

뉴욕시 주택 및 주택금융 정책과 시사점

서민철(한국주택금융공사 뉴욕사무소 차장)

- 뉴욕시는 다양한 임대료 규제, 공공주택, 금융지원 프로그램이 공존하는 독특한 주택정책 생태계를 유지해 온 도시로, 미국에서 가장 복합적이고 역사적인 주택정책을 운영해 온 사례로 꼽힘
- 뉴욕시의 주택 및 주택금융 정책이 어떤 역사적 배경과 사회적 맥락 속에서 형성되고 유지됐는지 살펴보고, 이들 정책이 단순한 주거 공급을 넘어 사회적 안정과 계급 간 격차 완화의 역할을 해왔는지를 살펴봄

1. 뉴욕시의 주택정책 탄생 배경

▶▶ (역사적 배경) 제2차 세계대전 중 뉴욕시는 연방 정부의 전시 물자 통제로 주택 건설이 사실상 중단된 상태에서 군수물자 생산과 산업시설 가동을 위해 대규모 인구가 유입. 전쟁 후에도 귀환한 군인들과 새로운 기회를 찾아 도시로 사람들이 몰리면서 주택 수요는 급증하였으나 공급은 여전히 정체되어 심각한 주택난이 발생

- 이 과정에서 뉴욕시에는 다양한 대응 정책이 시행되었고, 1930년대 뉴딜 정책을 계기로 연방 차원의 공공주택 건설과 금융지원 등이 본격화되며, 뉴욕시는 이후 오랜 기간 미국 주택정책 발전의 선도 도시로 자리매김

▶▶ (문화적 배경) 뉴욕시는 건국 초기부터 다양한 배경을 가진 이민자들이 모여든 도시로, 주택 정책은 다문화적 특성과 사회적 포용성을 유지하려는 목적으로 추진되었으며, 이민자와 다양한 인종과 계층이 거주할 수 있도록 지원하는 점에 초점이 맞추어져 있음

- 또한, 이러한 정책적 기조는 뉴욕시가 세계적인 이민 도시로서의 정체성을 유지하고 '세계의 수도' 불릴 만큼 글로벌한 위상을 갖추는 데 중요한 토대를 제공. 단순히 물리적 주거 공간을 제공하는 것을 넘어, 도시 전체의 사회적 통합과 문화적 다양성을 유지하는 데 핵심적인 역할을 수행

▶▶ (정치·제도적 배경) 미국 대다수의 시정부는 주정부의 하위기관으로 존재하며 권한이 제한적인 반면, 뉴욕시는 상당한 자치권(Home Rule)을 부여받아 주택 문제를 시정의 최우선 과제로 삼고, 독자적인 조례 제정과 예산 집행을 통해 도시 차원의 주택 정책을 적극적으로 전개

2. 뉴욕시의 주택임차 지원 정책

▶▶ 주택 임차 안정화 정책

⑤ 임대료 규제

- **(임대료 억제: Rent Control)** 1947년 이전에 건설된 아파트에 거주하던 주민 중 1971년 이전부터 해당 주택에 거주한 경우, 정부가 정한 일정 수준의 임대료만 납부하면 본인이 원할 때까지 거주할 수 있게 하는 제도로, 뉴욕시 전체 임대 주택의 약 1%에 해당하는 약 2만 호에 적용
- **(임대료 안정화: Rent Stabilization)** 1947년부터 1974년 사이에 건설된 건물을 대상으로, 정부가 정한 상한선을 초과해 임대료를 인상할 수 없도록 한 규제로, 뉴욕시 전체 아파트의 약 50%에 해당하는 약 100만 호에 적용

