

국토이슈리포트

제 54호

2022년 1월 28일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국책연구원으로 5

소득수준과 생애단계별 공공임대주택 필요가구 현황 및 시사점 '2020년 주거실태조사' 결과를 중심으로

요약

■ 공공임대주택 공급계획의 구체화 및 정책 실효성 제고를 위해 계층별 현황 분석 필요

- 최근 주거복지로드맵 2.0(2020.3)과 세 차례 도심공급대책(2020~2021)을 통해 약 200만 호의 주택 공급기반을 마련했으나, 공공임대주택에 대한 세부 공급계획은 제시되고 있지 않음
- 주거복지정책의 효율적 집행을 위해 정책대상자의 거주지역, 소득수준, 생애단계에 따른 공공임대주택 입주의향 및 필요가구를 분석하는 것이 필요함

■ 주거실태조사 분석 결과 전체 민간임대주택 거주가구 691.5만 가구 중 공공임대주택 입주의향가구는 394.4만 가구, 공공임대주택 필요가구는 78.1만 가구 수준으로 추정

- '공공임대주택 필요가구'는 민간임대주택에 거주하고 공공임대주택에 입주의향이 있는 가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위)을 공공임대주택으로 응답한 가구임
- 공공임대주택 입주의향가구에 기초한 정책대상 규모는 394.4만 가구로 공공임대주택 재고 수(2019년말 166.0만 호)나 공공임대주택 공급계획에 비해 큰 규모임
- 공공임대주택 입주의향가구 중 '공공임대주택이 가장 필요하다'고 응답한 가구는 78.1만 가구로 설문응답에 기초한 최소한의 공공임대주택 정책대상 규모로 추정됨
- 공공임대주택 대상 규모를 고려할 때, 이들에 대한 주거지원을 위해서는 공공임대주택의 충분한 공급과 함께 전세자금대출·월세보조금 지원 등 주거지원 프로그램 강화가 필요

■ 소득수준·생애단계·거주지역에 따라 공공임대주택 입주의향 및 필요가구의 대상 규모와 특성에 차이가 있으므로, 이를 고려한 공공임대주택 공급 및 주거지원 방안 마련 필요

- (청년미혼가구) 주로 소득 5분위 이하에 입주의향가구와 필요가구가 집중되어 있고, 규모가 크므로 공공임대주택 공급, 월세보조금, 전세자금대출 등과 연계한 지원 필요
- (신혼부부가구) 소득수준이 높고, 수도권 비중과 분양전환 공공임대주택 필요가구 비중이 높으므로 공공임대주택 입주자격 차등화, 중간적 점유형태 주택 공급 등의 대응 필요
- (중장년가구) 공공임대주택 입주의향 및 필요가구 규모가 가장 많으므로 청년·신혼부부 등 맞춤형 주거지원 강화로 인해 중장년가구가 배제되지 않도록 생애단계별 균형적인 공급이 필요
- (고령가구) 공공임대주택 입주의향 및 필요가구가 많지 않지만 저소득층에 집중되어 있고, 입주의향가구 중 필요가구의 비율이 높으므로 공공임대주택 우선 공급을 통한 지원 강화 필요
- 소득분위가 동일한 경우라도 수도권과 비수도권 등 거주지역에 따라 공공임대주택에 대한 입주의향과 필요에 대한 인식이 다르므로 차별화된 정책 대응이 필요

이 길 제 부연구위원
우 지 윤 연구원

1

맞춤형 주거지원과 공공임대주택 필요가구 현황 분석 필요성

소득수준과 생애단계별 '맞춤형 주거지원' 정책목표에 대응

- ② 주거복지로드맵¹⁾에서는 그간 공급자 위주의 정책으로 인해 수요자 중심의 지원이 미흡했다는 문제의식 하에 소득수준과 생애단계에 부합하는 '맞춤형 지원'을 정책의 기본방향으로 설정
 - 「주거기본법」에서는 주거정책의 기본원칙으로 소득수준·생애주기 등에 따른 주거지원을 규정하고 있으며, 이후 두 차례의 주거복지로드맵 등에서 '맞춤형 주거지원'이라는 정책방향은 일관되게 유지되고 있음
 - 특히, 청년 일자리 문제, 저출산, 고령화 등과 같은 사회구조 변화에 대응하기 위해 청년·신혼부부·고령가구에 지원을 집중하고 있으며, 생애단계별 여건을 고려한 지원방안을 마련하고 있음
- ② 공공주택, 대출지원, 월세보조금 지원 등 주거복지 프로그램은 기본적으로 대상자의 신청을 전제로 하고 있으므로, 정책대상자의 특성과 필요(needs)를 반영하지 않은 정책은 사람들에게 외면받을 수밖에 없음
 - 공공주택은 법률적으로 공공주택사업자가 국가 또는 지자체의 재정이거나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택으로 공공임대주택과 공공분양주택을 포괄(「공공주택 특별법」 제2조)
 - 공공임대주택은 임대 또는 임차한 후 분양전환할 목적으로 공급하는 주택을 의미하며, 임대목적의 주택에는 영구·국민·행복·전세 임대주택 등이 있고, 임차 후 분양전환 목적의 주택에는 분양전환 공공임대주택이 해당
 - 공공분양주택은 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하(전용면적 85㎡ 이하)의 주택을 공급하도록 하고 있음
 - 대출지원은 내집마련 디딤돌대출, 버팀목 전세자금대출 등 주택마련 기회를 확대하고 주택금융 부담을 완화하기 위해 소득이나 주택 규모 등 일정 기준을 충족하는 경우 주택구입 또는 전세자금을 지원하는 제도²⁾
 - 월세보조금 지원은 생활이 어려운 저소득 임차가구의 주거비 부담 완화를 위해 임차료를 지원해 주는 주거급여 제도³⁾와 주거급여 대상이 아닌 무주택자를 위해 월세를 대출해 주는 주거안정 월세대출 제도를 포함
 - 소득계층별 부담능력이나 생애단계별 정책에 대한 필요, 지역별 주거 여건 등에 대한 충분한 고려가 없는 경우 주거복지 프로그램은 정책대상자의 주거문제 해결에 실질적인 도움을 주기 어려움
- ② 맞춤형 주거지원정책의 실효성 제고를 위해서는 정책대상자의 거주지역과 소득수준, 생애단계의 진전에 따라 정책대상자가 가장 필요로 하는 주거지원정책이 무엇인지에 대해 정확한 파악이 필요함
 - 정책 수립 시 정책대상 집단의 필요(needs)나 이용 의향을 파악하여 반영하는 것은 해당 정책의 대응성(responsiveness)을 높이고, 정책 집행과정에서 정책의 채택 가능성과 집행 가능성을 높일 수 있음⁴⁾

주택시장 및 경제적 상황 등 여건 변화에 기민한 대응을 위해 주기적인 현황 분석 필요

- ② 개별 가구가 직면하는 주거문제가 복잡하고 다양해짐에 따라 필요로 하는 주거복지정책도 주택 매매 및 임대차 시장과 개별 가구 특성, 주거복지정책의 변화 등 여건에 따라 변화할 수 있음
 - 최근 주택시장의 공간적인 세분화 및 하위시장별 차별화가 점차 심화되고 있으며, 이로 인해 개별 가구가 직면하는 주거문제와 문제해결을 위해 필요로 하는 주거복지정책도 복잡·다양해지는 경향이 있음

1) 주거복지로드맵은 문재인 정부 국정운영 5개년 계획에 따라 주거복지 관련 국정과제를 추진하기 위해 주거복지 정책방향을 제시하고, 구체적인 주거지원 실현방안을 마련한 것으로 2017년 11월 처음 발표되었고, 2020년 4월 주거복지로드맵 2.0이 발표됨(국토교통부. 모두가 함께 누리는 주거복지 로드맵. <https://www.molit.go.kr/housingroadmap/qna.jsp>, 2021년 6월 30일 검색).

2) 주택도시기금 홈페이지. 기금안내 > '주거복지사업'을 참고하여 작성. <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP04/FP0404/FP0404.jsp> (2021년 12월 14일 검색).

3) 국토교통부. 2021년 주거급여 사업안내. 세종: 국토연구원. pp.4~6을 참고하여 작성.

4) 권기현. 2010. 정책분석론. 서울: 박영사. pp.172~188을 참고하여 작성.

- 주택매매 및 임대차 시장의 상황 변화, 소득수준과 가구원 수 등 가구 특성 변화, 제도 개선으로 인한 이용 의향 변화 등 다양한 요인으로 인해 개별 가구가 필요로 하는 주거지원 프로그램은 변화 가능함
- ④ 이처럼 변화하는 개별 가구의 필요(needs)에 기민하게 대응함과 동시에 맞춤형 주거지원을 위한 세부적인 목표 수립 및 효율적인 집행을 위해서는 지속적인 주거지원 필요가구에 대한 현황 분석이 필요함
- 공공주택, 금융지원, 주거비 보조 등 주거복지정책의 효율적인 집행을 위해서는 정책대상 규모에 대한 검토가 선행되어야 하며, 이를 기반으로 장기적인 목표 설정, 예산 확보, 적절한 자원 배분 등이 가능함

공공임대주택 공급계획을 구체화하고 정책의 실효성을 높이기 위한 기초자료로 활용

- ④ 주거복지로드맵 2.0(2020.3.)⁵⁾과 2020~2021년 세 차례의 도심공급대책(5.6·8.4·3080+ 대책)⁶⁾을 통해 총 약 200만 호의 주택 공급기반을 마련했으나⁷⁾, 공공임대주택에 대한 세부적인 공급계획은 제시되고 있지 않음
- 주거복지로드맵 2.0에서는 2021~2025년 동안 연평균 공공주택 21만 호, 공공임대주택 14만 호(준공 기준)를 공급할 계획이며, 건설형 공공임대주택은 연평균 7만 호(준공)를 확보하는 것을 목표로 하고 있음
- 공공주택 3080+에서는 공공택지 신규지정 및 재개발·재건축, 도심공공주택복합사업 등을 통해 83.6만 호를 추가 확보했으며, 주거복지로드맵 2.0과 전세대책 등 공급 규모를 합산하여 총 205만 호 신규주택 공급을 목표로 함
- 2021년 주거종합계획에서는 앞선 대책을 통해 주택 공급기반을 마련했지만, 3기 신도시 및 신규택지와 2.4 대책 사업지구에서 공공주택(공공임대주택, 공공분양주택, 공공자가주택⁸⁾)에 대한 공급유형별 구체적인 공급계획을 제시하지는 않고, 지역별 임대·자가 수요 및 입지여건 등을 고려하여 결정하도록 하고 있음
- ④ 개별 가구의 필요를 반영하여 공공임대주택 공급계획을 구체화하고, 정책의 실효성을 높이기 위해 소득분위와 생애단계별 공공임대주택 입주인향 및 필요가구를 분석하여 정책 기초자료로 활용할 필요가 있음
- 공공임대주택은 주택 공급의 목적과 대상에 따라 임대목적과 분양전환 목적으로 구분되어 있으므로 공공임대주택 필요가구도 이를 반영하여 세분화한 분석이 필요함

2

소득수준과 생애단계별 점유형태 및 공공임대주택 거주 현황

분석 개요 및 분석의 가정

- ④ (분석내용) 최근 공표된 2020년 주거실태조사를 이용하여 소득분위와 생애단계에 따른 주택 점유형태와 공공임대주택 거주가구 비중을 분석하며, 공공임대주택 정책대상이 되는 민간임대 거주가구 규모를 확인
- 분석자료는 2021년 11월에 공표된 2020년 주거실태조사 원자료이며, 총 조사 표본 5만 1,421가구 중 소득 결측인 1,446가구를 제외한 4만 9,975가구를 대상으로 가중치를 적용하여 분석함

5) 국토교통부. 2020. 내 삶을 바꾸고, 지역 주민과 함께하는 주거복지 2.0시대. 3월 20일, 보도자료.

6) 국토교통부. 수도권 주택공급 기반 강화 방안. 5월 6일, 보도자료; 기획재정부. 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안. 8월 4일, 보도자료; 국토교통부. 「공공주택 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안. 2월 4일, 보도자료.

7) 국토교통부. 2021. '21년 제2차 주거정책심의회 심의결과. 2021년 주거종합계획. 6월 30일, 보도자료.

8) 공공자가주택은 2021년 주거종합계획에서 제시하는 내집마련 부담을 낮추고, 장기간 거주를 유도하기 위해 공공에서 공급하는 분양주택으로, 구체적으로 이익공유형 분양주택, 지분적립형 분양주택, 토지임대부 분양주택이 있음. 이는 임대주택과 완전 자가의 중간에 위치하는 중간적 점유 형태라 할 수 있음.

- 자가가구와 임차가구로 구분하여 주택 점유형태에 대한 비율과 규모를 소득분위와 생애단계별로 추정하며, 임차가구는 공공임대주택 거주가구와 민간임대주택 거주가구로 구분하여 비율과 규모를 추정함
- 공공임대주택정책이 무주택 서민을 대상으로 하고 있다는 점에서 신규 공공임대주택의 필요 규모를 추정하기 위해서는 현재 공공임대주택 거주가구를 제외한 민간임대주택 거주가구의 규모 파악이 선행되어야 함

② (소득분위 구분) 소득분위는 2020년 주거실태조사 원자료의 '가구소득'을 기준으로 10개의 분위로 구분⁹⁾한 것이며, 소득분위별 가구 수는 추정한 소득분위별 비율에 모집단인 2019년 일반 가구¹⁰⁾ 수를 곱하여 산정

- 소득분위의 경계값은 실수령(세후)소득을 세전소득으로 보정하기 위해 114%를 곱하여 산정했으며, 비교를 위해 2020년 통계청 가계동향조사의 가구당 월평균소득 분위경계값(전국 1인)¹¹⁾도 병행하여 제시함
- 소득분위를 가구원 수에 따라 균등화한 소득이 아닌 가구소득을 이용하여 구분했으므로, 공공임대주택 소득기준이 되는 기준중위소득 또는 도시근로자 월평균소득과 해당 소득분위는 가구원 수에 따라 달라짐

〈표 1〉 소득분위 구분과 기준중위소득 및 도시근로자 월평균소득 관계

(단위: 만 원, %)

구분	분위 경계값	기준중위소득(2020년)				전년도 도시근로자 월평균 소득(2020년 적용)			
		1인 (175.7) ⁵⁾	2인 (299.2)	3인 (387.1)	4인 (474.9)	1인 (264.5)	2인 (438.0)	3인 (562.7)	4인 (622.6)
소득 1분위	91만 원 이하	52%	30%	24%	19%	34%	21%	16%	15%
소득 2분위	171만 원 이하	97%	57%	44%	36%	65%	39%	30%	27%
소득 3분위	228만 원 이하	130%	76%	59%	48%	86%	52%	41%	37%
소득 4분위	285만 원 이하	162%	95%	74%	60%	108%	65%	51%	46%
소득 5분위	342만 원 이하	195%	114%	88%	72%	129%	78%	61%	55%
소득 6분위	399만 원 이하	227%	133%	103%	84%	151%	91%	71%	64%
소득 7분위	456만 원 이하	260%	152%	118%	96%	172%	104%	81%	73%
소득 8분위	569만 원 이하	324%	190%	147%	120%	215%	130%	101%	91%
소득 9분위	683만 원 이하	389%	228%	176%	144%	258%	156%	121%	110%

주: 괄호 안은 가구원수별 기준중위소득과 도시근로자 월평균소득의 100%값을 의미하며, 단위는 만 원으로 월소득 기준임.

출처: 국토교통부의 2020년도 주거실태조사; 국가법령정보센터. 2020년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저보장수준 [보건복지부 고시 제 2019-173호]. <https://www.law.go.kr> (2021년 12월 4일 검색); 통계청. 가계동향조사. 가구원 수별 가구당 월평균 가계수지(도시, 1인 이상, (201901~04분기)). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L9F028&conn_path=I3 (2021년 11월 28일 검색)를 바탕으로 저자 재작성.

- 기준중위소득 150%가 속하는 가구원 수별 소득분위는 1인 소득 4분위, 2인 소득 7분위, 3인 소득 9분위, 4인 소득 10분위이며, 도시근로자 월평균소득 100%가 속하는 가구원 수별 소득분위는 1인 소득 4분위, 2인 소득 7분위, 3인 소득 8분위, 4인 소득 9분위에 해당함

9) 소득분위별(10분위) 가구 비율은 10%씩 일정하게 구분되는 것이 일반적이지만, 주거실태조사에서는 가구소득을 대분류로 응답받는 방식이기 때문에 가구소득이 일부 특정 값에 집중되는 경향이 나타나게 되며, 이로 인해 소득분위 구분 시 각 소득분위에 해당하는 가구의 비율 간 차이가 나타날 수 있음.

10) 일반가구는 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인 가구, 가족이 아닌 남남끼리 사는 5인 이하의 가구를 의미하며, 외국인 가구(외국인으로만 구성된 가구)와 집단가구(가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 6인 이상의 가구, 사회시설에 집단으로 살고 있는 가구)는 제외됨.

11) 통계청. 가계동향조사. 2020년 가구당 월평균 분위경계값 및 적자가구 비율(1인 이상). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L9U044&conn_path=I3 (2021년 8월 28일 검색).

