

전략연구 2021-04

충남형 「더 행복한 주택」 수요분석과 지역특성을 고려한 공급모델 제안

임준홍 · 최정현 · 홍성효 · 정재호 · 유승수 · 김태영

목 차

제1장 서론

제1절 연구 배경과 목적	1
1. 연구 배경	1
2. 연구 목적	3
3. 연구 기대효과	3
제2절 선행연구 검토	4
1. 공공임대주택 관련 연구	4
2. 층남형 사회주택 관련 연구	5
3. 신혼부부 주택소비 및 수요에 관한 연구	7
4. 선행연구와의 차이점	8
제3절 연구 주요내용과 분석의 틀	9
1. 연구 주요내용	9
2. 분석 틀	10
3. 연구자문진 구성과 운영	11

제2장 ‘더 행복한 주택’ 사업 추진현황과 관련 정책·사례

제1절 ‘더 행복한 주택’ 사업 추진현황과 성과	12
1. 추진배경	12
2. 층남형 ‘더 행복한 주택’ 특징	13
3. 추진과정과 성과	16
제2절 임대주택 관련 정책 및 공급사례 분석	18
1. 정부 주거복지 및 정책 동향	18
2. 정책사업 사례	34
3. 시사점	62

제3장 ‘더 행복한 주택’ 수요분석

1. 충남 신혼부부 현황과 특징	63
2. 충남 신혼부부의 임대주택 수요분석	64
3. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 수요분석	69

제4장 정책사업 모델 개발과 자원확보 방안

1. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델 제안	80
2. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 확대 방안	88
3. 재정(재원)확보 방안	91

제5장 결론 및 정책건의

[참고문헌]	102
--------------	-----

표 목 차

〈표 1-1〉 주요 사업추진 과정	2
〈표 1-2〉 분석 틀	11
〈표 1-3〉 연구 및 자문진 구성	11
〈표 2-1〉 주요 임대주택 사업 비교	13
〈표 2-2〉 주거복지 패러다임	18
〈표 2-3〉 생애단계별 주거실태 및 지원방안	19
〈표 2-4〉 공적주택 공급계획	19
〈표 2-5〉 신혼부부·청년 세부 지원방안	22
〈표 2-6〉 주거복지로드맵 공적주택 공급계획 및 실적	24
〈표 2-7〉 주거복지로드맵 공공주택 공급계획(확장(안))	26
〈표 2-8〉 공공주택 공급계획 및 실적	26
〈표 2-9〉 도시근로자 월평균 소득 및 기준 중위소득 비교('20)	29
〈표 2-10〉 소득구간별 임대료율	29
〈표 2-11〉 가구원수별 입주 가능한 면적(안)	30
〈표 2-12〉 국토교통부 대도시권 주택공급 확대방안	33
〈표 2-13〉 공급 부지확보 물량('21~'25) 추계치 총괄	33
〈표 2-14〉 공공임대주택 유형통합 기본모델	35
〈표 2-15〉 국토교통부 공공임대주택 입주자격 변경(안)	36
〈표 2-16〉 소득분위별 임대료율	36
〈표 2-17〉 기존 가구원수와 면적	37
〈표 2-18〉 '질 좋은 주택(2020.11.19.)' 대책의 가구원수별 입주 가능한 면적(안)	37
〈표 2-19〉 사업구조로 지속가능성을 확보한 모델	40
〈표 2-20〉 기본주택 임대형 사업방식	42
〈표 2-21〉 기본주택 임대료 추정	43
〈표 2-22〉 분양가격 및 토지 임대료	47
〈표 2-23〉 토지지원리츠와 토지임대부 비교	49
〈표 2-24〉 전국 사회주택 공급현황	50
〈표 2-25〉 전국 사회주택 지역별 공급현황	52

〈표 2-26〉 사회주택 시민포럼에서 도출된 전주형 사회주택 방향	55
〈표 2-27〉 전주시 사회주택 공급사업 개요	57
〈표 2-28〉 전주시 사회주택 공급형태	58
〈표 2-29〉 전주시 사회주택 공급현황	59
〈표 3-1〉 충남 초혼 신혼부부의 특성별 출산 현황	63
〈표 3-2〉 설문조사 대상	64
〈표 3-3〉 신혼부부 거주지별 공공임대주택 입주의향	64
〈표 3-4〉 신혼부부 주택점유형태별 공공임대주택 입주의향	65
〈표 3-5〉 신혼부부 거주형태별 공공임대주택 입주의향	66
〈표 3-6〉 신혼부부 가구소득별 공공임대주택 입주의향	67
〈표 3-7〉 신혼부부 학력수준별 공공임대주택 입주의향	68
〈표 3-8〉 신혼부부 혼인기간별 공공임대주택 입주의향	68
〈표 3-9〉 기초통계	72
〈표 3-10〉 신혼부부 여부에 따른 공공임대주택 입주의향	73
〈표 3-11〉 신혼부부 거주지(동읍면)에 따른 공공임대주택 입주의향	73
〈표 3-12〉 신혼부부 주택점유형태에 따른 공공임대주택 입주의향	74
〈표 3-13〉 신혼부부 주택유형에 따른 공공임대주택 입주의향	74
〈표 3-14〉 신혼부부 학력수준에 따른 공공임대주택 입주의향	74
〈표 3-15〉 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 공공임대주택 입주의향에 대한 이항로짓모형 추정결과	77
〈표 3-16〉 수요추정 결과 : 권역	78
〈표 3-17〉 수요추정 결과 : 시군	78
〈표 3-18〉 수요추정 결과 : 자녀유무	78
〈표 3-19〉 수요추정 결과 : 혼인연차	79
〈표 4-1〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델	81
〈표 4-2〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 고도화 모델(Model_A)	83
〈표 4-3〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 사회주택형 모델(Model_B1) : 건물형(도시형)	85
〈표 4-4〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 사회주택형 모델(Model_B2) : 블록형(농촌형)	87
〈표 4-5〉 입주기준 선정을 위한 유형 단순화와 입주우대기준(예시)	90
〈표 4-6〉 연차별 재정소요	91
〈표 4-7〉 2021년 공공임대주택 재정	92
〈표 4-8〉 유럽주요국가 사회주택 공급체계	92

〈표 4-9〉 싱가포르 중앙연금기금 계정별 규모	94
〈표 4-10〉 싱가포르 중앙연금기금 적립률 및 계정별 할당률	94
〈표 4-11〉 싱가포르 주택구입 지원	95
〈표 4-12〉 2019년도 국민건강보험 수입현황	95
〈표 5-1〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급모델 비교	99
〈표 5-2〉 지역특성수요를 고려한 공급모델	100

그림 목 차

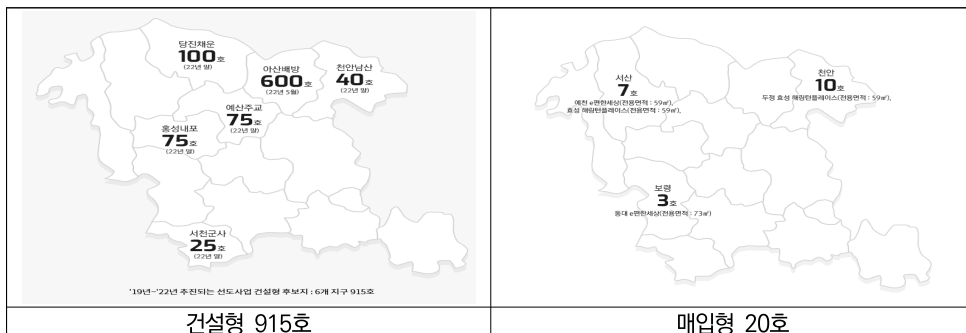
〈그림 1-1〉 연구 진행과정	10
〈그림 2-1〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책 추진배경	12
〈그림 2-2〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 평면(예시)	14
〈그림 2-3〉 충남형 ‘더 행복한 주택’과 저출산 프로그램(예시)	15
〈그림 2-4〉 제2차 주거종합계획 방향	20
〈그림 2-5〉 경기도 기본주택 개념	39
〈그림 2-6〉 경기도 기본주택 컨셉	39
〈그림 2-7〉 장기임대 비촉리츠 운영모델(안)	41
〈그림 2-8〉 입주자 신청자격 및 선정절차	42
〈그림 2-9〉 임대주택(공급기간별) 임대료 체계	43
〈그림 2-10〉 경기도 기본주택 홍보관	44
〈그림 2-11〉 기본주택(분양형) 컨셉	44
〈그림 2-12〉 토지임대부 분양주택 문제	45
〈그림 2-13〉 기본주택 분양형 모델 운용방안	45
〈그림 2-14〉 기본주택 분양형 장점	46
〈그림 2-15〉 기본주택 분양형 모델 사업추진(안)	46
〈그림 2-16〉 사회주택의 정책적 목표(중앙정부)	48
〈그림 2-17〉 전국 사회주택 유형별·연도별 공급현황	50
〈그림 2-18〉 협동조합형 민간임대주택(위스테이) 특성	51
〈그림 2-19〉 전주형 사회주택의 개념과 위상	57
〈그림 4-1〉 네덜란드 사회주택 재원조달 체계	93
〈그림 4-2〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 지속성 확보를 위한 ‘(가칭) 주택 커뮤니티 펀드 조성’ 모델 ...	97

연구 요약

□ 민선7기 핵심 도정과제로서 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급 실적

- 민선7기 충청남도는 청년과 신혼부부의 과도한 주거비 부담이 이들의 혼인과 출산의 기피를 야기하는 것으로 판단하고, 주거비 부담을 줄이고, 육아보육 맞춤형 공동주택 설계를 통해 결혼과 출산을 위한 기본적인 여건을 조성하고자 하였다.
 - 당초 도지사 공약은 사회적 공공주택 5천호 임기내 공급이었으나, 인수위원회 및 관련실국 검토, 충남형 공공주택 정책 마련 워크숍 등을 통해 ‘충남형 공공주택’으로 정책 명칭을 변경하였고, 공약추진을 위한 실행력 강화 검토 과정에서 ‘더 행복한 주택’으로 정책의 목적과 가치를 명확히 설정함
- 충남도의 더 행복한 주택은 기존의 행복주택 보다 3가지 혜택을 더한 ‘더 행복한 주택’으로 요약할 수 있다.¹⁾
 - (1+) 신혼부부의 주거비 부담을 ‘더’ 낮춰, 저출산 극복에 기여
 - (2+) 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있는 ‘더’ 넓은 주거 공간 제공
 - (3+) 육아 맞춤 설계로 ‘더’ 안전한 육아 환경조성

- (공급모델 다각화) 건설형 공급모델에서 매입형 사업모델로 다각화
- (건설형) 아산 배방 첫사업 600호 착공(2020.4), 기공식 개최(2020.5), 청약 최고 경쟁률(17:1)
 - 저출산 극복 및 맞춤형 주거복지 실현을 위한 첫걸음
 - 충남형 더 행복한 주택 첫삽 공사중
- (매입형) 시범사업 20호* 매입 완료(2020.6), 입주자 선정 및 입주(2020.12)
 - 총 330세대 신청 : 평균 경쟁률(천안 23.3:1, 보령 14.7:1, 서산 12.5:1)



1) 임준홍·최정현, 2019, 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책의 효과적 추진방안 재정리

□ 충남형 ‘더 행복한 주택’의 수요와 지역특성을 고려한 공급모델 제안

○ [‘더 행복한 주택’ 수요] 신혼부부(결혼 이후 5년 이내)를 대상으로 한 임대주택 적정수요는 충남 15개 시군에 9,436호~11,424호 정도인 것으로 분석되었다.

- 충남신혼부부 총수(결혼 5년 이하) : 43,705쌍
- 공공임대주택 입주의향 : 내륙권, 저학력(남편), 다세대(현 거주주택), 차가점유의 경우에 상대적으로 높음
- 충남 신혼부부 충남형 ‘더 행복한 주택’ 수요 : 9,436호~11,424호
- 수요의 총량은 북부권(특히, 천안시)에 거주하거나 자녀가 있는 경우에 보다 큼

○ [지역·수요친화형 공급모델 개발] 지역특성과 신혼부부 주택선호성향을 반영한 다양한 주택공급모델을 개발 제안한다.

- 모델의 구체적 차이는 주택공급의 대상지역과 타겟에 따라 다음과 같은 차이가 있음
- 임대형 중심에서 일정기간 임대 후 분양전환을 유도하여, 자가율과 거주안정성을 높임
- 신혼부부 임대주택 수요가 많은 지역은 단지형(중대규모) 공급을 우선 검토하고, 수요가 부족한 시군은 건물·개별주호형과 사회주택형을 우선 검토함
- 특히, 새롭게 제안된 사회주택형은 수요자 중심으로 공급하고, 이 과정에서 시군 수요, 예를 들어 농촌지역은 귀농귀촌형 사회주택, 대학과 청년이 많은 천안과 아산은 일자리연계형 청년주택 등 다양한 모델을 개발하고 적용함

〈표〉 새롭게 개발된 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급모델 비교

구 분	‘더 행복한 주택’ 고도화 모델(안): (Model_A)	사회주택형 모델 (Model_B)	
		(Model_B1) : 건물형(도시형)	(Model_B2) : 블록형(농촌형)
사업주체	충남개발공사	사회적경제주체, 충남개발공사	사회적경제주체, 충남개발공사
주택공급방식	임대 후 분양 또는 재임대	신축건물, 기존건축물 리모델링	소규모 주택단지형 (예, 블록형 주택)
주요 타겟층	청년층, (예비)신혼부부 또는 신혼부부	청년, 고령자, 여성 등	청년, 신혼부부, 고령자, 장애인 등
신청자격	무주택자(가구) 중 청년층, (예비)신혼부부 또는 신혼부부	무주택자 도시근로자 월평균 소득의 100%이하 (단, 1인 가구는 70% 이하)	무주택자

우선공급 배점 (가산점)		예비신혼부부, 신혼부부 (2년 이내)	사회주택별 성격별로 차이 (가산점부여)	사회주택별 성격별로 차이 (가산점부여)
주요 입지지역		수요집중지역 (천안, 아산, 공주 등) 생활인프라 양호 (교육, 교통, 의료 등)	(구)도심, 대학가 등	농촌지역, 주거취약지역 우선
(단위 개발) 공급 규모		500~1,000호	건물 1~2개동	30호 정도의 주택단지
주요 재원 (국가/충남도/충개공등)		충남개발공사 충남도 : 일부지원	충청남도, 충청남도 시·군, 사회적경제주체, 주택도시시기금 등	충청남도, 충청남도 시·군, 사회적경제주체, 주택도시시기금 등
주택 및 단지 특성	임대료 (보증금/월세)	7,000만원/월25만원(85㎡형) (1자녀 50% 감면, 2자녀 출산시 임대료 면제)	시세 80% 이하, 임대료 인상률 연간 2% 이내	시세 80% 이하
	공급규모(㎡)	59㎡/74㎡/85㎡	타겟층의 요구에 따라 탄력적 공급 (20~85㎡)	타겟층의 요구에 따라 탄력적 공급 (20~85㎡), 대지 100평전후
	거주기간	기본 10년, 최대 20년 (임대 → 분양전환)	10년 정도	10년 정도
	환경조성	10년후 분양전환 가능 최대 20년 거주로서 (준)평생주택 개념	커뮤니티 공간 확보 (단, 신축의 경우 한가구당 1㎡ 이상 확보)	커뮤니티 공간 확보 (실내, 야외 등)
역할 분담	국가	기금용자	-	-
	충남도	행정지원, 종합계획 수립 및 출자	관련 조례 제정, 예산 지원(사군비 매칭)	좌동
	시군	지구단위계획 수립 및 보육환경 연계사업 추진	·관련 조례 제정, 예산 확보, 사회적경제주체 네트워크 운영 ·운영사업자 공모 및 선정, 건물(토지) 매입	좌동
	충개공	주택건설, 임대운영	시군역할을 대행하거나, 필요시 사회주택종합지원센터 운영	좌동
	민간	책임시공	리모델링 실시, 입주자 모집, 사회주택 관리·운영	좌동

○ [충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급방향] 시군의 특성에 따라 기존 3개 유형과 새롭게 개발된 3개 유형을 수요에 맞게 탄력적으로 적용하고 공급계획을 수립한다.

- 천안, 아산, 서산, 당진 등 신혼주택 수요가 상대적으로 많은 지역은 단지형 공급방식을 우선적으로 활용하고, 상대적으로 수요가 적은 시군은 건물·개별주호형과 사회주택형을 공급
- 특히, 충남형 ‘더 행복한 주택’의 범위를 신혼부부에서 양극화 완화 정책 대상까지 확대하여 공급 모델을 다양화 함

〈표〉 지역특성·수요를 고려한 공급모델 선

구분	수요 추정 (총11,067호)	단지형(중대규모)		건물·개별주호형		Model_B 사회주택형	
		건설 임대형 (폼비채)	Model_A 건설임대후 분양형	개별주호 매입후 임대형	소규모 건설 임대형	Model_B1 건물형 (도시형)	Model_B2 블록형 (농촌형)
		500호	500호	1호 (개별주택)	20호	30호	30호
천안시	4,764	●	●	●		●	○
공주시	383			●	●	○	○
보령시	157			●	●	○	○
아산시	1,975	●	●	●		●	○
서산시	992	●	●	●		●	○
논산시	545	○	○	●	●	○	○
계룡시	183			●	●	●	
당진시	1,025	●	●	●		●	○
금산군	156			●	●		●
부여군	181			●	●		●
서천군	52			●	●		●
청양군	84			●	●		●
홍성군	570	○	○	●	●	●	●
예산군	267			●	●		●
태안군	89			●	●		●

주: ‘●’는 우선적 검토 ‘○’는 적극 검토를 의미함.

□ 출산률 대책과 연계한 충남형 ‘더 행복한 주택’의 색깔 강화

○ [저출산 정책과 연계한 입주자 자격] 신혼부부 임대주택공급의 근본적 정책목표가 저출산 극복이므로, 정책효과를 높이고, 정책색깔을 보다 명확히 하기 위해 우선적(가점) 입주자격 부여 등에 대한 배려가 요구된다.

- 예를 들어 신혼부부와 신혼부부 자녀의 육아를 위해 부모를 동반하는 청약자에게는 가산점을 부여하거나, 부모들도 동일 단지에 입주하는 것을 지원하는 것도 좋을 것임
- 또한 자녀를 출산할 경우 임대주택 입주기간을 자녀가 초등학교 졸업시까지 연장하는 방법 등의 검토가 요구됨

〈표〉 입주기준 선정을 위한 유형 단순화와 입주우대기준(예시)

구분			입주자격	입주우대기준			
공급 대상	타입	세대수	〈기존 LH임대주택 입주조건 참조〉	현주거지가 ①해당시군 ②충남	현 근무지가 ①해당시군 ②충남 근무자	부모 동반 청약자	원주민 재정착
고령자 및 주거수급자 등	36㎡	60	-	+1점	-	-	+10점 (가능한 100% 수용)
예비신혼부부 (결혼·출산계획형)	44㎡	180	-	+2점	+2점	+1점	-
신혼부부 (출산계획·양육형)	59㎡ (A,C,D)	107	-	+2점	+2점	+2점	-
신혼부부 (다자녀계획·양육형)	59㎡ (B,E)	253	-	+2점	+2점	+2점	-

주: “-”는 LH 공공임대주택 입주조건을 최대한 반영. 불필요한 부분 과감히 삭제

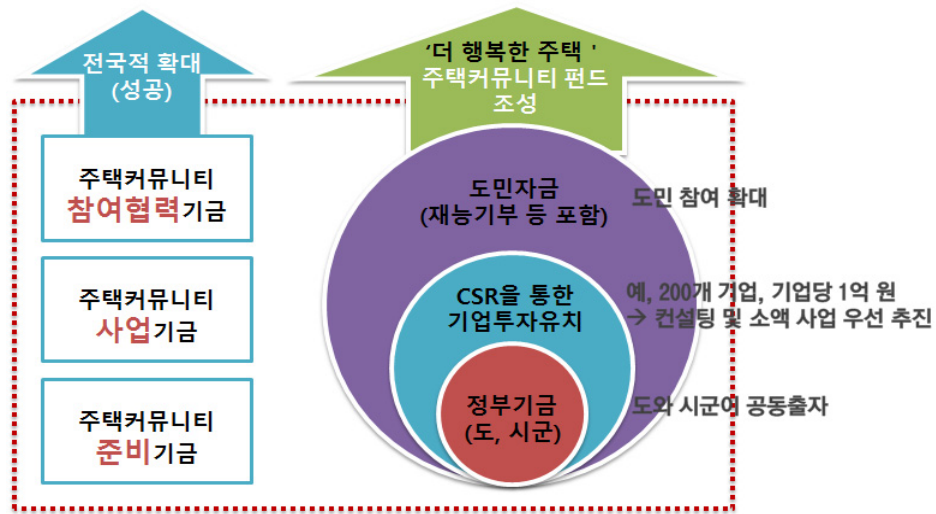
“입주우대기준”의 해당란에 가점(예, 1-2점)을 차별적으로 적용

“입주우대기준”의 점수가 여러 개 일 경우 합산함

□ 실행력 강화를 위한 재원확보 방안

○ [충남형 ‘더 행복한 주택’의 지속성 강화를 위한 정책펀드 조성] 충남형 ‘더 행복한 주택’의 기획·운영·관리를 위한 ‘(가칭)주택 커뮤니티 펀드’를 조성 운영한다.

- 조성된 기금은 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급 정책의 기획력 강화, 완공된 주택의 지속적 관리 등에 활용함



〈그림〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 지속성 확보를 위한 ‘(가칭)주택 커뮤니티 펀드 조성’ 모델(안)

- [주거복지센터와 연계한 효과적 운영관리방안 검토] 15개 시군에 분산공급된 충남형 ‘더 행복한 주택’의 관리는 쉽지 않으며, 특히 공급량이 적은 초기에는 더욱 어려움이 있다.
 - 이에, 충청도 차원에서 설립해야 하는 ‘주거복지센터’와 시군의 ‘주거복지센터’ 등과 연계하여 임대주택의 관리에도 보다 체계적인 대응이 요구됨
 - 뿐만 아니라 사회주택형은 공급과 관리주체의 하나로 사회적경제조직 등 공동체 조직을 적극 활용하고, 연계하는 것이 요구됨
- [모델의 전국적 확대를 위한 제언] 이미 국내외 선도적 사례로 인정 받고 있는 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델의 전국적 확대를 위해서는 모델의 단순화(선명화)와 기존 임대주택 관련 법제도의 개정 및 신규 법률 제정도 보다 체계적으로 검토되어야 할 것이다.
 - 우선적으로 인구이탈 문제가 심각하며, 부동산 과열 및 부작용이 적은 지방 중소도시부터 시작할 수 있는 전략적 검토도 요구됨
 - 이를 위해서는 주택공급정책 관점보다는 당초 목적대로 ‘저출산’관점, 지방 소멸 관점에서 접근하는 것이 보다 설득력있을 것으로 판단

제1장 서론

제1절 연구배경과 목적

1. 연구 배경

1) 저출산 극복을 위한 충남도 선도적 도전

- 현 정부는 출범과 동시에 과거 양적 공급중심의 주택정책에서 취약계층의 포용을 동반한 주거복지로 패러다임 전환을 위해 주거복지 로드맵을 제시하고, 주거복지 관점에서 주택 공급 정책방향을 발표하였다.
- 주거복지로드맵에서는 청년과 신혼부부 및 고령자 등 상대적 주거취약계층을 중심으로 생애주기별 주택공급계획 및 주거복지 방향을 제시하고 있다. 주거복지 차원에서 임대주택 현황 및 수요를 도시재생뉴딜 정책 등 신규 정책과 연계하여 현실성을 제고하는데 초점을 맞추고 있다.
- 충청남도는 민선 7기 출범과 동시에 주거 취약계층의 거주안정성과 주거복지 강화는 물론 저출산 극복 대책의 하나로 ‘충남형 공공주택 공급’을 대표 공약으로 제시하고, 실천을 위해 충남형 ‘더 행복한 주택’이라는 정책사업 네이밍으로 사업을 추진하고 있으며, 최근에는 더 친근한 사업명칭 선정을 위해 국민공모를 시행하여 ‘꿈비채’가 선정되었다.
- 특히, 충남도의 ‘더 행복한 주택’의 정책목표는 명확하다. 저출산 현상이 가속화 되어 2020년 출생아 수는 27.5만명으로 30만명 線도 무너지면서 ‘순 인구감소’ (충남 13,467명 → 12,123명) 현상이 나타났고, 신혼부부와 청년의 과도한 주거비는 혼인과 출산기피 등 저출산 문제의 주요 원인으로 인지되어 결혼 및 출산과 직접적 관계가 높은 주거지원을 통한 저출산 문제 해결이 필요하다는 관점에서 시작하였다.
- 저출산 극복을 포함한 양극화 문제의 해결 없이는 우리나라와 지역의 미래가 불확실하다는 생각에서 많은 재정부담에도 국가적 시범모델이 되기를 기대하며 역점적으로 추진하고 있다.

2) '더 행복한 주택' 공급사업의 추진과정

- 민선7기 충남도지사 당선자는 저출산 문제에 대응하기 위해 충남형 사회적 공공주택 5천호를 공급하겠다는 공약을 발표하였다. 저출산의 주요 원인을 청년과 신혼부부의 과도한 주거비 부담으로 인한 혼인과 출산의 기피로 판단하고, 주거비 부담을 줄이고, 육아보육 맞춤형 공동주택 설계를 통해 결혼과 출산을 위한 기본적인 여건을 조성하고자 하였다. 당초 도지사 공약은 사회적 공공주택 5천호 임기내 공급이었으나, 인수위원회 및 관련실국 검토, 충남형 공공주택 정책 마련 워크숍 등을 통해 '충남형 공공주택'으로 정책 명칭을 변경하였고, 공약추진을 위한 실행력 강화 검토 과정에서 충남형 '더 행복한 주택'으로 정책의 목적과 가치를 명확히 하였다.
- 충남도의 더 행복한 주택은 기존 국토교통부의 행복주택 보다 3가지 혜택을 더한 '더 행복한 주택'으로 요약할 수 있다.²⁾
 - (1+) 신혼부부의 주거비 부담을 '더' 낮춰, 저출산 극복에 기여
 - (2+) 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있는 '더' 넓은 주거 공간 제공
 - (3+) 육아 맞춤 설계로 '더' 안전한 육아 환경조성
- 지금까지의 주요 추진과정은 다음과 같다.

〈표 1-1〉 주요 사업추진 과정

○ (공급모델 다각화) 건설형 공급모델에서 매입형 사업모델로 다각화 ○ (건설형) 아산 배방 첫사업 600호 착공(2020.4), 기공식 개최(2020.5), 청약 최고 경쟁률(17:1) - 저출산 극복 및 맞춤형 주거복지 실현을 위한 첫걸음 - 충남형 더 행복한 주택 첫삽 공사중 ○ (매입형) 시범사업 20호* 매입 완료(2020.6), 입주자 선정 및 입주(2020.12) - 총 330세대 신청 : 평균 경쟁률(천안 23.3:1, 보령 14.7:1, 서산 12.5:1)	
건설형 915호	매입형 20호

2) 임준홍·최정현, 2019, 충청남도 '더 행복한 주택' 정책의 효과적 추진방안 재정리

3) 재정 부담에 따른 지속가능한 정책모델 개발의 필요

- 민선7기 공약 「충남형 ‘더 행복한 주택’」은 ‘22년까지 선도사업(1,000호)의 성공추진을 통해 전국 확산을 목표로 추진되고 있으며 저출산 극복을 위한 새로운 모델로 평가받고 있다.
- 하지만, 코로나19 등 대내외 여건변화에 따른 지방재정 어려움 등으로 지방정부의 재원 부담 속에서의 지속적 추진과 국가차원의 정책 동향을 파악하여 연계성을 강화하는 것이 요구된다.

2. 연구 목적

- 본 연구는 충청남도에서 추진하고 있는 충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책을 성공적으로 추진 하고, 지속성 강화를 위해 새로운 모델의 개발을 목표로 한다. 특히, 최근 부동산 시장 대책 및 주거안정 정책차원에서 제시되고 있는 정책분석과 충남도의 재정여건을 고려한 보다 적극적이며 새로운 ‘더 행복한 주택’ 공급모델의 개발이 필요하다.
- 실행력을 높이기 위해 ① 보다 명확한 신혼부부 대상 분석 즉, 수요분석이 요구되며, ② 지역 특성을 반영한 주택공급도 요구된다. 그리고 ③ 이상을 고려한 지속가능한 충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책 모델 제안, ④ 이러한 과정에서 충남형 ‘더 행복한 주택’의 효과적 공급확대 및 재정확보 방안도 제안한다.

3. 연구 기대효과

- 주거약자인 청년과 신혼부부의 주거안정과 저출산 극복에 기여할 수 있을 것이다. 신혼부부 가구의 77.9%가 주택임대료 및 대출금 상환에 압박을 받고 있는 것으로 조사되었다. (국토교통부, 2019년도 주거실태조사)
- 주거비 부담이 적은 공공임대주택의 선제적 공급을 통해 결혼·출산환경을 조성하고 전국적 확산을 위해 충남형 선도모델을 국가모델로 확산·발전 가능하다. 국가모델로 전국적 추진이 이루어질 경우 신혼부부의 주거안정·삶의 질 개선과 더불어 저출산 문제 극복에 기여할 수 있다.
- 사업추진과정에서 국가정책과 연계할 경우 국가와 자치단체가 협력하는 모델로 추진함으로써, 자치단체의 역량을 강화하고, 정책 지속성 확보가 가능할 것이다.

제2절 선행연구 검토

1. 공공임대주택 관련 연구

- 최근 주거복지에 대한 관심이 높아짐에 따라 임대주택에 관한 선행연구도 많아지고 있으며(학술논문 검색사이트(kiss)검색 결과 2000년 이후 한국연구재단 등재 학술지 194건의 논문 검색), 국가의 주거복지로드맵 1.0(2017년)과 2.0(2020년) 발표 등 임대주택의 중요도는 더욱 높아지고 있다. 연구분야도 임대주택 거주자, 임대주택과 주변지역의 관계, 임대주택 관련 정책·제도에 관한 연구와 더불어 최근 광의의 개념에서 공공주택인 사회주택에 대한 연구 등 다양하게 이루어지고 있다.
- 임대주택과 거주자에 대한 연구로는 임대주택 거주자의 효과측정 연구(김경동·김란·고길곤, 2019), 주거복지정책이 임대 거주자의 주거만족도에 미치는 영향분석(김대환·김춘득, 2019), 공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향분석(진장익·이슬기·김재승·김정우, 2018), 분양·임대 혼합 아파트단지의 주거환경만족도 결정요인에 대한 연구(안용진, 2019), 임대아파트와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이와 영향요인 분석연구(한수정·전희정, 2018), 임대주택 유형별 주거안정효과 분석(박준·김현정·이신, 2018) 등이 있다.
- 임대주택과 주변지역의 관계 분석 연구로는 공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과분석(양준석, 2017), 서울을 대상으로 공공임대주택이 주택 매매 및 전세 가격에 미치는 영향분석(이재영·박태원, 2016), 국민임대주택 공급의 사회경제적 파급효과 분석(김성욱·조승연, 2016), 행복주택이 인접주택의 가치에 미치는 영향 연구(정재훈, 2020) 등이 있다.
- 임대주택 관련 정책·제도 연구로는 임대주택의 분양전환과 기존 임차인 권리 보호에 대한 연구(이준형, 2020), 주택임대사업자의 조세혜택과 개선방안에 대한 연구(차동준, 2020), 주택임대차보호법상의 갱신요구권에 관한 연구(추선희·김제완, 2020), 주택임대차보호법의 헌법적 쟁점 검토(노현숙, 2020) 등에 대한 연구가 있다.