뉴욕시 임대료 인상을 상한

임대기간	갱신 계약	신규 계약
1년	2.75%	제한 없음 (2019년 폐지)
2년	5.25%	

* 2024.10.01.~2025.09.30. 계약 기준

- **(임대료 동결 프로그램 : Rent Freeze Program)** 집주인은 세입자에게 동결된 임대료(frozen rate)만 받고 그 차액은 뉴욕시 정부가 임대인에게 재산세 감면으로 보상하는 임차 지원 프로그램
- **(고령자임차료인상면제: Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE)** 62세 이상, 가구 소득 5만 달러 이하 및 가구소득의 3분의 1을 초과하여 임차료를 지불 중인 가구
- **(장애인임차료인상면제: Disability Rent Increase Exemption, DRIE)** 18세 이상, 가구 소득 5만 달러 이하 및 가구소득의 3분의 1을 초과하여 임차료를 지불 중인 장애인 가구

⑥ 저소득층 주거 지원 프로그램

- **(공공주택: Public Housing)** 뉴욕시 주택청(NYCHA: New York City Housing Authority)이 직접 소유하고 관리하는 공공임대 아파트로, 통상적인 임대료는 가구 소득 수준의 30% 수준으로 책정하여 주거비 부담을 경감
- **(임대료 보조 프로그램: Housing Choice Voucher program(Section 8))** 민간 주택 임대차 시장에서 저소득의 주택 임차 지원을 위해 만들어진 프로그램으로, 입주자가 민간 임대주택에 거주하고 정부가 임대료를 보조하는 형태로 운영. Housing and Community Development Act의 Section 8 조항에 근거하였기 때문에 흔히 'Section 8'으로 통칭

공공주택 및 임대료 보조 프로그램 소득 기준

가구원 수	공공주택	임대료 보조 프로그램
1	\$90,750	\$56,700
2	\$103,700	\$64,800
3	\$116,650	\$72,900
4	\$129,600	\$81,000
5	\$140,000	\$87,500

➤ 중산층 주거 지원 프로그램

- **(Mitchell-Lama Program)** 1955년에 제정된 뉴욕주 법률에 따라 중산층 가구에게 저렴한 임대주택 및 협동조합주택을 공급하기 위해 만들어진 프로그램으로, 뉴욕시 주택보전개발국(HPD)과 뉴욕주 주택공사(HCR)가 공동으로 관리
- 입주 자격은 가구원 수와 주택 크기에 따른 소득 상한으로 결정되며, 연방정부 보조 여부(임대·공동주택)와 단지별 특성에 따라 소득 상한이 다르게 적용

Mitchell-Lama Program 소득 기준

가구원 수	Federally Assisted Rental	Federally Assisted Cooperative	Non-Federally Assisted
1	\$86,960	\$135,875	\$135,875
2	\$99,440	\$155,375	\$155,375
3	\$111,840	\$174,750	\$174,750
4	\$124,240	\$194,125	\$194,125
5	\$134,160	\$209,625	\$209,625

3. 뉴욕시의 주택구입 지원 정책

▶▶ 뉴욕시는 높은 주택가격과 자산 불평등 문제를 해소하고, 저·중소득층의 주거 안정성을 확보하기 위해 다양한 주택구입 지원 정책을 운영. 주택 구입 장벽이 높은 뉴욕시의 구조적 문제를 고려할 때, 정부 주도의 금융 지원과 보조금 제도는 실질적인 내 집 마련 기회를 제공하는 핵심 수단으로 작용

- **(생애최초주택구입자 대출)** 뉴욕주에서 운영하는 모기지 공사(SONYMA: State of New York Mortgage Agency)에서는 생애최초주택구입자를 위한 저금리 장기 주택담보대출을 공급하고 있으며, 소득수준에 따라 ①Achieving the Dream과 ②Low Interest Rate Program으로 나뉘어 운영 중

생애최초주택구입자대출(뉴욕시, 2025년 5월 기준)

구분	①Achieving the Dream	②Low Interest Rate Program
지원대상	저소득 생애최초주택구입자	저~중소득 생애최초주택구입자
연소득기준 (가구원수)	2인 이하 : \$149,080 이하 3인 이상 : \$173,930 이하	2인 이하 : \$186,360 이하 3인 이상 : \$217,420 이하
주택가격*	\$1,179,090	\$1,179,090
금리**	6.375%	6.875%
자금조달	SONYMA 채권 발행	SONYMA 채권 발행