② (생애단계 구분) 생애단계별 가구는 주거복지로드맵에서의 생애단계 구분과 주거복지 정책대상 범위를 고려하여 청년미혼가구, 신혼부부가구, 중장년가구, 고령가구로 구분하여 분석함

- 청년미혼가구는 가구주 연령이 만 19~39세인 혼인하지 않은 가구이며, 신혼부부는 혼인한 지 7년 이내인 가구, 고령가구는 가구주 연령이 만 65세 이상인 가구를 의미함
- 중장년가구는 청년미혼·신혼부부·고령 가구에 속하지 않는 가구로 대부분 가구주 연령이 만 40~64세인 가구가 이에 해당됨(단, 만 40세 미만이며 혼인한 지 7년이 초과한 가구도 포함됨)

〈표 2〉 생애단계별 가구의 정의

구분	정의
청년미혼가구	가구주 연령이 만 19~39세인 혼인하지 않은 가구
신혼부부가구	혼인한 지 7년 이내의 가구
중장년가구	청년미혼·신혼부부·고령 가구에 속하지 않는 가구로 가구주 연령이 만 40세~64세인 가구 (단, 가구주 연령이 만 40세 미만이며 혼인한 지 7년이 초과한 가구도 포함)
고령가구	가구주 연령이 만 65세 이상인 가구

출처: 저자 작성.

② (점유형태 구분) 점유형태는 자가가구와 임차가구로 구분하고, 임차가구는 민간임대주택 거주가구와 공공임대 주택 거주가구로 구분하며, 점유형태가 무상인 경우 민간임대주택 거주가구에 포함하여 분석

- 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 소득분위와 생애단계별 자가가구와 임차가구의 비율을 추정함¹²⁾
- 주택 점유형태에 대한 전체적인 규모 추계를 위해 임차가구(무상 포함)¹³⁾는 현재 거주 주택의 점유형태를 기준으로 구분하며, 현재 거주주택 외 주택 보유 여부¹⁴⁾를 고려하지는 않음

② (공공임대주택 거주 현황) 공공임대주택 거주 비율은 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 추정하며, 공공임대주택 거주가구 규모는 추정한 비율 값에 공공임대주택 재고 수(2019년 말 기준)를 곱하여 산정¹⁵⁾

- 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 공공임대주택 거주가구의 생애단계와 소득분위별 비율을 추정하며, 비율 값에 2019년 공공임대주택 재고 수 166.0만 호*¹⁶⁾를 곱하여 공공임대주택 거주가구 규모를 추정
- 2019년 공공임대주택 재고는 총 166.0만 호(수도권 85.5만 호, 비수도권 80.5만 호)이며, 이 중 임대 후 분양전환되는 공공임대주택은 총 27.4만 호(10년 임대 21.3만호, 5년 임대 6.1만 호)로 전체의 16.5% 수준임

12) 2020년 주거실태조사의 점유형태 가중치는 2015년 인구총조사와 2018~2019년 행정자료의 자가가구 증감율을 반영한 결과임.

13) 무상인 가구는 전체 일반가구의 3.91%(79.6만 가구) 수준으로 추정되며, 자가 및 공공임대주택에 해당하지 않으므로 민간임대주택 거주가구로 포함.

14) 임차가구(무상 포함) 중 거주주택 외 주택을 보유한 가구는 전체 일반가구의 2.67%(54.4만 가구) 수준으로 추정됨.

15) 2020년 주거실태조사의 경우 공공임대주택 거주가구에 대한 표본할당 및 가중치가 부여되어 있지 않으므로 이 리포트에서는 공공임대주택 거주가구의 정확한 규모 추계를 위해 공공임대주택 재고 수를 이용하여 보정했으며, 이때, 공공임대주택의 공실은 없는 것으로 가정함.

16) 주거실태조사에서 장기와 단기공공임대주택을 구분하고 있지 않으므로 공공임대주택은 단기공공임대주택을 포함한 전체 공공임대주택 재고 수를 이용함.

17) 국토교통 통계를누리. 2019년 임대주택 통계. [http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslId=37&hFormId=840&hDivEng=&month_yn=\(2021년 12월 10일 검색\)](http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslId=37&hFormId=840&hDivEng=&month_yn=(2021년 12월 10일 검색)).

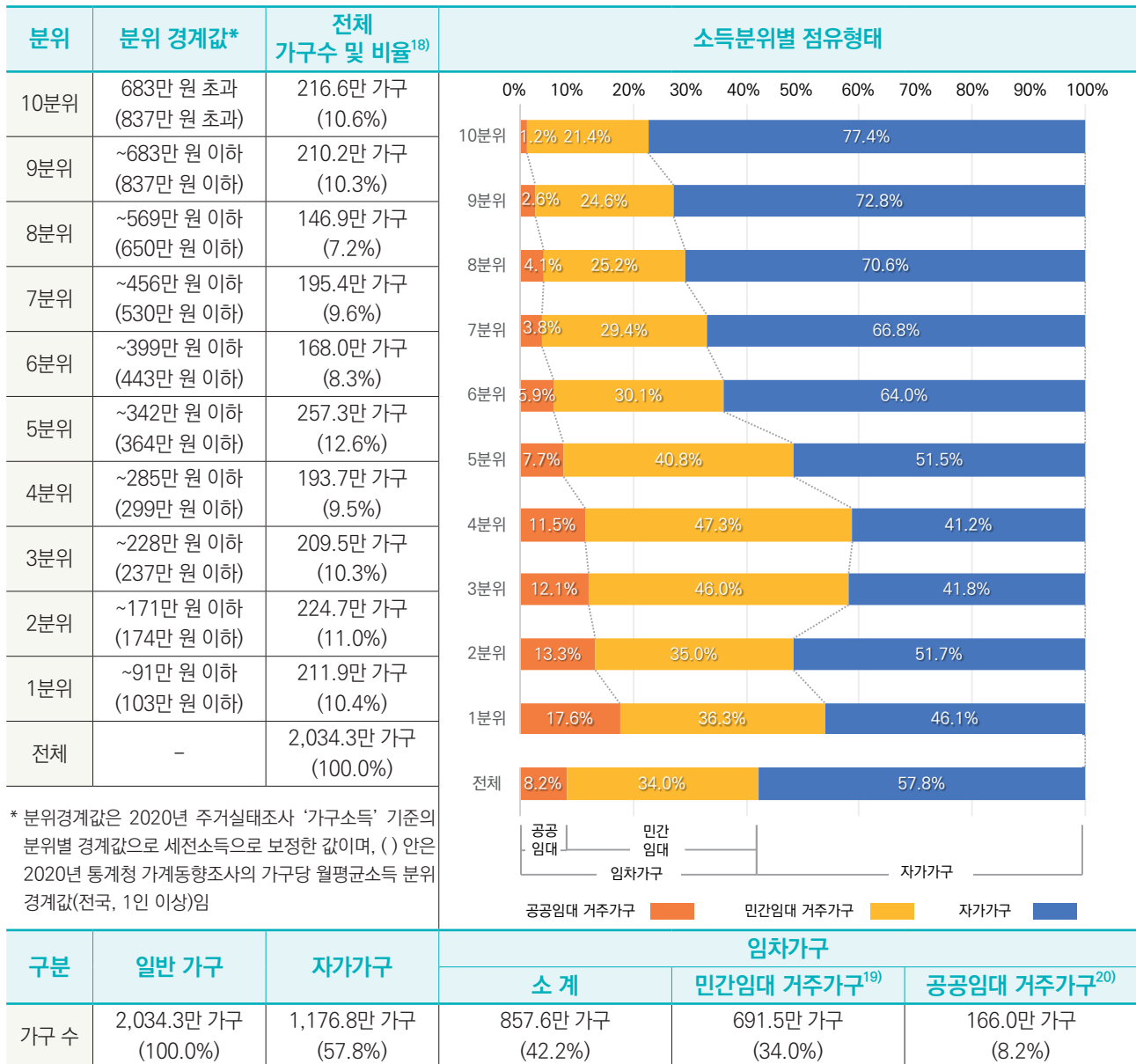
전체 일반가구(2,034.3만 가구) 중 민간임대 거주가구는 34.0%(691.5만 가구)로 추정

📍 우리나라 전체 일반가구(2,034.3만 가구) 중 자가가구 비중은 57.8%(1,176.8만 가구), 임차가구 비중은 42.2%(857.6만 가구)이며, 임차가구 중 민간임대 거주가구의 비중은 34.0%(691.5만 가구)로 추정됨

- 자가가구의 비중은 소득 1~2분위보다 소득 3~4분위에서 더욱 낮은 특징이 있으며, 자가가구의 비중은 소득 4분위(41.2%) 이후부터 소득 10분위(77.4%)까지 소득분위가 높아질수록 증가하는 것으로 나타남
- 공공임대주택 거주가구 비중은 소득분위가 높아질수록 감소하며, 민간임대 거주가구의 비중은 소득 4분위(47.3%)에서 가장 높고, 3분위(46.0%), 5분위(40.8%), 1분위(36.3%)의 순으로 높게 나타남

〈그림 1〉 소득분위별 점유형태 거주 분포: 전체 가구

(단위: %, 만 가구)



출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

18) 소득분위 비율은 2020년 주거실태조사 가구소득을 기준으로 10개의 분위로 구분하여 비율을 추정했으며, 소득분위별 가구 수는 추정한 소득분위별 비율에 모집단인 2019년 일반 가구 수를 곱하여 산정(조사 표본 5만 1,421가구 중 소득이 결측인 1,446 표본은 제외하고 분석).

19) 민간임대주택 거주 가구는 현재 거주주택의 점유형태를 기준으로 구분하며, 현재 거주주택 외 주택 보유 여부를 구분하지는 않음.

20) 공공임대주택 거주 가구는 2020년 주거실태조사를 이용하여 공공임대주택 거주가구 비율을 추정한 후 2019년 공공임대주택 재고 수인 166.0만 가구 (사원임대 및 5년 분양전환 포함)를 곱하여 전체 및 소득분위별 공공임대주택 거주가구 규모를 추정.

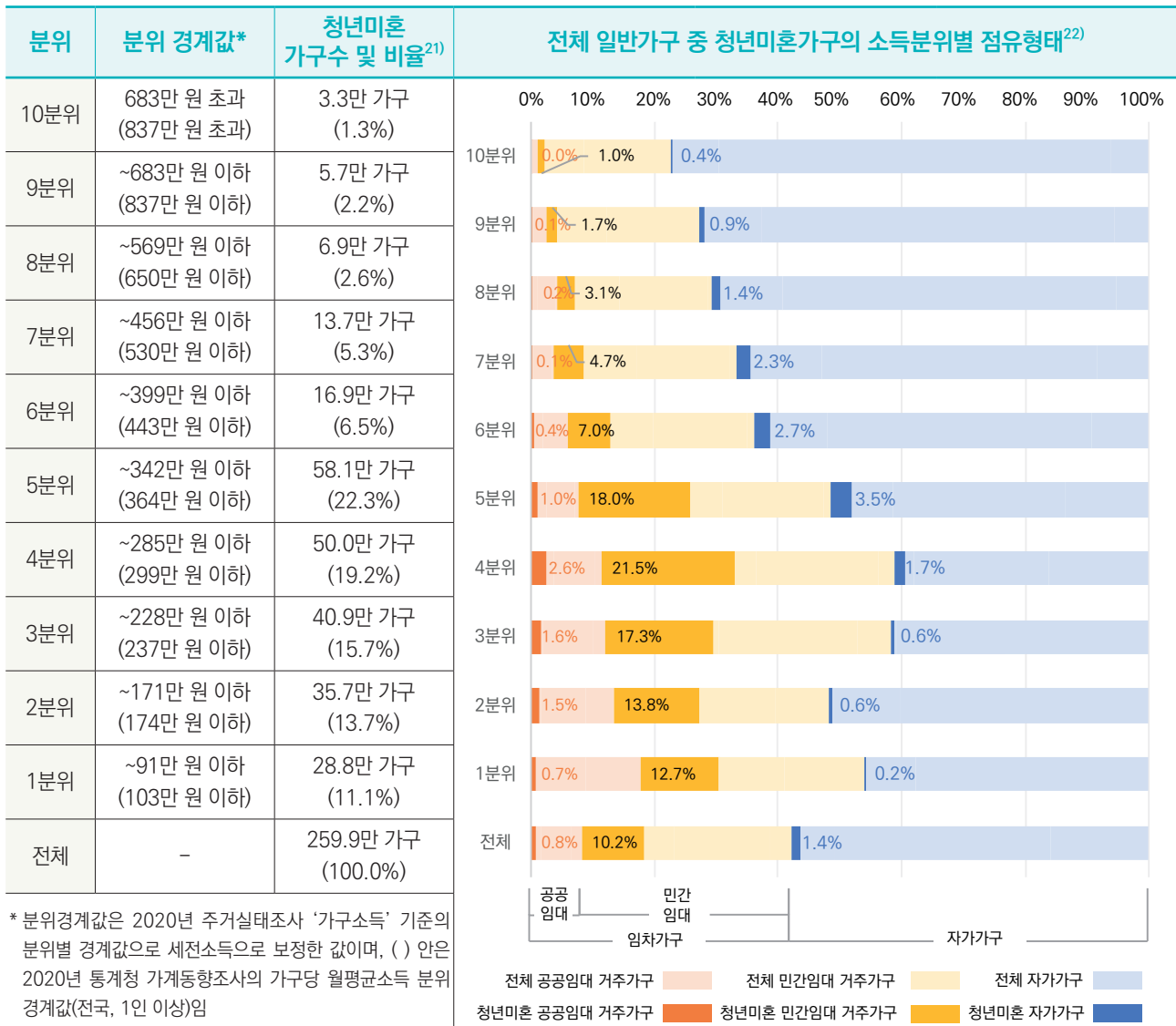
청년미혼 가구는 소득5분위 이하에 주로 분포하며, 민간임대주택 거주가구 비중은 82.2%로 추정

❶ (청년미혼 가구) 우리나라 전체 청년미혼 가구의 규모는 약 259.9만 가구로 소득 5분위 이하에 주로 분포하고 있으며, 다른 생애단계 집단에 비해 임차가구 비중이 88.9%로 매우 높은 특징이 있음

- 전체 청년미혼가구(259.9만 가구) 중 자가가가구는 11.1%(28.8만 가구), 임차가구는 88.9%(231.1만 가구)이며, 공공임대주택 거주가구는 6.7%(17.5만 가구), 민간임대주택 거주가구는 82.2%(213.6만 가구)로 추정됨
- 청년미혼 가구 대부분이 소득 5분위 이하에 분포하며, 청년미혼인 민간임대주택 거주가구가 각 소득분위에서 차지하는 비중은 4분위 21.5%, 5분위 18.0%, 3분위 17.3%의 순으로 소득 3~5분위의 비중이 높음

〈그림 2〉 소득분위별 점유형태 분포: 청년미혼가구(가구주 연령 만 19~39세 혼인하지 않은 가구)

(단위: %, 만 가구)



구분	청년미혼가구	자가가구	임차가구		
			소 계	민간임대 거주가구	공공임대 거주가구
가구 수	259.9만가구 (100.0%)	28.8만가구 (11.1%)	231.1만가구 (88.9%)	213.6만가구 (82.2%)	17.5만가구 (6.7%)

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

21) 전체 청년미혼가구의 각 소득분위 비율이며, 가구 수는 추정된 청년미혼가구소득분위별 비율에 2019년 일반 가구수를 곱하여 산정한 값임.

22) 그래프에서 나타낸 비율은 소득분위별 전체 가구 수 대비 청년미혼 가구의 자가, 민간 및 공공임대주택 거주가구 비율을 의미함.

