

새정부 주택정책 방향과 충남의 대응 기본전략

천현숙 박사
(국토연구원)

새정부의 주택정책과 충남의 대응방향

- 투명한 시장, 부담가능성 제고를 중심으로 -

국토연구원 천 현 숙

1 새정부의 주택정책

1) 국정과제 중 주택정책

○ 100대 국정과제 중 주거분야 과제

	국정과제	내용
국정과제 46번	· 시민이 안심하고 사는 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> · 공적임대주택 17만호 · 신혼부부 맞춤형 주택구입 전세자금 지원 · 공공임대주택 30%: 신혼부부 우선공급(연 4만호), 셰어하우스형 청년주택 5만실 · 자발적 임대주택 등록제 확대 · 전월세 상한제, 계약갱신청구권 단계적 도입
국정과제 47번	· 청년과 신혼부부 주거부담 경감	<ul style="list-style-type: none"> · 신혼부부 특화주택 건설 및 공공임대주택 입주자 서정시 특별공급 비율 상향 · 청년임대주택 5년간 30만실 공급 · 공공임대주택 2년간 20만호 신혼부부 우선공급 · 신혼부부 전용 주택자금 대출제도 개선
국정과제 79번	· 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜 추진	<ul style="list-style-type: none"> · 도시재생을 통한 공공임대 공급

○ 공적 임대주택 17만호 (5년간 총 85만호)확충으로 2022년 공공임대비율 9% 달성

- 공적임대 연 13만호: 정부 또는 지자체가 소유, 관리하는 주택
- 공적 지원임대주택 연 4만호: 민간소유이나 세제, 금융 지원을 통해 공공성이 확보된 민간주택(임대로 인상을 제한, 시세보다 낮은 임대료, 장기거주)
- 17만호 중 수도권에 60%(연 10만호, 신규건설 연 4만호) 공급
- 수도권은 GB개발, 노후공공청사 복합개발, 도심 내 유희부지 개발 등
- 공공임대 통계기준이 준공기준으로 관리
- 공공임대주택 유형통합 임기내 추진

공적 임대주택(17만호)

장기공공임대주택 (13만호)

영구임대, 국민임대,
다가구 매입임대,
행복주택, 10년 임대,
기존주택 전세임대

공공지원임대주택 (4만호)

집주인 임대
(건설 개량/매입)
기업형 임대
그 외 민간 매입임대

○ 공적임대주택 중 신규건설 연 7만호, 매입전세임대가 연 6만호

<표> 연도별 공공임대 공급계획 (17-22)

구 분	'08~'12	'13~'16	' 17	공급 계획 (준공기준)						
				'18	'19	'20	'21	'22	합계	평균
합 계	연 9.1	연 10.8	12	13	13	13	13	13	65	13
건설형	연 6.2	연 6.1	7	7	7	7	7	7	35	7
매입형	연 1.4	연 1.2	1.6	2	2.5	2.5	3	3	13	2.6
임차형	연 1.5	연 3.4	3.4	4	3.5	3.5	3	3	17	3.4

○ 신혼부부를 위한 분양형 공공주택(신혼희망타운) 신규공급: 연 5만호(연 5만호 공공임대와 별도)

- 소형주택 (40-60㎡)건설, 보육시설 경비
- 공공분양, 분납형, 10년 분양전환 등 다양한 옵션 제공
- 박근혜정부에서 신혼부부를 위한 행복주택이 공공임대로 추진되었던 것과 차별화

○ 소득주도 성장 달성, 유동성 관리, 가계부채 관리 등과 임대주택정책, 부동산시장정책이 연계

- 과도한 대출에 의존한 투기적 주택 매매 차단
- 적극적 공적임대 공급 확대로 무주택 임차가구의 주거안정, 주거부담 완화

2) 6.19, 8.2 부동산대책

○ 최근 두 차례의 주택정책 추진 배경 은 국지적 과열 안정화, 투기수요 억제

○ 6.19 대책

- 집값 상승 기대가 높은 지역에서 투기 목적 수요 증가
- 단기 시세차익 기대, 분양권 거래 활발, 실수요자 입지 상대적으로 위축되는 문제 발생
- 국지적 현상이기는 하나 방치할 경우 사회경제 전반에 부담 우려
- 과도한 차입에 의한 주택구매로 가계부채 증가
- 주요 내용은 조정대상지역 지정, 조정대상지역내 청약 규제 강화, LTV·DTI강화 등

