



싸고 질 좋은 공공임대, 누가 어떻게 부담할 것인가

해외 4개국의 균형 장치에서 찾은 두 갈래 해법

C O N T E N T S

싸고 질 좋은 공공임대, 누가 어떻게 부담할 것인가

해외 4개국의 균형 장치에서 찾은 두 갈래 해법

01. 기로에 선 공공임대주택
02. 저렴한 공공임대의 빛과 그늘
03. 서로 다른 균형장치를 제도화한 나라들
04. 저렴하지만, 지속가능하게



조승연 수석연구원
urban_cho@lh.or.kr



송기욱 수석연구원
skw81@lh.or.kr



양진아 책임연구원
jina@lh.or.kr



이봉조 책임연구원
bongjo.yi@lh.or.kr

싸고 질 좋은 공공임대, 누가 어떻게 부담할 것인가

해외 4개국의 균형 장치에서 찾은 두 갈래 해법

조승연 수석연구원
송기욱 수석연구원
양진아 책임연구원
이봉조 책임연구원

01

기로에 선 공공임대주택

■ 든든한 버팀목이 되어 온 공공임대주택

- 저소득층·청년의 첫 보금자리이자, 우리 사회가 30년간 지켜 온 공익사업
 - 정부 예산(재정 출자)과 주택도시기금(저금리 융자)의 지원으로 건설
 - 토지와 분양주택 판매 이익을 임대운영에 보태는 '교차보전' 방식으로 사업비 부담을 낮춤
 - 그 결과 시세보다 30~90% 저렴한 임대료로 주거취약계층의 안정된 삶을 뒷받침

■ 흔들리기 시작한 공공임대의 살림살이

- 나가는 돈은 늘어나는데, 들어오는 돈은 제자리
 - 오래된 임대주택이 늘면서 수선비도, 시설 현대화(엘리베이터·배리어프리 등) 비용도 눈덩이처럼 증가
 - 금리까지 올라 LH 등 공공임대사업자의 이자 부담도 예전과 다른 수준
 - 반면 임대료는 물가 상승률조차 따라가지 못한 채 억눌린 상태
 - 결국 집 한 채당 사업자가 들이는 비용이 임대료보다 높아 운영할수록 사업자 손실이 커지는 구조로 고착화
- 마지막 버팀목이었던 '교차보전'도 한계
 - 토지와 분양주택을 팔아 임대 손실을 메우던 방식도 더는 통하지 않는 상황
 - 분양주택 이익 감소와 토지 매출 제한으로 손실을 메울 여력이 줄어드는 추세
 - 사업자 재정이 무너지면 그 여파는 결국 입주민에게 되돌아옴

■ 우리에게 던져진 질문

- 어느 쪽으로도 쉽지 않은 갈림길
 - 임대료를 올리자니, 지금 살고 있는 저소득층, 청년의 주거비 부담이 증가
 - 지금 수준을 유지하자니, 사업자 적자가 쌓여 언젠가는 공공임대사업의 위기 도래 우려
 - 그렇다고 싸고 질 좋은 공공임대주택이라는 가치 자체를 포기하기도 어려운 상황
- 지금 필요한 것은 새로운 균형
 - "저렴하게"와 "지속가능하게"를 어떻게 함께 붙잡을 것인가, 그 답을 찾아야 할 시점

■ 우리보다 앞서 답을 찾아온 네 나라

- 저마다의 방식으로 '입주자의 주거안정, 사업자의 지속가능성'을 함께 붙잡아 온 네 나라
 - 공공임대 비중이 높거나 우리와 비슷하면서도 지속가능성을 확보해 온 오스트리아·영국·일본·미국
 - 어떤 나라는 임대료 체계에서, 어떤 나라는 정부 지원 방식에서 답을 찾음
- 이들의 사례를 따라가며 우리 공공임대주택이 나아갈 방향을 함께 짚어 보고자 함

시세보다 훨씬 저렴한 임대료, 그 뒤에는

- 건설단계의 정부 지원으로 낮은 사업비
 - 재정 출자와 주택도시기금 용자로 사업자 부담을 낮춰 저렴한 공급이 가능한 구조
 - 부족한 몫은 시행자가 토지·분양주택 매각 이익으로 보전
- 유형별로 다르게 책정되는 최초 임대료(정책임대료 기준)
 - 영구임대는 시세 30% 수준, 국민임대·행복주택은 60~80%, 통합공공임대는 35~90% 수준
 - 대상 계층과 정책 목적에 따라 초기 임대료의 시세 대비 비율이 결정
- 시간이 흐를수록 시세와의 격차는 더 벌어지는 구조
 - 최초 계약 이후 임대료 인상 폭이 제한(연 5% 이내)되어 물가·시세 상승을 따라가지 못하는 상황
 - 이자율 상승과 수선유지비 증가 같은 실제 운영비용도 임대료에 반영되기 어려운 구조
 - 그 결과 실제 납부 임대료가 정책임대료보다도 낮아지는 격차 발생
 - 격차는 영구임대에서 가장 크고 행복주택에서 가장 작으며, 통합공공임대에서 다시 벌어지는 추세

저렴한 임대료 뒤에 가려진 사업자의 재정 적자

- 받는 돈보다 나가는 돈이 훨씬 많은 구조
 - 2024년 기준, 입주자가 낸 연간 임대료는 평균 157만원
 - 반면 사업자가 실제로 지출한 연간 운영관리비는 264만원(수선유지비 142만원, 지급이자 77만원, 지급수수료 21만원, 기타 24만원)
 - 결국 임대주택 운영 시 한 호당 매년 100만원 이상 손실이 발생하는 구조(장부상 손실인 감가상각 제외)

