

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 772

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 강현수 • www.krihs.re.kr

지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향

이길제 책임연구원, 김근용 선임연구위원, 박천규 연구위원, 김지혜 책임연구원

주요내용

- 1 정부는 2020년 3월 '주거복지로드맵 2.0'을 통해 2021~2025년 동안 공공임대주택(준공 기준) 70만 호, 공공분양주택(착공 기준) 15만 호, 공공지원주택(부지확보 기준) 20만 호를 공급할 계획
- 2 공공임대주택 재고는 2018년 기준 157만 호, 장기공공임대주택 재고는 148.4만 호이며, 전체 주택 수 대비 장기공공임대주택 비율은 7.1%로 2008년 기준 3.5%에서 3.7%p 증가
- 3 2027년을 목표연도로 장래가구 수 기준 공공임대주택 수요는 254.7만 가구, 공공분양주택 수요는 61.3만 가구이며, 전국 대비 수도권의 공공임대주택 및 공공분양주택 수요 비중은 66% 수준
- 4 공공임대주택 수요 중 생애주기별 가구 비중은 전국 기준 기타 저소득가구 52.8%, 청년가구 23.9%, 고령가구 12.1%, 신혼 및 한부모가구 11.2% 순
- 5 공공분양주택은 기타 저소득가구 52.9%, 고령가구 18.1%, 청년가구 18.1%, 신혼 및 한부모가구 10.9%의 순으로 공공임대주택의 경향과 유사하지만 고령가구의 비중이 상대적으로 높음

추진방향

- ① (공공주택 공급물량의 지역 배분) 공공주택의 지역별 수요 비중을 고려하되, 지역 내 공공주택 관련 여건을 종합하여 공급물량을 조정하고 공급유형에 대해 심층 검토 필요
- ② (공공임대주택의 지역 내 수요계층별 배분) 지역별 공공임대주택 공급량 목표 설정 후, 수요계층별 배분 계획 수립을 위해 지역의 소득수준 및 생애주기별 비중 등 공공임대주택의 수요계층 특성 검토
- ③ (공공주택의 적정 공급 목표 설정) 공공주택의 수요는 많지만 택지 및 매입·전세임대 주택의 확보 문제, 인구감소 문제 등 지역여건을 고려하여 공공주택의 적정 목표수준에 대한 면밀한 검토
- ④ (계층별 수요 변화에 대한 탄력적 대응) 계층별 수요 예측이 어려운 상황에서 정책대상을 세분화하는 경우 지역별 수요·공급 불균형 문제의 우려가 있으므로 공공임대주택 유형 통합 등 탄력적 대응방안 모색

1. 공공주택 공급 현황

공공주택 공급 목표 및 계획

정부는 '주거복지로드맵 2.0'(2020년 3월)을 통해 2021~2025년 동안 공공임대주택(준공 기준) 70만 호(연 14만 호), 공공분양주택(착공 기준) 15만 호(연 3만 호), 공공지원주택(부지확보 기준) 20만 호(연 4만 호)를 공급할 계획 제시

