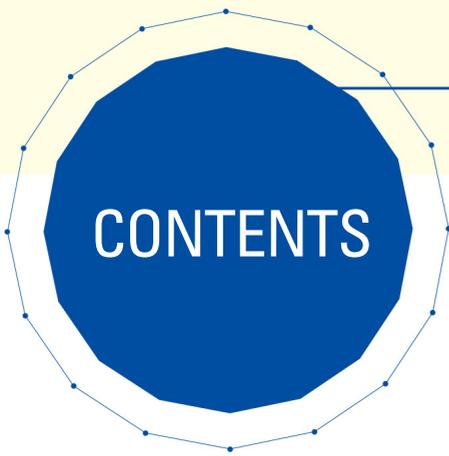
경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

연구진

이장욱 | 한국지방행정연구원 부연구위원

여효성 | 한국지방행정연구원 부연구위원



I	연구배경 및 목적	
	1. 연구배경	04
	2. 연구목적	05
<hr/>		
II	주거복지 지원사업	
	1. 주거복지 지원사업 개념	06
	2. 주거복지지원사업 현황	15
<hr/>		
III	경기도 임대보증금 지원사업 현황	
	1. 경기도 임대보증금 지원사업 소개	21
	2. 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 현황	24
<hr/>		
IV	경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 개선방향	
	1. 중앙-지방간 임대보증금 지원사업 개선방향	32
	2. 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 개선방향	39



연구배경 및 목적

1. 연구배경

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」¹⁾ 효과성 제고 필요

- 경기도는 '17년부터 도내 LH, 경기도시공사에서 공급하는 기존주택 매입임대주택 입주자의 주거비 부담을 완화할 수 있는 「경기도 저소득층 임대보증금 지원사업(이하 '경기도 저소득층 임대보증금 지원사업')」을 시행
- 정부의 주택도시기금을 활용한 버팀목대출과 중복지원이 불가능하여 수혜계층이 제한적으로 축소되는 등 중앙에서 시행하는 기존 제도와의 충돌
- 따라서 매입임대주택 입주가 복지 서비스를 선택할 권리가 제한되는 등 지방자치 단체의 주거복지서비스가 중앙정부의 제도로 인하여 효과성이 낮아지는 현상이 발생하고 있음
- 중앙정부에 대하여 지방정부 복지서비스의 효과를 극대화하기 위한 정책방안을 제시하는 한편 현재 수행중인 「경기도 저소득층 임대보증금 지원사업」 운영의 효과성과 재원의 효율성 제고할 수 있는 대안 모색이 필요한 상황

1) 2017년 보건복지부 사회보장제도 신설·변경 협의 시 사업명은 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」임

2. 연구목적

「경기도 저소득층 임대보증금 지원사업」의 사업활성화를 위한 해당 사업의 개선방향 제안

- 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업의 현황 및 한계 제시
- 중앙정부에서 시행중인 개별사업과의 충돌 현황 및 한계 제시
- 중앙정부에서 시행하는 기존 제도의 개선방향 제안



주거복지 지원사업

1. 주거복지 지원사업 개념

주거복지 지원사업의 정의

□ 주거복지 지원사업 필요성

- 주거복지는 개인·사회의 생활환경 및 주거환경 안정을 위한 복지의 역할
 - 주거공간은 필수적인 생활공간으로써 개인이 쉬고, 생활의 재충전을 실시하는 거주를 위한 공간으로 개인의 행복추구를 위한 기본적인 요건
 - 사회적으로 경제활동의 중심 공간으로 안정적인 주거활동은 개인과 사회공동체 경제활동의 주요 기반
 - 주거여건이 안정 되면 개인의 심리적 안정수준이 개선되고 개인의 생활욕구 증가 및 행복추구에 대한 욕구가 개인의 경제활동 증가로 연계되며 사회·경제적 발전에 도움
 - 사회 계층별로 다양하게 주거 안정에 대한 요구와 주거환경 개선 요구 발생·증가 (개인 또는 사회적 주거환경 욕구 불만 축적)
- 우리나라의 경제발전 수준에 비해 주거여건은 개선이 미비한 수준(정의철, 2012)
 - 2002년 주택보급률이 최초 100% 넘기 시작하여 2010년을 기준으로 113%에 도달
 - 2005년을 기준으로 과거 25년 전에 비교하여 주택재고가 2.35배 증가하였고, 1인당 주거면적은 2.27배, 가구당 주거면적은 1.44배 증가
 - 경제발전에도 불구하고 주거수준은 선진국 수준에 비교하여 여전히 부족한 상태

- ▶ 인구 천 명당 주택 수는 2010년 기준 302호로 추정되며, 주요 선진국들, 일본, 미국, 영국, 프랑스 등은 모두 400호를 넘음
 - 가구당 평균적인 주거수준 향상에도 불구하고 저소득층의 주거수준은 개선이 미비한 상황
- 우리나라 가구의 평균 주거수준이 향상 되었음에도 불구하고 저소득층의 주거수준은 그렇지 못한 것으로 나타나면서 소득계층 간의 격차가 확대 되고 있는 상황
 - 주거수준의 격차는 계층 간 상대적 박탈감을 불러일으키며 사회적 불화를 조장하는 환경적 여건 유발
 - ▶ 2018년 주거실태조사 결과에 따르면 「최저주거기준 미달가구」는 2014년 이후 5~6% 수준을 보이고 있으며 2018년 전체 5.7%에 해당하는 111만 가구가 최저주거기준 미달가구(2017년도 5.9%, 114만 가구에서 소폭 감소)
 - 소득계층 간 주거격차의 확대는 1990년대 후반 외환위기 이후 우리나라 경제구조 조정과정과 맞물려 확대되는 계기 발생
 - 기업구조조정 등으로 인한 대량실직 및 소득 감소, 고금리 등 영향에 따라 소득격차의 확대 및 부동산 시장 급등과 같은 자산격차의 확대로 연결되는 상황 심화
 - 우리나라 주거여건 상 저소득층에 대한 환경개선을 위한 정부의 주거복지정책 필요성 증가
 - ▶ 소득계층별 평균 주거비 부담수준을 비교해보면 저소득층의 소득대비 주거비 부담비율(RIR)은 훨씬 더 부담이 높은 상황(2017년도 기준, 28.9% 초과 수준)
- 주거수준에 여건 개선을 위해 주거복지 정책의 지속적인 지원 필요
 - 최저주거기준 미달가구 수는 2006년 16.6%, 2008년 12.7%에서 2010년도까지 10.6% 급속히 개선되다가 2016년도 이후 5~6% 사이를 유지
 - 1인당 주거면적 역시 2010년 초까지 개선되었으나 2016년도 이후 31~34㎡ 사이를 유지

| 최저 주거기준 미달 가구 비율 |

(단위: 만 가구, %)

구분	2010	2016	2017	2018
미달가구 수	184	103	114	111
총 가구 수	1,734	1,907	1,932	1,947
미달가구 비율	10.6	5.4	5.9	5.7

| 1인당 주거면적 |

(단위: m²)

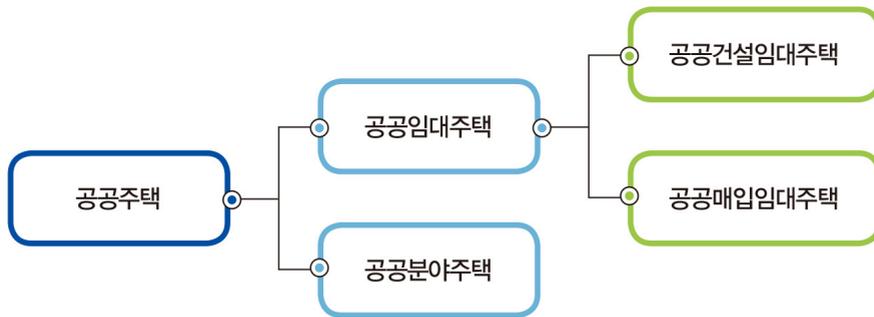
구분	2010	2016	2017	2018
1인당 주거면적	28.5	33.2	31.2	31.7

□ 주거복지 지원사업 정책²⁾

- 정부의 주거복지정책은 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적
 - 주택을 직접 공급하는 방식의 공급자 지원과 주택 구입 또는 안정적 주거를 간접적으로 지원하는 수요자 지원방식을 통하여 추진
 - 공급자 지원방식: 공공주택 건설을 통해 소득구간 5분위 이하 저소득층 가구에 공급하는 것을 목표(과거 다양한 이름과 형태의 공공임대주택사업('보금자리주택' 포함) 진행되었으나, 모두 공공주택 사업에 포함)
 - 수요자 지원방식: 국민주택 용자지원 등을 통하여 저소득층의 주거수준 향상과 주거 안정을 목표
 - 공공주택 유형은 크게 공공분양주택 및 공공임대주택으로 나뉘며, 공공임대주택은 임대 기간 및 형태에 따라 다시 공공건설임대, 공공매입임대로 구분