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안

조정 대상지역 추가 선정	조정 대상지역 실효성 제고			주택시장 질서 확립
	전매제한기간 강화	맞춤형 LTV·DTI 강화	재건축 규제강화	
△경기 광명, 부산 기장 및 부산진구 추가 선정 ⇒ 11.3 대책의 37개 지역+ 6.19 대책의 3개 지역 = 총 40개 * 맞춤형 청약제도, 투기 수요 관리방안 적용	△강남 4지구 외 21개구 민간택지 전매제한 기간을 소유권이전등 기시까지로 강화 ⇒ 서울 전 지역 전매 제한기간 : 소유권이전등기 시 까지	△조정 대상지역에 대하여 LTV·DTI 규제비율을 10%p씩 강화 ⇒ LTV : 70% → 60%, DTI : 60% → 50% △잔금대출 DTI 신규적용 △서민층 무주택 세대는 실수요자 보호차원에서 배려	△재건축조합원 주택 공급수 제한 ⇒ 최대 3주택 → 2주택	△권역기관 합동 불법행위 점검 무기한 실시 △실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화, 적극 홍보 △시스템을 활용한 불법 행위 모니터링 강화

⇒ 과열이 지속·확산시 투기과열지구 지정 등 추가 조치 강구

○ 8.2 대책

- 6.19대책에 불구하고 투기수요 지속 유입, 주택시장 과열 양상이 서울 외에 과천, 세종시 등으로 확산
- 전체 주택 거래량 중 기존 유주택자(1주택 이상) 비중이 06-07년 13.3%에서 '13-'17년 43.7%로 증가
- '17년 상반기 중 분양권 거래량이 전년 동기 대비 2배 이상 증가
- 민간택지 전매제한이 없는 지방 청약시장의 투기 수요 지속 유입

<표> 연도별 청약경쟁율, 분양권거래량

	2012	2013	2014	2015	2014	2015
청약경쟁율	4.6:1	4.6:1	13.3:1	48.9:1	43.1:1	31.7:1
분양권거래량	1.2	1.3	2.5	3.3	2.3	3.0

실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화

투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장 유도		실수요·서민을 위한 공급 확대	
과열지역에 투기수요 유입 차단	실수요 중심 수요관리 및 투기수요 조사 강화	서민을 위한 주택공급 확대	실수요자를 위한 청약제도 등 정비
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 투기과열지구 지정 ·서울 전역, 경기 과천, 세종 ◆ 투기지역 지정 ·서울 11개구, 세종 ◆ 분양가상한제 적용요건 개선 ◆ 재건축·재개발 규제 정비 ·재건축 조합원/원주세 시행 ·재개발 분양권 전매 제한 ·재개발 임대주택 의무율 상향 ·재건축 등 해당점 제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 양도소득세 강화 ·다주택자 중과 및 장특배제 ·비과세 실거주 요건 강화 ·분양권 양도세율 인상 ◆ 다주택자 금융규제 강화 ·투기지역 내 주택대출제한 강화 ·LTV·DTI 강화(다주택자) ·중도금 대출요건 강화(연봉·소득) ◆ 다주택자 임대등록 유도 ◆ 자금조달계획 등 신고 의무화 ·특별사법경찰제도 도입 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 수도권 내 다양한 유형의 주택공급 확대를 위한 공공택지 확보 ◆ 공적임대주택 연간 17만호 공급 ·수도권 연간 10만호 ◆ 신혼희망타운 공급 ·5만호(수도권 3만호) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 청약제도 개편 ·1순위 요건 강화, 기점제 확대 등 ◆ 지방 전매제한 도입 ·광역시/광역시 조정대상지역 1년 6개월~소유권이전등기시 ◆ 오피스텔 공급관리 개선
조정대상지역		투기과열지구	투기지역
신규 추가 또는 효과 강화	<ul style="list-style-type: none"> ■ 청약1순위 자격요건 강화 ·청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 ■ 가점제 적용 확대(조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) ■ 오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기시까지) 및 거주자 우선분양 적용(20%) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 양도세 가산세율 적용 ·2주택자 +10%p ·3주택자 이상 +20%p ■ 다주택자 장기보유특별공제 적용 배제 ■ 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 ·2년 이상 거주요건 추가 ■ 분양권 전매시 양도세율 50%로 일괄 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재개발·재건축 규제 정비 ·재개발 등 조합원 분양권 전매제한(소유권이전등기시) · 정비사업 분양(조합원/일반) 해당점 제한(5년) · 재건축 조합원 지위 양도제한 예외사유 강화 ■ 거래 시 자금조달계획, 임주계획 신고 의무화 · 거래가액 3억원 이상 주택
	<ul style="list-style-type: none"> ■ LTV·DTI 40% 적용 (주담대1건 이상 보유세대 30% 실수요자 50%) 		
적용 지역	40개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천·성남·하남·고양·광명·남양주·용인), 부산(해운대·연제·동래·부산진·남·수영·구정·강진), 세종	27개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천, 세종)	12개 지역 서울(강남·서초·송파·강동·용산·성동·노원·마포·양천·영등포·강서), 세종

3) 향후 정책 방향

○ 시장과 복지정책의 상호협조

- 시장이 안정되어야 복지체감도 증가, 선제적 시장 관리와 대응이 필요
- 투기수요를 투자로 전환, 다주택자 임대사업자 등록--> 장기적으로 관리되는 민간임대시장 육성

