



소비자 중심의 공공임대주택 대기자 명부: 캐나다 온타리오주의 사례를 중심으로*

유승동**

요약

공공임대주택의 개발과 운영에는 대규모의 투자가 필요하다. 공공주택의 수요와 공급을 조정하기 위한 가격수립 체계가 활용되기보다는 배분정책이 일반적으로 활용된다. 그리고 공공주택에 대한 배분정책은 사회적 그리고 정치적으로 주요한 관심의 대상이다. 본 연구에서는 최근 국내 주택시장에서 활발한 논의가 진행되었던 공공주택에 대한 대기자 명부에 대한 논의를 진행한다. 캐나다 온타리오주에서 개발 및 운영하고 있는 대기자 명부 제도와 관련 조직 및 시스템을 검토하고 이를 바탕으로 우리나라 주택시장에 대한 시사점을 제시하였다. 이를 통하여 본 연구에서는 공공주택 배분체계가 소비자 중심으로 전환될 필요가 있음을 논의한다.

주제어: 공공임대주택, 대기자 명부, 온타리오, 소비자

1. 서론

공공임대주택(이하 공공주택)의 개발과 운영에는 대규모의 투자가 필요하다.¹⁾ 하지만 공공주택에 정책적으로 책정되는 임대료는 주변 유사한 주택의 임대료와 비교하여 낮은 수준에 결정되는 경향이 있다(유승동 · 김주영, 2017). 이로 인하여 주택시장에서 공공주택에 대한 시장수요가 시장공

급을 초과하는 것이 일반적이다. 따라서 공공주택의 수요와 공급을 조정하기 위한 가격수립 체계(pricing mechanism)가 활용되기보다는 정책적으로 공공주택에 대한 배분전략을 활용한다. 그리고 배분정책은 사회적 그리고 정치적으로 주요한 관심의 대상이다.

최근 주택시장에서 공공주택의 배분체계에 대한 관심이 확대되고 있다. 과거 정부에서는 이미

* 본 논문은 저자가 2020년~2021년 University of British Columbia의 Centre for Urban Economics and Real Estate 방문기간 동안 토지주택연구원에 제출한 “공공주택 대기자명부의 관리와 운영체계”를 수정 및 보완하여 작성하였습니다. 본 연구에 대한 의견을 제공해 주신 LH 토지주택연구원의 진미윤 박사님께 감사드립니다.

** 상명대학교 경제금융학부 및 부동산학과 부교수, E-mail: peter.you@live.com

1) 본 논문에서는 공공주택은 공공임대주택을 의미하며, 민간 임대주택과 구분을 위해 ‘민간’이란 용어를 사용하지 않는다.

기존 다양하고 복잡한 공공주택의 유형을 단순하며 통합적으로 관리 및 운영하겠다는 계획을 발표하였다. 그리고 2023년 현재 새로운 통합에 대한 논의는 거의 진척이 없는 상황이다. 하지만 사실 기존의 공공주택의 시장에서 이용되고 있는 배분체계는 새로운 변화에 적합하지 않았다. 김근용 외(2004)는 이미 과거에도 국내에서 공공주택에 대기자 명부가 운영되고 있다는 것을 밝힌다. 하지만 기존 대기자 명부는 신규 공공주택의 청약을 위하여 활용되고 있는 것으로 알려져 있다(김정섭, 2020; 홍인옥, 2020).²⁾ 기존 배분체계는 기존의 재고 공공주택과 통합된 유형의 공공주택에서 그 활용성이 높지 않은 것으로 알려져 있다.

기존 배분체계와 관련하여 홍인옥(2020)은 최근 세 가지로 문제점을 분류 및 제시하고 있다. 첫 번째로 기존 공공주택의 배분방식은 그 수혜대상이 모호하다.³⁾ 두 번째로 정권별, 사업 및 유형별로 일관적이지 않은 배분기준과 그 기준 변화로 매우 복잡한 체계를 유지하고 있다.⁴⁾ 마지막으로 공모방식으로 진행되고 있어 공급자와 수요자가 유사한 절차를 반복적으로 진행해야 한다. 특히 유형별 그리고 평형별로 입주자의 자격조건이 차등적이므로 그 운영에서 혼란을 증폭하고 있다. 따라서 대기자 명부의 운영과 개선을 위해서는 공공주택의 배분체계와 관련된 다양한 이슈들에 대한 점검과 고려가 필요한 것이다.

공공주택의 경우 지원대상은 상대적으로 저소

득층과 소외계층으로 보인다. 이와 같은 계층이 현재와 같이 반복적으로 진행되는 공공주택 지원 절차를 이해하고 등 절차를 밟는 것은 쉽지 않은 일이다. 무엇보다 정보를 탐색하고, 이해하고, 이를 활용하는 것이 저소득층과 소외계층에게는 일반적인 계층과 비교하여 어려울 수 있다. 따라서 김정섭(2020)은 현재의 공공주택 청약방식은 시장 혼란을 유발하므로, 수요자의 편리성을 강화할 수 있는 대기자 명부가 필요하다고 주장한다. 유사한 문제점에 대한 인식으로 이미 이수옥(2017)과 진미윤(2017)도 우리나라의 공공주택 시장에서 대기자 명부의 도입이 필요하다고 주장한다. 서종균(2020)도 원칙에 따른 배분체계가 강화될 것을 주문하기도 하였다.

새로운 제도와 원칙을 수립하기 위해서는 다양한 측면에 대한 검토가 필요하다. 이를 활용하고 있는 기존 사례에 대한 면밀한 조사도 필요할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 캐나다의 온타리오(Ontario)주에서 활용되고 있는 공공주택 배분체계 그리고 그 가운데에서 대기자명부 도입과 운영을 연구한다. 이를 통하여 우리나라 공공임대 주택 시장에서 소비자 중심의 대기자 명부에 대한 시사점을 발굴한다.

캐나다에서는 1960년대부터 공공주택에 입주자를 선발하는 체계를 운영하기 시작하였다. 2018년 현재 전체가구의 약 1.9%에 해당하는 약 28만 가구가 공공주택 대기자 명부에 등재되어 있다. 온

2) 2019년에 ‘공공임대주택 예비입주자 업무처리지침’ 제정에 따라 영구임대, 국민임대, 그리고 행복주택 등의 신규공급과 재공급에는 대기자 명부가 운영되고 있다. 동시에 마이홈에서는 입주자 모집공고와 더불어 단지별 대기자 수를 확인할 수 있다.

3) 예를 들어 ‘사회초년생’과 ‘신혼부부’ 등은 구체적인 정책대상에 대한 정의가 확정되어야 한다.

4) 주택시장에서는 공공주택에 입주하기 위하여 전문적인 컨설팅 서비스를 받고 있는 사례도 있는 것으로 알려져 있다.

