

공공임대주택 사업의 적정 주거비 보조금에 관한 연구

A Study on the evaluating proper house rental supplement for poors

이동운* · 김영수** · 옥선호***

Lee,Dong-Un · Kim,Yeong-Su · Ok,Seon-Ho

요 약

2001년 이후 주택가격의 상승에 따라 저소득층의 주거비 부담이 가중되고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 정부에서는 국민임대주택의 지속적인 공급과 더불어 민간주도의 공공임대주택의 확대공급을 적극 장려하고 있다. 주거비 보조제도는 선진복지국가에서 저소득층 세입자의 주거문제해결을 원조하는 방법의 하나로서 임대료 통제 및 공공임대주택의 공급과 더불어 3대 정책수단으로 인식되고 있다. 국내에서도 국민기초생활보장법에 임대료와 수선비 지원이 가능한 주거급여가 제한적으로 포함되어 있으나, 공공임대주택사업의 경우 아직 뚜렷하게 제시된 수익률에 관한 명확한 기준이나 체계가 없어 본격적인 제도발전을 위한 연구가 필요한 단계이다. 따라서 본 연구에서는 공공임대주택사업의 적정 수익률의 산정과 더불어 저소득층의 주거비 지불능력을 고려한 주거비 보조금액의 기준 제시를 목적으로 한다.

키워드: 공공임대주택, 주거비 보조제도, 임대료 산정, 사회적 할인율, 주거비 지불능력

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 주택가격의 지속적인 상승으로 인해 저소득층의 주거비 부담이 가중되고 있다.^① 그에 따라 공공임대주택의 지속적인 공급과 더불어 주거비 보조제도의 시행에 대한 필요성과 요구가 차츰 커지고 있는 실정이다. 주거비 보조제도는 임대료의 일정 부분을 정부가 보조하여 낮은 임대료로 주거 서비스를 소비하게 하는 제도이다.^② 외국의 경우 주거비 보조제도의 도입을 통해 공공임대주택의 부족분을 보충하고, 저소득층의 주거비부담문제를 해결하고 있다. 그러나 국내의 경우 공공임대주택의 공급부

족에 따른 임대시장 경직성은 주거비 보조금제도 시행 시 시장의 임대료 상승을 가져올 수 있다.^③ 이는 주거비 보조제도의 도입에 주요한 장애요인으로 작용하고 있다. 공공임대주택의 공급이 미비한 이유는 낮은 임대료와 자금회전율로 인한 수익성 하락을 들 수 있다. 그러므로 공공임대주택의 공급확대를 위해서는 임대료 상향 조정이 필요하며, 추가로 발생하는 주거비용을 주거비 보조제도와 연계하는 정책지원이 요구된다. 그러나 현재 공공임대주택사업의 수익률에 관한 명확한 기준이나 체계가 없어 본격적인 제도발전을 위한 연구가 필요하다.^④ 따라서 본 연구에서는 공공임대주택사업의 활성화를 위한 적정 수익률의 산정과 더불어 저소득층의 주거비 지불능력을 연계하여 적정한 주거비 보조금액의 기준 제시를 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 저소득층의 주거비중 가장 큰 비중을 차지하고 있는 주택 임대료와 관리비를 중심으로 연구를 진행하며, 임차유형은 전세와 보증부 월세를 제외한 완전 월세를 대상으로 한정한다. 본 연구에서는 다음과 같은 방법을 통하여 공공임대주택

* 일반회원, 동서대학교 건축토목시스템공학부 교수, edu21@dongseo.ac.kr

** 일반회원, 부산대학교 건축공학부 교수(교신저자), kys@pnu.ac.kr

***일반회원, 동서대학교 건축토목시스템공학부 교수, shock@dongseo.ac.kr

사업의 적정 임대료와 주거비 보조금액을 평가하기 위한 연구를 진행하였다. 첫째, 공공임대주택의 적정 주거비 보조금액의 기준제시를 위한 외국의 사례 및 관련 이론을 고찰하였다. 둘째, 기존의 수익률 연구 분석, 타 분야의 사회간접자본시설 사례분석, 사회적 할인율 추정 등의 다각적인 방법을 통해 공공임대주택사업의 적정 투자 수익률을 제시하고, 월 임대료를 산정한다. 셋째, 주거비 보조금액산정을 위해 공동임대주택의 수익성에 대한 자산편입분석을 실시한다. 이를 통해 민간주택사업의 활성화를 위한 최소한의 임대료 액수를 산출하도록 한다. 마지막으로 앞에서 제시된 임대료와 주거비 지불능력의 차이 및 관련이론의 분석을 통해 적정한 주거비 보조금액을 제시할 수 있도록 한다. 본 연구의 순서를 요약하면 다음과 같다.