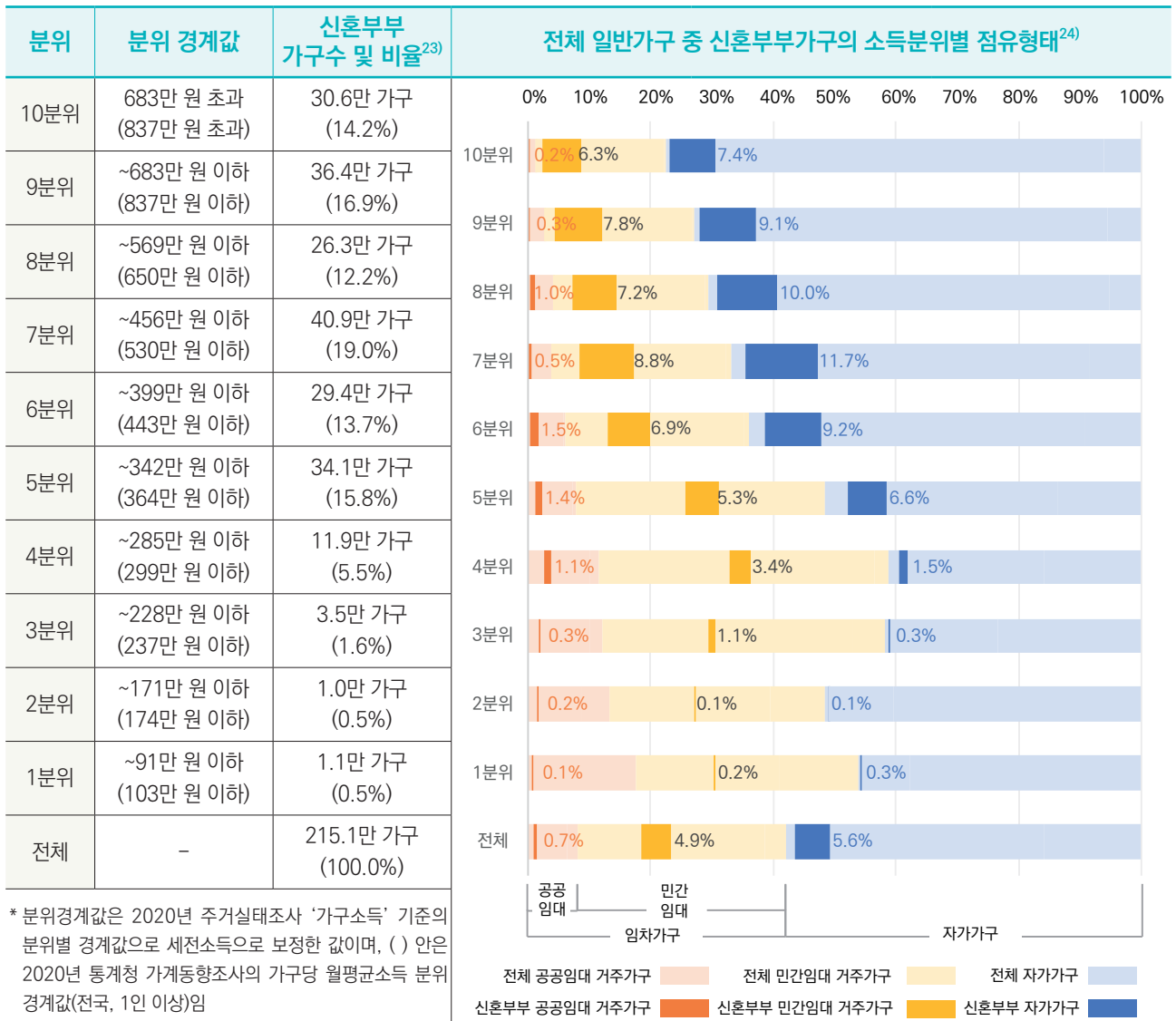
신혼부부 가구는 소득5분위 이상에 주로 분포하며, 민간임대주택 거주가구 비중은 43.0%로 추정

❶ (신혼부부가구) 우리나라 전체 신혼부부가구의 규모는 약 215.1만 가구로 소득 5분위 이상에 주로 분포하고 소득 1~3분위의 비중은 매우 낮은 특성이 있으며, 임차가구의 비중은 48.9%로 상대적으로 높게 나타남

- 전체 신혼부부가구(215.1만 가구) 중 자가га구는 109.8만 가구(51.1%), 임차가구는 105.3만 가구(48.9%)이며, 공공임대주택 거주가구는 12.7만 가구(5.9%), 민간임대주택 거주가구는 92.6만 가구(43.0%)로 추정됨
- 신혼부부 가구는 대체로 소득 5분위 이상에 분포하며, 신혼부부인 민간임대주택 거주가구가 각 소득분위에서 차지하는 비중은 7분위 8.8%, 9분위 7.8%, 8분위 7.2%의 순으로 소득 7~9분위에서 비중이 높음

〈그림 3〉 소득분위별 점유형태 분포: 신혼부부가구(혼인한 지 7년 이내인 가구)

(단위: %, 만 가구)



구분	신혼부부가구	자가가구	임차가구		
			소 계	민간임대 거주가구	공공임대 거주가구
가구 수	215.1만가구 (100.0%)	109.8만가구 (51.1%)	105.3만가구 (48.9%)	92.6만가구 (43.0%)	12.7만가구 (5.9%)

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

23) 전체 신혼부부가구의 각 소득분위 비율이며, 가구 수는 추정된 신혼부부가구소득분위별 비율에 2019년 일반 가구수를 곱하여 산정한 값임.

24) 그래프에서 나타낸 비율은 소득분위별 전체 가구 수 대비 신혼부부가구의 자가, 민간 및 공공임대주택 거주가구 비율을 의미함.

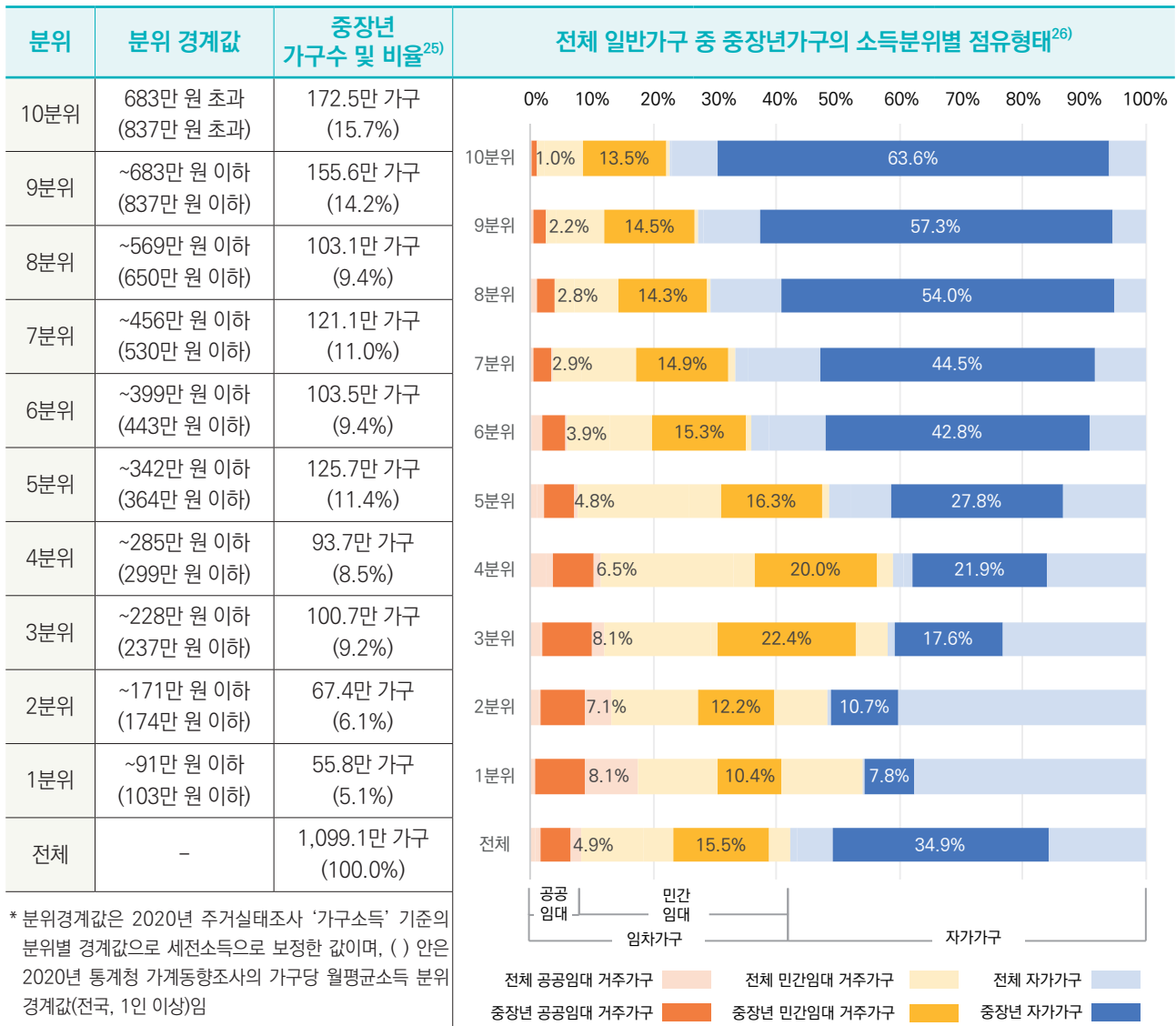
중장년가구는 소득3분위 이상에 주로 분포하며, 민간임대주택 거주가구 비중은 28.4%로 추정

❶ (중장년가구) 전체 중장년 가구의 규모는 약 1,099.1만 가구로 전체 생애단계별 가구 중 가장 비중이 크고, 소득 3분위 이상에 주로 분포하며, 자가가구의 비중이 62.6%로 상대적으로 높은 특징이 있음

- 전체 중장년가구(1,099.1만 가구) 중 자가가구는 62.6%(688.6만 가구), 임차가구는 37.4%(410.6만 가구)이며, 공공 임대주택 거주가구는 8.9%(98.0만 가구), 민간임대주택 거주가구는 28.4%(312.6만 가구)로 추정됨
- 중장년가구는 소득 3분위 이상에 주로 분포하며, 중장년인 민간임대주택 거주가구가 각 소득분위에서 차지하는 비중은 3분위 22.4%, 4분위 20.0%, 5분위 16.3%의 순으로 소득 3~5분위에서 비중이 높음

〈그림 4〉 소득분위별 점유형태 분포: 중장년가구(청년미혼·신혼·고령 가구에 속하지 않는 가구)

(단위: %, 만 가구)



구분	중장년가구	자가가구	임차가구		
			소 계	민간임대 거주가구	공공임대 거주가구
가구 수	1,099.1만가구 (100.0%)	688.6만가구 (62.6%)	410.6만가구 (37.4%)	312.6만가구 (28.4%)	98.0만가구 (8.9%)

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

25) 전체 중장년가구의 각 소득분위 비율이며, 가구 수는 추정한 중장년가구소득분위별 비율에 2019년 일반 가구수를 곱하여 산정한 값임.

26) 그래프에서 나타낸 비율은 소득분위별 전체 가구 수 대비 중장년가구의 자가, 민간 및 공공임대주택 거주가구 비율을 의미함.

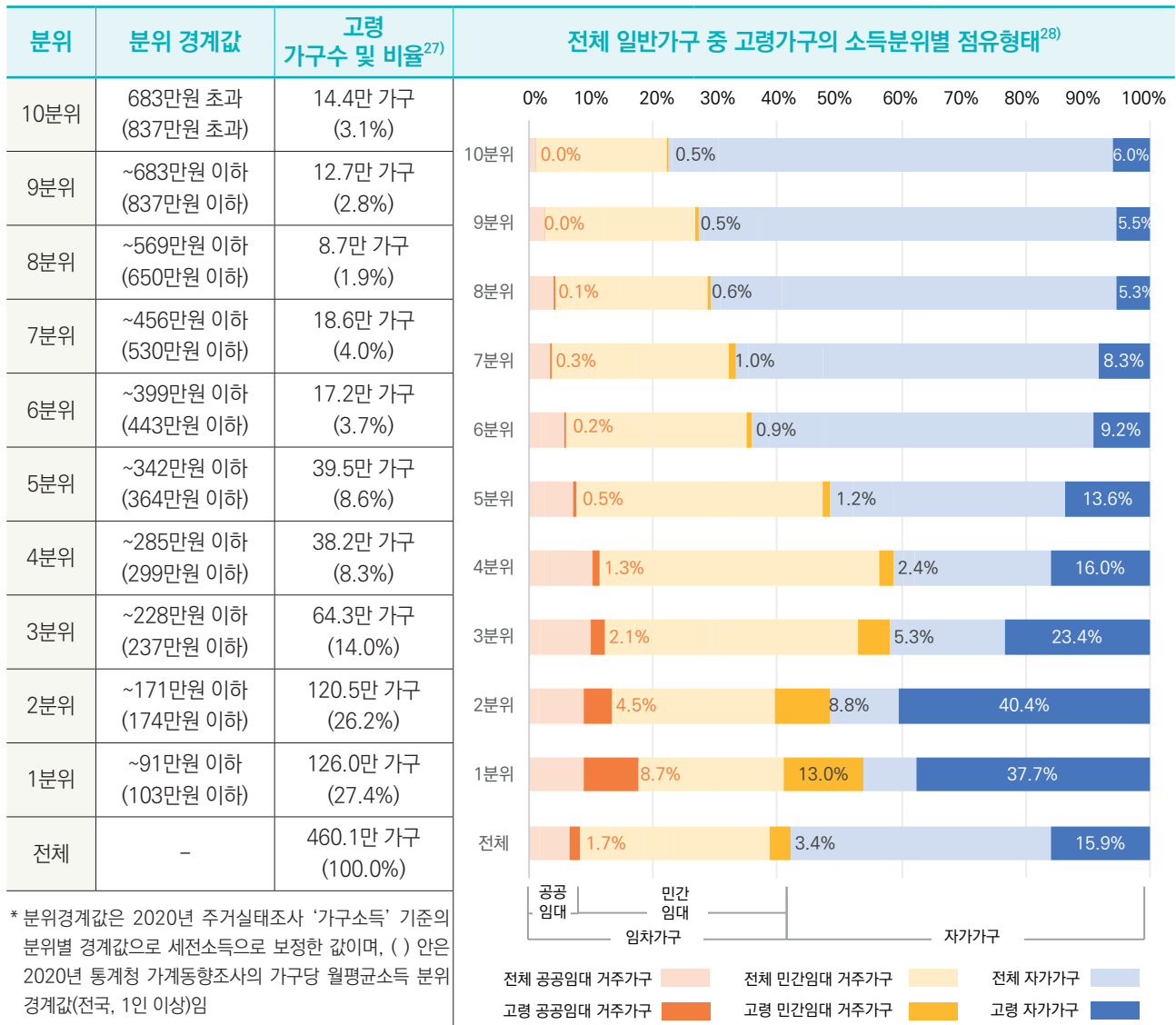
고령가구는 소득3분위 이하에 주로 분포하며, 민간임대주택 거주가구 비중은 15.8%로 추정

❶ (고령가구) 우리나라 전체 고령가구의 규모는 약 460.1만 가구로 소득 3분위 이하에 주로 분포하고, 소득 6분위 이상의 비중은 비교적 낮지만 자가가구의 비중이 76.0%로 매우 높은 특징이 있음

- 전체 고령가구(460.1만 가구) 중 자가가구는 76.0%(349.6만 가구), 임차가구는 24.0%(110.6만 가구)이며, 공공임대주택 거주가구는 8.2%(37.8만 가구), 민간임대주택 거주가구는 15.8%(72.8만 가구)로 추정됨
- 고령가구는 소득 3분위 이하에 주로 분포하며, 고령인 민간임대주택 거주가구가 각 소득분위에서 차지하는 비중은 1분위 13.0%, 2분위 8.8%, 3분위 5.3%의 순으로 소득 1~3분위에서 비중이 높음

〈그림 5〉 소득분위별 점유형태 분포: 고령가구(가구주 연령 만 65세 이상인 가구)

(단위: %, 만 가구)



구분	고령가구	자가가구	임차가구		
			소 계	민간임대 거주가구	공공임대 거주가구
가구 수	460.1만가구 (100.0%)	349.6만가구 (76.0%)	110.6만가구 (24.0%)	72.8만가구 (15.8%)	37.8만가구 (8.2%)

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

27) 전체 고령가구의 각 소득분위 비율이며, 가구 수는 추정한 고령가구 소득분위별 비율에 2019년 일반 가구수를 곱하여 산정한 값임.

28) 그래프에서 나타낸 비율은 소득분위별 전체 가구 수 대비 고령가구의 자가, 민간 및 공공임대주택 거주가구 비율을 의미함.