타리오주는 캐나다에서 가장 인구밀도가 높은 지역의 하나로, 공공주택에 대한 수요가 높고 동시에 공공주택의 대기자 명부의 개발과 운영에 다양한 노력을 지속하였다. 예를 들어 2000년 관련 법을 제정하여 집중적인 대기자 명부를 도입하였다. 그리고 2010년 중반부터 소비자의 선택을 반영하기 위한 대기자 명부로 개편하였다. 이와 같은 경험은 새로운 시스템의 도입을 검토하였지만, 현재 그 도입이 지체되고 있는 우리나라 주택시장에 대한 시사점이 높을 것으로 기대한다.

본 연구의 전제가 되는 공공주택의 필요성과 건설과 관련된 주제는 본 연구와 다소 차별적이다. 본 연구는 공공주택의 배분체제와 관련하여 대기자 명부와 관련된 이슈를 중심으로 살펴본다. 캐나다에서 정부의 지원을 받는 주택은 공공주택, 협동조합 그리고 비영리 조직으로 구분할 수 있지만(유승동·김혜승, 2014), 본 연구에서는 주로 공공주택을 중심으로 논의를 진행한다. 우리나라 공공주택의 다양한 주제와 관련하여 최근 발간된 남원석 외(2021)를 참조할 수 있으며, 기존 연구들과 차별적으로 해외사례의 설명을 통한 시사점 발굴을 목표로 한다. 동시에 대기자 명부와 관련된 학술연구가 활발하게 진행되지 못한 국내 상황에서 이와 관련된 논의가 확대될 수 있는 기반을 제공한다. 무엇보다 본 연구에서는 대기자 명부의 세부적인 도입을 해외사례를 통하여 점검하므로, 소비자 중심의 대기자 명부에 대한 필요성과 당위성을 제시하고 있는 기존의 김정섭(2020), 서종균(2020), 이수옥(2017), 진미윤(2017) 그리고 홍인옥(2020) 등과도 차별적이다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제II장에서는 온타리오의 대기자 명부의 현황과 운영을 중심으

로 살펴본다. 제III장은 온타리오의 사례가 우리나라 공공주택의 대기자 명부의 개선과 운영에 미치는 시사점을 제공한다. 그리고 제IV장은 결론이다.

II. 온타리오 대기자 명부: 현황과 운영을 중심으로

1. 캐나다 대기자 명부의 간략한 역사

캐나다에서는 2차 세계대전 후반부터 공공주택을 건설하기 시작하였다. Purdy(2003)는 공공부문에서 건설하는 주택은 참전용사가 임시로 거주할 수 있는 공간 혹은 일반인들에게는 민간시장에서 주택을 찾을 수 없는 경우에 이주하는 것이란 생각이 있었다고 전한다. 공공주택의 입주자 선발체계는 1960년대부터 체계적 관리의 필요성을 인식하였다. 과거 대기자 명부를 도입하였던 초기에는 생활비가 부족한 사람들에게 높은 점수를 부여하는 점수를 기반으로 설계된 선정시스템(point rating system)이었다(Vakili-Zad, 2004). 하지만 온타리오에서 1965년까지 건설된 공공주택이 7,549호(Suttor, 2014: 68)였다는 것을 고려한다면 공공주택이 주택시장에서 차지하는 비중은 미미하였다.

1960년대 중반부터 공공주택의 확대에 대한(정책적) 분위기가 형성되었다. 1970년대 들어 본격적으로 공공주택에 대한 지원사업 규모가 대폭 확대되었고, 이로 인하여 공공주택의 재고가 증가하였다(Suttor, 2014: 141-146). 그리고 입주자 선정에서 입주자들의 임대료 부담가능성(affordability) 위주로 평가가 이루어지는 시스템으로 개발하였다. 가계소득이 입주자격을 결정하는 중요한 요인

으로 개선되었다(Vakili-Zad, 2004). 1978년에는 다양한 사회 및 경제적 요인이 점수 산정에서 추가 적 점수로 부과되는 시스템으로 개선된다. 소득 이외에 주택에서 가구의 거주밀도, 위생상태가 불량한 주택, 공용시설의 수준, 부양가족의 수, 건강요인 등에 대한 고려가 되었다.

Vakili-Zad(2004)는 1970년도 중반부터 과거 공공주택에 입주할 수 없었던 소외계층, 즉 장애인 등에 대한 입주를 시작하였다고 강조한다. 하지만 공공주택의 입주자에 대한 선정기준을 소득으로 설정하면서 부작용도 있었다. 사회적 약자로 간주될 수 있는 최저 소득층이 배제(임대료조차 부담할 수 없는 가구가 공공주택의 수혜에서 배제)되는 현상이 발생하였다.

2. 대기자 명부의 등재 현황

캐나다 통계청(Statistics Canada)에 따르면 2018년 현재 전체 가구 가운데 약 1.9%에 해당하는 약 28만 가구가 공공주택의 대기자 명부에 등재되어 있다. 그리고 약 17만 명에 해당하는 가구가 2년 이상 동안 대기자 명부에 등재되어 있었다. 2018년 현재 공공주택에 거주하는 가구는 전체 62만 8천 가구이며, 공공주택에 거주하고 있지만 동시에 약 5만 7천 가구는 대기자 명부에 등재되어 있다. 지역별로 대기자 명부에 등재되어 있는 가구가 가장 많은 지역은 본 연구에서 논의하고 있는 온타리오주이며, 약 16만 가구가 대기자 명부에 등재되어 있다(〈표 1〉-〈표 3〉 참조).

3. 온타리오주의 대기자 명부의 개발과 발전

온타리오주는 1998년에 대기자 명부를 ‘변형된’

〈표 1〉 전체 가구와 공공주택 대기자 명부 등재현황: 2018년 현재

가구수	가구수 (천 가구)	비율
전체 가구수	14,790	100.0
공공주택 대기자 명부 등재가구	283	1.9
2년 이하 대기자 명부 등재가구	102	0.7
2년 이상 대기자 명부 등재가구	173	1.2

자료: Statistics Canada. Table 46-10-0042-01. Waitlist status including length of time, by tenure including social and affordable housing. DOI: <https://doi.org/10.25318/4610004201-eng>

〈표 2〉 공공주택 거주가구 현황: 2018년 현재

가구수	가구수 (천 가구)	비율
전체 가구수	628	100.0
공공주택 대기자 명부 등재가구	57	9.2
2년 이하 대기자 명부 등재가구	23	3.7
2년 이상 대기자 명부 등재가구	32	5.2
공공주택 대기자 명부 미등재가구	570	90.7

자료: Statistics Canada. Table 46-10-0042-01. Waitlist status including length of time, by tenure including social and affordable housing. DOI: <https://doi.org/10.25318/4610004201-eng> (2020년 5월 31일).

〈표 3〉 온타리오 현황

가구수	가구수 (천 가구)	비율
전체 가구수	5,552	100
공공주택 등재가구	165	3
2년 이하 등재가구	44	0.8
2년 이상 등재가구	118	2.1

자료: Statistics Canada. Table 46-10-0042-01. Waitlist status including length of time, by tenure including social and affordable housing. DOI: <https://doi.org/10.25318/4610004201-eng> (2020년 6월 1일: 일부 데이터는 최고의 질을 유지하고 있지 않음).

