

# 10. 永久賃貸住宅事業 推進實態와 成果

資料提供 : 建設部

## I. 추진 배경

- 그동안 정부가 저소득층의 주거문제해결을 정책목표로 내걸었음에도 불구하고 재원이 부족하여 이들의 주거문제해결을 위한 정부지원은 미미하였음.

〈주택부분에 대한 정부예산 투입추이〉

'83-'87	년평균	총예산대비	'88-'92	년평균	총예산대비
7,556억원	1,511	년평균1.2%	31,588	6,318	년평균2.4%

- 저소득층에 대한 주거지원은 생활보호대상자에 대한 월 5만원 정도의 지원금과 거택보호자에 대한 숙식제공이 거의 전부였으며
- 이들에게 생업을 보장해 주고 동시에 주거를 제공해 주는 종합적인 프로그램은 마련되지 못하였음.
- 이에따라 능력이 부족한 저소득층의 주거여건은 개선되지 못하였으며 급속한 경제성장과 정에서도 상대적 빈곤감은 더 커지고 있었음.
  - 봉천동, 신림동등 대도시주변의 달동네 주거환경은 별로 개선되지 못하였고
  - 재개발이 진행되어도 이들주민은 재개발아파트를 구입하거나 관리비를 부담할 능력이 되지않아 다른 지역으로 쫓겨나가는 악순환이 계속되었음.
  - 특히 6공들어서 정치적인 민주화와 더불어 분배개선에 대한 요구가 커짐에 따라 이들의 주거문제가 중요한 사회적 이슈로 떠올랐음.

- 이에 정부는 200만호계획을 수립하면서 이들의 주거문제를 최우선적으로 해결하기 위하여 정부재정을 적절 투입하여 영구임대주택을 건설하기로 함.
- 영세민의 주거문제를 보다 체계적으로 해결하기 위하여 영구임대주택건설과 아파트형 공장설치, 그리고 영세민직업교육을 종합적으로 시행하고
- 영세민밀집지역의 주거환경을 개선하기 위한 주거환경개선사업도 착수.

## II. 지금까지의 추진실적

### 1. 건설계획

- 당초 '89~'92의 4년간 총 25만호의 영구임대주택을 건설하기로 하였으나 소득수준의 향상에 따른 법정영세민수의 감소로 목표를 19만호로 조정
- 전체건설목표 19만호중 주택공사가 14만호를 건설하고 나머지 5만호는 지방자치단체가 건설하도록 함.
- 지역별로는 전체의 25%인 48천호를 서울에 건설하고 부산, 인천, 대구, 광주, 대전의 5대도시는 43%인 82천호를, 나머지 32%는 기타도에 배정

〈 지역별 주체별 건설계획 〉

구 분	계(15개시도)	서울	5대도시	9개도
계	190,000호	47,700	82,000	60,300
주택공사	140,000	27,000	54,000	59,000
지자체	50,000	20,700	28,000	1,300

- 19만호를 건설하는데 드는 총사업비 4조 7,642억원중 85%인 4조 496억원을 주택완공년도인 '94년까지 정부재정에서 직접 지원
- 이는 '83-'87년의 5년간 주택부문에 투입된 정부재정 총액 7,556억원의 5.4배에 해당하는 금액임.

〈 년도별 건설계획 및 재정지원비율 〉

구 분	'89-'94	'89	'90	'91	'92	'93이후
착공호수	190,000호	40,000	60,000	70,000	20,000	-
재정지원	40,496억원	6,530	7,342	9,700	6,747	10,177

## 2. 지금까지 건설 및 입주실적

■ 영구임대는 '89년 서울 번동지구에서 1,292호를 최초로 착공한 이래 '92. 8월말까지 총 175,984세대를 착공하였으며 전체의 32.9%인 62,529세대가 입주완료됨

구 분	'89-'92	'89	'90	'91	'92	'93이후
계 획	190,000	40,000	60,000	70,000	20,000	-
착 공	190,000	43,433	60,004	49,558	37,005	
입 주	190,000	640	11,236	35,902	58,219	84,003

■ 앞으로도 127천세대의 입주물량이 남아있으며 지역별로 입주잔여물량 및 입주예정시기는 다음과 같음.

구 분	전체계획	기입주	잔여물량	'92년중	'93	'94
계	190,000	62,529	127,471	43,468	38,430	45,573
서울	48,700	15,208	33,492	16,008	4,345	13,139
	24,800	7,968	16,832	2,632	4,459	9,741
대구	21,600	7,965	13,635	3,831	5,773	4,031
	8,600	4,283	4,317	3,140	1,177	-
광주	12,500	6,276	6,224	4,362	1,500	362
	14,500	5,287	9,213	4,043	2,894	2,276
경강	10,800	6,832	3,968	3,567	401	-
	4,200	1,206	2,994	1,327	1,164	503
충북	5,800	1,209	4,591	573	1,785	2,233
	4,300	504	3,796	-	2,215	1,581
전북	10,100	1,827	8,273	1,499	3,133	3,641
	6,200	1,204	4,996	1,524	2,324	1,148
경북	6,500	600	5,900	481	3,087	2,332
	10,300	1,464	8,836	481	3,769	4,586
제주	1,100	696	404	-	404	-

■ 입주대상자는 생활보호법에 의한 법정영세민인 생활보호대상자와 거택보호자중 1인가구를 제외한 자중에서 다음순위에 의하여 시장, 군수가 선발함.