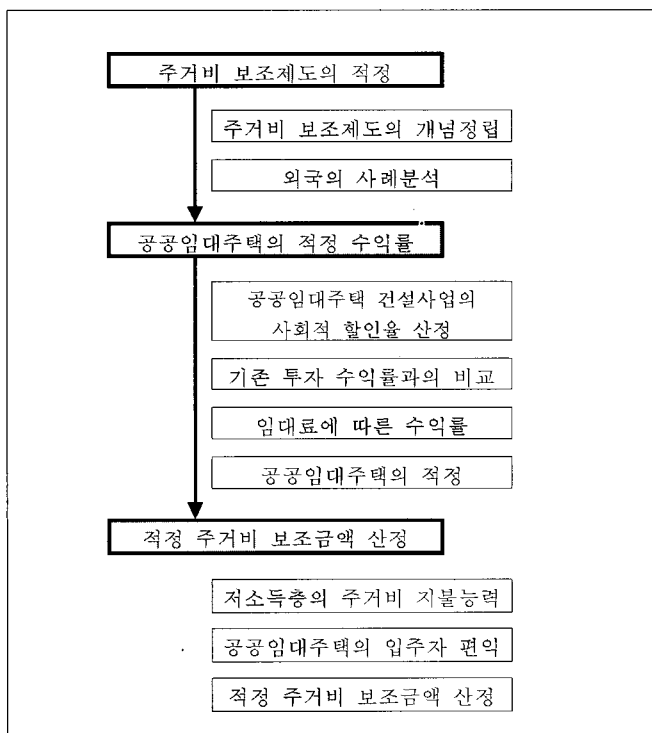


그림 1. 연구의 진행순서

2. 공공임대주택의 주거비 보조제도

2.1 주거비 보조제도의 의의

주거비란 주택을 점유하고 있는 자가 주택이 주는 서비스의 대가로 지불하는 주거관련 비용의 총합이라고 정의된다. 주거비 보조정책은 국가가 저소득층에게 주거비에 대한 보조금을 지급함으로써 시장 임대료보다 낮은 임대료를 지불하게 하는 수요자 보조정책이다.⁸⁾ 주거비 보조제도는 임대시장의 가격기능을 존중하면서 정부가 저소득층이 지불 가능한 임대료와 적정임대료의

차이를 보조해 주는 형태로 시행되고 있으며 다음과 같은 측면에서 생산자 보조방식이나 직접공급방식보다 효과적인 것으로 인식되고 있다. 4) 첫째, 공공임대 주택의 직접 공급에 비하여 재원이 적게 소요됨과 동시에 보다 많은 계층에게 혜택을 줄 수 있다. 둘째, 대상계층의 거주이동을 자유롭게 할 수 있다. 특정지역 공공임대주택에 거주하는 수혜자가 저렴한 임대료 혜택을 받기 위해서는 해당 주택에 계속 거주해야 한다. 그러나 주거비 보조제도는 지불능력과 시장가격과의 차이를 보조하므로 입주자가 원하는 지역의 원하는 주택에 거주할 수 있게 허용하여 거주이동의 제약이 비교적 자유롭다. 셋째, 직접 공급된 공공임대주택에 입주하게 되는 수혜자들은 공급된 주택이 가구특성에 적합하지 않더라도 혜택을 받기 위해서는 그 주택을 이용할 수밖에 없으나 주거비 보조제도에서는 수혜자들이 가구구성 및 특성에 적합한 주택을 선택할 수 있는 기회가 상대적으로 증대된다. 이러한 주거비 보조제도의 장점으로 인해 외국에서는 상당기간 공공임대주택 공급정책과 병행하여 주거비 보조제도를 시행하여 왔다. 다음 표 1은 각국의 주거비 보조액을 비교한 것이다.

표 1. 각국의 주거비 보조액 비교

구분	독일	프랑스	영국	미국
대상가구	4인가구평균	전체가구	부부/자녀2인	voucher-수혜자-평균
소득	2,733DM/월	6,577프랑/월	548파운드/월	474달러/월
임대료평균	640DM/월	1,323프랑/월	112파운드/월	463달러/월
보조액평균	181DM/월	863프랑/월	49.9파운드/월	310달러/월
수혜율	11.4%	12.7%	51.5%	3.1%

*수혜율은 전체가구에서 점하는 주택수당 전체 수혜가구의 비율

*자료 : 진정수, 임대료 보조정책의 국제비교, 국토비교, 1994

임대료 대비 보조금의 비율은 미국, 프랑스, 영국, 독일 순으로 각각 66.9%, 65.2%, 41.9%, 28.3%의 순으로 독일을 제외하고는 외국에서는 주거비의 절반정도를 지원받고 있는 것으로 나타났다.

2.2 외국의 주거비 보조제도의 특징⁴⁾

미국의 경우 임대료 보조 대상 주택은 저소득층에 임대를 목적으로 공공자금을 지원받아 국가, 지방자치단체, 또는 민간이 건설하는 주택(project-based)과 민간이 건설하여 일정한 계약을 통해 저소득층에 임대하는 주택(tenant-based)으로 나뉘어져 있다. 미국의 임대료 보조는 미국 전역을 대상으로 연방정부의 예산으로 시행되고 있다.

보조금 지급 대상가구는 소득이 지역 중간소득의 20%이하인 최저소득계층이나, 50% 이하인 저소득계층이다. 표 2에서와 같이 입주자의 부담비용은 총 임대료 \$371에서 조정소득의 30%에

표 2. 미국의 주거 보조금 산정예시

소득	\$ 10,400
부양수당	\$ 480
탁아비용	\$ 3,900
조정소득(년)	\$ 6,020(=10,400-480-3,900)
조정소득(월)	\$ 502
월소득의 30%(입주자 부담금)	\$ 151
계약임대료	\$ 342
시설사용비용	\$ 29
총임대료	\$ 371
총 임차자부담금	\$ 151
시설사용비용	\$ 29
임차자실질임대료	\$ 122(= \$151 - \$29)
보조금	\$ 249(= \$371 - \$122)

표 3. 영국의 주거 보조금 산정예시

기준 생활비	£ 110.95	
기본생활비	부부	£ 57.60
	자녀(13세)	£ 18.25
	자녀(9세)	£ 12.35
	가족	£ 7.35
추가 생활비	장애아동	£ 15.40
	조정소득	£ 136
소득	£ 146	
기초공제	£ -10	
보조금	£ 11.72 =28-(136-110.95)×0.65	

서 편익시설비용 \$29를 감한 \$122 이므로 그 차액인 \$249가 주거 보조금이 된다. 영국의 경우는 공영주택에 대한 공정임대료의 도입을 통해 저소득층의 부담을 완화하고 있다. 보조금의 지급 대상자는 공영주택, 민간임대주택의 입주자로서 소득제한은 없고 자산액이 16,000파운드를 넘는 경우에만 대상에서 제외된다. 다음 표 3에 영국의 주거 보조금 산정의 예시를 나타낸다.

