

# 20대 총선 참여연대 분야별 공약 평가 5 - 서민주거 분야

새누리당 · 더불어민주당 · 국민의당 · 정의당  
주거비 부담 완화 5대 정책 공약 평가

- 04 20대 총선 정당별 주거 공약 평가 방법
- 06 평가 기준 : 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책
- 09 20대 총선 정당별 주거 공약 비교표
- 11 20대 총선 정당별 주거 공약 평가

## 차례

---

요약	3
20대 총선 정당별 주거 공약 평가 방법	4
평가 기준 : 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책	6
20대 총선 정당별 주거 공약 비교표	9
20대 총선 정당별 주거 공약 평가	11

### 20대 총선 정당별 주거 공약 평가

- 20대 총선 정당별 주거 공약 평가 방법
  - 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책 기준
  - 새누리당 · 더불어민주당 · 국민의당 · 정의당 평가
- 평가 기준 : 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책
  - 표준임대료 제도 및 전월세 상한제 실시
  - 임대차 계약갱신청구권 도입 등 계속 거주권 보장
  - 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충
  - 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대
  - 세입자 권리 향상
- 20대 총선 정당별 주거 공약 평가
  - 새누리당 : 19대 총선과 대선 당시 보편적 주거복지와 전월세 상한제 등을 공약했지만, 20대 총선 공약을 살펴보면 이전보다 퇴보한 수준임. 계약갱신청구권 · 전월세 상한제 · 표준임대료 등 임대료 규제 도입은 부정적 영향이 우려된다며 반대하는 등 주거비 부담을 줄이는 정책은 없음
  - 더불어민주당 : 19대 국회에서 임대료 규제 도입을 당론으로 추진했으나, 지난 4년 내내 정부 · 여당의 강력한 반대에 가로막혀 전혀 진전되지 못했고, 당 차원에서 이를 극복하기 위한 노력도 미약했음. 20대 총선 공약은 이전보다도 후퇴한 수준임
  - 국민의당 : 새누리당과 마찬가지로 임대료 규제를 도입하는 것에 반대했고, 국민연금 재원을 활용해 청년 · 신혼부부 대상 공공임대주택을 확충하는 방식과, 기초생활보장제도를 개선해 주거급여를 현실화하는 방식으로 주거비 부담을 완화하려는 것으로 보임
  - 정의당 : 다른 정당에 비해 정책의 구체성과 재원 마련 방안에 대해서도 완성도가 높다고 평가할 수 있음. 그러나 임대료 규제 도입을 반대하는 정부 · 여당의 논리를 극복하고, 정부의 중점 과제인 뉴스테이 정책에 제재를 가할 구체적인 방안을 모색할 필요가 있음

# 20대 총선 정당별 주거 공약 평가 방법

## 1. 개요

주거복지 문제가 2012년 대선 이후 민생 복지의 주요한 의제로 등장한 것은 급격하게 높아진 주택가격 상승 등으로 인한 서민·중산층의 주거비 부담 문제 때문임. 그러나 정부의 주거정책은 국민의 주거안정을 실현하기에는 턱없이 부족함

가구의 자가 점유율은 2008년 56.4%, 2010년 54.3%, 2012년 53.8%, 2014년 53.6%로 지속적으로 하락하는 동시에, 임차가구 비율은 점점 늘어나고 있음. 2014년 현대경제연구원의 연구에 의하면 임차가구의 주거비 부담이 소비지출의 1/3 수준이고, 도시거주 임차가구의 소비지출액 대비 주거비 및 수도광열비 부담 수준도 2010년 31.0%에서 지속적으로 상승하여 2014년 35.8%를 기록하는 등 주거비 부담이 지속적으로 증가하고 있음(특히 중위소득 50% 미만의 저소득층은 39.1%에서 2014년 41.4%로 상승). 또한 부모와 떨어져 사는 서울 거주 대학생의 소득(부모 지원 금액 포함) 대비 주거비 부담률이 2013년 39.8%<sup>2</sup> 에 이룸.