연대순 임차인 선발 제도(Modified Chronological Tenant Selection)로 구축하였다(Vakili-Zad, 2004). 주택의 임대차 시장에서는 다양한 차별이 있는 경

우가 있다. 예를 들어 2009년 주거평등권 센터(Centre for Equality Rights in Accommodation)의 보고서에 따르면, 정부의 직간접적 지원을 받는 주택에 거주하고 있는 4가구 가운데 1가구는 거주지를 탐색하는 과정에서 다양한 형태의 차별 즉 성적 혹은 인종적 차별을 경험했다고 보고한다. 따라서 온타리오 인권위원회(Ontario Human Right Commission)에서는 민간과 공공 임대주택시장의 인권을 강화하는 조치를 발표하였다.⁵⁾ 인권위원회는 주택시장(특히 공공주택 시장)에서 차별방지를 위하여 대기자 명부의 운영 그리고 유연한 입주요건의 제시 등을 제안하였다.

변형된 연대순이란 단순히 시간순으로 임차인이 선발되는 것이 아니라, 변형된 방식의 시간순으로 수혜자를 선정하는 것이다. 구체적으로 비상 또는 긴급 상황에 필요한 가구가 우선 입주할 수 있게 만드는 시스템을 개발한 것이다. 인권위원회에서도 시간순의 배분은 각종 차별을 방지할 수 있지만, 대기기간이 늘어날 수 있다. 긴급한 필요가 있는 가구가 시장에 있을 수 있어 이에 대한 고려를 권고한 것이다.⁶⁾

2000년 사회주택개혁법(Social Housing Reform Act, 이하 SHRA)의 제정으로 대기자 명부에 대한 체계적 관리가 집중되기 시작되었다(Housing Services Corporation, 2013). 과거에는 공공주택을 개발 및

소유한 (공공)기관이 대기자 명부를 독자적으로 관리하고 있었다. 현재 우리나라와 유사한 형태이다. 일부 지방정부에서는 주택 및 복지 관련 행정 부서와 직원이 추천하는 시스템을 보유하고 있었다. 하지만 SHRA 도입으로 긴급상황에서 우선적인 입주대상을 두 가지 유형으로 명문화하였다.⁷⁾ 첫 번째로 가정폭력(즉 부부가 아니라도 동거하는 파트너의 폭력)에 노출된 지원자 또는 불치병에 걸린 지원자이다. 그리고 난민 혹은 난민신청자, 16~17세의 유년 지원자, 노숙자 그리고 적절한 주거 장소가 없어 같이 거주하지 못하는 가계도 공공주택에 우선 입주할 수 있게 되었다. 집중적인 대기자 명부관리에서 입주권이 보장되더라도, 입주할 수 있는 주택이 제한적인 상황에 직면하게 된다. 따라서 두 가지 요인에 의한 임차인의 선택은 매년 새로운 임차인 선발에 최소 일정 부분을 제공하도록 정책적 배려도 진행되었다.

최근 Auditor General Ontario(2017: 699)는 구체적이고 명확한 배분체계에 대한 법적근거 강화를 강조하였다. 대기자 명부에 가입이 완료된 지원자의 경우 사실 다른 정부지원금도 수령할 수 있다.⁸⁾ 따라서 등재가구들의 재정상황과 더불어 각종 금융과 재무정보를 강화하는 것이 필요하다. 다른 예로 Sirotych et al.(2018)에 따르면 2009년에서 2015년 정부의 지원주택(supportive housing)에 지

5) 2007년 국제연합의 특별보고관은 캐나다의 주택시장의 이와 같은 문제를 “국가적 위기”라고 정의하였다(온타리오 인권위원회).

6) “It is acknowledged that many applicants will have what could be considered an urgent need for social housing.”(http://www.ohrc.on.ca/en/policy-human-rights-and-rental-housing: 2020년 11월 16일).

7) 우리나라에서는 소득에 기반하여 우선권을 부여받고 있지만, 캐나다의 사례에서 살펴본 바와 같이 최저소득층을 제외할 수 있는 가능성을 배제할 수 없는 상황이다.

8) Auditor General Ontario(2017)는 극히 예외적이기는 하지만 대기자 명부에 등재된 가계 극히 일부(약 900명이 확 인)는 주택을 소유하고 있는 가계도 발견할 수 있다고 한다. 그리고 온타리오주에는 해당 주에 거주하지 않는 가계가 공공주택에 지원하는 사례도 있다고 한다.

원한 1/3이 마약 또는 알콜중독(drug and alcohol use) 치료와 관련된 지원이 필요하다고 분류된다. 현재 대기자 명부에는 마약 또는 알콜 중독자의 입주와 관련한 기준이 없다는 것을 비판하기도 한다. 종합하자면 우선권의 부여에 대한 다양한 의견에도 불구하고 현재는 포괄적인 우선권을 부여하고 있다. 추가로 지방정부에게 다음 절에서 논의할 우선권을 제공하고 있다.

4. 관리 조직과 시스템의 운영⁹⁾

SHRA 제정으로 대기자 명부 관리조직으로 통합 지역서비스 관리인(consolidated municipal service managers, 이하 SM)과 이들로 구성된 지역사회복지 관리위원회(District Social Services Administration Boards, 이하 DSSABs)도 조직되었다. 이들은 대기자 명부와 관련된 업무뿐만 아니라 온타리오 주 정부에서 제공하는 각종 사회복지 서비스가 해당 지역 내에서 필요한 주민들에게 적절하게 집행되며, 해당자원의 효율적 관리 및 운영에 대한 책임과 동시에 감독의 역할도 맡고 있다.

공공주택 서비스와 함께 다양한 정부의 복지 서비스를 수혜받고 있는 가구를 지원하고 관리할 수 있도록, SM과 DSSABs에게는 해당지역에서 운영

되는 중앙집중적인 집중대기자 명부(Centralized Waiting List, 이하 CWL)를 운영할 책임과 권리가 있다.¹⁰⁾ 이들은 주정부와 SM이 담당하고 행정구역의 다양한 유형의 공공주택을 포함한 사회복지 서비스에 필요한 비용분담을 협의하기도 한다.¹¹⁾ 2012년 현재 온타리오주에는 47개의 SM이 담당 구역별로 분포되어 있다.¹²⁾ 일부 지역에서는 대기자 명부를 관리하는 직원이 1명인 경우도 있지만, 대규모 지역에서는 대기자 명부를 관리하는 직원이 35명에 이르는 경우도 있다.¹³⁾

SM과 DSSABs의 권한과 책임은 관련 법에 명문화되어 있다. 그리고 해당 지역에서 자체적인 지역에서 필요한 지역 우선권(local priorities, 이하 LPs) 규정도 가능하다. 주택서비스법(Housing Service Act)에서는 CWL을 운영하기 위한 관리시스템의 운영도 명시한다. 관리 시스템의 경우 (지역에서) 우선권과 더불어 CWL 시스템의 운영을 위한 합리적인 기준을 제정하고 정부가 제시한 일반 기준을 준수하도록 지원한다.¹⁴⁾

관리조직과 시스템은 네 가지 유형으로 구분할 수 있다(HSC, 2013). ① SM과 DSSABs가 직접운영과 ② (SM과 DSSABs를 위해서) 지역주택공사(Local Housing Corporation, 이하 LHC)가 간접적 운영을 할 수도 있다. ③ 제3자 즉 외부기관

9) 본 절은 HSC(2013)의 대기자 명부의 운영과 관리 조직에 관한 사항을 중심으로 정리하였다.

