

정책보고서 2008-29

기초생활보장제도 개편방안

주거급여 시행방안을 중심으로

이태진

김태완 최현수

정의철 봉인식

우선희 김문길 강성민

한국보건사회연구원
보건복지가족부

제 출 문

보건복지부장관 귀하

본 보고서를 귀 부와 용역계약(2007. 7. 20.)한 「기초생활보장제도 개편방안 - 주거급여 시행방안을 중심으로」 연구의 최종보고서로 제출합니다.

2008년 6월
한국보건사회연구원장

머 리 말

국민기초생활보장제도는 그동안 저소득층의 생활안정과 삶의 질 향상, 빈곤의 사회적 책임의식을 공고히 하는데 크게 이바지 했다고 할 수 있다. 올해로 국민기초생활보장제도가 도입된 지 9년째를 맞이한 이 때 사회복지환경의 변화와 함께 제도에 대한 연구도 더 발전적으로 전환할 필요가 있다. 지금까지의 국민기초생활보장제도에 대한 연구가 제도의 확대와 제도의 틀 안에서의 개선에 초점을 두고 진행되었다면, 이제는 보다 큰 사회복지정책의 틀 안에서 제도의 발전 방향을 논의할 시점이라 할 수 있다.

지난 몇 년간 국민기초생활보장제도의 제도 내적 측면에서 급여체계 및 선정방식, 그리고 제도의 사각지대 등에 대한 연구가 진행되었으며, 전체적인 제도개편 측면에서 개별급여 혹은 욕구별 급여에 대한 논의가 조금씩 진전되어 왔다. 정부에서도 이에 발을 맞추어 기초보장제도의 확대개편에 대한 필요성을 인식하고 “기초보장급여체계 개편 기획단”을 운영한 바 있다. 동 기획단의 주요 논의 주제중의 하나가 바로 주거급여에 대한 개편방안을 살펴보는 것이었는데, 주거급여는 국민기초생활보장제도의 주요 급여로서 저소득층의 주거안정을 도모를 위해 매우 중요한 급여라 할 수 있다. 그 이유는 주거문제는 빈곤의 원인이자 결과이기 때문이다. 그러나 현 주거급여는 그 본래의 취지를 구현하지 못하고 있는 실정이다. 이는 대상이 수급자에 한정되어 있고, 급여가 생계급여와 연동되어 지급되며, 소득기준이 소득인정액 개념으로 거주주택까지 소득으로 환산되어 주거수준의 향상을 기대하기 어렵기 때문이다. 또한 지역과 가구규모에 따라 큰 차이를 보이는 주거욕구를 급여수준이 적절히 반영하고 있지 못

하고 있는 점도 주거급여가 제 역할을 하지 못하는 이유로 꼽을 수 있다.

이에 본 연구에서는 주거급여가 저소득층의 주거안정과 주거생활의 질을 고양하기 위해 고려되어야 할 사항을 점검하고, 이를 통해 주거급여의 개편방안을 마련하고자 하였다. 특히, 주거급여가 주거비 지불능력 신장을 위한 별도의 확대된 급여로서 중요하게 고려되어야 하고, 이러한 주거비 지원정책 수단의 하나인 주거급여 이외에 주택공급 등 주거지원제도들과 어떻게 연계되어야 하는지 살펴보고자 하였다. 본 연구에서 제안된 주거급여의 개편방안은 수급자뿐만 아니라 주거빈곤층을 대상으로 하는 제도로써 이들의 주거생활의 질을 향상시키고, 궁극적으로 이들의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 제도적 여건을 조성하는데 이바지하기를 바란다.

본 연구는 이태진 기초보장평가센터장의 책임 하에 김태완, 최현수 부연구위원, 정의철 건국대 교수, 봉인식 경기개발연구원 연구위원, 김문길 선임연구원, 우선희 연구원, 강성민 연구원과 함께 수행되었으며, 자료 정리를 위해 기재량 선생이 참여하였다. 연구진은 연구를 진행하는 과정 중에 많은 도움을 주신 보건복지가족부 기초생활보장과 정호원 과장과 양윤석 사무관 그리고 전임 기초보장팀 정경실 팀장과 이현주사무관에 대한 깊은 감사를 표하며, 연구 진행과정에 있어서 의미 있는 조언으로 연구의 완성도를 높이는데 도움을 주신 노대명 연구위원, 이현주 부연구위원께도 감사를 표한다.

끝으로 본 보고서에 수록된 모든 내용은 어디까지나 저자들의 의견이며 본 연구원의 공식견해가 아님을 밝혀둔다.

2008년 6월

한국보건사회연구원장

목 차

요 약	13
제1장 서론	45
제1절 연구 배경 및 목적	45
제2절 연구 내용 및 방법	48
제2장 주거급여 관련 이론적 검토	51
제1절 최저주거비	51
제2절 주거비 지불능력	58
제3절 주거복지 지원제도 편익 분석	62
제3장 주거급여의 현황 및 문제점	79
제1절 주거급여의 현황	79
제2절 주거급여의 문제점	85
제4장 저소득층 주거실태	87
제1절 분석자료	87
제2절 주거실태 분석을 위한 지역 및 소득계층 구분	88
제3절 주거실태	93
제5장 외국의 주거급여제도	102
제1절 영국의 주거급여	102
제2절 프랑스 주거급여	109

제3절 독일의 주거급여	124
제4절 미국의 주거급여	128
제5절 일본의 주거급여	137
제6절 시사점	141
제6장 주거급여의 개편방안	144
제1절 주거급여 개편 기본방향	144
제2절 주거급여 세부 개편방안	146
제3절 주거급여 개편의 효과 및 재정 소요	170
제7장 결론	197
제1절 주거급여 개편 방안	197
제2절 주거급여 개편과 정책제언	199
참고문헌	205
부록 1. 우리나라의 주거복지 프로그램 현황	211
부록 2. 소득상한선 및 조정계수 산출	211

