

## 충청남도 주택 · 주거정책방향설정을 위한 기초연구

임준홍\* · 최정현\* · 홍성효 · 김옥연

\*충남연구원 지역도시문화연구실

jhim@cni.re.kr

이 연구는 문재인정부의 주거정책과 충청남도 민선7기 ‘더 행복한 주택’ 정책의 효과를 높이고, 향후 충청남도 특색을 살린 주택 · 주거정책 수립 시 기초자료를 제공하기 위해 이루어짐

### CONTENTS

1. 우리나라 주택 및 주거 실태
2. 우리나라 주거 · 주택정책 탐색
3. 충청도민의 생애주기별 임대주택 수요
4. 충남 주택정책 기본방향
5. 정책제안 : 충남 생애주기 · 소득별 주택사업 모델제안

### 요약

- 문재인정부는 과거 양적 주택정책에서 주거복지로의 전환을 위해 주거복지 로드맵을 발표하고, 민선7기 충남도정은 저출산 극복과 주거복지 차원에서 ‘더 행복한 주택’ 정책을 추진하고 있음
- 이러한 움직임은 과거 주택 총량적 공급 정책에서 주거정책 으로의 전환을 의미하고, 특히 주거정책을 통해 국가 및 지역의 문제를 해결하려는 시도라는 측면에서 높게 평가됨
- 정책효과를 높이기 위해서는 중앙과 지역의 역할이 중요하지만, 아직 공감대 속에 명확한 역할 분담이 설정되지 않는 단계에서 충남의 주거 · 주택정책 방향 설정을 위한 기초자료 활용하기 위해 본 연구가 이루어짐
- 연구결과 우리나라는 물론 충남 역시 임대주택 총량이 부족하여 꾸준한 양적 확대뿐만 아니라 저출산 극복과 연계한 차별화된 주택 · 주거 정책이 요구되며, 이러한 측면에서 민선7기 충청남도의 ‘더 행복한 주택’ 의미 있는 시도라고 판단됨
- 사업효과를 높이기 위해서 ‘더 행복한 주택’ 정책의 공급방식, 공급지역, 타겟층 확대가 요구되며, (예비)신혼부부뿐만 아니라 고령화 대책 차원에서의 접근도 요구됨

# 01

## 우리나라 주택 및 주거 실태

### 1. 우리나라 주택 및 주거 실태<sup>1)</sup>

#### 1) 주택공급 및 주거실태

- 주택의 양적 부족 완화, 평균적인 주거의 질 향상에도 불구하고, 무주택 서민·실수요자들의 내 집 마련은 쉽지 않고, 공적 규제가 없는 사적 전월세 주택에 거주하는 비율이 높아 주거안정성이 취약함
  - 주택공급 확대로 주택보급률이 100%를 상회하며 주택의 양적 부족 현상이 전반적으로 완화되었고, 1인당 주거면적도 크게 증가하는 등 평균적인 주거수준 향상

〈표 1〉 과거와 현재의 주거수준 비교

구 분	'80년	'90년	'00년	'10년	'16년
주택 재고(만호)	532	716	1,096	1,769	1,988
주택보급률(9%)	71.2	80.8	81.7	100.5	102.6
가구당 평균면적(㎡)	45.8	46.4	62.4	67.4	70.1
1인당 주거면적(㎡)	10.1	13.8	19.8	25.0	33.2

\* 자료 : 통계청, 주거실태조사, 각년도

- 지난 10년간 주택 재고는 368만호가 증가하였으나, 주택 매매가격은 24.9% 상승하여 실수요자의 내 집 마련은 쉽지 않은 상황임

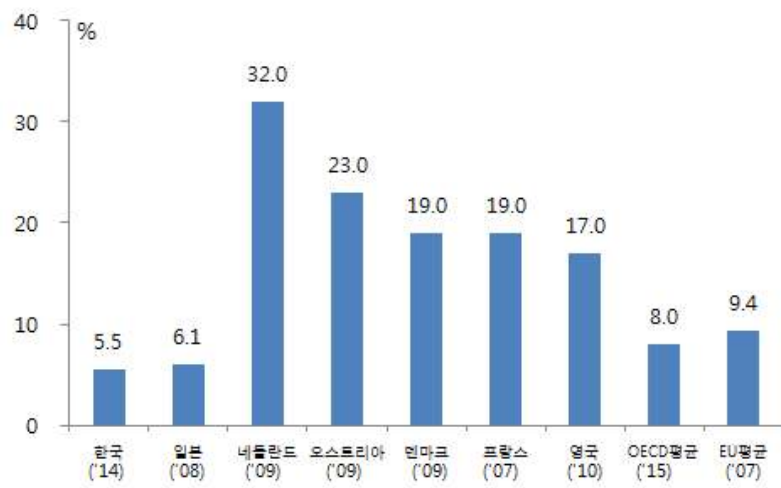
\* 주택재고량 변화 : ('07년) 1,630만호 → ('16년) 1,988만호

1) 국토교통부, 2017.11.29, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, 참조 재정리

- 연소득 대비 주택가격(PIR)은 5.6배(전국) 수준이며, 특히 저소득층의 PIR은 9.8배에 달하여 내 집 마련이 더욱 어려움
  - 특히, 다주택자의 주택 구매 등으로 자가 점유율은 50~60% 수준에서 정체되어 있고, 저소득층(1~4분위)의 자가 점유율은 오히려 하락함
- \* 자가 점유율('06→'16, %) : 저소득(49.7→46.2), 중소득(55.3→59.4), 고소득(67.0→73.6)

## 2) 임차가구의 주거안정성

- 공공임대주택을 확대해 왔으나, 장기공공임대주택 재고율(6.3%)은 OECD 평균(8%) 이하이며, 청년·신혼·고령층 등에 대한 맞춤형 임대주택 등이 부족하고, 지자체·민간 등과의 협력이 미흡하여 주거 복지망 구축에 한계가 있음
- 임차가구는 증가('06년 715만→'16년 826만)했으나, 저렴한 부담으로 장기간 거주할 수 있는 장기임대주택(126만호)은 부족하고, OECD(평균 8%) 및 주요 선진국에 비해 재고율도 낮은 실정임



〈그림 1〉 주요 선진국의 장기임대주택 재고 비율

\* 자료 : 국토교통부, 2012, 주택업무편람 참조 재정리

- 특히, 민간 임대차시장은 공적규제를 적용받는 등록 임대주택이 적고, 거주기간이 짧으며 임차인 권리보호 장치도 미흡함
- 개인 다주택자가 임대하는 주택 중 임대기간(4년 이상)·임대료 인상(연 5% 이내) 규제가 적

용되는 등록임대는 15%에 불과하여, 최대 513만 가구가 임대기간임대료에 아무런 제한 없이 주거 안정이 보장되지 않는 사적 전월세 주택에 거주하는 것으로 추정

- 전세가격 상승과 주거비 부담이 상대적으로 큰 월세 확대 등으로 임차가구의 소득 대비 임대료 부담(RIR)은 10% 후반 유지함

\* RIR 추이(%) : ('06)18.7 ('08)17.5 ('10)19.2 ('12)19.8 ('14)20.3 ('16)18.1 (주거실태조사)

- 특히, 저소득층의 월세비중이 73.2%로 중소득(51.4%), 고소득층(34.5%)보다 높음

\* 월세비중('06→'16) : (저소득층) 59.4% → 73.2%, (고소득층) 24.8% → 34.5%

- 5분위 이하 무주택 임차가구 중 주거비 부담이 매우 큰(RIR 30% 이상) 가구가 32.8%임

\* RIR 30% 이상 : ('10년) 35.9%→('12년) 32.9%→('14년) 41.3%→('16년) 32.8%

- 또한, 전·월세의 평균 거주기간은 약 3.5년으로서 자가(10.6년)보다 짧아, 임차가구는 거주 안정성도 낮은 수준이며, 보증금 반환 관련 분쟁 등 임대인과 임차인의 갈등도 심화됨

## 2. 충남도 주택 현황

- 충남의 주택보급률은 시군별로 차이가 있지만 113.8%로 높으며, 전체 주택에서 공공임대주택이 차지하는 비중(4.1%)은 낮음
  - 임대주택이 차지하는 비중 역시 시군별로 많은 차이가 있음. 홍성군이 11.4%로 가장 높고, 예산군이 1.3%로 낮음
- 많지 않은 임대주택의 공가율(5.0%)이 비교적 높고, 계룡시의 경우 19.2%로 상당히 높음
  - 하지만 대기자수 역시 3,226명으로 많아, 임대주택 수요자를 적시에 파악하고 연결하는 노력이 요구되며, 임대주택이 필요한 지역과의 불일치 우려



〈표 2〉 충남 주택현황(2015)

