02
이슈 분석

무주택자 누구나 이용할 수 있는 경기도형 기본주택

국내 최초 보편적 주거서비스 모델, 경기도형 기본주택!

지난 7월 21일 경기도와 경기주택도시공사(GH공사)는 주거문제 해결을 위해 무주택자 누구나 30년 이상 장기거주할 수 있는 기본주택 공급방안을 최초로 제안함

경기도형 기본주택이란?

- 보편적 형태의 주거서비스로 무주택자라면 누구나, 부담가능한 적정임대료를 지불하고 30년 이상 장기거주할 수 있는 임대주택
- (입지) 교통이 편리한 역세권 등 우수한 입지에 공급
- (임대료) 공급을 담당할 경기주택도시공사(GH)가 경제적 지속가능성을 얻을 수 있는 원가 수준으로 책정하되 RIR(Rent to income Ratio) 20%를 상한으로 함
  - RIR은 월소득대비 주택임대료 비율로 무주택자가 주거를 위해 소득에서 부득하는 비율을 말함
  - RIR(Rent to Income Ratio)은 소득에서 주거비가 차지하는 비중이 어느 정도인지를 보여주는 지표로 주택임대료 비율이 높을수록 주거비 부담이 큰 것으로, 통상 주택임대료 비율이 20%를 넘으면 주거비 부담이 과중하다고 판단함[1)]
  - 주거실태조사 결과에 따르면 우리나라의 주택임대료 비율은 2019년 16.1%로 2018년보다 0.6%p 증가하였으며 2006년 18.7%에서 2014년 20.3%까지 증가한 이후 감소추세를 보이다가 2019년에 소폭 상승함
  - 주택임대료 비율은 지방보다 수도권이 높아 지방 대비 수도권 거주자의 주거비 부담이 상대적으로 높은 것을 알 수 있음
    · 수도권의 주택임대료 비율은 2008년부터 2014년까지 20%를 넘었다가 2016년부터 20% 아래로 떨어졌다가 2019년에 다시 20% 수준으로 상승한 것으로 나타남

1) 국가지표체계(https://www.index.go.kr/)

- 따라서 무주택자의 과중한 주거비 부담을 덜어 주기 위해 경기도형 기본주택의 임대료를 RIR 20% 이하 수준에서 공급함으로써 보편적 주거서비스를 실행하는 새로운 정책수단으로 작용할 것임

전국, 수도권 및 광역시도 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)

(단위 : %)

구 분	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018	2019
전국	18.7	17.5	19.2	19.8	20.3	18.1	17	15.5	16.1
수도권	19.9	22.3	20.9	23.3	21.6	17.9	18.4	18.6	20.0
광역시 등	18.5	19.3	16.4	16.8	16.6	15.4	15.3	16.3	16.3
도	17.8	15.9	14.4	14.5	15.8	14.2	15	15	12.7

기본주택 공급 유형

- 경기도형 기본주택은 무주택자 누구나 입주가능한 '장기 전월세 주택'으로 정부가 기존에 공급하던 임대주택과 달리 다양한 가구 형태의 주거수요를 충족하기 위해 공급유형을 세분화하고, 공급면적도 현실화
  - 지금까지 공공임대주택의 양적 공급확대에도 불구하고, 특정 유형의 공공임대주택은 면적이 작은 주택 위주로 공급되어 가구원이 늘어나는 경우 생활불편으로 인한 입주민의 불만이 큼
  - 따라서 공공임대주택에 대한 부정적 인식을 없애고 입주민의 주거만족도를 높이기 위해 경기도시공사가 공급하는 기본주택은 가구특성에 맞게 세대면적을 확대하여 공급할 예정
  - 구체적으로는 전용면적 26㎡(1인 가구)에서부터 84㎡(5인 가구)까지 가구특성에 맞게 주택 크기를 선택할 수 있도록 다양한 규모의 주택 공급

경기도형 기본주택 공급유형과 임대료(안)

가구유형	공급면적	예상임대료	임대보증금	RIR(%)
1인 가구	전용 26㎡, 공급면적 13평형	283,000원	14,150,000원	16.1%
2인 가구	전용 44㎡, 공급면적 20평형	397,000원	19,850,000원	13.3%
3인 가구	전용 59㎡, 공급면적 25평형	485,000원	48,500,000원	12.5%
4인 가구	전용 74㎡, 공급면적 30평형	573,000원	57,300,000원	12.1%
5인 가구	전용 84㎡, 공급면적 34평형	634,000원	63,400,000원	11.3%

자료: 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.29., 경기도 기본주택 임대료, 부담 가능한 수준으로, p.2.

