

발간등록번호

11-1380000-002528-01

농촌 임대주택의 도입방안 및 사업운영체계 연구

2007. 11

농림부 · 한국농촌공사 농어촌연구원

제 출 문

농림부 장관 귀하

본 보고서를 2007년 농림부 정책연구과제인 “농촌 임대주택의 도입방안 및 사업운영체계 연구”의 최종보고서로 제출합니다.

2007. 11

연구기관 : 한국농촌공사 농어촌연구원

연구책임자 박 윤호(농어촌연구원)
연 구 원 이 을규(한경대학교)
구 승모(충남대학교)
진 미윤(주택도시연구원)
김 주석(농어촌연구원)

<제 목 차 례>

1장 서론	1
1.1 연구의 필요성 및 목적	1
1.2 연구의 내용 및 범위	6
1.3 연구의 방법 및 구성	6
1.4 용어 정의	7
1.5 농촌 임대주택의 도입 목적 및 효과	8
2장 임대주택 현황 및 농촌 주거실태 분석	11
2.1 임대주택 현황 및 정책	11
2.1.1 공공임대주택 유형	13
2.1.2 공공임대주택 공급 현황	21
2.1.3 농촌 임대주택 정책 추진동향	27
2.2 농촌지역의 주거실태 분석	28
2.2.1 농촌 주거환경의 실태	28
2.2.2 농촌주택 정책의 변천과 현황	40
2.3 농촌 주거실태조사 결과분석	50
2.3.1 건교부 주거실태조사 분석결과	50
2.3.2 인구주택 총조사 농촌지역 주거실태 분석결과	71
2.3.2 농촌 임대주택사업 수요조사 및 실태조사 분석결과	78
2.4 외국의 농촌 임대주택 정책 사례 분석	100
2.4.1 정책개요	100
2.4.2 재정지원 및 재원확보	105
3장 농촌 임대주택의 지원 대상 범위 및 사업추진 방식	114
3.1 농촌 임대주택의 소요분석	114
3.2 임대주택의 정책대상 설정 및 유형화	123
3.3 농촌 임대주택의 추진방식 및 체계	131

4장 관련 법·제도 개선방안	147
4.1 관련 법·제도 현황분석	147
4.2 관련 법·제도 정비방안	151
5장 농촌 임대주택 유지관리방안	153
5.1 임대주택 관리 방안의 필요성	153
5.2 임대주택 관리실태 분석	154
5.2.1 주택공사 임대주택 관리현황	154
5.2.2 다가구매입 임대주택 관리현황	157
5.2.3 일본의 임대주택 관리방안	158
5.3 농촌 임대주택 관리방향	161
6장 농촌 임대주택의 경제적 파급효과 및 재무분석	164
6.1 농촌 임대주택 사업의 경제적 파급효과 분석	164
6.2 농촌 임대주택 사업의 재무분석	168
6.2.1 재무분석의 시나리오 설정	168
6.2.2 농촌 임대주택 사업의 기본 시나리오 재무분석	171
6.2.3 재무분석 시나리오별 분석	172
6.2.4 농촌 임대주택 시범사업의 재무분석	185
6.2.5 농촌 임대주택 단지(19호 기준) 조성 이후 정부 지원액 추정	188
6.2.6 현행 농촌임대주택 시행사례와의 비교	191
7장 농촌 임대주택 재원확보 및 관리 방안	193
7.1 임대주택의 재정 지원 실태	193
7.2 임대주택의 재원조달 실태	203
7.3 농촌 임대주택 재원 확보 방안	211
8장 결 론	214
8.1 분석의 종합	214
8.2 결론 및 정책제언	218

〈표 차례〉

(표 2-1) 정부의 공공임대주택의 유형 구분	13
(표 2-2) 공공임대주택의 유형과 정의	17
(표 2-3) 공공임대주택 유형별 특징	18
(표 2-4) 공공임대주택의 임대료 수준, 비용 부담 및 근거법	19
(표 2-5) 공공임대주택의 유형 분류	20
(표 2-6) 공공임대주택의 정책 대상 및 공급 규모	22
(표 2-7) 공공임대주택 채고 현황(2006년)	23
(표 2-8) 국민임대주택 건설 실적(사업승인 기준)	24
(표 2-9) 주택공사의 국민임대주택 건설 입지	25
(표 2-10) 공공임대주택 건설 실적 현황	25
(표 2-11) 농촌주택의 개량 현황	31
(표 2-12) 시도별 빈집 철거비 지원단가	34
(표 2-13) 주택유형별 주택수와 구성비의 변화	38
(표 2-14) 주택단위 사업개요	43
(표 2-15) 농촌주택 지원현황	45
(표 2-16) 도시와 농촌 주택시장의 특성 비교	49
(표 2-17) 지역별 소득계층별 분포	51
(표 2-18) 지역별 가계수지	52
(표 2-19) 지역별 PIR 및 RIR	52
(표 2-20) 지역별 주거비 부담	52
(표 2-21) 지역별 평균거주기간	53
(표 2-22) 지역별 사용면적	53
(표 2-23) 지역별 주거만족도	53
(표 2-24) 지역별 2년내 이사계획	54
(표 2-25) 지역별 이주 희망 점유형태	54
(표 2-26) 지역별 이사시 고려사항(중복응답)	54
(표 2-27) 지역별 공공임대주택 입주의사	55
(표 2-28) 지역별 공공임대주택에 입주하려는 이유	55
(표 2-29) 지역별 공공임대주택 입주시 고려사항(1순위)	56
(표 2-30) 지역별 공공임대주택 입주시 고려사항(2순위)	56
(표 2-31) 지역별 희망 임대주택 면적(분양면적)	56
(표 2-32) 지역별 공공임대주택 선호거리	57

(표 2-33) 지역별 선호하는 공공임대주택 공급방식(2순위)	57
(표 2-34) 지역별 소득계층별 가구원수	58
(표 2-35) 지역별 소득계층별 가계수지	58
(표 2-36) 지역별 소득계층별 PIR 및 RIR	59
(표 2-37) 지역별 소득계층별 주거비 부담	59
(표 2-38) 지역별 소득계층별 주택유형	60
(표 2-39) 지역별 소득계층별 점유형태	61
(표 2-40) 지역별 소득계층별 평균거주기간	61
(표 2-41) 지역별 소득계층별 평균사용면적	62
(표 2-42) 지역별 소득계층별 주택시설	62
(표 2-43) 지역별 소득계층별 주거만족도	63
(표 2-44) 지역별 소득계층별 2년내 이사계획	63
(표 2-45) 지역별 소득계층별 2년내 이사계획	64
(표 2-46) 지역별 소득계층별 이사시 고려사항(중복응답)	64
(표 2-47) 지역별 소득계층별 공공임대주택 입주 의사	65
(표 2-48) 지역별 소득계층별 공공임대주택에 입주하려는 이유	66
(표 2-49) 지역별 소득계층별 공공임대주택에 입주시 고려사항(1순위)	66
(표 2-50) 지역별 소득계층별 공공임대주택에 입주시 고려사항(2순위)	67
(표 2-51) 지역별 소득계층별 희망 임대주택 면적(분양면적)	67
(표 2-52) 지역별 소득계층별 공공임대주택 선호거리	68
(표 2-53) 지역별 소득계층별 선호하는 공공임대주택 공급방식	68
(표 2-54) 가구원수	69
(표 2-55) 가계수지	69
(표 2-56) PIR 및 RIR	69
(표 2-57) 주거비 부담	69
(표 2-58) 주택유형	70
(표 2-59) 점유형태	70
(표 2-60) 평균거주기간 및 평균사용면적	70
(표 2-61) 주택시설	70
(표 2-62) 지역별 소득계층별 주거만족도	71
(표 2-63) 지역별 소득계층별 2년내 이사계획	71
(표 2-64) 전국 읍면지역 세대구성	72
(표 2-65) 전국 읍면지역 가구구분	72
(표 2-66) 전국 읍면지역 주택유형	73
(표 2-67) 전국 읍면지역 거주기간	73

(표 2-68) 전국 읍면지역 점유형태	73
(표 2-69) 전국 읍면지역 주인가구	74
(표 2-70) 전국 읍면지역 건축연도	74
(표 2-71) 전국 읍면지역 거주 층 구분	74
(표 2-72) 전국 읍면지역 방수	75
(표 2-73) 전국 읍면지역 연건평	75
(표 2-74) 전국 읍면지역 거실 수	75
(표 2-75) 전국 읍면지역 부엌 수	76
(표 2-76) 전국 읍면지역 부엌형태	76
(표 2-77) 전국 읍면지역 부엌사용형태	76
(표 2-78) 전국 읍면지역 수도	76
(표 2-79) 전국 읍면지역 화장실형태	77
(표 2-80) 전국 읍면지역 목욕 시설 형태	77
(표 2-81) 전국 읍면지역 난방시설	77
(표 2-82) 측정변인의 내용 및 항목	79
(표 2-83) 조사 대상자의 일반적 특성	80
(표 2-84) 조사 대상자의 농촌주택의 특성	82
(표 2-85) 조사 대상자의 현 주택에 대한 만족도	84
(표 2-86) 시군에 따른 입주의사	85
(표 2-87) 읍면에 따른 입주의사	86
(표 2-88) 성별에 따른 입주의사	86
(표 2-89) 연령에 따른 입주의사	87
(표 2-90) 학력에 따른 입주의사	88
(표 2-91) 직업에 따른 입주의사	88
(표 2-92) 거주동기에 따른 입주의사	89
(표 2-93) 결혼유무에 따른 입주의사	90
(표 2-94) 가구원수에 따른 입주의사	90
(표 2-95) 가구원 구성에 따른 입주의사	91
(표 2-96) 연소득에 따른 입주의사	92
(표 2-97) 거주기간에 따른 입주의사	93
(표 2-98) 주택소유 형태에 따른 입주의사	94
(표 2-99) 주택 종류에 따른 입주의사	94
(표 2-100) 건축연도에 따른 입주의사	95
(표 2-101) 주택규모에 따른 입주의사	96
(표 2-102) 유럽의 임대주택 비율 실태	103

(표 2-103) 서유럽 7개국 사회임대주택 건설재원 구성 현황(1994-1995)	106
(표 2-104) 주택에 대한 정부 지원금 추이(1975-2005)	108
(표 3-1) 최저주거기준 미달가구 현황	115
(표 3-2) 최저기준을 토대로 한 점유형태별 소득계층별 지역별 우선적 주거복지정책 소요가구 규모(소득한도 적용)	116
(표 3-3) 읍면별 주택재고 및 재고변동률	119
(표 3-4) 읍면별 추정 주택재고수	120
(표 3-5) 읍면별 추정 주택공급수	121
(표 3-6) 입주의향을 고려한 임대주택소요량	122
(표 3-7) 면 인구규모 유형 분포	124
(표 3-8) 농촌 임대주택의 적정 입지 위치	126
(표 3-9) 농촌 임대주택 사업의 차별적 특성 분석	127
(표 3-10) 농촌 임대주택 유형화 인자	128
(표 3-11) 개발모델 유형별 장단점 비교	130
(표 3-12) 공급방식의 비교	133
(표 3-13) 지역별 이사시 고려사항(중복응답)	134
(표 3-14) 지역별 희망 임대주택 면적(분양면적)	134
(표 3-15) 지역별 소득계층별 평균사용면적	135
(표 3-16) 전국 읍면지역 연건평	135
(표 3-17) 전국 읍면지역 총 방수	136
(표 3-18) 주택규모에 따른 입주의사	137
(표 5-1) 임대관리와 주택관리의 업무내용 구분	153
(표 5-2) 국민임대주택과 농촌 임대주택과의 관리여건 비교	154
(표 5-3) 주택공사 1인당 관리호수 비교(다가구는 서울지역만 산출)	155
(표 5-4) 지구별 매입임대 현황 ('05. 6. 17 현재)	157
(표 5-5) '04년 시행 매입임대주택 일반현황	157
(표 6-1) 10억원 투자시 산업부문별 생산유발효과	166
(표 6-2) 10억원 투자시 산업부문별 부가가치 유발효과	167
(표 6-3) 10억원 투자시 산업부문별 고용유발효과	167
(표 6-4) 농촌 임대주택 사업의 재무분석 기본 가정 및 시나리오	170
(표 6-5) 보조/용자 조건별 호당 재무분석 (농촌공사 토지공급시)	172
(표 6-6) 보조/용자 조건별 호당 재무분석 (지자체 또는 마을 공용지 이용시)	172

(표 6-7) 보조/용자 조건별 호당 채무분석 주요 항목별 시나리오	173
(표 6-8) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 1, 할인율)	176
(표 6-9) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 2, 기타 유지 및 관리비율)	177
(표 6-10) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 3, 건축비)	178
(표 6-10) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 3, 건축비), 계속	179
(표 6-11) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 4, 주택규모)	180
(표 6-11) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 4, 주택규모), 계속	181
(표 6-12) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 5, 토지구입비)	182
(표 6-13) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 6, 기반조성비)	183
(표 6-14) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 7, 보증금비율)	184
(표 6-15) 보조/용자 조건별 호당 채무분석(19호 단지, 농촌공사 토지공급시)	186
(표 6-16) 보조/용자 조건별 호당 채무분석(19호 단지, 지자체 또는 마을 공용지 이용시)	186
(표 6-17) 농촌 임대주택 시범사업 채무분석(19호 단지)	187
(표 6-18) 정부의 연간 임대료 지원액수 추정(19호 단지 기준)	189
(표 6-18) 정부의 연간 임대료 지원액수 추정(19호 단지 기준), 계속	190
(표 6-19) 전남 장성군 국민임대주택 임대적용사례	191
(표 6-20) 보조/용자 조건별 호당 채무분석 (21평 기준, 농촌공사 토지공급시)	192
(표 7-1) 현행 공공임대주택의 사업 지원 및 건설 재원 확보 방법	194
(표 7-2) 신규 택지개발사업시 임대주택 확보 비율	195
(표 7-3) 임대주택용지 공급 가격 기준(조성원가 대비 %)	195
(표 7-4) 국민주택기금 운용 실적(2006년 말 기준)	196
(표 7-5) 공공임대주택에 대한 국민주택기금의 용자 기준 (2007.6.기준)	197
(표 7-6) 1999~2006년간 국민주택기금 지원 현황 비교	198
(표 7-7) 국민임대주택의 재정 지원 기준	199
(표 7-8) 국민임대주택 재정 지원 현황	199
(표 7-9) 국민임대주택 사업 지원 현황	200
(표 7-10) 공공임대주택에 대한 세제 지원 현황	201
(표 7-11) 임대주택 종류별 재원 및 입주대상	202
(표 7-12) 대한주택공사의 임대주택자산 담보의 ABS 발행 현황	204
(표 7-13) 대한주택공사 비축용 임대주택 시범 사업 현황 (2007.8 기준)	207
(표 7-14) BTO와 BTL 방식의 비교	209

〈그림 차례〉

〈그림 2-1〉 현행 공공임대주택 프로그램 현황	21
〈그림 2-2〉 공공임대주택 유형별 재고수	23
〈그림 2-3〉 사업주체별 공공임대주택 건설 실적	26
〈그림 2-4〉 2017년까지 정부의 공공임대주택 공급 계획	27
〈그림 2-5〉 임대주택의 소유실태	104
〈그림 2-6〉 네델란드의 사회임대주택 건설금융 흐름도	110
〈그림 2-7〉 벨기에의 사회임대주택 건설금융 흐름도	111
〈그림 2-8〉 핀란드의 사회임대주택 건설금융 흐름도	112
〈그림 2-9〉 핀란드의 자산유동화 구조	113
〈그림 4-1〉 주택관련 법령 체계	148
〈그림 4-2〉 국민임대주택관련 법령 체계	150
〈그림 4-3〉 주택사업 관련 세제 체계	151
〈그림 5-1〉 주공의 임대주택 관리조직	155
〈그림 5-2〉 서울지역본부 매입임대주택 관리조직	156
〈그림 5-3〉 일본 공영주택 관리체계	160
〈그림 5-4〉 일본 공단주택 관리체계	161
〈그림 5-5〉 지방자치단체가 관리하는 방안	162
〈그림 5-6〉 한국농촌공사가 관리하는 방안	163
〈그림 7-1〉 국민주택기금의 운용 실적(2006)	196
〈그림 7-2〉 자산유동화의 선·후순위 채권 구조	205
〈그림 7-3〉 대한주택공사의 자산유동화 발행구조	205
〈그림 7-4〉 비축용 임대주택의 대한주택공사 시범사업 모델	208
〈그림 7-5〉 BTO와 BTL 방식의 비교	209
〈그림 7-6〉 BTL 사업추진 체계	210

<사진 차례>

<사진 2-1> 영국 농촌지역의 타운하우스형 임대주택 (Dorset, Maiden-Newton)	101
<사진 2-2> 일본 농촌지역의 타운하우스형 임대주택 (사사야마)	102
<사진 2-3> 일본 농촌지역의 2호 연립형 임대주택 (사사야마)	102
<사진 2-4> 네덜란드 농촌지역의 타운하우스형 임대주택 (Fryslan, Joure)	103
<사진 3-1> 농촌지역의 주택실태 (진천군)	125
<사진 3-2> 농촌지역의 주택실태 (음성군)	125
<사진 3-3> 농촌지역의 주택실태 (논산시, 부여군)	126

1. 서론

1.1 연구의 필요성 및 목적

- 주택을 포함한 농촌지역의 주거환경개선은 농촌근대화정책이 추진된 '60년대부터 시작되어 '70년대 새마을운동이후 본격화되어 오늘에 이르기까지 지속되고 있으며, 그 동안 정부의 각종 정책들과 발 맞추어 많은 변모를 거듭하고 있다. 그러나 정부의 지속적인 정책사업의 추진에도 불구하고, 도시-농촌의 지역간, 산업간의 격차로 젊고 생산성이 높은 청·장년층을 중심으로 이농이 계속되는 등 농가 인구의 감소와 노령화로 이어져 인력이 대부분 떠난 농촌지역은 급격히 변해가는 국내외 환경에 적응해 갈 자생력마저 상실한 채 활력이 급격히 저하되고 농촌의 공동화 현상이 우려되는 상황이다.
- 지금까지는 주택문제라고 하면 대도시에 국한된 문제로 인식되어 왔고 더 나아가서는 수도권 주택문제가 우리나라 주택문제의 거의 전부였다고 할 수 있는 상황이었다. 농촌지역의 낙후는 우리나라 뿐만 아니라 대부분의 저개발국가들이 경제발전과정에서 공통적으로 경험하게 되는 현상이다. 대부분의 저개발국가들은 경제발전을 위하여 공업화 전략을 채택함으로써 농업부분 희생의 바탕위에서 도시부문의 성장을 통한 국가경제의 성장을 선택하여 왔다. 이러한 공업·도시부문 중심의 경제발전정책은 경제정책 뿐만 아니라 주택정책을 포함하는 모든 사회 복지정책에서도 공업·도시 부문을 최우선으로 하는 정책을 채택하게 됨으로써 도시부문의 성장과는 달리 농촌부문의 상대적 낙후를 방치하는 결과를 야기한다(이현, 1994).
- 주택을 포함한 농촌지역의 주거환경은 도시중심의 사고적 편향으로 별달리 부각되지 못한 채, 주택보급률이라는 단순 지표를 통해 볼 때에는 농촌의 주택문제는 해결이 끝난 것으로 보아도 무방한 상황이다. 그러나 주택문제의 성격이 주택의 복지적 성격강화와 함께, 주택이 제공하는 주거서비스와 관련이 있는 주택의 질에 관한 문제에 대한 인식이 증가하고 있으며, 도·농 통합은 물론 WTO체제의 출범과 FTA 체결 등 농업의 개방이 가속화되는 가운데 농촌에 대한 다양한 정비방향이 대두되면서 주택이 농촌지역정비에서 차지하는 역할과 의미의 변화가 요구된다. 농촌 주택정책은 이러한 개념에서 보면 농촌지역 정비의 핵심적 부분으로 부각되고, 따라서 그동안 농어민에게 전적으로 의존했던 주택개량에서 탈피해서 농촌지역 주택정책에 대한 전략적 접근이 필요한 상황이다.

- 현재 우리 농촌이 당면해 있는 위기적 문제 상황은 농촌지역사회가 점차 노령화, 과소화 되는 인구사회학적 변화와 함께 경제적으로는 농업소득만으로는 생활유지가 어려운 상황이 전개되고 있다. 주거환경적 측면에서는 기초생활시설의 부족 및 저수준과 함께 의료, 교육, 문화, 복지 등 거의 전부문에 걸쳐 도시와 심각한 격차를 나타내며, 농촌지역이 삶의 공간으로서의 기능약화가 심각한 수준이다.
- 농촌지역의 활성화와 농촌지역의 적정인구 유지를 위해서는 다양한 정책적 지원이 필요하다. 그 가운데 가장 기본적인 삶의 요소 중 하나인 주거문제에 대한 종합적 개선방안이 필요하며, 농촌 임대주택 사업은 이러한 측면에서 적극적인 정책방안이 될 수 있다.
- 농촌지역은 도시지역에 비해 상대적으로 저소득층이 많고 기초생활을 위한 소득의 부족으로 농촌지역 주민들이 주거환경의 향상을 위해 주택에 투자하기에는 근본적인 한계가 있다.
- 지금까지 농촌지역개발 사업이 다양하게 추진되고 있으나 농촌주택에 대한 지원을 포함한 농촌주거환경 개선은 여전히 미흡한 실정이며, 농촌정비의 가장 기초적인 단위인 주택에 대한 개선의 필요성이 증가하고 있다.
- 한편, 도시민의 은퇴 후 전원생활 수요가 증가하고 있다. 이러한 수요는 농촌에 대한 일종의 투자수요로 볼 수 있는데, 현재 민간부문에서는 농촌지역에 전원주택단지 조성 및 전원생활에 대한 관심이 증가하고 있다. 그러나 기존의 노후된 농촌주택과 마을 주거환경이 이러한 이주 수요를 억제하는 간접적 요인이 되고 있기도 하다. 따라서 도시민의 농어촌 이주 활성화를 촉진하기 위한 정책으로서의 임대주택 공급 정책의 적극적인 도입이 필요한 시점이다.
- 이처럼 주택에 대한 정비 필요성의 증가는 독거노인 등 농촌지역 영세계층에 대한 주거복지차원의 정책지원 필요성의 증가, 사회문화적 변화에 따른 귀농인구의 주거지원 필요성의 증가, 농어촌 복합 생활공간 조성을 위한 도시민 유입과 도농 교류 활성화를 위한 기본요소의 하나인 주택, 주거문제의 개선 필요성의 증가 등 복합적인 요인이 혼재하여 작용하고 있다.
- 농촌 임대주택의 신규 공급을 통한 농촌주택과 주거환경의 개선은 낙후된 지역의 어메니티 향상과 경제적 가치를 높이며, 지역 활성화에 기여할 것이다.
- 참여정부는 소득수준에 따라 계층을 10분위로 나눈 뒤 7분위 이상 고소득층은 시장에 맡긴 상태에서 최저소득층인 1분위에겐 다가구 매입임대나 소형 국민임대,

2~4분위에겐 국민임대, 중산층인 5~6분위에겐 중소형주택을 싸게 공급하거나 주택구입자금을 지원하는 정책을 써왔다. 그러나 최근 발표된 1·31 대책에서는 중형임대를 크게 늘려 임대공급 대상을 5~6분위까지 확대하겠다는 정책방향을 제시하고 있다.

- 국가적 차원의 임대주택 공급확대 정책과 함께 농림부에서는 농촌 임대주택 도입 방안 등 농촌 주거환경개선 종합대책의 마련과 함께, 농촌 임대주택 시범사업의 추진을 준비 중에 있어 농촌 임대주택에 대한 전반적인 사업성 분석 및 추진방향에 대한 검토가 필요한 상황이다. 또한, 임대주택 건설이후의 유지관리방안에 대한 연구를 통해 사업추진체계를 명확히 하고 정책추진의 효율성을 제고하는 방안의 마련도 필요한 상황이다.
- 본 연구는 이러한 농촌지역의 주택과 관련된 제반 주거환경의 변화속에서 농촌지역의 특성을 반영한 농촌 임대주택의 정책방향을 설정하고 농촌 임대주택의 도입을 위한 기본적인 전제조건과 방향, 재무적 분석, 재원확보방안, 유지관리방안, 법·제도 개선 방안 등 농촌 임대주택의 도입을 둘러싼 포괄적인 사항들을 검토하여 향후 농촌 임대주택의 정책방향을 제시하는 것이 목적이다.

1.2 연구의 내용 및 범위

- 농촌 임대주택의 대상(수요자) 현황과악 및 분석
- 농촌 임대주택의 도입 효과 분석
- 농촌 임대주택의 지원 대상범위 및 사업추진방식
 - 농촌 임대주택 수요자 조사의 방법 및 내용
 - 농촌 임대주택의 지역별(읍·면 소재지, 마을 등) 추진방식(건축규모, 건축후 임대, 매입 또는 임대후 재임대 등)
 - 관련조직 정비 및 관련 추진 절차·체계 정비 등
- 관련 법령 제·개정 사항 조사 및 대응 전략 제시
- 농촌 임대주택 건설을 위한 재원 확보 및 관리방안
- 농촌 임대주택의 유지관리방안(조직, 체계 등) 등

1.3 연구의 방법 및 구성

- 본 연구는 농촌 임대주택 정책도입을 위한 포괄적인 내용을 다루는 연구로서 연구내용이 다양한 만큼 각 연구내용의 특성에 따라 다양한 연구방법이 사용되었다. 주요 연구방법은 문헌연구와 설문 조사, 현지조사 연구방법, 전문가 워크숍 등을 병행하며, 이러한 자료는 전문가의 자문을 통하여 그 활용 가능성을 검토하였다.

- 문헌 고찰
 - 농촌주택 관련 정책의 추진실태 분석
 - 농촌주택의 현황과 농촌주택 정비사업의 성과와 문제점 분석
 - 기존 임대주택정책 분석 및 농촌 주택정책과의 차이점 분석
 - 농촌지역 주택 및 주거 실태분석은 기존의 선행연구와 기존 실태조사 자료를 수집하여 조사결과를 재분석하였으며, 그 결과를 바탕으로 농촌 임대주택 정책의 도입을 위한 시사점을 도출하였다.

- 선진 외국 사례분석
 - 대상국가 : 일본, 영국, 네덜란드
 - 조사내용
 - 농촌 임대주택 관련 정책의 현황
 - 농촌주택 정비방안과 농촌주택에 대한 정책지원 실태
 - 농촌 임대주택사업의 추진방식 및 유지관리 방식
 - 농촌 임대주택 사업추진 및 유지관리 주체(기관)
 - 각국의 사례에서 우리나라의 농촌 임대주택으로 정책화 할 수 있는 시사점과 개선방안 등을 도출하였다.

- 현지 조사 방법(설문, 면접, 관찰 조사, 사진촬영 등)
 - 설문 및 면접조사
 - 면접조사 : 현지 주민을 대상으로 문제점과 개선점 분석
 - 관찰조사 및 사진촬영 : 농촌지역 주거실태 파악

- 전문가 워크숍
 - 농촌 임대주택 정책 추진방향 및 방안에 대해서, 6개월간의 연구기간 동안 매월 1회의 정기적인 전문가 자문회의를 통해 전반적인 검토 및 논의를 거쳤으며, 이러한 자문단과의 지속적인 연구내용에 대한 논의를 통해 컨센서스를 이루도록 하였으며, 이러한 과정을 통하여 최종 연구결과를 도출하였다.

1.4 용어 정의

1) '농촌' 지역에 대한 정의

- 농촌에 대한 지역적 정의는 국가마다 상이하며, 우리나라에서도 각 부처별로 농촌에 대한 정의가 다양하게 정의되어 정책에 반영되고 있다.
- 농촌에 대한 법적 정의는 '농업농촌기본법'과 1995년 농림부고시에서 규정하고 있는데, '농촌'이라 함은 군의 지역과 시의 지역중 읍·면은 전지역을 농어촌지역으로 지정한다. 시의 지역중 동은 주거·상업·공업지역을 제외한 지역을 농어촌지역으로 지정하고 있다.
- 본 연구에서 사용하는 농촌의 공간적 정의는 모든 행정단위의 읍·면지역을 대상으로 설정한다.
- 또한 농촌의 개념은 어촌과 산촌을 제외하는 것이 아니라, 농산어촌지역을 포괄하는 지역의 대표용어로 사용하였다.

2) '농촌 임대주택'의 조작적 정의

- 우리나라의 임대주택에 대한 법적 정의는 '임대주택법'에서 규정하고 있는데, 임대주택은 임대를 목적으로 일정한 제도, 즉 '임대주택법'상 사업자로 등록된 임대주택 사업자가 영리를 목적으로 임대하거나 공공기관이 무주택 서민의 주거안정을 도모하기 위하여 공급하는 공공 임대주택이다.
- 따라서 본 연구에서는 농촌 임대주택에 대한 정의를 기존의 임대주택법의 임대주택에 대한 정의를 준용하여 설정하며,
- 농촌 임대주택은 임대주택법에 규정된 임대주택으로 지역적으로 농촌지역(읍면)에 위치하는 임대주택으로 농촌 경관과 조화되는 저층의 단독 또는 공동주택 형식의 주택이다.
- 국민임대주택 등 기존의 임대주택과의 구분을 위하여 고층으로 건축된 공동주택은 제외한다.

1.5 농촌 임대주택의 도입 목적 및 효과

1) 농촌 임대주택의 도입 목적

- 최근의 임대주택 정책은 주택보급률 100% 달성이라는 양적 확대정책에서 주거복지 향상과 계층간, 지역간 주거불평등 해소로 전환되었다. 이를 위해 10년 단위의 주택종합계획 수립이 의무화되었고 최저주거기준의 법제화되었다. 공공임대주택 공급은 사회취약계층의 주거생활 안정을 통한 주거복지 실현의 주요 정책수단이 되면서 본격적인 대량건설시기로 접어들게 되었다.(진미윤, 2007)
- 그러나 이러한 주택정책 방향의 전환과 계층간, 지역간 주거불평등 해소를 목적으로 함에도 불구하고 농촌지역은 정책대상에서 제외되어 있는 등¹⁾ 농촌지역에 대한 주거복지정책은 도시에 비해 매우 미약한 실정이므로 국토공간상의 형평성 차원에서라도 시정이 필요한 상황이다.
- 전반적인 주택보급율과 주거관련 지표는 평균적으로는 향상되고 있으나 주거수준의 양극화가 심화되고 있다. 그 결과 수급자 등 영세계층의 주거불안정이 지속되고 있고 최저주거기준 이하의 주거에 대한 정책지원방안이 미흡한 상황이다.
- 따라서 농촌지역 최저주거기준 미달가구 등 공공임대주택 소요계층에 대한 농촌 임대주택의 공급방안 마련이 필요하다.
- 농촌지역 영세계층의 주거복지를 확충하기 위해서는 사회정책적 차원에서 체계적인 공공임대주택 정책의 도입이 필요하다. 특히 일정 물량의 공공임대주택 확보는 공공주택정책의 중요한 수단이자 영세계층의 주거안정과 최저주거 충족을 위해서도 필수적인 정책이다.
- 기존의 임대주택 정책과 관련된 내용을 살펴보면 대부분이 도시에 거주하는 저소득층을 대상으로 제정되어 시행되고 있다. 따라서 실제 소도읍에 있어 공급되는 임대주택은 접근 가능성 측면에서 제약요인 크기 때문에 대도시권 저소득층이 받고 있는 혜택을 동등하게 받을 수 없는 상태이다.
- 농촌 임대주택정책은 사회 정책적 차원에서 공공부문에서 추진할 필요성이 있으며, 이는 단순한 주거복지의 차원을 넘어서는 농촌지역의 공간구조 재편과도 맥이 이어지는 정책으로 추진되어야 한다.

1) 지역별 국민임대주택의 소요는 최저주거기준미달가구 중에서 1인 가구 및 농촌가구(면지역 거주 최저주거기준미달가구)를 제외한 가구수로 파악되고 있다.(국민임대주택 업무편람, 2006)

2) 농촌 임대주택 정책의 별도 추진의 필요성

- 앞서 논의한 것처럼 농촌지역에도 임대주택이 필요하다는 전제하에서 농촌 임대주택을 누가 어떻게 공급할 것인가가 중요한 과제로 대두된다.
- 농촌지역에 임대주택을 공급함에 있어 농림부가 기존의 도시형 임대주택의 공급체계와는 달리 별도의 정책을 추진할 필요성은 다음과 같다.
- 첫째, 정책대상의 차이에 따른 기존 정책과 차별적 정책추진이 필요하다
 - 건교부 임대주택 정책은 소득 1-4분위 계층의 무주택자를 대상으로 하고 있고 도시근로자 가구를 주 정책대상으로 하고 있다
 - 농촌지역의 경우 일부 읍·면지역에 국민임대주택이 입지하고 있으나, 인근도시나 주변 산업단지, 농공단지 등에 통근이 가능한 지역에 주로 공급되고 있다
 - 농촌지역에서 주택을 소유하고 있지만 최저주거기준에 미달하는 저소득 계층이 건교부 임대주택 정책의 대상에서 제외되는 현상이 나타난다.
 - 농촌 임대주택 정책은 기존의 건교부 임대주택 정책에서 제외된 농촌지역의 주민들을 정책대상으로 하고 있으므로 농촌지역의 주택시장과 주거상황에 맞는 맞춤형 정책방안의 마련이 필요하며, 이는 그동안 농촌지역의 주택정책을 담당해온 농림부에서 농촌지역 주민들을 위한 별도의 정책사업으로 추진하는 것이 기존의 건교부 임대주택 정책과의 큰 충돌없이 임대주택 정책의 기본 틀을 유지하면서도 농촌지역 주민들의 주거환경개선을 이룰 수 있는 방안이 될 수 있다.
- 둘째, 기존의 농촌 지역개발정책과의 연계를 통한 농촌 임대주택의 추진이 필요하다.
 - 주택정책은 소득정책이나 노동정책 등 다른 지역개발정책과 연계되어야 정책의 효과를 달성할 수 있다. 따라서 농림부가 추진하고 있는 다양한 지역개발정책과 연계한 임대주택 정책사업의 추진이 필요하며, 기존 지역개발정책과 연계한 사업 추진이 되어야 사업의 시너지 효과 달성은 물론 기존 농림부 지역개발 정책의 효율성 제고를 위해서도 농림부 차원의 임대주택 정책수단이 마련될 필요성이 있다.
- 셋째, 농촌지역의 주거특성을 반영한 농촌 임대주택의 도입이 필요하다.
 - 농촌 임대주택의 건축유형과 형식도 건교부와는 다른 농촌지역의 특성에 맞는 주택유형과 주거양식의 도입이 필수적이다. 농촌 주택시장은 도시 주택시장과는 다른 특성을 지니고 있으므로 농촌지역의 주택 하위시장에 적합한 농촌 임대주택이 도입되어야 한다.
 - 농촌지역 주민들의 생활패턴에 적합한 임대주택의 도입은 농촌지역의 특성에 대

한 노하우를 갖고 있고 다양한 정책을 오랫동안 시행해온 농림부에서 시행하는 것이 임대주택의 시행착오를 줄이면서 지역실정에 맞는 정책사업의 추진이 가능하다.

- 또한 지난 수 십년 동안 농촌주택의 개량과 개선을 추진중인 취락구조개선사업, 농어촌 주거환경개선사업과 정주권개발사업, 문화마을조성사업, 전원마을조성사업 등 농촌 주택정책과 관련된 기존의 다양한 정책과 연계한 임대주택 정책의 마련이 필수적이다. 따라서 농촌지역에 적합한 주택정책과 주거복지 정책의 추진을 위해 농림부 차원의 종합적인 주택정책의 일환으로 농촌 임대주택 정책이 추진되는 것이 효율적 정책수행과 정책효과 제고에 필수적이다.

3) 농촌 임대주택의 도입 효과

(1) 국민경제 및 사회적 복지 차원에서의 논의²⁾

- 주택과 주거서비스는 정부가 국민의 최저생활을 보장하고 보다 인간답게 살 수 있는 생활여건을 제공하기 위하여 국민생활에 없어서는 안 될 필수재이다. 또한 순수한 경제논리와 경제정책만으로는 만족스럽게 해결하기 어려운 필수적 경제재이며, 사회의 생산력에 기여하는 사회간접자본의 성격을 지니고 있다.
- 따라서 주거서비스는 주택의 수요와 공급이라는 단순한 시장원리의 경제재에 대한 주택수요만이 아닌 인간생활에 필요한 기본욕구인 주택소요를 충족시키기 위해 제공되어야 하는 사회적 개념의 서비스 재화로서 파악되어야 한다.
- 2004년 발표된 사회간접시설에 대한 민간투자법 개정안에서는 주택을 도로, 항만, 토지 등과 함께 사회간접자본의 대상으로 추가시켰다. 국내 법률에 의해 주택이 생산, 소비활동 등 일반적 경제활동의 기초가 되며, 재화, 서비스 생산에 간접적으로 공헌하는 생활기반시설로서 처음 인정되었다.
- 이처럼 사회재로서 주택과 주거서비스는 문명사회의 인간생활을 영위하게 위해 없어서는 안 될 필수불가결한 요소일 뿐만 아니라, 복지국가를 지향하는 현대국가에서 생활의 질이라는 측면 이상의 중요한 사회경제적 의미를 가진다.
- 국민경제 차원에서 주택의 개념이 거주만을 위한 가옥의 개념을 넘어서는 광범위한 역할을 포함할 때, 경제원리에 의존해서만은 주거조건이 상대적으로 매우 열악한 저조한 농촌지역에 소재한 주택에 대해서는 특별한 배려가 필요하다.
- 주거서비스 격차의 완화는 현실적으로 하위계층의 주거서비스 향유 수준을 제고

2) 윤주현 외(2005)의 연구에서 일부를 발췌하여 요약하였음.

하도록 해야 한다. 즉, 주거의 절대적 빈곤계층의 해소와 주거의 상대적 빈곤계층의 주거수준을 제고하는 것이다.

- 지역간, 계층간 주거서비스 격차가 발생하는 원인은 주거빈곤층에 대한 사회적 인식 부족과 미흡한 정부정책이라고 할 수 있으므로, 체계적이고 합리적인 주택 정책 수립을 위해서 주거빈곤 개념을 명확히 하고 주거빈곤에 시달리고 있는 집단, 즉 정책목표 집단을 설정할 필요가 있다.
- 경제적 빈곤의 개념을 주거소비에 적용시켜 보면, 최소한의 주거서비스를 충족하지 못한 상태를 나타낸다고 할 수 있다. 최저주거기준이란 인간으로서 영위하여야 할 최소한의 주거수준에 대한 판단기준이라고 할 수 있다.

(2) 농촌공간의 가치제고 및 국민경제활성화 차원에서의 관점

- 농촌인구의 고령화로 인해 초래되는 급격한 생산성 저하는 결국 농촌공간의 가치를 저해하는 중요한 요소로 작용할 수 있다.
- 기존의 노후된 농촌공간에 비해 생활공간의 편리성 및 쾌적성을 겸비한 농촌주택에 대한 정책사업이 추진된다면, 도시의 유희노동력을 농촌으로 이동시켜 농촌의 생산성을 전반적으로 제고시켜 국민경제의 활성화에 이바지할 수 있다.
- 낙후된 농촌지역에 신규로 공급되는 농촌 임대주택은 해당지역의 경제적 가치를 전반적으로 제고시켜, 제한된 농업생산성에 의해 저하된 농촌의 지가를 상승시키기 때문에 농가의 자산가치 상승효과가 있다.
- 농촌 임대주택 사업이 활성화되면, 이는 각종 전후방효과 및 고용창출, 부가가치 창출 등으로 구성된 사회경제적 파급효과를 촉발시켜 국민경제에 전국적 차원에서의 파급효과가 발생하게 된다.

(3) 도농교류 및 농촌의 어메니티 자원관리 차원에서의 관점

- 현재 농촌 어메니티 자원의 이미지를 크게 손상시키고 있는 요인 중의 하나가 농촌주택의 노후로 인한 경관훼손이다. 노후된 주택 이외에도, 방치된 폐가는 농촌지역의 경관을 저해하고 있다.
- 농촌인구의 고령화가 급속히 전개되고 있는 가운데 노후된 농촌주택은 농촌지역의 경관을 저해하는 요소가 되고 있고, 농촌마을의 경관 유지관리가 상당히 어려운 상태에 놓여 있다.

- 한편, 도시민 은퇴자의 귀향 수요가 증가하고 있고, 이는 농촌에 대한 일종의 투자수요로 볼 수 있는데, 기존의 노후된 농촌의 주택상황이 이러한 수요를 저해하는 간접적 요인이 되고 있다.
- 최근에 확대되고 있는 도농교류 관련 사업과 농촌지역개발 사업들이 농촌주택 개량을 지원을 하고 있어 주택개량이 일부 이루어지고는 있다. 하지만 제한적인 지원수준에 머물고 있고, 농촌지역의 주택개선을 위한 정책방안은 미흡한 상태로 방치되어 있는 실정이다. 따라서, 변화하는 지역환경과 정책환경에 맞는 적극적 농촌주택 정책으로서의 임대주택의 도입은 농촌지역 활성화를 위한 새로운 수요에 대응한 적극적 정책방안이 될 수 있다.
- 은퇴자, 귀농자들의 애로사항 중 하나가 주거문제의 해결인데, 적정수준의 농촌 임대주택이 공급될 경우, 귀농인구의 정착성공률을 높일 수 있고 이는 농촌지역 사회의 유지와 활성화에 기여하게 될 것이다.

(4) 도시-농촌간 주거환경 지원정책 균형차원에서의 관점

- 수도권과 같이 인구밀도가 높은 대도시의 경우, 정부는 높은 지가에도 불구하고 임대주택 보급을 꾸준히 확대하여 왔으며, 이에 반하여 농촌지역에 대한 임대주택 공급 등 주택에 대한 지원은 상대적으로 미미하였다.
- 농촌지역에는 생산성에 있어 도시지역의 타 산업부문에 비해 낮기 때문에 상대적으로 저소득층이 많고, 이들 인구가 주택에 재투자를 지속적으로 하는 데에는 고령화문제와 더불어 제한이 많다.
- 따라서 농촌 임대주택사업은 거주에 관련된 복지차원에서의 도시민과의 형평을 이루는 데에 크게 기여할 것이다.
- 현재 민간부문에서는 농촌지역에 전원주택단지 조성 및 거주에 대한 관심이 크게 일어나고 있으나, 이는 대도시근교 등 일부지역이 국한된 상황이고, 농촌의 전반적인 주거환경 개선에는 크게 미흡한 실정이다.

2. 임대주택 현황 및 농촌 주거실태 분석

2.1 임대주택 현황 및 정책

- 공공임대주택은 자력으로 내집 마련이 어려운 계층을 대상으로 공적지원을 통해 주거보장을 실현할 목적으로 공급되고 있다.
- 우리나라의 장기 공공임대주택 재고는 전체 주택의 3% 수준에 불과하여 선진국에 비하여 크게 부족한 실정이다³⁾. 또한 공공임대주택은 주로 도시 특히 대도시권의 저소득층을 위한 정책수단으로 인식되어오고 있다.
- 참여정부는 소득수준에 따라 계층을 10분위로 나눈 뒤 7분위 이상 고소득층은 시장에 맡기고 최저소득계층인 1분위에겐 다가구 매입임대나 소형 국민임대, 2~4분위에겐 국민임대, 중산층인 5~6분위에겐 중소형주택을 싸게 공급하거나 주택구입자금을 지원하는 정책을 추진하여 왔다. 그러나 최근 발표된 1·31 대책에서는 중형임대를 크게 늘려 임대공급 대상을 5~6분위까지 확대하겠다는 새로운 정책 방향을 제시하고 있다.
- 정책 환경이 상이하고 오랜 기간동안 정책적 지원이 이루어진 선진외국과 이제 초보단계인 국내의 임대주택 정책을 동일선상에서 평가하는 것 자체가 무리가 있지만 선진외국의 경우 신자유주의 정책의 영향으로 공공 임대주택의 민영화 추세와 공급 축소경향이 나타나고 있지만, 우리나라의 임대주택 정책은 세계적인 추세와는 다르게 더욱 확대되고 있는 실정이다.
- 공공임대주택의 공급을 확대하는 정책은 1960년대 이후 경제개발 차원의 주택정책이 사회정책 차원으로 전환됨을 의미한다. 이는 1972년 제정된 주택건설촉진법이 2003년 주택법으로 전문 개정되면서 주택문제를 바라보는 시각도 사회 전체의 발전과 국가 성장의 관점으로 인식하게 된 데 있다. 주택보급율 100% 달성이란 양적 확대정책은 주거복지 향상과 계층간, 지역간 주거 불평등 해소로 전환되었고, 이를 위해 10년 단위의 장기 주택종합계획 수립이 의무화되었고 최저주거기준이 법제화되었다. 공공임대주택 공급은 사회취약계층의 주거생활 안정을 통한 주거복지 실현의 주요 정책수단이 되면서 본격적인 대량건설 시기로 접어들게 되었다.(진미윤, 2007)

3) 주요 선진국의 공공임대주택 재고 비율은 영국 22%, 네덜란드 36%, 독일 20%, 프랑스 17% 수준이다.

- 2000년 이후 공공임대주택의 정책적 전개양상은 우선 물량적으로 공급확대를 추진하고 있으며, 국민임대주택 이외에도 다양한 임대주택 유형의 도입을 추진하고 있으며, 정책대상의 계층 폭도 확대되었다.
- 참여정부는 저소득층의 주거안정을 위하여 2003년부터 2012년까지 10년 동안 장기 공공임대주택 150만호를 공급하여 2012년에는 장기 공공임대주택의 재고를 전체 주택재고의 15% 수준으로 증대시킬 계획이었다.
- 최근 1.31대책에서는 ‘주택시장안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할강화 방안’을 발표하면서 계획을 더욱 확대⁴⁾하여 향후 6년간 150만호, 그 이후 5년간 110만호에 달하는 대규모 공급을 통해 2017년까지 총 260만호의 장기임대주택을 추가 공급해 지난해 80만호에 불과한 임대주택수를 2012년까지 230만호, 2017년까지 340만호로 늘려 현재 총 주택 대비 8%인 임대주택비율을 2012년 15%, 2017년엔 선진국 수준인 20%까지 높이겠다는 계획을 발표하였다.
- 또한 이번 정책에서는 기존의 11~24평인 국민임대주택과 달리 분양면적을 넓혀 중형 자가주택을 구입하기 어려운 서민층을 정책대상에 포함하여 평균 30평 수준의 비축용 장기임대주택 50만호를 짓는 등 임대주택에 대한 개념변화와 기존의 인식전환이 이루어질 것으로 예상된다.
- 공공임대주택 정책의 최근 동향을 정리하면 물량확대, 공급유형과 방식의 다양화, 정책대상 계층 확대가 이루어지고 있다. 이와 함께 정부는 공공임대주택 정책이 ‘수요가 있는 곳에 공급을, 어울려 살 수 있도록 공급을, 부담능력에 맞게 공급을’이라는 기본 방향속에서 수요 부응형 공급체계 구축, 지속가능한 공급체계 구축, 입주자격·임대료 체계 개선, 관리 효율화 및 임차인 참여활성화를 개편의 기본 방향으로 제시하고 있다.⁵⁾
- '05.8.31 부동산 대책 이후 공공임대주택은 과거 서민 주거안정 및 주거복지 지원 수단으로서 뿐 아니라 시장안정을 위한 수급 조절, 중산층 주거지원 수단으로 확대되어 다양화되고 있다.

4) 정부는 2006년 8월 8.31대책 1주년 대책시 2012년까지 임대주택 비축규모를 185만호로 확대하는 계획을 발표하였고, 올해 1.31대책에서는 155만호 추가 공급계획을 발표하였다.

5) 2005년 4월 27일, 임대주택 정책 개편방안

2.1.1 공공임대주택 유형

- 현행 공공임대주택의 분류 방법은 (표 2-1)과 같이 공급형태에 따라 건설임대와 매입임대, 정부지원 여부에 따라 공공건설임대와 민간건설임대로 구분되며, 공공건설임대주택은 재정지원, 기금지원, 공공택지지원이 되는 공공임대주택을 말한다.
- 공공임대주택 유형별로는 그 명칭에 따라 영구임대, 5년 임대, 10년 임대, 국민임대(30년), 50년 임대주택 등 임대기간별 분류도 가능하며, 신규 공급, 기존 주택 매입⁶⁾, 전세 방식⁷⁾ 등 공급 방식에 따라서도 구분가능하다.

(표 2-1) 정부의 공공임대주택의 유형 구분

공급 방식에 따른 분류	정부 지원에 따른 분류		임대기간에 따른 분류
	분류	정의	
건설임대주택	공공건설임대주택	<ul style="list-style-type: none"> •[재정지원]국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 건설·임대하는 주택 •[기금지원]국민주택기금의 자금을 지원받아 건설임대하는 주택 •[공공택지지원]공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설임대하는 주택 	<ul style="list-style-type: none"> •영구 임대주택 •5년 임대주택 •10년 임대주택 •국민임대주택(30년) •50년 임대주택
	민간건설임대주택	<ul style="list-style-type: none"> •공공사업에 의하여 조성된 택지 외의 택지에 민간이 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택 	
매입임대주택	<ul style="list-style-type: none"> •임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택 (임대의무기간 5년) 		

1) 공공임대주택의 종류

- 1989년 국내 최초의 사회주택으로 공급된 영구임대주택은 총건설비 4조 7,642억 중 재정에서 85% 이상인 4조 730억이 지원되었고, 1989년에서 1992년 까지 190,077호(주공 140,078호, 지자체 49,999호)가 건설되었다. 서울을 포함한 7개 대도시에 전체 영구임대주택의 67%를 차지하는 127,816호가 공급되었다. 계획 당시에는 6대 도시의 모든 생활보호대상자(현재 기초생활수급자)에게 공급할 목적으로

6) 공공부문이 기존 다가구 주택을 매입하여 재임대(다가구매입 임대주택)하는 매입임대 방식이 2004년 「6.8 서민주거복지확대방안」에서 도입되었다.

7) 이외에도 2005년 매입 대상에 민간건설 부도임대주택이 추가되어 국민임대주택에 포함되었으나 (2005.12.7 국민임대주택건설등에관한특별조치법 개정), 이는 신규 건설 방식으로 포함되어 분류되는 것이 바람직하다.

로 25만호가 계획되었으나, 막대한 재정지원에도 불구하고 입주 미달 사태 발생 등으로 인해 19만호로 종결되었다. 현재 공공임대주택 중 임대료가 가장 저렴하여 극빈층이나 사회취약계층에 적합하여 입주 대기자가 계속 늘고 있으나 빈곤층 집중이나 사회적 단절 문제 등이 대두되고 있다. 영구임대주택의 이러한 사회적 문제는 임대주택 전반에 대한 부정적 이미지를 확산시킨 계기로도 지적되고 있다.

- 1992년 영구임대주택을 대체할 목적으로 도입된 50년 공공임대주택은 재정 50%, 기금 20%를 지원하여 주공 또는 지자체가 건설하여 공급한 유형으로 1992~1997년간 집중되어 건설·공급되었다. 1994년 이후 재정지원이 중단되고 기금 용자를 70%로 상향 조정하였지만, 1997년 이후 재개발 임대주택을 제외하고는 사실상 건설이 중단된 상태이다. 재정 지원의 중단은 결국 임대료 상승을 불러왔으며, 일관성 없는 정책으로 인하여 빈곤층의 주거안정 지원 효과가 감소되었다는 비판을 받기도 하였다.
- 5년형 공공임대주택은 영구임대주택이 중단된 이후 1993년 도입된 공공임대주택이다. 엄밀하게 보자면, 5년 임대후 분양 전환을 조건으로 하기 때문에 장기임대주택(10년)의 범주에 속하지 않는다. 공공임대주택의 민간 참여를 촉구하기 위한 일환으로 실제 민간건설업체가 대부분 건설하였고, 1998년 규제 완화 조치에 따라 5년 임대 조건이 임차인의 동의가 있을 경우 2.5년이 지나면 분양 전환을 허용하였다. 실제 이러한 조치 이후 민간건설업체에 의한 5년 공공임대주택 건설은 크게 증가하였으나, 1998년 경제 위기로 인한 건설업체의 대량 부도로 인하여 5년 공공임대주택은 공적 자금의 부실화 초래 및 입주자 피해와 같은 많은 사회적 문제들을 야기한 바 있다.
- 국민임대주택은 1998년 김대중 정부가 들어서면서 도입된 대표적인 서민 주거안정 지원책으로써, 경제 위기로 인해 발생한 대규모 실직 등으로 저소득층의 주거불안이 심화됨에 따라 5년 임대주택에 입주하기 어려운 서민층을 위하여 도입되었다. 재정지원(10~40%)하에 전용 11~18평 규모로 건설되고 있는 국민임대주택은 주택가격 상승과 전월세난 심화에 따라 2002년 5월 20일 서민주거안정 대책에서 발표된 「국민임대주택 100만호 건설계획」('03~'12)에 따라 대량 공급되기 시작하였다. 도입 당시 국민임대주택의 임대기간은 규모에 따라 10년형과 20년형으로 구분되었고 2003년까지 5만호 건설계획에 불과하였으나, 이후 전개되는 주택시장 불안에 따른 후속 대책에 따라 현재 국민임대주택 100만호 건설계획이 추진 중에 있다.

- 한편, 국민임대주택이 도시 외곽에 위치하여 도심 빈곤층의 입주가 저조함에 따라 도심내 빈곤층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 공공부문(주공, 지자체)이 기존 주택을 매입 혹은 전세 계약하에 이들에게 재임대하는 맞춤형 임대주택으로 다가구 매입임대주택과 기존주택 전세임대주택이 2004년과 2005년에 각각 도입되었다.⁸⁾ 특히 다가구 매입임대주택은 2004년 국민임대주택건설등에관한특별조치법 제28조(주택사업시행자의 기존주택매입)에 근거하여 국민임대주택으로 공급할 수 있도록 됨에 따라 매입을 통한 공급방식이 공식화되었다. 두 유형 모두 임대주택의 분산 공급으로 빈곤 집중 완화 및 사회적 격리와 슬럼화를 방지할 수 있는 장점이 있으며, 공공임대주택이 보다 지역사회의 복지영역으로 스며들 수 있도록 하고 있다. 임대료 시중 전세가의 30% 수준으로 영구임대주택과 비슷한 수준에서 공급되고 있으며, 입주자 선정 및 운영 관리에서 보다 사회복지적 서비스와 연계되는 특징을 띠고 있다. 다가구 매입임대주택은 「先주택마련-後입주자 선정」이며, 전세 임대주택은 「先입주자 선정-後주택마련」에 차이점이 있다.
- 10년 임대주택은 정부의 2003. 9. 3. 「서민·중산층 주거안정지원대책」에서 중형 규모 임대주택 공급으로 중산층 임대주택 거주 유도, 임대주택에 대한 인식 전환 계기 마련 필요성에 따라 도입되었다. 2003년 당시 정부는 향후 10년간 장기임대주택 150만호 공급을 제시하면서 100만호는 주공, 지자체가 재정과 기금을 지원받아 국민임대주택을 공급하며, 50만호는 민간부문이 기금을 장기 저리로 지원받아 임대기간이 10년인 공공임대주택(전용 25.7평 이하)을 공급하는 내용의 대책을 발표하였다. 또한 10년 임대주택을 도입함에 있어 현행의 5년 공공임대주택이 사실상 분양주택에 가까워 임대주택으로 활용하기 어려움을 인식하면서 민간의 10년 장기임대주택 참여를 유도하기 위하여 민간의 건설비용 절감 차원에서 택지공급을 10% 인하하도록 하였다.
- 이후 민간에 의한 10년 임대주택에 대한 실적이 전무하자, 정부는 또다시 2005년 「8·31 부동산 제도 개혁방안」에서 10년 임대주택 활성화 대책을 발표하였다. 정부는 민간이 10년 임대주택에 참여하지 않는 것이 임대기간 장기화(5년→10년)로 사업위험이 증대(수익성 부족 및 분양 전환시 민원 우려)라고 자체 분석하여, 동 대책에서는 장기 자금운용이 가능한 재무적 투자자가 중심이 되는 SPC를 참여토록 하며, 이를 위해 SPC에 대한 취득·등록세 감면 및 세제 혜택을 주도록 하였다(법인세법 제 51조의 2). 또한 민간이 장기임대주택 건설시 당해 용도지역 용적률의 20%까지 인센티브를 주며, 대한주택공사는 자체 개발 택지에다 85㎡ 초과 10년 임대주택을 건설토록 하였다.

8) 다가구 매입임대주택은 2004년 「6·8 서민주거복지 확대방안」에서 도입되었으며, 기존 주택 전세임대주택은 2005년 「4·27 임대주택정책개편방안」에서 도입되었다.

- 재개발·재건축 의무 임대주택은 공공의 임대주택 비축 및 중산층의 임대문화 확산을 위해 2006년 「3·30 주택시장 합리화 방안」 및 정부의 「공공부문의 주택비축 확대 방안」(건설교통부 2006.4.17)에 따라 추진되고 있다. 이에 따라 정부는 도시및주거환경정비법에 근거하여 주택재건축 사업 추진시 수도권 과밀억제 권역 내에서 당해 재건축 사업으로 증가되는 용적률 중 25%(기존 주택수가 50세대 미만인 경우는 제외)는 공공임대주택을 건설하며, 주택재개발사업 추진시에는 전체 건설 주택수의 17%를 공공임대주택으로 건설하도록 의무 규정을 두고 있다. 또한 도시재정비촉진을위한특별법에서 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50 ~ 75%(수도권 과밀억제권역 외는 25 ~ 75%)는 임대주택으로 의무 공급하도록 규정하고 있다. 공공부문(주공, 지자체)는 이렇게 확보된 임대주택을 매입하여 공공 임대주택으로 활용하게 된다.

- 중산층 장기거주용 임대주택은 2006년에 「8·31 부동산 제도 개혁방안」의 후속 조치를 발표하면서 제시된 임대주택 유형이다. 도입 목적은 중산층도 굳이 내집을 사지 않더라도 장기 안정적으로 살 수 있는 거주 공간을 마련하기 위함이다. 이에 따라 중대형(전용 25.7평 초과) 규모의 전월세형 임대주택과 중대형 신축주택(도시재정비사업시행시 의무건설분 등)과 중고 아파트 매입이 새로운 임대주택 유형으로 도입되었다. 이러한 유형의 임대주택의 도입은 최저소득층에서부터 중산층 이상에 이르는 모든 국민에게 임대주택을 공급하는 체계 구축의 일환으로 오랫동안 우리 사회에 고착되어 온 임대주택에 대한 부정적 인식을 불식시키고 주거문화를 '거주' 중심으로 변화시키는 중요한 전기로 삼고자 의도되었다고 할 수 있다. 또한 공공부문의 임대주택 비축을 통해 도심의 집값을 안정시키고자 하는 시장의 수급조절 기능도 내재되었다고 할 수 있다.

- 비축용 장기임대주택은 충분치 못한 재정부족 문제를 해결하기 위한 방편으로 민간자원을 활용하여 공공임대주택을 건설하는 형태로 2007년 「1·31 주택시장 안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할 강화 방안」에서 제시되었다. 자원조달의 다양화 측면에서는 매우 고무적이거나 「임대주택 펀드」를 통해 임대주택을 공급하는 구조 자체가 초기 운용손실이 초래된다는 점에서 펀드에 투자한 재무적 투자자의 손실을 재정출자를 통해 보전하는 방법과 적합한 펀드 관리주체를 두고 논란이 된 바 있다. 2007년 현재, 비축용 임대주택은 임대주택법 개정이 이루어지지 못한 채 현행법 체계에서 가능한 프로젝트 파이낸싱(PF) 구조로 주공이 7,405호, 토공이 3,949호를 2007년 하반기 시범사업 추진 중에 있다. 사업시행자는 임대주택법 제12조 2에 의한 특수목적법인(SPC : Special Purpose Company)로 10년 임대기간으로 공급되며, 주공과 토공은 각각 단지별로 조직된 SPC를 관리하는 자산관리자(AMC)의 역할을 하게 된다. SPC의 자금 모집은 국민연금, 우체국, 농협, 생보사 등 민간의 장기투자성 자금을 운용하는 기관으로부터 출자 혹은 용자 받아 조성하게 되며, 향후 임대주택법 개정으로 임대주택펀드 설치, 재정보전 근거가 마련되면, SPC 주식 발행을 통해 자금조달할 계획이다. 즉 이는 주공·

토공이 민간의 장기 투자자금을 건설 재원을 확보하여 장기간 소요되는 임대주택의 건설과 공급에 안정성을 확보하며, 공공부문이 펀드를 관리하고 집행함에 따른 사업의 공공성을 확보하는 방법이다.

- 공공임대주택을 공급대상자인 입주자격 기준별로 보면, 무주택자를 전제로 국민층 및 사회취약계층을 대상으로 하는 것은 영구임대주택, 다가구 매입임대주택, 전세임대주택이며, 도시근로자 평균 소득 70% 이하 계층인 저소득층을 대상으로 하는 것은 국민임대주택이다. 5년 임대, 50년 임대, 10년 임대주택은 청약저축가입자를 대상으로 하며, 50년 임대는 국가유공자, 철거민, 장애인 등을 특별공급대상자로 하고 있다. 무주택 기준만 충족시키면 되는 것은 재개발·재건축 임대와 중대형 아파트 매입주택이다. (표 2-2)를 보면, 공공임대주택은 입주자의 소득수준에 따라 공급규모가 차등 공급되고 있음을 알 수 있으며, 가장 입주계층의 폭이 넓은 것은 국민임대주택으로 현재 공공임대주택의 대표 유형이라 할 수 있다.

(표 2-2) 공공임대주택의 유형과 정의

공공임대주택의 유형 (도입 시기)		정 의
① 영구임대주택 (’89년 「주택 200만호 건설 계획」)		공공기관이 재정(사업비의 10-85%) 또는 기금 지원하에 소형(전용7-18평)으로 건설하여 30년 이상 임대
② 50년 임대주택		
국민임대주택	③ 국민임대주택 (신규건설) (’98년 최초 도입 이후 「국민임대주택 100만호 건설계획」은 ’02.5.20 발표 이후 본격화)	도시내 저소득층을 위하여 공공기관이 기존 다가구 주택을 매입하여 30년 이상 임대하는 국민임대주택
	④ 다가구 매입임대주택 (’04.6.8. 「서민주거복지확대방안」 제시)	
⑤ 전세 임대 (’05.4.27 「임대주택정책 개편방안」에서 제시 후 도입)		저소득층 등 수요자가 원하는 집을 주공, 지자체가 전세계약 체결후 시중 임대료의 절반 이하로 재임대
⑥ 5년 임대 (’93년 임대주택법 전면 개정시 도입)		일정기간 후 내집마련이 가능한 계층을 대상으로 주로 민간기업이 기금지원하에 중대형 평형까지 건설하여 임대(2.5-10년) 후 입주자에게 분양 전환
⑦ 10년 임대 ²⁾ (’03.9.3. 「서민·중산층 주거안정 지원대책」에서 제시 후 도입)		도시및주거환경정비법에 근거하여 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축 사업시 건설되는 의무 공공임대주택(총건설 주택수의 17-30% 의무 건설)
⑧ 재개발·재건축사업시 건설되는 공공임대주택 (2005. 5.18 도시및주거환경정비법 개정시 반영)		주택공영개발 지구 등에서 신규 건설되는 주택 (전용 25.7평 초과)중 일부 주택을 중산층을 위해 전·월세로 신규 임대
중산층 장기거주 임대주택 (’06.8.31) ³⁾	⑨ 전월세형 임대	
	⑩ 중대형 아파트 매입	기존 중대형 아파트(전용 25.7-45평) 매입하여 재임대
⑪ 비축용 장기임대주택 (’07.1.31. 「주택시장 안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할강화 방안」에서 제시)		민간 재원을 활용하여 평균 30평 규모의 장기임대주택을 신규 건설하여 임대

주 1) 음영 부분이 2000년대 이후 부동산 대책에서 발표된 공공임대주택 유형임
 2) 10년 임대주택에는 국민주택기금의 지원을 받는 기존 5년 공공임대를 포함함. 기존 5년 공공임대주택의 임대기간을 연장함으로써 '17년까지 약 25만호의 공급 효과가 있다고 함(정부의 2007.1.31 대책에서 제시)
 3) 2006.8.31, 8.31 정책 1주년 부동산정책 회의시 제시된 임대주택 유형임

2) 공공임대주택의 특징 : 입주자격, 임대조건, 주택규모, 근거법 등

- 최저소득 및 사회취약계층을 대상으로 하는 것은 영구임대, 다가구매입, 전세임대이며, 국민임대주택은 소득 4분위 이하계층이 입주자격 요건이다. 또한 다가구매입, 전세임대, 재개발·재건축 의무 임대를 제외하고는 청약저축가입이 공통 자격 요건이다. 무주택 기준만 충족시키면 되는 것은 재개발·재건축 임대, 중대형 아파트 매입이다.
- 공공임대주택의 건설·공급·배분 기준은 임대주택법과 주택공급에관한규칙에 법적 근거를 두고 있지만, 별도 규정과 병행되고 있다. 국민임대주택은 국민임대주택건설등에관한특별조치법(2003.12.31 제정; 2004.7.1 시행, 2012.12.31까지 한시법)에 따라 국민임대주택 건설촉진을 위한 사항과 매입 방법 등을 적용받고 있다. 다가구 매입임대와 전세임대는 「기존주택 매입임대사업 업무처리지침」(건교부 주거복지지원팀, 2004.8.21 제정 및 2007년 2.9 전문개정)과 「기존주택 전세임대사업 업무처리지침」(건교부 주거복지지원팀, 2005년 8.3 제정 및 2007년 2.9 전문개정)에 근거하여 공급방식, 입주자 선정, 임대관리 등을 별도로 운영하고 있다. 반면, 전월세 임대와 비축용 장기임대는 현재 법적 근거가 없다.

(표 2-3) 공공임대주택 유형별 특징

공공임대주택의 유형		공급 대상(무주택 전세)				평형 (전용)	유형	
		최저소득 및 사회취약계층	도시근로자 평균소득 70% 이하	청약저축 가입자	무주택 요건만		신규 건설	기존 매입
영구임대주택		●		●		7-12평	●	
50년 공공 임대 주택 ¹⁾				●	●	7-15평	●	
국민임대주택(30년) ¹⁾		●		●		11-18평	●	
맞춤형 임대주택	다가구 매입 임대	●				11-18평		●
	전세임대	●				15평		●
5년 공공임대주택 ¹⁾				●	●	25.7평 이하	●	
10년 임대 ^{1) 2)}				●	●	25.7-45평	●	
재개발·재건축 임대					●	3)	●	
중산층 장기거주용 임대주택	전·월세형 임대주택		미	정		25.7평 초과	●	
	중대형 주택매입	-	-	-	●	25.7-45평		●
비축용 장기임대			미	정		평균 30평	●	

- 주 1) 무주택세대주를 대상으로 하되, 우선순위를 정할 때는 청약저축 가입 기간을 기준으로 함
(●은 공급대상 1순위를 의미하며, ●는 경쟁시 자격요건 혹은 공급시 차순위를 의미함).
- 2) 10년 임대주택은 임대주택법 제12조(임대주택의 매각제한 등) 제1항 3의 임대조건 규정에 근거하며, 분양 전환 가격에 대한 규정은 임대주택법 시행령 제9조(임대의무기간등) 제5항에 근거하고 있음. 10년 임대주택은 기존 공공임대주택의 표준임대조건과는 별도로 표준임대조건을 건교부 고시문으로 발표하고 있음.
- 3) 주거환경개선사업은 총세대수의 20%~30% 임대주택 건설의무, 전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택은 총세대수의 8%이상, 전체임대주택의 40~50% 확보/ 주택재개발사업은 총세대수의 17%이하의 임대주택 의무 건설, 전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택은 총세대수의 5%이상, 전체임대주택수의 30~40% 확보/ 주택재건축사업의 경우, 증가된 용적률의 25%를 임대주택으로 의무 확보

○ 임대료 수준은 정부의 재정지원의 정도에 따라 결정되게 되는데, 재정지원금이 많을수록 입주자 부담률이 낮아 임대료도 낮게 책정되고 있다. 공공임대주택 임대료는 각 유형별로 개별 고시 기준에 따라 산정되고 있다. 영구임대주택은 건교부 고시 제568호(1990.9.1)에 근거 하여 4개 급지별로 임대료가 산정되고 있으며, 5년 임대와 10년 임대는 「임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」(건설교통부 고시 제 2004-70호), 50년 임대주택은 건설교통부 고시 1993-399호('93.10.14), 국민임대주택은 건설교통부 고시 제2005-367호('05.12.1)에 각각 그 근거를 두고 임대료를 산정하고 있다.

(표 2-4) 공공임대주택의 임대료 수준, 비용 부담 및 근거법

공공임대주택의 유형		평균적인 임대료 수준	비용 부담	근거 (임대조건, 임대의무기간 등에 대해서는 임대주택법 공통 적용)
영구임대주택		보증금 250~310만원 월임대료 5~6만원	- 국가지자체 재정 (85%이상) * 입주자부담 15%	임대주택법
공공 임대 주택	5년	시중임대료의 70~100%	- 규모별로 기금 지원(85㎡이하) - 택지는 149㎡까지 공급	
	50년	보증금 490~1550만원 월임대료 5.8~23만원	- '92-'93년:재정 50%, 기금 20%, 입주자 30%/ '94년 이후는 규모별 기금 지원	
국민임대주택(30년)		보증금 1000~1200만원 월임대료 13~14만원	재정 10~40%, 국민주택기금 40~50%, 사업자10%, 임차인 10%~30%	국민임대 주택 건설 등에 관한특별조치법
맞춤형 임대주택	다가구 매입임대	보증금 250~350만원 월임대료 8~9만원	재정 45%, 주택기금 40%, 사업자 10%, 임차인 5%	기존 주택 매입임대사업 업무처리지침(건교부)
	전세임대	(수도권)보증금 250만원, 월임대료 12만원 수준	* 2년 재계약 2회 가능	기존 주택 전세임대사업 업무처리지침(건교부)
10년 임대		-	5년 공공임대주택과 유사 조건	임대주택법 제12조
재개발·재건축 임대		시중 전세가의 90%이하	자체 자금 및 임대보증금	도시 및 주거환경정비법 제30조의2, 동시행령 제13조의3, 제41조의2
중산층 장기주용 임대주택	전·월세형 임대주택	-	자체 자금 및 임대보증금	'06.8.31 제시 (법적 근거 없음)
	중대형 주택매입	시중 전세가의 90% 수준	자체 자금 및 임대보증금	임대주택법 제2조
비축용 장기임대		-	비축용 펀드 조성	'07.1.31 대책에서 제시 (법적 근거 없음)

○ 공공임대주택의 공급 방식, 정부지원 형태, 임대조건, 입주계층 등에 따라 각 유형의 특성을 살펴보면, 공급방식별로 신규건설·기존주택 매입·기존 주택 전세 방식의 3개 유형으로 분류되고, 자금 지원 형태별로도 재정투자사업인지 국민주택 기금 용자 사업인지로 분류되고, 임대기간에 따라서도 단기와 장기로 구분되고, 정책대상 계층이 누구인가에 따라 극빈층, 저소득층, 중산층으로 구분된다. 각 유형의 특성을 살펴보면 다음 (표 2-5)와 같다.