10) 대기자 명부 시스템을 관리하고 운영할 수 있는 자율권과 탄력성과 권한 그리고 역할수행 의무를 부여받은 것이다.

11) 예를 들어 북온타리오(Northern Ontario)지역에는 87개의 행정구역(municipalities)이 분포되어 있다. 그리고 사회와 공동체의 사회복지서비스(social and community health services)를 담당하고 있는 10개의 SM이 있다. 북온타리오에서 이들 10개의 SM은 모든 행정구역을 담당하고 있다. 그리고 이들 SM들이 DSSABs를 구성하게 된다. 개별 정부에서 전달체계가 각자 서로 다를 수 있으므로 이에 대한 집행을 담당하고 있다(Ontario, 1998: 2).

12) Consolidated Municipal Service Management(CMSM)란 행정구역(municipalities) 그리고 행정구역 위원회가 자신의 지역에서 사회보장 서비스와 관련된 전반적 책임을 맡고 있다(Ontario, 1998).

13) 노동 유형과 근무시간으로 계산한 것을 의미함. 따라서 전임(full-time) 1명으로 이해할 수 있으며, 전임을 채용하기 어려운 경우 이와 유사한 조건의 시간제 근무자(part-time) 여러 명을 채용하는 경우로 이해할 수 있다.

14) 그리고 이에 대한 운영책임은 앞에서 언급한 SM이다. SM과 DSSABs가 지역에 부합하는 기준에 따라 운영하고 있는지는 정부의 감독을 받기도 한다.

(external agency)의 운영도 있으며, 최근 ④ 다른 사회 복지서비스와 통합하여 운영하는 방식인 통합사회서비스(Integrated Social Services Offices, 이하 ISSOs)도 도입되었다.

CWL의 운영을 위한 조직과 인력을 보유하고 이를 직접 관리하는 것이 일반적이다. 직접운영은 해당 정부의 운영철학을 반영한 체계적 운영을 지원한다. SM과 DSSABs는 해당 지역에 소재한 LHC 관리책임이 있고, 과거에 진행된 주택사업과 비영리 주택사업에 주택을 관리하는 Service Manager-Owned Housing Corporation(이하 SMOHC)이 있는 경우 이들도 관리한다. 일부 지역에서는 LHC 또는 SMOHC의 조직 내부에 CWL을 위한 조직과 인력이 포함할 경우도 있다. 자회사 혹은 별도의 소속 기관에 조직과 인력을 통하여 CWL을 관리하는 경우도 있다.

주택시장에서는 자체조직 또는 LHC로 운영을 통한 간접운영이 대기자 명부의 관리에 보다 바람직하다는 생각이 지배적이다. 이를 통하여 정부 등 관련 이해당사자와 SM들은 유기적 관계를 유지하고, 예비 입주자들과 입주자들의 정보를 안정적으로 관리하며 운영할 수 있다고 한다. 내외부 관련 상황에 따른 규정을 변경하는 것도 상대적으로 용이하다. 대기자 명부에 대한 개선사항 발굴과 이에 대한 신속한 조정도 가능하다. SM들이 지역사회에서 요구하는 정책적 수요를 발굴하고 정부의 정책제안도 가능하다. 마지막으로 SM과 DSSABs가 공공주택에 입주하는 수혜자들을 직접 선정할 수 있다는 장점이 있어 많은 지역에서 내부조직이나

HC 등을 통한 운영을 선호한다.

제3의 외부기관에게 (외부)계약을 통하여 아웃소싱을 할 수도 있다. SM과 DSSABs는 이들이 적절한 역할을 수행하고 있는지 여부와 관련하여 관리와 감독을 진행하고, 계약을 체결한 아웃소싱 업체는 일상업무를 진행한다.¹⁵⁾ 긍정적인 측면으로는 저렴한 비용과 전문화된 서비스 제공, 그리고 운영인력에 대한 충분한 교육이 가능하다. 그리고 SM과 DSSABs의 지원인력은 정책수립과 공공주택 관리와 관련된 정책 제안 등에 집중할 수 있다. 이런 장점에도 불구하고 궁극적으로 SM과 DSSABs가 주정부에 관련 내용을 보고하고, 정책을 집행하는 의무가 있다. ISSOs는 지역사회의 복지서비스 시스템과 같이 운영하는 방식으로 최근 이에 대한 관심도 증가하고 있다.

대기자 명부의 집중화 그리고 이를 위한 전산화는 지원가구의 구성원이 과거 공공주택에 거주한 정보 즉 과거 임대료 연체 여부, 공공주택에 피해 여부, 그리고 지원금의 과다 수령 여부 등을 제공할 수 있게 되었다. 그리고 지역별로 정해진 소득 및 자산과 관련된 규정에 부합하여 배정하는지에 대한 확인도 가능하다. 특히 대기자 명부에 등재된 가구들 가운데 특별한 관심이 필요한 가구는 이에 부합하는 주택을 제공할 수 있는 것이 가능하게 되었다(ONPHA, 2016). 이들은 자신이 거주를 원하는 주택 크기와 유형에 따라 구분되어 대기자 명부에 등재되어 있을 수 있고, 고령자들의 경우 고령자 주택을 위한 명부도 구성되어 있다. 일반 가구는 자녀의 숫자에 따라 희망하는 침실 숫자에 따라

15) 즉 접수(intake), 자격조건 판단(determining eligibility), 처리 (processing), 명부생산과 유지(list production and maintenance) 그리고 입차인 대체(tenant placement)에 대한 역할을 제3자가 계약을 통하여 업무를 수행.

입주 주택에 대기자 명부를 구분할 수도 있는 상황이다.

무엇보다도 주거지원을 위한 자격요건에 부합하는 (정부)시스템을 만들고 서류화하여 보관할 수 있는 기반이 되었다. 대기자 명부에서 선정에 필요한 가구의 자격 기준, 우선권의 자격조건, 필요한 서류, 이주기준, 중단기준 등 다양한 요소들에 대한 체계적인 확인이 가능하고, 관련 서류와 정보의 분류와 관리 그리고 보존이 가능하게 되었다.

