

사회주택의 개념과 정책 현황



2019. 2. 27

남철관 (서울시사회주택종합지원센터장)





한국의 사회적약자 주거현실

이 시대의 청년과 집



하우스푸어, 렌트푸어, 월세세대

부모보다 가난한 최초의 세대, 꿈을 잃어가는 젊은이들

(정책배경) 높은 청년 1인 가구 비율 47% (전체27.2%)

(주거실태) 월세거주비중 64.3%, 최저주거기준 미달가구 비율 7.2%

이 시대의 청년과 집

지옥고

(지하방, 옥탑방, 고시원)



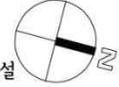
한 몸을 겨우 누일만한 고시원이나 옥탑방의 월세 30-40만원 내외
조금 넉넉한 공간을 가진 원룸은 월 60만원 내외
극심한 취업난과 최저임금 7,530원 시대에
감당하기 어려운 임대료 부담으로 고생하는 청년들 고단한 일상

청년은 소득이 적고 월세 비중이 높으며 저소득(4분위 이하) 청년의 RIR(소득대비임대료 ; Rent to Income Ratio)은 25.5%로 매우 높음

영등포 고시원 - 평면도 (전)

건축물개요

대지위치 : 영등포구 영등포동2가 330
 대지면적 :
 연면적 : 854,55m²
 건축면적 : 233,82m²
 구조 : 철근콘크리트,
 시멘트 벽돌조
 주용도 : 근린생활, 위락시설
 층수 : 지상4층



이 시대의 신혼부부와 집



안정된 보금자리 마련의 어려움으로 연애, 결혼, 출산을 꺼리는 젊은이들

(정책 환경) 혼인건수가 '95년 43.5만건에서 '16년 28.2만건으로 급감

(주거여건) 자가점유율은 46.5%로 낮고 저소득 신혼가구는 월세 비율도 상당(51.5%)

(주거비 부담) RIR은 18.9%로 20%에 육박

이 시대의 고령자와 집



혼자사는 노인이 급격히 늘어나면서 많은 수가
노후빈곤으로 쪽방, 여관, 옥탑, 지하방에 거주하는 상황

(주거여건) 대부분 1~2인 가구로 구성(1인 42%, 2인 44%)되어 있고, 소득이 낮을수록 자가점유율이 낮고, 월세비중이 높음

(주거비 부담) 임차가구는 소득이 없거나 적어 RIR이 매우 높음(32.6%)

이 시대의 취약계층과 집



양극화의 심화에 따라 주거여건도 급격히 악화되는 취약계층 가구

(주거여건) 월세 거주 비율(73.2%)과 RIR이 23.1%로 상당히 높은 수준

(주거환경) 非주택 거주자 39.4만 가구(2.1%) : 인구주택총조사(2015년)
지하. 반지하. 옥탑 거주자는 59.7만 가구(3.1%) : 주거실태조사(2016년)

쪽방의 주거여건

공용주거시설



공동세면장

총 4개, 12명/1개소

온수사용 불가

세탁실 겸용



공동화장실

재래식 (위생상태 나쁨)

손잡이, 잠금장치 없음

환기창이 건물내부로

개인주거시설



방 바닥 면적

(3.3 - 4.4㎡)



방 내부 시설

방 안에서 개별취사

총 51개의 창문 중 개폐가능

자연채광이 되는 창문은 단 4개

이 시대의 취약계층과 집



우선적 주거권 보장의 대상임에도 여전히 열악한 거주여건에 처해있는 사람들

(장애인) 일반가구에 비해 무주택기간이 19.4년으로 매우 길고, 최저주거기준 미달가구 비중('15년 8.6%) 및 RIR이 높음 ('15년 24.1%)

(빈곤아동) 최저주거기준미달 가구, 비주택거처에 거주하는 아동가구 비중은 전체 아동가구의 11.7%(76.7만 가구) 수준 (도시연구소)

*** 한부모가정의 23.1%, 소년소녀가정의 37.0%가 주거빈곤 상태**



사회주택의 장점과 주요요소

한국에서의 사회주택 개념

공공과 민간의 협력을 통해 제공되는 비영리(제한적영리) 목적의 주택으로 민간 주체에 의해서 공급되지만 토지, 금융 등의 부문에서 공적 지원이 이루어지는 공공성이 강한 주택 (남원석,2016) : **보편적으로 저소득층 또는 특별한 수요를 가진 집단의 거주를 위해 제공된다는 공통적인 특징**



관악구 행운8길15-7
녹색친구들행운



은평구 통일로78가길29
단비하우스 불광 11호점



마포구 연남로71
자몽 세어하우스_연남 (마을...)