그러나 정부가 주거복지를 강화한 주거정책 실현을 내세우고 있음에도 국민의 주거비 증가와 주거 불안정이 심화되는 이유는 주택경기 부양을 앞세우고 주거복지는 잔여적 수준을 벗어나지 않기 때문임. 선진국의 경우, 소득 대비 주거비 부담률(RIR, Rent to Income Ratio)이 20%를 초과하면 국가 차원에서 계약갱신청구권, 전월세상한제, 표준임대료 등 임대료 규제 정책을 실시함. 우리나라 수도권 거주자의 평균 RIR은 27%, 저소득층 평균 RIR은 34%(2014년 국토부 주거실태조사)에 달해 임대료 규제가 시급한 상황인데도, 박근혜 정부는 서민 주거를 안정시키는 대책은 뒷전이고 부동산 경기부양 중심 정책에 집중하고 있음

이에 참여연대는 국민생활에서 가계부담 비중이 높은 주거비 부담을 줄이기 위해 주거권네트워크<sup>3</sup> 가 제시했던 5대 정책을 중심으로, 20대 총선에서 각 정당이 공약한 주거정책을 평가함.

## 2. 평가 방법

참여연대 민생희망본부는 주거권네트워크의 ‘20대 총선 정당별 주거 공약 평가’ 를 바탕으로, 20대 총선에서 주거·시민사회단체들이 주거비 부담을 완화하기 위해 제안한 5대 정책을 기준으로, 새누리당, 더불어민주당, 국민의당, 정의당이 공약한 주거 정책을 평가함

주거권네트워크의 ‘20대 총선 정당별 주거 공약 평가’ 방식은 다음과 같음

- 1 전월세 보증금 보정 슈바베 계수의 추이 분석, 경제주평 15-17 (통권 638호) 2015-4-24, 현대경제연구원
- 2 남진, <서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석>, 서울연구원 「서울도시연구」 2013년 3월호
- 3 전국세입자협회, 민달팽이 유니온, 집 걱정 없는 세상, 주거복지센터, 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회, 민주노총, 참여연대 등 120여개 주거·시민사회단체로 구성된 총선대응기구

- 주거권네트워크는 <주거비 부담 완화, 20대 총선에서 가능한가?> 토론회를 개최해, 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책을 다음과 같이 발표함
  - ① 표준임대료 및 전월세 상한제 실시
  - ② 계약갱신청구권 도입 등 계속 거주권 보장
  - ③ 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충
  - ④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대
  - ⑤ 세입자 권리 향상
- 주거권네트워크는 20대 총선 정당별 주거 공약을 평가하기 위해, 주거분야 전문가 총 5명 (최은영 한국도시연구소 연구위원, 진남영 새로운사회를여는연구소 부소장, 정상길 은평주거복지센터 센터장, 김태근 법무법인 용평 변호사, 이주한 민변 민생경제위원회 변호사)을 평가단으로 구성함. 공약 평가를 위한 자료는 주거비 부담 완화를 실현하기 위한 주거권네트워크의 5대 정책에 대한 각 정당의 답변서와 공약 자료집을 채택함. 이를 기준으로 평가단은 20대 총선에서 각 정당이 공약한 주거정책을 평가함
- 평가단은 각 정당의 주거 공약을 O(찬성 및 공약 반영), △(일부 찬성, 혹은 구체적 공약 없음), X(반대 및 공약 미반영)의 지표로 나누어 평가함. 여기에 평가위원 각자가 서술한 의견을 종합해 평가 결과에 덧붙여 기재함
- 마지막으로 평가단이 작성한 공약평가 결과를 각 정당의 공약 자료집에 대조해, 공약 반영 여부를 확인해 결과에 반영해 다시 평가단의 승인을 거쳐, 언론 등에 공표함
- 평가서 원문 <http://goo.gl/WXbabp>

# 평가 기준 : 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책

## 1. 표준임대료 및 전월세 상한제 실시

표준(공정)임대료: 임대차계약이 갱신되어 임대차가 존속되는 것을 전제로 갱신된 임대차의 임대료를 조정하는 제도(필요시 분쟁조정위원회의 조정)

- 외국 도입 사례: 임대인과 임차인이 합의하여 임대차 갱신 시 임대료를 정하되 당사자 사이에서 갱신된 임대차의 임대료를 정하지 못하는 경우 지방자치단체가 고시하는 표준임대료에 의하여 임대료를 정하도록 하거나(독일, 프랑스, 뉴욕 등), 임대료 행정관이 개입하여 행정기관 내부에서 공정한 임대료 기준을 정한 기준(공정임대료)에 의하여 임대료를 정하도록 한다(영국, 워싱턴 D.C 등).