○ 주거복지 전달 사각지대인 민간임대에 대한 적극적 관리정책

- 비제도권 거주하는 민간임대거주자가 임차가구의 75%, 등록임대주택 거주 25%
- 민간임대주택 거주의 주거안정과 임대료 적정화를 위해서는 임대주택 등록제 필수적, 자발적 등록 유도가 바람직, 참여 동기 부여와 사회적 역할 부각

<표> 임차가구 유형

구 분		2010년	2015년
자가가구		939	1,100
차가가구	소 계	749	759
	비제도권 민간임대 주택거주가구	609	565
	유주택 차가가구	114	53
	제도권 민간임대 주택거주가구	140	194
무 상		46	77
합 계		1,734	1,937

○ 중산층 육성 전략

- 현재 진행되고 있는 주택시장 양극화는 중산층의 위기가 될 수 있음
- 공공임대주택 외에 공공분양주택 공급 확대 통해 자산기반형 복지로 전환이 바람직, 주택자산의 기회 형평성--> 소득 자산 형평적 배분

○ 지자체 역할 강화

- 중앙정부 주도적인 정책 어젠다 발굴, 집행과정으로 지자체 역할 제한적
- 최근 서울시 20-30 청년임대, 경기도 따복하우스, 제주도 수놓음 공공임대주택 등으로 지자체의 관심과 역할 제고되고 있는 상황
- 향후 지자체 주도적 역할 할 수 있도록 제도 개선 필요

1) 경제현황

- 지역내총생산(GRDP) 증가율이 전국 2배 이상
 - 연평균 증가율(2005-2015): 충남 6.7%, 전국 3.9%
 - 충남 지역내총생산 106조원으로 전국의 7.3% 차지
- 남북격차
 - 북부권(천안, 아산, 당진 등)과 남부권(청양, 서천, 부여 등) 경제불균형 문제 심화
 - 천안, 아산 두 지역의 지역내 총생산 비중이 충남 전체의 57% 차지

2) 인구가구추이

- 충남은 인구, 가구가 지속적으로 증가하는 지역(2015년은 세종시 분리 영향으로 감소)
 - 도시화율 증가로 도시인구 지속 증가, 농촌인구는 감소
- 인구구성
 - 65세 이상 고령비율 16.2%로 전국 13.2%보다 높음, 군 지역 고령자비율이 높음
 - 39세 이하 청년비율 26.4%로 전국 27.8%에 비해서는 다소 낮음.
- 1인가구 비율
 - 1인가구 비중은 증가추세임. 1인 가구중 고령자비율은 감소하고 있고 청년, 중장년층이 증가추세임