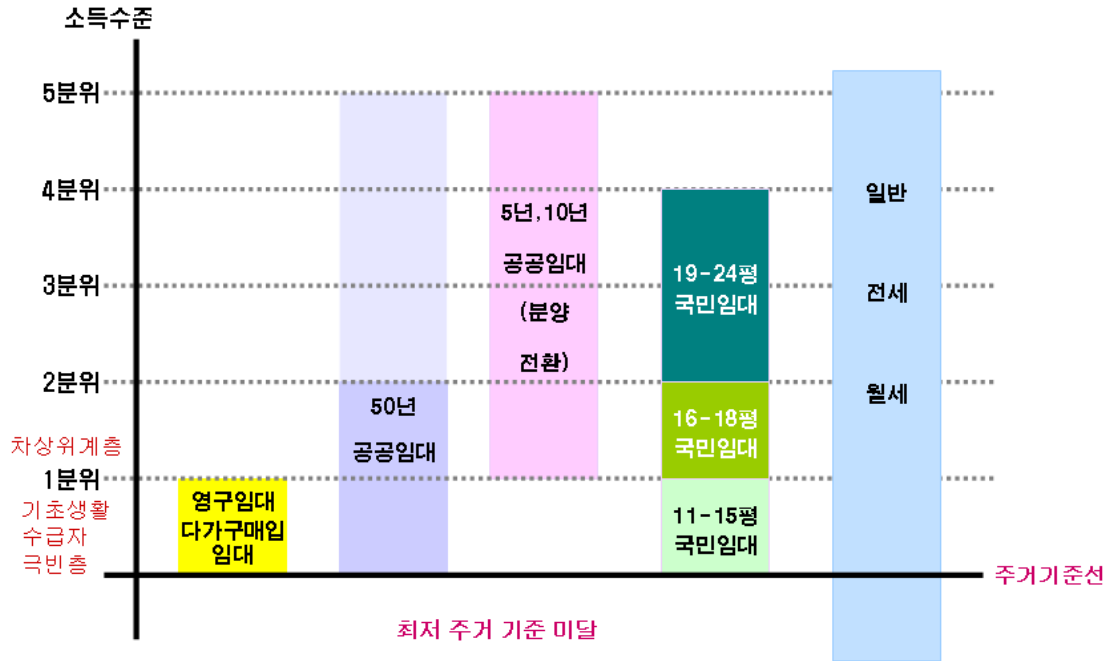
(표 2-5) 공공임대주택의 유형 분류

유형		도입 시기	공급방식			정부지원			임대기간		최초 입주계층		
			건설	매입	전세	재정	기금	택지	단기	장기	극빈층	저소득층	중산층
1	영구임대	1989	●			●				●	●		
2	50년 공공임대	1993	●			●	●			●		●	
3	국민임대	1998	●			●	●	●		●	●		
4	맞춤형 임대	다가구매입임대	2004		●		●			●	●		
5		전세 임대	2005			●	●			●	●		
6	5년 공공임대	1993	●				●	●	●			●	
7	10년 임대	2003	●				●	●		●		●	
8	재건축 의무 임대	2005	●				●			●		●	
9	중산층 장기 거주	전월세형 임대	2006	●			●			●		●	
10		중대형 임대			●		●		●			●	
11	비축용 장기임대	2007	●			○				●		●	

주 1) 임대기간 단기는 10년 미만, 장기는 10년 이상을 말함
 2) 극빈층은 기초생활수급자를 포함하여 도시근로자 평균소득 30% 이하 계층, 저소득층은 도시근로자 평균소득 70% 이하 계층, 중산층은 도시근로자 평균 소득 100% 이하 계층을 말함

2.1.2 공공임대주택 공급 현황

1) 유형별 소득에 따른 배분 특성



<그림 2-1> 현행 공공임대주택 프로그램 현황

[공공임대주택의 입주 자격 기준]

- 영구임대와 다가구 매입임대주택 : 기초생활수급자 및 사회취약계층
- 5년, 10년, 50년 공공임대 : 무주택자, 청약저축 및 예금 가입자
(50년 공공임대주택은 무주택자 및 재개발 등 철거로 인한 세입자가 거주한다는 측면에서 다소 입주계층의 폭이 넓음)
- 국민임대주택 : 무주택자, 도시근로자 평균소득 70% 이하, 청약저축
(2006.12. 사업승인기준 474,991호, 공급기준(입주자모집공고) 131,376호. 입주 97,279호)

○ 공공임대주택의 각 유형별 입주자격 기준을 살펴보면, 무주택자를 전제로 극빈층 및 사회취약계층을 대상으로 하는 것은 영구임대주택, 다가구 매입임대주택, 전세 임대주택이며, 도시근로자 평균 소득 70% 이하 계층인 저소득층을 대상으로 하는 것은 국민임대주택이다. 5년 임대, 50년 임대, 10년 임대주택은 청약저축가입자를 대상으로 하며, 50년 임대는 국가유공자, 철거민, 장애인 등을 특별공급대상자로 하고 있다. 무주택 기준만 충족시키면 되는 것은 재개발·재건축 임대와 중대형 아파트 매입주택이다.

○ (표 2-6)을 보면, 공공임대주택은 입주자의 소득수준에 따라 공급규모가 차등 공

급되고 있음을 알 수 있다. 가장 입주계층의 폭이 넓은 것은 국민임대주택으로 현재 공공임대주택의 대표 유형이라 할 수 있다.

(표 2-6) 공공임대주택의 정책 대상 및 공급 규모

정책 대상	공공임대주택 유형	입주 자격	공급규모(전용)
극빈층 및 사회취약계층	·영구임대	-기초생활수급자, 모자가정, 국가유공자, 장애인 등	40㎡이하
	·다가구매입임대 ·전세 임대	-1순위: 기초생활수급자, 차상위계층 -2순위: 보호대상 모·부자가정, 장애인등록증 교부자	50㎡이하
저소득층 (도시근로자 평균 소득 70%이하)	·50년 임대	-청약저축가입자 -국가유공자, 철거민, 장애인 등 특별공급대상자	60㎡이하
	·국민임대주택	-전용 50㎡이하 : 월평균 소득이 전년도 도시근로자가구 평균의 50%이하 -전용 50-60㎡ : 70%이하 *단독세대주는 전용 40㎡ 이하 *5000만원 초과 토지 또는 2200만원 초과 승용차 소유자 입주 불가능	85㎡이하
청약저축가입자	·5년 임대 ·10년 임대	-청약저축 1,2순위	149㎡이하
일반 가구	·재개발·재건축 임대 ·중대형 주택 매입	-무주택자	149㎡이하

○ 농촌 임대주택은 이러한 기존 공공임대주택 유형내에 포함하여 추진하는 방안⁹⁾과 기존 공공임대주택 정책프로그램과는 별도로 농촌 임대주택을 공급하는 방안이 검토될 수 있으나, 현 공공임대주택 체계 내에서는 국민임대주택 내에 포함하여 추진되는 방식이 현실적일 것이다.

- 국민임대주택의 입주계층이 다른 공공임대주택에 비해 포괄적이고, 향후 대표적인 공공임대주택 유형이 될 것이므로, 국가적 차원의 공급확대 정책과 연계해 농촌지역에 맞는 세부 유형의 형태로 특화하고 공급 방식 다양화를 통해 추진하는 방안이 기존 정책과의 연계 측면에서는 가장 실행가능성을 높일 수 있는 방안이다.

9) 이 경우 농촌 임대주택의 입주자격 기준 조정 등이 필요하다.

2) 공공임대주택 재고비중

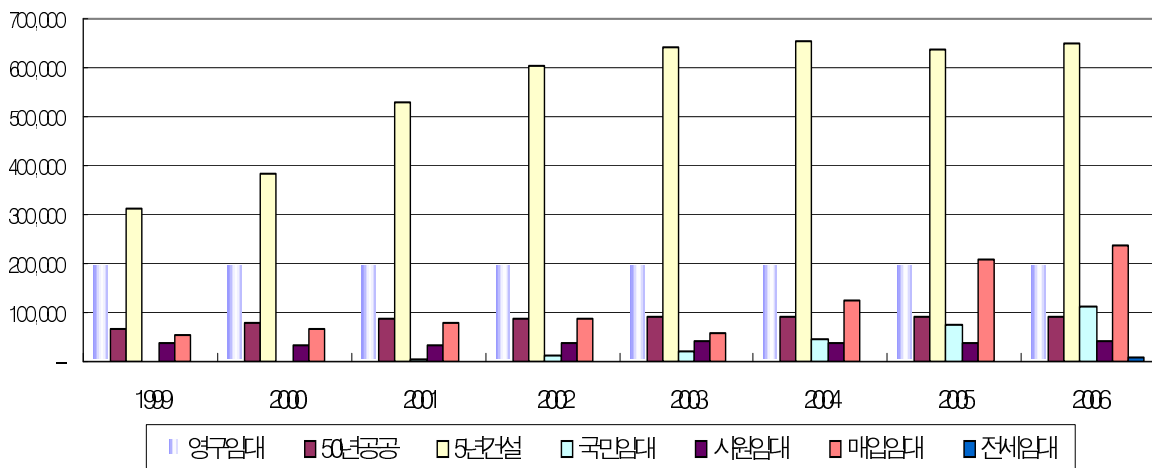
- 2006년말 공공임대주택의 재고는 전체 주택재고의 9.8%에 해당하는 1,330,204호이다. 전체 공공임대주택을 100%로 할 경우, 유형별 재고 비중을 보면 5년 임대주택(48.9%)이 가장 많고, 그 다음이 영구임대(14.3%), 매입임대(3년/5년)(17.7%), 국민임대(8.4%), 50년 임대(7.0%) 순으로 나타나고 있다.

(표 2-7) 공공임대주택 재고 현황(2006년)

계	영구임대	50년 공공임대 (재개발/주거 환경 포함)	국민임대 (다가구/부도 매입 포함)	건설임대(5년) (공공/민간/건 축허가)	사원임대 (5/10/50년)	매입임대 (3년/5년)	전세임대 (소년소녀포함)
1,330,204 (100.0%)	190,077 (14.3%)	93,450 (7.0%)	111,224 (8.4%)	651,071 (48.9%)	39,966 (3.0%)	235,624 (17.7%)	8,792 (0.7%)
	장기임대주택			-	-	-	-
	394,751 (29.7%)			-	-	-	-

자료 : 건설교통부, 2007. 임대주택 업무편람·매뉴얼

- 이 중 장기공공임대주택(영구, 50년 공공, 국민임대)은 394,751호로 전체 주택재고의 약 3.0%를 차지하고 있다. 향후 공급 예정까지를 감안할 경우 영구임대주택과 50년 임대주택은 사실상 공급이 중단된 상태에서 더 이상 재고 증가가 없을 것이며, 국민임대주택, 10년 임대주택 등은 증가할 것으로 보인다.



<그림 2-2> 공공임대주택 유형별 재고수

자료 : 건설교통부, 2007. 임대주택 업무편람·매뉴얼

- 정부 계획안에 의하면, 2006~2012년간 다가구매입은 4만 5천호, 전세임대는 4만 호, 10년 임대는 25만호, 전월세형 임대는 8만호, 중대형 아파트 매입 등은 1만1

천호를 공급할 계획이며, 2013~2017년간 국민임대주택 50만호, 비축용 임대는 50만호, 그리고 10년 임대와 전세임대는 30만호를 공급할 계획이다.¹⁰⁾ 동 계획에 따르면, 2012년의 공공임대주택 재고는 230만호로 총 주택의 15%를 차지하게 되며, 2017년에는 340만호 재고로 총 주택의 20%를 확보할 계획이다. 이러한 2012년까지 정부의 공급계획이 원활히 추진될 경우, 2012년 공공임대주택 유형별 비중은 (공공임대주택 총재고 100%기준), 영구임대주택 9.7%, 50년 임대 4.8%, 국민임대(다가구매입 포함) 51.0%, 10년 임대 11.5%, 재개발·재건축임대 3.6%, 전월세임대 4.1%, 중산층용 장기거주임대 13.3%를 차지할 예정이다.

- 국민임대주택은 1998~2002년까지 건설된 12만호를 포함하여 2012년까지 112만호가 공급될 예정이며, 2006년말까지 474,991호가 사업승인 되었다. 사업주체별로는 지자체가 약 4만호(8.4%)를, 주택공사가 43.5만호(91.6%)를 공급하였다. 지역별로는 수도권이 23.9만호(50.4%), 광역시 10.9만호(23.1%), 지방 12.6만호(26.5%)가 공급되었다.

(표 2-8) 국민임대주택 건설 실적(사업승인 기준) (단위: 호, %)

구 분		1998-2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	계	
합 계		118,782	71,791	91,423	96,183	96,812	474,991(100.0)	
사업주체	지자체	2,020	8,290	6,108	16,317	7,063	39,980 (8.4)	
	대한주택공사	116,580	63,501	85,315	79,866	89,749	435,011 (91.6)	
지역별	수도권	56,522	40,077	53,504	42,956	46,157	239,216 (50.4)	
	광역시	27,363	16,402	5,621	23,160	21,597	109,852 (23.1)	
	지방	34,897	15,312	31,298	30,067	29,058	125,923 (26.5)	
계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
474,991 (100.0%)	36,318 (7.6%)	18,190 (3.8%)	19,894 (4.2%)	21,277 (4.5%)	24,819 (5.2%)	18,975 (4.0%)	6,697 (1.4%)	181,621 (38.2%)
	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
	17,325 (3.6%)	19,793 (4.2%)	17,526 (3.7%)	21,988 (4.6%)	12,292 (2.6%)	18,172 (3.8%)	34,603 (7.3%)	5,501 (1.2%)

자료 : 건설교통부, 2006.12

주) 2005년 : 재개발 지역내 매입임대(777호), 다가구주택 매입(4,539호 포함)

2006년 : 재개발 지역내 매입임대(1,687호), 다가구주택 매입(6,339호), 부도매입(1,474호) 포함

* 2006.12말 기준으로 국민임대주택은 사업승인호수는 474,991호인 반면, 착공호수는 211,569호, 공급(임주자모집공고)호수는 131,376호, 입주호수는 97,279호임.

- 국민임대주택을 90% 이상 공급하고 있는 주택공사의 국민임대주택의 입지적 특

10) 2007년 1.31 부동산 대책에서 제시된 2017년까지 공공임대주택 장기 공급 계획안의 내용이다.

성을 살펴보면, 대부분이 신규 택지개발지구에 공급(68.9%)되고 있으며, 이러한 현상은 수도권이 더욱 심한 상황이다.

(표 2-9) 주택공사의 국민임대주택 건설 입지 (사업승인 현황, '06.11월말 기준)

(단위: 호, %)

구분	계	택지개발지구				주거 지역	주거환경 개선사업	매입 임대
		소계	택지지구	기관토지	GB지역			
계	370,099 (374)	254,731 (188)	140,908 (89)	91,362 (84)	22,461 (15)	95,690 (168)	9,731 (18)	9,947
	100%	68.9%	38.1%	24.7%	6.1%	25.8%	2.6%	2.7%
수도권	169,029 (117)	138,939 (83)	90,301 (47)	44,126 (32)	4,512 (4)	22,065 (32)	1,073 (2)	6,952
광역시	77,859 (66)	56,317 (39)	24,434 (15)	20,464 (18)	11,419 (6)	13,351 (18)	5,676 (9)	2,515
지방도시	123,211 (191)	59,475 (66)	26,173 (27)	26,772 (34)	6,530 (5)	60,274 (118)	2,982 (7)	480

주) ()안은 지구수를 말함.

자료 : 주택공사 내부자료 ('06.12 작성)

- 공공임대주택의 건설 실적을 살펴보면, '90년대 후반이후부터 전체 주택건설 실적 중에 공공임대주택이 차지하는 비율이 확대되었으며, 시기적으로 '98년과 '99년의 건설비율이 가장 높게 나타나고 있는 실정이다.

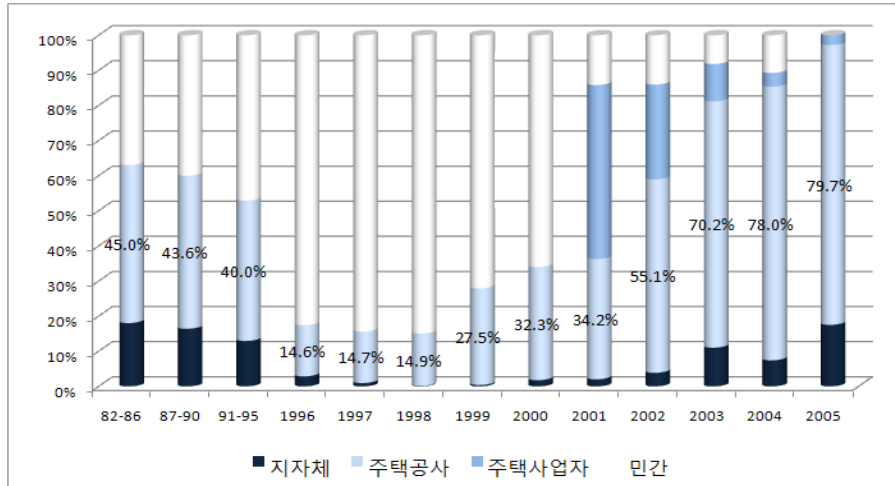
(표 2-10) 공공임대주택 건설 실적 현황

(단위: 호, %)

	총주택 건설실적	공공임대주택 건설실적 (국민임대주택 건설실적)	공공임대주택 건설비율
1982-1986	1,155,071	77,719	6.7%
1987-1990	1,773,408	331,155	18.7%
1991-1995	3,125,805	337,489	10.8%
1996	592,132	111,063	18.8%
1997	596,435	108,728	18.2%
1998	306,031	93,795 (2,501)	30.6%
1999	404,715	109,417 (20,226)	27.0%
2000	433,488	95,932 (10,009)	22.1%
2001	529,854	119,477 (35,227)	22.5%
2002	666,541	86,586 (50,819)	13.0%
2003	585,382	93,641 (71,791)	16.0%
2004	463,800	107,613 (91,423)	23.2%
2005	463,641	100,471 (96,183)	21.7%
1996-2005 연평균	504,202	102,672	21.3%

자료 : 건설교통부, 주택건설 실적

- 공급자 특성을 살펴보면, 최근으로 올수록 주택공사의 건설실적 비중이 급격히 증가되고 있으며, 민간과 주택사업자의 참여가 급격히 감소하고 지자체의 비중도 정체되어 있는 상황이다.



<그림 2-3> 사업주체별 공공임대주택 건설 실적

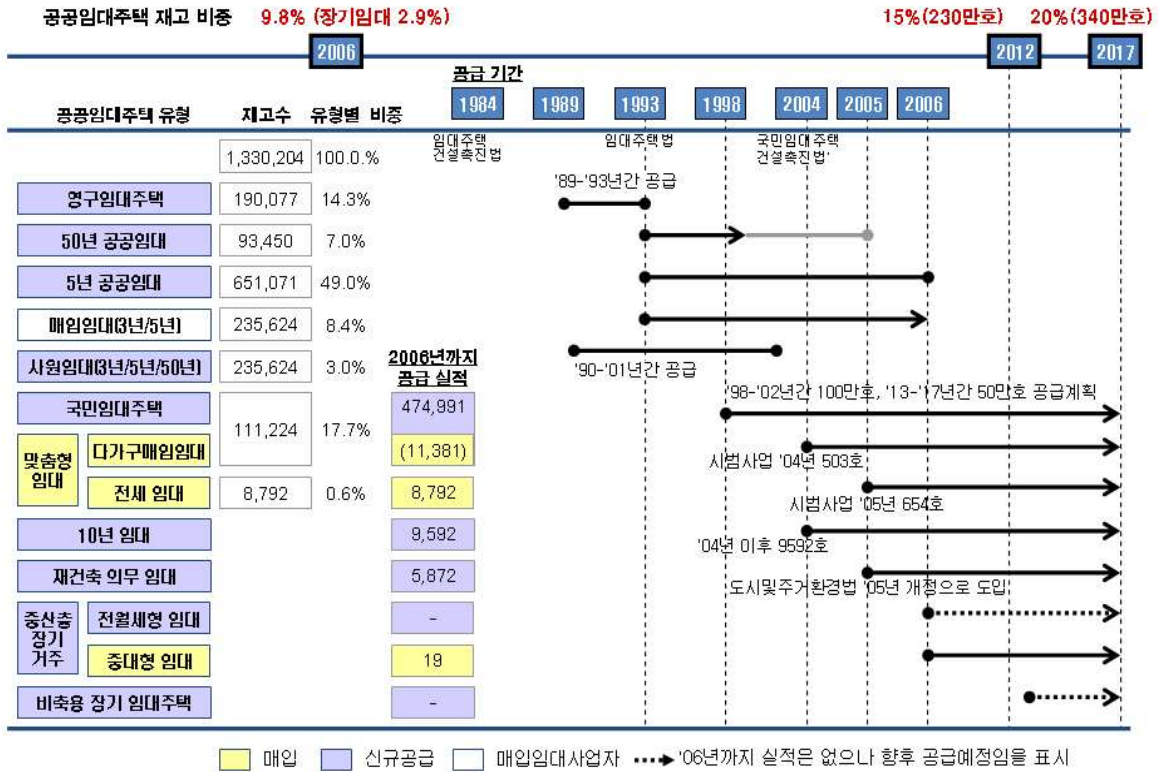
* 비율표시는 대한주택공사의 공공임대주택 건설실적 비중을 말함

3) 공공임대주택의 공급 트렌드와 향후 전망

- 현재의 공공임대주택 정책목표를 보면, 2012년의 공공임대주택 재고는 230만호로 총 주택의 15%를 차지하게 되며, 2017년에는 340만호 재고로 총 주택의 20%를 확보할 계획이다.
 - 정부 계획안에 의하면, 2006 ~ 2012년까지 다가구매입은 4만 5천호, 전세임대는 4만호, 10년 임대는 25만호, 전월세형 임대는 8만호, 중대형 아파트 매입 등은 1.1만호를 공급할 계획이며,
 - 2013 ~ 2017년간 국민임대주택 50만호, 비축용 임대는 50만호, 그리고 10년 임대와 전세임대는 30만호를 공급할 계획이다.¹¹⁾
- 이러한 정부의 공급계획이 원활히 추진될 경우, 2012년 공공임대주택 유형별 재고 비중은 공공임대주택 총재고 100% 기준으로 영구임대주택 9.7%, 50년 임대 4.8%, 국민임대(다가구매입 포함) 51.0%, 10년 임대 11.5%, 재개발·재건축임대 3.6%, 전월세임대 4.1%, 중산층용 장기거주임대 13.3%를 차지할 전망이다.
- 지금까지 공급되었거나 공급될 예정인 공공임대주택의 유형을 볼 때, 1990년대의 건설 공공임대주택인 영구임대, 50년 공공임대, 5년 임대는 종결 혹은 퇴조하는 반면, 다가구매입임대, 전세 임대, 10년 임대, 전월세형 임대, 중대형 아파트 매입,

11) 2007년 1.31 부동산 대책에서 제시된 2017년까지 공공임대주택 장기 공급 계획안의 내용이다.

비축용 임대주택 등 2000년 이후 부동산 대책에서 새롭게 제시된 유형의 임대주택이 향후 공급이 확대될 것으로 예상된다.



<그림 2-4> 2017년까지 정부의 공공임대주택 공급 계획

- 주 1) 공급 물량은 감안하지 않고 연도별 공급 계획만 화살표로 표시함.
 2) 재건축의무 임대주택은 2007년 3월까지 현황 자료임.
 3) 점선의 화살표는 아직 착수되지 않음을 말함.

2.1.3 농촌 임대주택 정책 추진동향

1) 농촌 주거환경개선 대책 마련과 임대주택 정책도입

○ 농촌 임대주택은 아직까지 공식적인 정책으로 추진된 적은 없다. 다만 건교부에서 추진한 임대주택사업의 공간적 위치가 농촌지역인 경우는 있어 왔다. 농촌지역에 건축된 임대주택은 주택공사에서 읍·면지역에서 시행한 임대주택 사업('79~'01)으로 총 64개 단지(읍 60, 면 4), 27,000세대를 공급한 바 있다. 그러나 임대주택의 위치가 대부분 대도시 근교이고, 일부지역은 탄광 등 특수 수요에 의해 건설된 임대주택이다.

○ 농촌지역 임대주택의 입주자는 주변지역의 인력노동자, 자영업자, 인근도시 출퇴

근자 등이 입주하고 있는 것으로 보고되고 있고, 건교부의 임대주택사업은 도시민을 위주로 추진되고 있으며, 농업인으로 농촌지역 임대주택에 거주하는 사람은 아주 적은 것으로 나타나고 있다.

- 농림부에서는 농촌지역의 주거환경개선과 농촌주민의 삶의 질 개선 등을 위해 건교부에서 주도적으로 추진중인 임대주택사업을 농촌지역까지 확대하기 위해 2006년 4월 건교부와 농림부 양 부처간 협의에 의해 2016년까지 향후 10년간 농촌지역에 11만호의 농촌 임대주택 공급계획을 발표한 바 있다.
- 농림부에서 농촌주택 개선대책을 2006년 12월에 마련하고 향후 농촌주택과 관련된 농림부 차원의 정책방안을 정립하였으며, 농촌 임대주택을 주요한 정책수단으로 설정하고 있다.
- 농림부에서 마련한 농촌주택 개선대책에서 농촌 임대주택은 지역별·소득별 특성을 반영하여 다양한 형태와 방법으로 농촌 임대주택 공급을 추진하고 있으며, 지역별 수요자 규모, 토지확보 현황 등을 종합적으로 고려하여 대규모 단지형, 소규모 단지형, 개별 주택형 등으로 구분하여 추진하는 방안이 검토되었다.
- 농촌 임대주택의 유형별 입지는 대규모형은 읍·면 소재지 지역에, 소규모형과 개별형은 각종 농촌마을정비사업 지역과 기존 마을에 입지하는 것으로 검토되었다.
- 또한 사업추진방식은 대규모 단지형 임대주택은 건교부의 국민임대주택사업으로 시행될 수 있도록 협의·추진하고, 소규모·개별형 임대주택은 농림부 사업으로 추진하는 방안이 제시되고 있다.

2.2 농촌지역의 주거실태 분석

2.2.1 농촌 주거환경의 실태

- 오늘날 우리 농촌이 당면해 있는 위기적 문제상황은 단적으로 말해 농촌의 정주성 상실이다. 그 동안 수차례에 걸친 경제개발계획에 의해 공업화, 산업화, 정보화의 과정을 거치면서 경제규모면에서 급격한 성장을 이룩하였으나 이러한 과정속에서 도시중심 특히 수도권 중심의 개발정책으로 농촌지역의 주거환경에 대한 문제인식은 농업의 상대적 열세 및 농촌인구의 감소추세와 더불어 별달리 부각되지 못한 채, 도시와 농촌의 전부분에 걸쳐서 심각한 격차를 보이고 있다.

- 농촌지역의 주거환경개선은 농촌 근대화정책이 추진된 '60년대부터 시작되어 '70년대 새마을운동이후 본격화되어 오늘에 이르기까지 지속되고 있으며, 그 동안 정부의 각종 정책들과 발 맞추어 많은 변모를 거듭하고 있다. 그러나 정부의 지속적인 정책사업의 추진에도 불구하고, 도시-농촌의 지역간, 산업간의 격차로 젊고 생산성이 높은 청장년층을 중심으로 이농이 계속되는 등 농가 인구의 감소와 노령화로 이어져 인력이 대부분 떠난 농촌지역은 급격히 변해가는 국내외 환경에 적응해 갈 자생력마저 상실한 채 활력이 급격히 저하되고 농촌의 공동화 현상이 우려되는 상황이다.
- 현재 농촌이 처한 문제점들은 인구의 과소화와 노령화, 낮은 소득수준, 의료·교육·문화·복지수준의 저위, 기초생활시설의 부족과 저수준 등으로 농촌이 삶의 공간으로서의 기능 약화가 심각한 수준이다.
- 1970년대 새마을운동으로 본격화 된 농촌의 주거환경개선은 다양한 농촌 생활환경정비 정책들과 함께 추진되어 왔다. 그러나 '70~'80년대를 지나면서 급격한 산업화, 도시화로 인해 도농격차는 더욱 심화되었고, '90년대 들어 농촌을 둘러싼 사회·문화·경제적 환경이 우루과이라운드와 WTO 체제 출범이후 무한경쟁의 시대로 진입함에 따라 외부적으로는 농촌지역이 식량생산 공간이라는 전통적 기능 외에 다양한 농촌의 다면적 기능에 대한 조명이 대두되고 있고, 내부적으로는 도농통합과 혼주화, 경제수준의 향상, 교통과 정보통신의 발달로 인한 생활양식과 소비패턴의 변화와 정주체계의 변화로 외부와의 연계성이 확대되고 활동영역이 광역화되는 등 농촌마을에 대한 접근시각 자체의 변화를 요구하고 있는 상황으로 복잡다단한 양상을 나타내고 있다.
- 정부의 각종 정책사업에 의해 주도되어온 지금까지의 농촌 주거환경의 정비는 농촌 주변의 풍부한 자연환경 자원과의 조화, 지역특성, 주변 잠재자원 등을 고려하지 못한 채 사업이 시행되었고, 이는 농촌의 다양한 특성을 반영한 정비방향의 부재와 이를 뒷받침해주는 정책의 미비에서 그 원인을 찾을 수 있다.
- 농촌 주거환경정비 관련 사업들은 일부 종합적인 정비를 추구하기도 하지만, 대부분 개별법에 근거한 각 사업별로 단위사업 위주의 시설정비, 기반정비가 대부분으로 주로 사회간접 자본 성격의 물리적 기반구축에 주목적을 두고 있다. 이러한 농촌 주거환경개선 관련 사업들은 농촌의 장점을 살리지 못한 기능성위주의 획일적인 사업시행, 물량과 실적 위주의 행정 편의주의적 사업집행, 정비계획의 부재 혹은 계획목표의 부재, 농촌정비의 비전과 전략의 부재, 정책목표와 실제 사업집행의 괴리현상, 관주도의 사업추진으로 인한 주민들의 개발역량의 약화, 각

부처별 사업의 다기화로 사업간 연계미흡과 이에 따른 투자효과 미흡 등 많은 문제를 노출하고 있다.

- 또한, 농촌 주거환경개선에 대한 목표(비전)설정과 추진전략의 부재속에 주거환경 개선 관련 사업들이 주택, 공동이용시설, 기반시설 등 물리적 시설 개선에 머물고 있어 주거환경의 결정적 요인인 소득, 교통, 교육, 의료, 환경, 어메니티, 문화, 복지 등과 연계된 농촌 주민들의 삶의 질 향상에까지 이르지 못하고 있다. 농촌의 주거환경을 종합적으로 정비하기 위해서는 비전설정과 전략수립의 바탕 아래 세밀한 계획수립을 통해 주민참여, 입지선정, 시설항목, 타사업과의 관계, 지역활성화 방안, 사업에 대한 평가와 피드백구축 등을 통해 중장기적인 목표설정과 추진전략이 융통성있게 추진되어야 가능한 것이다.
- 주택을 포함한 농촌지역의 주거환경은 도시중심의 사고적 편향으로 별달리 부각되지 못한 채, 주택보급률이라는 단순 지표를 통해 볼 때에는 농촌의 주택문제는 해결된 것으로 보아도 무방한 상황이다. 그러나 주택문제의 성격이 주택의 복지적 성격강화와 함께 주택이 제공하는 주거서비스와 관련이 있는 주택의 질에 관한 문제에 대한 인식이 증가하고 있으며, 도·농통합은 물론 WTO체제의 출범과 FTA체결 등 농업의 개방이 가속화되는 가운데 농촌에 대한 다양한 정비방향이 대두되면서 주택이 농촌지역정비에서 차지하는 역할과 의미의 변화가 요구된다. 농촌 주택정책은 이러한 개념에서 보면 농촌지역 정비의 핵심적 부분으로 부각되고, 따라서 그동안 농어민에게 거의 전적으로 의존했던 주택개량에서 탈피해서 농촌지역의 주택정책에 대한 전략적 접근이 필요한 상황이다.
- 농촌지역의 주택은 도시에 비해 점적으로 분포해 있어 밀도가 매우 낮고, 수익성이 낮기 때문에 시장경제원리에 의한 자율적인 개발을 기대하기 어려운 것이 현실이다. 따라서 도시의 주택정책과는 다른 측면으로 접근할 필요성이 있으며, 이는 사업비의 일정부분을 정부가 보조로 지원하고 이와 함께 외부 민간자본의 참여를 유치하는 방안이 병행되어야 한다.
- 농촌진흥청의 농가주거환경개선사업에 의해 주로 추진된 주택의 부분개량(리모델링)사업은 부엌, 화장실 등 단위시설에 대한 개량에 국한되어 노후주택의 주거환경 개선에 한계가 있고, 그 수요도 점차 축소되어 최근 사업이 중단되었다. 따라서 구조적으로 문제가 없는 주택은 자원 및 비용절감 차원에서 신축이 아닌 전면적인 리모델링으로 유도할 필요성이 있다.

1) 농촌주택의 현황과 문제점

(1) 농촌주택의 현황

- 농촌지역의 주거환경 개선을 위한 가장 기본단위인 주택의 개량은 농촌의 도로, 상하수도 개선과 함께 지속적으로 많은 투자가 이루어지고 있는 분야이다. 그러나 도로나 상하수도가 사회 간접자본 성격으로 정부의 직접투자가 이루어지고 있는 반면, 주택의 경우는 농림부와 행정자치부에서 주거환경개선사업의 일환으로 자금만 용자지원 될 뿐이다.

(표 2-11) 농촌주택의 개량 현황

구 분		주택 수(호)	%
기 개 량	전 면 개 량	765,231	29.1
	부엌, 화장실	660,746	25.1
	소 계	1,425,977	54.2
미 개 량	상 태 양 호	682,597	26.0
	노 후 불 량	520,393	19.8
	소 계	1,202,990	45.8
계		2,628,967	100.0

자료 : 행정자치부 지역진흥과 2001년 자료

- 농촌인구의 노령화와 소득감소로 지속적인 주거환경개선이 이루어질 수 있는 기반이 약화된 상태이며, 지역별 주택정비 실태는 도시근교나 평야지는 지속적인 정비가 이루어지고 있으나 중산간지 마을은 거의 정비되지 않고 있는 실정이다.
- 행정자치부 농어촌주거환경개선사업의 농어촌주택¹²⁾ 개량은 520천동(전체 2,629천동의 19.8%)을 목표로 2005년까지 386천동에 4조 1,580억 원을 지원하여 전체목표량의 74%를 달성한 상태이다.
- 주택 건축에 소요되는 비용은 지속적으로 증가하는 반면, 주민들의 소득은 정체 내지 감소되고 있어 주민들의 주택건축에 소요되는 자금 부담이 증가하고 있다. 정부에서 지원되는 주택건축 용자금도 부족한 실정이며, 용자금이 농가부채로 전환되므로 지원확대도 쉽지 않은 실정이다.

12) "농어촌주택"이라 함은 읍·면지역중 도시계획법 제 17조제1항의 규정에 의하여 지정된 상업지역 및 공업지역을 제외한 지역과 광역시 및 시에 소재하는 동지역 중 동법 동조동항의 규정에 의하여 지정된 주거지역·상업지역 및 공업지역을 제외한 지역에 위치하고 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물(이에 부속되는 건축물 및 토지를 포함한다)을 말한다(농어촌주택개량촉진법 제2조 1항).

- 주택에 대한 기술지원은 거의 전무한 상황으로 자금지원의 효율성 저하와 정부자금의 용자에 의해 지어진 주택의 부실화가 우려되고 있다. 또한 마을 단위의 종합적인 정비사업이 원활하지 못하여 타 지원사업과의 연계성 부족으로 주택을 건축할 경우 여러 가지 문제점을 야기하고 있다.
- 농촌주택에 대한 자금만 용자 지원되고 주택에 대한 기술지원이 미흡하여 농촌주택의 모양이 전통 농촌모습과 어울리지 않아 경관을 저해하고 있고, 주택의 질적 수준이 저하되고 있다.
 - 신축주택 건축후 주택에서 변경요구가 있는 경우가 전체의 64.2%로 나타남
 - 향후 주택 신축시 현재의 주택과 다르게 건축하겠다는 경우가 75.3%에 달함
- 농촌주택 신축과 상하수도, 오폐수 등 마을기반시설정비가 연계되지 못해 주택건축의 부실화가 우려된다.
 - 주택을 신축하고도 마을의 오폐수처리시설 등이 정비되지 않아 주택내 수세식 화장실을 사용하지 못하는 사례가 나타남
 - 개개 주택에 대한 정비로는 농촌지역의 부분적인 주거환경 개선은 가능하나 마을단위의 경관, 환경, 어메니티 등의 향상에는 한계가 있음
- 행정자치부의 주택용자금 지원기준이 불량주택 소유자로 개량을 희망하고 용자금 상환능력이 있는 자로 제한되어, 영세농민과 노령층의 주택개량에 대한 지원은 전무한 실정이다.

(2) 최저주거기준 미달 등 주거의 질적 수준 저하

- 35년 이상 노후된 주택이 면부의 경우 약 33만호에 달하고 읍부도 11만호에 달해 농촌주택의 노후화가 심각한 상황이다.
- 2005년 기준의 최저주거기준 미달가구는 전체가구의 12.9%인 2,062천가구이며, 이 중 동부의 최저주거기준 미달가구는 1,307천가구이며, 읍면부의 최저주거기준 미달가구는 755천가구로 나타났다.
- 선행연구결과에 의하면 군지역이 도시지역에 비해 최저주거기준 발생확률이 높게 나타나고 있고, 군지역의 최저주거기준 미달가구는 주로 시설기준 미달가구에 해당되는 것으로 나타나고 있다.

2) 농촌 빈집(공가)의 현황과 문제점

- 농촌빈집¹³⁾은 마을경관 및 분위기를 손상시키고, 범죄의 소굴이 되고 있으며 그 자체가 농촌퇴락의 상징처럼 작용하여 여러 가지 사회적 부작용을 낳고 있다(최수명, 2002). 농촌 빈집은 특히 1990년대 들어 급격히 증가하였으며, 이러한 농촌 빈집은 불량청소년들이 탈선, 우범 장소로 이용하게 되어 사회적 문제가 되어왔을 뿐만 아니라 그대로 방치할 경우, 파리, 모기 등 해충의 서식지가 되고 악취가 발생하는 등 위생상 문제도 심각해져 주민들의 민원이 끊이지 않았다(행정자치부, 2001). 이에 따라 정부는 1995년 12월 농어촌주택개량촉진법을 제정하여 빈집 정비에 대한 근거와 절차 등을 마련하고 1997년부터 단계적으로 정비 사업을 추진해오고 있다.
- 행정자치부에 의한 빈집 정비사업은 2000년 9월 실시된 중장기 추진계획 수요조사결과 정비대상 빈집동수는 77,125동('00.9.8 행자부 수요조사결과), 사업비 23,956백만원(철거대상 동당 30만원 지원)이 계획되어 있다. 1997년부터 단계적으로 시행되어 2001년까지 101억원의 사업비가 투입되어 33,428동이 철거되었으며, 나머지 51,997동은 2008년까지 155억원의 사업비를 투입하여 모두 철거하는 것으로 계획되어 있다.
- 그러나 행정자치부의 조사결과와 실제 농촌 빈집 실태는 상당한 편차가 존재하는 것으로 보고되고 있으며, 농촌 빈집은 2000년 기준으로 241천호로 빈집률이 7.8% 수준에 이르는 것으로 파악되며, 대부분의 농촌 빈집(170천호)이 면지역에 집중되어 있는 것으로 추정된다.
- 그 동안 빈집 철거비는 시·군비만으로 시행되어, 지자체 예산부족으로 미진한 상황이었다. 철거비용자체도 동당 지원액이 30만원 수준이었으나 최근에는 빈집 철거비의 지원단가가 현실화되고 있는 상황이다.
 - 행자부의 지원기준은 동당 100만원 내외를 빈집 철거 및 폐기물처리비 등으로 지방비로 확보하여 지원토록 하고 있다.
 - 2007년 빈집 철거비 지원 단가는 지방재정 여건에 따라 40~200만원, 전국 평균 74만원 수준인 것으로 나타나고 있다.

13) 빈집이라 함은 시장·군수·광역시의 자치구 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)이 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상을 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌주택 또는 건축물을 말한다(농어촌주택개량촉진법 제2조 2항)

(표 2-12) 시도별 빈집 철거비 지원단가

(단위 : 만원/동)

전국평균	인천	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
74	100	50	100	50	200	50	40-80	50	70	50

- 농어촌주택개량촉진법 개정('01.6.28)으로 행정자치부는 빈집 철거비 예산을 확보하여 2003년부터 지원중이다.
 - 농촌의 빈집을 취득한 후 이를 증·개축할 경우 취득세를 50% 감면하는 방안이 추진중이며, 농어촌주택개량촉진법 규정에 의한 빈집을 취득한 후 3년 이내에 그 주택을 증·개축할 경우 증가되는 건축물 가액에 대한 취득세를 50% 감면하는 내용의 조세특례제한법 개정안도 추진중인 상황이다.
- 농촌지역의 빈집은 2001년부터 시·군 주택관련 부서에서 농어촌빈집정보센터를 운영하여 소유자가 동의한 빈집에 대한 자료를 제공하는 등 빈집을 활용하기 위한 시책을 강화하고 있다. 그러나 농촌마을의 빈집정비사업은 그 자체가 철거를 전제로 시작되었기 때문에 직접적인 자금지원은 철거에만 한정되어 있어 미활용 또는 방치된 자원의 적극적 재활용이라는 본연의 목적은 거의 접근이 이루어지지 않고 있다.(최수명, 2002) 또한, 빈집철거에 소요되는 비용은 국고지원이 없어 시·군에서 전부 부담하므로 지자체의 재정형편상 적극적인 추진이 어렵고, 빈집 철거 지원비 30만원은 실제 50~60만원 수준에 비해 부족한 실정으로 농촌지역의 노령화 지속으로 빈집은 계속 늘어날 전망이나 예산과 주민반발로 철거 지연 빈집 소유자들의 적극적인 참여와 협조를 기대하기 어려운 실정이다.
- 따라서, 농촌지역의 빈집 정비방안에 대한 정책적인 지원방안과 접근이 필요한 실정이다. 즉 철거가 불가피한 주택과 재정비를 통해 활용 가능한 빈집을 구분하고, 마을단위의 시각에서 마을정비방향과 연계하여 향후 소멸될 마을과 지속가능한 마을을 구분하여 지속가능한 마을을 대상으로 마을단위 빈집정비사업을 우선적으로 추진하고, 빈집철거부지의 활용방안 제시(소공원, 주차장, 노인정, 쉼터 등으로 조성)도 병행하는 등 농촌마을의 생활환경 개선과 마을경관 조성을 위한 적극적인 추진대책이 필요한 실정이다. 또한, 정주권개발사업으로 빈집정비가 가능(농어촌정비법 개정, 2001. 1)하게 됨에 따라 농촌지역의 빈집정비 수요와 실적은 향후 지속적으로 증가할 것으로 전망된다.
- 농림부에서도 농어촌정비법을 개정(2000.1.28)하여 농어촌정비사업에 빈집정비를 포함하여 사업을 추진할 수 있는 근거조항 마련하여, 2001년도 농림사업시행지침

서에 정주권개발사업에 포함하여 빈집정비를 지방양여금으로 집행할 수 있도록 하였다.

- 집행절차는 빈집이 사유재산임을 감안 농어촌주택개량촉진법에 의한다.

3) 농촌주택 소유구조의 변화와 신규수요 실태

- 우리나라 가구수는 전반적으로 매년 증가 추세에 있으나, 도시의 가구수는 매년 증가하고 농촌의 가구수는 읍부에서는 증가하고, 면부에서는 감소 추세에 있다.
- 인구수와 가구수의 변화로 인해, 주택수 또한 매년 증가추세에 있으나, 농촌의 주택수는 읍부에서는 증가하고, 면부에서는 감소와 증가를 반복하고 있다.
 - 면부의 경우 1995년부터는 인구수의 감소에도 불구하고 주택 수는 증가하고 있다. 인구의 감소에도 불구하고 단독가구 및 분가, 귀농 혹은 은퇴자로서 도시민의 농촌으로의 유입 등에 의한 새로운 주택수요가 존재하는 것으로 볼 수 있다.
 - 농촌지역은 도시지역으로 이주 증가로 인한 빈집의 증가 현상과 인구수의 감소 현상에도 불구하고 일인세대 및 분가, 귀농 혹은 은퇴자로서 도시민의 농촌 유입 현상 등 다양한 상황이 병존하고 있다.
- 1975년 이후부터 최근 2000년까지의 도시와 농촌의 자가 주택 점유형태를 비교해 보면, 도시는 1975년 전체 주택점유 형태에서 83.4%를 차지했던 것이 2000년에 67.7%로 15.7%만큼 축소되었고, 농촌은 1975년에 91.9%였던 것이 2000년에 76.9%로 축소되었다.
 - 2005년 인구주택총조사 결과 전국 주택보급률은 105.9%로 나타났고 경기도를 제외한 모든 도지역의 보급률은 120%를 넘는 것으로 나타났으나 자가 가구의 비율은 지속적으로 감소하고 있는 실정이다.
- 전세의 경우, 동부는 1975년 10.5%에서 2005년 25.3%로 2.5배 정도 증가한 반면 읍지역은 3.9%에서 15.5%로 4배 정도 증가하였고, 면지역은 0.9%에서 6.4%로 7배 이상 급격히 증가하였다.
- 월세 및 보증부 월세의 경우, 동부는 1975년 4.1%에서 2005년 20.1%로 5배 정도 증가하였고, 읍지역은 3%에서 16.6%로 5배 이상, 면지역은 0.9%에서 9.2%로 10배 이상 급격히 증가하였다.
- 도시와 농촌의 연도별 주택 점유형태는 주택보급율의 향상에도 불구하고, 자가는 지속적으로 감소하고 전월세 등의 차가는 지속적으로 증가하는 것으로 나타나고

있으며, 전세와 월세 모두 도시에 비해 농촌지역이 큰 비중으로 증가하고 있는 것으로 나타났다.

- 농촌지역의 경우 전월세의 비율이 급격히 증가하여 인구감소와 주택보급율의 향상에도 불구하고 통계수치로만 나타난 주택보급률과는 다른 양상이 내재되어 있는 것으로 판단된다.

○ 결국 농촌지역도 도시와는 다른 양상이지만 임대수요가 더욱 확대되고 있는 상황에서 도시와는 다른 형식의 임대주택 공급정책의 도입이 필요한 상황이다.

○ 활발한 주택 공급

- 군부 지역에 있어서 1995년 이후에 건축된 신축 주택의 비율이 전체 주택재고의 1/5(20%)을 차지한다.
- 1990년 이후 건축된 주택비율이 시부 지역에 비해 상대적으로 낮지만 두 지역간 격차가 점차 줄어들고 있다. 1990~95년대 건축된 주택 비율은 시부와 군부 각각 36%와 28%인데 비해 1995년 이후 건축된 주택 비율은 각각 22%와 20%로 전 기간에 비해 격차가 크게 줄어들었다.
- 이는 농촌지역에서도 최근에 들어 주택 신축 붐이 활발하게 전개되고 있음을 보여주는 것이다.

○ 주택공급의 지역적 편중

- 이미 도시화가 완숙기에 들어갔다고 볼 수 있는 광역시 내 군부나 도시화 현상이 광범위하게 진행되고 있는 경기도의 군부 지역은 전체 주택재고의 30% 이상이 1996년 이후 신축된 주택들이다.
- 이들 지역에서 지가의 상승, 그에 따른 자산가치의 증가로 신축의 경제성이 높아졌고, 또 인구유입에 따라 신규 수요가 크게 늘어났기 때문으로 판단된다.
- 이에 비해 전북, 전남, 경남, 경북 등은 1959년 이전에 건축된 노후주택이 전체 주택 재고의 17~21%에 이르고, 1969년 이전에 건축된 주택까지 포함하면, 전체 주택재고의 거의 1/3에 육박하여 대조적인 양상을 보여 주고 있다.

4) 주택유형의 변화

○ 공동주택의 빠른 증가

- 농촌지역의 주택유형은 최근에 올수록 단독주택이 감소하고 대신 아파트가 빠르게 증가하는 양상으로 변화가 일어나고 있다.
- 읍부 지역의 경우 2005년 전체 주택 재고의 45.3%가 아파트이다. 이는 '90년 이후 15년 사이에 5배 이상 증가하는 급격한 증가세이다. 그 결과 읍지역의 가장 많은 주택유형이 단독주택에서 아파트로 변화하였다.

- 면부 지역은 이에 못 미치지만 적어도 증가속도 측면에서만 본다면 읍부지역에 비해 더욱 빠른 속도로 아파트가 증가하고 있다. 1990년 1.5%에 불과했던 아파트가 2005년에는 13.2%에 달하는 것으로 나타나고 있다.

○ 공동주택 증가의 배경

- 농촌지역에 있어서 공동주택의 급격한 증가현상은 혼주화로 인한 비농가의 증가, 준농림지 규제 완화 등과 밀접한 관련이 있다.
- 또한 농촌지역에 공급되고 있는 국민임대, 공공임대 등의 임대아파트의 증가현상도 이러한 공동주택 증가에 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다.

(표 2-13) 주택유형별 주택수와 구성비의 변화

지역	연도	단독주택	아파트	연립	다세대	기타	계
전국	1990	4,726,933	1,628,117	487,506	115,349	202,481	7,160,386
		66.0%	22.7%	6.8%	1.6%	2.8%	100%
	1995	4,337,105	3,454,508	734,172	336,356	342,788	9,204,929
		47.1%	37.5%	8.0%	3.7%	3.7%	100%
	2000	4,069,463	5,231,319	812,872	453,117	392,571	10,959,342
		37.1%	47.7%	7.4%	4.1%	3.6%	100%
	2005	4,263,541	6,962,689	558,513	1,229,208	208,690	13,222,641
		32.2%	52.7%	4.2%	9.3%	1.6%	100%
동부	1990	2,411,001	1,541,881	429,228	103,364	160,767	4,646,241
		51.9%	33.2%	9.2%	2.2%	3.5%	100%
	1995	2,210,037	3,163,939	632,504	309,498	246,717	6,562,695
		33.7%	48.2%	9.6%	4.7%	3.8%	100%
	2000	2,077,466	4,671,005	691,371	419,060	264,144	8,123,046
		25.6%	57.5%	8.5%	5.2%	3.3%	100%
	2005	2,124,135	6,122,716	444,243	1,155,568	150,870	9,997,532
		21.2%	61.2%	4.4%	11.6%	1.5%	100%
읍부	1990	570,501	58,526	43,379	8,180	21,571	702,157
		81.2%	8.3%	6.2%	1.2%	3.1%	100%
	1995	541,858	184,431	66,242	12,866	46,059	851,456
		63.6%	21.7%	7.8%	1.5%	5.4%	100%
	2000	503,885	369,728	74,779	18,577	55,229	1,022,198
		49.3%	36.2%	7.3%	1.8%	5.4%	100%
	2005	557,871	585,636	76,494	46,255	27,740	1,293,996
		43.1%	45.3%	5.9%	3.6%	2.1%	100%
면부	1990	1,745,431	27,710	14,899	3,805	20,143	1,811,988
		96.3%	1.5%	0.8%	0.2%	1.1%	100%
	1995	1,585,210	106,138	35,426	13,992	50,012	1,790,778
		88.5%	5.9%	2.0%	0.8%	2.8%	100%
	2000	1,488,112	190,586	46,722	15,480	73,198	1,814,098
		82.0%	10.5%	2.6%	0.9%	4.0%	100%
	2005	1,581,535	254,337	37,776	27,385	30,080	1,931,113
		81.9%	13.2%	2.0%	1.4%	1.6%	100%

자료: 통계청, 인구주택총조사보고서 각년도.

- 1) 총주택수는 2000년까지의 자료는 주택이외의 거처는 제외한 수치임.
- 2) 기타주택은 2000년까지의 자료는 영업용 건물내 주택의 자료를 사용하였고, 2005년 자료는 비거주용 건물내 주택으로 분류된 주택총조사의 분류에 따라 정리하였음.
- 3) 1990년의 동부는 시부로 조사된 자료임.

5) 최근 농촌주택의 변화양상

○ 농촌주택의 양적·질적 변화에서 퇴락과 현대화라는 이중적 양상이 전개되고 있다.

- 농촌지역 인구가 감소하면서 주택에 대한 수요도 격감하고, 인구 노령화, 부녀화, 단독·단신가구 비율 증가 등으로 기존 농촌주택에 대한 정비수요가 급격히 떨어지고 있다.
- 아울러 농가경제의 어려움으로 주거환경 개선 의욕도 저하되어 농가의 주거환경이 열악한 상황이 누적되고 있는 상황이다.
- 한편, 이와 다르게 1980년대 후반부터 청장년층의 경제력을 지닌 농가(규모화·상업화·기계화된 농가)와 신규 유입인구 등을 중심으로 농가주택을 신축하는 현상이 일어나고, 인근 소재지(소도읍)에서는 대규모 공동주택이 들어서는 등 농촌 주거환경이 급속하게 현대화되는 양상이 나타나고 있다.
- 농촌 생활양식의 현대화, 가족구조의 변화(핵가족화), 인구구성의 혼주화, 도시영향권으로의 편입 등으로 마을내 일부 가구와 도시근교 농촌에서는 과거와 다른 현대식 주택이 건축되고 있는 상황이다.

○ 농촌주택 이용주체의 다양화

- 농업·농촌의 현대화 과정에서 농가 중심의 농촌주택 이용체제에서 탈피하여 신규 농촌 유입 인구와 인근 도시인, 재촌탈농인, 비농업종사자 등이 새로운 농촌주택의 이용자 그룹을 형성하고 있다.

○ 농가주택의 기능과 형태 변화

- 농업인의 농가주택의 경우 과거에는 농업지대에 따라 주택공간의 기능과 형태가 유사한 모습을 띠던 것이, 농업생산 형태와 규모가 농가별로 차별적으로 전개되면서 주택공간의 기능과 형태도 차별적으로 변화하고 있다.
- 전업 농가주택의 경우 생산방식이 기계화·규모화 되면서 채래 수작업 노동방식에 필요한 주택공간은 소멸되는 대신, 새로운 기능의 수납공간, 작업장, 기계 보관창고 등은 규모도 확대되고 부속설비도 현대식으로 대체되고 있다.
- 탈농가, 은퇴농가, 비농가, 일부 겸업농가 주택의 경우 농업생산 지원기능이 소멸되면서 관련된 공간도 축소·소멸되는 경향이 나타나며, 이에 따라 생활기능이 강조된 주택으로 변화하면서 과거 몸채(안채)의 기능과 규모가 확대된 형태로 나타나고 있다.
- 최근 농가주택은 전반적으로 부속사가 딸리지 않는 몸채 위주의 주택이 신축되는 경향을 띠며, 과거 외부공간이 가졌던 농업생산 지원기능이 소멸되면서 여가취미의 장소나 주차장으로 활용되는 등 생활기능이 강조되는 경향이 나타나고 있다.

○ 농촌주민의 주택유형 및 형태에 대한 선호도의 다양화

- 주택의 형식도 기존의 단독주택 위주에서 면소재지 등 상대적으로 밀집도가 높은 지역을 중심으로 아파트, 연립주택 등 공동주택의 선호경향이 나타나며, 농사철에는 기존에 거주하던 재촌 농가주택과 인근 중심지 아파트를 오가는 통근농업 방식이 출현하는 현상도 나타나고 있다.
- 주택형태에 대한 선호에 있어 사용재료와 공법 측면에서 볼 때, 재래 목조 흙, 시멘트 블록 조적식에서 탈피하여 벽돌 조적식을 가장 많이 선호하고, 최근에는 서구식 목조주택, 스틸하우스, PC 패널 조립식, ALC 콘크리트 등 경량화 주택도 많이 선호하고 있다.

2.2.2 농촌주택 정책의 변천과 현황

1) 농촌주택 정책 및 관련사업의 변화

- 농촌 주거환경개선과 관련된 사업은 주택부분시설, 주택, 마을, 생활용수, 하수·오폐수처리, 소하천, 도로, 쓰레기 등 매우 다양한 범위의 사업들과 연관되고 사업단위도 주택단위, 마을단위, 읍·면단위, 시·군단위, 개별사업지구단위 등 다양하다.
- 농촌주택의 변화를 주도한 정부의 농촌주택 정책은 크게 행정자치부와 농림부로 이원화되어 추진되어 왔다. 그밖에 농촌진흥청과 산림청, 해양수산부에서 농촌지역의 주택정책과 관련된 정책과 사업을 시행하고 있으나 사업비의 규모와 실적에서 농림부와 행정자치부에 비하면 과급효과는 크지 않은 실정이다.
 - 농촌주택과 관련된 대표적 사업은 행정자치부의 농어촌주거환경개선사업과 오지종합개발사업 등과 농림부의 문화마을조성사업(전원마을조성사업), 정주권개발사업(정주기반확충사업), 농촌진흥청에서 시행하고 있는 농가주거환경개선사업 등이 있으며, 산림청에서 시행하고 있는 산촌종합개발사업 등이 있다. 사업성격상 이러한 사업들은 크게는 농어촌을 대상으로 하고 있지만 사업별로 고유한 특성을 가지고 있다. 이들은 사업특성에 따라 부엌, 목욕실, 화장실 등 주택의 부분적인 개량, 주택의 전면적인 신축개량, 주택단지(마을) 조성 등 다양한 형태로 추진되어 왔다.
- 농촌주택은 도시주택과는 달리 양적인 면에서는 이미 주택보급률이 100%를 넘고 있다. 따라서 농촌주택문제는 양적인 문제보다는 질적인 문제가 더 심각한 상태

이며, 정부의 농촌주택 정책방향이 농촌주택의 변화에 가장 큰 영향을 미치는 요인이다.

- 농촌주택과 관련된 정부의 정책과 사업들은 농촌지붕개량법(1967)과 농촌근대화 촉진법(1970)에 의해 시작되었다고 할 수 있다. 이 법에 의해 농촌의 초가지붕을 기와, 슬레이트 또는 함석 등으로 개량하여 농어민의 주거환경을 개선하고자 하였다. 그러나 이 시기의 농촌주택개량은 부분적인 주거환경개선에 머물렀고 실험적인 성격이 강했다.
- 농촌주택의 변모는 '70년대 들어 시작된 새마을운동을 통해서 본격적으로 전개된다. 지붕개량사업 등 마을의 생활환경 개선에 중점을 둔 새마을가꾸기사업으로 시작된 새마을운동은 지붕, 담장, 변소, 축사 등 부분적인 주택개량으로 진행되다가 '76년부터 노후·불량한 농촌주택의 신축 또는 전면개량으로 주택정책을 선회하고 마을기반시설정비 등 종합적인 개선사업으로 확대되어 농가주거환경개선사업과 취락구조개선사업으로 발전하였다. 이러한 일련의 사업들을 통해 농촌주택은 큰 변모를 거듭하게 되고, 양적인 면에서 괄목할 만한 성과를 거두게 된다.
- '80년대 들어 오지개발촉진법과 도서개발촉진법이 제정되어 소외된 농촌지역에 대한 지원이 계속되고, 행정자치부와 농촌진흥청에 의해 주택신축과 부엌, 화장실 등의 부분개량사업이 지속되었으나 정부의 정책방향이 마을단위의 구조적인 개선에서 개별주택 단위로 축소되고 정부주도 보다는 주민 자력개량을 유도하는 방향으로 정책방향이 변화하면서 '80년대 중반이후 농촌주택에 대한 투자지원도 급격히 축소된다. 또한 표준도의 보급이 중단되면서 정부의 지원에 의한 개량보다는 민간에 의해서 자율적으로 농촌주택의 개량이 활성화된 시기이다.
- '90년대 들어 UR 협상타결과 WTO 체제의 출범 등 농촌을 둘러싼 대내외적 여건이 급변하면서 기존의 농촌 생활환경정비 사업은 획기적인 변화를 맞이하게 되고, 농업중심의 기존 농정에서 농어촌, 농어업, 농어민 등을 종합적으로 고려하는 종합개발 방향으로 정부의 농정방향이 정해졌다. '94년 발표된 농어촌발전대책에서는 농어촌생활여건개선이 중요 핵심 사업에 포함되면서 농특세와 구조개선사업자금 등 재정적인 뒷받침이 제도적으로 이루어지게 되면서 농어촌지역에 대한 집중적인 투자가 이루어지게 된다. 이러한 사회적 변화에 따라 농촌주택에 대한 정부의 정책방향도 부분개량 중심에서 다시금 전면적인 주택신축개량으로 무게중심을 옮기게 된다.
- 또한, 농림부가 농어촌발전특별조치법과 농어촌정비법 등의 제정을 통해 농어촌

생활환경개선사업의 주무부서로 부각되게 되고, 정주권개발사업과 문화마을조성사업 등을 통해 농어촌지역에 대한 종합적인 개발사업에 나서게 된다. 이러한 일련의 사업들은 종합적인 농촌개발을 지향하고 있으나, 농촌주택의 개량도 포함하고 있어, 기존의 행정자치부에 의해 주도되던 농촌 주택정책은 농림부의 가세로 변화를 맞이하게 된다.

- 행정자치부에서도 농업·농촌의 사회적 변화에 발맞추어 '95년 농어촌주택개량촉진법을 제정하면서 기존의 행정지침에 의존하던 사업추진체계를 제도화하고, 기존의 취약구조개선사업을 농어촌주거환경개선사업으로 확대·발전시키며, 패키지 마을조성사업 등을 통해 농림부와 유사한 마을단위의 개발사업을 통해 농어촌주택개량사업을 지원하게 된다.
- 그밖에 농촌진흥청과 산림청, 해양수산부에서 농어촌지역의 주택정책과 관련된 정책과 사업을 시행하고 있으나 사업비의 규모와 실적에서 농림부와 행정자치부에 비하면 파급효과는 크지 않은 실정이다.
- 이러한 정부정책의 변화속에서 현재는 농촌주택 정책방향이 크게 행정자치부와 농림부로 이원화되어 추진되고 있다.¹⁴⁾

14) 행자부의 농어촌주거환경개선은 농어촌주택개량촉진법에 의한 농어촌주거환경개선사업으로 추진되었고, 농림부의 농촌주택정비는 농어촌정비법에 의한 생활환경정비사업으로 각 개별법에 의해 별도로 추진되었으나, 2006년 행자부의 일부 농촌지역개발사업이 농림부로 이관되면서 2007년부터 지원조건을 단일화하는 등 통합 시행을 추진하고 있다.

(표 2-14) 주택단위 사업개요

구분	지붕개량사업	농어촌불량주택 개량사업	불량화장실 개량 사업	입식부엌 개량 사업	농어촌빈집 정비사업	농가주거환경 개선사업
대상 범위	농어촌 불량주택	농어촌 불량주택	농어촌 영세가구	농어촌 영세가구	농어촌 빈집	농어촌 영세가구
사업 목적	초가지붕을 슬레이트, 기와 등으로 개량하여 주거환경 개선	농어촌지역의 주거환경개선을 위하여 불량 주택 개량	농어촌 불량화장실 개량	전면적인 주택개량이 어려운 농가의 부엌개량	농어촌 마을환경을 저해하는 폐가를 정비 이미지 쇄신	농가 주거가 편리하고 위생적이며 쾌적한 생활을 영위
사업 내용	-지붕개량	-'70년대초 새마을사업 일환인 농촌지붕개량사업 승계 -'76이후 농어촌 불량주택개량사업으로 발전	-'79년 이전에는 지자체별로 추진 -'80~'96년 내무부에서 종합적 체계적으로 추진 -'97년부터 농진청사업으로 추진	-'83~'90년 이전에는 지자체별로 소규모로 추진 -'91~'96년 내무부에서 확대 추진 -'97년부터 농진청사업으로 추진	-농어촌빈집철거 -농어촌빈집정비	-부엌개량 -목욕실 설치 -화장실 개량

2) 농촌주택 관련사업의 추진실적과 현황

(1) 행정자치부

- 농촌주택정책과 관련해서 정부의 여러 부처에서 사업을 시행하고 있으나 행정자치부가 1976부터 가장 오랫동안 가장 많은 물량과 자금을 투입하여 농촌주택 개량을 추진해오고 있다.
- 그동안 행정자치부에서 추진해온 주요사업으로는 지붕개량사업, 불량주택개량사업, 취약구조개선사업, 입식부엌개량사업, 불량화장실개량사업, 농산어촌현대화사업 등이 있고, '95년 농어촌주택개량촉진법의 제정으로 농촌주택개량을 위한 법적인 체제도 정비하였다.
- 행정자치부에서 시행하고 있는 농어촌주거환경개선사업의 농어촌주택개량은 520천동(농어촌주택 2,629천동의 19.8%)을 목표로 하고 있으며, 지원대상은 불량주택 소유자로서 개량을 희망하고 용자금 상환능력이 있는 자로 하며, 사업비 지원규모를 보면 동당 4,000만원을 용자로 지원하며, 상환조건은 년리 3.4%, 5년거치 15년 분할상환으로 규정하고 있다.

- 용자조건은 최근에 들어 지속적으로 용자금액을 확대하고 이자율로 감소되고 있는 실정이다. ('04 : 2000만원, 3.9% → '05 : 3000, 3.9 → '06 : 4000, 3.4)

○ 추진실적을 살펴보면, 행자부는 농어촌주택 개량에 '05년까지 386천동에 4조 1,580억 원을 용자 지원하였으며 '06년에도 6,000동에 1,800억 원을 용자 지원하여 개량사업을 추진하였다.

(2) 농림부

○ 농림부가 농촌지역 생활환경정비사업을 본격화 한 것은 1985년부터이며, '80년대 중반이후 농촌생활환경정비 주체로서의 농림부의 역할이 부각되기 시작했다. '90년대 농어촌발전특별조치법(1990)이 제정되고, 면단위 정주권개발사업(1991)이 농림부의 단위사업으로 시작되고, 이어서 농어촌정비법(1994)이 제정되면서 농림부가 농촌생활환경개선의 주무부서로 다양한 사업을 전개하게 된다.

○ 농림부에서 지원하는 사업은 농어촌생활환경정비사업으로써 정주권면을 대상으로 정주권개발사업과 문화마을조성사업을 시행하였으며, 이중 주택개량과 관련해서는 '90년부터 '05년까지 39,328동에 5,226억 원을 용자 지원(신축 30,446, 개량 8,882) 하였으며, '06년에도 568동(150억원)의 개량사업을 추진하였다.

- 용자조건별 지원되는 용자금액은 주택신축의 경우 호당 3,000만원('05년까지 2000만원)이고, 이자율은 3~4%('05년까지 5.5%)이다.

- 또한 농촌주택에 대한 지원방식도 '05년까지는 직접용자로 시행하는 것을 '06부터 이차보전 형태로 변경되었다.

(3) 농촌진흥청

○ 농촌진흥청의 농가주거환경개선사업의 경우 부엌, 화장실 개량을 지원하였으며, '83년부터 '04년까지 172,642호에 2,923억 원을 용자 지원하였다.

- 용자조건은 호당 400~490만원이며, 지원 금리는 4%이다

(표 2-15) 농촌주택 지원현황

구분	농림부		행정자치부
		정주권 개발사업/농촌 정주 기반확충사업	문화마을조성사업/전원마을 조성사업
대상	정주권 면(758개면)	사업지구	전국
지원내역 (신축)	가구당 3,000만원 연리 5.5% 5년거치 15년상환	가구당 3,000만원 연리 5% 5년거치 15년상환	가구당 4,000만원 연리 3.4% 5년거치 15년상환
(개축)	가구당 1,000만원	가구당 1,000만원	가구당 2,000만원
지원기준	주택규모에 상관없이 전액지원	주택규모에 상관없이 전액지원	30평(100㎡)이하 주택규모에 따라 차등지원
추진실적	주택신축 및 개량 ('90-2001) : 24,768호	주택신축('91-2001) : 4,159호	주택신축('79-2001) : 352,503호
재원	농특회계	농특회계	국민주택기금, 농특, 재특, 농협자금, 지방비 등

주) 행자부 농어촌주거환경개선사업은 2007년부터 농림부로 이관되어 통합 추진중.