임대료 상한제: 표준(공정)임대료 등 임대료 안정화제도를 도입한 선진각국은 임대료 상한을 인상률로 규제하고 있음

- 외국 도입 사례: 독일의 경우 주택이 부족한 지역에서는 임대료를 평균 상승분보다 10%를 초과하여 인상할 수 없음. 뉴욕시에서는 2014. 10. 1.부터 2015. 9. 30. 사이에 갱신되는 임대차계약에 대해서 1년 기간 갱신에는 1%, 2년 갱신의 경우 2.75%를 인상률 상한으로 정함.
- 전년도 소비자물가상승률에 연동된 임대료 상한 설정 필요

## 2. 임대차 계약갱신청구권 도입 등 계속 거주권 보장

주거비 부담 완화 제도인 임대료 상한제나 표준(공정)임대료는 임대차계약 갱신을 통한 임차인의 계속 거주 없이는 불가능함. 그 방향으로 독일, 프랑스, 일본 등과 같이 장기임대차가 가능한 제도로 개혁할 필요가 있음

- 외국 도입 사례: 독일, 일본은 원칙적으로 임대차에 기한이 없고 정당한 사유가 있을 때에만 임대차 계약 해지가 가능. 프랑스는 자연인은 3년, 법인은 6년의 최단존속기간이 있고 기간 종료시 해당 기간만큼 묵시적으로 갱신되며 정당한 사유가 있을 때에만 해지됨.
- 단기(1~2회) 갱신 보장과 계속 갱신 보장 제도에 관한 사회적 논의를 통해 합리적 방향을 도출할 필요가 있음

## 3. 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충

- 2032년까지 총 주택 재고 중 공공임대주택 재고 비율 15%를 달성할 필요가 있음. 이를 위해 채권 발행을 통한 국민연금의 임대주택 건설 활용을 제안함(현행 저금리 기조 하에서 뉴스테이 사례에서처럼 LH나 지방공사가 완충을 해줄 경우 국민연금 투입 채권 손실없이

보다 저렴한 공공임대주택의 공급 확대 가능)

- 대학생·청년, 신혼부부 등을 위한 생애주기 맞춤형 공공임대주택 확충: 청년주거 개선을 위한 셰어 하우스 공급 확대, 대학생을 위한 공공 기숙사 확대, 신혼부부를 위한 주택 공급 확대
- 저소득 근로자를 위한 공공임대주택 확보 필요: 상당수 저소득 근로자가 낮은 소득 수준으로 인해 장기간 자가 구입이 불가능
- 저소득층, 장애인 등 주거취약계층을 위한 공공임대주택 공급 확대
- 비영리단체 등을 통하여 시세 이하(예: 약 80% 수준)의 사회주택 공급 실현: 공공이 택지 공급, 기금 지원, 세제 지원 등을 통해 저렴한 임대주택 공급 실현 가능

#### 4. 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대

- 주거급여 대상자 선정 기준인 부양의무자 제도의 폐지: 부양의무자 제도가 유지되는 한 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우를 통해 주거급여 대상자로 선정되는 경우가 실제로는 극히 적음. 실제 주거급여가 필요한데 대상으로 선정되지 않아 실효성이 떨어지며 관련 연구에서도 부양의무자 제도 폐지 없이는 대상 확대가 이루어지지 않는다고 보고 있음.
- 공공임대주택 확충을 전제로 한 주거급여 수준의 제고(평균 월 11만원은 급여 대상 임차구의 임대료와 큰 차이가 있는 잔여적 수준의 복지 정책임)
- 현 공공임대주택 공급 택지의 한계 및 적자구조 등의 문제로 공공임대주택공급이 취약계층 수요에 미치지 못하고 사회적으로 전월세를 낮추는 사회적 파급효과가 적고, 저소득층용 주택에 그침. 새로운 임대주택 분야로 활용 가능한 사회주택(셰어하우스, 저렴한 준공공민간임대주택) 공급 등을 통해 청년 등 주거취약세대에게 공급해 사회적 수요를 해결해야 함