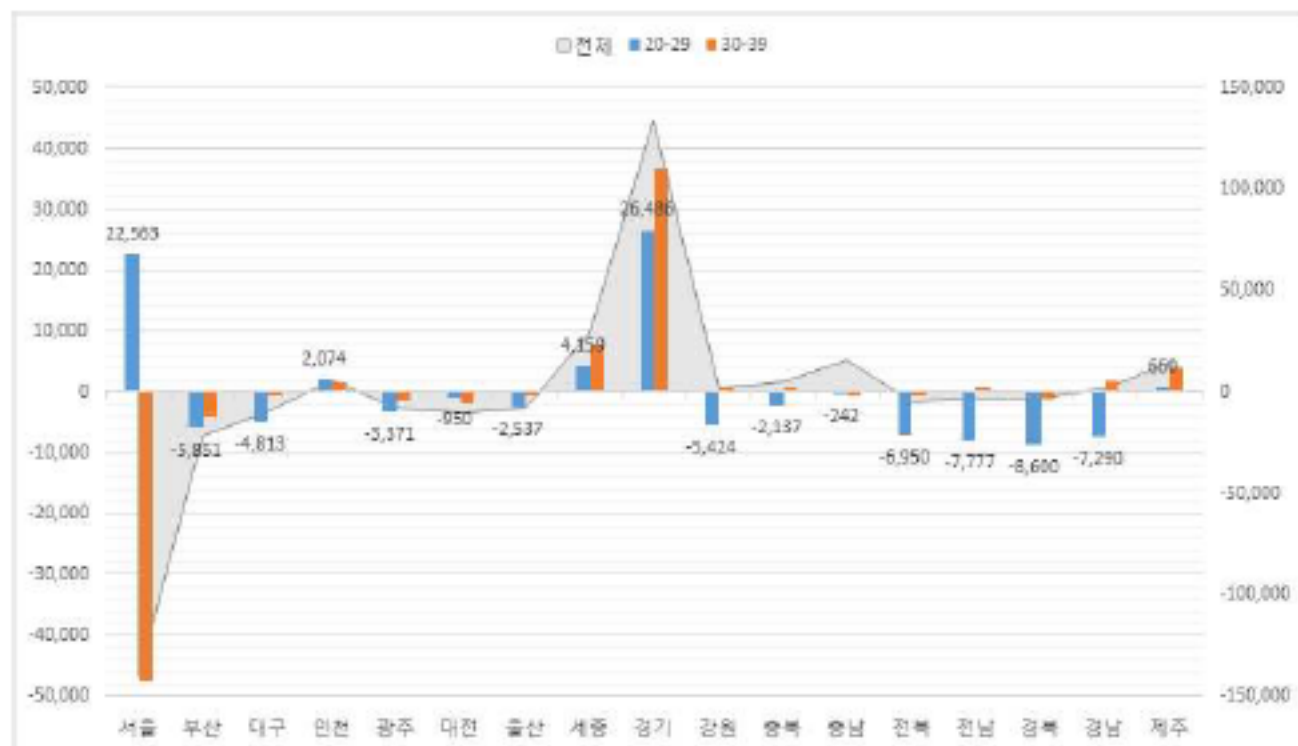
<표> 1인가구의 연령대별 비중

		39세 이하	40-64세	65세 이상	전체
전국	2000	52.0	19.8	28.2	15.0
	2015	36.8	39.7	23.5	27.2
충남	2000	33.5	32.1	34.4	17.2
	2015	35.9	36.5	27.6	29.5

○ 인구이동 추이

- 충남은 타 도지역에 비해 인구 유출정도가 미미한 상황임. 2016년 순이동 총량은 15,318명으로 타 도지역이 인구유입보다 유출이 더 많은 것과 비교하면 양호. 20-39세 연령에서도 순이동이 -700명 정도에 불과하여 청년층 인구유출이 심각하게 발생하고 있지 않음

<그림> 순인구이동(전입-전출)



3) 주택현황

- 단독, 다세대 다가구 비중이 높음
 - 시군은 대부분 단독, 다세대다가구 비중이 높고 일부 시지역(천안, 아산, 계룡)만 아파트 비중이 높음
- 보급률은 2005년도에 100% 초과, 1000인당 주택수는 409.2호로 도지역 평균 408.9와 비슷한 수준
- 연평균 신규주택 공급량은 2005-2010년간은 연 2.1만호, 2011-2015년간은 1.9만호 공급, 장기주택종합계획에서 추정된 신규주택수요가 연 2만호 내외로 추정된 수요 대비 공급량은 적절한 수준임

<표> 충남 주택보급률, 천인당 주택수, 연간 공급량

	인구수	가구수	주택수	천인당 주택수	신규주택공급 (연평균)	보급률
2000	1,845.0	589	585.1	317.1		
2005	1,889.5	659.9	685.3	362.7		103.8
2010	2,028.0	749.0	807.2	398.0	21357	107.8
2015	2,086.0	796.2	380.9	409.2	18992	108.3

- 단독주택 노후화 심각
- 주택이외 거처 증가추세

4) 주택시장상황

- 가격 상승률은 타 도지역 대비 높은 편은 아님. 천안 아산 등은 충남도 전체와 다른 양상이므로 시장권역별로 살펴볼 필요가 있음

<표> 충남권 하위주택시장 구분

권역	시군구
충청권11	천안시
충청권12	공주시
충청권13	보령시 서천군
충청권14	아산시
충청권15	서산시 태안군
충청권16	논산시, 계룡시, 부여군, 청양군
충청권17	당진시
충청권18	홍성군, 예산군

3. 주택시장 현황과 여건

1) 주택시장 여건

○ 전국

- 지난 5년간 (12-17.8)전국 집값은 9.3% 상승, 전세가는 18.1% 상승
- 전세는 줄고, 월세는 늘어 매달 주거비부담 가중
- 지난 5년간 주택가격 상승에 불구 소득 증가율은 8% (근로자 9.5%) 정도이고 저소득층 및 중산층의 실질 소득 증가율은 정체 및 감소하는 상황

○ 충남

- 충남의 경우 상대적으로 주택가격 상승률이 타 지역에 비해 덜한 편임
- 충북과 비교해도 주택가격상승률은 상대적으로 안정적

<표> 주택가격 상승률 (12.12-17.8)

	종합						아파트						단독					
	전국	서울	경기	6광역시	충남	충북	전국	서울	경기	6광역시	충남	충북	전국	서울	경기	6광역시	충남	충북
매매가	9.3	9.4	7.5	12.6	4.8	7.1	10.6	12.8	9.0	14.3	5.8	8.0	7.1	5.3	2.2	11.1	1.5	4.3
전세가	18.1	24.7	23.6	15.3	10.6	11.5	21.1	30.8	28.3	17.4	12.7	12.7	9.6	13.1	7.2	11.4	5.2	10.4