표-1 공공임대 유형별 대상계층·재원·임대료 수준

구분	영구임대	국민임대	행복주택	통합공공임대
정책목적	최저소득층의 주거안정	저소득층의 주거안정	청년층의 주거불안 해소	사회취약계층의 주거안정
대상계층	생계의료급여 수급자, 국가유공자 (소득 1~2분위)	도시근로자 월평균소득 70% 이하 (소득 3~4분위)	도시근로자 월평균소득 100% 이하 (소득 3~6분위)	중위소득 100% 이하 (소득 1~6분위)
도입시기	1989~	2000~	2015~	2022~
재고	225,410호	611,587호	181,445호	22,767호
재원	정부 지원 85% 입주자 2.5% 시행사 12.5%	정부 지원 70% 입주자 20% 시행사 10%	정부 지원 70% 입주자 20% 시행사 10%	정부 지원 74% 입주자 11.6% 시행사 14.1%
정책임대료	시세의 30% (115,500원)	시세의 60~80% (330,400원)	시세의 60~80% (174,300원)	시세의 35~90% (298,125원)
실제 납부 임대료	시세의 14%, 정책임대료의 47% (54,000원)	시세의 40%, 정책임대료의 57% (189,900원)	시세의 69%, 정책임대료의 99% (172,000원)	시세의 48%, 정책임대료의 77% (229,000원)

주1) 재정출자·기금용자는 정부 지원, 시행사·입주자는 자체 조달

주2) 입주자 부담은 보증금 형태, 시행사(공공임대사업자)는 나머지 자금을 시장에서 조달

주3) 공공임대주택재고는 국토교통부(2025) 임대주택 재고현황 통계 기준

주4) 정책임대료는 인근 민간임대 시세를 기준으로 산정(2024년 기준)

주5) 실제 납부 임대료는 전체 임대료수입을 운영호수로 나눈 산술적 수치

- 시설 개선과 노후화 대응으로 손실은 더 커지는 추세
 - 2020년 이후 유지관리비용이 임대료 수입보다 매년 3%p 빠른 속도로 증가
 - 공익사업 특성상 시설 개선·리모델링 투자는 앞으로도 지속되어야 하는 상황
 - 2025년 LH 운영관리비 중 시설 유지관리 수선비 비중이 82.9%
 - 그 결과 누적 임대손실은 2조 7천억 원 규모까지 확대
- 건설단계에서의 지원이나 교차보전의 한계
 - 지난 10년간 실제 사업비는 92.7% 상승한 반면, 정부 지원 단가는 42.7% 인상에 그침
 - 실제 투입 사업비 대비 정부지원 비율이 91.1%에서 67%로 하락
 - 부족한 몫은 고스란히 사업자 부담으로 전가되는 구조
 - 공공분양 이익 감소와 택지매출 제한으로 교차보전 여력도 함께 축소

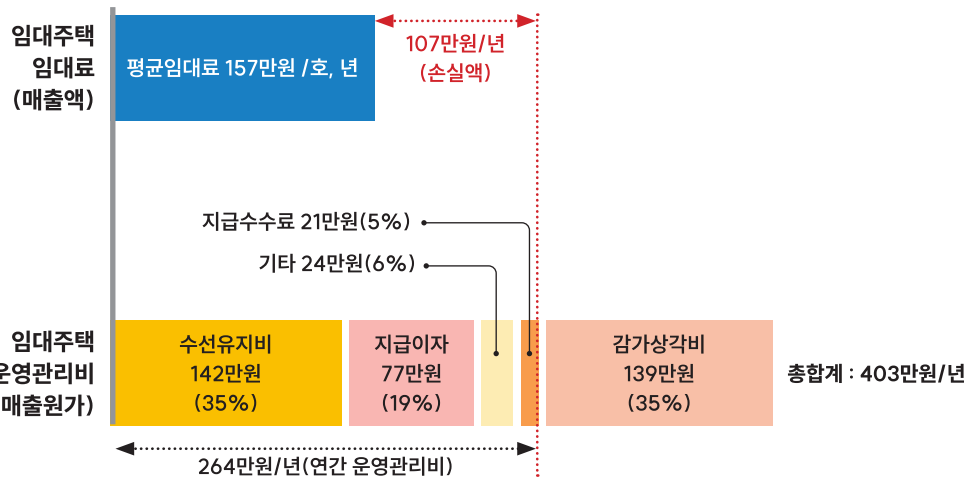


그림-1 공공임대 호당 임대료 수입과 운영관리비 지출 (LH, 2024년)

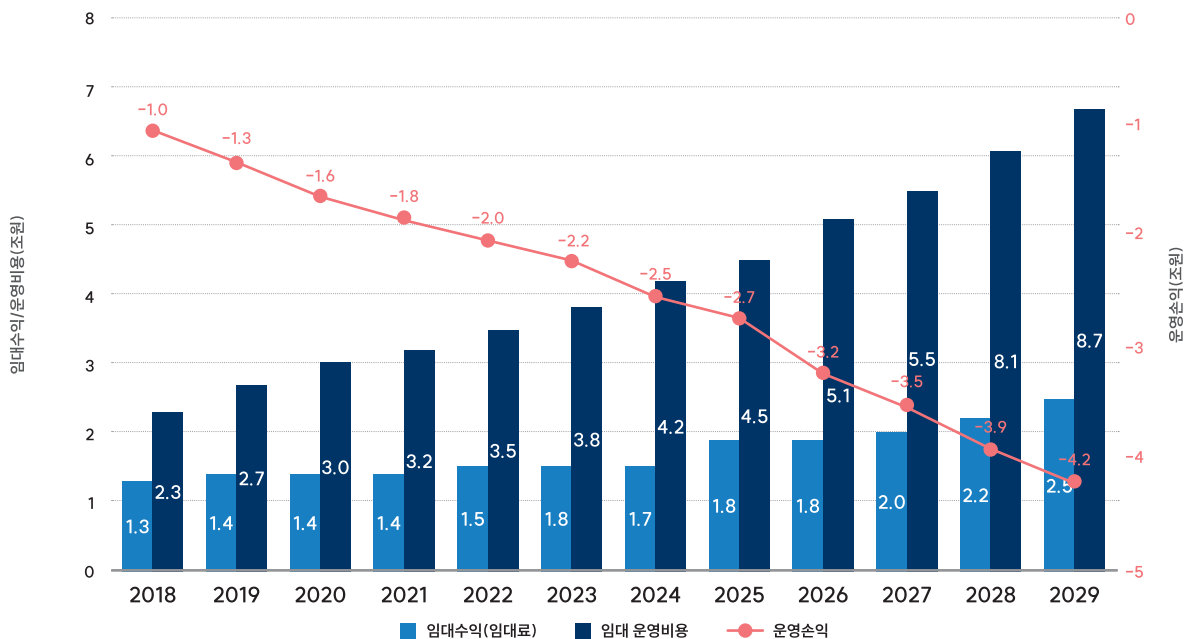


그림-2 공공임대 운영 손익 전망 (2018-2025 실적, 2026-2029 추이)