저렴한 가격

서울시 사회주택 임대료 주변 시세의 80% 이하

안정적 거주기간

서울시 사회주택 10년 이상의 거주 기간 보장 (한국 임대차보호제도 : 2년 보장)

운영의 효율성

입주민들을 위한 맞춤형 공동체 운영관리 서비스 제공이 가능

공동체성 강화

이웃과의 소통이 단절되고 있는 현대사회의 주거문화를 극복하기 위해 사회주택 운영 주체는 공동체성 회복을 위한 다양한 커뮤니티 프로그램을 운영

지역사회의 수요, 욕구에 대한 높은 대응성
'모든 지역의 다른 수요'

생활권 단위에서 소규모로 신속하게 공급 가능
'수요자맞춤형주택'

지역기반 사회적경제조직의 활성화와 지역기반 고용창출 가능

종합하면, 지역활성화의 수단으로 기능

- 쇠퇴지역의 거주환경개선, 사회적약자 주거문제 해결, 지역기반 일자리창출 가능



사진출처 : 사회주택협회(2017년)

함께 누리는 공간과 커뮤니티

- 사회주택 공간에 필수적으로 배치되는 공유공간과 입주자+(지역주민)의 다양한 활동

자생적 운영의 원칙

- 사업자 직접 운영, 거주자 참여 모델
- 외부 사회적경제조직 등에 염가 임대 활용 모델

• 커뮤니티 운영 프로그램



공동체 취미 활동



입주민 행사



입주자의 주체적 참여

- 입주전부터 예비모임이 시작되어 생활규약을 스스로 정하고 자율적으로 주택관리에 참여
- 주택 협동조합의 다양한 실험

입주자를 배려하는 마을의 집

- 지역사회의 주거수요에 따른 주택공급과 입주후 맞춤형사회서비스의 제공



일상적인 주택관리, 임대관리

- 사업시행조직, 지역기반 전문 민간조직의 일상적인 주택관리, 개보수, 입주자모집, 임대료수납, 임대차계약 등

리모델링 전(좌) / 후(우)



리모델링 전(좌) / 후(우)





카페 같은 거실

1인 1석 이상 확보되는 거실 좌석
편안하고 여유롭게 휴식을 취할 수 있습니다.

넓고 편리한 주방

1층 2세드의 핫플레이트 (3구*2세드)와 계수대 (2세드), 정수기, 냉장고, 전자 레인지, 밥솥 외 주방기구 일체 구비되어 있습니다.