- 임대주택의 선호, 임대료, 공급 등에 대한 연구로는 서울시민을 대상으로 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 특성 분석(이륜홍, 2017), 예술인 행복주택에 대한 수요 및 편익 분석(김천일·최충익, 2019), 서울의 도시형 생활주택을 대상으로 임대료 결정요인 분석(신광문·이재수, 2019), 서울의 경험을 바탕으로 임대주택의 공급체계를 모색한 연구(남원석, 2017), 기업형 임대주택 임대료 산정방법 연구(최찬익, 2017), 민간매입임대주택 세제혜택 정책의 개선방안 연구(장정섭·고석찬, 2018), 신혼부부를 대상으로 공공임대 입주의향 인식변화에 영향을 미친 효과분석 연구(김주현·안용진, 2016) 등이 있다.

2. 총남형 사회주택 관련 연구

- 고정희 외(2018)³⁾ 연구에서는, 사회주택은 공공임대주택과 혼용되어 사용되는 개념으로 유럽에서는 사회주택이라는 용어가 일반적으로 사용되고 있다고 지적하면서, 대부분의 국가에서는 공식적으로 정의를 내리고 있지는 않지만 사회주택이라는 용어는 각국의 주거여건 및 주택정책의 다양성에 따라 폭넓게 사용되고(Pittini and Laino, 2011)있고 주택정책을 연구하는 학자들은 소유자, 건설·공급자, 임대료의 수준, 재원의 출처 및 공급목적 등에 따라 사회주택을 정의한다고 지적하고 있다. OECD는 사회주택에 관해 공식적인 정의는 없지만 ‘시장임대료보다 저렴하게 임대되는 주택’ 또는 ‘행정절차를 통해 비시장적 기제에 의해 배분되는 주택’으로 정의하고 있다. United Nations Economic Commission of Europe에서의 사회주택은 유럽을 중심으로 발전한 공공주택의 형태로 시세보다 저렴한 주거비용과 적정 수준의 주거환경을 갖춘 임대주택으로 정의(신서경 외, 2017)하고 있다.
- 서구 많은 나라에서 사회주택 정책은 사회보장적 성격이 강하다. 공공임대주택 건설·공급·관리 및 민간임대주택 관련 임대료, 주택개보수 및 지원금 정책 등 포괄적인 범위를 다루고 있다. 공공임대주택, 사회주택 연구자 및 국제기구(OECD 등) 등에서 사회주택에 대한 정의는 협의의 측면에서 공공임대주택,

3) 고정희·서용직, 2018, 한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구, 주택연구 제26권 2호 재정리

광의의 측면에서는 세제지원을 받는 주택 모두를 포함하는 의미로 사용되고 있다(박은철 외, 2017).

- 국내의 사회주택에 관한 선행연구로 남원석(2014)은 ‘한국공공임대주택의 미래 새로운 제도화의 경로와 과제’에서 임대주택의 유형을 구분하였고, 우리나라 공공임대주택은 잔여모텔-이원모텔에 가까운 성격을 보인다고 하였다. 그 이유로 첫째, 경제성장을 위하여 국가가 직접 개입한 토건사업으로서의 모습, 둘째, 자유시장의 역할이 강화되어 주택의 개념이 소유중심으로 변모, 셋째, 복지국가로서 개인의 자율과 책임을 강조하는 상황을 언급하고 있다.
- 김수현(2010)은 주요 선진국의 임대주택 특성을 분석하여 선행연구에서 공통적으로 고려하는 ‘공공임대 비중, 자가비중, 공공임대주택 거주자의 소득 분포’의 세 가지 기준을 적용하여 우리나라 공공임대주택의 여건을 살펴보았다. 분석결과 전체 주택시장에서 공공임대주택이 차지하는 비율이 낮고, 저소득층의 밀집도가 높으며, 민간임대사장의 높은 자유도 및 관련 제도의 미비 등을 고려할 때 우리나라 공공임대주택은 Harloe가 분류한 잔여적 모델에 가깝다고 제시하였다.
- 진미윤(2011)은 영국, 미국, 일본 등 OECD가입국 중 10개국의 국가별 주택 보급율, 자가점유율, 공공임대주택 비중 및 관련 정책 변화를 분석하여, 임대주택 시스템 및 향후 정책 방향에 대해 예측하고 있다. 이처럼 우리나라는 사회주택에 대한 정의 및 성격, 특징을 분석하는 연구가 진행되고 있지만, 사회주택을 별도의 주택유형으로 보는 시각이 존재하며, 기존 공공임대주택 정책과의 차별성, 관계정립이 명확하지 않다. 한편, 사회주택의 다양한 정보와 공급확대 및 정책개발을 위해 노력하고 있는 ‘한국사회주택협회’는 사회주택을 ‘호혜성에 기초하여 공공의 지원을 바탕으로 주거선택권을 확장하는 주택’으로 정의하면서 비영리 주체 또는 민간 사회적 경제주체 중 제한적 영리를 추구하는 집단에 의해 공급되는 특징이 있다고 언급하고 있다.
- 임준홍·최정현(2019)은 충남형 ‘더 행복한 주택’의 효과적 추진방안으로 사회주택 개념의 공급주택 모델을 제안하고, 실천을 위한 사회적경제 조직의 연계와 주체간 역할 등을 제안하였다.

3. 신혼부부 주택소비 및 수요에 관한 연구

- 신혼부부의 주택소비와 관련하여 다수의 연구가 진행되었다. 신혼부부의 자가 주택 점유에 대한 결정요인으로서 남편의 연령과 학력, 가구원수, 통근시간, 맞벌이 여부, 소득, 주택의 유형이나 규모, 거주지역 등이 공통적으로 고려되었다. 박천규·이영(2010)은 혼인 후 3년 이내 출산한 신혼부부를 대상으로 이들의 자가주택 점유확률을 추정하였다. 주거실태조사를 이용한 이들의 실증분석 결과에 의하면, 소득이 낮거나 연령과 가구수가 많은 경우에 자가주택 점유의 가능성이 보다 높은 것으로 나타났다. 한편, 신영식·이현석(2017)은 신혼부부의 항상소득과 총 순자산이 많을수록 자가주택을 점유할 확률이 높은 것으로 제시한다. 더불어, 이들은 맞벌이, 비수도권 거주, 아파트 거주에 경우에 자가 주택 점유의 비율이 보다 높음을 보여준다. 한영민(2010) 역시 맞벌이인 경우 자가로 주택을 점유할 확률이 높다는 결과를 나타낸다. 이창효·장성만(2016)은 주거환경으로서 주택 자체의 속성과 주택을 둘러싸고 있는 주변 환경이 가구의 자가 대비 전세의 선택에 상이한 영향을 미치며 후자가 정(+)의 효과를 나타내는 것으로 분석한다.
- 신혼부부 대상 주거지원은 주택 특별공급, 전세임대주택 공급, 주택자금 지원으로 구분될 수 있다(정운혜·신화경, 2018). 이와 관련하여, 홍성효·임준홍(2020)은 충남형 공공임대주택사업인 '더 행복한 주택'과 관련하여 아산시 (예비)신혼 부부를 대상으로 이들의 공공임대주택에 대한 수요 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 특히, 입주의향에 있어 여타의 정책적 요인들에 비해 주변 환경이 중요하고 도시와 농촌 간 차이가 뚜렷함을 실증분석을 통해 제시하여 입지적 요인-즉, 신혼부부의 거주지와 근무지, 주택의 공급지-에 대한 고려가 중요함을 함축한다. 김주현·안용진(2016)은 이사경험, 맞벌이 가구, 수도권 거주와 생활안정정책, 주택마련정책이 신혼부부의 공공임대주택 입주의향에 정(+)의 영향을 미치는 반면 가구주 나이, 학력, 자녀수, 총소득, 월세 거주가 부(-)의 영향을 미치는 것으로 제시한다. 공공임대주택 입주의향에 있어 세대 간 차이를 분석한 정기성·기윤환(2018)에 의하면, 청년층은 다소 개인주의적인 성향을 나타내는 동시에 지역주민과의 소통공간 마련에 긍정적이었으며,

육아가족계층의 경우 다른 세대나 계층과의 혼합에 긍정적이었고, 이 두 집단 모두 입주의향이 상대적으로 높게 분석되었다.

- 이상포·노정현(2017)과 정윤희·신화경(2018) 등은 신혼부부의 주거만족도에 관해 고찰하였다. 전자는 주거환경을 내부적인 것과 외부적인 것으로 구분하고 이들에 대한 각각의 만족도가 상호 어떠한 관계를 나타내는지에 대해 분석하였으며, 외부 주거환경에 대한 높은 만족도가 내부 주거환경 만족도를 상승시키는 것으로 제시하였다. 후자는 신혼부부의 주거만족도가 소득에 따른 주거환경과 지역에 따라 다른 반면에 자녀수나 혼인년차에 따라서는 통계적으로 유의한 차이가 없는 것으로 분석하였다.

4. 선행연구와의 차이점

- 선행연구에 비해 본 연구는 충청남도에서 현재 추진 중인 사업에 대한 평가와 한계를 바탕으로 실현가능한 공급모델 개발을 위한 현장 기반의 실증적 연구라는 점에서 차이가 있다. 모델 개발에 있어서는 충남도가 추진하고 있는 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델과 선행연구에서 제안된 모델, 국가와 지방정부차원, 국외에서 시도되고 있는 다양한 모델을 검토하고, 충남의 현실 등을 고려하여 다양한 모델을 제안하고 이해관계자의 워킹그룹 워크숍 방식으로 검토·개발한다.
- 특히, 최근 공개된 국가 신혼부부 통계 원자료와 충남 사회지표 원자료 분석을 통해 비교적 정확한 임대주택 수요예측이 가능하고, 공급 실현성 강화를 위해 실현주체인 충청남도과 충남개발공사가 함께하여 실질적 활용이 기대된다.

제3절 연구 주요내용과 분석의 틀

1. 연구 주요내용

1) 연구목적과 분석틀 명확화

- 최근 정책동향과 현재 사업추진 중인 충남형 ‘더 행복한 주택’의 지속성 확보라는 명확한 목표에 따른 연구범위와 분석방법을 명확히 한다.
- 최근 부동산 시장의 불안과 이에 따른 중앙과 지방정부의 다양한 주택공급정책 발표가 이루어지고 있다. 이러한 움직임에 따라 민선 7기 시작과 더불어 제안된 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급사업의 방향과 목표 재설정·명확화가 요구된다.
- 재설정될 연구 방향과 목적, 선행연구 검토 등에 기초하여 분석의 틀을 보다 명확히 하는 것에서 본 연구는 출발한다.

2) 관련 정책 및 사례분석

- 국내외 공적(공공)임대주택 정책 동향 및 사례 분석, 최근, 중앙정부의 부동산 정책의 변화와 기본주택 등 지방정부의 새로운 도전, 사회주택 등 민간 참여 강화 등의 정책 흐름과 공급사례 분석을 통한 충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책에 주는 시사점과 정책방향을 재점검 한다.

3) 충남형 ‘더 행복한 주택’ 수요분석

- 국가조사의 ‘신혼부부통계’ 자료와 충남도가 실시하고 있는 ‘충남 사회지표조사’ 원자료를 활용하여, 충남형 ‘더 행복한 주택’의 실질적 수요를 분석한다.

4) 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급모델 제안

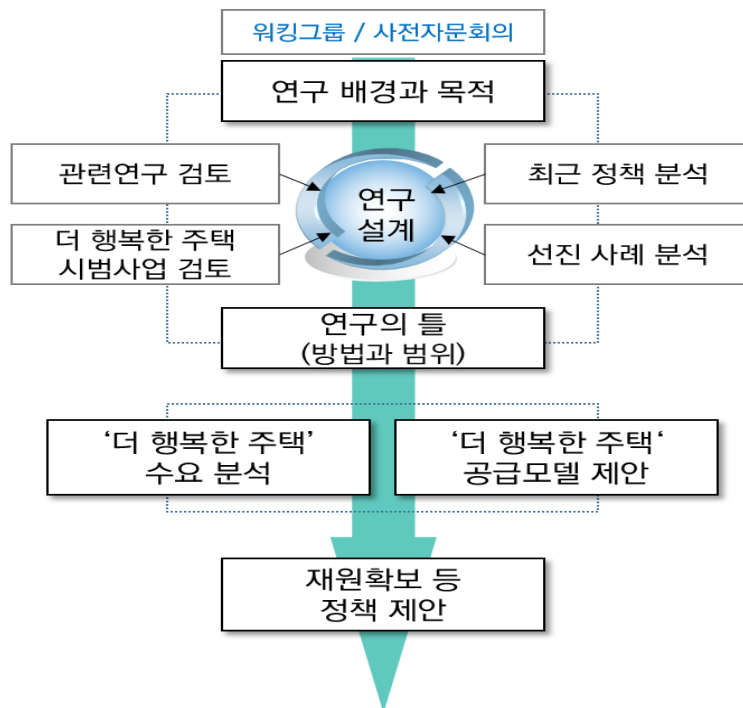
- 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급모델 개발과 제안에 있어서는 기 추진되고 있는 ‘더 행복한 주택’ 공급 모델의 문제점과 개선과제 도출을 통해, 새로운 모델의 기본적 방향과 이에 기초하여 수요와 공급에 기초한다.
- 특히, 공급모델 개발에 있어서는 충청남도과 충남개발공사 등의 재정적 여건, 지속가능한 공급, 개발 후 효과적 유지관리 등의 측면에서 검토·제안한다.

5) 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급 사업 지속추진을 위한 재원확보 방안 제안

○ 개발·제안된 공급사업 모델이 지속성을 확보하고, 하나의 사업이 아니라 정책화 될 수 있도록 재원확보 방안을 제안한다.

2. 분석 틀

○ 연구과정과 분석틀은 그림에서 보는 바와 같이 연구배경과 목적을 바탕으로, 선행연구와 관련정책 그리고 충남도의 기 추진된 ‘더 행복한 주택’ 공급모델 검토 등을 통해, 새로운 공급모델과 재원확보 방안을 제안한다. 그 과정에서 충남형 ‘더 행복한 주택’의 수요에 기반하여, 지역특성에 맞는 주택공급모델을 제안함



〈그림 1-1〉 연구 진행과정

- 효과적이고 실행력 높은 모델을 개발하기 위해 기존 연구와 사례, 기 조사 원자료를 활용한 통계적 분석을 실시하고, 실제 운영정책집행주체인 충청남도 담당 실과와 실행기관인 충남개발공사의 담당자가 함께 연구를 진행하며, 객관성을 강화하기 위해 부동산 전문가와 LH임대주택 정책 개발 경험자가 함께 검토한다.

〈표 1-2〉 분석 틀

구 분	분석자료	분석방법
관련 정책 및 사례분석	- 중앙정부 및 지방정부 임대주택사업 분석 - 국외사례 분석	- 기존이론, 선행연구, 인터넷 등 조사분석
수요와 선호 분석	- 통계청 신혼부부 통계 원자료 분석 - 더 행복한 주택 아산시 잠재고객 대상 수요조사 원자료(충개공, 2020) - 충남사회지표조사 원자료(충남도 2020) - 주거실태조사(국토부, 2020)	- 기술통계 및 화귀 분석 등
모델개발/재원확보방안 제안	- 워킹그룹 및 자문회의를 통한 도출	- 워킹그룹 워크숍

3. 연구·자문진 구성과 운영

- 연구기간은 2021년 03월부터 10월까지이며, 연구 및 자문진 구성은 〈표 1-3〉과 같고, 2개월에 1회 워킹그룹 형태의 자문회의를 실시하였다.

〈표 1-3〉 연구 및 자문진 구성

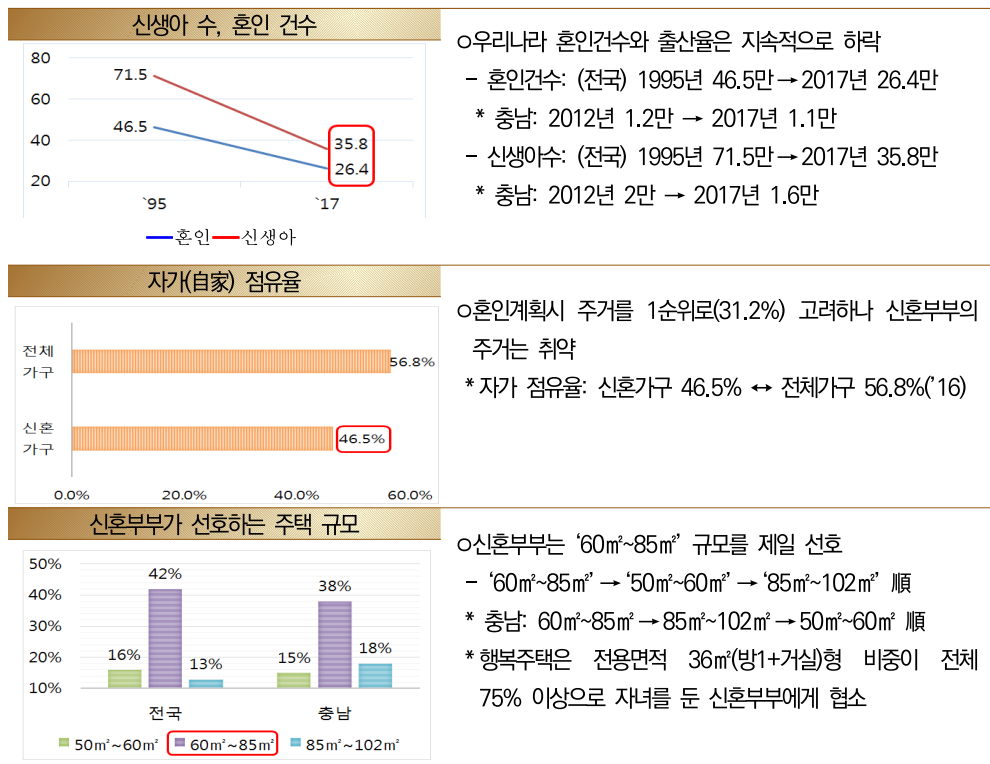
구분		전 공	역 할 분 담
연구진	임준홍	도시 계획	연구설계 정책 및 사례분석 *추진 중인 '충남형 더 행복한 주택' 개선과제 분석 모델개발 및 적용성·지속성 강화 방안 제시 역할 분담 및 로드맵 제시
	최정현	도시 계획	정책 및 사례분석 수요분석 워킹그룹 운영(자문회의+연구회 성격)
워킹 그룹 (자문 위원)	김태영	충청 남도	충남도 정책방향 공유 및 실질적인 내용 조정 충남도 더 행복한 주택 담당자
	배학선	충남개발공사	'더 행복한 주택'사업 추진을 위한 대상지 분석 자문 '더 행복한 주택' 실질적 추진을 위한 자문 충남개발공사 '더 행복한 주택' 담당 의견
	외부전문가		정재호(목원대학교 교수) 홍성호(공주대학교 교수) 김옥연(토지주택연구원 박사) 유승수(전주시 정책연구원)

제2장 ‘더 행복한 주택’ 사업 추진현황과 관련 정책·사례

제1절 ‘더 행복한 주택’ 사업 추진현황과 성과

1. 추진배경

- 최근 신혼부부 및 청년의 주거비 부담이 혼인 및 임신기피 등으로 이어져 저출산의 주요 원인 중 하나로 거론되고 있다. 정부의 신혼부부와 청년에 대한 주거정책은 공간적으로 수도권에 편중되어, 수요를 충족하기에 한계가 있다. 따라서 주거비 부담을 줄이는 주택 공급 및 육아 맞춤형 공동주택 설계 등 결혼출산을 지원하는 환경 조성이 필요하다.



〈그림 2-1〉 충남도 ‘더 행복한 주택’ 정책 추진배경

자료: 충청남도 내부자료(2019)

2. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 특징

○ 기존의 행복주택 보다 3가지 혜택을 더한 ‘더 행복한 주택’의 주요 특징은 다음과 같다.⁴⁾

- ❶ (1+) 신혼부부의 주거비 부담을 ‘더’ 낮춰, 저출산 극복에 기여
- ❷ (2+) 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있는 ‘더’ 넓은 주거 공간 제공
- ❸ (3+) 육아 맞춤 설계로 ‘더’ 안전한 육아 환경조성

〈표 2-1〉 주요 임대주택 사업 비교

구 분	LH 행복주택(평균)	경기도형(평균)	충남형(59㎡형)
임대료 (보증금/월세)	6,940만원/34.7만원	4,164만원/34.7만원 (보증금 이자지원 별도)	5,000만원/15만원 (2자녀 출산시 임대료 면제)
주거 공간	16㎡/26㎡/36㎡	26㎡/36㎡/44㎡	36㎡/44㎡/59㎡
환경 조성	육아특화 (국공립보육시설, 공동육아)	공동체 활성화 (육아용품 공유, 공동육아, 공동체지원센터)	LH, 경기도+더 (‘더’: 소음예방, 친환경자재, 신재생에너지 사용)

자료: 충청남도 내부자료(2019)

1) 더 적은 주거비

■ 기본 방향

○ 청년 및 신혼부부의 주거비용을 줄여 주거 안정을 도모하고, 결혼 및 출산을 위한 큰 고민거리중 하나인 주거문제 해결을 위해 (예비)신혼부부를 우선 지원하며, 출생 자녀수에 따라 임대료 감면, 거주기간 연장 등을 적용한다.

■ 지원 계획

○ (임대조건) 보증금은 5,000만원으로 하고, 월임대료는 전용면적에 따라 최저 9만원부터 최대 15만원까지 부담하도록 설정한다. 단 조건충족시 임대료는 차등적용된다.

- 보증금 : 전용면적 59㎡형(공급면적 85㎡)에 5천만원 설정

- 임대료 : (전용 59㎡형) 15만원, (전용 44㎡형) 11만원, (전용 36㎡형) 9만원

※ 입주자 자녀수에 따라 임대료 차등 적용. 1자녀 50% 감면, 2자녀 전액 감면

4) 임준홍·최정현, 2019, 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책의 효과적 추진방안 재정리

- (거주기간) 거주기간은 기본 6년으로 하되, 자녀 출생에 따라 최장 10년까지 연장할 수 있다.
- (입주자격) 입주자격은 결혼을 앞둔 예비신혼부부, 결혼한지 7년 이내의 신혼부부, 청년, 저소득층 등으로 제한한다.
- 입주비율: (예비)신혼부부·청년 90%, 저소득층 10% / 수요에 따라 비율 조정
- ※ 자격요건, 소득기준, 우선순위 등은 행복주택 기준 참고(공공주택 특별법 시행규칙)

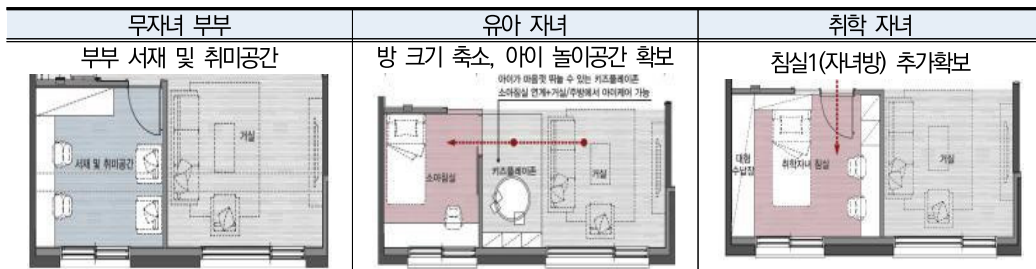
2) 더 넓은 공간

■ 기본 방향

- 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있도록 전용면적을 확대하고 세대간 소음 저감 설계를 통해 층간소음 방지를 강화한다. ‘1인→2인→다(多)1인가구’ 등 주거선호 변화를 고려한 가변형 평면을 제공한다.

■ 지원 계획

- 1인 가구는 전용면적 36㎡형, 2인 가구 및 자녀가 있는 신혼부부에게는 전용면적 44㎡형 이상을 제공한다.
 - 청년·저소득층 36㎡(30%), (예비)신혼부부 44㎡(30%), 59㎡(40%)
- 공동주택의 가장 큰 단점인 층간, 세대 간 소음을 저감하는 구조를 강화하여 입주민간 분쟁을 예방한다.
 - 신자재, 신공법 등 검증된 바닥충격음 차단구조로 시공
- (디자인 특화) 구성원 변화에 대응할 수 있도록 가변형 구조로 설계한다.
 - 거실, 침실, 자녀방(육아공간)을 자유롭게 변형 가능
- ※ 수준 높은 디자인 설계 ➡ 서민주택 이미지 탈피



〈그림 2-2〉 더 행복한 주택 평면(예시)

자료: 충청남도 내부자료(2019)

3) 더 안전한 육아환경

■ 기본 방향

- 친환경 자재, 신재생에너지를 이용하여 안심 보육환경을 조성하고, 다양한 육아 시설과 프로그램 도입으로 육아에 편리한 환경을 제공한다.

■ 지원 계획

- 친환경 자재 등을 사용하여 쾌적하고 안전한 환경을 조성한다.
 - 각종 건설 마감재는 친환경 자재를 사용, 실내 환기 시스템 도입
 - 라돈, 이산화탄소, 포름알데히드 등 인체 유해물질 발생 방지
- 신재생에너지 시설을 설치하여 에너지 자립 및 관리효율성을 증대한다.
 - 세대내 및 공용시설 등에 태양광·풍력 등 신재생에너지 사용
- 실내 적정온도 유지를 위한 시설(설비)은 고효율 시설을 설치하여 에너지 절약을 실천한다.
- 단지 내에는 충분한 놀이 및 여가활동이 가능한 시설을 설치한다.
 - 모래 놀이터, 물 놀이터, 실내 키즈룸, 단지내 도서관 등
 - * 예시) 서천 국립생태원 어린이 놀이터, 순천 기적의 놀이터, 충남도서관 물놀이 시설 등
- 육아지원 프로그램을 운영(부부교육 → 출산지원 → 안심육아)한다.
 - (부부교육) 임신 중인 신혼가구에 부부교육, 사전검진 등 지원
 - (출산지원) 육아용품 나눔, 산모·신생아 건강관리 서비스 등
 - (안심육아) 국공립 어린이집, 장난감·도서대여, 공동육아 나눔터, 통학차량 대기장소 설치 등 * 지역육아종합지원센터와 연계



〈그림 2-3〉 더 행복한 주택과 저출산 프로그램(예시)

자료: 충청남도 내부자료(2019)

3. 추진과정과 성과

1) 추진과정과 내용

- 건설형 공급모델에서 매입형 사업모델로 사업방식을 다각화 하였다.
- (건설형) 건설형 첫 사업으로 아산시 배방읍 600호를 착공(2020.4)하였고, 기공식을 개최(2020.5)하였다.
 - 저출산 극복 및 맞춤형 주거복지 실현을 위한 첫걸음
 - 충남형 '더 행복한 주택' 첫삽 공사중
- (매입형) 매입형 시범사업 20호 매입을 완료(2020.6)하였고, 입주자 선정 및 입주(2020.12)를 진행하였다. 총 330세대가 신청하였고, 평균 경쟁률은 천안이 가장 높은 23.3:1, 보령 이 14.7:1, 서산이 12.5:1을 기록하였다.
- 사업대상은 충남 15개 시군을 대상으로 920호 공급추진하였다.
 - 건설형(2020) : 아산(600호), 당진(85호), 천안(40호), 예산(75호), 홍성(75호), 서천(25호)
 - 매입형(2020) : 천안(10호), 서산(7호), 보령(3호) * 최고경쟁률 32:1
- 총사업비(2020 기준)는 2,404억원(국비 338, 도비 1,067.5 기금 451, 기타 547.5)이 소요되었다.

※ 공급계획과 임대조건 등

(단위 : 억원)

구분	합계	국비	충남개발공사			도비
			소계	기금	기타	
합 계	2,404	338	998.5	451	547.5	1,067.5
건설형(900호)	2,204	338	856	451	405	1,010
매입형(100호)	200	-	142.5	-	142.5	57.5

- 임대조건 : 기본 6년(최대 10년), 보증금 최대 5,000만원, 월임대료 최대 15만원
 - 보증금 : 전용면적 59㎡(25평형)에 5,000만원 설정
 - 임대료 : (59㎡, 25평형)15만원, (44㎡, 20평형)11만원, (36㎡, 16평형) 9만원
 - ※ 입주 후 자녀출산 시 월임대료 감면 (1자녀) 50%, (2자녀) 전액 무료

자료: 충청남도 내부자료(2021)

2) 추진성과

- 민선7기 공약 충남형 ‘더 행복한 주택’은 ’22년까지 선도사업(1,000호)의 성공추진을 통해 전국 확산을 목표로 추진되고 있으며 저출산 극복을 위한 새로운 모델로 평가된다.

제2절 임대주택 관련 정책 및 공급사례 분석

1. 정부 주거복지 및 정책 동향

1) 주거복지로드맵(2017.11.29)

(1) 주거복지 패러다임 전환

- 공급자 중심의 지원정책을 탈피하고, 실 수요자를 중심으로 하는 종합적인 지원방식과 세대를 통합하는 주거정책으로 패러다임 전환을 추진한다.

〈표 2-2〉 주거복지 패러다임

과거(AS-IS)	향후(TO-BE)
■ 자원대상별 단편적·분절적인 지원 - 임대주택, 주거급여, 금융지원 등 주거지원이 단편적·분절적으로 운영 - 주거실태조사 등을 통한 취약계층의 주거실태 파악 미흡	■ 생애단계소득수준별 통합적 지원 - 맞춤형 임대주택 공급과 금융지원 등을 연계하여 패키지로 지원 - 개인의 생애단계에 따라 맞춤형으로 지원하는 주거 사다리 구축
■ 공급자 위주 - 계층별 부담능력, 지역별 주거수요 등에 대한 고려 미흡 - 물량 중심으로 공공임대, 분양주택 주택 공급 - 임대주택 유형별 칸막이 운영에 따른 수요자 접근성 부족	■ 수요자 중심 - 부담능력, 주거수요를 반영한 맞춤형 주택 공급 - 공공임대, 공공지원, 등록임대, 분양 주택 등 주택 공급방식 다양화 - 통합적인 임대주택 입주자 모집, 대기자 관리 등 접근성 제고
■ 중앙정부, LH 중심 - 정부, LH 중심 임대주택 공급으로, 민간 역량 활용 부족 - LH·지자체·민간 간 주거복지 사업의 실행·전달체계 연계 부족	■ 중앙-지방-민간의 협력적 거버넌스 - 지자체·사회적 경제주체, 민간부문 등 다양한 주체의 역량 활용 - 지자체 등의 주거복지역량 강화, 중앙-지자체-민간 협력 강화

자료: 국토교통부, 2017.11.29., 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, p.7

(2) 생애단계별 주거 실태 및 지원방안

- 청년, 신혼부부, 고령자, 저소득 및 취약계층 등 생애단계 및 소득수준을 반영한 주거수요를 고려하여 임대주택 공급, 금융지원, 입주민 복지 서비스 등을 통합적으로 지원한다.