- 농촌지역의 주택신축은 정부자금의 용자지원을 받아서 건축되는 비율이 높으며, 향후에도 정부의 각 부처별로 시행되고 있는 농어촌주거환경개선사업. 정주권개발사업, 농가주거환경개선사업 등 정부의 주택개량 정책지원이 농촌주택의 건축에 많은 영향을 미칠 것이다. 그러나 농촌주택 정책은 아직도 도시지역과 비교해서는 사업비 면에서나 지원 실태 면에서 많은 차이를 보이고 있는 상태이며, 농촌지역이 전국토의 80%이상을 차지하고 있는 현실에서 농촌주택에 대한 지원정책이 향후 더욱 확대되고 다양화되어야 한다.
- 농촌지역의 주거환경 개선을 위한 가장 기본단위인 주택의 개량은 농촌의 도로, 상하수도 개선과 함께 지속적으로 많은 투자가 이루어지고 있는 분야이다. 그러나 도로나 상하수도가 사회간접자본 성격으로 정부의 직접투자가 이루어지고 있는 반면, 주택의 경우는 농림부와 행정자치부에서 주거환경개선사업의 일환으로 자금만 용자지원 될 뿐 자금지원의 효율성과 적절성에 대한 문제는 농어민 개개인에게 맡겨지고 있다. 그리고 주택에 대한 기술지원은 거의 전무한 상황으로 자금지원의 효율성 저하와 정부자금의 용자에 의해 지어진 주택의 경우 부실화가 우려되고 있다. 또한 마을 단위의 종합적인 정비사업이 원활하지 못하여 타 지원사업과의 연계성 부족으로 주택을 건축할 경우 여러 가지 문제점을 야기하고 있다.

3) 농촌지역의 주택수급 및 수요여건

(1) 농촌지역 인구·주택 현황

- 2005년 인구주택 총조사 자료의 동·읍·면별 분석결과 동지역의 인구는 38,515

천명(81.5%)으로 2000년보다 4.8%(1,760천명) 증가하였고, 읍·면지역은 8,764천명으로 6.6%(617천명) 감소한 것으로 나타났다.

- 농촌지역도 읍부와 면부가 다른 양상을 나타내고 있는데, 읍지역의 경우 1995년을 최저점으로 하여 이후 증가하고 있는 양상을 보이는 반면, 면지역의 경우는 인구감소 현상이 지속적으로 심화되고 있는 상황이다.
- 고령 1세대 가족의 급속한 증가
 - 시부와 면부 모두 1960년 이후부터 최근까지 2세대, 3세대 가족이 감소하는 반면 1세대 가족이 증가하고 있다. 특히 농촌에서는 2세대 가족의 감소 현상이 1980년을 기점으로 발생하여 도시에 비해 상대적으로 일찍 시작하였고 감소 폭도 매우 크다.
 - 면부 지역에서 1세대 가족의 비율이 1995년 현재 27.5%로 매우 높고 1980~1995년 기간 동안 구성비가 약 20% 정도 높아질 정도로 1세대 가족이 빠르게 늘어나고 있다.
 - 1995년 현재 1세대 가구 중 가구주의 연령이 55세 이상인 가구가 전체 1세대 가구의 3/4를 넘는다.
 - 농촌의 고령 1세대 가구는 취업 혹은 학업을 위해 가족을 떠난 자녀들이 다시 귀환하지 않음으로써 형성된 것으로 일시적인 1세대 가구가 아니다. 따라서 시간이 지나면 그대로 가구의 소멸로 이어질 가능성이 크다.
- 가구수는 전국적으로 증가 추세이나, 농촌지역은 읍부에서는 증가하고, 면부에서는 감소 추세에 있다. 그러나 가구수가 감소함에도 불구하고 주택수는 증가추세에 있다. 농촌의 주택수는 읍부에서는 증가하고, 면부에서는 감소와 증가를 반복하고 있다. 이러한 현상은 단독가구 및 분가, 귀농 혹은 은퇴자 등 도시민의 농촌으로의 유입 등에 기인한 것으로 볼 수 있다.
- 농촌지역의 주택소유 구조를 살펴보면, 최근 전월세의 비율이 급격히 증가하여 인구감소와 주택보급율의 향상에도 불구하고 통계수치로만 나타난 주택보급률과는 다른 양상이 내재되어 있는 것으로 판단된다.
- 도시와 농촌의 연도별 주택 점유형태는 주택보급율의 향상에도 불구하고, 자가는 지속적으로 감소하고 전세·월세 등의 차가는 지속적으로 증가하는 것으로 나타나고 있으며, 전세와 월세 모두 도시에 비해 농촌지역이 큰 비중으로 증가하고 있는 것으로 나타났다.
 - 전세의 경우, 도시는 1975년에 10.5%에서 2000년에 22.5%로 2배 정도 증가한 반

면 읍지역은 3.9%에서 16.7%로 4배 이상 증가하였고, 면지역은 0.9%에서 6.8%로 7배 이상 급격히 증가하였다.¹⁵⁾

- 농촌지역의 경우 전월세의 비율이 급격히 증가하여 인구감소와 주택보급율의 향상에도 불구하고 통계수치로만 나타난 보급률과는 다른 양상이 내재되어 있는 것으로 판단된다.
 - 주택보급율에서는 도단위 지역은 경기도를 제외하고는 모두 120%를 넘는 것으로 나타났으나 주택의 소유구조에서는 도시와 유사한 임대의 비율이 급격히 증가하고 있고 이러한 현상은 특히 읍지역의 경우 더욱 도시와 유사한 양상으로 변화하고 있는 것으로 판단된다.
- 결국, 농촌지역도 도시와는 다른 양상이지만 임대수요가 더욱 확대되고 있는 상황에서 도시와는 다른 형식의 임대주택 공급정책의 도입이 필요한 상황이다.
- 즉 농촌지역은 도시지역으로 이주 증가로 인한 빈집의 증가 현상과 인구수의 감소현상에도 불구하고 일인세대 및 분가, 귀농 혹은 은퇴자로서 도시민의 농촌 유입 현상 등 다양한 상황이 병존하고 있는 것으로 판단된다.

(2) 농촌주택의 수요여건

- 농촌의 혼주화
 - 비농업인구 및 고소득 인구의 증가는 기존 농촌주택과 다른 유형의 주택 수요가 점차 늘어나고 있음을 의미한다. 특히 단순히 주택의 기능적 효율성만이 아니라, 미적, 휴양 측면도 중시하는 주택수요층도 늘어나고 있음을 의미한다. 다시 말해 차별화된 고급 주택을 선호할 가능성이 크다.
 - 주택 시장에서는 초과공급 현상이 주택가격을 하락시키지만, 농촌주택 시장은 가격에 비탄력적으로 반응하기 때문에 신규 수요창출이 잘 일어나지 않는다.
- 과소화와 노령화로 인한 주민 역량의 약화
 - 농가와 농촌지역 인구는 지속적으로 감소하면서 농촌지역의 정주여건이 열악해지고, 이는 다시 과소화 현상의 심화로 이어지는 구조적 악순환의 상태에 놓여

15) 2005년 인구주택총조사 부서는 주택수 기준의 점유형태 실태분석 결과가 발표되지 않아 최근의 경향을 알 수 없지만, 가구수 기준 조사결과로 이를 유추해 보면 동부는 25.3%, 읍부와 면부는 각각 15.5%, 9.2%로 나타나 2000년 조사결과와 큰 차이 없이 지속적으로 증가하고 있는 것으로 판단된다. 다만, 이전자료의 주택수 기준이 아닌 가구수 기준의 자료이기 때문에 이전자료와 직접적인 비교는 어렵다는 한계가 있다.

있다. 이와 함께 급속한 노령화마저 진행되고 있어 일부에서는 마을자체의 소멸이 예상되고 있는 상태이다.

- 또한, '70년대까지는 농촌마을의 정비에 주민들의 주도적인 참여가 이루어졌으나 '80년대 이후 농촌주민의 정부에 대한 의존성 심화로 각종 농촌지역개발사업에 필수적인 주민참여 및 개발 역량의 저하가 심각한 수준이다.
- 최근 농촌관광과 관련된 마을정비 사업에서 상향식 개발전략을 추진하여 주민 주도의 사업계획 수립과 시행을 통해 긍정적인 변화가 나타나고는 있으나, 한정된 마을지도자의 과중한 업무는 주민참여의 측면에서 주민개발 역량의 약화와 피로도 누적에 따른 한계로 지속적인 마을의 개발역량 유지가 어려울 전망이다.

(표 2-16) 도시와 농촌 주택시장의 특성 비교

	도시 주택시장	농촌 주택시장
가격	가구소득에 비해 고가 동일시장, 비동일 가격	도시주택보다 저가 동일시장, 가격차이 적음
거래자	지역에 한정되어 특정의 판매자와 구매자가 존재	
시장형성	시장의 고유성 형성 동질적(통합적) 시장	고유성이 낮은 시장 비동질적 시장
교환과정	중개인의 역할 중요	중개의 역할 상대적으로 덜 중요
시장의 범위	도시인 중심의 지역시장	도시인 비도시인 공존 광역시장
시장의 종류	자가주택시장과 임대주택시장 신규주택시장과 중고주택시장	자가주택시장 중심 중고주택시장 중심(신규주택시장 미약)
시장의 규모	대규모	소규모
시장 형태	초과수요가 존재하는 불균형시장	수요와 공급이 적절한 균형시장
수요의 소득탄력성		도시 주택시장보다 소득 비탄력적으로 반응
수요의 가격 탄력성	투자, 투기목적은 가격에 민감하게 반응	도시 주택시장보다 가격에 비탄력적으로 반응
주택수요와 공급	초과수요존재, 공급부족	일부지역 초과공급 현상
정부 개입	신규주택시장 중심 과열된 수요와 투기수요를 조정하기 위한 개입 최종목표: 공급을 통한 수요조정	재고주택시장 중심 사회복지차원에서 열악한 농촌주거환경 개선 차원에서 개입 목표: 비시장을 통한 수요유발
주택순환과정	공동주택을 중심으로 대규모 발생 공가연쇄가 필터링 유발 요인 신규공급에 의한 공가연쇄 발생	단독주택을 중심으로 부분적으로 발생 공가연쇄의 단절→주택순환의 단절 신규공급에 의한 공가연쇄의 발생보다는 인구변화가 더 큰 요인
주거이동	Filtering, Gentrification	필터링에 의한 주거이동은 극히 미미한 실정 자발적 이동(생애주기 관련)

(3) 농촌의 기능 및 정주체계 변화

- '90년대 들어 농촌을 둘러싼 사회·문화·경제적 환경이 우루과이라운드와 WTO 체제 출범이후 무한경쟁의 시대로 진입함에 따라 외부적으로는 농촌지역이 식량 생산 공간이라는 전통적 기능 외에 다양한 농촌의 다면적 기능에 대한 조명이 대두되고 있다. 즉 농업·농촌의 다면적 기능으로 전원주거공간, 복합산업공간, 휴양·휴식공간, 전통문화의 계승공간, 자연환경보전 공간 등 국토공간에서 도시의 여분의 공간이 아닌 독자성을 가진 다양한 역할이 증가할 전망이다.
- 도농통합과 혼주화, 경제수준의 향상, 교통과 정보통신의 발달로 인한 생활양식과 소비패턴의 변화와 정주체계의 변화로 외부와의 연계성이 확대되고 활동영역이 광역화되고 있다.
- 과거 생활공동시설이 수행했던 기능은 집행, 행정홍보, 부분적 일상품 판매와 같은 한정된 기능만 수행하고, 나머지 기능은 개별주택이나 마을영역 밖의 상위 중심지로 이동하고 있다(이상문, 1999). 즉 마을에서는 거주공간으로서의 기능이 중요시되고 여타의 기능은 상위중심지-중심도시 및 도읍-로의 의존성이 강해지고 있으며, 점차 도농통합시의 도시주변 농촌지역을 중심으로 도시화의 경향이 심화되고 혼주화가 진행되어 도농통합적 생활권이 일반화되고 있다.

2.3 농촌 주거실태조사 결과분석

2.3.1 건교부 주거실태조사 분석결과

1) 개요

- 이 절의 내용은 '2006년도 주거실태조사 연구보고서'를 기준으로 작성되었다.
 - 2006년도 주거실태조사는 가구설문조사를 통하여 시행되었다.
- 2006년도 주거실태조사는 표본조사로 30,201가구를 대상으로 시행되었다.
 - 조사기간은 2006년 8월부터 10월까지이다.
- 이 절의 분석내용은 2006년 주거실태조사 자료 중 농촌지역에 해당하는 읍면부 지역을 대상으로 자료를 추출하여 국토연구원의 협조를 받아 분석한 결과이다.

○ 이 절에서 사용된 지역구분은 다음과 같다

동부	16개 시도의 동부
읍면부	광역시와 도농통합시를 제외한 군지역의 읍면부
광역시 읍면부	광역시에 속해 있는 읍면부
도농통합시 읍면부	시에 속해있는 읍면부

○ 농촌지역의 분석에 사용된 지역별 샘플수는 군부의 읍면부가 3,520부, 광역시 읍면부 289부, 도농복합시의 읍면부가 3,374부로 구성되어 있다.

○ 이 절에서 사용된 소득계층 구분은 다음과 같다.¹⁶⁾

저소득층	1 ~ 4분위
중소득층	5 ~ 8분위
고소득층	9 ~ 10분위

2) 지역별 분석결과

○ 농촌지역의 소득계층 분포를 보면, 앞서 논의했듯이 저소득층으로 분류된 계층이 군지역의 경우 2/3를 넘어서고 있는 것으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다. 도농통합시의 읍면부도 1/2정도가 저소득층으로 분류되고 있다.

(표 2-17) 지역별 소득계층별 분포

(단위 : %)

구분	소득		
	저소득층	중소득층	고소득층
동부	36.7	41.3	22.1
읍면부	67.6	25.0	7.4
광역시 읍면부	40.8	43.1	16.1
도농통합시 읍면부	49.2	38.8	12.0

16) 자세한 소득계층 구분 기준은 「2006년도 주거실태조사 연구보고서」 참조.

(표 2-18) 지역별 가계수지

(단위 : 만원)

구분	가계수지		
	소득	생활비	주거비
동부	235.0	141.0	19.2
읍면부	134.3	84.2	15.2
광역시 읍면부	203.1	129.3	14.3
도농통합시 읍면부	178.8	110.8	17.3
전국	219.9	132.6	18.6

○ 이러한 현상은 지역별 가계수지에서 더욱 분명하게 나타나는데, 동부와 읍면부의 월 소득격차가 100만원이상 차이가 나는 것을 확인할 수 있다. 그럼에도 PIR은 농촌지역에 도시보다 절반이하로 나타나고 있고, RIR은 오히려 읍면부가 더 높게 나타나고 있는 상황이다. 즉 농촌주택의 가격은 낮지만 주거비 부담에 대해서는 도시보다 높은 부담을 가지고 있음을 조사결과가 나타내고 있다.

(표 2-19) 지역별 PIR 및 RIR

(단위 : 배, %)

구분	PIR(중위수)	RIR(중위수)
동부	5.2	17.3
읍면부	2.5	21.8
광역시 읍면부	3.8	13.0
도농통합시 읍면부	3.1	18.6
전국	4.2	18.7

주 : 전세금 및 보증금은 주택가격동향조사(국민은행) 2006년 10월 전국 월세이율 0,99%를 적용하여 월 임대료로 전환

(표 2-20) 지역별 주거비 부담

(단위 : %)

구분	주거비 부담		
	생활품을 줄일 정도로 어려움	부담스럽지만 못 낼 정도는 아님	생계에 큰 영향을 주는 정도는 아님
동부	14.6	48.2	37.2
읍면부	17.6	43.2	39.2
광역시 읍면부	30.1	48.6	21.3
도농통합시 읍면부	11.5	48.1	40.4

주 : 주거비 부담정도는 현재 주택에 대한 임대료 및 대출금 상환 부담정도를 의미

- 농촌지역의 평균거주기간은 도시에 비해 3배 가까운 17.3년으로 나타났으며 사용 면적도 도시보다 넓은 면적을 사용하고 있다. 그럼에도 불구하고 주거만족도에서는 불만족의 비율이 도시보다 높게 나타나 주거의 질적 수준의 문제를 암시하고 있다.

(표 2-21) 지역별 평균거주기간

(단위 : 년)

구분	평균거주기간
동부	6.0
읍면부	17.3
광역시 읍면부	8.7
도농통합시 읍면부	12.4
전국	7.7

주 : 평균거주기간 = 2006-현재 주택에 살기 시작한 년도

(표 2-22) 지역별 사용면적

(단위 : m²)

구분	사용면적
동부	66.1
읍면부	71.1
광역시 읍면부	68.5
도농통합시 읍면부	74.7
전국	67.3

주 : 사용면적은 평으로 조사되었으며 1평=3.3m²를 기준으로 환산한 결과임

(표 2-23) 지역별 주거만족도

(단위 : %)

구분	주거만족도			
	매우불만족	약간불만족	대체로만족	매우만족
동부	2.2	17.3	71.9	8.6
읍면부	5.5	18.6	60.7	15.3
광역시 읍면부	8.3	26.0	58.7	7.1
도농통합시 읍면부	2.7	21.9	67.6	7.8
전국	2.6	17.9	70.2	9.2

(표 2-24) 지역별 2년내 이사계획

(단위 : %)

구분	2년내 이사계획		
	구체적으로 계획	계획은 있으나 구체적이지 않음	계획없음
동부	12.4	11.8	75.7
읍면부	4.8	4.5	90.7
광역시 읍면부	8.4	6.9	84.7
도농통합시 읍면부	9.0	6.7	84.3
전국	11.4	10.6	78.0

(표 2-25) 지역별 이주 희망 점유형태

(단위 : %)

구분	이주 희망 점유형태		
	자가	차가	기타
동부	50.7	44.6	4.7
읍면부	47.0	40.2	12.8
광역시 읍면부	51.3	44.8	3.9
도농통합시 읍면부	53.0	38.3	8.7
전국	50.7	44.0	5.3

(표 2-26) 지역별 이사시 고려사항(중복응답)

(단위 : %)

구분	이사시 고려사항							
	주택 가격	주택 규모	주택 유형	주택 내부시설	교통 여건	교육 여건	주거환경 개선에 대한 기대감	기타
동부	16.6	17.3	8.3	5.1	11.8	11.3	9.8	19.7
읍면부	11.4	15.0	8.0	7.7	15.5	13.3	8.5	20.6
광역시 읍면부	15.5	4.3	7.2	6.8	20.8	13.8	7.9	23.8
도농통합시 읍면부	16.6	11.8	7.2	5.1	14.3	15.7	8.8	20.4
전국	16.4	16.8	8.2	5.2	12.2	11.7	9.7	19.8

○ 공공임대주택 입주의사를 보면 군지역 읍면부의 입주의사가 13.7%로 가장 낮게 나타났고, 도농통합시 읍면부(20.4%), 광역시 읍면부(26.8%) 순으로 나타났다.

- 농촌지역에 해당되는 읍면부 전체의 임대주택 입주 의사 비율은 17.4%로 나타났으며, 광역시 읍면부를 제외한 군지역과 도농통합시의 읍면부의 입주 의사 비율은 16.4%로 나타났다.

(표 2-27) 지역별 공공임대주택 입주 의사

(단위 : %)

구분	공공임대주택 입주 의사		
	입주하겠다	입주하지 않겠다	잘 모르겠다
동부	30.6	49.5	19.9
읍면부	13.7	71.0	15.3
광역시 읍면부	26.8	60.5	12.7
도농통합시 읍면부	20.4	62.3	17.3
전국	28.1	52.8	19.2

주: 무주택가구 및 유주택가구를 대상으로 조사한 결과임

(표 2-28) 지역별 공공임대주택에 입주하려는 이유

(단위 : %)

구분	공공임대주택에 입주하려는 이유					
	낮은 임대료	주거 안정성	현재주택보다 시설양호	현재주택보다 넓은 평수	현재주택보다 양호한 주변여건	기타
동부	60.7	12.5	15.8	5.5	2.2	3.3
읍면부	37.7	11.8	35.8	3.9	6.4	4.4
광역시 읍면부	63.2	4.5	21.4	6.6	2.9	1.4
도농통합시 읍면부	53.9	12.0	18.7	5.8	5.4	4.3
전국	59.2	12.3	17.0	5.4	2.6	3.4

- 공공 임대주택 입주시 고려사항에서 군지역 농촌의 경우 시설 및 주변환경과 교육환경에 대한 고려가 도시에 비해 높은 것으로 나타났으며, 광역시나 도농통합시의 농촌지역의 경우는 도시와 유사한 패턴을 나타냈다.

(표 2-29) 지역별 공공임대주택 입주시 고려사항(1순위)

(단위 : %)

구분	공공임대주택 입주시 고려사항(1순위)					
	임대료 수준	위치	규모	시설 및 주변환경	교육 환경	기타 편의시설 등
동부	65.7	8.2	6.5	10.4	7.9	1.3
읍면부	47.4	8.8	5.9	18.5	13.1	6.3
광역시 읍면부	53.0	13.4	1.3	11.8	18.6	2.0
도농통합시 읍면부	56.7	11.7	6.3	11.3	12.9	1.2
전국	64.1	8.5	6.4	10.8	8.6	1.6

(표 2-30) 지역별 공공임대주택 입주시 고려사항(2순위)

(단위 : %)

구분	공공임대주택 입주시 고려사항(2순위)					
	임대료 수준	위치	규모	시설 및 주변환경	교육 환경	기타 편의시설 등
동부	13.3	30.1	19.7	20.0	11.7	5.2
읍면부	17.3	19.6	16.2	20.6	17.9	8.5
광역시 읍면부	15.2	37.3	14.8	9.9	8.7	14.1
도농통합시 읍면부	14.8	26.5	14.1	21.1	18.0	5.6
전국	13.6	29.4	19.1	20.0	12.4	5.5

(표 2-31) 지역별 희망 임대주택 면적(분양면적)

(단위 : %)

구분	희망 임대주택 면적(분양면적)						
	50㎡ 이하	50㎡-66㎡ 이하	66㎡-83㎡ 이하	83㎡ 초과 116㎡이하	116㎡ 초과 132㎡이하	132㎡ 초과 165㎡이하	165㎡ 초과
동부	6.8	14.6	31.2	42.0	3.8	1.6	0.1
읍면부	4.1	16.0	36.7	41.9	1.1	0.0	0.3
광역시 읍면부	10.4	23.4	24.4	39.2	2.6	0.0	0.0
도농통합시 읍면부	4.3	8.9	32.3	46.5	6.2	1.7	0.0
전국	6.5	14.3	31.5	42.3	3.8	1.5	0.1

주 : 희망 임대주택면적은 평으로 조사되었으며 1평=3.3㎡를 기준으로 환산한 결과임

(표 2-32) 지역별 공공임대주택 선호거리

(단위 : %)

구분	공공임대주택 선호거리				
	직장으로 부터 15분	직장으로 부터 30분	직장으로 부터 60분	직장으로 부터 90분	직장으로 부터 90분 초과
동부	4.6	20.9	42.8	18.4	13.3
읍면부	10.8	27.0	43.7	12.4	6.0
광역시 읍면부	26.6	53.1	13.0	2.9	4.4
도농통합시 읍면부	9.2	27.3	41.3	14.1	8.1
전국	5.3	21.8	42.6	17.8	12.5

(표 2-33) 지역별 선호하는 공공임대주택 공급방식(2순위)

(단위 : %)

구분	공공임대주택 공급방식	
	도시외곽	도심내
동부	36.4	63.6
읍면부	46.4	53.6
광역시 읍면부	59.1	40.9
도농통합시 읍면부	54.4	45.6
전국	38.3	61.7

3) 지역별 소득계층별 분석결과

- 지역별 소득계층별 분석의 경우는 광역시 읍면부지역의 과소표본 문제로 인해 분석지역을 동부, 읍면부, 광역시 및 도농통합시 읍면부로 구분하였다.

(표 2-34) 지역별 소득계층별 가구원수

(단위 : %, 명)

구분		가구원수						
		1인	2인	3인	4인	5인	6인	평균
동부	저소득층	29.3	33.4	18.8	13.9	3.5	1.2	2.3
	중소득층	5.5	15.4	25.4	40.4	10.4	2.9	3.4
	고소득층	1.8	10.2	20.7	47.7	14.3	5.4	3.8
읍면부	저소득층	28.9	48.1	11.0	7.2	3.2	1.6	2.1
	중소득층	4.0	22.7	25.0	30.5	10.8	7.1	3.5
	고소득층	2.7	19.9	20.0	34.4	14.6	8.4	3.7
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	29.7	43.7	13.1	8.5	3.6	1.4	2.2
	중소득층	3.1	18.2	24.8	38.1	10.6	5.2	3.5
	고소득층	1.6	12.9	18.5	40.2	15.6	11.2	4.0

○ 지역별 소득계층별 가계수지를 보면 군지역의 읍면부가 소득이 가장 낮고 주거비 지출도 가장 적은 것으로 나타났다.

(표 2-35) 지역별 소득계층별 가계수지

(단위 : 만원)

구분		가계수지		
		소득	생활비	주거비
동부	저소득층	85.0	71.0	14.0
	중소득층	235.3	146.1	20.0
	고소득층	483.9	246.9	26.8
읍면부	저소득층	67.0	56.0	11.8
	중소득층	220.3	130.8	20.6
	고소득층	457.7	185.9	26.8
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	74.1	62.2	13.3
	중소득층	229.6	139.4	19.4
	고소득층	445.4	221.0	27.0

○ 지역별, 소득계층별 PIR과 RIR을 보면, 모든 지역에서 저소득층의 RIR이 20%이상으로 나타나 주거비 부담이 되고 있음을 알 수 있으며, 동부보다 군지역의 읍면부에서 가장 높음을 확인할 수 있다.

(표 2-36) 지역별 소득계층별 PIR 및 RIR

(단위 : 배, %)

구분		PIR(중위수)	RIR(중위수)
동부	저소득층	8.3	27.7
	중소득층	4.2	17.2
	고소득층	4.0	16.7
읍면부	저소득층	3.5	33.1
	중소득층	2.1	12.7
	고소득층	1.5	7.4
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	4.7	31.0
	중소득층	3.1	16.1
	고소득층	2.1	10.5

주 : 전세금 및 보증금은 주택가격동향조사(국민은행) 2006년 10월 전국 월세이율 0,99%를 적용하여 월임대료로 전환

- 지역별, 소득계층별 주거비 부담을 살펴보면, 군지역 읍면부의 주거비 부담이 가장 높게 인식하고 있으며, 광역시와 도농통합시의 읍면부는 상대적으로 주거비 부담이 적은 것으로 나타났다.

(표 2-37) 지역별 소득계층별 주거비 부담

(단위 : %)

구분		주거비 부담		
		생필품을 줄일 정도로 어려움	부담스럽지만 못 낼 정도는 아님	생계에 큰 영향을 주는 정도는 아님
동부	저소득층	26.7	44.3	29.0
	중소득층	9.0	52.7	38.3
	고소득층	3.6	45.8	50.6
읍면부	저소득층	27.7	42.3	30.0
	중소득층	5.7	43.4	50.9
	고소득층	0.6	46.4	53.0
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	17.6	47.6	34.8
	중소득층	8.6	52.3	39.0
	고소득층	3.0	40.2	56.8

주 : 주거비 부담정도는 현재 주택에 대한 임대료 및 대출금 상환 부담정도를 의미

- 지역별 소득계층별 주택유형을 살펴보면, 군지역 읍면부의 저소득층은 76.6%가 단독주택에 거주하고 있는 반면, 광역시와 도농통합시 읍면부의 고소득층은 60%가 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 읍면부도 군지역과 시지역의 주택

유형에 큰 차이가 있는 것으로 나타났다. 시지역의 읍면부는 군지역 읍면부보다는 동부와 유사한 주택유형 패턴을 보이고 있는 것으로 나타났다.

(표 2-38) 지역별 소득계층별 주택유형

(단위 : %)

구분		주택유형						
		일반 단독	다가구 단독	영업 겸용단독	아파트	연립	다세대	기타
동부	저소득층	8.8	38.8	6.7	29.6	3.5	8.6	3.9
	중소득층	4.0	24.1	5.7	49.9	3.7	9.2	3.5
	고소득층	3.2	13.3	4.2	67.1	2.7	7.8	1.8
읍면부	저소득층	76.6	7.3	4.7	5.9	2.1	0.4	3.0
	중소득층	46.3	10.2	6.7	26.7	4.3	2.3	3.4
	고소득층	41.9	8.0	11.5	31.1	4.0	0.6	2.9
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	59.9	11.5	4.2	15.7	3.9	2.1	2.6
	중소득층	27.2	6.5	4.4	50.5	5.0	4.7	1.8
	고소득층	24.7	5.5	3.9	59.8	2.9	1.8	1.4

- 지역별 소득계층별 주택 점유형태를 보면, 군지역의 저소득층의 자가비율이 가장 높게 나타나고 있음이 특징적이다. 이는 군지역 저소득층의 주거 중 시설기준 미달 가구가 많지만 단독주택 형태의 자가를 소유는 하고 있음을 알 수 있다. 이러한 이유로 농촌지역의 저소득층이 기존의 임대주택 정책에서 소외되고 있다.
- 지역별 평균거주기간과 사용면적을 보면, 읍면부가 동부에 비해 거주기간이 2-3배 정도 길고, 저소득층의 평균 사용면적이 읍면부가 동부에 비해 넓게 나타나고 있다. 하지만, 중소득층과 고소득층은 지역에 따라 동부가 높기도 하고 읍면부가 높기도 한 양상을 나타내고 있다.

(표 2-39) 지역별 소득계층별 점유형태

(단위 : %)

구분		점유형태				
		자가	전세	보증부 월세	월세/ 사글세	기타
동부	저소득층	39.3	23.6	25.7	7.8	3.6
	중소득층	53.4	28.5	14.5	1.3	2.2
	고소득층	67.1	24.0	6.9	0.4	1.6
읍면부	저소득층	80.2	4.8	3.7	4.7	6.6
	중소득층	66.1	10.9	13.9	3.0	6.0
	고소득층	59.0	12.0	14.2	2.2	12.7
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	71.6	8.3	8.1	6.7	5.3
	중소득층	64.9	18.3	10.0	2.6	4.2
	고소득층	69.4	18.0	7.5	0.6	4.6

(표 2-40) 지역별 소득계층별 평균거주기간

(단위 : 년)

구분		평균거주기간
동부	저소득층	7.0
	중소득층	5.2
	고소득층	5.3
읍면부	저소득층	20.4
	중소득층	11.0
	고소득층	9.6
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	17.0
	중소득층	7.3
	고소득층	6.9

주 : 평균거주기간 = 2006 - 현재 주택에 살기 시작한 년도

(표 2-41) 지역별 소득계층별 평균사용면적

(단위 : m²)

구분		사용면적
동부	저소득층	53.2
	중소득층	67.1
	고소득층	85.2
읍면부	저소득층	69.1
	중소득층	73.9
	고소득층	78.2
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	69.4
	중소득층	76.2
	고소득층	90.5

주 : 사용면적은 평으로 조사되었으며 1평=3.3m²를 기준으로 환산한 결과임

- 주택시설면에서는 대부분의 지역과 계층에서 90% 이상 갖추어져 있는 것으로 나타났으나 읍면부 저소득층의 화장실과 목욕시설은 20~25% 정도가 문제가 있는 것으로 나타나 가장 취약한 계층임을 확인할 수 있다.

(표 2-42) 지역별 소득계층별 주택시설

(단위 : %)

구분		주택시설					
		부엌		화장실		목욕시설	
		전용 입식	전용입식 아님	전용 수세식	전용수세식 아님	전용 온수	전용온수 아님
동부	저소득층	96.3	3.7	90.4	9.6	90.1	9.9
	중소득층	99.3	0.7	98.0	2.0	97.9	2.1
	고소득층	99.6	0.4	99.3	0.8	99.4	0.6
읍면부	저소득층	95.0	5.0	72.7	27.3	79.3	20.7
	중소득층	98.6	1.4	92.1	7.9	94.7	5.3
	고소득층	97.7	2.3	94.6	5.4	96.8	3.2
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	92.5	7.5	73.9	26.1	77.2	22.9
	중소득층	99.0	1.0	94.7	5.4	96.6	3.4
	고소득층	99.3	0.7	95.0	5.0	98.9	1.1

- 주거만족도에 대해서는 동부와 읍면부에서 큰 차이가 없으며, 오히려 주거실태가 가장 취약한 군지역 읍면부에서 주거만족도가 높게 나타나 주관적 만족도와 객관적 실태와의 괴리를 확인할 수 있다.

(표 2-43) 지역별 소득계층별 주거만족도

(단위 : %)

구분		주거만족도			
		매우불만족	약간불만족	대체로만족	매우만족
동부	저소득층	2.6	19.7	70.5	7.3
	중소득층	2.3	17.5	71.4	8.8
	고소득층	1.7	12.7	75.1	10.5
읍면부	저소득층	6.6	18.2	58.8	16.4
	중소득층	2.9	18.7	65.5	12.9
	고소득층	5.9	21.6	59.6	12.9
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	2.9	22.4	66.5	8.3
	중소득층	2.6	22.0	69.7	5.8
	고소득층	1.9	21.5	67.3	9.3

○ 2년내 이사계획을 조사한 결과 읍면부의 저소득층이 이주계획이 가장 작은 것으로 나타났으며, 동부에 비해 모든 계층에서 이주계획이 작은 것으로 나타나 이동성이 작음을 확인할 수 있다.

(표 2-44) 지역별 소득계층별 2년내 이사계획

(단위 : %)

구분		2년내 이사계획		
		구체적으로 계획	계획은 있으나 구체적이지 않음	계획없음
동부	저소득층	9.0	9.2	81.8
	중소득층	13.2	13.3	73.5
	고소득층	17.5	13.7	68.8
읍면부	저소득층	2.7	2.5	94.8
	중소득층	7.6	8.0	84.3
	고소득층	15.0	10.1	74.9
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	5.4	3.5	91.1
	중소득층	13.0	9.4	77.6
	고소득층	12.6	12.4	75.0

(표 2-45) 지역별 소득계층별 2년내 이사계획

(단위 : %)

구분		이주 희망 점유형태		
		자가	차가	기타
동부	저소득층	27.2	64.2	8.6
	중소득층	49.9	46.6	3.5
	고소득층	73.5	23.7	2.8
읍면부	저소득층	42.1	41.4	16.5
	중소득층	50.9	43.6	5.5
	고소득층	51.7	23.7	24.6
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	28.7	50.2	21.2
	중소득층	59.3	37.0	3.7
	고소득층	70.3	25.4	4.3

○ 이사시 고려사항은 군지역 읍면부의 경우 주택규모가 가장 많았고, 다음으로 주택가격, 교통여건의 순으로 나타나 동부와 약간의 차이가 있었다.

(표 2-46) 지역별 소득계층별 이사시 고려사항(중복응답)

(단위 : %)

구분		이사시 고려사항							
		주택 가격	주택 규모	주택 유형	주택 내부 시설	교통 여건	교육 여건	주거환경개 선에 대한 기대감	기타
동부	저소득층	23.0	13.9	8.1	6.5	11.9	6.7	8.7	21.2
	중소득층	16.2	18.0	9.3	5.0	11.9	11.7	9.9	18.1
	고소득층	11.6	19.5	6.5	3.6	11.5	15.1	11.1	21.0
읍면부	저소득층	16.5	16.8	7.7	6.9	12.8	6.6	4.7	28.0
	중소득층	9.5	14.8	7.1	9.8	12.4	17.5	11.5	17.5
	고소득층	3.9	13.4	9.6	4.4	23.9	16.7	10.5	17.7
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	17.6	11.9	7.3	5.3	13.3	8.6	10.2	25.8
	중소득층	18.6	10.4	6.3	5.5	16.0	17.8	7.2	18.2
	고소득층	11.6	13.9	9.3	3.6	9.2	20.0	10.9	21.6

○ 지역별 소득계층별 공공임대주택 입주여부를 조사한 결과 읍면부 저소득층의 입주여부가 가장 낮았으며, 군지역이 광역시와 도농통합시의 읍면부보다 입주여부가 낮게 나타났다. 오히려 읍면부의 중소득층과 고소득층의 입주여부가 높게 나타나는 특징을 보여주고 있다.

(표 2-47) 지역별 소득계층별 공공임대주택 입주의사

(단위 : %)

구분		공공임대주택 입주의사		
		입주하겠다	입주하지 않겠다	잘 모르겠다
동부	저소득층	32.5	44.1	23.4
	중소득층	33.4	48.1	18.5
	고소득층	23.1	60.2	16.7
읍면부	저소득층	8.9	74.8	16.3
	중소득층	22.4	63.4	14.2
	고소득층	28.7	62.3	9.0
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	13.7	66.6	19.7
	중소득층	29.0	56.3	14.7
	고소득층	25.5	61.9	12.7

주 : 무주택 및 유주택 가구를 대상으로 조사한 결과임

- 공공임대주택에 입주하려는 이유를 조사한 결과, 동부와 시지역 읍면부는 낮은 임대료가 가장 높게 나타난 반면, 군지역 읍면부 저소득층의 경우 현재 주택보다 시설이 양호하기 때문이라는 응답이 절반에 가까워 현재의 주거수준에 문제가 있음을 간접적으로 나타내고 있다. 반면 군지역 읍면부에서 공공임대주택 입주의사가 상대적으로 높았던 중소득층과 고소득층의 경우는 낮은 임대료 때문에 입주하겠다는 의사를 보여 소득계층별로 임대주택 입주의사 이유에 차이가 있음을 확인할 수 있다.

(표 2-48) 지역별 소득계층별 공공임대주택에 입주하려는 이유

(단위 : %)

구분		공공임대주택에 입주하려는 이유					
		낮은 임대료	주거 안정성	현재주택 보다 시설양호	현재주택 보다 넓은 평수	현재주택 보다 양호한 주변여건	기타
동부	저소득층	59.1	14.6	16.0	5.1	2.4	2.9
	중소득층	61.3	11.9	15.5	5.9	2.4	3.1
	고소득층	65.0	8.3	15.2	4.8	1.8	4.9
읍면부	저소득층	30.3	10.4	48.6	1.5	5.9	3.4
	중소득층	44.2	11.8	30.9	5.2	5.0	3.0
	고소득층	43.9	16.8	19.2	3.2	9.4	7.4
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	59.0	8.7	18.0	4.5	5.5	4.3
	중소득층	54.5	13.1	19.6	5.0	5.2	2.6
	고소득층	53.0	10.9	15.3	9.2	7.1	4.5

- 공공임대주택 입주시 고려사항으로는 임대료 수준에 대한 고려가 저소득층에서 높게 나타나고 고소득층으로 갈수록 시설 및 주변환경에 중요도를 두고 있으며, 임대료 외에는 시설 및 주변환경, 규모 등이 주요 고려사항인 것으로 나타났다.

(표 2-49) 지역별 소득계층별 공공임대주택에 입주시 고려사항(1순위)

(단위 : %)

구분		공공임대주택 입주시 고려사항(1순위)					
		임대료 수준	위치	규모	시설 및 주변환경	교육 환경	기타 편의시설 등
동부	저소득층	73.3	5.7	5.8	9.2	4.9	1.2
	중소득층	61.8	9.5	6.8	10.5	10.1	1.4
	고소득층	56.8	11.5	7.7	13.3	9.1	1.7
읍면부	저소득층	56.4	8.1	6.4	15.3	7.9	5.8
	중소득층	48.3	9.0	4.7	17.1	16.3	4.7
	고소득층	27.0	12.9	7.6	25.5	15.3	11.8
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	64.0	12.8	3.0	12.7	5.9	1.6
	중소득층	53.4	12.3	6.7	10.1	16.1	1.3
	고소득층	55.0	10.1	7.2	12.1	15.0	0.6

(표 2-50) 지역별 소득계층별 공공임대주택에 입주시 고려사항(2순위)

(단위 : %)

구분		공공임대주택 입주시 고려사항(2순위)					
		임대료 수준	위치	규모	시설 및 주변환경	교육 환경	기타 편의시설 등
동부	저소득층	12.1	30.1	22.7	21.3	7.7	6.1
	중소득층	14.2	29.7	17.9	19.5	14.9	3.9
	고소득층	14.0	30.6	16.6	19.1	13.3	6.4
읍면부	저소득층	16.0	18.4	20.9	21.8	12.1	10.9
	중소득층	19.2	21.2	13.5	16.0	22.0	8.2
	고소득층	12.7	20.1	11.9	31.2	21.6	2.5
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	17.0	25.1	18.0	18.6	10.8	10.6
	중소득층	15.4	25.7	11.5	21.6	22.3	3.5
	고소득층	7.9	30.4	16.6	19.7	19.3	6.1

(표 2-51) 지역별 소득계층별 희망 임대주택 면적(분양면적)

(단위 : %)

구분		희망 임대주택 면적(분양면적)						
		50㎡ 이하	50㎡ 초과 66㎡ 이하	66㎡ 초과 83㎡ 이하	83㎡ 초과 116㎡ 이하	116㎡ 초과 132㎡ 이하	132㎡ 초과 165㎡ 이하	165㎡ 초과
동부	저소득층	14.8	26.1	34.5	23.1	1.1	0.3	0.0
	중소득층	1.9	8.6	33.7	51.8	3.1	0.9	0.0
	고소득층	0.4	4.2	18.2	59.9	11.2	5.8	0.2
읍면부	저소득층	8.6	29.5	38.4	22.3	0.6	0.0	0.6
	중소득층	0.0	5.7	39.8	53.7	0.7	0.0	0.0
	고소득층	1.3	5.9	30.6	58.5	3.7	0.0	0.0
광역시/ 도농통합시 읍면부	저소득층	11.3	21.0	40.1	24.5	1.8	1.3	0.0
	중소득층	0.9	4.7	31.9	54.7	6.6	1.3	0.0
	고소득층	0.0	2.6	18.5	63.2	12.5	3.2	0.0

주 : 희망 임대주택면적은 평으로 조사되었으며 1평=3.3㎡를 기준으로 환산한 결과임

(표 2-52) 지역별 소득계층별 공공임대주택 선호거리

(단위 : %)

구분		공공임대주택 선호거리				
		직장으로 부터 15분	직장으로 부터 30분	직장으로 부터 60분	직장으로 부터 90분	직장으로 부터 90분 초과
동부	저소득층	5.4	21.6	40.3	15.7	17.0
	중소득층	3.7	20.9	44.4	19.5	11.4
	고소득층	5.0	17.6	45.2	21.7	10.5
읍면부	저소득층	14.3	30.2	37.2	8.1	10.2
	중소득층	9.0	28.0	48.0	10.9	4.2
	고소득층	7.2	22.9	46.5	22.8	0.6
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	14.4	31.1	35.4	7.8	11.3
	중소득층	8.1	26.0	42.1	17.7	6.0
	고소득층	10.7	30.0	42.4	12.2	4.7

(표 2-53) 지역별 소득계층별 선호하는 공공임대주택 공급방식

(단위 : %)

구분		공공임대주택 공급방식	
		도시외곽	도심내
동부	저소득층	33.0	67.0
	중소득층	37.2	62.8
	고소득층	40.7	59.3
읍면부	저소득층	41.7	58.3
	중소득층	49.1	50.9
	고소득층	53.7	46.3
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	57.9	42.1
	중소득층	51.6	48.4
	고소득층	53.8	46.2

4) 읍면부 거주 기초생활수급가구의 주거특성

- 농촌지역의 주거환경에 가장 취약한 기초생활수급가구의 주거특성을 살펴보면, 가구원수가 1인인 가구가 46.4%로 나타나 독거노인 등 단독가구가 매우 많은 실정이다. 가구소득도 60만원 미만으로 나타나고 있으며, RIR이 35.8로 나타나 주

거비가 10만원 미만이지만 소득대비 주거비 부담이 크다는 것을 확인할 수 있다.

(표 2-54) 가구원수

(단위 : %, 명)

가구원수						
1인	2인	3인	4인	5인	6인	평균
46.4	29.6	8.0	6.5	5.9	3.7	2.1

(표 2-55) 가계수지

(단위 : 만원)

가계수지		
소득	생활비	주거비
59.2	44.5	9.5

(표 2-56) PIR 및 RIR

(단위 : 배, %)

PIR	RIR
1.7	35.8

(표 2-57) 주거비 부담

(단위 : %)

주거비 부담		
생활품을 줄일정도로 어려움	부담스럽지만 못 낼 정도는 아님	생계에 큰 영향을 주는 정도는 아님
47.5	37.6	14.9

주 : 주거비 부담정도는 현재 주택에 대한 임대료 및 대출금 상환 부담정도를 의미

- 농촌지역 수급자 계층의 주택실태를 보면, 전체의 70% 정도가 단독주택에 거주하고 있으며, 60%정도는 자가를 소유하고 있는 것으로 나타났다.

(표 2-58) 주택유형

(단위 : %)

주택유형						
일반단독	다가구단독	영업겸용단독	아파트	연립	다세대	기타
69.3	10.3	1.7	12.8	2.4	1.5	2.1

(표 2-59) 점유형태

(단위 : %)

점유형태				
자가	전세	보증부 월세	월세/사글세	기타
60.5	7.7	9.0	11.5	11.3

- 평균 거주기간은 20년 정도이고, 사용면적은 20평 정도로 여유가 있으나, 질적인 측면에서 보면 화장실과 목욕시설에 절반정도가 문제가 있는 상황임을 확인할 수 있다.

(표 2-60) 평균거주기간 및 평균사용면적

(단위 : 년, m²)

평균거주기간	사용면적(m ²)
20.4	57.1

(표 2-61) 주택시설

(단위 : %)

주택시설					
부엌		화장실		목욕시설	
전용입식	전용입식 아님	전용 수세식	전용 수세식 아님	전용 온수	전용 온수 아님
83.1	16.9	51.7	48.3	57.9	42.2

- 위에서 살펴본 것처럼 주거의 시설수준에 문제가 있음에도 불구하고 주거만족도에 대해서는 대체로 만족한다는 응답이 2/3이상으로 나타나고 있어 주거에 대한 기대치 자체가 낮음을 알 수 있다.

(표 2-62) 지역별 소득계층별 주거만족도

(단위 : %)

주거만족도			
매우불만족	약간불만족	대체로만족	매우만족
6.3	23.5	55.7	14.5

- 읍면부 수급자 계층의 2년내 이사계획은 군지역 읍면부 저소득층과 유사한 비율을 보이고 있고, 이주계획이 매우 미미하여 주거변동이 많지 않음을 확인할 수 있다.

(표 2-63) 지역별 소득계층별 2년내 이사계획

(단위 : %)

2년내 이사계획		
구체적으로 계획	계획은 있으나 구체적이지 않음	계획없음
2.1	2.8	95.1

2.3.2 인구주택 총조사 농촌지역 주거실태 분석결과

- 이 절에서는 2005년에 시행된 인구주택총조사의 2% 데이터 중에서 농촌지역에 해당하는 읍면부의 주거실태에 대한 자료를 분석하였다.
- 읍면부의 2% 샘플 데이터를 통해 앞서 건교부 주거실태조사에서와는 다르게 농촌지역의 주택의 일반상황에 대한 현황을 분석할 수 있어, 농촌지역의 주거실태를 입체적으로 살펴보는 데 도움을 줄 것으로 판단된다.

1) 세대구성

- 읍면부의 가구구성을 보면 가족가구가 전체의 73% 정도이고 1인가구가 25%에 달해 1인가구의 비율이 전국평균(20%)에 비해 높은 것으로 나타났다. 이를 세부적으로 살펴보면 부부로 이루어진 1세대 가구가 38%로 가장 많았고, 부부와 자녀로 구성된 2세대 가구가 33.8%로 나타나 읍면부의 대표적 세대구성이 이 두가지 유형임을 알 수 있다.

(표 2-64) 전국 읍면지역 세대구성

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
부부	22,541	37.95	22,541	37.95
부부+ 형제자매	48	0.08	22,589	38.03
부부+ 기타 친인척	52	0.09	22,641	38.11
가구주+ 형제자매	188	0.32	22,829	38.43
가구주+ 기타 친인척	81	0.14	22,910	38.57
1세대 기타	206	0.35	23,116	38.91
부부+ 자녀	20,101	33.84	43,217	72.75
부+ 자녀	923	1.55	44,140	74.30
모+ 자녀	3,514	5.92	47,654	80.22
부부+ 양친	262	0.44	47,916	80.66
부부+ 한부모	1,844	3.10	49,760	83.77
부부+ 자녀+ 부부형제자매	142	0.24	49,902	84.00
조부모+ 손자녀	681	1.15	50,583	85.15
2세대 기타	2,542	4.28	53,125	89.43
부부+ 자녀+ 양친	988	1.66	54,113	91.09
부부+ 자녀+ 한부모	3,086	5.19	57,199	96.29
3세대 기타	2,047	3.45	59,246	99.73
4세대 이상	158	0.27	59,404	100.00

(표 2-65) 전국 읍면지역 가구구분

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
가족가구	59,052	73.22	59,052	73.22
1인 가구	20,256	25.11	79,308	98.33
기 타	1,347	1.67	80,655	100.00

2) 주거실태

○ 읍면부의 주택유형은 단독주택이 76%로 대부분이었고 아파트는 17.1%로 나타났다. 그러나 이러한 주택유형은 읍부와 면부에 따라 차이가 있다.

(표 2-66) 전국 읍면지역 주택유형

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
단독주택	61,369	76.09	61,369	76.09
아파트	13,801	17.11	75,170	93.20
연립, 다세대 주택	3,261	4.04	78,431	97.24
비거주용 건물내 주택	1,658	2.06	80,089	99.30
기 타	566	0.70	80,655	100.00

○ 거주기간은 25년 이상이 41.5%로 나타나 전국평균(13.4%)에 비해 매우 장기간 거주해 주거이동이 적음을 확인할 수 있다.

(표 2-67) 전국 읍면지역 거주기간

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
1년 미만	6,613	8.20	6,613	8.20
1년~ 2년 미만	4,890	6.06	11,503	14.27
2년~ 3년 미만	4,226	5.24	15,729	19.51
3년~ 5년 미만	5,486	6.80	21,215	26.31
5년~10년 미만	11,857	14.71	33,072	41.02
10년~15년 미만	7,070	8.77	40,142	49.79
15년~20년 미만	3,267	4.05	43,409	53.84
20년~25년 미만	3,745	4.64	47,154	58.48
25년 이상	33,475	41.52	80,629	100.00

○ 주택의 점유형태를 보면 자가가 전체의 77% 정도로 과거에 비해 전세와 월세의 비율이 높아졌음을 확인할 수 있다. 월세의 경우가 10%에 달해 농촌지역에도 임대주택에 대한 수요와 지원이 필요함을 확인할 수 있다.

(표 2-68) 전국 읍면지역 점유형태

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
자기 집	62,225	77.15	62,225	77.15
전 세	5,461	6.77	67,686	83.92
월 세	7,841	9.72	75,527	93.64
무 상	5,128	6.36	80,655	100.00

(표 2-69) 전국 읍면지역 주인가구

구분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
주인가구	62,225	77.15	62,225	77.15
주인 아닌 가구	18,430	22.85	80,655	100.00

○ 건축연도는 '95년 이후 건축된 경우가 전체의 40% 정도로 나타나 그동안 주택개량이 많이 이루어졌음을 알 수 있으나, '70년 이전에 건축된 주택도 전체의 18%에 달하는 것으로 나타나고 있다.

(표 2-70) 전국 읍면지역 건축연도

구분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
2005년	1,375	1.72	1,375	1.72
2004년	2,198	2.74	3,573	4.46
2003년	2,137	2.67	5,710	7.13
2002년	2,692	3.36	8,402	10.49
2001년	2,500	3.12	10,902	13.61
2000년	3,579	4.47	14,481	18.08
1995년 ~ 1999년	17,324	21.63	31,805	39.71
1990년 ~ 1994년	13,581	16.96	45,386	56.67
1985년 ~ 1989년	6,686	8.35	52,072	65.02
1980년 ~ 1984년	6,004	7.50	58,076	72.51
1970년 ~ 1979년	7,853	9.81	65,929	82.32
1960년 ~ 1969년	4,732	5.91	70,661	88.23
1959년 이전	9,428	11.77	80,089	100.00

3) 주거공간 실태

○ 주거공간의 거주 층은 지상층이 거의 대부분으로 나타나 상대적으로 공간적 여유가 있음을 확인할 수 있다.

(표 2-71) 전국 읍면지역 거주 층 구분

구분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
지하(반지하)	126	0.16	126	0.16
지상	80,491	99.80	80,617	99.95
옥상(옥탑)	38	0.05	80,655	100.00

○ 주택의 방수는 3개가 가장 많았고, 다음으로 2개, 1개의 순이었다. 전체의 3/4정도가 2-3개의 방을 가진 주택에서 거주하고 있는 것으로 나타났다.

(표 2-72) 전국 읍면지역 방수

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
1개	14,754	18.29	14,754	18.29
2개	26,764	33.18	41,518	51.48
3개	33,644	41.71	75,162	93.19
4개	4,455	5.52	79,617	98.71
5개 이상	1,038	1.29	80,655	100.00

○ 주택의 연건평은 19-29평이 42%로 가장 많았고, 다음으로 14-19평(25.2%), 29-39평(15%)의 순으로 나타났다.

(표 2-73) 전국 읍면지역 연건평

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
7평 미만	287	0.36	287	0.36
7~9	779	0.97	1,066	1.33
9~14	7,119	8.89	8,185	10.22
14~19	20,154	25.16	28,339	35.38
19~29	33,662	42.03	62,001	77.42
29~39	12,048	15.04	74,049	92.46
39~49	2,363	2.95	76,412	95.41
49~69	2,025	2.53	78,437	97.94
69~99	731	0.91	79,168	98.85
99평 이상	921	1.15	80,089	100.00

○ 거실은 있는 경우가 82.6%로 대부분 있었고, 독립된 부엌공간은 없는 경우가 40%이상으로 나타나 과거보다 많이 나아졌지만, 여전히 상당수의 주택에서 공간 분화가 아직도 미흡함을 확인할 수 있다.

(표 2-74) 전국 읍면지역 거실 수

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
없 음	13,697	16.98	13,697	16.98
1개	66,607	82.58	80,304	99.56
2개 이상	351	0.44	80,655	100.00

(표 2-75) 전국 읍면지역 부엌 수

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
없 음	32,834	40.71	32,834	40.71
1개	47,690	59.13	80,524	99.84
2개 이상	131	0.16	80,655	100.00

○ 하지만 독립된 부엌이 있는 경우는 대부분 입식의 부엌 형태를 갖추고 있었으며, 사용형태도 단독으로 부엌을 사용하고 있는 것으로 나타났다.

(표 2-76) 전국 읍면지역 부엌형태

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
입 식	76,231	94.51	76,231	94.51
채래식	4,160	5.16	80,391	99.67
없 음	264	0.33	80,655	100.00

(표 2-77) 전국 읍면지역 부엌사용형태

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
단독사용	80,239	99.81	80,239	99.81
공동사용	152	0.19	80,391	100.00

○ 읍면부의 수도 현황을 살펴보면, 상수도 공급을 위해 그동안 많은 사업이 시행되었음에도 불구하고 상수도가 없는 가구가 전체의 22.8%에 달해 여전히 기본적인 주거생활에 문제가 많음을 확인할 수 있다.

(표 2-78) 전국 읍면지역 수도

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
상 수 도	35,250	43.70	35,250	43.70
마을상수도(간이상수도)	23,904	29.64	59,154	73.34
자가(전용)수도	3,085	3.82	62,239	77.17
없 음	18,416	22.83	80,655	100.00

○ 화장실도 읍면부 전체가구의 24.3% 정도가 채래식 형태이고, 목욕시설도 없는 경

우가 10% 정도에 달하는 것으로 나타났다.

(표 2-79) 전국 읍면지역 화장실형태

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
수세식	60,910	75.52	60,910	75.52
채래식	19,604	24.31	80,514	99.83
없 음	141	0.17	80,655	100.00

(표 2-80) 전국 읍면지역 목욕 시설 형태

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
온 수	71,459	88.60	71,459	88.60
비온수 시설	1,212	1.50	72,671	90.10
없 음	7,984	9.90	80,655	100.00

○ 난방시설은 기름보일러가 가장 많았고, 도시가스보일러, 전기보일러 등의 순이었다.

(표 2-81) 전국 읍면지역 난방시설

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
중앙난방	654	0.81	654	0.81
지역난방	782	0.97	1,436	1.78
도시가스보일러	8,298	10.29	9,734	12.07
기름보일러	49,921	61.89	59,655	73.96
프로판가스(LPG)보일러	5,095	6.32	64,750	80.28
전기보일러	8,057	9.99	72,807	90.27
연탄보일러	3,563	4.42	76,370	94.69
연탄아궁이	662	0.82	77,032	95.51
채래식아궁이	2,157	2.67	79,189	98.18
기 타	1,466	1.82	80,655	100.00

2.3.2 농촌 임대주택사업 수요조사 및 실태조사 분석결과

1) 조사개요

- 이 절의 내용은 공사에서 2005년 전국 농촌을 대상으로 실시한 「농촌 임대주택 사업 수요조사」 결과를 분석한 것이다.
- 조사방법은 공사 각 지사를 통해 조사 표본수를 할당한 후 공사 지사 직원들이 직접방문을 통한 대면면접 및 설문조사를 통하여 실시되었다.
- 조사지역 및 표본추출 방법은 단순무작위추출로 하였다.
- 설문조사 기간은 2005년 12월 5일부터 2005년 12월 16일까지 12일 동안 진행되었다.
- 조사대상은 전국 농촌주민을 대상으로 한 유형1과 농촌마을종합개발사업권역의 주민을 대상으로 한 두 개의 유형으로 구성된다.
 - 유형1의 경우 총 설문지의 2,068부를 배부하여 1,975부가 수거되었고, 유형2의 경우 총 1,140부의 설문지를 배부하여 1,088부가 회수되었다.
 - 회수된 총 3,063부의 설문지 중 응답에 있어서 누락항목이 많아 분석에 사용할 수 없는 설문지를 제외하고 분석에 사용된 설문지의 수는 2,317부이다.
- 본 조사의 측정변인은 다음 표에서 보여 지는 바와 같이, 응답자들의 주택 및 가구의 특성, 농촌 임대주택의 수요조사의 내용으로 구성된다.

(표 2-82) 측정변인의 내용 및 항목

구분	변인명	내용	항목
주택에 관한 사항	주택 유형	단독/공동	I-1 I-2 I-3 I-4 I-5 I-6 I-7
	주택 건축연도	주택 건축년도	
	주택 소유형태	자가/차가	
	거주 기간	거주기간	
	거주 동기	내집/환경(집값, 직장, 자녀교육)/기타	
	주택 사용면적	주택면적	
	사용 방수	사용방수	
	주택 구조	목조/조적조/스틸하우스/기타	
	주택 만족도	규모/ 화장실/부엌/단열/난방	
농촌임대 주택에 관한 사항	입주의사	입주 유/조건부입주/입주 무	II-8
	입주 무의 이유	경제/환경/현주택만족/최근수리/기타	II-9
	임대료 납부방식	전세/보증부월세/월세/기타	II-10
	보증금임대료수준	임대료 100,000원	II-11
	보증금임대료수준	보증금 1,500만원/임대료 60,000원	II-12
	희망 주택유형	단독/공동	II-13
	희망 주택형태	벽돌/황토/목조/한옥스틸기타	
	희망 주택규모	희망하는 규모	
	희망 방수	희망하는 방수	
	희망 가격/임차료	보증부월세방식	
	희망 가격/임차료	월세방식	
가구에 관한 사항	성별	성별	III-14
	연령	연령	
	결혼	기혼/미혼	
	직업	농림어업/기타	
	가구원수	가구원수	
	가구의 구성	1세대/2세대/3세대이상/단독비혈연	III-15
	학력	초졸/중졸/고졸/대졸이상	III-16
	연평균 가구소득	가구의 연평균 소득	III-17
	월평균 생활비	가구의 월 소비액	III-18

2) 일반적 특성

○ 설문지에 응답한 조사 대상자의 일반적 특성은 다음 <표 2-91>과 같다.

(표 2-83) 조사 대상자의 일반적 특성

특성변수	구분	빈도(N)	백분율(%)
성별	남자	2147	92.7
	여자	170	7.3
연령	40대 미만	87	3.8
	40대	561	24.2
	50대	744	32.1
	60대 이상	925	39.9
결혼	기혼	2285	98.6
	미혼	32	1.4
직업	농업/임업/어업	2073	89.5
	기타	244	10.5
가구원 수	2명 이하	722	31.2
	3-4명	1049	45.3
	5-6명	489	21.1
	7명 이상	57	2.5
가구의 구성	1세대	1048	45.2
	2세대	826	35.6
	3세대 이상	240	10.4
	단독/비혈연	203	8.8
학력	초졸	662	28.6
	중졸	741	32.0
	고졸	521	22.5
	대졸이상	393	17.0
연평균 가구소득	1,000만원 미만	196	8.5
	1,000만원대	617	26.6
	2,000만원대	729	31.5
	3,000만원대	388	16.7
	4,000만원대 이상	387	16.7
월평균 가구생활비	50만원 미만	280	12.1
	50-100만원 미만	611	26.4
	100-150만원 미만	601	25.9
	150만원 이상	825	35.6

○ 응답자의 성별 분포는 남성이 2,147명(92.7%), 여성이 170명(7.3%)으로 가구주의 성별로 남성이 월등히 많았다.

○ 또한 응답자의 평균연령은 56.28세이며, 연령별로는 40대 미만 집단이 87명(3.8%), 40대가 561명(24.2%), 50대가 744명(32.1%), 60대 이상이 925명(39.9%)으로, 60대 이상이 선정된 비율이 다소 높은 편이다.

- 조사 응답자의 결혼에 관한 사항으로는 기혼이 2,285명(98.6%), 미혼이 32명(1.4%)으로 기혼자가 대부분을 차지한다. 직업별로는 농업/임업/어업이 2,073명(89.5%), 기타가 244명(10.5%)으로 조사 응답자가 대부분 농림어업에 종사함을 보여준다. 그리고 기타 직업으로는 자영업이 91명(3.9%), 판매/영업/서비스직이 25명(1.1%), 생산/기능/노무직이 21명(0.9%), 사무/경영/관리직이 31명(1.3%), 전문/기술직이 30명(1.3%), 주부 및 무직이 40명(1.7%)으로 다양하게 분포되어 있다.
- 응답자의 평균 가구원수는 3.52명으로 가구원 수별로 살펴보면, 2명 이하가 722명(31.2%), 3-4명이 1049명(45.3%), 5-6명이 489명(21.1%), 7명 이상이 57명(2.5%)으로 3-4명으로 구성된 가구가 대부분을 차지하고 있음을 보여준다. 학력별로는 초졸이 662명(28.6%), 중졸이 741명(32.0%), 고졸이 521명(22.5%), 대졸 이상이 393명(17.0%)을 차지하고, 조사 대상자중 중졸 출신이 32.0%로 가장 큰 비중을 차지하고 있다.
- 응답자의 연소득 평균은 2,793만원으로, 이들 연평균 소득 분포는 1,000만원대 미만이 196명(8.5%), 1,000만원대가 617명(26.6%), 2,000만원대가 729명(31.5%), 3,000만원대가 388명(16.7%), 4,000만원대 이상이 387명(16.7%)으로 연간소득 2,000만원대가 31.5%로 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 응답자의 월평균 가구 생활비는 50만원 미만이 280명(12.1%), 50이상 100만원 미만이 611명(26.4%), 100만원 이상 150만원 미만이 601명(25.9%), 150만원 이상이 825명(35.6%)으로, 이들의 평균 월생활비는 132.17만원이다.

3) 농촌주택 및 주거 특성

- 조사 대상자들의 농촌주택의 특성을 살펴보면 다음과 같다. 응답자의 주택 유형은 공동주택이 109명(4.7%), 단독주택이 2208명(95.3%)으로 단독주택이 대부분을 차지한다.
- 주택의 건축연도는 1975년 이전의 주택이 942명(40.7%), 1976년에서 1985년에 건축된 주택이 453명(19.6%), 1986년에서 1995년에 만들어진 주택이 540명(23.3%), 1996년에서 2005년 최근 10년 내에 건축된 주택이 382명(16.5%)을 차지하고 있다. 응답자들의 주택 건축연도가 20년 이상 된 주택이 절반 이상을 차지하며, 평균 주택건축연도는 1976년으로 일반적인 농촌주택의 노후화 정도를 나타내고 있다.
- 주택의 소유형태는 자가 2,198명(94.9%), 차가가 119명(5.1%)으로 조사대상자들

의 주택 소유형태의 대부분이 자가임을 보여주고 있다.

- 응답자들의 평균거주기간은 28.61년으로 10년 미만 거주자 327명(14.1%), 10년 이상 20년 미만 거주자 449명(19.4%), 20년 이상 30년 미만 거주자 464명(20%), 30년 이상 거주자 1077명(46.5%)으로 나타났다. 20년 이상 거주한 사람이 응답자의 절반 이상을 차지하고 있는 상태이다.

(표 2-84) 조사 대상자의 농촌주택의 특성

특성변수	구분	빈도(N)	백분율(%)
주택 유형	단독	2208	95.3
	공동	109	4.7
주택 건축연도	1975년 이전	942	40.7
	1976-1985년	453	19.6
	1986-1995년	540	23.3
	1996-2005년	382	16.5
주택 소유형태	자가	2198	94.9
	차가	119	5.1
거주 기간	10년 미만	327	14.1
	10년이상-20년 미만	449	19.4
	20년이상-30년미만	464	20.0
	30년 이상	1077	46.5
거주 동기	내 집이므로	2089	90.2
	환경(집값, 직장, 교육)	140	6.0
	기타	88	3.8
주택 사용면적	20평 미만	385	16.6
	20평이상-30평미만	1260	54.4
	30평이상-40평미만	560	24.2
	40평이상	112	4.8
사용방수	2개 이하	149	6.4
	3개	980	42.3
	4개	902	38.9
	5개 이상	286	12.3
주택 구조	목조	911	39.3
	조적조	1108	47.8
	스틸하우스	135	5.8
	기타	163	7.0

- 응답자들의 거주동기로는 내 집이므로가 2,089명(90.2%)으로, 집값이나 직장 그리고 교육이라는 환경 때문에 거주하는 이유의 140명(6%), 기타 이유의 88명(3.8%) 보다 높은 비중을 차지하고 있다.

- 응답자들의 현 주택 사용면적은 20평 미만인 385명(16.6%), 20평 이상 30평 미만이 1260명(54.4%), 30평 이상 40평 미만이 560명(24.2%), 40평 이상이 112명(4.8%)으로 나타났으며, 평균 사용 면적은 25.1평으로 나타났다. 또한 20평 이상 30평 미만의 주택이 절반 이상의 높은 비율을 차지하고 있음을 보여주고 있다.
- 응답자들이 사용하는 방의 수는 평균 3.6개로 2개 이하가 149명(6.4%), 3개가 980명(42.3%), 4개가 902명(38.9%), 5개 이상이 286명(12.3%)을 차지하고 있으며, 3-4개의 방을 사용하는 응답자가 절반이상을 차지하고 있음을 보여준다.
- 주택 구조는 목조가 911명(39.3%), 조적조가 1,108명(47.8%), 스틸 하우스가 135명(5.8%), 기타가 163명(7%)으로 나타났고, 이에 응답자들의 주택은 조적조가 절반 가량을 차지하고 있음을 보여준다.

4) 현 주택에 대한 만족도

- 조사 대상자의 현 주택에 대한 만족도를 살펴보면 다음과 같다. 주택 규모의 측면에서는 보통이다가 811명(35%), 마음에 든다가 621명(26.8%), 마음에 들지 않음이 512명(22.1%), 전혀 마음에 들지 않음이 224명(9.7%), 아주 마음에 든다가 149명(6.4%) 순으로 나타났다.
- 화장실 만족도는 보통이다가 729명(31.5%), 마음에 들지 않다가 590명(25.5%), 마음에 든다가 551명(23.8%), 전혀 마음에 들지 않는다가 292명(12.6%), 아주 마음에 든다가 155명(6.7%) 순으로 나타났다.
- 부엌의 만족도는 보통이 838명(36.2%), 마음에 든다가 585명(25.2%), 마음에 들지 않다가 515명(22.2%), 전혀 마음에 들지 않다가 224명(9.7%), 아주 마음에 든다가 155명(6.7%) 순으로 나타났다.
- 단열 만족도의 경우는 보통이다가 729명(31.5%), 마음에 들지 않다가 604명(26.1%), 마음에 든다가 535명(23.1%), 전혀 마음에 들지 않다가 294명(12.7%), 아주 마음에 든다가 155명(6.7%) 순으로 나타났다.
- 난방 만족도는 보통이 768명(33.1%), 마음에 든다가 586명(25.3%), 마음에 들지 않다가 527명(22.7%), 전혀 마음에 들지 않다가 263명(11.4%), 아주 마음에 든다가 173명(7.5%) 순으로 나타났다.

○ 조사 대상자의 현 주택에 대한 만족도는 일반적으로 보통이다가 30%, 불만족이 30%, 만족이 30%를 차지하고 있으므로 현 주택에 대한 만족도를 판단할만한 근거가 되지는 못한다.

(표 2-85) 조사 대상자의 현 주택에 대한 만족도

특성변수	구분	빈도(N)	백분율(%)
규모 만족도	전혀 마음에 들지 않다	224	9.7
	마음에 들지 않다	512	22.1
	보통	811	35.0
	마음에 든다	621	26.8
	아주 마음에 든다	149	6.4
화장실 만족도	전혀 마음에 들지 않다	292	12.6
	마음에 들지 않다	590	25.5
	보통	729	31.5
	마음에 든다	551	23.8
	아주 마음에 든다	155	6.7
부엌 만족도	전혀 마음에 들지 않다	224	9.7
	마음에 들지 않다	515	22.2
	보통	838	36.2
	마음에 든다	585	25.2
	아주 마음에 든다	155	6.7
단열 만족도	전혀 마음에 들지 않다	294	12.7
	마음에 들지 않다	604	26.1
	보통	729	31.5
	마음에 든다	535	23.1
	아주 마음에 든다	155	6.7
난방 만족도	전혀 마음에 들지 않다	263	11.4
	마음에 들지 않다	527	22.7
	보통	768	33.1
	마음에 든다	586	25.3
	아주 마음에 든다	173	7.5

5) 입주 의사에 미치는 변인 분석¹⁷⁾

(1) 입주 의사

○ 농촌 임대주택에 대한 입주 의사를 조사한 결과 분석에 사용한 2,317명의 응답자 중 17%인 393명이 입주 의사가 있다고 응답하였고, 조건부로 입주 의사가 있다는 응답자는 1,184명(51.1%)이었고, 입주 의사가 없다는 응답자는 740명(31.9%)으로 나타났다.

17) 분석에 사용된 총 2,317부의 설문지중, 조건부 입주의 의사를 밝힌 1,184부를 제외한 1,133부를 대상으로 분석하였다.