기본주택의 임대료

- 월임대료는 임대주택단지 관리·운영비를 충당하는 수준으로 책정하되, 기준 중위소득의 20%를 상한으로 입주자의 임대료 부담을 덜어주는 것이 기본주택의 정책목표임
- 또한 임차인의 주거안정을 위해 공공사업자의 임대운영에 필요한 최소한의 임대보증금 규모 책정

• 이에 따라 월임대료는 RIR 20%(가구원수별 중위소득×20%), 임대보증금은 1~2인 가구의 경우 월임대료의 50배, 3인 가구 이상인 경우는 월임대료의 100배로 책정함

- 사회초년생이나 신혼부부, 주거약자(고령자 등) 계층이 많은 1~2인 가구의 보증금 부담을 줄이기 위해 월임대료의 50배로 차등화함
- 행복주택의 경우 일반적으로 임대보증금이 임대료의 240배가 넘어 임차인의 주거비 부담을 가중시킴

경기도 행복주택 임대료 현황

지역	공급대상	전용면적	임대보증금(원, A)	월임대료(원, B)	A/B	모집공고일
하남감일	고령자	26.83	41,762,000	163,560	255	20.08.04
고양지축	청년	26.62	40,320,000	178,000	226	20.07.31
화성남양뉴타운	고령자	26.73	23,180,000	92,720	250	20.06.23
김포한강	청년	26.80	28,080,000	117,000	240	19.09.26
김포한강	신혼부부, 한부모가족	44.68	51,200,000	213,330	240	19.09.26

기본주택의 입지

• 경기도형 기본주택은 현 정부가 주택공급을 확대하기 위해 추진하고 있는 3기 신도시 내 역세권 중심가에 조성될 계획으로 광역교통망을 이용한 서울 접근이 용이한 지역이 공급대상지가 될 것임

• 경기도는 우선 하남 교산지구내 4,800가구를 비롯해 과천 과천지구와 안잔 장상지구, 용인 플랫폼시티 등에 1만 가구 이상의 기본주택을 공급할 계획이라고 밝힘[2)]

경기도형 기본주택, 기존 임대주택과 어떻게 다른가?

• 경기도와 경기도시공사는 분양주택을 대체해 국내 최초로 시도하는 중산층 임대주택을 광교신도시에 시범사업을 추진하고 있음

• 지난 2월 26일 경기도의회 본의회를 최종 통과한 중산층 임대주택사업은 과도한 대출로 인한 가계부채 증가와 로또분양 등 소수에게 혜택이 집중되는 분양주택시장의 문제점을 줄이고자, 분양주택 부지를 활용해 무주택자가 20년간 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택을 공급하는 사업임

• 주변 시세의 95% 수준의 임대료가 책정되는 중산층 임대주택은 무주택자 누구나 입주가능하며 사업시행자가 민간임대사업자인 것에 반해 경기도형 기본주택은 경기도시공사와 같은 공공주택사업자가 건설과 공급, 관리를 담당함

• 중산층 임대주택의 거주기간이 20년인 것에 반해 기본주택의 경우 30년 이상 장기거주할 수 있게 운영하여 입주자의 주거안정을 도모함

• 또한 소득, 자산, 나이 등의 입주자격을 제한하고 있는 기존 공공임대주택과 달리 기본주택은 입주자의 자격요건 제한 없이 무주택자 누구나 입주가능하다는 점에서 차이가 있음

2) 노컷뉴스, 2020.07.27., [딥뉴스]이재명이 말하는 '기본주택'…도대체 어떻길래?

