

국민임대주택 수요조사도 없이 지방에
82.8% 집중건설
- 지방 국민임대주택 25%가 미분양 상태 -

■ 현 황

○ 2005년 지역별 주택보급률 현황 (단위: 천가구, 천호, %)

구분	전 국	서 울	수도권	지 방
가구수	12,490	2,587	5,975	6,514
주택수	13,222	2,321	5,781	7,440
보급률	105.9%	89.7%	96.8%	114.2%

- 지역별로는 강원:126.8%. 충남:129.1%, 전남:135.4%, 경북:126.0%
- 13개 지방도시 중 2곳을 제외한 11곳이 100%를 넘고 있음

○ 최근 5년간 국민임대주택 건설현황 (단위 : 호)

구 분	전 체	지 역 별				규 모 별			
		수도권	비율 (%)	지 방	비율 (%)	40㎡미만	50㎡미만	60㎡미만	60㎡초과
2001년	35,227	12,488	35.5	22,739	64.5	10,328	10,911	13,988	
2002	50,819	24,565	48.4	26,254	51.6	13,398	14,728	22,693	
2003	71,791	40,077	55.8	31,714	44.2	17,150	24,452	29,638	551
2004	91,423	53,504	58.5	37,919	41.5	27,997	36,572	25,766	585
2005	96,183	42,956	44.7	53,227	55.3	39,935	26,419	22,095	3,195
2006.9	18,355	3,162	17.2	15,193	82.8	8,398	5,100	2,004	
계	363,798	176,752	48.6	187,046	51.4	117,246	118,182	116,184	4,331

※ 60㎡초과는 서울시(SH공사) 건설물량임

○ 전국 국민임대주택 지역별 미분양 현황 및 미분양 기간

- 2005년 기준 주공이 건설한 국민임대주택 33,102호 중 25.6%에 달하는 8,468호가 미분양됨.
- 미분양 주택 중 40.8%인 3,459호는 6개월 이상 미분양 상태로 나타났고, 지역별로는 인천의 미분양률이 39.3%로 가장 높았으며, 강원(34.1%) 충북(26.1%) 경기(25.6%)순임

■ 문제점

✓ 임대주택 수요조사도 없이 도시외곽지역, 지방 중소도시에 집중건설

- 건설교통부는 2002년 5월에 수립한 국민임대주택 100만호 건설계획에 따라 2003년부터 2007년 까지 수도권에 30만호, 비수도권에 20만호의 건설을 추진하고 있음.
- 이 계획을 수립할 당시인 2003년을 기준으로 하더라도 우리나라 주택보급률의 전국평균치는 이미 100%를 웃돌고 있었으며 수도권을 제외한 군 단위 지방도시의 평균 주택보급률은 132%에 이르고 있었음. 2006년 현재를 기준으로 보더라도 수도권의 경우 주택보급률은 92%, 수도권을 제외한 몇몇 지방의 경우 130%를 넘어서 주택공급의 필요성과 수요는 수도권 지역에 집중되어 있음을 알 수 있음.
- 그럼에도 불구하고 실제 최근5년 간의 국민임대주택 건설현황을 보면 '03년, '04년에는 수도권의 비율이 높았으나 최근 '05년, '06년 들어서는 지방의 비율이 높음. 특히 올 한해 건설현황을 보면 지방이 82.8%로 월등히 높음.
- 이는 지역별 임대주택에 대한 수요조사도 하지 아니한 상태에서 수도권 지역에서는 임대주택 택지를 단기간에 확보하기 어렵고 연도별 건설목표를 달성하기위해 수도권 외곽지역이나 지방중소도시 위주로 집중 건설되었음을 보여주는 것임

✓ 지방 국민임대주택 25%가 미분양 상태

- 그 결과 지방 중소도시나 수도권 외곽지역의 경우 빈집이 늘어나고 있으며, 저소득층을 위한 주택공급이라는 본래의 목적에서 벗어나 사실상 저소득층이라 볼 수 없는 사람에게도 임대하고 있는 등 여러 가지 문제점이 발생하고 있음
- 2005년 기준 주공이 건설한 국민임대주택 33,102호 중 25.6%에 달하는 8,468호가 미분양됨.
- 특히 미분양 주택 중 40.8%인 3,459호는 6개월 이상 미분양 상태

✓ 수도권의 경우도 대부분 시 외곽에 위치 생활편의시설 부족

- 수도권의 경우 서울지역 저소득층이 이주하는 것을 전제로 수도권 외곽지역의 택지지구에 집중적으로 임대주택을 건설하는 계획을 세운 것으로 보임. 그러나 이로 인하여 서울지역의 저소득층 주민들의 교통비증가와 생활편의시설의 부족 등 2중의 고통을 안겨 주고있음

✓ 12.1평 미만 소형임대주택 비중이 증가

- '01~'03년 까지는 18.15평 미만의 비중이 제일 높았던 반면 최근 들면서 점차 소형화 되어가는 추세에 있으며 '06년 9월 현재는 12.1평 미만인 소형임대주택 건설이 가장 큰 비중을 차지하고 있음.
- 그러나 주택보급율이 100%를 넘어서는 지방의 경우 지역에 따라서는 양적 확대보다는 가구원 수에 맞는 적정규모의 국민임대주택의 공급이 필요함
- 따라서 국민임대주택 건설사업이 소형임대주택 건설을 통한 예산절감으로 정부가 제시한 목표수량을 채우는데 급급할 것이 아니라 국민의 주거의 질을 향상시키려는 방향으로 나아가야 할 것임.

✓ **지자체, 지역주민 국민임대주택 사업 반발확산**

- 최근 참여정부 출범이래 실적은 26만호로 목표량인 28만호에 미치지 못함. 국민임대주택의 공급이 부진한 것은 공급주체로서 역할을 해야 할 주공과 지방자치단체가 역할을 다하지 못하고 있을 뿐만 아니라 지역주민들의 반발확산이 원인이 되고 있음. 그 예로 2006년 9월 기준으로 올한해 지방자치단체가 건설한 국민임대주택의 수는 0이며 그나마 다가구 매입을 통한 임대를 포함하면 63호에 불과함
- 국민임대주택이 들어서면 저소득층 입주로 인한 슬럼화와 집값 하락을 우려한 지역주민들의 반발과 이에 편승한 자치단체의 정책이 문제 되고 있음.
- 이는 지금까지 국민임대주택의 주거환경이 얼마나 열악한지를 보여주는 반증이되고 있음. 이와 같은 지역주민들의 반발을 예방하기 위해 국민임대주택의 주거환경개선사업이 더욱 시급한 실정임

■ **대 안**

- 건설교통부는 지방 중소도시의 경우 국민임대주택에 대한 지역별 수요 조사를 통하여 임대수요가 있는 곳에 주택을 건설, 공급하고 수도권 외 광지역의 경우 서울지역의 저소득층의 이주가 가능하도록 대중교통시설의 확충과 보완을 병행해나가야 할 것임.
- 국민임대주택의 건설목표 수량에 중점을 두기보다는 열악한 주거환경 개선에 더 많은 연구와 투자가 병행되어야 할 것이며 정부는 단순히 임대주택 공급으로 그치는 것이 아니라 교육여건 개선, 취업교육확대, 공동작업장 설치등 거주자의 생활 및 경제여건을 개선시킬 수 있는 사회복지적 접근이 필요함.