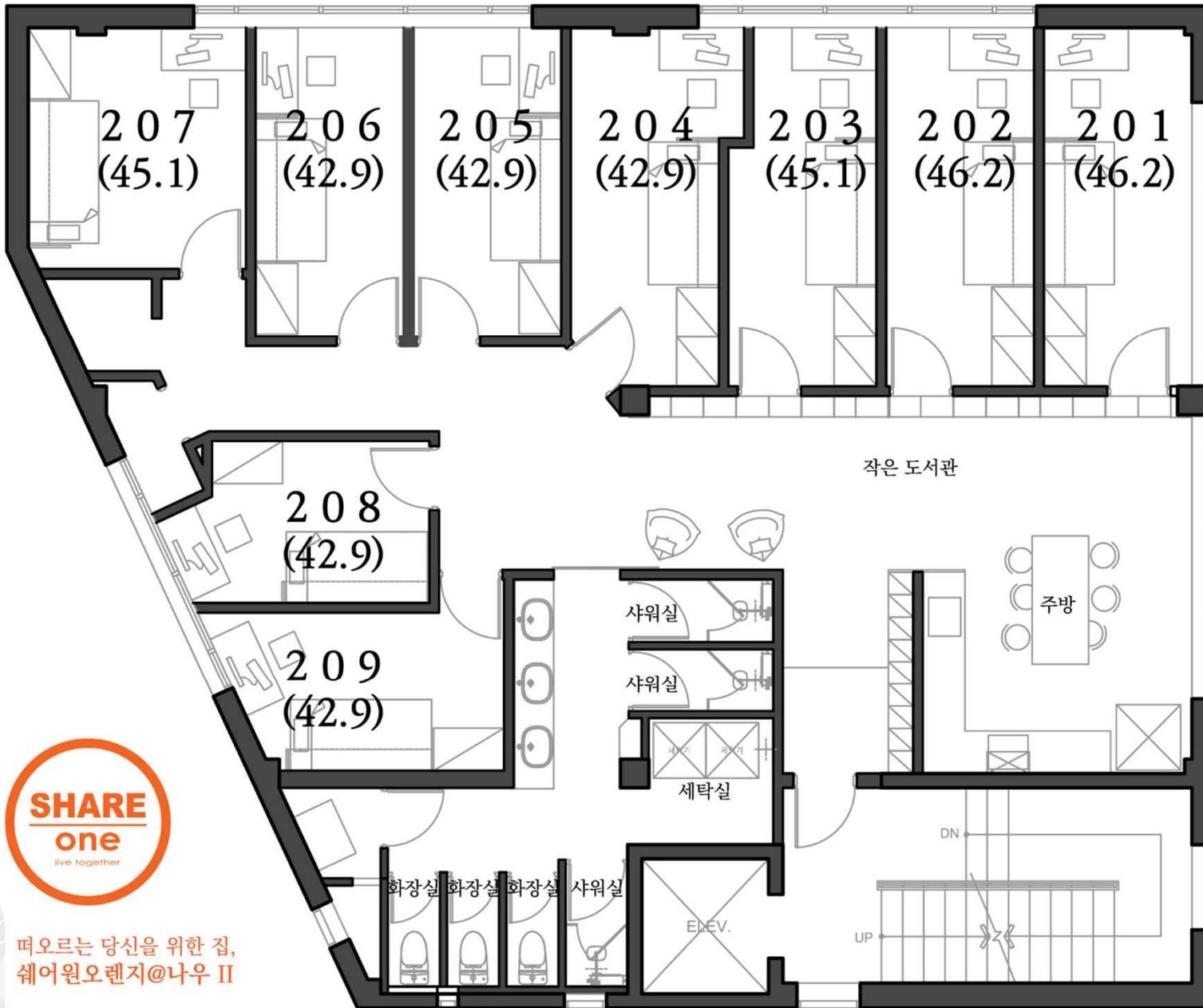
층별 3대의 세탁기 및 건조대

전체 총 6대의 세탁기를 설치해 편하게 빨래를 할 수 있으며, 별도 건조 공간을 배치하여 쾌적한 주거공간을 연출합니다.