#### 5. 세입자 권리 향상

- 주거비 부담 완화를 위해서는 임대인과 임차인이 대등한 지위에서 협상할 수 있도록 임차인 권리를 향상시켜야 함
- 임차인 권리 향상의 1차적인 전제는 임대차의 존속 보장임: 계약 기간이 끝나고 임대인이 원하지 않으면 임차인이 나가야 하는 상태에서는 임차인이 임대인과 대등한 지위에서 협상을 할 수 없음.
- 투명한 임대차 정보 확보: 임차를 원하는 임차인이 중개인을 거칠 경우 주민센터, 읍·면사무소 등을 통해 임차를 하고자 하는 주택의 임대차 정보를 거래 전에 미리 확인할 수 있도록 함
- 세입자 단체에 대한 지원: 임차인 권익 향상 및 교육, 상담, 지원 활동을 위한 임차인 단체

를 육성하고 지원할 필요가 있음

- 2014년 송파구 세모녀 자살사건 이후에도 고시원자살, 임대아파트 1인 가정 자살 등 주거 복지 사각지대 현상은 계속 발생하고 있으나 정부의 제도는 여전히 진입장벽 및 전달체계 부족 등으로 계속해서 현장에 사각지대가 발생하고 있음, 주거의 어려움을 겪는 시민 및 사각지대 지원을 위한 전문적인 상담 및 지원을 위한 현장기반 주거복지센터 전국 확대 설치해야 하고, 이미 운영 중인 주거복지센터도 내실 있고 충실하게 운영될 수 있도록 해야 함

## 20대 총선 정당별 주거 공약 비교표

### 서민 주거비 부담 완화 5대 정책과 20대 총선 정당별 주거 공약

<표1> 20대 총선 정당별 주거 공약

	① 표준임대료 및 전월세 상한제 실시	② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	③ 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	⑤ 세입자 권리 향상
새누리당	- 없음	- 없음	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 빈집 리모델링 및 임대주택화로 1~2인 가구 주거안정 기여</li> <li>- 신혼부부 행복주택 특화단지 및 저소득 노년층을 위한 공공 실버주택 단지 조성</li> <li>- 행복주택 지속 공급</li> <li>- 기숙사 그린리모델링으로 입주비용 절감 및 주거환경 개선</li> <li>- 대학생 연합기숙사 확대</li> </ul>	- 없음	- 없음
더불어민주당	- 전월세 상한제 도입	- 계약갱신청구권제 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대학생, 청년용 셰어하우스 임대주택 5만호 수준 공급, 장기적으로 재고량 10만호 유지</li> <li>- 공공임대 재고량의 1계/3 수준을 신혼부부에 할당</li> <li>- 공공임대를 매년 15만호 이상 공급해, 향후 10년 동안 재고량 250만호, 13% 목표 달성</li> <li>- 국민연금기금을 매년 10조원, 10년간 총 100조원을 장기공공 임대주택에 투자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지플러스 하우스를 공공임대에 우선 적용해 취약계층의 에너지 빈곤문제 해결</li> <li>- 2022년까지 550만 주거취약가구 전체로 주거지원 확대 추진 및 자치단체별 '주거상담센터' 운영</li> <li>- 맞춤형 주거상담 및 주거지원 프로그램 개발, 주거급여 확대 및 급여요율 현실화</li> </ul>	- 없음

<p><b>국민의당</b></p>	<p>- 없음</p>	<p>- 없음</p>	<p>- 경로당을 셰어하우스로 리모델링 - 국민연금 재원을 활용한 ‘청년희망임대주택’ 공급</p>	<p>- 기초생활보장제도 개선으로 노인가구의 주거비, 광열비 등 지출비중이 높은 항목 지원 확대 - 일자리와 주거 등 청년문제를 한 번에 접근, 해결할 수 있는 One-Q 청년사회안전망 구축</p>	<p>- 없음</p>
<p><b>정의당</b></p>	<p>- 지방정부가 개별주택에 대한 공정임대료를 산정고시하도록 함 - 3.3% 전월세 상한제 실시</p>	<p>- 임대차 계약기간 2년에서 3년으로 연장, 1회 계약갱신청구권 보장</p>	<p>- 공공주택 확충을 위한 지원방안 마련 및 관련법 개정 - 연간 15만호 이상 반값임대공정주택(정의stay) 공급 - 공공택지 공급대상을 비영리단체, 사회적 협동조합 등으로 확대 - 주택청 신설, 공기업의 토지 금고 역할 강화 - 국민연기금 및 주택도시기금 활용 확대</p>	<p>- 소득 하위 20%계층 이하 주거비 지원 확대(단기), 소득 하위 40%이하 계층까지 주거비 지원 확대(중장기) - 부양의무자 기준 폐지 및 주거급여 월평균 11만원에서 20만원으로 인상</p>	<p>- 임대차등록제 의무화로 임대시장 투명성 강화</p>

