



수시 | 19-11

지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향

A Study on the Public Housing Supply and Management Policy
Considering Demand by Region and Class

이길제, 김근용, 박천규, 김지혜, 진미윤

이길제(연구책임)

국토연구원 책임연구원

김근용

국토연구원 선임연구위원

박천규

국토연구원 연구위원

김지혜

국토연구원 책임연구원

진미윤

내토지주택연구원 연구위원

국토연구원 (Korea Research Institute for Human Settlements)

국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용·개발·보전에 관한 정책을 종합적으로 연구함으로써 국토의 균형발전과 국민생활의 질 향상에 기여하기 위하여 1978년 설립되었다. 설립 이래 지속가능한 국토발전, 개발과 보전의 조화, 주택과 인프라시설 공급을 위한 연구를 수행함으로써 아름다운 국토를 창조하여 국민의 행복을 향상하기 위해 노력해왔다. 국토연구원은 국토개발과 보전뿐만 아니라 국가의 경제 발전과 국민의 삶의 질 개선에도 중요한 역할을 하고 있다.

지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급관리정책 추진방향

A Study on the Public Housing Supply and Management Policy
Considering Demand by Region and Class

이길제, 김근용, 박천규, 김지혜, 진미윤

■ 연구진

이길제 국토연구원 책임연구원(연구책임)

김근용 국토연구원 선임연구위원

박천규 국토연구원 연구위원

김지혜 국토연구원 책임연구원

■ 외부연구진

진미윤 LH토지주택연구원 연구위원

■ 연구심의위원

이수옥 국토연구원 주택토지연구본부장

김혜승 국토연구원 선임연구위원

김성일 국토연구원 선임연구위원

남기찬 국토연구원 연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 공공주택은 과거 10년('08~'17년)간 총 123.7만호(공공임대 99.6만호, 공공분양 24.1만호)가 공급되었고, 연평균 12.4만호(공공임대 10.0만호, 공공분양 2.4만호)가 공급
- 2 '17년 기준 공공임대주택 재고는 145.7만호이며, '18~'22년 동안 총 104.5만호의 공적주택(공공임대 69.5만호, 공공분양 15만호, 공공지원 20만호) 공급 계획
- 3 영구임대 및 행복주택의 경우 26㎡(2인 가구 최저주거 면적기준)이하에 거주하는 3인 이상 가구의 비중이 높고, '18년 기준 LH 공공임대주택의 6개월 이상 장기 공가율은 1.1% 수준
- 4 주택보급률, 장기공공임대주택 비율, 공공임대 유형별 재고 비중 등이 지역별로 상이
 - 수도권은 주택보급률이 상대적으로 낮고, 장기공공임대주택 비율은 상대적으로 높음
 - 세종, 전남은 건설형, 인천, 대전은 매입·임차형 공공임대의 비중이 상대적으로 높음
- 5 공공임대주택 수요는 2027년 기준 253.1만 가구('17년 추계기준, '15년 추계기준 사용시 248.9만 가구)로 지역적으로는 수도권, 생애주기별로는 기타 저소득가구의 비중이 높음
 - 공공임대주택 수요 중 수도권의 비중은 65.0%, 비수도권의 비중은 35.0%를 차지
 - 생애주기별 비중은 기타 저소득 52.8%, 청년 23.9%, 고령 12.1%, 신혼11.2%의 순
- 6 공공분양주택 수요는 2027년 기준 61.0만 가구('17년 추계기준, '15년 추계기준 사용시 60.0만 가구)로 수도권(64.9%)과 기타 저소득가구(52.9%)의 비중이 높음

본 연구보고서의 정책제안

- 1 공공주택 수요를 기초로 지역 여건을 고려하여 지역별 적정 공급목표 수준과 배분 방향 설정 필요
- 2 소득수준 및 생애주기별 공공주택 수요 변화에 대한 탄력적 대응 필요
- 3 가구원수별 적정주거면적 확보와 미임대·공가 감소를 위한 공공임대 활용의 효율성 강화 필요

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	i
--------------------	---

제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	4
3. 선행연구와의 차별성	6
4. 연구의 기대효과	8

제2장 공공주택 공급 및 관리현황 분석

1. 공공주택의 개념과 범위	11
2. 공공주택 공급 현황 분석	17
3. 공공주택 관리 현황 분석	26
4. 지역 여건 분석	46

제3장 지역별·수요계층별 공공주택 수요 추정

1. 공공주택 수요추정 방법	71
2. 지역별 공공주택 수요 전망	78
3. 지역별 공공주택 수요 특성	86

제4장 공공주택 정책방향 전문가 조사

1. 조사 개요	95
2. 전문가 조사 결과	96
3. 조사 결과의 시사점	104

제5장 결론 및 정책제언

1. 기존 계획과의 비교	109
2. 지역 및 계층별 공공주택 공급 배분 방향	110
3. 공공주택 공급·관리 정책 개선 방향	120

참고문헌	125
------------	-----

부 록	128
-----------	-----

1

CHAPTER

연구의 개요

- 1. 연구의 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구의 범위 및 방법 | 4
- 3. 선행연구와의 차별성 | 6
- 4. 연구의 기대효과 | 8

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

□ 공공임대주택은 국민 주거안정을 위한 다양한 주거복지 정책 중 가장 중요한 정책수단

- 국민 주거안정을 위한 다양한 주거복지 정책 중 1980년대 후반 이후 지속된 공공임대주택 정책은 가장 중요한 주거복지 정책수단으로 활용되고 있음
- 1988년 ‘200만호 주택건설계획(1988-1992)’ 수립으로 영구임대주택 19만호가 공급¹⁾된 이후 공공임대주택 재고는 2017년말 기준 145.7만호까지 증가함

□ 제2차 장기주거종합계획 수정계획 및 주거복지로드맵²⁾에서는 2022년까지의 공공주택 공급계획이 포함되어 있으나 이후 공급에 대한 수요 및 정책방향은 아직 제시되지 않음

- 현재 발표된 제2차 장기(‘13~’22)주거종합계획 수정계획과 주거복지로드맵에서의 공공주택 공급의 목표연도는 2022년임
- 공공주택 공급을 위한 공급·관리계획 및 정책방안 마련, 택지 확보 등을 위해 사전적으로 목표연도 이후 시점에서의 공공주택 수요에 대한 분석이 필요

□ 주택시장의 지역별 차별화 현상 및 가구별 수요의 다양화로 인해 공공주택의 공급과 관리에 있어서 지역 여건 및 수요 계층의 특성을 반영하기 위한 정책적인 노력이 필요

1) 건설교통부. 대한주택공사. 2003. 서민주거안정을 위한 주택백서. 125:131.

2) 관계부처합동(기획재정부, 국토교통부). 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료.

-
- 지역에 따라 주거수준과 정책여건이 다르므로, 공공주택의 총량적인 공급 목표 뿐만 아니라 지역별 특성을 고려한 적절한 배분에 대한 검토가 필요
 - 공공주택특별법에서 규정하고 있는 공공주택 공급·관리계획에서도 공공주택의 지역별, 수요계층별 공급에 관한 사항을 포함하도록 하고 있음

□ 이에 본 연구는 지역 여건 및 수요계층별 특성을 반영하여 중단기 공공주택 수요를 추정하고 향후 공공주택의 공급 및 관리정책의 방향을 모색하는 것을 목적으로 함

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 공간적 범위

- 공간적 범위는 전국으로 공공주택 공급을 위한 수요 추정은 전국을 대상으로 하며, 지역별 분석단위는 시·도 단위 및 권역단위를 기준으로 분석

□ 시간적 범위

- 시간적으로는 5년 단위 공공주택 공급·관리계획의 목표연도를 고려하여 2027년까지의 공공주택 수요를 분석
 - 분석을 위한 자료는 구득이 가능한 가장 최근년도 자료를 활용하며, 2018년 주거실태 조사, 2017년 임대주택 재고 현황 자료 등을 이용하여 분석

□ 내용적 범위

- 연구의 내용적 범위는 공공주택의 지역별·수요계층별 공급 현황 및 공공주택 수요추정, 향후 공공주택 공급·관리 정책 방향임
 - 현재 발표된 장래가구 추계 자료(2017년 기준)는 시도 단위 추계 자료를 제공하지

않고 있으므로 지역별 공공주택 수요를 추정하기에는 한계가 있음

- 지역별 공공주택 수요 추정은 기존 장래가구 추계 자료(2015년 기준)를 이용하고, 전국 단위 공공주택 수요는 기존(2015년)과 신규(2017년) 장래가구 추계 자료를 이용하여 추정한 후 비교하여 차이를 검토함
- 공공임대주택 입주자격 소득기준 적용시 1~3인 가구에 대해 기존에는 동일한 소득기준을 적용하였으나 가구원 수에 따른 도시근로자 월평균소득을 적용하는 것으로 개선될 예정이므로, 두 기준을 모두 적용하여 공공주택 수요를 추정하고 효과를 비교
- 공공주택의 수요 추정은 공공임대주택 및 공공분양주택에 대해 모두 수행하나 향후 공공주택 공급·관리 정책 방향에 있어서는 공공임대주택을 중심으로 제시

2) 연구 방법

□ 문헌연구

- 공공주택 수요추정을 위한 방법론 등에 필요한 문헌 연구 수행

□ 통계 및 계량분석

- 2018년 주거실태조사 및 LH 임대주택 DB 등 최신의 통계자료를 이용하여 지역 및 계층별 공공주택 수요 추정

□ 지역별 공공주택 수요조사

- 지역별 수요 파악은 지역별(권역단위) 수요 조사하여 취합

□ 전문가 설문 및 정책실무자 자문

- 주택 및 주거복지 관련 전문가 설문을 통해 공공주택 공급 및 관리정책 관련 주요 이슈에 대한 방향 설정에 기여
- 공공주택 수요추정 방법 및 분석결과에 대한 정책실무자와의 업무협의를 통해 분석결과의 실효성 확보 도모

3. 선행연구와의 차별성

□ 기존 공공주택 관련 연구의 대다수가 공공주택 공급·관리의 방향 및 공급 목표량을 제시하고 있지만 지역 여건 및 수요계층의 특성을 반영한 연구는 미흡한 상황

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	- 과제명: 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구 - 연구자: 김근용 외 (2015) - 연구목적: 공공임대주택의 계획, 건설 및 취득, 배분에 이르는 전 과정에서 파악된 문제점에 대한 개선방안 제시	- 문헌조사 - 설문조사 - 통계분석 - 해외사례조사(미국, 영국, 일본)	- 공공임대주택 종합계획 수립 및 평가체계 구축 - 공공임대주택 관련 거버넌스 체계 구축 - 해외 공공임대주택 공급체계 현황 및 특징 분석
	2	- 과제명: 공공주택 공급·관리계획 수립 방향 연구 - 연구자: 진미운 외 (2015) - 연구목적: 공공임대주택의 정책 방향을 공공주택 공급 및 관리계획 수립 방향과 연계하여 제시	- 문헌조사 - 통계자료 분석 - 정책자료 분석	- 공공임대주택 정책 목표와 전개 과정, 유형별 특징과 정부지원 현황 고찰 - 공공주택 공급·관리 필요성과 기본 방향 제시 - 공공주택 재고관리를 대기자 관리, 입주자 관리, 운영관리로 세분화
	3	- 과제명: 제2차 장기(2013~2022) 주거종합계획 수립 연구(수정) - 연구자: 이수옥 외 (2018) - 연구목적: 주택시장 여건변화를 반영하여 향후 5개년간의 정책비전과 2022년 주거복지 미래상을 재설정	- 문헌조사 - 해외 사례 분석 - 전문가 의견 수렴 - 통계분석 및 계량분석 기법 활용	- 주택시장 동향과 주거실태 고찰 및 인구, 사회, 경제 여건, 주거 문화, 국민의식 변화 검토 - 주택정책 패러다임 전환 검토 및 세부정책방향 도출 - 신규주택수요와 택지소요량 전망 및 세부정책방향별 구체적 정책 방안 제안
본 연구		- 과제명: 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급관리정책 추진방향 - 연구목적: 공공주택 관련 입주수요 및 지역 여건 분석과 전문가 설문을 통해 향후 지속가능한 공공주택의 공급·관리 정책방향을 제시하고자 함	- 문헌조사 - 통계분석 - 전문가 설문	- 공공주택의 개념 및 지역별, 유형별 공급 현황 분석 2027년을 목표연도로 하는 지역별 공공주택 입주수요 추정 - 공공임대주택 공급, 관리계획을 위한 정책 방향 제시

자료: 저자 작성

- 김근용 외(2015)는 공공임대주택 공급체계를 평가하고, 계획단계에서 공공 임대주택 목표수준, 건설 및 취득 단계에서 공공부문의 공급역량, 배분 측면에서 공공임대주택 입주가구의 편익을 분석
 - 주거복지소요 및 수요자 특성 분석시 지역을 수도권, 광역시, 도지역으로 구분
- 진미운 외(2015)는 본 연구의 기초 연구 성격으로 공공주택의 정책목표 및 기본 원칙과 공공주택 공급·관리계획의 방향을 제시함
 - 구체적 자료 또는 지표 등을 활용한 계획의 틀과 실행방안을 제시하고 있지는 않음
- 이수욱 외(2018) 연구는 주택 분야 전반에 대한 주택정책 패러다임 전환 검토 및 세부정책방향 등을 제시하고 있으며, 저소득층 주거안정을 위한 공공임대주택 적정 공급목표량을 제시하고 있음

□ 주요 선행연구와의 차별성

- 본 연구는 공공주택 공급관리계획 수립을 위한 기초적 연구로서 기존 주거종합계획의 방법론을 이용하여 2027년을 목표연도로 하는 공공주택 입주수요를 추정한다는 점에서 차별성이 존재
- 또한 최근 새롭게 추계한 장래가구 추계, 2018년 주거실태조사 등 최신 통계를 이용하고, 지역 및 계층별로 세분화된 공공주택 입주수요를 추정한다는 점에서 차별성이 존재
- 공공주택 입주수요 및 지역 여건 분석과 전문가 설문을 통해 향후 합리적이고 지속가능한 공공주택의 공급·관리 정책방향을 제시하고자 함

4. 연구의 기대효과

□ 학술적 기대효과

- 기존 주택종합계획 및 주거종합계획에서의 방법론을 고려하여 지역 및 계층별로 세분화된 공공주택 수요 추정 방법론을 제시
 - 지역별, 소득수준별, 생애주기별 수요에 토대한 공급계획 마련의 의의

□ 정책적 기대효과

- 기존 주거복지로드맵 및 제2차 장기주거종합계획(수정)의 목표연도인 2022년에서 연장된 2027년까지의 공공주택 수요를 추정하여 제시함으로써 향후 공공주택 정책 수립을 위한 기초자료 제공
- 지역별, 소득수준 및 생애주기 등 수요계층별 세분화된 수요를 추정하여 제시함으로써 지역단위 공공주택 정책 수립을 위한 기초자료 제공
- 공공주택 공급 및 관리 정책의 주요 이슈에 대해 전문가 설문을 통한 정책 방향 제시로 향후 공공주택 정책 수립시 참고자료로 활용 가능



CHAPTER 2

공공주택 공급 및 관리현황 분석

- 1. 공공주택의 개념과 범위 | 11
- 2. 공공주택 공급 현황 분석 | 17
- 3. 공공주택 관리 현황 분석 | 26
- 4. 지역 여건 분석 | 46

공공주택 공급 및 관리 현황 분석

1. 공공주택의 개념과 범위

□ 공공주택 개념

- 공공주택이란 공공주택사업자가 국가 또는 지자체의 재정이거나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 말함 (공공주택 특별법 제2조)
 - 공공임대주택은 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조 제1호¹⁾에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택
 - 공공분양주택은 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조 제5호²⁾에 따른 국민주택규모 이하(전용면적 85제곱미터 이하)의 주택

□ 공공주택 유형

- 공공주택은 공공분양주택과 공공임대주택으로 구분되며, 공공임대주택은 세부적으로 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환

-
- 1) 주택법 제2조 제1호 : “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
 - 2) 주택법 제2조 제5호 : “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.
 - 가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택
 - 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
-

공공임대주택, 기존주택 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택의 유형으로 구분 (공공주택특별법 시행령 제2조)

표 2-1 | 공공주택 유형 및 주요 내용

구분		사업 개요
공공분양주택		국가·지자체·LH(또는 지방공사)가 주택도시기금 등을 지원받아 건설하여 분양을 목적으로 공급하는 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)의 주택
공공 임대 주택	영구임대주택	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	국민임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	행복주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	장기전세주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
	분양전환 공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환 할 목적으로 공급하는 공공임대주택
	기존주택 매입임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
	기존주택 전세임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

자료: 공공주택특별법 제2조 및 동법 시행령 제2조, 국가법령정보센터. <http://www.law.go.kr>. (2019.4.7.검색)

- 공공주택은 유형에 따라 입주자격이 다르고, 공공임대주택의 경우 유형별로 임대 의무기간과 주택규모, 임대조건, 정부의 재정지원 수준이 각각 다름
- 공공임대주택은 공급방식에 따라 신규 건설, 기존주택 매입 및 임차 공급으로 구분

표 2-2 | 공공임대주택 유형 및 공급방식

구분	공공임대주택 유형
건설형	영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 분양전환 공공임대주택 등
기존주택 매입형	기존주택 매입임대 (다가구, 원룸형, 청년, 신혼, 매입임대리츠, 공공리모델링 등)
기존주택 임차형	기존주택 전세임대 (청년, 신혼, 기숙사형 등)

자료: 국토교통부, 2019a 주택업무편람 p.196 내용 정리

□ 공공주택 공급 대상

- 공공주택의 공급 대상은 저소득 무주택 임차가구라고 할 수 있으며, 정부에서 발표한 서민주거안정책에서는 주거복지정책의 대상을 소득분위별로 구분
- 2003년 5월 수립된 「저소득층을 위한 주거복지 지원방안」은 공공임대주택 공급대상을 소득분위별로 설정한 최초의 계획
 - 동 계획에서는 소득계층을 최저소득층(소득 1분위), 저소득층(2~4분위), 중산화가능 계층(5~6분위), 중산층이상 (7~10분위)으로 구분하여 계층별로 지원방향을 차등화
- 이와 같은 체계에서 영구·매입·전세임대는 주로 임대료 부담능력이 취약한 최저소득층을 대상으로 하며, 국민임대 및 행복주택은 자가 구입 능력이 취약한 저소득층을 대상으로 함
- 분양전환공공임대, 장기전세, 공공분양주택은 정부지원시 자가구입이 가능한 중산화 가능계층을 주요 공급대상으로 함

그림 2-1 | 공공주택 대상 소득계층

소득	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
수요 특징	임대료 부담 능력 취약		자가 구입 능력 취약		정부지원 시 자가구입 가능		자력으로 자가 구입 가능 교체 수요			
공공 주택	영구·매입·전세									
		국민임대								
		행복주택								
		분양전환 공공임대								
		공공분양					(민간분양)			
초점	주거복지				주택시장 안정					

자료: 국토교통부, 2019b, 주택토지 통계, 150 인용

□ 공공주택 입주자격 : 소득 및 자산기준

- 공공주택의 입주자격은 전년도 도시근로자 월평균 소득을 기준으로 구분하고 있으며, 전년도 도시근로자 월평균소득 50%, 70%, 100%, 120%를 경계로 유형별 입주자격을 설정
- 공공분양주택의 입주자격은 도시근로자 월평균소득 100%이하이며, 맞벌이인 신혼부부 및 다자녀·노부모 부양가구의 경우는 120% 이하임
 - 분양전환공공임대주택의 입주자격도 도시근로자 월평균소득 100% 이하이며, 맞벌이인 신혼부부 및 다자녀·노부모 부양가구의 경우는 120% 이하
- 공공임대주택 중 영구임대는 생계·의료급여 수급자 또는 국가유공자 등을 주요 대상으로 하며, 일반적으로 도시근로자 월평균소득 50%이하가 소득기준임
- 국민임대는 전용면적 기준에 따라 입주자격에 차이가 있으며, 전용면적 50㎡와 60㎡를 기준으로 도시근로자 월평균소득 기준이 70%, 100%로 구분
 - 전용면적 50㎡이하인 경우 도시근로자 월평균소득 50%이하에 우선공급
- 행복주택의 경우 청년·대학생·신혼부부의 입주자격은 도시근로자 월평균소득 100%를 소득기준의 상한으로 하고 있음
 - 청년은 본인 소득이 80%이하인 것을 요건으로 하고, 대학생은 본인·부모 합계소득이 100%이하인 것을 요건으로 함
- 기존주택 매입·전세임대는 생계·의료급여 수급자 또는 최저주거기준 미달가구 등을 주요 대상으로 하고, 일반적으로 도시근로자 월평균소득 50%이하가 소득기준임
- 자산기준은 영구임대주택의 경우 소득 2/5분위의 순자산 평균값 이하, 국민임대 및 행복주택은 소득 3/5분위의 순자산 평균값 이하를 요건으로 함
 - 공공분양주택 및 분양전환공공임대, 장기전세주택은 국민건강보험 보험료 부과점수 산정방법에서 정한 재산등급 25등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술 평균한 금액 이하를 요건으로 함

표 2-3 | 공공주택 유형별 소득기준

구분		입주자격 및 소득기준
공공분양주택		• 신혼부부 : 소득 100% 이하(맞벌이 120%) • 생애최초 : 소득 100% 이하 • 다자녀·노부모부양 : 소득 120% 이하 • 신혼부부(희망타운) : 소득 120% 이하 (맞벌이 130%)
공공 임대 주택	영구임대	• (우선공급)국가유공자·보훈보상대상자 등 : 소득 70% 이하 • (우선공급)혼인5년 이내이고 자녀가 있는 신혼부부 : 수급자 • (1순위)생계·의료급여 수급자 : 중위소득 30%(생계), 40%(의료) • (1순위)국가유공자 또는 유족, 일본군 위안부피해자, 지원대상 한부모 가족, 북한이탈주민, 등록장애인, 아동복지시설 퇴소자 : 소득 70% 이하 • (1순위)65세 이상 부양하는 자 : 수급자 소득인정액 이하 • (2순위)일반 : 소득 50% 이하 (장애인 100%)
	국민임대	• 전용 50㎡ 미만 : 소득 70% 이하 (50% 이하 우선공급) • 전용 50㎡~60㎡ 이하 : 소득 70% 이하 • 전용 60㎡ 초과 : 소득 100% 이하
	행복주택	• 주거급여수급자 : 세대 소득이 중위소득 43% 이하 • 청년 : 본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대 100% 이하) • 대학생 : 본인·부모 합계 소득이 100% 이하 • 신혼부부, 고령자, 산단근로자 등 : 소득 100% 이하
	장기전세	• 전용 50㎡ 미만 : 소득 100% 이하 (50% 이하 우선공급) • 전용 50㎡~60㎡ 이하 : 소득 100% 이하 (70% 이하 우선공급) • 전용 60㎡~85㎡ 이하 : 소득 120% 이하
	분양전환 공공임대	• 생애최초·신혼부부·일반 : 소득 100% 이하 • 노부모부양·다자녀·신혼(맞벌이) : 소득 120% 이하
	기존주택 매입임대	• 일반매입 생계·의료수급자 : 중위소득 30%(생계), 40%(의료) • 일반매입 무주택세대구성원 : 소득 50% 이하 • 일반매입 장애인, 다자녀 가구 : 소득 70% 이하 • 신혼부부 I : 소득 70% 이하(맞벌이 90%) • 신혼부부 II : 소득 100% 이하(맞벌이 120%) • 청년(공공리모델링) : (1순위) 생계·의료수급자, (2순위) 50% 이하(본인-부모 합계), 장애인 가구 100% 이하, (3순위) 100% 이하(본인-부모 합계), 장애인 가구 150% 이하, (4순위) 80% 이하(본인, 세대주의 경우 100%이하) • 공공리모델링 고령자 : 소득 50% 이하, 장애인 가구 100% 이하
	기존주택 전세임대	• 일반전세 생계·의료수급자 : 중위소득 30%(생계), 40%(의료) • 일반전세 무주택세대구성원 : 소득 50% 이하 • 신혼부부 I : 소득 70% 이하(맞벌이 90%) • 신혼부부 II(매입임대리츠) : 소득 100% 이하(맞벌이 120%) • 청년(타지역 출신) : (1순위) 생계·의료수급자, (2순위) 50% 이하(본인-부모 합계), 장애인 가구 100% 이하, (3순위) 100% 이하(본인-부모 합계), 장애인 가구 150% 이하, (4순위) 80% 이하(본인, 세대주의 경우 100%이하)

주 : 소득은 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득을 의미

자료 : 국토교통부, 2019년 주택업무 편람, 마이홈포털

<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH101>
(2019년 4월1일 검색)

표 2-4 | 공공주택 유형별 자산기준

구분	부동산가액 및 총자산가액	자동차가액
공공분양주택	부동산가액이 「국민건강보험법 시행령」 제42조제1항에 따른 보험료부과점수의 산정방법에서 정한 재산등급 25등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액 이하	2천8백만원에 통계청에서 2010년 기준으로 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액 이하
장기전세		
분양전환공공임대		
신혼희망타운 중 공공분양주택	총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계 금융복지조사에 따른 소득3분위의 순자산 평균값의 105% 이하	-
영구임대	총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계 금융복지조사에 따른 소득2분위의 순자산 평균값 이하	2천5백만원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액 이하
국민임대	총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계 금융복지조사에 따른 소득3분위의 순자산 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림한다)	2천5백만원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액 이하(다만, 천원 단위 이하는 버린다)
행복주택 (고령자, 신혼부부, 산단근로자)		
행복주택 (청년 세대기준)	총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계 금융복지조사에 따른 30~39세 가구의 순자산 평균값 이하	2천5백만원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액 이하
행복주택 (대학생 본인기준)	총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계 금융복지조사에 따른 30세 미만 가구의 순자산 평균값 이하	자동차가액 산출대상 자동차를 소유하고 있지 않을 것

자료 : 공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준. 별표 공공임대주택의 종류 및 자격별 자산기준. 국가법령정보센터. <http://www.law.go.kr/LSW/main.html>. (2019년 11월 2일 검색)

- 정리하면 공공주택의 입주자격은 전년도 도시근로자 월평균 소득을 기준으로 구분하고 있으며, 전년도 도시근로자 월평균소득 50%, 70%, 100%, 120%를 경계로 유형별 입주자격을 설정하고 있음
 - 도시근로자 월평균 소득 50% 이하 : 영구임대, 기존주택 매입·전세임대 등
 - 도시근로자 월평균 소득 70% 이하 : 국민임대 등
 - 도시근로자 월평균 소득 100% 이하 : 행복주택, 장기전세, 분양전환공공임대 등
 - 도시근로자 월평균 소득 120% 이하 : 공공분양 등

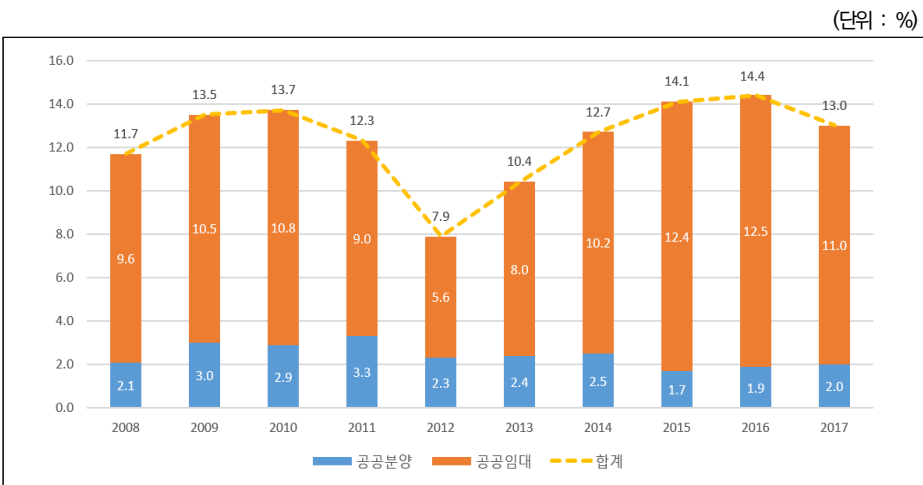
2. 공공주택 공급 현황 분석

1) 공공주택 공급 실적

□ 공공주택 공급

- 공공주택은 과거 10년('08~'17년)동안 총 123.7만호가 공급되었으며, 공공분양주택은 24.1만호, 공공임대주택은 99.6만호가 공급됨
 - 공공임대주택 공급 물량(준공기준)은 전세임대와 기존주택 매입임대를 포함한 값임
- 공공주택은 연평균 12.4만호가 공급되었고, 이 중 공공임대주택은 연평균 10.0만호, 공공분양주택은 연평균 2.4만호가 공급

그림 2-2 | 공공주택 공급 추이(준공기준) : 2008~2017년



주1 : 공공임대주택 준공물량은 매입임대와 전세임대를 포함한 실적임(16,17년도는 준공예정물량임)

주2 : 주택토지 통계 상 2008년과 2013년의 공공분양, 공공임대 합계 물량은 각각 11.6만호, 10.5만호 이며, 소수점 처리로 인해 합계물량의 차이가 발생

자료 : 국토교통부, 2019b, 주택토지 통계, p.269

- 공공주택 사업승인 실적은 총 109.7만호이며, 공공분양주택 36.4만호, 공공임대주택 73.3만호 수준
- 공공주택은 연평균 11.0만호가 승인되었고, 이 중 공공임대주택은 연평균 7.3만호, 공공분양주택은 연평균 3.6만호가 승인됨
- 공공분양주택 사업승인 실적은 2013년 부터 크게 감소하였고, 공공임대주택 사업승인 실적도 2010년 이후 대체로 감소하는 경향

표 2-5 | 연도별 공공임대주택 공급현황(준공기준)

(단위 : 만 호)

구 분		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	합계	평균
준공	합계	11.6*	13.5	13.7	12.3	7.9	10.5*	12.7	14.1	14.4	13.0	123.7	12.4
	공공분양	2.1	3.0	2.9	3.3	2.3	2.4	2.5	1.7	1.9	2.0	24.1	2.4
	공공임대	9.6	10.5	10.8	9.0	5.6	8.0	10.2	12.4	12.5	11.0	99.6	10.0
승인	합계	15.3	17.9	15.9	12.6	11.3	7.4	6.3	7.7	7.9	7.4	109.7	11.0
	공공분양	5.1	9.9	7.4	5.6	5.2	0.5	0.4	0.4	0.9	1.0	36.4	3.6
	공공임대	10.2	8.0	8.5	7.0	6.1	6.9	5.9	7.3	7.0	6.4	73.3	7.3

주1 : 공공임대주택 준공물량은 매입임대와 전세임대를 포함한 실적임(16,17년도는 준공예정물량임)

주2 : *는 소수점 처리로 인해 공공분양, 공공임대 합계 물량과 합계 물량이 불일치

자료 : 국토교통부, 2019b, 주택토지 통계, p.269를 참고하여 재작성

2) 공공주택 공급 목표 및 계획

□ 공공주택 공급

- '17년 발표된 주거복지로드맵에서는 서민주거안정 실현을 위해 무주택 서민·실수요자를 위한 주택공급 확대와 생애주기별·소득수준별 맞춤형 주거지원 을 정책목표로 공공주택 공급목표 및 연도별 공급계획을 제시

- 주거복지로드맵 이후 '18년 발표한 '행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원 방안'에서 청년과 신혼부부를 대상으로 하는 일부 공급물량 확대
- 주거복지로드맵에서는 무주택 서민의 주거비 부담 경감 및 주거안정을 위해 '22년 공적임대주택 재고 200만호, 재고율 9% 달성하는 것을 목표로 함
- '22년까지 공적주택 총 104.5만호를 공급하는 것을 목표로 공공임대주택 69.5만호, 공공분양주택 15만호, 공공지원주택 20만호 공급계획 제시
- 공공임대주택은 준공·입주기준으로 연평균 13.9만호를 공급할 계획이며, 건설형은 연평균 7.0만호, 매입·임차형은 연평균 6.9만호 수준임
- 지난 10년('08~'17년)동안 공공임대주택 준공물량이 연평균 10.0만호 수준이었던 것과 비교하면 연평균 3.9만호가 추가적으로 공급
- 공공분양주택은 분양·착공기준으로 연평균 3.0만호를 공급할 계획임

표 2-6 | 공공주택 공급계획 : 2018~2022년

(단위 : 만 호, 만 실)

사업유형별 구분		'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
주체	공급유형							
공적주택 총계		19.0	20.5	21.0	21.7	22.3	104.5	20.9
공적임대주택 총계		17.2	17.6	18.1	18.2	18.4	89.5	17.9
공공임대주택 (준공·입주기준)	합 계	13.2	13.6	14.1	14.2	14.4	69.5	13.9
	건설형	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	35.0	7.0
	매입·임차형	6.2	6.6	7.1	7.2	7.4	34.5	6.9
공공지원주택 (부지확보기준)	합 계	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
	리츠·펀드형	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	16.5	3.3
	소규모 정비사업	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.0	0.2
	집주인 임대사업	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5
공공분양주택 총계		1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0
공공분양주택 (분양·착공기준)	합 계	1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0
	(사업승인*)	(1.5)	(1.5)	(2.0)	(2.5)	(2.5)	(10.0)	(2.0)

자료 : 관계부처합동. 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료;
관계부처합동. 2018. 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원 방안. 7월 5일 보도자료. 참고하여 작성

- 생애주기별 공급계획은 공공임대주택의 경우 청년 14만호, 신혼부부 23.5만호, 고령가구 5만호, 기타 저소득층에 27.0만호를 공급하며, 신혼부부의 경우 신혼희망타운 조성 등을 통해 분양형 주택 10만호 공급 추진

표 2-7 | 생애주기별 공공임대주택 공급계획 : 2018~2022년

(단위 : 만 호, 만 실)