자몽쉐어하우스
(갈현)-마을과집 운영
리모델링형사회주택

완두콩주택 (정릉)
-완두콩주택협동조합 운영
토지임대부 사회주택

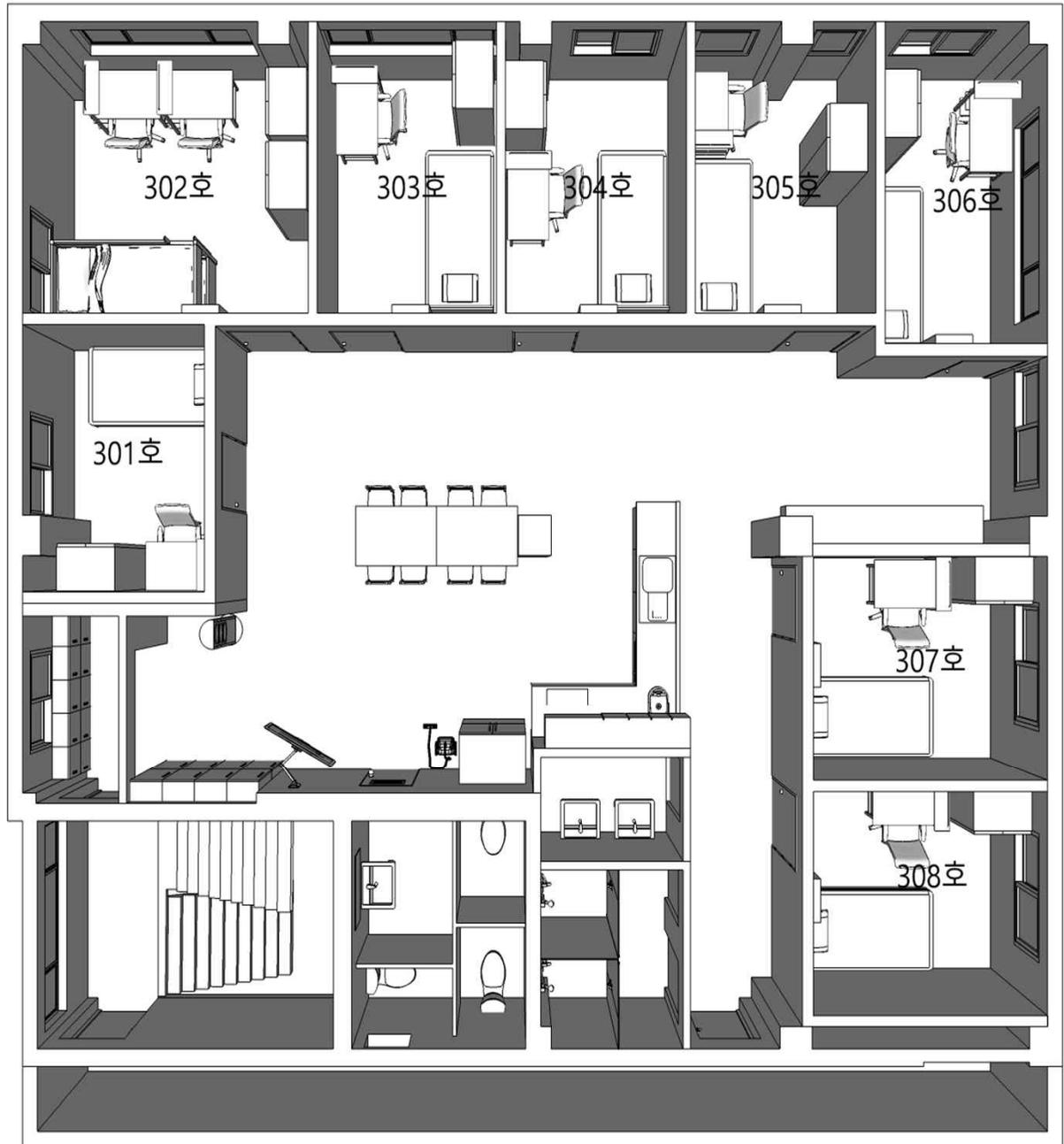




떠오르는 당신을 위한 집,
쉐어원오렌지@나우 II



드림큰하우스 (공릉)
-여성전용쉐어하우스
리모델링형사회주택



콘체르토 녹번109
-두꺼비하우징 운영
리모델링형사회주택



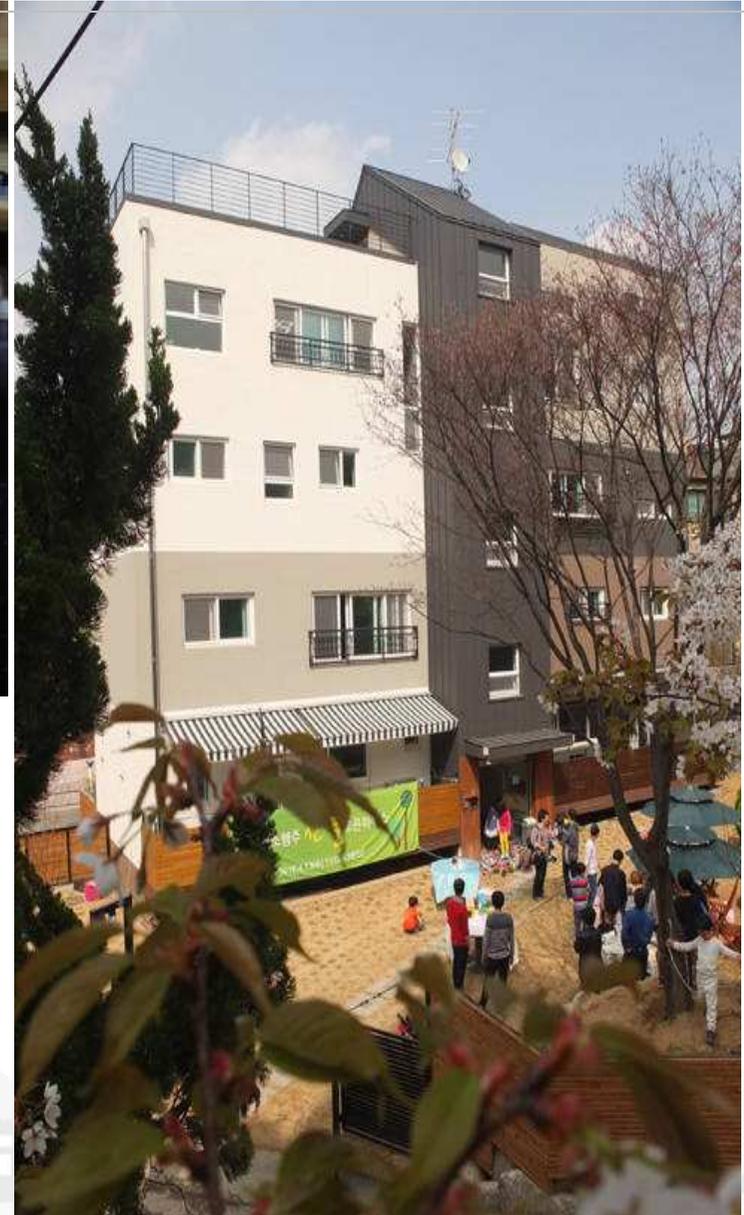
한국의 사회주택 현황과 과제

-민관협력을 중심으로-



-코하우징 주택을 짓는 '소행주' (소통이 있어서 행복한 주택만들기) '는 2011년 9가구 시작으로 현재 한국의 공동체마을로 유명한 성미산에서 4호를 포함해 총 10호를 건축

-한 건물에 살지만 각자 독립된 주거공간이 있고, 공동부엌과 커뮤니티룸 등 일부분만 함께 쓰는 공유주택 (자료출처 : 소행주)





누구나 님자 없이 닉네임으로 부르고 아이들에겐 모두 삼촌이나 이모
급할 땐 서로 아이 맡기고 외출
공동밥상으로 저녁근심에서 해방되니 불안감 덜고 욕심 줄어
(출처 : 한겨레신문, 2018)

성산동에 민관협력 '사회주택 1호' 12월 첫 입주

전주시, 민관협력 '전주형' 사회주택 공급 '본격화'

공공+민간 협력의 '리츠' 방식 도입!

사회주택 공급 확대

공공 사회주택 정책의 배경

- 민간의 다양한 실험 (협동조합 주택, 자생적 코하우징 등)의 경험축적, 거버넌스 활성화, 해외의 사회주택 정책 소개
- 아파트 형식의 공공임대주택 건설 부지 확보 곤란 등의 변화

2015년 서울시가 최초로 사회주택지원조례를 제정하고 민간이 시행하는 사회주택 지원방안을 마련 (시흥시, 전주시 등)

2017년 정부의 주거복지로드맵에 사회임대주택 활성화 지원방안 포함



민간의 움직임