민간임대주택 거주가구는 소득 3-5분위에 해당하는 중장년과 청년미혼가구 규모가 가장 큼

❶ 전체 민간임대주택 거주가구는 691.5만 가구이며, 소득분위별로는 소득 3-5분위(293.1만 가구)와 소득 1-2분위(155.4만 가구), 생애단계별로는 중장년(312.6만 가구)과 청년미혼가구(213.6만 가구)가 많음

- 청년미혼가구는 전체 가구 수(259.9만 가구)는 적지만 민간임대주택 거주가구 비율(82.2%)이 매우 높아 민간임대주택 거주가구가 많으며, 소득 3-5분위(124.2만 가구)와 소득 1-2분위(58.0만 가구)에 대부분 분포함
- 신혼부부가구는 전체 가구 수(215.1만 가구)가 적고, 민간임대주택 거주가구 비율(43.0%)도 높지 않아 민간임대주택 거주가구는 적으며, 소득 6-8분위(39.1만 가구)와 소득 9-10분위(30.3만 가구)에 주로 분포함
- 중장년가구는 민간임대주택 거주가구 비율(28.4%)은 낮지만 전체 가구 수(1,099.1만 가구)가 많아 민간임대주택 거주가구가 많으며, 소득 3-5분위(127.4만 가구)와 소득 6-8분위(75.3만 가구)에 가장 많이 분포함
- 고령가구는 전체 가구 수(460.1만 가구)는 많은 편이지만, 민간임대주택 거주가구 비율(15.8%)이 낮아 민간임대주택 거주가구가 적으며, 소득 1-2분위(47.2만 가구)와 소득 3-5분위(18.9만 가구)에 대부분 분포함

〈표 2〉 소득분위별 생애단계별 점유형태 비율 및 규모

(단위: 만 가구, %)

구분		자가가구		임차가구						합계	
소득분위 ²⁹⁾	생애단계			소 계		민간임대 거주		공공임대 거주			
		가구 수	비율 ³⁰⁾	가구 수	비율	가구 수	비율	가구 수	비율	가구 수	비율
소득 1~2분위	청년미혼	1.7	(2.7%)	62.8	(97.3%)	58.0	(89.8%)	4.8	(7.5%)	64.6	(100.0%)
	신혼부부	0.9	(40.7%)	1.2	(59.3%)	0.7	(32.3%)	0.6	(27.0%)	2.1	(100.0%)
	중장년	40.6	(32.9%)	82.7	(67.1%)	49.5	(40.2%)	33.2	(26.9%)	123.2	(100.0%)
	고령	170.6	(69.2%)	75.9	(30.8%)	47.2	(19.2%)	28.7	(11.6%)	246.5	(100.0%)
	합계	213.7	(49.0%)	222.7	(51.0%)	155.4	(35.6%)	67.3	(15.4%)	436.4	(100.0%)
소득 3~5분위	청년미혼	13.5	(9.1%)	135.3	(90.9%)	124.2	(83.4%)	11.1	(7.5%)	148.9	(100.0%)
	신혼부부	20.6	(41.7%)	28.8	(58.3%)	22.5	(45.6%)	6.3	(12.7%)	49.4	(100.0%)
	중장년	150.8	(47.1%)	169.3	(52.9%)	127.4	(39.8%)	41.9	(13.1%)	320.1	(100.0%)
	고령	115.0	(81.0%)	27.0	(19.0%)	18.9	(13.3%)	8.1	(5.7%)	142.0	(100.0%)
	합계	299.9	(45.4%)	360.5	(54.6%)	293.1	(44.4%)	67.4	(10.2%)	660.4	(100.0%)
소득 6~8분위	청년미혼	10.9	(29.0%)	26.6	(71.0%)	25.4	(67.7%)	1.2	(3.3%)	37.5	(100.0%)
	신혼부부	52.7	(54.6%)	43.9	(45.4%)	39.1	(40.4%)	4.8	(5.0%)	96.6	(100.0%)
	중장년	236.2	(72.1%)	91.5	(27.9%)	75.3	(23.0%)	16.2	(4.9%)	327.7	(100.0%)
	고령	39.2	(88.2%)	5.3	(11.8%)	4.3	(9.7%)	0.9	(2.1%)	44.5	(100.0%)
	합계	339.0	(67.0%)	167.2	(33.0%)	144.0	(28.4%)	23.2	(4.6%)	506.2	(100.0%)
소득 9~10분위	청년미혼	2.7	(29.9%)	6.3	(70.1%)	6.0	(66.5%)	0.3	(3.6%)	9.0	(100.0%)
	신혼부부	35.6	(53.2%)	31.4	(46.8%)	30.3	(45.3%)	1.0	(1.5%)	67.0	(100.0%)
	중장년	261.0	(79.5%)	67.1	(20.5%)	60.4	(18.4%)	6.7	(2.0%)	328.1	(100.0%)
	고령	24.8	(91.3%)	2.4	(8.7%)	2.3	(8.4%)	0.1	(0.3%)	27.1	(100.0%)
	합계	324.1	(75.2%)	107.1	(24.8%)	99.0	(23.0%)	8.2	(1.9%)	431.2	(100.0%)
전체	청년미혼	28.8	(11.1%)	231.1	(88.9%)	213.6	(82.2%)	17.5	(6.7%)	259.9	(100.0%)
	신혼부부	109.8	(51.1%)	105.3	(48.9%)	92.6	(43.0%)	12.7	(5.9%)	215.1	(100.0%)
	중장년	688.6	(62.6%)	410.6	(37.4%)	312.6	(28.4%)	98.0	(8.9%)	1,099.1	(100.0%)
	고령	349.6	(76.0%)	110.6	(24.0%)	72.8	(15.8%)	37.8	(8.2%)	460.1	(100.0%)
	합계	1,176.8	(57.8%)	857.6	(42.2%)	691.5	(34.0%)	166.0	(8.2%)	2,034.3	(100.0%)

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

29) 소득분위별 구간은 자가가구입과 임대료 부담능력을 가정하여 소득 1~2분위(임대료 부담능력 취약)와 소득 3~5분위(자가가구입 능력 취약), 소득 6~8분위(정부지원 시 자가가구 가능)와 소득 9~10분위(자력으로 자가가구입 가능)의 4단계로 구분하여 분석.

30) 자가가구, 임차가구, 민간·공공임대주택 거주가구의 비율은 각 소득분위 및 생애단계 가구 수 대비 비율값임.

3

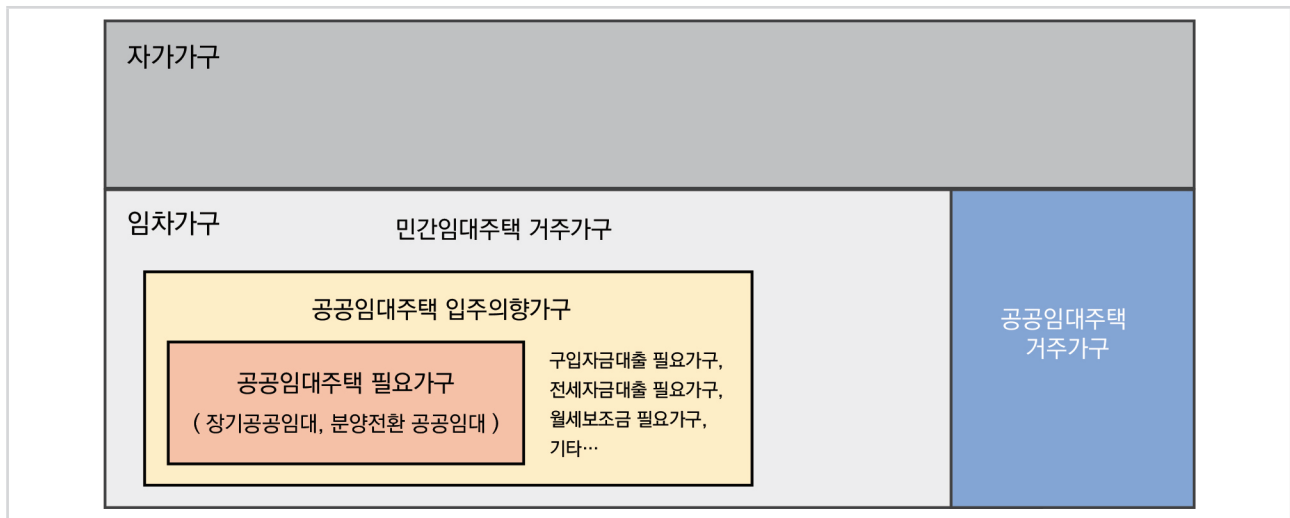
공공임대주택 입주의향 및 필요가구 현황 분석

주요 개념과 분석 방법

- ② (공공임대주택 입주의향가구) 민간임대주택 거주가구 중 공공임대주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있는 가구를 의미하며, 입주의향가구 분석을 통해 공공임대주택의 잠재적인 수요를 파악할 수 있음
 - 공공임대주택 입주의향가구는 2020년 주거실태조사에서 “공공임대주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있다”고 응답한 민간임대주택(무상 포함) 거주가구를 의미하며, 공공임대주택에 대한 가구의 욕구와 소망을 반영하지만 소득이나 자산, 부담능력 등은 고려하지 않았다는 측면에서 잠재적인 수요³¹⁾라고 할 수 있음
 - 즉, 공공임대주택 입주의향가구는 공공임대주택 정책대상의 최대 규모로 볼 수 있으며, 이 리포트에서는 민간 임대주택 거주가구의 소득분위, 생애주기, 지역을 고려해 공공임대주택 입주의향가구 규모를 파악하고자 함
- ② (공공임대주택 필요가구) 공공임대주택 입주의향가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램^(1순위)을 공공임대주택으로 응답한 가구이며, 이는 응답 결과에 기초한 공공임대주택 정책대상의 최소 규모로 볼 수 있음
 - 공공임대주택 필요가구는 공공임대주택 입주의향이 있는 가구 중 “귀택의 현재 상황을 고려할 때, 귀택에 가장 필요한 주거지원 프로그램*”에 대해 공공임대주택을 1순위로 응답한 가구를 의미함
 - * 2020년 주거실태조사(문 39)에서는 가장 필요한 주거지원 프로그램의 보기를 ‘① 월세보조금 지원, ② 전세자금 대출 지원, ③ 주택구입자금 대출지원, ④ 주택개량·개보수 지원, ⑤ 임대 후 분양전환 공공임대주택 공급, ⑥ 장기공공 임대주택 공급, ⑦ 공공분양주택 공급, ⑧ 주거상담과 정보제공 등, ⑨ 기타, ⑩ 없음’으로 제시함
 - 공공임대주택에 대한 입주의향은 다른 주거지원 프로그램을 고려하지 않고 응답한 것이므로, 공공임대주택에 대한 입주의향이 있더라도 전세자금대출 등 다른 주거지원 프로그램을 더 필요로 할 수 있으며, 이러한 경우 입주의향을 통한 공공임대주택 정책대상 규모는 과다하게 추정될 가능성이 있음
 - 반면, 공공임대주택 필요가구는 공공임대주택 입주의향이 있고 동시에 대출지원과 월세보조금 지원 등 다른 주거지원 프로그램과 비교하여 공공임대주택이 가장 필요하다고 응답한 가구이므로, 공공임대주택 필요가구 분석은 공공임대주택을 꼭 필요로 하는 최소한의 정책대상 규모를 확인한다는 점에서 의미가 있음
- ② (공공임대주택 필요가구 유형 구분) 공공임대주택 필요가구는 장기간 임대를 목적으로 하는 공공임대주택과 임대 후 분양전환을 목적으로 하는 공공임대주택을 구분하여 분석
 - 2020년 주거실태조사에서는 공공임대주택과 관련된 주거지원 프로그램을 장기공공임대주택, 임대 후 분양전환 공공임대주택으로 구분하여 응답하도록 하고 있으므로, 공공임대주택 필요가구도 이를 구분하여 분석
 - 주거실태조사 문항(문 39) 보기에서 장기공공임대주택은 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 장기전세 주택, 기존주택 매입·전세임대주택, 행복주택을 예시하고 있으며, 임대 후 분양전환 공공임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환되는 공공임대주택으로 설명하고 있음

31) 주택에 대한 수요(demand)는 주택을 원하는 가구의 소망이나 욕구, 능력의 집합적 표현이며, 주택수요는 시장에서 지불의사 등과 같이 표현되는 명백한 수요와 직접적으로 표현되지 않는 잠재적 수요로 구분이 가능함(하성규 2010, 99 ; 이길제 외 2019, 71).

〈그림 6〉 공공임대주택 입주의향가구 및 필요가구 개념



주: 일반적으로 장기공공임대주택은 분양전환 공공임대주택(10년)을 포함하는 개념으로 사용되고 있으나, 여기에서는 장기공공임대주택을 분양전환 공공임대주택을 제외한 임대목적 공공임대주택의 개념으로 사용함.

출처: 저자 작성.

- 분양전환 공공임대주택은 2019년 이후 신규 공급이 잠정적으로 중단된 상태이므로³²⁾, 이는 분양전환 공공임대주택과 공공자가주택*을 포함하는 중간적 점유형태(intermediate tenure)**에 대한 필요로 가정하고자 함
- * 2021년 주거종합계획에 따르면 공공자가주택은 내집 마련 부담을 낮추고, 장기간 거주를 유도하기 위해 공공에서 공급하는 분양주택으로, 구체적으로 이익공유형 분양주택, 지분적립형 분양주택, 토지임대부 분양주택이 있음. 이는 임대주택과 완전자가의 중간에 위치하는 중간적 점유형태라 할 수 있음.
- ** 중간적 점유형태는 입주가구와 주택공급자가 주택의 지분을 나누어 소유하는 방식으로 운영되며, 임대주택과 완전자가의 중간에 위치하는 것으로 주택구입을 위한 초기 자금부담을 줄일 수 있고, 입주가구의 자산형성에 기여할 수 있다는 장점이 있음(홍인옥 외 2012, 68).

전체 민간임대주택 거주가구 중 공공임대주택 입주의향가구는 394.4만 가구로 추정

📍 (공공임대주택 입주의향가구 규모) 민간임대주택에 거주하는 가구 중 공공임대주택 입주의향이 있는 가구는 394.4만 가구로 추정되며, 소득 3-5분위가 188.7만 가구로 가장 많음

- 공공임대주택 입주의향가구는 소득 3-5분위 188.7만 가구, 소득 1-2분위 91.9만 가구, 소득 6-8분위 73.3만 가구, 소득 9-10분위 40.4만 가구의 순으로, 소득 3-5분위가 가장 많은 것으로 분석됨
- 생애단계별로는 중장년 182.0만 가구, 청년미혼 127.4만 가구, 신혼부부 46.1만 가구, 고령 39.0만 가구 순으로 중장년가구와 청년미혼가구의 규모가 상대적으로 큰 것으로 분석됨
- 지역별로는 수도권 260.1만 가구, 비수도권 134.3만 가구로 추정되며, 수도권은 소득 3-5분위(126.6만 가구)와 소득 6-8분위(53.6만 가구)의 규모가 상대적으로 크고, 비수도권은 소득 3-5분위(62.1만 가구)와 소득 1-2분위(44.1만 가구)의 규모가 상대적으로 큰 것으로 분석됨

32) 머니투데이. 2019. '국토부, '갈등유발' 분양전환공공임대공급중단', 3월29일. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2019032615394939566> (2021년 3월 29일 검색).

전체 민간임대주택 거주가구 중 공공임대주택 입주자의 비율은 57.0%로 추정

② (공공임대주택 입주자의 가구 비율) 민간임대주택에 거주하는 가구 중 공공임대주택 입주자의 비율은 소득 3~5분위, 청년미혼·중장년 가구, 수도권에서 상대적으로 높게 나타남

- 민간임대주택 거주가구 대비 공공임대주택 입주자의 비율은 소득 3~5분위 64.4%, 소득 1~2분위 59.1%, 소득 6~8분위 50.9%, 소득 9~10분위 40.8%의 순으로, 소득 3~5분위에서 비율이 가장 높게 나타남
- 생애단계별로는 청년미혼 59.3%, 중장년 59.0%, 고령 53.2%, 신혼부부 48.4%의 순이며, 청년미혼과 고령가구는 소득 3~5분위, 신혼부부와 중장년은 소득 1~2분위에서 비중이 높게 나타남
- 지역별로는 수도권 64.3%, 비수도권 46.8%로 수도권에서 공공임대주택에 대한 입주자의 비율이 상대적으로 높으며, 소득분위와 생애단계가 동일한 경우 수도권 입주자의 비율이 비수도권보다 더 높은 특징이 있음

〈표 3〉 소득분위별·생애단계별 민간임대주택 거주가구 및 공공임대주택 입주자의 가구

(단위: 만 가구, %)

구분		수도권			비수도권			전체		
소득분위	생애단계	민간임대 거주가구 (A)	공공임대 입주자의 (B)	비율 (C=B/A)	민간임대 거주가구 (A)	공공임대 입주자의 (B)	비율 (C=B/A)	민간임대 거주가구 (A)	공공임대 입주자의 (B)	비율 (C=B/A)
소득 1~2분위	청년미혼	24.3	15.0	62.0%	28.6	11.8	41.4%	52.9	26.9	50.8%
	신혼부부	0.2	0.1	66.1%	0.3	0.2	61.4%	0.5	0.3	63.1%
	중장년	21.8	17.6	80.9%	30.1	20.6	68.4%	51.8	38.2	73.7%
	고령	22.7	15.0	66.2%	27.5	11.5	41.9%	50.2	26.5	52.9%
	합계	68.9	47.8	69.3%	86.5	44.1	51.0%	155.4	91.9	59.1%
소득 3~5분위	청년미혼	78.7	58.1	73.8%	56.0	28.6	51.0%	134.7	86.7	64.3%
	신혼부부	12.7	7.9	62.2%	9.0	4.4	48.6%	21.7	12.3	56.6%
	중장년	71.4	54.5	76.3%	49.2	26.2	53.3%	120.6	80.7	66.9%
	고령	10.2	6.1	60.4%	5.9	2.9	49.9%	16.1	9.1	56.5%
	합계	173.1	126.6	73.2%	120.1	62.1	51.7%	293.1	188.7	64.4%
소득 6~8분위	청년미혼	13.7	7.8	57.0%	7.7	3.0	39.2%	21.4	10.8	50.7%
	신혼부부	24.1	14.1	58.4%	15.9	5.2	33.0%	40.0	19.3	48.3%
	중장년	50.3	29.7	59.1%	27.3	10.8	39.5%	77.7	40.5	52.2%
	고령	3.2	1.9	60.8%	1.8	0.7	38.3%	4.9	2.6	52.8%
	합계	91.4	53.6	58.7%	52.6	19.7	37.4%	144.0	73.3	50.9%
소득 9~10분위	청년미혼	3.7	2.2	60.6%	2.2	0.8	36.6%	5.8	3.0	51.7%
	신혼부부	24.0	11.6	48.4%	8.8	2.5	28.4%	32.8	14.1	43.0%
	중장년	42.1	17.7	42.0%	16.3	4.9	30.1%	58.4	22.6	38.7%
	고령	1.5	0.6	42.5%	0.5	0.1	20.4%	2.0	0.7	37.2%
	합계	71.2	32.1	45.1%	27.8	8.3	29.9%	99.0	40.4	40.8%
전체	청년미혼	120.4	83.2	69.1%	94.4	44.2	46.8%	214.8	127.4	59.3%
	신혼부부	61.0	33.7	55.3%	34.1	12.3	36.2%	95.1	46.1	48.4%
	중장년	185.6	119.5	64.4%	122.9	62.5	50.8%	308.5	182.0	59.0%
	고령	37.6	23.7	63.2%	35.6	15.2	42.7%	73.2	39.0	53.2%
	합계	404.6	260.1	64.3%	287.0	134.3	46.8%	691.5	394.4	57.0%