2) 주택유형별 재고

○ 전국

- 아파트 비율이 60.1%로 가장 높음. 충남도 아파트 비율이 58%로 주택유형중 비중은 가장 큼
- 다가구·다세대 비율이 전국은 17.1%

○ 충남

- 충남은 다가구다세대비중이 32.1%로 매우 높은 특징을 보임
- 비중이 높은 단독주택의 매매가 증가율보다 전세가 증가율이 높다는 점에서 단독주택 임차인의 주거부담 증가가 높다고 볼 수 있음

<표> 주택유형 (2015)

	단독주택 -일반	단독주택 -다가구	다세대 주택	단독. 다세대	단독주택- 영업겸용	아파트	연립 주택	비거주용 건물내 주택
전국	16.6	5.3	11.5	33.4	2.4	59.9	3.0	1.2
충남	36.1	2.1	4.9	43.1	2.2	50.7	2.7	1.4
도지역	24.7	3.8	7.9	36.4	2.5	56.9	3.0	1.3

<표> 주택유형별 경과연수별 분포 (2015)

	전국			충남		
	20년 미만	20-30년	30년 이상	20년 미만	20-30년	30년 이상
단독주택	8.5	7.3	84.2	5.0	6.6	88.4
아파트	7.9	68.7	23.4	31.8	56.6	11.6
연립주택	88.2	5.1	6.7	91.2	5.6	3.2
다세대주택	75.6	19.9	4.5	88.4	10.5	1.1
비거주용 건물내 주택	95.8	1.7	2.5	96.3	1.5	2.2

3) 점유형태

○ 전국: 자가율 하락

- 지속적인 신규주택 공급에도 전국 자가점유율은 큰 변화가 없음, 전 국민의 44%가 무주택 가구
- 전국 자가율은 2006년 55.6%에서 2016년 56.8%로 큰 변화 없음

< 소득계층별 자가 점유율과 자가 보유율 비교 (단위: %) >

자가 점유율 (자가소유 자기거주)	구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016
	전체 가구	55.6	56.4	54.3	53.8	53.6	56.8
	저소득층	49.7	51.9	46.9	50.4	47.5	46.2
	중소득층	55.3	54.7	54.0	51.8	52.2	59.4
	고소득층	67.0	69.4	69.5	64.6	69.5	73.6
자가 보유율 (타지 주택소유 포함)	구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016
	전체 가구	61.3	60.9	60.3	58.4	58.0	59.9
	저소득층	52.6	54.2	49.4	52.9	50.0	48.5
	중소득층	61.0	59.4	60.8	56.8	56.4	62.2
	고소득층	76.8	78.1	80.8	72.8	77.7	79.3

주: 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

○ 충남: 자가율 상승

- 자가율이 대폭 상승하여 16년 64.9%, 무주택가구는 35.1%
- 자가점유율은 2006년 59.3%에 비해 2016년에는 64.9%로 증가하였고 전국 자가율보다 8.1% 포인트 높음
- 핵심주택수요계층(35세-54세) 자가율은 60.0%로 충남 전체 64.9%에 비해 약간 낮음

<표> 전국, 충남 자가점유율

		전체	핵심주택 수요계층 (35세-54세)
2005	전국	55.6	52.2
	충남	59.3	57.4
2015	전국	56.8	55.9
	충남	64.9	60.0

○ 임차가구 추이

- 전국적으로는 임차가구 비중은 06 41.4% --> 39.2% 2.2%p 감소, 전세는 감소하나 월세는 증가추이
- 충남의 임차가구 비중은 06년 33.6%에서 16년 29.7%로 3.9%p 감소
- 충남 전세는 11.8%에서 9.7%로 감소, 월세도 06년 21.8%에서 16년 20.0%로 감소, 전국적으로 월세가구 증가추세와는 다른 양상

<표> 현재주택 점유형태

		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세, 연세, 일세	임차계	월세계	무상
2006	전국	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	41.4	19.1	3.1
	충남	59.3	11.8	12.2	1.7	7.9	33.6	21.8	7.0
2016	전국	56.8	15.5	20.3	2.7	0.7	39.2	23.7	4.0
	충남	64.9	9.7	14.7	0.7	4.6	29.7	20.0	5.4

○ 월세화

• 전국 월세 비중은 증가

- 전체가구 월세 비중 증가 : 06 45.8%--> 16년 60.5%
- 청년가구 월세 비중 증가 : 06 50.4%--> 16년 64.3%

• 충남 월세 비중은 감소

- 전체가구 월세 비중 감소: 06 21.8% --> 16 20.0%
- 청년가구 월세 비중 감소: 06 43.2% --> 16 38.2%
- 월세가구 중 청년 비중이 절반 정도