수요자별 구분			'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
청년	청년 공적임대주택(호/실)		4.8	5.3	5.5	5.7	5.7	27.0	5.4
		공공임대주택(호/실)	2.2	2.7	2.9	3.1	3.1	14.0	2.8
		건설형	1.1	1.4	1.5	1.5	1.5	7.0	1.4
		매입형	0.3	0.5	0.6	0.8	0.8	3.0	0.6
		임차형	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	4.0	0.8
	공공지원주택(실)		2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	13.0	2.6
신혼부부	신혼부부 공적임대주택(호)		3.3	4.6	5.2	5.8	6.1	25.0	5.0
		공공임대주택(호/실)	3.0	4.3	4.9	5.5	5.8	23.5	4.7
		건설형	1.8	2.4	2.6	2.8	2.9	12.5	2.5
		매입형	0.5	1.0	1.1	1.5	1.6	5.7	1.1
		임차형	0.7	0.9	1.2	1.2	1.3	5.3	1.1
	공공지원주택(실)		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
고령자	고령자 공적임대주택(호)		0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	5.0	1.0
		공공임대주택(호/실)	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	5.0	1.0
		건설형	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	3.0	0.6
		매입형	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.5	0.1
		임차형	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
	공공지원주택		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
기타 저소득층	기타 저소득층 등 공적임대주택		9.4	8.0	7.6	6.8	6.7	38.5	7.7
		공공임대주택	7.1	5.7	5.3	4.5	4.4	27.0	5.4
		건설형	3.6	2.7	2.3	2.0	1.9	12.5	2.5
		매입형	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.0	1.2
		임차형	2.3	1.8	1.8	1.3	1.3	8.5	1.7
	공공지원주택		2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	11.5	2.3

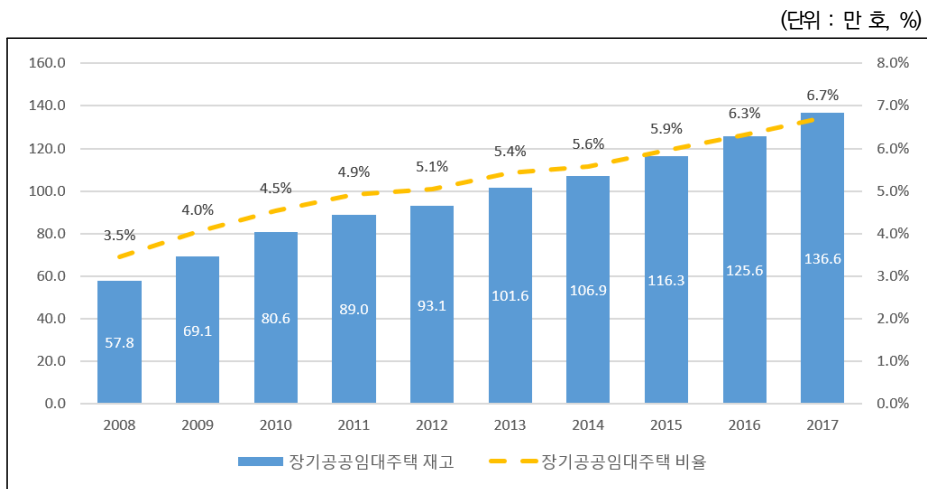
자료 : 관계부처합동. 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료: 관계부처합동. 2018. 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원 방안. 7월 5일 보도자료. 참고하여 작성

3) 공공주택 유형별 재고 현황

□ 공공임대주택 재고 현황

- '17년 기준 공공임대주택 재고는 145.7만호이며, 임대기간 10년 이상 장기공공임대주택은 136.6만호로 전체 주택 수(다가구 거처구분 기준) 대비 장기공공임대주택 비율은 6.7%임
 - 장기공공임대주택 재고는 임대기간 10년 이상인 영구임대, 50년 임대, 국민임대, 10년 임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택 매입임대, 행복주택의 재고를 합하여 산정
- 장기공공임대주택의 재고는 '08년 57.8만호에서 '17년 136.6만호로 78.8만호 증가하였고, 전체 주택 수 대비 장기공공임대주택 비율은 '08년 3.5%에서 '17년 6.7%로 3.2%p 증가하는 등 꾸준한 증가 추세를 나타냄

그림 2-3 | 장기공공임대주택 재고 및 비율 추이 : 2008~2017년



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색), 국가통계포털, (신)주택보급률 (2019.5.4. 검색)
<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5Bobject+H%7D>
http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&conn_path=I3

표 2-8 | 연도별 장기공공임대주택 재고 및 비율 : 2008~2017년

(단위 : 만 호 %)

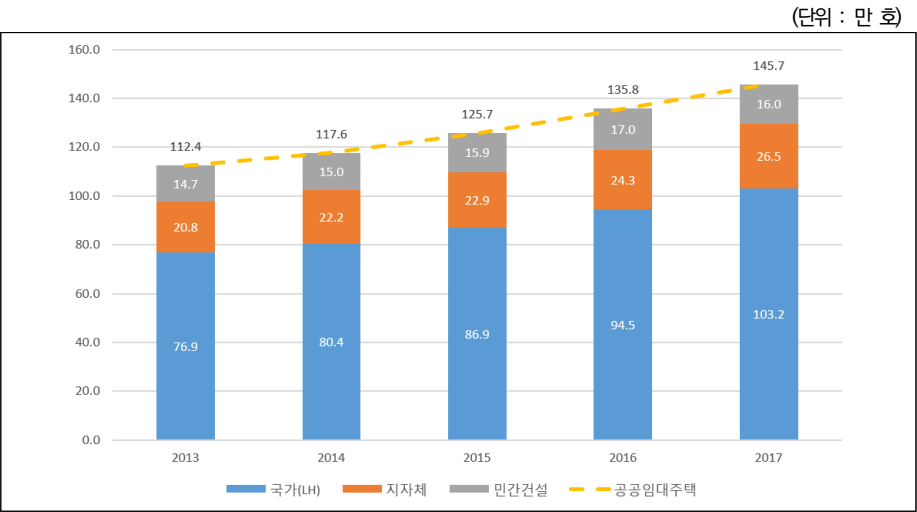
연 도	주택 수 (A) (다가구 거처구분)	공공임대주택 재고	장기공공임대주택 재고(B)	장기공공임대주택 비율 (B/A)
2008	1,673.3	87.6	57.8	3.5%
2009	1,707.1	90.4	69.1	4.0%
2010	1,773.9	97.7	80.6	4.5%
2011	1,808.2	101.9	89.0	4.9%
2012	1,841.4	103.8	93.1	5.1%
2013	1,874.2	112.5	101.6	5.4%
2014	1,916.1	117.7	106.9	5.6%
2015	1,955.9	125.7	116.3	5.9%
2016	1,987.7	135.8	125.6	6.3%
2017	2,031.3	145.7	136.6	6.7%

자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색), 국가통계포털, (신)주택보급률 (2019.5.4. 검색)
<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+H>
http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&conn_path=I3

□ 공공임대주택 사업주체별 재고 비중

- 공공임대주택의 사업주체별 재고 비중은 '17년 기준 국가(LH) 103.2만호 (70.8%), 지자체 26.5만호(18.2%), 민간건설(11.0%)의 순임
 - 공공임대주택 중 민간건설 부문의 재고는 10년 임대(7.3만호), 5년 임대(6.9만호), 사원임대(1.8만호) 유형에 해당
- 공공임대주택 중 국가(LH)의 재고 비중은 '13년 68.4%에서 '17년 70.8%로 증가하였고, 민간건설은 '13년 13.1%에서 '17년 11.0%로 감소하였으며, 지자체의 재고비중은 18%대 수준을 유지
 - '13년 이후 국가(LH) 및 지자체의 재고 물량은 증가 추세이지만 민간건설의 재고 물량은 '16년 이후 감소함

그림 2-4 | 사업주체별 공공임대주택 재고 추이 : 2013~2017년



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),
(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+H%5D>)

표 2-9 | 연도별 장기공공임대주택 재고 및 비율 : 2013~2017년

(단위 : 만 호, %)

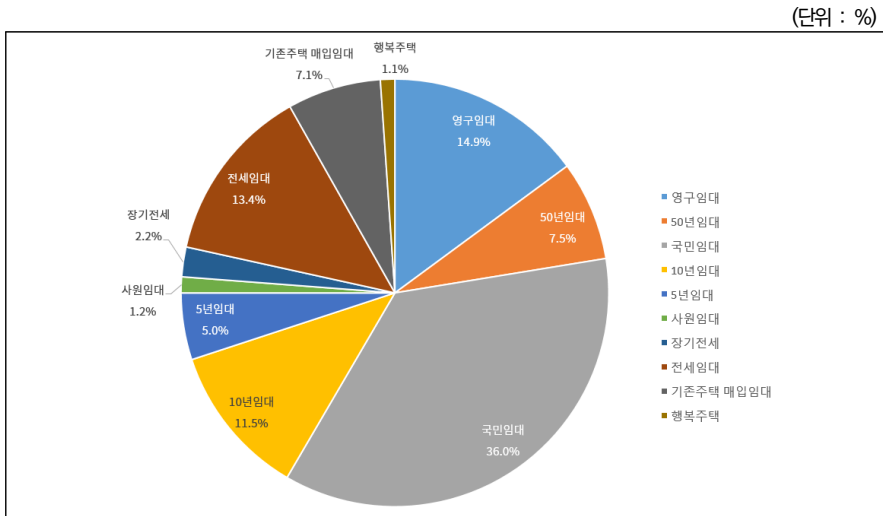
연 도	공공임대주택	국가(LH)	지자체	민간건설
2013	112.4	76.9	20.8	14.7
	(100.0%)	(68.4%)	(18.5%)	(13.1%)
2014	117.6	80.4	22.2	15.0
	(100.0%)	(68.4%)	(18.9%)	(12.8%)
2015	125.7	86.9	22.9	15.9
	(100.0%)	(69.1%)	(18.2%)	(12.6%)
2016	135.8	94.5	24.3	17.0
	(100.0%)	(69.6%)	(17.9%)	(12.5%)
2017	145.7	103.2	26.5	16.0
	(100.0%)	(70.8%)	(18.2%)	(11.0%)

자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),
(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+H%5D>)

□ 공공임대주택 유형별 재고 현황

- 공공임대주택의 유형별 재고 비중은 '17년 기준 국민임대 52.4만호(36.0%), 영구임대 21.7만호(14.9%), 전세임대 19.5만호(13.4%), 10년 임대 16.8만호(11.5%), 50년임대 11.0만호(7.5%), 기존주택 매입임대 10.3만호(7.1%), 5년임대 7.3만호(5.0%)의 순임
- 장기전세 3.3만호(2.2%), 사원임대 1.8만호(1.2%), 행복주택 1.6만호(1.1%)는 상대적으로 비중이 낮음

그림 2-5 | 유형별 공공임대주택 재고 비율 : 2017년



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),
(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPslc=37&hFormId=8428&SelectId=8428&Point=%5BObject%5D>)

- 최근 10년('08~'17년)동안 공공임대주택 재고의 증가는 국민임대(29.1만호)와 전세임대 (17.0만호), 10년임대(16.4만호), 기존주택매입임대(7.8만호)의 증가가 기여
- 5년임대 재고는 감소하였고, 50년 임대 및 사원임대는 재고의 변화가 거의 없음

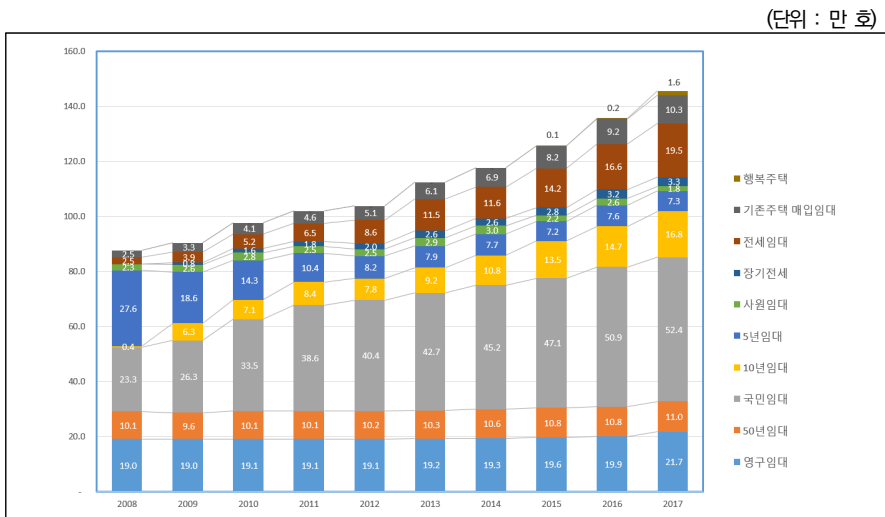
표 2-10 | 유형별 공공임대주택 재고 변화 : 2008~2017년

(단위 : 만 호 %)

구분	합계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	5년 임대	사원 임대	장기 전세	전세 임대	기존주택 매입임대
2008	87.6	19.0	10.1	23.3	0.4	27.6	2.3	0.0	2.5	2.5
2009	90.4	19.0	9.6	26.3	6.3	18.6	2.6	0.8	3.9	3.3
2010	97.7	19.1	10.1	33.5	7.1	14.3	2.8	1.6	5.2	4.1
2011	101.9	19.1	10.1	38.6	8.4	10.4	2.5	1.8	6.5	4.6
2012	103.8	19.1	10.2	40.4	7.8	8.2	2.5	2.0	8.6	5.1
2013	112.5	19.2	10.3	42.7	9.2	7.9	2.9	2.6	11.5	6.1
2014	117.7	19.3	10.6	45.2	10.8	7.7	3.0	2.6	11.6	6.9
2015	125.7	19.6	10.8	47.1	13.5	7.2	2.2	2.8	14.2	8.2
2016	135.8	19.9	10.8	50.9	14.7	7.6	2.6	3.2	16.6	9.2
2017	145.7	21.7	11.0	52.4	16.8	7.3	1.8	3.3	19.5	10.3
재고변화 ('08~'17)	58.0	2.7	0.9	29.1	16.4	-20.2	-0.5	3.3	17.0	7.8

자료: 국토교통부, 2019년 주택업무 편람

그림 2-6 | 유형별 공공임대주택 재고 추이 : 2008~2017년



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),
(<http://stat.molit.go.kr/porta/cate/statView.do?hPslc=37&hFormId=8428&hSelectId=8428&hPoint=%5BObject%5D>)

3. 공공주택 관리 현황 분석

1) 공공임대주택 관리 체계

□ 공공임대주택 관리의 기본 방향

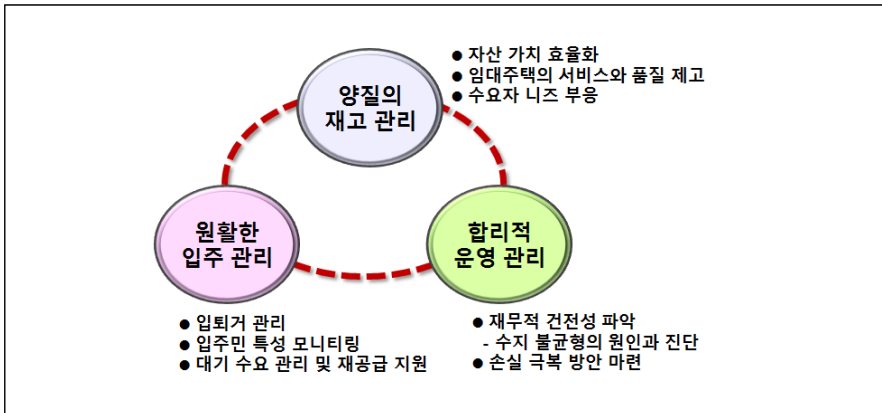
- 공공주택의 관리 측면에서는 다양한 유형과 방식을 포괄하는 것도 필요하나, 우선적으로는 사업주체가 소유권을 보유하고 30년 이상 운영·관리되는 장기 공공임대주택에 초점을 둘 필요가 있음
 - 10년 이상 운영·관리되는 장기공공임대주택은 '08년 57.8만호에서 '17년 136.6만호로 78.8만호 증가하였고, 정부 계획에 따르면 향후 '22년에는 공적 임대주택이 200만호에 이를 전망이다
- 그동안 공공임대주택 정책은 신규 공급에 주안점을 두고 있어 공공임대주택에 대한 관리는 정부 차원에서 체계화된 틀을 갖추지 못한 상황임
 - 공공임대주택 관리의 기본 구조는 소유권을 보유한 사업주체의 책임하에 주기적인 입주자격 검증과 입주자 관리, 거주실태조사, 재계약 거절, 전대 제한, 임대료 부과징수, 매각 제한과 같은 영역에서 한정적으로 이루어지고 있음
- 공공임대주택의 관리는 앞으로 체계적인 틀과 지속적인 관리 모니터링을 통해 품질 관리, 수요 관리, 비용 관리 등에 합리적으로 대응할 수 있도록 해야 함

□ 공공임대주택 관리 체계의 주요 내용

- 공공임대주택의 관리 체계는 재고관리, 입주관리, 운영관리의 3가지 관점으로 접근하여 관리 실태를 파악하고 계획 반영여부를 결정할 필요가 있음
 - 재고 관리는 공공임대주택의 물리적 상태와 품질 수준 등을 파악하여 변화해 가는 수요자의 니즈에 부합할 수 있도록 하는 관리 계획이며, 미래 시설 개선 및 자산 노후화에 대비하기 위한 관리 계획

- 입주 관리는 적정 자격 요건 및 입주민의 사회경제적 특성을 모니터링하여 수급 관리 차원에서 재고 관리에 이를 다시 피드백하는 역할을 하며 입주를 희망하는 대기 수요를 관리하고 재공급을 통하여 원활한 입주를 도모하는 관리 계획
- 운영관리는 임대사업의 수지 균형 전반을 모니터링하는 계획이며, 미래 수선유지비 및 운영 소요 경비 등을 사전에 예측하여 대비하는 관리 계획
- 이러한 세 가지 관리 계획은 분리된 것이 아니라 상호 연관되어 있으며 입주 이후부터 관리 전 단계에 걸친 모니터링의 내용이 피드백되어 신규 공급에 반영되어 정책 수요자의 니즈에 부합하게끔 하는 것임
- 유형별, 규모별 보유 재고의 구성, 입주자의 가구원 수 및 취약 정도, 입주자 특성별 입주율, 입주대기 소요기간, 수선보수 대상 호수, 임대료 부담 및 연체율 등과 같은 정보는 공공주택 공급과 관리 측면에서 필요
- 그러므로, 양질의 재고관리, 원활한 입주관리, 합리적 운영관리를 위해 재고의 구성, 입주자 특성, 입주대기 소요기간, 임대료 부담, 수선보수 대상 등 공공 주택 관리 실태를 분석하고자 함

그림 2-7 | 공공임대주택 관리 체계의 주요 내용



자료: 저자 작성

2) 공공임대주택 재고 현황

□ 공공임대주택 전용면적별 재고

- 공공임대주택의 전용면적은 누가 입주하는가에 따라 정부의 호당 재정지원 기준을 달리하는 구조로, 유형별로 차등화되어 있음
 - 건설비에 대한 재정지원 단가 산정시 호당 대표 평형은 영구임대주택 12.5평(41㎡), 국민임대주택 17.8평(59㎡), 행복주택 15.6평(51㎡)임
 - 이에 따라 사업 주체는 이러한 대표 평형을 기준으로 영구임대주택은 40㎡ 이하, 국민임대주택은 60㎡ 미만으로 공급하고 있음
 - 다가구 매입임대주택에 대한 재정지원은 규모를 기준으로 하지 않고 어떤 형태의 건물(다가구, 원룸, 오피스텔 등)을 매입하는가에 따라 정하고 있어, 상대적으로 건설형 공공임대주택 보다 호당 평균 전용면적이 큼
- 공공임대주택의 전용면적 규모별 비율은 40㎡ 미만이 40.4%, 40~60㎡ 미만 35.2%, 60~85㎡ 미만 9.8%, 85㎡ 초과 1.2%의 순이며, 대부분의 공공임대주택이 전용면적 60㎡ 미만으로 그 비율은 75.6%임
 - 유형별로 영구임대(94.2%)와 행복주택(97.0%), 50년 임대(82.2%)은 대부분이 40㎡ 미만으로, 소규모 평형으로 구성되어 있음
 - 장기전세(63.7%), 5년 임대(61.7%), 국민임대(58.0%), 사원임대(48.6%)와 기존주택 매입임대(45.9%)는 40~60㎡ 미만의 전용면적 규모가 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타남
 - 10년 임대(55.4%)는 60~85㎡ 미만의 전용면적 규모가 가장 높은 비중을 차지하고 있고, 85㎡를 초과하는 비율도 7.3%임
- 공공임대주택의 전용면적 규모별 재고는 40㎡ 미만이 58.9만호, 40~60㎡ 미만 51.3만호, 60~85㎡ 미만 14.2만호, 85㎡ 초과 1.8만호의 순임

- 장기공공임대주택 중 건설형 임대주택의 주된 공급유형인 영구임대, 국민임대, 행복주택의 경우 모두 전용면적 60㎡ 미만임

표 2-11 | 유형별 공공임대주택 면적 재고 분포 : 2017년

(단위 : 만호)

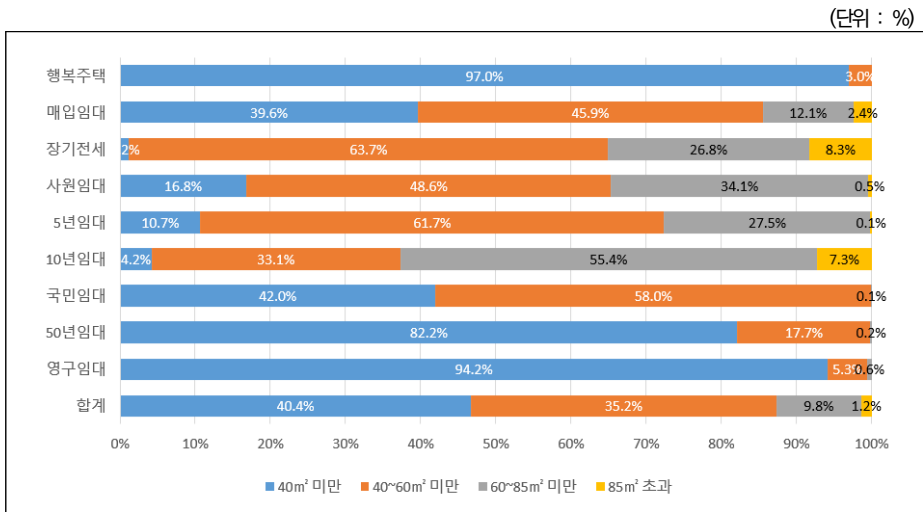
구분	합계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	5년 임대	사원 임대	장기 전세	전세 임대	매입 임대	행복 주택
총 계	145.7	21.7	11.0	52.4	16.8	7.3	1.8	3.3	19.5	10.3	1.6
40㎡미만	58.9	20.4	9.0	22.0	0.7	0.8	0.3	0.0	-	4.1	1.5
40~60㎡미만	51.3	1.1	1.9	30.4	5.6	4.5	0.9	2.1	-	4.7	0.0
60~85㎡미만	14.2	0.1	0.0	0.0	9.3	2.0	0.6	0.9	-	1.2	0.0
85㎡초과	1.8	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.3	-	0.2	0.0

주: 전세임대주택은 임대주택 통계에서 면적별 재고에 대한 정보를 제공하고 있지 않음

자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),

(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPsId=37&hFmId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+H1%5D>)

그림 2-8 | 유형별 공공임대주택 면적 비율 분포 : 2017년



주: 전세임대주택은 임대주택 통계에서 면적별 재고에 대한 정보를 제공하고 있지 않음

자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),

(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPsId=37&hFmId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+H1%5D>)

□ 공공임대주택 전용면적과 가구 규모

- 공공임대주택의 전용면적 규모는 입주자 또는 수요자(가족구성, 가구원수 등)의 특성과도 무관하게 이루어지고 있으므로 이에 대한 실태 분석이 필요
- LH가 공급한 영구임대주택의 경우 평균면적은 28.3㎡이며, 대표 평형의 구성은 전용면적 26㎡(65.7%)과 31㎡(28.0%)이 가장 큰 비중을 차지
 - 1인 가구 중 74.4%는 26㎡ 이하에 거주하고, 3인 가구의 경우에도 26㎡ 이하에 거주하는 비율이 절반 수준이며, 가구원 수가 5인 이상인데도 26㎡ 이하에 거주하는 비율이 40.6%라는 점에서 현재의 재고 면적은 가구원 수를 고려하지 못하고 있음
 - 영구임대주택의 경우 가구원 수가 증가할수록 평균 거주면적이 증가하기는 하지만 편차가 크지 않고, 3인 가구의 최저주거기준 면적기준이 36㎡임을 고려할 때, 영구임대주택의 면적 규모가 입주자 특성을 반영하지 못하고 있음

표 2-12 | LH 영구임대주택의 전용규모별 재고 현황

(단위 : %, ㎡)

구 분		대표평형별 재고 구성					전 체	평균 면적
		21㎡ (20~23)	26㎡ (24~29)	31㎡ (30~33)	36㎡ (34~40)	41㎡ (41~44)		
전 체		1.7%	65.7%	28.0%	4.4%	0.2%	100.0%	28.3㎡
가 구 원 수	1인	2.4%	72.0%	22.8%	2.7%	0.2%	100.0%	27.8㎡
	2인	0.7%	60.6%	32.9%	5.6%	0.3%	100.0%	28.8㎡
	3인	0.3%	50.4%	40.8%	8.1%	0.4%	100.0%	29.5㎡
	4인	0.3%	44.5%	43.3%	11.3%	0.6%	100.0%	30.1㎡
	5인 이상	0.3%	40.3%	40.5%	18.5%	0.4%	100.0%	31.0㎡

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 국민임대주택의 경우 평균면적은 44.0㎡로 영구임대주택에 비해서는 전용면적 규모가 상대적으로 크며, 대표 평형의 구성은 36㎡(33.6%)과 46㎡(30.2%)가 가장 큰 비중을 차지

- 국민임대주택의 경우 가구원 수가 많을수록 상대적으로 넓은 면적에 거주하는 경향이 있으나 1인이 40㎡ 초과 주택에 거주하는 비율이 13.8%이며, 반대로 5인 이상 가구이면 46㎡ 미만 주택에 거주하는 비율도 7.9%임

표 2-13 | 국민임대주택의 전용면적별 재고 현황

(단위 : %, ㎡)

구 분	대표평형별 재고 구성								전 체	평균 면적
	21㎡ (20-23)	26㎡ (24-29)	31㎡ (30-33)	36㎡ (34-40)	41㎡ (41-44)	46㎡ (45-49)	51㎡ (50-53)	56㎡ (54-60)		
전 체	0.6%	5.5%	3.5%	33.6%	0.9%	30.2%	17.8%	7.8%	100.0%	44.0㎡
가 구 원 수	1인	1.6%	13.2%	8.0%	63.9%	0.4%	7.8%	4.1%	100.0%	37.4㎡
	2인	0.2%	2.3%	1.8%	24.3%	1.4%	39.4%	23.0%	100.0%	45.9㎡
	3인	0.1%	1.0%	0.9%	16.3%	1.1%	44.2%	25.8%	100.0%	47.6㎡
	4인	0.1%	0.5%	0.4%	9.0%	0.8%	43.9%	28.2%	100.0%	49.4㎡
	5인 이상	0.1%	0.5%	0.3%	6.4%	0.6%	43.4%	26.2%	100.0%	50.3㎡

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

표 2-14 | 행복주택의 전용면적별 재고 현황

(단위 : %, ㎡)

구 분	대표평형별 재고 구성						전 체	평균 면적
	16㎡ (16~19)	21㎡ (20~23)	26㎡ (24~29)	31㎡ (30~33)	36㎡ (34~40)	41㎡ (41~44)		
전 체	24.5%	14.3%	30.4%	0.7%	28.7%	1.3%	100.0%	26.7㎡
가 구 원 수	1인	31.3%	18.3%	39.9%	0.9%	9.5%	100.0%	23.7㎡
	2인	3.5%	2.6%	8.5%	0.3%	81.1%	100.0%	35.1㎡
	3인	26.2%	14.9%	13.6%	0.3%	41.0%	100.0%	28.2㎡
	4인	27.8%	12.0%	13.9%	0.5%	43.1%	100.0%	28.1㎡
	5인 이상	29.6%	12.6%	20.0%	-	37.0%	100.0%	26.9㎡

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 청년과 신혼부부를 주요 공급대상으로 하는 행복주택의 경우 평균면적은 26.7㎡로 전용면적 규모가 가장 작으며, 대표 평형의 구성은 26㎡(30.4%)과 36㎡(28.7%), 16㎡(24.5%)가 가장 큰 비중을 차지
 - 행복주택의 경우 3인 이상의 가구원 수가 증가함에도 평균면적은 증가하지 않음
- 다가구 매입임대주택은 평균면적은 45.7㎡로 건설형 공공임대주택에 비하여 전용면적 규모가 상대적으로 크며, 전용면적의 구성은 40~50㎡ 이하(23.1%)와 50~60㎡ 이하(21.7%), 30㎡ 이하(21.5%)가 큰 비중을 차지
 - 매입임대주택은 주거 유형이 주로 다가구, 다세대에서 연립 및 아파트까지 포함하면서 다양화됨으로써 60㎡를 초과하는 주택의 비중이 증가하고 있음
 - 매입임대주택의 경우 가구원 수가 증가할수록 건설형 임대주택과 비교해 평균 거주면적이 크게 증가하며, 가구원 수별 평균면적도 가장 크게 나타남

표 2-15 | 다가구 매입임대주택의 전용면적별 재고 현황

(단위 : %, ㎡)

구 분		전용면적 규모 구성						전 체	평균 면적
		30㎡ 이하	30~40㎡ 이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡초과		
전 체		21.5%	17.9%	23.1%	21.7%	13.1%	2.7%	100.0%	45.7㎡
가 구 원 수	1인	42.0%	25.9%	20.5%	8.2%	2.9%	0.4%	100.0%	35.1㎡
	2인	8.2%	19.1%	37.0%	25.7%	8.7%	1.2%	100.0%	47.0㎡
	3인	3.0%	8.2%	20.9%	40.8%	25.0%	2.1%	100.0%	55.1㎡
	4인	3.7%	5.3%	13.9%	36.6%	34.7%	5.8%	100.0%	59.5㎡
	5인 이상	3.2%	2.6%	7.0%	20.4%	38.1%	28.7%	100.0%	73.2㎡

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 이와 같이 각 유형별로 가구원 수를 고려하지 못한 공급은 공공임대주택에 대한 입주 꺼림의 한 원인이 되며, 비좁은 영구임대주택 혹은 행복주택에서 상대적으로 규모가 큰 다가구 매입임대주택으로 이동하는 경향도 나타나고 있음

□ 공공임대주택 건설경과년 수

- 건설형 장기공공임대주택은 1990년 초 공급한 영구임대주택이 최초로, 외국에 비하여 상대적으로 국내 공공임대주택의 건설경과년 수는 매우 짧은 편임
 - '18년말 기준 LH 장기공공임대주택 68.8만호 중 건설 후 20년 이상 경과된 주택은 15.7만호(22.9%)이며, 영구임대가 14.0만호, 50년 공공임대가 1.7만호임
- 향후 2030년경에는 20년 이상 경과된 공공임대주택이 약 35만호에 달하며, 2000년대 초 공급한 국민임대주택도 점차 노후화 단계로 접어들게 될 것임
 - 기존 주택을 매입한 임대주택의 경우, 20년 이상 경과한 비중이 17.3%이며 향후 2030년경에는 4.6만호 정도가 20년 이상 경과한 주택이 됨

표 2-16 | LH 장기공공임대주택의 유형별 건설경과년 수

(단위: 호, %)

유 형		임대 개시	호 수(단지수)	임대경과기간			
				10년미만	10년이상 ~15년미만	15년이상 ~20년미만	20년이상
건 설 형	영구 임대	1990년	150,743(128)	10,665	-	-	140,078
			100.0%	7.1%	-	-	92.9%
	50년 임대	1993년	26,254(40)	-	512	8,563	17,178
			100.0%	-	0.2%	32.6%	65.4%
	국민 임대	2001년	484,194(650)	301,865	161,467	20,862	-
			100.0%	62.3%	33.3%	4.3%	-
	행복 주택	2015년	26,810(40)	26,810	-	-	-
			100.0%	100.0%	-	-	-
건설형 소계			688,001	339,340	161,979	29,425	157,256
			100.0%	49.3%	23.5%	4.3%	22.9%
다가구 매입임대	2004년	92,695	56,300	10,313	10,020	16,062	
		100.0%	60.7%	11.1%	10.8%	17.3%	
전 체			780,696	395,640	172,292	39,445	173,318
			100.0%	50.7%	22.1%	5.1%	22.2%

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 이에 공공임대주택의 건설경과년 수를 고려하여 노후 단지를 정의하고, 그에 대한 종합적인 관리 계획과 방향 설정이 필요함
 - 건설형에 비하여 상대적으로 노후화가 된 매입형 임대주택에 대해서도 일정 기간 이후 어떤 방향의 개선이 필요할지에 대한 중장기 계획이 필요함

□ 공공임대주택 품질 및 성능

- 공공임대주택의 품질과 성능은 변해가는 수요자의 니즈 뿐 아니라 공공임대주택의 이미지와 평판과 관련된 사안임
 - 기존 입주자 및 입주를 희망하는 대기자의 현대식 시설 설비에 대한 선호 미반영, 단지 이미지와 평판은 퇴거 원인, 입주 꺼림, 공가 발생으로 이어질 수 있음
- 물리적 측면은 건설경과년 수, 구조적 안전, 설비 상태에 근거하여 단열, 방음, 방수 등의 상태를 파악하는 것이며, 더 나아가 에너지 효율 문제까지 파악할 수 있도록 개선되어야 함
 - 현재 공공임대주택의 품질과 성능을 진단하고 파악할 수 있는 체계가 마련되어 있지 못하다는 점에서 향후 이 부분에 대한 개선이 필요
- 주거실태조사 2018년도 원자료 분석에 근거할 때, 전체 가구 중 최저주거기준에 미달되는 가구 비중은 5.7%이며, 공공임대주택 거주 가구의 최저주거기준에 미달되는 가구 비중은 4.7%임
 - 최저주거기준은 면적 기준, 방 수 기준, 시설 기준 중 어느 하나라도 미달될 경우 미달로 정의하며, 면적 기준은 가구원수별 최소 주거면적(1인 14㎡, 2인 26㎡, 3인 36㎡, 4인 43㎡, 5인 46㎡, 6인 55㎡) 미달시 면적 미달로 정의
 - 시설 기준은 단독 입식 부엌, 단독 수세식 화장실, 단독 목욕시설 미충족시 시설 미달로 정의하며, 방 수 기준은 가구원수별 최소 방 수(1인 1실, 2인 1실, 3인 2실, 4인 3실, 5인 3실, 6인 4실)미달 시 방 수 미달로 정의

표 2-17 | 임대 주택 유형별 최저주거기준 미달 가구 비중

(단위 : %)