* Non-Target area, 1 family기준

** 2025년 5월 기준, Downpayment 지원 시 40bp 가산

※ 단, Target Areas(연방정부(IRS)가 정의한 경제적으로 낙후된 지역)의 경우에는 상대적으로 자격요건을 완화.
생애최초주택구입 기준을 적용하지 않고 소득기준도 완화하며, 주택가격 기준 금액도 높음

➔ 주택담보대출 초기비용 지원 프로그램 : HomeFirst Down Payment Assistance Program

- (지원내용) 주택구입에 따른 선납금(Downpayment) 및 주택구입 부대비용으로 최대 \$100,000을 지원하며 해당 주택에 일정기간(10년~15년) 거주 시 대출상환 의무 면제
- (대상자격) 뉴욕시에 거주(또는 거주 예정인) AMI 120% 이하 생애최초주택구입가구 중 HPD* 승인 주택구매자 교육과정을 이수한 가구
 - * 뉴욕시주택보존개발국(Housing Preservation & Development)
- (자금조달) 뉴욕시 예산 및 연방 HOME Investment Partnerships Program 기금

➔ 중산층 가구 내집마련 지원 프로그램 : Mitchell-Lama Homeownership Program

- (지원내용) 중간소득층 대상으로 저렴한 가격의 공동주택(CO-OP)을 분양하고, 주택 재 판매 시에는 시장 가격이 아닌 프로그램에서 정한 가격으로만 판매할 수 있어 투기 목적의 구매를 방지
- (대상자격) 가구 구성원 수에 따라 연간 임대료의 7배~8배 이하 소득 가구
- (자금조달) 뉴욕주의 주택금융청(HFA)에서 세금 면제 채권을 발행하여 자금을 조달

➔ 월세 바우처 전환 옵션 : Section 8 Homeownership Option

- (지원내용) 기존 Section 8 임대 바우처를 보유한 가구가 주택을 구매 시 월별 바우처를 통해 모기지 상환, 재산세, 보험료 등 주택 소유 관련 비용을 보조
- (대상자격) 최소 1년 이상 Section 8 바우처를 보유하고, 안정적인 소득을 증명할 수 있어야 하며, 주택구매자 교육 프로그램을 이수한 생애최초주택구입 가구
- (자금조달) 저소득층 임차지원을 위해 확보한 연방정부의 기존의 주택 바우처 예산을 활용하여 뉴욕주에서 자율적으로 자금을 배분 및 운영

4. 뉴욕시의 주택공급 지원 정책

▶ (포용적 주택 프로그램 : Inclusionary Housing Program) 주택개발업자에게 일정 비율의 서민 주택(Affordable housing)을 공급하도록 강제하거나 인센티브를 제공함으로써 다양한 소득계층이 함께 거주할 수 있는 도시를 만들기 위한 뉴욕시의 주택정책

⑤ (의무형 제도 : Mandatory Inclusionary Housing) 재건축·재구역 등을 통해 주거 밀도가 증가하는 중·고밀도 지역에서 10세대 이상(또는 12,500ft²) 이상을 개발하는 경우 영구적인 서민 주택 공급을 의무화하는 제도

- (서민주택 비중 및 소득기준) 주택개발업자는 여러 옵션을 통해 서민주택 비중과 대상소득을 결정 가능. 예를 들어 Option 1의 경우 전체 주택 용적률의 25%는 60% AMI 이하 소득층에 공급해야하며, 이 중 10%를 40% AMI 이하 소득층에 배정해야 함

MIH 옵션 종류

구분	서민주택 비중	소득기준
Option 1	25%	모두 60% AMI 이하(이 중 최소 10%는 40% AMI 이하)
Option 2	30%	모두 80% AMI 이하
Option 3	20%	모두 40% AMI 이하
Option 4	20%	모두 115% AMI 이하(이 중 5%는 70% 이하, 5%는 90% 이하)