독일의 주거비 보조제도는 평균적으로 자국의 주거비의 30% 정도를 낮추는 역할을 하고 있다. 외국의 사례를 통한 주거비 보조제도를 살펴보면 일반적으로 소득 재분배의 일환으로 시행되고 있으며 재원은 중앙정부의 예산을 통하여 마련하고, 지방정부가 제도의 집행 및 관리 등의 보완적인 역할을 하고 있다. 특히 앞서 살펴본 미국, 영국 등의 국가들은 임대주택의 재고가 충분하여 범국가적인 주거비 보조 제도를 실시하더라도 수혜자의 지불능력 증가에 따른 임대주택 수요증가가 시장 임대료에 미치는 효과가 미미하다.

2.3 국내의 주거비 보조제도와 정책적 시사점⁵⁾

국내의 경우 현재 실시되고 있는 주거비보조 제도는 1999년 제정된 국민기초생활보장제도상의 주거급여가 대표적이다. 특히 기존에 생계비에 포함하여 지급하던 주거급여를 저소득층의 주거환경 개선을 유도하기 위하여 기초생활보장제도하에서는

분리, 신설한 점에서 중요한 의미를 가진다. 주거급여의 기본적인 운영방식은 보충급여의 원리에 의하여 최저주거비를 보장하는 것이다. 2003년 현재 주거급여 액수는 임대가구 기준 1~2인 가구 32,000원, 3~4인 가구 41,000원, 5~6인 가구 5,4000원으로 생계급여와 더불어 현금급여로 지급되고 있고, 자가소유자의 경우는 일부 현물급여를 실시중이다. 그러나 실질적으로 이러한 최저주거비는 가구규모에 따라 일정금액으로 지급되는 주거급여 이외의 부분은 생계급여에 포함되어 지급되고 있다. 따라서 외국의 사례와는 달리 주거유형이나 설비 및 지역별 주거비를 고려하지 못하고 있으며 급여액 역시 주택가격 상승 및 전·월세가격의 상승을 고려할 때, 현실을 반영하지 못한 낮은 수준이다. 또한, 급여대상자도 국민기초생활보장 수급자로 한정되어 차상위 계층이나 최저주거기준 이하의 빈곤층을 모두 포함하지 못하고 있다. 따라서 우선 대도시, 중·소도시, 농·어촌 등 지역별·주거유형별 최저주거비를 충족하는 수준으로 급여액이 조정되어야 하고, 최저주거기준 이하의 계층 및 생활수준이 수급자와 유사한 차상위 계층까지 확대되는 것이 바람직하다. 또한 국민임대주택 등 공공임대주택의 공급확대와 발맞추어 국민기초생활보장제도 안의 부분급여에서 탈피하여 보다 보편적인 성격의 주거수당제로 확대·개편하는 것이 필요하다.

3. 공공임대주택사업의 지불능력과 할인율

3.1 저소득층의 주거비 지불능력 산정

주거비용이란 소비자가 주거서비스를 획득·소비하는데 소요되는 비용으로, 주거비지불능력(housing affordability)은 가구가 주거마련을 위해 소득에 비해 지나치게 많은 비용을 지출하여 주거비부담을 지니지 않은 상태를 정의한다.³⁾ 본 연구에서는 주거비지불능력의 지표로서 소득대비 주거비용의 비율을 사용한다.

표 4. 저소득층을 위한 주거복지 지원방안(건설교통부, 2003)⁶⁾

계 층	특징
최저소득층(소득1분위) :월소득 83만원 이하	· 임대료 지불능력이 어려운 계층
저소득층(소득2~4분위) :월소득 190만원 이하	· 자가주택 구입능력이 없는 계층
중산화가능계층(5~6분위) :월소득 255만원 이하	· 정부 지원시 주택구입 가능계층
중산층이상(7~10분위) : 월소득 255만원이상	· 자기능력으로 주택구입 가능 계층

이 지표는 소득에서 주택에 지출되는 비용의 백분율로서 주거

비지불능력을 측정하는 것으로 미국 주택보조금정책의 기준으로도 사용되고 있다. 저소득층의 소득대비 주거비용의 비율을 산정하기위해 가구가 실제로 비주거부문의 소비에 지출할 수 있는 금액은 가구의 실질소득에서 실제로 지불하는 주거비용을 뺀 나머지로 정의하였다. 본 연구에서는 주거비 보조금액 산정을 위해 표 4에서 자가주택 구입능력이 없는 소득 4분위 이하 저소득층을 대상으로 하였다.