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

공공임대주택 입주의향가구(394.4만 가구) 중 공공임대주택 필요가구는 78.1만 가구로 추정

📍 (공공임대주택 필요가구 규모) 공공임대주택 입주의향이 있는 전체 394.4만 가구 중 공공임대주택이 가장 필요한 주거지원 프로그램이라고 응답한 가구는 78.1만 가구로 분석됨

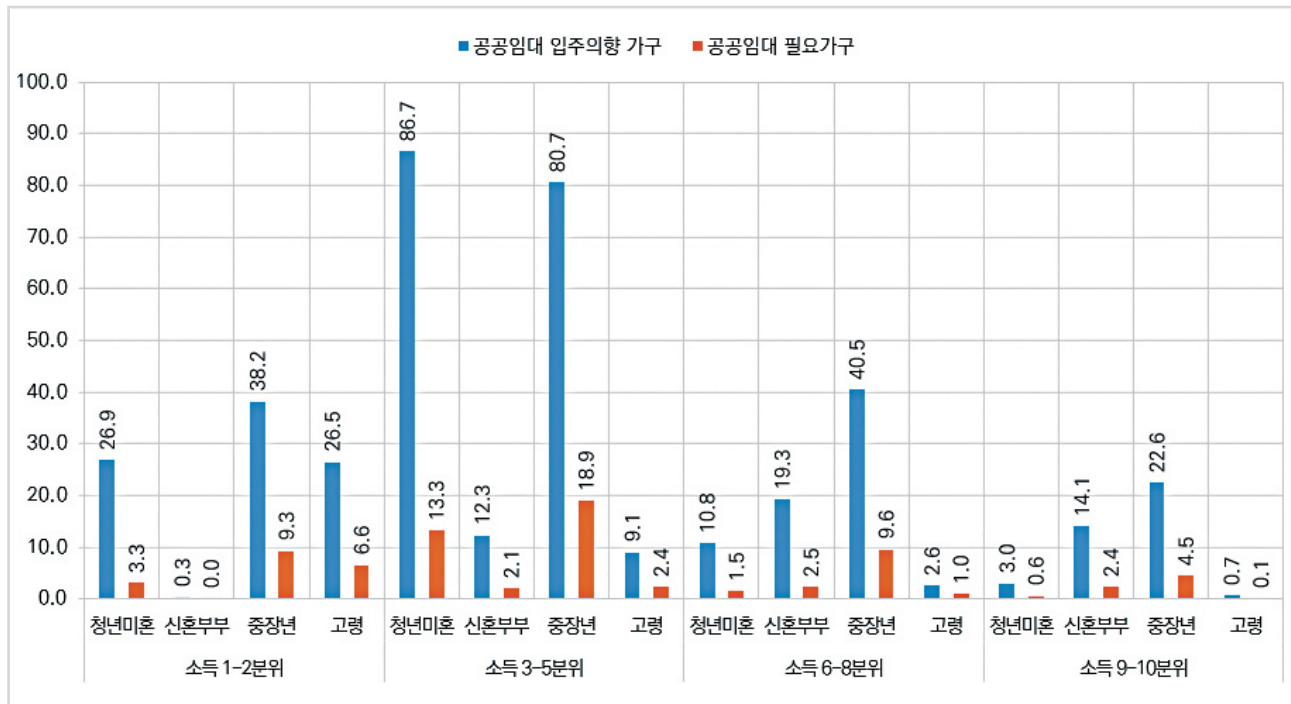
- 공공임대주택 필요가구는 소득 3-5분위 36.7만 가구, 소득 1-2분위 19.2만 가구, 소득 6-8분위 14.5만 가구, 소득 9-10분위 7.6만 가구의 순으로, 소득 3-5분위 규모가 가장 크며, 소득 6분위 이상인 소득계층에서도 공공임대주택 필요가구가 22.1만 가구 수준인 것으로 추정됨
- 생애단계별 공공임대주택 필요가구는 전체 소득분위에서 중장년 42.4만 가구, 청년미혼 18.7만 가구, 고령 10.1만 가구, 신혼부부 6.9만 가구 순으로 중장년과 청년미혼 가구의 규모가 상대적으로 큰 것으로 분석됨

📍 (공공임대주택 입주의향 및 필요가구 분포) 공공임대주택 입주의향 및 필요가구는 소득 5분위 이하 청년미혼과 중장년 가구에 주로 분포하고 있으며, 소득 1-2분위 고령가구와 소득 6-8분위 중장년가구에 분포

- 소득 3-5분위 청년미혼가구는 공공임대주택 입주의향 86.7만 가구, 필요가구 13.3만 가구이며, 소득 3-5분위 중장년가구는 공공임대주택 입주의향 80.7만 가구, 필요가구 18.9만 가구로 가장 규모가 큰 계층임
- 소득 1-2분위에서는 중장년가구의 공공임대주택 입주의향(38.2만 가구)과 필요가구(9.3만 가구)의 규모가 가장 크며, 고령가구의 경우 입주의향가구 규모(26.5만 가구)는 청년미혼가구와 유사하지만 공공임대주택 필요가구는 6.6만 가구로 청년미혼가구(3.3만 가구)에 비해 규모가 큰 것으로 분석됨
- 소득 6분위 이상에서는 특히 중장년가구와 신혼부부가구의 공공임대주택 입주의향가구와 필요가구의 규모가 비교적 크게 나타나, 중·고소득층에서도 공공임대주택을 필요로 하는 대상계층이 존재함을 확인

〈그림 7〉 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 입주의향 및 필요가구 규모

(단위: 만 가구)



출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

공공임대주택 입주의향가구 대비 공공임대주택 필요가구 비율은 19.8% 수준으로 추정

② (공공임대주택 필요가구 비율) 공공임대주택 입주의향이 있는 가구 중 ‘공공임대주택이 가장 필요하다’고 응답한 가구의 비율은 전체 소득분위의 경우 19.8%로 추정됨

- 공공임대주택 입주의향이 있는 가구 중 공공임대주택이 가장 필요한 주거지원 프로그램이라고 응답한 가구의 비율은 19.8% 수준이며, 공공임대주택 외 다른 주거지원 프로그램을 응답한 비율이 높게 나타남
- 공공임대주택 입주의향이 있는 가구 중 ‘공공임대주택이 가장 필요하다’고 응답한 가구의 비율은 소득분위에 따라 크게 차이가 나지 않지만 생애단계에 따라 고령가구와 중장년가구의 응답 비율이 상대적으로 높고, 청년미혼가구와 신혼부부가구는 응답 비율이 낮은 특징이 있음
- 공공임대주택 입주의향가구가 가장 필요하다고 응답한 주거지원 프로그램은 전세자금대출이 27.3%로 가장 높고, 다음으로 공공임대주택 19.8%, 구입자금대출 12.4%, 월세보조금 11.7%의 순으로 분석됨

② (소득분위별 차이) 공공임대주택 입주의향가구가 가장 필요하다고 응답한 주거지원 프로그램은 소득분위가 낮을수록 상대적으로 월세보조금에 대한 응답 비율이 높고, 구입자금대출 응답 비율은 낮은 경향이 있음

- (소득 1-2분위) 가장 필요한 주거지원 프로그램에 대해 공공임대주택(20.9%), 월세보조금(20.3%), 전세자금대출(18.4%) 순으로 응답하여 공공임대주택과 월세보조금에 대한 비율이 상대적으로 높음
- (소득 3-5분위) 전세자금대출(30.6%), 공공임대주택(19.4%), 월세보조금(12.2%), 구입자금대출(10.7%)의 순으로 응답하여 전세자금대출과 공공임대주택에 대한 비율이 상대적으로 높게 나타남
- (소득 6-8분위) 전세자금대출(31.4%), 공공임대주택(19.8%), 구입자금대출(19.7%)의 순으로 응답하여 전세자금대출의 비율이 가장 높고, 공공임대주택과 구입자금대출에 대한 비율도 비교적 높게 나타남
- (소득 9-10분위) 구입자금대출(26.2%), 전세자금대출(24.7%), 공공임대주택(18.8%)의 순으로 응답하여 구입자금대출과 전세자금대출에 대한 비율이 상대적으로 높음

② (생애단계별 차이) 생애단계별 공공임대주택 입주의향가구가 가장 필요하다고 응답한 주거지원 프로그램의 경우 고령가구는 공공임대주택에 대한 응답 비율(25.9%)이 가장 높고, 고령가구를 제외한 모든 생애단계에서 전세자금대출의 응답 비율이 가장 높게 나타남

- (청년미혼가구) 공공임대주택 입주의향이 있는 청년미혼가구는 가장 필요한 주거지원 프로그램에 대해 전세자금대출(33.4%), 월세보조금(15.6%), 공공임대주택(14.6%) 순으로 응답 비율이 높음
- (신혼부부가구) 공공임대주택 입주의향이 있는 신혼부부가구는 가장 필요한 주거지원 프로그램에 대해 전세자금대출(32.0%), 구입자금대출(27.3%), 공공임대주택(15.0%) 순으로 응답 비율이 높음
- (중장년가구) 공공임대주택 입주의향이 있는 중장년가구는 가장 필요한 주거지원 프로그램에 대해 전세자금대출(24.3%), 공공임대주택(23.3%), 구입자금대출(13.5%) 순으로 응답 비율이 높음
- (고령가구) 공공임대주택 입주의향이 있는 고령가구는 가장 필요한 주거지원 프로그램에 대해 공공임대주택(25.9%), 전세자금대출(15.8%), 월세보조금(14.4%) 순으로 응답 비율이 높음

〈표 4〉 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 입주자의향가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위): 전체

(단위: 만 가구, %)

구분		공공임대 입주의향 가구	공공임대 입주자의향가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램						
소득분위	생애단계		공공임대 주택	공공분양 주택	구입자금 대출	전세자금 대출	월세 보조금	기타 ³³⁾	필요 없음 ³⁴⁾
소득 1~2분위	청년미혼	26.9	3.3	0.4	1.1	6.7	5.5	0.5	9.4
		(100.0%)	(12.2%)	(1.6%)	(4.0%)	(24.8%)	(20.4%)	(2.0%)	(35.0%)
	신혼부부	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.1
		(100.0%)	(2.1%)	(0.0%)	(0.0%)	(45.2%)	(20.6%)	(0.0%)	(32.1%)
	중장년	38.2	9.3	1.2	1.9	6.4	8.5	1.3	9.5
		(100.0%)	(24.5%)	(3.0%)	(4.9%)	(16.8%)	(22.3%)	(3.5%)	(25.0%)
소득 3~5분위	청년미혼	26.5	6.6	1.2	0.9	3.7	4.5	0.9	8.7
		(100.0%)	(24.9%)	(4.5%)	(3.6%)	(13.9%)	(17.1%)	(3.2%)	(32.9%)
	신혼부부	91.9	19.2	2.8	3.9	16.9	18.6	2.7	27.8
		(100.0%)	(20.9%)	(3.0%)	(4.2%)	(18.4%)	(20.3%)	(3.0%)	(30.2%)
	중장년	86.7	13.3	3.1	7.7	29.9	13.2	1.2	18.4
		(100.0%)	(15.3%)	(3.6%)	(8.8%)	(34.5%)	(15.2%)	(1.4%)	(21.2%)
소득 6~8분위	청년미혼	12.3	2.1	0.5	3.1	3.4	1.3	0.2	1.8
		(100.0%)	(17.1%)	(4.0%)	(24.8%)	(27.4%)	(10.5%)	(1.3%)	(14.8%)
	신혼부부	80.7	18.9	3.9	8.8	22.9	7.6	1.0	17.6
		(100.0%)	(23.5%)	(4.8%)	(11.0%)	(28.3%)	(9.4%)	(1.2%)	(21.8%)
	중장년	9.1	2.4	0.5	0.7	1.7	0.9	0.2	2.8
		(100.0%)	(26.3%)	(5.0%)	(7.2%)	(18.6%)	(10.2%)	(2.0%)	(30.7%)
소득 9~10분위	청년미혼	188.7	36.7	8.0	20.2	57.8	23.0	2.5	40.5
		(100.0%)	(19.4%)	(4.2%)	(10.7%)	(30.6%)	(12.2%)	(1.3%)	(21.5%)
	신혼부부	10.8	1.5	0.2	0.9	4.8	1.0	0.2	2.3
		(100.0%)	(13.8%)	(2.1%)	(8.2%)	(43.8%)	(9.6%)	(1.7%)	(20.8%)
	중장년	19.3	2.5	1.0	5.5	7.3	0.4	0.3	2.3
		(100.0%)	(12.7%)	(5.1%)	(28.7%)	(37.9%)	(2.2%)	(1.5%)	(11.9%)
전체	청년미혼	40.5	9.6	2.5	7.6	10.3	1.7	0.9	7.9
		(100.0%)	(23.7%)	(6.3%)	(18.7%)	(25.5%)	(4.3%)	(2.1%)	(19.5%)
	신혼부부	2.6	1.0	0.1	0.4	0.6	0.1	0.0	0.3
		(100.0%)	(37.4%)	(4.4%)	(15.6%)	(22.6%)	(5.1%)	(1.4%)	(13.4%)
	중장년	73.3	14.5	3.9	14.4	23.0	3.3	1.4	12.8
		(100.0%)	(19.8%)	(5.3%)	(19.7%)	(31.4%)	(4.6%)	(1.9%)	(17.5%)
전체	청년미혼	3.0	0.6	0.1	0.1	1.2	0.2	0.1	0.7
		(100.0%)	(20.6%)	(2.4%)	(4.3%)	(41.1%)	(6.2%)	(2.3%)	(23.1%)
	신혼부부	14.1	2.4	0.7	4.0	3.9	0.0	0.3	2.8
		(100.0%)	(16.7%)	(5.2%)	(28.0%)	(27.5%)	(0.3%)	(2.3%)	(19.9%)
	중장년	22.6	4.5	1.4	6.3	4.7	1.0	0.6	4.1
		(100.0%)	(20.0%)	(6.2%)	(27.8%)	(20.8%)	(4.4%)	(2.8%)	(18.0%)
전체	청년미혼	0.7	0.1	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1
		(100.0%)	(18.3%)	(5.0%)	(30.8%)	(26.0%)	(1.6%)	(3.9%)	(14.5%)
	신혼부부	40.4	7.6	2.2	10.6	10.0	1.2	1.1	7.7
		(100.0%)	(18.8%)	(5.5%)	(26.2%)	(24.7%)	(3.1%)	(2.6%)	(19.0%)
	중장년	127.4	18.7	3.9	9.7	42.5	19.9	2.0	30.7
		(100.0%)	(14.6%)	(3.0%)	(7.6%)	(33.4%)	(15.6%)	(1.6%)	(24.1%)
전체	청년미혼	46.1	6.9	2.2	12.6	14.7	1.8	0.8	7.0
		(100.0%)	(15.0%)	(4.8%)	(27.3%)	(32.0%)	(4.0%)	(1.7%)	(15.3%)
	신혼부부	182.0	42.4	9.0	24.5	44.3	18.9	3.8	39.1
		(100.0%)	(23.3%)	(4.9%)	(13.5%)	(24.3%)	(10.4%)	(2.1%)	(21.5%)
	중장년	39.0	10.1	1.8	2.2	6.2	5.6	1.1	12.0
		(100.0%)	(25.9%)	(4.6%)	(5.7%)	(15.8%)	(14.4%)	(2.8%)	(30.7%)
전체	합계	394.4	78.1	16.9	49.1	107.7	46.2	7.7	88.8
		(100.0%)	(19.8%)	(4.3%)	(12.4%)	(27.3%)	(11.7%)	(1.9%)	(22.5%)

주: 수도권과 비수도권으로 구분하여 분석한 자료는 [부표1]과 [부표2]를 참조.

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

33) 가장 필요한 주거지원 프로그램 중 기타는 '주택개량 개보수'와 '주거 상담'이 포함됨.

34) '필요 없음'은 '귀택의 현재 상황을 고려할 때, 귀택에 가장 필요한 주거지원 프로그램'이 없다고 응답한 가구임.