지속가능성이 흔들리면 벌어지는 일

- 우리 공공임대의 현주소 : 겉은 양호, 속은 적자
 - 자체 자금과 일부 국비로 수선유지는 물론, 배리어프리·엘리베이터 등을 확충하며 시간의 흐름에도 싸고 질 좋은 주택 유지
 - 그러나 재정 적자가 커지고 교차보전 여력도 줄어드는 상황
 - 지금 방식으로 이 수준을 언제까지 지킬 수 있을지 우려가 심화
- (해외의 경고 1) 금융 리스크로 안정적 운영이 위협받은 사례 : 네덜란드 Vestia
 - 1990년대 정부 보조금 축소 후, Vestia가 자금 확보를 위해 고위험 파생상품에 투자
 - 리스크 관리 실패로 27억 유로 이상 손실, 결국 민간 사모펀드에 주택 매각
 - 사모펀드 인수 후 임대료는 오르고 유지보수는 삭감, 부담은 입주민에게 전가
- (해외의 경고 2) 관리 부실이 누적된 사례 : 프랑스 HLM
 - 교외 대규모 HLM 단지에 저소득층·이주민 집중, 체납과 관리 부실이 악순환
 - 정비·수리가 미뤄지며 노후화가 심화, 2005년 사회적 소요사태로 확산
 - 사업자의 관리 지연이 주택 노후화를 넘어 지역사회 갈등으로까지 확산된 사례
- 두 사례가 우리에게 던지는 메시지
 - 임대료를 낮게 유지하는 것만으로는 입주민의 주거안정이 담보되지 않음
 - 사업자의 살림살이가 무너지면, 결국 그 피해는 입주민에게 되돌아옴
 - 그렇다면 이 균형을 성공적으로 잡아 온 나라들은 어떻게 했을까?

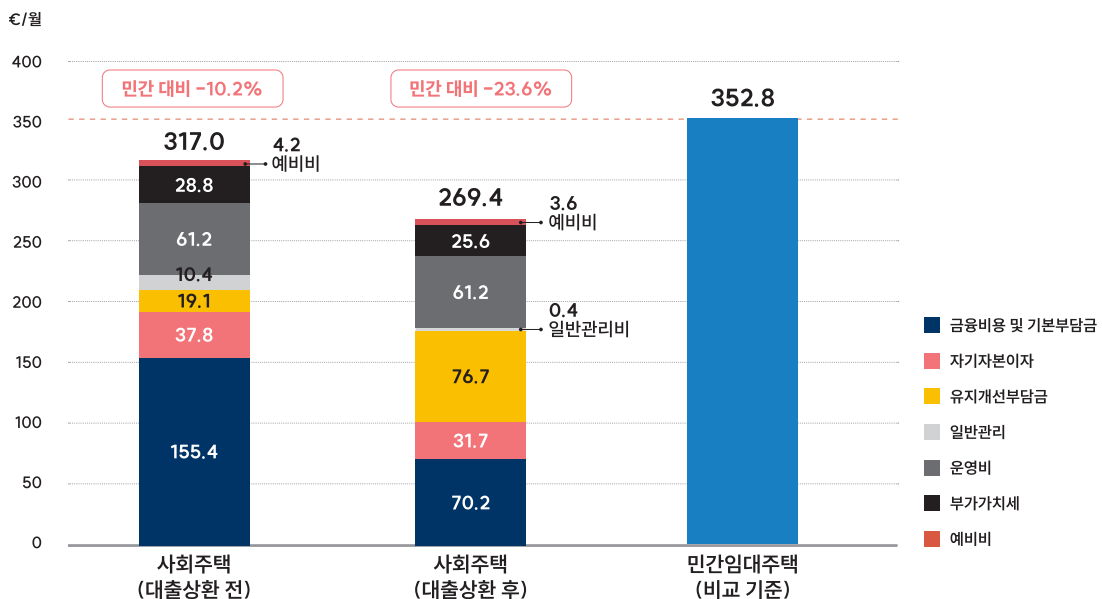


출처 : Boris Horvat/AFP via Getty Images, 2009 La Forestière housing estate, Clichy-sous-Bois

그림-3 정비·수리가 미뤄지며 노후화, 슬럼화된 파리 외곽 HLM 단지

오스트리아 : 필요한 비용만큼 받는 임대료

- 임대료는 사업자가 실제 투입한 비용을 기준으로 산정
 - 제한이윤 주택사업자(GBV, 이윤이 법으로 제한된 민간 사회주택 사업자)가 건설·금융·관리에 투입한 실제 비용을 반영
 - 공공 용자와 토지 지원으로 민간임대보다 낮은 수준에서 출발
 - 이후 임대료 인상도 연 5% 이내로 제한
- 대출 상환 여부에 따라 달라지는 임대료 구조
 - 단지별로 건설, 운영관리에 따른 생애(Life-cycle)비용을 반영하는 임대료 책정 체계
 - 대출상환기 : 금융비용을 임대료에 반영해 사업자의 이자 부담을 완화
 - 대출상환 이후 : 금융비용이 사라진 만큼 기준임대료가 다소 하락
 - 대신 임대료에서 유지·개선 부담금(수선유지 재원)이 시간이 흐를수록 증가
 - 임차인의 보증금도 물가상승률 등을 고려하여 감가상각 (임차인 기여금)
- 사업자와 임차인 모두를 지탱하는 이중 장치
 - 사업자 : 자기자본 투자에 대한 제한적 보상(자기자본이자)을 인정
 - 사회주택 운영관리에서 발생하는 잉여금은 신규 사회주택 건설에 재투자
 - 임차인 : 최저소득 75% 이하 저소득층에게는 임대료 할인 대신 정부가 주거급여를 지급