단위 : 호, 명, %

시 군	일반 가구수	주택현황		공공임대주택 현황(민간임대 제외)					
		주택수	주택 보급률	세대수	임대 주택률	입주자 수	대기자 수	공가	공가 율
충 남	840,226	956,286	113.8	38,796	4.1	36,838	3,226	1,958	5.0
천안시	246,936	257,420	104.2	9,900	3.8	9,447	1,429	453	4.6
공주시	46,129	53,680	116.4	1,983	3.7	1,849	17	134	6.8
보령시	43,009	47,557	110.6	2,753	5.8	2,731	222	22	0.8
아산시	124,572	137,393	110.3	6,157	4.5	5,857	266	300	4.9
서산시	67,350	77,737	115.4	2,713	3.5	2,664	192	49	1.8
논산시	47,797	56,474	118.2	2,718	4.8	2,645	168	73	2.7
계룡시	14,344	19,795	138.0	938	4.7	758	0	180	19.2
당진시	72,900	80,579	110.5	2,073	2.6	2,005	171	68	3.3
금산군	22,630	26,172	115.7	745	2.8	713	43	32	4.3
부여군	27,421	34,961	127.5	786	2.2	782	126	4	0.5
서천군	23,810	30,303	127.3	876	2.9	869	114	7	0.8
청양군	13,008	15,127	116.3	305	2.0	305	35	0	0.0
홍성군	35,616	49,972	140.3	5,720	11.4	5,106	250	614	10.7
예산군	31,348	38,411	122.5	516	1.3	514	65	2	0.4
태안군	23,356	30,705	131.5	613	2.0	593	128	20	3.3

\* 자료 : 통계청, 주택현황, 2015

- 충남 임대주택의 유형별 현황은 30년 임대의 국민임대주택단지가 가장 많으며, 5년/10년 후 분양주택단지도 20개로 많은 것으로 나타남
- 주체별 현황은 대부분 LH에 의해 이루어지고, 시군의 역할은 많지 않은 것으로 나타남

〈표 3〉 충남 임대주택현황: 유형별-주체별(2017)

시 군	유형별				주체별				
	총계	영구	국민(30)	공공(5,10)	총계	LH	민간	시군	공단
충 남	73	17	36	20	73	52	15	4	2
천안시	17	4	4	9	17	8	9	-	-
공주시	7	1	1	5	7	2	4	-	1
보령시	6	2	4	-	6	5	-	1	-
아산시	8	1	6	1	8	8	-	-	-
서산시	5	2	3	-	5	4	-	1	-
논산시	6	1	4	1	6	5	-	1	-
계룡시	1	-	-	1	1	-	1	-	-
당진시	4	-	4	-	4	4	-	-	-
금산군	2	2	-	-	2	2	-	-	-
부여군	2	1	1	-	2	2	-	-	-
서천군	3	-	3	-	3	3	-	-	-
청양군	1	-	1	-	1	1	-	-	-
홍성군	8	3	3	2	8	5	1	1	1
예산군	1	-	-	1	1	1	-	-	-
태안군	2	-	2	-	2	2	-	-	-

\* 자료 : 충청남도 내부자료(2017.9)

## 02

## 우리나라 주거·주택 정책 탐색<sup>2)</sup>

### 1. 정책 추진방향

- 새정부의 주택 및 주거복지 정책은 “수요자의 생애단계소득수준에 따른 주거 수요를 반영한 임대주택 공급 및 금융지원, 복지서비스 패키지 지원”에 초점을 둔

수요자	주거실태	지원방안
청년	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소득은 적고 월세 비중 높아 RIR 높음 (실업률 9.8%, 월세비중 64.3%, RIR 19.5%)</li> <li>· 1인 가구 많고, 쪽방·고시원 거주 많음</li> <li>· 전월세 자금 및 공공임대 수요가 많음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소형·일자리 연계형 청년주택 30만실</li> <li>· 자산형성 및 자금지원</li> <li>· 주거 관련 정보 제공</li> </ul>
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거·양육 부담으로 혼인·출산 포기 증가 (출생아수 '95년 71.5만 → '16년 40.6만, 혼인건수 '95년 46.5만 → '16년 28.2만)</li> <li>· 주택 구입 및 전세자금 지원 수요 많음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신혼희망타운 7만호</li> <li>· 육아 특화형 임대 20만호</li> <li>· 전용 구입·전세자금</li> </ul>
고령	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대부분 1~2인 가구로 구성</li> <li>· 보유자산 대부분이 주택으로 개보수 수요 多, 임차가구는 소득이 적어 공공임대수요 多 (자가점유율 73.4%, RIR 32.6%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 복지서비스 연계 주택 5만호</li> <li>· 보유주택 활용한 지원</li> <li>· 주택 개보수 지원 강화</li> </ul>
저소득 취약계층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최저주거기준 미달가구 비율이 전체의 1.5배</li> <li>· 지하옥탑방 거주가구 비율이 전체의 1.6배</li> <li>· 아동이 있는 빈곤가구는 76.7만 가구</li> <li>· 공공임대, 전세자금, 주거급여 수요가 많음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공적임대 41만호</li> <li>· 주거급여 기능 강화</li> <li>· 계층별 주거지원사업</li> </ul>

〈그림 2〉 새정부 주택·주거정책 추진방향: 생애단계별 주거실태 및 지원방안

2) 국토교통부, 2017.11.29, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, 참조 재정리

## 2. 주택공급계획

- 공공임대주택의 경우, '13~'16년에는 연평균 10.8만호를 공급(준공)했으나, 향후 5년간은 매년 13만호(준공)를 공급할 계획이며, 뉴스테이는 임대료와 입주자격 등의 규제를 강화한 공공지원주택으로 개편하여 매년 4만호(부지확보)를 공급할 계획임(지난 정부 4.4만호)
  - 초기임대료 시세 미만, 무주택자 우선공급 및 청년 등 정책배려계층 특별 공급
- 주거급여는 '16년 말에는 81만 가구를 지원했으나, '21년부터는 136만 가구까지 확대함
- 주택도시기금 구입·전세자금 지원도 지난 정부 연평균 19.5만 가구보다 1.4만 가구를 확대하여 연평균 20.9만 가구에 지원하고, 신혼부부 전용 대출 도입 등도 실시할 예정임

〈표 4〉 주택·주거 관련 지원 실적 및 계획 비교

구분	'13~'16	'18~'22
공공임대	연평균 10.8만(준공)	연평균 13만호(준공)
민간임대	뉴스테이 연 4.4만(확보)	공공지원 연 4만(확보)
공공분양	연 1.7만(착공)	연 3.0만(착공)
주거급여	81.1만('16년 기준)	135.8만('21년 이후)
기금대출	연 19.5만	연 20.9만
합계(중복 미고려)	117.5만	176.7

〈표 5〉 공적임대주택 17만호 공급계획

단위 : 만호, 만실

사업유형별 구분				'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
주체	공급유형	공급대상								
공적임대주택 총계				17	17	17	17	17	85.0	17.0
공공임대 주택 (준공·입주 기준)	소 계			13	13	13	13	13	65.0	13.0
	건설형	합 계		7	7	7	7	7	35.0	7.0
			청년	1.1	1.4	1.5	1.5	1.5	7.0	1.4
			신혼부부	1.8	2.4	2.6	2.8	2.9	12.5	2.5

사업유형별 구분				'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
주체	공급유형	공급대상								
			고령자	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	3.0	0.6
			기타	3.6	2.7	2.3	2.0	1.9	12.5	2.5
	매입형	합 계		2.0	2.5	2.5	3.0	3.0	13.0	2.6
			청년	0.2	0.4	0.5	0.7	0.7	2.5	0.5
			신혼부부	0.5	0.8	0.7	1.0	1.0	4.0	0.8
			고령자	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.5	0.1
			기타	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.0	1.2
			합 계		4.0	3.5	3.5	3.0	3.0	17.0
	임차형		청년	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5	0.7
			신혼부부	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5	0.7
			고령자	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
			기타	2.3	1.8	1.8	1.3	1.3	8.5	1.7
소 계			4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0	
공공지원 주택 (부지확보 기준)		리츠·펀드형		3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	16.5	3.3
			청년 (실기준)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	6.0 (12.0)	1.2 (2.4)
			소규모 정비사업		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.0
		집주인 임대사업		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5

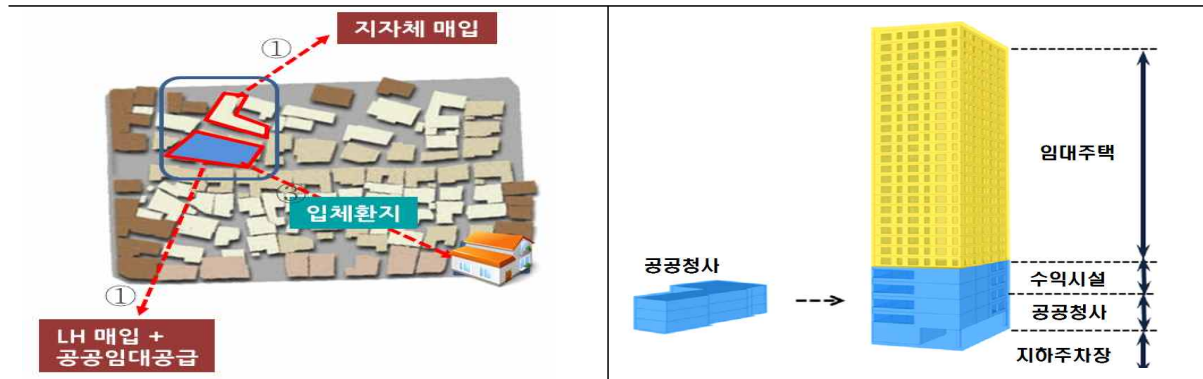
### 3. 주택공급방식 : 충남도와 관계성이 높은 사업들

- 새정부 주택공급은 수요가 있는 서울과 수도권, 대도시 중심이라고 할 수 있지만, 다음과 같은 공급방식은 충남도가 주도적인 역할을 담당할 수 있을 것임