전체 공공임대주택 필요가구 78.1만 가구 중 수도권 비중은 74.5%(58.1만 가구)이며, 비수도권 비중은 25.5%(19.9만 가구)로 수도권의 비중이 상대적으로 더 높음

② (수도권 비중) 공공임대주택 필요가구는 수도권 비중이 74.5%로 비수도권에 비해 상대적으로 더 높고, 소득분위가 높거나 신혼부부 및 청년미혼가구인 경우 대체로 수도권 비중이 더 높게 나타남

- 공공임대주택 필요가구의 소득분위별 수도권 비중은 소득 1~2분위 57.6%, 소득 3~5분위 79.0%, 소득 6~8분위 77.0%, 소득 9~10분위 90.7%로 일반적으로 소득분위가 높을수록 수도권 비중이 높은 경향이 나타남
- 공공임대주택 필요가구의 생애단계별 수도권 비중은 신혼부부 82.3%, 청년미혼 79.4%, 중장년 73.6%, 고령 63.8%로 신혼부부와 청년미혼가구의 비중이 높으며, 소득 6~8분위에서는 중장년가구의 수도권 비중이 80.5%로 다른 생애단계에 비해 높고, 필요가구 규모(7.7만 가구)도 큰 것으로 분석됨

② 공공임대주택 필요가구의 수도권과 비수도권의 비중은 최저소득계층(소득 1~2분위)의 경우 차이가 비교적 크지 않지만, 소득 3분위 이상부터는 차이가 크게 나타나며, 특히 소득 9~10분위에서는 수도권의 비중이 90.7%로 중소득층과 고소득층에서는 수도권의 비중이 매우 높은 것으로 분석됨

〈표 5〉 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 필요가구의 지역 비중: 수도권 vs. 비수도권

(단위: 만 가구, %)

구분		공공임대주택 필요가구					
소득분위	생애단계	수도권		비수도권		합계	
		가구 수	비율	가구 수	비율	가구 수	비율
소득 1~2분위	청년미혼	2.3	(70.7%)	1.0	(29.3%)	3.3	(100.0%)
	신혼부부	0.0	(0.0%)	0.0	(100.0%)	0.0	(100.0%)
	중장년	4.9	(52.1%)	4.5	(47.9%)	9.3	(100.0%)
	고령	3.9	(58.8%)	2.7	(41.2%)	6.6	(100.0%)
	합계	11.1	(57.6%)	8.2	(42.4%)	19.2	(100.0%)
소득 3~5분위	청년미혼	10.9	(81.8%)	2.4	(18.2%)	13.3	(100.0%)
	신혼부부	1.6	(76.3%)	0.5	(23.7%)	2.1	(100.0%)
	중장년	14.7	(77.5%)	4.3	(22.5%)	18.9	(100.0%)
	고령	1.8	(77.2%)	0.5	(22.8%)	2.4	(100.0%)
	합계	29.0	(79.0%)	7.7	(21.0%)	36.7	(100.0%)
소득 6~8분위	청년미혼	1.1	(71.4%)	0.4	(28.6%)	1.5	(100.0%)
	신혼부부	1.8	(73.6%)	0.6	(26.4%)	2.5	(100.0%)
	중장년	7.7	(80.5%)	1.9	(19.5%)	9.6	(100.0%)
	고령	0.6	(59.6%)	0.4	(40.4%)	1.0	(100.0%)
	합계	11.2	(77.0%)	3.3	(23.0%)	14.5	(100.0%)
소득 9~10분위	청년미혼	0.6	(94.1%)	0.0	(5.9%)	0.6	(100.0%)
	신혼부부	2.3	(97.1%)	0.1	(2.9%)	2.4	(100.0%)
	중장년	3.9	(86.6%)	0.6	(13.4%)	4.5	(100.0%)
	고령	0.1	(100.0%)	0.0	(0.0%)	0.1	(100.0%)
	합계	6.9	(90.7%)	0.7	(9.3%)	7.6	(100.0%)
전체	청년미혼	14.8	(79.4%)	3.8	(20.6%)	18.7	(100.0%)
	신혼부부	5.7	(82.3%)	1.2	(17.7%)	6.9	(100.0%)
	중장년	31.2	(73.6%)	11.2	(26.4%)	42.4	(100.0%)
	고령	6.4	(63.8%)	3.7	(36.2%)	10.1	(100.0%)
	합계	58.1	(74.5%)	19.9	(25.5%)	78.1	(100.0%)

주: 붉은색 숫자는 해당 표본 수가 매우 작으므로 수도권과 비수도권 비율 값 사용에 주의가 필요함.

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

전체 공공임대주택 필요가구 78.1만 가구 중 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외)는 56.2만 가구(72.0%), 분양전환 공공임대주택 필요가구는 21.9만 가구(28.0%)로 추정³⁵⁾

② (장기공공임대주택 필요가구) 전체 공공임대주택 필요가구 78.1만 가구 중 분양전환을 제외한 장기공공임대주택 필요가구는 56.2만 가구로 추정되며, 소득 3-5분위와 중장년가구의 규모가 상대적으로 크게 나타남

- 소득분위별 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외) 규모는 소득 3-5분위 27.3만 가구, 소득 1-2분위 15.7만 가구, 소득 6-8분위 8.9만 가구, 소득 9-10분위 4.4만 가구의 순으로 분석됨
- 생애단계별 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외)는 중장년 30.9만 가구, 청년미혼 13.1만 가구, 고령 8.3만 가구, 신혼부부 3.9만 가구 순으로 중장년가구의 규모가 크고, 신혼부부가구의 규모가 작게 나타남
- 지역별 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외)는 수도권 41.7만 가구, 비수도권 14.5만 가구로 분석됨

② (분양전환 공공임대주택 필요가구) 전체 공공임대주택 필요가구 78.1만 가구 중 분양전환 공공임대주택 필요가구는 21.9만 가구로 추정되며, 장기공공임대주택과 동일하게 소득 3-5분위와 중장년가구의 규모가 큼

- 소득분위별 공공임대주택 필요가구 중 분양전환 공공임대주택 필요가구 규모는 소득 3-5분위 9.4만 가구, 소득 6-8분위 5.7만 가구, 소득 1-2분위 3.5만 가구, 소득 9-10분위 3.2만 가구의 순으로 분석됨
- 생애단계별 분양전환 공공임대주택 필요가구는 중장년 11.5만 가구, 청년미혼 5.6만 가구, 신혼부부 3.0만 가구, 고령 1.8만 가구 순으로 상대적으로 중장년가구의 규모가 크고, 고령가구의 규모가 작게 나타남
- 지역별 분양전환 공공임대주택 필요가구는 수도권 16.5만 가구, 비수도권 5.4만 가구로 분석됨

② (공공임대주택 유형별 필요가구 비율) 전체 공공임대주택 필요가구 중 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외) 비율은 72.0% 수준으로 소득분위가 낮을수록 장기공공임대주택 필요가구 비율이 높게 나타나며, 수도권과 비수도권 간 비율의 차이는 크지 않음

- 소득분위별 공공임대주택 필요가구 중 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외) 비율은 소득 1-2분위 81.6%, 소득 3-5분위 74.3%, 소득 6-8분위 61.0%, 소득 9-10분위 57.7% 순으로 분석됨
- 생애단계별 공공임대주택 필요가구 중 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외) 비율은 고령 82.0%, 중장년 72.9%, 청년미혼 70.2%, 신혼부부 56.3%의 순으로 고령가구에서 특히 높게 나타남
- 지역별 공공임대주택 필요가구 중 장기공공임대주택 필요가구(분양전환 제외) 비율은 수도권 71.7%, 비수도권 72.8%로 수도권과 비수도권의 차이는 크지 않은 것으로 분석됨
- 공공임대주택 필요가구 중 분양전환 공공임대주택 필요가구 비율은 소득 9-10분위(42.3%)와 신혼부부가구(43.7%)에서 높게 나타나며, 소득수준이 높은 계층일수록 상대적으로 비율이 높은 것을 확인할 수 있음

35) 공공임대주택 입주희망가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위)으로 '장기공공임대주택'을 응답한 가구는 장기공공임대주택 필요가구, '분양전환 공공임대주택'을 응답한 가구는 분양전환 공공임대주택 필요가구이며, 공공임대주택 필요가구는 장기공공임대주택 필요가구와 분양전환 공공임대주택 필요가구의 합을 의미함.

〈표 6〉 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 필요가구 유형별 비율: 수도권 vs. 비수도권

(단위: 만 가구)

구분		수도권			비수도권			전체		
소득분위	생애단계	공공임대 필요가구	장기임대	분양전환	공공임대 필요가구	장기임대	분양전환	공공임대 필요가구	장기임대	분양전환
소득 1~2분위	청년미혼	2.3 (100%)	1.5 (63.3%)	0.8 (36.7%)	1.0 (100%)	0.7 (76.5%)	0.2 (23.5%)	3.3 (100%)	2.2 (67.2%)	1.1 (32.8%)
	신혼부부	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.0 -
	중장년	4.9 (100%)	4.1 (84.4%)	0.8 (15.6%)	4.5 (100%)	3.7 (82.3%)	0.8 (17.7%)	9.3 (100%)	7.8 (83.4%)	1.6 (16.6%)
	고령	3.9 (100%)	3.3 (86.2%)	0.5 (13.8%)	2.7 (100%)	2.3 (86.3%)	0.4 (13.7%)	6.6 (100%)	5.7 (86.2%)	0.9 (13.8%)
	합계	11.1 (100%)	8.9 (80.6%)	2.1 (19.4%)	8.2 (100%)	6.8 (82.9%)	1.4 (17.1%)	19.2 (100%)	15.7 (81.6%)	3.5 (18.4%)
소득 3~5분위	청년미혼	10.9 (100%)	8.2 (75.1%)	2.7 (24.9%)	2.4 (100%)	1.3 (53.7%)	1.1 (46.3%)	13.3 (100%)	9.4 (71.2%)	3.8 (28.8%)
	신혼부부	1.6 (100%)	1.0 (64.1%)	0.6 (35.9%)	0.5 (100%)	0.2 (36.2%)	0.3 (63.8%)	2.1 (100%)	1.2 (57.5%)	0.9 (42.5%)
	중장년	14.7 (100%)	11.4 (77.9%)	3.2 (22.1%)	4.3 (100%)	3.4 (79.6%)	0.9 (20.4%)	18.9 (100%)	14.8 (78.3%)	4.1 (21.7%)
	고령	1.8 (100%)	1.3 (69.8%)	0.6 (30.2%)	0.5 (100%)	0.5 (89.9%)	0.1 (10.1%)	2.4 (100%)	1.8 (74.4%)	0.6 (25.6%)
	합계	29.0 (100%)	21.9 (75.5%)	7.1 (24.5%)	7.7 (100%)	5.4 (69.4%)	2.4 (30.6%)	36.7 (100%)	27.3 (74.3%)	9.4 (25.7%)
소득 6~8분위	청년미혼	1.1 (100%)	0.9 (80.8%)	0.2 (19.2%)	0.4 (100%)	0.2 (49.5%)	0.2 (50.5%)	1.5 (100%)	1.1 (71.9%)	0.4 (28.1%)
	신혼부부	1.8 (100%)	0.9 (52.1%)	0.9 (47.9%)	0.6 (100%)	0.3 (52.2%)	0.3 (47.8%)	2.5 (100%)	1.3 (52.2%)	1.2 (47.8%)
	중장년	7.7 (100%)	4.7 (60.1%)	3.1 (39.9%)	1.9 (100%)	1.2 (63.1%)	0.7 (36.9%)	9.6 (100%)	5.8 (60.7%)	3.8 (39.3%)
	고령	0.6 (100%)	0.4 (76.0%)	0.1 (24.0%)	0.4 (100%)	0.2 (60.5%)	0.2 (39.5%)	1.0 (100%)	0.7 (69.7%)	0.3 (30.3%)
	합계	11.2 (100%)	6.9 (61.7%)	4.3 (38.3%)	3.3 (100%)	2.0 (59.0%)	1.4 (41.0%)	14.5 (100%)	8.9 (61.0%)	5.7 (39.0%)
소득 9~10분위	청년미혼	0.6 (100%)	0.4 (64.5%)	0.2 (35.5%)	0.0 (100%)	0.0 (0.0%)	0.0 (100%)	0.6 (100%)	0.4 (60.7%)	0.2 (39.3%)
	신혼부부	2.3 (100%)	1.4 (60.9%)	0.9 (39.1%)	0.1 (100%)	0.0 (19.7%)	0.1 (80.3%)	2.4 (100%)	1.4 (59.7%)	0.9 (40.3%)
	중장년	3.9 (100%)	2.1 (52.9%)	1.8 (47.1%)	0.6 (100%)	0.4 (68.3%)	0.2 (31.7%)	4.5 (100%)	2.5 (55.0%)	2.0 (45.0%)
	고령	0.1 (100%)	0.1 (100%)	0.0 (100%)	0.0 -	0.0 -	0.0 -	0.1 (100%)	0.1 (100%)	0.0 (0.0%)
	합계	6.9 (100%)	4.0 (57.5%)	2.9 (42.5%)	0.7 (100%)	0.4 (60.1%)	0.3 (39.9%)	7.6 (100%)	4.4 (57.7%)	3.2 (42.3%)
전체	청년미혼	14.8 (100%)	10.9 (73.2%)	4.0 (26.8%)	3.8 (100%)	2.2 (58.4%)	1.6 (41.6%)	18.7 (100%)	13.1 (70.2%)	5.6 (29.8%)
	신혼부부	5.7 (100%)	3.4 (59.0%)	2.3 (41.0%)	1.2 (100%)	0.5 (43.5%)	0.7 (56.5%)	6.9 (100%)	3.9 (56.3%)	3.0 (43.7%)
	중장년	31.2 (100%)	22.3 (71.4%)	8.9 (28.6%)	11.2 (100%)	8.7 (77.3%)	2.5 (22.7%)	42.4 (100%)	30.9 (72.9%)	11.5 (27.1%)
	고령	6.4 (100%)	5.2 (80.9%)	1.2 (19.1%)	3.7 (100%)	3.1 (84.1%)	0.6 (15.9%)	10.1 (100%)	8.3 (82.0%)	1.8 (18.0%)
	합계	58.1 (100%)	41.7 (71.7%)	16.5 (28.3%)	19.9 (100%)	14.5 (72.8%)	5.4 (27.2%)	78.1 (100%)	56.2 (72.0%)	21.9 (28.0%)

주: 붉은색 숫자는 해당 표본 수가 매우 작으므로 수도권과 비수도권 비율 값 사용에 주의가 필요함.

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

〈표 7〉 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 입주의향 및 필요가구 분석종합

(단위: 만 가구)

구분	공공임대주택 입주의향가구 및 필요가구	
	수도권	비수도권
소득 1~2분위	[공공임대 입주의향] 91.9만 가구 / [공공임대 필요] 19.2만 가구 (장기 15.7만, 분양전환 3.5만)	
	▶ 공공임대 입주의향 : 47.8만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 11.1만 가구 (장기: 8.9만, 분양전환: 2.1만) 고령: 3.9 (필요), 15.0 (의향) 중장년: 4.9 (필요), 17.6 (의향) 신혼부부: 0.0 (필요), 0.1 (의향) 청년미혼: 2.3 (필요), 15.0 (의향)	▶ 공공임대 입주의향 : 44.1만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 8.2만 가구 (장기: 6.8만, 분양전환: 1.3만) 고령: 2.7 (필요), 11.5 (의향) 중장년: 4.5 (필요), 20.6 (의향) 신혼부부: 0.0 (필요), 0.2 (의향) 청년미혼: 1.0 (필요), 11.8 (의향)
소득 3~5분위	[공공임대 입주의향] 188.7만 가구 / [공공임대 필요] 36.7만 가구 (장기 27.3만, 분양전환 9.4만)	
	▶ 공공임대 입주의향 : 126.6만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 29.0만 가구 (장기: 21.9만, 분양전환: 7.1만) 고령: 1.8 (필요), 6.1 (의향) 중장년: 14.7 (필요), 54.5 (의향) 신혼부부: 1.6 (필요), 7.9 (의향) 청년미혼: 10.9 (필요), 58.1 (의향)	▶ 공공임대 입주의향 : 62.1만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 7.7만 가구 (장기: 5.4만, 분양전환: 2.4만) 고령: 0.5 (필요), 2.9 (의향) 중장년: 4.3 (필요), 26.2 (의향) 신혼부부: 0.5 (필요), 4.4 (의향) 청년미혼: 2.4 (필요), 28.6 (의향)
소득 6~8분위	[공공임대 입주의향] 73.3만 가구 / [공공임대 필요] 14.5만 가구 (장기 8.9만, 분양전환 5.7만)	
	▶ 공공임대 입주의향 : 53.6만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 11.2만 가구 (장기: 6.9만, 분양전환: 4.3만) 고령: 0.6 (필요), 1.9 (의향) 중장년: 7.7 (필요), 29.7 (의향) 신혼부부: 1.8 (필요), 14.1 (의향) 청년미혼: 1.1 (필요), 7.8 (의향)	▶ 공공임대 입주의향 : 19.7만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 3.3만 가구 (장기: 2.0만, 분양전환: 1.4만) 고령: 0.4 (필요), 0.7 (의향) 중장년: 1.9 (필요), 10.8 (의향) 신혼부부: 0.6 (필요), 5.2 (의향) 청년미혼: 0.4 (필요), 3.0 (의향)
소득 9~10분위	[공공임대 입주의향] 40.4만 가구 / [공공임대 필요] 7.6만 가구 (장기 4.4만, 분양전환 3.2만)	
	▶ 공공임대 입주의향 : 32.1만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 6.9만 가구 (장기: 4.0만, 분양전환: 2.9만) 고령: 0.1 (필요), 0.6 (의향) 중장년: 3.9 (필요), 17.7 (의향) 신혼부부: 2.3 (필요), 11.6 (의향) 청년미혼: 0.6 (필요), 2.2 (의향)	▶ 공공임대 입주의향 : 8.3만 가구 ▶ 공공임대 필요 : 0.7만 가구 (장기: 0.4만, 분양전환: 0.3만) 고령: 0.0 (필요), 0.1 (의향) 중장년: 0.6 (필요), 4.9 (의향) 신혼부부: 0.1 (필요), 2.5 (의향) 청년미혼: 0.0 (필요), 0.8 (의향)
범례	■ 고령 공공임대 필요가구 ■ 고령 공공임대 입주의향가구 ■ 신혼부부 공공임대 필요가구 ■ 신혼부부 공공임대 입주의향가구 ■ 중장년 공공임대 필요가구 ■ 중장년 공공임대 입주의향가구 ■ 청년미혼 공공임대 필요가구 ■ 청년미혼 공공임대 입주의향가구	

출처: 국토교통부 2020년도 주거실태조사의 원자료를 바탕으로 분석.