2) 정의철(2012) 발체 및 인용

| 공공주택 체계(공공주택특별법 제2조) |



출처 : 2019년 주택업무편람 인용

- 과거 정부부터 다양한 형태의 공공임대주택 사업이 진행³⁾
 - 우리나라의 첫 공공임대주택은 1988년 노태우 정부 때 공급하였으며 주택 200만 가구 건설계획의 일환으로 임대주택 50만 가구 건설계획 및 평생 거주할 수 있는 영구임대주택 19만 가구 건설
 - 김영삼 정부 때, 5년, 50년 임대주택 공급
 - 김대중 정부 때, 영구임대보다 입주 자격을 완화한 국민임대주택 도입(2017년 기준, 공공임대주택 재고의 52% 비율 구성)
 - 노무현 정부 때, 국민임대주택 100만 가구 건설계획 및 공공임대주택을 다가구 매입임대, 전세임대 등 사업 다양화
 - 이명박 정부 때, 보금자리주택 150만 가구 공급 정책 추진, 김영삼 정부 때 중단된 영구임대주택 공급 재개하고 저소득 대학생, 쪽방 거주자 등에 대한 특별 공급 확대
 - 박근혜 정부 때, 행복주택 실시를 통해 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거 안정 도입과 뉴스테이 실시를 통해 중산층의 주거 안정을 위해 도입된 임대주택(민간공급자 확대)

3) 황정일 기자(2017년 12월), <https://news.joins.com/article/22189007>

| 공공주택 유형(공공주택특별법 제2조 및 동법 시행령 제2조)⁴⁾ |

구분	내용
영구임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제1호에 따라 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제2호에 따라 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제3호에 따라 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
공공 임대 주택	장기전세주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제4호에 따라 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환 공공임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제5호에 따라 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택 매입임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제6호에 따라 기존주택을 매입하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
기존주택 전세임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제7호에 따라 기존주택을 임차하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
공공분양주택	분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택

주 : 2019년 2월 기준

□ 현 정부의 주거복지 로드맵 주거지원 정책⁵⁾

- 2017년 11월 기준 국토교통부에서 발표한 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵」을 통해 사회통합형 주거사다리를 제시
 - 청년·신혼·고령·저소득층 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 체계 구축
 - 무주택 서민·실수요자를 대상으로 하는 공적 주택 100만 가구 공급
 - 수요자 중심의 주거복지를 위한 종합적 지원체계 마련
 - 청년 우대형 통장신설
 - 신혼희망타운 공급 등 맞춤형 지원체계 구축

4) 2019년 주택업무편람 인용

5) 주택산업연구원(2018)

- 새로 제시된 수요자 중심의 주거복지 종합 지원체계를 통해 주거복지 패러다임 전환
 - 과거 지원대상별로 임대주택, 주거급여, 금융지원 등 단편적·분절적으로 지원되던 주거지원 방안이 생애단계별·소득수준별 통합적인 지원방안으로 변화(맞춤형 임대주택 공급과 금융지원 등을 연계하여 패키지로 지원)
 - 과거 물량 중심으로 공공임대, 분양주택 공급을 하던 공급자 중심 방식에서 부담능력, 주거수요를 반영한 맞춤형 주택공급에 대한 수요자 중심 방식으로 변화(공공임대, 공공지원, 등록임대, 분양주택 등 주택 공급방식을 다양화하고 통합적인 임대주택 입주자 모집 및 대기자 관리 등 접근성 제고)
 - 중앙·지방·민간의 협력적 거버넌스 구축(지자체의 주거복지역량 강화 및 상호 주체 간 연계 강화를 통해 중앙정부 및 한국토지주택공사(LH) 중심의 임대주택 공급 방식을 탈피하고 LH-지자체-민간 상호 간의 주거복지사업의 실행 및 전달체계 연계 강화)
- 향후 정부의 주거지원 추진방향은 수요자의 생애단계별 및 소득수준에 따른 주거수요를 반영하여 임대주택 공급 및 금융지원을 패키지 지원
 - 청년가구 주거지원
 - ▶ 세어형·창업지원형 등 맞춤형 청년주택 30만실 공급
 - ▶ 청년 우대형 청약통장 신설(금리 최고 3.3%, 이자소득 500만 원까지 비과세)
 - ▶ 월세대출 한도 확대(30 → 40만 원)
 - ▶ 전세대출 1인 가구 대출연령 제한 완화(25 → 19세 이상), 분할상환 허용
 - 신혼가구 주거지원
 - ▶ 신혼특화형 공공임대 20만호 공급
 - ▶ 신혼희망타운(분양형) 7만호 공급(수도권 4,7만)
 - ▶ 특별공급 2배 확대(공공 15 → 30%, 민영 10 → 20%)
 - ▶ 전용 구입·전세 자금대출 도입(최저금리 구입 1.2%, 전세 1.7%)
 - 고령가구 주거지원
 - ▶ 무장애 설계 적용·복지서비스 연계 등 맞춤형 공공임대 5만호 공급

- ▶ 연금형 매입임대(고령자 주택을 매입·리모델링하여 임대로 공급, 대금은 연금식 지급)
- ▶ 주택 개보수 지원을 위한 수선유지급여 지원 확대(50만 원 초과)
- 취약계층 주거지원
 - ▶ 저소득층 위한 공적 임대주택 41만호 공급
 - ▶ 주거급여 지원대상과 지원금액 확대
 - ▶ 긴급지원주택 도입, 취약계층 주거지원 사업 활성화
 - ▶ 아동이 있는 빈곤가정 지원 강화(전세임대 무상지원, 소액 주거비 대출)
 - ▶ ‘그릅홈’ 활성화 및 재난·재해 피해주민 지원 강화

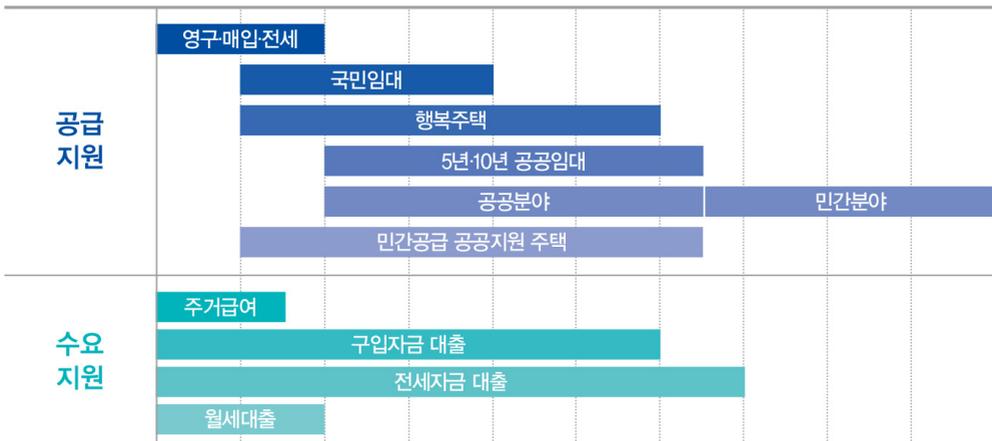
| 소득계층별 주거지원 현황 |

소득	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
경계값	77만 원	136만 원	201만 원	267만 원	330만 원	394만 원	463만 원	556만 원	699만 원	-

*가구당 월평균 분위 경계값(2016년 통계청 가계동향조사 활용, 전체가구 1인 이상)

수요 특징	임대로 부담 능력 취약	자가 구입 능력 취약	정부지원 시 자가구입 가능	자력으로 자가 구입 가능 교체 수요

[주거지원 프로그램]



출처 : 국토연구원(2019)

임대보증금 지원사업의 정의

□ 임대보증금 지원사업

- 임대보증금 지원사업 정의
 - 임대주택(영구임대, 매입임대 등)의 입주 예정자로 선정되어 입주 대기 중인 요건에 해당하는 저소득층 세대에 대하여 임대보증금을 지원하여 주거취약계층의 주거 안정 도모하는 주거비 지원사업
 - 임대보증금 지원사업의 지원은 임대주택의 입주 예정자로 선정되어 입주 대기 중인 요건에 해당하는 저소득층 세대에 대하여 임대보증금의 50%까지 무이자로 지원(세대당 지원액 한정)하며 상환기간은 지원일로부터 2년에서 연장기간 포함하여 산정
 - 전세보증금 담보를 위해 전세보증금 보장 신용보험 가입이 가능한 주택 대상
 - 임대주택의 종류에 따라 선정대상이 상이하고 대상별 우선순위가 다르게 책정
- 지자체별로 임대보증금 지원사업의 대상 주택유형이 상이하며 지원대상 중에서 공공 임대주택 큰 비중
 - 임대보증금 지원사업은 자산을 형성하지 못한 주거약자들을 대상으로 지원(주거로드맵 상 저소득층, 청년, 신혼부부, 장애인, 공공임대주택 입주예정자들 포함)
 - 일반적으로 저소득층과 공공임대주택에 입주하는 자에게 지원대상이 집중
 - 지원대상에 대한 소득 및 자산제한을 명시하고 지원대상을 공공임대주택으로 제한