임대 유형	민간임대	장기공공임대주택 (10년 미만)	임대주택 거주가구 전체
면적 미달	8.7	4.5	8.1
시설 미달	6.1	0.2	5.4
방 수 미달	0.7	0.6	0.7
최저주거기준 미달	11.2	4.7	10.3

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 분석

□ 미임대 및 공가 현황

- 미임대는 준공전 최초 입주자 모집 공고 이후 한번도 입주하지 않은 주택을 말하며, 공가는 기존 입주자가 퇴거 한 후 새 입주자를 찾지 못한 상태를 말함
- 통상 미임대는 준공 후에도 계속 될 경우 악성 미임대로 볼 수 있으며, 공가의 경우 6개월 이상인 경우 문제시되고 있음

표 2-18 | LH 공공임대주택 유형별 공가 현황

(단위 : 호수)

구 분	관리 호수	3~6개월 미만 공가	6개월 이상 장기 공가		
			계 (공가율)	6~12개월	12개월 초과
영구임대	150,743	728	2,079 (1.4%)	1,099	980
국민임대	502,784	2,503	3,643 (0.7%)	2,121	1,511
50년임대	26,254	41	77 (0.3%)	40	37
행복주택	28,716	420	1,272 (4.4%)	871	401
다가구 매입임대	92,695	1,824	1,920 (2.1%)	719	1,201
계	801,192	5,516	8,991 (1.1%)	4,850	4,130

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 6개월 이상 장기 공가율은 현재 전체 관리호수에 대비 1.1%로 높은 수준은 아니나 1년을 초과하는 장기 공가 4,130호에 대해서는 그 원인을 진단하여, 개보수 등을 통한 효율적 활용 방법에 대한 계획이 수립될 필요가 있음

- 다가구 매입의 경우 장기 공가율이 2.1%로 상대적으로 높는데, 이는 구조적으로 엘리베이터가 없는 계단식 구조 등으로 주거약자(고령자, 장애인)의 접근성이 떨어지는 등의 한계가 원인이 되기도 함

3) 공공임대주택 입주자 현황

□ 유형별 입주자 특성

- 그동안 입주 관리는 최초 입주시점의 소득기준과 자산기준의 충족 여부를 검증하여 입주기준을 충족하는 유자격자를 입주하도록 하는데 중점을 두어 옴
- 입주 관리의 목표는 입주자 정보 및 대기 수요 파악을 통해 수요자 맞춤형 지원을 강화하고자 하는 것이며, 재고 관리와 연계시켜 수급 관리 차원에서 이를 모니터링 하기 위함임
- 입주 관리 측면에서는 입주자의 정보 관리 및 계약갱신 관리, 대기자 관리, 재공급 계획에 대한 부분으로 구성
- LH 공공임대주택에 거주하는 입주자 특성을 분석하면 영구임대주택에 거주하는 가구의 경우 기초생활수급자 비율은 60.4%, 1인 가구 60.2%, 65세 이상 가구주 47.9%, 독거노인 32.4%로 저소득 고령가구의 비중이 높음

표 2-19 | LH 공공임대주택 유형별 입주자 특성

(단위 : 세대, %)

구 분	입주 세대수	기초생활보장 수급자비중 (%)	1인 가구 비중 (%)	65세 이상 가구주 비중 (%)	독거노인 비중 (%)
영구임대	127,601	60.4	60.2	47.9	32.4
국민임대	423,019	10.5	34.4	22.0	9.5
다가구 매입임대	55,299	47.2	44.0	23.3	16.4
행복주택	28,569	3.1	68.6	9.0	5.8

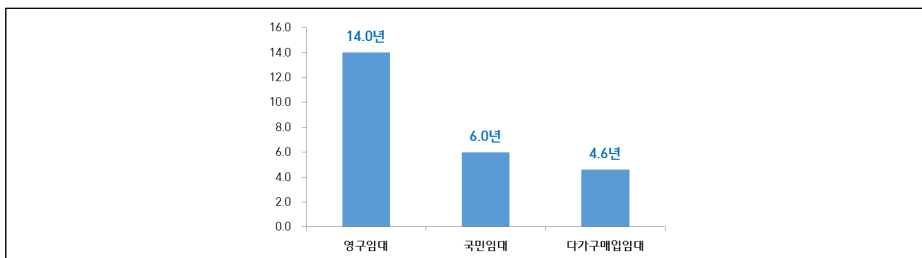
자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 다가구 매입임대주택의 경우 기초생활수급자 47.2%, 1인 가구 44.0%, 65세 이상 가구주 23.3%, 독거노인 비중 16.4%로 영구임대주택 보다는 상대적으로 낮지만 기초생활수급자의 비중이 비교적 높게 나타남
- 국민임대주택은 기초생활수급자 10.5%, 65세 이상 가구주 22.0%로 최저소득층 및 고령가구의 비율이 상대적으로 낮고, 행복주택은 수급자 및 고령가구의 비율은 낮지만 1인가구의 비중이 68.6%로 가장 높게 나타남

□ 평균 거주기간 및 퇴거율

- 공공임대주택 입주자의 거주기간을 보면, 영구임대주택은 평균 14.0년, 국민임대주택은 평균 6.0년, 다가구 매입임대주택은 4.6년으로 나타남³⁾
 - 장기공공임대주택의 가장 큰 장점은 이사 걱정없이 양질의 저렴한 주택에서 거주할 수 있다는 점이나, 소득 증가에도 불구하고 계속 거주하는 등 문제도 존재
 - 장기 거주 문제는 현재 공공임대주택의 보증금 수준으로는 주변의 민간임대주택으로 이동하기 어려운 여건으로 인해 상향 주거이동이 쉽지 않음을 반영
 - 또한 순환율을 떨어뜨려 빈곤화 문제와 사회적 낙인과 같은 부작용도 있으며, 그만큼 입주를 희망하는 대기 수요 해소도 어렵게 함

그림 2-9 | LH 공공임대주택 입주자의 평균 거주기간 : 2018년



자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

3) 행복주택은 입주 시점이 2015년 이후이며, 2017년 입주가가 대부분이므로, 평균거주기간을 분석하지 않음

표 2-20 | 공공임대주택의 퇴거 기준 : 2018년

구분	입주자 유형	소득기준	자산기준
영구 임대	기초수급자, 한부모가정 등	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	(총자산) 1억 9,644만원 (자동차) 2,500만원
	국가유공자, 장애인, 탈북자, 아동복지시설퇴소자 등	도시근로자 가구 월평균소득의 105%	
	일반(2순위) 청약저축가입자	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	
매입 전세 임대	기초수급자, 한부모	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	
	장애인	도시근로자 가구 월평균소득의 105%	
	일반	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	
국민 임대	면적에 따라, 도시근로자 가구 월평균소득의 50% / 70% / 100%	면적에 따라, 도시근로자 가구 월평균소득의 75% / 105% / 150%	(총자산) 2억 7,961억원 (자동차) 2,500만원
행복 주택	신혼부부(세대)	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	(총자산) 2억 3186억원 (자동차) 2,500만원
	산단근로자(세대), 고령자(세대)	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	
	사회초년생(본인)	도시근로자 가구 월평균소득의 80% (세대주인 경우 세대합산 100%)	(총자산) 2억 3186억원 (자동차) 2,500만원
	대학생(본인)	본인과 부모 합산소득이 도시근로자 가구 월평균소득의 100%	(총자산) 7,500만원 (자동차) 미소유
	주거급여수급자	소득인정액 기준	소득인정액 평가시 반영

자료: 공공주택 업무처리지침. 2019. 국토교통부 훈령 제1244호(11월 12일 일부개정) 참고하여 작성
국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2100000183619#J93:0>)
(2019년 11월 4일 검색)

- 공공임대주택 유형별로 LH 공공임대주택의 퇴거율(전체 세대수 대비 퇴거 세대수)을 보면, 영구임대주택과 다가구 매입임대주택은 다소 감소 추세임
 - 영구임대주택 퇴거율은 '14년 6.7%에서 '18년 5.9%로 감소하였고, 다가구매입 임대주택은 '14년 12.1%에서 '18년 10.1%로 감소하였으며, 전반적으로 퇴거율(순환율)의 수준은 다가구 매입임대주택이 높은 특징
- 국민임대주택은 '16년 까지 하락 추세를 보이다 이후 증가 추세를 나타내고, 행복주택은 입주연한이 얼마 되지 않은 특성이 있으나 퇴거율은 다소 높음

표 2-21 | LH 장기공공임대주택 유형별 퇴거율(혹은 순환율) 추이

(단위 : %)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018
영구임대	6.7%	6.3%	6.4%	5.9%	5.9%
국민임대	7.0%	6.7%	6.2%	6.5%	7.6%
다가구 매입임대	12.1%	10.7%	11.0%	9.9%	10.1%
행복주택	-	-	-	6.7%	9.4%

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 반면, 퇴거 사유에 대해서는 법적 해약 사유인 불법 전대 및 미거주에 해당하는지 자발적인 퇴거인지 혹은 주거상향이동 때문인지에 관해 구체적으로 알려져 있지 않으므로 이에 대한 원인 규명이 필요

□ 공공임대주택 대기자 현황

- 공공임대주택의 대기자는 공공임대주택의 공급 필요성의 실증적 논거가 될 뿐 아니라 공공임대주택의 수급 관리 차원에서 중요
 - 공공임대주택 신규 공급의 입지 및 규모를 결정함에 있어 대기 수요를 반영할 수 있으며, 기존 입주자에 대한 자격 검증 강화, 임대기간 제한 등 수요 관리 정책에도 활용 가능
- LH의 영구임대주택 대기자 수는 '11년 6.3만 가구에서 점차 감소하여 '18년에는 2.0만 가구로 집계되며, 대기자 비율은 '18년 기준 13.5% 수준임
- 대기자 수 감소는 다가구 매입임대주택, 기존주택 전세 임대주택 공급 등 공공 임대주택 공급 확대에 따라 대기 소요가 분산 해소되었기 때문임

표 2-22 | LH 영구임대주택의 대기자 현황 추이

(단위 : 호, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
영구임대주택 운영호수	140,078	140,078	140,370	141,150	144,227	147,835	150,013	151,705
대기자 수	62,589	63,649	49,963	39,921	32,224	29,167	24,110	20,347
대기자 비율	44.7%	45.4%	35.6%	28.3%	22.3%	19.7%	16.1%	13.5%

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 한편 LH의 국민임대주택 경우 2018년 말 기준 대기자(입주 예비자)수는 5.3만 가구로 입주세대 수 대비 대기자 비율은 10.7% 수준이며, 평균 대기기간을 10.3개월로 추산하고 있음⁴⁾
- 우리나라의 경우 대기자 명부는 현재 영구임대주택에 한하여 관리되고 있으며, 지자체마다 상이한 기준으로 대기자를 관리하고 있기 때문에 전국적 차원에서 대기자 현황 파악이 되지 않았던 문제가 있었음
 - 예를 들어 LH는 단지별로 대기자를 상시 접수하고 대장으로 순번에 따라 관리하는 반면, SH는 연간 일정기간내 대기자를 접수하여 운영
- 이러한 여건을 감안하여 국토교통부는 최근 「공공임대주택 예비입주자 업무처리 지침」을 제정하여, 그동안 사업주체마다 달리 관리하던 대기자 명부 및 그 관리 방식을 일관되고 통일된 기준으로 마련
 - 동 지침은 신규 공급 및 재공급시 예비 입주자 모집 및 선정 방식, 입주 대기자 명부 관리, 예비 입주자 중복 선정 방지 등을 담고 있음

4) LH 내부자료 인용한 것이며, 평균대기기간은 대기자 중 입주한 가구에 대하여 무작위로 선정하여 입주시까지 소요기간을 파악

□ 공공임대주택 재공급 현황

- LH의 경우 재공급 물량은 다양한 공공임대주택의 유형 도입과 재고 증가에 따라 점차 증가하여 '15년 이후에는 신규 공급물량을 초과하는 수준이며, 연간 4만 가구를 상회

표 2-23 | 영구임대 및 국민임대주택의 신규 건설과 재공급 규모 비교 (LH 사례)

(단위 : 호)

구 분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
신규 건설	45,355	42,633	33,964	41,002	48,198	20,761	6,950	23,001
- 영구임대	10,103	6,462	3,385	4,591	1,518	1,353	2,499	5,399
- 국민임대	35,252	36,171	30,579	36,411	46,680	19,408	4,451	17,602
재공급	24,852	27,574	28,385	31,485	35,706	40,908	43,694	47,497
- 영구임대	5,926	6,332	6,186	6,366	6,695	8,657	9,198	9,334
- 국민임대	18,926	21,242	22,199	25,119	29,011	32,251	34,496	38,163

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 점차 늘어나는 재공급 물량은 신규 건설에서 충분히 충족되지 못한 정책 수요를 반영할 수 있음을 의미하며, 신규 건설이 원활하지 못한 지역에서는 재공급을 통해 신규 건설의 수요를 흡수할 여지가 있음

3) 공공임대주택 운영 현황

□ 임대료 수입 및 연체 현황

- 운영관리는 공공임대주택의 지속가능성과 관련되는 부분이며, 임대사업의 수지균형 전반을 모니터링하며, 미래 수선유지 계획 및 소요 경비 등을 사전에 대비하여 그에 따른 계획을 수립하는 것임

- LH의 공공임대주택의 임대수입 현황을 보면, 공공임대주택 채고 증가에 따라 점차 증가하는 추세임
- LH 공공임대주택의 연간 임대료 수입은 2005년 2,814억원에서 2015년을 기점으로 1조원을 넘었으며, 2018년 기준 1조 3,146억원에 이름
 - 공공임대주택 유형별로 연간 임대료 수입은 영구임대주택 1,090억원, 국민임대주택 7,901억원, 행복주택은 160억원, 다가구 매입임대주택은 947억원에 이름

표 2-24 | LH 공공임대주택의 임대료 수입 현황

(단위 : 억원)

계	국민임대	영구임대	50년임대	행복주택	다가구 매입임대	10년 임대	그외
1조 3,147억원	7,901	1,090	483	160	947	1,722	844

주: 그 외에는 5년 임대, 분납임대, 장기전세, 외인임대, 임대상가, 기타 매입(부도, 미분양 매입 등)임

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 공공임대주택 유형별 임대료 연체 현황을 보면, 임대료 연체율은 2018년 수납 호수 대비로는 13.8%, 금액 대비로는 3.2% 수준이며, 호수 대비로는 체납률이 줄어드는 상황이나, 절대 금액에서는 큰 감소는 없음
- 2018년, 입주 가구 중 임대료를 3개월 이상 체납하는 가구는 13.8%로 10가구 중 1~2가구 정도이며, 이들이 연체한 금액은 430억원임

표 2-25 | LH 공공임대주택(건설형)의 임대료 납부 현황 추이

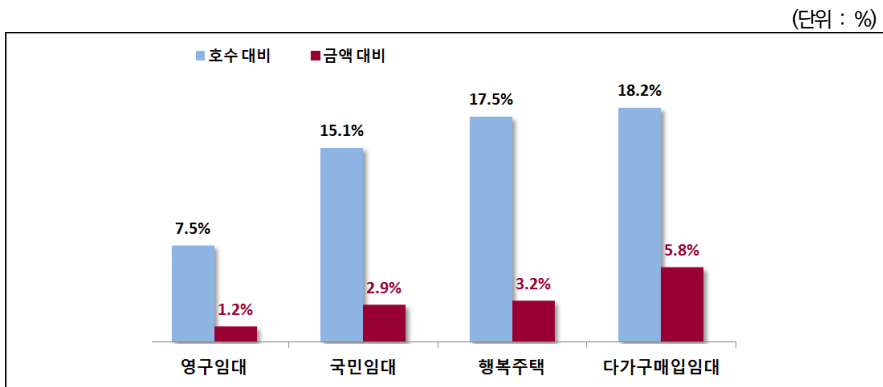
(단위 : 호, 억원, %)

구분		2013	2014	2015	2016	2017	2018
수납 대상	호수	654,298	693,181	702,560	755,328	793,727	824,590
	금액(억원)	9,242	10,186	10,947	11,887	12,792	13,496
체납 현황	호수	137,727	138,969	126,287	115,485	112,213	113,520
	체납율	(21.0%)	(20.0%)	(18.0%)	(15.3%)	(14.1%)	(13.8%)
	금액(억원)	431	448	405	377	382	430
	체납율	(4.7%)	(4.4%)	(3.7%)	(3.2%)	(3.0%)	(3.2%)

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

- 공공임대주택 유형별 연체율은 다가구매입임대(18.5%), 행복주택(17.5%), 국민임대(15.1%), 영구임대(7.5%)순으로 높게 나타남
- 공공임대주택 유형별로 볼 때, 임대료 연체율이 가장 높은 유형은 다가구 매입임대 주택이며, 이는 다가구 매입임대주택이 단지 형태가 아니라 분산 입지함에 따라 임대료 납부 독려 등의 어려움에 따른 것이라 볼 수 있음

그림 2-10 | LH 공공임대주택 유형별 임대료 연체율 : 2018년



자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

□ 특별수선충당금 적립 및 사용 현황

- 공공임대주택은 건축경과년 수에 따라 도래하는 주기적인 수선유지 보수에 대하여 특별수선충당금을 적립하고 있음
- 공공임대주택 유형별 특별수선충당금 적립 현황을 보면, 국민임대주택이 1조 2,692억원으로 전체 적립 규모의 96%를 차지
 - 적립 의무가 없는 영구임대주택의 경우, 특별수선충당금 환입으로 적립액이 크게 줄었고 최근 신규 공급된 영구임대주택 단지에 17억원 정도가 적립되어 있음
 - 그 외 유형별로 특별수선충당금 적립 잔액을 보면, 50년 공공임대주택은 101억원, 행복 및 장기전세주택은 43억원, 매입대주택은 124억원임

- 특별수선충당금은 공용부분, 부대시설 및 복리시설에 대하여만 사용토록 하고 있어 전용 공간에 대한 수선유지 등에 소요되는 수선비는 공공주택 사업자가 자체 부담

표 2-26 | LH 공공임대주택 유형별 특별수선충당금 적립 및 사용 현황 : 2018년

(단위 : 억원)

구분	계	영구임대	50년 임대	국민임대	행복주택 장기전세 등	매입임대	5년·10년 공공임대
적립	2,150	17	11	2,016	26	27	70
사용	208	-	-	186	7	9	6
잔액	13,236	32	101	12,692	43	124	276

주: 97.3.1일 이전 사업승인 대상단지는 적립 비대상

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

□ 노후 시설개선사업 현황

- 현재 공공임대주택의 노후 시설개선에 대하여는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(2016)」에 근거하여 ‘노후 공공임대주택의 시설개선 사업’으로 입주자의 주거환경개선 및 주거복지 증진을 위해 자금을 지원하고 있음
 - 정부 지원 대상 공공임대주택은 입주 후 15년 이상 경과된 영구임대 및 50년 임대 단지가 대상이며, 사업비는 국고 및 사업주체(LH, 지자체)가 매칭으로 조달하는 구조임
 - 시설 개선 항목은 수선주기가 도래한 중기수선계획 공사(특별수선충당금 집행 공사)이며 공용부 위주의 보수 공사임
- 노후 임대주택 시설개선 사업에 대해 정부는 2009년 이후 예산을 수립하여 사업주체와 비용을 부담하여 추진하고 있으며, 지난 10년간 총 사업비 예산은 7,506억원(이 중 국고 5,710억원, 국고 부담율 76.1%)을 확보하여 추진
- 공공임대주택의 입주민의 거주 환경에 대한 기대와 요구 수준이 높아지고 시설물 노후화로 점차 수선유지비도 증가하는 상황에서 향후 노후 임대주택 시설개선 사업의 사회적 필요도는 점차 커질 것으로 전망

표 2-27 | 노후 공공임대주택 시설개선 사업의 예산 추이

(단위 : 억원)

구 분	계	국고	사업주체 (LH, 지자체)	비용 부담
2009년	2,219	1,886	333	국고 : 85% 사업주체 : 15%
2010년	553	470	83	
2011년	552	469	83	
2012년	636	541	95	
2013년	700	595	105	
2014년	412	350	62	
2015년	402	341	61	국고 : 50% 사업주체 : 50%
2016년	434	217	217	
2017년	898	449	449	
2018년	700	392	392	
계	7,506	5,710	1,880	

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

4. 지역 여건 분석

1) 지역별 가구 변화와 전망

□ 가구 수 및 평균 가구원 수 변화

- 전국 기준 총 가구 수는 '27년 2,129만 가구로 '18년 1,975만 가구에 비해 153.8만 가구 증가할 것으로 전망되며, 같은 기간 증가율은 7.8% 수준

표 2-28 | 지역별 가구 수 및 평균 가구원 수 변화 : 2018~2027년

(단위 : 만 호, %, 명)

구분		가구 수(만 호)				평균 가구원 수(명)		
		2018	2027	변화 (‘18-’27)	변화율 (‘18-’27)	2018	2027	변화 (‘18-’27)
전국		1,975.2	2,129.0	153.8	7.8%	2.46	2.31	-0.15
수도권	서울	379.2	378.5	-0.7	-0.2%	2.41	2.32	-0.09
	인천	108.5	121.7	13.2	12.2%	2.58	2.42	-0.16
	경기	462.4	527.5	65.1	14.1%	2.62	2.42	-0.20
충청권	대전	60.1	64.2	4.1	6.8%	2.41	2.29	-0.12
	세종	12.1	17.4	5.3	43.8%	2.53	2.48	-0.05
	충북	63.2	71.1	7.9	12.5%	2.36	2.19	-0.17
	충남	83.8	94.5	10.7	12.8%	2.36	2.24	-0.12
호남권	광주	57.9	61.7	3.8	6.6%	2.46	2.29	-0.17
	전북	73.7	76.2	2.5	3.4%	2.34	2.23	-0.11
	전남	73.8	77.7	3.9	5.3%	2.29	2.15	-0.14
대경권	대구	94.6	97.9	3.3	3.5%	2.50	2.34	-0.16
	경북	109.6	115.2	5.6	5.1%	2.27	2.16	-0.11
동남권	부산	136.0	140.6	4.6	3.4%	2.41	2.26	-0.15
	울산	43.3	46.4	3.1	7.2%	2.54	2.40	-0.14
	경남	129.8	140.4	10.6	8.2%	2.43	2.27	-0.16
강원권		62.9	68.2	5.3	8.4%	2.27	2.13	-0.14
제주권		24.1	29.9	5.8	24.1%	2.55	2.34	-0.21

주 : 2019년 발표된 장래가구 특별추계는 아직 시도편이 발표되지 않아 기존(2017년 발표) 시도 추계 자료 사용
 자료 : 통계청. 2017. 장래가구 추계 시도편 : 2015~2045년. 8월 22일. 보도자료.

- 시도별로는 서울을 제외한 모든 시도에서 가구 수가 증가하며, 증가율이 높은 지역은 세종(43.8%), 제주(24.1%), 경기(14.1%), 충남(12.8%)순임
- 평균 가구원 수는 전국 기준 '18년 2.46명에서 '27년 2.31명으로 0.15명 감소할 것으로 전망되며, 시도별 평균 가구원 수의 변화가 큰 지역은 제주(-0.21명), 경기(-0.20), 충북(-0.17명), 광주(-0.17명)의 순임

□ 가구주 연령대별 가구 구성 변화

- '18년 가구주 연령대별 가구 구성 비중과 '22년 가구 구성 비중을 비교함

표 2-29 | 지역별 가구주 연령대별 가구 구성 변화 : 2018~2027년

(단위 : %)

구분		2018				2027			
		39세이하	40~64세	65세이상	합계	39세이하	40~64세	65세이상	합계
전국		23.2%	55.7%	21.1%	100.0%	19.2%	50.1%	30.8%	100.0%
수도권	서울	27.6%	52.6%	19.8%	100.0%	24.6%	46.9%	28.5%	100.0%
	인천	22.8%	59.8%	17.4%	100.0%	18.7%	53.4%	28.0%	100.0%
	경기	24.0%	59.5%	16.6%	100.0%	19.8%	54.0%	26.2%	100.0%
충청권	대전	28.1%	54.6%	17.3%	100.0%	24.3%	48.5%	27.2%	100.0%
	세종	37.6%	49.8%	12.6%	100.0%	26.9%	52.8%	20.3%	100.0%
	충북	22.1%	54.7%	23.2%	100.0%	17.8%	48.8%	33.4%	100.0%
	충남	23.7%	51.2%	25.1%	100.0%	19.5%	46.8%	33.8%	100.0%
호남권	광주	25.8%	56.0%	18.2%	100.0%	21.9%	51.7%	26.4%	100.0%
	전북	19.5%	52.0%	28.5%	100.0%	15.8%	46.3%	37.9%	100.0%
	전남	16.2%	50.5%	33.3%	100.0%	12.4%	45.8%	41.7%	100.0%
대경권	대구	20.4%	58.2%	21.4%	100.0%	16.6%	51.4%	32.0%	100.0%
	경북	19.4%	52.2%	28.4%	100.0%	15.2%	46.1%	38.7%	100.0%
동남권	부산	19.8%	55.4%	24.8%	100.0%	15.6%	47.7%	36.7%	100.0%
	울산	23.0%	61.2%	15.8%	100.0%	18.1%	55.0%	27.0%	100.0%
	경남	19.9%	56.8%	23.3%	100.0%	14.9%	51.3%	33.8%	100.0%
강원권		20.4%	53.8%	25.7%	100.0%	16.4%	46.5%	37.1%	100.0%
제주권		20.9%	58.4%	20.6%	100.0%	16.8%	54.9%	28.4%	100.0%

자료: 국가통계포털, 장래가구추계, 시도(2015년 기준), (2019년 11월 4일 검색)

(http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv)

- 전국 기준 '18년 가구주연령 39세 이하 가구는 23.2%, 40~64세 이하 가구 55.7%, 65세 이상 가구 21.1%에서 '27년에는 39세 이하 가구 19.2%, 40~64세 이하 가구 50.1%, 65세 이상 가구 30.8%로 변화
- 전국적으로 '27년에는 39세 이하 가구 및 40~64세 이하 가구의 비중은 감소하고, 65세 이상 가구의 비중이 증가하는 것으로 전망됨
- 지역별로 '27년 기준 39세 이하 가구의 비중이 높은 지역은 세종(26.9%), 서울(24.6%), 대전(24.3%), 광주(21.9%)의 순임
- 반면 '27년 기준 65세 이상 가구의 비중이 높은 지역은 전남(41.7%), 경북(38.7%), 전북(37.9%), 강원(37.1%)의 순임

□ 가구주 연령대별 가구 수 변화 및 변화율

- 전국을 기준으로 '18~'27년 동안 39세 이하 가구는 10.9% 감소, 40~64세 이하 가구는 3.1% 감소하며, 65세 이상 가구는 57.0% 증가함
- 지역별로 39세 이하 가구는 세종 지역만 유일하게 3.1% 증가하고, 다른 지역은 모두 감소하며, 제주(-0.8%), 경기(-5.6%), 충남(-7.6%)이 상대적으로 감소율이 낮은 지역임
- 반면 전남(-19.2%), 경남(-19.0%), 부산(-18.4%), 경북(-17.8%) 지역은 39세 이하 가구의 감소율이 높은 지역임
- 40~64세 이하 가구는 세종(52.8%), 제주(16.2%), 경기(3.6%), 충남(2.9%), 충북(0.5%) 지역에서 증가하고, 그 외 지역은 감소하는 것으로 전망됨
- 65세 이상 가구는 모든 지역에서 증가하며, 특히 세종(131.2%), 울산(82.5%), 인천(80.4%), 경기(80.1%)에서 증가율이 높으며, 서울을 제외한 수도권과 광역시 지역에서 상대적으로 높은 증가율을 나타냄

표 2-30 | 지역별 가구주 연령별 가구 수 변화 : 2018~2027년

(단위 : 만 가구, %)

구분		39세 이하			40~64세 이하			65세 이상		
		2018	2027	변화율	2018	2027	변화율	2018	2027	변화율
전국		457.9	408.0	-10.9%	1,099.7	1,065.6	-3.1%	417.6	655.4	57.0%
수도권	서울	104.7	93.0	-11.2%	199.6	177.6	-11.0%	74.9	108.0	44.1%
	인천	24.7	22.7	-8.1%	65.0	64.9	-0.1%	18.9	34.0	80.4%
	경기	110.8	104.5	-5.6%	275.0	285.0	3.6%	76.6	137.9	80.1%
충청권	대전	16.9	15.6	-7.7%	32.8	31.2	-5.1%	10.4	17.5	67.6%
	세종	4.5	4.7	3.1%	6.0	9.2	52.8%	1.5	3.5	131.2%
	충북	14.0	12.7	-9.2%	34.5	34.7	0.5%	14.7	23.8	61.9%
	충남	19.9	18.4	-7.6%	42.9	44.2	2.9%	21.0	31.9	51.9%
호남권	광주	15.0	13.5	-9.7%	32.4	31.9	-1.7%	10.5	16.3	54.8%
	전북	14.4	12.0	-16.4%	38.3	35.3	-8.0%	21.0	28.9	37.8%
	전남	12.0	9.7	-19.2%	37.3	35.6	-4.6%	24.6	32.4	32.0%
대경권	대구	19.3	16.3	-15.6%	55.1	50.3	-8.7%	20.2	31.3	54.8%
	경북	21.3	17.5	-17.8%	57.2	53.1	-7.1%	31.2	44.6	43.0%
동남권	부산	26.9	22.0	-18.4%	75.3	67.1	-10.9%	33.8	51.5	52.5%
	울산	9.9	8.4	-15.7%	26.5	25.5	-4.0%	6.8	12.5	82.5%
	경남	25.8	20.9	-19.0%	73.7	72.0	-2.3%	30.3	47.4	56.6%
강원권		12.9	11.2	-13.0%	33.9	31.7	-6.3%	16.2	25.3	56.6%
제주권		5.1	5.0	-0.8%	14.1	16.4	16.2%	5.0	8.5	70.3%

자료: 국가통계포털, 장래가구추계, 시도(2015년 기준), (2019년 11월 4일 검색)

(http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv)

□ 1인 가구 비중 및 연령대별 구성비 변화

- '18년 전국 1인 가구 수는 573.9만 가구로 전체 가구 수 대비 29.1%이며, 전체 1인 가구 중 가구주 연령대별 비율은 39세 이하 35.4%(203.2만 가구), 40~64세 이하 40.1%(230.2만 가구), 65세 이상 24.5%(140.5만 가구)임
- 즉, '18년 1인 가구의 구성은 40~64세 이하의 비중이 가장 크고, 다음으로 39세 이하, 그리고, 65세 이상 1인 가구의 비중이 가장 작음

- 지역별 1인 가구 비율이 높은 지역은 강원(33.3%), 전남(32.0%), 경북(32.0%), 전북(31.8%)의 순이며, 이러한 지역들은 65세 이상 1인 가구의 비중이 상대적으로 높은 특징이 있음

표 2-31 | 지역별 1인가구 비율 및 연령대별 1인 가구 비중 : 2018년

(단위 : 만 가구, %)

구분		전체 가구수	1인 가구수	1인가구 비율 (%)	가구주 연령대별 1인 가구수 및 비중 (합계:100%)					
					39세 이하		40~64세 이하		65세 이상	
					가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
전국		1,975.2	573.9	29.1%	203.2	35.4%	230.2	40.1%	140.5	24.5%
수도권	서울	379.2	118.9	31.3%	55.7	46.9%	41.6	35.0%	21.5	18.1%
	인천	108.5	27.3	25.1%	8.6	31.5%	12.6	46.4%	6.0	22.2%
	경기	462.4	116.6	25.2%	41.2	35.4%	52.1	44.7%	23.3	20.0%
충청권	대전	60.1	18.9	31.4%	8.8	46.7%	6.7	35.3%	3.4	17.9%
	세종	12.1	3.7	30.7%	2.1	55.8%	1.2	31.7%	0.5	12.4%
	충북	63.2	19.6	31.0%	6.3	32.2%	7.9	40.2%	5.4	27.6%
	충남	83.8	26.3	31.4%	9.1	34.6%	9.8	37.4%	7.4	28.0%
호남권	광주	57.9	18.0	31.1%	7.3	40.4%	7.1	39.5%	3.6	20.0%
	전북	73.7	23.4	31.8%	6.7	28.4%	8.7	37.1%	8.1	34.6%
	전남	73.8	23.6	32.0%	4.7	20.0%	8.8	37.3%	10.1	42.7%
대경권	대구	94.6	26.3	27.7%	8.5	32.2%	11.1	42.2%	6.7	25.6%
	경북	109.6	35.1	32.0%	9.9	28.1%	13.3	37.9%	11.9	34.0%
동남권	부산	136.0	39.5	29.1%	12.1	30.7%	16.1	40.7%	11.3	28.6%
	울산	43.3	11.2	25.9%	3.8	34.0%	5.3	47.0%	2.1	19.0%
	경남	129.8	37.7	29.1%	9.9	26.3%	16.2	43.0%	11.6	30.8%
강원권		62.9	20.9	33.3%	6.5	31.1%	8.4	40.3%	6.0	28.5%
제주권		24.1	6.9	28.4%	1.9	28.4%	3.3	48.5%	1.6	23.0%

자료: 국가통계포털, 장래가구추계, 시도(2015년 기준), (2019년 11월 4일 검색)

(http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv)

- '27년 전국 1인 가구 수는 690.9만 가구로 전체 가구 수 대비 32.4%로 '18년 29.1%에 비해 3.3%p 증가할 것으로 전망됨
- '27년 전체 1인 가구 중 가구주 연령대별 비율은 39세 이하 30.0%(207.2만 가구), 40~64세 이하 38.2%(264.0만 가구), 65세 이상 31.8%(219.7만 가구)임

- 즉, '27년 1인 가구의 구성은 40~64세 이하의 비중이 가장 크고, 65세 이상, 39세 이하의 순으로 2018년과 달리 39세 이하 1인가구의 비중이 가장 작은 것으로 나타남
- '27년 기준 지역별 1인 가구 비율이 높은 지역은 강원(36.8%), 광주(35.3%), 전북(35.2%), 전남(35.0%)의 순으로 강원과 호남지역에서 1인가구의 비율이 높게 나타나는 경향이 있음

표 2-32 | 지역별 1인가구 비율 및 연령대별 1인 가구 비중 : 2027년

(단위 : 만 가구, %)