III. 소비자 중심의 대기자명부 개발에 시 사점

1. 자격조건 정비

우리나라의 공공주택에 배분체계는 수혜대상 뿐만 아니라 관련 전문가들도 이해하지 못하는 경우가 빈번하다(서종균, 2020). 수혜대상의 정의가 모호하고, 정책적 환경변화로 인하여 정책대상이 수시로 변화하기 때문이다. 이로 인하여 시장에서는 가계가 변화하는 정책에 대응하기가 어려운 상황이다.

예를 들어 신혼부부, 사회초년생에 대한 개념은 모호할 수 있다. 개별 공공주택별로 수혜계층의 세부적인 기준이 동일하지 않다. 그리고 공급 주체별로 세부적 기준이 변화한다(홍인옥, 2020). 따라서 지원자는 세부적 기준을 일일이 확인해야 하는 상황에 직면해 있다. 정책환경에 따라 수혜대상의 정의가 변화한다는 긍정적인 관점도 있을 수 있지만, 빈번하게 변경되는 시장에서 잠재적 지원자들이 이를 인지하고 지원하는 것을 어렵게 만들고 있다.

그러므로 대기자 명부를 작성하기 위해서는 자격조건의 명시화가 필요하다.

온타리오에서는 공공주택을 지원할 수 있는 기본 자격조건으로 최소 요건만을 제시하고 있다. 세부적으로 가구에서 적어도 한 명의 구성원이 16세 이상이어야 하며 가구에서 적어도 한 명은 다른 사람의 지원이 없이 독립적인 생활이 가능해야 한다. 모든 구성원은 기본적으로 캐나다 시민, 영주권자(또는 영주권 지원자) 그리고 난민(또는 난민 신청 상황)이어야 한다. 최소 요건이 충족된다면 대기자 명부에 신청하고, 잠재적 수혜자로 포함이 되는 것이다. 명시적 조건이 제시되지 않고, 매년 공공주택 지원자들의 자격조건이 변화하는 경우 대기자 명부의 개발 및 운영 관리가 어려울 수 있다.

최소 요건의 규정에 따라서 대기자 명부는 당연히 길어지게 되고, 이로 인하여 등재된 가구는 장기간 대기가 불가피하다. 하지만 장기간 대기할 수 없는 가구가 발생하게 되어 이를 위하여 캐나다에서는 특별우선정책(Special Priority Policy)이 도입되었다. (이민의 후원자로부터 발생한) 가정폭력 피해자에게 일반 지원자보다 우선권을 부여하고 있다(ONPHA, 2016). 그리고 불치병, 난민(혹은 신청자), 유년 지원자, 노숙자 등도 이에 포함된다.

따라서 대기자 명부에 지원할 수 있는 잠재적 거주대상 가운데 실제 대상을 선발하는 기준의 차별이 필요하다. 지원대상은 포괄적으로 설정하고, 정책적 상황과 경제적 상황을 고려하여 선정대상을 조정하는 방식으로 진행될 수 있을 것이다. 그러나 이에 대한 기준을 객관화 그리고 단순화하는 것이 바람직할 수 있다. 이를 통하여 잠재적 수혜자들이 이해하기에 편리하고, 자신의 수혜가능성을 점검하는 데 도움이 될 수 있다. 동시에 제도를

집행하는 공급자의 입장에서 객관적이고 투명한 집행이 가능할 것이다. 세밀하고 다양한 기준을 마련하더라도, 수급대상의 선정에서는 항상 오류가 발생할 수 있다. 특히 복잡한 기준은 공공주택 거주자들의 차별을 유발할 수 있다.¹⁶⁾ 동시에 온타리오에서도 Auditor General Ontario(2017)도 우선 대상에 대한 세밀한 정책적 고민이 반영될 수 있음을 강조한다. 따라서 지원대상을 포괄적으로 설정하고, 지원대상 가운데 정부의 정책환경 변화에 따라 선발기준을 조정할 여지도 있다. 예를 들어 고�령자를 위한 정책을 강화하고자 한다면 지원자의 연령기준 조정도 가능하다. 변화하는 정책환경을 보완하기 위한 대안으로 지원자 가운데 정책환경의 변화를 고려한 선발제도가 진행될 수도 있다.

온타리오에서는 공공주택 운영의 효율성 강화를 위한 우선권의 부여도 참고할 만하다. 공공주택에 거주하는 거주자들이 작은 규모의 주택으로 이전을 원하는 경우 소규모 주택으로 이전에 우선권을 법제화하고 있다. 실제 일부 지역에서는 기존 거주자가 작은 주택으로 이주를 원하는 경우 단기간 이전을 실행하는 것으로 알려져 있다. 그리고 지역적으로 우선권을 부여할 수 있는 기능도 있다. 예를 들어 공공주택 건설에 대한 해당 지역의 반발이 있는 경우도 있다. 이 경우 해당 지역에서 선발권을 부여하고 확대하는 경우 공급의 부작용을 절감할 수도 있을 것이다. 광역적 기준과 해당 지역의 기준을 구분할 수도 있다. 김정섭(2020)도 영국

과 미국의 대기자 명부의 사례를 제시하면서 중앙과 지방의 차별적 기준이 필요함을 강조한다. 일부 지역에서 자연재해 등 긴급한 주택수요가 발생할 수가 있어 이들에 대한 우선적 고려가 가능하도록 조치하는 것이다.

2. 대기자 명부의 보완과 정비

우리나라에서는 개별 사업별로 매번 예상 거주자의 지원과 공급자의 거주자 선정을 반복해야 하는 것이 현실이다(홍인옥, 2020). 지역과 단지 그리고 공급주체에 따라 모집신청을 받고 있는 것이다. 그리고 지원절차를 정리하자면 사업별로 매번 공고하고, 지원자는 이를 확인하고 지원한다. 지원자 전원을 대상으로 자격요건을 검토하고, 이에 부합하는 신청자를 대상으로 심사하고 입주자를 선정한다. 반복적인 지원절차로 지원 과정에서 컨설팅과 대행업체도 있는 것으로 알려져 있다(김정섭, 2020).

과거 캐나다에서는 사업주체별로 대기자 명부가 관리가 되어 운영되었다. 물론 이는 사업별로 지원하던 우리나라의 현 방식과 비교하여 잠재적 입주자의 번거로움을 일부 해소할 수 있다. 그러나 이도 주기적으로 정보를 업데이트해야 하는 어려움이 있고, 이런 문제점을 극복하기 위하여 통합절차가 진행되었다.

현재 온타리오에서는 명부통합으로 공공주택

16) 예를 들어 Swanton(2011)에 따르면 대기자 명부에서 오랜 기간 등재된 지원자 10명 가운데 1명이 노숙자라고 한다. 이로 인하여 킹스턴(Kingston)시에서는 무주택 노숙자에게 우선권을 주었고, 기존 노숙자의 기준은 약 10가지에 달했다고 한다. 이와 같이 복잡한 기준에도 불구하고 실제 노숙자가 아닌 (해당요건에 부합하는) 노숙자가 우선권을 받고 거주한 사례도 있다고 한다. 따라서 킹스턴시에서는 노숙자에 대한 기준을 3가지로 단순화, 즉 임시 피난처(shelter)에 거주, 길거리에 거주, (모텔/호텔에 거주 등)기타 거주로 단순화하였다고 한다. 따라서 지원 기준과 더불어 우선권에 대한 기준도 단순 및 구체화될 필요가 있다.