□ 주거비지원 의의

- 주거비 지원은 주거여건 개선을 위한 복지 수단으로써 주거복지정책 중에서 수요자 지원방식을 통한 지원 방안⁶⁾
 - 주거비 보조를 통해 수요자의 실구매력 증가를 보조하는 역할

6) 주택산업연구원(2018)

- 주거비 보조를 통한 수요자 지원방식의 보조가 공공주택을 건설·공급하는 지원을 통한 공급자 지원방식보다 효율적인 것으로 추정⁷⁾
- 정부의 주거복지정책 자금 규모가 동일하다면, 주거비 보조 방식이 주택 공급을 통한 공급자 지원방식보다 수혜자 효용은 더 크지만 재정부담은 더 적은 것으로 보고
- 주거비 지원제도의 목적은 저소득층의 실구매력 보조를 통해 저소득층 주민들이 적절한 주거를 마련할 수 있도록 돕는 것을 목적
 - 소득대비 주거비부담 비율을 낮추고 가계 소득이 주거비 이외에 다른 경제활동에 사용될 수 있도록 보조하는 주거복지정책 사회보장 제도
 - 각 국가별·정부별로 주거비 지원제도 및 방식은 상이할 수 있으나 주민들의 주거 소비 수준 향상을 통해 생활복지 수준을 높이는 것을 기대
- 2018년 기준, 주거지원 필요 가구를 대상으로 정책수요 조사 실시한 결과 가장 필요한 주거지원 프로그램으로 다수의 우선순위에 주거비지원 사업들이 선정⁸⁾
 - 자가가구는 관련 사업비중 ‘주택구입자금 대출지원’(46.0%), ‘주택개량·개보수 지원’(22.3%)
 - 전세가구는 관련 사업비중 ‘주택구입자금 대출지원’(32.0%), ‘전세자금 대출지원’(27.3%)
 - 월세가구는 관련 사업비중 ‘전세자금 대출지원’(26.6%), ‘월세보조금 지원’(25.4%)

7) 두 방식에 대한 한계비용(Marginal Cost of Benefit)에 대한 추정은 사용되지 않음. 두 방식에 따른 총효용에 대한 비교를 의미하는 것으로 판단됨

8) 주거실태조사(2017)

2. 주거비지원사업 현황

중앙정부 주거비지원 사업⁹⁾

□ 청년 주거비지원 사업

- 청년 전세대출 지원 강화 사업(주택도시기금)
 - 19~25세 단독세대주에 대하여 전세자금 대출(한도 2천만 원) 지원(Ex. 버팀목전세대출 지원사업)
 - 분할 상환 가능(중도상환수수료 부재)
 - 이자부담 경감
- 주거안정 월세대출(주택도시기금)
 - 취업준비생 등 청년을 대상으로 월세자금 지원(월 40만 원 한도)
 - 대출연장(2년 단위) 시 상환해야 하는 원금비율 부담 낮춤(10%)

□ 신혼부부 자금여건 고려한 공급

- 신혼부부에게 공급되는 주택(분양형, 임대형)을 수요자가 선택하고, 신혼부부 초기 부담을 주택가격 30% 이내, 월부담을 소득 30% 이내로 설계하여 공급
- (분양형) 주택가격의 30% 초기부담과 공유형 모기지 연계(2~3억 원 내의 소형주택(40~60㎡) 저리대출과 연계)
 - 수익·손익공유형 모기지와 연계하여 초기 집값의 30% 부담 및 20년에서 30년 장기간 월부담 50~100만 원 내외 원리금 상환(금리규모 1%)
 - 주택 처분에 대한 시세차익(손실)분은 기금과 차익(손실) 공유
 - (주택도시기금) 주택구입에 대한 디딤돌대출 프로그램과 전세자금 지원에 대한 버팀목전세자금 프로그램이 대표적 사업

9) 주택산업연구원(2018) 인용

- (한국주택금융공사) 디딤돌대출 프로그램과 보금자리론 프로그램, 안심전환 프로그램 등의 주택구입에 대한 자금대출 프로그램 존재하지만 전세자금 지원에 대한 프로그램 부재
- (임대형) 공공임대주택가격의 10~15% 초기부담 및 분할상환 가능한 전세대출과 연계
 - 10년간 분양전환 공공임대주택에 대하여 주택기금 전세대출로 1%대 저리로 제공하여 초기부담을 집값의 10~15% 수준으로 낮춤
 - 10년 간 시세 80% 수준의 임대료로 거주하고 10년 이후 분양전환 연계
 - 원리금과 임대료에 대해 향후 10년간 월 100만원 미만 수준으로 전세대출과 분할상환에 필요한 보증금 대출

□ 고령가구의 보유주택을 활용한 생활자금 지원

- (연금형 매입임대) LH와 주택금융공사 등을 통해 고령자(1주택자)가 소유한 주택을 매입하고 청년, 신혼부부, 취약계층 등에게 공공임대로 공급
 - 노후 주택을 매입하여 리모델링 및 재건축 실시하여 여러 가구(1가구 매입 → 2주택 이상 공급)하는 공공리모델링 사업
 - 주택을 매각한 고령자에게는 매입 금액을 분할하여 지급하고, 공공임대주택을 공급

지방자치단체 주거비지원 사업¹⁰⁾

□ 지방자치단체들의 주거비지원 방식

- 지방자치단체들은 정부의 생애주기별 주거복지 지원 계획에 따라 각 계층별로 임대보증금 지원사업이나 임대보증금 대출 방식으로 주거비지원 사업을 추진
 - 대부분의 지자체에서 저소득층, 청년, 신혼부부, 고령층 등 각 계층별 대상에 대해 각각 별도의 지원사업을 추진

10) 한국주택산업연구원(2018) 발책 및 인용

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

- 자체 기금을 활용하여 주로 임대보증금을 지원하거나 임대보증금을 무이자 또는 저리대출
- 지방자치단체별로 주거복지 사업의 주된 추진 방식이 대소동이하고 정부의 주거 복지로드맵에 따라 추진
- 광역시·도 등 지방자치단체 중에서 서울특별시에서 대상 및 소득기준에 따라 가장 다양한 주거비지원 사업을 추진 및 제공(〈아래 표〉 참조)
 - 서울특별시의 주거비 지원사업들은 가족구성원 구성비율(미성년자 동반가족 등)에 따른 지원대상 구분 등 다양한 주거비지원 사업 프로그램 추진
 - 지방자치단체들은 저출산 및 고령화 심화에 따른 지방자치단체내의 인구구조 개선을 위해 각 지방자치단체들에서는 청년 및 신혼부부에 대한 주거생활안정 지원을 목표로 공공임대주택 지원뿐만 아니라 가처분 소득 증대 효과를 위한 측면에서 주거비지원 사업을 추진
 - 청년들의 주거환경 개선 및 높은 주거비 부담에 대한 해소를 통해 지방자치단체들의 청년 유출을 막고 지역 내 청년인구비율 제고 노력
 - 특히 장애인 및 고령층에 대한 공공임대주택 입주 신청 자격 확대 등 혜택을 확대 노력

| 주요 지자체별 임차보증금 지원대상 |

지자체	명칭	지원대상						
		저소득	청년	신혼 부부	장애인	공공 임대 주택	일반	
수도권 서울	청년 임차보증금 융자지원사업		○					
	신혼부부 임차보증금 지원			○				
	미성년동반 주거위기가정 임차보증금 지원사업	○						
	저소득층 주거임대료 보조지급	○						
	저소득 중증장애인 전세주택 지원사업	○			○			
	보증금지원형 장기안심주택						○	

지자체	명칭	지원대상						
		저소득	청년	신혼 부부	장애인	공공 임대 주택	일반	
서울	공공부문 임대주택입주자 임대보증금 용자지원	○				○		
	이사시기 불일치 보증금 대출						○	
수도권	행복주택 임대보증금 이자지원사업					○		
	경기	저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업	○					
	(경기도시공사) 전세보증금 지원사업						○	
부산	머물자리론		○					
광역시	대구	영구임대주택 임대보증금 지원사업				○		
	광주	임대보증금 무이자지원				○		
	대전	청년주택 임차보증금 용자지원사업		○				
도	전북	저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업	○			○		
	전남	임대보증금 이자 지원사업	○					
	경남	저소득계층 임대보증금 지원사업	○			○		
	충남	저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업				○		
	강원	저소득계층 임대보증금 지원사업	○					
	제주	신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이자지원			○			
		공공임대주택 임대차보증금 지원사업					○	

주 : 공공임대주택은 공공임대주택 입주자 또는 입주예정자를 의미
출처 : 주택산업연구원(2018)

□ 지방자치단체들의 주거비지원 규모 및 특성

- 지방자치단체별로 생애주기별 계층에 대한 다양한 유형의 주거비지원 사업을 추진
 - 정부의 생애주기별 계층(청년, 신혼부부, 고령층, 저소득층)에 대해 지원사업별로 각각 소득규모 및 가족구성, 가구원 수, 장애등급 등에 따라 지원규모를 차등적으로 적용