#### 1) 도시재생과 연계한 공공임대주택공급 방안

- 새정부는 도심 내 임대주택을 확보하고, 서민들이 외곽으로 내몰리는 현상을 완화하기 위해 도시재생과 연계하여 공적 임대주택을 공급할 계획임(지역 주택시장을 자극하지 않는 범위에서 추진)
- 대표적인 방법은 ‘노후주택 입체환지’와 ‘노후공공청사 복합개발’임
  - 노후주택 입체환지는 노후주택을 매입하여 공적임대로 공급하고, 집주인에게는 특별 분양권을 부여하는 등 인센티브를 부여하는 방식
  - 노후공공청사 복합개발은 노후청사복합개발과 임대주택 공급을 연계하면서, 주택도시기금을 활용하는 방식

노후주택 입체환지	노후공공청사 복합개발
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 노후주택을 매입하여 공적임대로 공급하고, 매도인에게는 지역 내 신규 분양주택의 특별 분양권 부여</li> <li>* 기존주택 매입임대, 공공리모델링 등 기존 LH 매입임대 프로그램 활용</li> <li>● 매도인의 주거안정을 위해 필요시 신규 분양주택 입주 시까지 지역 내 공공 임대주택에 대한 우선입주권도 부여(지자체 협업)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 노후 공공청사를 공공청사, 공공임대, 국공립 어린이집 등으로 복합 개발</li> <li>* 주택도시기금이 공공임대 건설단가를 지원하고, 공공청사 건축비는 수익시설 임대료 등으로 충당(LH 등이 공공청사 건축비를 선투자)</li> <li>* 총 2만호를 발굴·추진하고 '22년까지 1만호 준공, 선도사업 11곳 기 선정</li> <li>* 전국 노후공공청사 및 지자체 공모를 통해 후보지 발굴 후 선정</li> </ul>



〈그림 3〉 도시재생과 연계한 임대주택 사업(예시)

## 2) 소규모 주택정비사업 활용방식: 매년 0.2만호

- 빈집특례법('18.2월 시행)과 연계하여 인센티브를 부여하는 소규모 정비 사업을 추진함
  - 연면적의 20% 이상을 공공지원 임대주택으로 공급할 경우 인센티브 제공하고, 빈집특례법('18.2월 시행)에 따라 용적률을 법정 상한까지 완화하고, 대지 조정·건폐율 산정기준충고 제한 등 완화하며, 사업비의 70%까지 융자하고 필요시 금리 인하(2%) 검토

## 3) 집수리 연계형 장기전세임대

- 주거지역의 노후 단독주택 등을 매입하여 1~2인 가구를 위한 '리모델링·재건축 활성화' (2016년도 도입하여 연 2천호 추진 중: 실적은 미비)와 전세임대를 8년 이상 장기계약 하는 경우 집주인에게 수리비를 보조하여 장기 임대 유도하는 '집수리 연계형 장기전세임대' (최대 8백만원 지원: 2018년 세부 추진방안 마련 예정) 등의 사업이 있음


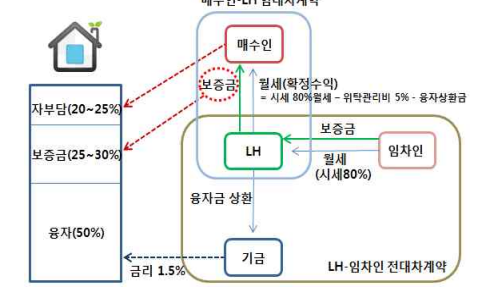

## 4) 집주인 임대사업방식: 매년 0.5만호

- 집주인이 기존주택을 재축개량매입하여 청년고령층에게 저렴하게 임대(시세의 85%)하는 집주인 임대사업을 통해 연 5천호 공급함
- 청년층 수요가 많은 도심지역에 양질의 공공지원주택을 공급하기 위하여 주거용 오피스텔도



## 사업 대상에 포함함

- 기존 건설개량형 및 매입형에 대한 기금 지원을 강화하고, 용자형 사업모델 신설 및 사업대상을 확대하여 활성화를 추진함

임대 조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>●임대료 및 임대기간 : 시세의 85% / 8~20년</li> <li>●임주대상 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1순위) 대학생, 고령자</li> <li>- (2순위) 사회초년생, 신혼부부, 취업준비생, 대학원생</li> </ul> </li> <li>※ 용자형은 무주택인 청년·고령자를 대상으로 공급(집주인 자체선정)</li> </ul>
건설 · 개량형	 <ul style="list-style-type: none"> <li>●사업대상 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 및 나대지 소유자</li> </ul> </li> <li>●사업유형 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신축, 개량</li> </ul> </li> <li>●용자한도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가구(세대)당 수도권 1.0억원, 광역시 0.8억원, 기타 0.6억원</li> </ul> </li> </ul>
매입형	 <ul style="list-style-type: none"> <li>●사업대상 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 구입예정자</li> </ul> </li> <li>●사업유형 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매입</li> </ul> </li> <li>●용자한도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가구(세대)당 수도권 1.0억원, 광역시 0.8억원, 기타 0.6억원</li> </ul> </li> </ul>
용자형	 <ul style="list-style-type: none"> <li>●사업대상 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미등록 임대사업자 등</li> </ul> </li> <li>●사업유형 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 민간임대사업자 용자</li> </ul> </li> <li>●용자한도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가구(세대)당 수도권 1.0억원, 광역시 0.8억원, 기타 0.6억원</li> </ul> </li> </ul>

〈그림 4〉 집주인 임대사업방식 개요

## 5) 사회임대주택 공급 활성화

- 사회적 기업, 사회적 협동조합 등 사회적 경제주체를 임대주택 공급·운영주체로 육성하여 공공부문 지원의 사각지대 해소함
  - 서울시의 지원을 받아 녹색친구들 등 사회적 경제주체(15개 업체)가 총 683호 공급
  - LH가 매입한 다가구 주택을 사회적 기업에게 임대하여 운영(246호)
  - 그 외 리츠가 임대주택을 건설하고, 입주시점에 민간지분을 비영리 협동조합이 인수하여 임대 운영하는 협동조합형 뉴스테이도 추진 중(현재 남양주 별내, 고양 지축 2개 지구, 1,030세대에 대해 사업 추진 중)

### [ 참고 사회임대주택 개념 ]

- 사회적 경제주체\*가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대의 거주불안을 보완할 수 있는 대안
    - \* 사회적기업육성법상 사회적기업, 협동조합 기본법상 사회적 협동조합, 비영리법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체
    - 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주가 가능
    - 공공주택에 비해 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여 가능
- [예] 지자체 등과 연계해 지역아동대상 학습지원 서비스 제공, 의료봉사 등

- 정부는 사회임대주택 활성화를 위해 법·제도, 자금조달지원, 행정적 지원, 시범사업 등을 준비하고 있음
    - (법·제도) 사회주택의 개념, 지원 관련 사항을 체계화하기 위해 민간임대특별법 등 관련 법령 개정('18.上)
    - (자금조달지원) 사회적 경제주체의 부족한 재정·신용·사업수행능력·담보가치를 고려하여 기금 융자 및 보증 지원('18.上)
    - (행정적 지원) 사회적 경제주체의 역량강화, 사회주택의 공급관리, 공공지원 등을 위한 사회주택 지원센터\* 설립('19년)
- \* 단기적으로 LH, HUG 등의 공공기관이 지원센터 역할을 수행

- (시범사업) LH 등 공공기관과 협력형 모델을 마련, 시범사업 등을 통해 사업모델을 발굴하고 활성화 지원
- (토지임대부 사회주택) LH 미개발 공공시설용지(수원 조원), 점포주택용지(고양 삼송)를 활용해 취약계층 대상 사회임대주택 공급('18.上)
- (지자체 협업형) 지자체·지방공사, 금융기관, HUG 업무협약을 통해 보다 저렴한 사업비 대출을 통해 사업추진 토록 지원

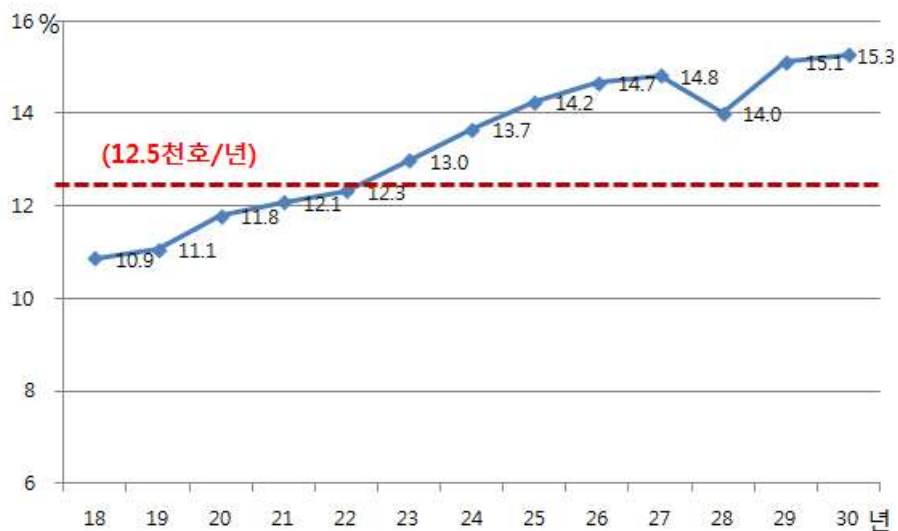
\* 서울시는 HUG 신규 보증상품을 통해 사회임대주택 공급 추진 예정

# 03

## 충남도민의 생애주기별 임대주택 수요

### 1. 충남 주택수요

- 주택수요에 대해 진미윤·최지웅(2013)의 연구에서는 충남 주택수요에 대해 연도별로 차이가 있지만 매년 12,500호 정도 수요가 있는 것으로 예측하고 있음