표 목 차

〈표 2- 1〉 최저주거비산정을 위해 적용한 최저주거기준	53
〈표 2- 2〉 최저주거기준	54
〈표 2- 3〉 주거비 및 관련 비용	55
〈표 2- 4〉 비영리 주택사업의 유형	72
〈표 3- 1〉 2008년도 주거급여 한도액	80
〈표 3- 2〉 2008년도 주거 현물급여 기준액	81
〈표 3- 3〉 2007년 최저 주거비(4인 가구, 전세기준)	84
〈표 4- 1〉 급지 유형화 분석에 활용한 분석자료 비교	89
〈표 4- 2〉 국민임대주택 권역기준	90
〈표 4- 3〉 국민은행 전세가격 자료를 이용한 지역 구분	92
〈표 4- 4〉 지역별 가구 분포	94
〈표 4- 5〉 소득계층별 점유 형태	95
〈표 4- 6〉 소득계층별 주택형태	96
〈표 4- 7〉 주거비 부담 정도	96
〈표 4- 8〉 주거비 과부담 가구의 소득계층별 분포	97
〈표 4- 9〉 주거비 과부담 가구의 지역별 분포	98
〈표 4-10〉 주거비 과부담 가구의 소득계층별 점유형태	98
〈표 4-11〉 주거비 과부담 가구의 지역별 점유형태	99
〈표 4-12〉 주거비 과부담 가구의 지역별 가구규모	100
〈표 4-13〉 주거비 과부담 가구의 주택유형	100
〈표 4-14〉 주거비 과부담 가구의 지역별 주택유형	101
〈표 5- 1〉 Housing Benefit의 급여 수준(2008년 5월 현재)	107
〈표 5- 2〉 영국의 주거급여 수급현황(2007)	108

〈표 5- 3〉 주거급여 중 타급여 수급자와의 관계 수급자(2007)	108
〈표 5- 4〉 프랑스의 주거급여 대상기준	119
〈표 5- 5〉 주거비 지원가구 변화	121
〈표 5- 6〉 프랑스의 임대료보조제도 수혜자 수	122
〈표 5- 7〉 프랑스의 주거지원제도 재정지원 총액	123
〈표 5- 8〉 독일의 주거급여 구성	125
〈표 5- 9〉 독일의 주거급여 대상	126
〈표 5-10〉 지역유형별 가구규모에 따른 소득기준(2002)	127
〈표 5-11〉 미국의 주거복지프로그램 수급현황(1999)	135
〈표 5-12〉 자산조사형 급여에 따른 빈곤율 변화	136
〈표 5-13〉 일본의 주거급여 방식	139
〈표 5-14〉 일본의 주택부조 수급자 현황(2006)	140
〈표 6-1〉 가구원수 및 급지별 소득상한선과 RIR	148
〈표 6-2〉 기준주택가격 헤도닉 함수	149
〈표 6-3〉 가구원수 및 급지별 자산상한선	150
〈표 6-4〉 기준임대료 헤도닉 함수	153
〈표 6-5〉 기준 임대료	154
〈표 6-6〉 최저주거비 구성항목별 결정기준	157
〈표 6-7〉 주거비에 대한 가구동등화지수	177
〈표 6-8〉 총 생활비에 대한 가구동등화지수	177
〈표 6-9〉 총화표본의 구분	178
〈표 6-10〉 주거서비스 지출함수 추정결과	179
〈표 6-11〉 주거급여 효과 1	182
〈표 6-12〉 주거급여 효과 2	186
〈표 6-13〉 주거급여 대상 가구 추정	188
〈표 6-14〉 주거급여 재정 소요 추정	189

〈표 6-15〉 주거비 가구균등화	191
〈표 6-16〉 주거급여 개편의 단계적 추진 방안	192
〈표 6-17〉 지역별, 점유형태별, 가구규모별 평균급여(1단계)	193
〈표 6-18〉 추가 및 총 소요예산(1단계)	194
〈표 6-19〉 지역별, 가구규모별 평균급여(2단계)	194
〈표 6-20〉 추가 급여액(2단계)	195
〈표 6-21〉 추가 및 총 소요예산(2단계)	196
〈표 7- 1〉 점유형태에 따른 주거급여 지원 방안	202
〈표 7- 2〉 주거급여와 기타 주거복지제도 연계 방안	203

그림 목 차

[그림 2-1]	전세자금 대출자의 소득분위별 분포	68
[그림 2-2]	국민임대주택 입주 및 주거급여에 따른 가계의 효용 변화 ..	77
[그림 5-1]	프랑스의 주거급여 구성	111
[그림 5-2]	주택수당(AL)의 지급방식	113
[그림 5-3]	차등적주거수당(APL)의 지급방식	114
[그림 5-4]	프랑스 주거급여의 결정메커니즘	116
[그림 5-5]	미국 주거급여의 결정 메커니즘	132
[그림 6-1]	급지별 주거급여 수준 (4인 가구원수 기준)	156
[그림 6-2]	주거급여 결정 메커니즘	160
[그림 6-3]	바우처의 목표	162
[그림 6-4]	주거급여 바우처 운영체계	169
[그림 6-5]	기준임대료에 기초한 주거급여에 따른 가계의 효용 변화	173

요 약

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

- 지역적으로 편차를 보이기는 하나 양적인 주택문제가 일부 개선되었으나, 저소득층의 주거수준은 여전히 열악한 수준이며 주거비부담 수준이 높아 저소득층의 안정적인 주거생활을 저해하고 있음.
 - 2005년 인구주택총조사를 기준으로 분석한 추정결과에 따르면, 최저주거기준 미달가구는 총 106.2만 가구로 전체 가구의 13.0%에 해당됨(김혜승, 2007).
 - 소득 하위 1분위의 가구의 주거비 부담을 나타내는 지표인 RIR은 42.3%, 2분위 가구는 23.9%, 3분위 가구는 19.9%로 소득이 낮아질수록 주거비부담이 과중한 것으로 나타남(건설교통부, 2004).
- 정부는 저소득층의 주거복지를 위해 주택공급 및 주거비지원 정책을 시행하고 있으나, 저소득층의 주거복지 욕구를 충분히 만족시키지 못하는 실정임.
- 이에 본 연구에서는 현행 국민기초생활보장법상 명목상으로만 지급되고 있는 주거급여의 개별화를 통한 현행 주거급여의 문제점 개선 및 임대료 보조제도로의 확대개편을 검토하여 저소득층의 주거안정

을 위한 주거비 지원 대책을 마련하고자 함.

- 주거비지원 정책은 주택공급 정책에 비해 경제적 측면에서 효용이 높아 향후 저소득층의 주거안정을 위한 대책으로 보다 적절하다고 할 수 있음.

2. 연구 내용 및 방법

□ 연구 내용

- 우선 욕구별 급여체계 전환에 따른 주거급여의 대안을 살펴보기 위해 2, 3장에서 주거비 관련 이론에 대한 검토와 우리나라의 주거급여 현황과 문제점을 파악함.
- 다음으로 4, 5, 6장에서는 주거실태에 대한 분석과 외국의 주거급여 관련 제도들의 검토를 바탕으로 주거급여 개별화 모형을 제시함.
- 마지막으로 7장에서는 본 보고서에서 제시한 주거급여 개편방안에 대해 요약하고, 개편에 따른 영향을 짚어봄.