표 5. 가구원 수에 따른 2006년 최저생계비 (월)

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구
금액(원/월)	418,309	700,849	939,849	1,170,422

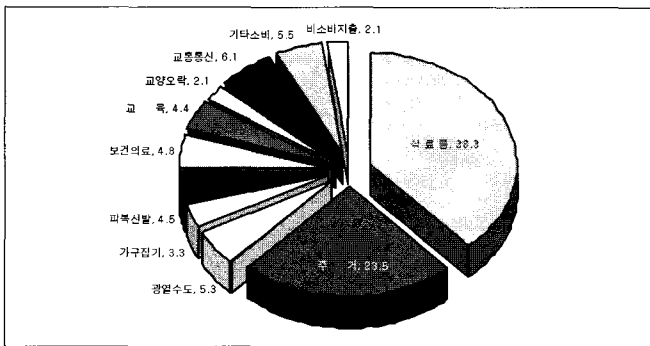


그림 2. 최저생계비 구성 항목 비율

대상 가구가 주거부문의 소비에 지출할 수 있는 최대 주거비 지불능력은 표 5의 4인 가구 최저생계비에서 주거비를 뺀 나머지와 가구의 실제소득과의 차이로 가정하였다. 여기에서 가구가 실제로 지불하는 주거비는 관리비를 더한 비용이다. 그림 2와 같이 최저생계비에서 주거비가 차지하는 비율은 주거(23.5%)와 광열수도(5.3%)이다.

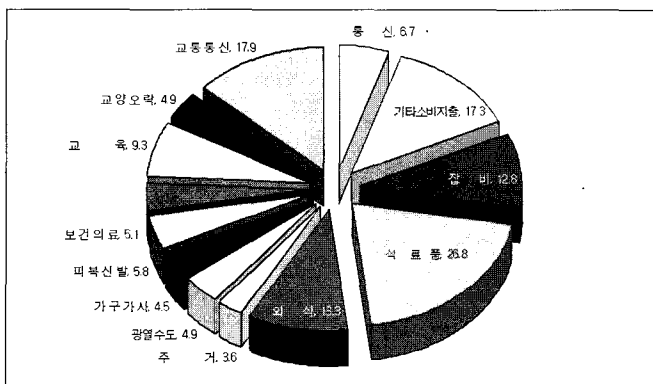


그림 3. 전국가구의 가구당 월평균 소비지출

이 비율을 표 5의 4인가구 최저생계비에 대입하면 가구가 실제로 비주거부문의 소비에 지출할 수 있는 금액의 최저한계는 833,340원이다. 그러나 이를 단순히 정의할 경우 월소득이 190만원인 가구인 경우 주거비가 소득의 56.14%를 차지하게 됨으로 그

림 3의 전국가구의 월평균 소비지출에서 주거비가 차지하는 비율인 8.5%에 비해 47.64%나 높은 과중한 주거비 부담을 차지하게 된다. 외국의 사례를 보면 Morris와 Winter⁵⁾는 적절한 소득대비 주거비용의 비율을 25%로 설정하고 있으며, HUD(Department of Housing and Urban Development)⁵⁾에서는 주거를 위해 가구 소득의 30% 보다 많이 지출하는 경우를 “과도한 주거비부담”으로 정의하며, 주거를 위해 가구소득의 50% 보다 많이 지출하는 경우를 “심각한 주거비부담”으로 정의하고 있다.

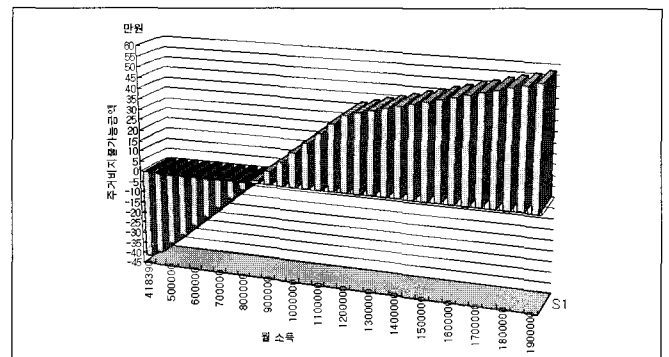


그림 4. 저소득층의 주거비 지불능력 산정

따라서 본 연구에서는 최대 부담금액이 30%를 넘지 않도록 저소득층의 소득에 따라 주거비 지불능력을 그림 4와 같이 조정하였다. 그림 4와 같이 월소득이 190만원인 계층의 경우는 57만원을 주거비로 지불 가능하나, 월 소득 80만원 이하 가구의 경우는 표 4에서 나타난 것처럼 최저 생계를 유지하기 위해서는 33,340원이 부족한 것으로 나타났다. 본 연구에서는 소득의 최저한계를 1인 가구의 최저생계비인 418,390원으로 한정하였다. 이 경우 4인가구가 최저 생활을 하기 위해서는 비 주거비 보조금을 제외하고 414,950원이 필요하다.

3.2 공공임대 주택사업의 할인율 추정

일반적으로 공공사업에는 사회적 할인율(social discount rate)^{*)}을 적용하고 있다. 본 연구에서는 유효 소비자 이자율과 생산자 이자율의 가중평균을 통해 사회적 할인율 수치를 추정하고, 이를 공공임대주택 사업의 기본 할인율로 사용한다. 그림 5

*) 공공부문 투자사업 시행여부를 판단을 위한 비용,편익 분석에서 사용되는 할인율을 사회적 할인율이라고 한다. 사회적 할인율의 도출방법으로는 실제적으로 소비자 이자율을 사회적 할인율로, 생산자 이자율을 사회적 할인율로, 마지막으로 소비자 이자율과 생산자 이자율의 적절한 가중평균치를 사회적 할인율로 사용하는 방식이 있다. 본 연구에서는 하현구, 조희덕(“교통투자사업의 사회적 할인율 추정”, 교통개발연구원 정책연구보고서(1999)) 등의 연구를 참조하여 소비자 이자율과 생산자 이자율의 가중 평균치를 사회적 할인율로 사용하는 기법을 연구에 이용하였다.