〈그림 5〉 주택수요 추계 (단위 : 호) - 소득 및 자산 증가 연 2%

\* 자료 : 진미윤·최지웅(2013) 참조 재작성

## 2. 충남 (공공)임대주택 수요

### 1) 추정방법

#### (1) 공공임대주택 입주자격 요건<sup>3)</sup>

- 공공임대주택 입주자격 요건은 다음과 같이 설정함
  - 무주택자 : 현재 주택점유형태가 자가가 아닐 뿐만 아니라 타 지역에도 소유하고 있는 주택이 없을 것
  - 주거면적 : 85㎡ 이하의 주거용 연면적 주택에 거주
  - 월임대료와 임대보증금 규모 : 지역의 도시화 정도에 따라 공공임대주택의 임대료가 상이하기 때문에 충남을 세 권역-즉, 북부권(천안시, 아산시, 서산시, 당진시), 북부권 이외 시지역, 군 지역-으로 구분하고 권역별 주택시장의 여건에 부합하도록 임대료를 설정

〈표 6〉 권역별 적용 임대료

구분	시지역		군지역
	북부권	북부권 이외	
보증금이 없는 경우, 월임대료	30만원 미만	20만원 미만	20만원 미만
보증금만 있는 경우, 보증금	1억원 미만	1억원 미만	5천만원 미만
보증금과 월임대료 모두 있는 경우, 월임대료/보증금	20만원 미만/ 5천만원 미만	15만원 미만/ 4천만원 미만	15만원 미만/ 3천만원 미만

자료 : 통계청, 「인구주택총조사 2015」 20% 표본

#### 2) 공공임대주택 입주의향<sup>4)</sup>

- 공공임대주택 입주자격을 벗어나는 경우에는 입주의향이 없음으로 답할 것을 전제
- 공공임대주택 입주의향은 충남 전체적으로 11.0%에 해당
  - 하지만, 도내 시군별로 큰 차이를 보이며 상대적으로 높은 지역은 계룡시(17.1%), 천안시 동남구(16.1%), 당진시(13.9%), 천안시 서북구(13.1%), 홍성군과 아산시(12.6%) 등이 해당

3) 분석은 통계청의 「인구주택총조사 2015」 20% 표본자료에 기초

4) 분석은 충남도의 「충남사회조사 2018」에 기초

〈표 7〉 공공임대주택 입주의향(% , 가구) : 시군별 모든 연령대 가구  
(단, 25세 이상 가구주에 한정)

지역	표본수	공공임대주택 입주의향 있음	민간임대주택 입주의향 있음	임대주택 입주의향 없음
천안시 동남구	670	16.1	2.8	81.1
천안시 서북구	768	13.1	3.8	83.0
공주시	918	8.6	2.5	88.8
보령시	956	5.6	0.4	94.0
아산시	1,366	12.6	2.6	84.7
서산시	971	9.5	2.5	88.0
논산시	948	6.5	1.9	91.6
계룡시	889	17.1	8.3	74.6
당진시	979	13.9	2.5	83.6
금산군	853	11.6	0.8	87.6
부여군	891	6.4	0.4	93.2
서천군	897	2.4	0.1	97.5
청양군	897	8.3	0.5	91.2
홍성군	864	12.6	1.4	86.0
예산군	887	6.0	0.8	93.1
태안군	896	3.3	0.2	96.6
충남 전체	14,650	11.0	2.3	86.7

자료 : 충남도, 「충남사회조사 2018」

## 2) 추정결과

### (1) 모든 연령대

- 개별 시군별로 공공임대주택 입주자격 요건을 충족하는 가구의 수를 기초로 하는 공공임대주택 수요는 천안시 13,156호, 아산시 11,489호, 서산시 4,385호, 논산시 3,376호 등 주로 북부권을 중심으로 분포하며, 충남 전체적으로는 45,122호
- 반면, 공공임대주택 입주의향에 기초한 공공임대주택 수요는 충남 전체적으로 85,295호로 추산되어 입주자격 요건 충족 여부에 기초한 결과와 비교해 큰 차이가 존재하며, 이는 공공임대주택 입주자격 요건을 충족하지 못하는 경우에도 입주의향이 있는 경우가 존재하기 때문인 것으로 해석<sup>5)</sup>

5) 이와 같은 두 수치 간 차이의 최소화는 공공임대주택 입주자격 요건을 충족하는 가구수에 이들을 대상으로 공공임대주택 입주의향을 조사하여 이를 곱함으로써 가능

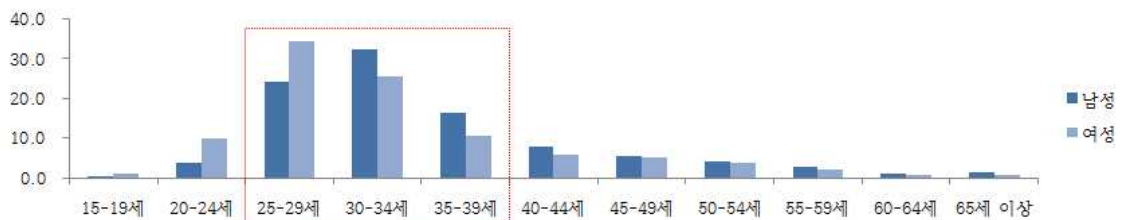
〈표 8〉 공공임대주택 수요(가구) : 모든 연령대

지역	모든 연령대 (25세 이상)	입주자격 요건 충족	공공임대주택 입주의향
천안시 동남구	96,655	5,509	15,561
천안시 서북구	126,556	7,647	16,579
공주시	40,796	1,765	3,508
보령시	40,939	2,665	2,293
아산시	110,516	11,489	13,925
서산시	62,929	4,385	5,978
논산시	48,065	3,376	3,124
계룡시	13,508	544	2,310
당진시	63,168	2,259	8,780
금산군	21,751	856	2,523
부여군	28,049	399	1,795
서천군	23,373	927	561
청양군	13,083	344	1,086
홍성군	35,459	1,158	4,468
예산군	32,902	1,115	1,974
태안군	25,118	684	829
충남 전체	782,867	45,122	85,295

## (2) 계층별

### ① (예비)신혼부부

- 통계청의 「인구동향조사」 2017년 전수자료에 의하면, 혼인신고 부부의 주소지가 충남 내 동일 시군인 경우는 5,915건이며, 이 가운데 70% 이상이 25~39세에 해당



〈그림 6〉 혼인신고 부부의 주소지가 충남 내 동일 시군인 경우의 연령대별 비중(%)

자료 : 통계청, 「인구동향조사 2017」

- 가구주가 25~39세인 경우, 공공임대주택 입주의향은 19.2%



- 기혼인 경우에는 15.7%로 다소 낮으나 1세대 가구로 한정하면 23.5%에 해당

〈표 9〉 공공임대주택 입주의향(% , 가구) : (예비)신혼부부

구분	25~39세	25~39세, 기혼	25~39세, 기혼, 1세대 가구
공공임대주택 입주의향 있음	19.2	15.7	23.5
민간임대주택 입주의향 있음	5.3	5.2	6.2
임대주택 입주의향 없음	75.5	79.1	70.3
표본수	1,644	1,116	259

자료 : 충남도, 「충남사회조사 2018」

- 가구주가 25~39세인 (예비)신혼부부 가구에 의한 공공임대주택 수요는 입주자격 요건 충족을 기준으로 7,383~13,980호

〈표 10〉 공공임대주택 수요(가구) : (예비)신혼부부

지역	25~39세		입주자격 요건 충족		공공임대주택 입주의향	
	전체	기혼	전체	기혼	전체	기혼
천안시	66,056	36,289	4,662	1,762	12,683	5,697
공주시	4,510	2,560	434	222	866	402
보령시	5,032	3,375	573	402	966	530
아산시	33,404	20,976	4,543	2,537	6,414	3,293
서산시	12,674	8,401	1,282	901	2,433	1,319
논산시	6,179	3,702	605	390	1,186	581
계룡시	2,678	2,073	159	93	514	325
당진시	14,894	9,244	692	497	2,860	1,451
금산군	1,905	1,176	164	92	366	185
부여군	1,963	1,344	95	35	377	211
서천군	1,805	989	135	81	347	155
청양군	795	539	63	50	153	85
홍성군	4,625	3,146	224	93	888	494
예산군	3,366	2,108	238	144	646	331
태안군	2,370	1,513	111	84	455	238
충남 전체	162,256	97,435	13,980	7,383	31,153	15,297

## ② 중장년층

- 중장년층 : 40~64세 가구주에 해당
- 공공임대주택 입주의향은 11.5%이나 임차주택에 거주하고 있는 경우로 한정하면 29.5%로 상승

〈표 11〉 공공임대주택 입주의향(% , 가구) : 중장년층

구분	40~64세 가구주	40~64세 가구주, 주택임차
공공임대주택 입주의향 있음	11.5	29.5
민간임대주택 입주의향 있음	2.5	5.9
임대주택 입주의향 없음	86.0	64.6
표본수	6,963	1,879