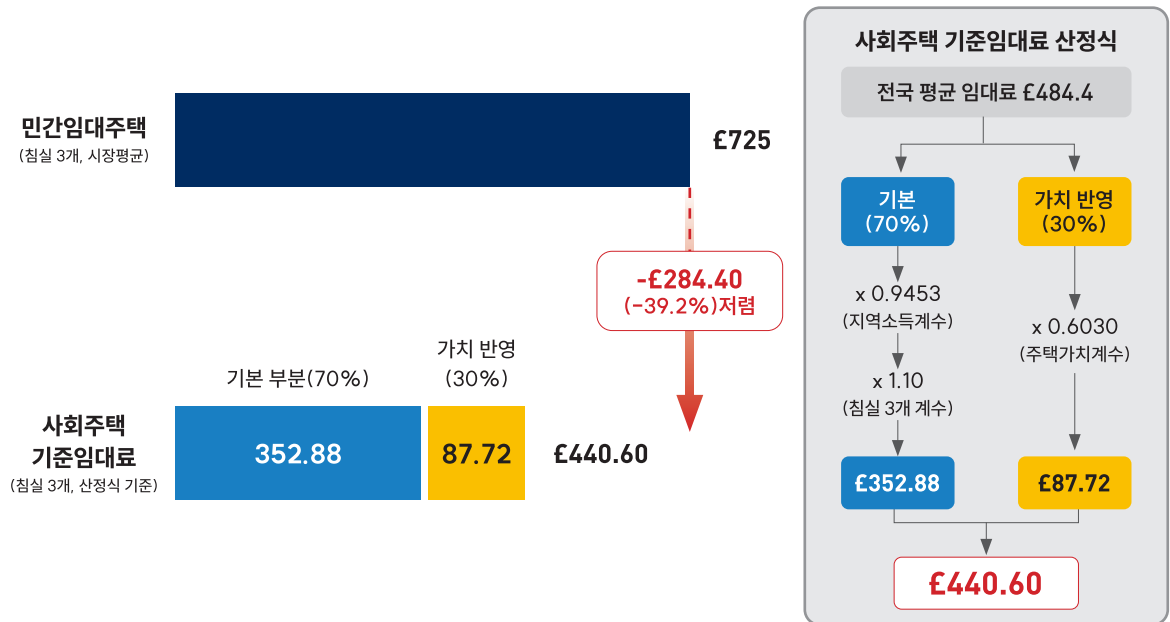
주1) 통합공임 주요 공공 평형인 36㎡ 기준으로 전환하여 월 임대료 추정(€/월)

주2) 사회주택 임대료는 2020년 기준이며, 민간임대주택은 2021년 기준(도시는 Vienna 평균 적용)

주3) 이자 등 금융비용은 금융대출 상환 후 기본부담금으로 전환

영국 : 지역과 주택별 차이를 반영한 기준임대료

- 전국 공통 산식으로 계산하는 기준임대료(Formula rent)
 - 전국 평균 임대료에 지역 소득수준·침실 수·상대적 주택가치를 반영해 산정
 - 소득이 낮은 지역은 임대료가 낮아지고, 침실이 많거나 가치가 높은 주택은 높은 임대료 적용
 - 지역·주택 조건이 유사하면 어느 사회주택이든 비슷한 임대료 부과



주1) 민간임대주택은 Sheffield의 2022년 4월~2023년 3월 기준으로 조사된 평균 임대료(단위: £/월)

주2) 사회주택 기준임대료는 Sheffield 지방정부 홈페이지에 게시된 값으로 2025/2026 기준임대료

그림-5 영국 셰필드 지역의 민간임대주택과 사회주택 기준임대료 비교

자료 : ONS(2023); Sheffield.gov.uk

- 물가 상승과 입주자 간 격차를 임대료에 반영하는 유연 장치
 - 2026~2036년까지 사회주택 임대료를 소비자물가지수(CPI)+1% 이내에서 인상 허용
 - 기존·신규 입주자 간 임대료 격차 해소를 위해 2028년부터 연 £2/week 추가 인상 가능
- 사업자의 다양한 수익사업으로 재무 안정성 확보
 - 대형 주택협회는 분양주택, 공유지분형 주택, 일반임대주택, 토지개발 등 여러 사업 병행
 - 감가상각이나 자산가치평가손실 등을 제외하면 안정적 재무구조
 - 다른 사업에서 번 돈을 다시 신규 사회주택 공급에 재투자하는 교차보전 구조
- 저소득층에게는 정부가 별도의 주거비 지원
 - Housing Benefit·Universal Credit으로 실제 임대료와 서비스 비용 지원
 - 임대료는 시장 조건을 반영해 정하되, 부담이 큰 가구는 주거비 지원으로 보완하는 이중구조