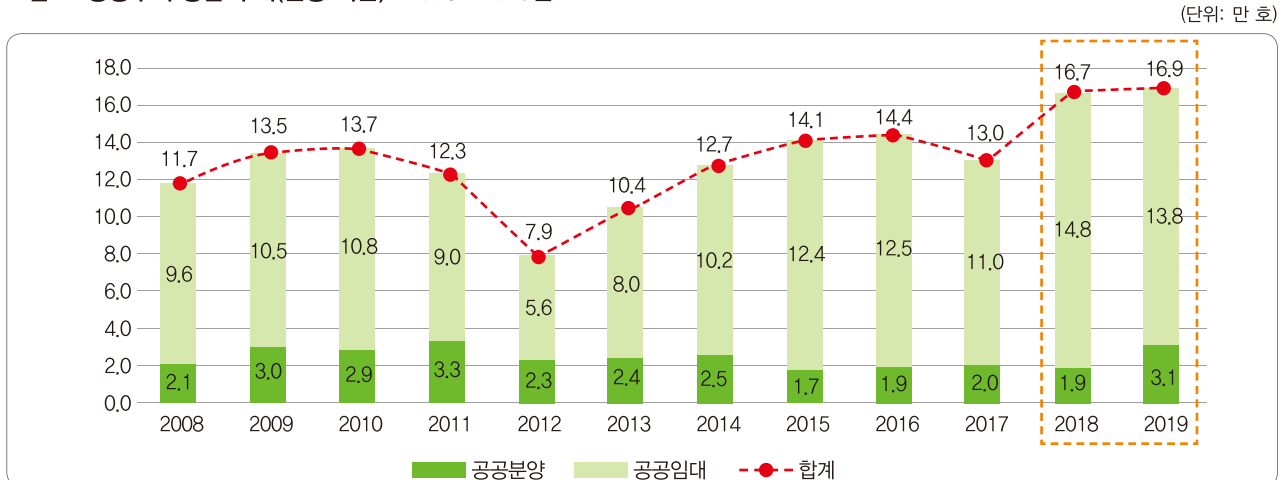
- 주거복지로드맵 2.0에서는 무주택 서민의 주거안정과 주거안전망의 획기적 개선을 위해 기존 공급계획을 2025년까지 확장하여 장기공공임대주택 재고 240만 호, 재고율 10% 확보를 목표로 공급계획 수립
- 주거복지로드맵(2017년 11월)에서는 공공주택 100만 호 공급을 목표로 세웠으나, 이후 신혼부부·청년 주거 지원방안(2018년 7월), 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책(2019년 10월) 등 후속대책을 통해 공급 목표가 105.2만 호로 증가
- 2018~2022년 105.2만 호의 공공주택 공급계획 중 2018~2019년 동안 공공주택 42.9만 호(41%)가 완료

공공주택 공급 실적

공공주택은 최근 2년(2018~2019년) 동안 33.6만 호(연 16.8만 호)가 공급됐으며, 이는 지난 10년(2008~2017년) 동안 공급된 123.7만 호(연 12.4만 호)에 비해 연평균 4.4만 호가 증가한 물량

- 지난 10년간 공급된 공공주택 123.7만 호(연 12.4만 호) 중 공공임대주택은 99.6만 호(연평균 10만 호), 공공분양주택은 24.1만 호(연평균 2.4만 호)가 공급
 - 공공임대주택은 2018년 이후 연평균 14.3만 호가 공급되어 지난 10년간 공급물량(연평균 10만 호)과 비교하면 연평균 4.3만 호가 추가적으로 공급
 - 공공분양주택은 연평균 2.5만 호 공급으로 과거 공급물량(연평균 2.4만 호)에 비해 0.1만 호 높은 수준

그림 1 공공주택 공급 추이(준공 기준): 2008~2019년



주1: 공공임대주택 준공물량은 매입임대와 전세임대를 포함한 실적.

주2: 2008년과 2013년의 공공분양, 공공임대 합계 물량은 각각 11.6만 호, 10.5만 호이며, 소수점 처리로 인해 합계물량의 차이가 발생.

출처: 이길제 외 2019, 17과 국토교통부 내부자료를 이용하여 2018~2019년 공급실적을 업데이트함.