구분		전체 가구수	1인 가구수	1인 가구 비율 (%)	가구주 연령대별 1인 가구수 및 비중 (합계:100%)					
					39세 이하		40~64세 이하		65세 이상	
					가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
전국		2,129.0	690.9	32.4%	207.2	30.0%	264.0	38.2%	219.7	31.8%
수도권	서울	378.5	130.6	34.5%	54.8	41.9%	44.0	33.6%	31.9	24.4%
	인천	121.7	35.4	29.1%	9.2	25.9%	15.1	42.8%	11.1	31.3%
	경기	527.5	153.8	29.2%	46.3	30.1%	64.6	42.0%	43.0	27.9%
충청권	대전	64.2	22.3	34.7%	8.8	39.3%	7.6	34.0%	6.0	26.7%
	세종	17.4	5.7	32.4%	2.5	44.9%	2.1	37.1%	1.0	18.0%
	충북	71.1	24.8	34.8%	6.5	26.4%	9.4	38.1%	8.8	35.6%
	충남	94.5	32.8	34.8%	9.7	29.6%	12.0	36.5%	11.1	33.9%
호남권	광주	61.7	21.8	35.3%	7.6	34.7%	8.5	39.0%	5.7	26.3%
	전북	76.2	26.8	35.2%	6.4	23.8%	9.4	35.2%	11.0	41.0%
	전남	77.7	27.1	35.0%	4.6	16.8%	9.7	35.7%	12.9	47.5%
대경권	대구	97.9	30.6	31.3%	8.2	26.7%	12.1	39.3%	10.4	33.9%
	경북	115.2	40.1	34.8%	9.4	23.3%	14.3	35.6%	16.5	41.0%
동남권	부산	140.6	45.7	32.5%	11.2	24.6%	16.9	37.0%	17.6	38.4%
	울산	46.4	13.4	28.8%	3.8	28.5%	6.0	44.6%	3.6	27.0%
	경남	140.4	45.1	32.1%	9.7	21.5%	18.4	40.7%	17.0	37.8%
강원권		68.2	25.1	36.8%	6.3	25.1%	9.3	37.1%	9.5	37.8%
제주권		29.9	9.5	31.9%	2.3	24.0%	4.6	48.5%	2.6	27.4%

자료: 국가통계포털. 장래가구추계. 시도(2015년 기준). (2019년 11월 4일 검색)

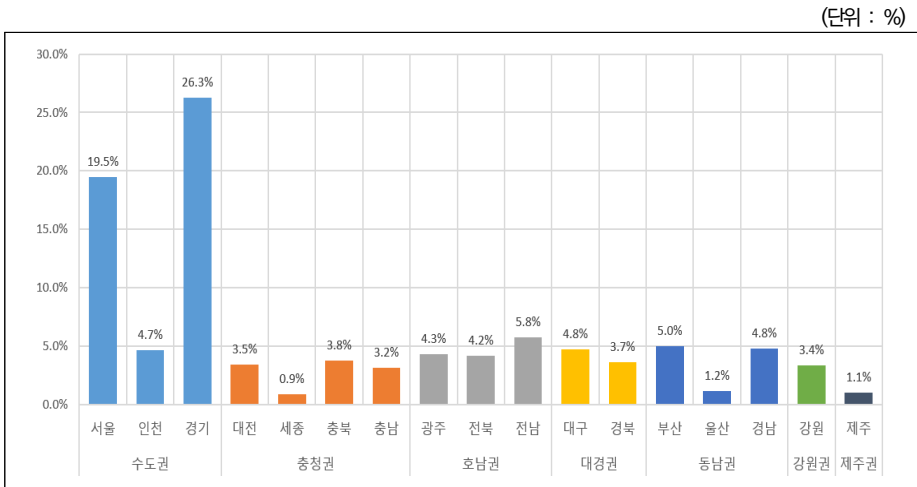
(http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv)

2) 지역별 주택 및 공공임대주택 재고 수준

□ 지역별 공공임대주택 재고 현황

- 지역별 공공임대주택 재고비중은 '17년 기준 수도권 50.5%, 비수도권 49.5%이며, 수도권 내에서 주로 경기(26.3%)와 서울(19.5%) 지역에 집중하여 분포
- 비수도권 중에서는 전남(5.8%)과 부산(5.0%), 경남(4.8%) 지역의 재고 비중이 상대적으로 높고, 세종(0.9%), 제주(1.1%), 울산(1.2%) 지역은 공공임대주택의 재고 비중이 높지 않은 것으로 나타남

그림 2-11 | 지역별 공공임대주택 재고 비중 : 2017년



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),

(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+IT%5D>)

□ 유형별 공공임대주택 재고 현황

- 전체 공공임대주택 재고비율은 국민임대(36.0%), 영구임대(14.9%), 전세임대(13.4%)의 순이지만 지역에 따라 공공임대주택 유형 분포는 차이가 있음

- 서울의 공공임대주택 재고 비중은 50년임대(29.2%), 영구임대(23.0%), 전세임대(16.5%)의 순이지만 인천은 국민임대(36.6%)와 전세임대(23.4%), 영구임대(13.3%)의 비중이 상대적으로 크고, 경기도는 국민임대(55.0%)와 10년임대(14.8%), 전세임대(13.0%)가 큰 비중을 차지
- 대전은 국민임대(29.6%), 영구임대(26.2%), 전세임대(20.2%)의 비중이 크고, 세종은 10년임대(36.1%), 5년임대(28.3%), 국민임대(13.3%)의 순임
- 충북은 국민임대(47.7%), 10년임대(13.7%), 5년임대(12.0%), 충남은 국민임대(49.8%), 10년임대(14.9%), 영구임대(11.0%)가 큰 비중을 차지

그림 2-12 | 지역별 · 유형별 공공임대주택 재고 비율 : 2017년

(단위 : %)



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),

(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPrint=%5BObject+HT>)

표 2-33 | 지역별 · 유형별 공공임대주택 재고 현황

(단위 : 만 호)

구분	합계	영구임대	50년임대	국민임대	10년임대	5년임대	사원임대	장기전세	전세임대	매입임대	행복주택
전국	1,456,838	217,031	109,646	524,391	167,978	73,472	17,645	32,741	194,892	103,176	15,866
수도권	283,962	65,452	83,004	20,911	6,208	788	200	30,993	46,958	26,911	2,537
인천	68,721	9,136	1,433	25,186	7,350	344	0	330	16,079	8,045	818
경기	382,585	22,922	5,580	210,267	56,628	3,109	5,981	1,418	49,757	21,393	5,530
대전	50,594	13,280	1,584	14,978	3,723	334	0	0	10,130	6,383	182
세종	13,098	0	900	1,739	4,733	3,703	1,661	0	333	29	0
충청권	55,151	6,139	1,951	26,312	7,570	6,626	131	0	3,792	2,335	295
충남	45,933	5,048	1,405	22,871	6,843	1,657	554	0	4,882	1,215	1,458
광주	62,940	14,170	1,011	24,877	6,893	1,159	0	0	7,647	6,281	902
호남권	61,196	9,115	1,999	25,818	4,761	7,787	0	0	7,532	3,572	612
전북	84,462	5,405	476	19,646	19,600	33,061	3,493	0	2,157	174	450
전남	69,628	18,924	2,628	19,781	4,407	2,495	0	0	12,687	6,598	2,108
대경권	53,455	7,244	1,720	24,242	10,029	1,391	216	0	5,442	3,171	0
부산	73,287	26,296	1,874	18,920	6,331	1,573	0	0	12,495	5,784	14
동남권	16,952	2,362	888	7,511	770	0	0	0	2,530	2,891	0
울산	70,030	5,577	1,375	34,022	7,613	2,354	4,894	0	9,101	4,614	480
경남	49,145	4,865	1,128	20,263	9,783	6,628	515	0	3,018	2,465	480
강원권	15,699	1,096	690	7,047	4,736	463	0	0	352	1,315	0
제주권											

자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색), 국가통계포털, (신)주택보급률 (2019.5.4. 검색)
<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5Bobject+HT>,
http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&conn_path=13

- 광주: 국민임대(39.5%), 영구임대(22.5%), 전세임대(12.1%)의 비중이 크고, 전북은 국민임대(42.2%), 영구임대(14.9%), 5년임대(12.7%)의 순이며, 전남은 5년임대(39.1%), 국민임대(23.3%), 5년임대(23.2%)의 순으로 큰 비중을 차지
- 대구는 국민임대(28.4%), 영구임대(27.2%), 전세임대(18.2%)의 비중이 크고, 경북은 국민임대(45.4%), 10년임대(18.8%), 영구임대(13.6%)의 순으로 비중이 큼
- 부산은 영구임대(35.9%), 국민임대(25.8%), 전세임대(17.0%)의 비중이 크고, 울산은 국민임대(44.3%), 기존주택매입임대(17.1%), 전세임대(14.9%)의 순이며, 경남은 국민임대(48.6%), 전세임대(13.0%), 10년임대(10.9%)의 순으로 비중이 큼
- 강원은 국민임대(41.2%), 10년임대(19.9%), 5년임대(13.5%)의 비중이 크고, 제주: 국민임대(44.9%)와 10년임대(30.2%), 기존주택매입임대(8.4%)가 주를 이루고 있음

□ 소득기준별 공공임대주택 재고 현황

- 공공임대주택 유형을 입주자격 및 소득기준을 중심으로 구분하여 소득1-2분위 계층을 주요 공급대상으로 하는 유형과 소득3-5분위 계층을 주요 공급대상으로 하는 유형으로 구분하여 지역별 비중을 분석함
 - 소득1-2분위 대상 유형은 영구임대, 기존주택 매입임대 및 전세임대, 국민임대(전용면적 40㎡ 미만)으로 설정하였고, 소득3-5분위 대상 유형은 행복주택, 장기전세, 분양전환공공임대, 국민주택(전용면적 40㎡초과), 5년임대, 사원주택으로 설정함
- 전국 기준 소득1-2분위 대상 공공임대주택과 소득3-5분위 대상 공공임대주택의 비중은 50.5%와 49.5%로 유사한 수준임
- 지역별로 대전(70.4%), 대구(69.9%), 부산(68.6%)은 상대적으로 소득 1-2분위를 대상으로 하는 유형의 비중이 크고, 세종(87.2%), 전남(79.4%), 강원(64.0%)지역은 소득 3-5분위를 대상으로 하는 유형의 비중이 큰 특징

표 2-34 | 지역별 소득기준별 공공임대주택 비율

(단위 : 호, %)

구분		소득1-2분위 대상 공공임대		소득3-5분위 대상 공공임대		합계	
전국		735,084	50.5%	721,754	49.5%	1,456,838	100.0%
수도권	서울	146,172	51.5%	137,790	48.5%	283,962	100.0%
	인천	45,375	66.0%	23,346	34.0%	73,287	100.0%
	경기	182,454	47.7%	200,131	52.3%	69,628	100.0%
충청권	대전	35,607	70.4%	14,987	29.6%	68,721	100.0%
	세종	1,681	12.8%	11,417	87.2%	62,940	100.0%
	충북	24,728	44.8%	30,423	55.2%	50,594	100.0%
	충남	20,795	45.3%	25,138	54.7%	16,952	100.0%
호남권	광주	36,990	58.8%	25,950	41.2%	13,098	100.0%
	전북	31,988	52.3%	29,208	47.7%	382,585	100.0%
	전남	17,417	20.6%	67,045	79.4%	49,145	100.0%
대경권	대구	48,690	69.9%	20,938	30.1%	55,151	100.0%
	경북	25,035	46.8%	28,420	53.2%	45,933	100.0%
동남권	부산	50,310	68.6%	22,977	31.4%	61,196	100.0%
	울산	9,871	58.2%	7,081	41.8%	84,462	100.0%
	경남	33,833	48.3%	36,197	51.7%	53,455	100.0%
강원권		17,678	36.0%	31,467	64.0%	70,030	100.0%
제주권		6,460	41.1%	9,239	58.9%	15,699	100.0%

주: 도시근로자 50% 이하 유형은 영구임대, 기존주택 매입임대 및 전세임대, 국민임대(전용면적 40㎡ 미만), 50% 초과 유형은 행복주택, 장기전세, 분양전환공공임대, 국민주택(전용면적 40㎡초과), 50년임대, 사원주택으로 설정
 자료 : 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색)
 (<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5Bobject+HT>),

□ 공급유형별 공공임대주택 재고 현황

- 공공임대주택 유형을 공급방식에 따라 건설형과 매입·임차형으로 구분하여 지역별 상대적인 비중을 분석함
 - 건설형은 영구임대, 50년임대, 국민임대, 5년·10년임대, 사원임대, 장기전세, 행복주택이며, 매입·임차형은 기존주택 전세임대 및 기존주택 매입임대로 구분

- 전국 기준 기존 공공임대주택의 건설형 공공임대주택과 매입·임차형 공공임대주택의 비율은 건설형 79.5%, 매입·임차형 20.5%로 건설형의 비중이 큼
- 지역별로는 세종(97.2%), 전남(97.2%), 제주(89.4%)은 상대적으로 건설형 공공임대주택의 비중이 크고, 반면 인천(35.1%), 대전(32.6%), 울산(32.0%) 지역은 상대적으로 매입·임차형의 비중이 크게 나타남

표 2-35 | 지역별 건설형·매입임차형 공공임대주택 비율

(단위 : 호, %)

구분		건설형		매입임차형		합계	
전국		1,158,770	79.5%	298,068	20.5%	1,456,838	100.0%
수도권	서울	210,093	74.0%	73,869	26.0%	283,962	100.0%
	인천	44,597	64.9%	24,124	35.1%	73,287	100.0%
	경기	311,435	81.4%	71,150	18.6%	69,628	100.0%
충청권	대전	34,081	67.4%	16,513	32.6%	68,721	100.0%
	세종	12,736	97.2%	362	2.8%	62,940	100.0%
	충북	49,024	88.9%	6,127	11.1%	50,594	100.0%
	충남	39,836	86.7%	6,097	13.3%	16,952	100.0%
호남권	광주	49,012	77.9%	13,928	22.1%	13,098	100.0%
	전북	50,092	81.9%	11,104	18.1%	382,585	100.0%
	전남	82,131	97.2%	2,331	2.8%	49,145	100.0%
대경권	대구	50,343	72.3%	19,285	27.7%	55,151	100.0%
	경북	44,842	83.9%	8,613	16.1%	45,933	100.0%
동남권	부산	55,008	75.1%	18,279	24.9%	61,196	100.0%
	울산	11,531	68.0%	5,421	32.0%	84,462	100.0%
	경남	56,315	80.4%	13,715	19.6%	53,455	100.0%
강원권		43,662	88.8%	5,483	11.2%	70,030	100.0%
제주권		14,032	89.4%	1,667	10.6%	15,699	100.0%

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 분석

□ 지역별 장기공공임대주택 재고 비율 및 주택보급률

- '17년 전국의 주택보급률은 103.3%이며, 대부분 전국 평균 주택보급률을 상회하지만 서울(96.3%)과 경기(99.5%), 인천(100.4%), 대전(101.2%), 부산(103.1%) 지역은 상대적으로 낮은 수준임

표 2-36 | 지역별 주택보급률 및 장기공공임대주택 비율 : 2017년

(단위 : 만 호, 만 가구, %)

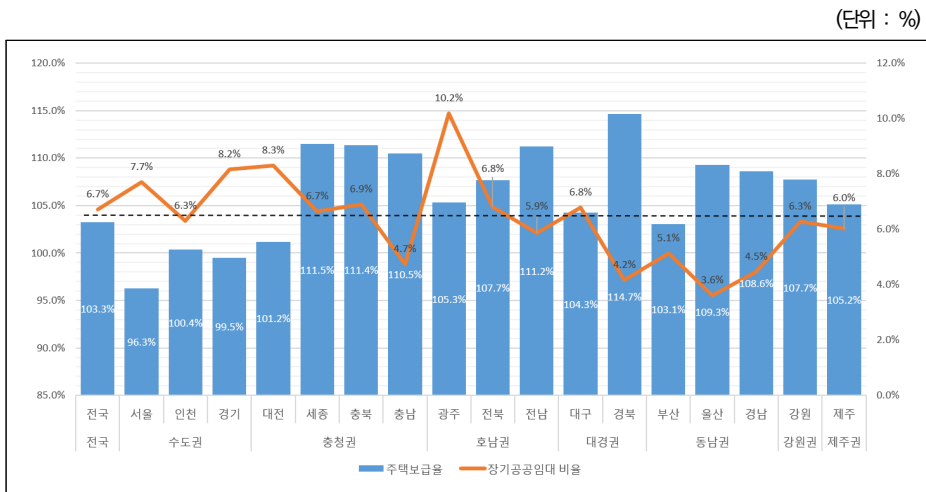
구분	공공임대	(%)	가구수(A)	주택수(B)	주택보급률 (C=B/A)	장기 공공임대 (D)	장기공공 임대주택 비율 (E=D/B)
전국	145.7	100.0%	1,967.4	2,031.3	103.3%	136.6	6.7%
수도권	73.5	50.5%	949.7	933.6	98.3%	72.5	7.8%
서울	28.4	19.5%	381.3	367.2	96.3%	28.3	7.7%
인천	6.9	4.7%	108.0	108.4	100.4%	6.8	6.3%
경기	38.3	26.3%	460.3	458.0	99.5%	37.3	8.2%
충청권	16.5	11.3%	216.6	234.5	108.2%	15.0	6.4%
대전	5.1	3.5%	59.8	60.5	101.2%	5.0	8.3%
세종	1.3	0.9%	10.4	11.6	111.5%	0.8	6.7%
충북	5.5	3.8%	62.9	70.1	111.4%	4.8	6.9%
충남	4.6	3.2%	83.5	92.3	110.5%	4.4	4.7%
호남권	20.9	14.3%	203.8	220.8	108.3%	16.3	7.4%
광주	6.3	4.3%	57.6	60.6	105.3%	6.2	10.2%
전북	6.1	4.2%	72.9	78.5	107.7%	5.3	6.8%
전남	8.4	5.8%	73.4	81.6	111.2%	4.8	5.9%
대경권	12.3	8.4%	203.6	223.6	109.8%	11.9	5.3%
대구	7.0	4.8%	94.8	98.8	104.3%	6.7	6.8%
경북	5.3	3.7%	108.8	124.7	114.7%	5.2	4.2%
동남권	16.0	11.0%	307.6	326.8	106.3%	15.1	4.6%
부산	7.3	5.0%	135.4	139.6	103.1%	7.2	5.1%
울산	1.7	1.2%	42.9	46.8	109.3%	1.7	3.6%
경남	7.0	4.8%	129.3	140.4	108.6%	6.3	4.5%
강원권	4.9	3.4%	62.1	66.9	107.7%	4.2	6.3%
제주권	1.6	1.1%	24.0	25.3	105.2%	1.5	6.0%

자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색), 국가통계포털, (신)주택보급률 (2019.5.4. 검색)
<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5Bobject+H+T%5D>
http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&conn_path=I3

- 지역별 장기공공임대주택 재고 비율은 광주(10.2%), 대전(8.3%), 경기(8.2%), 서울(7.8%) 지역이 상대적으로 높은 반면, 울산(3.6%), 경북(4.2%), 충남(4.7%)지역은 낮게 나타남

- 지역별 주택보급률과 장기공공임대주택 비율을 비교하면 수도권은 주택보급률이 상대적으로 낮고, 장기공공임대주택 비율은 상대적으로 높은 지역
 - 주택보급률과 장기공공임대주택 비율이 모두 전국 평균 대비 높은 지역
 - 충청권 (세종, 충북), 호남권 (광주, 전북), 대경권 (대구)
 - 주택보급률이 전국 평균 대비 높고, 장기공공임대주택 비율은 전국 평균 대비 낮은 지역
 - 충청권 (충남), 호남권 (전남), 대경권 (경북), 동남권 (울산, 경남), 강원권, 제주권
 - 주택보급률은 전국 평균 대비 낮지만, 장기공공임대주택 비율이 전국 평균 대비 높은 지역
 - 수도권 (서울, 경기), 충청권 (대전)
 - 주택보급률과 장기공공임대주택 비율이 모두 전국 평균 대비 낮은 지역
 - 수도권 (인천), 동남권 (부산)

그림 2-13 | 지역별 주택보급률 및 장기공공임대주택 비율 : 2017년



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),
<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hPslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5BObject+H1%5D>

- 지역별 주택보급률과 장기공공임대주택 비율이 모두 상대적으로 낮은 지역의 경우 전반적인 주택 재고 확대 측면에서 건설형 공공임대주택 공급 확대 필요

□ 지역별 공공임대주택 대기자 현황

- LH 국민임대주택의 2018년말 기준 대기자는 전국적으로 약 5.3만 가구로 입주세대수 대비 대기자 비율은 10.7%이며, LH가 추산한 평균대기기간은 10.3개월임
- LH에서 입주 대상자를 직접 선정하는 LH 국민임대주택 경우 대기자(입주 예비자)에 대한 입주 대기소요 기간을 추산하여 관리하고 있음
- 지역에 따라 평균 대기기간은 1.2~22.1개월로 편차가 크며, 특히 제주(22.1개월), 서울(21.1개월), 부산(14.0개월)지역의 경우 평균 대기기간이 다른 지역에 비해 긴 것으로 추정됨

표 2-37 | LH 국민임대주택의 대기자 현황 : 2018년 말 기준

(단위 : 가구, %, 월)

구분		입주세대수(A)	대기자수(B)	입주세대수 대비 대기자 비율(B/A)	평균대기기간 (월)
전국		493,091	52,863	10.7%	10.3
수도권	서울	1,897	282	14.9%	21.1
	인천	24,659	2,262	9.2%	7.5
	경기	206,766	23,785	11.5%	11.7
충청권	대전	14,638	1,790	12.2%	7.1
	세종	3,027	182	6.0%	1.2
	충북	25,518	2,578	10.1%	7.9
	충남	21,881	2,312	10.6%	7.1
호남권	광주	23,229	2,255	9.7%	5.5
	전북	22,968	2,332	10.2%	9.5
	전남	33,142	2,464	7.4%	10.9
대경권	대구	19,210	1,071	5.6%	8.3
	경북	25,702	1,766	6.9%	6.7
동남권	부산	16,966	1,152	6.8%	14.0
	울산	7,497	727	9.7%	7.0
	경남	19,239	3,139	16.3%	9.1
강원권		19,518	3,539	18.1%	9.5
제주권		7,234	1,227	17.0%	22.1

자료: LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)를 활용하여 분석한 결과

3) 지역별 임대차시장 현황 및 주거비 부담 수준

□ 지역별 전월세 비율 추이

- '18년 전국 기준 전월세 비율은 39.6%로 '14년 45.0% 대비 5.4%p 감소 하였으며, '16년까지 전세의 비중이 감소한 이후에는 비슷한 수준을 유지
- '18년 기준 월세 비중이 상대적으로 높은 지역은 제주(89.7%) > 경북(76.9%) > 광주(72.7%), 전북(72.7%)의 순으로 나타남

표 2-38 | 시도별 전월세 비율 추이 : 2014~2018년

(단위 : %, %p)

구분	2014		2016		2018		변화('14-'18)		계
	전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세	
전국	45.0	55.0	39.5	60.5	39.6	60.4	-5.4	5.4	100.0
수도권	서울	55.0	45.0	48.0	52.0	48.0	-7.0	7.0	100.0
	인천	54.4	45.6	42.6	57.4	43.1	-11.3	11.3	100.0
	경기	52.6	47.4	46.1	53.9	45.2	-7.4	7.4	100.0
충청권	대전	33.1	66.9	36.3	63.7	36.4	3.3	-3.3	100.0
	세종	37.5	62.5	38.8	61.2	39.3	1.8	-1.8	100.0
	충북	41.3	58.7	32.9	67.1	33.0	-8.3	8.3	100.0
	충남	29.2	70.8	32.7	67.3	33.1	3.9	-3.9	100.0
호남권	광주	35.6	64.4	27.5	72.5	27.3	-8.3	8.3	100.0
	전북	20.1	79.9	27.0	73.0	27.3	7.2	-7.2	100.0
	전남	24.1	75.9	36.3	63.7	35.7	11.6	-11.6	100.0
대경권	대구	41.5	58.5	33.0	67.0	33.0	-8.5	8.5	100.0
	경북	28.2	71.8	22.8	77.2	23.1	-5.1	5.1	100.0
동남권	부산	36.2	63.8	31.5	68.5	31.3	-4.9	4.9	100.0
	울산	44.5	55.5	27.7	72.3	27.7	-16.8	16.8	100.0
	경남	31.2	68.8	24.6	75.4	27.5	-3.7	3.7	100.0
강원권	29.0	71.0	28.6	71.4	29.3	70.7	0.3	-0.3	100.0
제주권	13.0	87.0	9.9	90.1	10.3	89.7	-2.7	2.7	100.0

주: 월세에는 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세를 포함

자료: 국토교통부, '주거실태조사', 각년도

□ 지역별 저소득층 RIR

- '18년 전국 중위수 기준 저소득층(1-4분위)의 월소득대비 임대료 비율(RIR)은 20.3%로 '14년 29.0% 대비 8.7%p 감소하였으며, '14년 이후 꾸준한 감소 추세
- 지역별로는 '18년 중위수 기준 충남(30.0%), 세종(29.5%), 서울(27.4%) 순으로 저소득층의 RIR이 높았고, 평균값 기준으로는 서울(32.5%), 경기(26.5%), 세종(26.1%) 순으로 저소득층 RIR이 높게 나타남

표 2-39 | 시·도별 월소득 대비 임대료 비율(RIR) : 저소득층(1-4분위)

(단위 : %, %p)

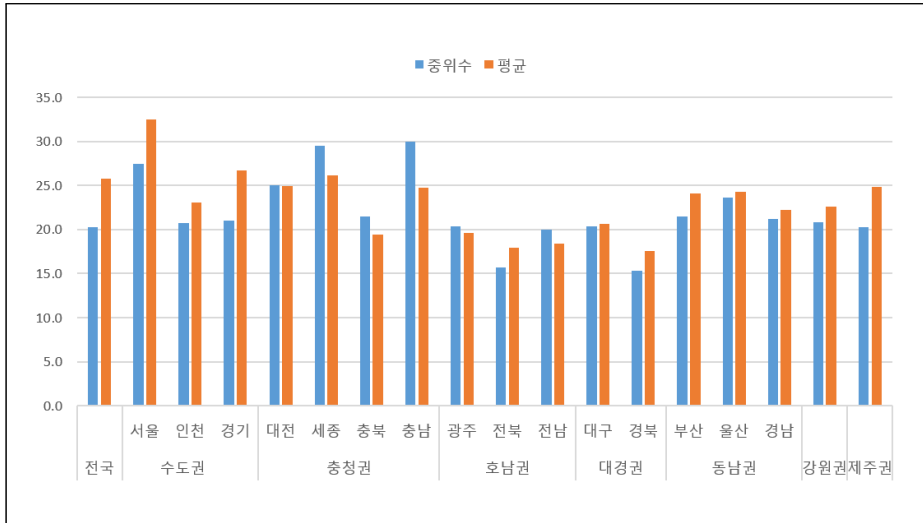
구분		2014		2016		2018		변화('14- '18)	
		중위수 (%)	평균 (%)	중위수 (%)	평균 (%)	중위수 (%)	평균 (%)	중위수 (%p)	평균 (%p)
전국		29.0	34.1	23.1	26.7	20.3	25.8	-8.7	-8.3
수도권	서울	37.8	44.7	28.8	34.6	27.4	32.5	-10.4	-12.2
	인천	27.3	31.9	18.1	23.4	20.7	23.1	-6.6	-8.8
	경기	29.3	36.2	21.9	27.3	21.0	26.7	-8.3	-9.5
충청권	대전	47.6	35.9	35.5	26.6	25.0	24.9	-22.6	-11.0
	세종	27.3	33.1	50.5	32.4	29.5	26.1	2.2	-7.0
	충북	25.0	27.4	16.8	19.9	21.5	19.4	-3.5	-8.0
	충남	30.0	28.3	28.0	25.9	30.0	24.7	0.0	-3.6
호남권	광주	20.5	24.2	17.1	19.9	20.4	19.6	-0.1	-4.6
	전북	19.9	23.6	18.4	21.6	15.7	17.9	-4.2	-5.7
	전남	16.1	23.2	15.9	19.5	20.0	18.4	3.9	-4.8
대경권	대구	23.4	27.6	19.0	20.9	20.4	20.6	-3.0	-7.0
	경북	23.8	24.0	21.8	21.1	15.3	17.6	-8.5	-6.4
동남권	부산	25.9	29.2	25.6	24.1	21.5	24.1	-4.4	-5.1
	울산	28.9	27.2	15.4	19.6	23.6	24.3	-5.3	-2.9
	경남	31.6	34.3	14.1	19.2	21.2	22.2	-10.4	-12.1
강원권		24.8	25.4	30.0	25.9	20.8	22.6	-4.0	-2.8
제주권		25.0	31.3	13.3	20.4	20.3	24.8	-4.7	-6.5

주: 전월세전환율은 '06년 10월(0.99%), '08년 10월(0.98%), '10년 8월(0.96%)(국민은행 주택가격조사 전국월세이율) '12년 7월(0.87%), '14년 8월(0.78%)(한국감정원 월세동향조사 월세이율) '16년 8월(0.56%), '17년 8월(0.53%) '18년 9월(0.52) (한국감정원 주택가격동향조사 전월세전환율)

자료: 국토교통부, '주거실태조사', 각년도

그림 2-14 | 저소득층 시·도별 월소득 대비 임대료 비율(RIR) : 2018년

(단위 : %)



자료: 국토교통부 통계누리, 2017년 임대주택통계 (2019.4.8. 검색),

(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPrint=%5Bobject+HTT>)

- '18년 전국 중위수 기준 민간임대에 거주하는 저소득층(1-4분위)의 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 21.0%로 '14년 31.2% 대비 10.2%p 감소하였으며, 평균값 기준으로는 '18년 27.0% 수준임
 - 전국 민간임대 거주가구와 공공임대 거주가구의 RIR 차이는 중위수 기준 2.3%p, 평균값 기준 7.9%p 수준이며, 평균값을 기준으로 하는 경우 RIR 차이가 크게 나타남
- 지역별로는 중위수 기준 저소득층 민간임대 거주가구 RIR이 세종(33.2%), 충남(31.0%), 서울(28.4%), 울산(26.8%), 대전(25.8%)순으로 높았고, 이 지역들은 공공임대 거주가구와 RIR 차이도 상당히 크게 나타나고 있음
- 평균값 기준 저소득층 민간임대 거주가구 RIR은 서울(34.2%), 경기(27.6%), 충남(26.3%), 대전(26.1%), 세종(26.0%)순으로 높았고, 특히 서울과 충남, 대전 지역의 경우 공공임대 거주가구와 RIR 차이가 10%p 이상임

표 2-40 | 시·도별 월소득 대비 임대료 비율(RIR) : 저소득층

(단위 : %, %p)

구분		2014		2016		2018		편차(민간-공공) (2018)	
		중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전국	임차 전체	29.0	34.1	23.1	26.7	20.3	25.8	2.3	7.9
	공공	25.0	24.4	15.9	19.4	18.7	19.1		
	민간	31.2	35.7	23.9	27.6	21.0	27.0		
수도권	서울	임차 전체	37.8	44.7	28.8	34.6	27.4	8.6	12.3
		공공	27.9	29.3	17.9	22.8	19.8		
		민간	42.9	46.9	29.4	36.5	28.4		
	인천	임차 전체	27.3	31.9	18.1	23.4	20.7	-0.3	5.6
		공공	27.2	24.3	20.0	18.5	20.7		
		민간	30.0	33.1	20.7	24.4	20.4		
	경기	임차 전체	29.3	36.2	21.9	27.3	21.0	2.4	4.8
		공공	33.0	34.2	18.3	23.2	19.5		
		민간	29.7	36.5	21.9	27.8	21.9		
충청권	대전	임차 전체	47.6	35.9	35.5	26.6	25.0	11.9	11.0
		공공	12.0	15.8	17.7	16.3	13.9		
		민간	49.6	38.8	35.8	27.2	25.8		
	세종	임차 전체	27.3	33.1	50.5	32.4	29.5	11.1	-0.6
		공공	26.6	38.5	-	-	22.1		
		민간	27.3	31.8	50.5	32.4	33.2		
	충북	임차 전체	25.0	27.4	16.8	19.9	21.5	10.2	7.6
		공공	14.5	21.5	11.8	13.3	12.8		
		민간	26.6	28.0	18.6	21.0	23.0		
	충남	임차 전체	30.0	28.3	28.0	25.9	30.0	18.2	11.2
		공공	13.2	12.2	17.4	16.9	12.8		
		민간	32.3	30.8	30.0	26.3	31.0		
호남권	광주	임차 전체	20.5	24.2	17.1	19.9	20.4	4.2	6.1
		공공	8.6	14.7	15.7	11.9	15.7		
		민간	23.4	27.8	18.9	21.5	19.9		

표 2-41 | 시·도별 월소득 대비 임대료 비율(RIR) : 저소득층 (계속)

(단위 : %, %p)

구분			2014		2016		2018		편차(공공-민간) (2018)	
			중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
호남권	전북	임차 전체	19.9	23.6	18.4	21.6	15.7	17.9	2.0	4.6
		공공	22.7	20.5	19.3	20.0	15.2	14.1		
		민간	19.2	24.2	19.4	21.9	17.2	18.7		
	전남	임차 전체	16.1	23.2	15.9	19.5	20.0	18.4	0.8	4.9
		공공	14.3	17.7	9.5	12.6	20.1	14.7		
		민간	26.2	28.2	17.8	19.9	20.9	19.6		
대경권	대구	임차 전체	23.4	27.6	19.0	20.9	20.4	20.6	6.9	5.4
		공공	15.6	18.5	12.5	19.8	12.0	16.1		
		민간	25.8	29.9	19.1	21.0	18.9	21.5		
	경북	임차 전체	23.8	24.0	21.8	21.1	15.3	17.6	4.8	4.1
		공공	11.3	22.6	15.6	12.0	11.5	14.1		
		민간	23.9	24.1	20.9	21.3	16.3	18.2		
동남권	부산	임차 전체	25.9	29.2	25.6	24.1	21.5	24.1	10.5	10.1
		공공	9.9	16.9	10.8	16.1	14.4	15.2		
		민간	23.4	30.7	27.1	25.2	24.9	25.3		
	울산	임차 전체	28.9	27.2	15.4	19.6	23.6	24.3	9.6	9.1
		공공	-	-	19.1	13.9	17.2	16.6		
		민간	28.9	27.2	18.3	20.7	26.8	25.7		
	경남	임차 전체	31.6	34.3	14.1	19.2	21.2	22.2	7.5	7.9
		공공	25.9	33.5	17.0	16.6	13.9	15.6		
		민간	35.5	34.4	16.2	19.8	21.4	23.5		
강원권		임차 전체	24.8	25.4	30.0	25.9	20.8	22.6	7.7	9.7
		공공	22.4	18.0	25.5	15.8	13.8	14.6		
		민간	34.1	27.7	30.0	26.8	21.5	24.3		
제주권		임차 전체	25.0	31.3	13.3	20.4	20.3	24.8	5.4	6.7
		공공	20.5	31.1	8.1	9.1	16.8	19.1		
		민간	25.0	31.3	30.0	30.0	22.2	25.8		