4

공공임대주택 입주의향 및 필요가구 분석의 정책적 시사점

2020년 주거실태조사 설문응답 분석결과에 기초한 공공임대주택 정책대상 규모와 지원방안

④ 공공임대주택 입주의향에 기초한 최대 잠재 규모는 394.4만 가구이며, 공공임대주택 입주의향과 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위)을 동시에 충족하는 최소 필요 규모는 78.1만 가구 수준으로 추정

- 공공임대주택 입주의향가구에 기초한 정책대상 규모는 전체 394.4만 가구로 현재(2019년 기준) 공공임대주택 재고 수(166.0만 가구)나 주거복지로드맵 2.0에서의 공공임대주택 공급계획*에 비해 큰 규모임

* 주거복지로드맵 2.0에서는 2021~2025년 동안 공공임대주택 연평균 14만 호(준공) 공급을 통해 2025년 장기공공임대주택 재고를 240만 호까지 확대할 계획임

- 공공임대주택 입주의향가구 중 '공공임대주택이 가장 필요하다'고 응답한 가구는 전체 78.1만 가구로 이는 개별 가구의 설문응답에 기반한 최소한의 공공임대주택 정책대상 규모이며, 이를 고려할 때, 향후 다른 주거지원 프로그램 등을 종합적으로 감안한 공공임대주택 공급계획 수립이 필요함
- 다만, 공공임대주택 필요가구는 설문조사 응답에 기초하여 추정한 결과이며, 공공임대주택이 필요한 주거취약계층이라고 할지라도 공공임대주택에 대해 잘 모를 경우에는 응답하지 않을 수 있으므로 과소 추정될 우려가 있음³⁶⁾

④ 공공임대주택의 대상 규모(78.1~394.4만 가구)를 고려할 때, 이들에 대한 주거지원을 위해서는 공공임대주택의 충분한 공급과 함께 대출지원, 월세보조금 지원 등 주거지원 프로그램의 강화가 필요

- 공공임대주택 입주의향가구는 많지만 공공임대주택의 공급 물량은 한정되어 있기 때문에, 공공임대주택 공급 시 우선순위가 필요하며, 쪽방·고시원 등 비주택 거주가구나 최저주거기준 미달가구, 주거비 부담이 과도한 가구 등 저소득층에게 최우선적으로 공급될 필요가 있음
- 공공임대주택 입주의향가구에 대해 공공임대주택만을 통해 지원하는 것은 현재 공공임대주택 재고나 연간 공급계획을 고려할 때 현실적인 한계가 있으므로, 전세자금 및 구입자금대출과 월세보조금 지원 대상을 확대하고 보장수준을 강화하여 개별 가구의 필요에 따라 선택할 수 있도록 하는 것이 필요함³⁷⁾

지역별 공공임대주택 입주의향 및 필요가구 특성 차이를 고려한 공급 필요

④ 소득분위가 동일한 경우라도 수도권과 비수도권 등 거주지역에 따라 공공임대주택에 대한 입주의향과 필요에 대한 인식이 다르게 나타나는 경향이 있으므로, 차별화된 정책 대응이 필요

- 전체 민간임대주택 거주가구 중 수도권 비중은 58.5%로 수도권과 비수도권의 비중 차이가 상대적으로 크지 않지만, 공공임대주택 입주의향가구 중 수도권 비중은 65.9%, 공공임대주택 필요가구 중 수도권 비중은 74.4%로 수도권에 거주하는 경우 공공임대주택에 대한 필요성을 상대적으로 크게 인식함

36) 공공임대주택 정책대상 규모는 최저주거기준 미달 및 주거비 과부담 여부 등을 기준으로 파악하는 방법을 사용하기도 하는데, 이러한 방법으로 공공임대주택 정책대상 규모를 추정하는 경우에는 소득 1~2분위 최저소득계층에서 최저주거 기준 미달가구 및 주거비 과부담 가구가 많기 때문에, 여기에서의 분석방법에 비해 해당 계층의 정책대상 규모가 훨씬 더 많이 추정될 수 있음.

37) 공공임대주택 필요가구는 전체 공공임대주택 입주의향가구의 19.8%이며, 그 외 전세자금대출(27.3%)이나 구입자금 대출(12.4%), 월세보조금(11.7%) 지원 등이 가장 필요하다고 응답한 가구의 비율도 높게 나타남.

- 특히, 소득 6분위 이상 공공임대주택 입주자의향가구와 필요가구는 수도권에 대부분을 차지하므로, 수도권의 경우 상대적으로 높은 소득계층을 위한 공공임대주택 지원 여부를 검토할 필요가 있음
 - (소득 6분위 이상 공공임대주택 입주자의향가구) 수도권 85.7만 가구, 비수도권 28.0만 가구
 - (소득 6분위 이상 공공임대주택 필요가구) 수도권 18.1만 가구, 비수도권 4.0만 가구

📍 공공임대주택 입주자의향 및 필요가구에 대한 지역 차이를 반영하기 위해 공공임대주택의 입주자격 소득기준을 지역에 따라 일부 완화하거나, 중산층 이상을 위해 중간적 점유형태의 공공주택을 공급하는 것이 필요함

- 수도권에서 공공임대주택 입주자의향가구와 필요가구가 비수도권에 비해 많다는 것은 주택가격 및 임대료 상승으로 인해 적절한 주거 마련에 어려움을 겪는 가구가 많다는 것을 의미하는 것일 수 있으므로, 이를 고려하면 수도권에 공공임대주택 공급을 확대하는 것이 필요함
- 수도권에서 공공임대주택 입주자의향 및 필요가구 중 소득 6분위 이상 가구가 많다는 점을 고려하여 현재 전국적으로 단일한 기준으로 적용되고 있는 공공임대주택의 입주자격 소득기준을 수도권 등(주택가격이나 임대료 수준이 높은 지역)의 경우에는 입주자 선정기준을 완화하여 적용할 필요가 있음³⁸⁾
- 공공임대주택 필요가구 중 분양전환 공공임대주택 필요가구 비중이 28.0%로 높고, 소득 6분위 이상에서는 그 비중이 40.3%로 증가함을 고려할 때, 중산층 이상 소득계층을 위해 분양전환 공공임대주택, 공공자가주택 등 임대주택과 완전자가의 중간적 점유형태의 공공주택을 공급하는 것이 필요함

생애단계별 공공임대주택 입주자의향 및 필요가구 현황과 공공임대주택 공급방안

📍 (청년미혼가구) 청년미혼가구는 소득 5분위 이하에 입주자의향가구와 필요가구가 집중되어 있고, 그 규모가 커서 공공임대주택 공급만으로는 해결이 어려우므로, 월세보조금, 전세자금대출 등과 연계한 지원 필요

- 청년미혼가구는 소득 5분위 이하에 주로 분포하며³⁹⁾, 민간임대주택 거주가구 비율(82.2%)이 상대적으로 매우 높아 공공임대주택 입주자의향가구(127.4만 가구) 및 필요가구(18.7만 가구)의 규모가 크게 나타남
- 청년미혼가구에 대해 최소한 18.7만 가구(수도권 14.8만 가구, 비수도권 3.8만 가구) 이상의 공공임대주택 공급이 필요하며, 수도권의 높은 비중(79.1%)을 고려하여, 수도권 내 공공임대주택의 공급 확대가 필요함
- 공공임대주택 입주자의향가구 중 청년미혼가구의 응답 특성을 보면 가장 필요로 하는 주거지원 프로그램에 대해 공공임대주택(14.6%) 외 전세자금대출(33.4%)과 월세보조금(15.6%) 지원이 높게 나타나고 있음
- 청년미혼가구에 대한 전세자금대출 및 월세보조금 지원이 필요하며, 특히, 월세보조금 지원과 관련하여 서울, 부산 등 지자체에서 시행하고 있는 청년 월세지원사업과 청년 주거급여 분리지급(2021년), 취약계층 청년 월세지원제도(2022년) 등 관련 제도의 연계를 통한 지원 강화가 필요함⁴⁰⁾

📍 (신혼부부가구) 신혼부부가구는 소득수준이 전반적으로 높고, 수도권 비중과 분양전환 공공임대주택 필요가구 비중이 높으므로 공공임대주택 입주자격 차등화, 중간적 점유형태 공공주택 공급 등의 대응 필요

38) 「공공주택 특별법」 시행규칙 제13조 제3항에서는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 공공주택사업자는 이 규칙에서 정하는 공공주택의 입주자 자격, 입주자 선정방법 및 입주자 관리에 관한 세부적인 사항을 따로 정할 수 있도록 하고 있음.

39) 공공임대주택 입주자의향이 있는 청년미혼가구의 평균 가구원 수가 1.16명임을 고려할 때, 소득 5분위 경계값(342만 원 이하)은 1인 가구의 도시근로자 월평균 소득 130%(2020년 적용 1인 343.9만원), 기준중위소득 200%(2020년 1인 351.4만 원) 수준에 해당함.

40) 월세보조금 지원은 2021년부터 시행되고 있는 청년 주거급여 분리지급(기준중위소득 45% 이하), 2022년 상반기 시행 예정인 취약계층 청년 월세지원제도(기준중위소득 60% 이하), 서울, 부산 등 지자체에서 시행하고 있는 청년 월세지원사업(기준중위소득 120% 또는 150% 이하)의 소득기준이 각각 다르게 설정되어 있으므로 제도 간 연계를 통해 청년에 대한 월세보조금 지원대상을 확대할 필요가 있음.

- 신혼부부가구는 소득 5분위 이상에 주로 분포하고⁴¹⁾ 민간임대주택 거주가구 비율은 43.0% 수준이며, 공공임대주택 입주의향가구(46.1만 가구) 및 필요가구(6.9만 가구)의 규모가 상대적으로 크지 않음
- 신혼부부가구에 대한 공공임대주택은 최소한 6.9만 가구(수도권 5.7만 가구, 비수도권 1.2만 가구) 이상 공급이 필요하고, 수도권의 높은 비중(82.6%)을 고려하여 수도권 내 공공임대주택의 공급 확대가 필요함
- 수도권의 경우 공공임대주택 필요가구가 소득 6-8분위(1.8만 가구)와 소득 9-10분위(2.3만 가구)에 주로 분포하고 있으므로, 이들을 지원하기 위해서는 지역별 공공임대주택 입주자격 차등화에 대한 검토가 필요함
- 신혼부부가구인 공공임대주택 필요가구 중 분양전환 공공임대주택에 대한 비중이 43.7%로 다른 생애단계에 비해 상대적으로 높게 나타나 중간적 점유형태의 공공주택 공급 검토가 필요함
- 공공임대주택 입주의향가구 중 신혼부부가구의 응답특성을 보면 가장 필요로 하는 주거지원 프로그램에 대해 공공임대주택(15.0%)외 전세자금대출(32.0%)과 구입자금대출(27.3%) 지원이 높게 나타나고 있음
- 신혼부부가구의 경우 공공임대주택에 대한 입주의향이 있으면서도 주택구입이나 민간임대주택에 대한 선호가 공존하는 것으로 나타났으며, 이를 고려할 때, 공공임대주택의 면적 상향과 주택품질 향상이 필요하며, 공공자가 주택 등 자산형성이 가능한 공공주택도 일정 비율로 공급하는 것이 필요함

📍 (중장년가구) 중장년가구는 공공임대주택 입주의향가구와 필요가구 규모가 가장 많으며, 생애단계별 맞춤형 주거지원 강화로 인해 중장년가구가 배제되지 않도록 생애단계별 균형적인 공급과 주거기회 보장이 필요

- 중장년가구는 소득 3분위 이상에 주로 분포하고⁴²⁾ 민간임대주택 거주가구 비율은 28.4%로 낮지만, 전체 중장년가구 수(1,099.1만 가구)가 매우 많기 때문에 생애단계 중 공공임대주택 입주의향가구(182.0만 가구) 및 필요가구(42.4만 가구) 규모가 가장 큰 것으로 분석됨
- 중장년가구에 대한 공공임대주택은 최소한 42.4만 가구(수도권 31.2만 가구, 비수도권 11.2만 가구) 이상 공급이 필요하고, 수도권의 경우 소득 6분위 이상 입주의향가구(47.4만 가구) 및 필요가구(11.6만 가구)의 규모가 큰 것으로 분석되어 공공임대주택 공급 시 이에 대한 고려가 필요함
- 공공임대주택 입주의향가구 중 중장년가구의 응답특성을 보면 가장 필요로 하는 주거지원 프로그램에 대해 공공임대주택(23.3%) 외 전세자금대출(24.3%)과 구입자금대출(13.5%) 지원이 높게 나타나고 있음
- 저출산·고령화에 대응하기 위해 청년미혼 및 신혼부부가구, 고령가구 등에 대한 주거지원이 필요하지만, 중장년가구의 공공임대주택에 대한 입주의향 및 필요가구의 규모가 가장 크다는 점을 고려하여 공공임대주택에 대한 생애단계별 균형적인 공급과 균등한 주거기회 보장이 이루어질 수 있도록 적절한 계획이 필요함

📍 (고령가구) 고령가구는 공공임대주택 입주의향가구와 필요가구가 많지 않지만 저소득층에 집중되어 있고, 입주의향가구 중 필요가구의 비율이 높으므로 공공임대주택 우선 공급을 통한 지원 강화 필요

- 고령가구는 소득 3분위 이하에 주로 분포하며⁴³⁾, 민간임대주택 거주가구 비율(15.8%)이 상대적으로 낮아 공공임대주택 입주의향가구(39.0만 가구) 및 필요가구(10.1만 가구)의 규모가 상대적으로 크지 않음
- 고령가구에 대해 최소한 10.1만 가구(수도권 6.4만 가구, 비수도권 3.7만 가구) 이상의 공공임대주택 공급이 필요하며, 소득 1-2분위 필요가구가 6.6만 가구로 집중되어 있으며, 수도권(3.9만 가구)과 비수도권(2.7만 가구) 간 비중의 차이는 다른 생애단계에 비해 상대적으로 낮은 것으로 분석됨
- 공공임대주택 입주의향가구 중 고령가구의 응답특성을 보면 가장 필요로 하는 주거지원 프로그램에 대해 공공임대주택(25.9%) 외 전세자금대출(15.8%)과 월세보조금(14.4%) 지원이 높게 나타나고 있음

41) 공공임대주택 입주의향이 있는 신혼부부가구의 평균 가구원 수가 2.66명임을 고려할 때, 소득 5분위 경계값(342만 원 이하)은 3인 가구의 도시근로자 월평균 소득 60%(2020년 적용 3인 337.6만 원), 기준중위소득 90%(2020년 3인 348.4만 원) 수준에 해당함.

42) 공공임대주택 입주의향이 있는 중장년가구의 평균 가구원 수가 2.14명임을 고려할 때, 소득 3분위 경계값(228만 원 이하)은 2인 가구의 도시근로자 월평균 소득 50%(2020년 적용 2인 219.0만 원), 기준중위소득 80%(2020년 2인 239.4만 원) 수준에 해당함.

43) 공공임대주택 입주의향이 있는 고령가구의 평균 가구원 수가 1.45명임을 고려할 때, 소득 5분위의 경계값(342만 원 이하)은 1인 가구의 도시근로자 월평균 소득 130%(2020년 적용 1인 343.9만 원), 기준중위소득 200%(2020년 1인 351.4만 원) 수준에 해당함.