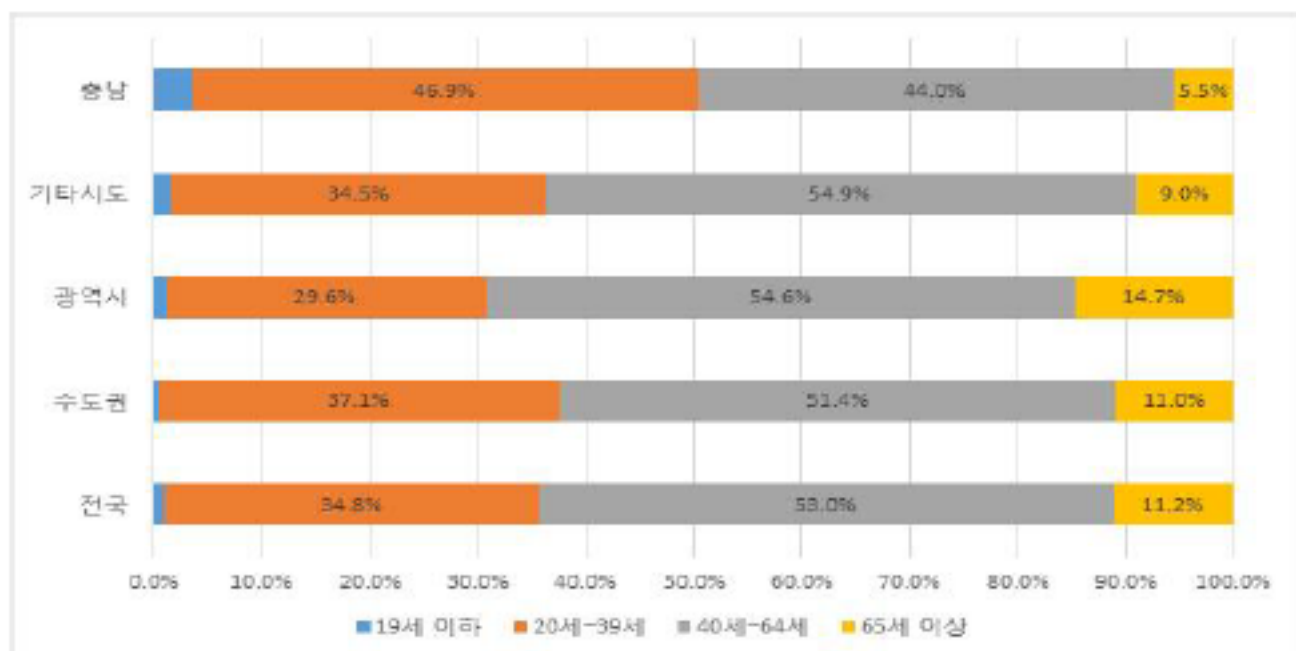
<표> 충남 전체, 청년가구 점유형태(20-39세)

	2006		2016	
	전체	청년	전체	청년
자가	59.3	27.0	64.9	38.7
전세	11.8	22.6	9.7	16.2
보증금 있는 월세	12.2	17.8	14.7	21.6
보증금 없는 월세	1.7	25.4	0.7	16.6
월세 계	21.8	43.2	23.7	38.2
무상	7.0	7.2	4.0	6.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0

○ 월세가구 중 연령대별 분포를 보면 20-39세 비중이 절반에 달함

- 충남 전체적으로나 청년가구에서나 월세가구 비중은 감소하고 있지만 월세가구중 절반 정도가 청년층으로 구성되어 있어서 청년층의 월세문제는 중요한 사회적 문제임

<그림> 월세가구의 가구주 연령대별 분포



○ 임차가구 주거부담 (연령별 RIR)

- 임차가구의 RIR은 (중위수 기준) 06년 대비 16년이 낮아짐. 소득계층별로는 저소득층의 RIR이 가장 높음. 모든 소득계층에서 충남이 도지역평균보다 RIR이 높음
- 06년 대비 16년 RIR이 낮아진 것은 전월세 전환율이 낮아진 영향으로 보임

<표> 전국, 충남의 소득계층별 RIR (2006/2012)

(단위 : %)

구분	2006(중위수 기준)				2016(중위수 기준)			
	전체	저소득	중소득	고소득	전체	저소득	중소득	고소득
전국	18.7	27.6	18.9	16.1	18.1	23.1	14.9	19.0
충남	18.7	32.9	13.6	8.6	16.4	28.0	12.0	8.2
도지역	17.8	26.4	14.3	9.9	14.2	21.3	10.9	9.1
구분	2006(평균 기준)				2016(평균 기준)			
	전체	저소득	중소득	고소득	전체	저소득	중소득	고소득
전국	22.9	36.3	20.7	18.5	21.4	26.7	18.9	20.6
충남	17.4	32.6	15.1	10.0	17.2	25.9	14.5	11.5
도지역	18.5	29.8	15.4	10.1	15.1	21.8	12.7	10.6