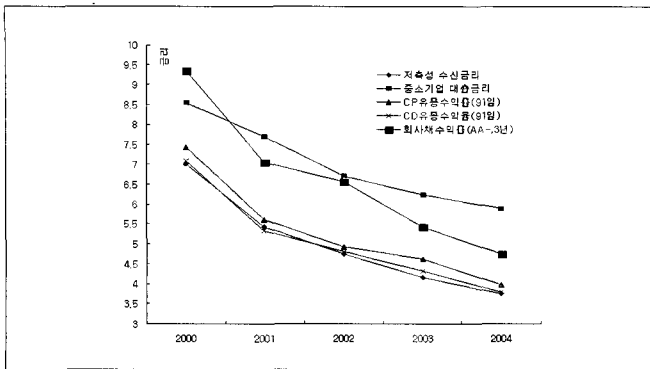


그림 5. 주요 금융상품 금리추이 (단위: %)⁷⁾

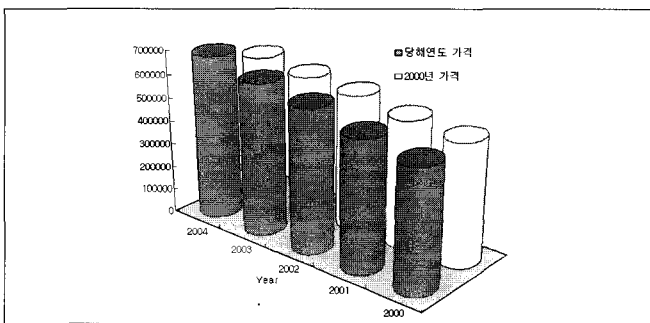


그림 6. 민간총부가가치(단위: 10억원)

에 소비자이자율로서 간주될 수 있는 금융상품 유형별 금리 추이를 요약하였다. 그림 5에서 전반적인 소비자이자율 수준은 회사채 수익률 기준으로 4.73~9.35% 정도로서 개인소득세율이 20% 내외임을 감안하면 유효소비이자율인 세후 소비자이자율은 약 3.8~7.5% 정도로 추정할 수 있다.

생산자이자율의 추정은 공공투자사업의 기회비용으로 민간기업의 한계투자수익률³⁾을 사용할 수 있다. 투자수익률은 식 (1)과 같이 추정하였다.

$$\text{민간총자본수익률}_t = \quad (1)$$

$$\frac{(\text{민간총부가가치} - \text{피고용자보수} - \text{무급종사자보수})}{\text{민간자본스톡}_{t-1}}$$

식 (1)에서 민간총부가가치는 그림 6과 같이 GDP에서 정부부분의 부가가치를 제외하여 산출하였다.

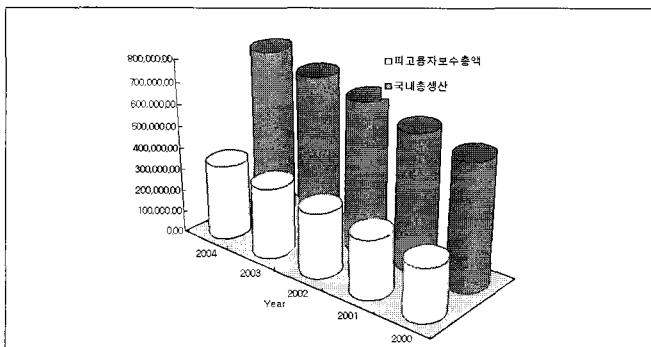


그림 7. 피고용자 보수 (단위: 10억원)⁷⁾

피고용자보수는 그림 7과 같은 국민계정상의 피고용자 보수 항목을 사용하였다.

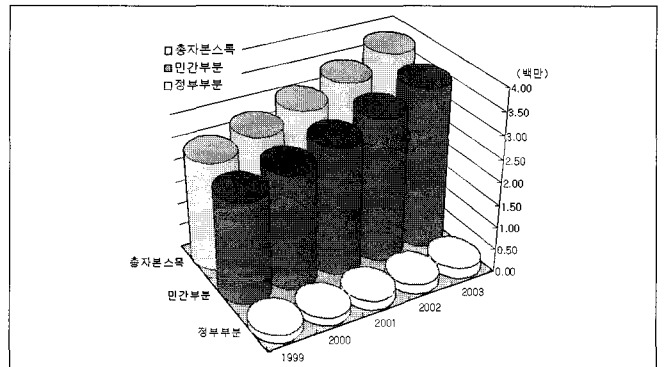


그림 8. 한국의 자본스톡 예측 (단위: 10억원)

민간자본스톡의 연도별 자료는 그림 8과 같이 김준영(1996)의 연구에서 제안한 추정값을 사용하였다.³⁾

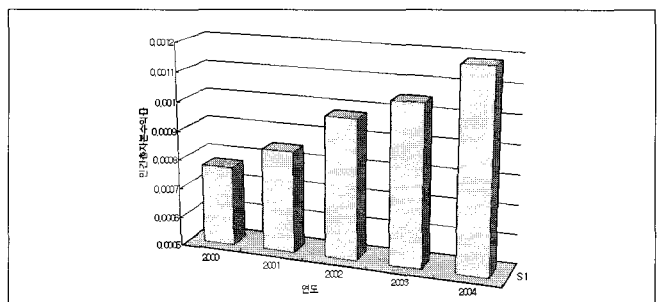


그림 9. 민간 총자본 수익률 (단위: %)

무급종사자보수의 경우에는 전 산업근로자의 평균임금에 통계청 2001년도 자료상의 무급종사자수를 곱하여 산출하였다. 민간총자본수익률의 계산한 결과를 그림 9에 나타내었다. 이를 투자수익률로 받아들이고 물가상승률을 연 4%를 가정하면 명목 투자수익률은 7.4~11.3%이고, 법인세율 평균 30%를 고려하면 세후 명목 투자수익률은 5.2~7.9%로 추정된다.