□ 연구 방법

- 문헌연구: 주거급여제도의 세부내용 검토를 위한 문헌검토
- 기존 조사자료 분석: 주거실태파악 및 주거급여 모형에 대한 모의실험을 위해 2006년 국민실태조사, 한국보건사회연구원의 복지패널조사, 보건복지가족부 수급자 DB 자료, 국민은행의 부동산 조사 등 관련 조사 자료 활용
- 정책간담회 및 공청회를 통한 전문가 의견수렴

□ 기대 효과

- 현행 주거급여의 한계와 문제점 파악을 통한 개편 방향 제시
- 욕구별 급여체계 개편을 통한 맞춤형 복지서비스 실현 가능
- 수급자와 저소득층가구의 주거안정 및 주거향상에 기여

II. 주거급여 관련 이론적 검토

1. 최저주거비

□ 전통적 주거비는 생존의 수단으로서 주택에 필요한 비용으로 임대료와 광열비만을 포함하고 있었으나, 지금의 주거비는 생존의 수단으로서 뿐만 아니라, 투자의 목적, 주거욕구의 반영, 자아의 표현, 주거가치의 실현이 이루어지는 중요한 장소로서 주택을 보게 됨에 따라 정의가 매우 다양해지고 있음.

□ 한국보건사회연구원의 2007년도 최저주거비

- 주거비는 주택을 점유하고 있는 자가 주택이 주는 서비스의 대가로 지불하는 주거관련비용의 총합이라고 보고, 최저주거비는 최저주거기준의 기본적인 시설이 갖추어진 주거에서 살아가는데 필요한 최소한의 비용을 의미함.
 - 최저주거기준이란 개인과 사회의 건강, 안전, 복리의 유지를 위해 모든 가구가 확보해야 할 수준을 의미하며, 크게 최소 주거면적에 대한 면적기준, 최소방의 수에 대한 침실기준,

주택의 필수적인 설비에 대한 시설기준, 주택의 상태와 주거 환경에 관한 구조·성능·환경기준으로 구성됨.

2. 주거비 지불능력

□ 적정주거비

— 최저주거기준 뿐만 아니라 바람직한 주거수준으로의 유도를 위해 적절한 수준의 주거개념도 필요함.

- 선진 외국의 경우, 적정주거비는 통상 월소득의 25~30%로 상정하고 있으며, 이러한 비중은 대출업자의 대출금액 결정, 주거비 지원 및 임대료 보조 정책, 주택소요 가구 추정, 모기지 상환조건(월상환액, 상환기간, 이자율), 임대주택 입주자 선정 등에 광범위하게 적용되고 있으며 일반화되어 있음 (Hulchanski, 1995).

□ 주거비 지불능력

— 가구가 적정주거비를 지불할 수 있는 능력은 주거비 지불능력이라 하는데, 주택을 소유 혹은 임차한 사람이 일정한 주거기준에 적합한 주택에 거주할 때 자신의 소득에 대비하여 주택가격이나 임대료가 지나치게 높지 않는 것을 의미함(진미윤, 1999; 김혜승, 2004).

3. 주거복지 지원제도 편익 분석

가. 주거복지 지원제도 현황

□ 주거복지 지원 형태

— 대물지원 VS 대인지원

- 대물지원(공급측면): 공공 및 민간 부문의 생산자에게 보조금, 금융 및 세제지원을 제공함으로써 주택의 공급가격을 낮추는 효과
- 대인지원(수요측면): 소비자에게 주거비보조를 지급하여 주거서비스의 구매력을 높이는 효과

— 직접적인 지원 VS 간접적인 지원

- 직접적인 지원: 주거서비스를 지원하기 위해 직접적으로 제공되는 이전지출 또는 여타 보조금이 포함
- 간접적인 지원: 조세감면 및 할인 등이 포함

— 공공부문 VS 민간부문(비영리단체)

- 공공부문 지원: 정부의 공공임대주택 공급, 주거비 보조, 주택개량지원 사업 등이 있음.
- 비영리단체의 공공주택사업: 노숙자 쉼터를 종교단체 등의 비영리단체에 위탁하여 운영, 집수리사업단과 집수리사업단이 참여하는 한국자활후견기관협회, 해비타트 코리아(Habitat Korea)의 주택공급 등이 있음.

□ 주거복지 프로그램의 현황

- 공공임대: 영구임대, 5년 공공임대, 50년 공공임대, 국민임대, 매입(전세)임대
- 주거비보조: 영세민전세자금대출지원, 근로자·서민전세자금대출지원, 주거급여
- 주택개량: 불량주택개선, 농어촌주택개량, 주거환경개선

나. 주거복지지원제도의 편익 분석

- 주거급여나 공공임대주택 모두 수혜자가 시장임대료 이하의 임대료를 지불하고 주거서비스를 소비한다는 측면에서 정부 지원이 없는 경우에 비해 효용의 증가를 가져올 것임.
- 그러나 수혜자 입장에서 공공임대주택과 주거급여의 주된 차이점은 공공임대주택의 경우 수혜자는 정부에 의해 사전적으로 결정된 입지와 주거서비스의 양(주로 규모)을 받아들여야 하는 반면 주거급여 수혜자는 주거서비스의 양을 수혜가구의 사회경제적 특성에 맞게 선택할 수 있다는 점임.
 - 이로 인해 주거급여 수혜자는 주거급여를 받음으로써 감소하는 임대료를 고려하여 효용을 극대화할 수 있는 (입지를 포함한) 최적의 상품조합 선택이 가능하지만 공공임대주택 수혜자는 주어진 조건을 받아들여야 한다는 측면에서 주거급여에 비해 효용증가의 효과가 적게 나타남.
- 우리나라의 경우도 국민임대주택과 동일한 수준의 임대료를 주거급

여를 통해 보조해 주는 것이 국민임대주택 공급에 비해 보다 높은 효용수준을 제공하게 됨.

- 이상의 논의는 시장임대료가 주거비보조 이후에도 이전과 동일하다는 전제조건을 가지고 있음.

Ⅲ. 주거급여의 현황 및 문제점

1. 주거급여의 현황

□ 국민기초생활보장법의 주거급여제도

- 국민기초생활보장법 제11조 시행규칙 제8조~제11조에 따라 수급자에게 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선비 등을 지급하고 있음.
- 주거 급여는 정액급여에서 가구별 0원~최저주거비까지 정률 급여로 2008년 개편됨.
 - 주거급여 한도액인 가구별 최저주거비는 최저생계비의 17.2465%임.