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

- 각 계층별로 국토부 주택도시기금 사업 등에서와 동일한 구조의 중복적인 사업들이 제공되고 있는 측면 존재
- 정부-지방자치단체 간 소통을 통한 주거복지 사업에 대한 유기적이고 체계적인 협력 필요

| 주요 지자체별 임대보증금 지원규모의 유형(2018년 기준) |

지자체	명칭	지원규모의 유형			
		최대상한제한 (%)	(금액)	여부	차등지원 요인
수도권	청년 임대보증금 용자지원사업	○	○		
	신혼부부 임대보증금 지원	○	○	○	소득 및 자녀유무 등
	미성년동반 주거위기가정 임대보증금 지원사업		○	○	위원회 심의결과
	서울 저소득층 주거임대료 보조지급		○	○	가구원수
	저소득 중증장애인 전세주택 지원사업		○	○	가구원수
	보증금 지원형 장기안심주택	○	○	○	보증금 금액
	공공부문 임대주택 입주자 임대보증금 용자지원	○	○		
경기	이사시기 불일치 보증금 대출		○		
	행복주택 임대보증금 이차지원사업	○		○	출산 자녀수
	저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업 (경기도시공사) 전세보증금 지원사업	○	○		
광역시	부산 머물자리론	○			
	대구 영구임대주택 임대보증금 지원사업	○	○		
	광주 임대보증금 무이자 지원	○		○	의료급여 종류
	대전 청년주택 임대보증금 용자지원사업		○		
도	전북 저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업		○		
	전남 임대보증금 이차지원사업		○		
	경남 저소득계층 임대보증금 지원사업		○		
	충남 저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업	○	○		
	강원 저소득계층 임대보증금 지원사업	○		○	소득수준
	제주 신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이차지원		○	○	다자녀, 장애인, 다문화가정
	공공임대주택 임대차보증금 지원사업	○			

출처 : 주택산업연구원(2018)

□ 주거비지원 사업 제한

- 기본적으로 전세보증금 담보를 위해 전세보증금 보장 신용보험 가입이 가능한 주택을 대상
 - 각 지방자치단체들의 주거비 지원사업에 따른 임대보증금 지원사업은 주로 공공 임대주택을 대상으로 추진
 - 이외에 임대보증금 지원사업은 보증금 한도 측면 제한하고 있으며 서울특별시에서는 신혼부부의 임차보증금 지원사업의 경우 임차보증금 5억 이하의 주택까지 지원
 - 대부분의 주거비지원 사업에 필요한 재원을 시·도비 등으로 충당하는 등 공공재원에 대한 매우 높은 의존
 - 향후 지방자치단체들의 지속가능한 주거비지원 사업 추진을 위해 사업재원 마련을 위한 방안 필요



경기도 임대보증금 지원사업 현황

1. 경기도 임대보증금 지원사업 소개

저소득층 전세보증금 지원사업

□ 사업개요

- 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액 75% 이하 무주택 세대주를 대상
 - 2018년도 4인기준 도시근로자 가구당 월평균소득 462만 원 기준
- 지원내용 : 일반 금융권 이용이 어려운 저소득층에게 전세보증금 지원
- (2019년 경기도 종합주거계획) 2019년도 총 사업규모는 50호(호당 최대 1억 원 지원, 전세보증금의 85% 이내)
 - 사업비규모는 총 50억 원(경기도시공사 부담)

저소득층 임대보증금 지원사업

□ 사업개요

- LH 또는 경기도시공사 공공임대주택 사업 중 매입임대주택 신규입주가구를 대상으로 임대보증금 지원
- (2019년 경기도 종합주거계획)
 - 2019년 총 사업비 41억 원을 경기도에서 재원을 충당하여 경기도 일대 LH 및

경기도시공사 매입임대주택 신규 입주자 대상으로 총 2,330가구에 대해 임대보증금 지원 계획

- 매입임대주택의 임대보증금 지원은 표준임대보증금의 50% 이내(호당 200만 원 기준)에서 최장 20년 무이자 지원(퇴거 시 일시상환)
- 매입임대주택 입주 신청 단계에서 동일군에 대한 유사중복 주거복지비 지원 사업들의 영향으로 지원규모 감소 가능
- 사례로써, 2019년도 국토부 주거복지정책 사업개선방안에 따라 ‘매입임대주택 무보증 월세도입 계획(2018.10.24.)’에 따른 동일군 지원사업 증가로 지원대상 감소가 예상

□ 보증금 지원사업 대상 : 매입임대주택

- 추진배경 및 근거¹¹⁾
 - 기초생활수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 강구하도록 하라는 대통령 지시(2004년 5월)가 있어 매입 임대 시범사업 추진
 - 시범사업을 거쳐 공공임대주택 사업 부문으로써 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존주택을 매입, 개보수한 후 저렴하게 임대하는 사업을 확대 추진(2005.4.27. 대책)
 - 공공주택 특별법 제 43조 및 동법 시행령 제37조
 - 임대주택정책 개편방안을 통해 사업추진 근거 마련(2005.4.27.)
 - 기존주택 매입임대주택 업무처리지침

11) 주택업무편람(2019)

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

| 연도별 전국 매입임대주택 사업계획 및 실적 |

(단위: 천 호)

구분	계	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
계획	129.5	11	6.5	7	7.5	7	7	7	11	10	12	9	15.5	19
실적	121	11	6.5	7.1	7.58	6.98	5.76	5.64	10.5	9.1	11.74	9.66	11.46	17.75

출처: 주택업무편람(2019)

주: 다가구, 원룸형, 청년, 신혼, 리츠, 리모델링 유형(재개발·재건축, 부도매입 실적 제외)

• 매입임대사업 방식

- 사업시행자: 한국토지주택공사, 지자체(지방공사)
- 대상주택: 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공공주택 등(전용 85㎡ 이하)
- 공급방식: 「先 주택마련 - 後 입주자선정」 원칙

• 임대보증금 및 임대료

- 시중임대료 감정가의 50% 이내에서 공공주택사업자가 결정
- 대부분 시중 전세가의 30%로 공급
- 다만, 본인과 부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%를 초과하는 청년에게는 시중 전세가의 50%로 공급

• 임대기간

- 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
- 청년의 경우 2년 단위 2회 재계약 가능(최장 6년 거주)
- 공동생활가정의 경우 재계약 횟수에 제한 없음

| 2019년 지역별 매입임대 공급계획 |

(단위: 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
25,500	6,703	2,087	6,257	1,618	1,530	767	926	501	559	561	546	812	393	701	1,272	267

주: 물량배정은 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 공급물량 배정

저소득층 전세금 대출보증 및 이차지원 사업

□ 사업개요

- 도내 저소득층(주거급여 수급자, 차상위 계층, 장애인, 무주택자 등)을 대상으로 주거비지원
 - 전세보증금에 대한 대출보증을 최대 4,500만 원까지 대출이자 2%의 저리로 실시하며 보증료 전액을 지원
- (2019년 경기도 종합주거계획) 2019년도 사업비 총액 8억 원에 대한 재원을 경기도에서 충당하여 총 860가구 지원 목표
 - 사업 추진을 위해 경기도, 주택금융공사, NH농협은행이 협약을 맺어 사업 추진
 - 경기도는 사업관리 및 운영 총괄, 이차지원 및 보증료 예산집행
 - NH농협은행은 대출접수 및 심사(대출자격, 가능여부 심사) 그리고 대출실행 등 실시
 - 한국주택금융공사는 전세보증금 대출에 대한 보증서 발급

2. 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 현황

저소득층 임대보증금 지원사업 개요

□ 저소득층 임대보증금 지원사업

- 저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업
 - 한국토지주택공사(LH) 및 경기도시공사의 매입임대주택 저소득층 입주자들에게 임대보증금을 지원하여 주거안정 및 생활안정에 기여하는 주거복지 사업
 - 임대보증금 지원사업의 대상은 LH 및 경기도시공사의 매입임대주택 신규 입주자
 - 임대보증금 지원사업 내용은 매입임대주택 표준임대보증금¹²⁾의 50%(최대 2백만 원)을 입주기간(최장 20년) 동안 무이자로 용자

12) 표준임대보증금 : 경기도 임대주택의 임대조건은 임대보증금(50%)과 월임대료(50%)로 구성되며 이 중에서 임대보증금(50%)를 표준임대보증금으로 정의

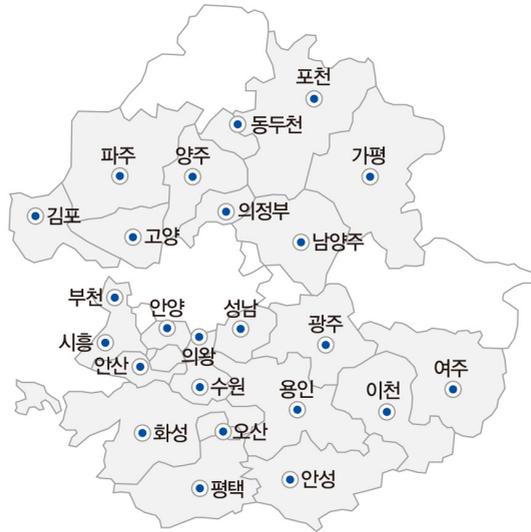
- 사업 근거 및 재원
 - 경기도 저소득층 임대주택 임대보증금 지원사업은 매입임대주택 입주 시 보증금을 지원하고 퇴거 시 환수하는 사업
 - 임대주택 입주를 위한 임대보증금 마련이 어려운 저소득층의 임대보증금 부담을 낮추는 역할 필요
 - 『경기도 주거복지기금 운영조례』 제3조(기금의 용도)에서 규정한 바, 경기도 주거복지 수요에 적극적으로 대응하고 도내 주거취약계층에게 주거복지 서비스 제공 및 전달을 위하여 주거복지기금을 활용
 - 저소득층의 임대보증금 부담을 획기적으로 낮추고(50%), 기금 효율성을 담보하여 기금 설치 목적에 부합
 - 매입임대주택 입주 시 공사(LH, 도시공사)에서 보증금을 지원하고, 퇴거 시 환수하는 형태로 기금 손실 위험이 상대적으로 낮음