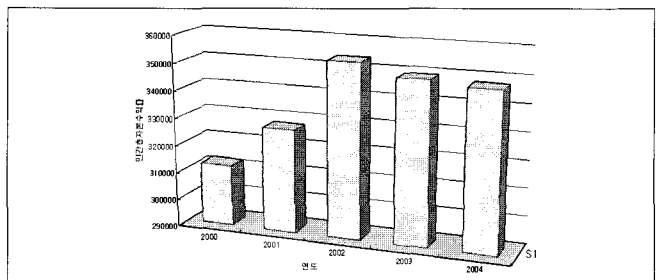


그림 10. 민간 소비지출 금액 (단위: 10억원)

즉 법인세율을 감안한 명목한계자본수익률은 약 6.6%로 추정할 수 있다.

공공임대주택사업의 기회비용을 산출하는데 있어서는 투자재원의 조달방법에 따른 일련의 영향을 동시에 고려해야 한다. 민간투자와 민간소비지출의 추이는 그림 10, 11과 같다.

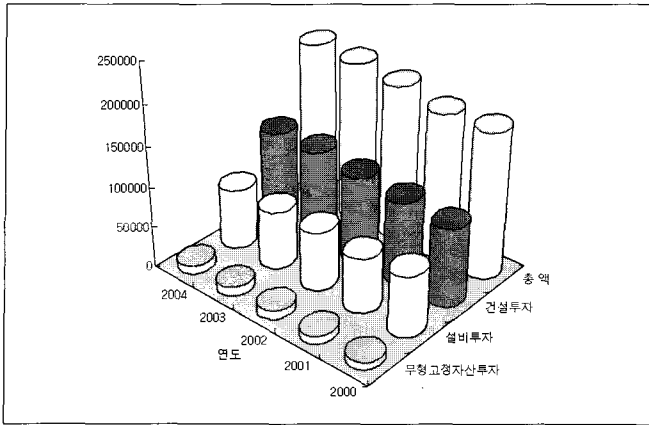


그림 11. 민간 투자 금액 (단위: 10억원)

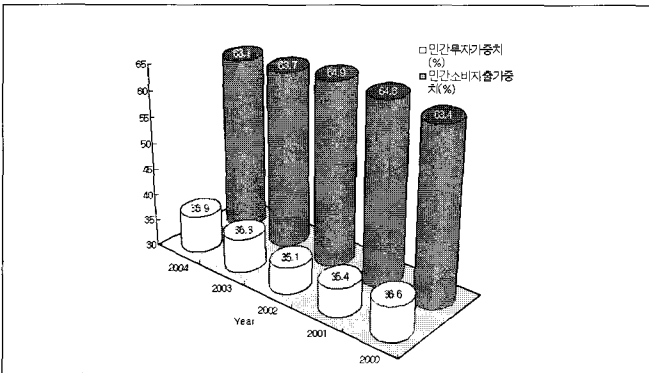


그림 12 민간투자 금액과 민간소비지출 비율에 따른 가중치

이에 따라 본 연구에서는 두 가지 할인율의 가중 평균치를 공공임대주택사업의 할인율로 적용한다. 이 경우 가중치는 공공임대주택 건설투자가 대체하는 대상이 되는 민간소비와 민간투자 지출의 상대적 비율을 사용한다. 따라서 유효 소비자 이자율로 3년만기 회사채 수익률, 유효 생산자 이자율로 민간 총자본 수익률을 사용하고, 그림 12의 가중치를 적용하여 계산한 최종 가중평균 사회적 할인율의 계산 결과는 다음 표 6과 같다.

표 6. 공공임대주택 건설의 사회적 할인율의 산정

연도	회사채수익률 (A, 3년)	민간총자본 수익률	유효가중평균 사회적 할인율
2004	9.35	11.83	5.6
2003	7.05	10.49	4.12
2002	6.56	9.79	3.89
2001	5.43	8.48	2.36
2000	4.73	7.71	3.3

표 6과 같이 2000년 이후 실질할인율은 3.3~5.6%인 것으로 추정되었다.

4.1 적정 임대료 수준계산

본 연구에서는 공공임대주택사업의 초기 상황을 표 7과 같이

표 7. 공공임대주택 사업의 일반적인 가정

국민주택기금 호당 1200만원을 이자 5.2%로 조달	
2006년을 year0으로 하여 2006년부터 2016년까지 향후 10년간의 현금흐름 산출 (자기자본환원은 2016년째 NOI사용)	
물가상승률 4% 가정	
임차인은 매2년마다 갱신	
조세는 총취득가액의 1/2의 5.8% (취득, 등록세는 취득원가에 가산하여 기간중 감가상각)	
취득,등록세율은 4.8%	
총취득가액의 1/2의 0.5 관리위탁수수료(마케팅비용포함)가정	
감가상각은 건축물에 대해 40년간 균등상각	
특별수선충당금 2500원/월/호	
총취득가액의 0.05%를 자산보관 수수료 가정	
매2년마다 건물가액의 0.4%를 초기수선비용으로 가정	
할인율 4.628%	명목할인율 4.45 %
총수익의 0.1% 기타비용가정	
세전순이익의 30.8%에 대해서는 법인세 부과	

가정하였다.