자료 : 충남도, 「충남사회조사 2018」

- 가구주가 40~64세인 중장년층 가구에 의한 공공임대주택 수요는 27,381호

〈표 12〉 공공임대주택 수요(가구) : 중장년층

지역	40~64세 가구주	입주자격 요건 충족	공공임대주택 입주의향
천안시	125,663	6,435	14,451
공주시	21,615	949	2,486
보령시	21,231	1,512	2,442
아산시	57,507	5,131	6,613
서산시	33,299	2,385	3,829
논산시	24,220	2,165	2,785
계룡시	8,946	299	1,029
당진시	31,879	1,145	3,666
금산군	10,234	443	1,177
부여군	12,929	242	1,487
서천군	10,217	536	1,175
청양군	5,718	186	658
홍성군	18,033	684	2,074
예산군	16,177	667	1,860
태안군	12,352	471	1,420
충남 전체	410,020	23,250	47,152

주 : 공공임대주택 입주의향은 주택의 임차 여부에 관계없이 해당 연령대의 입주의향 비중을 적용

### ③ 고령층

- 65세 이상 가구주에 해당
- 공공임대주택 입주의향은 4.8%이나 임차주택에 거주하고 있는 경우로 한정하면 28.1%로 상승

〈표 13〉 공공임대주택 입주의향(% , 가구) : 고령층

구분	65세 이상 가구주	65세 이상 가구주, 주택임차
공공임대주택 입주의향 있음	4.8	28.1
민간임대주택 입주의향 있음	0.4	2.0
임대주택 입주의향 없음	94.8	69.9
표본수	6,043	695

자료 : 충남도, 「충남사회조사 2018」

- 가구주가 65세 이상인 고령 가구에 의한 공공임대주택 수요는 7,892호

〈표 14〉 공공임대주택 수요(가구) : 고령층

지역	65세 이상 가구주	입주자격 요건 충족	공공임대주택 입주의향
천안시	31,492	2,059	1,512
공주시	14,671	382	704
보령시	14,676	580	704
아산시	19,605	1,815	941
서산시	16,956	718	814
논산시	17,666	606	848
계룡시	1,884	86	90
당진시	16,395	422	787
금산군	9,612	249	461
부여군	13,157	62	632
서천군	11,351	256	545
청양군	6,570	95	315
홍성군	12,801	250	614
예산군	13,359	210	641
태안군	10,396	102	499
충남 전체	210,591	7,892	10,108

주 : 공공임대주택 입주의향은 주택의 임차 여부에 관계없이 해당 연령대의 입주의향 비중을 적용

# 04

## 충청남도 주택정책 기본방향

### 1. 정책 기본방향

- 충남도 임대주택 정책방향의 비전은 “생애단계별·지역별 공적임대주택 공급확대를 통한 도민행복기반(주거생활 안정) 강화” 로 제안
  - 구체적인 총량목표를 제시하고, 실천방안을 모색하는 것이 요구됨(예, 5년간 1만호 5천호, 매년 3천호 정도)

**[비전] “생애단계별·지역별 공적임대주택 공급확대를 통한 도민행복기반(주거생활 안정) 강화”**

계량적 수요추정	주거복지로드맵 OECD 평균(8%) 상회 9%	충남 주거급여사업 수급자	현 재고량
5만4천호 정도	8만6천호 정도 *2015년 기준	3만6천호 정도	3만 9천호 정도 * 민간제외

❖ 새 정부 : 총주택에서 공적임대주택 재고율 9% 달성

\* 공공임대·공적지원주택 확대를 통한 공적임대 재고율 OECD평균(8%)보다 높은 9%

⇒ (충남도) 최소 연간 2천호(최대 3천호 정도) 공공임대주택 공급 → 도민의 주거생활 안정

〈그림 7〉 충남 임대주택 공급정책방향(예시)

- 중장기적으로는 새정부의 주거복지 로드맵의 목표인 OECD 평균(8%) 상회 9%(8만6천호 정도)를 목표로 하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 이 때 4만7천호 정보의 신규공급이 필요한 것으로 판단됨
- 양적목표를 달성하는 것 못지않게 수요층이나 공급방법도 중요하다는 판단에서 2개의 충남 특성을 고려한 2개의 기본전략과 특화전략을 예시적으로 제시함



〈그림 8〉 충남 임대주택 공급정책 체계(예시)

## 2. 정책실현을 위한 전략(예시)

### 1) 기본전략

#### (1) 생애단계-주거약자 맞춤형 정책

- 새정부 주거복지 로드맵에서 강조하는 ‘사회통합형 주거사다리 구축’에 따라 충남도 역시 생애단계별 주거약자를 위한 맞춤형 정책을 제 1 기본전략으로 추진함
- 충남의 도농통합적 성격, 천안-아산의 많은 대학과 근로자들에게 매력적인 ‘충남형 커뮤니티 임대주택 모델 개발 등이 필요함

〈표 15〉 생애단계별 임대주택 정책 추진 전략

지원 대상	지원내용	우리나라	충남도
청년	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년주택 : 소형·일자리 연계형 임대주택(공공임대 13만호, 공공지원 12만호) 25만호 및 기숙사 5만명 입주</li> </ul>	30만호	3,000호
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 : 혼인기간 7년 이내 신혼부부 및 예비 신혼부부에게 육아 특화형 임대주택 공급</li> <li>신혼희망타운 : 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 분양형 공공주택 7만호(수도권 4.7만호)를 공급</li> </ul>	20만호  7만호	2,000호  500호
고령층	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 : 무장애 설계 적용·복지서비스 연계·홀몸 어르신을 위한 안심센서 설치 등 맞춤형으로 공급</li> </ul>	5만호	500호
저소득·취약계층	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 : 공공임대 27만호, 공공지원 14만호</li> <li>非주택 거주자 지원 : NGO가 노숙인 등 수요자를 발굴해 LH의 임대주택과 자활서비스 제공하는 주거지원사업 활성화</li> <li>그룹홈 활성화      •재난 피해주민 지원</li> <li>긴급지원주택 도입</li> </ul>	41만호	4,000호



〈그림 9〉 생애단계와 연계한 충남형 커뮤니티 주택모델 개발(예시)

## (2) 지역 맞춤형 정책

- 새정부의 주택·주거복지 정책은 서울·수도권, 대도시보다 적합한 정책으로, 지방 중소도시는 소외될 가능성이 높으며, 이로 인해 실현가능성도 담보하기 힘들 수 있음
- 이에, 충남도는 수도권과 인접하고, 근로자와 대학생이 많은 천안, 아산, 서산, 당진 등과 그 외지역의 특성을 반영한 지역특성을 살린 지역·지역민 중심의 임대주택 공급 정책 추진이 요구됨
- 이를 위해서는 이미 정책화되어 추진되고 있거나 새정부의 지역중심·장소중심 임대주택을 통합적으로 기획하고, 체계적으로 추진하는 것이 요구됨. 그 과정에서 충남의 모델 개발이 요구됨

위치	사업유형	활용 가능한 사업(예시)
도심	1. 도심 내 유휴자원을 활용한 공급	1-1. 노후 공공건축물 복합개발 1-2. 도심 내 유휴 국공유지 활용 1-3. 장기 미집행 공공시설 용지 1-4. 공공건축물 리뉴얼 사업*
	2. 도시재생뉴딜 등과 연계한 공급	2-1. 도시재생사업 연계 * 2-2. 정비사업 연계 2-3. 가로주택정비사업 연계 * 2-4. 장기방치건축물 정비 사업
주변 & 농촌	3. 기존마을과 연계한 공급	3-1. 마을정비형 공공주택사업 3-2. 소규모 공공주택건설사업

〈그림 10〉 생애단계와 연계한 충남형 커뮤니티 주택모델 개발(예시)

“\*” 는 주거복지 로드맵에서 제시된 사업들

## 2) 충남 특화전략

### (1) 도시재생과 연계한 충남형 사회주택 공급사업 추진

- 새정부의 국토·도시 분야의 최대 화두는 도시재생뉴딜임. 또한, 도시재생뉴딜에서도



임대주택공급을 강조하고 있음, 이에 도시재생뉴딜사업과 적극·체계적 연계가 요구됨

- 특히, 충남 시군의 많은 도시재생 뉴딜사업은 도심 또는 도심과 인접한 주거지를 대상으로 추진되기 때문에, 임대주택 수요분석과 주요 타겟 설정, 입지적 적절성, 주택디자인의 차별성 등이 충분히 고려되어야 함
  - 실제, 주거기능이 약화되어 재생이 필요한 재생사업지역에 주택을 다시 공급하는 것은 보다 신중성 필요
- 최근, 충남도의 도시재생뉴딜 사업 공모에도 많은 임대주택 공급 사업이 있지만 단순 임대주택 건설 사업이 많아, 전술한 사항이 우려됨