주1 : 중위수 = 임대료의 중위수 / 가구 (월)소득의 중위수

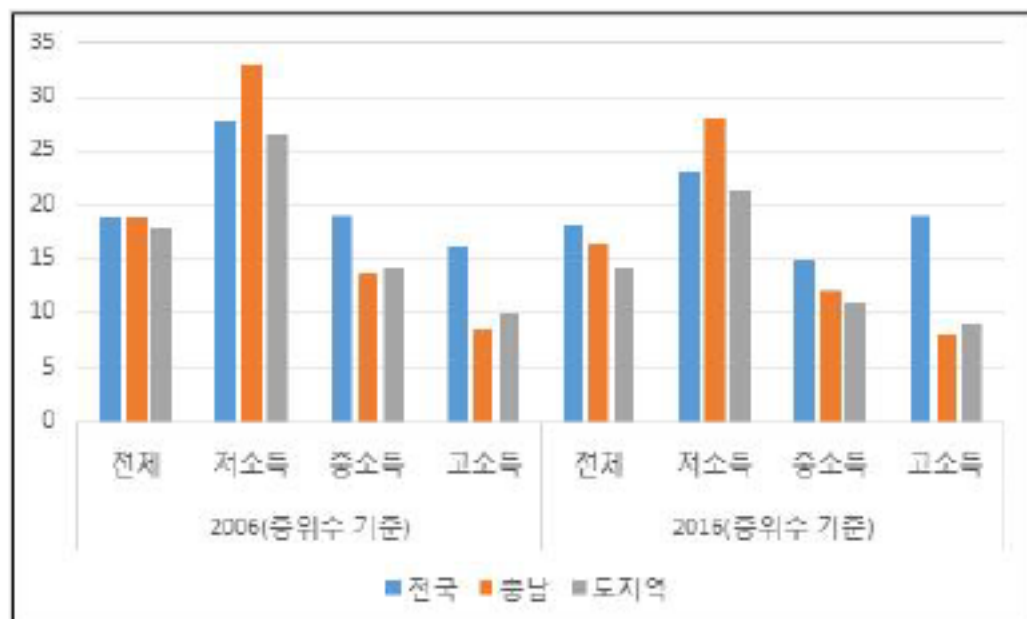
주2 : 평균 = 임대료의 평균 / 가구 (월)소득의 평균

주3 : 월세전환율(월세이율)은 2006년 11.88%, 2016년 6.7%를 기준으로 함

주4 : 충남지역 고소득층의 표본수는 30개 미만으로 해석에 주의를 요함

자료 : 주거실태조사, 각 연도

<그림> 06, 16년 지역별, 소득계층별 RIR 변화

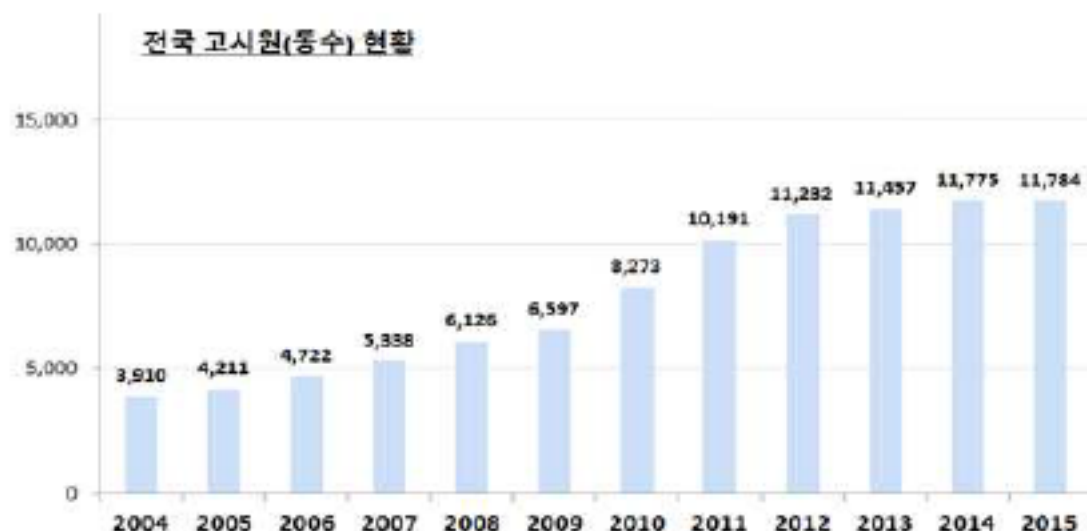


4) 주택 이외의 거처가구 증가

○ 주택이외의 거처 가구 증가 추세

- 주택이 아닌 주택이외의 거처 거주가구 2010년 12.9만 가구(전국, 오피스텔 제외)에서 2015년 40만 가구 (일반가구의 2.1%)에 비해 급증
- 충남은 2010년 6900가구에서 2015년 2만 2016년 2.2만 가구(일반가구의 2.7%)로 급증
- 주택이외의 거처의 종류는 여관등 숙박업소, 기숙사 및 사회시설, 판잣집과 비닐하우스, 기타 등이며 이중에서 기타 증가폭이 큼(고시원 증가에 기인)