주 : 2017년의 경우, 임대주택 유형의 '모름/무응답' 응답이 있어 임차전체에는 포함하였으나, 공공/민간 구분에서는 제외하였음

주 : 전월세전환율은 '06년 10월(0.99%), '08년 10월(0.98%), '10년 8월(0.96%)(국민은행 주택가격조사 전국월세이율) '12년 7월(0.87%), '14년 8월(0.78%)(한국감정원 월세동향조사 월세이율) '16년 8월(0.56%), '17년 8월(0.53%) '18년 9월(0.52) (한국감정원 주택가격동향조사 전월세전환율)

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도

- 서울과 충남 등 일부 지역의 경우 저소득층 민간임대 거주가구의 RIR이 30%를 상회하여 주거비 부담이 크고, 공공임대 거주가구와의 RIR 편차도 크게 나타나므로 공공임대주택의 공급을 통해 저소득층 주거비 부담 완화 필요

□ 지역별 전세가격 증가율

- '12~'18년 동안 주택의 단위 전세가격은 전국 기준 1,470천원/㎡에서 2,117천원/㎡로 연평균 6.3% 증가함

표 2-42 | 시·도별 전세가격 증가 추이 : 2012~2018년

(단위 : 천원/㎡, %)

구분		주택종합 전세가격 (중위단위 전세)							연평균 증가율
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
전국		1,470	1,563	1,648	1,848	1,894	2,159	2,117	6.3%
수도권	서울	2,687	2,895	3,027	3,409	3,498	4,191	4,187	7.7%
	인천	1,309	1,397	1,499	1,686	1,736	2,062	2,019	7.5%
	경기	1,636	1,762	1,901	2,186	2,265	2,542	2,457	7.0%
충청권	대전	1,298	1,380	1,436	1,429	1,485	1,611	1,629	3.9%
	세종	554	628	635	1,120	1,444	1,491	1,626	19.7%
	충북	862	875	894	957	998	1,053	992	2.4%
	충남	746	786	843	916	896	908	872	2.6%
호남권	광주	1,084	1,107	1,142	1,477	1,478	1,641	1,659	7.4%
	전북	731	744	742	805	829	946	940	4.3%
	전남	502	503	512	620	641	731	739	6.6%
대경권	대구	1,269	1,433	1,547	1,776	1,729	1,859	1,863	6.6%
	경북	640	687	723	797	774	793	755	2.8%
동남권	부산	1,431	1,443	1,500	1,590	1,661	1,925	1,872	4.6%
	울산	1,451	1,474	1,524	1,631	1,681	1,798	1,629	2.0%
	경남	1,043	1,087	1,129	1,198	1,216	1,164	1,096	0.8%
강원권		696	699	703	855	880	1,047	998	6.2%
제주권		613	622	653	902	1,037	1,387	1,349	14.0%

주 : 주택종합전세가격(중위단위 전세)은 매년 12월 기준 값

자료 : 한국감정원 부동산통계정보, 전국주택가격동향조사(월간) 시계열통계표 (2019년 11월 6일 검색)

https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2

- 지역별 주택 단위 전세가격의 연평균증가율은 지역에 따라 0.8%~19.7%로 지역별 편차가 크게 나타나고 있음
- 특히 세종(19.7%), 제주(14.0%), 서울(7.7%), 인천(7.5%), 광주(7.4%), 경기(7.0%) 지역에서 전세가격의 증가 폭이 크게 나타나고 있음
- 반면 같은 기간 경남(0.8%), 울산(2.0%), 충북(2.4%) 지역은 전세가격의 증가 폭이 상대적으로 크지 않음
- 지역별 주택 전세가격 증가율이 높은 지역은 매입·임차형 주택보다는 건설형 공공임대주택 공급을 통해 임대주택 재고를 증가시킴으로써 전세가격을 안정시킬 수 있으므로 이에 대한 검토가 필요

4) 지역별 주택상태 수준

□ 지역별 노후주택 비율

- '18년 전국 30년 이상 노후주택 수는 약 308만호이며, 전체 주택 수 대비 30년 이상 노후주택 비율은 17.5% 수준
- 지역별로 30년 이상 노후주택 비율이 높은 곳은 전남(33.7%), 경북(26.9%), 전북(25.8%), 강원(23.4%) 순이며, 도지역의 노후주택 비율이 상대적으로 높게 나타남
- 반면 새롭게 조성된 세종(6.7%) 지역과 경기(8.5%), 울산(12.2%), 인천(13.5%) 지역의 경우 30년 이상 노후주택 비율이 상대적으로 낮게 나타나는 경향이 있음
- 30년 이상 노후주택 비율이 높은 지역은 신규로 건설형 공공임대주택을 공급함으로써 임대주택에 거주하는 가구의 주거환경을 개선할 수 있음

표 2-43 | 30년 이상 노후주택비율 : 2018년

(단위 : 호, %)

구분		30년 이상 노후주택	전체 주택 수	30년 이상 노후주택비율
전국		3,084,267	17,633,327	17.5%
수도권	서울	508,928	2,894,078	17.6%
	인천	135,222	997,959	13.5%
	경기	352,418	4,169,100	8.5%
충청권	대전	73,976	486,764	15.2%
	세종	7,942	118,959	6.7%
	충북	124,411	607,686	20.5%
	충남	166,162	835,752	19.9%
호남권	광주	81,093	514,767	15.8%
	전북	183,761	712,850	25.8%
	전남	262,302	777,966	33.7%
대경권	대구	134,609	792,998	17.0%
	경북	285,437	1,060,505	26.9%
동남권	부산	278,765	1,220,782	22.8%
	울산	46,151	379,741	12.2%
	경남	254,140	1,226,708	20.7%
강원권		141,153	603,644	23.4%
제주권		47,797	233,068	20.5%

자료 : 국가통계포털. 주택총조사(전수부문). (2019년 11월 6일 검색)

[http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE
&parmTabId=M_01_01](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01)



CHAPTER 3

지역별·수요계층별 공공주택 수요 추정

- 1. 공공주택 수요추정 방법 | 71
- 2. 지역별 공공주택 수요 전망 | 78
- 3. 지역별 공공주택 수요 특성 | 86

지역별·수요계층별 공공주택 수요 추정

1. 공공주택 수요추정 방법

1) 기존 계획의 공공임대주택 수요(소요)¹⁾ 추정

□ 주택소요와 수요의 개념

- 주택소요(housing needs)는 주거복지 차원에서 일정한 기준이나 규범에 따라 주택을 규정하고, 이에 미달하거나 주택을 감당할 여력이 없는 경우 이를 충족시킬 수 있도록 개입할 때 사용하는 지표(조안나·정창무 2019; 하성규 2010. 97)
 - 주택소요는 일반적으로 시장원리 보다는 사회적·정책적 개념으로 설명되는데, 그 이유는 일정 기준 이하의 주거환경에 거주하는 계층은 경제적으로 구매능력 및 지불능력(affordability)이 거의 없는 계층을 의미하기 때문(하성규 2010. 97)
- 주택수요(housing demand)는 주택을 원하는 개인 또는 가구의 능력, 욕구, 소망의 집합적 표현이며, 주택수요는 지불의사 등으로 표현되는 명백한 수요와 시장에서 직접적으로 표현되지 않는 잠재적 수요로 구분 가능(하성규 2010. 99)
- 공공임대주택 수요(소요)는 대상가구를 추정함에 있어서 소득 및 자산기준의 입주자격을 만족하는 무주택 임차가구로 제한하는 경우 구매능력 및 임대료 지불능력이 취약한 계층을 대상으로 한다는 점에서 소요(needs)의 특성이 있음

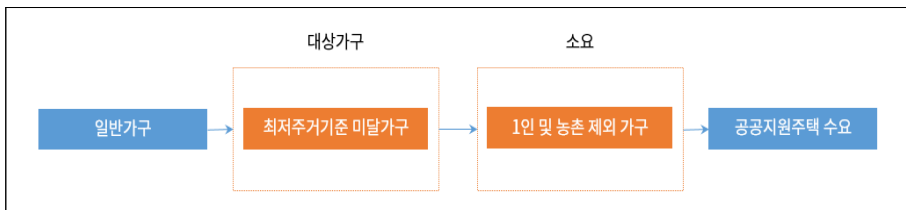
1) 제1차 주택종합계획에서는 최저주거기준 미달가구를 대상으로 하여 소요를 추정하였고, 제2차 장기주택종합계획에서는 입주자와 함께 임대료 부담능력까지 고려하여 유효수요를 추정하였으므로, 제목에서 수요와 소요를 병기함

- 한편으로 입주의사를 고려하는 경우 가구의 욕구와 소망을 반영한다는 측면에서 수요(demand)의 특성도 있음
- 본 연구에서는 대상가구를 최저주거기준 미달가구로 한정하지 않고, 공공주택의 소득기준 충족 여부와 입주의사를 기준으로 공공주택 정책대상가구를 추정하였으므로, 이를 공공주택 수요로 표현

□ 제1차 주택종합계획 (2003~2012)²⁾

- 제1차 계획에서 국민임대주택 소요는 최저주거기준 미달가구 중 1인 가구와 농촌가구(면지역에 거주하는 최저주거기준 미달가구를 제외한 가구 수로 파악
 - 1인 가구와 농촌가구의 경우 공공지원주택보다 주거비 보조 또는 주택개량지원 등의 지원수단이 효과적이며, 농촌지역에 고층아파트 형식의 공공지원주택을 공급하는 것은 주거환경 측면에서도 바람직하지 않다는 근거 제시

그림 3-1 | 공공지원주택 소요추정 방법 : 제1차 주택종합계획



자료 : 저자 작성

- 분석자료는 2000년 인구주택총조사 전수자료 및 2% 표본자료를 사용하였고, 이를 통해 최저주거기준 미달가구의 규모를 파악
 - 시도별 최저주거기준 미달가구의 규모와 해당 가구 중 1인가구의 규모는 인구주택 총조사 전수자료를 이용하고, 시도별 기준미달 농촌가구의 규모는 2% 표본을 이용하여 분석

2) 건설교통부, 2003, 주택종합계획(2003~2012) 수립 연구

- 지역별 공공지원주택 소요가구의 비율을 토대로 국민임대주택 공급계획물량 총 100만호를 지역별로 배분하며, 수도권에는 48.8만호가 배분
 - 분석결과 최저주거기준 미달가구는 전국 344.4만 가구, 수도권 112.7만 가구이며, 1인 가구 및 농촌가구를 제외한 공공지원주택 소요가구는 전국 149.0만호, 수도권 72.7만호
 - 입주능력 분석을 통해 최저주거기준에 미달하는 도시 2인 이상 가구 중 113.1만 가구가 국민임대주택에 입주가 가능한 것으로 나타났으며, 이 중 소득 40%이하 가구는 77.4만 가구(소득 50% 이하 92.0만 가구)임
- 제1차 주택종합계획에서는 주거문제를 해결하기 위해 계획기간 동안 100만 호의 국민임대주택을 공급하고, 나머지 가구에는 주거비 보조 등을 지원하는 방안을 계획
 - 2003년 기준 장기공공임대주택 재고는 30.4만호이며, 공공임대주택 재고를 150만호 까지 확보(4분위 이하 국민임대 100만호, 중산화 가능 계층 10년 이상 공공임대 50만호)하여 시장안정 기반을 구축하겠다는 목표 정립

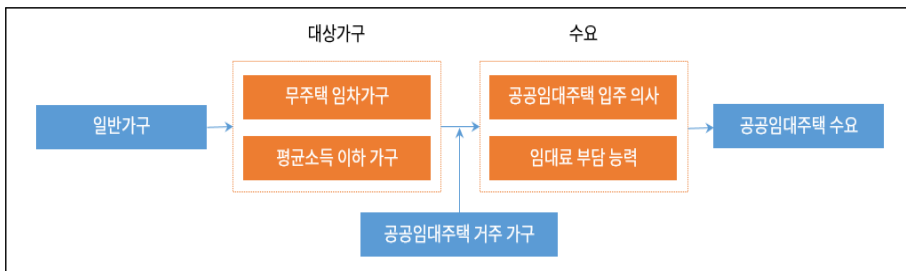
□ 제2차 장기주택종합계획 (2013~2022)³⁾

- 계획에서는 공공임대주택의 수요를 전망하기 위해 정책대상가구를 식별하고, 정책대상가구 중 임대주택에 실제 입주할 것으로 예상되는 유효수요를 분석
- 분석자료는 2010년 인구주택총조사 및 가구추계 자료, 2011년 및 2012년 주거실태조사, 2012년 임대주택 재고 현황 자료를 사용
- 정책대상가구는 2012년 현재 공공임대주택 거주 가구를 제외한 무주택임차 가구 중 가구소득이 총가구의 평균소득 이하인 가구이며, 유효수요는 해당 가구의 공공임대주택 입주의사 및 임대료 부담능력 분석을 통해 수요를 전망
 - 2012년말 기준 평균소득 이하이면서 공공임대주택에 거주하지 않는 무주택임차가구 규모는 367.5만 가구로 추정

3) 국토교통부, 2013, 제2차 장기('13년~'22년) 주택종합계획 수립 연구

- 입주회사와 임대료 부담능력(소득대비 임대료 비율이 소득계층별 공공임대주택에 거주하는 가구 평균 수준 이하인 경우에 부담능력이 있는 것으로 판단)을 고려한 유효수요는 총 115.2만호
- 한편 유효수요 분석시 해당 가구의 공공임대주택 임대료 부담능력을 반영하는 것은 임대료 부담능력이 취약한 저소득층의 주거안정을 위한다는 공공임대주택 공급의 정책취지에 부합하지 않는다는 비판이 제기

그림 3-2 | 공공임대주택 수요추정 방법 : 제2차 장기주택종합계획



자료 : 국토교통부, 2013, 제2차 장기('13년~'22년) 주택종합계획 수립 연구. p.89. 그림 인용

- 공공임대주택 수요를 고려하여 연 11만호 수준을 공급하며, 여건변화 및 공급 능력 등을 감안하여 물량과 유형 등을 탄력적으로 조정
- '13년 7.7만호, '14년 9.0만호, '15년 11.0만호, '16년 11.0만호, '17년 11.0만호, '18년 이후 11.0만호 유지

□ 제2차 장기주거종합계획 수정계획 (2013~2022)⁴⁾

- 수요를 재추정하지 않고, 임대차시장 안정 및 저소득층의 주거비 부담을 완화하기 위한 공급 수준을 검토

4) 국토교통부, 2013, 제2차 장기('13년~'22년) 주택종합계획 수립 연구

- 중소형아파트 전세가격 상승률을 연간 소비자물가상승률 1%대 수준으로 유지하기 위해 필요한 공급량을 분석하고, 저소득층 RIR을 전체 수준과 유사하도록 완화시키기 위해 필요한 공공임대주택의 공급량을 추정

표 3-1 | 공공주택 수요(소요)추정 방법

구 분	주요 내용	분석 자료
제1차 주택종합계획 (2003~2012)	• 대상 : 최저주거기준에 미달하는 저소득 가구 • 소요 : 최저주거기준 미달가구 중 1인가구 및 농촌가구를 제외한 가구 수	'00년 인구주택총조사 전수자료 및 2% 표본자료
제2차 장기주택종합계획 (2013~2022)	• 대상 : 무주택임차 가구 중 평균소득 이하이면서 현재 공공임대주택에 거주하고 있지 않은 가구 • 소요 : 공공임대주택의 임주의사와 임대료 부담능력을 바탕으로 유효수요 전망 * 임대료 부담능력은 소득대비 임대료 비율이 소득계층별 공공임대주택에 거주하는 가구 평균 수준의 이하인 경우에 부담능력이 있는 것으로 판단	'10년 인구주택총조사, 가구추계 '11, '12년 주거실태조사 '12년 임대주택재고현황
제2차 장기주거종합계획 수정계획 (2013~2022)	• 수요를 재추정하지 않고, 임대차시장 안정 및 저소득층의 주거비 부담을 완화하기 위한 공급 수준을 검토 • 중소형아파트 전세가격 상승률을 연간 소비자물가상승률 1%대로 유지하기 위해 필요한 공급량 분석 • 저소득층 RIR을 전체 수준과 유사하도록 완화시키기 위해 필요한 공공임대주택의 공급량을 추정	'16년 주거실태조사

자료: 건설교통부, 2003. 주택종합계획(2003~2012) 수립 연구; 국토교통부, 2013. 제2차 장기('13년~'22년) 주택 종합계획 수립 연구; 이수옥 외, 2018. 제2차 장기(2013~2022)주거종합계획 수정·보완 연구.

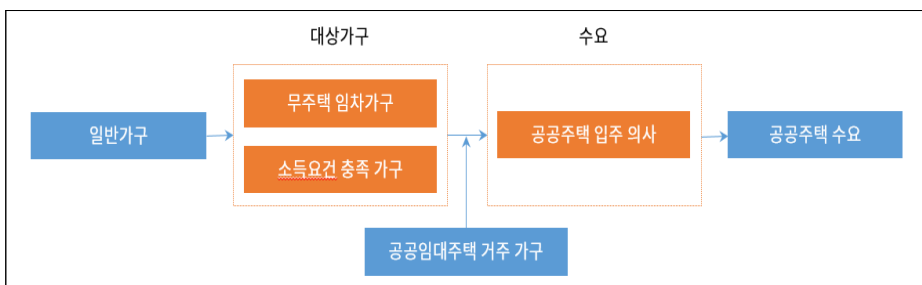
2) 공공주택 수요 추정 방법

□ 공공주택 수요 추정 방법과 절차

- 공공임대주택 수요 추정을 위해 현재 보유한 주택이 없고, 공공임대주택에 거주하지 않는 가구 중 공공임대주택 입주의사가 있는 가구 수를 공공임대주택 입주자격 소득기준으로 추정하고, 이를 생애주기별로 구분하여 추정
 - 자산기준은 입주기준에 이용되는 가계금융복지조사 자산과 분석에 활용하는 주거 실태조사 자산간 차이가 있다는 점과 실제 자산기준 탈락비율이 낮은 점을 감안하여 소득기준에 집중하여 정책수요가구 식별

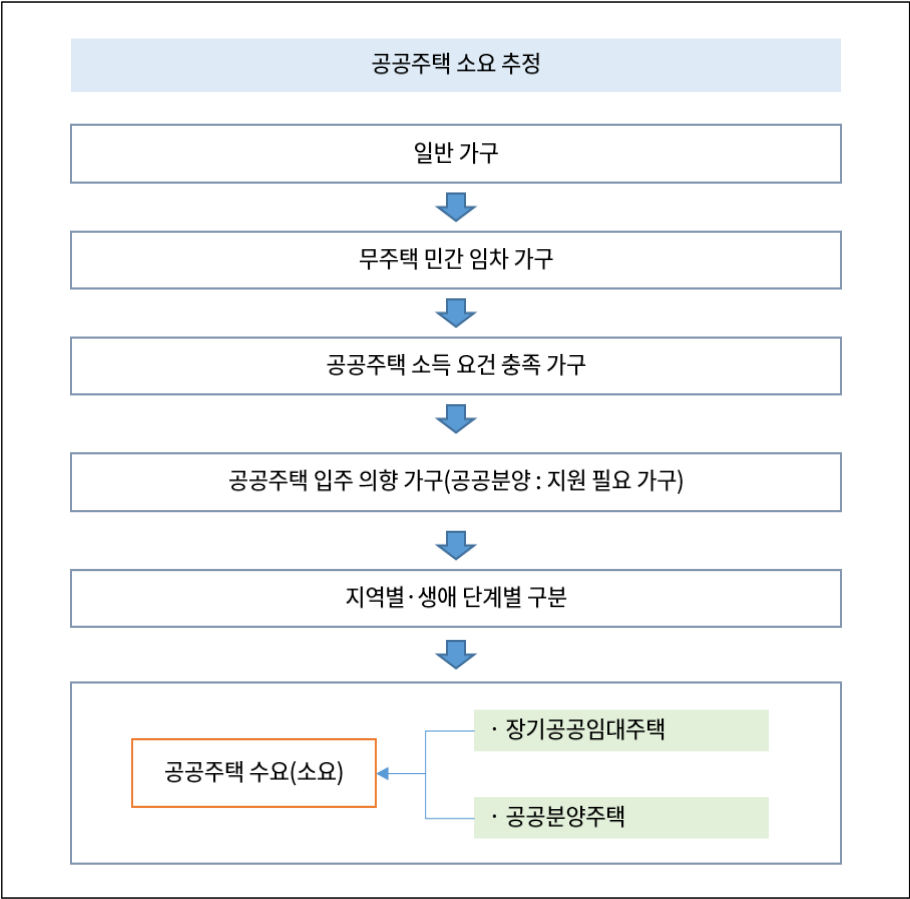
- 한편 공공분양주택 수요 추정은 현재 보유한 주택이 없고, 민간임대주택에 거주하는 가구 중 공공분양주택 지원이 필요하다고 응답한 가구 수를 공공분양주택 입주자격 소득기준으로 추정하고, 이를 생애주기별로 구분하여 추정
- 본 연구와 기존 주택종합계획 수요 추정의 다른 점은 공공임대주택 임대료 부담능력을 고려하지 않은 점과 소득기준을 공공임대주택 입주자격 소득기준으로 구분하여 분석한 것임
 - 공공주택 입주자격 소득기준인 전년도 도시근로자 월평균소득은 현재 3인 이하 가구에 대해 동일한 소득기준을 적용하고 있으나 1~3인 가구에 대해 가구원 수에 따라 각각의 소득기준을 적용하는 것으로 개선될 예정이므로, 두 방식으로 모두 추정
 - 기존 주택종합계획에서 공공분양 주택에 대한 수요 추정을 별도로 하지 않았지만 본 연구에서는 공공임대주택과 함께 공공분양주택에 대한 수요 추정도 병행
- 또한 2018년 주거실태조사 및 최근 특별 추계한 통계청 장래가구추계 등 최근 통계를 이용하였고, 지역 및 생애주기별 공공주택 수요를 추정하였다는 점이 기존 계획과의 차별점임
 - 통계청 장래가구 추계는 시도단위 가구추계가 아직 발표되지 않았으므로, 기존 장래가구추계를 사용하고, 전국단위 수요 추정은 특별추계와 비교 검토하도록 함

그림 3-3 | 공공주택 수요추정 방법 : 본 연구



자료 : 저자 작성

그림 3-4 | 공공주택 수요추정 방법



자료 : 저자 작성

2. 지역별 공공주택 수요 전망

□ 일반가구 : 장래가구 추계

- 목표연도 2027년 공공주택 수요추정을 위한 일반가구 수는 통계청 장래가구 추계 자료를 이용하여 분석하며, 본 연구에서는 2015년 기준 추계 값을 이용

표 3-2 | 시도별 장래가구추계 추이 : 2018~2027년

(단위 : 만 가구)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	변화 (18-27)
전국('15년)	1,975.2	1,997.1	2,017.4	2,036.6	2,054.6	2,071.4	2,086.9	2,101.4	2,115.7	2,129.0	153.8
수도권	서울	379.2	379.4	379.5	379.7	379.7	379.6	379.3	378.8	378.5	-0.7
	인천	108.5	110.1	111.5	113.1	114.7	116.2	117.7	119.1	120.4	13.1
	경기	462.4	470.8	478.8	487.0	494.8	502.4	509.5	516.3	522.0	65.1
충청권	대전	60.1	60.8	61.4	61.9	62.4	62.8	63.2	63.5	63.9	4.1
	세종	12.1	13.3	14.2	14.7	15.2	15.7	16.1	16.6	17.0	5.3
	충북	63.2	64.1	65.0	66.0	67.0	67.9	68.7	69.5	70.3	7.9
	충남	83.8	85.3	86.7	87.9	89.0	90.1	91.2	92.2	93.4	10.6
호남권	광주	57.9	58.6	59.3	59.8	60.2	60.7	61.0	61.3	61.5	3.8
	전북	73.7	74.2	74.8	75.0	75.2	75.4	75.5	75.6	75.9	2.5
	전남	73.8	74.3	74.8	75.2	75.7	76.1	76.5	76.8	77.3	3.9
대경권	대구	94.6	95.3	95.8	96.2	96.6	96.9	97.2	97.5	97.7	3.3
	경북	109.6	110.5	111.2	111.9	112.5	113.1	113.6	114.0	114.6	5.5
동남권	부산	136.0	136.8	137.4	138.1	138.6	139.1	139.5	139.9	140.2	4.6
	울산	43.3	43.8	44.3	44.6	45.0	45.3	45.6	45.8	46.1	3.0
	경남	129.8	131.3	132.7	134.0	135.2	136.3	137.4	138.4	139.4	10.6
강원권		62.9	63.7	64.4	65.0	65.6	66.2	66.7	67.2	67.7	5.4
제주권		24.1	25.0	25.8	26.4	27.1	27.7	28.3	28.8	29.4	5.7
전국('17년)	1,987.1	2,011.6	2,035.0	2,057.3	2,078.7	2,098.6	2,117.1	2,134.2	2,150.1	2,164.8	177.7

주: 장래가구 특별추계(2017년 기준)는 시도 추계값이 제공되지 않음

자료: 국가통계포털, 장래가구추계, 전국(2017년 기준); 시도(2015년 기준), (2019년 11월 4일 검색)

(http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv)

- 목표연도인 2027년 기준 장래가구 추계값은 2,129.0만 가구(2015년 추계 기준)로 2018년 1,975.2만 가구 대비 153.8만 가구 증가
 - 최근 발표된 2017년 추계기준 장래가구 추계에 의하면 2027년 장래가구 수는 2,164.8만 가구로 2015년 기준 추계 값에 비해 35.8만 가구 높게 나타남
- 시도별로는 경기(65.1만 가구)와 인천(13.1만 가구), 충남(10.6만 가구)이 상대적으로 큰 폭으로 증가하고, 서울은 유일하게 0.7만 가구 감소

□ 무주택 민간임차가구 규모

- 공공주택 공급은 현재 보유한 주택이 없고, 임차의 형태로 거주하며, 공공임대 주택에 거주하고 있지 않은 무주택 민간임차가구를 대상으로 하므로, 지역별로 무주택 민간임차가구 규모를 추정
- 목표연도 2027년 기준 무주택 민간임차가구 규모는 593.7만 가구이며, 2018년 주거실태조사를 이용하여 분석한 일반가구 중 무주택 민간임차가구의 비율은 27.9% 수준임
 - 최근 발표된 2017년 추계기준 2027년 장래가구 수인 2,164.8만 가구를 기준으로 추정한 2027년 무주택 민간임차가구의 규모는 603.7만 가구임
- 일반가구 대비 무주택 민간임차가구 비율이 높은 지역은 서울(43.5%), 대전(33.6%), 경기(28.2%)의 순이며, 반대로 낮은 지역은 전남(14.0%), 세종(18.3%), 경북(18.9%)의 순으로 나타남
- 무주택 민간임차가구 593.7만 가구 중 지역별 비중은 수도권 중 서울(164.8만 가구, 27.7%)과 경기(148.9만 가구, 25.1%)가 높은 비중을 차지하고 있으며, 부산(39.2만 가구, 6.6%)도 상대적으로 비중이 높게 나타남
 - 무주택 민간임차가구의 규모를 지역별로 분석한 결과 주로 서울, 경기 등 수도권과 울산과 광주를 제외한 광역시의 비중이 상대적으로 높게 나타나는 경향이 있음

표 3-3 | 시도별 무주택 민간임차가구 규모 : 2027년

(단위 : 만 가구, %)

구분		장래가구수 (2027년)		무주택민간 임차가구비율	무주택민간임차가구 (2027년)	
전국('15년)		2,129.0	100.0%	27.9%	593.7	100.0%
수도권	서울	378.5	17.8%	43.5%	164.8	27.7%
	인천	121.7	5.7%	25.4%	30.9	5.2%
	경기	527.5	24.8%	28.2%	148.9	25.1%
충청권	대전	64.2	3.0%	33.6%	21.6	3.6%
	세종	17.4	0.8%	18.3%	3.2	0.5%
	충북	71.1	3.3%	20.9%	14.9	2.5%
	충남	94.5	4.4%	20.1%	19.0	3.2%
호남권	광주	61.7	2.9%	25.6%	15.8	2.7%
	전북	76.2	3.6%	20.6%	15.7	2.6%
	전남	77.7	3.6%	14.0%	10.9	1.8%
대경권	대구	97.9	4.6%	27.2%	26.6	4.5%
	경북	115.2	5.4%	18.9%	21.8	3.7%
동남권	부산	140.6	6.6%	27.9%	39.2	6.6%
	울산	46.4	2.2%	24.0%	11.1	1.9%
	경남	140.4	6.6%	20.8%	29.3	4.9%
강원권		68.2	3.2%	21.1%	14.4	2.4%
제주권		29.9	1.4%	19.0%	5.7	1.0%
전국('17년)		2,164.8	-	27.9%	603.7	-

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

□ 지역별 공공임대주택 수요 : 소득기준 및 입주 의사 충족

- 공공임대주택 입주자격은 전년도 도시근로자 월평균 소득을 기준으로 구분하고 있으며, 전년도 도시근로자 월평균소득 50%, 70%, 100%, 120%를 경계로 유형별 입주자격을 설정하고 있으므로, 각 소득 계층별 수요 추정
 - 공공임대주택 입주자격은 일반적으로 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하이지만 장기전세, 분양전환형 공공임대, 신혼부부 매입·전세임대 중 맞벌이가구에 대해 일부 월평균소득 120% 이하를 자격으로 하는 경우가 있으므로 해당 구간을 추가

- 2018년 주거실태조사 자료는 소득을 세후 소득을 기준으로 조사하므로, 환산율 114%를 적용하여 세전 소득으로 보정한 후 분석
- 소득기준인 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득은 1~3인 가구원 수에 따라 소득을 다르게 설정하는 개선 기준을 적용하여 추정하며, 비교를 위해 3인 이하를 동일하게 설정하는 현재 기준도 적용하여 추정

표 3-4 | 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득기준 : 2018년 적용기준

(단위 : 원)

구 분		50%	70%	100%	120%
기준 : 3인 이하		2,501,296	3,501,813	5,002,590	6,003,108
개정	1인	1,149,800	1,609,719	2,299,599	2,759,519
	2인	1,912,532	2,677,544	3,825,063	4,590,076
	3인	2,526,743	3,537,441	5,053,487	6,064,184
4인		2,923,452	4,092,832	5,846,903	7,016,284
5인		2,923,452	4,092,832	5,846,903	7,016,284
6인		3,110,003	4,354,004	6,220,005	7,464,006
7인		3,312,905	4,638,067	6,625,810	7,950,972
8인		3,515,808	4,922,131	7,031,615	8,437,938

자료: 국가통계포털. 가계동향조사. 가구원수별 가구당 월평균 가계수지. (2019년 11월 4일 검색)
http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv

- 공공임대주택 입주의사는 2018년 주거실태조사 중 공공임대주택 입주 의향을 묻는 문항을 이용하여 분석하며, 소득기준 및 입주의사를 모두 충족한 가구를 통해 공공임대주택 수요를 추정
- 공공임대주택 수요는 집단을 세분화하는 경우 일부 지역에서의 표본 수 부족등 문제로 인해 권역을 기준으로 하여 추정함
- 목표연도 2027년 기준 공공임대주택 수요는 도시근로자 월평균소득 100% 이하 가구를 기준으로 248.9만 가구이며, 소득계층별로는 50% 이하 90.7만 가구, 50~70%이하 55.0만 가구, 70~100%이하 103.2만 가구임

- 최근 발표된 2017년 추계기준 2027년 장래가구 수인 2,164.8만 가구를 기준으로 추정한 경우 공공임대주택 수요는 253.1만 가구
- 지역별 공공임대주택 수요는 서울 76.6만 가구, 경기 69.2만 가구, 인천 16.0만 가구 순이며, 수도권에 공공임대주택 수요는 161.8만 가구로 전체 수요의 65.0%를 차지
- 향후 공공임대주택 공급시 수도권과 비수도권의 물량 배분을 65.0%와 35.0%로 배분하는 것을 고려할 필요가 있음

표 3-5 | 2027년 지역별 공공임대주택 수요 : 1~3인 구분

(단위 : 만 가구)

구 분	무주택 민간임차 가구	전년도 도시근로자 월평균소득(1~3인 구분)				합계	
		50% 이하	50~70%	70~100%	(100~120%)	100%이하	(120%이하)
전국('15년 기준)	593.7	90.7	55.0	103.2	(24.4)	248.9	(273.3)
수도권	344.6	54.1	36.1	71.7	(17.1)	161.8	(178.9)
서울	164.8	26.6	15.9	34.1	(7.8)	76.6	(84.4)
인천	30.9	5.2	3.4	7.4	(1.4)	16.0	(17.4)
경기	148.9	22.3	16.8	30.2	(7.9)	69.2	(77.1)
비수도권	249.1	36.6	18.9	31.5	(7.3)	87.1	(94.4)
충청권	58.7	8.1	3.1	7.0	(1.9)	18.0	(20.0)
호남권	42.4	6.6	2.7	4.2	(1.5)	13.5	(15.0)
대경권	48.4	6.0	3.0	6.0	(0.8)	15.0	(15.9)
동남권	79.6	12.9	8.2	11.6	(2.3)	32.8	(35.1)
강원권	14.4	2.4	1.3	1.3	(0.3)	5.0	(5.2)
제주권	5.7	0.7	0.6	1.4	(0.3)	2.8	(3.1)
전국('17년 기준)	603.7	92.2	55.9	105.0	(24.8)	253.1	(277.9)

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

- 한편 기존과 같이 3인 이하 가구 도시근로자 월평균소득을 동일하게 하는 경우 공공임대주택 수요는 도시근로자 월평균소득 100% 이하 가구를 기준으로 306.4만 가구이며, 개선된 기준에 비해 57.5만 가구가 더 많은 것으로 추정

- 개선된 기준을 적용하면 1-2인 가구의 소득기준이 강화된 효과로 인해 공공 임대주택 수요는 감소하는 것으로 분석됨

표 3-6 | (참고) 2027년 지역별 공공임대주택 수요 : 3인 이하 동일

(단위 : 만 가구)