□ 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 대상

- 매입임대주택 구성
 - 기존주택 매입임대사업
 - 재건축 매입임대사업
- 기존주택 매입임대사업
 - 도시 저소득계층 주민의 주거안정과 자활을 위해 토지주택공사(LH) 또는 경기도시공사 등이 다가구주택 등을 매입하여 개·보수 후 시중전세가의 30% 수준으로 저렴하게 임대하는 사업
 - 매입현황(경기도시공사)¹³⁾
 - ▶ 경기도 내 24개시·군(고양, 남양주, 광주, 부천, 수원, 안산, 오산, 용인, 의정부, 평택, 파주, 양주, 동두천, 김포, 의왕, 여주, 가평, 화성, 이천, 포천, 안양, 시흥, 성남(2019년 4월 기준))

13) <http://www.gico.or.kr/business/welfare/existhouse01.do>

| 기존주택 매입임대사업 매입현황(경기도시공사, 2019년 기준) |



- 재건축 매입임대사업¹⁴⁾
 - 경기도시공사가 신규건설이 아닌 기존의 시내에 재건축 정비사업을 통해 발생하는 소형주택(60㎡ 이하)을 국토교통부 인수자 지정에 따라 매입하여 제공하는 저렴한 가격의 장기임대주택
 - 인 수요청을 지자체(경기도)에서 하면 해당 도시공사를 통해 재건축 조합과 인수 협의를 거쳐 국토부에 인수자 지정요청을 실시하여 도시공사가 최종적으로 인수 계약서를 조합과 체결하고 매입임대사업 실시
 - 도시공사에서 공급하는 장기임대주택은 분양전환 되지 않는 임대주택

| 경기도 재건축 매입임대주택 현황 |

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	계
입주 현황	66호	112호	30호	-	34호	171호	33호	-	-	51호	497호

출처 : 경기도시공사(2019)

14) <http://www.gico.or.kr/business/welfare/rebuilding01.do>

저소득층 임대보증금 지원사업 현황

□ 사업개요

- 경기도내 LH·도시공사에서 공급하는 매입임대주택 신규입주자 전원에 대해 경기도 기금사업을 통해 임대보증금 지원 계획
 - 전환보증금 신청자, 주거취약계층·긴급주거지원 매입임대주택 입주자 및 기존 입주 재계약자는 제외
- 가구당 표준임대보증금의 50%를 용자로 지원하는 사업으로 최대 200만 원 지원
 - LH 및 경기도도시공사에서 대행하는 방식으로 사업 시행
 - 2017년 11월, 보건복지부 사회보장제도 협의를 통해 생계급여 수급자 대상으로 지원 확대 실시
- 임대보증금 지원 대상을 주거안정 효과가 높은 매입임대주택 입주자 대상으로 우선 지원
 - 매입임대주택 입주자는 생계급여, 의료급여 및 장애인(1순위) 빈곤계층 중심으로 입주하지만 평균 임대보증금이 400만 원으로 다른 임대주택보다 임대보증금 수준이 높음
 - 영구임대주택의 경우 평균 임대보증금이 약 230~300만 원
 - 영구임대주택은 월임대료가 매입임대주택의 50% 수준으로 매우 저렴하고 최대 50년 거주기간으로 기금 회전이 사실상 불가
 - 전세임대주택의 경우 임대보증금 용자형태로 최대 8,550만 원에 대해 5% 이자로 지원 사업이 존재하므로 중복소지 발생 가능하여 임대보증금 지원사업 대상에서 제외

| 매입임대주택 신청 절차 |



출처 : 경기도시공사(2019)

| 2019년 상반기 매입임대주택 임대보증금 지원사업 실적 총괄(경기도 대비) |

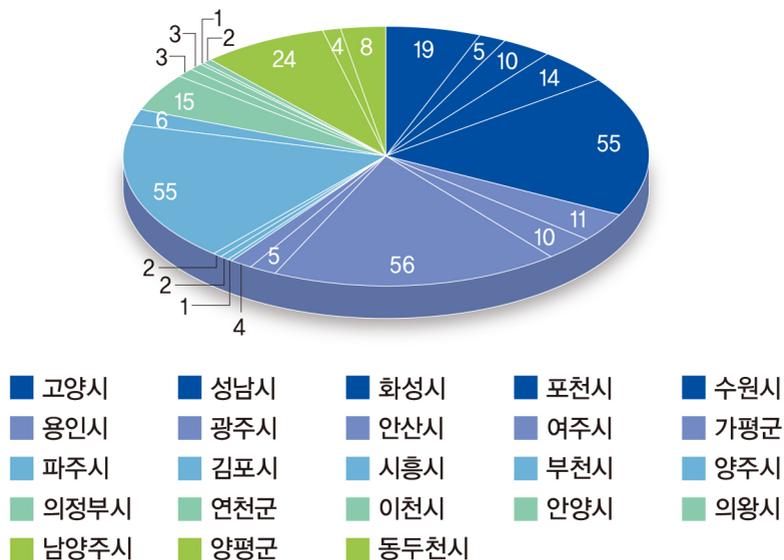
보조사업자	사업량(호)		도비 집행내역(대상 : 2019.1.1 ~ 2019.6.30까지)		
	계획	실적	① 교부금액	② 집행금액	③ 집행잔액(①-②)
계	1,020	315	2,038,500,000	583,700,000	1,454,800,000
한국토지주택공사	850	257	1,700,000,000	473,336,000	1,226,664,000
경기도시공사	170	58	338,500,000	110,364,000	228,136,000

| 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 수혜가구 분포(2019. 상반기) |

단체명	고양시	성남시	화성시	포천시	수원시	용인시	광주시	안산시	여주시	가평군	파주시	김포시
수혜자 수 (호)	19	5	10	14	55	11	10	56	5	4	1	2
단체명	시흥시	부천시	양주시	의정부시	연천군	이천시	안양시	의왕시	남양주시	양평군	동두천시	합계
수혜자 수 (호)	2	55	6	15	3	3	1	2	24	4	8	315

주 : 주택토지공사 및 경기도시공사 매입임대주택사업 대상

| 저소득층 임대보증금 지원사업 수혜자 분포(2019. 상반기) |



□ 임대보증금 지원사업의 주요사항

- 임대보증금의 주거급여와 중복사업 가능성은 낮음
 - 주거급여는 소득기준(중위소득 43% 이하)에 따라 임차급여 및 수선유지 급여를 지급하는 사업
 - 저소득층 임대보증금지원 사업은 매입임대주택 입주대상이지만 생계급여 수급자로서 임대보증금 자체 충당이 어려운 입주자를 대상으로 임대보증금 지원을 실시하는 사업
- 임대보증금 지원사업의 차별성·장점
 - 다른 시·도의 경우 6~10년 후 일시상환하거나 매월이자를 포함하여 분납 상환하는 방식 실시하여 입주자의 주거안정성 제공에 제한적 상황
 - (경기도) 임대보증금 지원사업은 무이자 사업으로 최대 20년까지 장기 지원사업
 - (경기도) 임대보증금 지원사업 수혜자는 임대보증금 상환부담 없이 임대주택 장기 거주 가능
 - 경기도의 임대보증금 지원사업은 매입임대주택 공급주체들(LH, 도시공사)에 차별하지 않고 경기도 내 거주하는 모든 도민을 대상으로 사업을 실시하기 위해 LH 매입임대주택까지 대상으로 포함
 - 경기도 내의 매입임대주택 중 절대량인 95% 이상(2017년 기준)이 LH 소유의 매입 임대주택임

□ 지방자치단체들의 주거비지원 사업

- 각 지방자치단체는 생애주기별 계층의 실제 주거환경 개선 및 주거안정에 필요한 맞춤형 지원을 제공하고자 노력
 - 주거복지로드맵에 맞춰 대학생·청년, 신혼부부들을 대상으로 하는 지원사업들에 대한 비중이 높아졌으나 이들 대상 지원사업들은 서울, 부산, 대전, 제주도에 편중
 - 경기도의 경우, (1) 행복주택 임대보증금 지원사업, (2) 저소득층 매입임대주택 임대