- 사회적기업, 협동조합, 공유기업, 소셜벤처 등 다양한 사회주택 공급조직이 등장하여 청년, 어르신, 저소득 신혼부부 등 다양한 사회적약자에게 사회주택을 공급

2015년 사회주택협회 창립총회(30개 회원사 참여)

2016년 서울시와 민관협력형 사회주택사업 시행

2019년 현재 사회주택협회에 62개 회원사 참여



금융지원 정책도 모색되어 서울시 사회투자기금 저리용자, HUG(주택도시보증공사), 시중은행과 협약에 의한 보증대출 등이 이루어지기 시작함

-2018 서울시 사회주택 금융지원 협약 (서울시-HUG-은행)

민간의 따뜻한사회주택기금 (60억규모), 한국사회투자 등도 자생적으로 성장중

민간 주도의 다양한 대안모델 시험 - 사회주택협회 회원사 62곳

맞춤형 매입임대



토지임대부



빈집살리기



리모델링형



쉐어하우스



민간임대



공동체주택



사회주택의 개념

사회주택은 시민이 부담가능한 임대료로 오랫동안 안심하고 살 수 있는 주택으로 사회적경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택입니다. 운영주체는 입주자들이 주도적으로 공동체성을 회복할 수 있도록 다양한 커뮤니티 공간을 활용한 프로그램을 운영·지원합니다



사회주택의 주요 특징

- 민간에서 공급하는 주택보다 저렴하게 공급(시세 80%, 2년에 5%인상)
- 안정적인 거주기간 보장(최장 10년 거주 가능)
- 지역주민이 함께 이용 가능한 공간 조성과 커뮤니티 프로그램 운영

(그림출처 : SH공사, 2018)



출처 : 서울시사회주택플랫폼

[토지임대부 사회주택 : 토지지원리츠]

토지임대부 사회주택은 공공에서 토지를 민간에 장기간 저렴하게 빌려주면 민간사업시행자가 그 땅 위에 건물을 지어 시민에게 저렴하게 장기 임대해주는 유형입니다. 토지비 부담을 줄이고 거주자의 주거 안정성을 보장합니다