에 신청과 거주자 선정은 A/B 모형에 따라 진행하고 있다. 동 방식은 접수와 선정에 소요되는 상당한 시간과 이로 인한 비용을 절약하며, 공공주택에 지원하지 못하는 가구를 방지하기 위하여 설계되었다. 지원자는 지원과 동시에 A 리스트에 등재된다. 등재가 이루어진 지원자는 연락처, 국적, 신고소득(self-reported income), 나이 그리고 선호하는 주택유형에 대한 정보를 제공한다. 등재된 가구는 입주가 진행되기 이전까지 주기적으로 (연간 혹은 6개월간) 자신의 소득 그리고 선호하는 주택유형에 대한 정보를 갱신할 수 있다. 무엇보다 만일 B 리스트에 등재된 가구가 해당 주택에 입주할 포기하는 경우 갑자기 A 리스트 가구가 동 주택에 입주할 수 있으므로 연락처를 최신 정보로 유지하도록 권고하고 있다.¹⁷⁾

A 리스트에 등재가 완료되면 임대료 지원을 받고, 동시에 B 리스트에 등재된다. B 리스트에 등재되면 지원자는 소득증빙 자료를 제출하고, 임대료 지원과 결합하여 입주에 따라 지불하는 임대료 수준이 결정된다. A/B 시스템은 불필요한 서류의 반복적 제출을 지양하고, 이를 통하여 지원자들의 시간소비를 최소화한다. 동시에 이를 관리하고 운영하는 데 필요한 인력과 시간도 절감할 수 있다. 하지만 A 리스트에 등재가 된 이후, 가구정보의 변화로 공공주택 유형의 변화가 발생한다면 동 가구의 기준에 부합하는 공공주택을 찾기 어려울 수 있어 정보의 업데이트가 필수적이다.¹⁸⁾

현재 국내에서와 같이 매번 공고와 신청을 하기

보다는 대기자 명부신청을 단일화하는 창구를 마련하는 것이 바람직하다. 단일한 창구를 통하여 지원자들은 정보를 제공하고 이를 주기적으로 업데이트할 수 있을 것이다. 동시에 이와 같은 단일창구에서는 다양한 신청인의 정보를 수집하여 활용할 수 있는 체계가 마련되는 것이 바람직하다. 이를 통하여 지원자의 자격기준에 대한 보다 세밀한 검토가 가능할 것으로 보인다. 사업마다 청약을 진행하고 자격조건을 단기간에 점검하는 경우 자격요건에 대한 세밀한 점검이 어려울 수 있기 때문이다.

공공주택을 지원하는 창구를 일원화하고 이에 정보를 지속적으로 활용하는 경우 지원자가 접수에 소요되는 시간을 절감할 수 있다. 온라인을 통한 신청을 진행하는 경우 매번 진행하는 접수로 인하여 발생하는 행정비용을 절약할 수 있을 것이다. 예를 들어 지역에 따라 차별적이지만, 서울의 경우 매년 수십 개 이상의 공공주택 공고가 게시될 수 있고, 지원자는 이를 매번 확인해야 한다고 한다. 이 경우 지원자들은 하나의 창구에서 다양한 공공주택 정보를 획득할 수 있을 것이다. 이로 인하여 현재와 같은 현장 청약에서 발생하는 오류를 제거하기 용이할 것이다. 동시에 자격요건을 갖춘 대기자 선정도 가능할 수 있다. 물론 온라인의 접근이 제한적인 지원자를 위한 보완조치가 필요하다. 따라서 창구를 단일화하고, 온라인과 비온라인 접근 가능하도록 조치하는 것도 필요하다. 마지막으로 대기명부 지원자는 공공주택과 관련된 정보와 더불어 다른 유형의 서비스 정보와 신청도 병행할 수

17) 가구유형별로는 부양가족이 있는 일반가구보다 1인 가구 혹은 2인, 또는 고령자 가구의 대기시간이 긴 것으로 조사된다. 동일한 서비스 지역에서도 해당 행정구역에 따라 약 5년을 대기하는 지역이 있는 반면 1년과 1년 동안 대기한 후 공공주택에 입주하는 사례도 있다(ONPHA, 2016: 8).

18) 지원자가 많으며 이보다 많은 담당 인력을 보유한 상황에서 A/B 시스템이 반드시 효율적이라고 단언할 수는 없다.

있을 것이다.

공급자의 관점에서는 지원자의 자격조건을 사전에 검토와 검증도 가능할 것이다. 김정섭(2020)은 지방정부와 중앙정부에서 제공하는 정보가 집중되는 방식을 제안한다. 즉 다양한 공공주택 공급자들이 일원화된 체계를 통하여 입주자격을 공시하고, 다양화된 정보를 활용하여 입주자의 자격조건을 점검할 수 있다. 그리고 입주자의 자격조건은 보완되고 갱신되므로, 자신들의 정책목표에 부합하는 입주자를 선정할 수도 있을 것이다. 그러나 단일 창구 마련에는 인력과 예산 그리고 조직이 필요하다. 그러나 현재와 같이 개별 사업 그리고 그 안에서도 단지 그리고 공급 주체가 이와 같은 역할을 반복적으로 진행하여 발생하는 비용을 고려한다면, 단일창구 개설을 통한 행정비용의 절감과 더불어 지원자의 지원부담을 경감할 수 있을 것으로 기대된다.¹⁹⁾

3. 소비자 선호를 반영한 배분체계 개선

현재 우리나라의 청약식 배분체계는 소비자의 선호를 고려한 방식이라고 볼 수 있다. 하지만 청약정보에 대한 접근이 어렵고, 매년 복잡한 기준에 부합하는지 청약자의 확인이 필요하며, 지원도 반복적으로 진행되어야 한다는 한계가 있다. 언급한 것처럼 공급자도 배분절차에서 매년 지원자의 자격기준과 이에 부합해야 하는지를 확인하는 번거로움도 있다. 이로 인하여 김정섭(2020)의 경우 다

양한 공공주택 공급정보를 수요자 중심으로 통합할 필요성도 강조한다. 따라서 수요자 중심으로 통합되어 운영되는 사례도 검토할 필요가 있다.

온타리오에서는 과거 대기자 명부에서 우선 순위만을 고려한 공공주택이 제공되었다. 이와 같은 방식의 문제점은 만일 대기 순서에서 높은 순위를 차지한 가계가 제공된 주택에 만족하지 못하는 경우 해당 주택에 거주를 포기할 수 있다. 이에 따라 대기 순서와 더불어 소비자의 선호를 고려할 수 있는 일종의 제한적 청약방식의 공공주택 배분방식으로 전환을 진행하였다.