분석에 적용한 공공임대주택의 임대료는 2004년 평균인 144,000원, 보증금은 21,440,000원이며, 공동임대주택 단지의 규모는 500세대로 가정하였다. 할인율은 4.45%를 사용하여 자산편입분석을 실시하였다.

4.2 주거비 보조금액의 산출

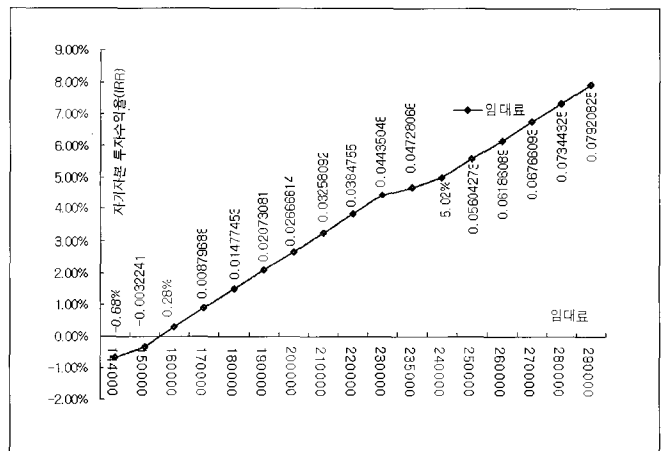


그림 13. 임대료수준에 따른 자기자본수익률(IRR)

수익률 계산은 표 8과 같이 이루어졌으며 대상자산의 총투자 수익률(ROI)와 자기자본 수익률(IRR)은 각각 1.3%와 -0.68%로 나타났다. 이는 무위험 수익률인 미국 국채의 10년물 금리 수준인 4.9%과 비교할 때 현재의 임대료 수준에서는 민간자본의 투자가 이루어지기 어려움을 의미한다. 그림 13에 임대료 변화에 따른 자기자본수익율의 변동을 나타냈다. 임대료가 240,000원 일 경우 자기자본수익율이 4.9%를 초과하여 투자가치가 있는 것으로 나타났다. 따라서 저소득층의 주거비 보조금액산정을 위해 임대료로 240,000원을 사용하고, 그림 4와 같은 주거비 지불능력을 가정하면 필요한 주거비 보조금액의 적정수준은 그림

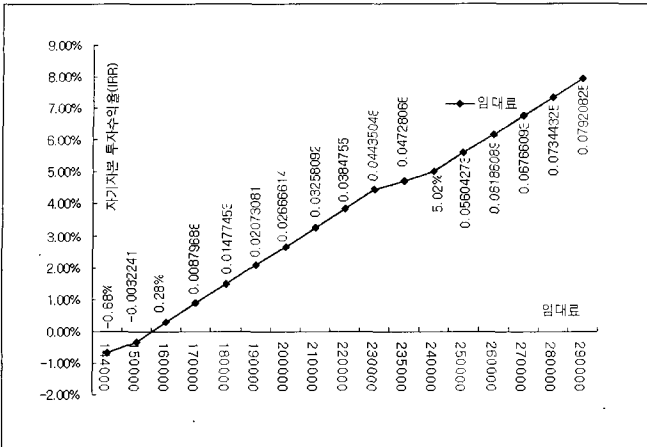


그림 13. 임대료수준에 따른 자기자본수익률(IRR)

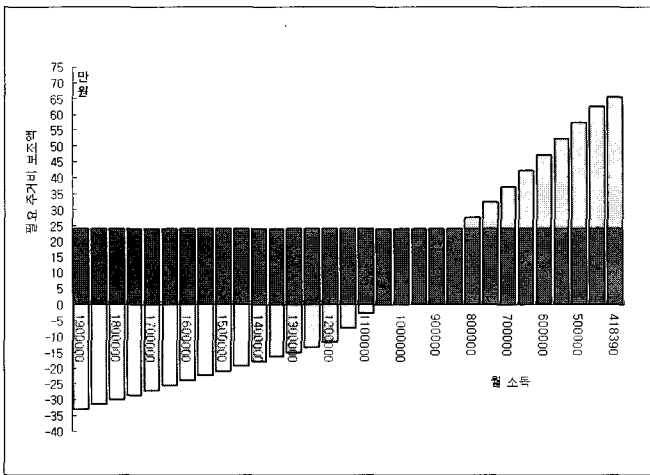


그림 14. 저소득층 주거비 보조금 지급 필요량

6. 결론

최근 국내에서는 저소득층의 주거비부담이 늘어남에 따라 주거비 보조제도의 시행에 대한 필요성과 요구가 차츰 커지고 있다. 본 연구는 공공임대주택사업의 활성화를 위한 적정 수익률

표 10. 저소득층 주거 보조금 지급금액 산정

월 소득	적정 주거비보조금 지급액
1900000	0
...	...
1100000	0
1050000	23340
1000000	73340
950000	123340
900000	173340
850000	223340
800000	240000
...	...
418390	240000