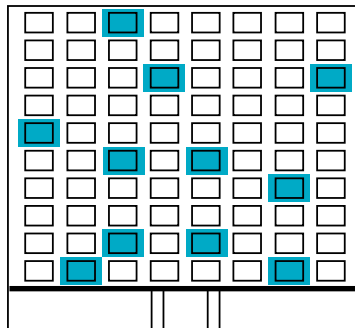
※ AMI(Area Median Income, 지역 중위소득) : 특정 지역 내 가구 소득의 중간값

- (서민주택 분포 요건 : 수직분포 등) MIH 정책은 저렴한 임대주택이 건물 전체 층수의 최소 65%에 고르게 분포하도록 하여 특정 층에 몰리는 것을 제한하고, 각 유닛별 침실 수를 제한하여 일반 아파트와 유사한 수준으로 만듦으로써 공평하고 포괄적인 주거 환경을 조성

의무형 제도의 서민주택 분포요건 및 유닛별 침실수 제한

Apartment Distribution Requirements

Vertical Distribution
For rental buildings, MIH units must be distributed throughout at least **65%** of the building's stories.



Bedroom Mix Requirements

1. At least **50%** of MIH units must be **two-bedrooms** or greater, and **75%** of MIH units must be **one-bedroom** or greater,
OR
2. The bedroom mix between affordable and market-rate dwelling units must be **proportional**.

⑤ (자발형 제도 :Voluntary Inclusionary Housing) 포용적 주택 지정구역(IHDA)또는 고밀도 주거지역(R10) 내 개발사업을 대상으로 일정 비율의 서민주택을 공급하면 일정 규모의 서민주택을 공급하는 조건으로 추가 용적률 보너스를 부여하는 프로그램

- (서민주택 비중 및 소득기준) 의무적으로 정해진 서민주택 비중은 없으나, 주택개발업자 입장에서 15%~20%의 수준의 서민주택을 공급해야 인센티브 효과가 있음. 중위소득(AMI)의 80% 이하를 대상으로 주택을 공급해야 서민주택을 인정
- (인센티브) 영구적인 서민주택 제공 시 공공자금 지원 유무, 주택개발 유형에 따라 1.25배에서 3.5배까지 추가 용적률 인센티브 확보 가능

서민주택 개발 유형에 따른 용적 인센티브

구분		인센티브
공공자금 지원 有	신규건설 또는 대규모 리모델링	3.5배
	보존형	2.0배
공공자금 지원 無	신규 건설 또는 보존형	1.25배

▶▶ (주거용 전환 프로그램) 1990년대 초, 로어 맨하튼 지역 대형 오피스 빌딩의 공실률 급증으로 추진된 '상업재활프로그램(Commercial Revitalization Program, CRP)'의 421-g 조항으로부터 시작된 오피스 공간의 주거용 전환 프로그램은 COVID-19를 거치며 뉴욕시의 극심한 주택난을 해소할 수 있는 방안으로 주목

뉴욕시 주거용 건물 전환 프로그램

명칭	주요내용	주요혜택
421-g (종료)	로어 맨해튼 상업용 → 주거용 전환	최대 14년간 재산세 면제·감면
467-m (시행 중)	6세대 이상 상업용 → 주거용 전환	최대 33년 재산세 면제·감면 (건설 중 3년+완공 후 최대 30년)

⑤ (421-g Incentive Program) 1995년에 도입되어 2006년까지 운영된 맨해튼 다운타운 상업용 빌딩을 다가구주택으로 전환하는 프로젝트로, 로어 맨하튼 지정구역(Murray St.~West St.)에 위치한 비주거용 빌딩을 주거용으로 전환할 경우 세금 혜택을 제공

- (세제혜택) 전환 공사 기간 중 1년 동안 재산세가 면제되며, 주거용으로 전환한 후 최초 8년간 건물 가치 상승분에 대한 재산세가 전면 면제되고, 이후 4년간은 점진적으로 감면
- (자격 요건 및 특징) 전환 주택은 뉴욕주 다가구주택법 기준을 충족해야 하며, 임대주택으로 전환할 경우 세금 감면 기간 동안 해당 유닛은 임대료 안정화(Rent Stabilization) 대상이 되어 관련 규정을 따라야 하고, 혜택 종료 후에는 규제가 해제됨

