

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 2. 26(금) / 총 6매(본문1)
담당 부서	주거복지정책과	담당자	• 과장 김명준, 사무관 조은혜, 김선영 • ☎ (044) 201-4504, 4506, 3360
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

현 정부에서 공급한 장기 공공임대주택의 85%가 가짜라는 경실련의 주장은 사실과 전혀 다릅니다.

< 관련 보도 주요내용 (동아일보 등, '21.2.25) >

- ◆ “문정부 공공주택 85% ‘가짜·짜통’... 증가 32.8만호 중 장기 4.8만호” 등
- 문재인 정부 3년간 공공주택 재고는 32.8만호 늘었으나 늘어난 물량의 85%는 가짜(10년임대와 전세임대), 짜통(매입임대, 행복주택) 주택
 - 문재인 정부는 장기공공임대를 OECD 수준인 8% 수준으로 끌어올린다고 했지만, 실제 재고율은 4.2%에 불과

□ 최근 경제정의실천시민연합(이하 ‘경실련’)에서 현 정부 공공임대주택 공급의 85%가 짜통·가짜라는 주장(‘21.2.25, 기자회견)을 하였고, 일부 언론에서 이를 그대로 보도하였으나

○ 이는 전혀 근거 없는 주장으로 사실이 아님을 알려드립니다.

□ 현 정부는 지난 3년간 무주택 서민의 주거 안정을 최우선 원칙으로 출범 직후 ‘주거복지로드맵(‘17.11월)’을 발표하고, 양적으로 역대 최고 수준인 연평균 14만호의 공공임대주택을 공급하여 왔으며 청년·신혼부부·고령자·취약계층 등 수요자 맞춤형 지원을 위한 다양한 노력을 해왔습니다.

* 역대 연평균 공급물량 : (’03~’07) 7.9만호, (’08~’12) 9.1만호, (’13~’17) 11.2만호

- 아울러 '20년에는 기존 주거복지로드맵을 한 단계 업그레이드한 주거복지로드맵 2.0을 발표하고('20.3월) '25년까지 공공임대주택 240만호를 확보하는 비전을 제시한 바 있습니다.
- **(양적 성과)** 이에 따라 '18년부터 '20년까지 공공임대주택 43.7만호를 공급하였고 '20년 기준 재고 약 170만호, OECD 평균 공공임대주택 재고율 약 8%를 달성할 것으로 예상하고 있습니다.

< 공공임대주택 유형별 공급계획 및 실적(단위: 만호) >

구분	'18~'22	'18		'19		'20		'21	'22
		계획	실적	계획	실적	계획	실적		
합계	70.2	13.2	14.8	13.6	13.9	14.1	15.0	14.55	14.75
건설	34.0	7.0	7.0	6.0	6.0	7.0	7.2	7.0	7.0
매입	15.3	2.1	1.9	3.1	3.1	2.73	2.8	3.6	3.7
전세	20.9	4.1	5.9	4.5	4.8	4.35	5.0	4.0	4.1

- **(수요자맞춤형 지원)** 생애주기별 다양한 수요에 부합할 수 있도록 청년층에는 학업·일자리를 지원하는 일자리·기숙사형 주택, 신혼부부층에는 내 집 마련을 지원하고 육아 돌봄 특화 설계를 적용한 신혼희망타운, 고령자층에는 복지 서비스와 결합한 고령자 복지주택 등 다양한 특화주택을 도입하여 공급하고 있습니다.

* '18~'20년 실적(만호) :(청년) 8.7, (신혼부부) 12.1, (고령자) 3.3, (일반) 19.6

- **(살기 좋은 평생주택)** 공공임대주택의 품질 향상을 위해 영구·국민·행복 등 복잡한 공공임대주택 유형을 하나로 통합*하고, 일부 중산층까지 포함할 수 있도록 3~4인 가구가 선호하는 전용 60~85㎡ 중형주택* 도입, 소득요건도 확대(중위 130→150%)할 계획입니다.

* 유형통합 계획: ('20년, 2곳) 과천, 남양주 → ('21년) 6곳 → ('22년) 전면적용

** '21년 3천호(건설형 사업승인, 매입 포함) → '25년까지 6.3만호 공급

- **(취약계층 지원)** 쪽방·고시원 등 비주택거주자에 대한 공공임대주택 공급을 대폭 확대하였으며 '25년까지 3.5만호를 추가 공급할 계획입니다.

* ('10) 603호 → ('13) 584호 → ('16) 1,070호 → ('18) 1,638호 → ('19) 3,905호 → ('20.12월) 5,002호

□ 구체적으로 **경실련의 주장**은 다음과 같이 **사실과 다릅니다**.

1) **작통 공공임대주택(행복주택, 매입임대)**

◆ (경실련 주장) 거주기간이 6~10년으로 짧고 임대료가 비싼 행복주택, 집 값이 오른 기존주택을 매입하는 매입임대는 작통

① (행복주택) LH 등 공공주택사업자가 직접 건설하여 소유하며, 청년·신혼부부(6~10년), 취약계층(20년) 등에게 계층에 따라 **최장 20년의 임대기간**을 보장하는 공공임대주택이며,

- 청년·대학생, 신혼부부 등에게 주변 시세의 60~80% 수준으로 공급하기 때문에 사회초년생의 장기적인 주거안정에 기여하고 있습니다.

② (매입임대주택) 도심 내 직장·학교와 가까운 주택을 LH 등이 매입하여 주변 시세의 30~40% 수준으로 저렴하게 임대하는 공공임대주택 공급방식으로, 대중교통 등 기존 인프라가 우수한 도심 내 주택 수요에 적극 대응하기 위하여 활용되고 있습니다.