보증금 지원사업, (3) 전세보증금 지원사업(저소득층 및 공공임대주택 입주자 대상으로 청년, 신혼부부, 장애인 대상 사업은 부재)

| 주요 지자체별 임차보증금 지원 금융조건 |

지자체	명칭	기간	금리	상환	담보
	청년 임차보증금 융자지원사업	2년(8년)	2%		중금공*
	신혼부부 임차보증금 지원	2년(6년)	0.7~1.2%		중금공*
	미성년동반 주거위기가정 임차보증금 지원사업	-	-	-	-
	저소득층 주거임대료 보조지급	-	-	-	-
서울	저소득 중증장애인 전세주택 지원사업	2년(6년)	무이자		전세권설정 보증보험
수도권	보증금 지원형 장기안심주택	2년(10년)	무이자		전입신고 보증금보장 신용보험
	공공부문 임대주택 입주자 임대보증금 융자지원	(10년)	2%	분할 (10년)	없음
	이사시기 불일치 보증금 대출	3월(2년)	1.8%	일시	서울보증
	행복주택 임대보증금 지원사업	2020년까지	버팀목	금융기관 협의	채권양도
경기	저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업	(20년)	무이자	일시	
	전세보증금 지원사업	2년(4년)	2.72%		
부산	머물자리론	2년(4년)	3%	일시	주금공*
광역시	대구 영구임대주택 임대보증금 지원사업	2년	무이자	분할 (2년)	채권양도
	광주 임대보증금 무이자 지원	2~4년	무이자	분할	채권양도
	대전 청년주택 임차보증금 융자지원사업	2년(6년)	5%	일시	주금공*
도	전북 저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업	2년(6년)	무이자	일시	
	전남 임대보증금 이차지원사업	2년(4년)	협약이자율 적용		
	경남 저소득계층 임대보증금 지원사업	2년(6년)	무이자		

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

지자체	명칭	기간	금리	상환	담보	
도	충남	저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업	2년(6년)	무이자	일시	
	강원	저소득계층 임대보증금 지원사업	4년(8년)	무이자	일시	
	제주	신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이자지원		1.5%		
		공공임대주택 임대차보증금 지원사업			일시	채권양도

출처 : 주택산업연구원(2018)

주 : 기간의 ()는 최장기간을 의미, 주금공*은 주금공의 특약보증을 활용



경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 개선방향

1. 중앙-지방간 임대보증금 지원사업 개선방향

중앙정부의 임대보증금 지원사업

□ 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증금 지원사업 제한점

- 저소득층임대보증금 지원사업의 사업 신청자격에 대한 개인신용등급에 따른 제한 존재
 - 버팀목사업 신청 과정에서 사업 신청자들의 개인신용등급을 신청자격 평가기준에 사용
 - 향후 원금보존을 위한 위험관리 측면에서의 필요 의미에 따라 시행
 - 개인신용등급¹⁵⁾ 상태에 따라 낮은 신용등급 보유 버팀목사업 신청자들은 임대보증금 지원사업 대상에서 제외(낮은 신용등급 보유 저소득층은 임대보증금 지원사업 대상에서 제외)
 - 경기도의 임대보증금 지원사업은 대상에 대한 신용등급을 고려하지 않지만 버팀목사업 신청이 불가능한 지원자들의 경우 자동적으로 경기도의 임대보증금 지원사업에 신청 대상에서 참여 불가
 - 저소득층 낮은 신용등급 신청자는 정부의 임대보증금 지원사업 지원이 불가(사각지대 가능)

15) 개인 신용 평점체계로 변환(2017.1월 이후)됨

- 임대보증금 지원사업이 대상주택에 따라 구분되어 운용
 - 현행 중앙정부에서 시행하는 임대보증금 지원사업들이 다양한 자격요건에 따라 세분화를 거듭
 - 정부가 추진하는 생애주기별 맞춤형 주거지원에 따른 공공임대주택 입주 신청자들의 신청자격에 따라 매입임대주택에 대한 임대보증금 지원사업이 중복적으로 확대
 - 중앙-지방 간 동일 대상에 대한 유사 지원사업 중복 의미(공공임대주택 입주대상자에 대한 중앙-지방 지원사업 중복 적용 발생)

□ 중앙-지방 정부 간 유사 사업 운용에 대한 소통 부재

- 소통 채널의 부재
 - 정부의 정책사업 기획과정에서 지방자치단체의 역할과 의견에 대해 소통할 수 있는 정부-지방간 유기적 소통 채널 부재(현행 정부 국토부 관련 '지침' 제정)
 - 정책사업이 세부적·다양한 대상에 대한 기획 과정에서 해당 사업을 추진하는 각 지방자치단체별 어떤 계층에서 세부 사업별 수요가 요구되는지 검토 한계
 - 중앙정부의 정책사업 추진에 대한 효과성을 높이기 위해 지방자치단체의 역할이 보완적으로 유기적 관계 구축 필요
 - 소통 부재의 실례로써, 경기도에서 현행 매입임대주택을 대상으로 저소득층 임대보증금 지원사업을 실시하고 있지만 이와는 별개로 향후 매입임대주택 무보증 월세사업을 추진¹⁶⁾(동일 대상에 대한 사업 증가)
- 관련 사업선정 및 여건 조사에서 지방정부의 의견 및 역할 반영 미비
 - 정부의 주거복지 사업추진에 대한 다양한 정책을 개발하고 세분화 하는 과정에서 관할 지방자치단체의 역할과 의견 반영 저조
 - 정책별·사업별 세분화 다양화 과정에서 지역별 특성의 반영 미비(사회경제적 인구구조 및 특성 : 연령별, 직종별 분포 등)

16) 국토부(2018.10.)

- 지역별 정책사업 추진에 대한 각 지방자치단체와 지역사회의 효과성 및 지원체계에 대한 검토 필요

중앙-지방 간 임대보증금 지원사업 개선방향

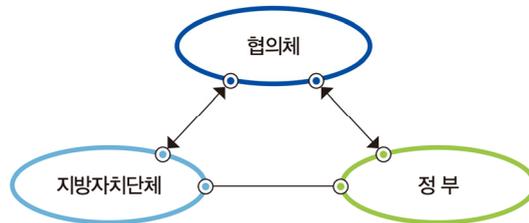
□ 중앙-지방 임대보증금 지원사업 간 보완성 강화

- 버팀목 사업 신청 대상에 대한 보완성 강화
 - HUG에서 시행하는 버팀목 사업은 사업의 규모와 범위에서 지방자치단체 규모에서 실시하는 다른 임대보증금 지원사업들보다 포괄적이고 대규모 사업
 - 버팀목 사업을 신청하는 과정에서 개인신용등급이 최하등급인 계층에 대하여 지원이 제한되는 한계가 존재(임대보증금 지원사업 신청 계층에 대한 주거복지 사각지대 발생)
 - 경기도 임대보증금 지원사업에서 사각지대에 놓인 계층에 대한 공공임대주택 지원 방안 부재
 - 경기도의 저소득층 임대보증금 지원사업은 이러한 정부의 임대보증금 지원사업에 대한 사각지대에 놓인 최하등급 개인신용등급자에 대한 주거복지 제공 역할로써 확대 필요
 - 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택 사업이 주거안정을 목적으로 하는 사업이라는 측면에서 임대보증금 지원사업의 지원대상에 사각지대가 존재하는 문제에 대한 해결이 필요
- 버팀목 사업 신청금액 제외 전세금 차액에 대한 지원사업 확대
 - 버팀목 사업은 저소득층 임대보증금 지원사업 신청자들에게 기본 2.0%대 낮은 이자와 총 전세금 보증금 금액 대비 70%대의 지원규모에 따른 많은 수요가 발생하지만 나머지 30%에 대한 자원 부담 여전히 존재
 - 저소득층에 대하여 버팀목 사업 보증금 지원규모 70% 이외에 나머지 30%에 대한 자원 부담을 해소하고 공공임대주택에 입주할 수 있도록 버팀목 사업과 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업에 대하여 중복신청이 가능하도록 제도 개편 필요

□ 중앙-지방 간 소통 강화

- 소통채널 강화 추진
 - 현행 정부와 지방자치단체는 각각의 주거복지 정책사업 개발을 하는 상황에서 상호 간에 역할과 의견에 대한 소통 미비
 - 주거복지 사업 다양화 및 세분화 과정에서 중앙-지방 간 상호 역할과 의견을 교환·소통할 수 있도록 위원회와 같은 상설 협의체 구성 마련 필요

| 정부-지방 간 주거복지 사업 협의체 구성 |



- 중앙-지방 간 정책사업 추진계획에서 주거복지 서비스 역할 분담
 - 정부의 주거복지 사업 추진에서 지방자치단체의 지역적 특성에 대한 이해를 통해 지역별 맞춤형 주거복지 사업 확대 및 기회 창출(지방자치단체는 중앙정부의 시책사업을 성공적으로 추진하기 위한 보조사업을 추진할 수 있으며 지역적 특성을 반영한 사업추진에 대한 자원배분 가능)
 - ‘지역의 문제는 지역이 제일 잘 안다’는 의미대로 지역의 현안을 바탕으로 공통된 문제에 대한 해결방안을 모색하는 역할은 해당 지방자치단체에 위임 필요
 - 정부-지방 간 주거복지 정책사업 기획단계에서 소통과 협력을 통해 재정사업 효과성 증대 및 시너지 효과 기대