출처 : 서울시사회주택플랫폼

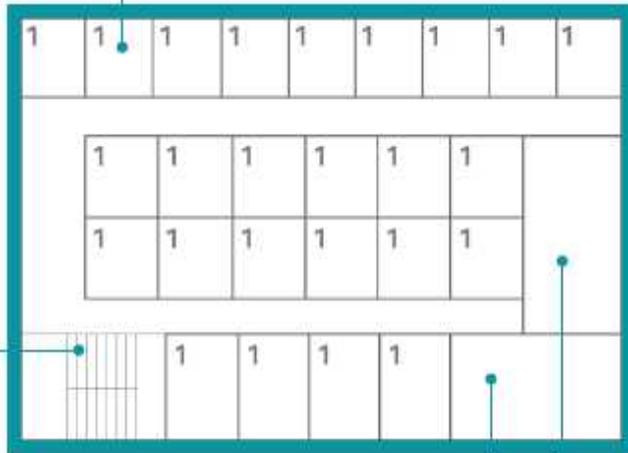
[리모델링형 사회주택]

리모델링형 사회주택은 노후된 주택 또는 비주택을 리모델링하여 재 임대함으로써 주거환경을 개선하고 청년에게 안정적인 주거를 공급 하는 사회주택입니다.



민관협력으로 성장하는 서울시 사회주택 유형

● 리모델링 전 3, 4층 각 25실 총 50실



● 리모델링 후 3, 4층 각 8실 총 16실

• 커뮤니티 시설 확보



• 1인당 거주 면적 증대



• 모든 방에 창문 확보



• 쾌적함과 안정성 증대

[협동조합형 사회주택]

개인이 출자를 통해 공동으로 주택을 소유하고 개별적으로 이용하는 주택으로 거주하는 주택의 규모와 출자 금액에 상관없이 1인 1표를 행사하는 민주적인 운영이 특징입니다.



소행주 1호

- 위치: 서울시 마포구 성산동
- 2011.04 입주 완료
- 마을기업 3곳, 9가구 입주



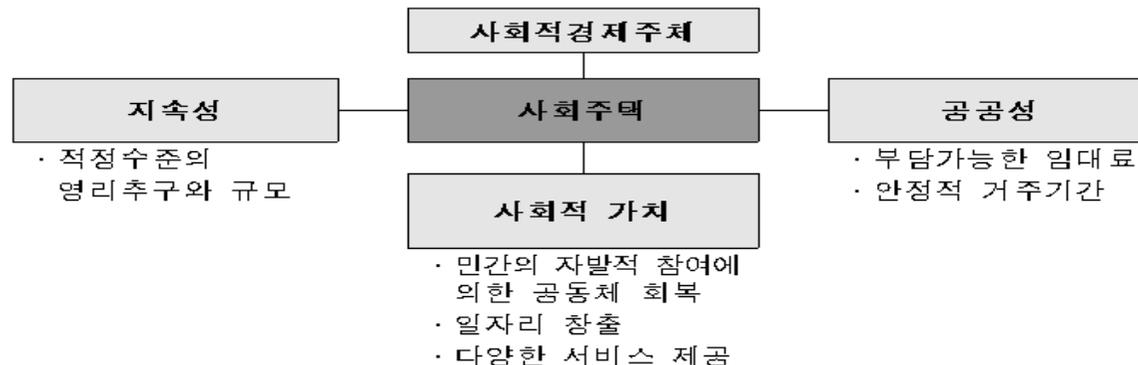
함께주택 2호

- 위치: 서울시 마포구 망원동
- 대지면적: 135.62㎡
- 연면적: 245.80㎡
- 세대수: 10세대 (1인가구 5집+2인가구 5집)