* '20년 거주자 조사: 저렴한 임대료 만족(85%), 상업·의료 등 공공시설 접근성 만족(80%)

- 또한, 택지 내 공급방식에 비해 보다 신속한 공급이 가능하고, 특히 기존 주택을 활용할 경우에는 보다 적시성 있는 공급이 가능하다는 장점이 있습니다.

- 최근에는 매입약정 등을 통해 우수한 질의 매입임대주택을 확보하는 등 다품종 소량 공급 형의 '수요자 맞춤형' 공공임대주택을 확충하기 위해 적극 노력중입니다.

- 또한, 일본, 프랑스 등에서도 매입임대 주택을 활용하고 있습니다.

※ OECD 공공임대주택(Social rental housing) 중 유사 사례

- (일본) 민간 사업자 등이 건설한 기존주택 등을 공공기관이 매입하여 공영주택으로 관리(매입임대), 민간 사업자 등에 건설을 요청하여 완성된 주택을 매입하여 공영주택으로 관리(매입약정)
- (프랑스) 기존주택, 상업·업무용 건물 등 노후 건축물을 리모델링하여 사회주택으로 공급(매입리모델링)

* 출처: OECD Affordable Housing Database 등

2) 가짜 공공임대주택(전세임대, 10년분양전환)

◆ (경실련 주장) 정부가 보유하지 않고 전세보증금을 지원해주는 전세임대나 분양전환이 가능한 단기임대는 가짜 임대주택

- ① (전세임대) 입주자가 선호하는 주택을 선택한 뒤 LH가 집주인과 전세계약을 맺고 입주자에게 재임대하는 구조로, **최장 20년까지 거주**가 가능하며, 주택 관리 등에 대한 책임도 LH가 담당하여 단순한 보증금 지원 상품과는 차이가 있습니다.

* '20년 거주자 조사: 계속 이용 의사 94%, 낮은 주거비, 예전 주택보다 주거의 질 개선 등에 만족

- 또한, 해외에서도 주택 자체의 **소유권** 보다 **취약계층 대상 주거 지원**이라는 목적에 초점을 맞춰 전세임대와 유사한 형태의 공공 임대주택 제도를 활용하고 있습니다.

※ OECD 공공임대주택(Social rental housing) 중 유사 사례

- (일본) 기존 민간주택 등을 임차하여 공영주택으로 관리, 민간사업자 등이 신축한 주택을 임차하여 공영주택으로 관리
- (아일랜드) 지방정부·공인주택기구가 임대한 부동산의 임대차계약

* 출처: OECD Affordable Housing Database 등

- ② (분양전환 임대주택) 1984년부터 공급해온 전통적인 임대주택으로 5년 임대후 분양전환 하는 방식으로 공급해오다 '04년부터 10년임대가 추가로 공급되어 왔으며,

- 정부는 공공임대주택 재고량 산정시 임대기간이 짧은 5년임대는 제외하고 있으며, 10년임대도 분양전환 된 경우에는 제외하여 관리하고 있습니다.

※ OECD 공공임대주택(Social rental housing) 중 유사 사례

- (영국) 공공임대주택(Social rental housing) 입주민이 5년 임대 후 할인된 가격으로 해당 주택을 구매할 수 있도록 허용
- (뉴질랜드) 특정 상황에 있는 뉴질랜드 세입자를 대상으로 분양전환 허용

* 출처: OECD Affordable Housing Database 등

□ 무주택 서민의 주거안정을 최우선으로 질 좋은 공공임대주택을 공급하려는 정부의 의지는 확고합니다.

- 도시주변에 대규모 아파트 단지로 공급되는 영구·국민·50년임대 등만 진짜 공공임대주택으로 보는 경실련의 주장은 획일적인 공공임대주택을 양산하여 공공임대주택의 사회적 단절을 심화하고, 도심 내부의 좋은 입지에 신속히 주거지원을 받고 싶어하는 다양한 국민들의 수요를 충족시키기 어렵습니다.
- 또한, 국가소유 여부와 상관없이 주거지원 목적에 초점을 맞추어 전세임대 등과 유사한 형태도 공공임대주택에 포함시키는 각국의 트렌드를 참고할 경우에도 매입임대·전세임대 등의 형태를 지속 공급할 필요가 있고,
- 우리나라도 동일한 기준을 따를 경우 민간등록임대주택도 공공임대주택 재고에 포함될 수 있을 것입니다.
- 정부는 향후에도 다양한 수요자 요구에 부합하는 다양한 형태의 공공임대주택을 차질 없이 공급하여 '25년까지 공공임대주택 재고 240만호를 달성하기 위해 지속 노력할 계획입니다.



이 보도참고자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거복지정책과 조은혜, 김선영 사무관(☎ 044-201-4506, 3360)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

사업별		사업목적	임대 의무기간	임대료
			최대거주기간	
건설형	영구임대	최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 임대 의무기간 50년의 공공임대주택	50년	시세의 30% 이하
			제한없음	
	국민임대	저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 임대 의무기간 30년의 공공임대주택	30년	시세의 60~80% 수준
			제한없음	
	행복주택	대학생, 청년, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 주변시세 보다 저렴하게 공급하는 임대주택	30년	시세의 60~80% 수준
			대학생·청년 6년, 신혼부부 최대 10년, 고령자·주거급여 수급자 20년 등	
	분양전환 공공임대	일정 기간(10년) 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택	10년 후 분양전환	시세의 90%
기존주택 매입임대		도심내 기초생활수급자 등 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구주택 등을 매입하여 개·보수 후 저렴하게 임대	없음 (공기업 보유 지속)	시세의 30~40%
			20년	
기존주택 전세임대		기존주택을 임차하여 저소득 서민에게 전대	-	시세의 30~40%
			20년	