온타리오에서 선발기준은 일반적으로 선착순이지만, 지역 정책을 고려한다는 측면에서 새로운 선발기준을 도입한 것이다. 예를 들어 토론토시에서 과거 대기자 명부는 권역(예를 들어 토론토는 15개 권역)별로 지원하고, 수천 명의 대기자 명부에서 순서대로 입주가 이루어졌다고 한다(City of Toronto, 2014). 따라서 입주를 위하여 대기명부에 대기시간은 평균 5년이 넘었고, 매년 입주자 명부에 등재된 가구의 지속여부를 확인하는 행정절차가 필요했다.²⁰⁾ 이로 인하여 대기자는 매년 다양한 서류를 준비하고, 복잡한 체계를 따랐다고 Craig(2016)는 평가한다.²¹⁾ 주기적인 서류준비와 다단계의 확인절차로 등재자들은 등재유지에 어려움이 많았다.²²⁾ 그리고 만일 공공주택에 제안을 받는 경우 등재자는 3번까지 입주거절이 가능하고, 이를 초과하는 경우 지원이 자동 취소가 되었다.

2014년에 온타리오의 토론토시에서는 선택중

19) 물론 구체적인 관련 비용의 절감규모는 추가적 검토와 연구가 필요할 수 있다.

20) City of Toronto(2014)에 따르면 주택을 제공하기 위해서는 최소 9번의 전화통화 오퍼가 제공된 이후 실제로 입주하기까지는 45일이 소요되었다. 그리고 253명의 지원이 취소되었다. 그리고 이는 공실로 인하여 재정적 피해를 입게 되었다. 예를 2013년 현재 약 5.4백만 달러의 피해가 발생하였다.

21) 그리고 지원자와의 상호연락이 전화와 우편으로 진행되어 연락에 어려움을 겪게 되었다.

심입대모형(choice-based rental model)의 시범사업을 실시하였다(City of Toronto, 2015). 본 모형은 공공주택의 재고에 영향은 없지만, 공공주택의 분배체계를 개선하는 것이다(Craig, 2016). 본 사업의 사업추진에 앞서 시범사업으로 11개 구역에서 1,172가구를 대상으로 사업을 진행하고, 137가구를 공공주택에 입주하여 모형의 타당성을 평가하였다. 그리고 본격 도입을 위하여 2014년 Housing Connections를 설립하였다.

본 사업 도입을 위하여 (전산)시스템 즉 Housing Connections도 개발하였다.²³⁾ 동 시스템에서는 대기자 명부에 등재된 가구가 일정 대기기간 이후 공공주택의 배정단계에서 일종의 청약체계를 구축한 것이다. 동 시스템을 통하여 두 가지 절차가 처리되고 있다. 첫 번째로 공공주택에 대한 지원 신청서를 온라인으로 접수하고, A 리스트 승인과 이와 동시에 임대료 지원 여부를 온라인에서 처리하는 것이다. 두 번째로 대기자 명부에 등재된 가구의 정보를 관리하며, 입주자를 선정하는 것이다. 즉 B 리스트에서 주택 배정도 온라인으로 진행한다. 온라인으로 진행한다는 것은 대기자가 자신이 선호하는 지역 소재에 입주 가능한 공공주택을 확인하고 (이에 우선 선호를 표시하고) 우선순위가 높은 가구가 입주하는 것이다.

장래에 입주할 명부에 등재된 가구의 선호를 반영하여, 일종의 ‘제한적 청약방식’으로 공공주택의 배분체계를 소비자 중심으로 발전시켰다. 현재

우리나라의 시스템과 같이 점수에 근거한 입주대상을 선정하는 경우 캐나다의 사례와 마찬가지로 공급자의 차별이 있을 수 있다. 이는 결국 공급자가 선호하는 차입자를 우선 입주시키는 것으로 볼 수 있다. Craig(2016)에 따르면 공공주택에 입주를 제안받은 사람들이 이와 같은 제안을 거절하는 주요 원인을 제안된 공공주택이 입주자의 선호에 부합하지 않았기 때문이었다. 예를 들어 대기자 가운데 40%는 자신의 기존 거주지 주변 주택에 입주하는 것을 선호하지만, 실제 대기자들에게 배정된 주택은 대기자들의 선호와 거리가 있는 경우가 많았다. 기존 배정 방식은 대기자들이 일방적으로 배정된 주택에 거주 여부만을 결정하는 방식이었다.

새로운 시스템에서는 대기 가구가 선택 가능한 공공주택의 옵션을 고려할 수 있게 되었다. 여러 개의 향후 입주가 가능한 주택들 가운데에서 가구가 우선순위를 직접 결정하는 개선된 시스템으로 전환한 것이다. 공가가 발생하거나 발생하기 이전에, 관련 공공주택의 정보를 홈페이지를 통하여 공고한다. 공공주택 공급자들과 업무협의를 통하여 집중화된 홈페이지에 다양한 공급자가 제공할 수 있는 공공주택의 정보가 공지된다. 대기자 명부에 대기하고 있는 가구 가운데에서 조만간 입주가 예정된 가구들에게 입주 가능한 공공주택에 대한 정보를 열람하게 하고, 이 가운데에서 해당 가구가 가장 선호하는 주택을 직접 선택한다. 가장 높은 우선순위가 있는 지원자가 향후 거주가 가능한 공

22) 기존의 토론토의 온라인 지원시스템도 있었지만, 사용자가 이용하기에 편리한 시스템은 아니었다. 공공주택 지원자들은 영어에 익숙하지 않는 지원자들이 많을 가능성이 높음에도 불구하고, 기존에 운영하는 방식은 이와 같이 영어에 익숙하지 않는 가입자에게 많은 장애요인으로 작용하고 있었다. 지원자들이 한 주택에 지원을 하는 경우 복사파일이 형성되고, 복사파일을 다른 주택에 다시 지원해야 하는 번거로움이 있었다. 그리고 지원자들은 자신의 상황에 대한 정보를 확인하기 어려운 상황이었다.

23) 해당 시스템과 관련된 홈페이지는 <https://www.housingconnections.ca>에서 확인할 수 있다.

공주택을 미리 방문할 수 있으며, 최종적으로 희망하는 경우 입주가 확정된다. 대기 명부에 등재된 가구가 자신의 공공주택 선택에 직접 참여하는 방식으로 대폭 개선한 것이다.²⁴⁾

이와 더불어 온라인을 통하여 신청자 혹은 예비 신청자들의 질의응답, 요구 등을 처리하고 있다. 그리고 주거지원과 더불어 다양한 복지 프로그램의 정보도 제공하고 있다. 이러한 시스템의 구축은 결국 정보기술을 통하여 공공주택의 지원자들에게 단일창구로 정보제공을 강화할 수 있다는 것이다. 동시에 지원자의 요구를 반영한 서비스를 제공하게 된 것이다.