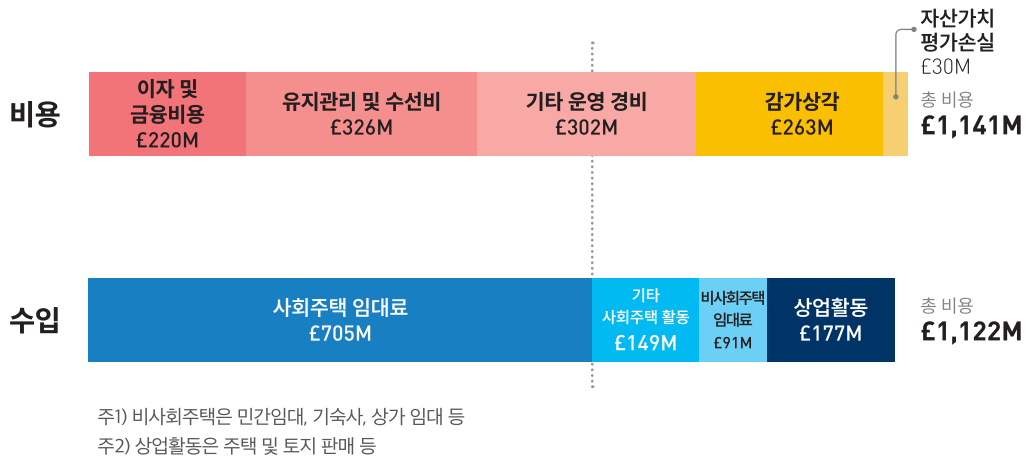


그림-6 영국 사회주택 사업자(L&Q) 수입 및 비용 구조 예

자료 : L&Q Financial Report(2024)

일본 : 소득과 주택 조건을 함께 보는 응능응익(應能應益)형 임대료

- 응능(應能)형: 입주자의 부담능력에 맞춰 임대료 조정
 - 공영주택 임대료는 소득이 낮을수록 낮게, 높을수록 높게 설계
 - 국가가 공영주택법 시행령에서 소득구간별 임대료 산정기초액(임대료의 표준 금액)을 고시
 - 같은 주택이라도 소득이 낮으면 임대료는 하락
- 응익(應益)형: 살고 있는 집의 조건도 함께 반영
 - 지역 임대료, 주택 면적, 건설경과연수, 교통·설비 편의성 등을 계수로 반영
 - 같은 소득이라도 넓거나 신축·입지 좋은 집에 살면 그만큼 임대료는 상승
- 시세와의 차액은 국가와 지자체가 절반씩 분담
 - 시장가격 임대료를 기준으로 입주자가 납부하는 임대료와의 차액을 국가·지자체가 50%씩 분담
 - 감가상각비·이자·이윤까지 포함하여 보전하므로 사업자의 재무 부담이 완화

표-2 일본 공영주택 임대료 산식(법정 원칙)

$$\frac{\text{①임대료산정기초액}}{\text{소득분위별금액}} \times \frac{\text{②입지계수}}{0.7-1.6} \times \frac{\text{③규모계수}}{\text{면적} \div 65} \times \frac{\text{④건설연수계수}}{<1} \times \frac{\text{⑤편의성}}{0.5-1.3}$$

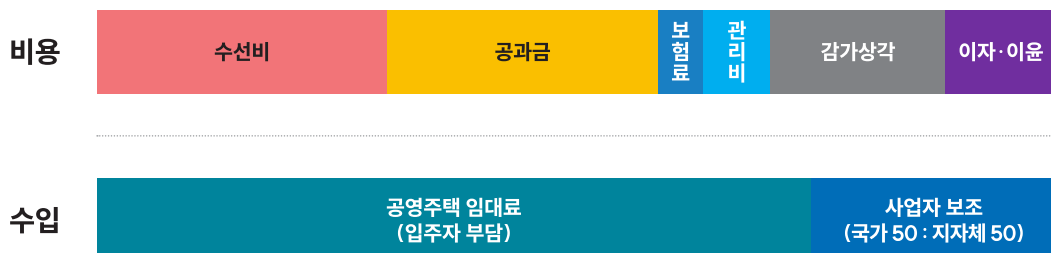


그림-7 일본 공영주택의 응능응익형 임대료 산정 체계

자료 : (재) 일본주택종합센터(2009)

미국 : 소득의 30%를 넘지 않는 주거비 + 연방정부가 PHA 운영비 보조

- 임대료는 소득의 30%를 기준으로 산정
 - 주거비에는 임대료뿐 아니라 전기·가스·수도 등 공과금도 포함
 - 조정소득(adjusted income)의 30%를 넘지 않도록 주거비 부담 수준을 조정
 - 실제 공공임대주택 입주자의 평균 소득 대비 임대료 부담률(RIR)은 26.6% 수준(중위 27.5%)
- 임대료 수입만으로 충당하기 어려운 사업자 운영비는 연방정부(HUD)가 지원
 - 미국 연방주택도시개발부(HUD)가 공공주택기관(PHA, Public Housing Authority)에 보조금 지원
 - 표준운영비(PEL)·공과금(UEL)·가산비용(add-on)을 합산해 통계 방식으로 산정
 - 2025년 기준 HUD가 PHA에 지원한 운영기금(Operating Fund)은 연 50억 달러
 - 호당 월평균 HUD 지출은 \$692로, 입주자가 낸 임대료의 약 1.7배를 연방정부가 부담
- 긴급 재난·안전 문제 대응은 별도 자산기금으로 지원
 - 시설 교체·주택 개량·현대화 등 장기 자산관리는 자산기금(Capital Fund)으로 지원 (2025년 기준 31억 달러)
 - 의회의 승인을 받아 긴급 배관·난방·승강기 고장, 곰팡이, 안전 개선, 재난 상황 등에도 활용 가능