(2) 지역적 특성

① 시군별

(표 2-86) 시군에 따른 입주의사

시군별		입주의향		계
		있다	없다	
시	빈도(N)	138	263	401(35.4)
	백분율(%)	(34.4)	(65.6)	
군	빈도(N)	255	477	732(64.6)
	백분율(%)	(34.8)	(65.2)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value = 0.02, df = 1, p = 0.896

○ <표 2-85>는 지리적 특성에 따른 공공임대주택 입주의사를 시군별로 측정한 결과로, 시에 거주하는 응답자 중 입주의사가 없는 응답자가 263명(65.6%)으로 입주의사가 있는 응답자 138명(34.4%)에 비해 높게 나타났다. 또한 군에 거주하는 응답자로 입주의사가 없는 사람은 477명(65.2%)으로 입주의사가 있는 응답자 255명(34.8%)에 비해 높게 나타났다.

○ 그리고 응답자의 거주지역이 시지역과 군지역의 여부에 의한 입주의사의 차이는 유의확률 p=0.896으로 통계적 차이가 없음을 보여준다.

○ 즉 입주의사는 응답자의 지역적 성격의 하나인 시군별 차이 없이 입주의향이 있음에 비해 없음이 강하게 나타나고 있음을 보여주고 있다.

② 읍면별

○ 읍·면 거주에 따른 입주의사는 읍에 거주하는 응답자 143명(12.6%) 중 93명(65%)이 입주의사가 없음을 보이는 반면 50명(35%)이 입주의사가 있음을 밝혔다. 또한 면에 거주하는 응답자도 읍에 거주하는 응답자와 마찬가지로 입주의사가 없음에 647명(65.4%)으로 입주의사가 있는 응답자 343명(34.6%)보다 높게 나타났다. 또한 응답자의 읍면에 의한 입주의사의 차이는 유의확률 p=0.925로 통계적으로 유의하지 않음을 보여준다.

○ 즉 입주의사는 읍면에 따른 차이가 없이 나타나며, 입주의향이 있는 응답자보다는 입주의향이 없는 응답자가 더 많았다.

(표 2-87) 읍면에 따른 입주의사

읍면별		입주의향		계
		있다	없다	
읍	빈도(N)	50	93	143(12.6)
	백분율(%)	(35.0)	(65.0)	
면	빈도(N)	343	647	990(87.4)
	백분율(%)	(34.6)	(65.4)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value = 0.006, df = 1, p = 0.925

(3) 가구주 및 가구의 특성

① 가구주의 성별

○ 성별에 따른 공공임대주택 입주의사를 측정한 결과는 <표 2-87>와 같다. 남자(1067명) 중 입주의사가 없는 응답자가 701명(65.7%)으로 입주의사가 있는 응답자 366명(34.3%)에 비해 더 많은 것으로 나타났다. 또한 여자 응답자의 경우도 입주의향이 없는 응답자가 39명(59.1%)으로 입주의향이 있는 응답자 27명(40.9%)에 비해 더 많은 것으로 나타났다. 성별에 의한 입주의향의 차이는 유의확률 p=0.288로 통계적으로 유의미하지 않았다.

(표 2-88) 성별에 따른 입주의사

성별		입주 의향		계
		있다	없다	
남자	빈도(N)	366	701	1067(94.2)
	백분율(%)	(34.3)	(65.7)	
여자	빈도(N)	27	39	66(5.8)
	백분율(%)	(40.9)	(59.1)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value=1.198, df=1, p=0.288

② 가구주의 연령

○ 가구주의 연령에 따라 입주의사에 차이가 있는지를 분석한 결과, 가구주의 연령과 입주의사간에는 유의확률 p=0.000으로 통계적으로 유의미한 차이가 있다.

- 구체적으로 보면 입주의향이 있는 가구는 연령이 50대인 경우가 154명(39.2%)으로 가장 높게 나타나며, 50대 미만인 150명(38.2%), 60대 이상이 89명(22.6%) 순으로 나타났다. 이를 입주의사에 따라 분석한 결과, 50대 미만의 경우 입주의사가 있는 150명(49.7%)의 경우와 없는 경우의 152명(50.3%)은 크게 차이가 없다. 그러나 50대 연령의 경우 입주의사가 없는 203명(56.9%)이 그렇지 않은 154명(43.1%)에 비해 더 많이 나타났다. 또한 60대 이상인 경우 입주의사가 없다가 385명(81.2%)으로 입주의사가 있는 89명(18.8%)에 비해 훨씬 높게 나타났다.

(표 2-89) 연령에 따른 입주의사

연령		입주 의향		계	Tukey test
		있다	없다		
50대 미만	빈도(N)	150	152	302(26.7)	A
	백분율(%)	49.7	50.3		
50대	빈도(N)	154	203	357(31.5)	A
	백분율(%)	43.1	56.9		
60대 이상	빈도(N)	89	385	474(41.8)	B
	백분율(%)	18.8	81.2		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value=94.138, df=2, p=0.000

- 따라서 가구주의 연령이 젊을수록 임대주택에 입주의사가 높은 것으로 나타났다. 이는 나이가 들수록 새로운 변화에 대한 부담이 커서 현재의 주거상황에 안정하려는 경향으로 해석된다.
- 또한 연령에 따라 입주의사에 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과, 50대 미만 집단과 60대 이상 집단, 50대 집단과 60대 이상 집단 간에는 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있었다.

③ 가구주의 학력

- 가구주의 학력에 따른 공공임대주택 입주의사를 살펴보면 다음 <표 2-89>와 같다. 가구주의 학력과 입주의사간에는 유의확률 p=0.000으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.
- 학력에 따른 입주의사를 자세히 살펴보면, 초등학교 졸업인 경우는 입주 의사가 있는 경우가 83(24.7%)명, 그렇지 않는 수가 253(75.3%)명으로 큰 차이를 나타내

며, 중학교 졸업인 경우도 입주의사가 있는 126(36.6%)명에 비해 그렇지 않은 218(63.4%)명으로 큰 차이를 나타낸다. 그러나 고졸의 경우 입주의사가 있는 112(43.8%)명에 비해 입주의사가 없는 144(56.3%)명으로 다른 것에 비해 큰 차이를 보이지 않고, 대졸이상 학력의 경우는 입주의사가 있는 72(36.5%)명에 비해 입주의사가 없는 125(63.5%)명이 큰 비중을 차지하고 있다.

- 또한 학력에 따라 입주의향의 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 초졸 집단과 중졸 집단, 초졸 집단과 고졸 집단, 초졸 집단과 대졸이상 집단간에 5% 수준에서 통계적인 유의차가 있는 것으로 나타난다. 즉 초졸의 경우는 중졸, 고졸, 대졸에 비해 입주의향이 낮음을 나타내고 있다.

(표 2-90) 학력에 따른 입주의사

학력		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
초졸	빈도(N)	83	253	336(29.7)	B
	백분율(%)	24.7	75.3		
중졸	빈도(N)	126	218	344(30.4)	A
	백분율(%)	36.6	63.4		
고졸	빈도(N)	112	144	256(22.6)	A
	백분율(%)	43.8	56.3		
대졸이상	빈도(N)	72	125	197(17.4)	A
	백분율(%)	36.5	63.5		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value=24.940, df=3, p=0.000

④ 가구주의 직업

(표 2-91) 직업에 따른 입주의사

직업		입주의향		계
		있다	없다	
농업/임업/어업	빈도(N)	359	665	1024(90.4)
	백분율(%)	35.1	64.9	
기타	빈도(N)	34	75	109(9.6)
	백분율(%)	31.2	68.8	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value=0.650, df=1, p=0.460

- 가구주의 직업에 따른 입주의사의 경우, 농림어업의 직업의 소유자는 입주의사가

없는 경우가 665명(64.9%)으로 입주 의사가 있는 359명(35.1%)에 비해 크게 나타났고, 비농림어업의 직업에서도 입주 의사가 있는 34명(31.2%)에 비해 그렇지 않은 75명(68.8%)이 더 크게 나타났다. 이는 직업에 따른 입주 의사의 차이가 없음을 보여주고 있으며, 통계적으로도 유의확률 $p=0.460$ 으로 유의미하지 않음을 보여주고 있다.

⑤ 가구주의 거주동기

- 응답자들의 거주동기로는 내 집이므로가 1,018명(89.8%)으로 가장 많이 나타났고, 집값이나 직장, 교육 때문이 62명(5.5%), 기타 요인이 53명(4.7%)으로 나타났다.
- 거주 동기에 따른 입주 의사를 살펴보면, 거주동기가 내 집이므로의 경우는 입주 의사가 없는 685명(67.3%)의 경우가 그렇지 않은 경우 333명(32.7%)에 비해 더 높게 나타났고, 환경 때문이라고 응답한 경우는 입주 의사가 없는 32명(51.6%)의 경우가 그렇지 않은 경우 30명(48.4%)과 별 차이가 없게 나타났다. 또한 기타로 응답한 경우도 입주 의사가 있는 23명(43.4%)과 없는 30명(56.6%)과는 크게 차이가 없는 것으로 나타났다. 이는 거주동기에 따른 입주 의사의 차이가 있음을 보여주는 것이며, 통계적으로는 유의확률 $p=0.000$ 으로 집단간 차이가 유의미함을 보여준다.
- 거주동기에 따라 집단간 입주 의사에 차이가 있는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 내집이므로의 거주동기에 의한 것이 기타 요인에 의한 것보다 공공임대주택 입주 의사가 적음을 알 수 있다.

(표 2-92) 거주동기에 따른 입주 의사

거주동기		입주 의향		계	Tukey test
		있다	없다		
내 집이므로	빈도(N)	333	685	1018(89.8)	B
	백분율(%)	(32.7)	(67.3)		
환경 때문에	빈도(N)	30	32	62(5.5)	AB
	백분율(%)	(48.4)	(51.6)		
기타	빈도(N)	30	23	53(4.7)	A
	백분율(%)	(56.6)	(43.4)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value= 18.128, df=2, $p=0.000$

⑥ 가구주의 결혼유무

- 가구주의 결혼유무에 따른 입주 의사를 살펴본 결과, 기혼자(1,114명) 중 입주 의사

가 없는 사람은 734명(65.9%)으로 그렇지 않은 380명(34.1%)에 비해 더 많은 것으로 나타났다. 그러나 미혼의 경우는 입주의사가 없는 6명(31.6%)에 비해 입주의향이 있는 응답자가 13명(68.4%)으로 더 많은 것으로 나타났다. 이는 결혼유무에 따라 공공임대주택 입주 의사 선호에 차이가 있음을 보여주며, 통계적으로도 유의확률 $p=0.003$ 으로 유의미함을 보여주고 있다. 이를 통해 미혼인 경우가 기혼인 경우보다 공공임대주택 입주 의향이 더 높음을 알 수 있다.

(표 2-93) 결혼유무에 따른 입주 의사

결혼유무		입주 의사		계
		있다	없다	
기혼	빈도(N)	380	734	1114(98.3)
	백분율(%)	(34.1)	(65.9)	
미혼	빈도(N)	13	6	19(1.7)
	백분율(%)	(68.4)	(31.6)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value= 9.707.128, df=1, $p=0.003$

⑦ 가구의 가구원수

○ 공공임대주택에 대해 선호가 있는 가구의 평균 가구원수는 약 3.8명으로서 그렇지 않은 경우(약 3.4명)에 비해 높은 것으로 나타났다. 또한 가구원수에 대한 평균의 차이는 99% 신뢰수준에서 유의미한 것으로 분석됐다. 비록 평균의 차이가 0.4명으로 크게 차이가 나지는 않으나 가구원의 수가 많을수록 상대적으로 임대주택에 대한 선호도가 높은 것으로 해석할 수 있다.

(표 2-94) 가구원수에 따른 입주 의사

	입주 의사	빈도(N)	평균	표준편차	t-value	유의확률
가구원수	있다	393	3.77	1.322	4.575	0.000
	없다	740	3.37	1.458		

⑧ 가구의 가구원 구성

○ 가구의 가구원 구성에 따라 임대주택 입주 의사에 차이가 나는지를 살펴본 결과, 가구원의 구성과 입주 의사간에는 유의확률 $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차

이가 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 1세대/단독/비혈연의 경우 공공임대주택에 입주자가 없는 468명(69.7%)의 경우가 그렇지 않는 203명(30.3%)에 비해 265명 더 많은 것으로 나타났고, 2세대의 경우는 입주자가 없는 212명(61.6%)이 그렇지 않은 132명(38.4%)에 비해 80명 더 많게 나타났다. 그리고 3세대의 경우는 입주자가 없다가 60명(50.8%)으로 입주자가 있는 58명(49.2%)과 비교해 큰 차이가 없음을 보여준다.

- 가구원 구성에 따라 입주의향의 차이가 나는지 사후검증을 실시한 결과 1세대 집단과 3세대 집단, 2세대 집단과 3세대 집단간에 5% 수준에서 통계적인 유의차가 있는 것으로 나타났다. 이는 1세대와 2세대의 가구원 구성이 입주의사가 적음을 보여주며, 3세대 이상의 가구원 구성이 입주의사가 다른 가구원 구성에 비해 높음을 보여주고 있다.

(표 2-95) 가구원 구성에 따른 입주의사

가구원 구성		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
1세대/단독/비혈연	빈도(N)	203	468	671(59.2)	A
	백분율(%)	30.3	69.7		
2세대	빈도(N)	132	212	344(30.4)	A
	백분율(%)	38.4	61.6		
3세대 이상	빈도(N)	58	60	118(10.4)	B
	백분율(%)	49.2	50.8		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value=18.783, df=2, p=0.000

⑨ 가구의 연소득

- 임대주택에 대해 선호가 있는 가구의 년 소득은 약 2,952만원으로서 그렇지 않는 경우(약 2,743만원)에 비해 높은 것으로 나타났다. 그러나 연소득에 대한 평균의 차이가 95% 신뢰수준에서 유의미하지 않은 것으로 나타났다.
- 비록 평균의 차이가 209만원으로 약간의 차이가 나지만 연소득이 많을수록 상대적으로 공공임대주택에 대한 선호가 큰 것으로 해석할 수는 없다.

(표 2-96) 연소득에 따른 입주의사

	입주의향	빈도(N)	평균	표준편차	t-value	유의확률
년 소득	있다	393	2952.72	4213.777	0.826	0.409
	없다	740	2743.92	3723.854		

⑩ 가구의 거주기간

- 거주기간에 따른 임대주택 입주의사를 살펴본 결과, 가구주의 거주기간과 입주의사간에는 유의확률 $p=0.001$ 로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.
- 거주기간에 따른 입주의사를 자세히 살펴보면, 10년 미만 거주인 경우는 입주의사가 없는 137명(77.4%)의 경우가 그렇지 않은 40명(22.6%)에 비해 97명 더 많은 것으로 나타났고, 10년 이상 20년 미만의 경우는 입주의사가 없는 154명(68.4%)의 경우가 그렇지 않은 71명(31.6%)에 비해 83명 더 많은 것으로 나타났다. 그리고 20년 이상 30년 미만이 경우는 입주의사가 없는 135명(60.5%)에 비해 그렇지 않은 88명(39.5%)의 경우가 47명 더 작은 것으로 나타났다. 30년 이상의 거주인 경우는 입주의사가 없는 314명(61.8%)에 비해 그렇지 않은 194명(38.2%)의 경우가 120명 더 작은 것으로 나타났다. 이는 거주기간이 길면 길수록 입주의향이 있음을 보여주고 있다.
- 거주기간에 따라 입주의향의 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 5% 수준에서 통계적인 유의차가 있는 것으로 나타났다. 이상의 거주기간에 따른 입주의사를 살펴보았을 때 거주기간이 10년 미만인 경우는 입주의향이 없음이 강하게 나타났고, 거주기간이 20년 그리고 30년 이상의 경우는 입주의향이 없는 경우가 10년 미만의 거주기간에 비해 약하게 나타났다.

(표 2-97) 거주기간에 따른 입주의사

거주기간		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
10년 미만	빈도(N)	40	137	177(15.6)	A
	백분율(%)	(22.6)	(77.4)		
10-20년 미만	빈도(N)	71	154	225(19.9)	AB
	백분율(%)	(31.6)	(68.4)		
20-30년 미만	빈도(N)	88	135	223(19.7)	B
	백분율(%)	(39.5)	(60.5)		
30년 이상	빈도(N)	194	314	508(44.8)	B
	백분율(%)	(38.2)	(61.8)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ Chi-square value=17.384, df=3, p=0.001

(4) 주택의 특성

① 주택의 소유 형태

- 조사 대상자들의 주택 소유형태에 따른 공공임대주택 입주의사를 측정 한 결과, 자가(1,080명) 중 입주의사가 없는 사람은 725명(67.1%)으로 입주의사가 있는 사람 355명(32.9%)에 비해 379명이 더 많은 것으로 나타났다. 그러나 차가의 경우 입주의사가 없는 사람이 15명(28.3%)으로 입주의향이 있는 차가의 38명(71.7%)에 비해 23명만큼의 차이를 보여주고 있다.
- 주택소유 형태에 의한 입주의향의 차이는 유의확률 p=0.000으로 통계적으로 유의미하게 분석되었으며, 이를 통해 차가인 경우가 자가인 경우 보다 입주의향이 높음을 알 수 있다.

(표 2-98) 주택소유 형태에 따른 입주이사

주택소유형태		입주의향		계
		있다	없다	
자가	빈도(N)	355	725	1,080(95.3)
	백분율(%)	(32.9)	(67.1)	
차가	빈도(N)	38	15	53(4.7)
	백분율(%)	(71.7)	(28.3)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1,133(100.0)

※ chi-square value=33.619, df=1, p=0.000

② 주택의 종류

- 주택 종류에 따른 입주이사의 경우 단독주택의 소유자는 입주이사가 없는 경우가 698명(65.7%)으로 입주이사가 있는 364명(34.3%)에 비해 크게 나타났고, 공동주택의 소유자도 입주이사가 없는 42명(59.2%)으로 입주이사가 있는 29명(40.8%)에 비해 더 크게 나타났다.
- 이는 주택종류에 따른 입주이사의 차이가 없음을 보여주고 있으며, 통계적으로도 유의확률 p=0.260으로 유의미하지 않았다.

(표 2-99) 주택 종류에 따른 입주이사

주택종류		입주의향		계
		있다	없다	
단독	빈도(N)	364	698	1062(93.7)
	백분율(%)	(34.3)	(65.7)	
공동	빈도(N)	29	42	71(6.3)
	백분율(%)	(40.8)	(59.2)	
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)

※ chi-square value=1.268, df=1, p=0.260

③ 주택의 건축연도

- 주택의 건축연도에 따른 입주의향에 차이가 나는지를 살펴본 결과, 주택의 건축연도와 입주이사간에는 유의확률 p=0.000으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

- 구체적으로 보면 입주의향이 있는 경우는 건물의 건축연도가 1975년 이전이 216명(50.1%)으로 가장 높게 나타났고, 1976~1985년이 84명(38.9%), 1986~1995년이 63명(23.5%), 1996~2005년이 30명(13.8%) 순으로 나타났다.
- 이를 입주의사에 의해 분석한 결과, 건물의 건축연도가 30년 이상 된 1975년 이전의 경우는 입주의사가 있는 216명(50.1%)의 경우와 없는 경우의 215명(49.9%)은 크게 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 1976~1985년의 경우는 입주의사가 없는 132명(61.1%)이 그렇지 않은 84명(38.9%)에 비해 더 많은 것으로 나타났고, 1986~1995년의 경우도 입주의사가 없다가 205명(76.5%)으로 입주의사가 있는 63명(23.5%)에 비해 훨씬 높은 것으로 분석되었다. 또한 건물의 건축연도가 1996~2005년의 경우는 입주의사가 없는 응답자가 188명(86.2%)으로 입주의사가 있는 30명(13.8%)에 비해 높게 나타났다.
- 따라서 건축연도가 오래된 노후된 주택에 거주하는 사람들이 임대주택 입주를 더 원하는 것으로 보여 진다. 즉 건물이 신축일수록 공공임대주택의 입주 의사가 없음을 알 수 있다. 그리고 건축연도에 따라 입주의사에 차이가 나는지를 사후검증을 통해 실시한 결과 5% 수준에서 집단간 통계적으로 유의한 차이가 나타났다.

(표 2-100) 건축연도에 따른 입주의사

건축연도		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
1975년 이전	빈도(N)	216	215	431(38.0)	A
	백분율(%)	(50.1)	(49.9)		
1976-1985	빈도(N)	84	132	216(19.1)	B
	백분율(%)	(38.9)	(61.1)		
1986-1995	빈도(N)	63	205	268(23.7)	C
	백분율(%)	(23.5)	(76.5)		
1996-2005	빈도(N)	30	188	218(19.2)	C
	백분율(%)	(13.8)	(86.2)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value=103.892, df=3, p=0.000

④ 주택의 규모

- 주택의 규모에 따른 입주의향에 차이가 있는지를 살펴본 결과 주택의 건축연도와 입주의사간에는 유의확률 p=0.000으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

- 응답자들의 주택 규모는 20-30평 미만이 598명(52.8%)으로 가장 많았으며, 30-40평 미만이 299명(26.4%), 20평 미만이 183명(16.2%), 40평 이상이 53명(4.7%) 순으로 나타났다.
- 이를 입주의사에 따라 분석한 결과, 주택의 규모가 20평 미만의 경우는 입주의사가 있음이 122명(66.7%)으로 없는 경우의 61명(33.3%)에 비해 훨씬 높게 나타났다. 그러나 20평대의 경우는 입주의사가 없는 경우가 396명(66.2%)으로 입주의사가 있는 202명(33.8%)에 비해 크게 나타나 입주의사가 없음을 강하게 보여주고 있다. 또한 30평대의 경우와 40평대의 경우 입주의사가 없다가 각 238명(79.6%), 45명(84.9%)으로 입주의사가 있는 사람 61명(20.4%), 8명(15.1%)에 비해 훨씬 높은 것으로 분석되었다.
- 주택 규모에 따른 입주의사에 차이가 있는지를 사후검증을 통해 살펴본 결과 5% 수준에서 집단간 통계적인 유의차가 있었다. 이는 주택의 규모가 20평대 미만의 작은 평수인 경우는 공공임대주택 입주를 원하는 것으로 나타났고, 20평대 이상으로 현 주택의 규모가 크면 클수록 공공임대주택의 입주 의사가 없음을 보여주고 있다.

(표 2-101) 주택규모에 따른 입주의사

주택규모		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
20평 미만	빈도(N)	122	61	183(16.2)	A
	백분율(%)	(66.7)	(33.3)		
20-30평 미만	빈도(N)	202	396	598(52.8)	B
	백분율(%)	(33.8)	(66.2)		
30-40평 미만	빈도(N)	61	238	299(26.4)	BC
	백분율(%)	(20.4)	(79.6)		
40평 이상	빈도(N)	8	45	53(4.7)	C
	백분율(%)	(15.1)	(84.9)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value=118.743, df=3, p=0.000

(5) 소결

- 설문조사 결과 응답자들의 약 17%가 임대주택에 대한 입주의사가 있는 것으로 나타났다. 그러나 임대주택에 대한 명확한 개념이 없는 상태에서 이루어진 설문조사인 관계로 농촌 임대주택의 보급 형태에 따라 정확한 수요는 변화가 있을 것으로 예상된다.

- 3세대 이상의 가구원 구성의 입주의사가 다른 세대 구성에 비해 더 높게 나타났고, 50대 이하의 계층이 60대 이상의 계층보다 입주의사가 높게 나타났다.
- 읍지역과 면지역 그리고 시지역과 군지역은 입주의사가 거의 비슷하게 나타났고 통계적으로도 유의미한 차이가 없었다.
- 임대주택의 입주의사는 주택규모가 작을수록, 건축연도가 오래될수록, 거주기간이 오래될수록 높은 것으로 나타났다.
- 농촌지역의 기초생활수급자 등 취약계층을 주거상황을 실태조사해 본 결과 어느 정도 주택에 대한 지원의 필요성이 요구되는 상황으로, 지역의 특성에 따라 편차가 있지만 기초생활수급자를 대상으로 하였을 경우 마을당 1-2 가구 정도의 수요가 있는 것으로 조사되었다.
 - 따라서 주거복지 차원에서 기초생활수급자와 차상위 계층을 포함하여 주거복지 시설의 입주 대상을 설정할 필요가 있다.
- 특히 낙후된 지역인 경우 기초생활수급자의 변동이 거의 없고 주거비에 대한 부담 능력이 어려운 상황에 있었다. 이들 농촌지역의 취약계층은 보증금과 임대료를 지불하기에는 현실적으로 불가능한 상황이다.
- 면 자체는 인구유출입이 없기 때문에 인구유출입이 많은 읍에 수요가 더 많을 것이고, 읍면의 소재지에 임대주택을 건설할 경우에는 입지에 세심한 고려가 필요하며, 수요에 맞는 적절한 공급이 필요하다.
 - 임대주택의 수요에 따라 대단위 규모의 수요가 있는 지역은 대단위 규모로 공급하고 수요가 적은 지역은 작은 규모로 공급하는 융통성 있는 공급방안에 마련이 필수적인 것으로 판단된다.
- 수요에 맞지 않은 과잉공급은 대규모 공가 발생으로 이어짐이 확인되었으며 유지 관리에도 상당한 어려움이 있었다. 사회적 혼합이 어려운 규모의 임대주택 공급은 오히려 지역의 슬럼화를 유발하는 것으로 확인되었다. 특히 민간주도의 임대주택 사업은 농촌지역의 경우 신중한 접근이 필요하며, 공공의 적극적인 개입이 필요하다.
- 농촌 임대주택 정책의 추진에 있어 복지시설 및 임대주택 사업을 구분하여 실시할 경우 기존 임대주택 정책과의 충돌이 예상된다. 따라서 읍면 소재지와 자연마

을을 구분하여 주거복지시설은 자연 마을단위에 우선적으로 실시하고, 임대주택은 읍면 소재지의 기존 임대주택 유무를 검토하여 정책적 충돌이 일어나지 않도록 고려하여야 한다. 다만 자연마을 단위에서도 중심마을 등 일정정도 규모 이상을 대상으로 실시할 필요가 있다.

- 농촌지역의 취약계층에 대한 주거지원 정책이 매우 미흡한 상황이며, 농림부의 정책 대상에서는 제외되어 오히려 취약계층이 정책적인 차별을 받고 있다. 따라서 농림부 차원에서 농촌지역 취약계층에 대한 주거지원 정책을 최우선으로 고려해야 한다.
- 기초 생활수급자에 대한 주거지원도 자가인 경우로 한정되어 이루어지므로 주택을 소유하지 못한 기초 생활수급자들의 최저 주거기준 마련에 어려움이 있다. 따라서 적극적인 차원에서 주거복지에 대한 현물지원을 강화해야 한다.
- 생활수급자에 대한 주거지원 정책은 지방개량, 보일러 개량 등과 같은 부분적인 차원에서의 정비로는 한계가 있으며, 지원의 효율성도 떨어지므로 종합적인 차원에서의 신축을 통한 주거지원 방안이 실시되어야 한다.

(2) 농촌 임대주택 입주조사 결정요인 분석

- 가구주의 학력은 대졸에 비해 중졸, 고졸의 경우가 공공임대주택의 입주조사가 1.36배, 1.50배 더 높게 나타난다. 그러나 대졸에 비해 초졸은 공공임대주택에 대한 입주조사가 부(-)적으로 나타나며 유의미하지는 않지만 대졸에 비해 입주할 가능성이 낮게 나타났다. 이는 공공임대주택에 대한 인지도의 차이로 인해 발생한 것일 수 있으리라 판단되며, 따라서 앞으로 공공임대주택을 공급할 시 주택에 대한 인지도 문제를 해결해야 할 것이다.
- 가구주의 연령은 60대 이상의 고령자에 비해 50대와 50대 미만인 사람들의 임대주택 입주조사가 3.65배, 3.24배 높게 나타난다. 즉 60대 이상의 고령자는 새로운 환경에 적응하기 보다는 그 동안의 익숙한 생활을 영위하면서 기존 주택에서 여생을 마치고 싶어 하는 경향이 있는 것으로 판단된다. 따라서 공공임대주택 공급시 이를 고려할 필요가 있다.
- 가구원 구성은 유의하지는 않지만 1세대보다는 2세대가 1.30배 입주할 가능성이 높게 나타났고, 1세대보다는 3세대 이상 가구원 구성이 공공임대주택에 입주할 가능성이 2.44배로 유의하게 높게 나타난다. 이는 세대수가 작은 경우보다는 큰

경우가 입주의사가 높음을 보여준다.

- 건축년도로는 2000년 ~ 2005년 건축된 주택에 비해 공공임대주택 입주의사가 1986 ~ 1995년이 2.32배, 1976 ~ 1985년이 3.86배, 1975년 이전이 6.24배로 높아짐을 보여준다. 노후화된 주택에 거주하는 사람들이 공공임대주택의 입주성향이 높음을 보여주고 있다. 그리고 주택규모는 40평 이상의 주택규모에 비해 임대주택 입주의사가 30평대가 1.42배, 20평대가 2.74배, 20평 미만이 8.45배로 주택규모가 작을수록 입주의사가 높음을 보여준다.
- 직업은 비농림어업에 비해 농림어업 종사자가 2.05배 입주할 가능성이 높게 나타나고, 주택 소유형태는 자가에 비해 차가인 경우가 공공임대주택에 입주할 가능성이 2.81배 높게 나타난다. 또한 내집이기 때문에 보다는 기타와 환경적 요인으로 인해 거주하는 동기의 사람들이 공공임대주택에 입주할 의사가 3.2배, 2.91배 높게 나타났다. 결혼유무가 입주의향에 미치는 영향으로는 기혼자에 비해 미혼자가 임대주택을 더 선호함을 보여준다. 따라서 임대주택 공급시 주택의 노후화 정도 및 주택소유 형태 및 거주 동기 등을 고려할 필요가 있다.
- 5% 유의수준에서 유의하지는 않으나 주목할 만한 변수로는 거주자들의 거주지역이 면에 비해 읍인 경우가 공공임대주택에 입주할 가능성이 1.06배 높게 나타났으며, 군에 비해 시에 거주하는 사람이 공공임대주택에 입주할 가능성이 0.76배로 시 지역의 거주자보다는 군 지역의 거주자가 공공임대주택에 입주할 가능성이 높음을 보여준다. 즉 농촌지역에서 면보다는 읍이, 시보다는 군일수록 임대주택과 같은 저렴한 주택의 공급이 필요하다 할 수 있다.
- 이러한 분석 결과들을 고려하면 농촌 임대주택의 입주의사의 성과를 제고하기 위해서는 일단 경제적 수준이 낮아 주택규모가 작은 사람들을 우선대상으로 실시하여야 할 것이며, 아울러 연령이 60세 이상의 고령자보다는 50대 미만의 상대적으로 젊은 연령계층을 대상으로 임대주택 공급이 이루어질 필요가 있다. 또한 건축년도가 오래된 집이며, 자가보다는 차가를 대상으로 임대주택을 공급할 필요성이 큰 것으로 나타났다.

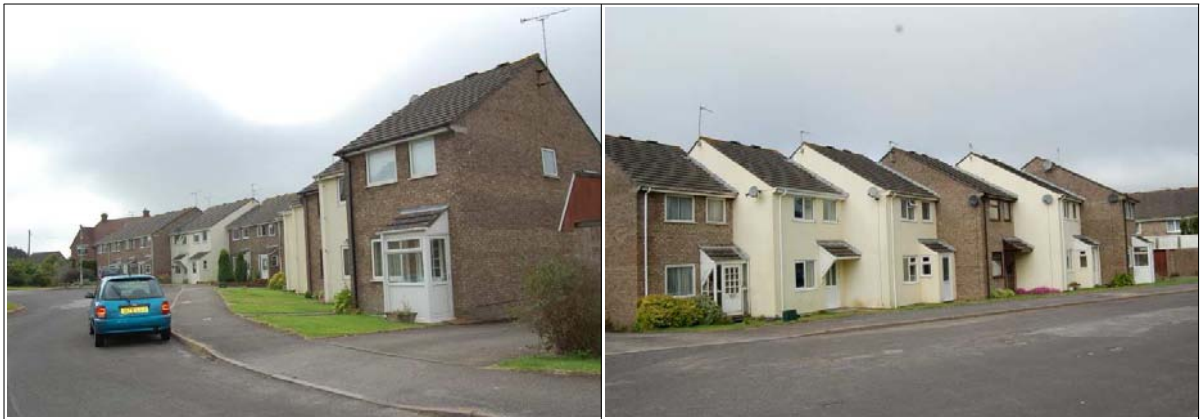
2.4 외국의 농촌 임대주택 정책 사례 분석

2.4.1 정책개요

- 각국의 임대주택 정책은 국가들간의 구체적인 정책적 수렴으로까지 나아가고 있다고 단정하기는 어려우며, 그 구체적인 양상은 개별국가가 수십년간 발전시켜 온 제도적 특징과 상호작용하는 가운데 다양하게 결정된다고 할 수 있다(남원석, 2007).
- 유럽의 경우 제2차 세계대전이후의 주택정책은 국가의 직접 개입에 의한 공공주택의 대규모 공급을 특징으로 한다. 각국은 세계대전으로 파괴된 주택의 재건을 통해 국가는 국민의 주거요를 평가하고 양적인 공급목표를 설정하여 주택건설을 촉진하는 한편, 주택의 물리적 조건을 개선하기 위한 규범적인 기준을 설정하여 그에 미달하는 주택을 제거함으로써 국민 대다수에게 적절한 주택을 제공하였다.
 - 이 시기의 주택정책은 국가가 직접적으로 주택을 공급하거나 아니면 주택생산이 확대될 수 있도록 보조하는 생산자 보조방식이 주축을 이루었다.(하성규; 1999)
- 주택의 양적 부족이 어느 정도 충족된 이후에는 이제 주거비 지불능력이 현저하게 낮은 세대에 대한 개별 보조 등을 통해 새로운 주택부족 문제에 대응해야 한다는 주장이 설득력을 얻게 되었다. 즉 저소득세대의 거주문제가 주거비지불능력을 중심으로 점차 다양화되는 상황에서 공공주택으로 대표되는 생산자 보조정책만으로 효과적으로 대응하는데 한계가 있었고, 이런 점에서 민간임대주택 재고를 유연하게 활용하며 개별세대의 주거요에 대응할 수 있는 소비자 보조정책이 주목받게 된다.
- 과거 공공주택의 대량공급의 필요에 의해 요구되었던 막대한 생산자보조비용을 억제하고 시장지향적인 소비자보조 정책의 실시가 국가별로 이루어진다고 하더라도, 그 구체적인 양상은 개별국가가 수십년 동안 발전시켜 온 제도적 성격의 제약을 받는 가운데 그 폭과 깊이가 다양하게 결정된다고 할 수 있다.
- 선진 외국의 경우 농촌지역에도 임대주택이 다양한 형태로 공급되고 있으며, 주택에 대한 다양한 정책수단(주거비 보조제도, 공동소유 지원 프로그램 등)이 마련되어 있다.
- 세계 최고의 임대주택 보유율(전체 주택재고의 35%)을 보이고 있는 네덜란드의 경우 농촌지역에도 도시에 비해 비율이 낮기는 하지만 상당수의 임대주택이 공급

되어 있고 거의 대부분의 임대주택을 각 지역단위 주택조합(Housing Association)이 건설, 소유, 관리하고 있다.

- 영국의 경우에도 임대주택의 비율이 높은 편이며(23%), 농촌지역에 저렴주택(Affordable Housing)의 공급을 위한 다양한 정책수단의 하나로 농촌지역에 임대주택을 건설, 공급하고 있다. 각 지자체와 주택조합(Housing Association)이 50% 정도씩을 건설, 소유, 관리하고 있다. 영국의 경우도 다른 나라와 유사하게 도시지역에 임대주택의 공급비율이 높은 것을 사실이지만 농촌지역에 대한 임대주택 재고량도 상당한 수준이며, 최근에 와서는 농촌지역의 저렴주택 공급 확대를 위한 중앙정부 차원의 지원이 강화되는 추세이다.



<사진 2-1> 영국 농촌지역의 타운하우스형 임대주택 (Dorset, Maiden-Newton)

- 일본의 경우 서구 유럽에 비해서는 임대주택의 비율이 낮은 편이지만(7%), 농촌지역에 정영주택과 현영주택의 형태로 지자체가 중심이 되어 임대주택을 직접 건설, 소유, 관리하고 있다.
- 일본의 농촌지역에서 적용되는 임대주택은 정영주택의 비율이 높으며 주택의 형태도 단독 혹은 2호 연립의 단지화된 형태가 많으며, 현영주택은 주로 집합주택의 형태로 공급되는 사례가 일반적이다.



<사진 2-2> 일본 농촌지역의 타운하우스형 임대주택 (사사야마)



<사진 2-3> 일본 농촌지역의 2호 연립형 임대주택 (사사야마)

- 각 국가마다 주택정책의 추진 경로에 따라 조금씩 다른 정책을 추진하고 있지만 도시와는 다른 농촌지역의 특성을 반영한 형태로 임대주택이 다양한 형태로 공급되고 있으며, 공급의 주체도 각국의 주택정책 추진경로에 따라 다양한 형태로 발전되어 오고 있다.
- 네덜란드의 경우 임대주택은 도시지역에 더 일반적이지만 모든 지자체에 어느 정도의 비율로 임대주택이 있다. 로테르담 같은 대도시의 경우 임대주택의 비율이 55%에 이르고, Drethe나 Zeeland 같은 원격 농촌지역의 경우 25% 정도가 임대주택이다.



〈사진 2-4〉 네덜란드 농촌지역의 타운하우스형 임대주택 (Fryslan, Joure)

- 임대주택에 대한 시장화 논리가 강화되고 있는 최근까지도 선진 각국은 농촌지역에 대한 임대주택 공급확대의 필요성을 강화하고 있는 상황이다.
- 유럽의 임대주택은 각 국의 정책 경로에 따라 다양하게 변화하고 있으며 최근의 동향은 다양하게 변화하고 있다.

(표 2-102) 유럽의 임대주택 비율 실태

	Owner occupation	Private rental	Social rental	Number of social units
Netherlands	54	11	35	2,400,000
Austria	55	20	25	800,000
Denmark	52	17	21	530,000
Sweden	59 ¹⁾	21	20	780,000
England	70	11	18	3,983,000
France ²⁾	56	20	17	4,230,000
Ireland	80	11	8	124,000
Germany	46 ³⁾	49	6	1,800,000
Hungary	92	4	4	167,000

주 1) Sweden : owner occupation includes cooperatives

2) France : Does not include 6.1% 'other'

3) Germany : owner occupation includes shared ownership/equity 'Genossenschaften'.

자료 :

France : from www.union-hlm.org/gp

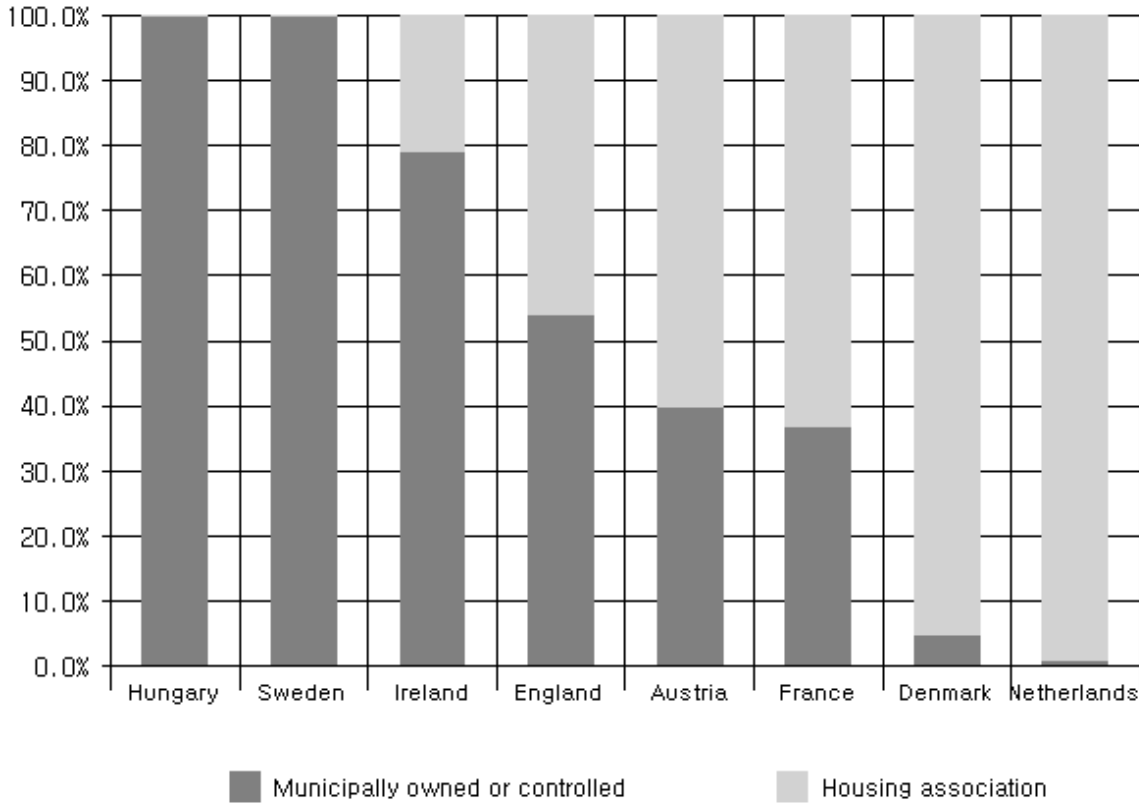
Hungary : from Housing Statistics in the European Union 2004

Germany : from Scanlon & Whitehead (2001), Intl trends in hsg tenure & mortgage finance

Netherlands : www.cbs.nl; www.vrom.nl

Not otherwise stated : from experts' country reports

- 전통적으로 공공 임대주택의 주체는 정부나 비영리 단체가 주택을 건설, 소유하고 임대 관리하는 형태로 이루어지고 있는데, 유럽 각국의 임대주택 소유는 각국의 공공 임대주택 정책에 따라 주택의 소유관리권이 다양한 분포를 나타내고 있다.



<그림 2-5> 임대주택의 소유실태

- 임대주택의 공급은 후진국의 절대적 빈곤 상황 하에서 그 배분적 목적을 찾기보다 사회발전이 어느 정도 이루어진 사회에서의 소득재분배적, 상대적 빈곤의 해소, 삶의 질의 균형화라는 뜻이 강하게 내포되어 있다.
- 임대주택의 공급은 가장 적극적인 주거복지수단의 하나로 알려져 있다. 공공임대주택의 공급은 주택문제를 가구 스스로 해결할 수 없는 주택소요집단이 존재하고 이들의 주거안정이 사회적으로 매우 중요한 위치를 차지하고 있기 때문이다.
- 일본의 경우 정부가 공급하는 공공임대주택은 새로운 주거문화를 자극하고 질적인 측면에서 민간임대주택을 선도하는 역할을 담당해 왔다.
- 각국의 임대주택 정책은 국가들 간의 구체적인 정책적 수렴으로까지 나아가고 있

다고 단정하기는 어려우며, 그 구체적인 양상은 개별국가 수 십 년간 발전시켜 온 제도적 특징과 상호작용하는 가운데 다양하게 결정된다고 할 수 있다(남원석, 2007). 따라서 앞서 외국사례에서 살펴본 것처럼 국가마다 다양한 주택형식과 규모의 변화를 겪어오고 있는 가운데 우리나라 농촌지역에 새로운 임대주택을 도입한다면 기존의 농촌주택에 대한 경로변화를 분석하는 것도 필요하며, 이를 바탕으로 한 임대주택의 모델 개발이 필요하다.

- 임대주택의 규모면에서도 최근으로 올수록 면적이 확대되고 있음을 확인할 수 있으며, 주택의 전반적인 품질도 향상되고 있는 상황이다.
- 일본의 경우 농촌지역 임대주택은 주로 현영, 정영주택을 통해 공급되고 있으며 단지화된 형태로 공급되는 것이 일반적이다. 영국의 경우는 사회적 혼합(Social Mix)을 중요한 정책목표로 설정하고 있는 이유로 임대주택이 자가 주택과 혼합되어 공급되고 있는 경향이 많으며, 네덜란드의 경우는 영국과 일본의 두 가지 양상이 모두 나타나는 중간적인 성격을 지니고 있다.
- 임대주택의 단지규모도 국가에 따라 지역에 따라 매우 다양한 형태로 건설되고 있으며, 이는 임대주택의 공급주체가 대부분 중앙정부가 아닌 지방자치단체 또는 비영리 단체가 맡고 있으므로 지역의 실정에 따라 수요에 따라 대규모 혹은 분산형 임대주택을 건설, 공급, 관리하고 있는 실정이다.

2.4.2 재정지원 및 재원확보

- 1980년대 이후 서유럽 국가 전반적으로 확산되고 있는 규제완화, 신자유주의, 민영화 추세로 공공임대주택에 대한 정부의 재정의존도는 줄어드는 반면, 임대료 보조를 통한 수요자 지원이 주거복지의 대표 정책이 되고 있다.
- 또한 공공임대주택에 대한 재정 지원이 농촌 지역에만 특화된 형태가 아닌 일반적으로 공공임대주택의 지원 체계 속에서 운용되고 있다.
- 무엇보다 재정긴축 정책의 결과로 공공임대주택에 대한 공적금융 지원은 민간금융으로 대체되고 있으며, 이에 따라 공공임대주택 사업주체는 시장지향적인 노력을 통해 자체 부담을 줄이고 있다.
- 공공임대주택에 대한 재원은 정부 예산에 의한 재정 지원(Government Subsidy),

정부 융자(Government Loan), 자본시장에서의 자금 조달 (Loan from Capital Market), 주택투자 신탁(Housing Invest Trust), 그외 세제 및 금융 지원 형태로 나타나고 있다. 서유럽 7개국의 공공임대주택 건설재원 구성비를 보면, 국가 재정 보조가 가장 많은 국가는 영국이 42%로 가장 높고 벨기에가 21%를 차지하고 있으나 전반적으로 자본시장 조달 비율이 매우 높은 비중을 차지하고 있다. 또한 재정지원방식은 건설단계의 자본 보조(건설자금 일괄 보조, 무이자 융자 등)에서 임대단계에서의 운영보조(이차보조)로 전환되고 있는 추세이다. 서유럽 국가에서 공공임대주택에 대한 정부 무이자융자는 독일, 영국을 제외하면 대부분 폐지되었으며, 독일, 핀란드, 스웨덴, 덴마크 등은 임대단계에서의 운영보조(이차보조)에 대한 의존도가 높다.

(표 2-103) 서유럽 7개국 사회임대주택 건설재원 구성 현황(1994-1995)

(단위: %)

국가	사회임대 비중(%)	건설재원구성			비고
		재정보조	자체자금	자본시장	
네덜란드	38	8	9	83	WSW가 보증하고 HA간 교차융자
벨기에	8	21	20	59	지역주택협회가 금융알선1)
영국	24	42	-	58	
덴마크	18	7	2	91	모기지뱅크+ 정부의 운영보조*
독일	26	18	33	49	정책융자, 또는 금리보조
프랑스	17	17	3	80	CDC 지원
스웨덴	22	2	3	95	모기지뱅크+ 정부의 운영보조 ¹⁾

주 1) 임대기간에 걸친 정부의 운영보조액은 완공시점의 일괄보조액에 비하여 훨씬 큰 규모이며, 건설원가의 50%를 초과하는 경우가 많다.

자료 : Hugo Priemus and Peter Boelhouwer(1999)

- 그러나 이러한 정부 재정지원 비율의 감소와 지원방식의 변화로 신규 공공임대주택의 건설 투자는 매우 침체된 상황이며 경제적 합리성에 근거한 민간금융 활용은 공공임대주택의 임대료 상승을 유발하여 오히려 임대료 보조 등 수요자 지원에 대한 정부 재정지원 비율을 높이는 양상을 보이고 있다.
- 따라서 공공임대주택을 국가의 국민에 대한 주요한 책무이며 주거복지와 사회안정을 위한 기틀로 오랫동안 인식되어 온 서유럽 국가의 이러한 변화는 어설픈 민영화의 결과이자 재정 효율화가 오히려 또 다른 재정 과부담을 초래하였다는 인식하에 영국을 비롯한 몇몇 국가들은 2006년, 2007년 공공임대주택에 대한 정부 지원을 증가할 계획을 추진 중에 있다.

- 재정 지원 방식의 변화에 대한 대응책을 보면, 정부의 이자보조(Interest Subsidy) 및 보증(Guarantee)이 중요한 역할을 하게 된다(Boelhouwer(ed.), 1997). 즉 임대주택 입주시점에 이루어지던 총액보조(Lump-sum Subsidies, 자본출자의 형태)에서 임대기간에 걸친 금리보조(Interest Subsidies)로 전환 추세이다.
- 벨기에의 경우 비영리 민간기구인 지역주택협회(The Regional Housing Societies)가 민간대출을 유인하는 역할을 수행하고 있으며, 프랑스에서는 HLM에의 금융을 유인하는 역할을 CDC(Caisse des Dépôts et Consignations)가 수행하며, 네덜란드의 경우 Central Housing Fund(CFV) 및 Social House-building Guaranteed Fund(WSW)가 공공임대주택 사업주체에 대한 융자 및 자본시장에서 자본을 조달시 그 보증의 역할을 수행하고 있다.

1) 영국

- 영국의 공공임대주택(유럽지역에서는 이를 Social Housing으로 통칭함)은 전통적으로 지방정부가 공급해왔으나 최근에는 민간 비영리 부문의 역할이 높아지고 있다. 영국의 공공임대주택 재고는 398.3만호로 이 중 지자체가 11.5%, 비영리 주택조합(RSL)이 7.7%를 차지하고 있다.
- 공공임대주택에 대한 재정 지원체계의 변화는 1972년 주택금융법(Housing Finance Act)에 따라 재정 보조에서 수익 보조 방식으로 전환됨을 시작으로 하여 1980년 공공임대주택 민영화에 따라 공공임대주택 불하(Right to Buy), 지자체 소유의 공공임대주택을 비영리 부문으로의 이전하는 LSVT, 주택투자신탁 등의 방식이 현재 추진되고 있다.
- 정부 재정 보조에서 수익보조 방식으로의 전환이 의미하는 것은 재정 효율화의 일환으로 방만하게 운영되어 오고 있던 지자체 공공임대주택 재정 지원 방식을 HRA(Housing Revenue Account)을 도입으로 지자체의 임대료 수입과 지출간의 격차를 지원하는 방식으로 전환함을 의미한다.
- 또한 1976년 2단계로 추진된 Housing Investment Program하에 지자체의 공공임대주택 지원은 지역의 주택소요(Housing Needs)에 근거한 사업계획서에 따라 중앙정부가 승인하는 형태로 전환하면서 실질적으로 공공임대주택에 대한 재정 지원을 줄여나갔다. 이러한 조치들은 지자체의 수입과 지출을 결국 통제하는 역할을 하여 공공임대주택으로 인해 부채가 높은 지자체의 부채 차감에는 큰 기여를 했으나 궁극적으로 지자체의 공공임대주택 건설·공급은 현저히 줄어들게 했다

는 지적을 받고 있다.

- 다음 표는 영국의 주택부문에 대한 정부지원금 추이고 공공임대주택에 대한 공급자 지원이 1970년대 비하여 2005년 절반 정도 감소하는 현상을 볼 수 있으며, 공급자 지원에 비하여 수요자 지원 비율은 크게 증가하고 있음을 알 수 있다. 영국 공공임대주택의 특징적인 재정 지원 중의 하나는 사회주택에 대한 운영 관리단계에서의 보조금이 지급된다는 점이다. 이것을 Housing Revenue Account subsidy 라고 한다.

(표 2-104) 주택에 대한 정부 지원금 추이(1975-2005)

(단위 : £ billion; 2005년 기준)

구분		1975-76	1980-81	1985-86	1992-93	1999-00	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04
자본투자(Capital)		10.7	6.3	5.2	5.8	3.0	3.9	4.2	5	5.2
지자체 세입 (LA Revenue)		3.3	4.3	1.8	0.6	-1.0	-1.2	0.4	0.3	0.2
총 공급(Total Supply)		14.0	10.6	7.0	6.4	2.0	2.7	4.6	5.3	5.4
임대료 보조	임대료 할인 (Rent rebate)	0.6	0.7	4.4	5.0	4.7	4.5	4.4	4.4	4.1
	임대료 수당 (Rent allowance)	0.1	0.1	1.7	4.0	5.5	5.6	5.8	6.4	6.3
모기지 이자 경감 (Mortgage interest relief)		2.4	4.6	7.8	6.1	1.9	0	0	0	0
모기지 이자에 대한 소득 지원(Income Support for Mortgage Interest)		n/a	n/a	n/a	1.5	0.6	0.5	0.3	0.3	0.3
총 수요(Total Demand)		3.1	5.4	13.9	16.6	12.7	10.6	10.5	11.1	10.7
전체		17.1	15.9	20.9	23	14.7	13.3	15.1	16.4	16.1

자료: Hills, 2007. P.56.

- Housing Revenue Account(HRA)는 공공임대주택을 보유하고 있는 지자체가 임대료 수입, 지출, 이자 지불, 유지관리비, 부채 등 수입과 지출을 비교하여 결손(Deficit)이 생겼을 때 정부가 지급하는 보조금이다. 즉 HRA는 수입과 지출간의 격차가 발생할 때 지원하는 관리운영단계에서의 결손지원 보조금이라 해야 할 것이다.

- 사회주택에 대한 수입(임대료) 및 지출 내역을 산출하는 방식과 가이드라인은 정

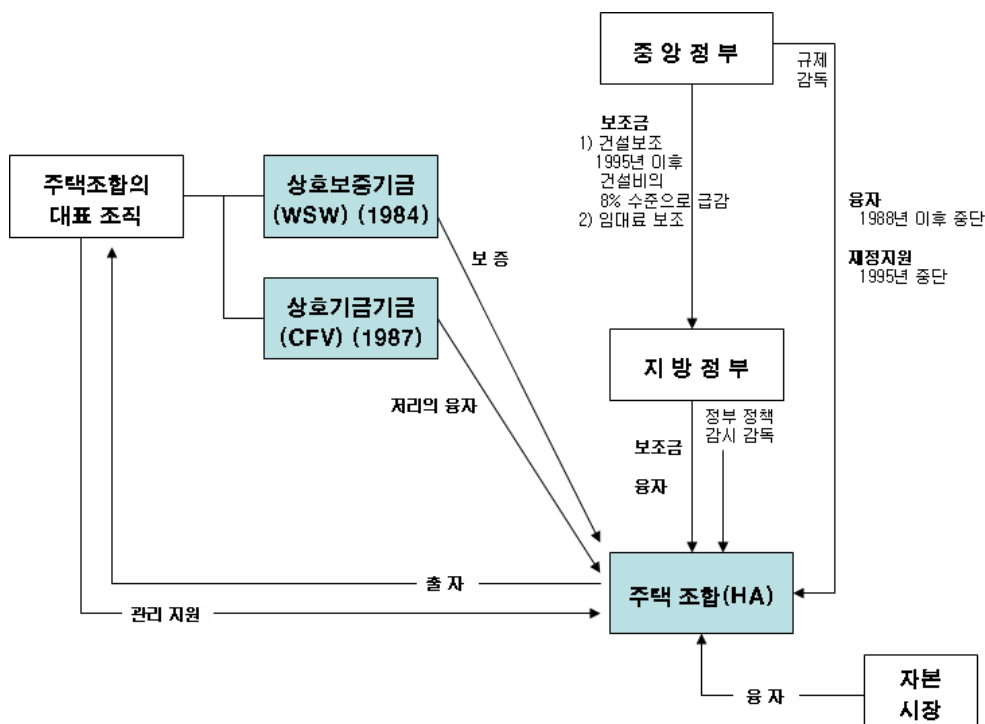
부가 가지고 있으며, 이 기준에 따라 각 지자체의 결손금을 파악하게 된다. HRA의 계산 방식은 각종 수당(운영비, 유지관리비, 차입비용, 주요 수선비)으로 산정되는데, 이대 주요 수선비에 대한 보조금은 지자체의 수선유지 적립금으로 귀속되도록 하고 있다.

- 또한 민간 비영리 공공임대주택 건설주체에게 Social Housing Grant를 지원하고 있다. Social Housing Grant는 신규 부담 가능한 주택(사회주택 및 저렴 분양주택; Social Housing and Low-Cost Home-ownership Homes)에 대한 건설 자금을 지원하고 있는데, 주택공사(Housing Corporaion)가 이의 행정 운영 및 집행을 담당하고 있다. 주택공사는 자체적인 Affordable Housing Programme에 따라 민간 비영리 사업주체에게 경쟁 입찰로 이 보조금(Grant)을 배분하고 있다. 신규 저렴주택을 공급코자 하는 민간 비영리 사업주체(Housing Association)는 공급계획을 가지고 입찰에 응해야지 이 보조금을 받을 수 있는 것이다. 입찰서 평가는 지역 우선순위, 사업비, 주택의 품질 등을 감안하여 이루어진다.
- 2004년 주택법(Housing Act)에 민간 비영리 사업주체(Housing Association)이외에도 이 보조금을 지급토록 규정하고는 있으나, 대부분 Housing Association에 주고 있다. 주택공사는 이 보조금에 대해 2006년, 2007년 2년간 £3.9 billion에 대한 예산을 지원했다(Hills, 2007, p.60).
- 반면, 영국 정부는 1995년 주택백서에서 민간임대주택에 대한 새로운 투자 수단으로 Housing Investment Trusts(HITs)를 도입하였다. 이후 이는 1997년 노동당 당선으로 정책 공약화된 사업으로 임대용 주택을 재무적 투자자들(연금 펀드, 생명보험회사 등)에게 보다 더 매력적으로 보이려는 목적에서 정부 주도하에 추진되었으나, 민간 비영리 부문의 규모의 경제화가 되지 못한 공공임대주택의 낮은 점유 비중과 영세성, 별도 법인 설립에 따른 이중적인 조세 부담 문제 미해결, 수익률에 대한 인식 차이(민간임대주택의 실제 수익률은 6.5%인 반면 투자자들이 원하는 수익률은 10%대임)로 현재까지 추진되고 있지 못한 전형적인 정책 실패 사례로 꼽히고 있다.

2) 네덜란드, 프랑스, 벨기에 : 높은 자본시장 의존도, 비영리 부문 역할 증대

- 네덜란드, 프랑스, 벨기에의 경우도 사회임대주택 건설 재원 구성에서 자본시장 의존도가 높지만, 비영리 민간기구가 존재하면서 금융 알선, 보증 등의 측면에서 중요한 역할을 담당하고 있다.

- 네덜란드의 경우 1988년까지는 임대료를 낮게 유지하기 위하여 HA(Housing Association)에 대하여 중앙정부의 보조 및 대출이 이루어졌으나, 1988년 이후 중앙정부에 의한 대출은 중단되고 1995년에는 건설보조도 중단되었다. 이후 HA는 자금조달을 주로 자본시장에 의존할 수밖에 없으며, 이 과정에서 WSW에 의한 보증, CFV에 의한 Revolving Fund가 중요한 역할을 담당하게 되었다.
- 즉 네덜란드 정부는 정부재정지원 및 용자 중단을 보완한 것은 민간자본 시장에서 자금을 조달시 증가된 리스크를 관리하기 위해 공공임대주택 부문에 두개의 펀드(Funds)를 설립하게 된 것이다. 이 중 Social House-building Guarantee Fund (WSW)는 중앙정부가 Housing Association이 자본시장에서 자금 조달을 용이(저리 자금, 신용 보증 등)하게 하기 위한 신용보증기금을 말한다. 1987년 주택법 59조에 근거하여 설립된 Central Housing Fund(CFV)는 취약한 HA에 대한 재정 지원을 제공하기 위함이며 이 기금을 통해 사실상 HA를 구조조정 할 목적으로 추진되었다. 네덜란드의 공공임대주택 건설금융 흐름은 <그림 2-6>과 같다.

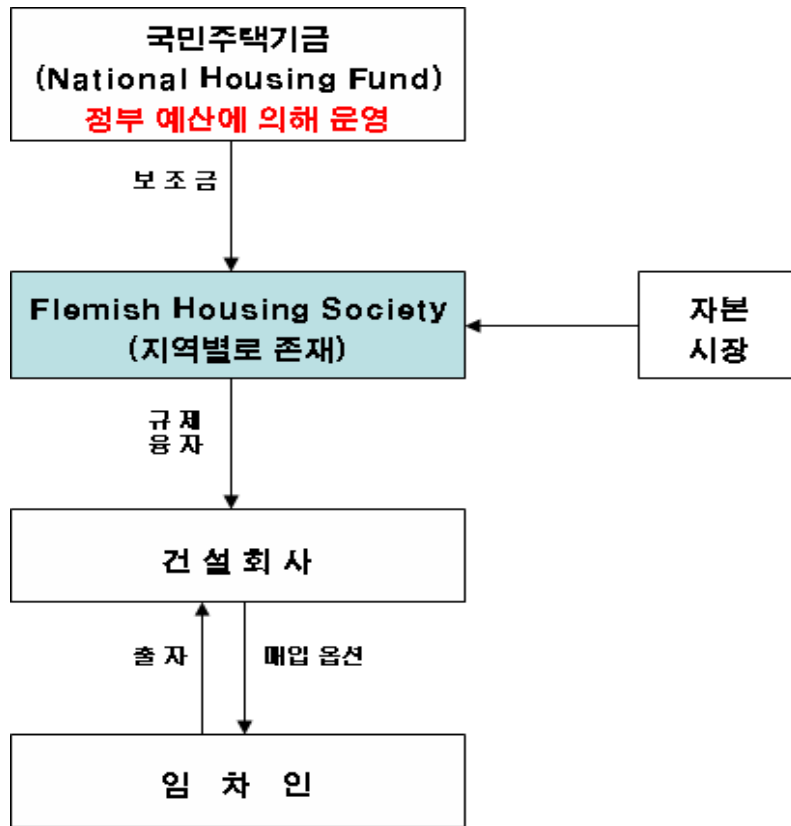


<그림 2-6> 네덜란드의 사회임대주택 건설금융 흐름도

○ 벨기에¹⁸⁾의 경우, 비영리 민간기구인 지역주택협회(The Regional Housing

18) 벨기에의 주택시장은 자가위주이며 임대주택은 거의 발전하지 못함. 이는 로마 카톨릭 이념을 배경으로 하며, 자기 소유의 집은 시민과 가족의 발전을 강화한다고 간주하고 있다.

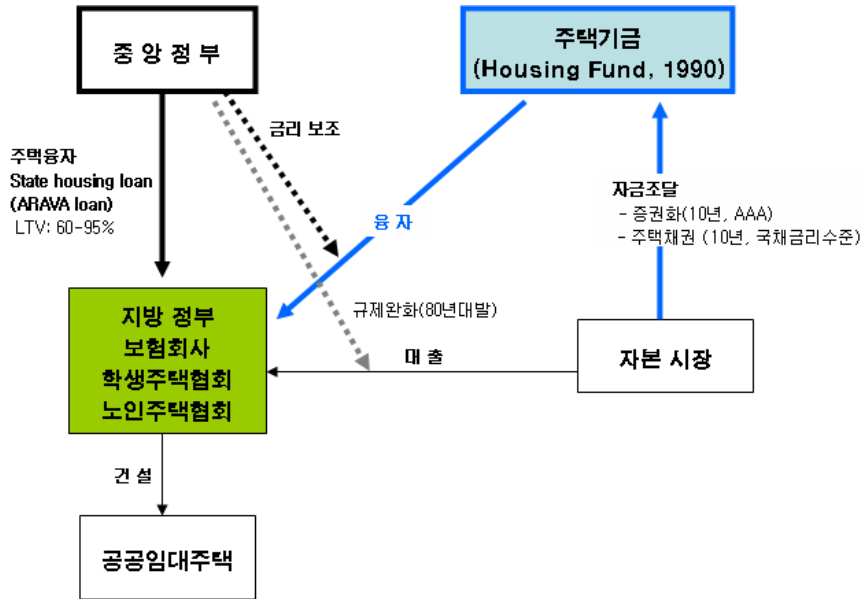
Societies)가 민간대출을 유인하는 역할을 수행하고 있는데 그 구조는 <그림 2-7>과 같다.



<그림 2-7> 벨기에의 사회임대주택 건설금융 흐름도

3) 핀란드의 임대주택 자산유동화

- 핀란드의 경우는 공공임대주택 건설 채원조성면에서 상대적으로 공공부문의 역할이 큰 비중을 점한다. 핀란드는 1949년부터 정부주택융자(ARAVA loan) 프로그램이 존재하여 자가 주택에 대해서는 정부가 지사체를 통해 직접 적격 가구에게 융자를 해 주었으며, 공공임대주택에 대해서는 개별 사업주체(지사체, 보험회사, 학생주택협회, 노인주택협회 등)에 대하여 저리 융자를 지원해 왔다. 1949~1980년대 말까지 공공임대주택에 대한 ARAVA 융자 비율은 최대 60%였으며, 나머지 40%는 금리규제와 할당을 통하여 민간금융기관의 자금을 동원하였다.
- 그러나 1980년대 말부터 금융규제완화와 EU의 재정지출에 대한 감소 압력에 따라 정부 재정 지출 비율을 점차 줄일 수밖에 없는 상황에서 자가 주택의 건설 및 개량에 대한 ARAVA 융자는 전면 중단되었다.

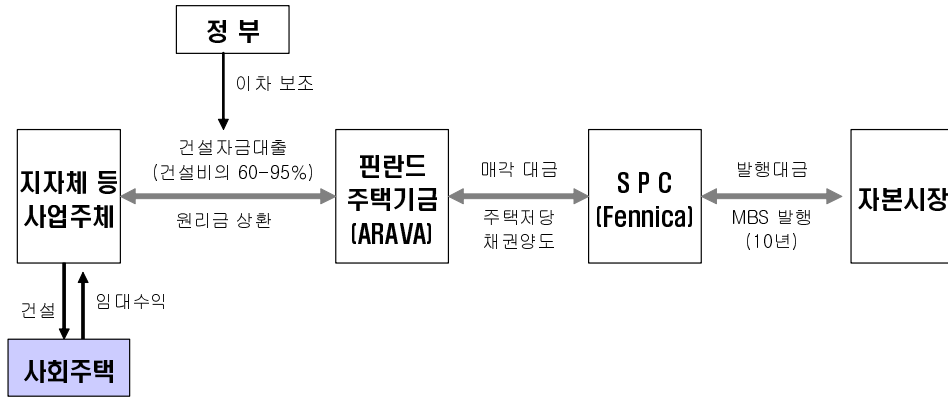


<그림 2-8> 핀란드의 사회임대주택 건설금융 흐름도

※ ARAVA 주택의 양도 및 양도가격, 용도(only for rental)는 법에 의하여 규제되었으며, ARAVA 대출금리 역시 법에 의하여 규제됨. ARAVA rents는 금융비용, 유지 및 수선비용을 보전하는 수준에서 결정(민간 rents에 비해 평균 11% 낮은 수준)

○ 반면, 공공임대주택에 대한 ARAVA 용자 비율은 높아졌지만 EU의 정부 재정지출 압력에 따라 ARAVA 용자를 정부 예산과 분리하여 별도로 운영하게 되었다. 이는 구체적으로 1990년 주택기금을 설치하여 1995년 증권화 방식으로 공공임대주택 재원을 조달하게 체계를 띠는 형태의 새로운 운영체제로 나타났다.

○ 1995년 처음 추진된 임대주택 자산유동화는 그 1호로 Fennica No.1 이 출범하였으며, SPC를 아일랜드에 설립하여 유럽 투자자를 대상으로 증권 발행이 이루어졌다. 1996년 2차 Fennica No.2는 SPC를 핀란드내에 설치하여 국내 투자자들을 대상으로 증권화가 추진되었다. 1998년과 1999년에 Fennica No.3 및 Fennica No.4가 발행되는 등 ABS를 통한 재원조달구조가 다른 유럽 국가와는 핀란드의 임대주택 재원조달의 대안으로 인식되며 현재 재원조달 구조에서의 그 자리를 잡아나가고 있다.



<그림 2-9> 핀란드의 자산유동화 구조

- 핀란드 정부가 이런 선택을 하게 된 것은 주택생산이 주기적으로 변동됨에 따라 보다 안정적인 생산 유도를 위해 정부 재정 지원의 얼마나 중요한가를 지속적으로 중시하면서 정부 재정운용의 틀에서 탈피하되 유럽 통합화에 부응할 수 있는 핀란드 고유의 채원조달 방식을 고집하였다는 점이다.

3. 농촌 임대주택의 지원 대상 범위 및 사업추진 방식

3.1 농촌 임대주택의 소요분석

1) 최저기준 미달가구 및 주거복지 소요분석

- 농촌지역의 임대주택 사업을 추진함에 있어 가장 기본적인 전제조건이 되는 것이 임대주택에 대한 소요량과 수요량을 분석하여 과연 농촌지역에 임대주택을 정부 차원에서 공급할 필요성이 있는 지를 분석하여야 한다.
- 주택의 양적 부족은 크게 완화되었으나, 서민층의 기본적 주거수요 충족은 여전히 미흡하여 사회통합에 장애로 작용하고 있다.
 - 우리나라 전체 1,431만 가구중 615만 가구는 임차가구이고 이중 112만 가구는 단칸방에 거주하고 있으며,
 - 206만여 가구(전체가구의 12.9%)는 최저주거기준에 미달하는 등 저소득층의 주거수준은 여전히 열악한 상황이다.
- 공공부문의 지원이 필요한 저소득계층은 건교부가 정한 최저주거기준을 토대로 면적, 시설, 침실기준 중 하나라도 주거상태가 미달하는 가구를 대상으로 선정하고 있다.
- 건교부의 국민임대주택 업무편람에서 제시하고 있는 지역별 국민임대주택의 소요는 최저주거기준미달가구 중에서 1인가구 및 농촌가구(면지역 거주 최저주거기준 미달가구)를 제외한 가구수로 파악하고 있다.
- 주택종합계획('03-'12)에 의하면 최저주거기준 미달가구의 주거향상을 위한 공공주택의 소요량은 1,490.3천호로 나타났으며, 수도권이 726.7천호로 절반을 차지하고 있다. 이러한 지역별 공공지원주택소요량의 비율을 토대로 향후 10년 동안의 국민임대주택 공급계획물량 1,000천호를 지역별로 배분하면 동기간 동안 수도권에는 487.6천호, 지방에는 512.4천호의 국민임대주택을 공급해야 한다.
- 주택종합계획 기간 중에 1,000천호의 국민임대주택을 공급하는 한편, 나머지 가구에 대해서는 주거비보조 등을 통해 주거문제를 해결하는 방안을 강구할 필요가 있다.
- 2005년 인구주택총조사 자료에 근거한 최저주거기준 미달가구는 다음 표에서 보는 바와 같이 동부에서 130만 가구 읍면부에서 75만 가구가 있는 것으로 나타났다.