□ 주거급여의 지급방식

- 현금급여: ‘자가가구 등’에 해당하는 수급자에게 가구별 현물급여액에 해당하는 금액을 차감한 나머지를 주거 현금급여로 지급함.
- 현물급여: 저렴한 비용으로 자가 가구 등의 주거환경을 개선하기 위한 목적으로 “자가가구 등”에 해당하는 수급자에게 3년에 1회 기준으로 유지수선 서비스 제공

□ 주거급여 기준선

- 주거급여 기준선은 최저주거기준의 기본적인 시설이 갖추어진 주거에서 살아가는 데 필요한 비용을 의미하는 최저주거비가 됨.
 - 최저주거비는 (전가)임대료, 관리비, 이사비, 복비, 수리비, 도배비의 합

2. 주거급여의 문제점

□ 주거비보조 정책으로서 주거급여의 역할 불분명

- 현재 주거급여는 주거비보조 프로그램으로 그 취지를 제대로 실현하지 못함.

□ 선정기준의 한계

- 소득인정액 기준으로 주거조건을 향상을 기대하기 어려움.
- 비현실적 재산 및 부양의무자 기준.

□ 급여체계의 한계

- 주거급여 중 일부는 생계비에 포함되어 보충급여 형식의 현금으로 지급되고 일부는 정률로 별도로 지급되고 있어 주거안정을 위한 본래의 취지에 맞게 운영되고 있지 못함.
- 현행 최저주거비는 중소도시 전세 아파트 4인가구 기준으로 계측되어 지역 및 가구규모에 따른 주거욕구의 차이를 반영하고 있지 못함.

IV. 저소득층 주거실태

1. 분석자료

- 조사의 기준시점이 2005년인 제1차 한국복지패널을 이용함.

2. 주거실태분석을 위한 지역 및 소득계층 구분

□ 지역 구분

- 본 연구는 기존 지역구분(대도시, 중소도시, 농어촌)이 저소득층의 주거실태 및 욕구를 적절히 반영하지 못한다는 판단 하에 국민은행 전세가격 자료를 이용하여 지역을 4개의 급지로 구분하였음.

□ 소득계층 구분

- 소득계층 구분은 중위소득을 기준으로 하며 중위소득의 10%이하, 10%초과 20%이하, 20%초과~30%이하 등으로 구분함.

3. 주거실태

□ 일반적 특징

— 지역별 가구 분포

- 1급지에서는 대체로 소득이 높은 가구의 비율이 높게 나타나고 있는 반면 4급지는 농어촌 지역으로 소득이 높은 가구의 비율이 낮게 나타나고 있음.

- 2급지와 3급지에서는 소득계층에 따른 뚜렷한 특징 없이 분포하고 있는 것으로 나타나고 있음.

— 소득계층별 점유 형태

- 자가 56.38%로 나타나지만, 소득이 낮은 계층일수록 자가를 점유하고 있는 비율이 낮게 나타나며, 중위소득 10% 이하의 계층에서는 34.23%만이 자가를 점유하고 있는 것으로 나타남.
- 반면 소득이 낮은 계층일수록 전세, 보증부월세, 월세 등의 임차가구 비율이 높게 나타나고 있는데, 전체 가구 중 임차가구는 37.53%이지만 중위소득 10%이하 계층의 임차가구 비중은 53.99%에 이르고 있음.

— 소득계층별 주택형태

- 중위소득 60%이하 소득계층 가구들은 평균보다 단독가구에 거주하는 가구가 높게 나타나며, 이와 반대로 아파트에 거주하고 있는 가구가 낮게 나타남.

□ 주거비 부담 정도 및 과부담 가구 실태(임차가구)

— 주거비 부담 정도

- 전체가구의 월소득 대비 임대료 비율은 17%이지만, 중위소득 50%이하의 가구에서는 평균보다 높게 나타나고 있으며 중위소득 10%이하 계층에서는 97.14%로 임대료 부담이 상당히 큰 것으로 나타남.

— 주거비 과부담 가구의 소득계층별 분포

- RIR 30%로 기준을 삼을 경우 중위소득 20% 이하의 가구들은 모두 주거비 과부담 가구로 나타나며, RIR 20%로 기준을 삼을 경우, 중위소득 20~30% 계층의 과부담 가구가 99.13%나와 중위소득 30%이하 가구는 거의 주거비 과부담 상태에 있다고 볼 수 있음.

— 주거비 과부담 가구의 지역별 분포

- 서울 및 광역시가 많이 포함된 1,2급지에서는 중위소득에 가까운 소득계층에서도 주거비 과부담 가구가 나타나지만 농어촌 지역인 4급지에서는 중위소득 30% 또는 40%이하의 소득계층에서만 주거비 과부담 가구가 나타나고 있어 주거비 과부담은 지역별로 뚜렷한 차이를 보임.

— 주거비 과부담 가구의 소득계층별 점유형태

- 주거비 과부담 가구는 대체로 모든 소득계층에서 월세나 전세가구보다 보증부월세 가구에 거주하는 경우가 많은 것으로 나타나고 있음.

— 주거비 과부담 가구의 지역별 점유형태

- 주거비 과부담 가구는 대체로 월세나 전세가구보다 보증부월세 가구에 거주하는 경우가 많이 나타나고 있음.

— 주거비 과부담 가구의 지역별 가구규모

- 주거비 과부담 가구는 대체로 가구원수가 적은 가구에서 많이 나타나며, 특히 지역에 상관없이 1인가구에서 가장 높게 나타나고 있음.

— 주거비 과부담 가구의 주택유형

- 주거비 과부담 가구는 RIR 30% 기준일 때 63%, RIR 20% 기준일 때 65.34%로 60%이상이 단독주택에 거주하는 것으로 나타남.

— 주거비 과부담 가구의 지역별 주택유형

- 전체적으로 주거비 과부담 가구는 단독주택에 가장 많이 거주하고 있는 것으로 나타나며, 이는 일반가구의 분포와 같음.

V. 외국의 주거급여제도

1. 영국의 주거급여

□ 역사

- 영국은 공공주택의 집중공급으로 인해 주택재고율이 100%를 넘어선 시기인 1970년대에 주거보조금 제도가 의무화되었으며, 1988년을 기점으로 현 체계와 같은 주거급여(Housing Benefit)가 정착되었음.

□ 구성 및 운영 방식

- 주거관련보조는 크게 임차가구와 자가가구를 위한 정책으로 나누어지며, 일반적으로 언급되는 주거급여(Housing Benefit)는 임대인의 임대료보조만을 목적으로 하고 있음.
- 주거급여는 사회보장청(Dept. of Work and Pension)에서 총괄하고 있으며 각 지역별 지역사무소(local council)에서 업무를 처리

하고 있음.

□ 대상자 선정 기준

- 주거급여는 가구주 소득이 일정소득 이하(2007년 기준 자산 16,000파운드 이하)의 저소득 임차인(18세~60세 미만)을 주된 지급대상(6,000~16,000파운드의 자산을 가진 경우에는 자산에 따라 감면된 금액을 지급)으로 하고 있으며 주택의 형태, 고용상황, 타 급여 수급과는 무관함.