〈표 2-3〉 생애단계별 주거실태 및 지원방안

수요자	주거실태	지원방안
청년	· 소득은 적고 월세 비중 높아 RIR 높음 (실업률 9.8%, 월세비중 64.3%, RIR 19.5%) · 1인 가구 많고, 쪽방·고시원 거주 많음 · 전월세 자금 및 공공임대 수요가 많음	- 소형일자리 연계형 청년주택 30만호 - 자산형성 및 자금지원 - 주거 관련 정보 제공
신혼 부부	· 주거양육 부담으로 혼란출산 포기 증가 (신생아수 '95년 71.5만 → '16년 40.6만, 혼인건수 '95년 46.5만 → '16년 28.2만) · 주택 구입 및 전세자금 지원 수요 많음	- 신혼희망타운 7만호 - 육아 특화형 임대 20만호 - 주택구입·전세자금
고령	· 대부분 1~2인 가구로 구성 · 보유자산 대부분이 주택으로 개보수 수요 다, 임차가구는 소득이 적어 공공임대수요 다 (자가점유율 73.4%, RIR 32.6%)	- 복지서비스 연계 주택 5만호 - 보유주택 활용한 지원 - 주택 개보수 지원 강화
취약 계층	· 최저주거기준 미달가구 비율이 전체의 1.5배 · 지하옥탑방 거주가구 비율이 전체의 1.6배 · 아동이 있는 빈곤가구는 76.7만 가구 · 공공임대, 전세자금, 주거급여 수요가 많음	- 공적임대 41만호 - 주거급여 기능 강화 - 계층별 주거지원사업

자료: 국토교통부, 2017.11.29., 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, p.9

(3) 무주택 서민·실수요자를 위한 공적 주택 100만호 공급⁵⁾

- 낮은 임대료로 장기간 거주 가능한 공공임대주택, 저렴한 가격으로 내집 마련이 가능한 공공분양주택 등의 공급을 확대한다.
- 초기임대료 제한, 입주자격 규제 등 공공성을 강화한 민간임대주택(공공지원 주택)도 공급한다.

〈표 2-4〉 공적주택 공급계획

구분	'18	'19	'20	'21	'22	합계	연평균
합계	18.8	19.9	19.9	20.5	20.9	100.0	20.0
공공임대(준공)	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0	65.0	13.0
공공지원(부지확보)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
공공분양(분양)	1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0

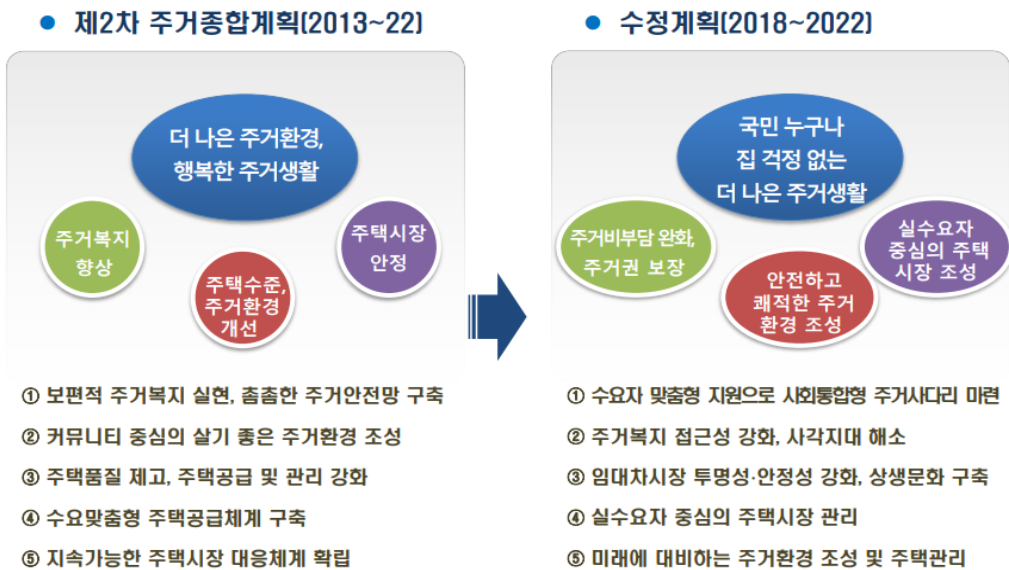
자료: 국토교통부, 2017.11.29., 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, p.7

5) 국토교통부 보도자료, 2017.11.29., 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵 재정리

2) 2차 장기주거종합(수정)계획(2018.6.28.)⁶⁾

- 2차 장기주거종합계획 수정계획은 기존 더 나은 주거환경에 “누구나 집 걱정 없는”이라는 핵심키워드를 반영한 비전을 제시하고 있으며, 3대 정책 목표와 5대 정책 방향을 제시하였다.

〈 제2차 주거종합계획 vs 수정계획 비교 〉



〈그림 2-4〉 제2차 주거종합계획 방향

자료: 이수옥, 2020.10.20., 중장기 주거정책 방향과 과제, 주거정책 패러다임 변화와 대전광역시 주거정책 방향 모색을 위한 전문가 세미나, p.4

(1) 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련

- 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원을 강화한다.
- 주거복지정책의 대상가구, 우선지원이 필요한 가구 등을 지역·계층·유형별로 파악, 총량적 접근에서 맞춤형 접근으로 전환한다.
- 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 개인의 생애단계 진전(청년→신혼→중장년→고령)에 맞추어 패키지로 지원한다.

6) 국토교통부 보도자료, 2018.6.28., ‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 제2차 장기주거종합계획 (2013~2022) 수정계획 수립 재정리

⇒ 공공주택·기금 대출 등 주거지원 규모 및 내용은 주거수요 및 택지·재정 여건 등을 고려하여 지속적으로 확대·개선한다.

(2) 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대

○ 무주택 서민을 위한 공공임대 65만호, 공공지원 20만호, 공공분양 15만호 등 공공주택 100만호를 공급한다.

※ 주거복지로드맵에서 수립한 계획으로 수요·정책여건에 따라 물량 확대 추진

○ (공공임대주택) 연평균 13만호 5년간 총 65만호를 수요자의 생애단계별 맞춤형으로 공급한다.

- 기존 택지개발 방식 외에 노후공공청사 복합개발, 도시재생사업과 연계한 소규모 정비 등을 통해 도심내 공급 확대

○ (공공지원주택) 민간이 소유하나 공공의 지원을 받는 대신 초기임대료·입주자격 등에 있어 공공성을 확보한 공공지원주택을 총 20만호를 공급한다.

○ (분양주택 확대) 시세보다 저렴한 공공분양주택을 연평균 3만호로 확대하고, 다자녀 가구 등 수요를 고려하여 60~85㎡ 공급도 재개한다.

(3) 공공주택 품질·서비스 업그레이드를 통해 수요자 만족 제고

○ 공공임대주택 재고 및 입주자 현황 등 정보를 DB화하여 관리 효율성을 강화하고, 노후 영구임대단지 재건축을 통한 쾌적한 주거환경을 제공한다. 공공건축가 도입, 스마트 기술을 활용한 생활 편의 향상, 하자 저감 등 품질을 개선한다.

○ 공공주택 품질 및 서비스 개선을 위해 특화설계 공모를 추진한다. 공공임대주택 대기자 명부 제도 개선 및 유형 통폐합을 통해 임대주택 입주 가능시기 예측, 입주 신청 등 수요자 편의성을 제고한다.

○ 10년 공공임대주택 분양전환시 임차인과의 협의절차를 의무화하고, 민간임대주택의 합리적 임대료 증액기준을 마련하여 거주비용을 경감한다.

3) 신혼부부, 청년 주거지원 방안(2018.7.5)

- 5년간 최대 88만쌍의 신혼부부에게 공공주택·자금을 지원하고, 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족(6만 가구)을 신혼부부에 준하여 지원한다.
- 최대 75만 가구의 청년에게 임대주택·맞춤형 금융지원을 한다.

〈표 2-5〉 신혼부부·청년 세부 지원방안

지원대상	공공주택 및 창업·보육시설 지원	금융지원
신혼부부 주거지원 (88만쌍)	1. 공적임대주택 25만호 공급(+5) - 공공임대 20→23.5만, 공공지원 0→1.5만 - 매입·전세임대 입주자격 확대 - 매입임대 아이돌봄시설 100개소 설치	1. 구입자금 15만가구 지원(+8.5) - 소득요건 완화, 대출한도 확대, 최저금리 1.20~2.25%로 인하 - 연 3만가구로 지원 확대(+1.7만)
	2. 신혼희망타운 10만호 공급(+3) - 주거복지로드맵 대비 3만호 확대 - 사업대상지 23개소 추가공개 - 입주자격 등 공급방안 구체화	2. 전세자금 25만가구 지원(+10) - 소득요건 완화, 대출한도 확대, 최저금리 1.00~1.60%로 인하 - 연 5만가구로 지원 확대(+2만)
	3. 분양가상한제 적용주택 10만호 (공공 3만, 민간 7만) 특별공급 - 특별공급 확대(공공 15→30%, 민영 10→20%) - 일부물량 소득기준 완화(100→120%)	3. 전세금 안심대출보증 및 반환보증 3만가구 지원(+1.5) - 보증한도 확대(80→90%) - 보증료 인하(10%)
	4. 한부모가족 공공주택 지원 강화 - 모든 유형의 공공주택 신혼부부 지원 프로그램에 한부모가족의 신청 허용	4. 한부모가족 자금 지원 강화 - 구입자금대출 우대금리(0.5%p) 도입 - 전세자금대출 우대금리(1%p) 요건 완화
청년가구 주거지원 (75만가구)	1. 청년주택 27만실 본격 공급(+2) - 일자리연계형·세어형 등 다양한 형태 - 매입·전세임대 입주자격 확대, 1만호 확대 - 집주인임대사업 청년 우선공급 1만호 확대	1. 청년 우대형 청약통장 - 최고 3.3% 금리, 비과세·소득공제 - 非근로소득자까지 대상 확대
	2. 대학생 기숙사 6만명 입주(+1) - 대학 기숙사 5만명 입주 - 기숙사형 청년주택 1만명 지원	2. 자금대출 40만가구 지원(+13.5) - 보증부 월세대출 신설 - 단독세대주 대출한도 확대 - 버팀목대출 청년 0.5%p 우대 - 중기 취업청년 임차보증금 융자
	3. 청년 일자리 창출을 위한 희망상가 공급 - 임대주택 단지내 상가를 청년·소상공인·사회적 기업에 저렴하게 임대	3. 민간금융 이용 2만가구 지원(+2) - 2금융권대출→버팀목 전환 확대 - 전세금안심대출보증 보증한도 확대 (80→90%) 및 보증료 인하(10%p)

주: ()는 주거복지로드맵 대비 증가 규모 : 신혼부부 60→88만, 청년 56.5→75만

자료: 국토교통부, 2018.7.5., 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원방안, p.6

4) 주거복지로드맵 2.0(2020.3.20)⁷⁾

(1) 2025년까지의 중장기 주거복지 종합대책안 마련

- (공급혁신) 장기공공임대 재고는 당초 목표인 '22년 200만호를 넘어 '25년 240만호까지 확보, OECD 평균(8%)을 상회하는 재고율 10% 시대로 진입한다.
 - 공공임대주택을 하나로 통합하고, 소득수준별 적정 임대료를 부담하도록 개선 (3기 신도시 전면 시행, '22년 사업승인부터), 연도별 입주자 모집 캘린더 제공
- (생애주기 지원) '25년이 되면 청년 100만, 신혼부부 120만, 고령자·일반 저소득 약 460만 등 약 700만* 가구가 주거지원 프로그램을 이용한다.
 - 청년 100만 가구: 맞춤형주택 35만 + 금융 64만 가구 + 주거급여 신규 지원 등
 - 신혼 120만 가구: 맞춤형주택 55만 가구 + 금융 64만 가구 등
 - 고령·일반 460만 가구: 맞춤형주택 232만(기존 136.5만 포함) + 금융 96만 + 주거급여 130만 등
- * '19년말 기준 340만 가구 : 주택 약 180만(재고 136.5만+신규 42.9만호) + 금융 54.3만+주거급여 104만 등
- (주거권 보장) 전수조사를 통한 수요발굴, 이사비·보증금 지원 등 이주촉진, 자활·돌봄 등 주거상향 프로그램을 강화한다.
 - 쪽방촌·노후고시원·숙박업소 등 도심내 불량주거지와 낡고 슬럼화된 영구 임대주택 단지의 재정비·리모델링 방안 구체화
- (지역상생) 공공임대는 디자인혁신·생활SOC 복합설치 등을 통해 지역 주민과 상생, 지자체 주거복지 역량제고와 참여를 위한 인센티브를 강화한다.

(2) 공적주택 공급계획

- 로드맵상 공공주택 105.2만호 공급계획은 당초 목표를 상회하여 '19년말 기준 42.9만호 공급을 완료(달성률: 41%)하였고, 이에 따라 주거안전망 수준의 상징적 지표인 장기 공공임대 재고율이 올해 안으로 OECD 평균(8%)까지 높아질 전망이다.

7) 국토교통부 보도자료, 2020.3.20., 내 삶을 바꾸고, 지역주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대 재정립

〈표 2-6〉 주거복지로드맵 공적주택 공급계획 및 실적(단위: 만호)

공급유형	공급계획	'18년(실적)	'19년(실적)	'20년	'21년	'22년
공공임대	90.2	17.2(19.4)	17.6(18.5)	18.1	18.6	18.7
청년	21.0	3.6(3.7)	4.1(4.8)	4.3	4.5	4.5
신혼부부	25.0	3.3(3.0)	4.6(4.4)	5.2	5.8	6.1
고령자	5.0	0.9(1.4)	0.9(0.9)	1.0	1.1	1.1
일반 저소득	39.2	9.4(11.3)	8.0(8.4)	7.6	7.2	7.0
공공분양(착공)	15.0	1.8(1.9)	2.9(3.1)	2.9	3.5	3.9
합계	105.2	19.0(21.3)	20.5(21.6)	21.0	22.1	22.6

자료: 국토교통부, 2020.3.20., 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0시대, p.2

(3) 공공임대주택 유형통합

- 중위소득 130% 이하(3인가구 월소득 503만원 이하, 1인가구 228만원 이하 등)면 누구에게나 공공임대 입주기회가 제공된다.
- 공공임대는 저소득층 밀집 등 낙인효과가 줄어들고, 한 단지내 다양한 계층이 어울려 거주하는 소셜믹스 단지로 바뀐다.
- 부담능력에 따른 임대료 체계가 도입되고, 총 물량의 32%가 시세 35% 이하로 공급되는 등 저소득층 공공임대 입주기회가 확대된다.

(4) 청년 독신가구 주거지원

- 현재 약 25만 가구가 정부 지원을 이용 중이며, '25년이 되면 100만 가구(주택 35만+금융 64만 등) 이상이 지원 혜택을 받게 된다.
- 역세권·대학가 등에 공유주택 등 맞춤형 청년주택이 늘어나고, 청년 버팀목 대출지원 대상은 만 25→34세 이하까지 확대된다.
- 부모와 떨어져 거주하는 저소득 청년가구는 별도의 주거급여를 지급받아 주거비 부담을 덜 수 있다.

(5) 고령·일반 저소득 가구 주거지원

- 약 290만 가구가 정부지원을 이용 중이며, '25년이 되면 총 460만(주택 232만* +금융 96만+주거급여 130만 등) 가구가 지원 받는다.

* 공공임대 208.5만(재고 136.5만+신규고령자 8만+신규일반 64만)+신규공공분양 24만

- 무장애설계 등이 적용되는 고령자 복지주택 공급이 늘어나고, 기존 돌봄 서비스에 더해 전문요양 서비스 등을 제공받을 수 있다.
- 주거급여 이용자는 '19년 104만 가구에서 '25년 130만 가구까지 늘어나고, 지원 금액도 서울 3인가구 월 35.9만원에서 44.4만원(예상)까지 인상된다.

(6) 신혼부부·다자녀가구 주거지원

- 현재 신혼부부 약 24만 가구가 정부지원을 이용 중이며, '25년이 되면 약 120만 가구(맞춤주택 55만+금융 64만)가 혜택을 받는다.
- 앞으로는 혼인기간 7년이 지났더라도 만 6세 이하 자녀가 있으면 신혼희망타운·신혼특화 임대주택 등에 입주할 수 있다(공공주택특별법 시행규칙 개정 2020.7).
- 자녀가 많으면 더 넓고 방이 많은 공공임대주택 지원이 가능하고, 주택구입이나 전월세 대출시 금리인하 폭도 더욱 커진다.

5) 2020년 주거종합계획(2020.5.20)⁸⁾

(1) 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원망의 완성도 제고

- 선진국 수준의 장기공공임대 재고율을 달성한다.
- 수도권 30만호 등 신규 부지를 반영하여 신규 공공주택 공급계획을 '25년까지 확장하고 장기 공공임대재고율 10%* 확보를 추진한다.

*장기공공임대재고(율) '18년 148만호(7.1%)→'22년 200만호(9%)→'25년 240만호(10%)

8) 국토교통부, 2020, 2020 주거종합계획 재정리

〈표 2-7〉 주거복지로드맵 공공주택 공급계획(확장(안))

구분	'18~'22	연평균(5년간)		'21~'25(연평균)
합계	공공주택 105.2만호	21만호		21만호
공공임대	70.2만호	14만호	→	14만호(준공)
공공지원	20만호	4만호		4만호(부지확보)
공공분양	15만호	3만호		3만호(착공)

자료: 국토교통부, 2020, 2020년 주거종합계획, p.6

- '20년에는 생애주기별 맞춤주택 21만호(공공임대·공공지원 18.1만호, 공공분양 2.9만호)를 차질 없이 공급하고, 장기 공공임대 재고율 8%를 달성한다.

〈표 2-8〉 공공주택 공급계획 및 실적(단위: 만호)

공급유형	'18년(실적)	'19년(실적)	'20년	'21년	'22년	'18~'22년
공공임대·공공지원	17.2(19.4)	17.6(18.5)	18.1	18.6	18.7	90.2
청년	3.6(3.7)	4.1(4.8)	4.3	4.5	4.5	21.0
신혼부부	3.3(3.0)	4.6(4.4)	5.2	5.8	6.1	25.0
고령자	0.9(1.4)	0.9(0.9)	1.0	1.1	1.1	5.0
일반 저소득	9.4(11.3)	8.0(8.4)	7.6	7.2	7.0	39.2
공공분양(착공)	1.8(1.9)	2.9(3.1)	2.9	3.5	3.9	15.0
합계	19.0(21.3)	20.5(21.6)	21.0	22.1	22.6	105.2

자료: 국토교통부, 2020, 2020년 주거종합계획, p.6

(2) 청년 주거지원

■ 맞춤주택 4.3만호 및 기숙사형 청년주택 1천호 공급

- (공공임대 : 2.9만호) 대학·역세권 등 청년층 선호입지에 공급한다.
- 행복주택(1.3만호), 국민임대(0.1만호)를 포함하여 일자리 연계(4천호*), 노후청사 복합개발(5백호**) 등 건설형 1.4만호 공급
 - * 성남판교 등 수도권 1.6천호, 부산좌동 등 지방권 2.4천호('20.5 신청접수, '20.11 선정)
 - ** 오류동주민센터(180호), 창원반계엔지니어링센터(316호) 2곳 연내 준공예정

- 지자체 협의(**메아리 주택**), 캠퍼스 혁신파크 연계 등 도심 우수입지 발굴, 주거·창작 활동을 위한 문화예술인 주택* 추진 및 신규부지 발굴
 - * 웹툰작가 등을 위한 부천영상웹툰센터 : '21년 입주자 모집
- 메아리 주택(청년행복주택)은 지자체 협력형 공공주택 명칭으로 '국가와 청년의 외침에 대한 지자체의 응답'을 의미함. 교통이 편리하고 다양한 편의시설 이용이 가능한 도심내 유희부지내 공급임. 지자체 간담회('18.11, '19.5)를 통해 서울 7곳에 공급예정(동작구 대방동 군부지, 동작역 주차공원, 환경지원센터, 중구(중구청사), 동대문구(신이문역 철도부지), 마포구(가좌역 철도부지), 금천구(금천구청역)).
- 노후고시원 리모델링(2020년 노량진 등 1천호), 보호종료아동 우선지원(2천호) 등 매입형(0.6만호)·전세형(0.9만호) 1.5만호 지원. 커뮤니티 활동지원 코디네이터 시범도입(2020.3) 등 지원 서비스 강화
 - (공공지원 : 1.4만호) 교통이 편리하고, 청년 수요가 많은 대학·R&D센터·산업단지 등의 인근 지역 위주로 부지를 확보한다.
 - (기숙사형 : 1천호) 국립대 소재 지방 대도시* 공급 비중을 높이고, 수도권은 민원 등으로 기숙사 신축이 지연되는 곳부터 집중 공급한다.
- * ('19년) 1천호 모두 수도권 공급 → (2020년) 30% 이상 지방도시 공급

■ 부모와 별도 거주하는 미혼 20대 청년 주거급여 분리 지원

- 저소득 청년 주거비 경감을 위해 수급가구 내 미혼 20대 청년이 부모와 별도 거주시 주거급여 분리하여 지원한다(2020.11 사전신청).

(3) 신혼부부

■ 맞춤형주택 5.2만호 공급

- (공공임대: 4.9만호) 신혼부부 특화 행복주택*, 지원 금액을 확대한 신혼매입·전세Ⅱ** 등을 공급한다(건설형 2.2만호, 매입·전세형 2.7만호).
- * 의왕고천 2.2천호(7월), 동탄호수공원 0.9천호(10월) 등 총 3.1천호 입주 예정
- ** 매입임대 1.1만호, 전세임대 1.6만호 공급

- (공공지원: 0.3만호) 소규모 정비, 집주인 임대 등 사업방식을 다각화한다.

■ 신혼희망타운 3만호 승인·1만호 입주자 모집

- (신규승인 : 3만호) 과천주암(1,456호), 수원당수(1,336호), 성남금토(1,184호), 광주선운2(1,288호) 등 3만호 신규 사업계획을 승인한다.
- (입주자모집 : 1만호) 고양장항(1,438호), 과천지식(645호), 위례(462호), 수서(199호), 서울양원(134호) 등 1만호의 입주자모집공고를 진행한다.

■ 신혼부부 입주자격 확대

- 공공임대 및 신혼희망타운 신혼부부 입주자격(현, 혼인 7년 이내 등)에 “만 6세 이하 자녀가 있는 가구”를 추가한다(공특법 시행규칙 개정, 2020.7).

6) 서민 중산층 주거안정지원방안(2020.11.19)⁹⁾

- '21년 상반기까지 질 좋은 평생주택을 전세형 주택으로 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호를 집중 공급한다.
- 공공임대 재고 OECD 평균(8%) 달성, '22년 공공임대 200만호 시대 도래에 맞춰 다양한 계층이 오랫동안 안심하고 거주하는 소셜믹스를 구현한다.
- '25년까지 매입임대 물량 연간 2천호('21~'25)를 포함하여 중형임대(60~85㎡) 6.3만호, 이를 출발점으로 지속적으로 확대 모색한다.
- 기존 주택 유형 통합은 선도사업을 거쳐 '23년 본격 적용한다.
- 공공임대를 주거 공간 제공에 머물지 않고 아이 돌봄, 고령자 케어 등 사회서비스가 결합된 주거플랫폼으로 재탄생

9) 국토교통부 보도자료, 2020.11.19., 21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중공급됩니다 재정리

(1) 오랜기간 안심하고 거주할 수 있는 주택

■ (거주기간) 이사걱정 없이 내 집처럼 살 수 있도록 30년으로 확장

○ (현재) 청년 6년, 자녀가 있는 신혼부부 10년 → (개선) 계층과 관계없이 소득·자산요건 충족시 30년으로 개선한다.

■ (소득요건) 중위소득 130→150%로 확대하여 공공임대 입주계층을 일부 중산층까지 확장(3인가구 기준 6→7분위, 4인가구 기준 7→8분위)

○ 저소득층 주거지원 강화를 위해 기존 영구국민임대* 입주대상인 중위소득 100% 이하 가구에 대해 전체 공급물량의 60%를 우선 공급한다.**

* '18~'19년, 영구·국민임대를 전체 공급물량의 30%로 공급(나머지 70%는 행복주택)

** 수급자, 국가유공자, 장애인 등 기존 우선공급 대상도 모두 유지

〈표 2-9〉 도시근로자 월평균소득 및 기준 중위소득 비교('20)

구분		1인	2인	3인	4인
현행	행복주택(도시근로자 100%)(A)	265만원	438만원	563만원	623만원
	유형통합(기준 중위소득 130%)	228만원	389만원	503만원	617만원
개선	기준 중위소득 150%(B)	264만원	449만원	581만원	712만원
현행 대비 기준금액 변동(B-A)		-1만원	+11만원	+18만원	+89만원

주: 자산요건(유지) : 소득3/5분위 순자산 평균값('20년, 2.88억원) / 자동차 : 2.5천만원→3.5천만원

자료: 국토교통부, 2020.11.19., 서민 중산층 주거안정지원방안, p.25

○ 유형통합에 따라 도입 예정인 “소득연계형 임대료 체계”에 추가된 중위소득 130~150% 구간에는 시세 90% 임대료를 책정한다.

〈표 2-10〉 소득구간별 임대료율

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%	90%

주: 저소득층 주거비 부담 경감을 위해 소득이 낮은 구간에서 임대료율 증가폭을 낮게 설정

자료: 국토교통부, 2020.11.19., 서민 중산층 주거안정지원방안, p.26

■ (중형주택 공급) 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(전용 60~85㎡)을 신규 도입하고, 비중을 점차 확대하여 2025년부터는 연 2만호 공급*

*(2021) 0.1만호(사업승인) → (2022) 0.6만호 → (2023) 1.1만호 → (2024) 1.5만호 → (2025~) 연 2만호

↳ (통합공공임대 선도단지 6곳) 성남낙생A1, 의정부우정A1, 의왕청계2A4, 부천역곡A3, 시흥하중A2, 대전산단1

○ 가구원수별 입주 가능 면적을 설정하되, 적은 가구원수가 넓은 면적에 입주를 희망하는 경우 일정 수준의 임대료 할증을 통해 입주를 허용한다.

〈표 2-11〉 가구원수별 입주 가능한 면적(안)

전용면적	18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (21~30㎡)	36㎡ (31~40㎡)	46㎡ (41~50㎡)	56㎡ (51~60㎡)	66㎡ (61~70㎡)	76㎡ (71~80㎡)	84㎡ (81~85㎡)
기준안	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상	-	-	-
개선	1인		1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상	

자료: 국토교통부, 2020.11.19., 서민 중산층 주거안정지원방안, p.26

(2) 질 좋고 편리한 주택

■ (창의적 디자인) 공공이 토지 공급, 민간은 설계·건설을 담당하는 민간참여 공동사업을 “분양+임대” 통합공모 사업으로 확대

- '20년, 4곳(여주역세권, 화성동탄, 행복도시) → '22년까지 총 9천호 사업승인

○ 민간분양 택지(특별설계용지) 공급 시 민간이 인근 공공임대까지 통합 설계하는 방식을 도입한다('21.上, 시범사업).

- 시범사업 2개단지('21.上~) : 성남금토 A-4, 고양장항 A6

○ 디자인 특화단지 조성을 위한 설계공모대전 대상 단지도 확대한다.

- 참여기관 : LH→지방공사 / 후보지 : ('19) 11곳 → ('20) 16곳 → 매년 20% 이상 확대

■ (자재품질·하자관리 개선) 2025년까지 임대주택에 사용되는 주요 마감재를 분양주택 수준으로 상향(LH)

- 도어락, 바닥재, 홈제어시스템, 빨래건조대 등 입주민의 체감 만족도가 가장 큰 4종은 즉시 상향한다.
- 자재구매시(LH) 하자 빈발업체는 LH가 조달청 추천시부터 제외하고, 업체 평가시에도 품질 관련 감점기준을 마련한다.
 - (예시) 하자업체에 대해 LH가 품질미흡통지서 발급, 1년내 2회 이상 발급시 추천대상에서 제외, 자재 구매시 LH가 5곳, 조달청이 2곳 추천하며 최고점 업체가 선정되는 구조
- 매입임대의 경우 관리사무소를 확충하고, 긴급 보수사항에 대한 원데이 서비스 (LH)를 전면 적용하는 등 하자관리를 강화한다.

■ (도심내 공급) 3기 신도시 등 공공주택지구의 교통이 편리한 곳 등에 공공임대를 배치하고, 자족용지에 직주근접형 청년주택 등 공급

- 지역 대도시 중심지에 조성하는 도심융합특구와 연계하여 기업성장센터 등이 복합된 “도심형 청년주택”(가칭) 공급을 추진한다.
- 재개발, 공공 재건축을 통해 도심 내 공공임대주택을 지속 공급하고, 캠퍼스 혁신파크 내 청년주택 공급도 추진한다(강원대 시범사업, 약 1백호).

(3) 함께 어울려 사는 소통과 교류의 장(場)

■ (소셜믹스 확대) 신혼희망타운에만 적용중인 공공분양+공공임대 혼합을 일반 공공분양에도 점차 적용(시범사업 2곳, 화성비봉-울산다운2)

- 민간분양용지 공급 시 공공임대를 혼합하는 경우 토지를 우선 공급하는 등 민간부문 소셜믹스도 확산하여 추진한다.
- 기존 주택을 입주자 퇴거 등으로 재공급하는 경우에도 점진적으로 유형통합을 적용하여 다양한 계층의 혼합을 유도한다.

- ('21년) 선도단지 5~10곳 → ('22년) 10~20곳 → ('23~) 전면 적용

■ (생활SOC) 생활문화센터, 국공립어린이집 등 다양한 생활SOC를 복합하여 ('21년 5곳 이상), 공공임대를 지역 커뮤니티 허브로 조성

■ (노후 공공임대 종합정비) '80~90년대 준공된 공공임대(LH) 158곳을

① 재정비, ② 전략정비, ③ 유지관리로 분류, 입주민 의견 수렴하여 정비

- 재정비 15곳 중 '21년 시범사업*으로 2곳 추진, 공공분양+공공임대 소셜믹스 단지로 재탄생한다(시범사업은 LH 자체자금으로 추진).