- 1순위 : 당해주택단지가 속한 시(구) 거주자
- 2순위 : 1순위 인접 시(구) 거주자
- 3순위 : 1순위 및 2순위 이외의 시(구) 거주자

\* 동일순위간 경쟁시 가구원수와 가구주의 연령등을 고려하여 선정

■ 법정영세민의 감소등으로 일부지역에서 공가가 발생함에 따라 입주요건을 완화하여 입주대상자를 저소득모자가정과 청약저축가입자로 확대하였음.

- 당해지역의 법정영세민에게 다 공급하고 남은 세대에 한하여 공급하며 월임대료는 법정영세민보다 최고 1.5배를 부과함.

\* 청약저축가입자가 영구임대주택에 입주하여도 분양주택의 청약권은 박탈되지 않고 분양받을 수 있음.

※ 주택공사가 그동안 입주계약이 저조했던 원주 명륜지구등 13개지구에서 9월중에 저소득 청약저축가입자를 대상으로 입주자를 모집한 결과 입주예정일이 늦은 인천 연수지구를 제외하고 모두 입주계약이 완료됨.

구 분	공급세대수	입주신청자수	경쟁율
계	7,250세대	7,951가구	110%
원주명륜	360	411	114%
대전관암	1,800	1,947	108%
광주하남	370	404	109%
광주우산	210	288	137%
광주오치	1,290	1,629	126%
나주용산	100	104	104%
인천연수	1,490	1,004	67%
심척원당	130	155	119%
전주평화	360	487	135%
충주연수	150	194	129%
안산군자	40	95	238%
이리동산	140	178	127%
인천갈산	810	1,055	130%

### Ⅲ. 성과와 향후전망

#### 1. 영구임대주택건설의 성과

■ 영구임대주택의 건설에 따라 법정영세민은 어디서나 보증금 100-200만원에 월임대료 3-4만원이면 주택문제를 해결할 수 있게 됨.

-이는 12평주택을 기준으로 할때 시장임대료의 1/3이하 수준이며 생활보호 대상자에게 지원되는 생활지원금(월5만원)으로 임대료를 내고도 남음.

※ 영세민에게 월5-10만원의 추가적인 소득보조효과가 있음.

구 분	번동 영구임대주택	봉천동 산중턱 (시중)
규 모	전용 7.97평	전용 4-5평
방 수	방두칸, 독립부엌, 화장실	방한칸, 공동화장실
임대료	보증금, 132만원 월임대료, 25원천	보증금 5백만원 월임대료 150천원

-현재 상당수의 지역에서 미입주가 발생하여 입주대상자를 확대하였으므로 법정영세민은 희망하는 경우 어느지역에서나 당장 입주가 가능함.

■ 살고싶은 기간동안에는 얼마든지 거주할 수 있고 임대료도 정부가 필요한 최소한도와 수준에서 결정하므로 안정적인 주거생활의 영위가 가능해짐.

-계약후 2년간은 법정영세민에서 제외된 경우라도 거주자 보장되며 그 이후에도 종전의 1.5배에 상당하는 임대료만 내면 계속 거주가능

-임대료는 감가상각비, 보험료등 최소한의 경비만을 계상하여 산정되고 상가수입금등을 임대료로 보전하도록 하여 임대료부담이 최소화됨.

※ 번동 영구임대아파트 전용면적 7.97평의 임대료 산정근거

$$1\text{급지 } m^2\text{당 월임대료 } 1,008 \times 26.37m^2 = 26,500\text{원}$$

$$\text{-상가수익금 월 } 1,766\text{원} = \text{월임대료 } 24,734\text{원}$$

■ 주택제공과 동시에 인근에 아파트형공장등으로 일자리를 마련해 줌으로써 자활능력을 키워주고 직업, 기술교육등도 병행함으로써 자립기반 확충

-아파트형공장은 부녀자나 노약자등도 작업할 수 있는 저공해경공업제품 생산업체위주로 입주시킴으로써 이들의 소득향상에 실질적으로 기여

〈 영구임대주택 주변 아파트형 공장 건설현황 〉

구분	계	부산모라	서울번동	대구월성	서울가양	서울중계
대지	4,545평	454평	1,300	671	1,000	1,120
건평	14,478평	1,408평	5,105	2,264	2,758	2,943

※ '92. 7월 주택공사가 건설한 영구임대주택입주자를 대상으로 설문조사한 결과 입주자의 94.9%가 보통수준이상으로 만족하고 있는 것으로 나타남.

## 2. 향후 전망

■ 영구임대주택사업은 '92년까지 19만호가 착공됨으로써 마무리 되고(실제 건설은 '94년에 종결) '92년부터 이의 차상위계층을 위하여 공공임대주택을 건설함.

- '92년부터 '96년까지 10만호의 공공임대주택을 건설하여 법정영세민의 차상위 계층인 저소득 청약저축가입자들에게 공급

- 이렇게 되면 '96년까지 저소득층을 위하여 정부가 재정을 투입하여 건설한 임대주택이 29만호에 달하여 소득 4분위이하의 계층은 희망하는 경우 언제든지 공영임대주택에 입주 가능하게 됨.

→ 진정한 주거복지의 실현이 가능해짐

**주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련**