□ 급여산정방식

- 소득보조대상이 아닌 가구의 주거급여액 산정공식은 다음과 같음.
 - $HB(\text{임대료보조금액}) = R - 0.65(Y-IS)$
 - R : 적정임대료(eligible rent)/ 독립적인 동거인에 대해서는 공제함.
 - Y : 순소득
 - IS : 적정생활비(기초생활급여)

□ 수급현황 및 타급여와의 관계

- 영국의 주거급여 수급현황을 살펴보면, 2007년 5월 현재 전체 주거급여 수급가구는 4,031,800가구임.
- 주거급여와 타 사회보장급여제도인 소득지원제도(Income support), 연금 크레딧(Pension credit), 소득기초구직급여(Jobseeker's Allowance)의 중복 지원 여부를 살펴보면, 전체의

72.7%가 타급여와 중복하여 급여를 수령하는 것으로 나타남.

□ 기타 특징

- 영국 주거정책이 타 유럽국에 비해 저소득층의 자가율을 높이는 데 반해 주거급여는 임차인에게 한정되어 있고, 소득상승에 따른 주거급여 감소비율이 높아 빈곤의 덫(poverty trap)을 만들 가능성이 있음.
- 또한 부담 가능한 임대료와 실제임대료의 차액전체를 지급함으로써 오히려 임대료 인상을 초래할 가능성이 있어 비용의 낭비가 우려됨.

2. 프랑스 주거급여

□ 역사

- 프랑스는 1977년까지 주택에 대한 지원제도가 정책의 중심이었으나 1977년 주택개혁을 분기점으로 주거수당제도가 도입되어 사람에게 대한 지원제도로 전환되었고, 현재까지 주된 비중을 차지하고 있음.

□ 구성 및 운영 방식

- 프랑스 주거급여는 크게 AL(Allocation de Logement, “주택수당”)과 APL(Aide Personalisee au Logement, “차등적 주거수당”)로 구분되며, AL은 다시 ALF(Allocation de Logement Familiale, 가족주택수당)와 ALS(Allocation de Legement Sociale, "사회주택수당”)으로 구분됨.
- 가족수당에 속하는 주택수당의 경우는 국가 가족수당기금

(CNAF)에서 전반적인 관리를 맡고 있으며, 지방단위의 가족수당기금(CAF)에서 관리하고, 산하 지방사무소에서 수당이 지급됨.

- 중앙정부는 재정분야 및 행정분야의 감독을 맡고 있음.

— AL과 APL의 지원방식을 살펴보면 다음과 같음.

- AL(주택수당): 정부기관(CAF)이 임차인에게 직접 주거비보조를 지급
- APL(차등적 주거수당): 임대인이 정부기관과 계약을 체결하고 주거비보조를 직접 임대인에게 지급하는 방식임. 따라서 임차인은 임대료에서 주거비보조금을 제한 금액을 임대인에게 지불함.

□ 대상자 선정기준

— 임차가구에 대한 주거급여는 민간 및 공공임대주택 거주가구 모두에게 지급됨.

- APL과 AL의 공동적으로 적용하는 대상기준은 아래와 같음.
 - 프랑스에 합법적으로 거주하는 자(외국인 포함)
 - 8개월 이상 해당주택 거주자
 - 비혈연 노인이나 장애인과 함께 거주하는 자
 - 일정소득기준 이하인 자(가구규모, 지역 감안), 학생의 경우 별도 규정적용(장학생: 6400유로, 그 외: 7500유로)
- AL의 경우 위의 기준과 더불어 주택기준을 추가함.
 - 면적: 2인기준 16제곱미터 이상, 1인 추가 시 9제곱미터(70제곱미터 상한)
 - 4년 내에 기준에 적합한 주택으로 이주의무

- ALS는 수요자보조 지원대상 확대차원에서 ALF의 수혜가능 대상에 포함되지 않는 소득계층을 위해 도입된 것으로, 구체적인 지원가능대상에는 직업활동에 종사하지 않는 노인, 젊은 임금 노동자, 학생, 장애인 등이 포함됨.

□ 급여산정방식

- 2001년 이후 APL와 AL의 지급기준은 통일되었음. 이들은 모두 다음과 같은 기본 공식에 의해 지급액이 산정됨.

$$AL(\text{또는 } APL) = K \times ((L+C)-Lo)$$

- AL(또는 APL) : 매월 지급되는 개인보조수당
- K : 가구의 전년도 과세대상 순소득(R)과 가족 구성원의 수(N)에 따라 정해지는 계수로서, 구체적으로는 다음과 같은 공식에 의해 산출됨.

$$K = 0.9 - \frac{R}{\text{증수(법령에 의해 정해짐)} \times N}$$

- L : 실질 월임대료 또는 상한임대료 (고려되는 월임대료의 최대 한도는 거주지역과 가족 구성원의 수에 따라 달라짐)
- C : 기준 관리비(가족구성원의 수에 따라 달라짐)
- Lo : 임차인이 부담해야 할 최소한의 월 임대료(소득, 가족 구성원의 수에 따라 달라짐)

□ 주거급여 수급현황 및 타 주거지원제도와의 관계

- 주거비지원 수혜자비율의 변화를 살펴보면, 70년대 초반까지 10%정도이던 주거비지원 가구의 비율이 APL제도 도입 이후 13.6%로 증가하였고 84년 17.4%, 92년 18.2%로 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타남.
- 프랑스는 77년 주택재정개혁 이후 건설관련 국가의 직접적인 재정지원은 급격히 줄어들고 있으나 가구에 대한 지원이 급격히 증가하는 양상을 나타내고 있음.

□ 기타 특징

- 유럽국가 가운데 프랑스만이 유일하게 자가 촉진을 위한 주거비 보조를 실시하고 있음.
- 프랑스의 주거급여는 가족수당급여의 일부로 지급되고 있음.

3. 독일의 주거급여

□ 역사

- 임대료보조형식의 주거급여는 1965년 민간 임대주택의 임대료가 급등하여 스스로 적절한 임대주택에 거주할 수 없는 저소득층의 주거비를 보조하기 시작한데서 비롯되었음.

□ 구성 및 운영방식

- 크게 Mietzuschuss(Rent support)와 Lastenzuschus (Mortgage & home upkeep support)로 구성되는데, 전자는 세입자에 대한 임대료 보조이며 후자는 주택소유자에 대한 이자비용 및 유지비 보조임.

- 연방정부 이외 지방정부에서 별도의 주거급여를 운영하기도 함.