* 일정(안) : 사전설명('20.11) → 예비자모집 중단('21.1) → 이주·사업승인(~'24.下) → 착공('25년)

- 서울시·SH도 하계5(640호 → 약 1,600호) 재정비 추진, 국토부·LH 이주협의체 구성하여 지속 협력
- 인근 공공임대 공가 활용, 장기 미 매각 학교용지 등 활용하여 촘촘한 이주 지원방안 마련, 정비 후 기존 거주민의 재정착 지원
- 2022년부터 매년 1~2곳씩 선정하여 이주 등 3~4년간의 준비기간을 거쳐 재정비 절차 착수, 전략정비 및 유지관리도 병행하여 체계적으로 관리한다.

7) 『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 (2021.2.4)¹⁰⁾

- 획기적 규제 완화를 통해 절차는 대폭 간소화하고 이익은 함께 공유한다.

■ 압도적 물량 공급으로 수급 불안심리 해소

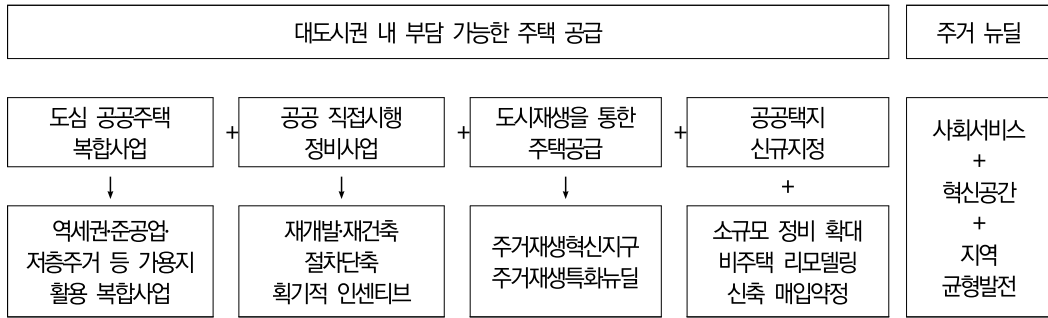
- '25년 까지 전국 대도시엔 약 83만호 주택 공급부지를 확보한다.
- 수도권 약 61만호 (서울 약 32만호)+5대 광역시 등 약 22만호
- 공공분양(70~80%) + 공공자가·공공임대(20~30%) 혼합 공급

■ 주거뉴딜 추진을 통해 다기능 임대주택을 전국에 공급

- 사회서비스 연계+혁신공간 연계+지역균형발전 사업과 연계

10) 국토교통부 보도자료, 2021.2.4., 「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표 재정리

〈표 2-12〉 국토교통부 대도시권 주택공급 확대방안



자료: 국토교통부 보도자료, 2021.2.4., 『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안, p.3

〈표 2-13〉 공급 부지확보 물량('21~'25) 추계치 총괄

(단위 : 만 호)

	총계	정비 사업	도심공공주택복합사업 공공주택특별법 개정(3년한시)			소규모	도시 재생	공공 택지**	비주택 리모델링	신축 매입
			역세권	준공업	저층 주거					
계	83.6	13.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천 경기	29.3	2.1	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역시	22.0	2.2	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	(광역)5.6 (지방)2.7	0.9	1.4

주1: 지방 중소도시 등에 대한 주거뉴딜의 물량 등 구체적인 사업계획은 금년 상반기중 별도 발표

주2: 신규 공공택지 지정 25만호, 행복도시 추가공급(용도변경 등) 1.3만호 등 총 26.3만호 공급

주3: 부지확보 기준 : (정비사업) 정비계획 변경 (도심공공·공공택지) 지구지정 (소규모) 사업시행인가 (도시재생)

지구지정 (비주택·신축매입) 물건 확보

자료: 국토교통부 보도자료, 2021.2.4., 『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안, p.3

■ 주요 사항

- (물량) 서울에만 분당신도시 3개, 강남3구 APT 수와 유사한 32만호를 공급한다.
- (속도) 건설 기간을 획기적으로 단축한다(정비사업: 평균 13년→ 5년 이내).
- (품질) 특별건축구역, 민간의 창의적 설계·시공, 충분한 생활SOC를 통해 품질을 제고한다.

- (가격) 공공분양을 통해 시세보다 저렴한 Affordable Housing을 공급한다.
- (청약) 3040세대 실수요자를 위한 청약제도를 개편한다.
- * 분양주택 중심(70~80%)+일반공급 비중 상향(15→50%)+추첨제 도입(일반공급 30%)

■ 과감한 규제혁신과 개발이익 공유

- (도시·건축규제 완화) 용도지역 변경, 용적률 상향, 기부채납 부담 완화 등 규제를 완화한다.
- (재조환 미부과) 공공 시행을 전제로 재건축 초과이익의 부담금을 미부과한다.
- (인허가 신속 지원) 중앙정부 또는 지자체 지구지정 및 지자체 인허가 통합심의를 진행한다.
- (개발이익 공유) 토지주 추가수익, 생활SOC 확충, 세입자 보호, 공공자가임대 등 이익을 공유한다.

■ 파격적 인센티브와 새로운 비즈니스 기회 창출

- (토지주) 10~30%p 추가수익, 사업기간 단축 및 공공 리스크 부담이 가능하다.
- (민간) 새로운 시장과 비즈니스 기회를 창출한다(민관 공동 시행, 민간 단독 시행 등).

2. 정책사업 사례

1) LH 임대주택 통합모델(2020.4.17)¹¹⁾

- 「공공주택특별법 시행령」‘통합공공임대주택’*의 정의 규정을 신설하고, 임대 의무기간을 국민·행복주택과 동일한 30년으로 규정하는 등 본격적인 유형 통합을 위한 제도적 기반이 마련된다(2020.4.17. 입법예고).

* (통합공공임대주택) 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급자·차상위계층, 장애인, 국가유공자 등 사회 취약계층, 저소득 서민, 청년·신혼부부 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

11) 국토교통부 보도자료, 2020.4.17., 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다 재정리

- 통합공공임대주택의 입주자격, 임대료 기준 등은 연구용역, 공청회 등을 통해 21년 상반기 내 마련할 계획

(1) 공공임대주택 유형통합 본격 추진

■ (추진배경) 영구임대('89) 최초 도입 후 국민소득 향상 등 여건 변화에 따라 신규 유형을 도입하고 지원대상·임대료 체계 등을 개선

* 유형별 재고('19) : (영구, '89도입) 21만호 (국민, '98도입) 54만호 (행복, '13도입) 6만호

○ 운영 과정에서 제도가 복잡해져 수요자의 접근성이 낮아지고, 일부 유형의 지역사회 단절 및 저소득층 임대료 부담 등 보완이 필요하다.

■ (추진방안) 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선

〈표 2-14〉 공공임대주택 유형통합 기본모델



자료: 국토교통부, 2020, 2020년 주거종합계획, p.16

- ① (입주자격 통합) 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별 상이, 일부 단지는 지역사회 단절 등 문제가 발생한다.
- 기존 영구·국민·행복 입주자가 모두 입주 가능한 중위소득 130% 이하 등으로 입주자격 단일화 이후 발표된 '질 좋은 주택(2020.11.19. 평생주택)' 대책에서 중위소득 130%에서 150%로 확대하여 공공임대 입주계층을 일부 중산층까지 확장(3인가구 기준 6→7분위, 4인가구 기준 7→8분위)

〈표 2-15〉 국토교통부 공공임대주택 입주자격 변경(안)

	기존	유형통합	질 좋은 주택(2020.11.19.) 개선
소득	(영구) (1순위) 수급자·도시근로자, 월 평균소득 70%이하 유공자 등 (2순위) 50%이하 (국민) 50㎡미만: 소득 50% 이하 50~60㎡: 70%이하, 60㎡초과:100%이하 (행복) 월 평균소득 100% 이하	기준 중위소득 130% 이하로 통일 (1인기준 228만원, 3인기준 503만원, '20년)	중위소득 130→150%로 확대 (1인기준 264만원, 3인기준 581만원, '20년)
자산	(영구) 2억원 이하(소득2/5분위 평균) (국민·행복) 2.88억원 이하(소득3/5분위) * 자동차 기준액 : 영구·국민·행복 2,500만원×전년도 운송장비 소비자물가지수	소득3/5분위 순자산 평균값 이하로 통일 * 자동차 기준: 기존동일	소득3/5분위 순자산 평균값('20년, 2.88억원) / 자동차 : 2.5천만원→3.5천만원

자료: 국토교통부, 2020, 2020년 주거종합계획, p.16

국토교통부, 2020.11.19., 서민 중산층 주거안정지원방안, p.26

② (소득연계형 임대료) 공공임대 유형별로 임대료 체계가 상이하여 영구·국민·행복주택 임대료 격차가 크고, 저소득층 지원에 한계가 있다.

- 부담 능력에 따라 최저소득계층은 시세 35%, 일반은 시세 65%~80% 수준의 적정 임대료를 책정토록 개선(35~90%) => '질 좋은 주택(2020.11.19.)' 대책에 130~150% 추가된다.

〈표 2-16〉 소득분위별 임대료율

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%	90%

자료: 국토교통부, 2020, 2020년 주거종합계획, p.17

국토교통부, 2020.11.19., 서민 중산층 주거안정지원방안, p.26

- 재정지원 강화(출자비율: 행복국민 30% 등 → 통합 39%) 등을 통해 최저 임대료의 양질의 임대주택 공급비중을 확대한다(9% → 32%).

* 로드맵('18~'22)에 따라 건설되는 신규 공공임대주택 중 영구임대 비율 : 9%
→ 유형 통합시 영구임대 수준의 임대료로 공급되는 주택비중 : 32%

- ③ (가구원수별 적정면적) 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례가 발생한다.
- 가구원수에 따른 대표면적을 설정하여 적정하게 공급하되, 공급 비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정 => '질 좋은 주택(2020.11.19.)' 대책에서 중형주택(전용 60~85㎡) 신규 도입

〈표 2-17〉 기존 가구원수와 면적

가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인이상
대표면적	18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡

자료: 국토교통부, 2020, 2020년 주거종합계획, p.17

〈표 2-18〉 '질 좋은 주택(2020.11.19.)' 대책의 가구원수별 입주 가능한 면적(안)

전용면적	18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (21~30㎡)	36㎡ (31~40㎡)	46㎡ (41~50㎡)	56㎡ (51~60㎡)	66㎡ (61~70㎡)	76㎡ (71~80㎡)	84㎡ (81~85㎡)
기존안	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상	-	-	-
개선	1인		1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상	

자료: 국토교통부, 2020.11.19., 서민 중산층 주거안정지원방안, p.26

- ④ (공급기준 통합 및 거주기간) 공공임대 유형별로 우선공급 대상 및 거주기간이 상이하여 수급 미스매치 및 주거 안정성의 차이가 있다.
- 소셜믹스를 위한 통합공급 기준을 마련(기존 우선공급 대상 포함)하고, 청년·신혼은 6~10년, 고령·수급자 등은 희망기간 거주토록 설정
 - 저소득층 주거지원 강화를 위해 기존 영구·국민임대 입주대상인 중위소득 100% 이하 가구에게 전체 공급물량의 60% 우선 공급
 - '18~'19년 영구·국민임대를 전체 공급물량의 30%로 공급(나머지 70%는 행복주택)
 - 수급자, 국가유공자, 장애인등 기존 우선공급 대상 유지

■ (계획) 2021.상반기까지 공급기준·임대로 등 세부 기준을 마련하고, 2021. 하반기 시범사업후 2022년 사업승인 분부터 전면 시행

- 질 좋은 주택(평생주택) 정책 발표로 전용 60㎡ 초과 주택이 건설되는 경우와 건설되지 않는 경우(일정비율 이하로 건설 포함)로 구분하여 운용한다.
- 통합모텔(60㎡ 미만)선도 단지 2곳은 금년내 사업승인 및 착공한다.
 - ('20)사업승인·착공->('21)선도단지2곳(과천지식정보타운 601호, 남양주 별내 577호)->('22)5~10곳->('23~) 모든 공공임대
- 평생주택(60㎡ 초과) 선도단지는 전국 6곳을 추진한다.
 - 성남낙생A1, 의정부우정A1, 의왕청계2A4, 부천역곡A3, 시흥하중A2, 대전산단1
 - ('21)0.1만호(사업승인)->('22)0.6만호->('23)1.1만호->('24)1.5만호->('25)연2만호
- 3기 신도시 공공임대는 모두 유형통합으로 공급하고, 청년·고령자 등 맞춤형 주택도 통합 입주자격·소득연계 임대료 등 적용·공급한다.
- 통합 대기자명부 도입을 위한 연구를 유형통합에 맞춰 추진하고, 2021년 시범사업을 시작으로 단계적으로 적용한다.
- 신규 건설형은 금년 선도지구 사업승인·착공 등을 거쳐 2022년 승인분부터 모두 통합형으로 공급한다.

2) 경기도(GH) 기본주택¹²⁾

- 경기도 기본주택은 기본주택 임대형(보편적 장기공공임대주택)과 기본주택 분양형(공공판매 토지임대부)으로 구분할 수 있으며, 일반적으로 기본주택은 임대형을 의미한다.

(1) 기본주택 임대형(보편적 장기공공임대주택)

■ 기본주택 임대형의 개념

- 기존 공공임대 사업방식은 재원조달, 부채 등으로 획기적인 공급확대가 어렵다.
- 보편적 주거권을 위한 장기임대주택으로 공급확대가 가능한 지속가능한 사업 모델이다.

12) 경기도 기본주택 홈페이지(<http://www.기본주택.kr>) 재정리

- 주거를 보편적 공급과 같은 공공재로 주거문제 인식변화를 위한 공공주거 정책을 시행한다.
- 무주택자 누구나 입주 가능하고 역세권 등 핵심요지에 제공하며, 부담가능한 임대료로 평생 주거안정을 보장받을 수 있는 공공임대주택을 제공한다.



〈그림 2-5〉 경기도 기본주택 개념

■ 기본주택 임대형의 특징

- 무주택자 누구나 : 소득, 자산 등 제한 없이 30년 이상 안정적 거주가 가능하다.
- 획기적 공급확대 : 건설, 공급, 운영은 공공사업자가 주택보유는 비축리츠로 역할을 분담한다.
- 적정 임대료 : 본전구조+기준중위소득의 20%를 상한으로 한 임대료, 월 임대료는 관리 운영비 충당 수준, 공공사업자 적자구조가 아니라, 본전구조이다.
- 핵심지역에 : 역세권 등 핵심지역에 공급한다.



〈그림 2-6〉 경기도 기본주택 컨셉

■ 기존 임대주택과 기본주택 임대형의 비교

- 기존 공공임대는 특정계층에게 제공하고 운영할수록 적자가 누적되는 구조라 지속가능성이 떨어지며 상대적으로 안 좋은 지역에 공급한다.
- 반면 GH경기도 기본주택은 무주택자 누구나, 좋은 위치에 공급되며 원가보전이 가능하다.
- 기본주택 임대형은 무주택자에게 아무런 자격조건 없이 적정 임대료로 30년 이상 안정적인 주거공간을 공급하는 경기도형 주택유형으로, 공공주택 정책 패러다임을 특정 계층이 아닌 보편적 주거권 보장이라는 차원에서 공급하는 공공주택이다.

〈표 2-19〉 사업구조로 지속가능성을 확보한 모델

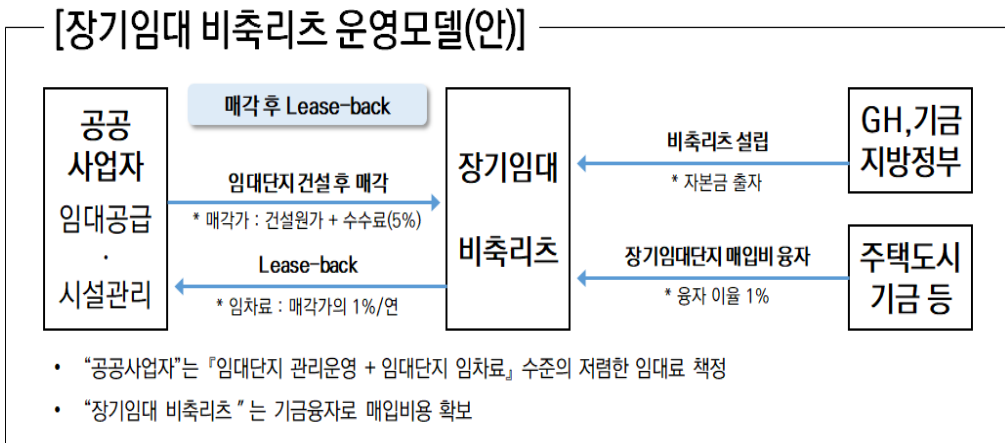
구분	임대주택	GH 기본주택	충남형 더 행복한 주택
시행자	공공주택사업자	공공주택사업자	공공주택사업자(충개공)
주택소유	공공	공공	공공(충개공)
입주자격	소득, 자산, 나이 제한	무주택자 누구나	90%(예비신혼부부, 신혼부부(7년 이내), 청년), 10%(저소득층)
임대료	시세의 30~80%	임대주택운영비 수준	36㎡형 3,000만원/월 9만원 44㎡형 4,000만원/월 11만원 59㎡형 5,000만원/월 15만원 임대료 차등, (1자녀 50%, 2자녀 임대료 면제)
임대기간	30년 이상	30년 이상	기본 6년 자녀출생에 따라 최장 10년

※ 기본주택의 지속가능성 확보

- 운영수익 발생으로 적자누적 없는 구조 → 원가보전 구조
- 초기 재정지원 투입 대신 저리 용자를 통한 지원 → 기금 원금은 유지하고, 공공 매입시 정부재원 필요

■ 기본주택 임대형 사업구조

- 기존 장기임대 공급을 획기적으로 확대하기 위한 구조이다.
- 정부(기금), 지방정부, GH 등은 ‘장기임대 비촉리츠(가칭)’를 설립하여 공공사업자가 건립한 임대주택단지를 매입·비촉
- 공공사업자는 임대주택단지를 임차하여 임대주택을 공급·관리
- 공공사업자의 임대주택 공급에 따른 부채비율 상승과 임대주택 운영손실 등으로 신규임대주택의 건설·공급 확대에 한계
- 공공사업자는 건설·공급을 담당하고 정부(기금) 등은 비촉리츠를 통해 임대주택 매입 역할로 구분



〈그림 2-7〉 장기임대 비촉리츠 운영모델(안)

자료: 지규현·김병준, 2021.2.25., 지속가능한 기본주택 사업구조와 정부의 역할, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.171

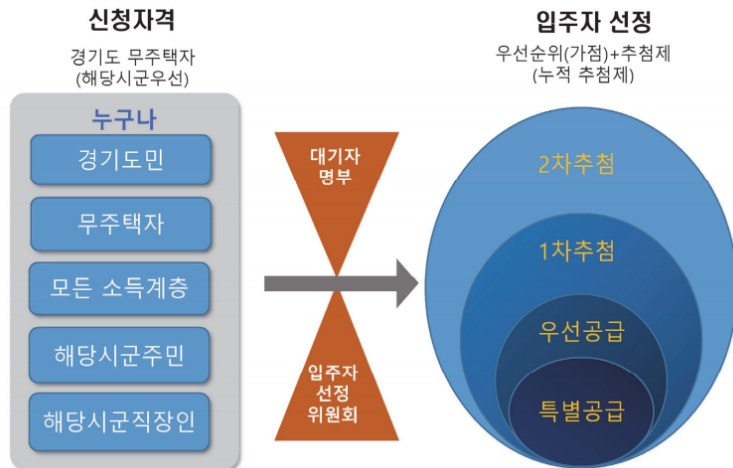
■ 기본주택 임대형 사업방식

■ 입주자 선정 및 임대료 체계

- 입주자 신청자격 및 선정방법은 다음과 같다.

〈표 2-20〉 기본주택 임대형 사업방식 표

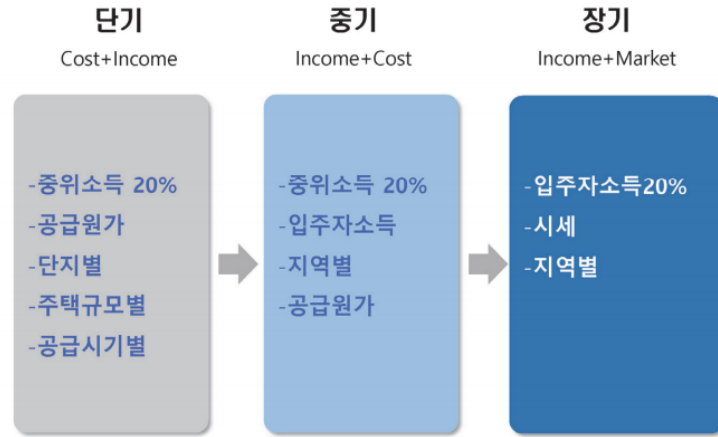
※ 임대료 설정 기준 - 사업자가 손실이 나지 않으면서 주변시세에 비해 저렴한 임대료 설정 → 기금차입 이자율(1%), 리츠배당률(1%), 용적율(500%) ※ 특징 - 공공리츠 구조를 적용한 방식으로 사업초기 기금(80%)에 의존한 방식, 기본주택 장기 보유를 위해 재정의 역할이 요구 - 출·용자에 기금 등 정책자금 활용 필요 - 민간자금 활용시 출·용자 수익률 상향 필요	<table> <tr> <th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">행복주택리츠</th><th>뉴스테이</th><th>GH기본주택</th></tr> <tr> <th>1호</th><th>2호</th><th>000사례</th><th></th></tr> <tr> <td rowspan="2">출자자 (Equity)</td><td>기금(재정)</td><td>7%</td><td>6%</td><td>25%(배당률4.32%)</td></tr> <tr> <td>사업자</td><td>2%</td><td>2%</td><td>13%(배당률6%~)</td></tr> <tr> <td rowspan="3">차입금 (Debt)</td><td>기금</td><td>53%</td><td>50%</td><td>31%(이자율2%)</td></tr> <tr> <td>민간차입</td><td>23%</td><td>21%</td><td>21%(이자율3.2%)</td></tr> <tr> <td>임차인 보증금</td><td>15%</td><td>21%</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>리츠 운영기간</td><td colspan="2">30년, 청산 매각</td><td>최소 8년, 분양전환</td><td>최소 30년 이상</td></tr> <tr> <td>토지확보</td><td colspan="2">사업자 토지무상공여 (토지취득비및토지임차료 없음, 법인세및부가세미부담)</td><td>사업자 토지매입</td><td>공공주택사업자 토지매입</td></tr> <tr> <td>건물 건축비</td><td colspan="2">공사비+취득세+법무사수수료 (취득세0.42%, 지방교육세 0.024%)</td><td></td><td>공사비+취득세+법무사수수료 (취득세0.42%, 지방교육세0.024%)</td></tr> <tr> <td>건물유지 관리비</td><td colspan="2">수선유지비:주택건축비*60% (화재보험료 0.02\$/연)</td><td></td><td>수선유지비:주택 관리비*요율 (임대관리비별도)</td></tr> <tr> <td>업무위탁 수수료</td><td colspan="2">자산관리/사무수탁수수료, 자산보관수수료, 회계등수수료</td><td></td><td>자산관리/사무수탁수수료, 자산보관수수료, 회계등 수수료</td></tr> </table>				구분	행복주택리츠		뉴스테이	GH기본주택	1호	2호	000사례		출자자 (Equity)	기금(재정)	7%	6%	25%(배당률4.32%)	사업자	2%	2%	13%(배당률6%~)	차입금 (Debt)	기금	53%	50%	31%(이자율2%)	민간차입	23%	21%	21%(이자율3.2%)	임차인 보증금	15%	21%	10%	리츠 운영기간	30년, 청산 매각		최소 8년, 분양전환	최소 30년 이상	토지확보	사업자 토지무상공여 (토지취득비및토지임차료 없음, 법인세및부가세미부담)		사업자 토지매입	공공주택사업자 토지매입	건물 건축비	공사비+취득세+법무사수수료 (취득세0.42%, 지방교육세 0.024%)			공사비+취득세+법무사수수료 (취득세0.42%, 지방교육세0.024%)	건물유지 관리비	수선유지비:주택건축비*60% (화재보험료 0.02\$/연)			수선유지비:주택 관리비*요율 (임대관리비별도)	업무위탁 수수료	자산관리/사무수탁수수료, 자산보관수수료, 회계등수수료			자산관리/사무수탁수수료, 자산보관수수료, 회계등 수수료
구분	행복주택리츠		뉴스테이	GH기본주택																																																								
	1호	2호	000사례																																																									
출자자 (Equity)	기금(재정)	7%	6%	25%(배당률4.32%)																																																								
	사업자	2%	2%	13%(배당률6%~)																																																								
차입금 (Debt)	기금	53%	50%	31%(이자율2%)																																																								
	민간차입	23%	21%	21%(이자율3.2%)																																																								
	임차인 보증금	15%	21%	10%																																																								
리츠 운영기간	30년, 청산 매각		최소 8년, 분양전환	최소 30년 이상																																																								
토지확보	사업자 토지무상공여 (토지취득비및토지임차료 없음, 법인세및부가세미부담)		사업자 토지매입	공공주택사업자 토지매입																																																								
건물 건축비	공사비+취득세+법무사수수료 (취득세0.42%, 지방교육세 0.024%)			공사비+취득세+법무사수수료 (취득세0.42%, 지방교육세0.024%)																																																								
건물유지 관리비	수선유지비:주택건축비*60% (화재보험료 0.02\$/연)			수선유지비:주택 관리비*요율 (임대관리비별도)																																																								
업무위탁 수수료	자산관리/사무수탁수수료, 자산보관수수료, 회계등수수료			자산관리/사무수탁수수료, 자산보관수수료, 회계등 수수료																																																								



〈그림 2-8〉 입주자 신청자격 및 선정절차

자료: 김진유 · 이창우, 2021.2.25., 보편적 주거복지와 기본주택의 방향, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.154

○ 임대료는 공급기간별 차등기준을 적용한다.



〈그림 2-9〉 임대주택(공급기간별) 임대료 체계

자료: 김진유 · 이창우, 2021.2.25., 보편적 주거복지와 기본주택의 방향, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.155

〈표 2-21〉 기본주택 임대료 추정

주택면적	전용 26㎡ (공급면적 13평)	전용 44㎡ (공급면적 20평)	전용 59㎡ (공급면적 25평)	전용 74㎡ (공급면적 30평)	전용 85㎡ (공급면적 34평)
예상 임대료	283,000원	397,000원	485,000원	573,000원	634,000원
예상 보증금	14,150,000원	19,850,000원	48,500,000원	57,300,000원	63,400,000원
RIR (가구인구)	16.1% (1인 가구)	13.3% (2인 가구)	12.5% (3인 가구)	12.1% (4인 가구)	11.3% (5인 가구)

주: 조성원가 2천만원/평 토지에 동일 평형으로 1천세대 조성 시

자료: 김진유 · 이창우, 2021.2.25., 보편적 주거복지와 기본주택의 방향, 경기도 기본주택 컨퍼런스

■ 기본주택 임대형 제안과 제도화

- [2020.07.21.] 경기도형 기본주택을 최초 제안하였다.
- [2021.02.25.] 공공주택법 개정을 통한 기본주택 도입(이규민 의원 등 26인/ 입안 중)
경기도형 기본주택(장기전월세주택(가칭))을 공공임대주택 유형 중 하나로 신설하였다.
- [2021.02.25.] 경기도 수원시에 GH 기본주택 홍보관을 오픈하였다.



〈그림 2-10〉 GH 기본주택 홍보관

(2) 기본주택 분양형(공공환매 토지임대부)

■ 기본주택 분양형의 개념 및 특징

- 기본주택 분양형은 토지는 공공이 소유하고 건물은 무주택자가 분양받아 소유하는 주택을 말한다.
- 입주자는 부담 가능한 가격으로 50년 동안 토지를 임대하여 주택을 소유할 수 있고 공급자는 적정한 토지 임대수익을 바탕으로 지속적으로 주택을 공급 가능하다.



〈그림 2-11〉 기본주택(분양형) 컨셉

■ 기존 토지임대부 분양주택의 문제점

- 수요자 선호가 높은 토지는 확보가 어렵고, 선호가 높은 토지는 투기차단이 어려운 문제가 있다.

구분	군포(2007)		강남(2012)		서초(2011)	
시행사	NH공사		NH공사		NH공사	
규모	389세대		402세대		358세대	
면적	74㎡	84㎡	74㎡	84㎡	59㎡	84㎡
분양가(억원)	1.29~1.39	1.47~1.59	1.94~1.96	2.2~2.22	1.3~1.44	1.84~2.02
토지임대료	37.5만 원	42.5만 원	30.8~31.2만 원	35.1~35.3만 원	31.9만 원	
토지임대기간	30년		40년 (40년 연장 가능)		40년 (40년 연장 가능)	
전매제한	-		5년 (거주 5년)		5년 (거주 5년)	

선호도 낮은 위치
높은 토지임대료
6.9%의 저조한 계약율

모두 일반분양으로 전환

높은 선호도 위치(분양성공)
낮은 토지임대료(투기차단 실패)
분양가대비 주택호가 6배 상승(2억 → 12억)

블로소득 환수 실패

〈그림 2-12〉 토지임대부 분양주택 문제

자료: 남기업, 2021.2.25., 기본주택 분양형 제안, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.201

■ 기본주택 분양형 모델

- 토지는 공공이 소유하여 주택을 저렴한 가격에 분양가능하고, 공공이 환매하는 모델이다.

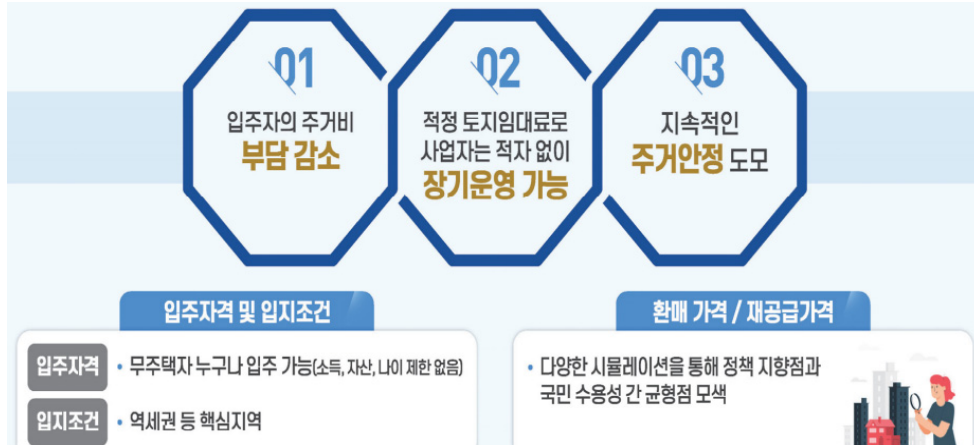


〈그림 2-13〉 기본주택 분양형 모델 운용방안

자료: 남기업, 2021.2.25., 기본주택 분양형 제안, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.201

■ 기본주택 분양형 장점

○ 기존 토지임대부 분양주택과 달리 적자없이 장기적인 사업(주택공급)이 가능하다.