공공임대주택 재고 현황

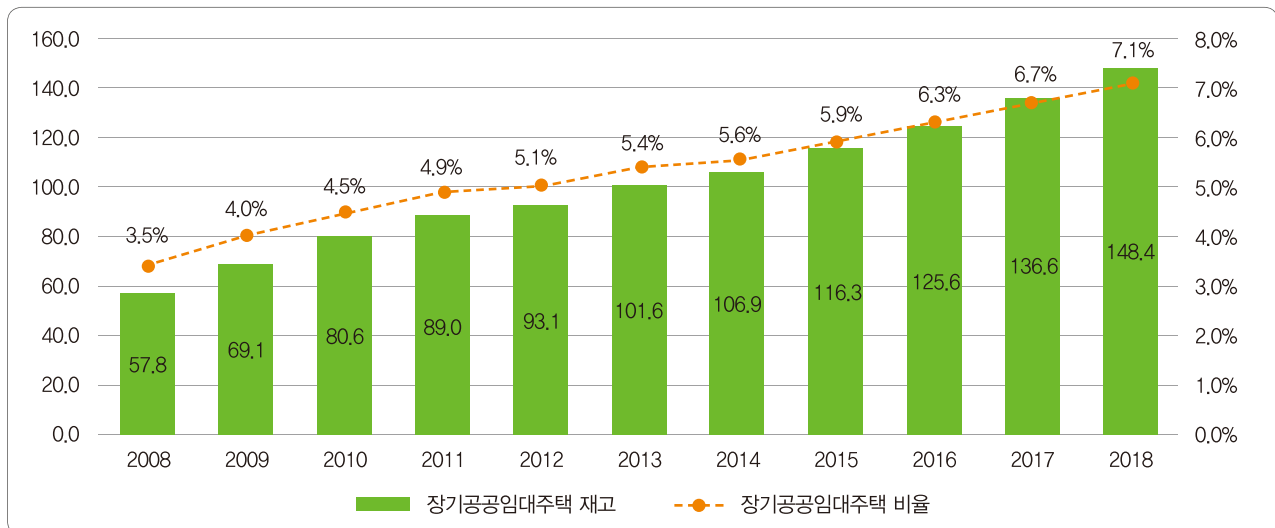
공공임대주택 재고는 2018년 기준 157만 호이며, 임대기간 10년 이상 장기공공임대주택은 148.4만 호로 전체 주택 수(다가구 구분거처 기준) 대비 장기공공임대주택 비율은 7.1%임

- 장기공공임대주택의 재고*는 2008년 57.8만 호에서 2018년 148.4만 호로 90.6만 호 증가, 전체 주택 수 대비 장기공공임대주택 비율은 같은 기간 3.7%p 증가하는 등 꾸준한 증가 추세를 나타냄

* 장기공공임대주택 재고는 임대기간 10년 이상인 영구임대, 50년 임대, 국민임대, 10년 임대, 장기전세, 기존주택 전세임대, 기존주택 매입임대, 행복주택의 재고를 합하여 산정

그림 2 장기공공임대주택 재고 및 비율 추이: 2008~2018년

(단위: 만 호, %)



주: 장기공공임대주택 비율은 전체 주택 수(다가구 거처 구분) 대비 장기공공임대주택 재고 수로 산정함.

출처: 이길제 외 2019, 21; 2018년 임대주택통계(<http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2020년 2월 23일 검색) 및 주택 수 통계(<http://kosis.kr/index/index.do>, 2020년 2월 23일 검색)를 이용하여 자료를 업데이트함.

표 1 유형별 공공임대주택 재고 변화: 2008~2018년

(단위: 만 호)

	합계	영구임대	50년 임대	국민임대	10년 임대	5년 임대	사원임대	장기전세	전세임대	매입임대	행복주택
2008년	87.6	19.0	10.1	23.3	0.4	27.6	2.3	—	2.5	2.5	—
2009년	90.4	19.0	9.6	26.3	6.3	18.6	2.6	0.8	3.9	3.3	—
2010년	97.7	19.1	10.1	33.5	7.1	14.3	2.8	1.6	5.2	4.1	—
2011년	101.9	19.1	10.1	38.6	8.4	10.4	2.5	1.8	6.5	4.6	—
2012년	103.8	19.1	10.2	40.4	7.8	8.2	2.5	2.0	8.6	5.1	—
2013년	112.5	19.2	10.3	42.7	9.2	7.9	2.9	2.6	11.5	6.1	—
2014년	117.7	19.3	10.6	45.2	10.8	7.7	3.0	2.6	11.6	6.9	—
2015년	125.7	19.6	10.8	47.1	13.5	7.2	2.2	2.8	14.2	8.2	0.1
2016년	135.8	19.9	10.8	50.9	14.7	7.6	2.6	3.2	16.6	9.2	0.2
2017년	145.7	21.7	11.0	52.4	16.8	7.3	1.8	3.3	19.5	10.3	1.6
2018년	157.0	20.7	11.1	53.5	20.8	6.4	2.3	3.3	23.5	11.8	3.8
변화(2008~2018년)	69.4	1.7	1.0	30.2	20.4	-21.2	0.0	3.3	21.0	9.2	3.8

출처: 국토교통부 2019; 국토교통부 통계누리, 2018년 임대주택통계(<http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2020년 2월 23일 검색)를 참고하여 작성함.