□ 대상자 선정기준

- 주거급여를 수급하기 위해서는 다른 사회보호정책으로부터 보조를 받지 않고 있어야 하며, 주로 저소득 근로자와 한시적 실업자들이 대상임.

□ 급여산정방식

- 주거급여 지급액은 임대료 구간과 가구월소득을 기준으로 작성된 기준표를 근거로 산정되며, 6단계의 '지역유형'을 구분하여 가구원수와 지역별 임대료 수준에 따라 차등적용함.

□ 수급 현황

- 2004년 현재 전체가구의 약 9%인 350만 가구가 주거급여를 수급 받고 있으며, 가구당 평균 재정지원액은 월 124유로임.
- 주거급여의 재정소요액은 2004년 현재 52억 유로로 이는 GDP의 0.23% 수준임.

□ 기타 특징

- 일정소득 이하의 저소득층에게 지급되지만 주택소유지와 임차인의 구분을 두지 않고 가구원수, 소득, 주거비 수준에 따라 주거급여를 지급하고 있음.

4. 미국의 주거급여

□ 역사

- 1987년 Rental Voucher Program이 시행되었고, 이후 housing vouchers와 rent certificates로 구분되어 운영되던 임대료보조프로그램은 1998년 The Quality Housing and Work Responsibility Act(QHWRA)에 의해 Housing Choice Voucher Program으로 통합됨.
- 2005년 연방하원에서는 재정부담과중, 양질의 저렴한 주택을 찾는데 걸리는 시간 과다 소요, 주택바우처 성공률 저조 등의 기존 바우처 프로그램의 문제점을 개선하기 위한 Flexible Voucher Program (FVP)을 논의하고 있음.

□ 구성 및 운영방식

- 저소득층을 위한 세입자 보조정책 가운데 가장 대표적인 프로그램은 주거급여에 해당하는 임대료 보조제도(housing choice voucher program)이며, 소득에 비해 임대료 부담이 높은 저소득층 임차인에게 바우처 방식으로 보조금을 지급함.
- 연방정부 차원의 HUD(Department of Housing and Urban development)에서 대원칙을 정하고, 지방정부차원의 PHA(Public Housing Agency)가 세부 운영 및 관리를 담당함.

□ 대상자 선정기준

- 대상자는 18세 이상이면서, HUD가 발표하는 지역중위소득(AMI)의 50% 이하 가구이며, PHA는 법적으로 지역중위소득

30% 이하 가구에 그 지역 Voucher의 75%를 지원해야 함.

□ 급여 지급 방식

— PHA는 임대료보조액(Housing Assitance Payment: HAP) 계산을 위해 지급기준을 설정함.

- 공정시장임대료는 대상지역의 표준임대주택에 대하여 40~50분위 임대료 범주로 제시함.
- 지급기준은 공포된 고정시장임대료의 90~110%의 범위내에서 PHA가 설정함.

— 임대료보조액은 voucher 이용가구가 지급기준을 초과하는 수준의 임대료를 지출하는 주택을 구한경우와 지급기준 이하의 임대료를 지출하는 주택을 구한 경우로 구분하여 선정함.

- 임대료 > 지급기준액 → 임대료보조액 = 지급기준액 - 조정월소득 × 30%
- 임대료 ≤ 지급기준액 → 임대료보조액 = 임대료 - 조정월소득 × 30%

□ 수급현황

— 2005년 현재 미국의 주거 voucher를 지원받는 가구는 전체 가구의 약 2%인 210만 가구로 추정되며, 가구당 지원액은 월 평균 583달러임.

- 이를 위한 재정소요액은 147억 달러 수준이며, 이는 GDP의 0.1% 정도임.

□ 기타 특징

- 미국의 임대료보조 프로그램의 대상주택은 반드시 최저주거기준 요건을 만족시켜야 하며, 항상 대기자명부가 존재함.

5. 일본의 주거급여

□ 역사

- 일본은 생활보호법에 의해 주거급여를 지급하고 있으나, 1950년 생활보호법제도 성립 시에는 보호급여항목으로 주거급여가 포함되지 않았음. 1950년대 중반 급여확대 시 주거급여가 포함되었음.

□ 구성 및 운영체계

- 주거급여는 생활보호법에 의해 수급자로 선정된 가구에게 주어지는 총 8개의 급여 중 하나로 주택보증금, 전세비용, 주택개보수 비용을 포함하고 있으며 임대인에게는 임대료 보조, 자가가구에게는 주택 수선비 형태로 지급됨.
- 주거급여가 생활보호제도 내의 급여 중 하나로 포함되어 있기 때문에 후생노동청에서 일반적으로 관리하며, 급여의 실시는 각 지역의 복지사무소가 주체가 됨.

□ 대상자 선정기준 및 급여수준

- 대상자 선정은 일반적인 생활보호법 기준에 따르며, 일반적으로 주거급여는 가구유형과 급지에 따라 금액이 증감하는 형태를 지니고 있음.

- 2001년도 기준으로 동경도에 거주하는 1인가구 수급자의 경우, 주거급여 규정액의 5배 정도인 69,800엔(월), 오사카시의 경우 40,000엔~50,000엔까지 지급받고 있음.

□ 수급 현황

- 일본의 수급현황을 살펴보면, 2006년 생활보호 대상자 중 81%에 해당하는 1,233천명이 주택부조를 지원받으며, 이것은 총 인구의 0.97%에 해당하는 수치임.
- 주거급여의 예산(2004년 기준)을 보면, 중앙정부에서 지원하는 생활보호 예산 1조 7107억엔 중 주거급여의 경우 12.1%에 해당하는 2070엔을 국고에서 보조하고 있음.

□ 기타 특징

- 일본은 저소득층의 주거는 공공에서 담당하고, 중고소득층의 주거수요는 민간이 맡도록 역할을 분담하고 있으며, 최저유도주거수준, 주거환경수준을 마련하여 기준미달가구의 주거향상을 과제로 삼고 자가가구에 비해 상대적으로 열악한 임차가구의 주거환경 개선에 노력을 집중하고 있음.
- 우리나라의 급여유형과 마찬가지로 주거급여는 생활보호법 수급자에게 주어지고 있음.

6. 시사점

- 주거급여 유형에 따라 살펴본 일본, 영국, 미국, 독일, 프랑스의 주거급여제도를 요약해 보면 다음과 같음.