- 읍면부의 최저주거기준 미달가구는 90%이상 대부분이 시설기준 미달인 것으로 나타나고 있어 동부가 면적기준 미달이 가장 많은 것에 비하면 최저주거기준 미달요건의 구성요소에 있어 질적 차이가 있음을 확인할 수 있다.

(표 3-1) 최저주거기준 미달가구 현황

지역	미달요건구성요소	일반가구
전국	총 미달가구수	2,062,248
	시설기준	1,359,566
	침실기준	167,291
	면적기준	828,395
	시설&침실기준	30,917
	시설&면적기준	178,012
	침실&면적기준	108,267
	시설&침실&면적기준	24,192
	동부	총 미달가구수
시설기준		664,146
침실기준		147,438
면적기준		745,730
시설&침실기준		25,560
시설&면적기준		147,176
침실&면적기준		97,976
시설&침실&면적기준		20,906
읍면부		총 미달가구수
	시설기준	695,420
	침실기준	19,853
	면적기준	82,665
	시설&침실기준	5,357
	시설&면적기준	30,836
	침실&면적기준	10,291
	시설&침실&면적기준	3,286

- 최근 김혜승(2007)의 연구에 의하면 최저기준을 적용한 농촌지역의 주거복지 소요가구는 749천가구에 달하는 것으로 조사되었다.
 - 이 중 자가 가구가 441천 가구이고 임차가구는 308천 가구이다.

(표 3-2) 최저기준을 토대로 한 점유형태별 소득계층별 지역별 우선적 주거복지정책
소요가구 규모(소득한도 적용)

(단위 : 천가구)

		일반가구	우선적 거복지 책대상	자가가구		임차가구	
				최저주거기준 미달가구	시설기준 미 달가구	최저주거기준미달 비부담과다가구	or 최저주거 기준 미달 and 최저주거비부담 과다가구
수급 가구	소계	790	647	76	72	571	192
	도시	627	536	18	15	518	163
	농촌	163	111	58	58	53	28
차상위 계층(Ⅰ)	소계	3,302	1,791	431	408	1,360	363
	도시	2,197	1,245	110	92	1,135	293
	농촌	1,105	546	321	316	225	70
차상위 계층(Ⅱ)	소계	1,436	453	101	81	352	53
	도시	1,088	362	40	23	322	49
	농촌	348	92	62	58	30	6
계 (절대 지원 계층)	계	5,527	2,892	609	561	2,283	608
	도시	3,912	2,143	168	129	1,975	506
	농촌	1,616	749	441	432	308	102

자료 : 김혜승외, 2007, 「최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구」

2) 농촌 임대주택 소요추정

- 본 연구에서는 농촌 임대주택의 소요 추정을 위하여 주택재고를 분석하는 다음과 같은 방법을 사용하였다.
 - 추정하고자 하는 연도의 주택소요량을 구하기 위하여 우선 기준 시점의 주택재고량을 파악한다.
 - 일정기간 동안 주택재고 변동을 파악하여 변동률을 구한다.
 - 이 변동률이 계속해서 유지된다고 가정한 후 추정하고자 하는 연도의 주택재고량을 구한다.
 - 다음으로는 기준 시점에서 일정기간 동안 신축된 주택의 수를 파악하여, 주택재고 중에서 신축된 주택수가 차지하는 비율을 구한다.
 - 재고변동률과 마찬가지로 전체 주택재고에 대한 신축된 주택수의 비율이 계속해서 유지된다고 가정한 후 추정하고자 하는 연도의 주택재고량에 신축주택수의 비율을 곱하여 필요한 주택의 소요량을 추정한다.

(1) 분석개요

- 주택재고의 증감을 정확히 파악하기 위해서 우선 2005년 행정구역을 기준으로 주택재고를 분석하였다.
- 주택 재고 분석을 위해 다음과 같은 전제조건을 설정하여 분석을 진행하였다.
 - 광역시에 편입된 군부는 분석 대상에서 제외하였다.
 - 분석기간 동안 동으로 승격한 지역은 분석에서 제외하였다.
 - 면부와 읍부의 주택재고는 2005년 행정구역 편제를 기준으로 하였다. 따라서 1995-2005년 기간에 읍으로 승격한 면이 있을 경우, 다음과 같은 방법으로 1995년과 2000년의 면부와 읍부 주택재고를 조정하였다.
 - 먼저 1995년 당시 군 전체 가구수에서 차지하는 해당 면의 가구 비율을 감안하여 그 면의 주택재고 숫자를 추정하고, 이 숫자만큼 1995년 면부 전체의 주택재고에서 빼고, 읍부의 주택재고에는 그 만큼 더해주는 방법으로 조정하였다.

(2) 주택재고 변화 분석

- 1995~2000년 기간의 주택 수요량
 - 1995년과 2000년 두 센서스 조사 시점 사이에 건축된 주택, 즉 건축연도가 1995~2000년인 주택의 총수는 이 기간 동안 공급된 주택의 총수를 의미한다. 이는 이 기간 동안 주택 총수요량이라고 볼 수 있다.
- 1995~2000년 기간의 주택 멸실량
 - 주택 멸실량은 2000년 기준으로 1995년 이전 건축연도별 주택의 수를 1995년의 같은 시기 건축연도별 주택의 수를 뺀 값의 합계이다.
- 1995~2000년 기간의 주택 총재고의 변화량
 - 2000년 주택 총재고에서 1995년 주택총재고를 뺀 값이 주택총재고의 변화량이 된다.
 - 2000년 주택 총재고에서 1995년 주택총재고를 제한 값이 (+)일 경우는 주택재고가 순 증가하였음을 의미한다.
 - 2000년 주택 총재고에서 1995년 주택총재고를 제한 값이 (-)일 경우는 가구 감소로 인해 주택재고가 순 감소하였음을 의미한다.
- 농촌주택의 소요를 추정하기 위하여 각 도별로 읍부와 면부를 나누어 2000년도 주택 재고수와 2005년도 주택 재고수에 대하여 각각 조사한 결과는 (표 3-3)과 같다.

- 이를 살펴보면 지역에 따라 차이는 있으나 전국적으로 보았을 때, 읍부의 주택 재고변동률이 평균 14.5%(95~00재고변동률)에서 11.9%(00~05재고변동률)로 소폭 감소하였고, 면부의 재고변동률은 0.5%에서 1.6%로 증가하였다. 즉 읍부의 재고변동률이 감소하는 것에 비하여 면부는 증가하는 것으로 나타났다.
- 읍·면부를 합한 전국 농촌지역의 재고변동률은 5.8%에서 5.7%로 약간 감소하는 것으로 나타났다. 이는 2005년까지 주택 재고수는 신축되어지는 주택수보다 멸실 또는 빈집정비 등으로 인한 감소에 의하여 전체 재고증가의 비율이 감소하고 있는 것으로 나타났다.
- 각 도별 전체 주택 재고변동률은 감소하는 것으로 나타났지만, 경기도와 경상남도, 제주도의 경우에는 각각 10.1%에서 22.4%, 8.6%에서 11.6%, 그리고 1.5%에서 2.9%로 증가하는 것으로 나타났다.
- 읍부의 주택 재고변동률을 살펴보면, 전체 재고변동률은 감소하였으나 경기도와 제주도의 경우에는 13.0%에서 33.5%와 2.0%에서 3.8%로 증가한 것으로 나타났다.
- 면부의 주택 재고변동률은 전체적으로 증가하는 것으로 나타났으나, 충청북도, 전라북도, 전라남도에서는 각각 2.9%에서 0.0%, -5.0%에서 -6.3%, 그리고 -2.4%에서 -7.3%로 감소하는 것으로 나타났다.
- 각 도별로 재고변동률을 살펴보면, 경기도와 제주도는 읍면 모두에서 증가한 것으로 나타났고, 강원도, 충청북도, 전라북도, 전라남도의 경우는 모두 감소한 것으로 나타났다. 충청남도과 경상북도의 경우에는 읍부에 비해 면부에서 증가하였지만 전체적으로는 감소하였고, 경상남도의 경우에는 읍부에서는 감소하였지만 면부에서 증가량이 커서 전체적으로는 증가하는 것으로 나타났다.

(표 3-3) 읍면별 주택제고 및 제고변동률

지역	주택제고			제고 변동량			신축주택수			신축비율			제고변동률		
	95 주택 제고	00 주택 제고	05 주택 제고	95-00 제고 변동	00-05 제고 변동	95-05 제고 변동	95-00 신축 주택수	00-05 신축 주택수	95-05 신축 주택수	95-00 비율	00-05 비율	95-05 비율	95-00 제고 변동률	00-05 제고 변동률	95-05 제고 변동률
읍부															
경기	163,795	188,195	283,148	24400	94953	119,353	89,476	116,479	205,955	47.5	41.1	72.7	13.0	33.5	42.2
강원	77,258	82,554	84,213	5296	1659	6,955	21,985	14,691	36,676	26.6	17.4	43.6	6.4	2.0	8.3
충북	55,532	64,221	65,967	8689	1746	10,435	17,091	10,552	27,643	26.6	16.0	41.9	13.5	2.6	15.8
충남	124,441	141,462	141,137	17021	-325	16,696	52,248	25,085	77,333	36.9	17.8	54.8	12.0	-0.2	11.8
전북	40,395	43,058	43,322	2663	264	2,927	13,467	6,536	20,003	31.3	15.1	46.2	6.2	0.6	6.8
전남	108,512	120,273	131,678	11761	11405	23,166	34,185	21,148	55,333	28.4	16.1	42.0	9.8	8.7	17.6
경북	143,088	178,976	174,353	35888	-4623	31,265	59,603	23,648	83,251	33.3	13.6	47.7	20.1	-2.7	17.9
경남	94,258	130,708	156,846	36450	26138	62,588	42,216	37,975	80,191	32.3	24.2	51.1	27.9	16.7	39.9
제주	33,106	33,797	35,132	691	1335	2,026	7,510	5,682	13,192	22.2	16.2	37.5	2.0	3.8	5.8
소계	840,385	983,244	1,115,796	142859	132552	275,411	351,296	263,929	615,226	35.7	23.7	55.1	14.5	11.9	24.7
면부															
경기	196,804	212,700	233,550	15896	20850	36,746	54,979	56,623	111,602	25.8	24.2	47.8	7.5	8.9	15.7
강원	102,123	103,781	105,520	1658	1739	3,397	27,185	21,235	48,420	26.2	20.1	45.9	1.6	1.6	3.2
충북	115,674	119,173	119,203	3499	30	3,529	31,046	18,742	49,788	26.1	15.7	41.8	2.9	0.0	3.0
충남	225,304	236,904	249,834	11600	12930	24,530	74,494	40,928	115,422	31.4	16.4	46.2	4.9	5.2	9.8
전북	178,994	170,517	160,472	-8477	-10045	-18,522	39,491	21,848	61,339	23.2	13.6	38.2	-5.0	-6.3	-11.5
전남	281,741	275,170	256,464	-6571	-18706	-25,277	47,446	29,754	77,200	17.2	11.6	30.1	-2.4	-7.3	-9.9
경북	277,558	272,625	270,760	-4933	-1865	-6,798	60,570	37,319	97,889	22.2	13.8	36.2	-1.8	-0.7	-2.5
경남	242,733	238,031	260,094	-4702	22063	17,361	60,372	60,648	121,020	25.4	23.3	46.5	-2.0	8.5	6.7
제주	9,671	9,633	9,609	-38	-24	-62	1,624	1,109	2,733	16.9	11.5	28.4	-0.4	-0.2	-0.6
소계	1,630,602	1,638,534	1,665,506	7932	26972	34,904	396,861	288,513	685,374	24.2	17.3	41.2	0.5	1.6	2.1
전체															
경기	360,599	400,895	516,698	40,296	115,803	156,099	144,455	173,102	317,557	36.0	33.5	61.5	10.1	22.4	30.2
강원	179,381	186,335	189,733	6,954	3,398	10,352	49,170	35,926	85,096	26.4	18.9	44.9	3.7	1.8	5.5
충북	171,206	183,394	185,170	12,188	1,776	13,964	48,137	29,294	77,431	26.2	15.8	41.8	6.6	1.0	7.5
충남	349,745	378,366	390,971	28,621	12,605	41,226	126,742	66,013	192,755	33.5	16.9	49.3	7.6	3.2	10.5
전북	219,389	213,575	203,794	-5,814	-9,781	-15,595	52,958	28,384	81,342	24.8	13.9	39.9	-2.7	-4.8	-7.7
전남	390,253	395,443	388,142	5,190	-7,301	-2,111	81,631	50,902	132,533	20.6	13.1	34.1	1.3	-1.9	-0.5
경북	420,646	451,601	445,113	30,955	-6,488	24,467	120,174	60,967	181,141	26.6	13.7	40.7	6.9	-1.5	5.5
경남	336,991	368,739	416,940	31,748	48,201	79,949	102,588	98,623	201,211	27.8	23.7	48.3	8.6	11.6	19.2
제주	42,777	43,430	44,741	653	1,311	1,964	9,134	6,791	15,925	21.0	15.2	35.6	1.5	2.9	4.4
소계	2,470,987	2,621,778	2,781,302	150,791	159,524	310,315	748,158	552,442	1,300,600	28.5	19.9	46.8	5.8	5.7	11.2

① 주택제고의 예측

○ 중장기 농촌주택 수요전망을 위해 다음과 같은 방법으로 주택제고를 예측하고 예측된 전망치에 총수요를 곱하여 필요한 주택수요량을 구하였다. 분석기간은 2010년, 2015년, 2020년이다.

- 주택재고를 예측하기 위하여 전국을 대상으로 할 때와 읍면단위로 구분할 때로 나누어 작성하여 다음과 같이 추정한다.
- 일정기간(1995-2000년, 2000-2005년)의 주택재고 변동률이 향후에도 그대로 유지된다고 가정하고, 전기 주택재고에다 기간 주택재고 변동률을 곱하여 주택재고를 전망한다. 예를 들어 2000년도 주택재고수를 기준으로 2010년의 주택재고 전망치는 다음과 같이 구한다.

$$\text{추정년도(기준년도+5n) 주택재고량} = \text{기준년도 주택재고량} \times (1 + \text{주택재고변동률})^n$$

- 이상의 추정 조건과 추정식에 의해 주택재고수를 구하면 다음과 같다.

(표 3-4) 읍면별 추정 주택재고수

	2010년	2015년	2020년
전체	2,932,033 ~ 2,940,826	3,100,668 ~ 3,109,500	3,279,002 ~ 3,287,848
읍부	1,248,348 ~ 1,289,718	1,396,647 ~ 1,477,106	1,562,563 ~ 1,691,720
면부	1,654,436 ~ 1,692,478	1,662,445 ~ 1,719,887	1,670,493 ~ 1,747,739

- 예측결과, 읍면 전체 주택 재고수는 2010년에는 2,932 ~ 2,941천호로 추정되고, 2015년에는 3,101 ~ 3,109천호로 추정되며, 2020년에는 3,279 ~ 3,288천호로 추정된다.
- 읍부에 있어서 예상되는 주택 재고수는 2010년에는 1,248 ~ 1,290천호로 추정되고, 2015년에는 1,397 ~ 1,477천호로 추정되며, 2020년에는 1,563 ~ 1,692천호로 추정된다.
- 면부에 있어서 주택 재고수는 2010년에는 1,654 ~ 1,692천호로 추정되고, 2015년에는 1,662 ~ 1,720천호로 추정되며, 2020년에는 1,670 ~ 1,748천호로 추정된다.

② 연간 주택수요량의 예측

- 연간 주택수요량을 예측하기 위하여 앞에서 구한 일정기간(1995 ~ 2000년, 2000 ~ 2005년) 동안의 신축주택의 비율이 향후 그대로 유지된다고 가정하고, 각 연도의 주택재고 예측치에 신축주택의 비율을 곱하여 5년 동안의 주택수요 전망치를

구하고 이를 평균하여 연간 주택수요량을 다음과 같이 산출하였다.

$$2010\text{년 주택수요량} = 2010\text{년 주택재고량} \times \text{신축주택비율}/5\text{년}$$

- 이상의 추정 조건과 추정식에 의해 2000년 자료와 2005년도 자료를 통합하여 농촌지역에 공급되어야 할 연간 주택공급호수의 구간은 다음과 같다.

(표 3-5) 읍면별 추정 주택공급수

	2010년	2015년	2020년
전체	116,826 ~ 167,339	123,526 ~ 176,963	130,611 ~ 187,141
읍부	59,057 ~ 92,159	66,072 ~ 105,549	73,921 ~ 120,885
면부	58,637 ~ 80,143	59,587 ~ 80,531	60,552 ~ 80,920

- 예측결과, 읍면 전체에 필요한 주택수는 2010년에는 117 ~ 167천호로 추정되고, 2015년에는 124 ~ 177천호로 추정되며, 2020년에는 131 ~ 187천호로 추정된다.
- 읍부에 있어서는 2010년에는 59 ~ 92천호가 공급될 것으로 추정되고, 2015년에는 66 ~ 106천호가 공급될 것으로 추정되며, 2020년에는 74 ~ 121천호가 공급될 것으로 추정된다.
- 면부에 있어서는 2010년에는 59 ~ 80천호가 공급될 것으로 추정되고, 2015년에는 60 ~ 81천호가 공급될 것으로 추정되며, 2020년에는 61 ~ 81천호가 공급될 것으로 추정된다.
- 위에서 추정 한 각 해당년도 별 주택수에 대하여 임대주택과 관련한 설문조사에서 나온 농촌지역 주민들의 입주의향(17%)을 반영하여 추정 한 임대주택소요는 다음과 같이 나타났다.
- 추정된 임대주택소요량을 살펴보면 전국적으로는 주택에 대한 소요량이 증가하고 있으나 지역에 따라 또는 지역 내의 읍부, 면부에 따라서 그 소요량에 다소 차이가 있는 것으로 나타났다.

(표 3-6) 입주의향을 고려한 임대주택소요량

(단위 : 호)

지역		추정주택소요량			추정된 임대주택 공급량		
		2010	2015	2020	2010	2015	2020
소계	전체	116,826~167,339	123,526~176,963	130,611~187,141	19,860~28,448	20,999~30,084	22,204~31,814
	읍부	59,057~92,159	66,072~105,549	73,921~120,885	10,040~15,667	11,232~17,943	12,567~20,550
	면부	58,637~80,143	59,587~80,531	60,552~80,920	9,968~13,624	10,130~13,690	10,294~13,756
경기도	전체	34,991~42,380	38,508~51,878	42,379~63,505	5,948~7,205	6,546~8,819	7,204~10,796
	읍부	31,108~22,836	41,540~25,797	55,470~29,142	5,288~3,882	7,062~4,386	9,430~4,954
	면부	12,336~12,701	13,437~13,650	14,636~14,670	2,097~2,159	2,284~2,320	2,488~2,494
강원도	전체	7,314~10,582	7,445~10,977	7,578~11,386	1,243~1,799	1,266~1,866	1,288~1,936
	읍부	2,996~4,979	3,055~5,299	3,115~5,639	509~846	519~901	530~959
	면부	4,317~5,612	4,388~5,702	4,460~5,793	734~954	746~969	758~985
충청북도	전체	5,915~10,950	5,972~11,677	6,029~12,453	1,006~1,861	1,015~1,985	1,025~2,117
	읍부	2,166~4,406	2,224~5,002	2,282~5,679	368~749	378~850	388~965
	면부	3,749~6,579	3,750~6,772	3,751~6,971	637~1,118	638~1,151	638~1,185
충청남도	전체	13,628~29,328	14,068~31,547	14,521~33,933	2,317~4,986	2,391~5,363	2,469~5,769
	읍부	5,005~13,116	4,994~14,694	4,982~16,462	851~2,230	849~2,498	847~2,798
	면부	8,609~16,394	9,055~17,196	9,523~18,038	1,464~2,787	1,539~2,923	1,619~3,067
전라북도	전체	5,404~10,023	5,145~9,750	4,898~9,485	919~1,704	875~1,657	833~1,612
	읍부	1,315~3,037	1,323~3,225	1,331~3,424	224~516	225~548	226~582
	면부	4,096~7,132	3,840~6,778	3,599~6,441	696~1,213	653~1,152	612~1,095
전라남도	전체	9,989~16,758	9,801~16,977	9,617~17,200	1,698~2,849	1,666~2,886	1,635~2,924
	읍부	4,596~8,239	4,994~9,045	5,427~9,930	781~1,401	849~1,538	923~1,688
	면부	5,517~9,041	5,114~8,826	4,741~8,615	938~1,537	869~1,500	806~1,465
경상북도	전체	12,016~27,443	11,841~29,324	11,668~31,334	2,043~4,665	2,013~4,985	1,984~5,327
	읍부	4,604~17,181	4,482~20,626	4,363~24,761	783~2,921	762~3,506	742~4,209
	면부	7,412~11,680	7,361~11,468	7,311~11,261	1,260~1,986	1,251~1,950	1,243~1,914
경상남도	전체	22,005~24,203	24,549~26,287	27,387~28,550	3,741~4,114	4,173~4,469	4,656~4,853
	읍부	8,861~13,809	10,337~17,660	12,060~22,584	1,506~2,348	1,757~3,002	2,050~3,839
	면부	11,602~13,159	11,373~14,275	11,148~15,486	1,972~2,237	1,933~2,427	1,895~2,633
제주도	전체	1,398~1,882	1,439~1,910	1,481~1,939	238~320	245~325	252~330
	읍부	1,180~1,564	1,224~1,596	1,271~1,629	201~266	208~271	216~277
	면부	221~322	221~321	220~320	38~55	38~55	37~54

3.2 임대주택의 정책대상 설정 및 유형화

1) 농촌 임대주택의 정책대상

- 주택공급에 관한 규칙에 의한 국민임대주택의 입주대상은 다음과 같이 설정되어 있다.

※ 국민임대 입주자 (주택공급에 관한 규칙 제32조)

① 50㎡ 미만인 주택

무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50퍼센트 이하인 자에게 우선공급

② 50㎡이상 60㎡이하 주택

무주택세대주로서 당해 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70퍼센트 이하인 자

③ 60㎡초과하는 주택

무주택세대주로서 당해 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득이하인 자

- 또한, 2006년 농촌주거환경개선 대책에서 제시된 농촌 임대주택의 정책대상은 다음과 같이 설정되어 있다.

□ 정책대상의 확대 및 명확화

- 소득수준이 낮은 농촌주민에 대한 주거보조 정책을 강화
 - 독거노인, 영세농 등 계층별 다양한 지원(임대주택 등)
 - 기존 농촌주택용자 정책을 확대(대상, 금리, 용자한도 등)
- 젊은 농업인과 도시민의 귀농·귀촌시 주거지원을 통한 정착촉진으로 농촌사회 활성화를 위한 주거정책을 개발·추진

□ 정책대상별 다양한 맞춤 정책 도입

- 영세계층 : 주거복지정책(임대주택 포함) 추진
- 중간계층 : 기술적, 재정적 지원강화 및 종합관리
- 도시민 : 도시민 유치정책과 연계 추진

- 농촌지역의 취약계층에 대한 주거지원 정책이 매우 미흡한 상황이며, 농림부의 정책 대상에서는 제외되어 오히려 취약계층이 정책적인 차별을 받고 있다. 따라서 농림부 차원에서 농촌지역 취약계층에 대한 주거지원 정책을 최우선으로 고려해야 한다.
- 기초 생활수급자에 대한 주거지원도 자가인 경우로 한정되어 이루어지므로 주택을 소유하지 못한 기초 생활수급자들의 최저 주거기준 마련에 어려움이 있다. 따라서 적극적인 차원에서 주거복지에 대한 현물지원을 강화해야 한다.
- 생활수급자에 대한 주거지원 정책은 지붕개량, 보일러 개량 등과 같은 부분적인 차원에서의 정비로는 한계가 있으며 지원의 효율성도 떨어지므로 종합적인 차원에서의 신축을 통한 주거지원 방안이 실시되어야 한다.
- 농촌지역의 경우 최저주거기준에 미달하는 공공임대주택의 건설을 통한 가장 적극적이고 직접적인 주택 정책수단의 도입이 필요하다.
- 그러나 농촌 임대주택 사업을 추진함에 있어 시범사업 등 초기 단계에서는 전략적으로 시범사업의 효과를 극대화할 수 있는 정책대상을 차별적으로 추진하는 것도 필요하다. 즉 시범사업의 파급효과 등을 고려하여 수급자 등 주거비 부담능력에 문제가 있는 계층보다는 어느 정도 주거비 부담능력을 갖춘 가구들을 대상으로 정책설계를 추진하는 것도 필요하다.
- 농촌 임대주택의 공간적 정책대상은 중규모 이하의 면소재지 하위의 정주체계를 대상으로 사업을 추진하는 것이 기존의 국민임대 등 건교부 임대주택 정책프로그램과의 충돌을 방지할 수 있을 것이다.

(표 3-7) 면 인구규모 유형 분포

구분	소계	일반면	오지면	도서면	광역시	통합시	군지역
인구 2,500명 미만	321 26.4%	106 13.8%	192 48.3%	23 43.1%	10 23.3%	71 16.6%	240 32.1%
인구 2,500 - 5,000명	544 44.7%	346 45.2%	174 43.5%	24 47.1%	16 37.2%	189 44.3%	339 45.4%
인구 5,000 -10,000명	272 22.4%	234 30.5%	33 8.3%	5 7.8%	11 25.6%	124 29.0%	137 18.3%
인구 10,000명 이상	80 6.6%	80 10.4%	-	-	6 14.0%	43 10.1%	31 4.1%
전체	1,217 100.0%	766 100.0%	399 100.0%	52 100.0%	43 100.0%	427 100.0%	747 100.0%

주 1) 오지면과 도서면은 각각 오지종합개발사업과 도서종합개발사업 1차 10개년 계획에서 오지면 혹은 도서면으로 지정된 면임. 일반면은 그 외 나머지 면지역을 지칭함.

- 농촌지역의 주거실태를 심층적으로 분석하기 위해 진천군과 금산군의 17개 읍면 (2개 읍, 15개 면)의 143개 마을에 대한 조사를 실시하였으며, 조사 결과 마을당 평균 주택에 대한 지원이 필요한 가구가 평균 5.1가구 인 것으로 조사되었으며, 이중 임대주택이 필요한 가구는 마을 당 평균 3가구 정도 인 것으로 조사되었다.
- 마을 대표자들의 절반 이상이 지붕개량 등 주택 개보수에 대한 지원이 가장 필요함을 나타내고 있었다. 다음으로 20%정도의 마을에서 주택개량에 대한 재정적 지원확대의 필요성을 제시하였으며, 직접적인 임대주택의 공급에 대한 수요는 많지 않은 것으로 조사되었다.
 - 이는 농촌 임대주택에 대한 개념이 거의 없는 상태이고, 임대주택에 대한 주거비 부담이 크기 때문에 실질적으로 현행 임대주택의 임대료 체계를 농촌지역에 도입할 경우에는 임대주택에 대한 접근 가능한 계층이 상대적으로 소득 상위 집단으로 이동하기 때문에 임대주택의 접근에 한계가 있기 때문이다.



<사진 3-1> 농촌지역의 주택실태 (진천군)



<사진 3-2> 농촌지역의 주택실태 (음성군)



<사진 3-3> 농촌지역의 주택실태 (논산시, 부여군)

- 농촌지역의 임대주택 입지에 대해서는 응답자(이장 등 마을대표자)들의 62%정도가 마을내 입지를 선호하고 있으며 면소재지나 중심마을로의 이주가능성은 18% 정도에 머물렀다.

(표 3-8) 농촌 임대주택의 적정 입지 위치

	Frequency	Percent	Valid Percent
현재 생활하는 우리 마을	49	34.3	62.0
초등학교가 있는 곳	3	2.1	3.8
읍/면사무소가 있는 곳	11	7.7	13.9
기타	16	11.2	20.3
Total	79	55.2	100.0

(표 3-9) 농촌 임대주택 사업의 차별적 특성 분석

	농촌임대주택	전원마을조성사업	공공(일반)분양사업	국민임대사업
사업주체	농촌공사	시, 군, 농촌공사	지자체, 주택공사, 민간	지자체, 주택공사, 지방공사
사업형태	농어민을 위한 임대형 공공주택 사업	농어촌마을정비구역 대상으로 택지조성 및 주택건축계획수립	일반인을 대상으로 하는 주택분양사업	일반인을 대상으로 하는 주택임대사업
사업내용	기반시설조성, 주택건축 임대, 부대시설설치	기반시설조성, 주택건축 분양임대, 경관사업, 농장, 농원 등 부대시설설치, 마을운영프로그램개발, 인근마을기반시설지원사업	기반시설조성, 주택건축 분양임대, 부대시설설치	기반시설조성, 주택건축 임대, 부대시설설치
사업시행	지자체, 공사	입주자, 공사	민간, 지자체, 공사	지자체, 공사
사업규모	5-30호	입주자주도형 : 20-49호, 공사주도형 : 20호 이상으로 규모 제한없음	-	-
입주자	농어촌주민, 은퇴자(농촌지역거주자)	도시민이 50%이상 + 농촌주민, 은퇴자, 출향민	청약저축가입자	생활보호대상자, 국가유공자, 청약저축가입자
주거형식	단독형, 2호연립형, 타운하우스형	3층 이하 주택	아파트	아파트
주거면적	49.6㎡ ~ 82.7㎡	-	-	46.2㎡ ~ 66.1㎡

2) 농촌 임대주택의 유형화

- 농촌 임대주택의 유형은 유형구분의 기준을 무엇으로 하느냐에 따라 다양하게 정의될 수 있다.
- 농림부에서 2006년 농촌주거환경개선 대책을 수립하면서 정리한 농촌 임대주택 유형은 다음과 같다.
 - 농촌지역에 맞는 단지형(20~100호)·소규모(5~20)·개별형(1~5)으로 단독 또는 타운하우스형의 농촌 임대주택 도입
 - 지역별 수요자 규모, 토지확보 등을 종합적으로 고려하여 대규모 단지형(20~100호), 소규모 단지형(5~20호), 개별 주택형(1~5호) 으로 구분하여 추진
 - 규모별 단지 위치 : 대규모(읍·면 지역), 소규모(농촌마을 개발지역, 기존 마을), 개별형(농촌마을 개발지역, 기존 마을)

- ※ 대규모 단지형 임대주택은 건교부의 국민임대주택사업으로 시행될 수 있도록 협의·추진하고 소규모·개별형 임대주택은 농림부 사업으로 추진
- 임대주택 지원방식은 농촌주민의 소득별·가구원수 등을 고려하여 다양한 크기 (50 ~ 100㎡)의 주택을 공급

○ 농촌임대주택 시범사업을 추진함에 있어서 농촌 임대주택의 유형을 구분하는 인자는 입지와 단지규모, 입주자에 따라 다음과 같이 분류할 수 있다.

(표 3-10) 농촌 임대주택 유형화 인자

입지	단 지 규 모	입 주 자
자연마을	1-5가구	1-2인 세대
중심마을	6-20가구 미만 20가구 이상	3-5인 가족세대

○ 위에서 농촌 임대주택의 유형화를 위한 인자들 간의 조합을 통해 총 12가지의 유형이 구분될 수 있다. 그러나 20가구 이상의 단지규모는 농촌지역의 현실상 실현 가능성이 낮은 것을 판단되어 유형화에서는 제외하여 총 8가지의 유형으로 구분하였다.

○ 농촌 임대주택의 유형으로 설정한 8가지의 유형의 각 특성은 다음과 같다.

① <중심마을>-<1-5가구>-<1-2인 세대>

- 사회복지적인 측면만을 제외한다면 가장 비경제적인 조합으로 유지관리에 많은 비용이 소요되며 입주자의 부담이 클 가능성이 있다.

② <중심마을>-<1-5가구>-<3-5인 가족세대>

- 사회복지적인 측면만을 제외한다면 역시 가장 비경제적인 조합으로 유지관리에 많은 비용이 소요되며 입주자의 부담이 클 가능성이 있다.

③ <중심마을>-<20가구 미만>-<1-2인 세대>

- 중심마을에서는 적합한 유형으로 이미 지역의 인프라가 어느 정도 정비되어 있으므로 경제성과 함께 유지관리측면에서도 용이하다고 할 수 있다. 상정되는 주거타입으로는 2호연립과 타운하우스가 적합하다고 생각되며 도농자, 독거노인, 은퇴자, 지역농업종사자(1인, 혹은 모자세대) 등 다방면의 계층을 수용할 수가

있다. 사회복지적인 측면은 강하나 입주자의 부담이 발생할 수 있다.

④ <중심마을>-<20가구 미만>-<3-5인 가족세대>

- 중심마을에서는 이 타입이 가장 적합한 유형으로 이미 지역의 인프라가 어느 정도 정비되어 있으므로 경제성과 함께 유지관리 측면에서도 용이하다고 할 수 있다. 상정되는 주거타입으로는 2호 연립과 타운하우스가 적합하다고 생각되며 귀농자, 은퇴자, 지역농업종사자 등 다방면의 계층을 수용할 수가 있다. 또한 이 유형에서는 농촌임대주택단지 특유의 지역경관을 형성할 수가 있고 주거복지 측면의 사회복지적인 측면도 강하다고 할 수 있다.

⑤ <자연마을>-<1-5가구>-<1-2인 세대>

- 자연마을에서 가장 적합한 유형으로 자연마을의 입지조건상 소규모개발이 가능하여 적은 자본으로 쉽게 임대할 수가 있다. 지역의 자연경관의 파손도 적으며 상정되는 경제적인 주거타입으로는 2층의 2호 연립이 적합하다고 생각된다. 주로 독거노인이나 모자세대 등의 지원에 가장 적합한 유형으로 분산배치보다는 소규모라도 집합적으로 묶고 가능하면 마을회관 등 지역의 중심시설 근처에 배치하는 방식이 바람직하다고 할 수 있다.

⑥ <자연마을>-<1-5가구>-<3-5인 가족세대>

- 자연마을에서 적합한 유형으로 자연마을의 입지조건상 소규모개발이 가능하다. 지역의 자연경관의 파손도 적으며 상정되는 경제적인 주거타입으로는 2층의 2호 연립이 적합하다고 생각된다. 주로 가족세대 등의 지원에 적합한 유형으로 분산배치보다는 소규모라도 집합적으로 묶고 가능하면 마을회관 등 지역의 중심시설 근처에 배치하는 방식이 바람직하다고 할 수 있다. 다만 가족세대이기 때문에 평형규모가 커지게 되는 점이 있다.

⑦ <자연마을>-<20가구 미만>-<1-2인 세대>

- 자연마을에서는 인프라 등 도시기반시설이 충분하지 않고 1-2인 세대이기 때문에 평형규모도 소규모로 개발이 되기 때문에 단지개발에 있어서 가장 비경제적이라고 할 수 있다. 입주자의 비용부담도 커지게 되며 자칫 자연경관의 훼손우려도 있으니 철저한 가이드라인에 준거하여 개발계획을 수립하여야 한다.

⑧ <자연마을>-<20가구 미만>-<3-5인 가족세대>

- 자연마을에서는 인프라 등 도시기반시설이 충분하지 않기 때문에 단지개발에 있어서 가장 비경제적이라고 할 수 있다. 입주자의 비용부담도 커지게 되며 자칫 자연경관의 훼손우려도 있으니 철저한 가이드라인에 준거하여 개발계획을 수립하여야 한다.

- 농촌 임대주택의 유형화는 위에서 제시한 유형외에도 다양한 인자를 고려할 때 다양한 형태가 나올 수 있으며, 본 연구에서 유형구분에 사용한 인자들간의 상호 조합을 통해서도 더 세분화된 복합적 유형구분이 가능하다.
- 여기에서는 가장 기본적인 인자를 기본으로 단순화된 접근을 시도하였다. 이러한 유형은 다만 개념적 구분에 의한 접근일 뿐이고, 실제 농촌 임대주택 사업의 시행과정에서는 지역적 특성, 입지특성, 입주자 특성 등에 의해 다양한 형태의 조합을 통한 사업시행이 바람직 할 것이다.
- 우리 농촌의 현실을 고려할 때, 본 연구에서 제시한 8가지 유형중에서 ④번 유형인 중심마을에 20가구 미만의 규모로 3-5인 가족세대를 대상으로 하는 주택규모의 유형과 ⑤번 유형인 자연마을 단위에 1-5가구 정도의 단지규모에 1-2인 세대를 대상으로 하는 주택규모 유형이 실제 사업을 시행하는 과정에서는 가장 실현 가능성이 높을 것으로 판단된다.
- 각 유형별 장단점을 비교하면 다음 표와 같다.

(표 3-11) 개발모델 유형별 장단점 비교

농촌임대주택단지유형	경제성	유지관리 용이성	사회복지 측면	주거 쾌적성	입주자 부담	자연 경관	주거규모 (평균)
<중심마을>-<1-5가구>-<1-2인 세대>	X	△	△	X	많음	X	소규모
<중심마을>-<1-5가구>-<3-5인 가족세대>	X	△	○	X	많음	X	중규모
<중심마을>-<20가구 미만>-<1-2인 세대>	△	○	△	○	적음	○	소규모
<중심마을>-<20가구 미만>-<3-5인 가족세대>	○	○	○	○	적음	○	중·대규모
<자연마을>-<1-5가구>-<1-2인 세대>	○	△	○	○	적음	○	소규모
<자연마을>-<1-5가구>-<3-5인 가족세대>	△	△	○	○	적음	○	중규모
<자연마을>-<20가구 미만>-<1-2인 세대>	X	○	△	○	많음	X	소규모
<자연마을>-<20가구 미만>-<3-5인 가족세대>	X	○	○	○	많음	X	중·대규모

3.3 농촌 임대주택의 추진방식 및 체계

1) 농촌 임대주택의 추진방식

(1) 개념적 접근

- 농촌주택은 농업인 생활의 기본적 수요이자 안식처로서 농촌생활을 담는 그릇이며, 농업인의 기본자산으로 농촌 노동력의 재생산 공간이며 생활을 누리는 건조물로서 농업인 생활안정의 터전이다. 한편 농가주택이란 농촌주택 중 농업에 종사하는 가구가 거주하는 주택을 의미한다.
- 농가소득의 증대에 따라 농촌의 의식생활 수준은 도시에 못지않게 높아졌지만, 주거실태는 매우 뒤떨어진 상태로 농촌지역 주민들의 주택에 대한 요구수준은 높아질 수밖에 없다.
- 농촌주택의 개념은 다음의 몇 가지로 구분할 수 있다.
 - 첫째는 전통적인 농경사회 속에서 형성된 일반서민 거주지로서의 민가의 의미이다. 이는 시기적으로 산업화를 맞이하기 이전의 농업을 주로 하던 농경사회에서 지배계급 보다는 일반서민 계층이 주로 살아왔던 전통적인 주택을 말한다. 민가는 우리 조상들이 오랜 세월동안 주어진 자연 환경 및 시대적인 경제, 사회, 문화적 조건 속에서 창출해낸 생활문화의 결정체로서 우리나라 주택문화의 근간이 될 수 있다는 측면에서 대단히 중요한 의미를 가진다고 할 수 있다.
 - 둘째는 농촌에 소재하고 농업에 종사하는 농민이 살고 있는 농가주택의 의미이다. 현재의 농촌에 거주하는 사람 중의 대다수가 농업에 종사하고 있는 농민임을 감안해 볼 때, 농업의 생산양식과 주택 구조를 관련 시켜서 접근하는 관점인데 문제점은 농업이 아닌 농촌 공업이나 농촌 서비스업, 축산업 등에 종사하여 일반 농업 종사자와는 주택구조가 다를 수밖에 없는 특성을 이해하여야 할 것이다.
 - 셋째는 농촌에 소재하고 있는 일반주택의 의미이다. 농촌은 이미 농민만이 살 수 있는 곳도 아닌 지역적 환경적 위치관계에 따라 도시민이나 혹은 도시유턴 생활자, 전원생활의 터전으로서 제공될 수 있는 광의의 의미의 농촌주택을 의미한다.
- 이와 같이 농촌주택에 대한 개념 규정과 함께 농촌의 공간적 범위설정 또한 중요한 문제로 된다. 중소도시의 경우 공간적 범위만 보면 도시시설을 갖추고 있는 시가지보다도 오히려 농경지의 비율이 더 많이 나타나는 경우도 있고, 농촌지역의 중심지라고 볼 수 있는 읍, 면 소재지 또한 도시적인 요소를 많이 포함하고

있기 때문에 현실적으로 도시와 농촌을 구분한다는 것은 대단히 어려운 일이다¹⁹⁾. 그러나 이러한 도시와 농촌의 공간적 범위는 도시와 농촌의 상호 관련성을 어떻게 보느냐에 따라서 달라질 수 있다. 다시 말하면 공간적으로는 도시와 농촌이 구분되어 있으나 주택을 매개체로 하여 거주민의 삶의 질을 향상시켜 안정적인 거주생활을 영위하게 하는 측면에서 볼 때, 도시와 농촌을 분리하여 생각하는 이분법적인 논리보다는 도시와 농촌의 상호 공생적 접근(Urban-Rural Symbiotic Approach)이 필요하다.

(2) 성격과 공급방식에 따른 접근

- 임대주택은 일반주택과는 달리 주택선호(Housing Preference)보다는 주택소요(Housing Needs)의 논리에 입각하여 공급되는 사회재(Social Goods)이다.
- 전체 주택재고 중에서 공공임대주택이 차지하는 비중을 지속적으로 높일 필요가 있으며, 이는 정부가 합리적인 주택정책을 펼치고 쾌적한 주거환경을 조성하는데 필수적인 과정이며, 또한 국민들의 주거복지를 높이는데 필수적인 과정이다.
- 임대주택은 최소주거기준(Housing Minimum Standard)의 충족이 우선적으로 고려되어야 한다. 농촌 임대주택의 경우 기존의 면적기준에 국한되어서는 안되며 질적 수준에 대한 고려가 추가되어야 한다.
- 농촌 임대주택에 대한 유형화에서 살펴본 것처럼 다양한 형태의 유형이 있을 수 있지만, 농촌 임대주택은 성격에 따라 크게 2가지-농촌 주거복지시설과 농촌 임대주택-로 구분할 수 있다.
- 농촌 주거복지시설은 최저 주거기준을 충족하는 소규모의 분산된 임대주택 유형으로 수급자 등 농촌지역 최하위 계층의 주거복지를 지원하기 위한 성격의 임대주택이며, 농촌 임대주택은 국민임대주택과 유사한 성격의 농촌지역에 공급되는 임대주택으로 구분할 수 있다.

19) 농촌주택의 실태와 정책방향, 하성규외 1인, 농촌경제, 1989.12

(표 3-12) 공급방식의 비교

	농촌 주거복지시설	농촌 임대주택	
사업주체	시장 및 군수, 농촌공사, 지방공사 등		
사업대상	기초생활보급수급자 및 차상위 계층	농촌지역 주민 전체	
유형	개별형	대규모단지형	소규모단지형
사업대상지역	농촌마을종합개발사업 추진지역, 기존마을	읍면 소재지	농촌마을종합개발사업 추진지역, 중심마을
공급가구수	1~5호	20~100호	5~20호 미만
주거형태	타운하우스, 다가구 단독주택	타운하우스, 연립 및 단독주택	타운하우스, 다가구 단독주택
크기		50~100㎡	50~100㎡

(3) 농촌 임대주택의 입지

- 농촌지역의 임대주택은 수요에 기반한 공급을 원칙으로 하여야 하며, 임대주택의 입주자들이 기존에 살던 장소에서 계속 거주할수 있는 거주환경(aging in place) 조성을 원칙으로 하여 무리한 집단화 보다는 분산된 소규모 단지 개발방식을 추진하는 것이 바람직하다.
- 농촌 임대주택사업의 추진을 위한 입지선정은 2가지 관점에서 접근할 필요가 있다.
 - 농촌임대주택 사업추진을 위한 예정지 선정방법은 첫째, 지자체의 신청을 받아서 시범사업 대상지를 선정하는 방안과 둘째, 인구증감률, 가구증감률, 주택보급율 등 관련변수를 고려해서 선정하는 방안이 있을 수 있다.
 - 또한, 2가지 방식을 동시에 고려하여 사업의 입지를 선정하는 방안도 가능하다. 농촌 임대주택사업의 추진은 지자체의 수요에 기반한 상향식 방식이 바람직하나 시간적 제약 등 현실적 여건을 고려한 방안마련이 필요하다.
- 농촌 임대주택의 입지는 중심마을 등 지속가능한 농촌마을을 전제로 하되 소규모 마을단위의 임대주택 소요 및 수요는 매입 임대주택 방식으로 추진토록 한다. 단지화된 임대주택은 중심마을과 소규모 면소재지를 대상으로 하며, 입지의 선정은 신규단지의 조성보다는 기존 주택과 주택지의 재정비 내지는 확장방식이 적합하다.

- 따라서 농촌 임대주택의 적정입지는 중심마을과 자연마을 2단계 모두에 해당될 수 있으며, 농촌 임대주택의 계획은 단위세대, 주거동 및 주거단지를 포함하며 지역주민과의 교류 활성화와 농촌 거주성의 향상에 기본 목표를 두어야 한다.
- 지역별 이사시 고려사항은 임대주택의 계획시 고려해야할 항목들에 대한 참고자료로 활용할 수 있으며, 농촌지역의 경우 교통여건과 주택규모가 이사시 고려되는 주요요소인 것으로 나타났다.²⁰⁾

(표 3-13) 지역별 이사시 고려사항(중복응답)

(단위 : %)

구분	이사시 고려사항							
	주택 가격	주택 규모	주택 유형	주택 내부시설	교통 여건	교육 여건	주거환경 개선에 대한 기대감	기타
동부	16.6	17.3	8.3	5.1	11.8	11.3	9.8	19.7
읍면부	11.4	15.0	8.0	7.7	15.5	13.3	8.5	20.6
광역시 읍면부	15.5	4.3	7.2	6.8	20.8	13.8	7.9	23.8
도농통합시 읍면부	16.6	11.8	7.2	5.1	14.3	15.7	8.8	20.4
전국	16.4	16.8	8.2	5.2	12.2	11.7	9.7	19.8

(4) 농촌 임대주택의 계획기준

- 지역별 희망 임대주택 면적에 대한 선행연구(건교부·국토연, 2007)에 의하면 동부와 읍면부의 희망면적에 있어 큰 차이는 없는 것으로 나타났다. 희망 임대주택 면적의 경우 기존의 임대주택에 비해 큰 규모를 희망하고 있는 것으로 나타났다.²¹⁾

(표 3-14) 지역별 희망 임대주택 면적(분양면적)

(단위 : %)

구분	희망 임대주택 면적(분양면적)						
	50㎡ 이하	50㎡ 초과 66㎡ 이하	66㎡ 초과 83㎡ 이하	83㎡ 초과 116㎡ 이하	116㎡ 초과 132㎡ 이하	132㎡ 초과 165㎡ 이하	165㎡ 초과
동부	6.8	14.6	31.2	42.0	3.8	1.6	0.1
읍면부	4.1	16.0	36.7	41.9	1.1	0.0	0.3
광역시 읍면부	10.4	23.4	24.4	39.2	2.6	0.0	0.0
도농통합시 읍면부	4.3	8.9	32.3	46.5	6.2	1.7	0.0
전국	6.5	14.3	31.5	42.3	3.8	1.5	0.1

주 : 희망 임대주택면적은 평으로 조사되었으며 1평=3.3㎡를 기준으로 환산한 결과임

20) 2006년도 주거실태조사(건교부·국토연, 2007) 결과임.

21) 2006년도 주거실태조사 결과(2006년도 주거실태조사는 표본조사로 2005년 인구주택총조사를 통해 파악이 가능한 자료의 경우 통계청에서 발표한 결과를 준용함을 원칙으로 함)를 재분석한 결과임.

○ 지역별 소득계층별 평균 사용면적에 대한 선행 연구결과(건교부·국토연, 2007)에 의하면, 예상대로 동부에 비해 읍면부의 평균 사용면적이 크고, 고소득층에 비해 저소득층의 평균 사용면적에 있어 그 차이가 더 크게 나타나고 있는 실정이다.

(표 3-15) 지역별 소득계층별 평균사용면적

(단위 : m²)

구분		사용면적
동부	저소득층	53.2
	중소득층	67.1
	고소득층	85.2
읍면부	저소득층	69.1
	중소득층	73.9
	고소득층	78.2
광역시/도농통합시 읍면부	저소득층	69.4
	중소득층	76.2
	고소득층	90.5

주 : 사용면적은 평으로 조사되었으며 1평=3.3m²를 기준으로 환산한 결과임

(표 3-16) 전국 읍면지역 연건평

구분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
7평 미만	287	0.36	287	0.36
7~9	779	0.97	1,066	1.33
9~14	7,119	8.89	8,185	10.22
14~19	20,154	25.16	28,339	35.38
19~29	33,662	42.03	62,001	77.42
29~39	12,048	15.04	74,049	92.46
39~49	2,363	2.95	76,412	95.41
49~69	2,025	2.53	78,437	97.94
69~99	731	0.91	79,168	98.85
99평 이상	921	1.15	80,089	100.00

(표 3-17) 전국 읍면지역 총 방수

구 분	빈도	백분율(%)	누적빈도	누적백분율(%)
1개	447	0.56	447	0.56
2개	2,314	2.89	2,761	3.45
3개	13,305	16.61	16,066	20.06
4개	29,630	37.00	45,696	57.06
5개	22,408	27.98	68,104	85.04
6개	5,144	6.42	73,248	91.46
7개	1,776	2.22	75,024	93.68
8개	1,097	1.37	76,121	95.05
9개	815	1.02	76,936	96.06
10개 이상	3,153	3.94	80,089	100.00

- 주택의 규모에 따른 입주의향에 차이가 있는지를 살펴본 결과, 주택의 건축연도와 입주의사간에는 유의확률 $p=0.000$ 으로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.²²⁾
- 응답자들의 주택 규모는 20-30평 미만이 598(52.8%)명으로 가장 많았으며, 30-40평 미만이 299(26.4%)명, 20평 미만이 183(16.2%)명, 40평 이상이 53(4.7%)명 순으로 나타났다.
- 이를 입주의사에 따라 분석한 결과, 주택의 규모가 20평 미만의 경우는 입주의사가 있음이 122(66.7%)명으로 없는 경우의 61(33.3%)명에 비해 훨씬 높게 나타났다. 그러나 20평대의 경우는 입주의사가 없는 경우가 396(66.2%)명으로 입주의사가 있는 202(33.8%)명에 비해 크게 나타나 입주의사가 없음을 강하게 보여주고 있다. 또한 30평대의 경우와 40평대의 경우 입주의사가 없다는 각 238(79.6%)명, 45(84.9%)명으로 입주의사가 있는 사람 61(20.4%)명, 8(15.1%)명에 비해 훨씬 높은 것으로 분석되었다.
- 주택 규모에 따른 입주의사에 차이가 있는지를 사후검증을 통해 살펴본 결과 5% 수준에서 집단간 통계적인 유의차가 있었다. 이는 주택의 규모가 20평대 미만의 작은 평수인 경우는 공공임대주택 입주를 원하는 것으로 나타났고, 20평대 이상으로 현 주택의 규모가 크면 클수록 공공임대주택의 입주 의사가 없음을 보여주고 있다.

22) 공사에서 2005년 전국 농촌을 대상으로 실시한 「농촌임대주택사업 수요조사」 결과를 분석한 자료이며 자세한 내용은 박윤호 외(2006) 참조.

(표 3-18) 주택규모에 따른 입주의사

주택규모		입주의향		계	Tukey test
		있다	없다		
20평 미만	빈도(N)	122	61	183(16.2)	A
	백분율(%)	(66.7)	(33.3)		
20-30평 미만	빈도(N)	202	396	598(52.8)	B
	백분율(%)	(33.8)	(66.2)		
30-40평 미만	빈도(N)	61	238	299(26.4)	BC
	백분율(%)	(20.4)	(79.6)		
40평 이상	빈도(N)	8	45	53(4.7)	C
	백분율(%)	(15.1)	(84.9)		
계		393(34.7)	740(65.3)	1133(100.0)	

※ chi-square value=118.743, df=3, p=0.000

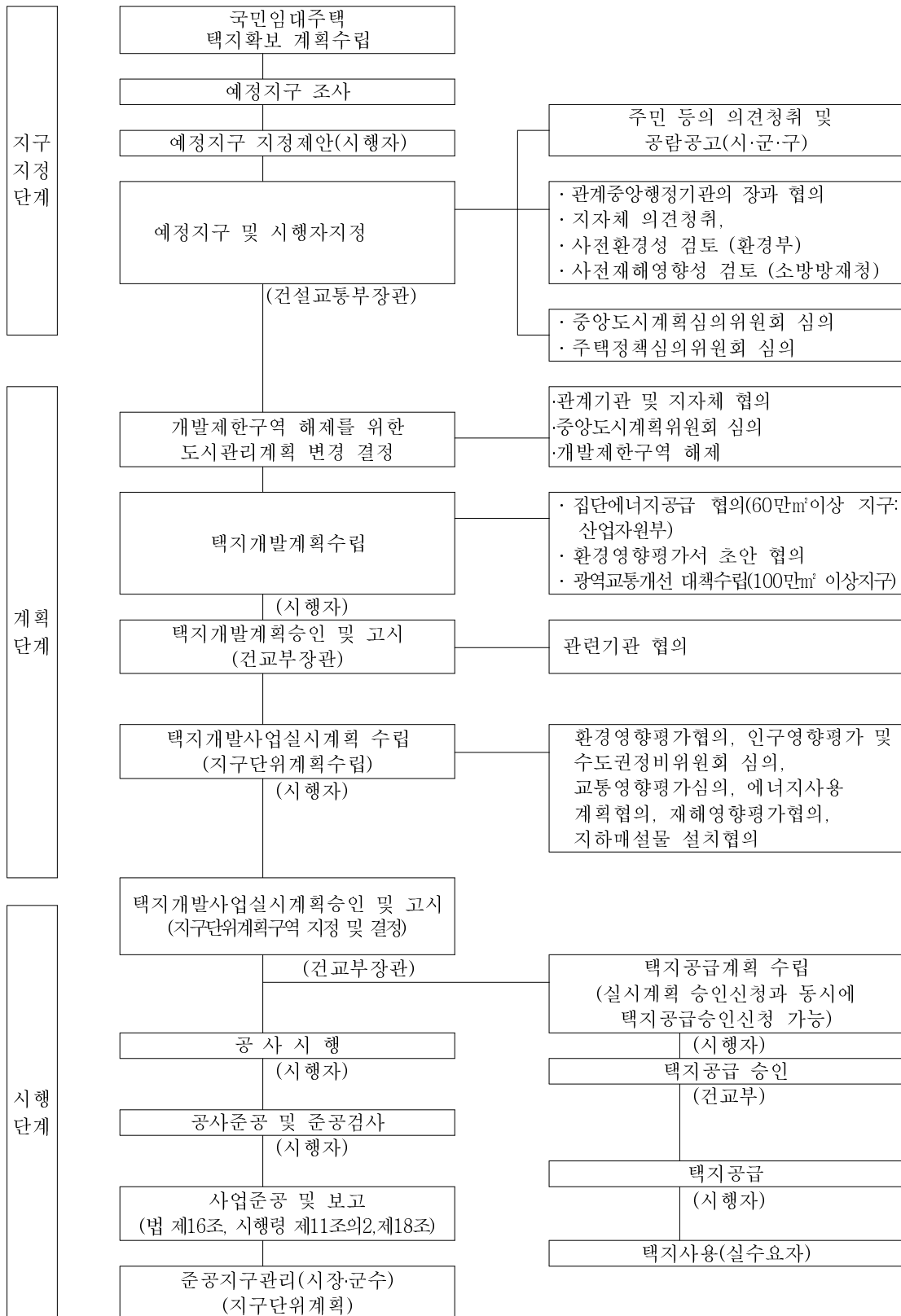
- 또한, 건교부·국토연의 주거실태조사(2006)의 분석결과에 의하면, 농촌지역의 경우 임대주택의 입주시 고려사항으로 1순위는 임대료 수준이 가장 높았고, 시설 및 주변환경, 교육환경의 순이었다. 입주시 고려사항의 2순위에 대해서는 시설 및 주변환경, 위치, 교육환경의 순으로 나타나 농촌지역의 임대주택 입주시 고려사항은 도시지역에 비해 임대주택의 위치의 고려사항이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

2) 농촌 임대주택의 사업추진 체계

(1) 국민임대주택의 사업추진 체계

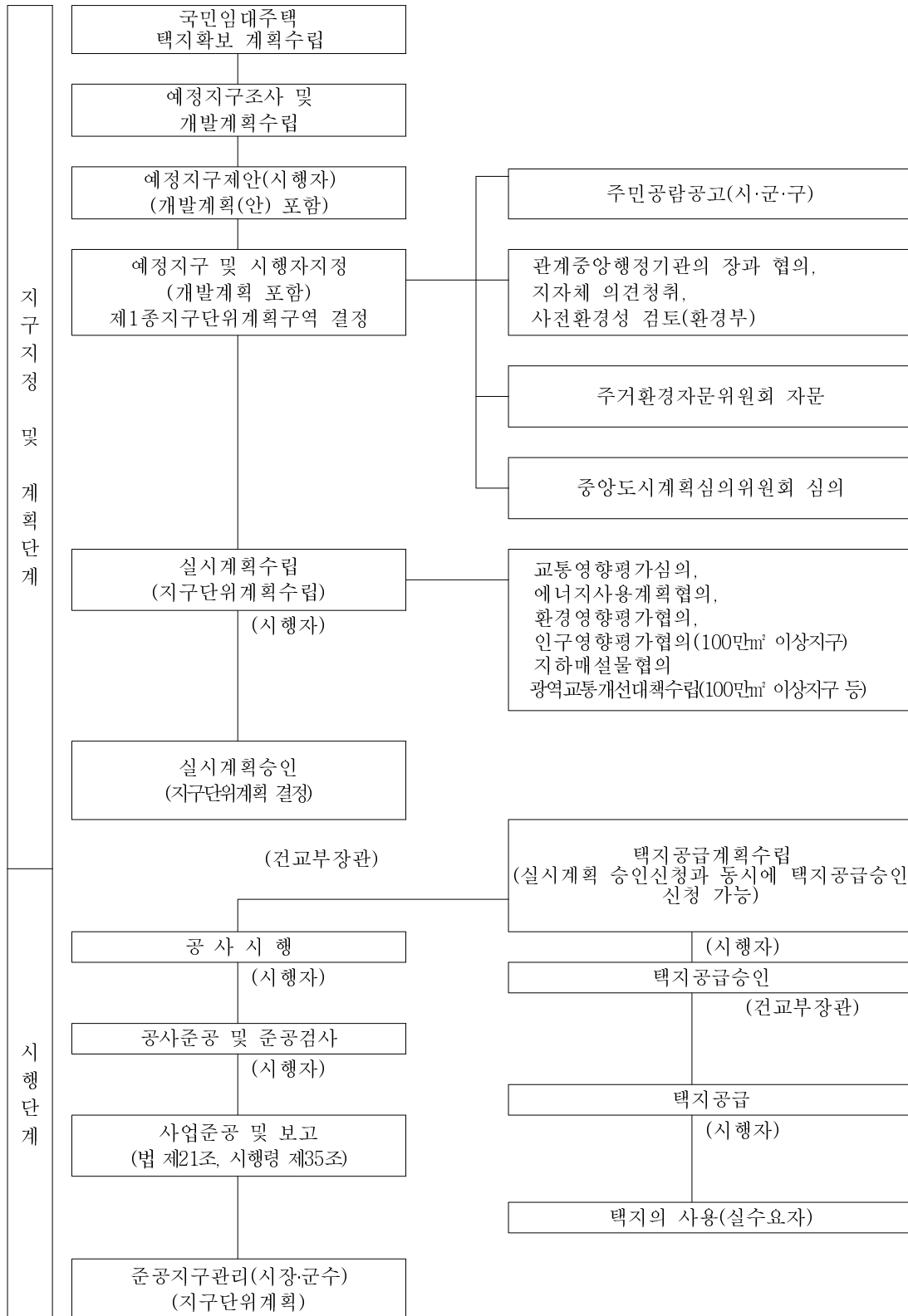
- 2003년 정부는 도시지역 저소득층의 주거안정을 위해 국민임대주택 100만호 건설을 수립하고, 이를 수행하는 과정에서 가용택지가 부족하여 개발제한구역 해제에 정지를 활용하여 택지 확보를 추진하게 된다.
- 이 경우 택지개발촉진법에 의한 택지개발절차 이외에 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 변경절차 등이 추가되어 사업추진이 복잡하게 된다.
- 택지확보 및 사업절차를 간소화한 「국민임대주택건설 등에 관한 특별 조치법」을 제정하여 국민임대주택단지를 추진하고 있으나, 이 역시 농촌 임대주택 사업을 추진하는 경우에 비해 복잡한 사업추진 과정을 거치게 된다.