# 20대 총선 정당별 주거 공약 평가

## 1. 새누리당

### 1) 주거비 부담 완화 5대 정책 기준 공약 평가

평가 기준	평가 지표	관련 공약
① 표준임대료 및 전월세 상한제 실시	X (반대)	- 없음
② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	X (반대)	- 없음
③ 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	△ (일부 찬성)	- 빈집 리모델링 및 임대주택화로 1~2인 가구 주거안정 기여 - 신혼부부 행복주택 특화단지 및 저소득 어르신들을 위한 공공실버주택 단지 조성 - 행복주택 지속공급으로 청년층 주거불안 해결 - 기숙사 그린리모델링으로 입주비용 절감 및 주거환경 개선 - 학업에 진념할 수 있는 안정적 주거환경 조성
④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	X (실질적 반대)	- 없음
⑤ 세입자 권리 향상	X (공약 미반영)	- 없음

- 새누리당은 전월세 세입자에게 꼭 필요한 임대료 규제 정책이 없음. 새누리당의 19대 의정 기간 내내 일관된 입장은 임대료 규제책을 도입할 경우 단기적으로 임대료가 상승할 수 있다는 부정적 영향이 우려된다는 이유로, 표준임대료와 전월세 상한제, 계약갱신청구권 도입을 반대함
- 청년 등 주거취약계층을 위한 정책으로 행복주택을 비롯한 여러 형태의 임대주택 공급을 지속하겠다고 공약했으나, 저소득 주거취약계층의 주거비 부담을 경감시키는 정책은 없음. 행복주택마저도 임대료가 비싸 주거취약계층에 대한 정책으로 보기 어려움
- 현행 주거급여제도의 가장 큰 문제로 지적되는 부양의무제 폐지에 대해서도 소극적인 입장을 밝히며 공약에 반영하지 않아, 주거취약계층에 대한 지원 확대 정책에 대해서는 실질적으로 반대하는 것으로 볼 수밖에 없음
- 세입자 권리향상을 위한 부분에서도 구체적인 정책이 없고, 영리 목적의 부동산 정보사이트를 통해 투명한 임대차정보를 제공할겠다는 것이 전부임

### 2) 20대 총선 공약 총평

새누리당은 19대 총선과 대선 당시 보편적 주거복지와 전월세 상한제 등을 공약했지만, 20대 총선 공약을 살펴보면 이전보다 퇴보한 수준임. 계약갱신청구권·전월세 상한제·표준임대료

등 임대료 규제 도입은 부정적 영향이 우려된다며 반대하는 등 주거비 부담 완화를 실현할 수 있는 정책이 없음. 반면 박근혜 정부는 기업형 임대사업자에게 과도한 혜택을 부여하는 뉴스테이 정책과 부동산 경기 활성화 정책에 우선순위를 두며, 청년·주거취약계층을 위한 주거복지 정책을 실현할 의지를 보이지 않고 있는데, 새누리당의 20대 총선 공약 역시 이 기조와 크게 다르지 않음

## 2. 더불어민주당

### 1) 주거비 부담 완화 5대 정책 기준 공약 평가

평가 기준	평가 지표	관련 공약
① 표준임대료 및 전월세 상한제 실시	△ (일부 반영)	- 전월세 상한제 도입
② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	○ (찬성 및 공약반영)	- 계약갱신청구권제 도입
③ 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	○ (찬성 및 공약반영)	- 대학생, 청년용 셰어하우스 임대주택 5만호 수준 공급, 장기적으로 재고량 10만호 유지 - 공공임대 재고량의 1/3 수준을 신혼부부에 할당 - 공공임대를 매년 15만호 이상 공급해, 향후 10년 동안 재고량 250만호, 13% 목표 달성 - 국민연금기금을 매년 10조원, 10년간 총 100조원을 장기공공임대주택에 투자
④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	△ (찬성하나 구체적 공약 없음)	- 에너지플러스 하우스를 공공임대에 우선 적용해 취약계층의 에너지 빈곤문제 해결 - 2022년까지 550만 주거취약가구 전체로 주거지원 확대 추진 및 자치단체별 '주거상담센터' 운영 - 맞춤형 주거상담 및 주거지원 프로그램 개발, 주거급여 확대 및 급여요율 현실화
⑤ 세입자 권리 향상	△ (구체적 공약없음)	- 없음