- 자유주의 복지국가인 일본, 영국, 미국의 주거급여는 공공부조의 성격을 나타내고 있으나, 조합주의 복지국가인 독일, 프랑스는 보편적 프로그램인 주택수당으로서의 특성을 지니고 있음. 또한 일본, 영국의 주거급여는 주거부조 형태로 운영하고 있으나, 독일과 프랑스는 주택수당형태로 운영하고 있음.
 - 주거급여제도의 운영은 복지관련 부처와 건설관련부처가 각각 담당하고 있으며, 운영재원은 프랑스를 제외하고 모두 일반재정으로 충당하고 있으며, 중앙정부와 지방정부가 일정비율로 분담하고 있음.
 - 급여지급 방식은 미국을 제외하고 모두 현금급여의 형태로 지급하고 있음.
 - 대상선정에 있어서는 소득수준, 주거비부담, 시장임대료 등이 공통적으로 고려되고 있으며, 이는 급여수준 산정과 연계됨.
 - 급여수준은 대부분이 지역별 차등을 두고 있으며, 가구규모, 소득수준, 주거비지불능력, 임대료수준 등에 따라서도 차등을 두고 있음.
 - 대부분의 국가에서 임차인뿐만 아니라 주택소유자에게도 주거급여를 제공하고 있음.
- 이와 같은 주요 외국의 주거급여제도 운영사례를 통해 얻을 수 있는 시사점은 다음과 같음.
- 짧은 시기에 주거급여 정착이라는 성과를 기대하기 보다는 장기간 지속적으로 변화, 발전시켜야 함.

- 주거급여제도는 저소득층의 주거문제를 해결하기 위한 수단이어야 함. 즉, 최소한의 주거수준 또는 적정 주거수준을 유지할 수 있게 하고 주거비부담을 완화해야함.
- 보조금을 받는 가구라도 스스로 최소한의 주거비부담을 져야 함.
- 과도한 주거소비를 방지하도록 급여의 상한을 설정할 필요가 있음.
- 대상자선정 및 급여산정 시 지역특성, 가구소득, 가구규모를 반영하여 고려함.

VI. 주거급여의 개편방안

1. 주거급여 개편 기본방향

□ 목적

- 실질적인 주거보장
- 주거비 지불능력 신장을 통한 주거안정

□ 개편방향의 원칙

- 첫째, 임차가구 대상의 임대료 보조제도
- 둘째, 가구특성별 주거비의 지불능력을 고려한 대상자 선정
- 셋째, 형평성 제고
- 넷째, 주거복지정책 예산의 효율적 배분

2. 주거급여 세부 개편방안

□ 주거급여 대상

— 대상의 선정기준

- 소득기준: 가구규모별 생계급여기준선을 고려하여 지역(급지) 및 가구원수에 따라 산출된 소득상한선 설정
- 자산기준: 기준주택가격에 준한 총자산(거주용+비거주용 자산)을 자산상한선으로 설정
- 기타 고려사항
 - 부양의무자 기준 미적용
 - 영세민(서민)전세자금대출자 제외
 - 공공임대주택 입주가구에겐 원칙적으로 지원
 - 자가가구: 임대료보조방식인 주거급여에서 제외
 - 무료임차가구는 자가가구로 간주하여 제외

□ 주거급여 수준

— 급여는 가구원수와 급지별 임대료를 고려하고, 가구의 소득수준별 형평성을 기하기 위하여 다음과 같은 산식에 의해 결정됨

- $HB = SR - k \cdot (I - B)$
 - HB : 주거급여
 - SR : 가구규모별 & 급지별 기준임대료
 - I : 공적이전소득을 제외한 가구소득
 - B : 가구규모별 생계급여기준선
 - k : 가구규모별 조정계수

— 기준임대료(SR) 설정

- 기준임대료는 주거급여의 급여상한선이 됨.
- 기준임대료는 각 가구에 적합한 주택을 임차하기 위해 소요되는 비용으로 가구원수 및 면적 등의 다양한 변수가 고려된 최저주거기준이 충족되는 주택의 실질임대료임.

□ 결정구조

— 주거급여 산정을 위한 세부 사항은 국토해양부의 공시자료를 적용하여 보건복지가족부에서 결정. 아래와 같은 순으로 결정

- 첫째, 국토해양부 발표 최저주거기준을 준용, 급지유형화
- 둘째, 보건복지가족부에서 최저주거기준의 실제임대료인 기준임대료 산정
- 셋째, 보건복지가족부 산하 (가칭)주거급여위원회에서 RIR, 조정계수 등 주거급여 산정기준을 설정
- 넷째, 이를 바탕으로 보건복지가족부장관이 주거급여 산식에 의거한 주거급여를 확정, 발표

□ 주거급여 지급방식 및 전달체계

— 지급방식

- 기존의 현금급여 방식을 바우처 형태로 전환 시행

— 전달체계

- 읍면동 주민센터로 주거급여 신청 시 신청서, 임차계약서와

함께 주거급여계좌 개설 신청서를 제출하여 주거급여 전용 계좌를 개설

- 시군구 주거복지팀에서 수급대상 선정 및 주거급여 수준 결정
- 시군구 주거복지팀에서 수급자의 주거급여계좌로 급여 입금 및 계좌 개설 은행으로부터 발급된 주거급여 바우처 카드 지급
- 수급자는 주거형태(전세 및 월세)에 따라 주거복지 목적 내에서 용도를 결정한 후 해당 은행으로 지급 요청

— 주거급여 바우처 운영주체

- 읍면동 주민센터: 초기상담, 신청 및 접수, 선정 및 급여결과 통보, 이의신청 시 상담
- 주택공사(공공) / 주거복지센터(민간): 주거급여 대상 발굴을 통한 사각지대 해소, 다양한 주거복지 연계사업 추진(주택개량사업 등), 임대아파트 입주가구에 대한 정보공유 및 관리
- 시군구 주거복지팀: 대상선정, 급여수준 결정, 급여지급, 정보구축 및 사후관리, 주거복지팀 인력구성에 따라 자산조사 및 임차계약, 주거환경 실사업무 직접 수행
- 시군구 통합조사팀: 자산조사, 임차계약 및 주거환경 실사 지원
- 금융기관(국민은행, 농협): 주거급여계좌 개설 및 관리, 주거급여 바우처 카드 발급, 수급자의 지급신청 시 용도 확인 및 지급, 사용내역 정보 제공