IV. 결론

본 연구에서는 최근 국내에서 논의가 활발하게 진행되었던 공공주택에 대한 대기자 명부 도입방안과 관련된 논의를 진행하였다. 캐나다 온타리오 주에서 개발 및 운영하고 있는 대기자 명부 제도와 관련 조직 및 시스템을 검토하고, 이를 바탕으로 새로운 대기자 명부의 도입을 준비하고 있는 우리나라 주택시장에 대한 시사점을 제시하였다. 이와 같은 과정을 통하여 본 연구에서는 공공주택 배분 체계에서 대기자 명부에 지원을 위한 자격조건과 선발조건을 분리해 제시하였다. 정책적 환경변화에 따라 대상 가구 가운데 입주가구를 선발 가능한 기준을 마련하고 보완하는 것도 바람직할 수 있다. 그리고 대기자의 선호를 반영한 청약식 대기명부

의 도입사례를 분석하였다.

본 연구는 공공주택의 배분체계에서 핵심적인 대기자 명부 관련된 연구를 진행하고 있다. 그러나 공공주택의 전반적 배분체계 혹은 한 걸음 나아가 공공주택의 효율성, 합리성, 포괄성 등에 대한 논의와 거리가 있다. 공공주택의 필요성에 대한 인식과 이로 인한 공급이 완료된 이후, 이에 대한 배분 체계 가운데 하나인 대기자 명부의 활용을 고려한 이후, 대기자 명부의 개발, 관리 및 운영과 관련된 실제 집행적 관점에서 정책적 시사점을 고려하였다. 향후 다양한 관점에서 대기자 명부의 운영과 관련된 연구가 진행되고 동시에 공공주택의 배분방식이 소비자 지향적으로 개선될 수 있기를 기대한다.

참고문헌

김근용, 정희남, 조판기, 박천규. (2004). 공공임대주택 배분체계 및 관리제도 개선방안(Report No. 2004-26). 세종: 국토연구원.

김정섭. (2020). 임대주택 유형통합 및 대기자 명부 도입방안. *질 좋은 평생주택을 위한 지방공기업의 역할강화 발표논문집*.

남원석, 봉인식. (2021). *공공임대주택 이렇게 바뀌라. '89체제'에 갇힌 공공임대주택의 7가지 혁신 방안*. 서울: 학교재.

서종균. (2020). 혁신의 시작은 유형 통합으로부터. In 남원석, 봉인식, 김일현, 진남영, 김지은, 서종균, et al. (Eds.), *공공임대주택 이렇게 바뀌라. '89체제'에 갇힌 공공임대주택의 7가지 혁신 방*

24) 그리고 이와 같은 방식은 민간의 임대주택시장에서 운영되고 있는 공개 리스팅(public listing)시스템과 유사한 방식으로 볼 수 있다.

- 안. 서울: 학고재.
- 이수욱. (2017). 서민 주거안정을 위한 주거복지 정책 방향. *국토*, 431, 31-37.
- 유승동, 김혜승. (2014). 위기의 캐나다 주택협동조합. *주택연구*, 22(4), 95-115.
- 유승동, 김주영. (2017). 공공임대 주택의 편익: 임대료를 중심으로. *입법과 정책*, 9(2), 205-223.
- 진미운. (2017). 미국 주택바우처 전달체계의 최근 개편 논의와 정책 동향. *국제사회보장리뷰*, 3, 39-52.
- 홍인옥. (2020). 공공임대주택, 누구에게 어떻게 배분할 것인가. In 남원석·봉인식, 김일현, 진남영, 김지은, 서종균, et al. (Eds.), *공공임대주택 이렇게 바뀌라: '89체제'에 관한 공공임대주택의 7가지 혁신 방안*. 서울: 학고재.
- Auditor General Ontario. (2017). Social and affordable housing. Retrieved from https://www.auditor.on.ca/en/content/annualreports/arreports/en17/v1_314en17.pdf
- City of Toronto. (2014). Rent-g geared-to-income subsidy. Retrieved from <https://www.toronto.ca/community-people/employment-social-support/housing-support/rent-g geared-to-income-subsidy/>
- City of Toronto. (2015). Recommendations regarding the social housing waiting list. Retrieved from <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2015/ex/bgrd/back groundfile-78850.pdf>
- Craig, C. (2016). *Toronto's new social housing waiting list: Putting the choice-based rental model into local context* (Master's Thesis). Ryerson University, Toronto, ON.
- Housing Services Corporation [HSC]. (2013). Social housing waiting list management in Ontario: Uncovering practices, variations and similarities among service managers and district social services administration boards. Ontario. (1998). Consolidation of municipal services management: Consolidation planning framework: Northern Ontario January 1998. Retrieved from <https://collections.ola.org/mon/10000/199890.pdf>
- Ontario Non-Profit Housing Association [ONPHA]. (2016). ONPHA 2016 waiting lists survey report. Retrieved from <https://www.homelesshub.ca/resource/onpha-2016-waiting-lists-survey-report>
- Purdy, S. (2003). "It was tough on everybody": Low-income families and housing hardship in post-world war II Toronto Sean Purdy. *Journal of Social History*, 37(2), 457-482.
- Sirotych, F., Durbin, A., Suttor, G., Um, S., & Fang, L. (2018). Seeking supportive housing: Characteristics, needs and outcomes of applicants to the access point. Retrieved from <https://www.homelesshub.ca/resource/seeking-supportive-housing-characteristics-needs-and-outcomes-applicants-access-point>
- Suttor, G. (2014). Rental housing dynamics and Canada's lower-income neighbourhoods: Some themes from research literature (Report No. 235). Toronto, ON: University of Toronto.
- Swanton, S. (2011). Social housing wait lists and the one-person household in Ontario (Master Thesis). University of Waterloo, Waterloo, ON.
- Vakili-Zad, C. (2004). Housing or dehousing? The public housing waiting list, eviction, and the homeless in Toronto, Canada. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 14(1), 63-81.

논문접수일: 2022.11.28
 논문심사일: 2022.12.19
 게재확정일: 2023.02.10

Journal of Housing and Urban Finance 2023; 8(1):73-87
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2023.8.1.73>

Wait list of public rental housing: The case of Ontario, Canada

Seung Dong You*

Abstract

In most public rental housing markets, housing rental rates, which take into account political interests, tend to be lower than market rents. As consequence, rationing public housing draws policy attention and a wait list plays a critical role in selecting residents of public rental housing. In Korea, market players and policy makers propose an introduction of the wait list system for public rental housing. This paper examines a case study of the wait list system in Ontario, Canada and the case study proposes policy implications on public rental housing policies and systems in Korea. In particular, the paper emphasizes a wait list system that takes into account consumers of public housing.

Key words: public rental housing, wait list, Ontario, consumers

* Associate Professor, Faculty of Economics and Finance, Sangmyung University, E-mail: peter.you@live.com

© Copyright 2023 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.