- 더불어민주당은 전월세 상한제는 공약에 반영했으나 구체적인 내용이 없고, 표준임대료 제도에 대해 찬성한다고 했으나 최종 공약에는 포함하지 않음. 계약갱신청구권 도입도 최종 공약집에는 포함했으나, 전월세 상한제와 마찬가지로 구체적인 내용이 없어, 정책의 우선순위에 밀려났다는 비판을 피하기 어려움
- 국민연금기금 재원을 활용해 공공임대주택 공급을 확대하고 공공임대주택 재고량을 OECD 평균치인 10%까지 확대하겠다는 정책을 공약했으며, 수요자 맞춤형 공공임대주택에 대해서도 찬성함. 그러나 박근혜 정부가 추진 중인 청년층 대상 행복주택의 경우, 정책의 수요 계층이 감당할 수 없는 높은 수준으로 임대료를 책정한 것을 볼 때, 국민연금 활용 공공임대

주택 정책의 임대료 수준과 택지 선정 문제 등에 대해 면밀한 검토가 필요함

- 2022년까지 550만 주거취약가구 전체로 주거지원 확대를 추진하기 위해, 자치단체별 주거 상담센터 운영과 주거급여 확대 및 급여요율 현실화 정책을 공약했으나 구체성과 현실성이 부족함.
- 세입자 권리 향상 부문도 구체적인 정책으로 반영하지 않음

## 2) 20대 총선 공약 총평

더불어민주당은 19대 총선에서 계약갱신청구권과 전월세 상한제를 공약했으며, 2012년 국회 개원과 함께 1호 법안으로 주택임대차보호법을 발의함. 그러나 이와 같은 세입자 보호 대책은 4년 내내 정부·여당의 강력한 반대에 가로막혀 법제사법위원회·국토교통위원회·서민주거복지특위를 거치면서도 전혀 진전되지 않았지만, 더불어민주당 차원에서 이를 극복하기 위한 노력도 미약했음. 더불어민주당의 20대 총선 공약은 이전보다도 후퇴한 수준임

## 3. 국민의당

### 1) 주거비 부담 완화 5대 정책 기준 공약 평가

평가 기준	평가 지표	관련 공약
① 표준임대료 및 전월세 상한제 실시	X	- 없음
② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	x	- 없음
③ 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	0 (찬성 및 공약반영)	- 경로당을 셰어하우스로 리모델링 - 국민연금 재원을 활용한 '청년희망임대주택' 공급
④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	0 (찬성 및 공약반영)	- 기초생활보장제도 개선으로 노인가구의 주거비, 광열비 등 지출비중이 높은 항목 지원 확대 - 일자리와 주거 등 청년문제를 한 번에 접근, 해결할 수 있는 One-Q 청년사회안전망 구축
⑤ 세입자 권리 향상	△ (구체적 공약없음)	- 없음

- 국민의당은 임대료 인상 규제 도입에 대해 유보적인 입장이었고 계약갱신청구권 제도 도입 최종 공약에 반영하지 않음
- 국민연금을 활용해 만 35세 이하 청년·신혼부부를 위한 청년희망임대주택 공급 정책을 공약했으며, 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 관리체계를 정비하겠다고 밝힘. 그러나 현실진단에 따른 공약의 구체성이 부족함. 공약이 박근혜 정부가 추진 중인 청년층 대상

행복주택의 경우, 정책의 수요 계층이 감당할 수 없는 높은 수준의 임대료를 책정한 것을 볼 때, 국민연금 활용 공공임대주택 정책의 임대료 수준과 택지 선정 문제 등에 대해 면밀한 검토가 필요함