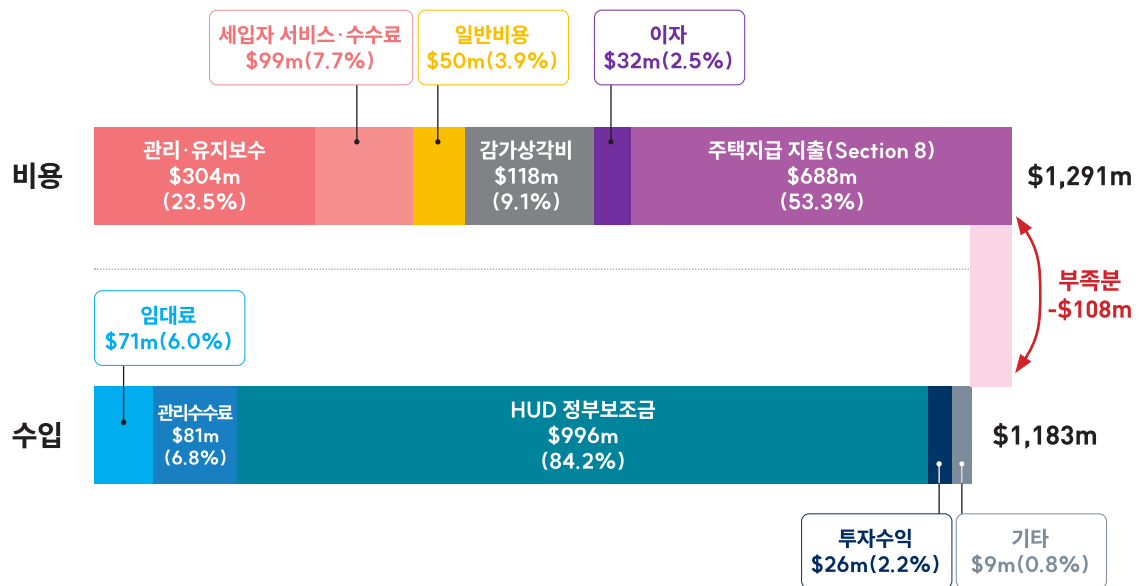


그림-8 시카고 PHA 사업수익구조 예 (2024년)

출처 : CHA Financial Report 2024

표-3 미국 공공주택 입주자 부담과 연방정부 지원 규모 (2024년, 호당 월평균)

입주자 부담			정부 지원	정부지원/입주자 부담 비율 (B/A)
가구 월소득	입주자 월 부담(A) (임대료·공과금)	소득 대비 부담률 (RIR)	호당 월평균 (B) 연방정부(HUD) 지원	
\$1,562	\$409	26.2%	\$692	1.7배

주1) 모든 값은 평균 기준

주2) RIR = 입주자 월 부담 ÷ 가구 월소득

자료 : 미국 주택도시개발부(HUD), Picture of Subsidized Households (2024)

네 나라를 한자리에 놓고 보면

- 두 갈래로 나뉘는 접근법
 - 오스트리아·영국 : 임대료에 실제 비용을 반영하고, 저소득 임차인의 부담은 주거급여로 보완
 - 일본·미국 : 임대료는 낮게 유지하되, 사업자의 손실은 정부 보조금으로 보전
- 방식은 달라도 관통하는 세 가지 원칙
 - 저렴한 임대료가 필요한 가구는 실제로 낮은 부담만 지도록 설계
 - 사업자의 운영비용은 어떤 방식으로든 반드시 보전
 - 건설단계뿐 아니라 운영 단계에서도 지속적인 정부 지원
- 우리에게 남는 질문
 - 두 갈래 중 어느 쪽이 우리 현실에 더 적합한가
 - 아니면 두 방식을 어떻게 조합할 수 있는가
 - 이 질문에 답하기 위해, 우리 상황에서 실마리를 찾아볼 시점

표-4 두 갈래 해법으로 본 한국과 해외 4개국의 공공임대주택 사업·지원구조 비교

구분	임대료 반영형		정부 보조형		사업자 부담형
	오스트리아	영국	일본	미국	한국
대상 계층	중저소득층	저소득층	저소득층·고령자·장애인	저소득층	저소득층
공급기관	제한이윤 민간사업자 (GBV), 지자체	지방정부, 주택협회(비영리)	지자체, 지방주택공급공사	지방공공주택기관 (PHA)	LH 지방공사
사회주택재고 (천호)	931	4,117	1,922	4,975	1,950
사회주택 비중	23.6%	16.4%	3.1%	3.6%	8.5%
자가보유율	54.5%	64.5%	60.9%	65.3%	61.4%
임대료 산정기준	사업자 실제 비용 반영	지역·주택 조건 반영	소득·주택 조건 반영	소득 30% 상한	입주자 소득 및 주변시세
사업자 지원	저금리 지원	저금리 지원 수익사업 운영허용	시세 차액 국가·지자체 부담	연방정부가 운영 및 시설개선을 위한 손실보전	건설단계 지원 일부 시설개선비
임차인 지원	주거급여	주택수당, 통합급여	응능응익형 임대료	주거비 과부담 규제	주거급여

자료 : ① OECD Affordable Housing Database (2026 접속) ② 한국은 장기공공임대주택기준 (2024)

저렴함과 지속가능성, 균형을 잡는 다른 방식

공공임대주택 5개국 비교

오스트리아 임대료 반영형 - 라이프사이클에 따른 운영관리비를 반영 - 정부는 장기저금리지원 - 주거급여로 임대료 커버	영국 임대료 반영형 - 지역·주택 가치 반영 - 수익사업시행 교차보전 - 주거급여로 임대료 커버	일본 정부 보조형 - 응능응익형 - 시세와 임대료차액은 국가와 지자체가 부담 - 입주자 부담 최소화	미국 정부 보조형 - 소득 30% 상한 - 연방정부 운영관리 보조금 - 입주자 부담 최소화	한국 사업자 부담형 - 임대료 인상 상한 - 손실 누적 (보전장치 미비) - 사업자 부담 집중
해외 4개국 공통 원칙 방식은 달라도 관통하는 원칙 - 사업자와 정부가 함께 부담		사업자와 정부의 균형		한국의 과제 X 보전장치 미비 X 정부 지원 부족 X 사업자 손실 누적