경기도형 기본주택 vs 공공임대 vs 중산층임대 비교

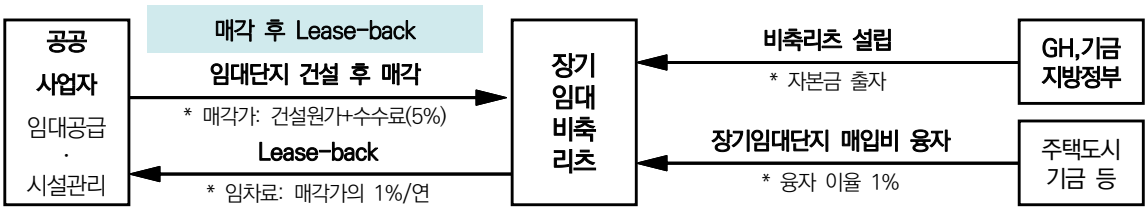
구분	기본주택	공공임대주택	중산층임대주택
시 행 자	공공주택사업자	공공주택사업자	민간임대사업자
주택소유	공공	공공	민간
입 주 자	무주택자 누구나	소득, 자산, 나이 제한	무주택자 누구나
임 대 료	임대주택운영비 수준 *기준 중위소득 20% 이내	시세의 30~80%	시세의 95% 이내
운영기간	30년 이상	30년 이상	20년 이상

자료: 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.21., 경기도형 기본주택 Q&A, p.7.

경기도형 기본주택 실행을 위한 과제

- 현재 경기도가 추진하고 있는 경기도형 기본주택은 현행 공공임대주택 범주에 포함되지 않아 제도시행을 위해서는 「공공주택 특별법 시행령」에 기본주택 유형을 신설해야 함
  - 그러나 국토교통부는 지난 4월 17일부터 40일간 기존 공공임대주택 유형(영구·국민·행복)이 다양하고 입주자격이 복잡하고 달라 수요자 접근성이 낮다는 문제점을 개선하기 위해 공공임대주택 유형을 `통합공공임대주택`으로 통합해 수요자가 알기 쉽게 입주자격 등을 단순화하는 「공공주택 특별법 시행령」에 대한 입법예고를 실시하였고, 이에 따른 후속계획을 추진하고 있는 상황임
  - 따라서 새로운 임대주택 유형 신설에 대한 경기도와 국토교통부간의 긴밀한 협의가 요구됨
- 기본주택의 임대료를 기준 중위소득의 20%를 상한으로, 임대주택단지 관리·운영비를 충당하는 수준으로 책정하기 위해서는 임대주택용지 용적률이 상향되어야 하며, 주택도시기금 융자 한도 상향 및 이율 인하(1% 수준) 등의 자금조달 방법도 개선되어야 함
- 또한 임대주택 보유로 인한 공공사업자의 부채비율 상승과 임대주택 운영 손실 등의 문제를 해결하기 위해 공공사업자와 정부(주택도시기금)의 역할 분담이 필요, 이에 대해 경기주택도시공사는 장기임대주택의 공급과 비축, 확대를 위해 장기임대 비축리츠(장기임대매입공사) 설립을 제안하고 있으나 현실적으로 해결해야 할 과제가 많음
  - 경기주택도시공사는 정부(기금), 지방정부, GH 등은 "장기임대 비축리츠(가칭)"을 설립하여 공공사업자가 건립한 임대주택단지를 매입하고, 공공사업자는 임대주택단지를 임차하여 임대주택을 공급·관리하는 방안을 제안함

[경기주택도시공사(GH) 제안 장기임대 비축리츠 운영모델(안)]



* "공공사업자"는 「임대단지 관리운영 + 임대단지임차료」 수준의 저렴한 임대료 책정
* "장기임대 비축리츠"는 기금융자로 매입비용 확보

자료: 경기주택도시공사 보도자료, 2020.07.21., 경기도형 기본주택 Q&A, p.5.