➤ **(467-m Incentive Program)** 뉴욕주가 2024년에 도입한 상업용 빌딩의 주거용 서민주택 전환 프로그램으로, 호텔이나 Class B 다가구주택을 제외한 상업용 건물을 6가구 이상 서민임대주택으로 전환하는 경우에만 해당

- (세제혜택) 전환 공사는 2022년 12월 31일 이후 시작되어야 하며, 2031년 6월 30일까지 착공하고 2039년 12월 31일까지 완료하는 조건으로 공사기간 동안 최대 3년간 부동산세 100% 면제되며, 이후 착공 시점에 따라 최대 20~30년간 재산세 감면 적용
- (자격 요건 및 특징) 모든 전환 주택은 임대주택이어야 하며, 전체 세대의 최소 25%를 중위소득 80% 이하 가구를 위한 서민주택으로 공급해야 함. 이 중 5%는 중위소득 40% 이하 가구를 위해 의무적으로 배정되어야 하며, 서민주택은 건물 내 임대 시장에 영향을 미치지 않도록 같은 입구 및 공용공간을 공유하는 규칙이 적용

➤ **(전환사례)** 421-g 프로그램을 통해 로어 맨하튼 지역에 총 12,865세대의 주택이 공급되었으며, 이는 1990년부터 2020년까지 로어 맨해튼에서 증가한 주택 수의 약 43%를 차지

- **90 Washington Street:** 1969년 완공된 Bank of New York 본사 건물이었으며, 2006년 421-g 프로그램을 통해 2006년 약 400세대 규모의 주거용 아파트로 전환. 이에 따라 전환 직전 1,700만 달러였던 건물의 시장가치는 전환 후 7,800만 달러로 상승
- **20 Exchange Place:** 로어 맨해튼 중심부에 위치한 이 사무용 빌딩은 421-g 프로그램을 통해 약 700세대 규모의 주거용 공간으로 전환되며 주거지로 재탄생

▶▶ **(주택건설 세금 감면 프로그램)** 뉴욕시는 상업용 빌딩의 주거용 전환 프로젝트뿐만 아니라, 신규 주택 건설을 촉진하기 위한 세금 감면 프로그램도 함께 추진 중

주택건설 세금 감면 프로그램

명칭	주요내용	세제혜택
421-a(종료)	6세대 이상 신축	조건에 따라 최대 35년간 재산세 면제·감면
485-x	6세대 이상 신축 및 일부 전환	최대 40년 감면(건설 중 3년 + 완공 후 최대 37년)

➤ **(421-a Incentive Program)** 1971년 도입된 신축주택 개발 프로젝트에 적용된 부동산세 감면 제도로 2022까지 운영되다가 이후 485-x 프로그램으로 대체되며 종료

- (세제혜택) 최대 3년의 신축 공사기간 동안 부동산세를 전액 면제하고, 완공 후 25년간 증가된 부동산세를 면제하며, 이후 10년간은 서민주택 공급 비중에 따라 면제율이 점차 줄어드는 방식으로 총 35년간의 부동산세 면제 및 감면 혜택을 제공
- (자격요건 및 특징) 건설 주택의 최소 25~35%를 서민주택으로 공급해야 하는데, 예를 들어 25% 서민주택 할당 시에는 전체의 10%를 중위소득(AMI) 40% 이하, 10%를 60% 이하, 5%를 130% 이하 가구를 대상으로 공급