구 분	무주택 민간임차 가구	전년도 도시근로자 월평균소득(3인이하 동일)				합계	
		50% 이하	50~70%	70~100%	(100~120%)	100%이하	(120%이하)
전국('15년 기준)	593.7	170.9	87.0	48.5	(16.3)	306.4	(322.7)
수도권	344.6	106.3	58.5	35.5	(12.7)	200.3	(213.0)
서울	164.8	53.0	24.5	16.8	(5.9)	94.3	(100.2)
인천	30.9	10.1	6.0	3.2	(0.8)	19.3	(20.1)
경기	148.9	43.2	28.0	15.5	(6.0)	86.7	(92.7)
비수도권	249.1	64.6	28.5	13.0	(3.6)	106.1	(109.7)
충청권	58.7	13.8	5.8	3.7	(0.7)	23.2	(23.9)
호남권	42.4	9.8	6.1	2.6	(0.9)	18.4	(19.4)
대경권	48.4	11.5	4.0	1.4	(0.3)	16.9	(17.3)
동남권	79.6	23.9	10.4	4.3	(1.3)	38.4	(39.7)
강원권	14.4	3.7	1.3	0.4	(0.2)	5.5	(5.6)
제주권	5.7	1.8	1.1	0.5	(0.2)	3.4	(3.7)
전국('17년 기준)	603.7	173.8	88.4	49.3	(16.6)	311.5	(328.1)

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

- 전국을 기준으로 소득계층별 공공임대주택 수요 분포는 도시근로자 월평균소득 50% 이하 36.4%, 50~70% 이하 22.1%, 70~100% 이하 41.5%로 소득 70~100%이하 구간의 수요가 가장 비중이 큰 것으로 분석됨
- 소득계층별 분포는 지역적으로 차이가 있는데, 서울, 인천, 경기와 같은 수도권 (44.3%)과 제주권(50.0%)은 70~100%이하 구간 수요의 비중이 상대적으로 높음
- 반대로 호남권(48.6%)과 강원권(48.0%)은 상대적으로 50%이하 구간 수요의 비중이 상대적으로 높게 나타내며, 강원권(26.0%)과 동남권(25.0%)은 50~70% 구간의 비중이 다른 지역에 비해 높게 나타남

표 3-7 | 2027년 지역별 공공임대주택 수요의 소득계층별 비율 : 1~3인 구분

(단위 : 만 가구, %)

구 분		공공임대주택 수요 (100% 이하)		전년도 도시근로자 월평균소득(1~3인 구분)			
				50% 이하	50~70%	70~100%	합계
전국('15년 기준)		248.9	100.0%	36.4%	22.1%	41.5%	100.0%
수도권		161.8	65.0%	33.4%	22.3%	44.3%	100.1%
	서울	76.6	30.8%	34.7%	20.8%	44.5%	100.0%
	인천	16.0	6.4%	32.5%	21.3%	46.3%	100.0%
	경기	69.2	27.8%	32.2%	24.3%	43.6%	100.1%
비수도권		87.1	35.0%	42.0%	21.7%	36.2%	99.9%
	충청권	18.0	7.2%	45.0%	17.2%	38.9%	101.1%
	호남권	13.5	5.4%	48.9%	20.0%	31.1%	100.0%
	대경권	15.0	6.0%	40.0%	20.0%	40.0%	100.0%
	동남권	32.8	13.2%	39.3%	25.0%	35.4%	99.7%
	강원권	5.0	2.0%	48.0%	26.0%	26.0%	100.0%
	제주권	2.8	1.1%	25.0%	21.4%	50.0%	96.4%
전국('17년 기준)		253.1	-	36.4%	22.1%	41.5%	100.0%

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

□ 지역별 공공분양주택 수요 : 소득기준 및 입주 의사 충족

- 공공분양주택 입주자격은 전년도 도시근로자 월평균 소득을 기준으로 구분하고 있으며, 전년도 도시근로자 월평균소득 100%, 120%를 경계로 유형별 입주자격을 설정하고 있으므로, 각 소득 계층별 수요 추정
 - 공공분양주택 입주자격은 일반적으로 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하이지만 맞벌이인 신혼부부 및 다자녀·노부모 부양가구, 신혼부부 희망타운의 경우 120% 이하이므로 100%와 120% 구간을 기준으로 분석
- 2018년 주거실태조사 자료는 소득을 세후 소득을 기준으로 조사하므로, 세전 소득으로 환산율 114%를 적용하여 보정한 후 분석

- 소득기준도 공공임대주택과 동일하게 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득은 1~3인 가구원 수에 따라 소득을 다르게 적용하는 개선 기준과 3인 이하를 동일하게 적용하는 기존 기준을 모두 적용하여 비교
- 공공분양주택 입주의사는 2018년 주거실태조사에서 주거지원 프로그램 중 공공분양주택의 필요성에 대한 질문 문항을 이용하여 분석하며, 소득기준 및 입주의사를 모두 충족한 가구를 통해 공공분양주택 수요를 추정
- 공공분양주택의 수요도 집단을 세분화하는 경우 일부 지역에서의 표본 수 등 문제로 인해 권역을 기준으로 하여 추정함
- 목표연도 2027년 기준 공공분양주택 수요는 도시근로자 월평균소득 120% 이하 가구를 기준으로 60.0만 가구이며, 소득계층별로는 100% 이하 55.9만 가구, 100~120%이하 4.1만 가구임
 - 수도권 외 지역의 경우 경남(4.0만 가구, 6.6%)과 부산(3.9만 가구, 6.5%) 지역이 공공분양주택에 대한 수요가 상대적으로 많은 것으로 분석
- 최근 발표된 2017년 추계기준 2027년 장래가구 수인 2,164.8만 가구를 기준으로 추정한 경우 공공분양주택 수요는 61.0만 가구임
- 지역별 공공분양주택 수요는 서울 21.4만 가구, 경기 14.5만 가구, 인천 3.0만 가구로, 수도권의 공공분양주택 수요는 38.9만 가구로 수도권의 비중은 공공임대주택과 동일하게 전체 수요의 65.0%를 차지
- 향후 공공분양주택을 공급할 때 수도권과 비수도권의 배분계획 수립시 이와 같은 배분비율을 고려할 필요가 있음
- 한편 기준과 같이 3인이하 가구 도시근로자 월평균소득을 동일하게 하는 경우 공공분양주택 수요는 도시근로자 월평균소득 120% 이하 가구를 기준으로 67.8만 가구이며, 개선된 기준에 비해 7.8만 가구가 더 많은 것으로 추정
- 개선된 기준 적용시 공공임대주택과 동일하게 1~2인 가구의 소득기준이 강화된 효과로 인해 공공분양주택 수요가 감소하는 것으로 분석됨

표 3-8 | 2027년 지역별 공공분양주택 수요

(단위 : 만 가구, %)

구 분		무주택 민간임차 가구	전년도 도시근로자 월평균소득 기준					
			1~3인 구분			3인 이하 동일(참고)		
			100%이하	120%이하		100%이하	120%이하	
전국('15년 기준)		593.7	55.9	60.0	100.0%	64.6	67.8	100.0%
수도권		344.6	35.9	38.9	65.0%	41.5	44.1	65.1%
	서울	164.8	19.7	21.4	35.7%	22.5	23.6	34.8%
	인천	30.9	2.7	3.0	5.1%	3.1	3.3	4.9%
	경기	148.9	13.5	14.5	24.2%	15.9	17.2	25.4%
비수도권		249.1	20.0	21.1	35.0%	23.1	23.7	34.9%
	충청권	58.7	4.7	5.0	8.4%	5.6	5.8	8.6%
	호남권	42.4	2.4	2.6	4.4%	2.8	3.0	4.4%
	대경권	48.4	3.0	3.1	5.1%	3.3	3.3	5.0%
	동남권	79.6	8.6	9.0	14.9%	10.0	10.0	14.8%
	강원권	14.4	0.7	0.7	1.2%	0.7	0.7	1.1%
	제주권	5.7	0.5	0.5	0.9%	0.7	0.7	1.0%
전국('17년 기준)		603.7	56.9	61.0	-	65.7	68.9	-

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

3. 지역별 공공주택 수요 특성

□ 생애주기별 공공임대주택 수요 특성

- 2018년 주거실태조사를 이용하여 무주택 민간임차가구 중 소득기준을 만족하고 입주 의사가 있는 공공임대주택 수요를 생애주기별로 구분하여 분석
 - 생애주기별 공공임대주택 수요 분석시 소득기준은 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득을 1~3인 가구원 수에 따라 다르게 적용하는 개선 기준 사용
 - 단, 생애주기별 공공임대주택 수요 특성은 분석시점인 2018년 기준으로 한 특성이며, 목표연도인 2027년의 경우 청년·고령가구 등 인구구조의 변화로 인해 수정될 수 있음

- 공공임대주택 수요 특성 분석을 위한 정책대상 계층은 주거복지로드맵에서 제시하는 생애주기별 특성가구 구분을 고려하여 청년가구, 신혼 및 한부모 가구, 고령가구, 기타 저소득 가구로 구분
 - 청년가구는 가구주 연령이 만 19세~39세인 가구로 혼인하지 않은 가구로 설정
 - 신혼 및 한부모 가구는 7년 이내에 혼인한 가구와 만 6세 이하의 자녀를 둔 한부모 가정으로 설정
 - 고령가구는 가구주 연령이 만 65세 이상인 가구로 설정
 - 기타 저소득 가구는 소득기준 등 입주자격을 만족하지만 청년가구, 신혼 및 한부모 가구, 고령가구에 속하지 않는 가구로 설정
- 공공임대주택 수요 중 생애주기별 가구의 비중은 전국을 기준으로 기타 저소득 가구 52.8%, 청년가구 23.9%, 고령가구 12.1%, 신혼 및 한부모가구 11.2% 순이며, 기타 저소득가구의 비중이 가장 높게 나타남
- 지역 내 공공임대주택 수요 중 청년가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 충청권 (40.3%), 수도권 중 서울(30.3%), 제주권(24.0%)의 순이며, 특히 충청권의 경우 청년가구의 공공임대주택 수요가 많은 것으로 나타남
- 지역 내 신혼 및 한부모가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 호남권 (16.6%), 수도권 중 인천(13.3%)과 경기(13.1%)의 순으로, 특히 호남권의 경우 신혼 및 한부모 가구의 공공임대주택 수요가 많은 것으로 나타남
- 지역 내 고령가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 강원권(14.8%), 대경권 (14.7%), 동남권(14.6%)의 순으로, 충청권과 호남권을 제외한 비수도권 에서 고령가구의 비중이 상대적으로 높게 나타남
- 지역 내 기타 저소득가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 수도권 중 인천 (57.5%), 경기(57.2%)과 동남권(57.2%)의 순으로, 특히 서울을 제외한 수도권에서 기타 저소득가구의 비중이 상대적으로 높게 나타남

표 3-9 | 2018년 지역별 생애주기별 공공임대주택 수요 비율 : 1~3인 구분

(단위 : %)

구 분	생애주기				
	청년	신혼(한부모)	고령자	기타저소득	합계
전국('15년 기준)	23.9%	11.2%	12.1%	52.8%	100.0%
수도권	23.7%	11.4%	11.9%	53.0%	100.0%
서울	30.3%	9.4%	12.1%	48.1%	100.0%
인천	17.1%	13.3%	12.1%	57.5%	100.0%
경기	18.0%	13.1%	11.7%	57.2%	100.0%
비수도권	24.2%	10.9%	12.6%	52.4%	100.0%
충청권	40.3%	11.8%	8.0%	39.9%	100.0%
호남권	19.2%	16.6%	10.1%	54.1%	100.0%
대경권	21.4%	8.4%	14.7%	55.5%	100.0%
동남권	19.0%	9.2%	14.6%	57.2%	100.0%
강원권	21.7%	10.3%	14.8%	53.2%	100.0%
제주권	24.0%	11.3%	14.1%	50.6%	100.0%

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

표 3-10 | 2018년 지역별 생애주기별 기존 공공임대주택 이용 비율

(단위 : %)

구 분	생애주기				
	청년	신혼(한부모)	고령자	기타저소득	합계
전국('15년 기준)	9.1%	10.1%	21.8%	58.9%	100.0%
수도권	8.6%	9.0%	23.4%	58.9%	100.0%
서울	5.1%	4.9%	31.7%	58.3%	100.0%
인천	11.3%	12.4%	18.8%	57.5%	100.0%
경기	10.7%	11.6%	18.0%	59.7%	100.0%
비수도권	9.8%	11.6%	19.6%	58.9%	100.0%
충청권	6.5%	12.4%	15.7%	65.4%	100.0%
호남권	16.3%	14.4%	18.3%	51.1%	100.0%
대경권	6.0%	11.9%	18.9%	63.3%	100.0%
동남권	10.9%	6.0%	23.9%	59.1%	100.0%
강원권	7.7%	19.7%	21.2%	51.3%	100.0%
제주권	2.1%	13.0%	18.8%	66.1%	100.0%

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

- 참고로 현재 공공임대주택에 거주하고 있는 가구를 생애주기별로 구분하면 청년 9.1%, 신혼 및 한부모가구 10.1%, 고령가구 21.8%, 기타 저소득가구 58.9%로 나타남
- 즉, 공공임대주택 수요분석을 통해 나타난 결과와 기존 공공임대주택 이용비율을 비교하면 청년가구, 신혼 및 한부모 가구의 이용비율은 상대적으로 낮고, 고령가구와 기타 저소득가구의 이용비율은 상대적으로 높게 나타남
- 하지만 지역별로 보면 호남권과 동남권을 제외한 비수도권 지역(충청권, 대경권, 강원권, 제주권)은 공공임대주택 수요분석을 통해 나타난 결과에 비해 기존 공공임대주택 이용비율이 더 높게 나타나고 있음
- 한편, 전체 청년가구 수요 중 지역별 비중은 서울 39.0%, 경기 20.9%, 인천 4.6%로 수도권의 비중이 64.6%를 차지하며, 비수도권 중에서 지역별 비중은 충청권 12.2%, 동남권 10.5%의 순으로 높게 나타남
- 신혼 및 한부모가구 수요의 지역별 비중은 경기 지역이 32.6%로 가장 높고, 서울 25.9%, 인천 7.7%로 수도권이 전체 비중의 66.1%를 차지하며, 비수도권 중에서는 동남권 10.8%, 호남권 8.0%, 충청권 7.6%의 순으로 높음
- 고령가구 수요의 지역별 비중은 서울 30.7%, 경기 26.7%, 인천 6.4%로 전체 수도권의 비중이 63.9%이며, 비수도권 중에서는 동남권 15.8%, 대경권 7.3%의 순으로 비중이 높게 나타남
- 기타 저소득가구 수요의 지역별 비중은 경기 30.2%, 서울 28.1%, 인천 7.0%로 수도권의 비중이 65.3%이며, 비수도권 중에서는 동남권 14.3%, 대경권 6.3%의 순으로 비중이 높게 나타남
- 종합하면 청년, 신혼 및 한부모, 고령, 기타저소득 가구 등 생애주기별 특성 가구의 분포는 지역에 따라 차이가 있으나 수도권의 비중이 65% 내외 수준이며, 특히 서울은 청년가구, 경기는 신혼 및 한부모가구의 비중이 높음

표 3-11 | 2018년 생애주기별 공공임대주택 수요의 지역별 비중 : 1~3인 구분

(단위 : %)

구 분		생애주기				
		청년	신혼(한부모)	고령자	기타저소득	합계
전국('15년 기준)		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
수도권		64.6%	66.1%	63.9%	65.3%	65.0%
	서울	39.0%	25.9%	30.7%	28.1%	30.8%
	인천	4.6%	7.7%	6.4%	7.0%	6.4%
	경기	20.9%	32.6%	26.7%	30.2%	27.8%
비수도권		35.4%	33.9%	36.1%	34.7%	35.0%
	충청권	12.2%	7.6%	4.8%	5.5%	7.3%
	호남권	4.4%	8.0%	4.5%	5.6%	5.4%
	대경권	5.4%	4.5%	7.3%	6.3%	6.0%
	동남권	10.5%	10.8%	15.8%	14.3%	13.2%
	강원권	1.8%	1.8%	2.4%	2.0%	2.0%
	제주권	1.1%	1.1%	1.3%	1.1%	1.1%

자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

□ 생애주기별 공공분양주택 수요 특성

- 공공분양주택 수요 특성 분석을 위한 소득기준 및 분석시점, 정책대상 계층은 모두 공공임대주택 수요 분석과 동일하게 적용함
- 공공분양주택 수요 중 생애주기별 가구의 비중은 전국을 기준으로 기타 저소득 가구 52.9%, 고령가구 18.1%, 청년가구 18.1%, 신혼 및 한부모가구 10.9% 순으로 기타 저소득가구의 비중이 가장 높게 나타남
- 지역 내 공공분양주택 수요 중 청년가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 수도권 중 서울(30.5%)과 충청권(19.1%)의 순으로 서울과 충청권의 경우 청년가구의 공공분양주택 수요가 상대적으로 많음
- 지역 내 신혼 및 한부모가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 호남권 (21.8%), 제주권(16.5%), 충청권(14.1%), 수도권 중 경기(12.9%)의 순으로 나타남

- 지역 내 고령가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 강원권(37.9%), 제주권(26.2%), 대경권(31.2%), 호남권(21.4%)의 순으로 비수도권의 비중이 상대적으로 높게 나타남
- 단, 강원권과 제주권의 경우 분석대상 표본 수가 많지 않아 공공분양주택 수요의 생애주기별 비율 값을 이용시 주의를 요함

표 3-12 | 2018년 지역별 생애주기별 공공분양주택 수요 비율 : 1~3인 구분

(단위 : %)

구 분		생애주기				
		청년	신혼(한부모)	고령자	기타저소득	합계
전국('15년 기준)		18.1%	10.9%	18.1%	52.9%	100.0%
수도권		21.4%	10.6%	16.7%	51.3%	100.0%
	서울	30.5%	8.8%	17.8%	43.0%	100.0%
	인천	2.9%	12.4%	15.4%	69.4%	100.0%
	경기	12.0%	12.9%	15.2%	59.9%	100.0%
비수도권		12.0%	11.5%	20.8%	55.7%	100.0%
	충청권	19.1%	14.1%	13.5%	53.3%	100.0%
	호남권	6.8%	21.8%	21.4%	49.9%	100.0%
	대경권	6.9%	9.4%	31.2%	52.5%	100.0%
	동남권	11.9%	7.9%	19.2%	61.1%	100.0%
	(강원권)	(3.6%)	(7.1%)	(37.9%)	(51.3%)	(100.0%)
	(제주권)	(17.6%)	(16.5%)	(26.2%)	(39.7%)	(100.0%)

주 : 강원권과 제주권의 경우 표본수가 작아 공공분양주택 수요의 생애주기별 비율의 이용에 주의를 요함
 자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

- 한편, 공공분양주택 전체 청년가구 수요 중 지역별 비중은 서울 59.4%, 경기 16.0%, 인천 0.8%로 수도권의 비중은 76.2%이며, 비수도권 비중은 동남권 10.1%, 충청권 8.9% 순으로 높게 나타남
- 신혼 및 한부모가구 수요의 지역별 비중은 경기 28.7%, 서울 28.3%, 인천 5.5%로 수도권이 전체 비중의 62.5%를 차지하며, 비수도권 중 비중은 동남권 11.0%, 충청권 10.9% 순으로 높게 나타남

- 고령가구 수요의 지역별 비중은 서울 34.6%, 경기 20.3%, 인천 4.2%으로 수도권 비중은 59.1%이며, 비수도권 중 비중은 동남권 16.2%, 대경권 9.3% 순으로 높게 나타남
- 기타 저소득가구 수요의 지역별 비중은 서울 28.6%, 경기 27.4%, 인천 6.4%로 수도권 비중은 62.4%이며, 비수도권 중 비중은 동남권 17.7%, 충청권 8.5% 순으로 높게 나타남
- 종합하면 공공분양주택의 청년, 신혼 및 한부모, 고령, 기타저소득 가구 등 생애주기별 특성가구의 분포는 공공임대주택의 경향과 유사하게 나타나며, 특히 서울은 청년가구 및 고령가구의 수요가 다른 지역에 비해 높은 수준임

표 3-13 | 2018년 생애주기별 공공분양주택 수요의 지역별 비중 : 1~3인 구분

(단위 : %)

구 분		생애주기				
		청년	신혼(한부모)	고령자	기타저소득	합계
전국('15년 기준)		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
수도권		76.2%	62.5%	59.1%	62.4%	64.3%
	서울	59.4%	28.3%	34.6%	28.6%	35.2%
	인천	0.8%	5.5%	4.2%	6.4%	4.9%
	경기	16.0%	28.7%	20.3%	27.4%	24.2%
비수도권		23.8%	37.5%	40.9%	37.6%	35.7%
	충청권	8.9%	10.9%	6.3%	8.5%	8.4%
	호남권	1.6%	8.6%	5.1%	4.1%	4.3%
	대경권	2.0%	4.6%	9.3%	5.3%	5.4%
	동남권	10.1%	11.0%	16.2%	17.7%	15.3%
	강원권	0.3%	0.9%	2.8%	1.3%	1.3%
	제주권	0.9%	1.3%	1.3%	0.7%	0.9%

주 : 강원권과 제주권의 경우 표본수가 작아 공공분양주택 수요의 생애주기별 비율의 이용에 주의를 요함
 자료: 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용하여 분석

4

CHAPTER

공공주택 정책방향 전문가 조사

1. 조사 개요 | 95

2. 전문가 조사 결과 | 96

3. 조사 결과의 시사점 | 104

공공주택 정책방향 전문가 조사

1. 조사 개요

- 공공주택의 공급·관리 측면에서 제기되는 주요 이슈 및 논점에 대해 주택 및 주거복지 전문가를 대상으로 한 설문조사를 수행
- 전문가 설문조사 결과분석을 활용하여 공공주택 수요추정을 통한 향후 공공주택 공급 및 관리계획을 마련하는 정책 방안을 도출하고자 함
 - 조사명: 공공주택 공급 및 관리에 대한 전문가 설문조사
 - 조사시기: 11/08~11/19
 - 조사대상: 주택분야 공무원, 교수 및 연구원 종사자 전문가 37인
 - 응답자 특성: 공무원(3명), 교수(13명), 전문직(21명) 조사되었으며, 응답자 중 25명이 10년 이상의 경력을 가지고 있음
 - 전문직 소속은 LH토지주택연구원, 주택도시보증공사, 서울연구원, 주택산업연구원 등
 - 경력은 20년 이상이 전체 응답자의 30%(11명)이며 10년 이상이 68%(25명)
 - 조사내용: 공공임대 적정 재고비율, 소득분위 및 생애주기별 적정 공급비율, 건설형 및 매입임차형 등 주택유형별 적정비율, 공공임대주택의 입주자격 제한 및 사회적 책임, 공공임대 주택관리 및 다른 주거복지 프로그램과의 관계 등

2. 전문가 조사 결과

1) 공공임대주택 공급

□ 적정 공공임대주택 재고 비율

- 장기공공임대주택 재고율이 2017년말 기준 6.7%인 상황에서 2027년의 적정재고율 목표에 대한 설문결과 평균 10.1%로 응답함
 - 정부의 공공임대주택 공급계획에 따르면 2022년 재고율은 9.0%에 이를 것으로 전망
- 2027년 적정 재고율 목표를 2022년 공공임대주택 재고율 전망치인 9% 이하로 응답한 비율은 43.2%, 9% 초과로 응답한 비율은 56.8%임
 - 적정 재고율 목표를 9% 이하로 응답한 이유는 ‘택지 등 현실적인 여건상 한계 때문’ 53.3%, ‘인구감소 고려시 현재 수준이 적정’ 26.7%, ‘다른 주거지원으로 지원가능’ 13.3%, ‘OECD 수준의 재고율 확보’ 6.7%의 순으로 나타남
 - 적정 재고율 목표를 9% 초과로 응답한 이유는 ‘임차가구의 주거안정 강화’ 52.4%, ‘주거취약가구를 포괄할 수 있는 규모의 재고 필요’ 38.1%, ‘민간주택 시장 가격안정에 기여’ 9.5%의 순으로 나타남

표 4-1 | 장기공공임대주택의 적정 재고율 목표와 이유

(단위: %)

구 분	적정 재고율 9% 이하 응답					적정 재고율 9% 초과응답			
	소계	OECD 수준의 재고율	인구감소 고려	현실적 여건상 한계	다른 주거지원 활용	소계	주거취약 가구포괄	주거 안정강화	민간 주택시장 가격안정
비율	100.0	6.7	26.7	53.3	13.3	100.0	38.1	52.4	9.5

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

□ 사업주체별 적정 공급비율

- 2017년 기준 공공임대주택의 사업주체별 공급비율은 국가(LH) 70.8%, 지자체(지방공사) 18.2%, 민간건설 11.0% 수준임
- 사업주체별 적정 공급비율에 대한 전문가 조사 결과는 국가(LH) 53.6%, 지자체(지방공사) 29.2%, 민간건설 17.2%로 응답하여 전반적으로 지자체 및 민간의 공급 비중 확대에 대한 의견이 많았음

표 4-2 | 공공임대주택의 사업주체별 적정 공급비율

(단위: %)

구 분	국가(LH)	지자체(지방공사)	민간건설
현재(2017년 기준)	70.8	18.2	11.0
설문 결과(평균)	53.6	29.2	17.2

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

□ 공급유형(건설형·매입임차형)별 적정 공급 비율

- 2017년 기준 공공임대주택의 유형별 공급비율은 건설형 79.5%, 매입임대 7.1%, 전세임대 13.4% 수준임
- 공급유형별 적정 공급비율에 대한 전문가 조사 결과는 건설형 61.6%, 매입임대 25.0%, 전세임대 13.9%로 응답하여 전반적으로 건설형의 비중 축소 및 매입임대 비중 확대에 대한 의견이 많았음

표 4-3 | 공급유형별 적정 공급 비율

(단위: %)

구 분	건설형	매입임대	전세임대	합계
현재(2017년 기준)	79.5	7.1	13.4	100.0
비율	61.1	25.0	13.9	100.0

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 건설형 공공임대주택이 적절하다고 생각하는 이유는 ‘양질의 주택 재고 확보 가능’ 47.8%, ‘신규주택공급으로 임대주택 재고 확대 가능’ 39.1%, ‘단지형 공급시 서비스 공급 및 운영·관리 용이’ 8.7%의 순으로 나타남
- 매입형 공공임대주택이 적절하다고 생각하는 이유는 ‘입지선택 측면에서 수요자 중심의 지원’ 50.0%, ‘재고주택 활용 및 안정적인 재고 확보’ 40.0%, 기타 10.0%의 순으로 나타남
 - 기타 의견으로는 사회적 고립을 최소화하고, 인구구조 변화에 대응할 수 있는 자연스러운 공급방식이라는 의견이 있었음
- 전세형 공공임대주택이 적절하다고 생각하는 이유는 ‘입지선택 측면에서 수요자 중심의 지원’ 50.0%, ‘기존 주택을 활용한 공급 가능’ 50.0% 으로 응답함

2) 공공임대주택 배분

□ 공급 대상계층의 적정 소득수준

- 일반적으로 소득 1~4분위를 저소득층으로 구분하며, 소득 1~2분위 계층은 임대료 부담 능력이 취약하고, 소득3~4분위 계층은 자가 구입 능력이 취약함
- 공공임대주택 공급 대상 계층의 적정 소득수준에 대한 전문가 조사 결과는 ‘4분위 이하’ 45.9%, ‘6분위 이하’ 27.0%, ‘5분위 이하’ 10.8%, ‘3분위 이하’ 8.1%, ‘7분위 이하’ 8.1%의 순으로 ‘4분위 이하’가 가장 큰 비중을 차지

표 4-4 | 공공임대주택 소득분위 적정비율

(단위: %)

구 분	1분위 이하	2분위 이하	3분위 이하	4분위 이하	5분위 이하	6분위 이하	7분위 이하	8분위 이하	9분위 이하	10분위 이하	합계
비율	-	-	-	45.9	10.8	27.0	8.1	-	-	-	100.0

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 즉, 공공임대주택 공급 대상 계층을 4분위 이하인 저소득층에 한정해야 한다고 응답한 비율은 54.0%이고, 일부 중산층을 대상으로도 공공임대주택을 공급해야 한다고 응답한 비율은 46.0%임
- 공급 대상 계층을 저소득층에 한정해야 한다고 응답한 경우 그 이유는 ‘저소득에게 우선 지원 필요’ 45.0%, ‘보편적 주거복지를 실현하기엔 재고량이 한정적’ 30.0%, ‘저소득층의 주거안정’ 25.0%의 순으로 응답
- 반면 일부 중산층을 대상으로도 공급해야 한다고 응답한 경우 그 이유는 ‘계층적 보편성을 담보할 수 있는 정책 집행 필요’ 64.7%, ‘공공임대주택의 부정적 인식을 개선하기 위해’ 23.5%, ‘사회적 혼합 차원에서’ 5.9%의 순으로 응답

□ 사회적 혼합을 위한 적정 배분 비율

- 공공임대주택의 슬럼화 및 사회적 낙인을 방지하기 위한 사회적 혼합(social mix)이 필요한지에 대해 70.3%가 ‘필요하다’고 응답하였고, 29.7%는 ‘필요하지 않다’고 응답
- 또한 사회적 혼합이 필요하다고 응답한 경우 사회적 혼합을 위한 공급대상의 소득계층에 대해 ‘6분위 이하’ 68.2%, ‘5분위 이하’ 18.2%, ‘4분위 이하’ 13.6%의 순으로 응답

표 4-5 | 사회적혼합(social mix) 필요여부 및 소득계층 수준

(단위: %)

구 분	사회적혼합이 필요함							사회적혼합이 필요하지 않음
		4분위이하	5분위이하	6분위이하	7분위이하	8분위이하	소계	
비율	70.3	13.6	18.2	68.2	9.1	4.5	100.0	29.7

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 한편 공공임대주택을 통합유형으로 공급하고, 임대료는 소득과 연동하여 공급하는 경우 사회적 혼합(social mix)을 위한 소득수준별 적정 배분 비율에 대한 질문의 응답 결과는 다음과 같음
- 조사 결과 도시근로자 월평균소득 기준 ‘50% 이하’ 47.7%, ‘50~70% 이하’ 30.0%, ‘70~100% 이하’ 22.4%로 응답하여 영구임대 및 매입·전세임대 주택의 대상 계층인 ‘50%이하’ 계층에 절반 수준의 배분이 적정한 것으로 나타남

표 4-6 | 공공임대주택의 소득수준별 적정 배분 비율

(단위: %)

구 분	도시근로자 월평균소득 50% 이하	도시근로자 월평균소득 50~70%이하	도시근로자 월평균소득 70~100% 이하
설문 결과(평균)	47.7	30.0	22.4

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

□ 생애주기를 고려한 적정 배분 비율

- ‘17년 발표된 주거복지로드맵에서는 생애주기별·소득수준별 맞춤형 주거지원을 정책목표로 공공주택 공급목표 및 연도별 공급계획을 제시
 - 주거복지로드맵 및 신혼부부·청년 주거지원 방안을 통해 청년 14만호, 신혼부부 23.5만호, 고령가구 5만호, 기타 저소득층 27.0만호 공공임대주택 공급 계획 제시
- 이와 같은 생애주기를 고려한 공공임대주택 공급이 적절한 지에 대해 67.6%가 ‘적절하다’고 응답하였고, 32.4%는 ‘그렇지 않다’고 응답
- 생애주기를 고려한 공급이 적절하다고 응답한 경우 상대적으로 지원을 강화하는 것이 바람직하다고 생각한 계층은 1순위 응답을 기준으로 ‘신혼부부’ 72.0%, ‘고령자’ 16.0%, ‘청년’ 8.0%, ‘중장년’ 4.0%의 순임
 - 1순위와 2순위를 모두 합산한 경우 ‘신혼부부’ 44.0%, ‘고령자’ 30.0%, ‘청년’ 18.0%, ‘중장년’ 6.0%의 순임

표 4-7 | 생애주기를 고려한 공급의 적절성 및 지원이 필요한 계층

(단위: %)

구 분		생애주기를 고려한 공급이 적절함					
		청년	신혼부부	중장년	고령자	기타	소계
비율(1순위)	67.6	8.0	72.0	4.0	16.0	0.0	100.0
비율(1+2순위)		18.0	44.0	6.0	30.0	2.0	100.0

주 : 생애주기는 1순위 및 1+2순위로 응답한 비율을 기준으로 작성함

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 생애주기를 고려한 공급이 적절하지 않다고 응답한 경우 그 이유는 ‘과도한 정책대상자 세분화’ 50.0%, ‘소득 및 재산수준 우선적 고려 필요’ 25.0%, ‘특정계층에 과다 공급 가능’ 16.7%, ‘지역 특성의 우선적 고려 필요’ 8.3%순임

표 4-8 | 생애주기를 고려한 공급이 적절하지 않은 이유

(단위: %)

구 분		생애주기를 고려한 공급이 적절하지 않음					
		소득 및 재산 우선고려	지역의 특성 우선고려	과도한 정책대상 세분화	특정계층에 과다 공급	기타	소계
비율	32.4	25.0	8.3	50.0	16.7	0.0	100.0

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 또한 공공임대주택의 공급 대상을 결정할 때 소득수준과 생애주기를 모두 고려할 때 소득수준이 상대적으로 중요하다고 응답한 비율은 67.3%, 생애 주기가 중요하다고 응답한 비율은 32.7%임

표 4-9 | 소득수준 및 생애주기 고려시 중요도

(단위: %)

구 분	소득수준	생애주기
설문 결과(평균)	67.3	32.7

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

3) 공공임대주택 관리

□ 공공임대주택 운영·관리 필요성

- 공공임대주택 운영·관리의 상대적 중요성에 대해 1순위 응답을 기준으로 ‘원활한 입주관리’ 45.9%, ‘양질의 재고관리’ 37.8%, ‘합리적 운영관리’ 13.5%, ‘미임대 및 공가관리’ 2.7% 순으로 응답
 - 1순위와 2순위를 모두 합산한 경우 ‘원활한 입주관리’ 39.7%, ‘양질의 재고관리’ 37.0%, ‘합리적 운영관리’ 17.8%, ‘미임대 및 공가관리’ 5.5% 순으로 응답
- 즉, 운영·관리 측면에서 입퇴거 관리, 대기 수요관리 및 재공급 등의 원활한 입주관리가 가장 중요하다고 응답

표 4-10 | 공공임대주택의 운영·관리방안 필요성

(단위: %)