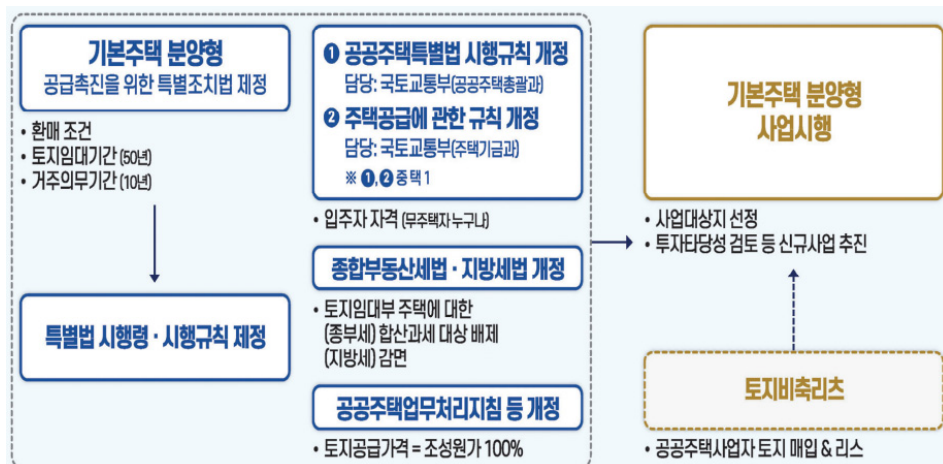


〈그림 2-14〉 기본주택 분양형 장점

자료: 남기업, 2021.2.25., 기본주택 분양형 제안, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.202

■ 기본주택 분양형 모델

○ 법령 및 세부시행규칙 개정 후 타당성 검토 등을 통해 신규사업 추진 예정이다.



〈그림 2-15〉 기본주택 분양형 모델 사업추진(안)

자료: 남기업, 2021.2.25., 기본주택 분양형 제안, 경기도 기본주택 컨퍼런스, p.206

〈표 2-22〉 분양가격 및 토지 임대료

모델	전용 74㎡ (공급면적 30평)	전용 85㎡ (공급면적 34평)
예상 주택 분양가격	277,000,000원	305,000,000원
월 토지임대료	약 295,000원	약 337,000원

주: 조성원가 2천만원/평, 동일 평형으로 1천세대 조성 시(용적률 500%) 입주금 추정

3) 사회주택 공급현황과 특징

- 사회주택의 정책동향과 전국적인 공급현황을 살펴보고, 수도권 이외 지방중소 도시에서 공급되고 있는 전주시 사례를 심층적으로 파악하여 정책적 시사점을 도출하였다.

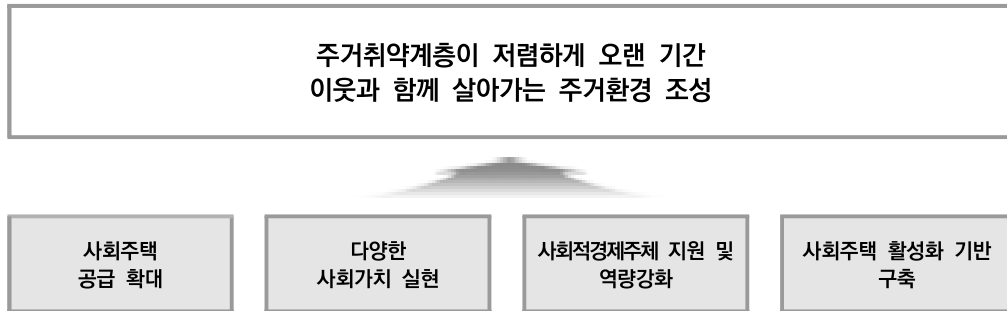
(1) 우리나라 사회주택 공급현황

■ 사회주택의 정책동향

- 중앙정부는 지난 2017년 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」을 통해 처음으로 사회주택 활성화 의지를 밝힌 이후, 2019년부터 2022년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급하겠다는 계획을 발표하였다.¹³⁾
 - * 사회(임대)주택의 개념에 대해 사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대의 거주불안을 보완할 수 있는 대안으로 설명
 - * 사회적경제주체는 「사회적기업육성법」상 사회적기업, 협동조합 기본법상 사회적 협동조합, 비영리법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체
 - * 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료로 안정적인 거주가 가능
 - * 공공주택에 비해 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여 가능

13) 국토교통부 보도자료, 2017.11.29., 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵 재정리

- 국토교통부(2019)의 공급계획에서 사회주택 공급확대, 다양한 사회가치 실현, 사회적경제주체 지원 및 역량강화, 사회주택 활성화 기반 구축 등 사회주택의 정책적 목표가 제시되었다.



〈그림 2-16〉 사회주택의 정책적 목표(중앙정부)

자료: 국토교통부 보도자료, 2019.2.19., 올해부터 2022년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급, p.3

■ 사회주택의 유형별 공급현황

- 사회주택 유형은 주택의 공급과 운영과정에서의 역할과 주택유형(주택 및 토지 소유) 등 사업구조에 따라 다양하게 구분할 수 있다.

* 사회주택 유형

- 사회적주택 : LH의 매입임대주택을 운영기관(비영리단체, 협동조합, 사회적 기업 등)이 청년층에게 주변 시세의 50% 수준으로 커뮤니티 활동 등의 다양한 주거서비스를 함께 제공하는 사업(LH, 마이홈)
- 토지임대부 : 서울시가 2015년에 최초로 도입한 방식으로 민간토지 매입 후 저리임대하는 사업구조이며, LH 토지임대부, 토지지원리츠¹⁴⁾, 경기도형 사회주택 시범사업¹⁵⁾(토지임대부 협동조합형)으로 확대 추진

14) 토지지원리츠는 서울주택도시공사, 주택도시금융, 주택도시보증공사(HUG) 보증대출을 1:2:1 구조로 총 1,200억 원의 자금을 조달, 부동산투자회사(리츠)를 설립해 사회적경제 주체가 제안한 토지를 매입, 임대해 사회주택을 공급하는 사업을 말함 (출처: 따뜻한 사회주택기금 홈페이지)

15) “경기도형 사회주택 시범사업”이라 함은 “사회주택 조례”에 따른 사회적 경제주체가 사업시행자로서 토지를 임차하여 주택을 건설 및 임대운영·관리하는 주택임대사업(“경기도형 사회주택 시범사업” 사회주택 사업자 선정 공모지침서)을 말함

〈표 2-23〉 토지지원리츠와 토지임대부 비교

구분	토지지원리츠	토지임대부(현재 공급된 사회주택)
부지매입비 한도	50억(중규모 이상)	18억
사업비 조달	기금, HF보증 가능	기금, HF보증 불가
토지임대료	2.2% 공사기간 중 납부하지 않음	1.1% 공사기간 중 납부
사업기간 종료 후	건축물 매각 가능	건축물 매각 불가
기존 건축물 매입	리츠 부담	사업자 부담

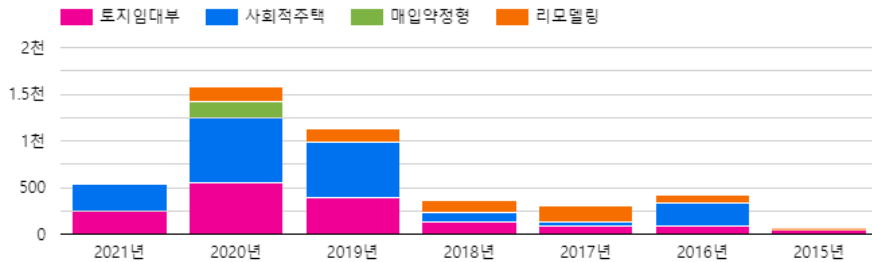
자료: 따뜻한 사회주택기금 홈페이지

- 사례조사는 한국사회주택협회에서 통계적으로 분류한 기준을 참고하여 사회적주택, 토지임대부, 리모델링, LH매입약정형 등 4가지로 구분하여 공급 현황을 파악하였다.
- 리모델링 : 서울시의 경우 사회적경제주체가 빈집이나 고시원 등 비주택(근린생활시설)을 리모델링해서 청년 등 주거약자층에게 재임대하는 방식으로 추진되었으며, 서울시에서 리모델링비(보조금)를 지원(빈집: 최대 50%, 비주택: 70~80%지원)
- LH매입약정형 : LH는 이미 보유하고 있던 주택을 사회주택 운영 기관으로 공모해왔지만, 2020년에 사회적경제주체가 사회주택의 설계·시공·운영하는 방식의 ‘민간 매입 약정형 사회주택’ 시작
 - ※ 2021년부터는 다양한 사회적 경제주체 등이 테마가 있는 매입임대주택을 기획·설계하면 LH와 매입 약정하여 시공 후 다양한 주거서비스 프로그램 제공 등 테마에 맞는 임대운영, 관리까지 직접 수행(LH 매입약정형 매입 임대주택+사회적주택)하는 방식도입(2021년도 테마형 매입임대 시범사업 사업자 공고문)
- 사회주택은 2015년 서울시에서 시작하였으며 매년 공급량이 늘어 2021년 현재 4,390세대가 공급되었다.
- 유형별로 공급현황을 살펴보면, 전체 4,390세대 중 사회적주택이 1,932세대로 가장 많은 유형을 차지고 있으며, 토지임대부, 리모델링, LH매입약정형 순으로 나타났다.

〈표 2-24〉 전국 사회주택 공급현황

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	합계
사회적주택	-	246	36	101	585	683	281	1,932
토지임대부	43	94	92	131	396	557	253	1,566
리모델링	18	77	170	133	155	162	-	715
내매입약정형	-	-	-	-	-	177	-	177
합계	61	417	298	365	1,136	1,579	534	4,390
합계(누적)	61	478	776	1141	2,277	3,856	4,390	

자료: 한국사회주택협회, 심사연도 기준(2021년 9월 현재)



〈그림 2-17〉 전국 사회주택 유형별·연도별 공급현황

자료: 한국사회주택협회, 심사연도 기준(2021년 9월 현재)

- 앞서 기술한 4가지 유형 이외에도 사회적경제주체가 운영하는 협동조합형 민간임대주택이 공급되어 운영되고 있다.
- 위스테이 : 국토교통부 시범사업으로 추진되고 있는 협동조합형 공공지원 민간임대주택으로 별내(491세대), 지축(539세대) 등 2개소에 공급

 주변시세보다 20% 저렴한 주거비용 사회적기업이 시행하여 보증금 설정에 따라 월 10만 원의 임대료도 가능합니다.	 장기임대료 8년간 주거안정 합리적 비용으로 최소 8년의 임대료 보장되어 '전세 유목민'이 아닌 뿌리 내린 삶을 추구할 수 있습니다.	 삶이 여유로워지는 아파트형 마을공동체 느슨한 공동체를 통해 주거에 대한 고민을 최소화합니다. 취미를 나누고, 삶의 문제를 함께 해결하는 이웃이 생깁니다.
 주민의 목소리로 만드는 커뮤니티 센터 법정 기준보다 2배이상 큰 커뮤니티시설은 입주자들이 참여하여 공간의 용도와 인테리어, 프로그램운영까지 결정합니다.	 국토교통부 시범사업으로 추진 주거정책의 공공성 강화를 위해 국토교통부가 시범사업으로 추진하는 우리나라 최초의 '협동조합형 공공지원 민간임대주택'입니다.	 아파트 의사결정에 참여 임주자는 사회적 협동조합을 통해 임차인이자 공급자로서 공동의 권익을 지키고 단지 운영에 참여합니다.



〈그림 2-18〉 협동조합형 민간임대주택(위스테이) 특성

자료: '위스테이' 홍보자료(<http://westay.kr/>)

- 주변시세보다 20% 저렴한 주거비용, 8년간 거주, 아파트형 마을공동체, 법정 기준보다 2배 이상 큰 커뮤니티시설 등의 장점 보유
- 입주자는 사회적협동조합을 통해 임차인이지만 공급자로서 공동의 권익을 지키고자 운영에 참여하며, 위스테이 별내의 경우 비영리법인이 보통주를 소유하여 연 10~20%에 달하는 해당 수익이 사회적협동조합에게 돌아갈 수 있는 구조
- 반면, 공공지원에 비해 입주자격 완화 문제(소득조건 없음), 8년 의무임대기간 종료 후 주택 매각 시 시세차익이 클 경우 조합 갈등 우려 등의 문제도 상존

■ 사회주택의 지역별 공급현황

- 지역별로 살펴보면, 서울시가 3,328세대로 전체 공급량의 75.8%를 차지하여 가장 많이 공급되었으며, 경기도 20.1%, 인천시 1.5% 등 대부분 수도권에 편중되어 있다.
- 수도권을 제외한 지방중소도시에서는 유일하게 전북 전주시에서 공급되고 있음을 알 수 있다.
 - 전국적으로 가장 많은 유형을 차지하고 있는 LH사회적주택은 도입초기에 서울 등 수도권을 중심으로 공모를 실시하여 지방중소도시에서는 공급실적이 없는 상황

〈표 2-25〉 전국 사회주택 지역별 공급현황

구분	경기	부산	서울	인천	전북(전주)	총합계
세대수	883	40	3,328	66	73	4,390
비율(%)	20.1	0.9	75.8	1.5	1.7	100.0

자료: 한국사회주택협회, 심사연도 기준(2021년 9월 현재)

(2) 우리나라 사회주택 (공급)특징

■ 민관협력을 통해 부담가능한 임대주택 공급 시작

- 사회주택은 민관협력을 기반으로 민간주체(사회적경제주체)에 의해 주거 약자에게 공급되고, 커뮤니티를 기반으로 운영되는 부담가능한 주택이라는 특성을 보이고 있다.
- 토지임대부 방식의 경우 민관 공동출자방식(공공은 토지 임대, 민간은 건물 신축)으로 입주자가 시세 80%정도로 저렴하게 장기간에 걸쳐 거주할 수 있도록 운영되고 있으며, 리모델링 방식은 민관협력(공공에서 건물 매입, 민간에서 리모델링)을 통해 입주자에게 주거비 부담을 덜어주고 있다.

■ 지자체 중심의 주도적인 추진

- 2015년 서울시가 처음으로 도입하였으며, 이후 한국토지주택공사(LH) 그리고 경기도, 전주시, 인천시, 부산시 등 지자체에서 관련 조례를 제·개정하며 사회주택사업이 확대되고 정부차원에서도 관심을 갖고 관련 정책을 수립하였다.
- 「민간임대특별법」 등 관련 법령 개정 등 사회주택 법제화를 추진했지만, 현재 관련법을 마련하지 못해 사회주택에 대한 명확한 법적 정의, 지원 등의 근거가 없는 상황이며 조례나 지침만으로는 사회주택 공급을 활성화하는데 어려움이 있다.

■ 사회적 가치를 지향하는 민간주체의 확대와 지원

- 사회주택을 운영하는 사회적경제주체는 저렴한 임대료와 장기간 거주로 주거 안정화를 꾀하려는 사회적 목표와 가치를 추구하고 있으며, 이러한 주체가 지속적으로 발굴되고 있다.
- 사업초기에 재정, 신용도, 사업수행능력 등이 부족한 사회적경제주체의 사업자로서 역량을 강화하고, 사회주택 공급 및 관리, 지원을 위해 사회주택지원 센터가 운영되고 있다.

■ 주거복지를 구현하고 도시재생차원에서 추진

- 서구 복지국가가 도시화시기에 사회주택이 시작되었지만, 우리나라 사회주택은 도시재생시기를 맞이하여 주거복지의 사각지대를 해소한다는 의미와 사회적 경제의 역할이 강조되고 있다.
- 서울시를 비롯하여 사회주택을 공급하고 있는 지자체에서 빈집을 활용하여 사회주택을 공급 하거나 구도심지역에서 도시재생과 연계하여 사업을 추진하고 있다.

(3) 전주형 사회주택 정책 및 사업 추진실태

■ 정책 및 사업 개요와 특징

- 전주시는 공공임대주택 및 민간임대주택의 한계를 인식하고 다양한 주거복지 수요에 대응하기 위해, 지역의 주거관련 사회문제를 해결하기 위한 대안으로 2016년부터 논의를 시작하여 2017년부터 사회주택을 공급하기 시작하였다.

- 2017년에 사회주택팀을 신설하는 등 행정전담조직을 만들고, 민간영역과 함께 사회주택시민포럼을 운영하여 사회주택에 대한 이해와 공감대 형성, 수요조사 실시 등 사회주택공모를 시행하기 이전에 민·관이 협력하여 사전준비과정을 거쳤다.
- 이는 사회주택을 공급 및 운영하는 사회적경제주체의 역량이 부족하고, 일반 시민도 사회주택에 대한 정보 및 이해가 낮은 상황에서 행정주도의 일방적인 공모를 진행할 경우 원활한 사업진행이 어려울 것이라는 판단을 하였기 때문이다.
- 전주형 사회주택의 사전 준비 및 도입과정, 전주형 사회주택의 정의 및 목표, 기본방향에 대한 세부적인 내용은 다음과 같다.
- 사전 준비 및 도입과정은 사회주택이 민관협력이라는 특성을 가지고 있다는 점을 고려하여 공공영역*과 민간영역**으로 구분하여 살펴보았다.
 - * 공공영역(행정) : 사회주택의 지원체계 마련 등
 - 전주시는 다양한 부서에 업무가 분산되어 지역밀착형 주거복지에 한계점이 발생하고 지역사회(민간단체)와 연계한 주거복지 전달체계의 필요성이 높아지면서 2017년에 주거복지 전담부서인 주거복지과를 신설하였으며, 내부에 사회주택의 공급 및 관리를 담당하는 사회주택팀을 설치하였음
 - 또한 LH전북본부, 주거 및 노인·장애인·아동·여성 등 복지단체가 참여하는 전주시 주거복지네트워크를 운영하여 사회주택 추진과 관련한 단체 간에 정보교류, 공감대 형성을 도모하였음
 - ** 민간영역의 활동 : 포럼 주관, 사회주택 수요조사 등
 - 전북주거복지센터에서 사회주택시민포럼을 주관 및 운영하고 전주시 주거복지과가 함께 참여하였으며, 포럼의 구성원은 장애인단체, 사회적기업, 시민단체, 일반시민 등 실제 수요층 중심으로 구성됨
 - 사회주택시민포럼에서 전주형 사회주택의 방향성에 대한 의견수렴 결과, 주거비부담, 주거안정화에 대한 필요성, 공동체성, 저렴한 주택, 유니버설디자인, 장기간 거주 등의 방향성을 강조하고 있음
 - 특히, 장애인 탈시설 이후 주거문제 발생 등 주거복지 수요에 적극적인 대응을 요구하고 있음

〈표 2-26〉 사회주택 시민포럼에서 도출된 전주형 사회주택 방향

1. 전주에 왜 사회주택이 필요한가?	2. 전주형 사회주택에 바라는 것
-주거비부담 -행복추구권 -복지사각지대 해결 -취약계층의 욕구충족 -근본적인 삶, 행복의 고민 -주거 빈곤 문제 해결 -장애인들의 주체적인 삶을 위해 -주거 안정화를 위해	-공동체성이 드러내는 사회주택 -종합복지서비스센터형 사회주택 -계층과 연령이 다양하게 공존하는 사회주택 -가족형태의 사회주택 -임대료가 저렴한 사회주택 -경제적 부가가치를 창출할 수 있는 사회주택 -접근성이 좋은 사회주택
3. 전주형 사회주택에 담겨야 할 것들	4. 전주형 사회주택을 위해 해야 할 것
-유니버설 디자인 접목 -임대료에 대한 명시가 구체적으로 제시 -지원대상자 명료화 -운영방안에 대한 내용 -차별없는 주택 -장기거주 가능하게 -편안한 주거안정 -모든 계층을 담을 수 있는 주택 -삶에 대한 근본적인 고민 반영	-전주형 사회주택 포럼 운영 -사회주택 사례 공부 및 답사 -사회주택 홍보 운영안 제시 -기금모금을 위한 준비 -명확한 주거실태 조사 -새로운 삶의 유형 고민 -사회주택 대상자들의 목소리 듣기 -편드조성 -관련 법안에 대한 정보 제공

자료: 유승수, 2017.5.18., 전주시 사회주택 공급 및 활성화 방안(전주시 내부자료), p.9

- 전주형 사회주택의 정의 및 목표에 대한 내용을 전주시 내부자료 등을 참고하여 기술하면 다음과 같다.
- 사회주택 관련법이 제정되지 않은 상황에서 사회주택을 명확하게 정의하기는 어려우나, 전주시는 2017년 사업초기에 서울시 사례와 국내 공공임대주택의 특성, 사회주택시민포럼의 운영결과를 바탕으로 전주형 사회주택*의 개념과 위상, 정의, 기본방향에 대해서 다음과 같이 설정하였다¹⁶⁾.

* 사회임대라는 새로운 임대주택 유형인 사회주택

- 일반적으로 임대주택 유형은 크게 소유형태와 공공지원 등을 고려하여 공공임대, 준공공임대, 민간임대 등 3가지로 구분할 수 있으나, 공공 및 민간영역의

16) 사업초기에 전주시가 사회주택의 특성, 기본방향, 정의 등을 공식적으로 내부 문서화하고 대외적으로 발표를 하지는 않았지만 전주시 정책연구소, 주거복지과 담당자, 주거복지 관련단체 등과 내부 논의를 거쳐 설정. 사회주택 정의에 대해서는 전주시 주거복지지원조례에 담겨졌으며, 기본방향 중 커뮤니티 공간설치 의무화는 사회주택공모 조건에 반영됨

한계점 보완과 민관협력적 운영이라는 측면에서 사회임대라는 새로운 임대 주택유형으로 구분함

[전주형 사회주택의 개념 및 지향점]

- 전주시는 2017년 사업초기에 민간과 공공 간에 파트너십을 형성하는 협력성, 1인가구, 장애인, 예술가, 청년 등 지역사회 다양한 계층의 주거복지수요에 대응하는 수요 대응성, 4~6분위 정도의 저소득 계층을 대상으로 지불(부담) 가능성이라는 특성 및 지향점을 가지고 사회주택을 추진하였음

[전주형 사회주택의 기본방향]

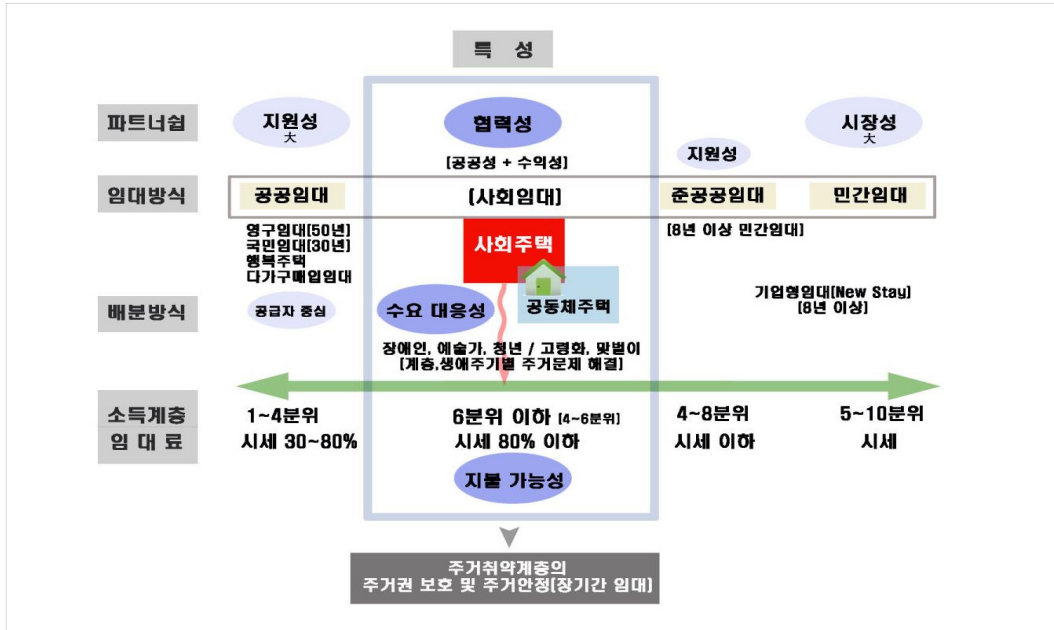
- 민간협력주택으로 주거안정성 기여 : 공공과 민간과 협력하는 대안적 주택으로서 무엇보다도 장기간 거주를 보장하여 주거안정성을 높이도록 하고, 협동조합형의 경우 입주자인 조합원이 주체가 되어 건설계획부터 참여하여 주거복지수요에 대응하며, 중장기적으로 사회주체(사회임대인)의 재정적 독립성을 지향함
- 모든 사람이 살고 싶은 커뮤니티 중심의 주택 공급 : 유니버설디자인 적용 및 커뮤니티 공간 설치의 의무화, 건축공정에 대한 별도(제3자)의 건축공정 가이드라인 제도 등 주택품질 관리방안과 입주자의 관점에서 혜택을 받을 수 있도록 세심한 가이드라인이 필요함
- 공공성과 수익성의 적절한 조화 : 사업초기에는 가능한 공급대상의 범위를 확대하되, 활성화되면 공공성을 강화함

- 공공성 : 임대료 인하(시세 80% 이하), 저소득 계층 공급, 거주기간 보장 등
- 수익성 : 사업 운영권 장기 보장, 저리 융자 등

- 주거복지 사각지대를 해소를 위한 공급유형 다양화 : 청년주택(쉐어하우징), 중간지원주택 등 다양한 주거복지 소외계층을 위해 공급유형을 다양화 하도록 함

[전주형 사회주택 정의]

- 전주시 사회주택은 정책적인 측면에서 민관협력으로 전주시 사회문제를 해결하는 저렴한 장기임대주택을 말하며, 제도적인 측면(전주시 주거복지 지원조례 제2조)에서 사회경제적 약자를 대상으로 사회적경제 주체에 의해 공급·관리되는 임대주택으로 정의하여 사업을 추진하고 있음



〈그림 2-19〉 전주형 사회주택의 개념과 위상

자료: 유승수, 2017.5.18., 전주시 사회주택 공급 및 활성화 방안(전주시 내부자료), p.2

■ 정책 및 사업추진 실적

- 전주시 사회주택은 2017년부터 공급되어 2021년 현재까지 7개소에서 총 81가구¹⁷⁾가 공급·운영되고 있다.

〈표 2-27〉 전주시 사회주택 공급사업 개요

구 분	내 용
사 업 명	전주형 사회주택 공급
사업기간	2017년 ~ 2021년
총사업비	4,200백만원(시비)
공급실적	7개소, 81가구
사업내용	- 만관 협력 사회주택 공급 - 청년, 고령자, 신혼부부, 다자녀, 장애인 등 수요맞춤형 주택 - 시세 80% 이하 임대료(月 15~30만원) - 최대 20년 임대, 단독·다가구형 주택

자료: 전주시 주거복지과 내부자료를 바탕으로 재정리

17) 앞서 분석한 전국 사회주택의 경우 심사연도를 기준으로 하였기 때문에 실제로 공급되는 시점과 공급량 등에 따라 전주시 공급량 총계가 불일치함

- 전주시 사회주택을 공급형태에 따라 구분하면, 2017년 전주시 소유주택을 활용한 리모델링 모델 1개소를 제외하고 전주시가 기존 건물을 매입하고 공급주체에서 리모델링 및 운영하는 리모델링형 토지임대부¹⁸⁾가 6개소를 차지하고 있다.

〈표 2-28〉 전주시 사회주택 공급형태

구 분	토지임대부 사회주택	건물임대부 사회주택
주체별 역 할	○ 전 주 시 : 적격 사업자 선정, 토지/건물 매입, 입주자 모집 지원 등 ○ 사회적경제주체 : 사회주택 운영·임대 및 입주자 관리	
사 업 방 식	○ 전 주 시 : 토지(건물) 매입 ○ 공급주체 : 신축/리모델링	○ 전 주 시 : 건물 신축 ○ 공급주체 : 토지 제공(기부채납)
사 용 조 건	○ 건물 기부채납 무상사용(최대 20년) 이후 유상전환 ○ 리모델링 경우, 사용료 납부(사용료 : 재산평정(토지+건물) 가격의 1,000분의 25)	○ 토지 기부채납 무상사용(최대 20년) 이후 유상전환
공 급 대 상	○ 도시근로자 월평균소득 100% 이하(1인 가구는 70% 이하), 전주시장이 정하는 취약계층	
거 주 요 건	○ 최대 20년, 임대료 시세의 80% 이하	

자료: 전주시, 「2020년 전주형 사회주택 공급 및 운영 사업시행자 공모」공고문 자료를 바탕으로 재정리

- 입주자 특성별로 살펴보면, 청년층을 대상으로 하는 사회주택이 다수를 차지하고 있으며, 예술인, 여성, 기초수급자, 다자녀가구, 고령인, 한부모 등 다양한 주거취약계층이 거주하고 있다.
- 입지별 살펴보면, 전체 7개소 중 4개소가 구도심지역 등 노후주택이 밀집한 지역으로 도시재생이나 주거지재생과 연계되어 추진되고 있다.
- 사회주택을 운영하는 사회적경제주체는 모두 협동조합형태이며, 운영단체에 따라 차이는 있으나 주거공동체를 지향하고 있다.

18) 서울시 토지임대부(민간토지 매입 후 저리임대)방식과 전주시 토지임대부 유형 구분이 다르며, 전주시의 경우 앞서 분석한 전국 사회주택 현황의 유형중 리모델링에 해당됨

〈표 2-29〉 전주시 사회주택 공급현황

연 도	예산액	사업위치 (주택명)	가구수	입주대상	운영단체	주택현황
계	4,200	7개소	81	-	-	-
2021	1,000	효자동3가 (소우주II)	13	청년, 대학생	협동조합 함 집	지상 4층 다가구주택 '11년 준공
2020	1,000	서서학동 (창공)	18	청년 예술인	한국주거복지 사회적협동조합	지상 4층 다가구주택 '07년 준공
2019	1,000	효자동3가 (소우주)	17	청년, 대학생	협동조합 함 집	지상 3층 다가구주택 '05년 준공
		삼천동1가 (비타민하우스)	3	기초수급자, 다자녀가구	사회적협동조합 마을발전소 맥	지상 3층 근생 및 주택 '94년 준공
2018	700	중화산동2가 (청춘 101)	15	여성 청년 (여성 안심주택)	한국주거복지 사회적협동조합	지상 3층 다가구주택 '02년 준공
2017	500	팔복동2가 (추 천)	10	노인, 신혼부부 한부모 등	한국주거복지 사회적협동조합	지상 2층 다세대주택 '90년 준공
		동완산동 (전주 달팽이집)	5	청년 (쉐어하우스)	민 달 팽 이 주택협동조합	지상 2층 근생 및 주택 '77년 준공

자료: 전주시 주거복지과 내부자료

■ 향후 과제(개선 및 발전 방향)

- 사회주택을 도입하려는 전국의 지방중소도시에서 참고할 수 있도록 전주시 사회주택의 개선 및 발전방향을 다음과 같이 제시하였다.