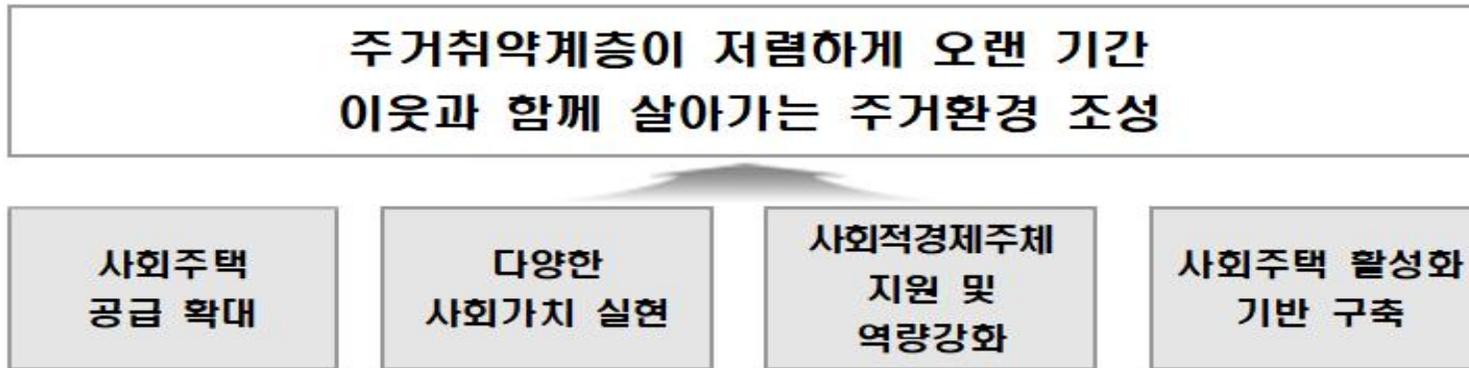
국토부는 2017년 주거복지로드맵을 통해 사회주택 활성화 의지를 천명

- 주택도시기금 용자·보증 상품 출시 등 자금조달 지원, 주택도시보증공사 (HUG) 산하 사회주택금융지원센터 설립 및 한국토지주택공사(LH) 보유 부지를 활용한 시범사업* 등을 추진

- 1) 고양 삼송('19.하반기 입주): 점포주택 용지에 점포 및 14호(세어형, 2~4룸 형태)를 시세의 80% 수준의 임대료, 15년 이상 운영
- 2) 수원 조원('20.하반기 입주): LH 소유 舊국민임대홍보관을 사회적 경제주체에 임대 (토지임대부)하여, 청년·신혼부부용 주택 84호를 80% 수준의 임대료로 공급(14년)



국토부 사회주택 정책의 목표 (2019.2.20)



① 사회주택 공급확대

- 지역밀착, 수요맞춤형으로 2022년까지 매년 2,000호 이상* 다양한 유형의 사회주택을 공급
* **(LH)** 500호(고양 및 세종시 등 토지임대부 300호, 매입임대주택 운영위탁 200호 등) 이상 **(서울시)** 1,500호 이상(세부 공급계획 수립 중)

- 주택도시기금 지원시 공공성 강화를 위해 HUG 심사기준*을 개선하고, 외부전문가로 구성된 자문위원회도 운영할 계획

* **(입주자격)** 도시근로자 월평균소득 120% 이하 무주택자, 전체의 40% 이상은 주거취약계층에게 공급
(임대기간) 15년 이상 공급, **(임대료)** 전체 세대 임대료는 시세의 85% 이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력 적용

② 다양한 사회가치 실현

- 전문가를 공동체 코디네이터*로 양성·위촉하여 입주초기부터 공동체 활성화를 지원
- 주민참여 정도, 커뮤니티 프로그램 운영 실적 등 사회적 가치 실현 여부도 평가·점검

③ 사회적 경제주체 지원 및 역량강화

- HUG 사회주택금융지원센터 기능을 기금지원 위주에서 컨설팅·교육·홍보 등 강화

④ 사회주택 활성화 기반 구축

- 중앙, 지자체, 사회적 경제주체 및 전문기관 등 협의체를 구성하여 정책 추진상황과 제도개선 사항을 논의할 계획
- 주거제공에서 벗어나 다양한 관련정책 실현의 플랫폼으로 사회주택이 기능할 수 있도록 사업계획 단계부터 생활SOC, 도시재생, 커뮤니티 케어 등 정책연계를 유도할 계획



- 사회주택 관련 법률적 근거의 마련 : 민간임대특별법 개정
- 장기적인 육성 계획의 수립 : 토지 염가공급, 금융지원 확대, 세제혜택 등
- 지방정부의 역할과 권한을 강화 : 지역특성, 수요에 맞는 주택공급 활성화
- 사회주택 사업조직의 확대와 사업 역량강화 : 사업활성화를 위해서는 공급자의 양적 확대와 더불어 재무구조가 개선될 수 있도록 다양한 투융자, 컨설팅 필요
- 다양한 사업모델의 개발 : 민간소유형, 민간토지임대부, 지분소유형 등
- 정책에서 민간 참여, 주도성 강화 : 거버넌스 기반 정책결정, 민관협력 강화