① 택지개발촉진법에 의한 사업시행 절차 : 200만㎡이상



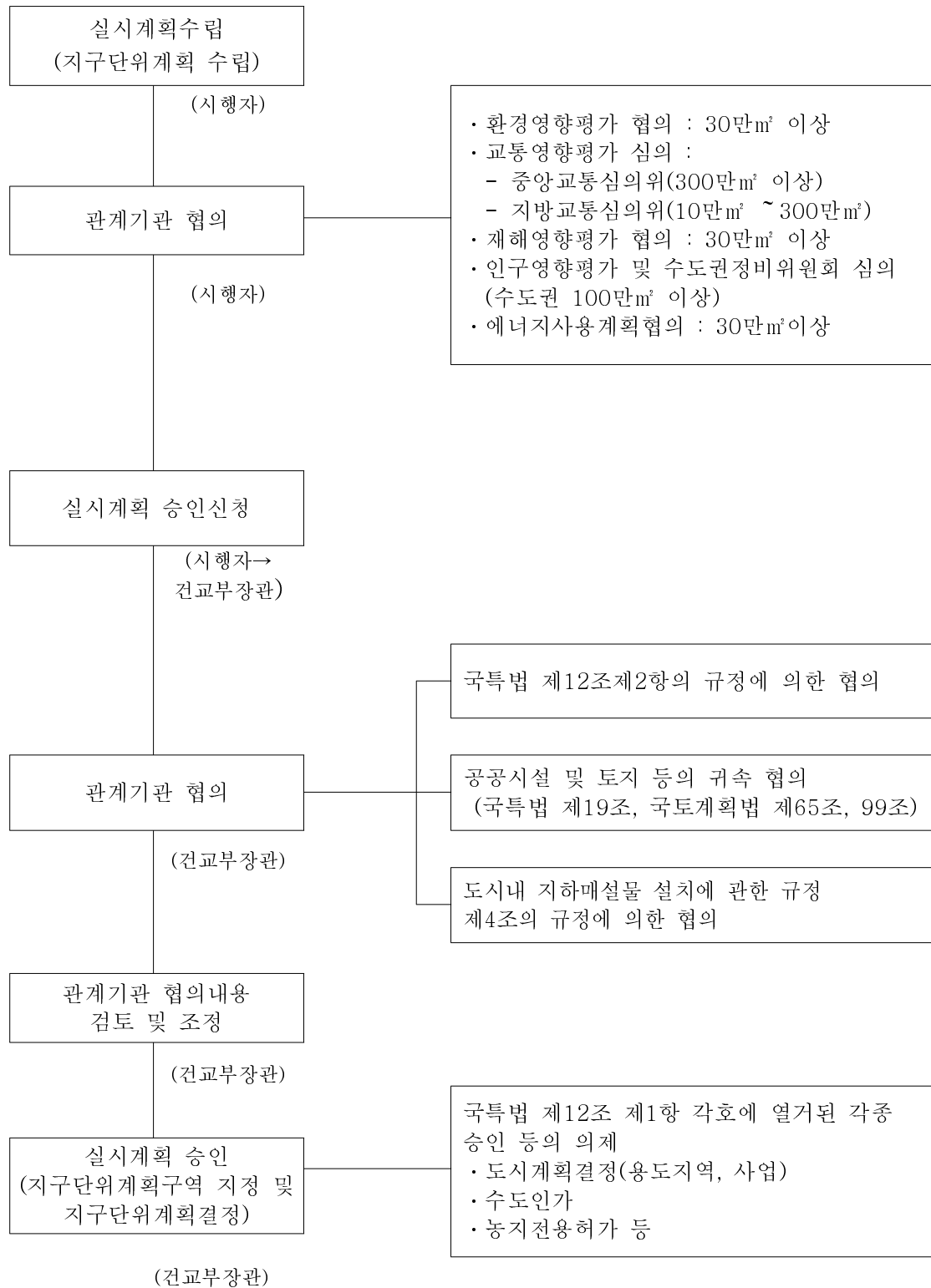
※ 2020년 광역도시계획이 확정되지 않은 지역(수도권)에서 사업을 추진할 때에는 예정지구 지정 전에 중앙도시계획심의회의 심의를 거쳐 국책사업인정을 받아야 함(환경부 협의사항)

② 국민임대주택건설등에관한특별조치법에 의한 사업절차 : 200만㎡미만

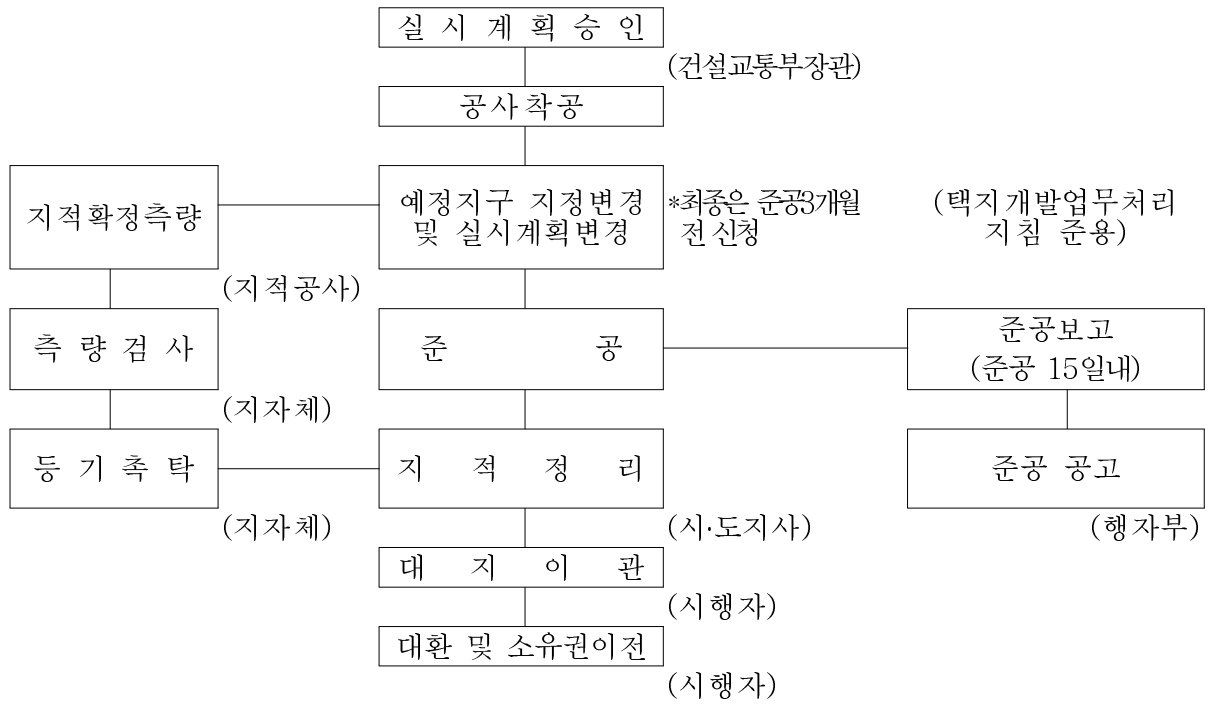


주 1) 택지개발촉진법 : 지구지정→개발계획→실시계획→주택건설
 국민임대특별법: 지구지정 (+ 개발계획)→실시계획→주택건설(사업절차 간소)

③ 실시계획 업무절차

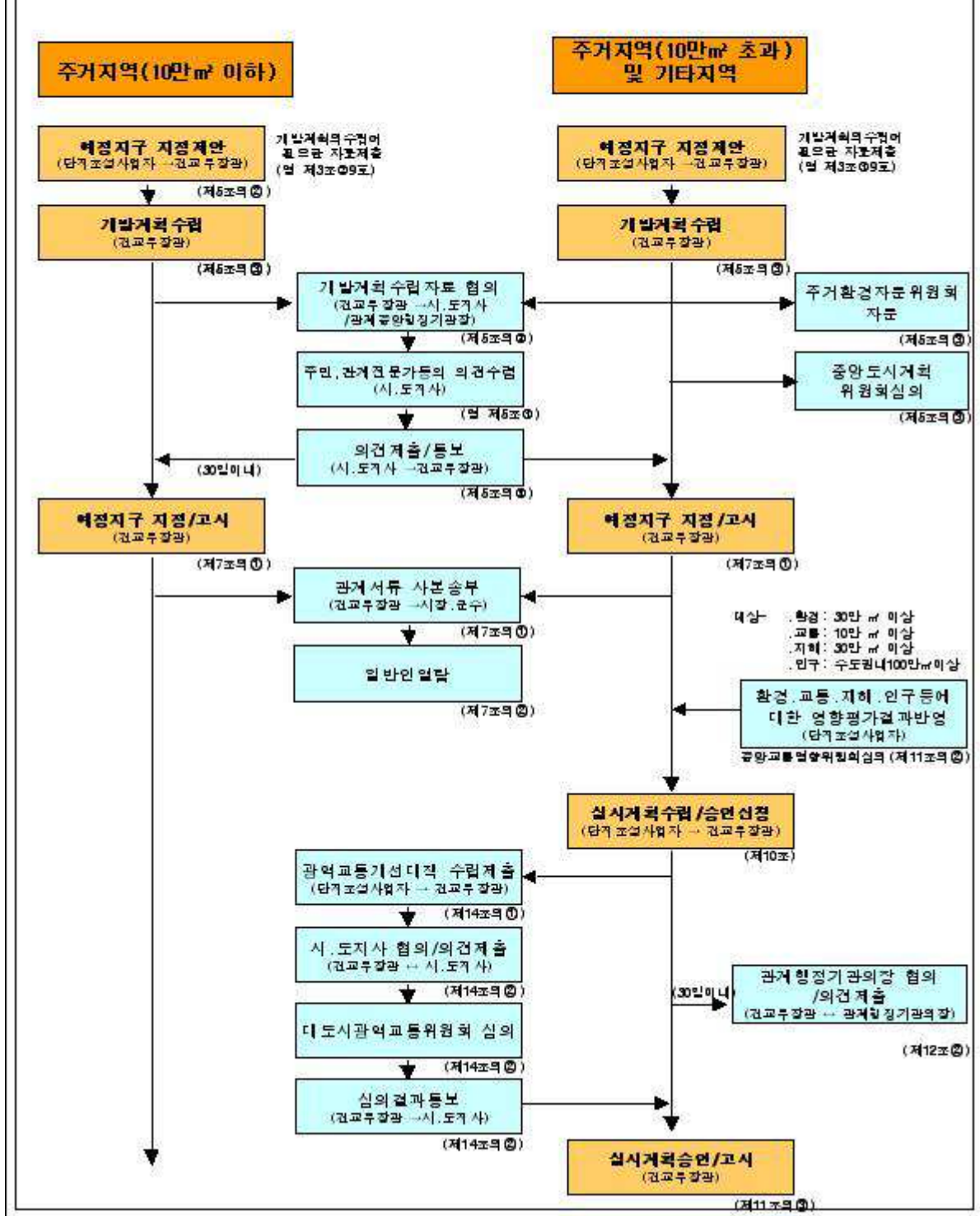


④ 준공에 따른 절차

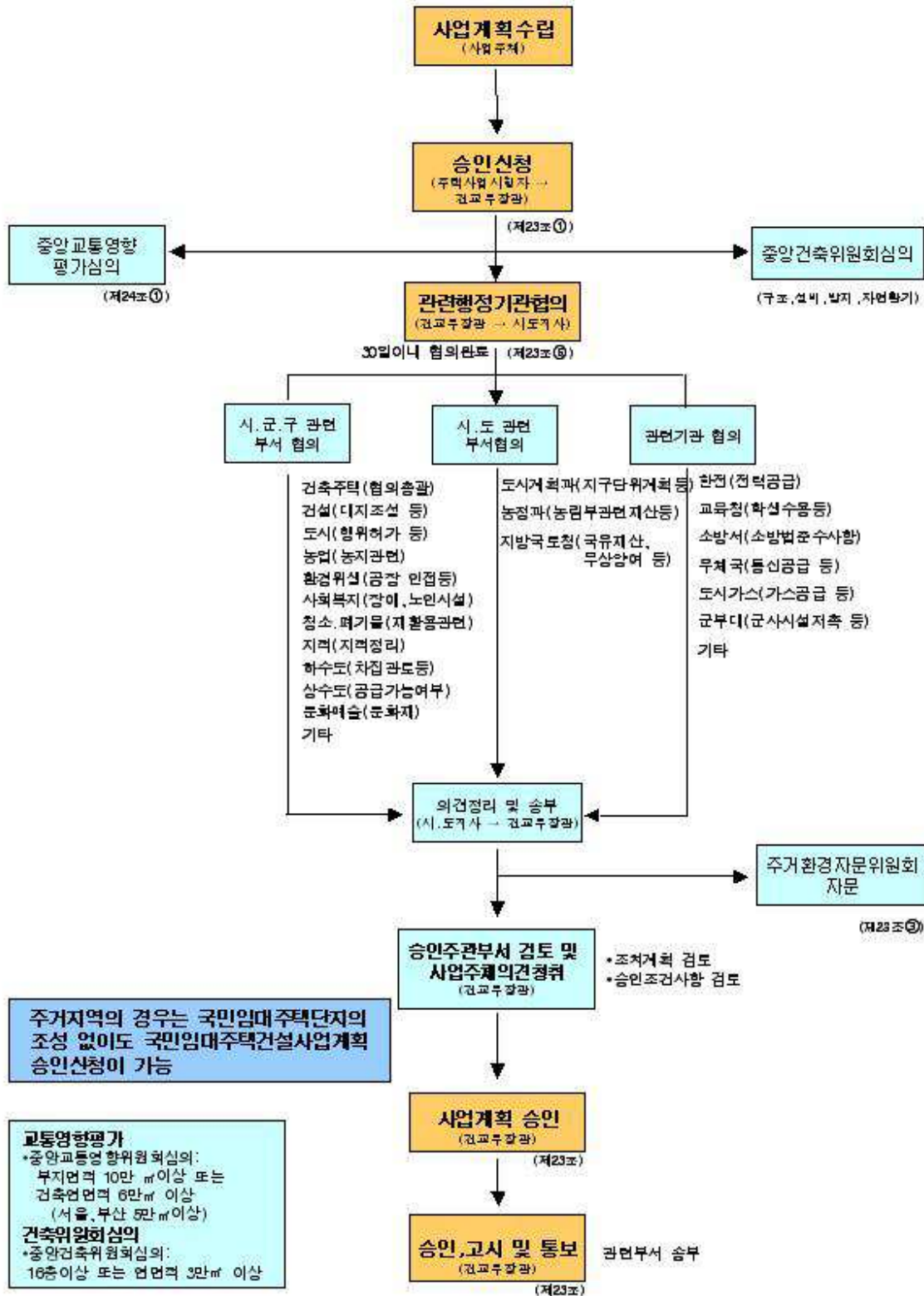


국민임대주택단지 사업추진절차

□ 국민임대주택단지 조성사업

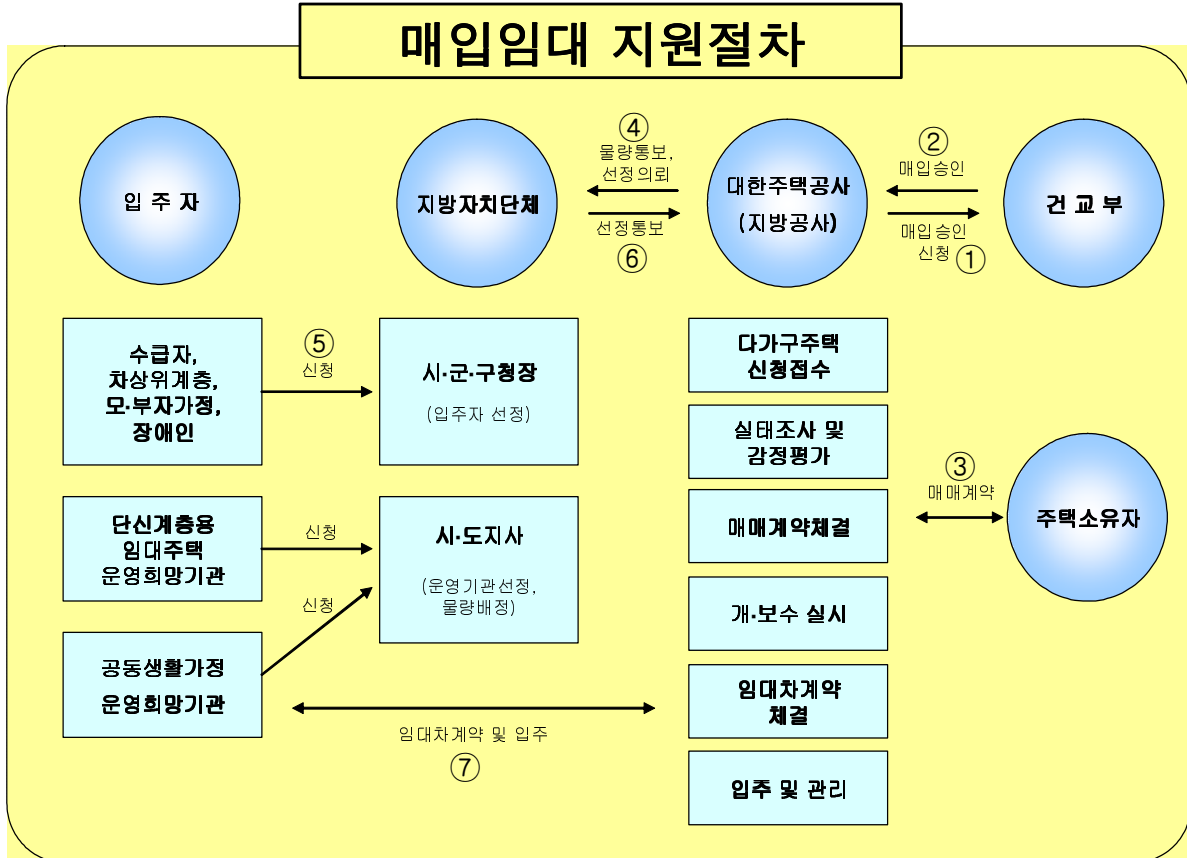


□ 국민임대주택 건설사업



(2) 기존주택 매입임대사업의 절차

○ 다가구 매입임대 사업 추진절차

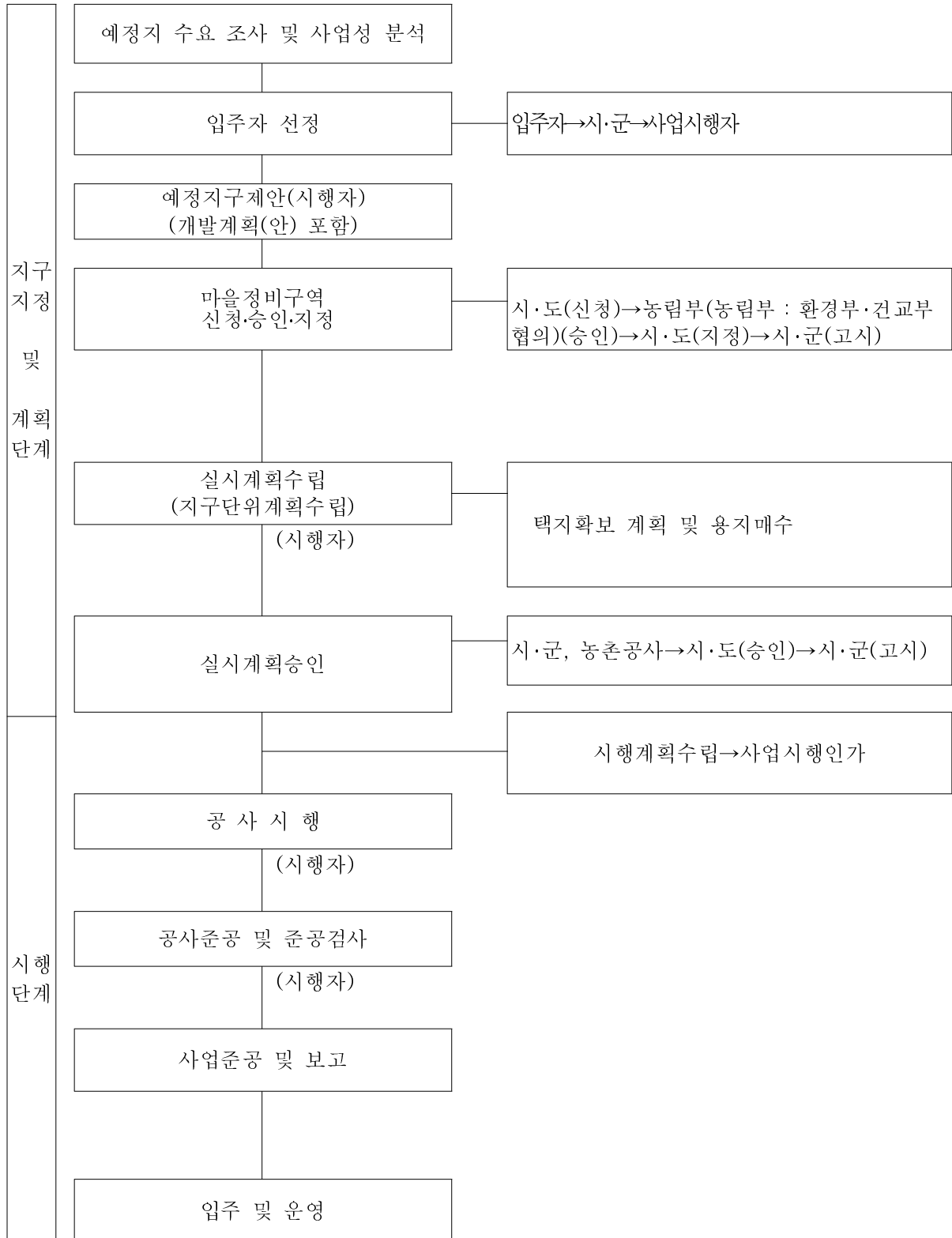


○ 관련기관별 역할

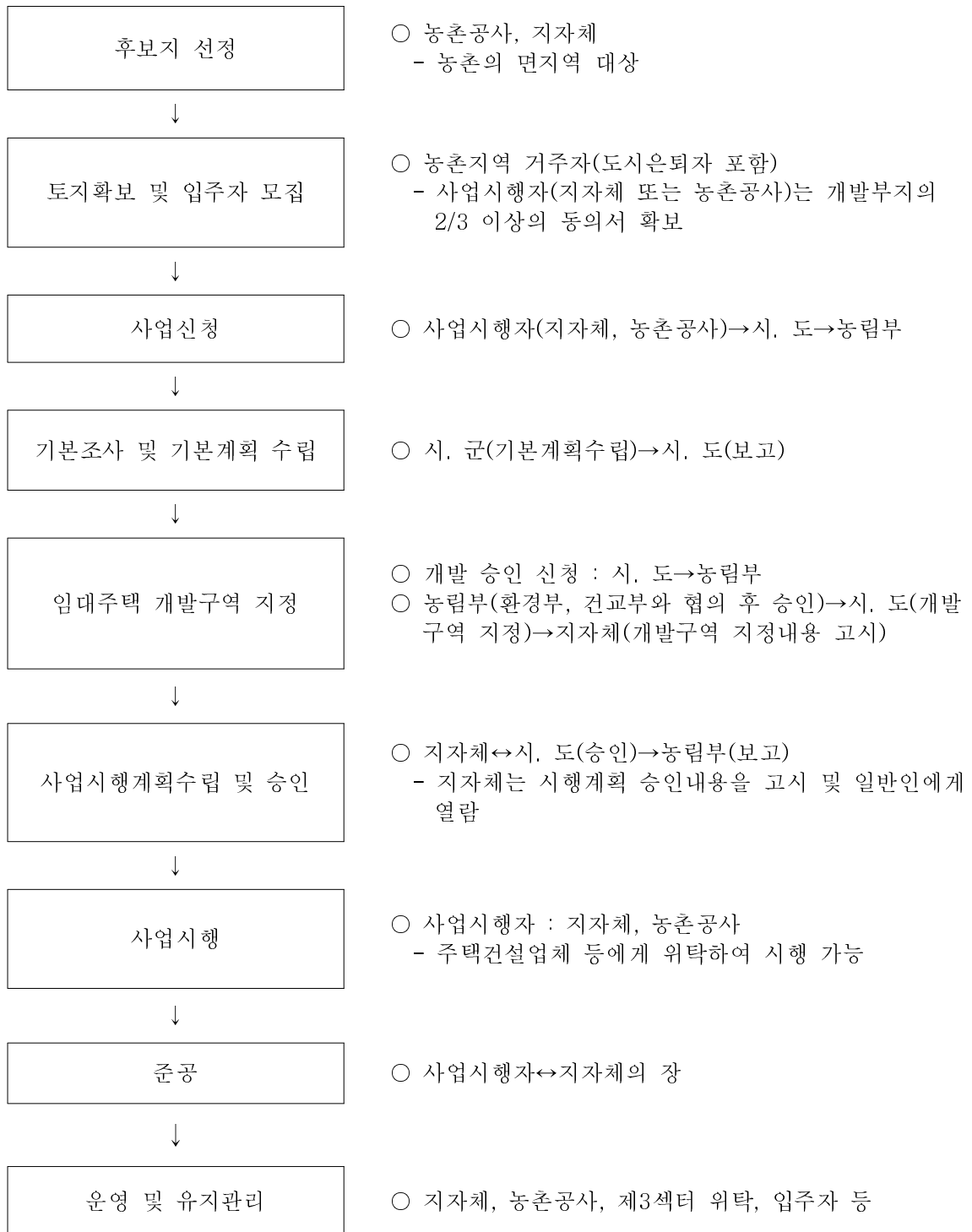
기관별	역할
정부(건설교통부)	·매입임대사업 전반의 계획 및 조정 ·재정지원(예산) 계획수립 및 관계부처 협의 ·사업추진관련 제도마련
사업시행자 (주공, 지방공사)	·주택의 매입 및 임대공급 ·입주시행 및 입주자 관리 ·주택의 개, 보수 및 일상관리
지자체	·입주대상자 모집 및 선정

(3) 농어촌정비법에 의한 사업절차

- 농촌 임대주택 사업을 전원마을조성사업과 유사하게 농어촌정비법에 의해 추진할 경우 사업 시행절차는 다음과 같다.



○ 현행 전원마을 조성사업의 사업시행체계를 농촌 임대주택에 적합하게 더욱 단순화하여 사업 추진체계를 설정하면 다음과 같다.



4. 관련 법·제도 개선방안

4.1 관련 법·제도 현황분석

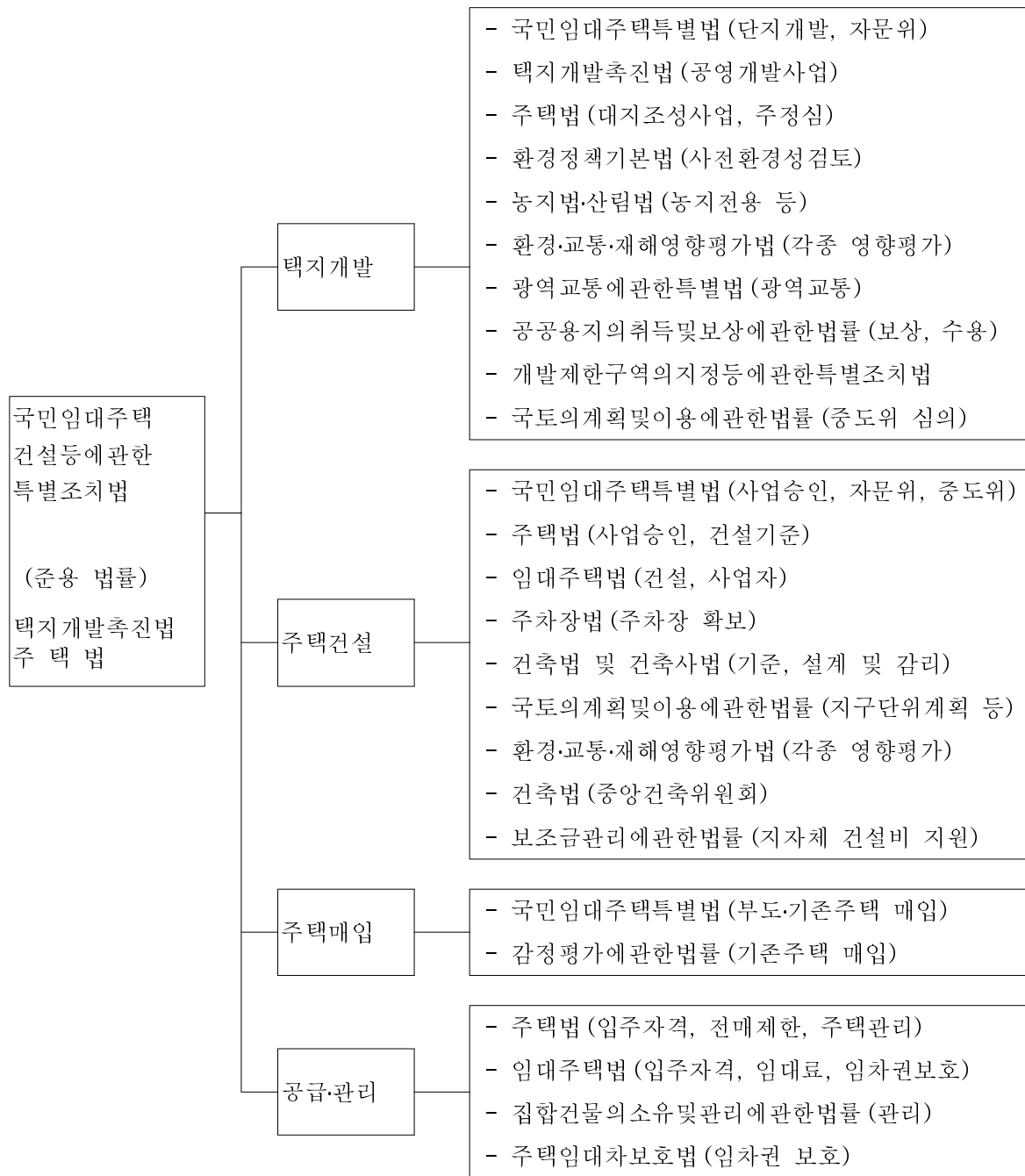
- 농촌 임대주택 사업의 추진을 위해서는 크게 사업자 측면과 입주자 측면에서의 관련 법·제도의 개선이 필수적이다.
- 첫째, 임대주택의 입주자 측면에서의 개선 필요사항은 입주자 기준과 관련된 사항으로, 현행 국민임대주택은 무주택세대주 혹은 청약저축에 가입한 무주택세대주로 국한되고 있다. 그러나 농촌 임대주택의 입주자를 무주택자로 한정하는 것은 현실적으로 맞지 않으므로 농촌 임대주택의 경우 입주자 선정기준을 완화하거나 별도의 입주자 기준을 마련하는 것이 필요하다.
 - 이를 위해서는 국민임대주택의 입주자 기준이 ‘전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 평균이하인 무주택 세대주’로 한정되어 있으므로 농촌 임대주택은 예외규정을 두어 주택소유에 관계없이 사업자 자율선정에 의해 모든 입주희망자에게 제한없이 입주할 수 있도록 관련 규정을 개정하는 방안을 검토할 수 있다.
 - 또한, 농촌 임대주택의 경우 입주자로 경영이양 농업인, 귀농·귀촌자 등에 대한 특별자격을 부여하는 방안도 검토중에 있으나, 농촌 임대주택에 대한 정확한 법적 규정의 기준에 대한 도시형과의 차별화 기준, 농촌 임대주택의 유형별 공급규모 등에 따라 구체적 입주자 자격조건 등 향후 사업추진과정에서 입주자 자격완화 규정에 대한 구체적인 명문화 작업이 필요하다.
- 둘째, 사업자 측면에서 공사가 임대주택 사업의 추진을 위해서는 기존의 임대주택 관련법에 사업의 추진주체에 한국농촌공사를 추가하거나 별도의 특별법 제정을 통해 한국농촌공사가 임대주택사업에 참여할 수 있도록 하는 법적 근거 마련이 필수적이다. 또한 국민임대주택 형식으로 농촌 임대주택사업이 추진될 예정이므로 관련 세제의 개편도 관련법 개편과 연계되어 추진되어야 한다.
 - 임대주택법 제2조에는 임대사업자로 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 제6조의 규정에 의하여 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제6조의2의 규정에 의하여 설립된 임대주택조합으로 임대사업자를 한정하고 있다.



〈그림 4-1〉 주택관련 법령 체계

자료 : 건교부 주택업무편람(2006)

- 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제4조에는 국민임대주택건설사업 등의 시행자로 ①국민임대주택건설사업은 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 ②국민임대주택단지조성사업은 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 택지조성사업을 목적으로 설립된 지방공사 중 건설교통부장관이 단지조성사업별로 지정하는 자가 국민임대주택단지별로 시행하는 것으로 사업자를 한정하고 있다.
 - 따라서 농촌공사가 농촌 임대주택사업을 현재의 국민임대주택 형식으로 추진한다고 할 경우에는 임대주택 관련 법에 농촌공사가 사업자로 명시되도록 법 개정이 필요하다. 그러나 이 경우 주택공사 등의 반발이 예상되므로 쉽지 않은 상황이다. 또한 농림부와 농촌공사 차원에서 건교부 소관법을 개정하는데는 어려움이 산재해 있다.
 - 사업을 시행하고 있는 사업자들 간의 관계를 고려해 볼 때 현행 임대주택법의 개정을 통하여 공사가 임대사업자로 지정되는 일은 쉽지 않을 것으로 보인다.
- 또한 임대주택 관련 법의 개정없이 공사가 사업을 추진하기 위해서는 위의 방법 외에 농어촌정비법에 근거를 마련하여 별도의 사업으로 추진하거나, 현재 농촌지역에 적용되고 있는 농어촌주택개량촉진법에 임대주택에 관한 조항을 추가하여 임대주택 사업자로 한국농촌공사를 지정하는 방안도 가능할 것으로 판단된다.
- 이를 통하여 농촌지역 지자체 요구 및 주거실태를 분석하고 5년 단위의 농촌 주거환경개선대책을 수립하여 건교부 주택정책과 연계, 협조하여 장기적인 농촌지역 주택수요 및 주거복지 문제가 반영될 수 있도록 계획을 수립하고 사업을 추진하는 방안이 가능하다.
 - 농어촌정비법의 개정을 통한 별도의 농촌 임대주택 관련 사업의 추진을 위해서는 재원분담 방안에 대한 농림부 차원의 별도의 재정마련 혹은 국민주택기금의 활용방안에 대한 별도 협의가 필요하다.
 - 그러나 이러한 방식의 사업추진은 일선 지자체에서는 건교부와 농림부의 임대주택사업에 대한 혼란이 있을 수 있으며, 효율적인 사업추진에 장애가 될 소지가 있다.
- 이 외에도 농촌 임대주택 건설, 지원을 위한 별도의 특별법을 제정하는 방법도 있으나 위의 두 방법에 비해 실행가능성이 떨어진다.
- 어떠한 경우이든 농림부와 한국농촌공사에서 농촌 임대주택사업을 주도적으로 추진하기 위해서는 관련 법의 개정 혹은 별도의 특별법 제정이 필수적이다.



<그림 4-2> 국민임대주택관련 법령 체계

자료 : 국민임대편람(2006), 일부수정

- 임대주택사업의 추진과 함께 농어촌 주거환경 개선을 위하여 기존의 행정자치부에서 주관하고 있는 농어촌주택개량촉진법을 농림부로 이관하여, 단기적으로는 농어촌주택개량촉진법의 운용 및 법령소관과 주요정책(연도별 농어촌주거환경개선종합계획 수립, 필요한 재원마련 등)의 주체를 농림부 장관으로 변경하고 장기적으로는 농어촌주택개량촉진법 내용을 포함하는 농어촌정비법을 개정하여 종합적인 농어촌주거환경개선을 위한 근거를 마련할 필요가 있다.

-농림부 차원의 농촌지역 주거환경개선 관련법을 정비하여 임대주택 수요조사, 임대주택 공급, 국민주택기금의 활용, 소요재원 조달계획 등을 포함한 연도별 농어촌주거환경개선 대책 수립과 사업시행의 근거법 마련이 필요하다.

- 이러한 관련 법 개정을 통해 농촌공사가 농촌 임대주택사업과 농촌주택사업을 할 수 있는 법적 기반의 정비가 가장 우선적으로 이루어져야 할 상황이다.
- 농촌공사의 농촌임대주택 사업 참여를 위해서는 전국적인 차원에서 건교부와 농림부가 공통적인 기준을 마련하고 도시지역과 농촌지역으로 지역을 구분해서 정책을 추진하는 방안이 보다 합리적인 방안이다.
- 주택사업은 관련 세제가 다음과 같이 각 단계별로 구분되어 구성되어 있다.

택지취득	택지보유	사업승인	건설공사	준공 및 보존등기	소유권이전 및 보유
○취득세 [지방세법]	○재산세 [지방세법]	○면허세 [지방세법]	○부가가치세 [부가가치세법]	○취득세 [지방세법]	○재산세 [지방세법]
○등록세 [지방세법]	○종합부동산세 [종합부동산세법]	○제1종국민 주택채권 [주택법]	○사업소세 [지방세법]	○등록세 [지방세법]	○종합부동산세 [종합부동산세법]
○지방교육세 [지방세법]	○도시계획세 [지방세법]	○전용부담금 [산지관리법, 농지법]		○지방교육세 [지방세법]	○도시계획세 [지방세법]
○농어촌특별세 [농어촌특별세법]	○농어촌특별세 [농어촌특별세법]			○농어촌특별세 [농어촌특별세법]	○공동시설세 [지방세법]
	○지방교육세 [지방세법]				○농어촌특별세 [농어촌특별세법]
					○지방교육세 [지방세법]

〈그림 4-3〉 주택사업 관련 세제 체계

자료 : 국민임대주택 업무편람(2006)

4.2 관련 법·제도 정비방안

- 임대주택에 대해서는 대부분 관련 세금이 면제되도록 되어 있으나 농촌 임대주택의 경우 50~100㎡의 규모로 공급하는 것으로 계획되어 있으므로, 임대주택 등에 대한 면제 규정을 농촌 임대주택의 경우 완화하거나 임대주택의 규모축소가 필요한 상황이다.

- 취득세와 등록세의 임대주택 등에 대한 면제규정은 소규모(전용 60㎡이하) 임대주택용 부동산 [지방세감면조례. 단, 조례는 지자체별로 달리 정할 수 있으므로 감면되지 않는 지역이 있을 수도 있음], 국가 또는 지자체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대한주택공사가 건설, 공급하기 위하여 일시 취득하는 부동산 [지방세법 제289조 제1항]에 대해서만 한정되어 있다.
 - 재산세의 경우도 40㎡이하의 영구 및 국민임대주택은 면제, 소규모(전용 60㎡이하) 임대주택용 부동산은 50%를 감면하는 것으로 되어 있다. [지방세감면조례. 단, 조례는 지자체별로 달리 정할 수 있으므로 감면되지 않는 지역이 있을 수도 있음]
- 따라서 농촌 임대주택의 경우 규모에 따라 취득세, 등록세, 재산세 등 관련 세금의 부과가 예상되므로 지방세법의 개정이 필요한 실정이다.

5. 농촌 임대주택 유지관리방안

5.1 임대주택 관리 방안의 필요성

- 공공임대주택의 관리업무는 업무내용에 따라 크게 임대관리와 주택관리로 구분할 수 있는데, 임대관리는 입주자 모집, 입주와 퇴거, 임대료 징수 및 수납, 공가관리 및 임대촉진, 입주자 실태조사 등으로 주로 입·퇴거와 임대료 관련 업무를 포함한다. 그리고 주택관리는 각종 시설물의 점검, 유지, 보수 업무, 단지의 경비 및 청소, 관리비의 징수와 수납 등으로 일상적인 시설물 관리와 관리비 관련 업무를 포함한다.
- 기존의 도시 임대주택(아파트형)과 농촌에 건립될 농촌 임대주택은 주택호수부터 상당한 차이가 있어서 관리에 있어서, 많은 비용을 부담하게 되어서 효율적인 관리방안을 강구하여야 할 것으로 판단된다.

(표 5-1) 임대관리와 주택관리의 업무내용 구분

임대관리	주택관리
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 임대보증금(전환보증금포함), 임대료의 조정·징수·정산 및 징수독려 ◦ 임대료 등 채납자에 대한 소송업무 ◦ 임대차계약(수정 및 갱신계약을 포함한다)의 체결, 입주, 퇴거 업무처리 ◦ 영구임대상가의 임대보증금 및 임대료, 관리비 등의 조정·징수·정산 및 관리비 보전과 부가가치세의 신고 및 납부대행 ◦ 임대조건 변경 단지에 대한 지자체 임대조건 신고 대행 ◦ 임대주택의 공가관릴 및 임대촉진, 관리 중인 주택(최초 입주지정기간 종료일 이후)의 예비입주자 모집 ◦ 퇴거 및 신규입주세대 시설물 교체공사 및 수리 ◦ 입주자 실태조사, 주택소유여부 전산검색 등 기타 임대 업무에 부대되는 업무 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택의 공용부분, 부대시설 및 복리시설, 기타 각종 시설물의 점검유지·보수와 시설물 인계 인수시 인수된 시설물 예비품 대장관리 및 공용부위 주요시설물·보수이력관리, 안전점검 및 관리, 보수비용이 수반되지 않는 세대내 전용부위에 대한 경미한 하자처리, 시설물의 안전관리에 관한 특별법에서 정한설계도서의 유지보존, 인터넷상 유지관리계획, 실적입력 등 일체의 현장관리 및 안전점검 ◦ 공동주택단지안의 경비, 청소, 소독 및 쓰레기수거 ◦ 관리비(관리비선수금을 포함한다) 및 사용료의 조정·징수·정산과 공과금의 납부 대행 ◦ 입주자의 복리증진 및 공동이익을 위하여 필요한 사항 ◦ 시설물 관리시스템 설치·운영 및 시설물 관리 시스템에 의한 하자사항의 접수·처리 및 시설물의 보수 필요사항 점검보고 ◦ 임대주택법 제17조 2에 의한 임대사업자의 임차인 대표회의 협의사항 ◦ 기타 임대주택법, 주택법령에서 관리주체의 업무로 정하는 사항과 관리질의 향상을 위하여 필요한 사항

- (표 5-2)에서 알 수 있듯이 대표적 임대주택 유형인 국민임대주택의 경우 주호 밀집도에 있어서, 단지당 평균 880호가 건립되어 있어서 관리효율이 비교적 높으나 농촌 임대주택은 단지당 5-20호 정도로 소규모로 건립될 예정이며, 더욱이 입지가 광범위하여 관리인원이 많이 소요될 것으로 보인다.

(표 5-2) 국민임대주택과 농촌 임대주택과의 관리여건 비교

구분	국민임대주택(임대아파트)	농촌 임대주택
입주자	소득1~4분위 등	기초생활수급자, 농업종사자, 귀농자 등
주거비	임대보증금, 월임대료, 관리비	임대보증금, 월임대료,(관리비 미정)
밀집도	대규모로 밀집(단지당 평균 880호)	소규모로 분산
관리소	관리소 및 법정 관리인력 배치	관리소 및 관리인력 기준 없음
시설	<ul style="list-style-type: none"> · 평면, 설비 설계의 표준화 · 특수설비(중앙난방, 승강기 등) · 신규 건설로 시설상태 양호 · 주차시설 등 기반시설 양호 	<ul style="list-style-type: none"> · 평면, 설비 설계가 다양 · 특수설비 없음

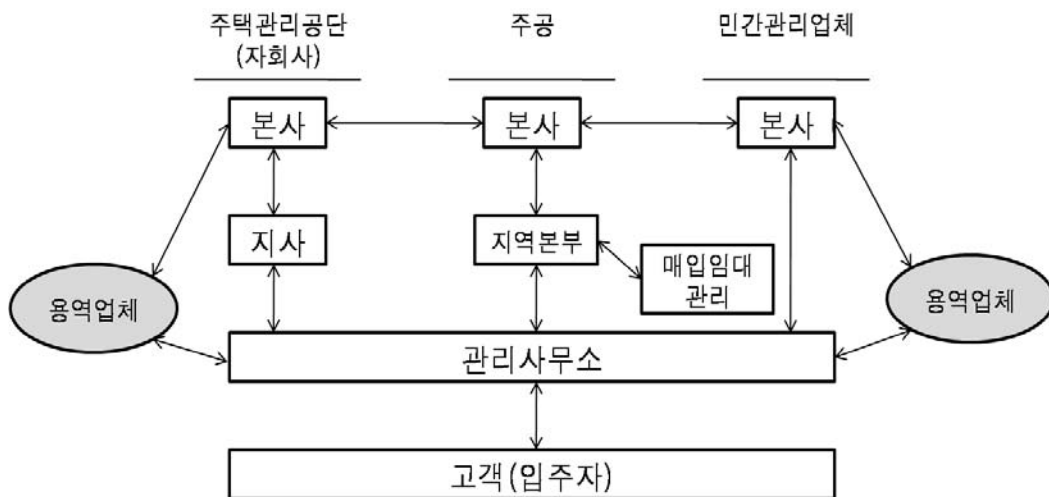
5.2 임대주택 관리실태 분석

5.2.1 주택공사 임대주택 관리현황

- 주택공사의 임대주택 관리방식은 크게 두가지 방식으로 구분된다. 첫 번째는 대규모 아파트 단지형태의 임대주택 관리방식이고 두 번째는 최근 시행하고 있는 다가구주택 매입임대주택 관리방식이다.
- 대규모 아파트 단지형 임대주택의 관리방식은 공동주택 1개 단지에 1개 관리소 배치를 기본으로 하여 관리소에는 소장 1명과 경리 등의 행정직과 영선 등을 담당하는 기술직 관리요원들이 배치를 기본으로 하는데, 관리 단지의 규모에 따라 관리요원의 규모만 다를 뿐 분양 및 임대주택 관리소의 소장 1명, 경리 및 기술직 관리요원들의 배치기준은 동일하다.
- 다가구주택 매입임대주택의 경우 서울시 전역에 산발적으로 분산되어 있어서 서울지역본부의 주거복지팀에서 관리하고 있으나 관리가 효과적으로 시행되고 있지

않고 있다. 공동주택을 공급한 사업주체는 관리를 전문관리업체에 맡기고 있으며, 시설물 보수 등에 있어서는 외부 용역업체에 아웃소싱하고 있는 체제로 운영하고 있다.(그림 5-1참조)

- 공공임대주택은 영구임대, 장기임대, 국민임대 등 임대 유형에 관계없이 동일한 제도와 관리체제 하에서 적용하고 있다. 임대주택의 관리에서 차이가 있다면 입주자의 자격기준이 상이하게 적용하고 있다.
- (표 5-3)은 주택공사가 실시하고 있는 신축 단지형 임대주택과 다가구 매입임대주택 사업을 하는 사업지의 관리인원 1인당 관리주택 호수를 비교한 것이다. 부금관리 인원의 경우, 현재 밀집된 아파트단지의 경우 1인당 2,000~3,000세대를 관리하고 있으나, 다가구 매입임대의 경우는 평균 252세대를 관리하고 있다. 여러 가지 하자보수를 하는 기동보수반은 밀집된 아파트단지의 경우 1인당 5,000~7,500세대를 관리하고 있으나 다가구 매입임대는 평균 126세대를 관리하고 있다.



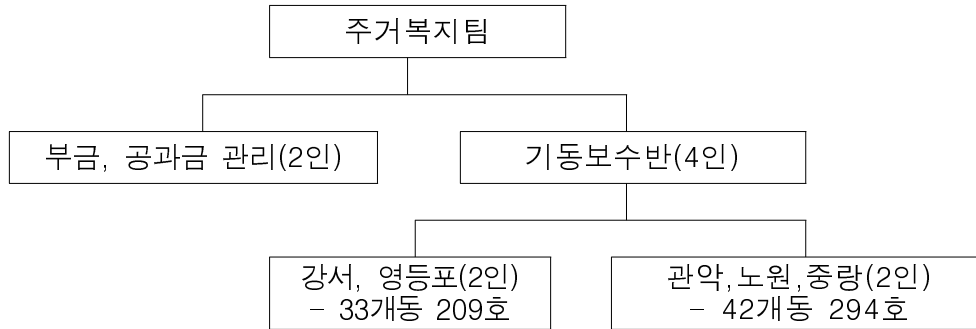
<그림 5-1> 주공의 임대주택 관리조직

(표 5-3) 주택공사 1인당 관리호수 비교 (다가구는 서울지역만 산출)

구 분	아파트공공임대주택	다가구매입임대주택
1인당 부금관리호수	2,000 ~ 3,000세대	252세대
기동보수반	5,000 ~ 7,500세대	126세대

- 매입임대주택사업을 최초 시행한 서울지역본부는 주거복지팀에서 매입, 개보수, 기동보수반 운영 등 입주자와 시설물 관리업무 수행하고 있으며, 부금, 공과금 관

리인원은 2인을 두고 기동보수반은 4인을 두고 있다.



<그림 5-2> 서울지역본부 매입임대주택 관리조직

- 임대주택의 경우 이러한 관리가 소홀하게 되면 기존 입주자의 퇴거관리 소홀로 이어져 주택이 급속하게 훼손되고, 입주자들이 주인의식 및 자치관리의식 부족으로 공용부분에 쓰레기를 방치하는 등 주거환경이 악화되고 수도료, 공과금 등 공동비용미납 사태가 빈번히 발생하게 된다. 그러나 이러한 업무를 정상적으로 수행하기에는 많은 관리 인력이 소요되고 건물들이 분산되어 있어 업무의 효율성이 매우 낮아지며, 공동비용을 관리주체가 납부후 입주자에게 배분 고지하고 있는데 이에 따른 관리주체의 업무 부담이 가중된다.

< 자치관리인의 업무내용 >

- 복도, 계단, 주차장 등 주택의 공용부분에 대한 입주자의 자발적 청소를 주관하여 쾌적한 주거환경 유지
- 일괄 부과되는 수도요금, 오물수거비(오수정화 등), 기타공과금 등 공동비용의 배분·납부 후, 영수증을 주공에 제출
- 입주자 보수요청사항, 입주자 변동사항을 관리기관에 전달
- 공사의 입주자 안내사항 전달
- 기타 입주자 공통사항에 대한 입주자 회의 및 조정·처리
- 화재, 수해, 지진 등 긴급사항으로 인명과 주택피해가 우려되거나 발생시, 즉시 인근 관공서(소방서, 경찰서, 구청 등)와 주공에 통지

- 주택공사에서는 매입임대의 관리에 있어서 자치관리인을 두고 이러한 관리업무의 일부를 담당하게 하였다. 그러나 이러한 자치관리인 선정도 전체매입주택의 23% 정도만 운영되고 나머지 주택은 주택공사가 직접관리하고 있어서 관리비 부담이 적지 않게 커지고 있는 실정이다.

5.2.2 다가구매입 임대주택 관리현황

- 최저소득층에게 현 생활권에 주거제공 및 복지·자활을 지원하는 다가구 매입임대주택 사업을 2004년부터 시범사업으로 추진하고 있으며, 서울시내에 75개동 503호의 다가구를 매입하여 임대를 시행하고 있다.
- 이는 도심 빈곤층의 주거안정 효과가 높고 도심지내 신규택지 확보난 등을 감안하여 사업물량을 대폭 확대하려고 하고 있는데, 2008년까지 1만호, 2015년까지 5만호로 확대 공급을 추진중에 있다. 그러나 매입임대주택은 소규모로 광범위하게 분산되어 있고 관리소가 없는 등 기존 공공임대주택과는 차이가 많이 있어서 매입임대주택에 적합하고 복지·자활을 지원하는 효율적인 관리방안을 수립·시행하는 방안을 검토중에 있는 실정이다.
- 다가구 건물의 평균 경과연수는 준공 후 10년에 달하며 평균면적은 15평, 월 평균임대료는 9만원내외이고 월관리비는 없다.

(표 5-4) 지구별 매입임대 현황 ('05. 6. 17 현재)

구 분	계	강서	관악	노원	영등포	중랑
동 수	75	30	21	18	3	3
호 수	503	193	153	125	16	16
- 기존입차	154	47	48	47	7	5
- 신규입차	194	81	53	46	8	6
- 개보수중	155	65	52	32	1	5

※ 그룹홈(Group Home) : 26세대, 139명 입주

(표 5-5) '04년 시행 매입임대주택 일반현황

평균 경과연수	평균 방 수	평균 면적			평균 임대조건(천원)	
		계	전용	공용	임대보증금	월임대료
10년	2.2	50.22㎡ (15.19평)	44.44 (13.44)	5.78 (1.75)	3,747	96

- 다가구 매입임대 입주자는 기초생활보장수급자로 주거공간 뿐만 아니라 복지·자활지원이 필요하나, 이에 대한 고려가 미흡하여 매입임대사업의 목적달성에 한계가 있고, 매입임대는 세대별로 설계상이, 설계도면 미비, 부실시공 문제뿐만 아니라 준공후 이미 평균 10년이 경과되어 향후 수선유지에 어려움 예상되나 장기수

선계획, 특별수선충당금 등의 기준이 없다.

- 복지지원은 지자체, 사회복지기관과 연계하고, 공용부분 관리, 공동비용 배분 등 입주자 공동사항은 자치관리를 유도하고 있다.

<자치관리인 지원사례>

- 자치관리인에 대해서는 전화요금 등 실비보전
 - 담당호당 3,000원을 월임대료에서 감면(실비보전 금액이 낮아 자치관리인 운영이 저조할 경우 보전금액 인상 등 추후 검토)
 - * 1인당 월임대료 감면액 : 21,000원 = 3,000원 × 7호
- SH공사
인근 관리소 직원을 매입임대 관리담당으로 지정하고 출장비 등 실비 지원 차원에서 동당 월 5만원 지급
- 일본 도시기구(UR)
입주자중 관리연락원을 선정, 호당 월 약7,700원(¥769) 지급

- 관리조직은 단기적으로는 지역별 실정에 맞추어 현재의 조직(주거복지팀, 임대팀, 고객지원팀, 기동보수반 등)을 보강 운영하며, 계약직 채용은 지양하되, 시행초기에 개보수, 입·퇴거관리 등을 위해 불가피한 경우 단기간에 한하여 A/S요원 등 채용하여 운영하고 있다. 채용기준은 150호당 1인(현재 서울본부의 경우 125호/1인)으로 하며, 지역본부와 원거리 지역은 미입주 공가를 “임시관리사무소”로 활용한다.

5.2.3 일본의 임대주택 관리방안

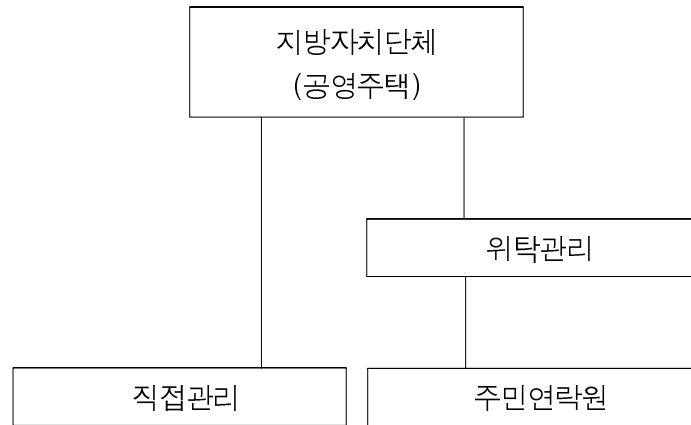
- 일본의 경우 공적 임대주택은 주로 직접 관리를 하거나 공공기관의 자회사 형태의 외곽조직을 통하여 관리에 대한 책임을 지도록 하는 방식을 선택하고 있다. 일본에서 공적인 임대주택은 공급주체에 따라 공영주택, 공단주택, 공사주택으로 구분된다.
- 공영주택은 지방자치단체가 공급하는 주택이고, 공단주택은 주택도시정비공단(현재 도시기반정비공단)이 공급하는 주택이며, 공사주택은 지방주택공급공사에 의

해 제공되는 것이다.

- 공적 임대주택에서 관리 업무를 어떻게 수행하는가는 세 가지 형태가 있다. 관리 업무를 위탁하는 위탁형, 일부에 한해서 위탁하는 일부 위탁형, 외곽단체에 위탁하지 않는 자립형이다. 위탁은 공급주체에 따라, 현지 사정에 따라, 업무 내용에 따라 선택된 것으로 볼 수 있다.

1) 공영주택 관리

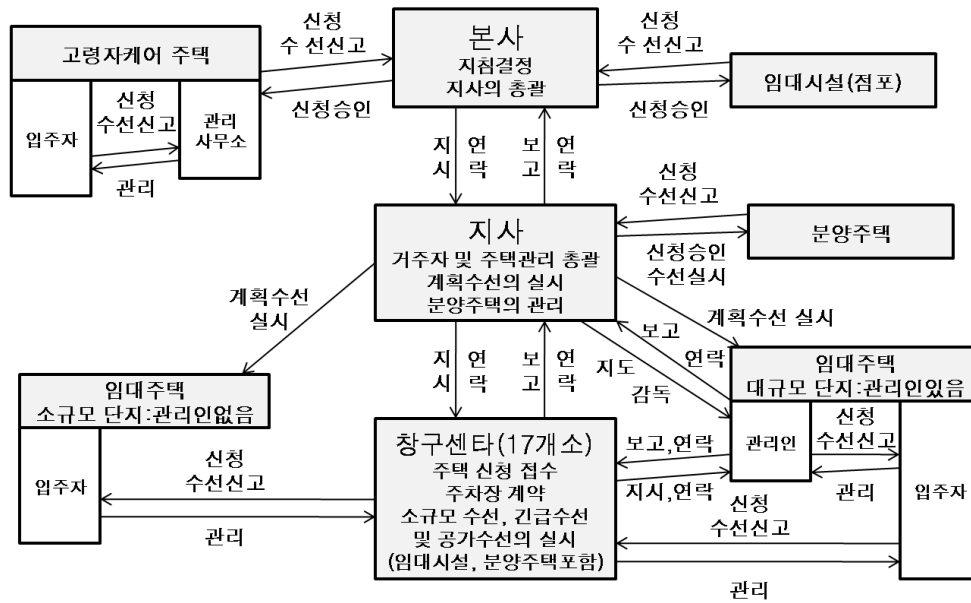
- 공영주택의 경우 지방자치단체마다 조금씩 관리방식에 차이가 있지만, 공단주택이나 공사주택과는 구분되는 특징을 가지고 있다. 초기 관리조직을 보면, 동경도의 경우 관리인이 임대료 징수, 명의변경 수속 등을 담당했다. 그런데 입주자의 프라이버시 침해가 문제로 지적되었고, 현재와 같이 대규모 단지에 전임관리인을 두고 그 밖의 단지에 대해서는 사무처리를 할 수 있는 연락원을 단지별로 배치하였다.
- 그리고 특정한 기능을 수행하기 위해 외곽 자회사를 만들어 위탁하기도 했다. 이러한 위탁 내용은 공동시설의 유지·보수, 환경정비에 관한 업무, 임대료 체납에 대한 업무, 입주신청 접수와 입주 설명, 사용 수속에 관한 업무, 관리인 업무 등으로 확대되었다.
- 또 최근에는 원격감시 시스템 등이 도입되면서 연락원이 없어지고 있는 추세이다. 다른 지방정부의 공영주택도 외곽 조직으로 자회사의 설치, 연락원이 줄어들고 원격감시 시스템을 도입하는 추세 등은 비슷하게 나타나고 있다.
- 이와 같이 공영주택의 경우 관리 업무의 최종적인 책임이나 자산 관리 등은 지방정부가 담당하고 있으며, 외부화가 가능한 기능은 자회사를 두어 일괄적으로 담당하게 하는 것이 일반적인 양상이다.



<그림 5-3> 일본 공영주택 관리체계

2) 공단지주택(공사주택) 관리

- 공단지주택의 관리 형태는 자체관리를 하면서 효율을 기하기 위해 몇 차례 변화를 겪었으며, 외곽의 자회사를 설치하여 임대와 관리 업무를 담당하게 하고 있다. 초기에는 각 단지에 전임관리인이 상주하고, 100인에 1인씩 ‘헬퍼’라고 불리는 관리보조원을 두고 거주자의 생활지도 및 인적 서비스를 했다. 그러다가 점차 관리호수가 증가하고 공급 범위가 광역화되면서 종래의 관리 방식으로 대응하기 어려워져서, 전임관리인 제도에서 서비스국을 보다 큰 규모에 설치하고 단지 관리를 담당하도록 하였다.
- 현재는 각 사무소가 3-4만호 정도를 담당하는 방식이며, 자회사 관리조직으로 (주)단지서비스를 설립하여 공단지주택의 관리 업무 대부분을 담당하고 있다. 이 조직은 오늘날의 종합주생활주식회사로 변모하였다.
- 주택도시정비공단은 오늘날 도시기반정비공단으로 이름을 바꾸었고, 그 자회사인 종합주생활주식회사에서 임대주택에 대한 자산 관리를 하고 있다. 종합주생활주식회사는 주택의 유지보수 및 리모델링 사업도 수행함으로써 임대주택의 관리와 자산의 유지를 위한 사회적 역할을 담당하고 있다.
- 도시기반정비공단의 전신은 주택공단이었고, 이것이 1981년에 주택도시정비공단으로 바뀌었으며, 1999년 다시 도시기반정비공단으로 바뀌어왔는데, 이러한 과정에서 종합주생활주식회사의 역할은 계속 지속되어 왔다.
- 이는 주택에 대한 공공의 역할에 있어 주택보급률이 일정 수준에 이르게 되면 공급의 중요성은 줄어드는 데 반해 관리의 중요성은 계속되거나 더 커진다는 사실을 보여주는 것이다.



<그림 5-4> 일본 공단지택 관리체계

3) 최근의 임대주택 관리 방향

- 일본의 공적 임대주택 관리조직의 변화를 보면 몇 가지 특징을 발견할 수 있다.
 - 첫째, 공영주택은 지방자치단체에서 책임을 지고 있고 일부 기능을 외곽의 자회사에서 담당하는 형태가 일반적이고 그 비중은 확대되는 추세이며, 공단지택의 경우는 자회사인 종합주생활주식회사에서 종합적인 관리 업무를 담당하고 있다.
 - 둘째, 현지 관리인이 대응하는 체제에서 각 지역에 사무소를 설치하고 그 곳에서 주로 관리 업무를 수행하고 현지에는 간단한 사무연락 수준의 업무를 하도록 하고 있다. 이렇게 외곽조직에 위탁하거나 현지 관리인이 역할이 감소하는 추세는 관리 업무의 채산성 문제와 밀접한 관련이 있다.

5.3 농촌 임대주택 관리방향

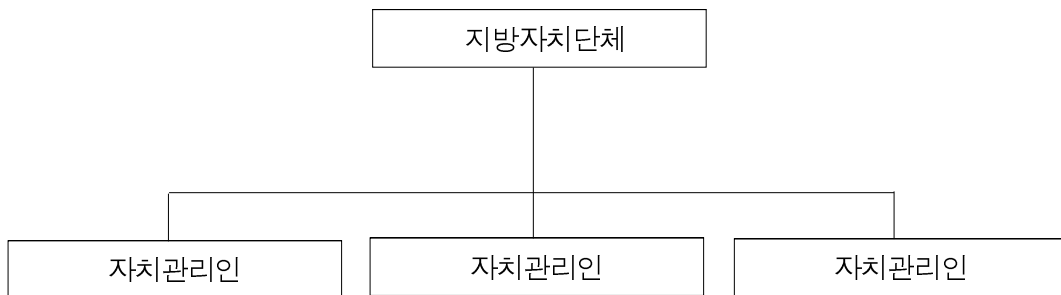
- 앞서 살펴본 바와 같이 일본의 경우 현지관리인의 역할이 감소하는 것은 비용이 너무 많이 소요되어서 다른 관리방안을 모색하고 있는 것으로, 우리나라 주택공사의 경우도 관리비 채산성에 따른 문제 때문에 다가구매입 임대주택의 경우 별도의 관리방안을 모색하고 있는 중이다.
- 농촌 임대주택의 경우 다음과 같은 관리항목에 대한 구체적인 관리시스템이 필요하다.
 - 긴급한 하자보수와 대처업무

- 복도, 계단, 주차장 등 주택의 공용부분에 대한 입주자의 자발적 청소를 주관하여 쾌적한 주거환경 유지
- 일괄 부과되는 수도요금, 오물수거비(오수정화 등), 기타공과금 등 공동비용의 배분·납부 후, 영수증 제출
- 입주자 보수요청사항, 입주자 변동사항을 관리기관에 전달
- 공사의 입주자 안내사항 전달
- 기타 입주자 공통사항에 대한 입주자 회의 및 조정·처리
- 화재, 수해, 지진 등 긴급사항으로 인명과 주택피해가 우려되거나 발생시, 즉시 인근 관공서(소방서, 경찰서, 구청 등)와 관리기관에 통지

○ 농촌 임대주택의 경우 우선 고려해 볼 수 있는 관리방안은 크게 두 가지 형태가 있을 수 있다.

- 첫 번째 방안은 지방자치단체가 직접 관리하되 임대주택 주민 중 자치관리인을 두는 방안이다.
- 두 번째 방안은 한국농촌공사의 지방사무소에 관리인을 두어 관리하는 방안이다.

1) 지방자치단체 관리방안



<그림 5-5> 지방자치단체가 관리하는 방안

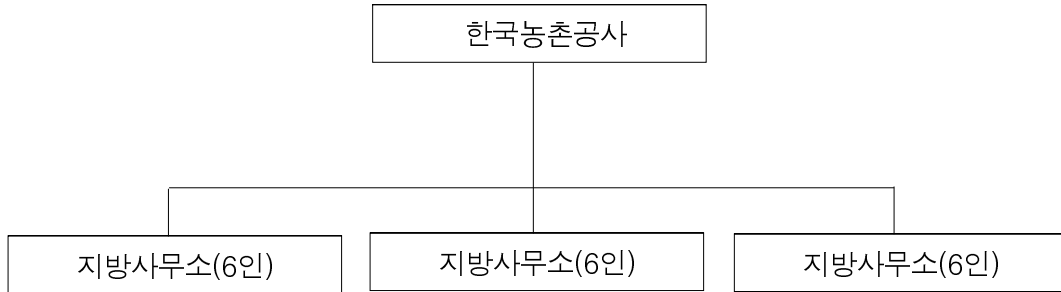
○ 농촌 임대주택의 건립호수가 적을 경우는 임대주택 관리업무를 지방자치단체에 일임하는 것도 한 방안이라고 볼 수 있다. 일본의 경우 공공임대주택은 기초 지방자치단체가 직접 관리하는 경우가 많다.

- 농촌지역의 경우 독거노인이 거주하는 경우는 복지사의 방문이 수시로 이루어지기 때문에 지방자치단체가 복지와 더불어 임대주택을 관리하는 것이 더욱 현실적일 수 있다.

○ 이런 경우는 긴급한 하자보수를 위해서 하자보수 용역업체를 선정하여 긴급한 하

자보수에 대처할 필요가 있다. 그 외 관리업무는 자치관리인을 선정하여 운영하는 방안을 고려할 필요가 있다.

2) 한국농촌공사 관리방안



<그림 5-6> 한국농촌공사가 관리하는 방안

- 농촌공사가 임대주택의 임대업무 및 관리업무 모두를 담당하는 것은 임대주택의 관리 효율성 측면에서는 장점이 있지만, 비용과 인력 등의 경제적 효율성 측면에서는 많은 어려움 예상된다.
- 따라서 소유자(임대사업자)로서 수행하여야 할 업무와 농촌공사가 수행하는 것이 효율적이라고 판단되는 부문은 농촌공사가 담당하면서 단기적으로는 현행 지사 조직을 보강하여 관리하고, 중·장기적으로는 농촌 임대주택의 공급추이에 따라 농촌 공공임대주택 “광역운영센터”를 통한 광역관리가 필요하다.
- 단기적으로 농촌공사 지사가 농촌 임대주택을 관리할 경우, 각 지사의 농촌 임대주택 지방사무소를 설치하고 긴급한 하자업무에 필요한 인력과 그 외 업무를 담당하는 인력의 보강이 필요하다.

6. 농촌 임대주택의 경제적 파급효과 및 재무분석

6.1 농촌 임대주택 사업의 경제적 파급효과 분석

1) 분석 개요

- 농촌 임대주택 사업의 추진과 관련하여 논의되고 있는 각 부문별 사업을, 특정 산업부문에 대한 투자로 간주하여 이에 따른 경제적 파급효과를 추정하였다.
- 이를 위하여 2003년 한국은행이 발표한 2000년 기준 산업연관분석표에 의거²³⁾하여, 특정 산업부문에 대한 투자로부터 발생하는 1)타 산업부문으로의 생산유발효과, 2)부가가치 유발효과, 3)고용유발효과를 경제적 파급효과로 정의하여 그 정량적 분석결과를 제시하였다.
 - 한국은행(2003)의 산업부문 분류표에 의하면, 앞으로 농촌 임대주택사업에서 추진될 수 있는 사업들은 크게 1차, 2차, 3차 산업부문에 다양하게 포함될 수 있으며,
 - 세부적으로는 작물, 토목건설, 건축 및 건축보수, 음식점 및 숙박, 도소매 부문을 가정할 수 있다.
 - 이러한 각 산업부문들은 2000년 현재 한국경제구조의 특성상, 타 산업으로의 생산유발, 부가가치유발 및 고용효과가 제각기 상이하므로, 분석결과에 따라 추후에 고려될 투자우선순위결정 단계에서 중요한 요소로서 기능할 수 있다.
- 우선 산업연관분석의 기본구조와 생산유발계수, 부가가치유발계수, 고용유발계수의 이용에 대한 설명을 한 후, 작물, 토목건설, 건축 및 건축보수, 음식점 및 숙박, 도소매 산업 부문별로 각각 10억원을 투자할 때 유발되는 경제적 파급효과 분석결과를 표에 요약하여 제시하였다.
- 본 연구에서 적용되는 산업연관분석을 이용한 경제적 파급효과 추정사례는 특히 공공부문의 투자사업 계획단계에 있어 매우 광범위하게 사용되는 방법론이므로, 이에 대한 최근사례를 조사하여 제시하였다. 또한 현 단계에서 예상되는 사업비를 가정하여 이에 따르는 사회경제적 파급효과 분석결과를 제시하였다.

2) 산업연관 분석표를 활용한 경제적 파급효과 사례분석

23) 한국은행은 매 5년마다 산업간 연관관계를 조사하여 “산업연관표”를 발표하고 있으며, 2005년 현재 기준 산업연관표는 2008년에 발간될 예정이므로 본 분석에서는 2003년에 발간된 조사결과를 활용하였다.

- 산업연관분석에 의한 경제적 파급효과 분석은 각 산업부문별로 많은 선행연구가 이루어졌다(우경, 2005). 공공행정 산업부문에서는 최창석(1989)은 산업연관표를 이용한 국방비지출의 경제적 파급효과를 분석하였고, 박수상(1985)은 산업연관분석을 이용하여 우리나라 방위산업과 국방비 지출의 경제적 파급효과를 분석하였다.
- 음식점 및 숙박산업부문에서는 천희숙(2002)이 한국은행의 1995년 산업연관표의 생산자가격표를 기준으로 외식산업의 전·후방효과, 생산유발계수, 수입유발계수, 부가가치유발계수, 취업유발계수를 도출하여 외식산업의 국민경제에 대한 파급효과를 분석하였다. 이태균(2003)은 한국은행에서 발표한 1998년도 산업연관표와 부속표를 이용하여 숙박산업이 국민경제에 미치는 파급효과를 분석하였다.
- 사회 및 기타서비스 산업부문에 대해서는 김상호(2001)가 1995년도 산업연관표를 이용하여 관광산업의 경제적 파급효과를 분석하고 브라운(Brown R. G)의 예측이론모형(Smoothing, Forecasting and Prediction)을 이용하여 2020년까지 외래 관광객 수와 관광외화수입액을 예측하였다. 이강욱·최승묵(2003)은 전국 및 지역산업연관분석을 이용하여 관광산업이 지역에 미치는 파급효과를 분석하였다.
- 장정인(2002)은 1993년도 산업연관표상의 405개 기본 산업부문에서 20개 기본사업을 추출하여 해양산업으로 정의하고 수요유도모형을 이용하여 생산유발효과, 부가가치 유발효과, 취업유발효과를 산출하고 산업 간 연쇄효과 및 물가파급효과를 분석하였다.
- 운수 및 보관산업부문에서는 한지윤(2000)이 산업연관분석을 통해 1994년부터 2015년까지 중부·영남·호남권에 건설되는 복합화물터미널을 대상으로 복합화물터미널 건설이 산업 간에 미치는 경제적인 파급효과를 분석하고 경제적 파급효과분석결과를 통해 정부, 지역주민, 운영자, 이해자 간 의견조정을 위한 정책적인 시사점을 제시하였다.
- 또 산업연관분석을 통해 유태호(2001)는 원자력 산업의 경제적 파급효과를, 최창환(2002)은 가뭄시 용수공급지장으로 인한 경제적 파급효과를, 박미옥(2002)은 환경산업의 경제적 파급효과를 분석하였다.
- 김봉철(2001)은 광고산업의 성장요인을 분석하고 산업연관표를 이용하여 생산, 수입, 부가가치, 고용 유발효과 및 가격파급효과를 분석하였다.

3) 농촌 임대주택 사업의 경제적 파급효과 분석

- 농촌 임대주택 사업의 경제적 파급효과 분석은 농촌 임대주택사업과 관련하여 유

추할 수 있는 사업들, 즉 작물, 토목건설, 건축 및 건축보수, 음식점 및 숙박, 도소매 산업 부문별로 각각 10억원을 투자할 때 유발되는 경제적 파급효과 분석결과를 (표 6-1)에 요약하였다.

- (표 6-1)에서는 산업부문별로 각각 10억원 투자시 파생되는 타 산업부문으로의 생산유발효과 분석을 요약하고 있다.
 - 예를 들어 토목건설부문에 10억원을 투자할 때 사업서비스, 시멘트 및 콘크리트 부문, 철강 1차제품 등에 파급되는 효과는 각각 126백만원, 114백만원, 96백만원 등으로 분석되었다.
 - 분석결과에서는 생산유발액의 크기순에 의하여 1순위부터 10순위까지를 요약하였으며, 기타부문유발액은 10위권 이외 부문들에 대한 파급효과의 합을 의미한다.
 - 생산유발효과 중 가장 큰 파급효과를 가진 부문은 토목건설(1,039백만원), 건축 및 건축보수(1,021백만원), 음식점 및 숙박(985백만원) 등의 순으로 나타났다.

(표 6-1) 10억원 투자시 산업부문별 생산유발효과

(단위 : 백만원)

생산유발 순위	작물	토목건설	건축 및 건축보수	음식점 및 숙박	도소매
1	비료및농약 (83)	사업서비스 (126)	사업서비스 (101)	작물 (98)	부동산 (92)
2	사업서비스 (51)	시멘트 및 콘크리트 제품(114)	철강1차제품 (85)	육류및낙농품 (80)	통신및방송 (69)
3	금융및보험 (35)	철강1차 제품(96)	금속제품 (83)	부동산 (74)	사업서비스 (53)
4	석유제품 (20)	금속제품 (90)	시멘트 및 콘크리트 제품(60)	정곡및제분 (67)	금융및보험 (52)
5	플라스틱 제품(14)	금융및보험 (51)	전기기계 및 장치(51)	음료품(66)	가계외소비 지출(41)
6	도소매 (13)	선철및조강 (45)	도소매 (49)	도소매(64)	석유제품 (27)
7	가계외소비 지출(13)	전기기계 및 장치(43)	일반목적용 기계 및 장비(48)	축산(54)	음식점 및 숙박(23)
8	임산물 (12)	석유제품 (41)	금융및보험 (46)	석유제품 (44)	운수및보관 (21)
9	통신및방송 (9)	도소매 (36)	플라스틱 제품(45)	금융및보험 (38)	전력(20)
10	부동산 (9)	기타비금속 광물제품 (27)	선철및조강 (39)	사업서비스 (37)	건축 및 건축보수 (11)
기타부문 유발액	(95)	(370)	(414)	(363)	(148)
총생산 유발액	354	1,039	1,021	985	516

주 : 괄호 안은 생산유발액임.

○ (표 6-2)에서는 산업부문별로 각각 10억원 투자시 파생되는 부가가치에 대한 효과분석을 요약하였다.

- 분석결과 총부가가치 액수에서 큰 차이를 보이지는 않고 있지만, 그 중에서 작물, 도소매 부문이 상대적으로 큰 부가가치를 창출하는 것으로 나타났다. 그러나 부문 간 부가가치의 구성 측면에서는 큰 차이를 보이고 있다.

(표 6-2) 10억원 투자시 산업부문별 부가가치 유발효과

(단위 : 백만원)

부가가치내역	작물	토목건설	건축 및 건축보수	음식점 및 숙박	도소매
피고용자보수	127	453	445	359	353
영업잉여	694	262	211	291	399
고정자본소모	63	90	103	75	74
간접세	26	51	72	102	64
총부가가치액	909	856	831	826	889

○ 이 결과는 (표 6-3)의 취업유발효과에 대한 분석결과와 결부시켜 해석할 수 있다.

- 즉 작물부문의 경우 10억원 투자 또는 수요발생시 총 고용인원은 74명이나 부가가치 측면과 함께 고려한다면, 이 중 다수가 자영농으로서 영업잉여를 창출한다고 볼 수 있다.
- 반면에 건축 및 보수부문은 총 고용인원이 21명이나, 부가가치 유발의 구성비를 고려할 때 대부분 피고용자보수를 흡수하므로 순수한 의미에서의 고용유발효과를 창출한다고 해석할 수 있다.