[사회주택 공급주체 역량강화]

- 사회적경제주체가 전주시 자체적인 사업 이외에도 LH지역본부와 협력하여 국토부의 ‘사회적주택’, ‘매입확약형 사회주택’ 등 사업에 참여하도록 지원하고, 빈집활용 반값임대주택 사업과 같은 지자체별 특화된 지원 프로그램과 연계하여 사업주체의 수익성 보완 및 운영·관리 역량을 제고하도록 함

- 도시재생뉴딜, 새뜰마을사업 등 주거지재생사업이 추진되고 있는 지역이나 계획하고 있는 지역에서 공공임대주택, 순환형임대주택 등과 같은 주택공급 사업을 사회주택사업과 연계하여 추진하여 재생사업의 사업효과를 높이고 사회적경제주체 역량강화의 기회로 활용할 필요가 있음

[공공섹터의 기능 확대]

- 공급 활성화를 위해서는 사회적경제 주체들에 대한 자원과 정보 제공, 역량 강화 지원, 네트워크 구축, 정부지원 연계, 입주자 모집 지원, 입법 활동 지원 등을 수행할 중간지원조직이 필요함
- 사회주택은 장기적으로 운영되는 사업으로 사후관리가 중요하기 때문에 체계적으로 운영관리를 지원해 줄 수 있는 중간지원조직이 필요하며, 특히 빈집, 시유지(유휴지) 등의 체계적인 조사 및 관리(DB구축)업무와 건설, 회계분야의 전문 분야에 대한 자문을 위해서는 사회주택 사업을 전문으로 하는 지원센터가 중요함
- 전주시처럼 사회주택을 자체적으로 공급하고 관리하는 형태만으로는 다양한 사회주택을 공급하고 공급물량을 확대하기 어렵기 때문에 주택공급 관련 광역자치단체 도시공사와 연계하여 사회주택을 공급할 필요가 있음

[새로운 사회주택 유형의 도입]

- 전주시 사회주택은 신축 모델이 없어 충분하게 입주자의 의도를 반영한 건축 설계나 리모델링에 한계점이 발생하므로 LH매입약정형, 건물임대부 방식 등을 통해 돌봄, 일자리, 육아 등 지역수요 맞춤형의 신축모델이 필요함
- 숙박시설 등 노후되거나 방치된 준주택(대학가 등)을 활용한 청년주택, 공동체 주택, 다양한 주택 유형을 모색하고, 사회주택 인증제와 같은 제도를 도입하여 민간영역에서 사회주택공급을 유도함으로써 전체 공급물량을 증대할 필요도 있음

[기금 조성 등 안정적 재정지원 토대 마련]

- 전국적으로 주택도시기금, 따뜻한사회주택기금 등 재정지원자원이 있지만 현재 사회적경제주체의 재정, 신용도 등이 높지 않아 현실적으로 이러한 기금을 활용하는데 어려움이 발생하므로 지역여건에 맞게 전주 사회주택기금 등

자체적인 기금을 마련할 필요가 있음

- 단기적으로 이미 조성된 사회적경제활성화기금을 활용할 수 있을 것이나, 중장기적으로는 사회주택기금을 별도로 조성하여 안정적인 재정지원 토대를 마련할 필요가 있음

[제도적 개선 및 공급활성화를 위한 인센티브 제공]

- 먼저 중앙정부에서 사회주택의 법제화를 이끌어내는 것이 중요하나, 전주시에서도 사회주택을 안정적이고 체계적으로 공급하기 위해서는 사회주택지원 조례가 필요할 것으로 판단됨
- 사회주택공급활성화를 유도하는 측면에서 기존에 지구단위계획이 수립되었거나 새롭게 수립하는 지역에서 사회주택을 건축하는 경우 도시계획적 규제를 완화(건폐율, 용적률 등)하는 등 다양한 인센티브를 개발할 필요가 있음
- 사회주택의 공공성이 상대적으로 높은 경우(소득 3분위 이하 정도 저소득 가구, 장애인 가구 등을 대상으로 운영하는 사회주택 등) 운영비를 보조하는 등 사회주택의 운영형태에 따라 차등적으로 보조금을 지원하는 방안을 모색할 필요가 있음

3. 시사점

- 충청남도의 경우 아직 사회주택을 도입한 사례가 없어 전반적으로 사회주택에 대한 이해와 정보가 부족할 것으로 예상됨에 따라, 사회주택을 도입하는 과정에서 사회적경제주체의 역량강화와 시민들의 정책 이해도와 공감대를 높이기 위해 기초지자체(시·군)와 협력하여 ‘(가칭)사회주택시민포럼’ 등을 운영할 필요가 있다.
- 사회주택을 단순히 임대주택공급에 초점을 맞추면 기존의 공공임대주택과 차별성을 갖기도 어렵고 공급 및 운영에 참여하려는 사회적경제주체도 나타나기 어려운 구조를 고려하여 주거복지 수요를 충분히 파악하여 지역사회에 맞는 사회주택의 정의와 목표를 수립하는 것이 중요하다.
- 사회주택을 도입하려는 계획이 있다면 지역의 법정계획에 담겨질 경우 좀 더 실행력을 높일 수 있을 것이므로 충청남도 주택종합계획(2012~2022년) 이후에 주거종합계획을 새롭게 수립하는 과정에서 사회주택의 필요성과 공급계획을 반영할 필요가 있다.
- 사업초기에는 역량이 높은 전국의 사회적경제주체와 협력하여 시범적으로 공급운영하는 사업모델을 시작하는 것이 초기 시행착오를 줄일 수 있을 것이며, 사회적경제주체를 발굴하는 네트워크를 운영하여 LH매입확약형 사회주택과 같은 기존 공모사업에 적극적으로 대응하는 것도 필요할 것으로 보인다.
- 충남지역에서 현재 진행되고 있거나 계획하고 있는 대규모 도시개발사업에 공공택지를 확보하여 사업수익을 건설사 중심에서 좀 더 입주자에 돌려줄 수 있는 협동조합형 공공지원민간임대주택의 도입도 고려해볼 수 있을 것이다.
- 지방중소도시는 수도권에 비해 상대적으로 지가가 낮기 때문에 건물임대부 방식도 고려해 볼 수 있으며, 쇠퇴가 심각한 지역에서는 도시재생과 연계하는 방식 등 지역여건에 맞는 다양한 사회주택이 가능할 것이다.
- 정책사업이 탄력을 받고 실행되기 위해 충청남도개발공사 내 전담기구 등 전담조직을 만들어 직접 공급을 주도하는 자체시범사업과 제도적 기반, 재정 지원프로그램 등 추진기반이 마련되어야 하며, 행정과 민간이 긴밀하게 협력하는 분위기가 형성되어야 충남 등 지역사회에서 사회주택이 좀 더 빠르게 정착될 것이다.

제3장 ‘더 행복한 주택’의 수요분석

1. 충남 신혼부부 현황과 특징 : 국가 통계 정리결과

- 국가가 제공한 우리나라 및 충남도 신혼부부 현황을 분석하고, 신혼부부 통계 원자료 분석을 통해 상세 분석한다.

〈표 3-1〉 충남 초혼 신혼부부의 특성별 출산 현황

(단위: 쌍, 명, %)

구분	세부항목		합계	자녀없음	자녀 있음			평균 출생아수
					소계	1명	2명이상	
2018년	전체		1,052,352	422,567	629,785	483,121	146,664	0.74
	(구성비)		(100.0)	(40.2)	(59.8)	(45.9)	(13.9)	
2019년	전체		998,365	424,126	574,239	445,897	128,342	0.71
	(구성비)		(100.0)	(42.5)	(57.5)	(44.7)	(12.9)	
전국	혼인 연차	1년차	183,010	151,034	31,976	31,363	613	0.18
		2년차	193,899	108,157	85,742	82,580	3,162	0.46
		3년차	195,788	71,885	123,903	108,110	15,793	0.72
		4년차	209,660	53,431	156,229	115,437	40,792	0.94
		5년차	216,008	39,619	176,389	108,407	67,982	1.15
	경제 활동	맞벌이	490,407	233,671	256,736	205,043	51,693	0.63
		외벌이	442,076	161,615	280,461	212,697	67,764	0.79
		기타	65,882	28,840	37,042	28,157	8,885	0.71
	주택 소유	미소유	570,168	267,046	303,122	239,872	63,250	0.65
		소 유	428,197	157,080	271,117	206,025	65,092	0.79
	소계		40,519	15,710	24,810	18,501	6,310	0.77
충남	혼인 연차	1년차	7,098	5,695	1,403	1,374	29	0.20
		2년차	7,996	4,098	3,898	3,739	159	0.51
		3년차	7,914	2,642	5,272	4,506	766	0.77
		4년차	8,713	1,892	6,821	4,721	2,100	1.03
		5년차	8,799	1,383	7,416	4,161	3,256	1.23
	경제 활동	맞벌이	18,251	8,160	10,091	7,795	2,296	0.68
		외벌이	19,819	6,547	13,272	9,667	3,605	0.86
		기타	2,449	1,003	1,447	1,039	408	0.77
	주택 소유	미소유	20,696	8,942	11,754	9,030	2,725	0.70
		소 유	19,824	6,768	13,056	9,471	3,585	0.85

자료: 통계청 보도자료, 2020.12.10., 행정자료를 활용한 「2019년 신혼부부통계」 결과, p.38-40

2. 충남 신혼부부의 임대주택 수요 분석 : 충남사회조사 2020년 분석결과

1) 전체

- 분석에 포함된 신혼부부(가구주 기준, 결혼기간이 7년 이내 부부)는 415쌍으로, 임대주택에 대한 입주의향이 있는 경우의 비중은 공공임대 24.6%, 민간임대 16.1%에 해당하며, 이는 결혼기간이 7년을 초과하는 기혼부부(공공임대 17.9%, 민간임대 5.9%)에 비해 높은 수준이다.

〈표 3-2〉 설문조사 대상

신혼부부 여부	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
부	14,546	0.179	0.059	0.763
여	415	0.246	0.161	0.593

2) 속성별

(1) 거주지(읍면동)

- 신혼부부의 공공임대주택 입주의향은 거주지별로 다소 상이하며, 동지역에서 26.6%로 가장 높고 읍지역과 면지역은 각각 23.1%와 23.2%에 해당한다.
- 동지역과 읍지역의 경우 신혼부부와 기혼부부 간 유사한 의향을 나타내지만, 민간임대주택에 대해서는 큰 차이를 보임. 특히, 신혼부부에 있어 읍지역 (22.3%)에 거주하는 경우 민간임대주택 입주의향이 동지역(12.7%)이나 면지역 (14.3%)에 비해 현저하게 높다.

〈표 3-3〉 신혼부부 거주지별 공공임대주택 입주의향

신혼부부 여부	지역	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
부	동	3,772	0.240	0.080	0.680
	읍	4,048	0.213	0.056	0.730
	면	6,726	0.124	0.048	0.828
여	동	173	0.266	0.127	0.607
	읍	130	0.231	0.223	0.546
	면	112	0.232	0.143	0.625

(2) 주택점유형태

- 주택점유형태별로는 사글세를 포함하는 월세의 형태로 주택을 점유하는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 가장 높게 나타나고, 보증부 월세 역시 높은 의향을 보인다.
- 이미 자가의 형태로 주택로 점유하는 경우에도 공공임대주택에 입주할 의향이 있는 비중은 20.4%로 전세의 경우(24.0%)와 비교해 크게 낮지 않다. 즉, 향후 신혼부부의 공공임대주택에 대한 실수요를 추정하고자 하는 경우 현재 자가 주택에 거주하는 신혼부부도 공공임대주택에 대한 잠재적 수요자로 고려되어야 함을 함축한다.

〈표 3-4〉 신혼부부 주택점유형태별 공공임대주택 입주의향

신혼부부 여부	주택점유형태	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
부	자가	11,285	0.114	0.046	0.840
	전세	798	0.326	0.115	0.559
	보증부 월세	976	0.535	0.088	0.377
	월세(사글세 포함)	875	0.454	0.113	0.433
	무상	612	0.227	0.085	0.688
여	자가	201	0.204	0.090	0.706
	전세	121	0.240	0.215	0.545
	보증부 월세	27	0.407	0.148	0.444
	월세(사글세 포함)	23	0.435	0.348	0.217
	무상	43	0.256	0.256	0.488

(3) 주택유형

- 주택유형별로는 신혼부부가 단독주택에 거주하고 있는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 가장 높은 것으로 나타나고, 그 다음은 연립주택, 아파트, 다세대 주택 등의 순에 해당된다.

〈표 3-5〉 신혼부부 거주형태별 공공임대주택 입주의향

신혼부부 여부	주택유형	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
부	단독주택	8,420	0.133	0.038	0.830
	아파트	4,850	0.249	0.091	0.660
	연립주택	706	0.200	0.055	0.745
	다세대 주택	347	0.285	0.092	0.622
	기타	223	0.152	0.108	0.740
여	단독주택	47	0.362	0.191	0.447
	아파트	339	0.230	0.153	0.617
	연립주택	16	0.313	0.125	0.563
	다세대 주택	11	0.091	0.364	0.545
	기타	2	0.500	0.000	0.500

- 하지만, 충남사회조사에 포함된 신혼부부의 주택유형별 분포가 아파트에 치중되어 주택유형별 공공임대주택에 대한 입주의향을 파악하는 데는 한계가 있다.

(4) 가구소득

- 신혼부부의 가구소득과 공공임대주택에 대한 입주의향 간에는 선형의 관계가 나타나지 않으며, 월 가구소득이 1백만원 이상 2백만원 미만인 경우에 가장 높은 입주의향(56.5%)을 나타낸다.
- 그 다음은 2-3백만원(32.5%), 4-5백만원(23.6%), 6백만원 이상(20.0%), 3-4백만원(19.6%) 등의 순으로 높은 입주의향을 보인다.
- 주택유형에 의한 분포에서와 마찬가지로, 가구소득이 2백만원 이상 5백만원 미만의 범위를 제외하면 표본수가 충분하지 않아 결과의 해석에 한계가 존재한다.

- 한편, 결혼기간이 7년을 초과하는 부부의 경우에는 가구소득이 증가함에 따라 공공임대주택에 대한 입주의향이 증가하다가 3백만원 이상의 소득에 대해서는 점차 입주의향이 감소함을 관찰할 수 있다.

〈표 3-6〉 신혼부부 가구소득별 공공임대주택 입주의향

신혼부부 여부	가구소득	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
부	1백만원 미만	4,706	0.171	0.034	0.795
	1-2백만원	2,967	0.183	0.055	0.762
	2-3백만원	2,227	0.218	0.070	0.712
	3-4백만원	1,693	0.199	0.081	0.720
	4-5백만원	1,153	0.174	0.098	0.728
	5-6백만원	659	0.146	0.077	0.777
	6백만원 이상	1,131	0.117	0.063	0.821
	결측	10	0.200	0.000	0.800
여	1백만원 미만	12	0.167	0.083	0.750
	1-2백만원	23	0.565	0.174	0.261
	2-3백만원	83	0.325	0.193	0.482
	3-4백만원	148	0.196	0.176	0.628
	4-5백만원	72	0.236	0.153	0.611
	5-6백만원	36	0.167	0.139	0.694
	6백만원 이상	40	0.200	0.100	0.700
	결측	1	0.000	0.000	1.000

(5) 학력수준

- 학력수준에 따른 신혼부부의 표본수가 충분하지 않아, 고등학교, 전문대학, 4년제 대학 이렇게 세 집단에 한정하여 공공임대주택에 대한 입주의향을 비교하는 경우 학력이 높아질수록 공공임대주택에 대한 입주의향이 오히려 낮아짐을 볼 수 있다.

〈표 3-7〉 신혼부부 학력수준별 공공임대주택 입주의향

신혼부부 여부	학력수준	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
부	무학	1,459	0.114	0.025	0.861
	초등학교	3,420	0.118	0.029	0.853
	중학교	1,870	0.173	0.049	0.778
	고등학교	4,177	0.220	0.075	0.706
	전문대	978	0.233	0.090	0.677
	4년제 대학	2,088	0.221	0.083	0.695
	석사과정	403	0.203	0.114	0.682
	박사과정	106	0.123	0.047	0.830
	결측	45	0.133	0.000	0.867
여	초등학교	1	0.000	1.000	0.000
	중학교	5	0.600	0.200	0.200
	고등학교	106	0.302	0.198	0.500
	전문대	88	0.239	0.125	0.636
	4년제 대학	185	0.205	0.157	0.638
	석사과정	26	0.308	0.154	0.538
	박사과정	4	0.000	0.000	1.000

(6) 혼인연도

- 결혼연차와 공공임대주택에 대한 입주의향 간 선형의 관계가 나타나지 않으나, 보다 최근에 결혼한 부부일수록 공공임대와 민간임대를 포함한 전체 임대주택에 대한 입주의향이 상대적으로 높은 편임을 볼 수 있다.

〈표 3-8〉 신혼부부 혼인기간별 공공임대주택 입주의향

신혼부부 여부	혼인연도	표본수	공공임대	민간임대	의향 없음
여	2013	79	0.278	0.101	0.620
	2014	68	0.206	0.191	0.603
	2015	55	0.164	0.127	0.709
	2016	53	0.264	0.132	0.604
	2017	57	0.298	0.211	0.491
	2018	53	0.226	0.208	0.566
	2019	48	0.292	0.188	0.521
	2020	2	0.000	0.000	1.000

3. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 수요분석 : 충남사회조사와 통계청 신혼부부통계 연계분석¹⁹⁾

1) 자료와 분석방법

(1) 자료

- 본 연구는 실증분석을 위해 충남도의 충남사회조사 2019년 원자료와 통계청의 신혼부부통계를 이용한다.²⁰⁾ 충남사회조사 2019년 자료에는 비록 가구주에 대한 가중치가 있으나 단지 567쌍의 신혼부부만이 포함되어 특정 속성을 지닌 신혼부부-이를테면, 자녀가 2명인 신혼부부-가 존재하지 않는다. 따라서, 이 자료만을 가지고 충남 신혼부부의 공공임대주택 수요에 대한 모수를 추정하는 데는 한계를 지닌다.
- 행정자료인 신혼부부 통계는 통계청이 저출산 대응과 관련된 정책 수립을 위하여 필요한 정보를 제공하기 위해서 2016년부터 1년 단위로 매년 작성해 오고 있다. 신혼부부만 선별하여 직접 조사하는 방식이 아니라, 인구·가구·일자리행정통계, 인구동향조사, 보육자료 소득자료, 주택소유통계DB, 대출자료 등 기 조사된 자료 및 행정자료를 기반으로 구축된 DB와 연계하여 작성한다.²¹⁾ 이 자료는 충남 신혼부부에 대한 전수를 포함하나 이들의 공공임대주택에 대한 수요-즉, 입주의향-에 관해서는 어떠한 정보도 포함하지 않는다.
- 두 자료 간 공통의 변수는 결혼연차, 맞벌이 여부, 가구소득, 자녀의 수, 세대구성, 주택소유 여부, 거처의 종류 등이 포함되나, 충남사회조사 2019년 자료에 포함된 신혼부부 표본은 567쌍에 불과해 이들 속성 모두를 고려하여 실수요를 추정하는 것은 속성별 공공임대주택 입주의향의 대표성에 한계가 존재할 것이다. 이에 대한 해결책으로, 회귀분석을 통해 입주의향에 통계적으로 유의하게 영향을 미치는 속성을 찾아낸 후에 이들에 한정하여 다차원의 속성에

19) 본 내용은 홍성효·임준홍(2021)의 일부를 포함

20) 2020년 자료에는 단지 415쌍의 신혼부부가 포함되었으며, 통계청 신혼부부통계자료와의 연도를 일치시키기 위해 2019년 자료를 이용함

21) 신혼부부는 매년 11월 1일 기준 혼인 신고한 지 5년이 경과되지 않은 부부 중에서 혼인관계를 유지 중이며, 국내에 거주(부부 중 1명 이상)하고 있는 부부로 정의(자료: 통계청 네이버 포스트)

다른 입주의향을 추정하고 추정계수를 신흠부부 통계에 결합하여 실수요를 도출한다.

- 본 연구의 실증분석에 포함된 신흠부부는 (i) 남편 가구와 아내 가구 모두 충남에 거주하고, (ii) 부부가 동일한 거처에 거주하며, (iii) 혼인년도가 2015년 혹은 그 이후인 경우로 한정되며, 신흠부부통계에는 43,705쌍의 충남 신흠부부가 포함되었다.²²⁾ 한편, 충남사회조사 2019년 자료에는 가구주 가중치를 적용하여 산출된 신흠부부가 34,387쌍만큼만 존재하는 것으로 나타난다. 두 자료 간 신흠부부 수의 차이는 충남사회조사가 가구주 기준, 결혼기간이 7년 이내 부부, 즉 2012년 혹은 그 이후 결혼한 부부로 신흠부부를 정의하는 반면에 행정 자료에는 2015년 혹은 그 이후에 결혼한 부부로 정의하기 때문이다.²³⁾

(2) 변수

- 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 충남 신흠부부의 공공임대주택에 대한 입주의향 결정요인분석을 위한 모형에 포함된 설명변수들의 기초통계는 <표 3-9>에 제시된다. 충남을 4개의 권역으로 나누어 거주지를 구분한 결과, 내륙권 39.6%, 북부권 35.9%, 금강권 13.8%, 서해안권 10.6%로 나타난다. 맞벌이 부부는 30.0%로, 신흠부부통계에 의한 우리나라 전체 신흠부부의 맞벌이 부부 비중인 49.1%에 비해 상당히 낮은 수준을 나타낸다. 남편 학력은 고졸 이하 30.4%, 대학 졸업 63.4%, 대학원 졸업 6.2%이며, 연령대별로는 30대 66.2%, 40세 이상 22.4%, 29세 이하 11.4%로 분포한다. 거주하고 있는 주택의 유형별 비중은 아파트가 74.3%로 단연 높고, 단독주택 15.5%, 연립주택 5.8%, 다세대 주택 3.1% 등으로 나타난다. 차가 주택점유의 비중은 48.5%로 거의 절반가량이 전세 혹은 월세로 거주하고 있다.

22) 신흠부부통계는 2014년에 혼인한 경우부터 포함하나 다른 연도에 비해 표본의 수가 현저하게 적어 전체가 아닌 일부만을 포함할 가능성이 크기 때문에 분석에서 제외함

23) 분석과정에서 통계적 오차가 발생할 수 있음

(3) 분석모형

- 먼저, 충남사회조사 2019년 자료에 포함된 신혼부부를 대상으로 이들의 공공임대주택 입주의향 결정요인을 이항로짓모형으로 분석하여 응답자 속성에 따른 입주의향을 추정한다. 이를 위해 다음의 회귀식을 추정한다.

$$y_j = X_j\beta + \epsilon_j \quad (1)$$

- 여기서, 종속변수 y_j 는 신혼부부 j 의 공공임대주택에 대한 입주의향 여부로 입주의향이 있는 경우 1, 그렇지 않은 경우 0의 값을 갖는다. X_j 는 신혼부부 j 의 속성을 나타내는 매트릭스(matrix)로 주거지역²⁴⁾, 맞벌이 여부, 남편의 학력, 남편의 연령, 주택유형, 차가 주택 거주 여부 등을 포함한다. ϵ_j 는 통상의 오차항을 나타낸다.
- 식 (1)을 통해 신혼부부 속성별 공공임대주택 입주의향을 추정하고, 추정결과인 $\hat{\beta}$ 을 행정자료인 통계청의 신혼부부통계와 연계하여 개별 신혼부부의 공공임대주택 입주확률을 다음과 같이 추정한다 :

$$\text{확률 추정치}(\hat{p}_j) = \frac{e^{X_j\hat{\beta}}}{1 + e^{X_j\hat{\beta}}} \quad (2)$$

- 결국, 충남 신혼부부의 공공임대주택 수요에 대한 추정량은 $\sum_{j=1} \hat{p}_j$ 와 같으며, 신혼부부 전체에 대해 추정하거나 차가 주택점유 신혼부부에 한정하여 추정한다. 전자의 경우, 식 (1)의 추정에 있어 신혼부부의 속성으로 차가 주택 거주 여부를 포함한다. 반면에, 후자의 경우에는 차가 주택 거주 신혼부부만을 대상으로 하기 때문에 식 (1)의 추정에 있어 차가 주택 거주 여부가 설명변수로 포함되지 않는다.

24) 충남은 천안, 아산, 서산, 당진을 포함하는 북구권, 보령, 서천, 태안을 포함하는 서해안권, 공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산을 포함하는 내륙권, 논산, 금산, 부여를 포함하는 금강권으로 구분됨

2) 실증분석 결과

(1) 입주의향

- 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 충남 신혼부부의 공공임대주택에 대한 입주의향 결정요인분석을 위한 모형에 포함된 설명변수들의 기초통계는 <표 3-9>에 제시된다.

<표 3-9> 기초통계

변수		평균	표준편차
권역	북부권 : 천안, 아산, 서산, 당진	0.359	0.480
	서해안권 : 보령, 서천, 태안	0.106	0.308
	내륙권 : 공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산	0.396	0.489
	금강권 : 논산, 금산, 부여	0.138	0.345
맞벌이		0.300	0.458
남편 학력	고졸 이하	0.304	0.460
	대학	0.634	0.482
	대학원	0.062	0.241
주택유형	단독주택	0.155	0.362
	아파트	0.743	0.437
	연립	0.058	0.234
	다세대	0.031	0.173
	그 외	0.013	0.114
연령대	29세 이하	0.114	0.318
	30~39세	0.662	0.473
	40세 이상	0.224	0.417
차가 주택점유		0.485	0.500

- 분석에 포함된 신혼부부는 567쌍으로, 임대주택에 대한 입주의향이 있는 경우의 비율은 공공임대 31.4%, 민간임대 11.4%에 해당하며, 이는 혼인기간이 7년을 초과하는 기혼부부의 공공임대주택에 대한 14.9%와 민간임대에 대한 3.7%에 비해 두 배 이상 높은 수준에 해당한다.

〈표 3-10〉 신혼부부 여부에 따른 공공임대주택 입주의향

신혼부부여부	공공임대	민간임대	의향 없음
여	31.4	11.4	57.2
부	14.9	3.7	81.4

- 신혼부부의 공공임대주택 입주의향은 거주지별로 다소 상이하며, 동지역에서 25.1%로 가장 낮고 읍지역과 면지역에서 각각 34.0%와 35.0%에 해당한다.

〈표 3-11〉 신혼부부 거주지(동읍면)에 따른 공공임대주택 입주의향

지역	비중	공공임대	민간임대	의향 없음
동	30.7	25.1	16.3	58.6
읍	36.9	34.0	7.5	58.5
면	32.4	35.0	11.3	53.7

- 주택점유형태별로는 보증부 월세의 형태로 주택을 점유하는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 52.9%로 가장 높게 나타나고, 사글세를 포함하는 무보증부 월세 역시 47.8%로 높은 의향을 보인다. 이미 자신의 주택에 거주하고 있는 경우와 무상으로 주택을 점유하고 있는 경우도 공공임대주택에 대한 입주의향이 각각 23.8%와 28.5%로 비교적 높음을 볼 수 있다. 이는 향후 신혼부부의 공공임대주택에 대한 실수요를 추정하고자 하는 경우 현재 자가주택에 거주하는 신혼부부도 공공임대주택에 대한 잠재적 수요자로 고려되어야 함을 함축한다.

〈표 3-12〉 신혼부부 주택점유형태에 따른 공공임대주택 입주의향

주택점유형태	비중	공공임대	민간임대	의향 없음
자가	51.5	23.8	9.5	66.7
전세	23.6	38.6	10.2	51.2
보증부 월세	7.2	52.9	26.9	20.2
월세(사글세 포함)	7.0	47.8	10.4	41.8
무상	10.6	28.5	13.6	57.9

- 주택유형별로는 기타 유형을 제외하면 신혼부부가 다세대 주택에 거주하고 있는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 39.9%로 가장 높은 것으로 나타나고, 그 다음은 연립주택(35.5%), 아파트(31.9%), 단독주택(24.8%)의 순에 해당한다. 하지만, 충남사회조사에 포함된 신혼부부의 주택유형별 분포가 아파트에 치중되어 주택유형별 공공임대주택에 대한 입주의향을 파악하는 데는 한계가 있음을 주지할 필요가 있다.

〈표 3-13〉 신혼부부 주택유형에 따른 공공임대주택 입주의향

주택유형	비중	공공임대	민간임대	의향 없음
단독주택	15.5	24.8	8.4	66.8
아파트	74.3	31.9	11.4	56.7
연립주택	5.8	35.5	21.7	42.8
다세대 주택	3.1	39.9	5.1	55.0
기타	1.3	57.0	18.2	24.8

- 학력수준에 따른 신혼부부의 표본수가 충분하지 않아, 고졸이하, 대학, 대학원 이렇게 세 집단에 한정하여 공공임대주택에 대한 입주의향을 비교하는 경우 대학 졸업의 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 33.2%로 가장 높고, 고등학교 졸업 이하는 31.6%, 대학원 졸업은 14.8%로 분석된다.

〈표 3-14〉 신혼부부 학력수준에 따른 공공임대주택 입주의향

학력수준	비중	공공임대	민간임대	의향 없음
고졸 이하	30.4	31.6	16.4	52.0
대학	63.4	33.2	9.7	57.1
대학원	6.2	14.8	5.4	79.8

(2) 행정통계에 나타난 충남 신혼부부의 분포

- 충남 신혼부부의 행정구역별 분포를 살펴보면, 천안시에 17,199쌍이 거주하여 충남도 전체에서 39.4%를 차지한다. 그 다음으로는 아산시 7,940쌍(18.2%), 당진시 4,091쌍(9.4%), 서산시 3,933쌍(9.0%), 홍성군 1,857쌍(4.3%) 등으로 분포하여, 주로 북부권과 내포신도시에 편중됨을 볼 수 있다.
- 신혼부부 가운데 맞벌이는 42.9%에 해당하고, 남편 외벌이 44.3%, 아내 외벌이 5.7%, 그리고 무직이나 가사 7.1%로 나타난다. 혼인 당시 남편의 학력수준에 따른 신혼부부의 비중은 고등학교 졸업 이하 38.9%, 대학교 졸업 55.7%, 대학원 졸업 4.2% 등을 차지한다. 혼인년도별로는 2015년에 23.4%로 비중이 가장 크나 이후 점차 감소하여 2019년에는 13.1%로 가장 낮다. 이는 우리나라의 저출산과 만혼의 추세를 단적으로 보여준다. 내국인 혼인이 93.4%인 반면에 나머지 6.6%는 다문화 혼인에 해당한다.
- 출산에 한정하여, 자녀가 없는 경우는 34.5%에 해당하고 1명 41.6%, 2명 19.9%, 3명 3.2%, 4명 이상 0.8%로 분포한다. 세대구성을 기준으로, 1세대 가구 38.3%, 2세대 가구 56.4%, 3세대 이상 가구 5.2%, 그 외 0.1%로 분포하며, 2세대 가구 가운데 신혼부부와 동거하는 대상에 따라 부모 2.2%, 자녀 52.8%, 부모와 자녀 이외 1.4%로 구분된다.
- 거처의 유형에 따른 분포에서는 단독주택 17.5%, 아파트 73.1%, 연립주택 1.5%, 다세대주택 2.7%, 그 외 5.2%로 나타나, 아파트의 비중이 단연 높음을 볼 수 있다. 주택을 소유하지 않는 경우는 49.6%에 해당하나 1채를 보유한 경우가 39.5%, 2채가 8.4%, 3채가 1.6% 등으로 나타나 다주택의 경우도 적지 않은 것으로 나타난다.