서울시사회주택종합지원센터의 지원사업

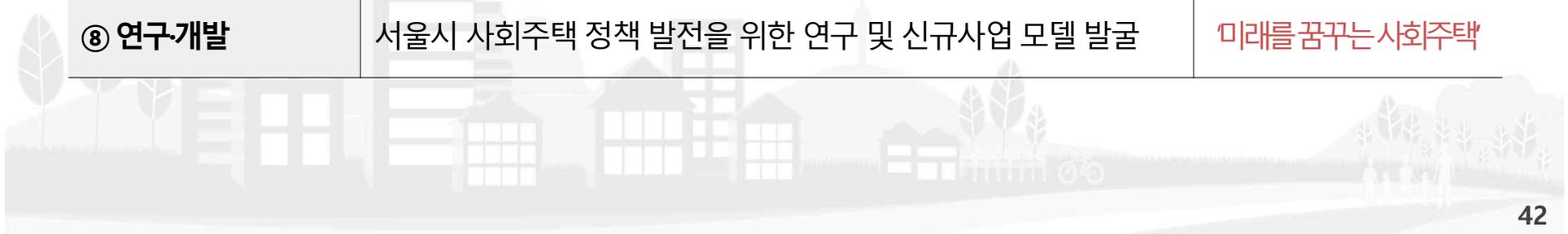
사업구상, 실행, 운영의 전과정에서 사업자를 지원합니다.

- ① 지역사회와 함께 호흡하고 기여하는 사회주택의 정체성 확립
- ② 민관협력에 기초한 민간조직의 역량강화와 사업주도성 강화
- ③ 다양한 금융, 재무지원을 통한 사업의 양적, 질적 확대
- ④ 사회주택 유형 다양화와 신규 사업조직의 창출 활성화



센터의 업무분야

분야	추진 과제	의미
① 전략·기획	사회주택종합지원센터 사업계획 수립 및 시행	'잘 준비된 사회주택'
② 공급주체 확보	주거관련 사회적 경제 주체 현황조사 및 사회주택 사업자 발굴·육성	'다채로운 사회주택'
③ 홍보 활동	사회주택 홍보 및 사업자-입주자 네트워크 사업	'살고 싶은 사회주택'
④ 네트워크 활동	사회주택 활성화를 위한 국내외 네트워크 구축 및 기반조성	'함께가는 사회주택'
⑤ 자원 개발	사회주택 활성화를 위한 사회공헌기금 및 민간투자처 발굴·모집	'사회속의 사회주택'
⑥ 관리·평가	사회주택 공급에 따른 사업관리 및 품질관리	'살기좋은 사회주택'
⑦ 입주공동체활성화	사회주택 입주자 커뮤니티프로그램 운영 활성화 지원	'응답하는 사회주택'
⑧ 연구개발	서울시 사회주택 정책 발전을 위한 연구 및 신규사업 모델 발굴	'미래를 꿈꾸는 사회주택'



센터의 주요 지원사업

항	목
1.사회주택 공급주체 발굴	사업자 교육사업
	사업자 컨설팅사업
2.사회주택 사업참여 지원	적격심사전지원사업
	적격심사후지원사업
3.사회주택 관리운영 지원	인증관리사업
	교육네트워크사업
4.네트워크 사업	민민네트워크사업
	공공기관 협업사업
	민관협력사업
5.사회주택 커뮤니티 프로그램 개발	입주자지원사업
	커뮤니티간담회
6.사회주택 브랜드 구축사업	사회주택 브랜딩사업
	사회주택 페어
	사회주택 발간물 제작
7.사회주택 정책개발 사업	사회주택 정책연구
	사회주택 리빙랩 프로그램 운영
	연구협력강화

센터의 지원사업 종합

단계	진행 프로세스	센터 교육	센터 기타 업무
1	사회주택조사,홍보단계	예비사업자 발굴을 위한 사업설명회	신규 조직 준비 조사
2	사회주택 사업 관심 단계	입문	사회주택 기초 아카데미 센터 기초상담 및 컨설팅
		사업화 관심	사회주택 심화 아카데미
		사업구상 구체화	맞춤형성장지원 프로그램 사업자 전문가 컨설팅 사업자 매칭노하우전수 멘토링
3	사회주택사업 참여준비 단계 (적격심사전)	적격심사 참여준비 컨설팅 사업계획서 심사전 컨설팅(건축/재무)	사업유형별 전문가워크숍 및 사업자간담회 적격심사 지원(토지,임대료탁상감정) 사전검토의견서 작성(건축/재무)
4	서울시 적격심사 후 단계	공공건축가/기타전문가 자문프로그램 구조안전진단 지원	공공금융지원사업연계 민간금융 지원연계 사업
5	사업 시행 및 준공	품질관리 프로그램(공사품질, 공사비)	심층 재무 컨설팅 지원
6	주택운영관리	사회주택 맞춤형 강좌 개발 사업유형별 전문가워크숍 및 사업자 간담회	주택관리 분야 사업 네트워크 개발 사회주택 운영 매뉴얼 제작

경청해 주셔서 감사합니다.