구 분	필요함						필요하지 않음	합계
		재고 관리	입주 관리	운영 관리	공가 관리	소계		
비율(1순위)	100.0	37.8	45.9	13.5	2.7	100.0	0.0	100.0
비율(1+2순위)	100.0	37.0	39.7	17.8	5.5	100.0	0.0	100.0

주 : 운영·관리 방안의 내용은 1순위 및 1+2순위로 응답한 비율을 기준으로 작성함

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

□ 공공임대주택 운영·관리 비용 총당

- 공공임대주택 운영·관리 비용 총당에 있어서 비용 부담의 상대적 비중과 관련하여 ‘중앙정부’ 49.7%, ‘지자체’ 25.8%, ‘사업자’ 24.5%로 응답

표 4-11 | 운영·관리 비용 총당

(단위: %)

구 분	중앙정부	지자체	사업자(ex.LH)
설문 결과(평균)	49.7	25.8	24.5

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

□ 공공임대주택 운영·관리와 사회복지 서비스

- 공공임대주택의 운영·관리 업무에 있어서 사회복지적 측면이 포함되어야 한다는 것에 있어서는 모든 응답자가 긍정
- 공공임대주택과 연계하여 가장 필요한 사회복지 서비스에 대해 ‘일자리 제공 등 자립지원’ 45.9%, ‘재활·보건의료·가사 등 성인돌봄’ 21.6%, ‘교육·육아지원 등 아동돌봄’ 18.9%, ‘문화·여가 등 커뮤니티 지원’ 8.1%의 순으로 응답

표 4-12 | 공공임대주택의 운영·관리방안에서 사회복지적 측면 필요성

(단위: %)

구 분	필요함							필요하지 않음	합계
		커뮤니 티지원	자립 지원	성인 돌봄	아동 돌봄	기타	소계		
비율	100.0	8.1	45.9	21.6	18.9	5.4	100.0	0.0	100.0

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 한편 필요한 사회복지 서비스와 관련해 기타의견으로는 단지 주요 거주계층에 대한 생애주기 맞춤형 서비스, 입주가구 맞춤형 복지 지원 등 입주자 맞춤형 사회복지 서비스가 필요하다는 의견이 있었음

□ 노후 공공임대주택 멸실(리모델링, 신축) 및 개보수

- 2018년 기준 LH 장기공공임대주택 중 건설연한이 20년 이상 경과된 주택이 15.7만이므로, 향후 노후화로 인한 멸실, 재건축 등에 대한 고민이 필요함
- 노후 공공임대주택의 멸실(리모델링, 신축)기준 마련이 필요한지에 대한 질문에 97.3%가 필요하다고 응답
- 노후 공공임대주택 멸실(리모델링, 신축)기준마련시 우선적 고려사항에 대해서는 주택 노후도 등 ‘물리적 기준’ 75.0%, 공공임대주택 입주자 이주 및 재고감소 등 ‘사회적 기준’ 16.7%, 운영 측면의 ‘경제적 기준’ 8.3%순으로 응답

표 4-13 | 노후 공공임대주택의 개보수 기준마련 필요성

(단위: %)

구 분	필요함						필요하 지 않음	합계
		경제적기준	물리적기준	사회적기준	기타	소계		
비율	97.3	8.3	75.0	16.7	0.0	100.0	2.7	100.0

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

- 한편 노후 공공임대주택 개보수시 비용 총당에 있어서 비용 부담의 상대적 비중과 관련하여 ‘중앙정부’ 43.1%, ‘지자체’ 22.8%, ‘사업자’ 25.2%, ‘입주자’ 8.8%로 응답

표 4-14 | 노후 공공임대주택의 개보수 비용 부담

(단위: %)

구 분	중앙정부	지자체	사업자(LH)	입주자
설문 결과(평균)	43.1	22.8	25.2	8.8

자료 : 설문조사를 바탕으로 저자 작성

3. 조사 결과의 시사점

□ 임차가구 주거 안정 강화를 위한 공공임대주택의 지속적인 공급

- 현실적 여건의 한계에도 불구하고 임차가구의 주거안정 강화 및 주거취약가구를 포괄할 수 있는 규모의 재고 확보를 위해 공공임대주택의 지속적인 공급이 필요
- 목표연도 2027년의 적정 공공임대주택의 재고율을 10.0% 수준까지 확대하는 방안 검토 필요
- 공공주택 공급시 지자체 및 민간의 역할 강화방안과 재고주택을 활용하여 안정적인 재고 확보가 가능한 매입형 공공임대주택의 공급 확대방안 검토 필요

□ 소득수준 및 생애주기를 고려한 적절한 배분 필요

- 공공주택 공급대상계층을 결정할 때 생애주기보다는 소득수준에 대한 우선적 고려가 필요하며, 생애주기를 고려한 공급시 과도하고 정책대상이 세분화되어 수요와 공급의 불균형이 발생하지 않도록 하는 방안의 검토 필요
- 공공주택 공급대상 설정시 공급대상 계층을 저소득층으로 한정해야 한다는 의견과 보편성을 담보하기 위해 일부 중산층으로 확대해야 한다는 의견이 공존
- 사회적 혼합(social mix)을 위한 소득수준별 적정 배분 비율은 도시근로자 월평균소득 기준(50% 이하 : 50~70% : 70~100%) 5:3:2 수준으로 조사

□ 공공임대주택과 연계한 맞춤형 사회복지 서비스 검토

- 공공임대주택과 연계한 자립지원, 성인돌봄, 아동돌봄, 커뮤니티 지원 등 사회복지 서비스에 대한 검토가 필요하고, 개별가구 및 단지 기준의 입주자 맞춤형 서비스에 대한 검토 필요

□ 노후 공공임대주택의 멸실 및 개보수에 대한 정책방안 검토 필요

- 공공임대주택의 노후화가 진행되면서 노후 공공임대주택의 멸실(리모델링, 신축)과 관련하여 기준 마련을 위한 검토가 필요



5

CHAPTER

결론 및 정책제언

- 1. 기존 계획과의 비교 | 109
- 2. 지역 및 계층별 공공주택 공급 배분 방향 | 110
- 3. 공공주택 공급·관리 정책 개선 방향 | 120

결론 및 정책제언

1. 기존 계획과의 비교

□ 제2차 장기주택종합계획과의 수요(소요)비교

- 제2차 장기주택종합계획에서는 2012년 기준 평균소득 이하인 무주택민간임차 가구 규모를 367.5만 가구로 추정
- 본 연구에서는 목표연도 2027년 기준 도시근로자 월평균소득 100%이하인 무주택민간임차가구 규모를 432.1만 가구(2017년 기준 장래가구 추계)로 추정
 - 2015년 기준 장래가구 추계값 사용시 도시근로자 월평균소득 100%이하인 무주택 민간임차가구 규모는 425.0만 가구
- 제2차 장기주택종합계획에서는 입주의사와 임대료 부담능력을 고려한 총 공공임대주택 유효 수요를 115.2만호로 추정
- 본 연구에서는 공공임대주택 및 공공분양주택의 입주의사만을 고려하여 목표연도 2027년 기준 공공임대주택 수요 253.1만 가구, 공공분양주택 수요 61.0만 가구로 추정하였으며, 임대료 부담능력을 고려하지 않아 수요의 차이가 존재

□ 목표연도 2022년 공공주택 공급계획과의 비교

- 목표연도를 2022년으로 설정한 후 본 연구에서와 동일한 방식으로 분석하는 경우 공공임대주택 수요는 248.9만 가구, 공공분양주택 수요는 60.0만 가구임

- '18~'22년 동안 공공임대주택 공급계획 물량은 69.5만호이며, 이는 추정된 공공임대주택 수요 대비 27.9%에 해당함
- 같은 기간 공공분양주택 공급계획 물량은 15.0만호로 이는 추정된 공공분양주택 수요의 25.0%에 해당함
- 공공분양주택 공급 계획 물량 대비 공공임대주택 공급 계획 물량의 비율은 21.6%이며, 본 연구에서 추정된 공공분양주택 수요 대비 공공임대주택 수요는 24.1%로 유사한 비율을 나타내고 있음
- 주거복지로드맵에서의 공공주택의 수도권 공급비율은 공공임대주택 61.5%, 공공분양주택 66.6% 수준임
 - 주거복지로드맵에서는 계획기간인 '18~'22년 동안 공공임대주택 65만호 중 수도권에 40만호를 공급(준공기준)하고, 공공분양주택 15만호 중 수도권에 10만호를 공급(착공기준)하도록 하고 있음
- 본 연구에서의 추정한 공공주택 수도권 수요는 공공임대주택 161.8만 가구, 공공분양주택 38.9만 가구로 이는 각각 전체 수요 대비 65.0% 수준이며, 이는 주거복지로드맵에서의 수도권 공급 비율과 유사한 수준을 나타냄
- 이러한 점을 고려할 때 공공임대주택과 공공분양주택간 공급 비율, 공공임대주택 및 공공분양주택의 수도권 공급 비율은 현재 수준을 유지할 필요가 있음

2. 지역 및 계층별 공공주택 공급 배분 방향

□ 공공주택 공급물량의 지역별 배분 시 고려사항

- 공공주택 공급 계획 수립시 목표연도를 기준으로 한 전체 공급량 목표를 수립하는 것 뿐만 아니라 지역별로 공급량을 적절하게 배분하는 것도 중요한 문제임

- 공공주택의 지역별 배분시 가장 우선적으로 고려해야 할 사항은 공공임대주택 및 공공분양주택에 대한 수요의 지역별 비중임
- 분석결과 권역별 공공주택 수요의 비중은 수도권의 경우 65.0%이며, 충청권은 5.1%, 호남권은 5.2%, 대경권은 5.9%, 동남권은 13.5%, 강원권 1.8%, 제주권 1.1% 수준임

표 5-1 | 2027년 공공주택 수요의 지역별 비중 종합

(단위 : 만 호, %)

구 분	공공임대주택		공공분양주택		합계 : 공공주택	
	수요	지역별 비중	수요	지역별 비중	수요	지역별 비중
전국('15년 기준)	248.9	100.0%	60.0	100.0%	309.9	100.0%
수도권	161.8	65.0%	38.9	64.9%	201.4	65.0%
서울	76.6	30.8%	21.4	35.7%	98.3	31.7%
인천	16.0	6.4%	3.0	5.0%	19.1	6.2%
경기	69.2	27.8%	14.5	24.2%	84.0	27.1%
비수도권	87.1	35.0%	21.1	35.1%	108.5	35.0%
충청권	18.0	7.2%	5.0	8.4%	23.0	7.4%
호남권	13.5	5.4%	2.6	4.3%	16.1	5.2%
대경권	15.0	6.0%	3.1	5.1%	18.1	5.8%
동남권	32.8	13.1%	9.0	15.0%	42.0	13.6%
강원권	5.0	2.0%	0.7	1.2%	5.7	1.8%
제주권	2.8	1.1%	0.5	0.8%	3.3	1.1%

주 : 장래가구 특별추계(2017년 기준)는 시도 추계값이 제공되지 않으므로 2015년 기준 추계값을 이용하여 분석
 자료 : 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용 분석

- 다음으로 공공주택 수요와 함께 지역의 인구구조 변화와 주택 및 공공임대주택 공급현황, 임대차시장 현황, 저소득층의 주거비 수준, 주택상태 수준 등과 같은 지역 내 공공주택 관련 여건을 동시에 고려할 필요가 있음

- 전체 가구 수는 서울을 제외한 모든 지역에서 증가하는 것으로 추정하고 있지만 연령대별로 구분하는 경우 39세 이하 및 40~64세 가구는 대체로 감소하고, 65세 이상 가구는 모든 지역에서 증가하는 것으로 나타남
- 지역에 따라 전체 가구 수의 증가율 및 연령대별 가구 수 증가율이 서로 다르기 때문에 청년가구 및 고령가구 등 생애주기에 따른 계층별 배분 계획 수립시 고려가 필요함
 - 공공임대주택의 생애주기별 수요 특성은 2018년 주거실태조사를 기준으로 분석한 것이기 때문에 목표연도인 2027년의 생애주기별 배분 계획 수립시 인구구조 변화를 고려한 보정이 필요함

표 5-2 | 지역별 인구구조 변화 종합

(단위 : %, %p)

구분		가구 수 변화율 (2018~2027년)				1인 가구 비율		
		전체 가구	39세이하 가구	40~64세 가구	65세이상 가구	2018	2022	변화율 (‘18-’27)
전국		7.8%	-10.9%	-3.1%	57.0%	29.1%	32.4%	3.3%p
수도권	서울	-0.2%	-11.2%	-11.0%	44.1%	31.3%	34.5%	3.2%p
	인천	12.2%	-8.1%	-0.1%	80.4%	25.1%	29.1%	4.0%p
	경기	14.1%	-5.6%	3.6%	80.1%	25.2%	29.2%	4.0%p
충청권	대전	6.8%	-7.7%	-5.1%	67.6%	31.4%	34.7%	3.3%p
	세종	43.8%	3.1%	52.8%	131.2%	30.7%	32.4%	1.7%p
	충북	12.5%	-9.2%	0.5%	61.9%	31.0%	34.8%	3.8%p
	충남	12.8%	-7.6%	2.9%	51.9%	31.4%	34.8%	3.4%p
호남권	광주	6.6%	-9.7%	-1.7%	54.8%	31.1%	35.3%	4.2%p
	전북	3.4%	-16.4%	-8.0%	37.8%	31.8%	35.2%	3.4%p
	전남	5.3%	-19.2%	-4.6%	32.0%	32.0%	35.0%	3.0%p
대경권	대구	3.5%	-15.6%	-8.7%	54.8%	27.7%	31.3%	3.6%p
	경북	5.1%	-17.8%	-7.1%	43.0%	32.0%	34.8%	2.8%p
동남권	부산	3.4%	-18.4%	-10.9%	52.5%	29.1%	32.5%	3.4%p
	울산	7.2%	-15.7%	-4.0%	82.5%	25.9%	28.8%	2.9%p
	경남	8.2%	-19.0%	-2.3%	56.6%	29.1%	32.1%	3.0%p
강원권		8.4%	-13.0%	-6.3%	56.6%	33.3%	36.8%	3.5%p
제주권		24.1%	-0.8%	16.2%	70.3%	28.4%	31.9%	3.5%p

자료 : 가구수 변화율(표2-28, 표2-30 참조), 1인가구 비율(표2-31, 표2-32 참조)

- 김근용 외(2015) 연구에 의하면 공공임대주택 목표수준을 평가함에 있어서 무주택임차가구의 주거비 부담수준과 연평균 전세가격 상승률을 주요 지표로써 활용하고 있으므로 이에 대한 검토도 필요함
- 한편 전체 주택 공급 수준 및 공공임대주택 재고 수준, 30년 이상 노후주택 비율도 해당 지역의 총량적인 주택 공급과 전반적인 주거상태를 파악하는데 도움이 되므로, 공공주택 목표수준 설정시 고려가 필요함

표 5-3 | 지역별 공공주택 관련 여건 종합

(단위 : %)

구분		주택 및 공공임대 공급			임대차시장 및 주거비부담			주택상태
		주택 보급률 (‘17년)	장기공공 임대주택 재고비율 (‘17년)	LH 국민임대 대기자 비율 (‘18년)	전월세 비율 (‘18년)	저소득층 민간임차 가구 RIR : 중위값 (‘18년)	전세가격 연평균 증가율 (‘12~‘18년)	30년이상 노후주택 비율 (‘18년)
전국		103.3%	6.7%	10.7%	39.6%	21.0%	6.3%	17.5%
수도권	서울	96.3%	7.7%	14.9%	48.0%	28.4%	7.7%	17.6%
	인천	100.4%	6.3%	9.2%	43.1%	20.4%	7.5%	13.5%
	경기	99.5%	8.2%	11.5%	45.2%	21.9%	7.0%	8.5%
충청권	대전	101.2%	8.3%	12.2%	36.4%	25.8%	3.9%	15.2%
	세종	111.5%	6.7%	6.0%	39.3%	33.2%	19.7%	6.7%
	충북	111.4%	6.9%	10.1%	33.0%	23.0%	2.4%	20.5%
	충남	110.5%	4.7%	10.6%	33.1%	31.0%	2.6%	19.9%
호남권	광주	105.3%	10.2%	9.7%	27.3%	19.9%	7.4%	15.8%
	전북	107.7%	6.8%	10.2%	27.3%	17.2%	4.3%	25.8%
	전남	111.2%	5.9%	7.4%	35.7%	20.9%	6.6%	33.7%
대경권	대구	104.3%	6.8%	5.6%	33.0%	18.9%	6.6%	17.0%
	경북	114.7%	4.2%	6.9%	23.1%	16.3%	2.8%	26.9%
동남권	부산	103.1%	5.1%	6.8%	31.3%	24.9%	4.6%	22.8%
	울산	109.3%	3.6%	9.7%	27.7%	26.8%	2.0%	12.2%
	경남	108.6%	4.5%	16.3%	27.5%	21.4%	0.8%	20.7%
강원권		107.7%	6.3%	18.1%	29.3%	21.5%	6.2%	23.4%
제주권		105.2%	6.0%	17.0%	10.3%	22.2%	14.0%	20.5%

자료 : 주택보급률·장기공공임대주택 재고비율(표2-36 참조), LH국민임대 대기자 비율(표2-37 참조), 전월세 비율(표2-38 참조), 저소득층 민간임차가구 RIR(표2-40,41 참조), 전세가격 연평균증가율(표2-42 참조), 30년 이상 노후주택비율(표2-43 참조)

- 예를 들어 충남지역의 경우 주택보급률은 높지만 장기공공임대주택 재고비율은 낮고, 저소득층 민간임차가구의 RIR도 다른 지역에 비해 매우 높은 수준이므로 공공임대주택의 공급 필요성이 상대적으로 높음
- 한편 전세가격의 연평균증가율은 상대적으로 높지 않으므로 기존 재고주택을 활용하는 매입·임차형 공공임대주택의 비중을 높이는 것을 검토할 필요가 있음
- 정리하면 공공주택 공급물량의 지역별 배분 시 우선적으로 공공주택의 지역별 수요 비중을 고려하되, 지역 내 공공주택 관련 여건을 종합하여 공급물량의 조정과 공급유형에 대한 검토가 필요함

□ 공공주택의 지역 내 수요계층별 배분시 고려사항

- 공공임대주택의 경우 지역별 공공임대주택 공급량 목표를 설정한 후 수요계층별 배분 계획을 수립하기 위해서는 해당 지역의 소득수준 및 생애주기별 비중과 같은 공공임대주택의 수요계층의 특성을 분석할 필요가 있음
- 공공임대주택의 입주자격인 도시근로자 월평균소득을 기준으로 소득수준별 계층을 세 단계로 구분할 때 각 계층별 비중은 지역에 따라 큰 차이가 있음
- 공공임대주택 수요 중 도시근로자 월평균소득 50% 이하 계층의 비율이 높은 지역의 경우 공공임대주택 중 영구임대, 기존주택 전세임대 및 매입임대와 같은 유형의 공공임대주택 공급을 늘릴 필요가 있음
- 반대로 도시근로자 월평균소득 70~100% 이하 계층의 비율이 상대적으로 높은 지역은 수요 대응을 위해 공공임대주택 중 행복주택, 장기전세, 분양전환공공임대와 같은 유형의 공공임대주택 공급을 늘릴 필요가 있음
- 또한 지역별 공공임대주택 수요 중 생애주기별 계층의 비율을 고려하여 청년, 신혼(한부모), 고령가구, 기타 저소득가구에 대한 공급비율 설정 필요
- 지역 내 공공임대주택 수요 중 생애주기별 계층 및 소득수준별 계층의 상대적 비중을 전국 평균과 비교하여 지역별 수요 특성을 분석한 결과는 다음과 같음

-
- 공공임대주택 수요 중 청년가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 서울, 대전, 세종, 충북, 충남, 광주, 경북, 제주
 - 공공임대주택 수요 중 신혼(한부모)가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 인천, 경기, 대전, 충남, 광주, 전북, 전남, 경북, 울산, 제주
 - 공공임대주택 수요 중 고령가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 전남, 대구, 경북, 부산, 울산, 강원, 제주
 - 공공임대주택 수요 중 기타 저소득가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 인천, 경기, 전북, 전남, 대구, 부산, 울산, 경남, 강원
 - 공공임대주택 수요 중 소득 50% 이하 가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 대전, 세종, 충북, 충남, 광주, 전북, 전남, 대구, 경북, 부산, 울산, 강원
 - 공공임대주택 수요 중 소득 50~70% 이하 가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 경기, 대구, 울산, 경남, 강원
 - 공공임대주택 수요 중 소득 70~100% 이하 가구 비중이 전국 평균 대비 높은 지역
: 서울, 인천, 경기, 대전, 전북, 경북, 제주
- 서울, 대전 등 청년가구의 비중이 높은 지역은 청년가구를 위한 행복주택 등의 공급 비율을 높일 필요가 있으며, 인천, 경기 등 신혼(한부모)가구의 비중이 높은 지역은 행복주택 및 신혼부부 우선공급 비율을 다른 지역에 비해 높일 필요가 있음
 - 전남, 대구 등 고령가구의 비중이 높은 지역은 고령가구를 위한 고령자복지주택 등의 공급 비율을 높일 필요가 있으며, 기타 저소득가구의 비중이 높은 지역은 청년, 신혼(한부모), 고령가구에 대한 우선공급 비율을 상대적으로 낮출 필요가 있음
 - 대전, 세종 등 소득 50%이하가구의 비중이 높은 지역은 저소득 계층을 위한 영구 임대 및 기존주택 매입·전세임대 등의 공급 비율을 상대적으로 높일 필요가 있음
 - 경기, 대구 등 소득 50~70%이하 가구의 비중이 높은 지역은 국민임대 등 소득 2~4분위를 위한 공공임대주택 유형의 공급 비중을 높일 필요가 있음
 - 서울, 인천 등 소득 70~100%이하 가구 비중이 높은 지역은 행복주택, 장기 전세 등의 공급 비율을 상대적으로 높일 필요가 있음
-

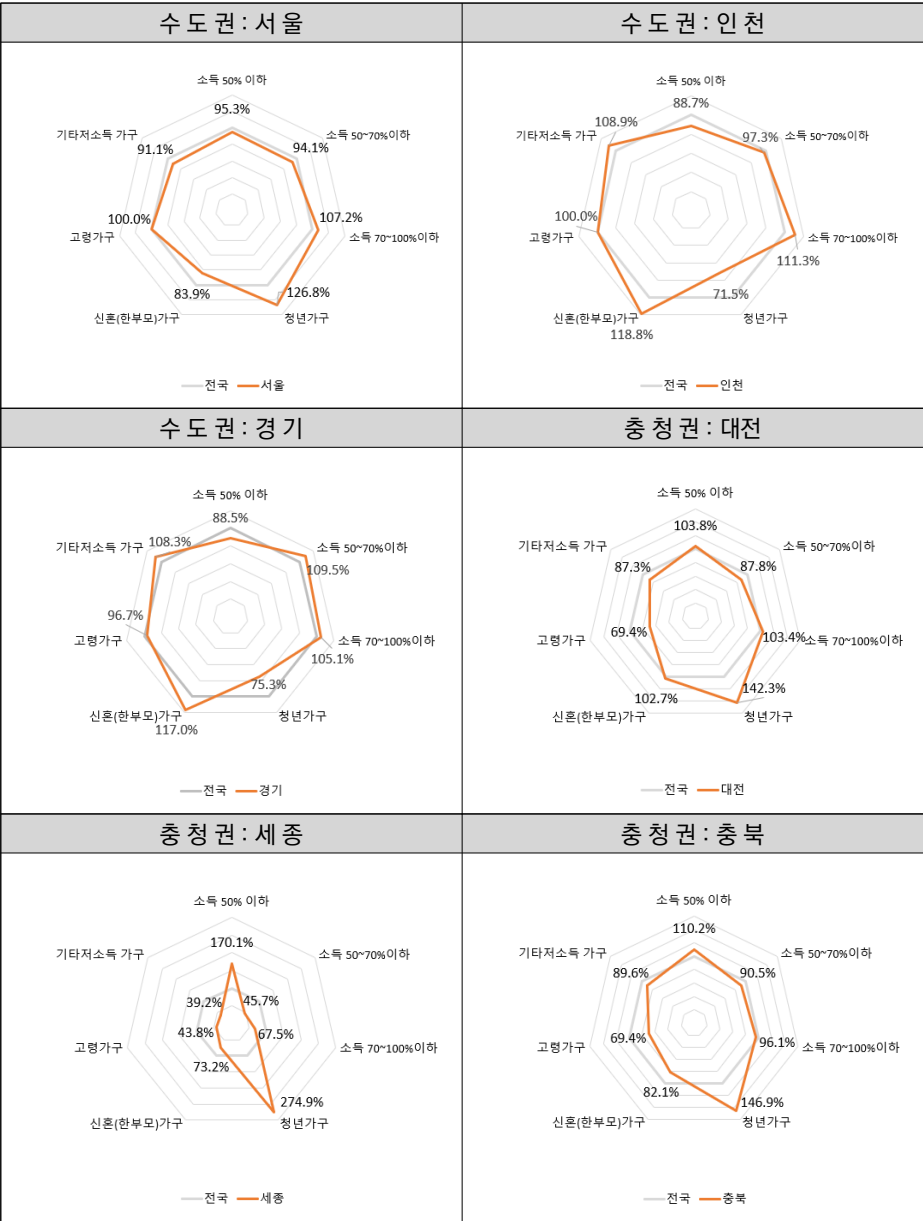
표 5-4 | 지역별 공공임대주택 수요계층별 특성

(단위 : 만 호, %)

구분		소득수준별 비율				생애주기별 비율				
		50% 이하	50~70% 이하	70~100% 이하	합계	청년	신혼 (한부모)	고령	기타 저소득	합계
전국		36.4%	22.1%	41.5%	100.0%	23.9%	11.2%	12.1%	52.8%	100.0%
수도권	서울	34.7%	20.8%	44.5%	100.0%	30.3%	9.4%	12.1%	48.1%	100.0%
	인천	32.3%	21.5%	46.2%	100.0%	17.1%	13.3%	12.1%	57.5%	100.0%
	경기	32.2%	24.2%	43.6%	100.0%	18.0%	13.1%	11.7%	57.2%	100.0%
충청권	대전	37.8%	19.4%	42.9%	100.0%	34.0%	11.5%	8.4%	46.1%	100.0%
	세종	61.9%	10.1%	28.0%	100.0%	65.7%	8.2%	5.3%	20.7%	100.0%
	충북	40.1%	20.0%	39.9%	100.0%	35.1%	9.2%	8.4%	47.3%	100.0%
	충남	52.9%	12.8%	34.2%	100.0%	48.7%	14.4%	7.5%	29.5%	100.0%
호남권	광주	52.1%	19.5%	28.5%	100.0%	24.3%	13.6%	11.2%	51.0%	100.0%
	전북	37.6%	19.5%	42.9%	100.0%	21.5%	17.0%	5.4%	56.2%	100.0%
	전남	57.4%	21.2%	21.3%	100.0%	10.2%	20.0%	14.3%	55.6%	100.0%
대경권	대구	41.2%	23.4%	35.4%	100.0%	18.5%	6.5%	15.4%	59.6%	100.0%
	경북	37.6%	13.3%	49.1%	100.0%	28.0%	12.6%	13.2%	46.2%	100.0%
동남권	부산	45.5%	19.4%	35.1%	100.0%	20.3%	7.2%	18.8%	53.6%	100.0%
	울산	42.4%	26.0%	31.6%	100.0%	17.9%	11.9%	13.0%	57.2%	100.0%
	경남	31.8%	30.9%	37.3%	100.0%	18.1%	10.3%	10.6%	61.0%	100.0%
강원권		48.3%	25.3%	26.4%	100.0%	21.7%	10.3%	14.8%	53.2%	100.0%
제주권		26.1%	21.8%	52.1%	100.0%	24.0%	11.3%	14.1%	50.6%	100.0%

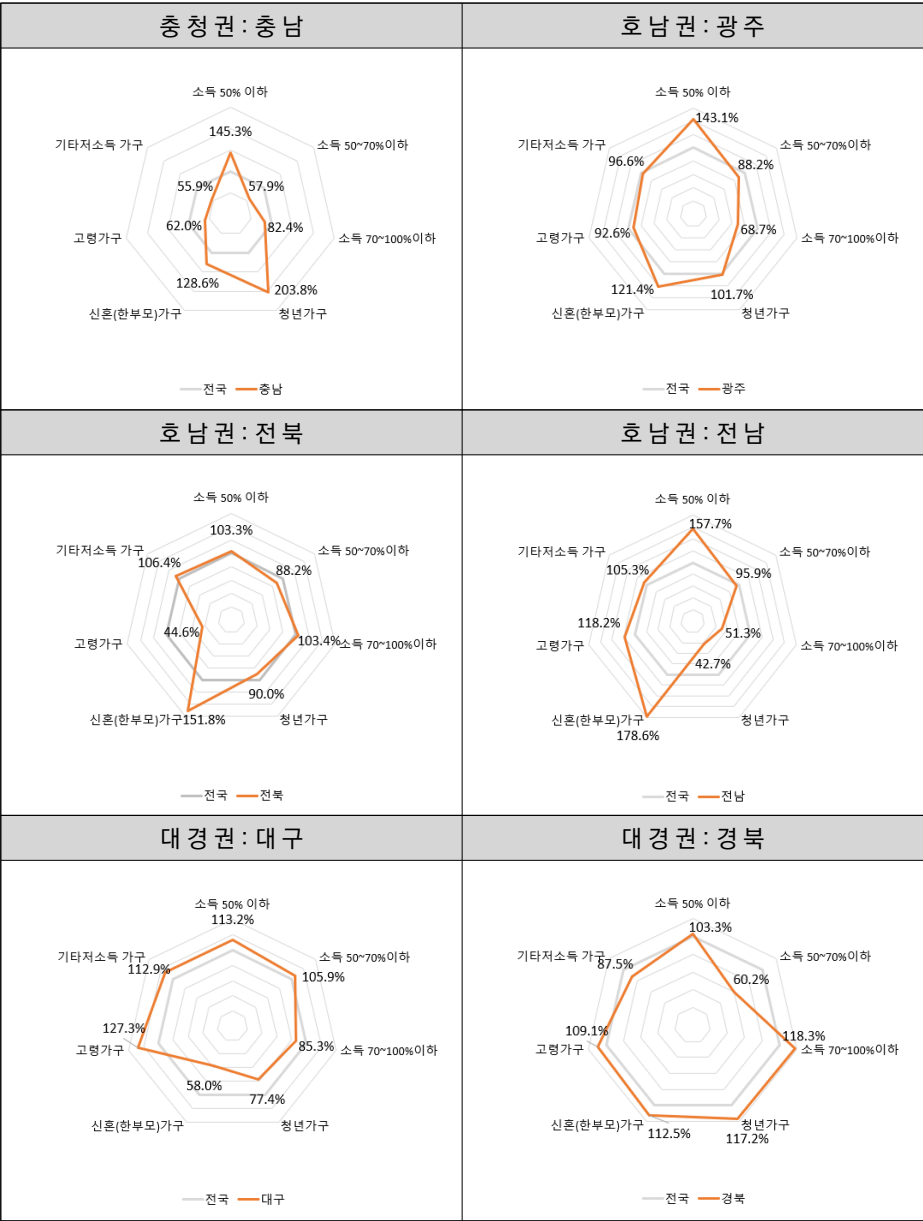
자료 : 국토교통부, 2018년 주거실태조사 원자료 이용 분석

그림 5-1 | 지역별 수요계층별 특성 다이어그램 : 서울 ~ 충북



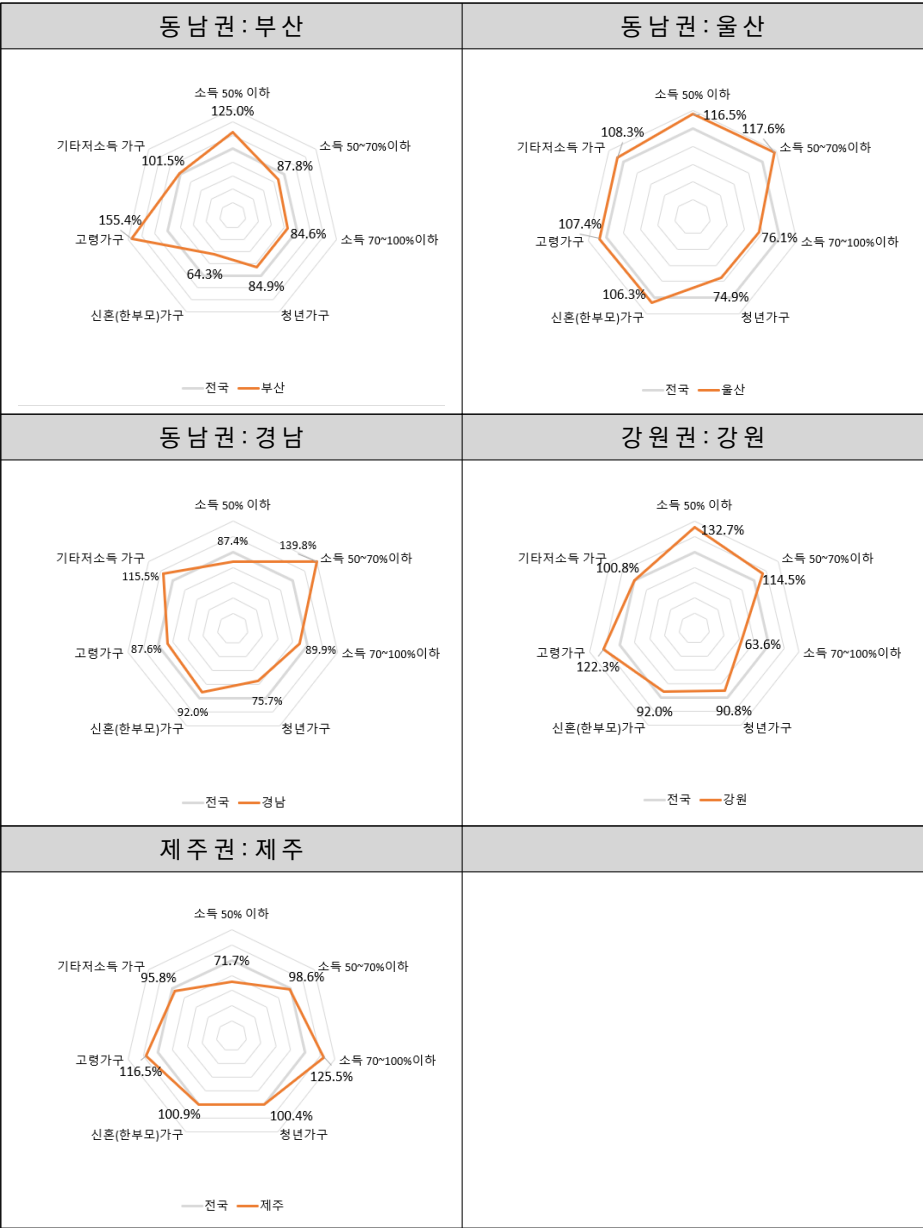
주 : 각 지표에서의 비율 값은 전국 평균 값 대비 개별 지역 값의 비율을 의미함
자료 : 저자 작성

그림 5-2 | 지역별 수요계층별 특성 다이어그램 : 충남 ~ 경북



주 : 각 지표에서의 비율 값은 전국 평균 값 대비 개별 지역 값의 비율을 의미함
자료 : 저자 작성

그림 5-3 | 지역별 수요계층별 특성 다이어그램 : 부산 ~ 제주



주 : 각 지표에서의 비율 값은 전국 평균 값 대비 개별 지역 값의 비율을 의미함
자료 : 저자 작성

3. 공공주택 공급·관리 정책 개선 방향

1) 공공주택 공급 정책 개선 방향

□ 공공주택의 적정 공급 목표 설정

- 정부에서는 2022년까지 공적임대주택 재고 200만호, 재고율 9% 달성하는 것을 목표로 공공임대주택을 연평균 13.9만호 공급할 계획⁵⁾
- 목표연도 2027년 기준 공공임대주택 수요는 253.1만 가구, 공공분양주택 수요는 61.0만 가구(2017년 기준 장래가구추계)로 공공주택 수요는 여전히 큰 규모
 - 2015년 기준 장래가구 추계값 사용시 공공임대주택 수요는 248.9만 가구, 공공분양주택 수요는 60.0만 가구
- 전문가 조사 결과 임차가구의 주거안정 강화 및 주거취약가구를 포괄할 수 있는 규모의 재고 확보를 위해 공공임대주택의 재고율은 목표연도 2027년 기준 10%가 적절한 수준인 것으로 나타남
- 하지만 택지 확보 및 매입·전세임대주택의 확보가 어려운 현실과 인구 감소의 문제 등을 고려할 때 저소득층의 주거비 부담 수준과 임대차 시장 안정, 공공주택 공급여건 등을 고려하여 적정 목표수준에 대한 면밀한 검토가 필요
- 한편 지역별로 고르지 못한 공급은 수혜의 형평성이나 배분의 공정성 측면에서 문제시 될 수 있으므로 전국적인 총량 관리의 무게 중심은 점차 지역별 수급 관리로 이동되어야 할 필요가 있음

5) 관계부처합동. 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료

□ 소득수준 및 생애주기별 수요 변화에 대한 탄력적 대응 필요

- 현재 생애주기별·소득수준별 맞춤형 주거지원을 정책목표로 하여 청년, 신혼, 고령가구 등 각 계층별 공공주택 공급목표 및 공급계획을 제시하고 있음
- 공공주택을 생애주기에 따라 맞춤형으로 공급하는 것은 입주자의 니즈 충족과 편의 강화 측면에서 장점이 있고, 또한 생애주기별 공급목표를 설정하는 것은 그동안 지원을 많이 받지 못한 계층에 대해 지원을 강화하는 의미가 있음
- 하지만 인구구조의 변화 등으로 인해 생애주기에 대한 수요는 예측하기가 어렵고, 생애주기를 고려한 공급시 정책대상이 세분화되어 지역별 수요와 공급의 불균형이 발생할 가능성이 있으므로 탄력적 대응을 위한 방안 검토가 필요함
- 한편 소득계층에 대한 측면에서도 공급대상 계층을 저소득층으로 한정해야 한다는 의견과 일부 중산층으로 확대해야 한다는 의견이 엇갈리고, 지역에 따라 유형별 대기수요나 공가 발생 현황이 다르므로, 이에 대한 대응이 필요
- 단기적으로는 생애주기별 특성가구의 장기간 미임대 발생시 다른 계층의 입주가 가능하도록 하는 방안을 검토하고, 장기적으로는 공공임대주택 유형 통합과 같은 방식을 통해 수요 변화에 대한 탄력적 대응 방안 모색 필요

□ 공공지원 민간임대주택의 법령체계 개편

- 공공지원 민간임대주택은 입주자격 강화, 초기임대료 규제, 장기임대 유도 등 공공성을 강화하도록 하고 있으며⁶⁾, 이를 위해 토지 공급과 용적률·건폐율 상향 등 다양한 특례를 적용⁷⁾받고 있음
- 공공지원 민간임대주택은 공적임대주택으로써 공공임대주택과 함께 정부의 공급목표를 관리하고 있고, 일반 민간임대주택과 달리 공공성을 강화하기 위한 특례를 두고 있으므로, 향후 공공주택과 동일한 법체계를 통한 관리 필요

6) 관계부처합동. 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료.