□ 정부-지방자치단체 간 주거복지 사업 공동 추진을 통해 지역주민들의 실질 소득 확대

- (국토교통부, 2019) 정부는 주거복지 대상과 보장수준을 확대하여 주거복지 확대에 따른 실질 가처분소득 증가 효과를 증진 및 확대 추구
 - 주거복지 확대에 따른 저소득층의 실질 가처분소득 증대 효과 기대

- 2022년까지 주거복지 대상을 중위소득의 50%까지 단계적으로 상향하도록 추진하고 기준 임대료를 단계적으로 현실화 하는 방안 고려
- 저소득가구 임차가구의 가치분 소득 중 주거비 부담 경감 노력
- 지방자치단체와의 유기적인 사업협력 없이 독자적인 복지사업 추진에 대한 성공 불확실성 높음
- 정부와 지방자치단체 간 유기적 협력을 통해 정부의 주거복지사업 추진과정에서 지역 내 특정 소득계층 및 특수 소외계층 복지수요를 반영할 수 있도록 추진
 - 청년, 신혼부부 등 소득 증대를 통해 중산층 확대
 - 미혼모, 부양가족 수 등 특수 상황을 반영한 수요 확대

| 주요 지자체별 임차보증금 지원 소득 및 자산 제한 현황 |

지자체	명칭	소득 및 자산 제한		
		소득	자산	간접 제한
	청년 임차보증금 용자지원사업	본인 3천만 원 부모 6천만 원		
	신혼부부 임차보증금 지원	부부 8천만 원		
	미성년동반 주거위기가정 임차보증금 지원사업	중위소득 85%이하		
	저소득층 주거임대료 보조지급	중위소득 60%이하		
서울	저소득 중증장애인 전세주택 지원사업			○
수도권	보증금 지원형 장기안심주택	도시근로자 월 평균 70%(신혼 부부 100%) 이하	부동산 20,900만 원 자동차 2,434만 원	
	공공부문 임대주택 입주자 임대보증금 용자지원			○
	이사시기 불일치 보증금 대출			
경기	행복주택 임대보증금 지원사업			○
	저소득층 매입임대주택 임대보증금지원사업			○
	전세보증금 지원사업	도시근로자 월 평균 70% 이하	토지가액 5천만 원 이하	

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

지자체	명칭	소득 및 자산 제한			
		소득	자산	간접 제한	
광역시	부산 머물자리론	본인 3천만 원 부모 6천만 원		○	
	대구 영구임대주택 임대보증금 지원사업			○	
	광주 임대보증금무이자지원			○	
도	대전 청년주택 임차보증금 용자지원사업	본인 45백만 원 부모 7천만 원			
	전북 저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업			○	
	전남 임대보증금 이자지원사업			○	
	경남 저소득계층 임대보증금 지원사업			○	
	충남 저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업			○	
	강원 저소득계층 임대보증금 지원사업			○	
	제주	신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이자지원			
		공공임대주택 임대차보증금 지원사업			○

출처 : 주택산업연구원(2018)

주 : 간접제한은 지원사업의 지원대상에서는 소득 및 자산 제한을 두고 있지는 않으나, 대상주택을 공공임대주택 등으로 제한함으로써 간접적으로 소득 및 자산의 제한을 두고 있는 경우에 해당

주요 지자체별 임차보증금 지원 대상주택

지자체	명칭	대상주택			주택유형	
		규모	금액	기타	공공	민간
수도권	청년 임차보증금 용자지원사업	60㎡	1.9억 원			○
	신혼부부 임차보증금 지원		5억 원			○
	미성년 동반주거 위기가정 임차보증금 지원사업					○
	저소득층주거임대료 보조지급		95백만 원			○
	저소득 중증장애인 전세주택 지원사업		2억 원 (2.4억 원)	()는 3인 이상	○	○
	보증금 지원형 장기안심주택	60㎡ (85㎡)	2.2억 원 (3.3억 원)	()는 4인 이상		○

지자체	명칭	대상주택			주택유형	
		규모	금액	기타	공공	민간
서울	공공부문 임대주택 입주자 임대보증금 용차지원			sh공공임대주택	○	
	이사시기 불일치 보증금 대출		3억 원	sh공공임대주택 입주 시 보증금 제한 없음	○	○
수도권	행복주택 임대보증금 지원사업			행복주택	○	
경기	저소득층 매입임대주택 임대보증금지원사업			매입임대주택	○	
	전세보증금 지원사업	85㎡ (50㎡)	2.5억 원	()는 1인 가구	○	○
부산	머물자리론	60㎡	3천만 원 월세 40만 원			○
광역시	영구임대주택 임대보증금 지원사업			영구임대	○	
	임대보증금 무이자 지원			영구임대, 매입임대	○	
대전	청년주택 임차보증금 용차지원사업		1.5억	전월세 전환율 7.3% 이하 전월세		○
전북	저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업			장기임대, 기존주택 매입임대주택	○	
전남	임대보증금 이차지원사업				○	○
경남	저소득계층 임대보증금 지원사업			장기임대주택 (30년 이상)	○	
	저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업			공공주택	○	
충남	저소득계층 임대보증금 무이자 지원사업				○	
강원	저소득계층 임대보증금 지원사업	50㎡				○
제주	신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이자지원					○
	공공임대주택 임대차보증금 지원사업			국민임대주택, 행복주택	○	

출처 : 주택산업연구원(2018)

2. 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 개선방향

저소득층 임대보증금 지원사업 개선점

□ 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업의 적은 혜택규모

- 현행 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업의 경우 다른 대체 유사 사업들에 비해 지원규모가 약소
 - 경기도의 저소득층 임대보증금 지원사업은 실질적으로 매입임대주택 입주자에게 재무적 부담이 전혀 없다는 측면이 있으나 임대보증금 규모의 일부만을 지원한다는 측면에서 저소득층에 대한 부담은 여전히 존재하며 다른 대체 유사 지원사업들과 비교할 때 낮은 선호도
 - 경기도시공사에서 매입임대주택 입주대상자에 제공하는 전환보증금지원제도는 월세 부담을 줄이고 보증금지원규모 증가로 대체하는 상황
 - 정부의 버팀목 사업은 2.0%대의 낮은 이자로 매입임대주택 입주에 필요한 보증금 규모의 70% 규모를 제공

□ 저소득층 동일군 사업에 대한 제한 존재

- 저소득층 임대보증금 지원사업 동일군 사업 중에서 매입임대주택만을 대상으로 사업을 설계하여 사업 규모가 제한적인 상황
 - 저소득층 임대보증금 지원사업의 경우 전세임대 등과 같은 동일군 사업에 대한 제한이 존재하여 사업의 규모가 제한적일 수밖에 없음
 - 도시공사의 2019년도 매입임대주택 해당사업에 대해 총 250호를 목표로 하고 있으나 경기도의 도시공사 매입임대주택 대상 저소득층 임대보증금 지원사업은 385호를 목표
- 매입임대주택 입주 신청자에 대한 저소득층 임대보증금 지원사업의 저신용자에 대한 제한 가능성(존재 최하위 신용등급 소득계층의 사각지대 존재)

- 지방자치단체 내의 저소득계층 중에서 개인신용등급이 최저등급인 경우 매입임대 주택에도 지원하지 못하는 최저계층 존재 가능
- HUG에서 낮은 신용등급 때문에 지원받지 못하는 저소득층 존재는 도시공사 임대 보증금 지원사업에서도 대상에서 제외
- 경기도 임대보증금 지원사업에서 사각지대에 놓인 계층에 대한 공공임대주택 사용 지원방안 부재

□ 홍보 및 사업 활성화 제한

- 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업에 대한 홍보체계·노력 부재
 - 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업에 대한 홍보는 도시공사 및 LH에서 별도로 실시되지 않음
 - 현행 임대보증금 지원사업이 매입임대주택을 대상으로만 이루어지는 상황에서 매입임대주택 입주 신청자들에게 해당 사업에 대한 혜택을 알고 신청할 수 있도록 적극적인 홍보 필요

□ 매입임대주택의 사업 구조적인 한계

- 현행 매입임대주택 확보 과정에서 기존의 매입임대주택 도입의 목적과 부합하지 않는 형태로 변형
 - 기존 매입임대주택은 도심의 공공임대주택을 확보해서 청년, 저소득층 등에 주거 복지 제공을 목적으로 시작
 - 도심의 부동산 폭등으로 매입임대주택 확보가 어려워지면서 주변 외곽으로 매입 임대주택 확보하는 방향으로 변형
 - 도심의 청년·신혼부부의 잠재수요 규모와 현행 매입임대주택의 확보가 외곽 지역을 기반으로 이루어지는 상황에서 지역별 잠재수요와 공급의 미스매치가 발생