(3) 충남 신혼부부의 공공임대주택 입주의향 추정결과

- <표 3-15>는 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 공공임대주택 입주의향에 대한 이항로짓모형 추정결과를 보여준다. 첫 번째 열은 전체 신혼부부를 대상으로 추정한 결과이며, 두 번째 열은 차가 주택에 거주하는 신혼부부만을 대상으로 추정한 결과에 해당한다. 다만, 전자는 차가 주택점유 여부를 추가적인 설명변수로 포함한다.

- 먼저, 전체 신혼부부에 대한 추정결과는 거주지, 학력수준, 주택유형, 차가 주택점유 여부가 공공임대주택 입주의향에 통계적으로 유의한 영향을 미침을 제시한다. 특히, 논산, 금산, 부여에 거주하는 경우가 상대적으로 높은 입주의향을 보이며, 대학원의 고학력인 경우에는 오히려 입주의향이 낮은 것으로 나타난다. 차가 주택을 점유하고 있는 경우에 공공임대주택에 대한 입주의향이 15.8%만큼 상대적으로 높은 것으로 분석된다. 반면에, 맞벌이 여부와 연령대는 입주의향에 통계적으로 유의한 영향을 나타내지 않는다.
- 임차 거주 신혼부부만을 대상으로 분석한 결과에 의하면, 지리적으로 공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산에 거주하는 경우에 여타 지역 거주 신혼부부에 비해 상대적으로 높은 입주의향을 보인다. 남편의 학력이 고등학교 이하의 저학력이거나 다세대 주택에 거주하는 경우에 상대적으로 높은 입주의향을 나타낸다.

(4) 충남 신혼부부의 공공임대주택 수요 추정결과

- <표 3-15>에서의 분석결과를 이용해 식 (2)와 같이 개별 신혼부부의 공공임대주택에 대한 입주확률을 추정할 수 있다. 충남 전체 신혼부부 43,705쌍으로부터의 공공임대주택 수요는 11,424호로 추정되며, 차가 주택점유 신혼부부 21,685쌍에 의한 수요는 9,436호로 추정된다.

■ 권역/시군

- 권역별로는 북부권에서 전체 신혼부부 대상 8,757호, 차가 주택점유 신혼부부 대상 7,156호로 가장 큰 수요를 나타내며, 내륙권에서 1,487호(전체)와 1,344호(차가), 서해안권에서 299호(전체)와 292호(차가), 금강권에서 882호(전체)와 644호(차가)의 수요가 존재하는 것으로 추정된다.
- 시군별로는 천안시, 아산시, 당진시, 서산시에서 확연히 높은 수요를 나타내고, 이들 북부권을 제외한 시군들 중에서 홍성군, 논산시, 보령시, 공주시 등에서 상대적으로 높은 수요를 나타낸다.

■ 자녀의 수

주택에 대한 수요가 나타나는 반면에 자녀가 없는 경우에는 해당 수치가 4,133호로 절반을 조금 상회하는 수준이다.

〈표 3-15〉 충남사회조사 2019년 자료를 이용한 공공임대주택 입주의향에 대한
이항로짓모형 추정결과

	전체 신혼부부	임차 거주 신혼부부
거주지(기준 : 천안, 아산, 서산, 당진)		
보령, 서천, 태안	-1.1720** (-13.39)	-1.2366** (-8.38)
공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산	0.2075** (7.22)	0.3477** (12.67)
논산, 금산, 부여	0.2827** (2.89)	-0.1276 (-1.62)
맞벌이	-0.1827 (-0.82)	-0.0973 (-0.22)
남편 학력(기준 : 고졸 이하)		
대학	0.0210 (0.07)	-0.6350** (-3.22)
대학원	-1.0973* (-2.14)	-1.6922** (-4.55)
주택유형(기준 : 단독주택)		
아파트	0.3011 (0.97)	0.6050 (1.07)
연립	0.4745 (0.40)	1.4232 (1.04)
다세대	0.3947 (1.15)	1.0560* (2.42)
그 외	1.4742** (4.09)	1.6330** (3.11)
연령대(기준 : 29세 이하)		
30~39세	0.0451 (0.18)	
40세 이상	0.3293 (0.50)	
차가 주택점유	0.7881** (3.46)	
상수항	-1.5153+ (-1.79)	-0.4935 (-1.03)
Log-L	-20019	-10433
Pseudo R-squared	0.0625	0.0650
관측치	34,235	16,595

○ 자녀의 유무에 따른 수요는 자녀가 있는 경우에 전체 신혼부부들로부터 7,292호의 공공임대

〈표 3-16〉 수요추정 결과 : 권역

권역	수요 추정치(호)		신혼부부(쌍)	
	전체	차가 주택점유	전체	차가 주택점유
북부권	8,757	7,156	33,163	16,169
서해안권	299	292	2,843	1,429
내륙권	1,487	1,344	4,938	2,647
금강권	882	644	2,761	1,440

〈표 3-17〉 수요추정 결과 : 시군

시군	수요 추정치(호)		신혼부부(쌍)	
	전체	차가 주택점유	전체	차가 주택점유
천안시	4,764	3,935	17,199	8,600
공주시	383	345	1,291	669
보령시	157	150	1,516	756
아산시	1,975	1,588	7,940	3,730
서산시	992	807	3,933	1,925
논산시	545	407	1,703	935
계룡시	183	177	610	373
당진시	1,025	827	4,091	1,914
금산군	156	114	482	240
부여군	181	122	576	265
서천군	52	53	485	243
청양군	84	79	266	140
홍성군	570	524	1,857	1,052
예산군	267	218	914	413
태안군	89	89	842	430

〈표 3-18〉 수요추정 결과 : 자녀 유무

자녀 유무	수요 추정치(호)		신혼부부(쌍)	
	전체	차가 주택점유	전체	차가 주택점유
유	7,292	5,837	28,630	13,406
무	4,133	3,599	15,075	8,279

■ 혼인년차

- 혼인년차에 따른 공공임대주택에 대한 수요는 연차와 비례하여 증가하나 5년차의 경우에는 오히려 감소하는 것으로 나타난다.

〈표 3-19〉 수요추정 결과 : 혼인연차

혼인년차	수요 추정치(호)		신혼부부(쌍)	
	전체	차가 주택점유	전체	차가 주택점유
1	2,096	1,957	7,386	4,429
2	2,462	2,190	9,009	4,983
3	2,382	1,975	9,135	4,556
4	2,515	1,914	10,032	4,458
5	1,969	1,399	8,143	3,259

제4장 정책사업 모델 개발과 자원확보 방안

1. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델 제안

1) 모델의 기본적 구조

- [Model A : 충남형 ‘더 행복한 주택’ 고도화 모델] 기존 ‘더 행복한 주택’ 공급모델을 보완하여 지속성과 안정성을 강화하는 모델이다.
 - 특히, 이 모델은 기타 기존 도시개발사업 등에 의한 주택건설사업과 연계하여 공급함. 즉, 도시개발사업의 일정부분(예, 공급세대의 10%)을 충남형 ‘더 행복한 주택’으로 안정적·지속적으로 공급함
- [Model B : 사회주택형 모델] 신혼부부 임대주택 수요가 적은 지역에 수요자 맞춤형 사회주택을 공급하는 모델이다.

2) 기존 충남형 ‘더 행복한 주택’ 관련 사업모델 검토

- 국내외 관심을 끌고 있는 충남형 ‘더 행복한 주택’은 민선7기 충남의 대표적 이슈인 저출산 정책의 실행 모델의 하나로 추진되고 있으며, 2021년 8월 국민공모를 통해 공식브랜드 “꿈비채”로 탄생하였다.
- 공급방식과 입주자선정 가산점 부여방법, 입지, 세대규모, 관련 주체들의 역할 관계 등에 대해 다소 차이가 있지만, 충남개발공사가 주도적으로 공급한다는 점은 공통점이다.

〈표 4-1〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델

구 분	현재 추진 중인 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델(충남개발공사)		
	[모델 A-1] 건설형 충남형(59㎡형) (아산배방)	[모델 A-2] 건설형 소규모단지 건설형 (4개지역 915호)	[모델 A-3] 매입형 (4개 APT, 20호)
사업주체	충남개발공사	충남개발공사	충남개발공사
주택공급방식	임대형	임대형	매입형
주요 타겟층	청년, (예비)신혼부부	청년, (예비)신혼부부	청년, (예비)신혼부부
신청자격	무주택자(가구) 中 (예비)신혼부부, 한부모가족, 유자녀 가구(6세 이하 자녀 有) 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하(배우자 근로시 120%) 주거급여 수급자, 고령자 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하	무주택자(가구) 中 (예비)신혼부부, 한부모가족, 유자녀 가구(6세 이하 자녀 有) 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하(배우자 근로시 120%) 주거급여 수급자, 고령자 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하	무주택자(가구) 中 (예비)신혼부부, 한부모가족, 유자녀 가구(6세 이하 자녀 有) 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하(배우자 근로시 120%)
일반공급 순위	미정	미정	거주지나 소득근거지가 해당 지역 또는 연접시군인 자
우선공급 배점 (가산점)	미정	미정	해당 시군 거주기간 (최대 3점) 청약자축 납입횟수 (최대 3점)
주요 입지지역	수요집중지역 생활인프라 (교육, 교통, 의료 등) 양호	생활인프라 (교육, 교통, 의료 등) 양호	수요집중지역 생활인프라 (교육, 교통, 의료 등) 양호
(단위 개발) 공급 규모	(아파트 단지형) 600세대	(아파트 단지형) 315세대 천안 40, 당진 100, 서천 25, 홍성 75, 예산 75	기존 신축 APT 매입
주요 자원 (국가/충남도/충 개공 등)	국비 : 225억원, 충남도 : 622억원 공사 : 270억원 기금 : 300억원	국비 : 112억원, 충남도 : 387억원 공사 : 135억원 기금 : 156억원	충남도 : 11.5억원, 공사 : 38.5억원
주택 및 단지 특성	임대료 (보증금/월세)	5,000만원/월15만원(59㎡형) (1자녀 50%, 2자녀 출산시 임대료 면제)	5,000만원/월15만원(59㎡형) (1자녀 50%, 2자녀 출산시 임대료 면제)
	공급 규모(㎡)	36㎡/44㎡/59㎡	59㎡/73㎡
	거주 기간	기본 6년, 최장 10년	기본 6년, 최장 10년
역할 분담	국가	국비지원	없음
	충남도	행정지원, 출자, 인력지원	행정지원, 출자, 인력지원
	시군	국공립어린이집 건설비 지원	토지 무상사용 또는 인접지 복합개발
	충개공	주택건설, 임대운영	주택매입, 임대운영
	민간	책임시공	없음

3) 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모델제안

(1) 충남형 ‘더 행복한 주택’ 고도화 모델 (Model_A)

- 충남형 ‘더 행복한 주택’ 고도화 모델(Model A)은 기존 충남형 ‘더 행복한 주택’의 개선 모델로 임대뿐만 아니라 임대 후 분양전환이 가능한 모델이다.
 - 주택공급방식은 일정기간 임대 후 내집 마련을 원하는 기존 입주자에게는 분양으로 전환하고 계속 임대를 원하는 입주자는 재임대를 하는 방식으로 입주자의 요구사항을 반영. 단, 분양전환 가능 여부는 국토부와 사전 협의가 필요한 사안임
 - 주요 타겟층은 혼인을 준비하는 예비신혼부부 또는 청년층
 - 주요공급지역은 젊은 세대의 니즈를 반영하고 육아하기 더 좋은 여건 제공을 위해 생활인프라(교육, 의료, 대중교통, 생활편의시설 등)가 잘 갖추어진 지역 또는 충남개발공사에서 신규 개발하는 도시개발사업지구 또는 시군에서 보유하고 있는 토지 등
 - 공급규모는 체계적인 관리운영을 위한 관리사무소 설치, 입주자 관리비 부담 완화, 국공립어린이집 및 다함께 돌봄센터의 의무설치가 가능한 단지규모 500세대 이상
- 주요 재원은 국고보조금, 주택도시기금, 임대보증금으로 충당하고 부족분과 출생에 따른 임대료 감면금액은 도비 지원이 필요하다(기금과 보증금은 충남 개발공사에게 부담을 줄 수 있음).
- 거주기간은 주거기반을 갖추고 아이들도 어느 정도 안정적으로 성장할 수 있도록 10년까지 기본으로 거주할 수 있고 둘째 아이까지 고등학교를 졸업시킬 수 있도록 최장 20년까지 안정적인 거주가 필요하다.
- 성공적인 추진을 위해 국가는 국고보조금 지원금액 증액, 주택도시기금 증액 및 무이자 융자(현행 금리 1%)가 필요하며, 임대주택주택의 경우 지방공기업 평가원의 타당성검토 절차 간소화(행안부 지방공기업법 개정 필요) 등이 요구된다.
 - 충남도는 부족사업비 도비지원, 행정지원(건축심의, 주택건설사업계획승인), 사용승인의 경우 현재 시장군수의 권한으로 앞으로는 도에서 승인할 수 있도록 관련법령(공공주택특별법, 주택법) 개정

- 시군은 공공돌봄시설(24시간 국공립어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터 등) 운영과 단지 인접지에 스포츠센터나 도서관 등을 신설하여 더 좋은 육아환경 제공
- 충남개발공사는 사업계획수립 및 시행, 임대관리 및 운영 중심, 민간은 책임시공

〈표 4-2〉 충남형 '더 행복한 주택' 고도화 모델(Model_A)

구 분		주요내용
사업주체		충남개발공사
주택공급방식		임대 후 분양 또는 재임대
주요 타겟층		청년층, (예비)신혼부부 또는 신혼부부
신청자격		무주택자(가구) 중 청년층, (예비)신혼부부 또는 신혼부부
우선공급 배점 (가산점)		예비신혼부부, 신혼부부(2년 이내)
주요 입지지역		수요집중지역(천안, 아산, 공주 등) 생활인프라 (교육, 교통, 의료 등) 양호
(단위 개발) 공급 규모		500~1,000호
주요 재원 (국가/충남도/충개공 등)		충남개발공사 충남도 : 일부지원 기금이자 1.0% → 0.5% 인하(60㎡ 이하의 경우) *국가 제도개선 건의
주택 및 단지특성	임대료 (보증금/월세)	7,000만원/월25만원(85㎡형) (1자녀 50%, 2자녀 출산시 임대료 면제)
	공급규모(㎡)	59㎡/74㎡/85㎡
	거주기간	기본 10년, 최대 20년(임대 → 분양전환)
	환경조성	10년후 분양전환 가능 최대 20년 거주로서 (준)평생주택 개념
역할 분담	국가	기금융자
	충남도	행정지원, 종합계획 수립 및 출자
	시군	지구단위계획 수립 및 보육환경 연계사업 추진
	충남개발공사	주택건설, 임대운영
	민간	책임시공

(2) 사회주택형 모델 (Model_B)

- 충남형 사회주택 사업모델은 사업공급방식에 따라 리모델링과 토지임대부 방식으로 구분하였으며, 공급규모는 LH와 협력하는 모델을 제외하고 타지역 공급사례와 지역여건 등을 고려하여 충청남도에서 자체적으로 5년 동안 1,000호를 공급하는 것을 목표로 한다.
 - 사회주택은 기본적으로 무주택자를 대상으로 하며, 사업주체, 입주자격, 거주기간 등은 큰 틀에서 유사하나 각각의 사회주택별로 세부적인 주택공급방식, 신청자격, 모집인원, 모집기간은 상이할 수 있음
 - 사회주택 공급방식은 대량생산-대량공급방식이 아닌 소량다품종 공급 개념으로 지역의 주거복지수요에 긴밀하게 대응하는 맞춤형 방식임
- 건물형(기존 건축물 리모델링 포함)은 민간(사회적경제주체) 등이 제안하여 공공에서 건축물을 신축하거나 기존 건축물을 매입하고, 민간에서 리모델링하여 입주자가 시세 80% 이하의 저렴한 임차료로 장기간 거주하는 사업구조이다.
 - 주로 도심지역, 대학가 등에서 추진하는 사업모델로 도시재생과 연계가 가능하며, 사업규모가 크지 않아 공공의 부담을 덜 수 있고 영세한 사회적경제주체가 접근하기 용이한 장점을 가지고 있어 사업초기에 시범사업으로 추진하는데 적합한 사업모델임

〈표 4-3〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 사회주택형 모델(Model_B1) : 건물형(도시형)

구 분		주요내용
비전과 목표		사회적 경제주체와 함께 청년 1인가구의 증가와 주거수요 다변화에 대응할 수 있는 수요 맞춤형 사회주택 공급
사업주체		충청남도 지자체(광역 및 기초), 사회적경제주체(비영리법인, 협동조합, 사회적기업 등)
주택공급방식		1~2개 신축건물 및 기존 건축물 리모델링
주요 타겟층		청년, 고령자, 여성 등
신청자격(입주대상)		충남에 거주하는 무주택자로서, 전년도 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하(1인 가구는 70% 이하)
우선공급 배점 (가산점)		사회주택별 상이/ 예시) 도시재생형의 경우 빈집(1~2등급의 양호한 빈집) 활용시 가산점 부여 등
주요 입지지역		(구)도심지역, 대학가 등
(단위 개발) 공급 규모		건물 1~2개동(일정의 감정평가액 범위 내) (사용승인일로부터 15년 이내이며, 건물 리모델링을 통해 일반적인 주거생활을 영위할 수 있는 주택)
주요 자원 (국가/충남도/충개공 등)		충청남도, 충청남도 시·군, 사회적경제주체, 주택도시기금 등
주택 및 단지 특성	임대료 (보증금/월세)	시세 80% 이하, 임대료 인상을 연간 2%이내
	공급규모(㎡)	가구유형, 입주대상자 특성 등에 따라 민간사업자가 공급규모 설정(전용 20㎡ ~ 85㎡)
	거주기간	10년 정도(자녀 동반시 초등학교 졸업시까지)
	환경조성	커뮤니티 공간 의무 확보(신축 건물의 경우 가구당 최소면적 1㎡ 이상 확보)
역할 분담	국가	-
	충남도	관련 조례 제정, 예산 지원(사군비 매칭)
	시군	관련 조례 제정, 예산 확보, 사회적경제주체 네트워크 운영 운영사업자 공모 및 선정, 건물(토지) 매입
	충개공	시군역할을 대행하거나, 필요시 사회주택종합지원센터 운영
	민간	리모델링 실시, 입주자 모집, 사회주택 관리·운영

- 블록형(단독 및 연립주택)은 충청남도가 민간토지 매입자금을 충남개발공사에 출자하고 사업자를 선정하는 역할을 하며, 시·군은 활용가능한 공유지가 있는 경우 부지 제공(기부채납 조건), 충남개발공사는 부지 매입 후 장기임대와 입주자 모집 지원, 민간(사회적경제주체)은 건물 신축 후 임대 관리 및 입주자 모집·관리의 역할을 담당하는 사업모델이다.
 - 주택의 공급과정에서 운영주체가 적극 개입하여 입주자의 특성을 반영한 건축설계 등 수요맞춤형 임대주택건설이 가능함
 - 서울 사례 연구(강세진, 새사연, 2021)에서 토지임대부 사회주택은 주변 시세의 55.4 ~ 61.9% 까지 임대료를 낮출 수 있는 것으로 나타났으며, 공공 매입임대, 민간임대 보다 공공의 편익비용비가 높고, 공공·사업자·수요자 등 모든 참여자가 손실을 보지 않으면서 주택임대료를 낮추는 효율적인 사업으로 판단함

〈표 4-4〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 사회주택형 모델(Model_B2) : 블록형(농촌형)

구 분		주요내용
비전과 목표		사회적경제주체와 함께 청년 1인가구의 증가와 주거수요 다변화에 대응할 수 있는 수요 맞춤형 충남형 사회주택 공급
사업주체		충청남도 지자체(광역 및 기초), 충남개발공사, 사회적경제주체(비영리법인, 협동조합, 사회적기업 등), 리츠
주택공급방식		일정규모의 토지에 대해 소규모 주택단지(단독주택, 블록형주택 등) 조성
주요 타겟층		청년, 신혼부부, 고령자, 장애인 등
신청자격(입주대상)		충남에 거주하는 무주택자
우선공급 배점 (가산점)		사회주택별로 상이함
주요 입지지역		농촌지역, 주거취약지역 우선
(단위 개발) 공급 규모		사회주택유형이나 입지적 상황에 맞게 규모 설정 (30호 정도)
주요 재원 (국가/충남도/충개공 등)		충청남도, 충청남도 시·군, 사회적경제주체, 주택도시기금 등
주택 및 단지 특성	임대료 (보증금/월세)	시세 80% 이하, 임대료 인상을 없음(입주기간 동안)
	공급규모(㎡)	가구유형, 입주대상자 특성 등에 따라 공급규모 설정(전용 20㎡ ~ 85㎡)
	거주기간	10년 정도(자녀 동반시 초등학교 졸업시까지)
	환경조성	커뮤니티 공간 확보 의무화(실내, 실외 차별적 공동체 공간 조성)
역할 분담	국가	-
	충남도	관련 조례 제정, 예산 지원(사군비 매칭)
	시군	관련 조례 제정, 예산 확보, 사회적경제주체 네트워크 운영 운영사업자 공모 및 선정, 건물(토지) 매입
	충개공	시군역할을 대행하거나, 필요시 사회주택종합지원센터 운영
	민간	리모델링 실시, 입주자 모집, 사회주택 관리·운영

2. 충남형 ‘더 행복한 주택’ 확대 방안²⁵⁾

1) 우선 입주자 선정 기본원칙

(1) 주요 고려사항

■ 청약률 제고를 통한 미입주 부담 감소

- 1순위자 폭을 넓히고 가점제도를 활용하고, 1순위 대상자의 폭을 확대하는 것이 요구된다.
- 공급유형별 청약자 미달 시 기선정 입주자에게 더 좋은 평형·층수 선택권 부여 후, 탈락자에게 추가 입주기회를 부여한다.
- 지원기준에 소득기준은 삭제한다. 주택미소유자 기준에 이미 소득개념이 일부 포함되어 있고, 서울·수도권, 대도시와 다른 충남 특성을 반영한다.
- 도시형 생활주택 및 소규모(더 행복한 주택규모 미만) 주택 소유자에게 청약 신청 기회를 부여한다.

■ 정책-수요 맞춤형 대상자 선정 : 가산점 부여

- 충남의 인구증가(유입)에 도움이 되고, 직주근접을 통한 사회적비용 절감할 수 있도록 가산점을 부여한다.
 - 해당 시군, 충남 거주민 가점부여(인구이탈 방지)
 - 해당 시군, 충남 근로자 가점부여(인구유입 유도)
 - 신혼부부와 함께 청약하는 고령자(부모) 가점 부여. 또한 신혼부부-부모 동시 임대료 할인(10%)(최근 트렌드(조부모 육아) 반영, 가족공동체 강화)

■ 국가적·선도적 혁신모델 : 지역문제 해결에 기반한 국가정책 제안

- 가장 어린자녀가 초등학교(중학교) 졸업까지 입주자격을 연장한다.
(예: 일본 오사카부 주택공급공사)
- 향후 분양전환(예, 2자녀 이상 출산가구, 초등학교 입학과 졸업가구 등)

25) 임준홍·최정현, 2021, ‘(가칭)충남형 더 행복한 주택2.0’ 모델 개발을 위한 선진사례 분석 및 시사점 도출 재정리

*국토부 제안 또는 지방공사사업 예외 적용이 가능하도록 개선한다.

- 출산시 다른 평형(더 넓은 평형), 다른 지역(다른 지역의 충남형 ‘더 행복한 주택’) 이동시 우선 입주권을 부여한다. (주거의 지속성 강화, 공동체 강화)
- 동거 자녀 출가 시 작은 평형으로 우선입주권을 부여한다.
- 신혼부부, 예비신혼부부 우선공급(가점부여 등) 제도를 통해 충청남도는 저출산 문제 해결에 집중하되, 주거복지 측면에서 인큐베이팅에 그치지 않고, 액셀러레이팅 측면에서 접근하여 라이프사이클에 따라 주택유형을 옮겨 지역내 장기 거주가 가능하도록 지원한다.

* 단지내 공공시설 배치방안

- (신혼/예비신혼부부) 보육, 영유아 의료관련 지원시설 및 대책
- (중년부부) 교육, 여가 지원시설 및 대책
- (자녀출가부부) 의료, 여가 지원시설 및 대책
- 중장기적으로는 육아환경조성에 초점을 맞춰 공공의료시설, 공공어린이집 설치, 주변에 공공산후조리원 입지 지원 등 충남도 정책사업과 연계한다.

2) 입주우대 기준 제안

- 충남도의 핵심정책인 저출산 대책과 더불어, 인구감소시대의 인구유출 방지와 인구유입을 통한 충남의 인적 잠재력 확보차원에서 현재 충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책을 인구정책과 연계하여 확대발전시켜 나가는 것이 요구된다.
- 이를 위해 청약예정자에게 명확한 정보를 제공하고, 현재 7개에서 4개 타입으로 단순화하고, 세부 자격 및 기준은 다음과 같이 예시적으로 제시한다.

〈표 4-5〉 입주기준 선정을 위한 유형 단순화와 입주우대기준(예시)

구분			입주자격	입주우대기준			
공급 대상	타입	세대수	〈기존 LH임대주택 입주조건 참조〉	현주거지가 ①해당시군 ②충남	현근무지가 ①해당시군 ②충남 근무자	부모 동반 청약자	원주민 재정착
고령자 및 주거수급자 등	36㎡	60	-	+1점	-	-	+10점 (가능한 100% 수용)
예비신혼부부 (결혼·출산계획형)	44㎡	180	-	+2점	+2점	+1점	-
신혼부부 (출산계획·양육형)	59㎡ (A,C,D)	107	-	+2점	+2점	+2점	-
신혼부부 (다자녀계획·양육형)	59㎡ (B,E)	253	-	+2점	+2점	+2점	-

“-”는 LH 공공임대주택 입주조건을 최대한 반영. 불필요한 부분 과감히 삭제

“입주우대기준”의 해당 란에 가점(예, 1-2점)을 차별적으로 적용

“입주우대기준”의 점수가 여러개일 경우 합산함

3. 재정(재원)확보 방안²⁶⁾

1) 재정검토

- (재정소요) 국가 정책사업으로 확대를 위해서는 충남형 ‘더 행복한 주택’ (25평기준)과 같은 방법으로 연 20만호 공급시 입주자 부담금을 제외한 소요 재정은 연 34조6천억원 가량 필요할 것으로 추정된다. * (보조) 16조908억원, (융자) 17조7,560억원
- (재정규모) 주택도시기금 운용 규모는 연 70 ~ 100조원 가량이나 임대주택 건설·매입 재정은 연간 15조원 정도 운영하는 수준이다.

〈표 4-6〉 연차별 재정소요

(단위 : 억원)

구분		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
조성	국민주택채권	97,370	104,870	124,474	161,741	159,307	143,421	151,162	154,180	187,046
	청약저축	112,691	147,235	162,453	218,536	190,685	183,270	170,708	162,074	211,701
	융자금회수	101,133	123,835	135,148	138,141	133,914	102,415	94,818	112,557	148,798
	복권기금전입금	4,880	5,381	5,380	5,672	5,672	5,504	5,504	5,927	5,504
	이자수입 등	32,857	32,923	31,345	33,527	54,020	97,738	151,701	152,042	145,005
	전기이월자금	104,791	112,559	188,091	242,116	130,791	132,947	119,321	159,154	304,978
	계	453,722	526,803	646,891	799,733	674,390	665,294	693,213	745,935	1,003,031
운용	출용자사업	158,516	140,940	159,137	205,836	210,626	235,772	256,699	287,372	288,289
	임대주택건설	35,887	35,197	40,445	65,217	64,285	76,705	130,902	156,494	150,470
	분양주택건설	48,777	18,319	9,846	5,909	5,211	4,866	2,973	2,194	1,449
	수요자지원	73,838	86,712	108,375	108,173	113,216	127,056	88,095	94,124	99,122
	주택개량 등	14	712	471	26,537	27,840	26,656	31,364	29,016	28,421
	도시재생	-	-	-	-	74	489	3,365	5,544	8,827
	차입금상환 등	170,352	199,921	258,111	231,397	297,404	300,787	347,943	335,475	382,838
	지급준비자금	124,854	185,942	229,643	362,500	166,360	128,734	88,571	123,088	331,904
	계	453,722	526,803	646,891	799,733	674,390	665,294	693,213	745,935	1,003,031

자료: 국토교통부 네이버 블로그, 2020.9.11., ‘위기 아동가구의 주거지원을 강화한다!’

26) 본 재정검토는 충청남도 내부 검토자료와 선행연구 자료를 바탕으로, 정책사업으로의 확대 가능성을 위해 단순한 가정을 통해 개략적으로 제시함

- 공공임대주택 공급 재정은 '21년 현재 약 19조8,500억원
- (건설형) 6조1,700억원, (매입·전세임대 등) 13조3,142억원

〈표 4-7〉 2021년 공공임대주택 재정

(단위 : 억원)		
건설임대주택	국민임대	1,172,418
	영구임대	405,201
	행복주택	3,551,464
	공공임대	408,362
	통합공공, 임대리츠	634,549
	소계	1,577,619
매입전세임대	집주인 임대	220,000
	다가구매입임대	8,625,200
	전세임대	4,468,975
	소계	220,000

2) 재정확보 사례

■ 선진국의 사회주택 공급체계²⁷⁾

- 프랑스, 네덜란드, 독일 등 유럽 국가는 아래 표와 같이 다양한 공급주체가 주거취약계층의 주거안정을 위하여 임대료 규제 등 다양한 방식으로 주택을 공급하고 있다.