해외는 사업자·정부가 함께 부담, 한국은 사업자에 집중

해외의 경험, 우리 앞에 놓인 선택지

- 첫 번째 길 : 적정 임대료 + 임차인 주거급여 (오스트리아·영국 방식)
 - 핵심 : 임대료에 실제 운영비용을 반영하되, 임차인의 부담은 정부 주거급여로 보완
 - 임차인 지원 : 저소득 임차인에게 정부 주거급여를 확대해 실질 부담 완화
 - 사업자 지원 : 운영관리비·시설개선 비용을 적정임대료, 수익사업 등으로 보전
 - 한계 : 현재 제도(임대료 연 5% 이내 인상 상한) 하에서는 단기적으로 임대료 반영에 한계, 그동안의 사업자 재정적자 보전 방안이 별도로 필요
- 두 번째 길 : 낮은 임대료 + 사업자 운영비 보조 (일본·미국 방식)
 - 핵심 : 임대료는 낮게 유지하되, 그로 인한 사업자 손실은 정부 보조금으로 직접 보전
 - 임차인 지원 : 소득을 반영한 임대료 상한으로 저소득층 부담 최소화
 - 사업자 지원 : 임대료 수입 부족분을 정부가 보조금으로 보전, 안정적 운영 기반 확보
 - 한계 : 당장 막대한 정부 재원의 확보 필요, 사업자 손실 보전 방식의 다각화 필요
- 두 갈래 모두를 관통하는 원칙
 - 어느 방식이든 공공임대주택 운영의 부담을 사업자 혼자 짊어지게 두지 않음
 - 임차인의 부담은 증가하지 않으면서 사업자·정부가 각자의 몫을 나눠 지는 구조가 핵심

우리 상황에서 실마리를 찾는다면

- 출발점 : 공공임대주택은 국가적 차원의 공익사업이라는 성격의 재확인
 - 공공임대주택은 저소득층·청년의 주거안정을 위해 반드시 수행되어야 할 공익사업
 - 사업자만으로 손실을 감당하기 어려운 시점에 이르렀음을 인정하는 데서부터 논의 시작
 - 사회 전체가 함께 책임지는 구조로의 전환이 요구되는 시점
- 실마리 1 : 이미 마련된 법적 근거의 실질화
 - 장기임대주택법 제5조는 표준임대조건과 실제임대료 차액을 국가가 사업주체에 지원할 수 있도록 규정
 - 법적근거는 있으나 이미 표준임대조건에서 시세대비 할인이 적용되어 운영비용 반영에 한계
 - 정책설계보다 저렴한 임대료로 인한 사업자 손실을 국가가 사업주체에 지원할 수 있도록 제도개선 필요
- 실마리 2 : 정부 재정 여건을 감안한 유연한 지원 방식
 - 주택도시기금 고갈과 정부 재정 부담을 고려할 때, 현금 지원 외에 대안도 필요
 - 공공임대사업자는 임대운영 손실을 부담하여 입주자의 주거편익에 기여
 - 이 금액을 고려한 세액공제나 경영성과평가시 재무성과에서 매출액 및 영업이익 등에 반영하는 방안 검토 등 다양한 우회 경로도 함께 검토할 필요
 - 직접 재정 부담 없이도 사업자의 재무 안정성을 뒷받침할 수 있는 다층적 접근이 필요

"저렴하게"와 "지속가능하게"는 양립 가능한 목표

- 저렴함과 지속가능성은 함께 달성할 수 있는 목표
 - 해외 사례가 보여 주듯, '저렴함'과 '지속가능성'은 함께 붙잡을 수 있는 목표
 - 다만 그 균형을 누가, 어떻게, 어떤 비율로 나눠 질 것인가에 대한 사회적 합의가 필요
- 저렴한 비용, 누가 감당할 것인가에 대한 답이 필요한 시점
 - 저렴한 임대료라는 결과만 남기고 그 비용의 부담을 누구도 지지 않는 방식은 오래 지속되기 어려움
 - 임차인 부담은 늘리지 않되, 사업자의 운영이 지속가능하게 유지되는 균형 구조가 관건

사업자 홀로에서, 함께 나눠지는 구조로

저렴함과 지속가능성을 함께 잡는 길



저렴함과 지속가능성, 양립 가능한 목표

참고 자료

- Boris Horvat/AFP via Getty Images, 2009 La Forestière housing estate, Clichy-sous-Bois
- CHA (2024) Financial Report
- Koesl, G. (2022). The system of limited-profit housing in Austria: Cost-rents, revolving funds, and economic impacts
- GBV. (2021). Limited-Profit Housing Associations in Austria. Vienna: Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations
- L&Q (2024) Financial Report
- GPO (2025), Budget FY 2025 - Appendix, Budget of the United States Government, Fiscal Year 2025
- 영국 통계청 <https://www.ons.gov.uk>
- 영국 셰필드시 <https://www.sheffield.gov.uk>
- 일본 국토교통성 주택국 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/>
- 일본주택종합센터 <https://hrf.or.jp/>
- OECD <https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>