〈표 16〉 충남 도시재생뉴딜 사업 중 임대주택 공급 관련 사업개요

단위 : 억원, m<sup>2</sup>

사 업 명	주요 내용	주타겟	계획 세대	사업비	위치	신청 면적	총사업비
[보령/동네] 함께 가꾸는 공촌마을 녹색 행복 공간	●공동홈(실버하우스)운영 - 건물신축(3층)	고령자	14 (10 : 거주민)	33.9	공촌동 일원	53,134	85
	●행복GREEN 임대주택(LH연계) - 공동주택신축(4층)	주민 + a	36	10.6	공촌동 일원		
[홍성/동네] 꿈을 찾는 새봄동지, 남문동 마을	●기능복합형 공공임대주택 - 코워킹하우스, 청년상가 혼합(창업10호) - 청년,소외계층(1인가구) 대상 - 일부 순환이주자용 임대주택 부지 : 1,927㎡ - 매입 후 진행	청년 + 소외 계층	12	49.7 (매입금액 : 112)	오관리 620-1	45,785	285
	●공공리모델링 임대 - 일부 순환이주자용 임대주택		12	6.6 (기매입)	오관리 620-1 북쪽 위치		
	●소규모 재건축사업(연계사업) - 도시주택기금 활용		55 (현재)	42.2			
[공주/주거지] 역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스	●실버임대주택사업(LH연계) - 대지규모 1,002㎡ - 3층 - 저렴 공공임대주택공급	고령자	34	32.0	옥룡동 11-11	93,421	294

사 업 명	주요 내용	주타겟	계획 세대	사업비	위치	신청 면적	총사업비
[천안/근린] 천안 남산지구 도시재생 사업	•순환형 임대주택 건설(* 641㎡) - 1층 : 주민공용공간 - 2-5층 : 주택	주민	20 (전용 29㎡)	11.0	사직동 252-4번지 일원	150,000	217
	•주택개량지원 - 해비타트 연계 * 대상지내 20개 공가 40여개 폐가 존재		60 (최대)	10.0			
전체	충남 도시재생뉴딜 현장심사 대상 지역 6곳 중 4곳 임대주 택공급 계획		243	196 *22.3% (총사업비%)	-	-	881

\* 총 6곳 현장심사 대상지 중 당진(근린형), 천안(주거지형) 임대주택 관련 내용 없음

#### 공동주택공급 대상지 및 주변 관련 현장사진

[보령/동네] 함께 가꾸는 공촌마을 녹색 행복공간		[홍성/동네] 꿈을 찾는 새봄동지, 남문동 마을	
보령 공동홈	행복GREEN 임대주택 (LH연계)	공공리모델링 임대	기능복합형 공공임대주택
			
[공주/주거지] 역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스		[천안/근린] 천안 남산지구 도시재생사업	
실버임대주택사업 (LH연계)	사업지 인접 신축 다가구주택	순환형 임대주택 건설	순환형 임대주택 건설
			

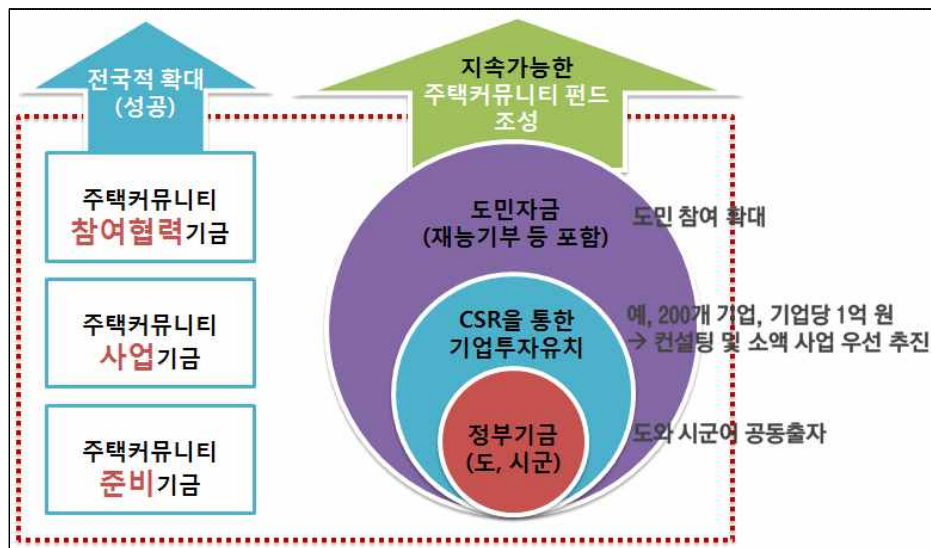
〈그림 11〉 충남 도시재생뉴딜 사업 중 임대주택 사업 대상지

## (2) 충남 주택커뮤니티펀드 조성

- 도민과 밀착된 안정되고, 지속적인 임대주택공급을 위해서는 재원확보를 위한 '주거복지커뮤니티펀드' 조성이 요구됨
- 충남도, 시군, 충남개발공사 등 공적영역과 지역 건설회사와 지역기업, 지역민이 함께

### 구성한 펀드 조성이 요구됨

- 펀드조성에 참여한 공적영역과 민간영역이 함께 기획하고, 실제 사업추진 또는 실수요자가 될 수도 있고, 후원자가 될 수도 있어 보다 큰 의미를 부여
- 펀드 조성을 통해 안정적으로 기본전략과 특화전략을 추진하고, 도민 중 주거약자를 위한 정책과 사업들이 개발되고, 업그레이드 될 것으로 기대됨
  - 대학생, 청년 등을 대상으로 한 임대주택건설 사업 등에 활용



〈그림 12〉 충남 주택커뮤니티펀드 조성방법 및 개념도



〈그림 13〉 충남 주택커뮤니티펀드를 활용한 커뮤니티하우스(쉐어하우스)

## 정책제안 : 충남 생애주기 · 소득별 주택사업 모델제안

### 1. 충남형 더 행복주택 개선

#### 1) 현황

- (배경) 청년 · 신혼부부를 위한 ‘충남형 더 행복한 주택’ 건립하여 취업→결혼→출산, 저소득→중산층으로 이어지는 주거사다리 구축, ‘19년 현재, 선도사업 1000호 중 600호 추진 중
- (임대조건) 보증금 5000만원, 월임대료 최대 15만원, 입주자 자녀수에 따른 임대료 차등 부담 1자녀 50%, 2자녀 무료
- (거주기간) 기본 6년, 자녀 출생에 따라 10년까지 연장
- (입주자격) 예비 신혼부부, 신혼부부(7년 이내), 청년, 저소득 층 등
  - 첫 사업 시행 협약 체결( ‘19.5.8) / 도(사업총괄), 아산시(사업지원), 충남개발공사(사업시행)

#### □ 충남청년주택 임차보증금 이자 보전사업

- 경제적으로 취약한 취업준비생, 사회초년생의 임대보증금 대출을 알선하고 대출이자의 일부를 보전하여 주거안정에 기여

이자지원	이자지원 대출한도	이자액 산출기초	소요예산
3%	5천만원 까지	5천만원×3%×150명	약 200백만원 정도

- (지원대상) 충남도에 주소를 두거나 학교 및 직장 재학, 재직중인 만 19세~34세 청년(신혼 부부는 40세까지)
- (대출기간) 2년 만기 상환, 1회 연장(최장 4년 가능)
- (대상주택) 임차보증금 1억 이하의 주택 또는 오피스텔

\* 자료 : 충남도청, 충남도에서 시행중인 정책

## 2) 도입 및 개선방향

- (공급방식 다양화) 지금의 중·대규모 아파트 건설방식에서 지역수요 대응형 소규모 아파트 건설방식으로 확대
  - 일자리가 많은 구도심 또는 대학가 등에 소규모 커뮤니티 중심의 사회주택 공급
  - 장기적으로는 사회적경제조직 등 민간에 의한 건설 및 관리 소규모 공동주택방식까지 확대
- (임대보증금 이자 지원) 현재 ‘충남형 더 행복주택’에 대해서는 자녀출산에 따른 월임대료 면제만 있을 뿐 보증금 앞선 및 이자 일부 보전에 대한 지원은 포함되지 않음
  - 신혼부부를 위한 관련 보증금 대출 상품이 있다 하더라도 행복주택에 입주하는 신혼부부(충남형 더 행복주택의 80% 입주자가 신혼부부)들의 안정성 및 편리성을 위해 신혼부부를 위한 보증금 대출상품과 함께 보증금 이자지원을 지원하는 방안 필요
- (임대보증금 이자 및 월임대료 지원에 대한 보전 방안) ‘충남형 더 행복한 주택’의 임대보증금 이자 지원 및 자녀 출산에 따른 월임대료 감면 부분에 대해서는 충남도가 지원해야 하므로 지방재정에 부담에 될수 있음
  - 여가부 정책 중 성인지 예산이 있으므로, 이를 활용하여 자녀 출산 가구에 대해 보증금 이자 및 월임대료 부분에 지원하는 방안이 있으므로 여성의 저출산 극복 제고를 위한 임대료 감면 및 보증금 이자 감면을 성인지 예산과 적극적으로 연계시키는 방안 필요

## 2. 고령자를 위한 ‘연금형 주택’ 도입

### 1) 현황

- (배경) ‘연금형 희망나눔주택’은 고령자가 자신의 집을 정부에 팔아서 매월 연금방식으로 일정액을 지급받고 필요시 공공임대주택으로 입주할 수 있게 되며, 고령자로부터 매입한 도심내 노후주택 한 채는 재건축·리모델링을 거쳐 청년 및 고령자 등 주거 취약계층에게 약 10호의 공공임대주택으로 공급
  - ‘연금형 희망나눔주택’ : ‘주거복지로드맵’에서 발표한 ‘연금형 매입임대’ 사업으로 새 이름으로 ‘연금형’이란 주택 매각 대금의 지급방법을, ‘희망나눔’은 매각된 주택의 향후 쓰임을 의미 (기존주택 매입임대주택 업무처리지침)

- (사업개념) 도심내 단독·다가구 주택을 보유한 고령자로 부부 중 1인이 만 60세 이상이면 자산과 소득에 상관없이 누구나 신청 가능함(다주택자 및 9억원초과 소유자도 가능함)
  - 신청희망자는 주택매입신청서 등 관련서류를 작성해 LH에 접수함. 사업자(LH)는 해당 주택의 입지 등 공공임대주택으로 공급 가능성을 검토하여 매입여부를 결정함
  - 주택을 매각하는 고령자는 주택 대금의 분할 지급 기간을 10~30년 사이에 선택할 수 있음.