- 고령가구의 경우 공공임대주택 입주희망가구 중 공공임대주택을 필요로 하는 가구의 비율이 다른 생애단계에 비해 가장 높고, 소득수준이 낮기 때문에 공공임대주택 공급 시 가장 우선순위에 두어야 하는 계층이며, 공공임대주택 공급이 어려운 경우 주거급여 등 월세보조금 제도와의 연계를 통한 지원 강화가 필요함

분석의 의의와 한계

- 주거실태조사의 모집단인 전체 일반가구를 대상으로 주택 점유형태, 거주유형, 소득수준, 생애단계를 기준으로 구분하여 전반적인 분포 현황, 가구 규모 등을 종합적으로 분석했다는 점에서 의의가 있음**
 - 주거실태조사의 모집단인 전체 일반가구에 대한 소득분위별 점유형태 분포를 분석함으로써 국민 주거생활과 주거복지 대상 규모에 관한 전반적인 현황을 한눈에 파악할 수 있도록 분석하고 시각화하여 표현함
 - 청년미혼·신혼부부·중장년·고령가구 등 생애단계에 따라 가구의 점유형태와 소득분위별 분포가 서로 다르게 나타나고 있음을 확인했으며, 이를 기반으로 공공임대주택을 중심으로 한 주거복지 대상 규모를 파악함
- 주거복지 프로그램이 대상자의 신청을 전제로 하고 있음을 감안하여 공공임대주택에 대한 입주희망과 가장 필요한 주거지원 프로그램 등 개별 가구의 응답 결과를 통해 정책대상 규모를 파악한 점이 특징임**
 - 공공임대주택이 주거지원 프로그램의 핵심적인 정책 수단임을 고려하여 공공임대주택에 초점을 맞추어 분석하였으며, 공공임대주택 입주희망가구와 가장 필요한 주거지원 프로그램을 병행하여 분석함으로써 공공임대주택 공급뿐만 아니라 다른 주거지원 프로그램과의 연계를 위한 시사점을 제시하고자 함
 - 공공임대주택 입주자격이나 생애단계 등 구체적인 요건을 전제하지 않고, 전 소득분위와 생애단계에 대해 공공임대주택 입주희망 및 필요가구 규모를 분석함으로써 주거복지 사각지대를 검토할 수 있도록 하고, 향후 주거복지 정책대상 기준을 설정함에 있어서 기초자료로 활용할 수 있도록 함
- 이 리포트는 표본조사 자료를 이용하여 분석했기 때문에 분석 시 일정한 가정을 필요로 하며, 모집단 세분화, 공공임대주택 선호 체계 분석 등은 미흡한 측면이 있어 이를 보완한 연구가 수행될 필요가 있음**
 - 이 리포트는 표본조사인 주거실태조사를 이용하여 추정한 결과이므로 일부 통계오차가 발생할 수 있으며, 표본 수의 제약으로 인해 시·도 단위의 세부적인 특성을 파악하기에는 분석자료상 한계가 있음
 - 여기서 활용한 주거실태조사의 경우 응답자의 주관적인 판단에 기초하고 있으므로 공공임대주택 또는 주거지원 프로그램에 대해 잘 모르는 경우 정확한 결과를 얻기가 어려우며, 1순위 응답만을 고려해 공공임대주택 필요가구를 추정하는 등 분석을 위해 일부 단순화한 가정을 적용했다는 점에서 분석방법상의 한계가 존재함
 - 주거실태조사 중 공공임대주택 입주희망 및 필요에 관한 조사문항은 일반적인 의향 또는 필요만을 묻고 있다는 점에서 한계가 있으며, 맞춤형 공공임대주택 공급을 위해서는 향후 정책대상 가구의 면적이나 임대료 수준, 입지 등을 포함한 구체적인 선호 분석체계를 구축하는 것이 필요함
 - 여기서 제시한 것과 같이 응답자의 선호에 기초한 공공임대주택 정책대상 규모 추정방법은 비주택 거주가구 또는 최저주거기준 미달 가구, 주거비 과부담 가구 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 대상 계층을 반영한 규모 추정방법에 비해 정책대상 규모가 과소추정될 우려가 있음
 - 따라서 공공임대주택을 우선적으로 필요로 하는 비주택 거주가구 또는 최저주거기준 미달가구와 주거비 과부담 가구, 공공임대주택 대기자 수 등 실효성 있는 정책대상 규모 추정을 위한 추가적인 연구가 필요함

[부표 1] 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 입주의향 가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위) 현황: 수도권

(단위: 만 가구, %)

구분		공공임대 입주의향 가구	공공임대 입주의향 가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램						
소득분위	생애단계		공공임대 주택	공공분양 주택	구입자금 대출	전세자금 대출	월세 보조금	기타 ¹⁾	필요 없음 ²⁾
소득 1~2분위	청년미혼	15.0	2.3	0.2	0.3	3.3	3.3	0.2	5.4
		(100.0%)	(15.4%)	(1.7%)	(1.8%)	(22.0%)	(22.2%)	(1.1%)	(35.9%)
	신혼부부	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
		(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(64.1%)	(35.9%)	(0.0%)	(0.0%)
	중장년	17.6	4.9	0.8	0.9	3.2	3.6	0.8	3.4
		(100.0%)	(27.7%)	(4.6%)	(5.2%)	(18.4%)	(20.3%)	(4.4%)	(19.4%)
소득 3~5분위	청년미혼	58.1	10.9	2.6	4.5	21.5	9.4	0.6	8.7
		(100.0%)	(18.7%)	(4.4%)	(7.7%)	(37.0%)	(16.1%)	(1.0%)	(15.0%)
	신혼부부	7.9	1.6	0.3	2.1	2.2	1.0	0.0	0.7
		(100.0%)	(20.3%)	(3.5%)	(27.0%)	(27.9%)	(12.8%)	(0.0%)	(8.6%)
	중장년	54.5	14.7	3.2	5.6	15.9	4.9	0.4	9.8
		(100.0%)	(26.9%)	(5.9%)	(10.2%)	(29.2%)	(9.0%)	(0.8%)	(18.1%)
소득 6~8분위	청년미혼	7.8	1.1	0.2	0.4	3.8	0.9	0.2	1.3
		(100.0%)	(13.6%)	(2.2%)	(5.4%)	(48.5%)	(10.9%)	(2.3%)	(17.1%)
	신혼부부	14.1	1.8	0.8	4.2	5.6	0.4	0.2	1.1
		(100.0%)	(12.8%)	(5.7%)	(29.9%)	(39.7%)	(2.7%)	(1.2%)	(8.1%)
	중장년	29.7	7.7	2.1	5.3	8.1	1.2	0.8	4.5
		(100.0%)	(26.0%)	(7.1%)	(17.9%)	(27.3%)	(4.2%)	(2.5%)	(15.1%)
소득 9~10분위	청년미혼	2.2	0.6	0.0	0.1	0.9	0.1	0.1	0.5
		(100.0%)	(26.3%)	(0.0%)	(5.0%)	(39.4%)	(4.9%)	(3.2%)	(21.1%)
	신혼부부	11.6	2.3	0.7	3.1	3.3	0.0	0.3	1.9
		(100.0%)	(19.7%)	(6.3%)	(27.1%)	(28.1%)	(0.0%)	(2.5%)	(16.3%)
	중장년	17.7	3.9	1.1	4.9	4.0	0.7	0.5	2.7
		(100.0%)	(22.1%)	(6.0%)	(27.8%)	(22.6%)	(3.7%)	(2.7%)	(15.1%)
전체	청년미혼	83.2	14.8	3.0	5.3	29.5	13.7	1.0	15.9
		(100.0%)	(17.8%)	(3.6%)	(6.3%)	(35.5%)	(16.4%)	(1.2%)	(19.2%)
	신혼부부	33.7	5.7	1.8	9.5	11.1	1.4	0.4	3.7
		(100.0%)	(16.9%)	(5.3%)	(28.1%)	(33.1%)	(4.3%)	(1.3%)	(11.0%)
	중장년	119.5	31.2	7.2	16.7	31.2	10.4	2.4	20.4
		(100.0%)	(26.1%)	(6.0%)	(14.0%)	(26.1%)	(8.7%)	(2.0%)	(17.1%)
전체	고령	23.7	6.4	1.4	1.5	4.5	2.8	0.3	6.8
		(100.0%)	(27.1%)	(5.9%)	(6.4%)	(18.9%)	(12.0%)	(1.1%)	(28.5%)
	합계	260.1	58.1	13.4	33.0	76.3	28.3	4.2	46.8
		(100.0%)	(22.4%)	(5.1%)	(12.7%)	(29.3%)	(10.9%)	(1.6%)	(18.0%)

주1: 가장 필요한 주거지원 프로그램 중 기타는 '주택 개량 개보수'와 '주거상담'이 포함됨.

주2: '필요없음'은 '귀 덕의 현재 상황을 고려할 때, 귀 덕에 가장 필요한 주거지원 프로그램'이 없다고 응답한 가구임.

출처: 국토교통부의 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

[부표 2] 소득분위별·생애단계별 공공임대주택 입주의향 가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위) 현황: 비수도권

(단위: 만 가구, %)

구분		공공임대 입주의향 가구	공공임대 입주의향 가구 중 가장 필요한 주거지원 프로그램						
소득분위	생애단계		공공임대 주택	공공분양 주택	구입자금 대출	전세자금 대출	월세 보조금	기타 ¹⁾	필요 없음 ²⁾
소득 1~2분위	청년미혼	11.8	1.0	0.2	0.8	3.3	2.2	0.4	4.0
		(100.0%)	(8.1%)	(1.6%)	(6.8%)	(28.3%)	(18.2%)	(3.2%)	(33.9%)
	신혼부부	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1
		(100.0%)	(3.4%)	(0.0%)	(0.0%)	(33.6%)	(11.1%)	(0.0%)	(51.9%)
	중장년	20.6	4.5	0.3	1.0	3.2	5.0	0.6	6.1
		(100.0%)	(21.7%)	(1.7%)	(4.6%)	(15.4%)	(24.1%)	(2.7%)	(29.8%)
소득 3~5분위	청년미혼	11.5	2.7	0.3	0.4	1.2	2.3	0.7	4.0
		(100.0%)	(23.6%)	(2.6%)	(3.6%)	(10.0%)	(19.9%)	(5.8%)	(34.6%)
	신혼부부	44.1	8.2	0.8	2.2	7.7	9.4	1.6	14.2
		(100.0%)	(18.5%)	(1.9%)	(4.9%)	(17.5%)	(21.4%)	(3.6%)	(32.2%)
	중장년	28.6	2.4	0.5	3.2	8.4	3.8	0.6	9.6
		(100.0%)	(8.4%)	(1.9%)	(11.2%)	(29.4%)	(13.3%)	(2.1%)	(33.7%)
소득 6~8분위	청년미혼	4.4	0.5	0.2	0.9	1.2	0.3	0.2	1.1
		(100.0%)	(11.4%)	(5.0%)	(21.0%)	(26.7%)	(6.3%)	(3.7%)	(25.9%)
	신혼부부	26.2	4.3	0.7	3.3	7.0	2.7	0.6	7.7
		(100.0%)	(16.3%)	(2.7%)	(12.4%)	(26.6%)	(10.3%)	(2.2%)	(29.5%)
	중장년	2.9	0.5	0.1	0.2	0.4	0.4	0.2	1.1
		(100.0%)	(18.6%)	(2.6%)	(6.9%)	(14.3%)	(15.1%)	(5.2%)	(37.3%)
소득 9~10분위	청년미혼	62.1	7.7	1.5	7.6	17.0	7.2	1.5	19.6
		(100.0%)	(12.4%)	(2.5%)	(12.2%)	(27.3%)	(11.6%)	(2.4%)	(31.6%)
	신혼부부	3.0	0.4	0.1	0.5	0.9	0.2	0.0	0.9
		(100.0%)	(14.2%)	(2.1%)	(15.3%)	(31.6%)	(6.5%)	(0.0%)	(30.4%)
	신혼부부	5.2	0.6	0.2	1.3	1.7	0.0	0.1	1.2
		(100.0%)	(12.3%)	(3.8%)	(25.6%)	(33.0%)	(0.8%)	(2.4%)	(22.2%)
전체	청년미혼	10.8	1.9	0.4	2.3	2.2	0.5	0.1	3.4
		(100.0%)	(17.4%)	(4.0%)	(21.0%)	(20.5%)	(4.6%)	(0.9%)	(31.5%)
	신혼부부	0.7	0.4	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1
		(100.0%)	(58.6%)	(5.0%)	(8.7%)	(9.0%)	(2.1%)	(3.6%)	(13.1%)
	중장년	19.7	3.3	0.7	4.1	5.0	0.7	0.3	5.6
		(100.0%)	(17.0%)	(3.7%)	(20.9%)	(25.1%)	(3.8%)	(1.3%)	(28.2%)
전체	청년미혼	0.8	0.0	0.1	0.0	0.4	0.1	0.0	0.2
		(100.0%)	(4.6%)	(9.0%)	(2.3%)	(45.9%)	(9.6%)	(0.0%)	(28.5%)
	신혼부부	2.5	0.1	0.0	0.8	0.6	0.0	0.0	0.9
		(100.0%)	(2.7%)	(0.0%)	(32.5%)	(24.6%)	(1.9%)	(1.7%)	(36.5%)
	중장년	4.9	0.6	0.3	1.3	0.7	0.3	0.2	1.4
		(100.0%)	(12.3%)	(7.1%)	(27.4%)	(14.4%)	(7.0%)	(3.2%)	(28.6%)
전체	청년미혼	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(45.6%)	(26.7%)	(12.0%)	(0.0%)	(15.7%)
	신혼부부	8.3	0.7	0.4	2.2	1.7	0.5	0.2	2.6
		(100.0%)	(8.5%)	(5.0%)	(26.8%)	(20.6%)	(5.8%)	(2.4%)	(30.8%)
	중장년	44.2	3.8	0.9	4.5	13.1	6.2	1.0	14.8
		(100.0%)	(8.7%)	(2.0%)	(10.1%)	(29.5%)	(14.1%)	(2.2%)	(33.4%)
전체	청년미혼	12.3	1.2	0.4	3.1	3.6	0.4	0.3	3.3
		(100.0%)	(9.9%)	(3.4%)	(24.9%)	(29.0%)	(3.1%)	(2.7%)	(26.9%)
	신혼부부	62.5	11.2	1.8	7.8	13.1	8.5	1.4	18.7
		(100.0%)	(17.9%)	(2.9%)	(12.5%)	(20.9%)	(13.6%)	(2.2%)	(29.9%)
	중장년	15.2	3.7	0.4	0.7	1.7	2.8	0.8	5.2
		(100.0%)	(24.0%)	(2.7%)	(4.7%)	(10.9%)	(18.1%)	(5.5%)	(34.1%)
전체	청년미혼	134.3	19.9	3.5	16.1	31.4	17.9	3.5	42.0
		(100.0%)	(14.8%)	(2.6%)	(12.0%)	(23.4%)	(13.3%)	(2.6%)	(31.2%)

주1: 가장 필요한 주거지원 프로그램 중 기타는 '주택 개량 개보수'와 '주거상담'이 포함됨.

주2: '필요없음'은 '귀 댁의 현재 상황을 고려할 때, 귀 댁에 가장 필요한 주거지원 프로그램'이 없다고 응답한 가구임.

출처: 국토교통부의 2020년도 주거실태조사 원자료를 바탕으로 분석.

참고문헌

- 국가법령정보센터. 공공주택 특별법 [법률 제18183호. 2021. 5. 18 일부개정]. <https://www.law.go.kr> (2021년 12월 4일 검색).
- _____. 2020년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저보장수준 [보건복지부 고시 제2019-173호] (2021년 12월 4일 검색).
- 국토교통부. 2020. 주거복지 지난 2년의 성과와 더 나은 미래를 위한 발전 방안: 주거복지로드맵 2.0. 3월 20일, 보도자료.
- _____. 2020. 수도권 주택공급 기반 강화 방안. 5월 6일, 보도자료.
- _____. 2021. 2021년 주거급여 사업안내. 세종: 국토교통부.
- _____. 2021. '21년 제2차 주거정책심의위원회 심의결과. 2021년 주거종합계획. 6월 30일, 보도자료.
- _____. 「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안. 2월 4일, 보도자료.
- _____. 모두가 함께 누리는 주거복지 로드맵. <https://www.molit.go.kr/housingroadmap/qna.jsp> (2021년 6월 30일 검색).
- 국토교통부(마이크로데이터 통합서비스, MDIS). 2020년 주거실태조사: 일반가구. https://mdis.kostat.go.kr/extract/extYearsSurvSearchNew.do?curMenuNo=UI_POR_P9012 (2021년 12월 4일 검색).
- 기획재정부. 2020. 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안. 8월 4일, 보도자료.
- 국토교통 통계누리. 2019년 임대주택 통계. <http://stat.molit.go.kr/portal/cate/partStts.do?stts=0150000> (2021년 12월 10일 검색)
- 권기현, 2010. 정책분석론. 서울: 박영사.
- 머니투데이. 2019. '국토부, '갈등유발' 분양전환 공공임대 공급 중단', 3월 29일. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2019032615394939566> (2021년 3월 29일 검색).
- 이길제·김근용·박천규·김지혜·진미윤. 2019. 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진 방향. 세종: 국토연구원. 주택도시시기금 홈페이지. <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP04/FP0404/FP0404.jsp> (2021년 12월 14일 검색).
- 하성규. 2010. 주택정책론(제4 전정 증보판). 서울: 박영사.
- 홍인옥·남기철·남원석·서종균·김혜승·김수현. 2012. 주거복지의 새로운 패러다임. 서울: 사회평론.
- 통계청. 가계동향조사. 가구원 수별 가구당 월평균 가계수지(도시, 1인 이상), (201901~04분기). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L9F028&conn_path=I3 (2021년 11월 28일 검색).
- _____. 가계동향조사. 2020년 가구당 월평균 분위경계값 및 적자가구 비율(1인 이상). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L9U044&conn_path=I3 (2021년 11월 28일 검색).

이길제 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원(gjlee@krihs.re.kr, 044-960-0296)

우지윤 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(nawoo@krihs.re.kr, 044-960-0206)