경기도 저소득층 임대보증금 지원사업 개선방향

□ 임대보증금 지원사업 지원규모 확대

- 현행 경기도 저소득층 임대보증금 지원규모(200만 원 기준)를 매입임대주택 보증금 규모로 실질적인 확대 필요
 - 경기도시공사에서 매입임대주택 입주자에 제공하는 전환보증금제도의 경우 입주자의 월세부담을 줄일 수 있도록 보증금 지원규모 확대하는 제도
 - 이에 비하여 경기도의 저소득층 임대보증금 지원사업의 경우 상대적으로 혜택규모(보증금 50% 수준)가 적고 매력이 낮음(이자がない다는 장점이 있으나 대체 지원사업에서 발생하는 임대보증금의 이자수준이 높지 않음 : 2% 수준)
 - 임대보증금 지원규모를 저소득층에 실질적인 도움이 될 수 있는 지원규모로 확대
 - 따라서 현행 임대보증금 지원사업의 지원규모를 예산의 범위 내에서 임대보증금 총규모에 준하는 수준으로 올리는 것도 고려 필요
- 경기도 저소득층 임대보증금 지원사업의 지원규모를 확대하는 방안은 궁극적으로 해당 사업규모 확대 불가피
 - 2019년 기준 41억 원 사업규모가 확대되기 위해서는 궁극적으로 사업재원이 되는 경기도 주거복지기금 규모를 확대 필요

□ 경기도 임대보증금 지원 기금사업에 대한 생애주기별 대상 확대

- 청년층을 수혜대상으로 하는 세부 지원사업 확대 필요
 - 경기도 청년형 주거복지 지원사업에 대한 확대 정책으로써 주거복지기금 활용을 통한 임대보증금 지원사업 확대 추진 필요
 - 경기도는 서울의 과밀도 및 주거비용 상승의 영향으로 수도권역의 역할 분담과 함께 주거지 역할이 확대되고 있는 상황에서 취약한 주거환경에 몰리고 있는 청년층의 주거복지 사업의 일부로써 임대보증금 지원사업 확대 필요

- 현행 경기도의 생애주기 맞춤형 주거복지 지원사업으로써 청년층 주거안정을 위한 임대주택 공급을 목적으로 「2019년 경기도 주거종합계획」에 따라 총 사업량 110호 계획(2022년까지 경기행복주택 사업으로 청년 대상 3천호 공급 계획)
- 신혼부부를 수혜대상으로 하는 세부지원사업 확대 필요
 - 현행 경기도의 생애주기 맞춤형 주거복지 지원사업으로써 신혼부부 주거안정을 위한 임대주택 공급을 목적으로 「2019년 경기도 주거종합계획」에 따라 총 사업량 110호 계획(2022년까지 경기행복주택 사업으로 청년 대상 5천호 공급 계획)하고 있으며 이에 따라 청년·신혼부부를 대상으로 하는 임대보증금 지원사업을 세부적으로 추진 필요
 - 2018년 기준, 경기도는 수도권 다른 광역자치단체(서울, 인천)와 비교하여 60세 이상 인구구성이 제일 낮고(17.95%), 30세 미만 청년 인구 비중이 제일 높음(33.21%)
 - 다른 시도 자치단체들의 경우 생애주기별 계층의 맞춤형 지원 사업을 확대 및 시행 (서울 및 다른 광역단체들에서 청년과 신혼부부를 위한 임대보증금 지원 사업을 별도로 기획 및 제공)(<아래 표> 참고)

청년층 대상 임대보증금 개별 지원사업 현황

지자체	명칭	지원대상			지원규모
		대학(원)생	취업준비생	사회초년생	
서울	청년 임대보증금 용자지원사업	<ul style="list-style-type: none"> • 무소득자 (단, 단기근로인자는 본인 3천만 원 이하) • 부모 6천만 원, 부부 5천만 원 이하 		<ul style="list-style-type: none"> • 본인 3천만 원 이하 • 부부 5천만 원 이하 	임대보증금 88% 이내 최대 25백만 원 연 2.0% 이차보전
부산	머물자리론	<ul style="list-style-type: none"> • 무소득자 또는 단순아르바이트 자 • 부모 6천만 원, 부부 5천만 원 이하 		<ul style="list-style-type: none"> • 본인 3천만 원 이하 • 부부 5천만 원 이하 	임대보증금 80% 이내 연 3.0% 이차보전
대전	청년주택 임대보증금 용자지원사업	<ul style="list-style-type: none"> • 무소득자 또는 단순아르바이트 자 • 부모 7천만 원 이하 		<ul style="list-style-type: none"> • 본인 45백만 원 이하 	임대보증금 88% 이내 최대 5천만 원 연 5.0% 이차보전

출처 : 주택산업연구원(2018)

주 : 소득은 연소득 금액을 말하며, 대전시의 신용회복지원자의 경우 신용회복지원기관에 변제금을 24회 이상 납입한 자를 대상으로 하며 소득제한을 두고 있지 않음

| **신혼부부 대상 임대보증금 개별 지원사업 현황** |

지자체	명칭	지원대상	지원규모
서울	신혼부부 임차보증금 지원	<ul style="list-style-type: none"> 서울시민이거나 대출 후 1개월 이내 서울로 전입 예정인 자 혼인신고일 기준 5년 이내인 신혼부부 혹은 추천서 발급일로부터 6개월 이내 결혼예정인 예비신혼부부 부부합산 연소득 8천만 원 이하인 자 세대구성원 전원(예비 배우자 포함) 무주택자인 세대주 대상주택에 해당하는 주택의 임대차계약을 체결한 자 	임차보증금의 90% 이내 최대 2억 원 연 0.7~1.2% 이차보전
제주	신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이자지원	<ul style="list-style-type: none"> 제주도에 거주하며 혼인신고일 및 자녀출생일 기준 5년 이내인 신혼부부 또는 자녀출산 가정 세대구성원 전원 무주택자 금융권에서 주택전세자금을 대출받은 도민 	연 1.5%(2.0%) 최대 70(100)만 원 이차보전 ()는 다자녀· 장애인·다문화가정

출처 : 주택산업연구원(2018)

□ **적극적인 홍보활동 및 사업 활성화**

- 저소득층 임대보증금 지원사업을 실제적으로 신청하는 당사자인 매입임대주택 입주 예정자들이 해당 사업의 혜택을 인지하고 사업신청을 하도록 유도하는 적극적인 홍보 활동 필요
 - 만약 정부 공공사업(저소득층 임대보증금 지원사업)에 대해 대체 사업(버팀목, 전환보증금 제도 등)이 존재하는 상황에서 사용자(매입임대주택 입주예정자)들의 선택을 통해 사업의 사용이 결정된다면 민간사업과 마찬가지로 동일하게 사업에 대한 적극적인 홍보 노력이 필요
 - 적절한 마케팅 전략 수립과 적극적인 홍보를 통해 사용자에게 대체사업들과 비교하여 사업의 필요성과 혜택이 인지되지 못한다면 최종 선택되기 어려움
 - 현행 저소득층 임대보증금 지원사업에 대해 경기도 또는 도시공사 어디에서도 사업의 활성화를 위해 적극적 홍보가 부재한 상황

□ 경기도 저소득층 주거비지원사업에 대한 통합 방안

- 경기도에서 저소득층 동일군을 대상으로 추진하는 주거비지원 사업에 대한 통합을 통해 사업간 비효율적 칸막이 제거하고 재정사업 효과성 증대 기대
 - 현행 경기도 사업들(저소득층 임대보증금 지원사업, 저소득층 전세금 대출보증 및 이자지원 사업, 저소득층 전세보증금 지원사업)은 동일군을 대상으로 설계되어 있으며 분절적으로 사업이 추진
 - 다양한 주거비 지원사업들이 저소득층 특정 공공임대주택을 중심으로 동일군을 대상으로 추진되기 때문에 사업별 실적이 제로점으로 나타날 가능성이 높고 사업 규모 확장에 제약으로 작용
 - 이외에도 국민임대, 행복주택 등 지원대상이 분절적으로 되어 있는 사업들에 대한 칸막이를 제거하고 통합적으로 주거비 지원사업을 운용하여 사업 효과성을 증대 할 수 있는 고려 필요

경기도 「저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업」의 효율적인 운영방안

Ⅱ 참고문헌 Ⅱ

경기도(2019), 「경기도주택종합계획」.

경기도시공사(2019), 저소득층 임대보증금 지원 사업 지역별 현황.

국토연구원(2019), “주거비 부담 완화를 위한 정책방안 연구”.

국토교통부·국토연구원(2018), 「일반가구 주거실태조사」.

국토교통부·국토연구원(2017), 「일반가구 주거실태조사」.

국토교통부·국토연구원(2016), 「일반가구 주거실태조사」.

국토교통부(2019), “월세가구 주거비 부담 완화를 위한 지원제도 개선방안 연구”.

국토교통부(2019), 「주택업무편람」.

국토교통부(2018), 「주택업무편람」.

국토교통부(2017), 「주택업무편람」.

정의철(2012), “주거복지 현황과 정책방향”, 부동산 시장 동향분석, 한국개발연구원.

주택산업연구원(2018), “임대보증금 지원사업의 효율적 방안 연구”.

국토연구원(2019), “주거비 부담완화를 위한 정책방안 연구”.