공공임대주택의 유형별 재고 비중은 2018년 기준 국민임대 53.5만 호(34.1%), 전세임대 23.5만 호(14.9%), 10년 임대 20.8만 호(13.2%), 영구임대 20.7만 호(13.2%), 매입임대 11.8만 호(7.5%), 50년 임대 11.1만 호(7.1%)의 순

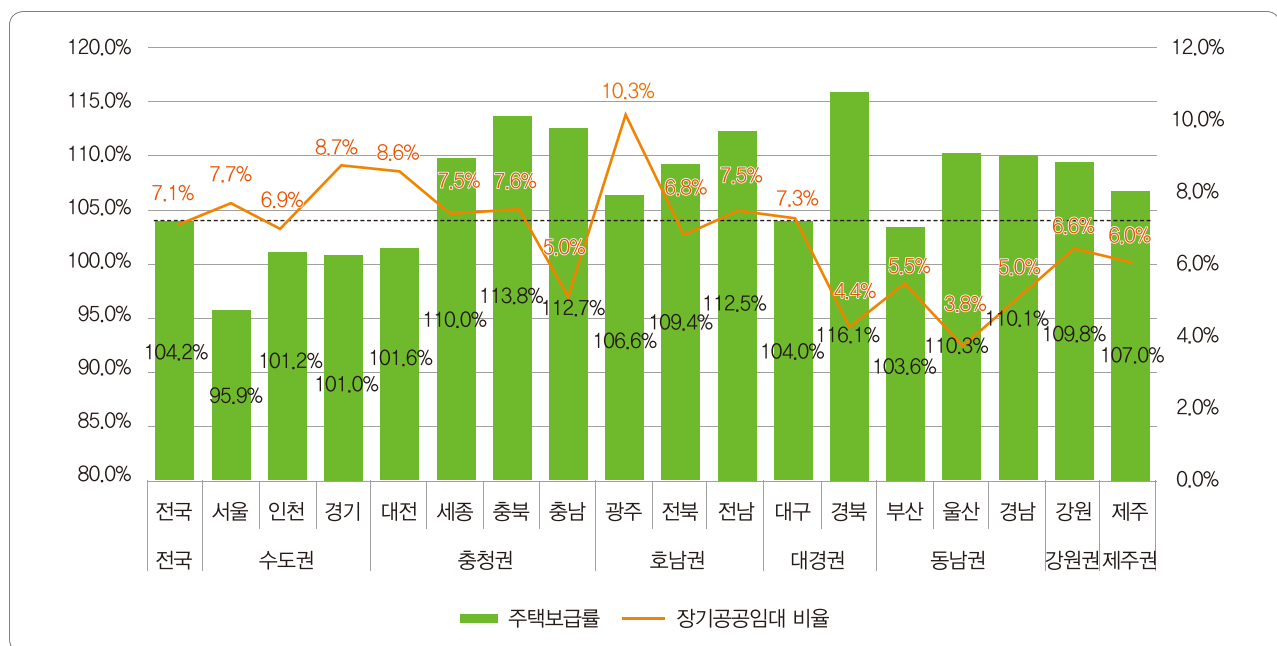
- 공공임대주택 중 5년 임대 6.4만 호(4.1%), 행복주택 3.8만 호(2.4%), 장기전세 3.3만 호(2.1%), 사원임대 2.3만 호(1.4%)는 상대적으로 낮은 비중
- 2008~2018년 동안 공공임대주택 재고 증가분(69.4만 호)은 국민임대(30.2만 호)와 전세임대(21만 호), 10년 임대(20.4만 호), 기존주택매입임대(9.2만 호), 행복주택(3.8만 호)의 증가가 주로 기여