(표 6-3) 10억원 투자시 산업부문별 고용유발효과

(단위 : 명)

고용유발 순위	작물	토목건설	건축 및 건축보수	음식점 및 숙박	도소매
1	작물(71)	토목건설 (10)	건축 및 건축보수 (15)	음식점및숙박 (33)	도소매(41)
2	임산물(1)	도소매(2)	도소매 (2)	작물(7)	음식점 및 숙박(1)
3	도소매(1)	시멘트 및 콘크리트 제품(1)	금속제품 (1)	도소매(3)	금융및보험 (1)
4	사업서비스 (1)	금속제품 (1)	음식점 및 숙박(1)	축산(2)	사업서비스 (1)
5	-	음식점 및 숙박(1)	금융및보험 (1)	-	-
6	-	금융및보험 (1)	사업서비스 (1)	-	-
7	-	사업서비스 (1)	-	-	-
총고용 인원	74	17	21	45	44

6.2 농촌 임대주택 사업의 재무분석

6.2.1 재무분석의 시나리오 설정

- 정부가 농촌 임대주택 사업을 시행할 경우에는 건축 및 사업면적, 보증금, 토지공급 조건, 보조비율, 용자비율, 건설원가, 임대비 구성여건 등의 많은 요소에 의하여 재정지원 규모 및 입주자의 부담금액에 큰 영향을 주게 된다.
- 본 분석에서는 앞서 언급된 요소들에 대한 현실적인 가정을 바탕으로, 정부가 농촌 임대주택 정책을 추진할 경우 주택 1호당 재무분석을 시도하였다.
- 이러한 분석의 목적은, 앞으로 정부가 지원할 규모 및 농가의 입주조건을 최대한 현실적으로 반영할 수 있는 정부정책을 산출하는데 도움이 될 수 있는 의사결정 정보를 제공하는 것이다.
- 본 연구에서는 기본적인 가정에 의한 농촌 임대주택 사업의 재무구조를 파악하는 것뿐만 아니라, 이러한 재무구조에 영향을 줄 수 있는 주요 요소(토지공급 조건, 보조비율, 용자비율, 건설원가, 임대비 구성여건, 할인율 등)에 대한 변화에 따라 지원사업의 재무구조가 얼마만큼 달라질 수 있는가에 대한 감응도 분석(Sensitivity Analysis)을 다양하게 시도함으로써 보다 탄력적이고도 현실적인 정책 자료를 도출하였다.
- 본 분석은 주택 1호당 분석을 가정하였다. 현실적으로는 농촌 임대주택 사업의 규모에 따라 호당 재무단가가 건축비 및 기반조성비 등에 따라 변화 가능하나, 사업 초기에는 대규모가 아닌 소규모 사업부터 추진할 것으로 예상되어, 호당 분석을 가정하였다. 소규모 투자사업인 경우 이 가정의 범주로부터 호당단가는 크게 변하지 않을 것으로 판단된다.
- (표 6-4)는 재무분석에 대한 기본 가정 및 시나리오를 요약한 것이며, 제시된 세부 가정은 다음과 같다.
 - 1 : 사업면적은 건축면적의 4배로 가정됨. 사업면적의 75%는 대지면적(가처분면적 비율)이며 나머지 25%는 도로 등의 기반시설의 면적으로 가정됨.
 - 2 : 따라서 사업/건축 면적비는 4로 계산되며, 대지/건축 면적비는 3으로 계산됨.
 - 3 : 평당 건축비는 2006년 현재 주택공사의 실제건축비인 4,200천원을 가정하며, 여기에 건축면적(1)을 곱하여 건축비를 계산함.
 - 4 : 평당 토지구입비는 지역적으로 큰 폭의 편차를 보이는 요소임. 본 연구에서

는 과거 한국농촌공사가 추진한 문화마을의 단독주택 용지가격을 적용함. 또한 토지매입에 따르는 취득세는 0.22%를 가정함. 토지구입비는 지가에 사업면적을 곱한 값에 취득세를 합한 금액임.

- 5 : 기반조성비는 평당 조성비인 150천원에 사업면적을 곱하여 산출함.
- 6 : 건설원가는 건축비(3)와 토지구입비(4), 그리고 기반조성비(5)를 합한 값임. 지자체 혹은 마을 공용지를 이용하는 경우에는 토지구입비(4)를 제함.
- 7 : 수선유지충당율은 건축비의 0.8%/연²⁴⁾을 적용하여 구함. 수선유지충당비는 수선유지충당율에 건축비(3)을 곱하여 구함.
- 8 : 화재보험료율은 건축비의 0.022%/연을 적용하여 구함. 화재보험료는 화재보험료율에 건축비(3)을 곱하여 구함.
- 9 : 기회비용은 토지에 대한 기회비용을 의미함. 토지에 대한 기회비용은 자산에 대한 할인율의 개념으로서, 한국농촌공사가 토지를 제공할 때 임대료의 형태로 부담하게 되는 기회비용임. 기회비용은 기회비용비율에 토지구입비(4)를 곱하여 산출함.
- 10 : 보유세는 연간 보유세율 0.29%를 가정함. 보유세는 연간 보유세율에 건설원가(6)을 곱하여 구함.
- 11 : 기금상환은 기금용자에 대한 원리금상환액임. 이는 기금용자액에 건축 내구년수인 40년간 원리금을 매년 균등 상환하는 자본회수계수(Capital Recovery Factor)²⁵⁾를 곱함으로써 구해짐. 이때 적용하는 할인율은 토지의 기회비용과 같은 비율인 3.6%를 적용함.
- 12 : 보증금비율은 국민임대주택의 임대보증금산정식을 기본가정으로 함. 기본적으로 주택가격(건축원가)에 20%를 반영한 후 여기에 규모계수(1.3) 및 지역계수(0.85)를 곱하여 계산함.
- 13 : 기타유지 및 관리비율은 농촌 임대주택과 이에 관련된 기반시설에 대한 각종 행정 및 유지관리비용으로서 건축비(2)과 기반조성비(5)를 합한 값에

24) 건설교통부, 임대주택업무편람, 1999

25) 연부상환자본회수계수 (uniform series capital recovery factor)

$$\langle \text{공식 4} \rangle \quad R = P \times \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (4)$$

R = 연부상환등가상각액

P = 원금

i = 연이자율

n = 상환기간 (내용연수)

- 이는 원금 P를 n년 동안 이자율 i의 복리조건으로 매년 동일하게 회수하는 연간원리금총액을 구할 때 사용함. 예로서 원금 1,000원을 연이율 10%로 10년간 회수할 경우 농민이 매년 상환하여야 하는 연부등가상환액은 $R = 1,000 \text{원} \times \left[\frac{0.1(1+0.1)^{10}}{(1+0.1)^{10} - 1} \right] = 0.16275 = 162.75$ 이며 이는 1개년의 원리금에 해당함.

0.2%를 곱한 값을 적용함.

- 기타 : ·토지대는 농촌공사 혹은 지자체에서 부담함
- 기반조성비는 100% 정부가 보조함
- 건축비를 보조와 융자금의 일정비율로 설계함

(표 6-4) 농촌 임대주택 사업의 재무분석 기본 가정 및 시나리오

연번	항목	산정기준	실수	단위
1	사업면적	가구당 총면적	80.00	평
	가처분면적 비율	사업면적의 75% 가정	0.75	비율
	건축면적 비율	사업면적의 25% 가정	0.25	비율
	대지면적	사업면적비율×가처분면적비율	60.00	평
	건축면적	사업면적의 25% 가정	20.00	평
2	사업/건축 면적비	사업면적÷건축면적	4.00	비율
	대지/건축 면적비	대지면적÷건축면적	3.00	비율
3	평당 건축비	4,200천원/평 (주공실제공사비)	4,200	천원
	건축비	건축비= 평당 건축비×건축면적	84,000	천원
4	평당 토지구입비	190천원/평 (문화마을 단독주택용지 평균단가)	190	천원
	토지 취득등록세 비율	취등록세 비율	0.022	%
	토지취등록세	평당토지구입비×취등록세비율	4.180	천원
	토지구입비	(평당대지구입비×사업면적)+ 토지취등록세	15,534	천원
5	평당 기반조성비	150천원/평 가정	150	천원
	기반조성비	평당기반조성비×사업면적	12,000	천원
6	건설원가(공사토지)	건축비+ 토지구입비+ 기반조성비	111,534	천원
	건설원가 (공용지)	건축비+ 기반조성비	96,000	천원
7	수선유지충당율	수선유지충당율 : 건축비의 0.8% 가정	0.008	%
	수선유지충당비	연간 수선유지충당비 = 수선유지충당율×건축비	672	천원/연
8	화재보험료율	화재보험료율 : 건축비의 0.022% 가정	0.00022	%
	화재보험료	연간 화재보험료 = 화재보험료율×건축비	18	천원/연
9	기회비용비율	기회비용비율 : 3.6% 가정	0.036	%
	기회비용	연간 기회비용 = 기회비용비율×토지구입비	559	천원/연
10	보유세율	보유세율 0.29%	0.0029	%
	보유세	연간 보유세(공사토지) = 보유세율×건설원가	323	천원/연
11	기금상환	기금융자의 원리금상환계수 (이율 3.6%, 40년 가정시)	0.0468	계수
	기금상환액	기금상환액 = 용자액×원리금상환계수(건축비20%용자)	787	천원/연
12	보증금비율	보증금비율 = 건축비×20%×1.3(규모계수)×0.85(지역계수)	0.22	%
	입주자 보증금	건축비×보증금비율	16,800	천원
13	기타유지 및 관리비율	(건축비+ 기반조성비)의 0.2% 가정	0.0020	%
	기타유지및관리비	(건축비+ 기반조성비)×유지 및 관리비율	192	천원/연

6.2.2 농촌 임대주택 사업의 기본 시나리오 재무분석

- 본 절에서는 6.2.1항에서 소개된 기본가정을 바탕으로 계산된 기본가정을 기반으로, 보조 : 기금융자 비율 및 토지공급조건 별로 보증금 및 임대료 수준을 분석하

여 요약한 것이다.

- (표 6-5)는 토지공급이 한국농촌공사를 통해 이루어지는 경우를 가정하여 분석한 것이며, (표 6-6)은 토지공급을 지자체 또는 농촌 임대주택이 입지할 마을이 자체적으로 조달하는 경우를 가정하여 분석한 것이다.
- 우선, (표 6-5)을 살펴보면, 보조 : 기금융자 비율을 80% : 20%부터 20% : 80% 까지 10% 단위로 구분하여 분석하였다. 보조금에는 기반조성비가 100% 포함되어 있으며, 본 분석에서의 보조 : 기금융자 비율은 건축비에 해당하는 것이다.
- 6.2.1항의 가정에 따라 총공사비는 보조액(a), 기금융자액(b) 및 공사토지부담액(c)으로 이루어지며, 보증금액은 가정 12에 의하여 계산된다.
- 연간임대료(e)는 (표 6-4)의 항목 중 7(수선유지충당비), 8(화재보험료), 9(기회비용), 10(보유세), 11(기금상환액), 13(기타유지 및 관리비)이 합산된 금액으로부터 보증금의 이자를 제한 것으로써, 별도로 정부가 현금보조를 실시하지 않을 경우의 연간임대료를 의미한다(손익분기 임대료).
- 순임대료는 보증부 월세가 아닌 순수 임대료로서 보증금(d)에 할인율을 곱한 금액을 연간임대료(e)에 합한 것이다.
- 연간 임대료 및 순수임대료는 용자의 비율이 커짐과 동시에 증가하는데, 이는 연간임대료의 항목 중 11(기금상환액)의 크기가 커지기 때문이다.
- 분석결과, 보조 : 기금융자의 비율을 80% : 20%로 설정할 때, 공사비 총계는 111,534천원이며, 보증금은 18,564천원에 연간임대료는 1,884천원으로 계산되었다. 또한 순임대료제로 전환할 경우에는 연간 2,552천원으로 분석되었다.
- 한편 (표 6-6)에서는 다른 계산과정은 (표 6-5)와 동일하지만, 토지의 공급이 지자체 혹은 해당 마을에서 자체적으로 공급하는 것을 가정하였기 때문에, 토지매입비가 포함되지 않으며, 임대료의 계산에서 또한 토지이용에 대한 기회비용부분만큼을 제하게 된다.

(표 6-5) 보조/용자 조건별 호당 계무분석 (농촌공사 토지공급시)

(단위 : 천원)

보조:기금용자 비율	보조 (a)	기금용자 (b)	공사 (c)	계 (a+ b+ c)	보증금 (d)	연간 임대료 (e)	순임대료 (d*할인율)+ e
80% : 20%	79,200	16,800				1,884	2,552
70% : 30%	70,800	25,200				2,277	2,945
60% : 40%	62,400	33,600				2,670	3,339
50% : 50%	54,000	42,000	15,534	111,534	18,564	3,064	3,732
40% : 60%	45,600	50,400				3,457	4,125
30% : 70%	37,200	58,800				3,850	4,519
20% : 80%	28,800	67,200				4,244	4,912

(표 6-6) 보조/용자 조건별 호당 재무분석 (지자체 또는 마을 공용지 이용시)

(단위 : 천원)

보조:기금용자 비율	보조 (a)	기금용자 (b)	공사 (c)	계 (a+ b+ c)	보증금 (d)	연간 임대료(e)	순임대료 (d*할인율)+ e
80% : 20%	79,200	16,800				1,324	1,993
70% : 30%	70,800	25,200				1,718	2,386
60% : 40%	62,400	33,600				2,111	2,779
50% : 50%	54,000	42,000	-	96,000	18,564	2,504	3,173
40% : 60%	45,600	50,400				2,898	3,566
30% : 70%	37,200	58,800				3,291	3,960
20% : 80%	28,800	67,200				3,685	4,353

6.2.3 재무분석 시나리오별 분석

- 6.2.2절에서 분석된 결과는 이를 구성하고 있는 여러 요소(항목)들의 변화에 따라 그 분석결과가 다양하게 나타날 수 있는데, 현실적인 정책 수립시 이와 같은 요소의 변화에 따른 분석결과를 구체적으로 파악하여 의사결정과정에 적용할 필요가 있으므로 다음과 같은 시나리오를 설정하여 분석을 실시하였다.
- 다음 (표 6-7)에서는 할인율, 건축비, 주택규모, 보증금비율, 토지구입비, 기반조성비, 기타 유지 및 관리비율을 앞서 언급된 요소(항목)로 지정하고, 이러한 요소들에 대한 현실적인 변동폭을 다섯 단계의 시나리오 설정하여 요약한 것이다.
- 예를 들어 할인율의 경우 (표 6-5, 6)의 분석이 각각 3%, 4%, 5%, 6%, 7%일 때 재분석되며, 분석결과 변동 대상인 연간 임대료와 순임대료가 시나리오별로 비교될 수 있다.

(표 6-7) 보조/용자 조건별 호당 재무분석 주요 항목별 시나리오

연번	항목	시나리오별 적용값	단위	적용결과 변동 대상
1	할인율	3/4/5/6/7	%	연간 임대료(e), 순임대료(f)
2	기타 유지 및 관리비율	0.2/0.4/0.6/0.8/1.0	%	연간 임대료(e), 순임대료(f)
3	건축비	2,500/3,000/3,500/4,000/4,500	천 원/평	보조(a), 기금용자(b), 보증금(d), 건설비, 연간 임대료(e), 순임대료(f)
4	주택규모	10/15/20/25/30	평	보조(a), 기금용자(b), 보증금(d), 건설비, 연간 임대료(e), 순임대료(f)
5	토지구입비	100/150/200/250/300	천 원/평	보조(a), 기금용자(b), 연간 임대료(e), 순임대료(f)
6	기반조성비	100/150/200/250/300	천 원/평	보조(a), 연간 임대료(e), 순임대료(f)
7	보증금비율	10/15/20/25/30	%	보증금, 연간 임대료(e), 순임대료(f)

1) 할인율 감응도 분석

- 할인율이 3%에서 7%까지 1% 단위로 변화할 경우의 분석결과가 (표 6-8)에 요약되어 있다.
- 보조액 및 기금용자액은 주택건설 당시에 투자되므로 할인율에 영향을 받지 않는다.
- 할인율은 기금상환액, 토지의 기회비용에 영향을 미치게 되는데, 할인율이 1% 상승할 때 임대료 또한 상승하게 된다. 보조 : 기금용자 비율 중 기금용자의 비중이 커질수록 임대료의 상승폭 또한 커지게 된다. 자체용지를 이용할 때는 토지의 기회비용분이 감안되지 않으므로 임대료의 상승폭이 공사 토지를 이용할 때와 비교하여 그 상승폭이 작다.

2) 기타 유지 및 관리비율 감응도 분석

- 기타 유지 및 관리비율이 건축비 및 기반조성비에 대하여 연간 0.2%에서 1%까지 0.2% 단위로 변화할 경우의 분석결과가 (표 6-9)에 요약되어 있다.
- 기타 유지 및 관리비율은 건축비 및 기반조성비에만 적용되므로, 그 비율이 0.2% 상승할 때마다 192천원의 임대료 상승을 가져오게 된다.

3) 건축비 감응도 분석

- 건축비의 규모가 평당 2,500천원에서 4,500천원까지 500천원 단위로 변화할 경우의 분석결과가 (표 6-10)에 요약되어 있다.
- 20평형의 주택에 대해서는 평당 건축단가가 500천원 증가할 때마다 1,000천원의 건축비 상승 요인이 된다.
- 건축비의 상승은 주택건설시의 원가에 뿐만 아니라, 건축원가에 의존하는 보증금이나 수선유지충당비 및 기타 유지 관리비 등의 연간 비용에도 영향을 주게 된다.
- 보증금은 평당 건축비가 500천원 상승할 때마다 2,210원 상승하는 것으로 분석되었다.
- 임대료의 수준은 농촌공사 토지공급시, 평당 건축비가 500천원 상승할 때마다, 보조/기금융자 시나리오에 따라 연간 임대료는 약 145천원부터 426천원이 상승하는 것으로 분석되었다.

4) 주택규모 감응도 분석

- 건축규모가 10평에서부터 30평형까지 5평 단위로 변화할 경우의 분석결과가 (표 6-11)에 요약되어 있다.
- 주택의 규모는 5평이 증가할 때마다 27,884천원의 건축비 상승 요인이 된다. 보증금은 주택의 규모가 5평 증가할 때마다 4,641천원 상승하는 것으로 분석되었다.
- 한편, 주택의 규모는 주택의 건축원가에 직접적으로 영향을 미치므로 건축원가에 대한 보조 : 기금융자 비율이 달라짐에 따라 연간 임대료와 순임대료에 영향을 미친다.

5) 기타 요인에 대한 감응도 분석

- 토지구입비가 평당 100천원부터 300천원까지 50천원 단위로 변화할 경우의 분석결과가 (표 6-12)에 요약되어 있다.
- 기반조성비가 평당 100천원부터 300천원까지 50천원 단위로 변화할 경우의 분석결과가 (표 6-13)에 요약되어 있다.
- 보증금비율이 주택건축비의 10%부터 30%까지 5% 단위로 분석결과가 (표 6-14)

에 요약되어 있다.

(표 6-8) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 1, 할인율)

	할인율						3%		4%		5%		6%		7%	
	보조:기금 용자 비율	보조	기금용 자	공사	계	보증금	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료
농 촌 공 사 토 지 공 급 시	80%:20%	79,200	16,800				1,842	2,399	1,934	2,676	2,034	2,962	2,141	3,255	2,254	3,553
	70%:30%	70,800	25,200				2,205	2,762	2,358	3,100	2,523	3,451	2,699	3,813	2,884	4,184
	60%:40%	62,400	33,600				2,569	3,126	2,782	3,525	3,013	3,941	3,257	4,371	3,514	4,814
	50%:50%	54,000	42,000	15,534	111,534	18,564	2,932	3,489	3,207	3,949	3,502	4,430	3,816	4,929	4,144	5,444
	40%:60%	45,600	50,400				3,295	3,852	3,631	4,374	3,992	4,920	4,374	5,488	4,774	6,074
	30%:70%	37,200	58,800				3,659	4,216	4,056	4,798	4,481	5,409	4,932	6,046	5,404	6,704
	20%:80%	28,800	67,200				4,022	4,579	4,480	5,222	4,971	5,899	5,490	6,604	6,034	7,334
지 자 채 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%	79,200	16,800				1,376	1,933	1,312	2,055	1,257	2,185	1,209	2,322	1,167	2,466
	70%:30%	70,800	25,200				1,739	2,296	1,737	2,479	1,746	2,675	1,767	2,881	1,797	3,096
	60%:40%	62,400	33,600				2,103	2,660	2,161	2,904	2,236	3,164	2,325	3,439	2,427	3,726
	50%:50%	54,000	42,000	-	96,000	18,564	2,466	3,023	2,585	3,328	2,725	3,654	2,883	3,997	3,057	4,356
	40%:60%	45,600	50,400				2,829	3,386	3,010	3,752	3,215	4,143	3,442	4,556	3,687	4,986
	30%:70%	37,200	58,800				3,193	3,750	3,434	4,177	3,704	4,633	4,000	5,114	4,317	5,616
	20%:80%	28,800	67,200				3,556	4,113	3,859	4,601	4,194	5,122	4,558	5,672	4,947	6,247

(표 6-9) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 2, 기타 유지 및 관리비율)

	기타 유지 및 관리비율						0.2%		0.4%		0.6%		0.8%		1.0%	
	보조:기금 용자 비율	보조	기금용 자	공사	계	보증금	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료
농촌 공사 토지 공급 시	80%:20%	79,200	16,800				1,884	2,552	2,076	2,744	2,268	2,936	2,460	3,128	2,652	3,320
	70%:30%	70,800	25,200				2,277	2,945	2,469	3,137	2,661	3,329	2,853	3,521	3,045	3,713
	60%:40%	62,400	33,600				2,670	3,339	2,862	3,531	3,054	3,723	3,246	3,915	3,438	4,107
	50%:50%	54,000	42,000	15,534	111,534	18,564	3,064	3,732	3,256	3,924	3,448	4,116	3,640	4,308	3,832	4,500
	40%:60%	45,600	50,400				3,457	4,125	3,649	4,317	3,841	4,509	4,033	4,701	4,225	4,893
	30%:70%	37,200	58,800				3,850	4,519	4,042	4,711	4,234	4,903	4,426	5,095	4,618	5,287
	20%:80%	28,800	67,200				4,244	4,912	4,436	5,104	4,628	5,296	4,820	5,488	5,012	5,680
지 자 채 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%	79,200	16,800				1,324	1,993	1,516	2,185	1,708	2,377	1,900	2,569	2,092	2,761
	70%:30%	70,800	25,200				1,718	2,386	1,910	2,578	2,102	2,770	2,294	2,962	2,486	3,154
	60%:40%	62,400	33,600				2,111	2,779	2,303	2,971	2,495	3,163	2,687	3,355	2,879	3,547
	50%:50%	54,000	42,000	-	96,000	18,564	2,504	3,173	2,696	3,365	2,888	3,557	3,080	3,749	3,272	3,941
	40%:60%	45,600	50,400				2,898	3,566	3,090	3,758	3,282	3,950	3,474	4,142	3,666	4,334
	30%:70%	37,200	58,800				3,291	3,960	3,483	4,152	3,675	4,344	3,867	4,536	4,059	4,728
	20%:80%	28,800	67,200				3,685	4,353	3,877	4,545	4,069	4,737	4,261	4,929	4,453	5,121

(표 6-10) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 3, 건축비)

	건축비 천원/평	2,500				3,000				3,500				4,000				4,500			
		보조/기금 용자 비율	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사
농촌 공사 토지 공급 시	80%:20%	52,000	10,000			60,000	12,000			68,000	14,000			76,000	16,000			84,000	18,000		
	70%:30%	47,000	15,000			54,000	18,000			61,000	21,000			68,000	24,000			75,000	27,000		
	60%:40%	42,000	20,000			48,000	24,000			54,000	28,000			60,000	32,000			66,000	36,000		
	50%:50%	37,000	25,000	15,534	77,534	42,000	30,000	15,534	87,534	47,000	35,000	15,534	97,534	52,000	40,000	15,534	107,534	57,000	45,000	15,534	117,534
	40%:60%	32,000	30,000			36,000	36,000			40,000	42,000			44,000	48,000			48,000	54,000		
	30%:70%	27,000	35,000			30,000	42,000			33,000	49,000			36,000	56,000			39,000	63,000		
	20%:80%	22,000	40,000			24,000	48,000			26,000	56,000			28,000	64,000			30,000	72,000		
지자 체또 는 마을 공용 지 이 용 시	80%:20%	52,000	10,000			60,000	12,000			68,000	14,000			76,000	16,000			84,000	18,000		
	70%:30%	47,000	15,000			54,000	18,000			61,000	21,000			68,000	24,000			75,000	27,000		
	60%:40%	42,000	20,000			48,000	24,000			54,000	28,000			60,000	32,000			66,000	36,000		
	50%:50%	37,000	25,000	-	62,000	42,000	30,000	-	72,000	47,000	35,000	-	82,000	52,000	40,000	-	92,000	57,000	45,000	-	102,000
	40%:60%	32,000	30,000			36,000	36,000			40,000	42,000			44,000	48,000			48,000	54,000		
	30%:70%	27,000	35,000			30,000	42,000			33,000	49,000			36,000	56,000			39,000	63,000		
	20%:80%	22,000	40,000			24,000	48,000			26,000	56,000			28,000	64,000			30,000	72,000		

(표 6-10) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 3, 건축비), 계속

	건축비 천원/평	2,500			3,000			3,500			4,000			4,500		
	보조:기금 용자 비율	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료
농 촌 공 사 토 지 공 급 시	80%:20%		1,390	1,787		1,535	2,012		1,680	2,237		1,825	2,462		1,971	2,687
	70%:30%		1,624	2,022		1,816	2,293		2,008	2,565		2,200	2,837		2,392	3,108
	60%:40%		1,858	2,256		2,097	2,574		2,336	2,893		2,575	3,211		2,814	3,530
	50%:50%	11,050	2,092	2,490	13,260	2,378	2,855	15,470	2,664	3,221	17,680	2,949	3,586	19,890	3,235	3,951
	40%:60%		2,326	2,724		2,659	3,136		2,991	3,548		3,324	3,961		3,657	4,373
	30%:70%		2,560	2,958		2,940	3,417		3,319	3,876		3,699	4,335		4,078	4,794
	20%:80%		2,794	3,192		3,221	3,698		3,647	4,204		4,073	4,710		4,500	5,216
지 자 체 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%		830	1,228		976	1,453		1,121	1,678		1,266	1,903		1,412	2,128
	70%:30%		1,064	1,462		1,257	1,734		1,449	2,006		1,641	2,277		1,833	2,549
	60%:40%		1,299	1,696		1,538	2,015		1,777	2,333		2,016	2,652		2,254	2,971
	50%:50%	11,050	1,533	1,931	13,260	1,819	2,296	15,470	2,104	2,661	17,680	2,390	3,027	19,890	2,676	3,392
	40%:60%		1,767	2,165		2,100	2,577		2,432	2,989		2,765	3,401		3,097	3,813
	30%:70%		2,001	2,399		2,381	2,858		2,760	3,317		3,139	3,776		3,519	4,235
	20%:80%		2,235	2,633		2,662	3,139		3,088	3,645		3,514	4,151		3,940	4,656

(표 6-11) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 4, 주택규모)

	평	10				15				20				25				30			
	보조:기금 용자 비율	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계	보조	기금 용자	공사	계
농 촌 공 사 토 지 공 급 시	80%:20%	39,600	8,400			59,400	12,600			79,200	16,800			99,000	21,000			118,800	25,200		
	70%:30%	35,400	12,600			53,100	18,900			70,800	25,200			88,500	31,500			106,200	37,800		
	60%:40%	31,200	16,800			46,800	25,200			62,400	33,600			78,000	42,000			93,600	50,400		
	50%:50%	27,000	21,000	7,767	55,767	40,500	31,500	11,651	83,651	54,000	42,000	15,534	111,534	67,500	52,500	19,418	139,418	81,000	63,000	23,302	167,302
	40%:60%	22,800	25,200			34,200	37,800			45,600	50,400			57,000	63,000			68,400	75,600		
	30%:70%	18,600	29,400			27,900	44,100			37,200	58,800			46,500	73,500			55,800	88,200		
	20%:80%	14,400	33,600			21,600	50,400			28,800	67,200			36,000	84,000			43,200	100,800		
지 자 체 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%	39,600	8,400			59,400	12,600			79,200	16,800		96,000	99,000	21,000			118,800	25,200		
	70%:30%	35,400	12,600			53,100	18,900			70,800	25,200		96,000	88,500	31,500			106,200	37,800		
	60%:40%	31,200	16,800			46,800	25,200			62,400	33,600		96,000	78,000	42,000			93,600	50,400		
	50%:50%	27,000	21,000	-	48,000	40,500	31,500	-	72,000	54,000	42,000	-	96,000	67,500	52,500	-	120,000	81,000	63,000	-	144,000
	40%:60%	22,800	25,200			34,200	37,800			45,600	50,400		96,000	57,000	63,000			68,400	75,600		
	30%:70%	18,600	29,400			27,900	44,100			37,200	58,800		96,000	46,500	73,500			55,800	88,200		
	20%:80%	14,400	33,600			21,600	50,400			28,800	67,200		96,000	36,000	84,000			43,200	100,800		

(표 6-11) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 4, 주택규모), 계속

	평	10			15			20			25			30		
	보조:기금 용자 비율	보증 금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료
농 촌 공 사 토 지 공 급 시	80%:20%		942	1,276		1,413	1,914		1,884	2,552		2,355	3,190		2,825	3,828
	70%:30%		1,138	1,473		1,708	2,209		2,277	2,945		2,846	3,682		3,415	4,418
	60%:40%		1,335	1,669		2,003	2,504		2,670	3,339		3,338	4,173		4,006	5,008
	50%:50%	9,282	1,532	1,866	13,923	2,298	2,799	18,564	3,064	3,732	23,205	3,830	4,665	27,846	4,596	5,598
	40%:60%		1,729	2,063		2,593	3,094		3,457	4,125		4,321	5,157		5,186	6,188
	30%:70%		1,925	2,259		2,888	3,389		3,850	4,519		4,813	5,648		5,776	6,778
	20%:80%		2,122	2,456		3,183	3,684		4,244	4,912		5,305	6,140		6,366	7,368
지 자 채 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%		662	996		993	1,495		1,324	1,993		1,655	2,491		1,987	2,989
	70%:30%		859	1,193		1,288	1,790		1,718	2,386		2,147	2,983		2,577	3,579
	60%:40%		1,056	1,390		1,583	2,085		2,111	2,779		2,639	3,474		3,167	4,169
	50%:50%	9,282	1,252	1,586	13,923	1,878	2,380	18,564	2,504	3,173	23,205	3,131	3,966	27,846	3,757	4,759
	40%:60%		1,449	1,783		2,173	2,675		2,898	3,566		3,622	4,458		4,347	5,349
	30%:70%		1,646	1,980		2,468	2,970		3,291	3,960		4,114	4,949		4,937	5,939
	20%:80%		1,842	2,176		2,763	3,265		3,685	4,353		4,606	5,441		5,527	6,529

(표 6-12) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 5, 토지구입비)

	천원/평	100		150		200		250		300	
	보조:기금 용자 비율	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료	연간 임대료	순 임대료
농촌 공사 토지 공급 시	80%:20%	1,597	2,266	1,756	2,425	1,915	2,584	2,074	2,743	2,233	2,902
	70%:30%	1,991	2,659	2,150	2,818	2,309	2,977	2,468	3,136	2,627	3,295
	60%:40%	2,384	3,052	2,543	3,211	2,702	3,370	2,861	3,529	3,020	3,689
	50%:50%	2,777	3,446	2,937	3,605	3,096	3,764	3,255	3,923	3,414	4,082
	40%:60%	3,171	3,839	3,330	3,998	3,489	4,157	3,648	4,316	3,807	4,475
	30%:70%	3,564	4,233	3,723	4,392	3,882	4,551	4,041	4,710	4,200	4,869
	20%:80%	3,958	4,626	4,117	4,785	4,276	4,944	4,435	5,103	4,594	5,262
지차 채또는 마을 공용지 이용시	80%:20%	1,303	1,971	1,315	1,983	1,327	1,995	1,339	2,007	1,350	2,019
	70%:30%	1,696	2,365	1,708	2,377	1,720	2,388	1,732	2,400	1,744	2,412
	60%:40%	2,090	2,758	2,102	2,770	2,113	2,782	2,125	2,794	2,137	2,805
	50%:50%	2,483	3,151	2,495	3,163	2,507	3,175	2,519	3,187	2,531	3,199
	40%:60%	2,877	3,545	2,888	3,557	2,900	3,569	2,912	3,580	2,924	3,592
	30%:70%	3,270	3,938	3,282	3,950	3,294	3,962	3,305	3,974	3,317	3,986
	20%:80%	3,663	4,332	3,675	4,343	3,687	4,355	3,699	4,367	3,711	4,379

(표 6-13) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 6, 기반조성비)

	천원/평	100			150			200			250			300		
	보조:기금 용자 비율	보조	연간 임대료	순 임대료	보조	연간 임대료	순 임대료	보조	연간 임대료	순 임대료	보조	연간 임대료	순 임대료	보조	연간 임대료	순 임대료
농촌 공사 토지 공급 시	80%:20%	75,200	1,864	2,532	79,200	1,884	2,552	83,200	1,903	2,572	87,200	1,923	2,591	91,200	1,942	2,611
	70%:30%	66,800	2,257	2,926	70,800	2,277	2,945	74,800	2,297	2,965	78,800	2,316	2,984	82,800	2,336	3,004
	60%:40%	58,400	2,651	3,319	62,400	2,670	3,339	66,400	2,690	3,358	70,400	2,710	3,378	74,400	2,729	3,397
	50%:50%	50,000	3,044	3,712	54,000	3,064	3,732	58,000	3,083	3,752	62,000	3,103	3,771	66,000	3,123	3,791
	40%:60%	41,600	3,437	4,106	45,600	3,457	4,125	49,600	3,477	4,145	53,600	3,496	4,165	57,600	3,516	4,184
	30%:70%	33,200	3,831	4,499	37,200	3,850	4,519	41,200	3,870	4,538	45,200	3,890	4,558	49,200	3,909	4,578
	20%:80%	24,800	4,224	4,893	28,800	4,244	4,912	32,800	4,263	4,932	36,800	4,283	4,951	40,800	4,303	4,971
지자체 또는 마을 공동 이용 지 이용 시	80%:20%	75,200	1,305	1,973	79,200	686	1,324	1,993	1,344	2,012	87,200	1,364	2,032	91,200	1,383	2,051
	70%:30%	66,800	1,698	2,366	70,800	1,079	1,718	2,386	1,737	2,406	78,800	1,757	2,425	82,800	1,777	2,445
	60%:40%	58,400	2,092	2,760	62,400	1,473	2,111	2,779	2,131	2,799	70,400	2,150	2,819	74,400	2,170	2,838
	50%:50%	50,000	2,485	3,153	54,000	1,866	2,504	3,173	2,524	3,192	62,000	2,544	3,212	66,000	2,563	3,232
	40%:60%	41,600	2,878	3,547	45,600	2,259	2,898	3,566	2,917	3,586	53,600	2,937	3,605	57,600	2,957	3,625
	30%:70%	33,200	3,272	3,940	37,200	2,653	3,291	3,960	3,311	3,979	45,200	3,330	3,999	49,200	3,350	4,018
	20%:80%	24,800	3,665	4,333	28,800	3,046	3,685	4,353	3,704	4,373	36,800	3,724	4,392	40,800	3,743	4,412

(표 6-14) 보조/용자 조건별 감응도 분석 (시나리오 7, 보증금비율)

	%	10		15		20		25		30						
		보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료	보증금	연간 임대료	순 임대료			
농촌공사 토지공급시	80%:20%		2,234	2,552		2,101	2,552		1,950	2,552		1,783	2,552		1,633	2,552
	70%:30%		2,628	2,945		2,494	2,945		2,344	2,945		2,177	2,945		2,026	2,945
	60%:40%		3,021	3,339		2,888	3,339		2,737	3,339		2,570	3,339		2,420	3,339
	50%:50%	8,818	3,415	3,732	12,531	3,281	3,732	16,708	3,131	3,732	21,349	2,963	3,732	25,526	2,813	3,732
	40%:60%		3,808	4,125		3,674	4,125		3,524	4,125		3,357	4,125		3,206	4,125
	30%:70%		4,201	4,519		4,068	4,519		3,917	4,519		3,750	4,519		3,600	4,519
	20%:80%		4,595	4,912		4,461	4,912		4,311	4,912		4,144	4,912		3,993	4,912
지자체 또는 마을공동체 이용시	80%:20%		1,675	1,993		1,542	1,993		1,391	1,993		1,224	1,993		1,074	1,993
	70%:30%		2,069	2,386		1,935	2,386		1,785	2,386		1,617	2,386		1,467	2,386
	60%:40%		2,462	2,779		2,328	2,779		2,178	2,779		2,011	2,779		1,860	2,779
	50%:50%	8,818	2,855	3,173	12,531	2,722	3,173	16,708	2,571	3,173	21,349	2,404	3,173	25,526	2,254	3,173
	40%:60%		3,249	3,566		3,115	3,566		2,965	3,566		2,798	3,566		2,647	3,566
	30%:70%		3,642	3,960		3,508	3,960		3,358	3,960		3,191	3,960		3,041	3,960
	20%:80%		4,035	4,353		3,902	4,353		3,751	4,353		3,584	4,353		3,434	4,353

6.2.4 농촌 임대주택 시범사업의 재무분석

- 본 절에서는 6.2.2항에서 분석된 호당 재무분석 결과를 기초로, 시범사업을 추진할 경우 1개 단지의 재무분석을 시도하였다.
- 농촌 임대주택 1개 단지의 규모는 19호로 가정하였으며, 이들에 대한 기본적인 가정은 (표 6-4)와 동일하다.
- 또한 분석의 일관성을 기하기 위하여 (표 6-5, 6)의 방식과 동일한 형태의 분석결과를 제시하였다.
- 분석결과, 건축비의 보조 : 기금융자 비율을 70% : 30%를 가정할 때, 사업 초기 년도에 주택건설에 지원되는 정부의 총 지원금액수는 1,345백만원으로 계산되었다. 한편, 농촌공사의 토지매입비는 총 295백만원이다. 보조금, 기금융자, 공사매입비를 합한 사업초기의 총비용은 2,119백만원으로 분석되었다.
- 순임대료는 본 분석에서 계산된 연간임대료에, 보증금에 할인율을 곱한 값을 더하여 얻게 되는데, 이 금액이 곧 임대주택의 연간비용(각종 세금, 기금상환, 관리비용 등)을 충당하는 데 이용되는 구조이다.
- 본 분석에 의하면 농촌공사 토지공급시 사업초기의 총비용은 2,119백만원으로 분석되었으나, 여기에는 설계비와 감리비(건축비와 기반조성비를 합한 금액의 10%인 182백만원 정도) 등의 추가적인 비용이 포함되어 있지 않으므로, 이를 더할 경우에는 2,301백만원으로 총비용이 상승할 것으로 예상된다.

**(표 6-15) 보조/용자 조건별 호당 재무분석
(19호 단지, 농촌공사 토지공급시)**

(단위 : 천원)

보조:기금용자 비율	보조 (a)	기금용자 (b)	공사 (c)	계 (a+ b+ c)	보증금 (d)	연간 임대료 (e)	순임대료 (d*할인율)+ e
80% : 20%	1,504,800	319,200				35,789	48,486
70% : 30%	1,345,200	478,800				43,263	55,960
60% : 40%	1,185,600	638,400				50,737	63,434
50% : 50%	1,026,000	798,000	295,154	2,119,154	352,716	58,211	70,909
40% : 60%	866,400	957,600				65,685	78,383
30% : 70%	706,800	1,117,200				73,159	85,857
20% : 80%	547,200	1,276,800				80,633	93,331

**(표 6-16) 보조/용자 조건별 호당 재무분석
(19호 단지, 지자체 또는 마을 공용지 이용시)**

(단위 : 천원)

보조:기금용자 비율	보조 (a)	기금용자 (b)	공사 (c)	계 (a+ b+ c)	보증금 (d)	연간 임대료 (e)	순임대료 (d*할인율)+ e
80% : 20%	1,504,800	319,200				25,163	37,861
70% : 30%	1,345,200	478,800				32,637	45,335
60% : 40%	1,185,600	638,400				40,111	52,809
50% : 50%	1,026,000	798,000	-	1,824,000	352,716	47,585	60,283
40% : 60%	866,400	957,600				55,059	67,757
30% : 70%	706,800	1,117,200				62,533	75,231
20% : 80%	547,200	1,276,800				70,007	82,705

- 한편 본 분석에서 계산된 순임대료(현금유입)가 매년 누출되는 세부항목에 해당하는 금액이 (표 6-17)에 요약되어 있다.
- (표 6-15, 16)에서 계산된 순임대료(현금유입)은 (표 6-28)의 7, 8, 9, 10, 11, 13 항의 누출항목을 충당하는 데 소요된다.

(표 6-17) 농촌 임대주택 시범사업 재무분석(19호 단지)

연번	항목	산정기준	FACTOR (실수)	단위
1	사업면적	1 가구당 총면적	1,520	평
	가처분면적 비율	사업면적의 75% 가정	0.75	비율
	건축면적 비율	사업면적의 25% 가정	0.25	비율
	대지면적	사업면적비율×가처분면적비율	1,140	평
	건축면적	사업면적의 25% 가정	380	평
2	사업/건축 면적비	사업면적÷건축면적	4.00	비율
	대지/건축 면적비	대지면적÷건축면적	3.00	비율
3	평당 건축비	4,200천원/평 (주공실제공사비)	4,200	천원
	건축비	건축비= 평당 건축비×건축면적	1,596,000	천원
4	평당 토지구입비	190천원/평 (문화마을 단독주택용지 평균단가)	190	천원
	토지취등록세 비율	취등록세 비율	0.022	%
	토지취등록세	평당토지구입비×취등록세비율	4.180	천원
	토지구입비	(평당대지구입비×사업면적)+ 토지취등록세	295,154	천원
5	평당 기반조성비	150천원/평 가정	150	천원
	기반조성비	평당기반조성비×사업면적	228,000	천원
6	건설원가 (공사토지)	건축비+ 토지구입비+ 기반조성비	2,119,154	천원
	건설원가 (공용지)	건축비+ 기반조성비	1,824,000	천원
7	수선유지충당율	수선유지충당율 : 건축비의 0.8% 가정	0.008	%
	수선유지비	연간 수선유지비 = 수선유지충당율×건축비	12,768	천원/연
8	화재보험료율	화재보험료율 : 건축비의 0.022% 가정	0.00022	%
	화재보험료	연간 화재보험료 = 화재보험료율×건축비	351	천원/연
9	기회비용비율	기회비용비율 : 3.6% 가정	0.036	%
	기회비용	연간 기회비용 = 기회비용비율×토지구입비	10,626	천원/연
10	보유세율	보유세율 0.29%	0.0029	%
	보유세	연간 보유세(공사토지) = 보유세율×건설원가	6,146	천원/연
11	기금상환	기금융자의 원리금상환계수 (이율 3.6%, 40년 가정시)	0.0468	계수
	기금상환액	기금상환액 = 용자액×원리금상환계수(건축비 30%용자)	22,422	천원/연
12	보증금비율	보증금비율 = 주택건축비×20%×1.3(규모계수)×0.85(지역계수)	0.22	%
	입주자 보증금	건축비×보증금비율	352,716	천원
13	기타유지 및 관리비율	(건축비+ 기반조성비)의 0.2% 가정	0.0020	%
	기타유지 및 관리비	(건축비+ 기반조성비)×유지및관리비율	3,648	천원/연

- 다만, 순임대료 수준의 결정은 농촌지역 실입주자의 부담가능성(Affordability)를 고려해야 하는 바, 이는 다음 절에서 소개될 농촌 임대주택 입주희망자의 임대료 지불의사액과 비교하여, 그 차액을 매년 정부가 부담한다고 가정하면, 그 차액만큼의 정부 현금부담이 매년 발생할 것으로 예상된다.

6.2.5 농촌 임대주택 단지(19호 기준) 조성 이후 정부 지원액 추정

- 본 절에서는 정부가 농촌 임대주택을 조성한 이후에, 농촌 지역의 입주자가 매년 발생하는 임대료를 전액 부담하기 어려울 경우 소비자 보조의 필요성을 가정하여, 매년 정부가 지원해야 하는 지원액의 규모를 추정하였다.
- 이는 6.2.4절에서 분석된 기본 시나리오 하에서의 정부의 연간 임대료 지원 가능액수를 의미한다. 따라서 정부의 보조는 사업 초기의 건축비 일부, 기반조성비, 조성 이후의 임대료의 일부로 구성된다.
- 정부가 연간 지원하게 될 임대료의 일부는 본 기본 시나리오에서 계산된 임대료의 액수 중 입주자가 부담하는 금액을 제한 액수이다.
- (표 6-18)에서는 입주자가 호당 월 40천원부터 20천원 단위로 월 220천원까지 부담할 때를 가정하여, 입주자의 연간 부담액과 정부지원액이 건축비 지원 및 토지 공급 시나리오에 따라 계산되어 있다.
- 예를 들어 농촌공사가 토지를 공급시 건축비의 보조 : 기금융자 비율이 70% : 30%일 때는 보증금은 352,716천원이며, 입주자의 월 부담액이 80천원일 때, 입주자의 연 부담액은 9,120천원이고 이때의 정부지원액은 연 25,023천원으로 계산되었다.

(표 6-18) 정부의 연간 임대료 지원액수 추정(19호 단지 기준)

	입주자가 호당 월 40천원, 60천원, 80천원, 100천원, 120천원 부담시 연간 임대료의 구성						호당 월 40천원	호당 월 60천원	호당 월 80천원	호당 월 100천원	호당 월 120천원					
							연간 임대료	연간 임대료	연간 임대료	연간 임대료	연간 임대료					
	보조:기금 용자 비율	보조	기금 용자	공사	계	보증금	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원
농촌 공사 토지 공급 시	80%:20%	1,504,800	319,200					26,669		22,109		17,549		12,989		8,429
	70%:30%	1,345,200	478,800					34,143		29,583		25,023		20,463		15,903
	60%:40%	1,185,600	638,400					41,617		37,057		32,497		27,937		23,377
	50%:50%	1,026,000	798,000	295,154	2,119,154	352,716	9,120	49,091	13,680	44,531	18,240	39,971	22,800	35,411	27,360	30,851
	40%:60%	866,400	957,600					56,565		52,005		47,445		42,885		38,325
	30%:70%	706,800	1,117,200					64,039		59,479		54,919		50,359		45,799
	20%:80%	547,200	1,276,800					71,513		66,953		62,393		57,833		53,273
지 자 채 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%	1,504,800	319,200					16,043		11,483		6,923		2,363		(2,197)
	70%:30%	1,345,200	478,800					23,517		18,957		14,397		9,837		5,277
	60%:40%	1,185,600	638,400					30,991		26,431		21,871		17,311		12,751
	50%:50%	1,026,000	798,000	-	96,000	352,716	9,120	38,465	13,680	33,905	18,240	29,345	22,800	24,785	27,360	20,225
	40%:60%	866,400	957,600					45,939		41,379		36,819		32,259		27,699
	30%:70%	706,800	1,117,200					53,413		48,853		44,293		39,733		35,173
	20%:80%	547,200	1,276,800					60,887		56,327		51,767		47,207		42,647

(표 6-18) 정부의 연간 임대료 지원액수 추정(19호 단지 기준), 계속

	입주자가 호당 월 140천원, 160천원, 180천원, 200천원, 220천원 부담시 연간 임대료의 구성						호당 월 140천원	호당 월 160천원	호당 월 180천원	호당 월 200천원	호당 월 220천원					
	보조:기금 용자 비율	보조	기금 용자	공사	계	보증금	연간 임대료	연간 임대료	연간 임대료	연간 임대료	연간 임대료					
						입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	입주자 부담	정부 지원	
농촌 공사 토지 공급 시	80%:20%	1,504,800	319,200				3,869		(691)		(5,251)		(9,811)		(14,371)	
	70%:30%	1,345,200	478,800				11,343		6,783		2,223		(2,337)		(6,897)	
	60%:40%	1,185,600	638,400				18,817		14,257		9,697		5,137		577	
	50%:50%	1,026,000	798,000	295,154	2,119,154	352,716	31,920	26,291	36,480	21,731	41,040	17,171	45,600	12,611	50,160	8,051
	40%:60%	866,400	957,600					33,765		29,205		24,645		20,085		15,525
	30%:70%	706,800	1,117,200					41,239		36,679		32,119		27,559		22,999
	20%:80%	547,200	1,276,800					48,713		44,153		39,593		35,033		30,473
지 자 채 또 는 마 을 공 용 지 이 용 시	80%:20%	1,504,800	319,200					(6,757)		(11,317)		(15,877)		(20,437)		(24,997)
	70%:30%	1,345,200	478,800					717		(3,843)		(8,403)		(12,963)		(17,523)
	60%:40%	1,185,600	638,400					8,191		3,631		(929)		(5,489)		(10,049)
	50%:50%	1,026,000	798,000	-	96,000	352,716	31,920	15,665	36,480	11,105	41,040	6,545	45,600	1,985	50,160	(2,575)
	40%:60%	866,400	957,600					23,139		18,579		14,019		9,459		4,899
	30%:70%	706,800	1,117,200					30,613		26,053		21,493		16,933		12,373
	20%:80%	547,200	1,276,800					38,087		33,527		28,967		24,407		19,847

6.2.6 현행 농촌임대주택 시행사례와의 비교

- 한편 현행 농촌지역의 국민임대주택 시행사례(전남 장성군 기준)의 임대료 및 보증금의 부과사례는 다음과 같다.

(표 6-19) 전남 장성군 국민임대주택 임대적용사례

㎡(평형)	세대수	보증금	임대료	상태
71.94 (21평형)	150세대	13,000,000원	88,980원	완료

- 본 분석에서는 전남 장성군의 임대료수준과의 직접적인 임대료 차액을 비교 분석하기 위하여 (표 6-5)의 20평 분석을 21평 기준으로 재분석하여 (표 6-19)에 요약하였다.
- (표 6-20)에서 보조 : 용자 비율이 70% : 30%인 경우 보증금은 19,492천원이며 동시에 연간임대료는 2,391천원이다. 또한 보증금 없이 순임대료 방식으로 계산하면 연간 3,093천원이다.
- 이 값을 (표 6-19)의 21평형 사례와 직접적으로 비교해보면 다음과 같다. (표 6-19)에 의하면 표준임대료인 89천원에 12개월을 곱하면 연 1,068천원이다. 또한 임대보증금에 본 분석의 기본시나리오의 할인율인 3.6%를 곱한 후(468천원), 이를 연 표준임대료인 1,428천원에 더하면, 연간 순임대료는 1,536천원으로 계산되었다.
- 따라서 본 연구에서 분석된 순임대료 3,093천원과 1,536천원의 차액인 1,409천원을 정부에서 별도로 매년 부담해야 함을 의미한다.
- 이러한 분석결과는 보증금 및 임대료를 책정하는 과정에서 건설원가가 아닌 시중 전세가 등을 고려하거나 다른 수준의 할인율을 적용함으로써 나타나는 결과이나, 본 분석의 임대료수준은 농촌 임대주택의 비용(누출항목)을 소요하는 금액 위주로 설정하였으므로,
- 지역 간에 실질적으로 보증금이나 임대료 수준이 차이가 난다고 하더라도, 본 분석이 순임대료와 비교한 후 정부의 추가적인 현금보조액 수준을 결정

해야 할 것이다.

(표 6-20) 보조/용자 조건별 호당 채무분석 (21평 기준, 농촌공사 토지공급시)

(단위 : 천원)

보조:기금용자 비율	보조 (a)	기금용자 (b)	공사 (c)	계 (a+ b+ c)	보증금 (d)	연간 임대료 (e)	순임대료 (d*할인율)+ e
80% : 20%	83,160	17,640	16,311			1,978	2,680
70% : 30%	74,340	26,460	16,311			2,391	3,093
60% : 40%	65,520	35,280	16,311			2,804	3,506
50% : 50%	56,700	44,100	16,311	117,111	19,492	3,217	3,919
40% : 60%	47,880	52,920	16,311			3,630	4,332
30% : 70%	39,060	61,740	16,311			4,043	4,745
20% : 80%	30,240	70,560	16,311			4,456	5,158

7. 농촌 임대주택 재원확보 및 관리 방안

- 농촌 임대주택의 재정 지원, 임대료 수준, 입주계층 등에 대한 전반적인 논의는 농촌 임대주택을 기존의 공공임대주택 유형에 포함시킬지, 아니면 새로운 유형으로 추진할 것인지에 대한 논의가 먼저 이루어져야 하며, 재원조달 방안 역시 농촌 임대주택의 유형을 어떻게 가져갈 것인가에 따라 그 방향이 결정될 수 있을 것이다.
- 농촌 임대주택 사업의 재원확보와 관리방안은 크게 두 가지 측면에서 논의할 수 있다. 첫번째는 농촌 임대주택을 현행 공공임대주택의 지원 체계 속에서 다루는 것이며, 두번째는 농촌 임대주택을 새로운 공공임대주택 유형으로 분리하고 이를 위한 별도의 재원확보 체계를 갖추도록 하는 것이다.
- 첫번째 논의의 경우 현행 공공임대주택 유형 중에서도 입지적 특성이 차별화되어 있고 향후 공공임대주택의 주된 유형으로 자리잡게 될 국민임대주택 유형에 포함하여 논의하고자 한다.
- 두번째 논의는 농촌 임대주택에만 특화된 별도의 재원조달 방안을 논의하는 것으로 큰 틀은 첫 번째 논의와 연계되는 것이나 농촌 임대주택에 대한 정책적 우선순위와 긴급성, 농촌 임대주택이 도시지역에서처럼 대규모 단지형태로 그 자체가 자족적인 공급 특성을 띠기 어렵다는 지역적 특수성 측면에서 전반적인 농촌 지역개발의 맥락에서 농촌 주민의 경제활동과 연계되어야 함을 전제하면서 논의하고자 한다.
- 이러한 두가지 논의에서 재원확보 방안은 단기적으로는 2008년 농촌 임대주택 시범사업에 국한된 재원확보와 중·장기적으로 농촌 임대주택의 지속성에 따라 전체적인 공공임대주택의 재원조달 방안과 연계하여 통합하는 방안을 제시하고자 한다.

7.1 임대주택의 재정 지원 실태

- 공공임대주택의 사업 지원 체계는 주로 건설단계에서 저렴한 택지 확보 지원, 국민주택기금 융자 지원, 정부 재정 지원, 세제 및 금융 지원 형태로 구

분될 수 있으며, 재원조달 다변화 및 사업주체의 재무 구조 개선 차원에서 자산유동화를 통한 재원조달, 펀드를 통한 재원조달 등이 있다. 또한 정부 차원에서 재정 효율화 일환으로 추진되는 공공임대주택 민간참여 기법으로 BTL(건설-양도-임대방식 : Build-Transfer-Lease)이 2005년 이후 논의되고는 있으나, 공공임대주택 분야에는 아직 추진된 사례는 없다.

- 여기서는 현재 공공임대주택에 대해 어떠한 사업 지원들이 이루어지고 있는가를 살펴보고, 현행 재원조달상의 문제점 및 한계점을 평가해 보고자 한다.

(표 7-1) 현행 공공임대주택의 사업 지원 및 건설 재원 확보 방법

사업 지원 체계	지원 내용
공공임대주택에 대한 일반적 사업 지원	·저렴한 택지 확보 지원 ·세계 및 금융 지원
정부의 재원 조달 지원	·정부 재정 지원 ·국민주택기금에서 용자 지원
사업주체의 자체적인 재원조달 방법	·자산유동화 증권 발행
민간 자본 참여 기법	·임대주택 펀드 설립을 통한 건설재원 지원 ·BTL (건설-양도-임대방식)

1) 저렴하게 택지를 확보할 수 있도록 지원

- 공공임대주택 건설 재원 지원을 위한 정부 보조의 가장 첫번째 방법은 택지가 공급이다. 이는 공공임대주택 건설사업자에게 택지를 조성원가 이하로 공급함으로써 초기 투자비에 비해 자금 회수가 어려운 공공임대주택에 대한 건설 재원을 보조하는 방법이다.
- 우선 택지 확보를 용이하게 하기 위해 국민임대주택은 공공택지 중 공동주택 건설용지의 25% 이상을 의무 공급토록 하고 있으며, 10년 임대주택(85㎡이하)은 5% 이상을 의무 공급토록 하고 있다. 공급 가격은 전용 60㎡이하의 경우 조성원가의 60% 수준으로 공급하며, 전용 60㎡~85㎡의 경우 조성원가의 60%~85%로 공급하고 있다(임대주택법 제4조 및 택지개발업무처리지침 제17조).
- 또한 국민임대주택 100만호(2003~2012) 공급을 위해 국민임대주택건설등에

관한특별조치법(2003.12.31 제정, 2004.7.1.시행, 2012.12.31까지 적용되는 한 시법)을 제정하여 택지 확보의 원활화와 개발 사업에 소요되는 기간의 단축 시키기 위해 각종 관련법에서의 인허가 사항을 의제 처리하고 있다.

(표 7-2) 신규 택지개발사업시 임대주택 확보 비율
(근거: 택지개발업무처리지침 제13조 및 제17조)

지역	주택건설용지 ¹⁾		임대주택건설용지 ²⁾
수도권 및 부산권	공동주택건설용지	아파트용지 60% 이상 연립·다세대 용지 20% 이하	① 국민임대주택 - 공동주택건설용지의 25%이상 ② 10년 임대주택(85㎡ 이하) - 공동주택건설용지의 5% 이상 (국민임대주택단지의 경우 제외) ③ 10년 임대주택(85~149㎡ 이하) - 공동주택건설용지의 5% 이상
	단독주택용지	20%이하	
광역시 (부산, 인천 제외)	공동주택건설용지	아파트용지 40% 이상 연립·다세대 용지 20% 이하	
	단독주택용지	40% 이하	
시지역	공동주택건설용지	50%이상	
	단독주택용지	50%이하	

주) 택지개발계획승인권자가 당해지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 20% 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있음. 기타지역은 택지개발승인권자가 주택보급률, 도시경관 등 당해 지역의 여건을 고려하여 배분비율을 정함. ②, ③의 경우 60만㎡이하 사업지구에서는 적용하지 않을 수 있음

(표 7-3) 임대주택용지 공급 가격 기준(조성원가 대비 %)

구분	수도권·부산권	광역시	기타지역
전용60㎡(18평)이하	60%	60%	60%
60㎡초과 85㎡이하 (18 ~ 25.7평)	80 ~ 85%	70%	60%
85㎡초과 149㎡이하 (25.7 ~ 45평)	감정가격		

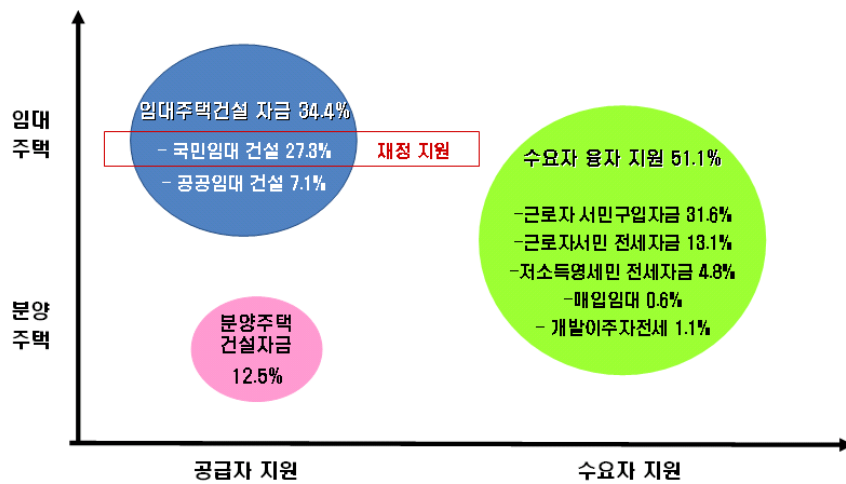
자료 : 건설교통부, 주택업무편람, 2006.

2) 국민주택기금에서 용자 지원

- 1981년 설립된 국민주택기금은 무주택 서민, 저소득층의 주거안정과 복지 증진을 위해 공공임대주택 등을 건설하는 사업주체, 저소득 임차가구, 무주택가구 등의 내집 마련을 지원하는 주택분야의 유일한 공적 금융이다. 2006

년 총 운용실적 11조 7,403억 중 건설업체 등에게 지원되는 공급자 금융 지원은 5조 5,026억원으로 총 운용실적의 46.9%를 차지하며, 수요자 지원은 6조 9억원이 지원되었다.

- 공급자 금융 지원 중 공공임대주택은 4조 366억원으로 총 운용실적의 34.4%를 차지할 만큼 공공임대주택 사업주체의 주요한 건설재원이 되고 있다. 특히 국민임대주택에 소요되는 막대한 자금 지원을 위해 정부 재정 뿐 아니라 국민주택기금에서 3조 2,004억원이 용자 지원되고 있다.



<그림 7-1> 국민주택기금의 운용 실적(2006)

(표 7-4) 국민주택기금 운용 실적(2006년 말 기준)

2006년 총운용실적 *사업비 기준 11조 7,403억원 (100.0%)	공급자 지원 5조 5,026억원(46.9%)		수요자 지원 6조 9억원(51.1%)		기타 지원 2.0%
	공공임대 주택	계	4조 366억원 (34.4%)	근로자, 서민 주택 구입자금	3조 7,098억원 (31.6%)
	국민임대	3조 2,004억원 (27.3%)	근로자, 서민 주택 전세자금	1조 5,348억원 (13.1%)	
	공공임대	8,362억원 (7.1%)	저소득 영세민 전세자금	5,587억원 (4.8%)	
공공분양 주택		1조 4,660억원 (12.5%)	매입임대 개발이주자 전세	717억원 1,259억원	기타

자료 : 건설교통부, 2006. 국민주택기금 업무편람

- 국민주택기금 용자 지원은 공공임대주택 유형과 규모에 따라 차등 지원되고

있다. 국민임대주택은 규모에 따라 1,950~4,125만원이 지원되며, 공공임대주택은 소형(전용 60㎡이하)의 경우 호당 최고 5,500만원, 중형(전용 60㎡~85㎡)은 호당 최고 7,500만원이 용자 지원되고 있다.

- 용자 조건을 보면, 지자체·주택공사에서 재정지원을 받아 국민임대주택을 건설하는 경우에는 3%의 금리로 10년 거치 20년 상환 조건이며, 사업계획 승인을 받아 공공임대주택을 건설하는 경우 전용면적 3%~4% 금리로 5,500만원~7,500만원이 10(15)년 거치 20년 상환 조건으로 지원되고 있다.

(표 7-5) 공공임대주택에 대한 국민주택기금의 용자 기준 (2007.6.기준)

구 분			호당 용자 한도액(만원)	연이율 (%)	용자기간
국민 임대 주택	신규 공급	전용면적 60㎡ 이하	1,950 ~ 4,125	3.0	10년거치 20년 상환
		14평형	1,950		
		17평형 20평형	2,869 4,125		
	다가구매입	호당 7000만원 중 국민주택기금 보조 45%, 용자 40% ¹⁾		1.0	-
공공임대주택	전용면적 60㎡ 이하	5,500	3.0	10년(임대의무기간 10 년인 경우 15년) 거치 20년 상환 (1년 거치 19년 상환)	
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	7,500	4.5(4.0)	-	

주 1) 지자체(지방공사)는 기금 50%인 호당 3,500만원 지원

- 1996년 이후부터 국민주택기금에서 지원된 공공임대주택의 유형별 지원 현황을 보면 (표 7-6)과 같다. 국민주택기금에서 차지하는 공공임대주택 지원 비율(금액기준)은 2006년 15.3%이기는 하지만, 2000년 이후 줄어드는 양상을 보인다.
- 국민임대주택의 경우 국민주택기금 용자 지원 규모는 급격하기 늘고 있는데, 2000년 1,600억원인 것에 비해 2001년 8,134억원, 2002년 1조 1,665억원, 2003년 1조 4,699억원, 2004년 2조 603억원, 2005년 2조 3,570억원, 2006년에는 3조 2,004억원에 이르고 있다.
- 호당 지원금액은 공공임대주택이 평균 호당 6,000만원이며, 재정지원이 되는 국민임대주택은 호당 평균 2,800만원에 이르고 있다.

(표 7-6) 1999~2006년간 국민주택기금 지원 현황 비교

구 분	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
공공임대주택 지원액 (억원) (%) ¹⁾	22,870 (17.2)	34,355 (24.5)	41,194 (21.6)	36,904 (19.2)	30,659 (14.8)	29,289 (14.4)	29,188 (12.9)	40,381 (15.3)
호당 지원액 (백만원)	국민임대	16.21	25.34	25.88	19.71	21.76	22.82	28.24
	공공임대	23.63	37.64	26.78	38.45	47.04	54.4	59.27
	중형임대	19.87	39.05	46.38	50.67	58.28	-	-
	재개발임대	16.00	24.58	36.0	-	-	-	-

주 1) 총 국민주택기금운영 실적 대비 공공임대주택 지원 비율을 말함

2) 2004년부터 중형임대, 사원임대, 재개발임대 등이 공공임대주택에 통합되었으며, 부도임대 매입 관련하여 주택공사 경락자금 지원('05.8.22 신설)도 공공임대주택에 포함되어 있음
자료: 건교부, 2006. 국민주택기금 업무편람.

○ 국민임대주택의 매입방식으로 추진되는 다가구 매입임대 주택의 경우 국민주택기금에서 보조 및 용자 형태로 지원되고 있다. 다가구 매입임대주택의 대상 주택은 다가구주택, 다중주택, 공동주택(85㎡이하)이며, 재원부담 비율은 호당 7,000만원을 기준으로 하여 국민주택기금 보조 45%, 용자 40%, 사업자 10%, 입주자 5%이다.

○ 기존 주택 전세임대의 경우, 국민주택기금에서 재원의 95%가 지원되고 있다. 전세임대 대상주택은 국민주택규모 이하(85㎡이하)로 수도권 및 광역시의 경우 국민주택기금에서 호당 5,000만원(그룹홈 1억원)이 지원되며, 기타 지역은 호당 4,000만원(그룹홈 7천만원)이 지원되고 있다.

3) 정부 재정 지원

○ 지금까지 정부 재정에서 지원된 공공임대주택 유형은 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택이 있다. 영구임대주택은 국가·지자체 재정에서 총건설비 4조 7,642억원 중 재정에서 85% 이상인 4조 730억원이 지원되었으며, 50년 임대주택은 1992~1993년에만 재정에서 50%가 지원되었고, 국민임대주택은 규모에 따라 재정에서 10~40%로 차등 지원되고 있다.

(표 7-7) 국민임대주택의 재정 지원 기준

구분	계	재정	주택기금	사업자	입주자
I형(11~15)	30만호 (100%)	40%	40%	10%	10%
II형(16~18)	30만호 (100%)	20%	45%	10%	25%
III형(19~24)	40만호 (100%)	10%	50%	10%	30%
사업비	66.8조원 (100.0%)	13조원 (19.4%)	31조원 (46.4%)	6.7조원 (24.2%)	16.1조원 (10.0%)

자료: 건설교통부, 주택업무편람, 2006.

(표 7-8) 국민임대주택 재정 지원 현황

(단위: 억원)

구분	계	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
예산	43,569	851	1,545	2,364	4,531	7,426	8,526	9,337	8,989
대한주택공사 집행	41,016	851	1,545	2,364	4,382	7,112	8,198	8,488	8,076

- 국민임대주택은 총사업비 66.8조원에서 13조원을 재정에서 지원토록 되어 있는데, 1998년~2006년간 총 4조 3,569억원이 재정에서 지원되었고, 이 중 94%는 주택공사가 집행하였다.
- 호당 재정지원액을 보면, 2002년 이전 재원분담구조가 재정 30%, 기금 40%, 입주자 20%, 사업자 10% 상황에서는 1,600만원 내지 1,800만원이 지원되던 것이 규모에 따라 재정이 차등 지원된 2003년 이후부터는 호당 재정지원액이 크게 줄어 2006년 현재 1,300만원 수준이다. 규모별 재정 지원 차등화는 평형이 낮은 국민임대주택에 대하여 더 많은 재정지원이 이루어지도록 하였다. 결과적으로는 전체 물량 평균으로 보면 정부의 재정 지원액은 줄어들고 있는 양상을 보이고 있다.
- 정부의 평당 사업비에 근거하여 재정 지원되고 있는 국민임대주택은 평당 사업비가 매년 상향 조정되고 있기는 하나, 국민임대주택 물량의 대부분을 담당하고 있는 주택공사의 경우, 2005년 이후 공급 물량을 기준으로 할 때 약 7조원의 재무적 손실이 발생하는 것으로 보고되고 있다. 이는 재원분담에서 사업자가 평형에 관계없이 10%씩 부담하도록 되어 있으나, 현실적으로 호당 건설원가는 평형이 커질수록 증가한다는 점에서 추가적인 자금조

달의 의무가 사업주체에게 있기 때문이다.

- 또한 국민임대주택의 입주가 10년차에 접어들면서 운영·관리단계에서의 장기수선유지 등의 수요도 크게 증가될 것으로 예상되어, 향후 국민임대주택 100만호의 실현은 재정 지원의 현실화 및 사업주체의 재무적 건전성 등과 관련하여 재원 조달 문제로 귀착될 것으로 보인다.

(표 7-9) 국민임대주택 사업 지원 현황

연도	평당사업비 (만원)	평균 평형	재원분담				호당 재정지원액 (만원)	호당 기금지원액 (만원)
			재정	기금	입주자	사업자		
1998-1999	300.0	18.0	30%	40%	20%	10%	1,620.0	2,160
2000	308.8	20.0					1,852.8	2,470
2001	308.8	20.0					1,852.8	3,085
2002	308.8	19.0					1,760.2	2,470
2003	308.8	17.3	17.8%	40.0%	32.2%	10.0%	951.1	2,136.9
2004	324.3	17.3	20.2%	40.0%	29.8%	10.0%	1,135.1	2,244.2
2005	364.0	17.8	19.4%	46.4%	24.2%	10.0%	1,259.4	3,004.8
2006	375.0	17.8	19.4%	46.4%	24.2%	10.0%	1,297.5	3,095.6
2007	409.0	17.8	19.4%	46.4%	24.2%	10.0%	1,415.1	3,376.3

주) 2003년은 14평형의 재정, 기금, 입주자, 부담이 각각 30%, 40%, 20%, 17평형은 각각 20%, 40%, 30%, 20평형은 각각 10%, 40%, 40%임.
 2004년은 14평형의 재정지원이 40%로 늘어났으며,
 2005년부터는 13평형이 40%, 40%, 10%, 17평형이 20%, 45%, 25%, 22평형이 10%, 50%, 30%으로 변경되어 추진 중에 있다.