3. 주거급여 개편의 효과 및 재정 소요

□ 효용함수를 가정한 주거급여 효과

- 주거급여 수혜자의 편익을 통해 추정하기 위해 대부분의 기존 연구에서 검증된 바와 같이 함수상의 제약성이 가장 약한 Stone-Geary 효용함수를 가정하기로 함.
- 가구원수별 주거급여 효과를 설명하면 다음과 같음.
 - 가구원수와 주거급여의 관계는 일정한 패턴을 보이지 않고 있음.
 - 주거급여와 가구원수의 관계에는 세 가지 요인이 작용함. 첫째, 기준임대료는 가구원수가 증가할수록 높아지므로 주거급여는 증가할 것임. 둘째, 기준임대료는 지역에 따라 달라지는데 수도권에 거주하는 가구가 받는 주거급여가 지방 중소도시나 농어촌에 거주하는 가구보다 높을 것임. 셋째, 소득증가에 따른 주거급여는 감소할 것인데 소득과 가구원수의 관계는 뚜렷하지 않으나 평균적으로 가구원수가 많을수록 소득이 높은 것으로 나타나 가구원수가 많을수록 주거급여는 감소할 것임.
- 소득수준(균등화소득)별 주거급여 효과는 다음과 같음.
 - 소득수준이 높아질수록 주거급여는 감소함. 소득수준과 주거급여와의 관계에는 두 가지 요인이 영향을 줌.
 - 첫째, 주거급여는 $(FMR_j - Y_0^r)$ 로 산출되는데 평균적으로 기준임대료는 소득수준이 높을수록 높은 것으로 나타나고

있음. 둘째, 소득수준이 높아질수록 Y_0r 도 증가할 것임. 최종적 효과는 둘째 요인이 첫째 요인보다 높아 주거급여는 감소하는 것으로 나타나고 있음.

- 효용증대효과도 소득수준이 높아질수록 감소하는 패턴을 보이고 있음. 이는 소득에 대한 수직적 형평성 측면에서 바람직하다고 할 수 있는데 소득수준이 낮은 계층이 더 많은 혜택을 받는 것으로 나타나고 있기 때문임.
- 주거소비 증대 효과나 기타 재화 소비 증대효과도 소득수준이 증가함에 따라 주거급여가 낮아지기 때문에 같은 영향을 보이게 됨.

□ 주거급여 개편모형의 재정 소요

- 주거급여 대상은 생계급여 소득 기준선 이하의 가구와 생계급여 소득 기준선 이상 주거급여 소득 상한선 이하의 가구이며, 급여는 $(HB = SR - k*(I-B))$ 에 의해 지역별 가구규모별 급여액이 정해짐
 - 생계급여 소득 기준선 이하의 가구에게는 주거급여 전액 지급
 - 생계급여 소득 기준선 이상 주거급여 소득 상한선 이하의 가구에게는 기준임대료에서 각 가구의 소득 및 지역별 부담률에 따른 차등급여 지급
- 이때, 자산정도가 다른 대상자의 형평성을 위해 최저주거기준에 부합하는 지역별 가구규모별 주택가격을 자산 상한선으로 둠.
- 주거급여 개편(개별화)을 위한 소요재정은 약 1조 5천억원
 - 이는 주거급여가 임차가구의 주택공급정책과 함께 주거빈곤

가구의 주거비지불능력향상을 목적으로 개편한 것으로 수요자 중심의 주거생활향유와 관련된 소득, 지역, 가구(주거)특성 등을 감안한 것임.

- 제도 시행초기의 재정부담을 감안하고 제도의 혼란을 줄이기 위해서는 단계적인 제도 개편이 필요할 것임.

□ 주거급여 개편을 위한 단계적 추진 방안 및 재정 소요

- 1단계: 현행수급자의 지역별 점유형태별 과잉·과소 부분적 조정
 - 현행에서 추가되는 예산은 약 5천억 원이며, 총 주거급여 예산은 약 1조8백억 원임.
- 2단계: 현행 수급자의 주거규모 균등화지수로 급여수준 부분적 현실화
 - 2단계 개편 시, 1단계에서 추가되는 예산은 약 2천억 원이며, 총 주거급여 예산은 약 1조3천억 원임.
- 3단계: 주거빈곤가구의 임대료보조제도로 주거급여 개별화
 - 주거급여 개편(개별화)을 위한 소요재정은 약 1조 5천억원

VII. 결론

1. 주거급여 개편 방안

□ 본 연구에서 제안하고 있는 주거급여의 개별화 모형은 다음과 같음.

- 대상자: 일정 소득 및 자산 이하의 임차가구

- 소득기준: 가구원수별, 지역별 소득상한액 이하 가구
 - 자산기준: 가구원수별, 지역별 자산상한액 이하 가구
 - 기타 고려사항: 부양의무자 기준 미적용, 영세민(서민)전세 자금대출자 제외, 공공임대주택 입주가구 원칙적으로 지원
- 급여 수준: 급여는 가구원수와 급지를 고려하고, 각 가구의 소득을 고려하기 위하여 다음과 같은 산식에 의해 결정됨.
- $HB = SR - k*(I-B)$
- 결정 방식: 주거급여 산정을 위한 세부 사항은 국토해양부의 공시자료를 적용하여 보건복지가족부에서 결정
- 전달 체계: 수급자의 선택권을 보장하면서도 현금지원 방식의 제도 운영에서 수급자의 목적 이외 사용으로 인한 정책의 목표효율성 문제를 해결하기 위해 바우처 방식 활용

2. 주거급여 개편과 정책제언

□ 주거급여 개편과 임대료 시장변화

- 주거급여의 개별화는 가구의 주거비 부담능력을 높일 것이므로 이에 따라 임대주택에 대한 수요가 증가할 것으로 판단됨.
- 본 연구의 주거급여 개별화 모형의 효과 분석은 장기적으로 임대료 변화가 없음을 가정하는 전통적인 정태모형에 기초하였으므로 임대차시장의 가격변화효과를 반영하지 않고 있음.
- 임대주택에 대한 수요 증가는 당연히 임대료 상승을 불러오게 되는데 그 영향은 임대주택의 공급탄력성에 의존함. 따라서 주거

급여 가격변화 효과의 핵심은 주거급여에 대응한 임대주택의 공급이 얼마나 탄력적으로 또는 신속하게 이루어지는가에 달려있음.

- 따라서 주거급여 개별화는 급격한 임대료 상승과 같은 부작용을 감안하여 단계적인 개별화가 필요함.

□ 주거급여 개편과 타 주거지원제도와의 관계

- 주거급여 확대개편을 감안하여 임차가구에 대한 주거급여 지원 대상은 점유형태, 주택위상의 구분 없이 일정 소득기준을 만족하는 모든 임차가구를 포함하는 것이 바람직함.
 - 주택금융공사의 모기지 프로그램인 보금자리론과 근로자서민주택구입자금 제도 등 운영. 기초생활수급대상 자가가구에 대해 주거환경개선비를 지원함.
 - 한편, 자가가구에 대한 건설지원은 지원받은 주택의 임대 시 주거급여와 연계를 전제해야 함.
- 하지만 기존의 가구지원 프로그램, 특히 전세자금융자제도 등과 중복하여 지원하는 것은 바람직하지 않음.
- 개별화 된 주거급여제도는 기존 제도의 사각지대와 경직성 등을 완화하는 역할이 필요하며 이에 따른 기존제도의 부분적 개정이 요구됨.