- (485-x Incentive Program) 뉴욕주가 2024년 도입한 서민주택 신축 및 전환 지원 프로그램으로, 2022년 421-a 프로그램 종료로 인한 민간 주택 공급 위축에 대한 대응책으로 추진. 주로 신축 다가구 임대주택을 대상으로 하지만, 일정 요건을 충족할 경우 전환 프로젝트도 포함 가능
 - (세제혜택) 공사 기간 중 최대 3년간 부동산세 전액 면제, 완공 후에는 지역가구 수·건축 비용 등에 따라 최대 35년간 부동산세 감면 혜택 제공
 - (자격요건 및 특징) 본적으로 6세대 이상 신축 임대주택이 대상이나, 일부 주거용 전환 프로젝트도 포함. 단, 호텔이나 Class B 다가구 건물 등은 제외. 전체 유닛의 일정 비율(보통 25%) 이상을 저소득층을 위한 서민주택으로 지정해야 하며, 해당 유닛은 최소 40년간 임대료 안정화(Rent Stabilization) 대상으로 지정. 30세대 이상 건물의 경우, 건물 관리 및 서비스 노동자에게는 지역 표준 시급(Prevailing Wage)을 지급해야 함

5. 뉴욕시 주택정책에 따른 독특한 현상

- Housing Lotteries : 진정한 뉴요커는 집을 ‘추첨 응모’하여 ‘당첨’ 받는다
 - 뉴욕시는 공공주택 및 서민주택은 그 공급이 수요를 따라가지 못해 추첨(Lottery) 방식으로 공급하는 경우가 대부분. 저소득층부터 중산층까지도 응모 자격이 주어지기 때문에 수천에서 수만 명이 한 채의 아파트를 두고 경쟁하는 이 제도는 사실상 복권 추첨에 가깝음
 - 뉴욕시의 ‘Housing Connect’를 통해 이뤄지는 추첨 시스템은 완전히 자동화된 온라인 시스템으로 운영되며, 뉴요커들은 당첨을 위해 전문가의 자문을 받거나 ‘당첨 전략’을 공유하는 커뮤니티까지 운영하며 비공식 노하우를 공유하는 상황까지 발생
- Rent Control이 낳은 현상 : 한 지붕 아래, 다른 세상 \$800 vs \$5,000
 - 뉴욕시의 Rent Control 제도로 인해 한 건물 안에서 월세 800달러를 내는 세입자와 4,000달러를 내는 세입자가 함께 거주하는 특이한 풍경을 볼 수 있음.
 - 1970년대부터 현재까지 거주 중인 A씨는 Rent Control 제도의 보호를 받아 월 800달러의 임대료를 내고 있는 반면, 같은 크기의 아파트에 사는 2020년대에 입주한 B씨는 월 5,000달러를 매달 납부하고 있음
 - 이는 Rent Control 세입자의 장기 거주자 보호 규정과, 신규 세입자에게는 시장 가격 적용을 가능하게 한 제도 간의 간극 때문으로, 한 건물에서 부유한 고소득 신입 세입자와 은퇴한 고령 세입자가 함께 거주하는 상황은 뉴욕에서 흔한 현상 중 하나

➤ **강력한 임차인 보호법:** 뉴욕시에 임차인 보호법 사각지대는 없다

- 2024년 4월 20일 뉴욕시는 규제대상이 아닌 민간 임대시장에서도 세입자의 권리를 보호하기 위해 Good Cause Eviction 법을 발효. 이 법에 따라 임대인은 정당한 사유(Good Cause) 없이 세입자를 퇴거시키거나 임대 계약 갱신을 거부할 수 없으며, 세입자에게 거주 계속권(Baseline right to remain)을 보장해야 한다.
- 또한, 과도한 임대료 인상을 제한함으로써, 임대료 인상이 사실상 퇴거 수단으로 악용되는 것을 방지하고, 규제 대상이 아닌 주택에서도 세입자가 안정적으로 거주할 수 있는 제도적 장치를 마련

➤ **임대인 보호법 :** 뉴욕에서는 임대인이 임차인의 자격을 심사한다

- 뉴욕시의 강력한 임차인 보호제도 아래, 임대인은 임차인의 자격을 보다 엄격하게 심사하는 것이 일반적으로, 임대인은 지원자의 연간 소득이 월세의 최소 40배 이상임을 확인하고, 신용점수가 일정 기준 이상인지를 확인
- 또한, 세입자의 과거 임대료 납부 기록 등을 확인하여 임차인의 자격을 판단할 수 있으며, 이 과정에서 이전 임대인의 추천서, 즉 과거에 월세 체납 없이 성실히 거주했음을 확인하는 레퍼런스 편지(reference letter)가 중요한 심사 요소로 활용