4) 민간 임대사업자에 대한 세제 등 지원

- 공공임대주택의 민간 참여를 위한 세제 및 금융 지원도 이루어지고 있다. 정부에 등록된 매입임대 사업자에 대해서는 규모에 따라 취득등록세 및 재산세가 면제 혹은 감면되고 있다.
- 10년 임대주택 등을 건설하는 민간건설사업자에 대해서는 택지 지원, 세제 지원, 용적률 인센티브 등이 지원되고 있는데, 특히 사업 활성화를 위해 장기 자금운용이 가능한 재무적 투자자가 중심이 되는 SPC가 공공임대주택 사업에 참여할 경우에 SPC에 대한 취득·등록세 감면 및 세제 혜택을 주고 있다(법인세법 제 51조의 2). 또한 민간이 장기임대주택을 건설할 경우 당해

용도지역 용적률의 20%까지를 인센티브로 지원하고 있다.

(표 7-10) 공공임대주택에 대한 세제 지원 현황

구 분	40㎡이하	40-60㎡	60-85㎡	85-149㎡	주요 요건 및 근거	
취득세 등록세	건설	면제		25%감면	※ 신축공동주택 60㎡이하 : 2호 이상 임대무기간(5년 이상) 이상 임대 60-149㎡ : 20호 이상 취득 또는 20호 이상 보유자가 추가 취득시 장기임대목적(10년 이상) 임대 **근거 : 행자부 표준감면안을 기준으로 각 지자체에서 조례로 규정	
					매입	면제
재산세	건설	면제	50% 감면	25%감면	※ 공동주택 2호 이상 임대무기간(5년)이상 임대한 경우 ** 근거 : 취득세와 동일	
	매입	면제	50% 감면	25% 감면	-	※ 공동주택 2호 이상 임대무기간(3년)이상 임대(3년→5년, 임대주택법시행령개정 '05.10.5) **근거 : 취득세와 동일
종합 부동산 세	건설	합산배제			시가표준액 6억원 이하로 2호 이상 5년 임대 *주택수는 같은 광역시·도 기준 **근거 : 종합부동산세법시행령제3조제1항 제1호	
	매입	합산배제			-	시가표준액 3억원 이하로 5호 이상 10년 임대 *주택수는 같은 광역시·도 기준 **근거 : 종합부동산세법시행령 제3조제1항제2호
양도 소득세	건설	중과배제			※ 국세청기준시가 6억원 이하 2호 이상 5년 임대 **근거 : 소득세법시행령 제167조의3제2호 다목	
	매입	중과배제			-	※ 국세청기준시가 3억원 이하 '03.10.29이전 등록자 : 2호 이상 5년 임대 '03.10.29이후 등록자 : 같은 시(광역시포함)·군에서 5호 이상 10년 이상 임대 **근거 : 소득세법시행령 제167조의3제2호 가목 및 나목
법인세	건설	면제			*면제	5호 이상 10년 이상 임대 **근거 : 법인세법시행령 제92조의2
	매입	면제			-	5호 이상 10년 이상 임대 **건설임대와 동일

자료 : 건설교통부, 2007. 임대주택업무 편람

- 현행 공공임대주택 재원 조달은 분담 비율상에서는 약간씩의 차이가 있지만 재정 지원, 국민주택기금 용자, 사업자 자체 부담, 입주자 부담 형태의 체계를 띠고 있다. 입주자가 극빈층·사회취약계층일수록, 규모가 작을수록 재정 지원 비율이 높으며 이에 따라 임대료 수준도 낮게 책정되고 있음을 알 수 있다. 그러나 배분의 형평성 측면에서 볼 때는 이러한 재원분담 비율이 실제 입주자의 임대료 부담에 있어서는 아직 한계가 많다고 할 수 있다.
- 결국 농촌 임대주택의 재원 확보 역시 정부가 얼마나 지원해 줄 수 있는 것인가가 농촌 임대주택 수요자의 입주 결정을 좌우하게 될 것이며, 농촌 임대주택 재원 확보의 첫 단계가 되지 않을 수 없다.

(표 7-11) 임대주택 종류별 재원 및 입주대상

구분	사업주체	비 용 부 담	임대 기간	대상(임차인)	규모 (전용)
공공 건설	- 국가, - 자자체, - 주택공사 ※ 영구 및 50년임대	- 국가지자체 재정 (85%이상) ※ 입주자부담 15%	영구	- 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) - 모자가정, 국가유공자 등 - 기타 청약저축가입자 ※ 주택공급에관한규칙 제31조	40㎡ 이하
		- '92~'93 사업분 ·재정 50%, 기금 20%, 입주자 30% - '94년 이후 ·규모별로 기금지원	50년	- 청약저축가입자 - 기타 특별공급대상자 ·국가유공자, 철거민, 장애인 등 ※ 주택공급에관한규칙 제19조	60㎡ 이하
	- 주택공사 - 지자체 ※ 국민임대	- 재정 10-40% - 주택기금 40%-50% - 사업자 10% - 임차인 10%-30%	30년	- 50㎡ 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 무주택세대주 - 50 ~ 60㎡이하 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 청약저축가입자(무주택세대주) - 60㎡ 초과 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대주) ※ 주택공급에관한규칙 제32조	85㎡ 이하
	- 주택공사 - 지방공사 - 민간업체 ※ 5년·10년임대	- 규모별로 기금지원 (85㎡이하) ·소형 : 호당최고5,500만원 ·중형 : 7,500만원	5년 · 10년	- 주택공급에관한규칙 청약저축 1-2순위 해당자(무주택세대주)	149㎡
	- 주택공사 - 지방공사 - 민간업체 - 고용자 ※ 사원임대	- 택지는 149㎡까지 공급	5년	- 5인 이상 고용사업체의무주택 세대주인 피고용자 ※ 근로자주택공급 및 관리규정	85㎡ 이하
민간 건설	- 민간업체	- 자체자금 및 임대보증금	5년	- 사업자 자율선정	제한 없음
매입 임대	- 개인, 법인	- 자체자금 및 임대보증금 ·호당 6,000만원까지 용자	5년	- 사업자 자율선정	제한 없음

주) 국민임대주택 비용부담은 지원유형별로 차이가 있음.
 자료 : 건설교통부, 2007. 임대주택 업무 편람

- 다음은 이러한 현행 제도적 체계내에서의 재원 확보 이외 방법으로 자산유동화를 통한 재원조달 방법, 임대주택 펀드를 통한 재원조달 방법, 그리고 아직 가시적 성과는 없지만 임대형 민간투자방식은 BTL을 통한 재원 확보 방법 등을 살펴봄으로써, 보다 다양한 재원 발굴 가능성에 대해 살펴보기로 한다.

7.2 임대주택의 재원조달 실태

1) 자산유동화를 통한 재원 조달

- 사업주체의 보다 적극적인 재원 다변화의 일환으로 자산유동화를 통한 재원 조달 방법이 있다. 이는 공공임대주택의 임대기간 장기화, 임대료 규제 등으로 인하여 최소한의 수익성 보장 및 투입자금에 대한 회수 불투명성 뿐 아니라, 운용단계에서도 지속적인 관리 비용이 발생된다는 점에서 사업주체의 탈재정적인 자체 재원조달 구조 개선의 일환이라 할 수 있다.
- 사실 현 정부계획안에 따른 공공임대주택 공급 로드맵의 완성은 택지확보 뿐 아니라, 원활한 재원확보가 전제되어야 가능하다는 점에서 자산유동화를 통한 사업주체의 재원 조달 구조는 향후 보다 활발하게 진행될 필요가 있다. 그러나 자산유동화를 통한 재원조달은 국내 자산유동화 시장 규모에 비하여 임대주택 자산을 대상으로 하는 사례는 주택공사가 추진한 사례에 국한된다. 이 역시도 지속적이지 못하고 일회성으로 그쳐 향후 임대주택 자산을 유동화하는 기법의 선진화와 관련 법·제도의 보완이 매우 절실하다.
- 이종권의(2004)는 국민임대주택 100만호 건설계획과 현재의 재원조달구조가 유지된다고 볼 때, 사업종료시점까지 정부의 직접적인 재정부담은 12조원 수준, 국민주택기금의 미회수 용자잔액은 최고 26조원 수준, 사업주체인 대한주택공사의 채무는 최고 30조원 수준까지 이를 것으로 추정하고 있다.

(표 7-12) 대한주택공사의 임대주택자산 담보의 ABS 발행 현황

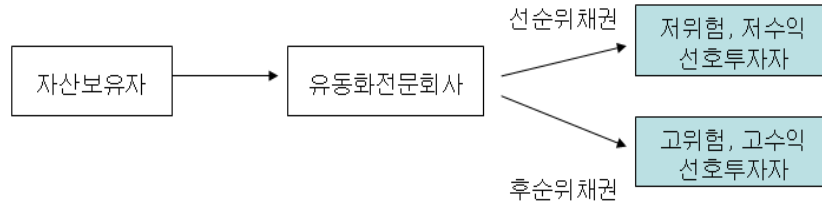
(단위:억원)

구분	발행액	선순위채		후순위채		발행일
		금액(만기)	금리	금액(만기)	금리	
마이홈 1차	6,518	1,050(3년)	10.38%	1,018(6년)	100%	1999.12.17
		700(4년)	10.78%			
		700(5년)	10.88%			
		950(5년)	5년 국고채+1%			
		1,100(4년)	11.18%			
		600(5년)	11.28%			
		400(5년)	5년 국고채+1%			
마이홈 2차	2,895	150(1년)	8.01%	295(5.5년)	100%	2000.10.24
		300(3년)	8.71%			
		1,500(5년)	9.31%			
		650(5.5년)	9.51%			
합계	9,413	8,100		1,313		

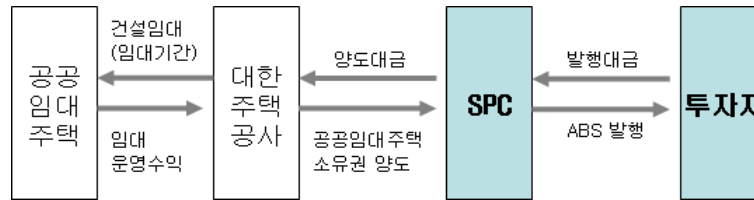
자료: 주택공사 내부 자료

- 이러한 인식에 따라 공공임대주택의 주된 사업주체인 주택공사는 1999년과 2000년 두 차례에 걸쳐 5년 공공임대주택에 대한 임대료 및 장래 분양대금을 기초 자산으로 하여 총 9,413억원의 자산유동화 증권을 발행한 바 있다. 주택공사가 자산유동화를 추진한 배경은 부동산 경기의 장기 침체로 인한 어려운 경영환경과 국민임대주택 건설재원 확보의 어려움을 극복하기 위해서는 저리의 자금을 조달하여 자금수지 부문을 개선해야 할 필요성이 있었기 때문이다. 주택공사는 1999년 12월 마이홈유동화전문회사라는 SPC를 이용하여 1차로 자산유동화를 실시하여 5,500억원(선순위채)을 발행하고, 2000년 10월 마이홈이천유동화전문회사를 이용하여 2,600억원(선순위채)을 발행하여 총 8,100억원 규모의 유동화를 실시하였다.
- 자산유동화(Asset Backed Securities)는 금융기관 및 기업이 보유하고 있는 특정 자산 중 미래에 현금흐름이 지속적으로 발생 가능한 일부 자산을 집합(Pooling)하여 이를 담보로 발행한 증권을 말하는 것으로 내부적 신용보강의 하나로 보증인의 신용이 떨어질 경우 해당 유동화 증권의 신용이 동반 하락하는 것을 보완하기 위하여 선·후순위채권 구조를 가지고 있다. 선순위채권은 후순위채권자에 비해 원리금 지급에 우선권을 지니며, 후순위채권은

유동화전문회사의 변제능력에 따라 손실위험이 발생하나 상대적으로 높은 수익이 보장되는 채권이다.



<그림 7-2> 자산유동화의 선·후순위 채권 구조



<그림 7-3> 대한주택공사의 자산유동화 발행구조

유동화대상 자산: 임대차 계약이 체결된 5년 공공임대주택을 대상으로 임대료 채권, 인상된 임대보증금 채권, 5년 이후 분양대금 채권

- 자산유동화의 목적은 유동화증권의 신용등급을 자산보유자 자신의 신용등급보다 높일 수 있다는 자금조달 비용의 절감, 대차대조표상 부채를 계상하지 않음으로 인한 재무구조의 개선, 유동화증권의 원리금 상환이 SPC에 양도된 자산에서 나오는 현금흐름에 근거함으로 인한 상환청구권이 없다는 점, 그리고 신용도가 높고 상대적 수익률이 좋은 다양한 상품에 대한 투자기회를 투자자에게 줌으로 인한 투자자층 확대 등이다.
- ABS 발행 시장은 1998년 자산유동화에관한법률 제정 이후 급속히 성장하고 있다. 2005년말 기준으로 ABS 발행총액의 누계는 242.5조원으로 2005년 기업의 직접 금융을 통한 자금조달 총액에서 ABS 발행이 차지하는 비중은 30.7%에 이르고 있다. 부동산 분야의 ABS는 법 제정 이후 큰 성장이 없었으나, 토지공사와 주택공사 등 공공부문이 초기 시장을 형성한 이후 2005년에는 4.9조원의 발행 실적을 보이는 급성장을 보이고 있다(이은경, 2006).
- 그러나 초기 시장을 형성한 공기업의 경우 자산유동화의 장점인 자산보유자

의 신용도보다 높은 기초자산을 유동화함으로써 회사채의 발행보다 유리한 조건의 금리로 자금을 조달하여야 하나, 실제 조달금리면에서는 ABS 발행 효과가 크게 발생하고 있지 않다고 평가되고 있다.

- 5년 임대주택을 대상으로 ABS를 발행한 대한주택공사의 경우, 자체 보고서에서도 자금조달 측면에서는 대한주택공사의 자체 채원조달금리보다 ABS를 통한 선순위채권의 조달금리가 0.22%~0.75% 높아 ABS 발행이 실제 자금조달 금리의 감소효과가 있는 것으로 나타나지는 않았으나, 현금흐름 개선으로 인하여 부채비율 효과는 상당히 개선되었다고 보고하고 있다. 그러나 실질적으로 후순위 채권에 대한 대한주택공사의 자체 인수, 분양전환 이후 분양대금 손실에 따라 실제 ABS를 통한 자금조달은 5,931억원에 불과한 것으로 나타나, 정부 감사원에 시정 조치에 따라 이후 공공임대주택 자산을 담보로 한 ABS 발행은 지속되지 못하였다.

2) 임대주택 펀드 조성을 통한 민간 자본 투자

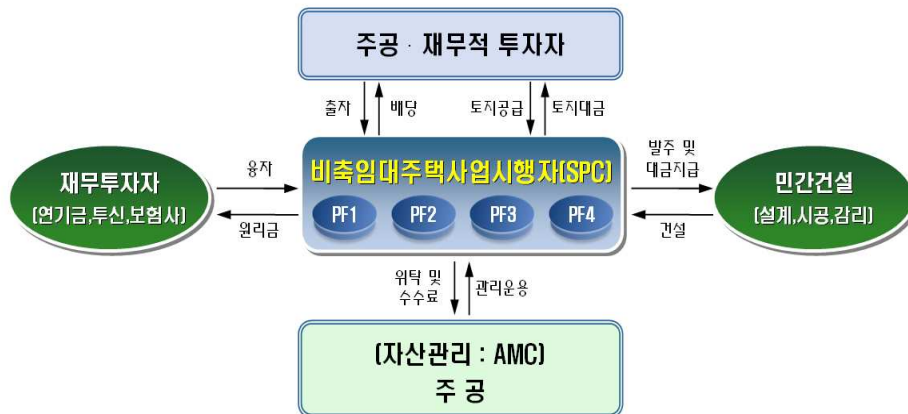
- 임대주택 펀드를 조성하여 공공임대주택의 재원을 조달하는 방안은 2007년 「1·31 주택시장 안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할 강화 방안」에서 제시된 비축용 임대주택 건설 재원 마련을 위해 추진되고 있다. 비축용 장기임대주택은 충분치 못한 재정을 보완하는 방안으로 국가와 공기업의 부채 증가 없이 민간 재원을 바탕으로 임대주택펀드를 설립하여 공공임대주택을 건설하는 형태이다. 임대주택펀드의 재원은 국민연금, 우체국, 농협, 생보사 등 장기 투자성 자금을 운용하는 기관(재무적 투자자)으로부터 여유 재원을 차입하여 조성토록 하고 있다. 정부는 이 펀드의 운용손실을 재정에서 보전하는 이차적인 지원 방법으로 2007~2017년까지 건설예정인 비축용 임대주택 50만호를 10년 임대 조건으로 지원할 예정이다.
- 그러나 이러한 방법은 채원조달 다양화 측면에서는 매우 고무적이나 「임대주택 펀드」를 통해 임대주택을 공급하는 구조 자체가 초기 운용손실이 초래된다는 점에서 펀드에 투자한 재무적 투자자의 손실을 재정출자를 통해 보전하는 방법과 적합한 펀드 관리주체를 두고 논란이 된 바 있다.
- 2007년 현재, 비축용 임대주택은 임대주택법 개정이 이루어지지 못한 채 현행법 체계에서 가능한 프로젝트 파이낸싱(PF) 구조로 주공이 7,405호, 토공이 3,949호를 2007년 하반기 시범사업 추진하고 있다. 사업시행자는 임대주택

법 제12조 2에 의한 특수목적법인(SPC : Special Purpose Company)로 10년 임대기간으로 공급되며, 주공과 토공은 각각 단지별로 조직된 SPC를 관리하는 자산관리자(AMC)의 역할을 하게 된다. SPC의 자금 모집은 국민연금, 우체국, 농협, 생보사 등 민간의 장기 투자성 자금을 운용하는 기관으로부터 출자 혹은 용자 받아 조성하게 되며, 향후 임대주택법 개정으로 임대주택펀드 설치, 재정보전 근거가 마련되면, SPC 주식 발행을 통해 자금을 조달할 계획이다. 즉 이는 주공·토공이 민간의 장기 투자자금을 건설 재원으로 확보하여 장기간 소요되는 임대주택의 건설과 공급에 안정성을 확보하며, 공공부문이 펀드를 관리하고 집행함에 따른 사업의 공공성을 확보하는 방법이라 할 수 있다.

- 정부는 이러한 형태로 2007년~2017년까지 비축용 임대주택을 총 50만호 공급할 계획이며, 이에 소요되는 자금으로 2007년~2019년간 연평균 7조원 수준의 임대주택 펀드 조성액이 필요하다고 보고 있다.
- 또한 초기 운용상의 손실이 예상되므로 재무적 투자자에 대해서는 「국고채 유통수익률+α」의 수익률 보장이 필요하며, 이로 인해 재정에서 2008년~2019년 중 매년 5천억원 수준의 재정 지원이 필요하다고 보고 있다. 그러나 2007년~2019년 중에는 손실이 발생하나 2019년 이후 순차적인 임대주택 매각을 통해 사업 종료시에는 모든 비용을 부담하고도 소규모의 이익이 실현될 것으로 전망하고 있다.
- 2007년 대한주택공사가 시범사업으로 추진하는 비축용 임대주택 현황은 (표 7-14)와 같으며, 임대주택 펀드의 사업 구조는 <그림 7-4>와 같다.

(표 7-13) 대한주택공사 비축용 임대주택 시범 사업 현황 (2007.8 기준)

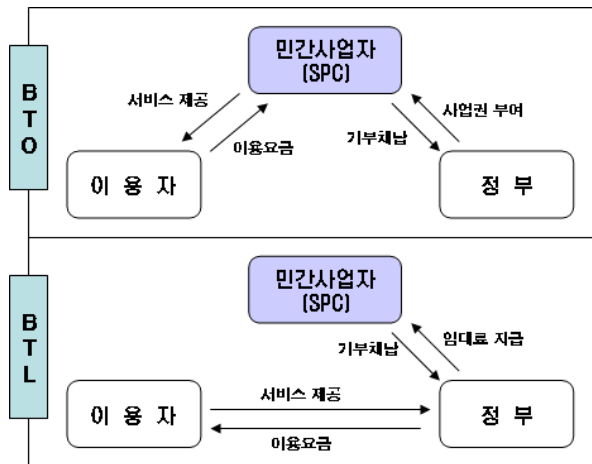
구분	계	수원호매실		파주운정	오산세교	의정부민락	
		SPC1	SPC2	SPC3	SPC4	SPC5	SPC6
블록	6개블록	BC-1	C4	A19-1	B1	C1	C4
대지면적(m ²)	407,192	80,982	63,189	79,682	57,840	58,296	67,203
건설호수	7,405	1,380	1,080	1,460	1,100	1,110	1,275
99m ²	2,205	410	320	435	330	330	380
106m ²	5,200	970	760	1,025	770	780	895



<그림 7-4> 비축용 임대주택의 대한주택공사 시범사업 모델

3) 임대형(BTL) 민간투자사업방식을 통한 공공임대주택의 재원조달

- BTL(건설-이전-임대 ; Build-Transfer-Lease) 방식은 '04년 정부가 건설경기 위축 방지를 위한 대책으로 도입한 것으로, 민간이 건설·소유·운영(BOO : Build-Own-Operate) 후 정부소유로 이전(기부채납)하는 방식과 민간이 건설하여 시민들에게 시설이용료를 징수하여 투자자금을 회수하는 (건설·양도·운영 ; BTO (Build-Transfer-Operate)) 방식과는 다른 새로운 민간투자 방식이다.
- BTL은 시민들에게 사용료 부가로 투자비 회수가 어려운 시설에 대하여 민간이 공공시설에 우선적으로 자금을 투자하여 건설한 후 정부에 시설을 임대(Lease)하고 그 임대료를 받아 시설투자비를 회수하는 방법이다. 이때 민간기업은 시설 완공시점에서 소유권을 정부에 이전(Transfer)하는 대가로 일정기간 시설의 사용·수익 권한을 획득하는 형식을 갖는다. 민간기업은 시설물의 설계와 건설만을 책임지는 것이 아니라 장기간(20년 이상)에 걸쳐 운영서비스를 정부에 제공하게 된다.



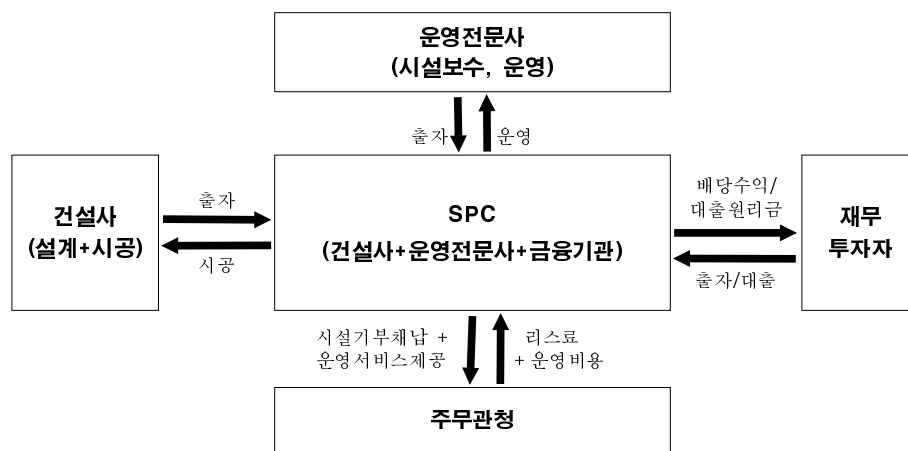
<그림 7-5> BTO와 BTL 방식의 비교

(표 7-14) BTO와 BTL 방식의 비교

추진 방식	Build-Transfer-Operate	Build-Transfer-Lease
① 대상시설 성격	· 최종수용자에게 사용료 부과로 투자비 회수가 가능한 시설	· 최종수요자에게 사용료 부과로 투자비 회수가 어려운 시설
② 투자비 회수	· 최종사용자의 사용료	· 정부의 시설임대료
③ 사업 리스크	· 민간이 수요위험 부담	· 민간의 수요위험 배제

- BTL 사업방식은 1994년 제정된 민간투자법에 의해서도 크게 증가하지 않는 민간 자본을 참여시켜, 긴급하고 시급한 공공시설을 앞당겨 공급하여 국민들의 시설편익을 조기에 향유토록 하며 국가적으로도 부족한 재정을 보완하는 새로운 정부재정운용방식이라 할 것이다.
- BLT이 적용되는 대상사업은 '05.1.27 민간투자법 개정을 통해 종전의 SOC 시설(35개) 이외 학교시설, 군 주거시설, 공공임대주택, 아동보육시설, 노인 주거복지시설, 보건의료시설 등 9개 시설이 추가되어 총 44개 사업에 대하여 적용되고 있다.
- 공공임대주택에 대한 BTL 논의는 이러한 맥락에서 민간이 선투자하여 건설한 후 정부에게 소유권을 이전 하게 되면, 정부는 임차인에게 임대료를 받아 민간사업자에게 매년 소유권 이전에 따른 대가를 지불하는 형태로 사업을 추진할 수 있는 근거가 마련된 셈이다.

- BTL 사업추진 체계는 <그림 7-6>과 같은데, 사업시행은 연기금 등 재무적 투자자, 시설운영 전문사, 건설업체 등이 SPC에 공동출자하여 사업시행 법인을 구성한 뒤, 경쟁절차를 거쳐 사업시행자로 선정되는 방식을 취한다. 이때 SPC는 설계, 자금조달, 건설, 시설유지보수 등을 담당하게 된다. SPC가 대상 사업에 투자하게 됨에 따라 얻게 되는 수익률은 장기국채금리 수준(5/10년 만기 국채금리+ 장기유동성 프리미엄)으로 민간사업자 부담의 건설·운영상 위험에 대한 프리미엄이 추가될 수 있다. 임대기간은 시설의 내구년한·정부 재정부담 등을 감안, 개별사업별로 10~30년간이다.



<그림 7-6> BTL 사업추진 체계

- BTL의 단위사업 규모는 건설·운영상 규모의 경제가 실현될 수 있도록 적정 규모(예시 : 총사업비 500억원 수준)로 설정된다. 소규모시설들은 지리적 접근성, 주무관청의 관할 범위 등을 감안해 1개의 사업으로 묶여지게 된다. 또한 BTL은 기능적으로 연관되는 시설들을 동시 입주시켜 활용하는 복합화 형태로 개발된다. 예를 들어, 학교시설의 경우 학교 부지내 교사·체육관·공영연장·주차장 등이 동시에 입주하는 복합시설로 개발될 수 있으며, 지역교육청 및 시·군·구 공동으로 학교와 문화·복지시설이 동시 입주하는 시설물을 건설할 수 있다. 이는 시설이용률 극대화, 이용자 편익 제고, 사업비 경감 등을 효과를 제고하기 위함이다.

- 이러한 기대효과 속에서 추진되고 있는 BTL 사업방식은 주로 도로, 철도, 항만 등의 분야에서는 활발하게 이루어지고 있으나²⁶⁾, 아직까지 공공임대주택의 건설·공급에 적용된 사례는 없다. 이는 일각에서 논의되는 몇 가지 우

26) 1996년 민간투자비중이 1.2%에서 2006년 17.4%로 증가하였다(기획예산처, 보도자료, 2007. 8. 9일자)

려 때문으로 보인다. 즉 공공임대주택 건설에 있어 최대의 애로사항은 적절한 입지의 택지확보 문제라는 점에서 민간 참여로 택지확보 여건은 개선되지 않을 것이라는 점과 민간사업자에게 지급되는 정부의 임대료가 기본적으로 임대료 규제하에 임차인에게 부과되는 임대료 수준에 근거하기 때문에 민간 참여에 따른 수익성 보장은 결코 정부 재정 부담을 줄이지는 못할 것이라는 지적 때문이다. 또한 민간사업자는 수익성과 관계없이 입주자격 점검 등 입주자 관리, 매년 임대료 책정, 임차인 주거복지 서비스 제공, 지속적인 유지 관리 등 다양한 공적인 역할을 임대기간(국민임대주택의 경우 30년) 동안 지속적으로 수행해야 한다는 점에서 영리를 추구하는 민간이 과연 이러한 역할을 안정적으로 수행할 수 있을 것인가에 대한 우려를 표명하고 있기 때문이다.

- 그러나 향후 BTL의 투자 규모²⁷⁾나 그 유용성에 대한 기대, 그리고 국가 재정 효율화 측면에서 그 지속성은 유지될 것으로 보인다. 따라서 민간투자 활성화, 정부의 재정 건전성 및 효율화, 지역경제 활성화, 복합화 측면에서 본다면, 농촌 지역사회에 필요한 긴요하고 시급한 공공시설들을 공공임대주택과 패키지화하여 BTL 방식과 접목할 경우, 민간 자본을 통해 농촌 임대주택 재원 조달에도 어느 정도 긍정적 성과를 예상해 볼 수 있을 것으로 기대된다.

7.3 농촌 임대주택 재원 확보 방안

- 국내 공공임대주택의 재정지원 및 재원확보 현황을 볼 때, 공공임대주택 부문이 초기투자비는 일반 주택과 동일하면서도 비수익 고유지관리 구조라는 점에서 재원 확보는 공공임대주택 정책 실현의 최우선 과제라고 할 것이다. 그러나 현행 공공임대주택 정책 틀내에서도 어떻게 재원확보를 할 것인가는 아직까지 사업주체 이외에는 체계적으로 검토되지 못하고 있는 단계이다.
- 선진 외국의 경우 국가에 따라 차이는 있으나, 공공임대주택의 사업주체가 대부분 지자체이거나 몇 백개의 비영리 민간단체가 주도하다 보니, 재원조달에 대한 중요성이 사회 전체적인 다수의 문제가 되고 있으나, 국내 여건상 공공임대주택에 대한 부정적 사회 인식, 지자체의 참여 저조, 민간부문의 소극적 참여로 사실상 재원조달 문제는 관련자만의 문제로 국한되는 양

27) 국가재정운용계획 민간투자분야 작업반(2007)에 따르면, BTL 투자 규모는 2007~2011년간 34.1조원, 2012~2016년간 35.8조원에 이르는 것으로 추계되고 있다.

상을 보이고 있다고 할 수 있다.

- 농촌 임대주택 역시 향후 10년간 11만호를 공급하는 것이 현재까지의 정책 목표이므로 공급량이 많지 않은 관계로, 농촌 지역에 국한된 자원조달보다는 국가적 차원의 공공임대주택 전반적인 자원조달 개선 방안과 연계되어야 자원조달 방안의 구체성을 지닐 수 있을 것이다.
- 여기에서는 제한적으로 현재 공공임대주택의 자원 조달상의 한계점을 인식하면서 다음과 같이 농촌 임대주택에 대한 자원확보 방안을 정리하였다.

1) 현행 공공임대주택의 틀 내에서의 농촌 임대주택 지원

- 우선 농촌 임대주택이 현재 및 2018년까지 주된 공공임대주택 유형이 되는 국민임대주택 체계 속에 포함되도록 함으로써 정부 재정지원 및 국민주택기금 용자 지원을 받을 수 있는 방법이 있다.
 - 다만, 이를 위해서는 국민임대주택건설특별법 등에 지자체, 주택공사 이외에도 농촌공사 등도 신규 공공임대주택을 건설할 수 있도록 하는 규정이 필요하며, 이러한 방식을 따를 경우 현행 국민임대주택과 동일한 수준으로 지원을 받는 방법이다.
- 자원 조달과 관련하여 무엇보다 가장 중요한 문제는 농촌 임대주택을 누가 건설할 것인가이다. 현 상황으로서는 지자체의 참여 인센티브 방안이 추가적으로 주어지지 않는다면 재정자립도가 취약한 농촌지역 지자체가 농촌 임대주택의 건설·공급을 담당하는 것은 용이하지 않을 것으로 보인다.
- 따라서 중장기적으로 주택종합계획에서 각 지자체가 농촌 임대주택을 건설·공급할 경우 국가균형발전특별법에 따라 균특회계 등을 우선 지원받을 수 있도록 할 필요가 있으며, 해당 농촌 지역의 지역개발사업과 연계하여 지역균형개발사업의 한가지 아이টে으로 포함하여 추진할 필요가 있다.
- 중장기적으로는 BTL 방식을 농촌 임대주택에 우선적으로 시범 실시하여 농촌 지역에 긴급한 공공시설과 공공임대주택을 복합화하여 연계할 경우, 추가적인 정부의 재정 지원 없이도 민간 자본 및 현재 BTL 예산 범위 내에서 수용 가능하다는 점에서 그 실현성이 높다고 할 수 있다. 자산유동화를 통한 자원 확보는 무엇보다 규모의 경제가 있어야 한다는 점에서 농촌

임대주택 소요량이 많지 않아 적합한 방식은 아니라고 할 수 있다.

2) 농촌 임대주택에 특화된 재원확보 방안

- 농촌 임대주택을 현행 공공임대주택 체계와 별도로 운영할 경우 농촌 임대주택을 기존의 농촌지역개발사업 등과 연계시켜 나가는 방법이 현실적이다. 농촌 임대주택만을 위한 재정 지원보다는 지역균형발전과 농촌 지역경제 활성화 측면과 연계함으로써 그 당위성이 더 커질 것이기 때문이다.
- 또한 농촌 지역의 자가점유율이 도시 지역보다 높다는 점에서 소요량에만 근거한 물량 산출보다는 농촌 주민의 쾌적한 주거생활과 주거 안정 차원에서 임대 문화를 확산하는 정책 홍보를 통해 보다 농촌 임대주택에 대한 지역 사회의 수용도를 넓혀 나가야 할 것이다.
- 장기적으로 두가지 방안을 고려해 볼 수 있다. 첫째, 농촌 주택기금을 농촌 지역주민, 농협 등이 출자(혹은 농어촌 특별세 등을 통해 정부가 추가 지원도 가능)하여 설립하여 현재 주택청약체계와 같이 농촌 임대주택 청약 체계로 전환하여 운영할 필요가 있다. 농촌 주택기금은 현재 활성화되고 있지 못하는 지역개발기금 등과 연계하여 운영될 필요도 있다. 이는 농촌 지역주민의 주택에 대한 참여 및 주거복지 향상에서 매우 긍정적 효과가 있을 것으로 보인다.
- 둘째, 한국주택금융공사의 주택연금과 연계하여 주택연금 가입자를 대상으로 당해 주택을 임대주택 물량화하는 방안이 있다. 이는 물량면에서는 농촌 임대주택 활성화가 가능하지만 농촌 주택의 낮은 가치와 상품화될 수 있는 별도의 체계가 마련되어야 할 것이다. 구체적인 방법으로는 농촌의 기존 주택을 한국주택금융공사 및 농촌공사가 매입하여 재임대하는 방식을 통해 현재 주택 재고를 임대주택으로 재활용한다면 농촌 사회의 지속성과 농촌 지역의 특성을 헤치지 않으면서도 농촌만의 공공임대주택을 확보할 수 있을 것이다.

8. 결 론

8.1 분석의 종합

- 공공임대주택의 정책대상이 확대되고 있으며, 임대주택의 유형도 다양화되고 있다. 즉 임대주택의 유형이 국민임대를 중심으로 중산층 장기거주 임대주택, 비축용 장기임대주택, 전세임대 등 새로운 임대주택 유형들이 나타나고 있다. 또한 정책지원 내용도 유형별로 차별화되어 나타나고 있다.
- 농촌 임대주택정책은 사회 정책적 차원에서 공공주택으로 추진될 필요성이 있으며, 이는 단순한 주거복지의 차원을 넘어서는 농촌지역의 공간구조 재편과도 맥이 이어지는 정책으로 추진되어야 한다.
- 이는 또한 주택, 마을을 연계한 종합적 주거환경정비 정책과 연계되어 추진되어야 한다. 즉 기존의 농촌 지역개발정책과 상호연계(Policy Mix)를 통한 사업의 시너지 효과를 창출할 수 있도록 정책연계가 필수적이다.
 - 임대주택을 포함한 농촌중심지 재생차원에서 사업이 추진되어야 하며, 농공단지, 산업단지, 테마 클러스터 사업 등 소득정책과 연계된 종합적인 농촌지역개발사업으로 추진하는 것이 필요하다.
 - 소규모 단지형은 마을종합개발사업 등 기존 사업과 연계하여 임대주택 사업을 추진한다. 또한, 임대주택사업을 경영이양직불제나 농지은행 등의 사업과 연계하여 고령농가의 은퇴촉진과 연계하여 사업을 추진하는 것도 필요하다.
- 또한 지난 수 십년 동안 농촌주택의 개량과 개선을 추진중인 농어촌 주거환경개선사업과 정주권개발사업, 전원마을조성사업 등 기존의 농촌지역의 주택정책과 관련된 다양한 정책사업과 연계한 종합적인 주택정책 추진과 주거복지 정책의 추진을 위해, 농림부 차원의 종합적인 주택정책의 일환으로 농촌형 임대주택 정책이 추진되는 것이 정책효과의 제고에 필수적이다.
- 선진 외국의 경우 농촌지역에도 임대주택이 다양한 형태로 공급되고 있으며, 주택에 대한 다양한 정책수단(주거비 보조제도, 공동소유 지원 프로그램 등)이 마련되어 있다.

- 농촌 임대주택은 농촌 주거복지시설과 농촌 임대주택으로 개념적으로 구분하여 접근하는 것이 정책대상을 명확히 할 수 있다. 즉 농촌 임대주택을 사업화하기 위해서는 임대주택의 성격과 공급방식에 따라 크게 2가지 방식으로 구분하여 접근하는 것이 필요하다.
- 농촌지역의 취약계층에 대한 주거지원 정책이 매우 미흡한 상황이며, 농림부의 정책 대상에서는 제외되어 오히려 취약계층이 정책적인 차별을 받고 있다. 따라서 농림부 차원에서 농촌지역 취약계층에 대한 주거지원 정책을 최우선으로 고려하여야 한다.
- 농촌지역의 최저 주거수준 달성을 위한 사회복지 정책차원에서 기초생활보장수급자 및 차상위 계층을 대상으로 주거복지정책은 농림부차원에서 혹은 건교부, 복지부와 연계한 상위의 차원에서 정책지원 방안의 마련이 시급하다.
 - 농촌지역의 경우 최저주거기준에 미달하는 공공임대주택의 건설을 통한 가장 적극적이고 직접적인 주택 정책수단의 도입이 필요하다.
- 농촌 임대주택 시범사업을 추진함에 있어서 농촌 임대주택의 유형을 구분하는 인자는 입지와 단지규모, 입주자에 따라 분류할 수 있다. 이런 인자에 의해 8가지의 유형을 설정하였으며, 우리농촌의 현실을 고려할 때 ④번 유형인 중심마을에 20가구 미만의 규모로 3-5인 가족세대를 대상으로 하는 주택규모의 유형과 ⑤번 유형인 자연마을 단위에 1-5가구 정도의 단지규모에 1-2인 세대를 대상으로 하는 주택규모 유형이 실제 사업을 시행하는 과정에서는 가장 실현가능성이 높을 것으로 판단된다.
- 농촌 임대주택의 공간적 정책대상은 중규모 이하의 면소재지 하위의 정주체계를 대상으로 사업을 추진하는 것이 기존의 국민임대 등 건교부 임대주택 정책프로그램과의 충돌을 방지할 수 있을 것이다.
- 농촌 임대주택의 입지는 중심마을 등 지속가능한 농촌마을을 전제로 하되, 소규모 마을단위의 임대주택 소요 및 수요는 매입 임대주택 방식으로 추진하고 단지화된 임대주택은 중심마을과 소규모 면소재지를 대상으로 하며, 입지의 선정은 신규단지의 조성보다는 기존 주택과 주택지의 재정비 내지는 확장방식이 적합하다.
- 따라서 농촌 임대주택의 적정입지는 중심마을과 자연마을 2단계 모두에 해

당될 수 있으며, 농촌 임대주택의 계획은 단위세대, 주거동 및 주거단지를 포함하며 지역주민과의 교류 활성화와 농촌 거주성의 향상에 기본 목표를 두어야 한다.

- 임대주택 공급방식과 규모는 지역의 주택현황과 수요자 요구를 사전에 파악하고, 지역별 입지, 향후 주택수요, 도시민 유치 가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정하여야 한다.
- 재원은 공공임대주택 수준에 준하여 정부재정으로 지원하되, 농림부에서 입주자 부담분을 추가적으로 지원하는 방안도 검토가 필요하다.
- 농촌 임대주택의 추진을 위해서는 관련 법, 제도의 개정이 필수적이며, 우선 임대주택의 입주자 측면에서 현행 국민임대주택은 무주택세대주 혹은 청약저축에 가입한 무주택세대주로 국한되고 있다. 그러나 농촌 임대주택의 입주자를 무주택자로 한정하는 것은 현실적으로 맞지 않으므로 농촌 임대주택의 경우 입주자 선정기준을 완화하거나 별도의 입주자 기준을 마련하는 것이 필요하다.
 - 주택공급에 관한 규칙을 개정하거나, 농어촌정비법에 관련 규정을 마련하는 것이 필요하다.
- 농촌 임대주택 사업을 농림부에서 주도적으로 추진하기 위해서는 사업자 측면에서 기존의 임대주택 관련법에 사업추진주체에 한국농촌공사를 추가하거나 별도의 특별법 제정을 통해 한국농촌공사가 임대주택사업에 참여할 수 있도록 하는 법적 근거 마련이 필요하다. 또한 국민임대주택 형식으로 농촌 임대주택 사업을 추진할 경우 관련 세제의 개편도 관련법 개편과 연계되어 추진되어야 한다.
 - 농촌 임대주택의 경우 규모에 따라 취득세, 등록세, 재산세 등 관련 세금의 부과가 예상되므로 지방세법의 개정이 필요한 실정이다.
- 또한 임대주택 관련 법의 개정없이 공사가 사업을 추진하기 위해서는 위의 방법 외에 농어촌정비법에 근거를 마련하여 별도의 사업으로 추진하거나 현재 농촌지역에 적용되고 있는 농어촌주택개량촉진법에 임대주택에 관한 조항을 추가하여 임대주택 사업자로 농촌공사를 지정하는 방안도 가능하다.
- 정부가 농촌 임대주택에 대한 재정지원사업을 시행할 경우에는 건축 및 사

업면적, 보증금, 토지공급 조건, 보조비율, 용자비율, 건설원가, 임대비 구성 여건 등의 많은 요소에 의하여 재정지원규모 및 입주자의 부담금액에 큰 영향을 주게 된다.

- 본 연구에서는 기본적인 가정에 의한 농촌 임대주택 사업의 재무구조를 파악하는 것뿐만 아니라, 이러한 재무구조에 영향을 줄 수 있는 주요 요소(토지공급 조건, 보조비율, 용자비율, 건설원가, 임대비 구성여건, 할인율 등)에 대한 변화에 따라 지원사업의 재무구조가 얼마만큼 달라질 수 있는가에 대한 감응도 분석(Sensitivity Analysis)을 다양하게 시도함으로써 보다 탄력적이고도 현실적인 정책 자료를 도출하였다.
- 분석결과, 건축비의 보조 : 기금용자 비율을 80% : 20%로 설정할 때, 공사비 총계는 111백만원이며, 보증금은 18,564천원에 연간임대료는 1,884천원으로 계산되었다. 또한 순임대료제로 전환할 경우에는 연간 2,552천원으로 분석되었다.
- 19호 단지 규모의 농촌 임대주택단지를 조성할 때, 건축비의 보조 : 기금용자 비율을 70% : 30%를 가정하면, 사업초기년도에 주택건설에 지원되는 정부의 총 지원금액수는 1,345백만원으로 계산되었다. 한편 농촌공사의 토지매입비는 총 295백만원이다. 보조금, 기금용자, 공사매입비를 합한 사업초기의 총비용은 2,119백만원으로 분석되었다.
- 분석결과 농촌공사 토지공급시 사업초기의 총비용은 2,119백만원으로 분석되었으나, 여기에는 설계비와 감리비(건축비와 기반조성비를 합한 금액의 10%인 182백만원 정도) 등의 추가적인 비용이 포함되어 있지 않으므로, 이를 더할 경우에는 2,302백만원으로 총비용이 상승할 것으로 예상된다.
- 임대료 수준의 결정은 농촌지역 실업주자의 부담가능성을 고려해야 하는바, 이를 고려할 때는 실업주자의 부담금을 초과하는 차액만큼의 정부 현금 부담이 매년 발생할 것으로 예상된다.
- 정부가 연간 지원하게 될 임대료의 일부는 본 기본 시나리오에서 계산된 임대료의 액수 중 입주자가 부담하는 금액을 제한 액수이다.
- 예를 들어 농촌공사가 토지를 공급시 건축비의 보조 : 기금용자 비율이

70% : 30%일 때는 보증금은 353백만원이며, 입주자의 월 부담액이 80천원 일 때, 입주자의 연 부담액은 9,120천원이고 이때의 정부지원액은 연 25백만원으로 계산된다.

- 농촌 임대주택의 관리방안은 지방자치단체가 직접 관리하되 임대주택 주민 중 자치관리인을 두는 방안과 한국농촌공사의 지사에 관리인을 두어 관리하는 방안이 있을 수 있다.
- 건립호수가 적을 경우는 임대주택 관리업무를 지방자치단체에 일임하는 것도 한 방안이라고 볼 수 있다. 일본의 경우는 지방자치단체가 직접 관리하는 경우가 많다. 농촌지역의 경우는 독거노인이 거주하는 경우는 복지사의 방문이 수시로 이루어지기 때문에 지방자치단체가 복지와 더불어 임대주택을 관리하는 것이 더욱 현실적일 수 있다.
- 농촌공사가 농촌 임대주택 사업자로 참여할 경우에는 단기적으로는 현행 지방조직을 활용하여 현행 조직을 보강하여 관리하고, 중·장기적으로는 공공임대의 “광역운영센터”를 통한 광역관리가 필요하다. 단기적으로 지방사무소가 관리를 할 경우는 각 지역사무소에 긴급한 하자업무에 필요한 인력과 그 외 업무를 담당하는 인력을 보강할 필요가 있다.

8.2 결론 및 정책제언

- 농촌 임대주택사업은 영구임대주택이나 다가구매입 임대주택 수준의 정부재정지원이 전제되지 않으면 실현 불가능한 사업으로 판단된다. 즉 공공의 적극적인 개입 없이 시장논리에 따라 농촌 임대주택을 공급하겠다는 논의는 허상에 불과함을 직시할 필요가 있다.²⁸⁾
- 농촌 임대주택사업의 성공적 추진을 위해서는 우리 농촌의 새로운 주거문화형성의 차원에서 중앙정부차원의 적극적인 재정지원과 지자체 단위의 종합

28) 과거 '90년대 중반 농어촌주택개량촉진법을 통해 시장경제논리에 입각한 농촌주택, 마을 정비사업이 농촌지역의 주택조합 결성을 통해 시도된 적이 있다. 당시 서울근교의 경기도에 국한되어 수요가 있는 지역에 한정되어 농어촌주택개량사업이 패키지마을이란 이름으로 조성된 사례이다. 그러나 이런 경우는 경기도 또는 도시 근교에 수요가 있는 극히 일부 지역에 국한되는 것이며, 대부분의 농촌지역에서는 시장경제논리에 따른 민간의 자율적인 사업화가 불가능한 한계지역으로 볼 수밖에 없는 것이 현실이다.

개발계획의 연계추진이 필수적이다. 물론 산적인 문제들을 일시에 해결하기 어려운 측면이 있는 것이 사실이며, 적정입지와 적정 공급규모 등의 기술적 문제와 함께 형평성의 문제와 투자우선순위 등 많은 논란이 예상된다.

- 그럼에도 불구하고 농촌 임대주택의 도입은 현재의 상황에서 정책적 개입이 필요한 시점이며, 국민최저기준의 관점에서 농촌지역 활성화의 관점에서 농촌지역의 사회적자본의 확충관점에서 그리고 농촌지역 공간구조재편의 관점에서 큰 의미를 지닐 수 있는 정책으로 판단된다.
- 농촌 임대주택은 아직 실제 사업화를 위해서는 앞서 제기한 것처럼 여전히 많은 문제점과 해결해야 할 과제들이 산적해 있어 많은 연구와 검토가 필요한 상황이며, 농촌 임대주택 사업의 추진을 위한 과제를 정리하면 다음과 같다.
- 첫째, 정확한 소요 및 수요 분석이 필요하다.
 - 우선 임대주택의 정책대상을 명확히 하고 각 단위 지역별, 계층별 임대주택의 정확한 소요 및 수요분석과 지역여건 실태분석을 통해 지자체단위의 종합적인 농촌 임대주택 공급계획 및 관리계획을 수립하는 것이 무엇보다도 우선되어야 한다.
- 둘째, 관련 정책과의 연계 강화가 필수적이다.
 - 기존 주택개량자금 융자제도와 마을정비, 주택정비 사업 등 다양한 관련 정책과의 연계방안 모색이 필요하며, 특히 산업정책, 일자리정책과 정책연계를 통한 농촌 임대주택정책의 도입이 필요하다. 이는 단위정책으로는 농촌의 주거문제, 삶의 질 문제, 경관문제 등 산적인 농촌의 문제를 어느 하나 해결하기가 쉽지 않기 때문이다.
 - 그리고 문화마을, 전원마을, 마을종합개발사업 등 이미 관련 사업이 완료된 지역 중 입주 소요와 수요자가 많은 지역을 선정하여 농촌 임대주택의 수요가 있는 마을이나 권역을 대상으로 우선적으로 사업을 시행하는 방안도 검토가 필요하다.
 - 왜냐하면 이러한 지역은 이미 임대주택 사업을 위한 기본적인 인프라가 구축되어 있고 일부를 제외하고는 향후에도 지속가능한 마을로 중심성을 가지고 있는 지역으로 주변지역에 대한 파급효과가 있는 지역으로 볼 수 있기 때문이다.

- 셋째, 농촌 임대주택사업의 도입을 위한 관련법의 개정이 필수적이다.
 - 기존의 임대주택 유형과는 다른 농촌지역의 현실에 적합한 별도의 임대주택 유형을 개발하여 건교부와 협의를 통해 임대주택법 등 관련법의 개정이 필요하다.
 - 또한 농림부와 농촌공사차원에서는 농촌 임대주택사업에 참여하기 위한 별도의 특별법 제정이나 농어촌정비법 등 기존 관련법의 개정노력과 함께 농촌 임대주택사업의 활성화에 대비해서 임대주택사업과 관련된 각종 세제 관련법의 개정도 서둘러야 한다.

- 넷째, 시범사업(Pilot Project) 추진의 활성화가 필요하다.
 - 시범사업을 통해 다양한 시도가 필요하며, 이를 통해 각 도 단위의 임대주택 및 임대주택 시범단지의 조성이 우선 추진되어야 하며, 이러한 가시적인 성과를 지역주민들과 국민들이 인식할 때 농촌지역 주거문화의 변화와 혁신을 선도할 수 있는 토대가 될 수 있을 것이다. 이를 위해 농촌 임대주택은 도시의 임대아파트와는 다른 다양한 규모와 형식의 주거모델 개발이 병행되어야 할 것이다.
 - 또한, 변화하는 사회문화와 시대상황을 반영할 수 있도록 5~10년 단위마다 지속적인 시범사업 추진이 필수적이다. 시범사업을 통해 정비방식이 다양화되고 그동안의 추진성과와 문제점을 재검토하며 향후 방향설정을 위한 컨센서스를 이룰 수 있을 것이며, 이를 통해 주택, 마을정비 방식의 패러다임 전환(Paradigm Shift)이 가능할 것이다.

- 다섯째, 농촌지역 정주체계와 부합되는 입지선정을 통한 공간구조 재편과 연계되어야 한다.
 - 농촌의 정주공간은 하나의 정주체계를 형성하고 있다. 따라서 지역공간 속에서 입지적 특성에 따른 적절한 입지선정을 통해 지역의 정주체계와 부합되는 장소에 임대주택이 위치하여야 하며, 이는 중규모 이상의 임대주택 단지의 경우 특히 고려하여야 할 사항이다.
 - 이는 단순히 영세계층을 대상으로 한 소극적 주거지원에 한정된 접근이 아니라 농촌지역의 주거환경에 대한 적극적인 정책개입을 통한 농촌지역의 공간구조 재편과 지역주민들의 전반적인 삶의 질 향상을 위한 공간재편의 측면에서 접근하는 것이 필요함을 의미한다.

- 농촌 임대주택 정책은 농촌의 주거문화의 획기적 개선을 이룰 수 있으며, 경관문제, 주거복지문제, 농촌주택문화 등의 산적한 문제들을 가장 효과적

이면서도 강력하게 해결할 수 있는 정책임에는 틀림없다. 다만 정책의 효과만큼 또는 그 이상의 막대한 재정투자를 필요로 한다는 문제가 있다.

- 따라서 농촌 임대주택 정책의 추진은 매우 신중한 단계적 접근법을 취하는 것이 바람직하며, 다양한 시범사업을 통해 사업추진 과정을 모니터링하고 사업의 피드백을 통해 점진적인 확대를 추진하는 방식의 접근이 필수적이다.
- 최근 건교부에서는 바우처제도 등 현금보조 정책을 기존의 임대주택 정책에 추가하여 추진하려고 준비중에 있는 상황이다. 이러한 바우처제도는 농촌 임대주택 정책과도 연계되어 추진될 수 있을 것이다.
- 농촌 임대주택은 향후 대두될 농촌지역의 중심지 재정비 정책에서도 핵심정책인 정책수단으로 활용될 수 있으며, 각종 농촌지역개발 사업의 주요 사업내용으로도 대두될 가능성이 있다. 즉 그만큼 농촌지역의 주택문제가 심각한 상황이며, 주택문제의 해결 없이 농촌지역개발사업의 성공적 추진이 어렵다는 의미이다.

■ 참고문헌

1. 건설교통부. 1994. 주택정책의 평가와 향후 정책방향에 관한 연구
2. 건설교통부. 대한주택공사. 1999. 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구. 대한주택공사
3. 건설교통부. 2001. 국민주택기금 운용 및 관리규정
4. 건설교통부. 대한주택공사. 2003. 서민주거안정을 위한 주택백서
5. 건설교통부. 주택종합계획(03-12)
6. 건설교통부, 2004. 주택업무편람.
7. 건설교통부, 2007. 임대주택업무 편람·메뉴얼
8. 건설교통부, 2006. 국민임대주택 업무편람
9. 건설교통부, 2006. 국민주택기금 업무편람
10. 건설교통부 보도자료(2005. 1.3.)
11. 고원용. 2000. 도시주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향. 연세대학교 대학원
12. 고철·천현숙 외. 2002. 주거정책과 복지정책의 연계방안 연구. 국토연구원
13. 고철·권주안 외. 2004. 장기임대주택 활성화 방안 연구. 주택산업연구원
14. 구동희. 1998. 대도시 주민의 도시탈출 이주과정. 도시연구
15. 국가재정운용계획 민간투자분야 작업반, 2007. 2007~2011년 국가재정운용계획-민간투자분야, 공개토론회 자료집
16. 김근용 외. 2002. 주택사업 유형별 지원정책 평가에 관한 연구. 국토연구원
17. 김수현. 1996. 한국 공공임대주택정책의 전개과정과 성격. 서울대학교 대학원 박사학위논문
18. 김신영. 2006. 소도읍의 국민임대주택 수요특성에 관한 조사연구. 강원대 석사학위논문
19. 김윤이. 2004. 일본의 매입 임차방식에 의한 공영주택정책. 도시와 빈곤 67:38-62
20. 김종림·진미윤 외, 2007. 공공임대주택 정책 로드맵 구상 연구, 대한주택공사, 주택도시연구원 연구보고서
21. 김천일·이성원·최막중. 2005. 공공임대주택 선호의 결정요인에 관한 연구. 국토도시학회 학술지
22. 남종석. 2002. 공공임대주택 공급정책과 관리에 관한 연구. 부산대학교 석사학위논문

23. 노화준. 1989. 정책분석론. 서울 : 박영사
24. 대한주택공사 조사연구실(역). 1995. 구미의 주택정책 및 금융 - 미국 영국 프랑스 (재)주택금융보급협회 편
25. 대한주택공사. 2001. 공정임대료 산정기준 및 세입자 주거안정 방안에 관한 연구
26. 대한주택공사. 2004. 12. 국민임대주택공급효과
27. 대한주택공사·한국주택학회. 2004. 국민임대주택 건설의 경제적 효과분석
28. 대한주택공사·국토연구원. 2005. 국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구
29. 대한주택공사 주택도시연구원. 2006. 공공임대주택 대량공급시대의 관리체제 개선방안.
30. 류해웅. 2003. 국토계획법해설. 한국감정평가연구원
31. 문채. 2001. 특별지구단위계획제도의 도입방안에 관한 연구. 국토연구원
32. 문채. 2002. 비시가화지역 지구단위계획의 운영방안에 관한 연구. 국토연구원
33. 박신영 외. 2000. 일본주택도시정비공단의 시대적 역할 및 기능분석. 대한주택공사연구소
34. 박신영. 2000. 한국공공임대주택 공급체계분석 : 구미 선진국과의 비교
35. 박신영·진미윤. 2001. 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략과 관리운영방안. 대한주택공사 주택도시연구원 보고서 2001-50
36. 박신영. 2001. 일본의 공공임대주택 정책과 법제. 토지공법연구 14:78-85
37. 박신영 외. 2002. 공공임대주택 장기공급전략 연구. 대한주택공사 주택도시연구원
38. 박신영. 2004. 일본공영주택의 임대료체계 : 응능응익가임제도를 중심으로. 도시와 빈곤 65
39. 박윤희 외. 2001. 가변형 농어촌주택 자동설계시스템 개발 연구, 농림부
40. 박윤희. 2002. 농어촌 주거환경의 종합적 정비방향, 농어업·농어촌특별대책위원회 발제 논문
41. 박윤희·전영미. 2002, “농촌마을의 특성화와 향후 정비방향”, 2002년 새국토연구협의회 제 1회 공동개최 세미나, 「지속가능한 농촌정비와 어메니티」
42. 박윤희 외. 2003. 농촌 경관주택 정책 및 마을 리모델링 방안 연구, 농림부·농업기반공사 농어촌연구원
43. 박윤희. 2004. “농촌마을 종합정비의 추진방향과 과제”, 「농어촌 환경」 No. 81, 농업기반공사.
44. 박윤희 외. 2006. 농촌 주택사업 추진방안 연구. 농업기반공사 농어촌연구원

45. 박윤희, 2007.3, “농촌 임대주택사업 추진방향과 과제”, 「농어촌 환경」 No. 94, 한국농촌공사 농어촌연구원.
46. 박정식 외. 2003. 현대재무관리. 서울 : 다산출판사
47. 서수정 외. 2004. 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구. 대한주택공사
48. 손경환. 1999. 중산층을 위한 임대주택수급방안 연구. 국토연구원
49. 손경환. 2001. 외국의 민간임대주택 공급정책연구. 국토연구원
50. 손경환·김혜승. 2003. 주택종합계획(2003-2012) 수립 연구. 국토연구원
51. 손경환. 2003. 주택시장의 동향 및 전망. 건설경제 37 : 9-17
52. 신방수. 2005. 8.31 부동산 종합대책에 대한 대응 전략. 월간조세 105-107
53. 심상정. 2004. 서민경제를 살리기 위한 경제구조의 근본개혁에 나서야. 월간조세 30-35
54. 안정근. 2002. 부동산평가이론. 서울 : 법문사
55. 염돈민·한동근. 1988. 공공임대주택 입주자의 편익분석. 주택금융, 한국주택은행
56. 오창훈. 2001. 임대주택정책의 발전과정 및 개선방향에 관한 연구. 고려대학교 석사학위논문.
57. 윤주현·김근용. 2002. 공공임대주택제도 개선방안 연구. 건설교통부 국토연구원
58. 윤주현·김근용. 2005. 지역간 계층간 주거서비스 격차 완화방안연구. 국토연구원
59. 이영주. 2000. 공동주택 거주가구의 주거선택 형태에 관한 연구. 부산대학교 대학원
60. 이영환. 1995. 영구임대주택의 정책결정과정. 서울대학교 대학원 박사학위논문
61. 이은경. 2006. 부동산 유동화를 통한 재원조달의 실태분석과 개선방안, 국회예산정책처
62. 이종권 외, 2001. 임대주택 자산유동화 제도 개선방안, 대한주택공사 주택도시연구원 연구보고서
63. 이종권. 2002. 공공주택금융과 자본시장 연계방안. 한국주택학회지 10(1):49-75
64. 이종권 외, 2004. 국민임대주택 재정지원체계 개선방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원 연구보고서
65. 이종근. 2004. 임대주택정책론 -이론과 실제-. 파주 : (주)나남출판
66. 임길진. 1979. 80년대의 주택정책의 방향. 국토개발 연구원
67. 임서한 외. 2002. 주택건설산업 현황과 공공주택 공급방안 연구. 대한주택공사 주택도시연구원

68. 장대원·박헌주. 2004. 분양주택사업과의 수익성 비교를 통한 임대주택지원정책 개선방안 연구. 주택연구 12(1):97-126
69. 장영희. 2003. 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안. 서울시정개발연구원
70. 정정길. 1990. 정책학원론. 서울 : 대명출판사
71. 조윤애·김동일. 부담가능한 주거를 위한 국민임대주택사업의 정책과제
72. 주택산업연구원. 1998. 중산층 주택수요 특성에 관한 연구
73. 주택도시연구원. 2004. 국민임대주택 복리시설 설치기준 개선방향. 주택도시연구원 연구 성과 발표회 논문집
74. 주택도시연구원. 2004. 국민임대주택 건설의 경제적 효과분석. 주택도시연구원 연구 성과 발표회 논문집
75. 재정경제부 건설교통부 기획예산처 빈부격차차별시정위원회. 2005.4.27. 임대주택정책 개편 방안(공급체계 개선 및 사회통합 방안을 중심으로). 제59회 국정과제회의 자료
76. 진미윤 외, 2006. 국민임대주택 임대료 체계 개편방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원 연구보고서
77. 진미윤, 2007. “2000년 이후 공공임대주택정책의 특징과 지속성 강화 방안” 국토연구, 제53권, 국토연구원
78. 진정수·김근용. 1998. 민간임대주택의 수익성 평가와 향후 발전방향. 주택연구 7(1):115-139
79. 하성규. 1992. 주택정책론. 서울 : 박영사
80. 하성규·배문호 2004.12. 한국의 공공임대주택 주택정책과 주택정치. 한국지역개발학회지. 한국지역개발학회
81. 한국도시연구소. 1995.2. 공공임대주택 정책의 재평가와 발전방향. 서울 : 한국도시연구소
82. 한국주택사업협회. 1993. 주택정보. 12:194-200
83. 한국주택은행 조사부. 1985. 유럽주요국의 공공주택정책과 금융제도(영국 서독 프랑스)
84. 황명찬 편. 1995. 주택정책론. 서울 : 경영문화원
85. 국민임대주택건설법
86. 농어촌정비법
87. 농어촌발전 특별조치법
88. 농어촌주택개량촉진법

89. 도시 및 주거환경 정비법
90. 임대주택법
91. 주택법

92. 住田昌二. 2001. 公營住宅政策의 評價와 展望. 일본주택협회 주택 50(10):7-15
93. 前田亮. 2001. 公營주택 50년의 歩 . 일본주택협회 주택 50(10):16-28
94. 稻本洋之助 외 2인. 2004. 일본의 토지법: 역사와 현장. 성문당

95. Allen, Judith, 1999. "Chance and Change: the transformation of English housing" European Spatial Research and Policy.
96. Atkinson, R. and K. Kintrea. 1998. Reconnecting excluded communities : the neighborhood impacts of owner-occupation. Scottish Homes, Thistle House, 91 Haymarket Terrace. Edinburgh EH12 5HE
97. Blowers, A and C. Brook. 1982. Urban Change and Conflict : An Interdisciplinary Reader. Haper and Row Pubs
98. Boelhouwer, P. J.(ed). 1997. Financing the social rented sector in Western Europe
99. Bridge. G. 1990. Gentrification, Class and Community : A Study of Sands End. Fulham PhD thesis. Nuffield College. Oxford University. Oxford
100. Brink. S. 1989. Social Equity or Distributive Justice. Scandinavian Housing and Planning Research. 6:103-113
101. Christine Whitehead, Kathleen Scanlon. 2007. Social Housing in Europe : LSE London
102. Cole, I. B. Iqbal, L. Slocombe and T. Trott. 2001. Social Engineering or Consumer Choice? Rethinking Housing Allocation. Coventry : Chartered Institute of Housing
103. Cole, I. and S. Shayer. 1998. Mixed tenure housing initiative - a route to community diversity and social inclusion?. Centre for Regional Economic and Social Research. Sheffield Hallam University. Sheffield
104. Cooper. M, and T. Brindley. August 1975. Housing classes and housing value. Sociological Review. 23(3) : 563-576
105. Crook, A. D. H. and Peter A. Kepm, 2002. "Housing Investment Trusts:

- A New Structure of Rental Housing Provision?", *Housing Studies*, 17(5). 741-753
106. Crook, A.D.H., John Hughes and Peter A. Kemp, 1998. "Housing investment trusts and the returns form residential lettings", *Journal of Property Research*, 15(3), 229-248
 107. Dickens, P., S. Duncan, M. Goodwin and F. Gray 1985. *Housing, States, and Localities*. Metuen London
 108. Dolbeare, C. N., Saraf, I. B., Crowley, S.. 2004. *Changing Priorities : The Federal Budget and Housing Assistance, 1976-2005*. National Low Income Housing Coalition. October 2004
 109. Duncan, S. S. 1989. Development Gains and Housing Provision in Britain and Sweden. *Institute of Britain Geographers Transactions* 14:157-172
 110. Catanese, A and J. Synder. 1979. *Introduction to Urban Planning*. McGraw-Hill Book Company
 111. Eastaway, Montserrat Pareja and Ignacio San Martin, 1999. "General Trends in Financing Social Housing in Spain", *Urban Studies*, 36(4), 699-714
 112. Gavin, M. C., and Stephens, M.. 1995. *Housing Policy in Britain and Europe*. London : UCL Press Ltd
 113. G. D. Quirin and J. C. Wiginton. 1981. *Analyzing Caporal Expenditure*. Illinois: Richard D. Irwin,Inc..
 114. Goodchild, B. L. C.. 2001. Social Balance and Mixes Neighborhoods in Britain since 1979 : A Review of Discourse and Practice in Social Housing. *Environment and Planning D : Society an Space* 19:103-121
 115. Griffiths, M., J. Parker, R. Smith, T. Stirling and T. Trott. 1996. *Community Lettings : Local Allocation Policy in Practice*. York : Joseph Rowntree Foundation
 116. Hal, P., and Kintrea, K.. 2002. Part of the Problem or Part of the Solution? : Social Housing Allocation Policies and Social Exclusion in Britain. *Intl Soc.* 32(4):643-637
 117. Hammond, C. Holton 1987. *The Benefits of Subsidized Housing Programs : An International Approach*. Cambridge:Cambridge

University Press

118. Ho, L. S., 1988. Towards an Optimal Housing Policy. *Urban Studies* 25:204-211
119. Jupp, B. 1999. *Living Together : Community life on Mixed Tenure Estates*(Demos, London)
120. Kyle, Robert, etc. 1999. *Property Management*. Real Estate Education Company
121. Lawrence, R. J. 1987. *Housing, Dwelling, and Homes-Design theory. Research and Practice*. John Wiley & Sons
122. Lawrence, R. J. 1989. Translating Anthropological Concepts into Architectural Practice, in Iow S. M. ed. *Housing, Culture, and Design-A Comparative Perspective*. University of Pennsylvania Press
123. Lee, J. K. 2002. Recent Trend of Housing Finance and the impact on Housing Market in Korea. mimeo
124. Lindbergh, Lars, Claes-Göran Larsson and Tim Wilson, 2006. "Financial Management in Public Housing Companies as Related to the Negotiating Process in Sweden", *Housing Studies*, 21(1), 17-34.
125. Lundqvist, L. J., I. Elander and B. Danermark, 1990. Housing Policy in Sweden - Still a Success Story?. *International Journal of Urban and Regional Research* 14(3):445-467
126. Malpass and Murie. 1982. *Housing policy and Practice*. London : Macmillan
127. Murray, M., 1983. Subsidized and Unsubsidized Housing Starts. *Review of Economics and Statistics* 65:590-597
128. Needham B. & Kam G. D . 2000.11. *Land for Social Housing*. Nijmegen : Hilversum
129. Nessler, T. S., *Housing : The Market versus the Welfare State Model Revisited*. *Urban Studies*. 25:95-108
130. Oxley, Michael, 1999. "Institutional Structure of Social Housing Finance in the UK: Recent Developments", *Urban Studies*, 36(4), 673-682
131. Power, Anne. 1997. *Estate on the Edge*. London : Macmillan Press Ltd
132. Priemus, Hugo and Jacqueline Smith, 1996. "Social Housing Investment: Housing Policy and Finance in the UK and the Netherlands,

- 1970-1992", *Journal of Housing and the Built Environment*, 4, 401-419
133. Priemus, Hugo and Frans Dieleman, 1999. "Social Housing Finance in the European Union: Developments and Prospects", *Urban Studies*, 36(4), 623-631
134. Prest A. R. and Turvey. 1965. Cost-Benefit Analysis : A Survey. *Economic Journal* 75:683-775
135. Ralph L. B.. 1998. Investing in REITs. Princeton: Bloomberg Press
136. Reeves, Paul. 1996. An Introduction to Social Housing. London : Arnold
137. Renaud, Bertrand, 1999. "The Financing of Social Housing in Integrating Financial Markets: A View from Developing Countries", *Urban Studies*, 36(4). 755-773.
138. Robinson, R., T. O'sullivan and J. Le Grand. 1985. Inequality and Housing. *Urban Studies*. 22:249-256
139. Stephens, Mark, 1999. "The Fiscal Role of the European Union: The Case of Housing and the European Structural Funds", *Urban Studies*, 36(4) 715-735.
140. Treasury, Solicitor's Department of UK. 1985. Housing Act. Consequential Provision
141. Tulla, Sirpa, 1999. "Securitisation and Finance for Social Housing in Finland, *Urban Studies*, 36(4), 647-656
142. Turner, Bengt, 1999. "Social Housing Finance in Sweden", *Urban Studies*, 36(4), 683-697
143. Walker, Richard M. and Robert S. G. Smith, 1999. "Regulatory and Organisational Responses to Restructured Housing Association Finance in England and Wales", *Urban Studies*, 36(4). 737-754.
144. Whitehead, Christine M. E., 1999. The Provision of Finance for Social Housing : The UK Experience. *Urban Studies* 36(4):657-672