## 2) 도입 및 개선방향

- (고령자의 안정적 노후보장 및 청년층 주거안정) 고령자의 안정된 노후를 보장하고, 청년층에게는 미래를 준비할 수 있는 저렴한 임대주택을 효과적으로 제공하기 위해 ‘충남 연금형 희망나눔주택’ 정책을 도입 필요
  - 현재는 LH만 사업을 수행하고 있지만( ‘18년 11월 사업시행 이후 ’ 19년 6월 현재 가입건수 2건으로 6월 가입요건을 완화 65→60세, 1주택자→다주택자, 9억원이하→9억원초과) 지방 공기업에도 사업을 확대할 경우 충남도 사업시행 가능
- (적정 매입대상 주택가격 기준 마련) 정부는 매입대상 주택가격은 한정하지 않으면서 60세 이상의 다주택자도 매각이 가능하도록 규정하고 있음. 충남의 주택가격 대비 연금조건(매월 연금액 및 상환기관)을 고려하여 적정 매입대상 주택가격 기준 마련 필요
- (재건축·리모델링 공공임대주택 공급기준 마련) 매입한 주택을 재건축 또는 리모델링하여 공공임대주택으로 공급할 경우 충남 주택수요를 고려하여 공급대상(청년 및 고령자 주거취약계층) 및 공급조건(임대료 및 임대기간 등) 기준 마련
- (도시재생활성화지역 신청자에게 우선 추진하여 도시재생활성화 유도) 도시재생활성화지역내 노후저층주거지에서 노후저층주택을 소유하면서 거주하고 있거나, 다른 곳에 거주하면서 도시재생활성화지역내 노후저층주택을 소유한 60세 이상의 신청자에 한하여 우선 매입함.

- 신청자에 대해서는 공공임대주택(재건축 또는 리모델링한 동일 위치의 공공임대주택을 제공하거나 신청자가 희망하는 곳의 공공임대주택을 제공함)을 제공하는 동시에 주택매입가격에서 공공임대주택 임대료를 제외한 금액을 매월 연금으로 지급하도록 함.
- 주거재생형 도시재생뉴딜사업의 경우 노후 저층주거지 정비가 시급하나 소규모 주택정비사업을 비롯한 ‘노후주택 공공리모델링 사업(LH가 단독·다가구주택을 매입 후 리모델링하여 청년 및 고령자 주거취약계층으로 시세보다 저렴하게 임대)’ 실적이 저조하여 주민체감형 도시재생사업 달성 어려움. 매입만 하는 노후 공공리모델링 사업보다는 공공임대주택과 연금을 제공하는 ‘연금형 희망나눔 주택’을 적극 활용할 경우 도시재생사업 활성화 가능
- 노후 저층주거지 원 거주자의 연령대(주로 고령자)를 고려하면 ‘충남 연금형 희망나눔 주택’ 적용시 참여도가 높을 것으로 예상되어 노후 저층주거지 도시재생활성화와 고령자 노후안정 및 청년층 주거안정에 기여 예상

### 3. 실수요자 자가촉진을 위한 지분공유 분양주택 공급

#### 1) 현황

- (배경) 2009년 보금자리리 주택 공급시 도입된 ‘분납형 임대주택’은 실수요자의 자가촉진을 위해 LH(舊 주택공사)등 공공기관이 건설·임대(임대기간 10년)하는 주택에 대해 집값의 일부(30%)를 초기에 내고, 입주 후 단계적(4년, 8년차)으로 잔여 분납금을 납부하는 제도임. 약간의 초기자산은 있으나 주택을 구입하기 곤란한 무주택 저소득층에게 주거상향의 징검다리 역할이 가능하고, 10년 후에 잔금을 내면 내집으로 만들 수 있는 주택유형임.

※ 낮은 공급가격 및 임대료로 등 사업성 저하로 현재된 공급 중단된 사업임



#### □ 기존 분납형 주택사업

- LH가 건설·임대(임대기간 10년)하는 주택에 대해 입주자가 집값의 일부만으로 초기 지분을 취득하고 입주 후 단계적으로 잔여지분을 취득하도록 하여 소유의식 고취 및 관리에 대한 인식 제고
- 입주시 집값의 30%를 초기 분납금으로 납부하고, 입주후 단계적으로 잔여 분납금을 납부하여 임대기간 종료 후 소유권을 취득하는 주택
- 분납금은 입주 4년 후 20%, 입주 8년후 20%, 분양전환시 30%이며, 분납금은 임대주택 등 관계법령에 따라 산정된 '최초 주택가격'을 기준으로 납부하기 때문에 분납금 수준이 시세에 비해 저렴하여 임대료는 국토교통부에서 고시한 표준임대료 이하로 정해지므로 부담이 크지 않음.
- 분납금은 최초 입주자 모집 당시의 주택가격(건축비+택지비) $\times 0.1\%$ 로 책정하고, 중간 분납금은 최초주택가격에 기간이자(1년 만기 정기예금금리)를 반영한 금액과 감정평가금액 중 낮은 가격을 적용한다. 임대료는 주택가격 중 임차인이 납부한 분납금을 제외한 나머지(미납 분납금)에 대해 일정이자를 반영,산정함

## 2) 도입 및 개선방향

- (실수요자를 위한 기존 분납형주택을 개선한 지분공유형주택 사업모델) 주택구입을 위한 목돈마련이 어려운 실수요자(공공임대주택 입주자)에게 단계적으로 그 주택의 지분을 취득할 수 있도록 하여 주택구입을 지원하는 하는 사업모델로서 일정금액의 초기자산을 보유하고 있으나 완전한 주택을 구입하기는 곤란한 저소득층에게 주거상향의 징검다리 역할
  - 최초 지분은 건설원가의 20~40% 범위에서 입주자가 자신의 부담능력에 따라 취득하고 입주 후 단계적 지분을 추가 취득하도록 하되, 기존의 분납형을 개선하는 방식으로 사업모델을 만들 필요가 있음.
- (추정 분양가격의 현실화) 기존 과도한 개발이익이 수요자에 집중되어 있던 구조로 입주자 편익을 감안하더라도 현실화된 분양가격의 산정이 필요함. 즉, 건설원가보다 낮았던 최초 주택가격의 산정방식 개선
  - 분납액의 70%(최초 및 중간 납입)는 최초 주택가격(추정 분양가)에 근거하여 입주자에게 혜택이 집중됨. 기본형 건축비 80~90%(기존 64%) 및 택지비는 조성원가 100%(기존 60~85%)로 상향 필요
- (임대료 현실화를 위한 임대료율 인상) 시중 전월세 인상율보다 낮은 임대료 수준의 현실화

필요함. 표준임대료 산정 시 임대료를 현행 2.8%(시중 평균 4.7%)에서 시중 평균에 못 미치는 수준으로 인상할 필요가 있음.