〈표 4-8〉 유럽주요국가 사회주택 공급체계

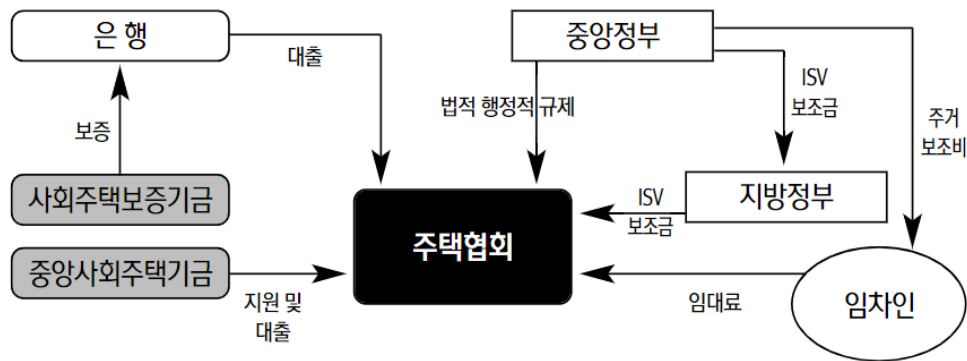
구분	주택유형	공급주체	임주대상	임대료 규제 및 차등
프랑스	사회주택	·공공부문(지방정부) ·민간사회적기업 ·주택조합	·저소득층 ·일정 소득이하 계층	·임대료 규제 ·소득수준에 따른 임대료 차등(30~70%)
	중간계층주택	·공공부문(지방정부) ·주택조합	·중간소득계층	·임대료 규제
네덜란드	사회주택 (규제임대 주택)	·공공부문(지방정부) ·교회, 조합 등 NGO ·기업(노동자 주택) ·주택건설회사	·일정소득 이하의 ·중간소득계층 (2005년 이후)	·임대료 규제 - 임대료 상한은 주변시세의 70% - 소득수준에 따른 임대료 차등
독일	공공지원주택	·공공부문(지방정부) ·사회적기업 ·민간사업자	·저소득층 ·노동자계층	·임대료 규제 ·소득수준에 따른 임대료 차등
	민간임대주택	·공공부문 사회적기업 ·민간주택회사 ·주택조합 ·교회 등 NGO ·재무적투자자 및 개인사업자	·전계층	·임대료 일람표에 의한 임대료 규제

자료: 박원석, 2020, 주요EU회원국의 부담가능주택 공급 및 자금조달 체계분석과 국내활용방안, 부동산연구, 30집 3호, p.37-52

27) 박원석, 2020, 주요EU회원국의 부담가능주택 공급 및 자금조달 체계분석과 국내활용방안 재정리

■ 네덜란드 사회주택 재원조달 체계²⁸⁾

- (현황) 2015년 기준 약 760만호 주택 중 임대주택은 330만호 정도로 추산된다.
 - 이 중 주택협회가 공급한 사회주택은 약 240만호 가량(31.5%)
- (재원) 기금보증을 통한 은행대출이나 기금융자('95년 이후 정부재정지원 중단)는 다음과 같다.
 - (사회주택보증기금) 지급보증으로 시중금리보다 약 0.8%p~1.6%p 가량 저렴한 자금 조달
 - (중앙사회주택기금) 재정적 어려움이 있는 주택협회 등을 대상으로 긴급 채무 조정자금 제공, 구조조정기능 수행(무이자대출 지원)



〈그림 4-1〉 네덜란드 사회주택 재원조달 체계

자료: 김란수, 2015, 네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의, 협동조합네트워크, 70, p.25-56

■ 싱가포르 중앙연금기금(CPF)

- (개요) 싱가포르는 중앙연금기금을 통해 국민의 종합사회안전망(주택구입지원, 의료, 교육, 연금)을 구축한다.
 - 일반계정(주택구입·교육), 특별계정(연금), 의료계정으로 구분하며, 일반계정은 연2.5%, 특별 의료계정은 연 4.0% 수익을 보장
 - '12년 기준 가입자수는 342만명, 적립규모는 215조원 가량임

28) 김란수, 2015, 네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의, 협동조합네트워크 재정리

〈표 4-9〉 싱가포르 중앙연금기금 계정별 규모

(단위 : 억원)

구분	2008	2010	2013
총 적립	1,286,050	1,580,150	2,150,500
일반계정	555,050	662,150	835,550
특별계정	259,250	343,400	510,850
의료계정	363,650	430,950	557,600
은퇴계정 등	106,250	143,650	245,650

자료: cpf.gov.sg

- 싱가포르 중앙연금기금은 젊은층은 일반계정, 고령자는 의료계정에 더 많은 자금을 할당하는 구조로 운영하고 있다.

〈표 4-10〉 싱가포르 중앙연금기금 적립률 및 계정별 할당률

근로자 연령	적립률(임금대비 %)			계정별 할당률		
	고용주	근로자	계	일반계정	특별계정	의료계정
35세 이하	16	20	36	23	6	7
35~45세	16	20	36	21	7	8
45~50세	16	20	36	19	8	9
50~55세	14	18.5	32.5	13.5	9.5	9.5
55~60세	10.5	13	23.5	12	2	9.5
60~65세	7	7.5	14.5	3.5	1.5	9.5
65세 이상	6.5	5	11.5	1	1	9.5

자료: 국토정책 Brief, 2013.12.23., 싱가포르 주택과 자가소유 지원정책의 시사점, p.5

- 일반계정의 개인별 자금은 주택구입시 초기자금으로 불입이 불가능하나, 생애최초 주택구입자는 생애 1회에 한하여 추가보조금(AHG)을 지원한다.

〈표 4-11〉 싱가포르 주택구입지원

구분		AHG지원이 없는 경우	AHG지원이 있는 경우
주택가격		140,000	140,000
계약금(10%)	AHG로 지급	-	14,000
	CPF에서 지급	14,000	-
잔금(A)		126,000	126,000
AHG, CPF잔액(B)	AHG	-	26,000
	CPF	11,000	25,000
대출필요액(A-B)		115,000	75,000
20년상환, 월 원리금상환		471	308
매월 CPF일반계정 적립액		315	308
매월 필요한 추가적인 현금부담		156	-

주: 월소득 1,500달러, CPF일반계정자금 2.5만달러, 매월 불입액 315달러, AHG지원가능액 4만달러인 경우
 자료: 국토정책 Brief, 2013.12.23., 싱가포르 주택과 자가소유 지원정책의 시사점, p.6

3) 재정확보 방안 제안

■ [1안] 주택공급을 위한 공적보험 ‘(가칭)주거보장보험’ 신설

- 공공주택 공급주택자금 용자 등 주거권 보장을 위한 사회보장보험을 신설한다.
 - 국민건강보험 대비 50%가량(3.43%)의 주거보장 사회보험 신설로 연 30조원 수준 재원 마련 (1인당 적용 보험료 연 70만원 선)

〈표 4-12〉 2019년도 국민건강보험 수입현황

구분	보험료	정부지원	기타
금액	59조1,327억원	7조7,671억원	2조2,733억원

주: 1인당 적용 보험료는 연 1,346,744원('19년 기준), 납부요율 6.86%(근로자 3.43, 사업주 3.43)

자료: 국가 통계포털, 2019, 연도별 건강보험 재정현황

- (대 상) 소득이 있는 국민을 대상으로 하며, 소득자산에 따라 차등 적용한다.
- (공공임대) 가입자 중 청년, 신혼부부에게 공공임대주택 우선 거주권을 부여한다.
- 사회보장보험 신설을 통한 재원확보로 획기적 공급량 확대를 통한 저출산양극화 극복

■ [2안] 국민연금 주택계정 신설을 통한 회전기금 마련

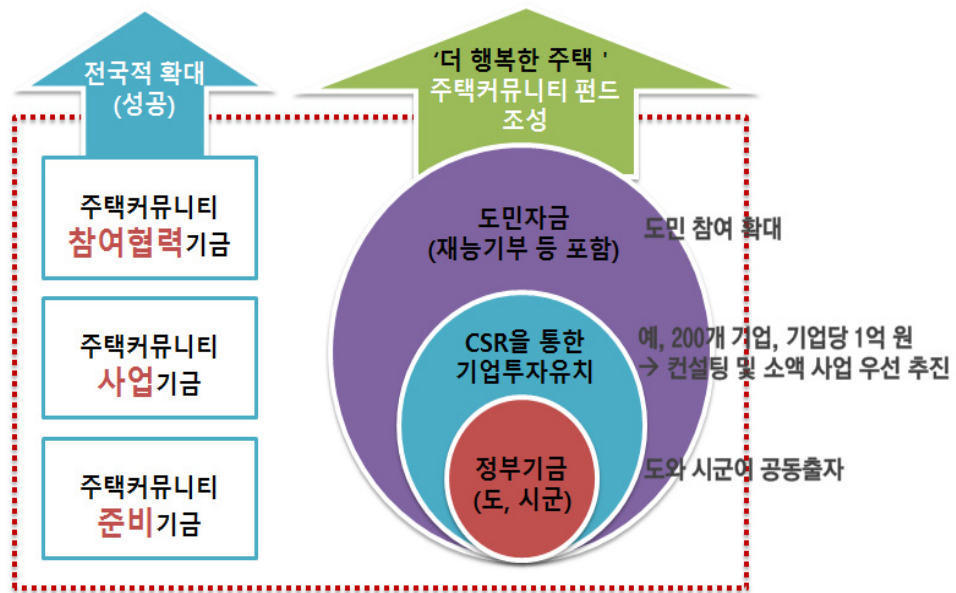
- 국민연금 기여율을 OECD평균까지 점진적으로 확대(9%→18%) 한다.
- 공공임대주택 공급을 위한 회전자금(연 50조원 가량) 확보
- (기여율) 가입자의 연령, 주택보유 여부에 따라 기여율을 차등 적용한다.
- (지 원) 주택구입 모기지 운영 및 무주택가입자에 대한 공공임대주택 우선 공급을 실시한다.

■ [3안] 민간자본유치를 통한 공공주택 펀드 조성

- (공공+민간) 매칭형 공공주택 리츠, 공모형 펀드를 조성하고 인센티브 도입을 통해 공공임대주택 공급 기반을 마련한다.
- (공급기반) 리츠, 공모형 펀드로 공공택지 개발시 용적률 인센티브를 도입하고 공공임대주택·용지 기부채납
- (인센티브) 우량자산공급(공공개발 용지, 대형물류시설용지 등), 세제혜택

4) 충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책 펀드 조성

- (공공+민간) 충남형 ‘더 행복한 주택’의 기획·운영·관리를 위한 ‘(가칭)더 행복한 주택 커뮤니티 펀드’를 조성 운영한다.
- 예를 들어, 충남 소재 주택 및 건설업 관련 등 200개 지역기업을 대상으로 기업의 CSR과 ESG등과 연계하여 1차 기금(예, 1기업 1억)을 조성하고, 이에 상응하여 충청남도가 매칭(예, 200억)하여 일정금액의 기금(예, 총400억)을 조성한다.
- 조성된 기금은 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급 정책의 기획력 강화, 완공된 주택의 지속적 관리 등에 활용한다.



〈그림 4-2〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 지속성 확보를 위한 ‘(가칭)더 행복한 주택 커뮤니티 펀드 조성’ 모델(예시)

제5장 결론 및 정책건의

- [충남형 ‘더 행복한 주택’ 수요] 신혼부부(결혼 이후 5년 이내)를 대상으로 한 임대주택 적정수요는 충남 15개 시군에 9,436호~11,424호 정도인 것으로 분석되었다.

- ☐ 충남신혼부부 총수(결혼 5년 이하) : 43,705쌍
- ☐ 공공임대주택 입주인향 : 내륙권, 저학력(남편), 다세대(현 거주주택), 차가점유의 경우에 상대적으로 높음
- ☐ 충남 신혼부부 충남형 ‘더 행복한 주택’ 수요 : 9,436호~11,424호
- ☐ 수요의 총량은 북부권(특히, 천안시)에 거주하거나 자녀가 있는 경우에 보다 큼

- [지역·수요친화형 공급모델 개발] 지역특성과 신혼부부 주택선호성향을 반영한 다양한 주택공급모델을 개발 제안한다.
 - 임대형 중심에서 일정기간 임대 후 분양전환을 유도하여, 자가율과 거주 안정성을 높임
 - 신혼부부 임대주택 수요가 많은 지역은 단지형(중대규모) 공급을 우선 검토하고, 수요가 부족한 시군은 건물·개별주호형과 사회주택형을 우선 검토함
 - 특히, 새롭게 제안된 사회주택형은 수요자 중심으로 공급하고, 이 과정에서 시군 수요, 예를 들어 농촌지역은 귀농귀촌형 사회주택, 대학과 청년이 많은 천안과 아산은 일자리연계형 청년주택 등 다양한 모델을 개발하고 적용

〈표 5-1〉 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급모델 비교

구 분		‘더 행복한 주택’ 고도화 모델(안): (Model_A)	사회주택형 모델(안): (Model_B)	
			(Model_B1) : 건물형(도시형)	(Model_B2) : 블록형(농촌형)
사업주체		충남개발공사	사회적경제주체, 충남개발공사	사회적경제주체, 충남개발공사
주택공급방식		임대 후 분양 또는 재임대	신축건물, 기존 건축물 리모델링	소규모 주택단지형 (예, 블록형 주택)
주요 타겟층		청년층, (예비)신혼부부 또는 신혼부부	청년, 고령자, 여성 등	청년, 신혼부부, 고령자, 장애인 등
신청자격		무주택자(가구) 중 청년층, (예비)신혼부부 또는 신혼부부	무주택자 도시근로자 월평균 소득의 100%이하 (1인 가구는 70%이하)	무주택자
우선공급 배점 (가산점)		예비신혼부부, 신혼부부(2년 이내)	사회주택별 성격별로 차이 (가산점부여)	사회주택별 성격별로 차이 (가산점부여)
주요 입지지역		수요집중지역(천안·아산·공주 등) 생활인프라 (교육, 교통, 의료 등) 양호	(구)도심, 대학가 등	농촌지역, 주거취약지역 우선
(단위 개발) 공급 규모		500~1,000호	건물 1~2개동	30호 정도의 주택단지
주요 재원 (국가/충남도/충개공 등)		충남개발공사 충남도 : 일부지원	충청남도, 충청남도 시·군, 사회적경제주체, 주택도시기금 등	충청남도, 충청남도 시·군, 사회적경제주체, 주택도시기금 등
주택 및 단지 특성	임대료 (보증금/월세)	7,000만원/월25만원(85㎡형) (1자녀 50% 감면, 2자녀 출산시 임대료 면제)	시세 80% 이하, 임대료 인상을 연간 2% 이내	시세 80% 이하
	공급규모(㎡)	59㎡/74㎡/85㎡	타겟층의 요구에 따라 탄력적 공급(20~85㎡)	타겟층의 요구에 따라 탄력적 공급 (20~85㎡), 대지 100평 전후
	거주기간	기본 10년, 최대 20년 (임대 → 분양전환)	10년 정도	10년 정도
	환경조성	10년후 분양전환 가능 최대 20년 거주로서 (준)평생 주택 개념	커뮤니티 공간 의무 확보(신축 건물의 경우 가구당 최소면적 1㎡이상 확보)	커뮤니티 공간 확보 의무화 (실내, 야외 등)
역할 분담	국가	기금융자	-	-
	충남도	행정지원, 종합계획 수립 및 출자	관련 조례 제정, 예산 지원 (사군비 매칭)	좌동
	시군	지구단위계획 수립 및 보육 환경 연계사업 추진	·관련 조례 제정, 예산 확보, 사회적경제주체 네트워크 운영 ·운영사업자 공모 및 선정, 건물(토지) 매입	좌동
	충개공	주택건설, 임대운영	시군역할을 대행하거나, 필요시 사회주택종합지원센터 운영	좌동
	민간	책임시공	리모델링 실시, 입주자 모집, 사회주택 관리·운영	좌동

- [충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급방향] 시군의 특성에 따라 기존 3개 유형과 새롭게 개발된 3개 유형을 수요에 맞게 탄력적으로 적용하고 공급계획을 수립한다.
- 천안, 아산, 서산, 당진 등 신혼 부부의 주택 수요가 상대적으로 많은 지역은 단지형 공급방식을 우선적으로 활용하고, 상대적으로 수요가 적은 시군은 건물·개별주호형과 사회주택형을 공급
 - 특히, 충남형 ‘더 행복한 주택’의 범위를 신혼부부에서 양극화 완화정책 대상까지 확대하여 공급모델을 다양화 함

〈표 5-2〉 지역특성·수요를 고려한 공급모델

구분	수요 추정 (총11,067호)	단지형(중대규모)		건물·개별주호형		Model_B 사회주택형	
		건설 임대형 (꿈비채)	Model_A 건설임대후 분양형	개별주호 매입후 임대형	소규모 건설 임대형	Model_B1 건물형 (도시형)	Model_B2 블록형 (농촌형)
		500호	500호	1호 (개별주택)	20호	30호	30호
천안시	4,764	●	●	●		●	○
공주시	383			●	●	○	○
보령시	157			●	●	○	○
아산시	1,975	●	●	●		●	○
서산시	992	●	●	●		●	○
논산시	545	○	○	●	●	○	○
계룡시	183			●	●	●	
당진시	1,025	●	●	●		●	○
금산군	156			●	●		●
부여군	181			●	●		●
서천군	52			●	●		●
청양군	84			●	●		●
홍성군	570	○	○	●	●	●	●
예산군	267			●	●		●
태안군	89			●	●		●

* '●'는 우선적 검토 '○'는 적극검토를 의미함.

- [저출산 정책과 연계한 입주자 자격] 신혼부부 임대주택공급의 근본적 정책 목표가 저출산 극복이므로, 정책효과를 높이고, 정책색깔을 보다 명확히 하기 위해 우선적(가점) 입주자격 부여 등에 대한 배려가 요구된다.
 - 예를 들어 신혼부부와 신혼부부 자녀의 육아를 위해 부모가 동반하는 청약자에게는 가산점을 부여하거나, 부모들도 동일 단지에 입주하는 것을 지원하는 것도 좋을 것임
 - 또한 자녀를 출산할 경우 임대주택 입주기간을 자녀가 초등학교 졸업시까지 연장하는 방법 등의 검토가 요구됨
- [충남형 ‘더 행복한 주택’ 정책사업의 지속성 강화를 위한 펀드 조성] 충남형 ‘더 행복한 주택’의 기획·운영·관리를 위한 ‘(가칭)더 행복한 주택 커뮤니티 펀드’를 조성 운영한다.
 - 조성된 기금은 충남형 ‘더 행복한 주택’ 공급 정책의 기획력 강화, 완공된 주택의 지속적 관리 등에 활용함
- [주거복지센터와 연계한 효과적 운영관리방안 검토] 15개 시군에 분산공급된 충남형 ‘더 행복한 주택’의 관리는 쉽지 않으며, 특히 공급량이 적은 초기에는 더욱 어려움이 있다.
 - 이에, 충청도 차원에서 설립해야 하는 ‘주거복지센터’와 시군의 ‘주거복지센터’ 등과 연계하여 임대주택의 관리에도 보다 체계적인 대응이 요구됨
 - 뿐만 아니라 사회주택형은 공급과 관리주체의 하나로 사회적경제조직 등 공동체 조직을 적극 활용하고, 연계하는 것이 요구됨
- [모텔의 전국적 확대를 위한 제언] 이미 국내외 선도적 사례로 인정받고 있는 충남형 ‘더 행복한 주택’ 모텔의 전국적 확대를 위해서는 모텔의 단순화(선명화)와 기존 임대주택 관련 법제도의 개정 및 신규 법률 제정도 보다 체계적으로 검토되어야 할 것이다.
 - 우선적으로 인구이탈 문제가 심각하며, 부동산 과열 및 부작용이 적은 지방 중소도시부터 시작할 수 있는 전략적 검토도 요구됨
 - 이를 위해서는 주택공급정책 관점보다는 당초 목적대로 ‘저출산’ 관점, ‘지방소멸’ 관점에서 접근하는 것이 보다 효과적일 것으로 판단됨

참고문헌

- 공공정책연구원, 2019, 『다양한 청년 정책으로 살기좋은 천안』.
- 국토교통부, 2012, 『주택업무편람』.
- 국토교통부, 2020, 『2020년 주거종합계획』.
- 국토연구원, 2003, 『주택종합계획(2003-2012)』.
- 국토연구원, 2005, 『국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구』.
- 국토연구원, 2007, 『국민임대주택 수요추정 연구』.
- 서울연구원, 2017, 『사회주택 활성화 쟁점과 정책과제』.
- 전국금속노동조합, 2007 금속노조 노동안전보건 실태조사 보고서, 2007.
- 충남연구원, 2017, 『새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충청남도 임대주택 정책방향』.
- 충남연구원, 2019, 『충남 주택·주거정책방향 설정을 위한 기초연구』.
- 토지주택연구원, 2013, 『중장기(2013-2030) 주택수요 전망 연구』.
- 토지주택연구원, 2018, 『사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구』.
- 한국건설기술연구원, 2015, 『지역특성을 고려한 농촌주택 수요 및 유형화 연구』.
- 고정희·서용적, 2018, “한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구”, 『주택연구』, 26권 제2호, pp.5-40.
- 권오규, 강은택, 2017, “대학생의 행복주택 입주의사에 영향을 미치는 요인: 김천시 사례를 중심으로”, 『대한부동산학회지』, 제35권 제3호, pp.161-176.
- 김경동, 김란, 고길곤, 2019, “매칭방법을 이용한 공공임대주택 거주 효과측정: 공공임대 거주자와 일반임대거주자의 정신건강 비교를 중심으로”, 『서울대학교 한국행정연구소 행정논총』, 57권 4호, pp.255-282.
- 김대환, 김춘득, 2019, “주거복지정책이 임대 거주자의 주거만족도에 미치는 영향2019”, 『한국부동산연구원 간행물 부동산연구』, 29권 제1호, pp.49-62.
- 김란수, 2015, “네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의”, 『협동조합네트워크』, 70, pp.25-56.
- 김성욱, 조승연, 2016, “국민임대주택 공급의 사회경제적 파급 효과에 관한 연구”, 『한국지역 개발학회 한국지역개발학회지』, 28권 3호, pp.165-179.

- 김수현, 2010, “한국 우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택-Haeloe와 Kemeny의 논의를 중심으로”, 『한국사회정책』, 17집 3호, pp.123-152.
- 김주영, 2020, “가구의 공공임대주택 선호에 미치는 영향요인 분석”, 『지역개발연구』, 52권 제1호, pp.121-134.
- 김주현, 안용진, 2016, “공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로”, 『성균관대학교 국정관리대학원 국정관리연구』, 11권 3호, pp.241-259.
- 김진유 · 이창우, 2021.2.25., “보편적 주거복지와 기본주택의 방향”, 『경기도 기본주택 컨퍼런스』.
- 김천일, 최충익, 2019, “공공임대주택 수요 및 편익 추정: 예술인 행복주택 건립 사업을 대상으로”, 『한국감정평가학회 감정평가학 논집』, 18권 1호, pp.75-100.
- 남기업, 2021.2.25., “기본주택 분양형 제안”, 『경기도 기본주택 컨퍼런스』.
- 남원석, 2017, “공적 임대주택의 공급체계에 대한 모색 서울의 경험을 바탕으로”, 『한국공간환경학회 공간과 사회』, 61권 0호, pp.11-48.
- 남원석, 2014, “한국 공공임대주택의 미래 새로운 제도화의 경로와 과제”, 『공간과 사회』, 통권 48호, pp.136-177.
- 노현숙, 2020, “개정 주택임대차보호법의 헌법적 쟁점 검토-계약갱신청구권제와 전월세상 한제를 중심으로”, 『건국대학교 법학연구소 일감부동산법학』, 21권 0호, pp.201-229.
- 박 준, 김현정, 이신, 2018, “임대주택 유형별 주거안정효과 분석”, 『한국공간 환경학회 공간과 사회』, 66권 0호, pp.142-175.
- 박원석, 2020, “주요EU회원국의 부담가능주택 공급 및 자금조달 체계분석과 국내활용방안”, 『부동산연구』, 30집 3호, pp.37-52.
- 성진욱, 이영민, 2017, “공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 서울시민의 공임대주택에 대한 인식을 중심으로”, 『서울도시연구』, 제18권 제3호, pp.39-55.
- 신광문, 이재수, 2019, “공간 헤도닉 가격 모형을 적용한 소형주택의 임대료 결정 요인 - 서울시 도시형생활주택”, 『부동산분석』, 5권 3호, pp.49-66.
- 신서경, 윤영호, 권오정, 최병숙, 2017, “한국형 사회주택의 개념 정립과 유형화 연구”, 『한국주거학회논문집』, 28권 6호, pp.21-31.

- 안용진, 2019, “분양·임대 혼합 아파트단지 세대별 주거환경만족 결정요인 차이 연구”, 『한국부동산연구원 부동산연구』, 29권 3호, pp.63-75.
- 양준석, 2017, “공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과: 서울시 장기전세주택 (SHIFT)의 경우”, 『한국경제지리학회 한국경제지리학회지』, 20권 3호, pp.403-416.
- 이륜홍, 2017, “서울시민 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 수요자 특성 요소에 관한 연구”, 『국제지역학회 국제지역연구』, 21권 4호, pp.173-194.
- 이수옥, 2020.10.20., “중장기 주거정책 방향과 과제, 주거정책 패러다임 변화와 대전광역시 주거정책 방향 모색을 위한 전문가 세미나”
- 이재순·박순만, 2021.2.25., “포용적 주거복지 실현을 위한 기본주택 모델 구상”, 『경기도 기본주택 컨퍼런스』.
- 이재영, 박태원, 2016, “공공임대주택이 주택 매매 및 전세 가격에 미치는 영향 - 서울지역을 중심으로”, 『부동산 분석』, 2권 1호, pp.53-65.
- 이준형, 2020, “임대주택의 분양전환과 기존 임차인의 권리보호”, 『한양대학교 법학연구소 법학논총』, 37권 2호, pp.245-276.
- 임병권·강민정·장한익·김병국, 2018, “유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 대한 연구”, 『주택금융리서치』, 제2호.
- 장정섭, 고석찬, 2018, “민간매입임대주택 세제혜택정책의 문제점 및 개선방안”, 『단국대학교 융합사회연구소 융합사회와 공공정책』, 12권 3호, pp.132-164.
- 정기성, 2018, “인공신경망 분석을 활용한 인천시 주거취약계층의 행복주택 입주의향에 미치는 요인 분석”, 『주택연구』, 26권 제3호, pp.55-78.
- 정재훈, 박정훈, 2020, “공공임대 행복주택이 인접 주택의 가치에 미치는 영향 연구”, 『서울대학교 한국행정연구소 행정논총』, 58권 3호, pp.175-196.
- 지규현·김병준, 2021.2.25., “지속가능한 기본주택 사업구조와 정부의 역할”, 『경기도 기본주택 컨퍼런스』.
- 진남영 외, 2019, “사회주택의 제도화-조례 제정의 배경과 과제”, 『2019 HUG 사회주택 아카데미』.
- 진장익, 이슬기, 김재승, 김정우, 2018, “공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향-다층모형(Multi-level Model)을 활용”, 『한국감정원 부동산 분석』, 4권 1호, pp.15-31.

- 차동준, 2020, “주택임대사업자의 조세혜택과 개선방안”, 『한국세무학회 세무학연구』, 37권 3호, pp.9-32.
- 최찬익, 2017, “기업형 임대주택 임대료 산정 방향 연구: 경기도 수원시 사례로”, 『(사)아시아문화학술원 간행물 인문사회 21』, 8권 5호, pp.1305-1320.
- 추선희, 김제완, 2020, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 『법학논집』, pp.111-157.
- 한수정, 전희정, 2018, “공공임대아파트 거주자와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이 및 영향요인에 관한 연구”, 『서울대학교 한국행정연구소 행정논총』, 56권 2호, pp.313-341.
- Pittini and Laino, 2011, Housing Europe Review 2012, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels.
- Scanlon & Whitehead, 2007, Social Housing in Europe.
- Scanlon et al, 2014, Social Housing in Europe.
- Scanlon et al, 2015, Article(Published version “Social Housing in Europe”.
- Whitehead, 2015, From social housing to subsidised housing? accommodating low income households in europe.
- OECD, 「New OECD Affordable Housing Database」 (<http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>).
- 국토교통부 보도자료, 2017.11.29., 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵.
- 국토교통부 보도자료, 2018.6.28., ‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 제2차 장기주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립.
- 국토교통부 보도자료, 2019.2.19., 올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급.
- 국토교통부 보도자료, 2020.3.20., 내 삶을 바꾸고, 지역주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대.
- 국토교통부 보도자료, 2020.4.17., 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다.
- 국토교통부 보도자료, 2020.11.19., ‘21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중공급됩니다.
- 국토교통부 보도자료, 2021.2.4., 「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표.

세계도시정보, 2018, 영국의 사회주택 관련 정책 변화와 시사점.
 주택금융리서치, 〈홈런즈〉 사회주택 먼나라 이웃나라_유럽편(socialhousing.site).
 충청남도 시군 도시재생 활성화계획(보령, 홍성, 천안 등)과 현장조사 결과 정리
 (2017, 2018, 2019).
 충청남도 주택관련 내부자료(2017, 2018, 2019).
 통계청, 각년도, 주거실태조사.
 통계청, 2015, 주택현황.
 한국사회주택협회, 2017, 한국사회주택협회 백서.
<http://warmfund.net/>(사회주택기금 사회주택 관련 자료)
<http://www.socialhousing.kr/>(사단법인 한국사회주택협회)
<https://www.myhome.go.kr=103>(주거복지 홈페이지)
http://xn--ok0b93zx5is1h.kr/wcms/ghhouse/sub01/sub01_story.do
[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_Z2Z1O0N2H1
 V8Y1G0H0R6Q2M9I6Y2I3](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_Z2Z1O0N2H1V8Y1G0H0R6Q2M9I6Y2I3)
<http://www.happyapt.co.kr/site/index.php> 충남형 더 행복한 주택.
<https://kosis.kr/index/index.do> 국가통계포털.

■ 집 필 자 ■

연구책임	임준홍	충남연구원 선임연구위원
공동연구	최정현	충남연구원 연구원
외부연구진	홍성효	공주대학교 교수
	정재호	목원대학교 교수
	유승수	전주시 정책연구원
	김태영	충청남도 담당 주무관

전략연구 2021-04 · 충남형 「더 행복한 주택」 수요분석과 지역특성을 고려한 공급모델 제안

글쓴이 · 임준홍, 최정현, 홍성효, 정재호, 유승수, 김태영

발행자 · 유동훈 / 발행처 · 충남연구원

인쇄 · 2021년 12월 31일 / 발행 · 2021년 12월 31일

주소 · 충청남도 공주시 연수원길 73-26 (32589)

전화 · 041-840-1114(대표)/팩스 · 041-840-1129(대표)

ISBN · 978-89-6124-560-9

<http://www.cni.re.kr>

© 2021. 충남연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.
- 무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 연구보고서의 내용은 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.



www.cni.re.kr

충청남도 공주시 연수원길 73-26

TEL. 041)840-1114

FAX. 041)840-1129

ISBN: 978-89-6124-560-9