과 저소득층의 주거비 지불능력을 연계하여 필요한 주거비 보조금액의 기준을 제시하기 위해 실시되었다. 본 연구를 통해 얻은 결론은 다음과 같다. 첫째, 최대 부담금액이 30%를 넘지 않도록 저소득층의 소득에 따라 주거비 지불능력을 도출한 결과 월소득이 190만원인 계층의 경우는 57만원을 주거비로 지불 가능하나, 월소득이 80만원 이하인 가구의 경우는 주거비를 제외하고도 33,340원이 부족한 것으로 나타났다. 따라서 소득1분위인 최저소득층의 경우 주거비 보조제도의 도입을 통한 최저 생활수준의 보장이 시급한 것으로 판단된다. 둘째, 소비자이자율과 생산자이자율의 가중 평균치를 통한 공공주택임대사업의 적정 할인율을 분석한 결과 2000년 이후 실질할인율은 3.3~5.6%인 것으로 추정되었다. 따라서 본 연구에서는 공공임대주택사업의 투자수익률 분석을 위한 할인율로는 평균값인 4.45%를 제안하였다. 셋째, 자산편입분석을 수행한 결과 민간임대주택사업의 활성화를 위한 공공임대주택의 적정 임대료는 4인 가구 기준으로 현재의 공공임대주택인 평균 임대료인 144,000원보다 높은 240,000원인 것으로 나타났다. 따라서 공공임대주택사업 활성화를 위해서는 약 96,000원의 임대료의 상향조정이 필요하다. 다섯째, 임대료를 상향조정하였을 경우 보조금의 지급은 월소득 1,050,000원 이하 가구부터 필요하며, 이 경우 보조금액수는 최저 23,340원에서 최고 240,000원이었다. 이는 2006년 현재 국

표 9. 공공임대주택 사업의 총 투자 수익률 산정

	year 0	year 1	year 2	year 3	year 4	year 5	year 6	year 7	year 8	year 9	year 10
● 외부자금조달이 없는 경우											
부채상환전 순이익	-17508000000	88827520	117229202	146766951	177486210	209434240	242726720	277281709	313218898	350593574	389463237
자기자본환원											17508000000
소계	-17508000000	88827520	117229202	146766951	177486210	209434240	242726720	277281709	313218898	350593574	17897463237
순현재가(NPV)@8%											-4,444,127,001
총투자수익률(ROI)											1.30%
● 외부자금조달이 있는 경우											
세전 순이익	-11508000000	-223172480.4	-194770798	-165233049.2	-134513790	-102565760	-69273280	-34718291	1218897.66	38593573.6	77463236.51
자기자본환원											17508000000
잔매부채(10년도차)											-6000000000
소계	-11508000000	-223172480.4	-194770798	-165233049.2	-134513790	-102565760	-69273280	-34718291	1218897.66	38593573.6	11585463237
순현재가(NPV)											-4,702,053,616
자기자본수익률(IRR)											-0.68%

민기초생활보장제도상의 4인가구 기준 주거급여 액수인 42,000이 실질적인 국민의 주거안정에 기여하기에는 부족함을 나타내는 것으로 앞으로 주거급여의 현실화를 통한 실질적인 방안이 마련되어야 할 것으로 판단된다. 본 연구는 저소득층의 주거비중 가장 큰 비중을 차지하고 있는 주택 임대료와 관리비를 중심으로 연구를 수행하였다. 그러나 공공임대주택 사업의 투자 수익율은 임대료뿐 아니라 조세, 택지가격, 정책적인 지원 등에 의해 영향을 받는다. 또한 임차조건도 전세, 월세, 보증부 월세 등으로 다양하여 본 연구의 결과를 직접적으로 적용하기에는 많은 한계를 가진다. 따라서 추후 정부와 사업참여자, 임차인 등의 관련자 모두가 수긍할 수 있는 적정 주거비 보조금 기준을 이끌어내기 위한 체계적인 연구를 지속적으로 수행하여야 할 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 건설교통부(2005), “국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료”, 건설교통부고시 제2005-14호.
 2. 국민은행 연구소(2005), “전국주택가격동향조사”
 3. 김준영(1996), “한국의 총자본스톡·민간 및 정부자본스톡추계”, 한국경제연구원.

4. 김혜승, 홍형옥(2003), “저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비보조에 관한 연구”, 국토연구 제39권, pp.85 ~ 102.
 5. 김혜승(2004), “주거비지불능력 개념에 기초한 주거비보조에 관한 연구”, 경희대학교 대학원, 박사학위논문.
 6. 보건복지부(2006), “2006년도 최저생계비 계정”, 보건복지부 고시 제2005-54호.
 7. 정의철(1997), “서울시 저소득 시민을 위한 임대료보조제도 도입방안”, 서울시정개발연구원.
 8. 주택도시국(2001), “임대주택 활성화 대책”, 건설교통부.
 9. 주택도시국(2003), “2003년도 주택업무편람”, 건설교통부.
 10. 조사국 불가분석팀(2001), “물가안정목표 설정기준으로서의 근원인플레이션”, 한국은행.
 11. 진정수(1994), “임대료 보조정책의 국제비교”, 국토비교 제 157권, pp.51~56.
 12. Auer, L. von(2001), “An axiomatic check-up for price indices”.. Faculty of Economics and Management Magdeburg Working Paper Series.

논문제출일: 2005.11.22
 심사완료일: 2006.03.13

Abstract

The cost of low-income groups's housing expenses have been weighting since 2000. To solve this problem, governments encourage supplying rental apartments for them. House rental supplement is most common things to solve housing problem in an advanced country but there is neither earning rate nor assessment standards in our country. Therefore, studies on house rental supplement are required to develop this systems. Hence in this study, we try to suggest both proper house rental charge to encourage nongovernmental construction and house rental supplement, considering ability to pay.

Keywords : public rental apartments, house rental supplement system, rental charge, social discount rate, housing expenses ability