7) 여경수. 2018. 공공지원민간임대주택의 법률상 쟁점. 일감부동산법학 17호: 149-173.

-
- 공공주택특별법을 공적주택특별법으로 개편하여 기존 공공임대주택과 공공분양주택과 함께 공공지원 민간임대주택에 관한 사항들을 규정하고, 공공주택공급·관리계획도 공적주택 공급·관리계획으로 개정 검토 필요

2) 공공주택 관리 정책 개선 방향

□ 재고 관리 : 가구원 수에 따른 적정 주거면적 확보 필요

- 2018년 주거실태조사 결과 장기공공임대주택 거주가구 중 최저주거기준에 미달하는 가구는 4.7%로 대부분 면적기준 미달가구임
- 이처럼 공공임대주택에서 가구원 수가 많음에도 좁은 면적에 거주하여 최저주거기준에 미달하는 가구가 있고, 반대로 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 과소점유(under-occupation)현상이 나타나고 있음
- 가구원 수별 적정한 면적 규모의 공공임대주택에 거주할 수 있도록 신청시 가구원수를 고려하여 입주가능한 면적의 상한과 하한을 규정하고, 입주 후 가구원 수 변동 시 공공임대주택 내 이동이 가능하도록 하는 정책마련이 필요함

□ 재고 관리 : 미임대 및 공가를 줄이기 위한 효율적 활용 방안 모색

- 미임대 및 공가의 발생은 공공임대주택의 재고가 효율적으로 활용되고 있지 못한 상황을 의미하며, 이는 사업주체의 재무적 손실에 영향을 미칠 뿐 아니라 국가적 차원에서도 재고 가치를 저감시키는 것임
- 미임대 및 공가의 발생 원인에 대해 다가구 매입임대주택은 입지의 문제 및 엘리베이터가 없는 계단식 구조 등 주거약자의 접근성 문제, 비수도권의 공공임대주택의 경우 협소한 면적이 주된 원인으로 지적이 되고 있음
- 미임대 및 공가 발생을 줄이기 위해 다가구 매입임대주택의 매입 단가 상향 및 개보수를 통한 주택상태 개선, 지역별 면적 선호 및 민간임대주택과의 경쟁력을 고려한 공공임대주택 공급 등 개선이 필요함

□ 입주 관리 : 입주자 고령화에 대응하는 관리 방안 마련 필요

- 영구임대주택의 경우 입주자의 고령화는 매우 심각하며, 치매환자도 증가하고 있는 실정이나 현재 사업주체나 관리주체가 이를 관리할 방안은 부재
- 사업주체가 다양한 복지 주체들과 다자적 파트너십을 통해 입주자의 상황에 맞는 생활을 지원할 수 있도록 해야 할 것임
- 치매노인의 경우 지자체 주민 센터 및 국가 치매센터와 연계하여 정기적인 관리 시스템이 공공임대주택에서도 도입될 수 있도록 하는 것이 필요함
- 보건복지부의 커뮤니티 케어 사업과 연계하여 지역사회와 복지 거버넌스 체계를 구축하고, 사회적 관리 대상 가구를 선정하여 집중 관리가 필요함

□ 입주 관리 : 정책 수요를 반영한 재공급 계획 수립 필요

- 기존 입주자가 퇴거하고 해당 공가에 새 입주자를 모집하는 재공급은 공공임대 주택 재고 누적 증가에 따라 점차 증가하고 있으나 현재 사업주체 별로 관리할 뿐 국가 차원에서의 종합적인 관리 틀이 부재함
- LH의 영구임대 및 국민임대주택의 재공급 가능 물량은 2015년 이후 신규 공급 물량보다 더 많으며, 이에 신규 공급의 의미는 매년 새로 공급되는 물량만을 의미하는 것이 아니라 새로이 입주하는 공급 물량을 의미한다고 할 수 있음
- 재공급은 최초 입주시의 소득 및 자산 요건에 해당하는 자를 대상으로 선정하는 상기의 예비 입주자(대기자 명부)를 대상으로 하고 있음
- 재공급시에는 신규 공급과 같이 우선 공급 대상 등 규정이 없으므로, 청년, 고령자, 장애인 등 취약계층을 우선 배려하는 등 정책 수요 반영을 위한 제도 개선이 필요함

□ 운영관리 : 노후 공공임대주택의 재건축 및 멸실에 대한 정책방안 검토 필요

- 공공임대주택의 노후화가 진행되는 상황에서 입주자의 삶의 질 향상을 위해 공공임대주택 개보수 뿐만 아니라 향후 노후 공공임대주택의 멸실(리모델링, 신축)과 관련하여 기준 마련을 위한 검토가 필요함
- 공공임대주택은 우선적으로 지속적인 노후시설개선사업을 통해 수명을 연장하는 것이 중요하지만 2030년에는 1990년대 초에 건설한 영구임대주택이 40년이 경과하므로 재건축 또는 멸실 등에 대한 장기 플랜이 필요함
- 재건축 또는 멸실의 경우 물리적 기준, 경제적 기준, 사회적 기준, 그리고 그에 따른 정책적 우선 순위와 효과를 종합적으로 고려하여 추진할 필요가 있음



【인용문헌】

- 건설교통부·대한주택공사. 2003. 서민주거안정을 위한 주택백서. 건설교통부:
경기
- 건설교통부. 2003, 주택종합계획(2003-2012) 수립 연구
- 건설교통부. 2003. 저소득층을 위한 주거복지 지원방안. 5월 28일. 보도자료
관계부처합동(기획재정부, 국토교통부). 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을
위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료.
- 관계부처합동. 2018. 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원방안,
7월 5일. 보도자료.
- 공공주택 업무처리지침. 2019. 국토교통부 훈령 제1244호(11월 12일 일부개정)
- 공공임대주택 예비입주자 업무처리지침. 2019. 국토교통부 훈령 제1175호(3월
27일 제정)
- 공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준. 2019. 국토교통부고시 제2019-235호
(5월 9일 일부개정) 별표 공공임대주택의 종류 및 자격별 자산기준
- 공공주택특별법. 2019. 법률 제16417호(4월 30일 일부개정)
- 공공주택특별법 시행령. 2019. 대통령령 제30179호(10월 29일 일부개정)
- 공공주택특별법 시행규칙. 2019. 국토교통부령 제615호(3월 28일 일부개정)
- 공공주택특별법 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고. 2019. 국토교통부 공고 제
2019-929호 (7월 10일 공고)
- 국토교통부, 2013, 제2차 장기(‘13년~’22년) 주택종합계획 수립 연구
- 국토교통부. 2018. 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 제2차
장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립, 6월 28일. 보도자료

국토교통부. 2018. 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획. 국토교통부:
세종

국토교통부. 2019a. 주택업무편람.

국토교통부. 2019b. 주택토지 통계.

김근용 외. 2015. 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구. 국토연구원: 경기

이수욱 외. 2018. 제2차 장기(2013~2022)주거종합계획 수정·보완 연구.

국토교통부: 세종

여경수. 2018. 공공지원민간임대주택의 법률상 쟁점. 일감부동산법학 17.
149-173

주택법. 2019. 법률 제16415호(4월 30일 타법개정)

진미윤 외. 2015. 공공주택 공급·관리계획 수립방향 연구. 국토교통부: 세종

하성규. 2010. 주택정책론(제4전정증보판). (주박영사: 서울

【 웹사이트 】

국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr/LSW/admRulShfcP.do?admRulSeq=2100000183619#193:0>
(2019년 11월 4일 검색)

국가통계포털 http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&conn_path=I3
(2019년 5월 4일 검색)

국가통계포털. 가계동향조사. 가구원수별 가구당 월평균 가계수지.

http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv (2019년
11월 4일 검색)

국가통계포털. (신)주택보급률.

http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2100&conn_path=I3

국가통계포털. 장래가구추계. 전국(2017년 기준); 시도(2015년 기준).

[http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do? menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv) (2019년 11월 4일 검색)

국가통계포털. 주택총조사(전수부문).

[http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do? menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01) (2019년 11월 6일 검색)

국토교통부 통계누리. 2017년 임대주택통계. [http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do? hRsId=37&hFormId=842& hSelectId=842&hPoint =%5Bobject+HT](http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5Bobject+HT) (2019년 4월 8일 검색)

국토교통부 통계누리, 2013~2017년 임대주택통계 [http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do? hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint =%5Bobject+HT](http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=842&hSelectId=842&hPoint=%5Bobject+HT) (2019년 4월 8일 검색)

마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH101> (2019년 4월 1일 검색)

한국감정원 부동산통계정보. 전국주택가격동향조사(월간) 시계열통계표 [https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do? pageVal=page_4_2](https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2) (2019년 11월 6일 검색)

【 분석자료 】

국토교통부, 2014년 주거실태조사

국토교통부, 2016년 주거실태조사

국토교통부, 2018년 주거실태조사

통계청, 2017년 가계동향조사

한국감정원, 전국주택가격동향조사

LH 행정자료(공공임대주택 DB, 2018년 12월 기준)



▣ 부록 : 전문가 설문 개요 및 조사표

1. 조사 및 분석 개요

□ 전문가 설문을 통해 공공주택 수요추정을 통한 향후 공공주택 공급 및 관리계획을 마련하는 정책 방안을 도출하고자 함

- 조사명: 공공주택 공급 및 관리에 대한 전문가 설문조사
- 조사기간: 11/08~11/19
- 조사대상: 주택분야 공무원, 교수 및 연구원 종사자 전문가 37인
- 조사내용: 공공임대 적정 재고비율, 소득분위, 생애주기 및 공급방법 적정비율, 공공임대 주택관리 및 다른 주거복지 프로그램과의 관계 등
- 응답자 특성: 공무원(3명), 교수(13명), 전문직(21명) 조사되었으며, 응답자 중 25명이 10년 이상의 경력을 가지고 있음
 - 전문직 소속은 LH토지주택연구원, 주택도시보증공사, 서울연구원, 주택산업연구원 등
 - 경력은 20년 이상이 전체 응답자의 30%(11명)이며 10년 이상이 68%(25명)임

2. 조사표

공공주택 공급 및 관리에 대한 전문가 설문조사

안녕하세요.

국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용·개발·보전에 관한 정책을 종합적으로 연구함으로써 국토의 균형발전과 국민생활의 질 향상에 기여하기 위하여 설립된 정책연구기관입니다. 현재 우리 연구원에서는 “지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급 관리 정책 추진방향”을 수행하고 있습니다. 또한 국토교통부장관은 「공공주택 특별법」 제3조에 따라 주거종합계획과 별도로 공공주택 공급·관리계획을 수립하여야 합니다. 이를 위해 공공주택 수요추정을 통한 향후 공공주택 공급 및 관리계획을 마련하는데 있어 전문가의 의견을 구하고자 본 설문조사를 시행하게 되었습니다.

귀하께서 응답하신 모든 내용은 본 연구를 위한 자료로서만 활용되며, 본 연구 이외의 다른 용도로 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 이에 진솔하게 응답하여 주시길 부탁드립니다. 응답내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의하여 본 연구 외에는 사용되지 않으며, 비밀이 보장됩니다.

모든 문항에 응답해 주신 분께 조사참여 답례비(모바일 상품권 50,000원)를 핸드폰으로 전송해 드리고자 하니 다음 사항을 반드시 기입해 주시기 바랍니다.

개인정보 수집 동의여부	성명
☐ 동의 ☐ 동의하지 않음	
	핸드폰 번호

※ ‘개인정보 수집 동의여부’는 조사참여 답례비 지급을 위하여 귀하의 개인정보(성명, 연락처 등)를 사용하겠다는 내용에 대한 동의 여부입니다. 개인정보는 답례비 전송 후 자동 폐기됩니다.

소속 구분	① 공무원 (소속)	② 교수 ()
	③ 전문직 ()	④ 기타 ()
경 력	① 1년 미만 ② 1년 이상 5년 미만 ③ 5년 이상 10년 미만	
	④ 10년 이상 15년 미만 ⑤ 15년 이상 20년 미만 ⑥ 20년 이상	
성 별	① 남자 ② 여자	연 령 ① 50세 미만 ② 50세 이상

※ 주관기관 국토연구원 주택토지연구본부

연구책임자: 이길제 책임연구원 044-960-0296, gilee35@krihs.re.kr

Part1. 장기공공임대 적정 재고비율

□ 다음은 장기공공임대주택의 재고현황 및 향후 정부의 장기공공임대주택 공급에 따른 재고 비율에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에 응답해 주시기 바랍니다.

2017년 말 기준 장기공공임대주택의 재고는 136.6만호입니다. 연간 13~14만호를 공급하는 정부 계획에 따르면 2022년 장기공공임대주택 재고는 200만호로 증가하고, 장기공공임대주택의 비중은 주택재고 대비 9.0% 수준*에 이를 것으로 전망됩니다. (단, 연간 2~3만호 수준의 분양전환 물량과 주택재고 증가 추이를 고려한다면 9.0%의 재고율을 유지하기 위해서는 연간 약 6만호의 신규 공급이 필요합니다)

* OECD 재고율: 8%
 * 2017년 말 기준 장기공공임대주택 재고율: 6.7%

1. 귀하는 2027년 장기공공임대주택의 재고율 목표는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까? (%)

1-1) (9% 이하 응답자) 귀하께서 다음과 같이 응답한 이유는 무엇입니까? ()

- ① OECD 선진국 수준의 재고율 확보
- ② 인구감소를 고려하면 현재수준이 적정함
- ③ 현실적인 여건(택지, 사업비 등)상 한계 때문
- ④ 공공임대주택 공급 외에 다른 주거지원(주거급여 등)으로 지원 가능
- ⑤ 기타()

1-2) (9% 초과 응답자) 귀하께서 다음과 같이 응답한 이유는 무엇입니까? ()

- ① 주거취약가구를 포괄할 수 있는 규모의 재고 필요
- ② 임차가구의 주거안정 강화
- ③ 민간주택시장 가격안정에 기여
- ④ 임대주택 주거환경개선
- ⑤ 기타()

2. 귀하는 공공임대주택의 사업주체별 공급비율은 어느 정도가 적정하다고 생각하십니까? 각 비중의 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오.

구 분	중앙정부(LH)	지자체(지방공사)	민간건설	합계
현재(2017년기준)	70.8%	18.2%	11.0%	100.0%
의 견				100.0%

Part2. 소득분위 적정비율

□ 다음은 공공임대주택의 공급대상 기준 중 소득기준에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에 응답 해 주시기 바랍니다.

공공임대주택은 공급대상 계층의 측면에서 시장에서 자력으로 적절한 주택을 확보할 수 없는 저소득가구에 집중하여 공급해야한다는 주장과 중산층에게도 공급하여 계층적 보편성을 담보하고 사회적 혼합(social mix)을 통해 슬럼화 및 사회적 낙인을 방지해야 한다는 주장이 있습니다. 우리나라는 소득4분위 이하의 저소득가구를 주요 대상으로 하는 영구·매입·전세·국민임대 뿐만 아니라 행복주택, 분양전환형 공공임대(5년, 10년), 장기전세 등 중산층을 일부 대상으로 포함하는 공공임대주택도 공급하고 있습니다.

[참고] 소득계층별 공공주택 프로그램 개요

소득	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
수요 특징	임대료 부담 능력 취약	자가 구입 능력 취약	정부지원 시 자가구입 가능	자력으로 자가 구입 가능 교체 수요						
공공 주택	영구·매입·전세									
		국민임대								
			행복주택							
				분양전환 공공임대						
				공공분양					(민간분양)	
초점	주거복지					주택시장 안정				

자료: 저자 작성

3. 귀하는 공공임대주택의 공급 대상의 소득계층을 다음 중 어느 수준으로 설정하는 것이 바람직하다고 생각하십니까? () 이하

① 1분위 ② 2분위 ③ 3분위 ④ 4분위 ⑤ 5분위 ⑥ 6분위 ⑦ 7분위 ⑧ 8분위 ⑨ 9분위 ⑩ 10분위

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- ① 주거요소가 큰 저소득층에게 우선 지원 필요
- ② 보편적 주거복지를 실현하기에는 현재 공공임대주택 재고량이 한정적임
- ③ 저소득층의 주거안정화를 위하여
- ④ 기 타 ()

- ① 계층적 보편성을 담보할 수 있는 정책집행 필요
- ② 공공임대주택의 부정적 인식 개선을 위하여
- ③ 사회적 혼합(Social mix) 차원에서
- ④ 기 타 ()

① 필요하다. ② 필요하지 않다.

부록 · 133

5. 귀하는 공공임대주택을 통합 유형으로 공급하고, 임대료는 소득과 연동하여 소득이 낮은 가구는 저렴한 임대료를 부과하는 경우에 사회적 혼합(social mix)을 위한 적정 배분 비율은 어느 수준이 적정하다고 생각하십니까? 각 비중의 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오. (도시근로자 월평균소득 기준은 일반적으로 영구임대 및 매입·전세임대주택 50% 이하, 국민임대 70% 이하, 행복주택 100% 이하임)

구 분	대상자			합계
	도시근로자 월평균소득 50% 이하	도시근로자 월평균소득 50~70%이하	도시근로자 월평균소득 70~100% 이하	
의 견				100.0%

Part3. 생애주기 적정비율

□ 다음은 공공임대주택의 공급대상 기준 중 생애주기에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에 응답 해 주시기 바랍니다.

2017년에 발표된 주거복지로드맵 및 이후 정부대책에서는 청년, 신혼부부(한부모가족), 고령자 등 수요 계층별 맞춤형 공급을 강조하고 있습니다. 2022년까지 수요계층별로 청년 14만호, 신혼부부 23.5만호, 고령자 5만호, 일반 저소득층 27만호 공적임대주택 공급계획을 가지고 있습니다.

* 청년 : 만19세 ~ 만39세 이하 청년

* 신혼부부: 혼인기간 7년 이내

6. 귀하는 생애주기를 고려하여 공공임대주택을 공급하는 것이 적절하다고 생각하십니까?

6-1) 귀하는 생애주기를 고려하여 공공임대주택을 공급할 때, 상대적으로 어느 계층에 지원을 강화하는 것이 바람직하다고 생각하십니까? 1순위 (), 2순위 ()

① 예 →

① 청년

② 신혼부부

③ 중장년

④ 고령자

⑤ 기타 ()

6-2) 왜 적절하지 않다고 생각하십니까? ()

② 아니오 →

① 소득 및 재산수준을 우선적으로 고려해야함

② 지역의 특성을 우선적으로 고려해야함

③ 과도한 정책대상자 세분화

④ 특정계층에 공급이 몰릴 수 있음

⑤ 기타 ()

-
7. 귀하께서는 공공임대주택의 공급 대상을 결정할 때에 소득수준과 생애주기를 모두 고려한다면, 어느 정도 비중(중요도)으로 고려해야 한다고 생각하십니까? 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오.

소득수준	생애주기	합계
		100.0%

Part4. 건설형, 매입전세임대 적정비율

☐ 다음은 공공임대주택의 공급 방법(건설형, 매입형)에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에 응답 해 주시기 바랍니다.

2017년 말 기준 공공임대주택의 유형별 재고 현황은 건설형 79.5%(115.9만 호), 매입형 7.1%(10.3만 호), 임차형 13.4%(19.5만 호)입니다. 향후 2022년까지 공공임대주택 200만호를 목표로 연간 평균적으로 건설형 7.0만호, 매입형 3.0만호, 임차형 3.9만호를 공급할 계획입니다.

8. 귀하는 공공임대주택의 공급방법으로 무엇이 가장 적절하다고 생각하십니까?

()

① 건설형

8-1) 건설형이 적절하다고 생각하시는 이유는 무엇입니까?

()

① 단지형 공급시 서비스 공급 및 운영·관리 용이

② 신규주택공급으로 임대주택 재고 확대 가능

③ 신규 공급으로 양질의 주택재고 확보 가능

④ 기타 ()

② 매입임대

8-2) 매입임대가 적절하다고 생각하시는 이유는 무엇입니까?

()

① 입지선택 측면에서 수요자 중심의 지원

② 재고주택의 활용 및 안정적인 재고 확보

③ 공급 비용절약

⑤ 기타 ()

③ 전세임대

→

8-3) 전세임대가 적절하다고 생각하시는 이유는 무엇입니까?

()

① 입지선택 측면에서 수요자 중심의 지원

② 기존주택 활용한 공급 가능

③ 공급 비용절약

④ 기타 ()

9. 귀하는 공공임대주택의 공급방법 별로 공급비중을 어떻게 하는 것이 적절하다고
 생각하십니까? 각 공급비중의 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오.

구 분	건설형	매입형	임차형	합계
현재(2017년 기준)	79.5%	7.1%	13.4%	100.0%
의 견				100.0%

Part5. 공공임대주택 관리

□ 다음은 공공임대주택 관리에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에
응답 해 주시기 바랍니다.

그동안 공공임대주택에 대한 관리는 신규 공급에 주안점을 둔 정책 우선으로 정부 차원에서 체계화된
틀을 갖추지 못한 상황이며, 어떻게 관리해야 할 것인지에 대한 구체적인 방법론의 개발도 미흡한 상태입
니다.
또한 서비스적 측면에서도 기존의 건물 중심의 관리와 더불어 공공임대주택 거주민 특성에 따른 사회복지
적 관리 개념의 도입이 필요하다는 의견이 있습니다.

10. 귀하는 장기적으로 공공임대주택의 운영·관리 방안 마련이 필요하다고 생각하십
니까? ()

10-1) 운영·관리 방안의 중요한 내용은 무엇이라고 생각하십니까?

1순위 (), 2순위 ()

- ① 양질의 재고관리 (임대주택 품질 및 서비스 관리)
- ② 원활한 입주관리 (입퇴거 관리, 대기 수요관리 및 재공급)
- ③ 합리적 운영관리 (손실극복 및 재무 건전성 확보)
- ④ 미임대 및 공가관리
- ⑤ 기타 ()

① 예 →

10-2) 운영·관리 비용을 어떻게 충당해야 된다고 생각하십니까?
각 비중의 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오.

중앙정부	지자체	사업자 (ex. LH)	합계
			100.0%

② 아니오

11. 귀하는 공공임대주택의 운영·관리업무에 사회복지적 측면이 포함되어야한다고
생각하십니까? ()

11-1) 어떠한 서비스가 가장 필요하다고 생각하십니까?

()

① 예

→

① 문화·여가 등 커뮤니티 지원

② 일자리 제공 등 자립지원

③ 재활·보건의료·가사 등 성인돌봄

④ 교육·육아지원 등 아동돌봄

⑤ 기타 ()

② 아니오

Part6. 노후주택 개보수

□ 다음은 공공임대 노후주택 개보수에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에 응답 해 주시기 바랍니다.

공공임대주택의 재고 규모 및 구성은 노후화로 인한 멸실, 재건축, 분양 현황 등에 따라 영향을 받을 것으로 보입니다. 2018년 기준 LH 장기공공임대주택 중 건설연한이 20년 이상 경과된 주택은 15.7만 호이고, 정부에서는 노후공공임대 시설개선 등을 위하여 예산('19년 500억원)을 투입하고 있습니다.

12. 노후 공공임대주택의 멸실(리모델링, 신축) 기준마련이 필요하다고 생각하십니까?
()

① 예 →

12-1) 어떠한 기준을 우선적으로 고려해야한다고 생각하십니까?
()

① 경제적 기준	② 물리적 기준
③ 사회적 기준	④ 기타 ()

② 아니오

13. 노후 공공임대 개보수가 필요하다고 생각하십니까?
()

① 예 →

13-1) 개보수 비용을 어떻게 충당해야 된다고 생각하십니까?
각 비중의 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오.

중앙정부	지자체	사업자 (ex. LH)	입주자	합계
				100.0%

② 아니오

Part7. 다른 주거복지 프로그램과의 관계

□ 다음은 공공임대주택과 다른 주거복지 프로그램과의 관계에 대한 질문입니다. 아래의 내용을 참고하시어 질문에 응답 해 주시기 바랍니다.

현재 정부에서는 주거복지프로그램으로 월세대출, 전세자금대출, 주택구입자금대출, 공공임대주택, 공공분양주택, 주거급여, 주택 개량·개보수 지원 등을 운영하고 있습니다.

14. 귀하는 우리나라에서 운영 중인 주거복지 프로그램 중에서 무엇이 상대적으로 중요하다고 생각하십니까? 1순위 (), 2순위 ()

- | | | |
|-------------|-------------|------------|
| ① 월세대출 | ② 전세자금대출 | ③ 주택구입자금대출 |
| ④ 공공임대주택 | ⑤ 공공분양주택 | ⑥ 주거급여 |
| ⑦ 주택 개량·개보수 | ⑧ 기타() | |

15. 귀하께서는 현재 운영 중인 주거복지 프로그램 외에 필요하다고 생각하시는 주거복지 사업 또는 정책이 있으시면, 의견을 적어주십시오.

수시 19-11

지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향

연구진 이길제, 김근용, 박천규, 김지혜, 진미윤

발행인 강현수

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인쇄 2019년 11월 27일

발행 2019년 11월 30일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 비매품

I S B N 979-11-5898-462-5

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2019, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주십시오.

이길제, 김근용, 박천규, 김지혜, 진미윤. 2019. 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향. 세종: 국토연구원.

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

2019년도 연구보고서 목록

- 가축 축사 입지실태와 개선방안 연구
- 건설생산체계 개편에 따른 건설산업 공급구조 정비 방안
- 경기북부 접경지역의 균형개발을 위한 종합 발전구상과 실천방안 연구(II)
- 공간정보 융합산업 활성화를 위한 규제환경 개선 방안
- 공간정보의 사회적 가치와 공공성 제고방안
- 국가균형발전을 위한 지방재정지원제도 연구
- 국민경제 안정을 위한 주택거래 분석과 향후 정책과제
- 국유재산 관리 혁신을 위한 의사결정지원체계 구축 전략 연구
- 국유지 위탁개발사업 적정성 평가 지원 연구
- 국토 균형발전을 위한 공간전략 연구
- 국토계획과 환경보전계획의 통합관리를 위한 국토정책과제 연구
- 국토균형발전을 위한 지속가능한 마을만들기 정책방안 연구
- 국토모니터링을 위한 인터랙티브 리포트 구축연구
- 국토분야 제도 개선을 통한 일자리 창출 방안
- 국토에 대한 권리 보장을 위한 시론적 연구
- 국토의 효율적 이용을 위한 농촌계획체계 정비방향
- 국토지식생태계 활성화를 위한 정보환경 개선방안
- 대형재해에 대비한 도시 복합재난 관리방안 연구
- 데이터경제 활성화를 위한 공간정보 생산체계 혁신 전략
- 도로 공공성 및 미래여건변화를 고려한 통행시간가치 추정 연구
- 도로 인프라의 공공성 지표 개발 및 활용방안
- 도시계획변천과 정책이슈 기초연구
- 도시내 온천관광지구 활력증진을 통한 경쟁력 제고 방안 연구
- 도시내 유희부지의 혁신적 활용을 위한 법제도 개선 방안
- 미세먼지 저감을 위한 국토·환경계획 연계 방안 연구
- 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(II)
- 빅데이터 기반 국토균형발전 분석모형 개발 및 활용방안 연구
- 사회적 가치와 공공성 강화를 위한 국토·도시분야 정책방향 연구
- 산업위기지역의 종합적 도시재생방안 연구
- 수도권 고속교통체계 구축에 따른 통행형태 변화와 정책과제 연구
- 스마트도시의 혁신생태계 활성화 방안 연구
- 에너지 절약형 도시 구현을 위한 역세권 도시재생 활성화 방안 연구
- 이용자 중심의 도시계획시설 공급 및 관리방안 연구
- 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 연구
- 인구구조 변화에 따른 중장기 주택수요 추정 및 향후 정책방향
- 일자리 창출을 위한 도시재생사업 활성화 방안
- 자율주행 기술수요를 반영한 정밀도로지도 만·관 공동구축방안 연구
- 자율주행기반 대중교통체계 구축방안 연구
- 자율주행시대에 대응한 도로관리체계 연구
- 장기미집행 도시공원의 해제 후 관리방안 연구
- 저소득층 거주 민간임대주택 개량사업 활성화 방안 연구
- 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 연구
- 주거권 실현을 위한 중앙과 지방의 역할 분담 연구
- 주거비 부담 완화를 위한 정책방안 연구
- 주민친화적 하천관리를 위한 성과지표 개발 및 정책적 활용 방안 연구
- 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안
- 중소 중견기업 소규모 인프라 해외진출 컨설팅 지원 방안 연구
- 중앙도시계획위원회 운영 개선방안 연구
- 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II)
- 지방분권 시대 중앙과 지방의 데이터 기반 교통인프라 투자전략
- 지속가능발전목표(SDGs) 이행을 위한 국토도시분야 국제개발협력 추진방향 연구
- 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급 관리 정책 추진방향
- 지역 상생발전을 위한 혁신도시-지역대학 연계 활성화 전략 연구
- 지역균형발전을 위한 『통합적 지역발전체계 구축』기초연구
- 지역밀착형 생활 SOC의 전략적 공급·활용방안 연구
- 첨단교통서비스의 형평성 제고를 위한 정책방안 연구
- 청년친화형 산업공간 육성전략 연구
- 친환경차 보급 확대에 따른 교통 투자재원 파급영향 및 대응방안 연구
- 캠퍼스 혁신파크 활성화 방안 연구
- 한반도 신경제구상의 실현을 위한 남북 산업협력지대 구축방안 연구
- 혁신과 포용을 위한 국가교통망 구상 연구

지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향

A Study on the Public Housing Supply and Management Policy
Considering Demand by Region and Class



제1장 연구의 개요

제2장 공공주택 공급 및 관리현황 분석

제3장 지역별·수요계층별 공공주택 수요 추정

제4장 공공주택 정책방향 전문가 조사

제5장 결론 및 정책제언



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