지역별 주택보급률 및 장기공공임대주택 비율

지역별 주택보급률과 장기공공임대주택 비율을 비교하면 수도권은 주택보급률이 상대적으로 낮고, 장기공공임대주택 비율은 상대적으로 높음

- 2018년 전국의 주택보급률은 104.2%이며, 대부분 전국 평균 주택보급률을 상회하지만 서울(95.9%)과 경기(101.0%), 인천(101.2%), 대전(101.6%), 부산(103.6%) 지역은 상대적으로 낮은 수준
- 지역별 장기공공임대주택 재고 비율은 광주(10.3%), 경기(8.7%), 대전(8.6%), 서울(7.7%) 지역이 상대적으로 높은 반면, 울산(3.8%), 경북(4.4%), 충남·경남(5.0%)은 낮게 나타남
- (주택보급률과 장기공공임대 비율이 전국 평균 대비 모두 높은 지역) 세종, 충북, 광주, 전남, 대구
- (주택보급률이 높고, 장기공공임대 비율이 낮은 지역) 충남, 전북, 경북, 울산, 경남, 강원, 제주
- (주택보급률이 낮고, 장기공공임대 비율이 높은 지역) 서울, 경기, 대전
- (주택보급률과 장기공공임대 비율이 전국 평균 대비 모두 낮은 지역) 인천, 부산

그림 3 지역별 주택보급률 및 장기공공임대주택 비율: 2018년



주: 장기공공임대주택 비율은 전체 주택 수(다가구 거처 구분) 대비 장기공공임대주택 재고 수로 산정함.

출처: 이길제 외 2019, 59; 2018년 임대주택통계(<http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2020년 2월 23일 검색) 및 주택 수 통계(<http://kosis.kr/index/index.do>, 2020년 2월 23일 검색)를 이용하여 자료를 업데이트함.

2. 지역별·수요계층별 공공주택 수요추정

목표연도 2027년¹⁾ 공공주택 수요 전망

(수요추정 방법) 기존 주거종합계획에서의 추정방법을 참고하여 현재 보유한 주택이 없고, 공공임대주택에 거주하지 않는 가구 중 공공주택 입주자격을 충족하고, 입주의사²⁾가 있는 가구 수를 추정

- 분석자료는 2018년 주거실태조사, 장래가구추계(시·도 추계)를 사용하였고, 공공주택 소득기준은 개정된 법령³⁾을 적용하여 1~3인 가구에 대해 가구원 수에 따라 전년도 도시근로자 월평균소득을 적용⁴⁾
- 목표연도 2027년 공공주택 수요추정을 위한 일반가구 수는 통계청 장래가구추계 자료를 이용

(공공임대주택) 최근 발표된 시·도별 장래가구 추계에서의 2027년 장래가구 수인 2,164.8만 가구를 기준으로 추정한 경우 공공임대주택 수요는 254.7만 가구

- 수도권의 공공임대주택 수요는 168만 가구로 전체 수요의 66%를 차지하며, 수도권 내 수요는 서울 79.1만 가구, 경기 73만 가구, 인천 16만 가구 순

(공공분양주택) 2027년 장래가구 수를 기준으로 한 공공분양주택 수요는 61.3만 가구

- 수도권의 공공분양주택 수요는 40.4만 가구로 전체 수요의 65.9%를 차지하며, 수도권 내 수요는 서울 22.1만 가구, 경기 15.3만 가구, 인천 3만 가구 순

표 2 지역별 공공주택 수요 및 비중(2027년 장래가구 추계 기준)

(단위: 만 가구)

구 분	공공임대주택		공공분양주택		공공주택(합계)	
	수요	비중	수요	비중	공공임대주택	비중
전국	254.7	100.0%	61.3	100.0%	316.0	100.0%
수도권	168.0	66.0%	40.4	65.9%	208.5	66.0%
서울	79.1	31.1%	22.1	36.0%	101.2	32.0%
인천	16.0	6.3%	3.0	4.9%	19.0	6.0%
경기	73.0	28.6%	15.3	25.0%	88.3	27.9%
비수도권	86.6	34.0%	20.9	34.1%	107.5	34.0%
충청권	18.1	7.1%	5.1	8.2%	23.2	7.3%
호남권	13.3	5.2%	2.6	4.3%	16.0	5.0%
대경권	15.1	5.9%	3.1	5.0%	18.1	5.7%
동남권	32.4	12.7%	8.9	14.5%	41.3	13.1%
강원권	5.0	1.9%	0.7	1.2%	5.7	1.8%
제주권	2.8	1.1%	0.5	0.9%	3.3	1.1%

주1: 공공주택 수요는 집단을 세분화하는 경우 일부 지역에서의 표본 수 부족 등의 문제로 인해 권역을 기준으로 하여 추정함.