- 주거취약계층 지원 확대에 대해서도 부양의무자 제도를 축소해 점진적으로 폐지할 계획을 밝혔고, 주거급여도 인상하겠다는 입장을 표명함. 그러나 세입자 권리 향상에 대해서는 계약갱신청구권 도입 외에 구체적 공약을 마련하지 않음

## 2) 20대 총선 공약 총평

국민의당은 새누리당과 마찬가지로 임대료 규제 도입을 반대했고, 국민연금 재원을 활용해 청년·신혼부부 대상 공공임대주택을 확충하는 방식과, 기초생활보장제도를 개선해 주거급여를 현실화하는 방식으로 주거비 부담을 완화하려는 것으로 보임. 그러나 세입자들의 주거 현실을 개선하기 위한 방안은 찾아보기 힘들고, 이사 시기의 불편을 줄이기 위한 대출 지원 확대 정책을 내세운 것이 전부여서, 국민의당이 제시한 정책이 실효성과 현실성에서 많이 부족함

## 4. 정의당

### 1) 주거비 부담 완화 5대 정책 기준 공약 평가

평가 기준	평가 지표	관련 공약
① 표준임대료 및 전월세 상한제 실시	○ (찬성 및 공약반영)	- 지방정부가 개별주택에 대한 공정임대료를 산정고시 하도록 함 - 3.3% 전월세 상한제 실시
② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	○ (찬성 및 공약반영)	- 임대차 계약기간 2년에서 3년으로 연장, 1회 계약갱신청구권 보장
③ 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	○ (찬성 및 공약반영)	- 거품 없는 공공주택 확충을 위한 지원방안 마련 및 관련 법 개정 - 연간 15만호 이상 반값임대 공정주택(정의stay) 공급 - 공공택지 공급대상을 비영리단체, 사회적 협동조합 등으로 확대 - 주택청 신설, 공기업의 토지금고 역할 강화 - 국민연기금 및 주택도시기금 활용 확대
④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	○ (찬성 및 공약반영)	- 소득 하위 20%계층 이하 주거비 지원 확대(단기), 소득 하위 40%이하 계층까지 주거비 지원 확대(중장기) - 부양의무자 기준 폐지 및 주거급여 월평균 11만원에서 20만원으로 인상
⑤ 세입자 권리 향상	△ (구체적 공약 없음)	- 임대차등록제 의무화로 임대시장 투명성 강화

- 정의당은 19대 국회에서 발의한 공정임대료법 제정안을 토대로 공정임대료 제도를 도입하겠다고 밝혔으며, 전월세 상한제(3.3%)를 실시할 것을 공약함. 또한 19대 국회에서 발의한 주택임대차보호법 개정안을 토대로, 임대차 계약기간을 현행 2년에서 3년으로 연장하고, 계약갱신청구권을 1회 보장할 것을 공약함
- 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충 정책으로는 반값임대 공정주택을 연 15만호 공급하겠다고 밝혔고, 공공주택 재원을 끌어쓰는 박근혜 정부의 뉴스테이 정책을 폐지하겠다고 약속함.
- 또한 정의당은 소득하위 20%에게 월평균 20만원을 지원하도록 주거급여제도 개선(주거급여법 개정) 계획이 있음

## 2) 20대 총선 공약 총평

정의당은 주거권네트워크가 제안한 정책의 대부분을 20대 총선 공약에 반영했으며, 새누리당·더불어민주당·국민의당에 비해 정책의 구체성과 재원 마련 방안에 대해서도 완성도가 높음. 그러나 표준임대료·전월세 상한제·계약갱신청구권과 같은 임대료 규제 도입을 반대하는 정부·여당의 논리를 극복하고, 정부의 중점 과제인 뉴스테이 정책에 제재를 가할 구체적인 방안까지 모색할 필요가 있음

☐

---

## 참여연대 이슈리포트

### 20대 총선 정당별 주거 공약 평가

발행일 2016. 04. 07.

발행처 참여연대 민생희망본부 (본부장 : 조형수 변호사)

담당 홍정훈 간사 02-723-5303 min@pspd.org

Copyright ©참여연대, 2016 ※본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.



정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다.

대표전화 02-723-5300 회원가입 02-723-4251

주소 110-043 서울 종로구 자하문로9길16 (통인동)

홈페이지 [www.peoplepower21.org](http://www.peoplepower21.org) 공식SNS [트위터](#) [페이스북](#) @peoplepower21

---