6. 시사점

▶ **뉴욕시의 주택정책은 끊임없는 주택난 속에서 사회적 다양성과 공간적 포용을 지향해왔음. 주택 정책 대상 범위를 ‘극빈층’ 또는 ‘서민’으로 한정하지 않고, 중산층과 저소득층 모두가 접근가능한 주택공급을 통해 도시 내 사회적 균형과 통합을 추구한다는 점에서 중요한 시사점을 주고 있음**

➤ (포용적 주택정책) 뉴욕시는 다양한 주택정책을 통해 도시 내 여러 계층이 함께 거주할 수 있도록 설계되어 있음. 공공주택만 해도 약 40만 명 이상, Section 8 보조주택 프로그램까지 포함하면 뉴욕시 전체 인구의 약 6%에 해당하는 사람들이 저렴한 임대료 혜택을 받고 있음

- 혼합소득 주택의 경우에는 같은 단지 내에서 서민 주택이 각 층에 고르게 분포하도록 하고, 출입구를 따로 두거나 외관상 차별이 없도록 법적으로 엄격히 금지하고 있음. 이는 한국에서 일부 임대주택 단지에서 출입구를 분리하거나 담장·철문 등을 통해 ‘보이지 않는 계층의 벽’을 만드는 사례와 대조적

➤ (공간적 통합과 차별금지) 뉴욕시는 도시 공간 자체를 ‘혼합’과 ‘통합’의 장으로 설계하는 데 초점을 둬. 서민 주택은 교통이 편리하고 직장가 가까운 중심지에 공급되는 경우가 많음. 반면 한국은 교통 등 기반시설 부족 등으로 선호도가 낮은 입지에 공급되는 경우가 많고 재개발, 재건축도 고소득층 위주로 개발이 진행되며, 저소득층은 주변 지역으로 밀려나는 ‘도시 내 배제’ 현상이 반복되고 있어 재건축·재개발 정책 수립에 있어 단지 내 공공임대 비율 확대나 차별 없는 공동시설 설계 기준 등 도입이 필요

- (다양한 계층을 위한 공급) 뉴욕은 공공주택이나 주거보조 정책을 단지 빈곤층의 ‘복지 안전망’으로 한정하지 않고, 중산층의 주거 안정까지 아우르고 있음. 이는 도시 전반의 주택 가격 안정과 계층 간 혼합 거주를 유도하는 핵심 정책 도구로 작동. 한국의 경우 대상 계층의 다양성 면에서는 아쉬운 부분이 존재
- (민간참여 유도 정책) 뉴욕시는 민간 건설사들이 서민 주택 공급에 적극적으로 참여할 수 있도록 일정 비율의 저렴한 임대주택을 포함하는 주택을 공급할 경우, 세금 면제, 용적률 확대 등의 인센티브를 제공하는 정책을 운영. 한국도 ‘민간참여형 공공주택(공공지원 민간임대)’ 모델을 일부 도입하고 있으나, 민간 사업자에게 지나치게 유리한 구조로 인해 과도한 이익이 건설사에게 간다는 비판적 시각이 존재. 공공성과 수익성의 균형을 유지하면서, 민간 참여를 유도할 수 있는 정교한 제도 설계가 필요.

| 참고문헌 |

- 오피니언뉴스. 2020.8.6. '[임대차 해와는] ③ 임대료 비싼 뉴욕, 임차인 보호는 사회주의 뺨치'
- 김정열 (2019). 미국 주택임대차 규제제도 특성과 시행효과 분석. 가천대학교
- 뉴욕시주택청(NYCHA) 홈페이지(<https://www.nyc.gov/site/nycha>)
- 뉴욕시주택보존개발국(NYCHPD) 홈페이지(<https://www.nyc.gov/site/hpd/>)
- 뉴욕주 주택지역재생국(DHCR) 홈페이지 <https://hcr.ny.gov/>
- Citizens Budget Commision Newy York 홈페이지(<https://cbcny.org/>)