주2: 공공주택 수요추정 시 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 1~3인 가구원 수에 따라 소득을 다르게 적용하는 개선 기준 적용함.

출처: 이길제 외 2019, 111; 통계청 장래가구추계(시·도 추계) 자료 및 2018년 주거실태조사 원자료(<http://kosis.kr/index/index.do>, 2020년 2월 23일 검색)를 이용하여 재추정.

1) 기존 주거복지로드맵 및 제2차 장기주거종합계획의 계획기간 및 목표연도(2022년)를 고려하여 5년 후인 2027년을 목표연도로 설정.

2) 공공임대주택의 경우 2018년 주거실태조사 응답문항 중 공공임대주택 입주의사가 있는 가구, 공공분양주택은 공공분양주택의 지원이 필요하다고 응답한 가구를 수요 추정에 활용.

3) 「공공주택 특별법」 시행규칙, 2019 국토교통부령 제678호(12월 26일 일부 개정).

4) 주거실태조사 자료는 세후 소득을 기준으로 조사하므로 환산율 114%를 적용하여 세전 소득으로 보정한 후 분석.

생애주기별 공공주택 수요 특성

(생애주기별 수요) 2018년 주거실태조사를 이용하여 무주택 민간임차가구 중 소득기준을 만족하고 입주의사가 있는 공공임대주택 수요를 생애주기별로 구분하여 분석*

* 단, 생애주기별 공공임대주택 수요 특성은 분석시점인 2018년 기준으로 분석했으며, 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, 신혼부부 및 한부모가구, 고령가구, 기타 저소득가구로 구분
 - (청년가구) 가구주 연령이 만 19~39세인 가구로 혼인하지 않은 가구
 - (신혼부부 및 한부모가구) 7년 이내에 혼인한 가구와 만 6세 이하의 자녀를 둔 한부모 가정
 - (고령가구) 가구주 연령이 만 65세 이상인 가구
 - (기타 저소득가구) 청년가구, 신혼부부 및 한부모가구, 고령가구에 속하지 않는 가구

(공공임대주택) 공공임대주택 수요 중 생애주기별 가구의 비중은 전국을 기준으로 기타 저소득가구 52.8%, 청년가구 23.9%, 고령가구 12.1%, 신혼부부 및 한부모가구 11.2%임

- 지역 내 공공임대주택 수요 중 청년가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 충청권(40.3%), 서울(30.3%), 제주권(24.0%) 순이며, 신혼부부 및 한부모가구의 경우 호남권(16.6%), 인천(13.3%), 경기(13.1%) 순임
- 지역 내 고령가구의 비중이 상대적으로 높은 지역은 강원권(14.8%), 대경권(14.7%), 동남권(14.6%)의 순이며, 기타 저소득가구의 경우 인천(57.5%), 경기(57.2%), 동남권(57.2%)의 순으로 높게 나타남

(공공분양주택) 공공분양주택 수요 중 생애주기별 가구의 비중은 전국을 기준으로 기타 저소득가구 52.9%, 고령가구 18.1%, 청년가구 18.1%, 신혼부부 및 한부모가구 10.9%임

- 공공분양주택의 청년, 신혼부부 및 한부모, 고령, 기타 저소득가구 등 생애주기별 특성가구의 분포는 공공 임대 주택의 경향과 전반적으로 유사하게 나타나지만 고령가구의 비중이 상대적으로 높게 나타남

표 2 지역별 공공주택 수요 및 비중(2027년 장래가구 추계 기준)