싸고 질 좋은 공공임대, 누가 어떻게 부담할 것인가

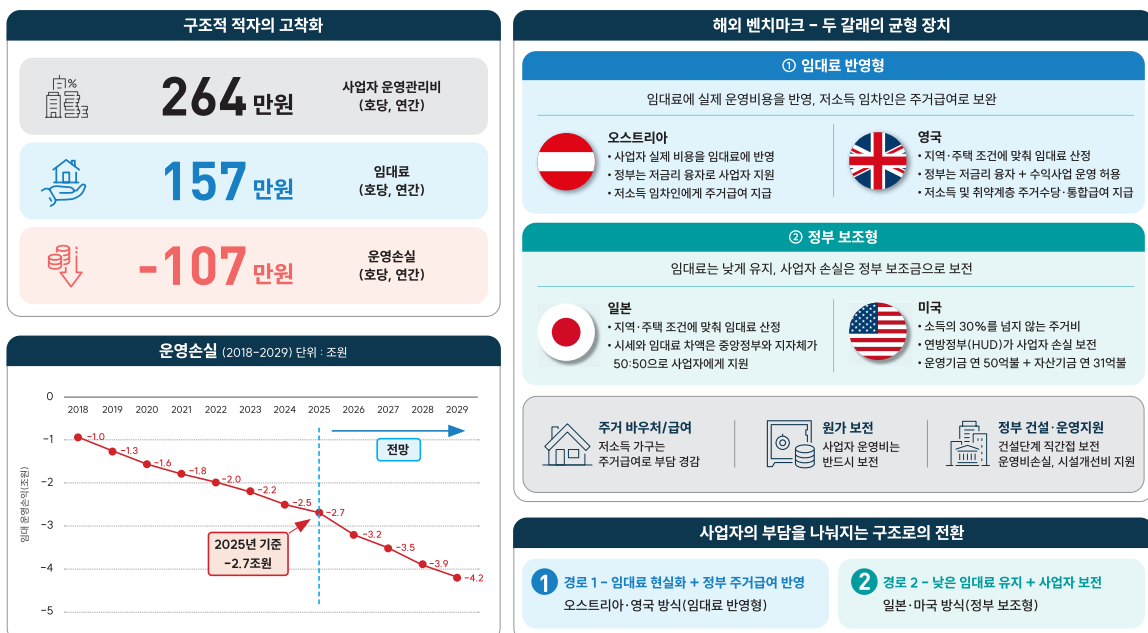
해외 4개국의 균형 장치에서 찾은 두 갈래 해법

조승연 수석연구원, 송기욱 수석연구원, 양진아 책임연구원, 이봉조 책임연구원

- 공공임대주택은 시세보다 30~90% 저렴한 임대료로 취약계층 주거안정을 지탱해 왔으나, 수선비·이자 부담 증가로 사업자 적자가 확대되는 상황
- 사업자가 실제 부담하는 호당 운영관리비는 264만원인 반면, 입주자가 낸 임대료는 평균 157만원에 그쳐 저렴한 임대료의 부담을 사업자 홀로 감당하는 구조가 고착화
- 오스트리아·영국은 임대료에 실제 운영 비용을 반영하고, 일본·미국은 임대료는 낮게 유지하되 사업자의 손실을 정부 보조로 보전하는 방식으로 균형을 유지
- 해외의 공통 원칙은 저렴한 임대료로 인한 재정부담을 사업자 혼자 짴어지지 않도록, 사업자·정부가 각자의 몫을 나눠지는 구조
- 우리도 공공임대주택은 공익사업이라는 성격을 재확인하고, 장기임대주택법 제5조 등 이미 마련된 법적 근거를 실질화할 방안을 모색할 시점

싸고 질 좋은 주택, 누가 어떻게 부담할 것인가

공공임대 사업자 호당 107만원 손실 구조 - 해외 4개국의 균형 장치에서 찾은 두 갈래 해법



✓ 임차인은 저렴하게, 사업자와 정부가 함께 나눠지는 구조

호수	제목	대표저자	발간일
62	• 비주택 리모델링 사업의 동향과 추진여건	송상훈 연구위원 박윤재 연구원	2025.09.01
63	• 해외국가를 통해 본 미래도시의 공간혁신 방향 • 도시혁신·공간문화를 이끄는 LH의 시대적 소명	윤정란 연구위원 김주진 연구위원	2025.09.29
64	• 2030 청년 1인가구가 원하는 집은?	정소이 연구위원	2025.10.27
65	• 공동주택 주차난, 오토발렛이 해법이 될 수 있을까?	배연희 책임연구원	2025.11.17
66	• 지방이 답이다. : 독일 히든 챔피언에서 찾은 지역균형발전 해법	이삼수 팀장	2025. 11. 24
67	• 속도와 사업성을 키운 도심공공주택복합사업 시즌2 : 규제완화 성과와 남은 과제들	김옥연 연구위원	2025.12. 24
68	• "왜 화성에는 탐사를 넘어 도시가 논의되는가"	김명인 책임연구원 손희주 책임연구원	2026.01.19
69	• 일본 도시정비사업의 재개발회사 역할 및 시사점	임정민 연구위원	2026.01.19
70	• 고령인구 천만시대 돌봄·의료·일자리·주거 연계 전략 제언	최상희 선임연구위원 김경미, 이봉조 책임연구원	2026.01.26
71	• 공공분양주택 완전정복+(PLUS) 신희부부라면 반드시 알아야 할 청약 기본상식	이훈 책임연구원	2026.02.09
72	• 은퇴자 마을에 살려면 얼마가 필요할까?	정연우 연구위원	2026.02.23
73	• 로봇 경비원?	남성훈, 양홍석 수석연구원	2026.03.09
74	• 취임 이후 9개월, 대통령 부동산 메시지	양홍석 수석연구원	2026.03.23
75	• 공공분양 맞아? 84타입의 반전	손희주, 박민국 책임연구원, 김남정 연구위원	2026.04.06
76	• 도시의 나무들이 품고 있던 탄소 120만 톤, 6년의 추적 끝에 밝혀 내다	이은엽 연구위원, 이정민 실장, 김영민 전임연구원	2026.04.20
77	• AI·반도체가 키운 전력난, SMR이 답이 될까	이정민 실장, 이은엽 연구위원, 최종수 연구위원, 김명인 책임연구원	2026.05.04
78	• 세상에 이런 집이?	최상희 선임연구위원, 이정은, 박민국 책임연구원, 최대식 연구위원	2026.05.04
79	• 우리는 정말 균형발전을 하고 있나	정창무 원장, 한혜숙 차장, 손희주 책임연구원	2026.06.08
80	• 땅은 국가가, 집은 국민이	최상희 선임연구위원, 김경미 책임연구원, 장진혁 책임연구원	2026.06.15
81	• 반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시	이영환 연구위원, 임정민 연구위원	2026.07.06
82	• 빈집을 다시 보다	문준경 수석연구원	2026.07.20
83	• 땅속 배관, 덜 파고 더 안전하게 묻다	이수규 수석연구원, 윤정원 책임연구원, 박종배 선임연구위원	2026.08.03
84	• 민감한 공공자료, 해외 AI에 맡겨도 될까	이상훈 연구위원	2026.08.18