- 초기 임대료 수준이 시세보다 낮아 임대료율을 인상하더라도 물가상승률이나 임대료 인상을 제한 등을 고려할 때, 여전히 시세보다 저렴한 수준

## 4. 공공분양주택 취득 지원

### 1) 현황

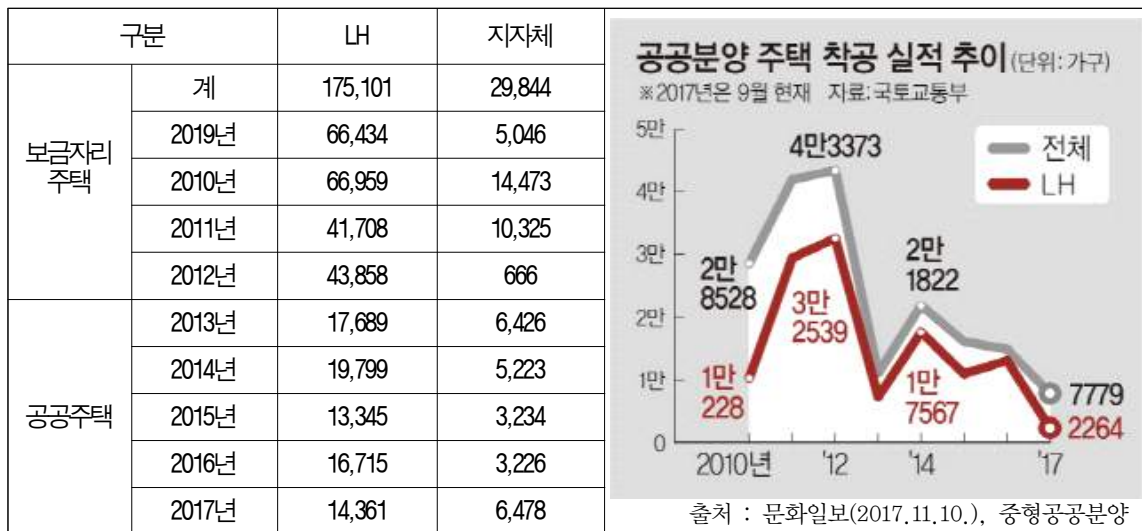
- (무주택 실수요자 수요 대응 자가취득 지원 필요성) 최근 저성장·저출산 등의 위기 극복을 위해 서민 주거안정이 요구되고 있으므로 신혼부부, 생애최초 구입자 등 자가 마련 욕구가 높은 수요계층의 지원 확대 필요
  - 지난 10년간 주택 재고는 368만호가 증가하였으나, 주택 매매가격은 24.9% 상승하여 실수요자의 내집 마련은 쉽지 않은 상황
  - 자가 점유율은 50~60% 수준에서 정체되어 있고, 저소득층(1~4분위)의 자가 점유율은 오히려 하락
    - ※ 국민의 82.3%가 내집 마련이 꼭 필요하다고 응답, 신혼부부 주택보유의식 83.4%
    - ※ 자가보유율 61.1%, 자가점유율은 57.7%, 자가가구의 연소득대비 주택구입가격 배수(PIR) 5.5배
    - ※ 생애최초 주택 마련 기간 약 7년 소요, 수도권 평균 8.6년 소요(2018 주거실태조사)
- (공공분양 확대 필요성) 박근혜 정부 기간 동안 LH는 공공분양 주택 보다는 공공임대주택을 집중 공급함. 임대주택 수요와 분양주택 수요층이 다름에도 불구하고 실수요자를 위한 공공분양을 공급하는데 제도적 한계가 있었음(그 기간 동안 LH는 분양주택을 공급하지 못하도록 정책적으로 제한함). 서민 주거안정 및 정부의 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 공공분양 공급확대 기조에 맞춰 분양주택 수요 계층에 공급할 수 있도록 LH 및 지자체(지방공사)의 분양주택 공급 재개 및 공급확대 필요
  - 2013년 이후 공공분양 인허가가 대폭 줄고, 지난 정부가 분양보다는 임대(행복주택·뉴스테이)주택 공급에 치중하여 공공분양 공급이 축소되어 있는 상황으로 공공분양주택의 공급 확대가 필요
    - ※ 2013~2017년 공공분양주택 연평균 분양(착공)물량은 1.7만호 수준

- 또한 국민주택만 청약 가능한 청약저축가입자가 아직 50만명 이상 존재하므로, 정부정책의 신뢰성 차원에서 공공분양주택의 지속적인 공급 필요

〈표 17〉 정부의 공공분양 공급관련 정책

정책	공급계획	비고
국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안 (2008)	공공분양 보금자리주택 70만호 (2009~2018)	수도권 부근에 공공부문이 직접 건설해 기존 가격보다 15% 정도 싼 가격의 분양가로 공급하는 중소형 분양주택
서민·중산층 주거안정을 위한 전월세 대책 (2013)	수도권 보금자리지구 내 분양주택 공급물량 축소 공공임대 확대	'14년 이후 전용 60㎡ 이하만 공급
주거복지로드맵 (2017)	공공분양주택 15만호(착공 기준) → 수도권 10만호 (2017~2021)	노부모, 다자녀 가구 등 수요를 고려하여 전용면적 60~85㎡ 공공분양 공급도 허용

■ 공공분양 공급 실적(준공 기준) ■



\* 자료 : LH(2019), 10년 공공임대주택 제도개선 방안, 일부 자료 발췌

## 2) 도입 및 개선방향

- (적정 공급계획 수립) 전체 물량의 공공분양형으로의 전환보다는, 공급 시 공급지역의 인구사회적 요건에 따라 공공분양+장기임대의 형태로 공급하는 방안을 마련하여 사회통합 유도 필요
  - 주거복지로드맵의 '신혼희망타운+행복주택' 공급 방안과 같이, 사회통합 측면에서의 지역맞춤형 공공분양/임대 혼합단지' 패키지 형태의 공급 방안 마련

- (주택구입 금융지원 강화) 분양주택 취득 시 목돈이 필요하므로, 주택마련 비용의 부담을 감소시킬 수 있도록 실수요자에 대한 대출규제 완화 및 지원제도 개선 필요
  - (대출규제 완화) 정부의 강력한 대출규제(9.13대책)로 신혼부부, 무주택자들과 같은 실수요자의 주택구입 포기가 증가하고 있으므로, 실거주목적의 생애 최초, 무주택 서민의 공공분양주택 구입 지원을 위한 대출규제 완화가 필요

〈표 18〉 정부의 대출규제

	담보인정비율(LTV)	총부채상환비율(DTI)
이전	50-60%	서울 50%, 인천-경기 60%
박근혜 정부	70%	60%
문재인 정부	서울 등 투기과열지구는 무주택자도 40% * 실수요자 요건(무주택, 부부합산 소득7천만원 이하, 주택시세 6억원 이하) 만족 시 50%	

- (주택구입비용 지원) 청약저축 혜택 확대 및 계약금 적립제도(일본)의 도입

※ 국내 주택청약저축제도 : 금리 1.8%대, 비과세 등의 혜택은 제한적

※ 일본 적립분양제도 : 1~3년 기간의 고금리(4%대), 비과세 적립적금

- (공공분양의 공공성 강화) 일명 ‘로또아파트’ 논란을 해결하기 위해, 실수요자인 저소득 무주택가구의 자가진입 용이성을 제고하고 공공분양으로 발생하는 수익의 공공성 강화
  - (실수요자 청약기회 우대) 실수요자인 무주택자들에게 청약기회가 더 돌아갈 수 있도록, 청약 1순위 자격 강화 및 생애최초 계층 우대 강화
  - (환매조건부 공공분양주택 도입) 분양받은 공공분양주택 매각 시 LH 등 공공기관에만 되팔 수 있는 조건으로 분양을 진행하는 제도로, 주택구매자와 공급기관 모두 공공성과 수익성을 공유 가능

### 〈참고〉 일본 근로자 자가 소유지원을 위한 적립분양제도

- (일본 적립분양제도 : 積立分譲住宅) 근로자의 자가주택 취득 지원제도 : 일정 기간 동안 일정 금액에 도달할 때까지 정기적으로 금액을 납입하고, 기간 만료 후 만기금을 주택대금의 일부에 충당하는 방식으로 주택을 구입하는 제도
  - 지방 주택공급공사법(1965)의 규정에 따라 미리 적립 기간, 적립 대상 금액 등을 설정하고 계약자는 주택 구입자금의 적립을 계획적으로 실시
  - 적립 기간 만료 후 적립금과 이자 상당액 및 금융 기관 등으로부터 자금을 모아 분양 대금의 지불에 충당하여 주택을 취득하는 구조
  - 실제 적립 목표액 및 적립 계획은 입주자의 계획에 맞게 설정
  - 양도 예정가격은 토지가격+건물가격을 합산한 것
  - 적립금은 양도예정가격에서 모기지 예정액을 차감한 금액을 목표액으로 설정
  - 적립 목표액의 50% 이내의 금액을 상한으로 일시적립 가능(비과세 상품)

적립 기간	적용 이율 (연)
12 개월 미만	4.00 %
12 개월 이상 24 개월 미만	4.00 %
24 개월 이상 36 개월 미만	4.25 %
36 개월 이상 48 개월 미만	4.50 %

- (시사점) 계획적인 저축을 통해 주택 구입자금 마련을 지원하는 금융상품과의 연계를 통한 자가 취득 지원(일본의 제도는 우리나라의 주택청약종합저축 제도와 유사하나 금리가 더 높고, 비과세 우대 혜택 등이 있음)을 위해 우리나라의 주택청약종합저축을 개선하여 일본과 같은 제도를 신규로 만들 필요가 있음.
  - (개요) 계획적인 저축을 하면서 근로자의 주택 취득의 촉진을 도모하기 위해 1년 후, 또는 2년 후, 3년 후 입주를 향해 자금 조달에 대해 여유 있는 시간을 가지고 자율적으로 계획할 수 있는 공사 특유의 제도
  - (국내 제도와의 차이점) 국내 유사제도인 입주자 저축제도(주택청약종합)에 비해 4%대의 고금리, 비과세 등의 우대 혜택 제공
  - 국내 주택청약종합저축의 금리는 1.8%, 비과세 혜택은 만61세이상 고령자, 장애인, 독립유공자, 기초생활수급자 등으로 한정
  - 국내제도는 소득공제 혜택(240만원 한도)이 있으나 총급여 연 7천만원 이하 근로자, 무주택 세대주 등의 조건 필요

## 참 고 자 료

- 국토교통부, 2017.11. 29, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵
- 임준홍, 2018, 충청남도 사회주택 정책방향 설정을 위한 기초연구, 충남연구원
- 임준홍 외, 2018, 충청남도 임대주택 정책방향, 충남연구원
- 임준홍, 2017, 새정부 주택정책과 연계한 충남도 주택정책 방향, 충남연구원
- 손경환·김혜승, 2003, 주택종합계획(2003-2012), 국토연구원
- 진미윤·최지웅, 2013, 중장기(2013-2030) 주택수요 전망 연구
- 진정수·정희남 외, 2005, 국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구, 국토연구원
- 강미나 외, 2007, 국민임대주택 수요추정 연구

\* 본 내용은 선행연구인 임준홍(2017, 2018) 연구와 충남연구원이 주최한 '새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충남도의 대응방향 관련 워크숍, 과제 수행 과정에서 개최한 '자문회의·인터뷰 조사', 선행 수행한 임준홍(2018) 연구 등의 내용을 정책제안 형태로 종합 재정리한 것임.