구 분	공공임대주택					공공분양주택				
	청년	신혼 (한부모)	고령자	기타 저소득	합계	청년	신혼 (한부모)	고령자	기타 저소득	합계
전국	23.9%	11.2%	12.1%	52.8%	100.0%	18.1%	10.9%	18.1%	52.9%	100.0%
수도권	23.7%	11.4%	11.9%	53.0%	100.0%	21.4%	10.6%	16.7%	51.3%	100.0%
서울	30.3%	9.4%	12.1%	48.1%	100.0%	30.5%	8.8%	17.8%	43.0%	100.0%
인천	17.1%	13.3%	12.1%	57.5%	100.0%	2.9%	12.4%	15.4%	69.4%	100.0%
경기	18.0%	13.1%	11.7%	57.2%	100.0%	12.0%	12.9%	15.2%	59.9%	100.0%
비수도권	24.2%	10.9%	12.6%	52.4%	100.0%	12.0%	11.5%	20.8%	55.7%	100.0%
충청권	40.3%	11.8%	8.0%	39.9%	100.0%	19.1%	14.1%	13.5%	53.3%	100.0%
호남권	19.2%	16.6%	10.1%	54.1%	100.0%	6.8%	21.8%	21.4%	49.9%	100.0%
대경권	21.4%	8.4%	14.7%	55.5%	100.0%	6.9%	9.4%	31.2%	52.5%	100.0%
동남권	19.0%	9.2%	14.6%	57.2%	100.0%	11.9%	7.9%	19.2%	61.1%	100.0%
강원권	21.7%	10.3%	14.8%	53.2%	100.0%	(3.6%)	(7.1%)	(37.9%)	(51.3%)	(100.0%)
제주권	24.0%	11.3%	14.1%	50.6%	100.0%	(17.6%)	(16.5%)	(26.2%)	(39.7%)	(100.0%)

주: 공공주택 수요추정 시 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득을 1~3인 가구원 수에 따라 소득을 다르게 적용하는 개선 기준 적용.

출처: 이길제 외 2019, 88; 91.

3. 지역 및 계층별 공공주택 공급·배분 방향

공공주택 공급물량의 지역별 배분 시 고려사항

공공주택 공급물량의 지역별 배분 시 우선적으로 공공주택의 지역별 수요 비중을 고려하되, 지역 내 공공주택 관련 여건을 종합하여 공급물량을 조정하고 공급유형에 대한 검토 필요

- 공공주택의 지역별 배분 시 가장 우선적으로 고려해야 할 사항은 공공임대주택 및 공공분양주택 수요의 지역별 비중이며, 권역별 공공주택 수요 비중은 수도권 66%, 비수도권 34%로 비수도권 중에서는 충청권 7.3%, 호남권 5.0%, 대경권 5.7%, 동남권 13.1%, 강원권 1.8%, 제주권 1.1% 수준
- 다음으로 공공주택 수요와 함께 지역의 인구구조 변화와 주택 및 공공임대주택 공급 현황, 임대차시장 현황, 저소득층의 주거비 수준, 주택상태 수준 등과 같은 지역 내 공공주택 관련 여건의 동시 고려 필요

표 3 2018년 지역별 공공주택 관련 여건

구 분		주택 및 공공임대 공급			임대차시장 및 주거비 부담			주택상태
		주택보급률	장기공공임대 재고 비율	LH국민임대 대기자 비율	임차가구 중 전세가구 비율	저소득 민간임차가구 RIR(중위값)	전세가격 연평균 증가율 (2012~2018년)	30년 이상 노후주택 비율
전 국		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%
호남권	충남	110.5%	4.7%	10.6%	33.1%	31.0%	2.6%	19.9%
	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%
대경권	전남	111.2%	5.9%	7.4%	35.7%	20.9%	6.6%	33.7%
	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%

주: LH 국민임대주택 대기자 비율은 입주세대 수 대비 대기자 수의 비율로 2018년 말 기준값임.

출처: 이길제 외 2019, 113; 주택보급률(<http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2020년 2월 23일 검색) 및 장기공공임대주택 재고비율(<http://kosis.kr/index/index.do>, 2020년 2월 23일 검색)은 2018년 자료로 업데이트함.

- 주택보급률, 장기공공임대 재고 비율, 임차가구 중 전세가구 비율이 낮고, 공공임대주택 대기자 비율이 높으며, 저소득층 민간임차가구의 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 높으면 공공임대주택의 공급 필요성이 높음
- 전세가격 증가율이 높고, 노후주택 비율이 높은 경우 신규 건설형 공공임대주택 공급 비중을 높이고, 그렇지 않은 경우 기존 재고주택을 활용하는 매입·임차형 공공임대주택의 비중을 높이는 방안 검토 가능

공공임대주택의 지역 내 수요계층별 배분 시 고려사항

지역별 공공임대주택 공급량 목표 설정 후 수요계층별 배분계획 수립을 위해 지역의 소득수준 및 생애주기별 비중 등 공공임대주택의 수요계층 특성 검토 필요

- 공공임대주택의 입주자격인 도시근로자 월평균소득을 기준으로 소득수준별 계층을 세 단계(50% 이하, 50~70%, 70~100%)로 구분할 때 각 계층별 비중은 지역에 따라 큰 차이가 존재
 - 소득 50% 이하 계층의 비율이 높은 지역은 영구임대, 기존주택 전세·매입 임대 유형의 공급을 늘릴 필요가 있으며, 70~100% 이하 계층의 비율이 높은 지역은 행복주택, 장기전세 등의 공공임대주택 공급 확대 필요
- 지역별 공공임대주택 수요 중 생애주기별 계층의 비율을 고려하여 청년, 신혼부부(한부모), 고령가구, 기타 저소득가구에 대한 공급 비율 및 공급유형 설정 필요
- 청년·신혼 가구의 비중이 높은 지역은 행복주택 등의 공급 비율과 신혼부부 우선공급 비율을 다른 지역에 비해 높일 필요가 있으며, 고령가구의 비중이 높은 지역은 고령자복지주택 등의 공급 비율 확대 필요

공공주택 공급정책 개선방향

공공주택의 적정 공급 목표 설정

- 목표연도 2027년 기준 공공임대주택(254.7만 가구) 및 공공분양주택(61.3만 가구)의 수요는 큰 규모이나 택지 확보 및 매입·전세 임대주택의 확보가 어려운 현실과 인구감소 문제 등을 고려할 때 저소득층의 주거비 부담과 임대차 시장 안정, 공공주택 공급여건 등을 감안하여 적정 목표수준에 대한 면밀한 검토 필요

소득수준 및 생애주기별 수요 변화에 대한 탄력적 대응

- 생애주기별 맞춤형 공급은 입주자의 필요 충족과 편의 강화 측면에서 장점이 있고, 생애주기별 공급목표를 설정하는 것은 그동안 지원을 많이 받지 못한 계층에 대한 지원 강화를 의미
 - 하지만 코로나19 및 인구구조 등 여건 변화로 인해 수요 예측이 어렵고, 생애주기를 고려한 공급 시 정책 대상이 세분화되어 지역별 수요와 공급의 불균형이 발생할 가능성이 있으므로 탄력적 대응을 위한 방안 검토
- 단기적으로 장기 미임대 현상 발생 시 다른 생애주기 계층의 입주가 가능하도록 하는 방안을 검토하고, 장기적으로는 공공임대주택 유형 통합과 같은 방식으로 수요 변화에 유연하게 대응할 필요

참고문헌

국토교통부, 2019, 주택업무 편람, 세종: 국토교통부.

국토교통부 통계누리, 2018년 임대주택통계, <http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2020년 2월 23일 검색).

국가통계포털, (신)주택보급률, 주택 수, 장래가구추계 자료, 2018년 주거실태조사, <http://kosis.kr/index/index.do> (2020년 2월 23일 검색).

※ 본 자료는 국토연구원에서 수시과제로 수행한 '이길제 · 김근용 · 박천규 · 김지혜 · 진미윤, 2019, 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급 · 관리정책 추진방향, 세종: 국토연구원'의 내용을 수정 · 보완해 정리한 것임.

이길제 주택토지연구본부 책임연구원(gjlee@krihs.re.kr, 044-960-0296)
김근용 주택토지연구본부 선임연구위원(gykim@krihs.re.kr, 044-960-0315)
박천규 주택토지연구본부 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)
김지혜 주택토지연구본부 책임연구원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)



KRIHS 국토연구원

세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114

홈페이지 www.krihs.re.kr
팩스 044-211-4760