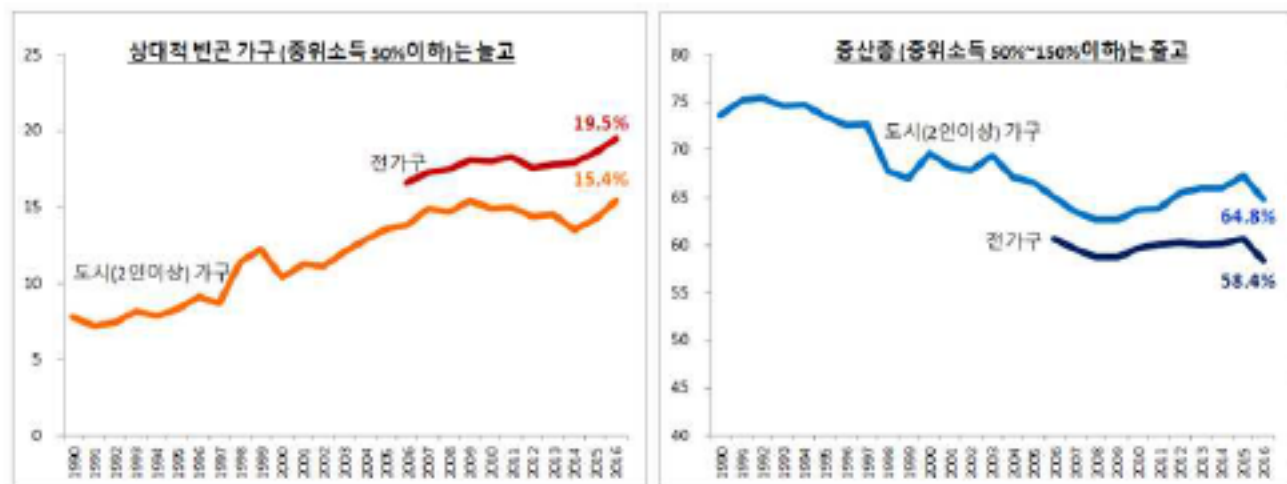
<그림> 전국 고시원 현황



5) 주거 양극화

○ 전국적으로는 빈곤층 증가, 중산층 감소

<그림> 빈곤가구, 중산층 추이



○ 월세가구 자산 형성의 어려움

- 자가, 전세 가구는 총 자산중 거주주택 자산이 증가 추세인 반면 월세가구는 총 자산중 주택 자산의 비중이 감소하고 있음
- 즉 월세가구 자산형성문제는 충남에서도 여전히 문제임

<표> 충남 자가,전세,월세가구의 총자산중 주택자산 비중

구분	총자산(만원)		순자산(만원)		총 자산 중 거주주택 자산비중 1 (%)				
	2006	2016	2006	2016	2006	2008	2010	2014	2016
자가	18,205	23,669	15,978	18,686	64.7	66.1	62.5	69.5	70.6
전세	12,894	12,324	7,265	5,225	67.9	67.4	65.2	67.6	76.4
보증금 있는 월세	6,611	3,860	5,526	-478	62.2	61.3	62.3	57.2	47.9

주1 : <총 자산 중 거주주택 자산비중 1> 은 개별가구 비중을 평균한 값임.

자료 : 주거실태조사 각 연도.

1) 기본방향

- 고령자, 1-2인 가구, 청년층 등의 수요에 대응
- 서민층의 주거안정, 미지원가구 적극 발굴과 지원
- 주택노후화 대응방안
- 지역별 주거격차심화에 대한 대응

2) 주거지원소요가구 특성 파악, 미지원 가구 파악

- 2022년까지 충남에 필요한 공공임대소요량을 파악
 - 공공임대공급이 준공기준으로 관리됨에 따라 2022년까지 공급가능한 공공임대의 입지와 유형 등이 정해져있을 것임. 이는 충남에서 필요로 하는 공공임대 유형이나 입지 등과 차이가 있을 수 있음
 - 중앙에서 수립한 공공임대 공급계획에 반영될 수 있도록 적극 노력
- 공공임대 지속 공급
 - 총가구중 공공임대 거주가구 비중은 전국 6.6%, 충남 5.2%로 다소 낮음, 도지역 평균 6.9% 보다는 낮음
 - 임차가구중 공공임대 비중은 전국 15.2%, 충남 15.2%로 전국과 같은 수준, 도지역 평균 20.4%보다 낮음
 - 총 주택재고중 9% 이상을 목표로 하고 있으므로 공공임대주택 지속적 공급 확대필요
- 공공임대 공가율, 순환율 관리
 - 17.6 현재 공공임대 32,679호중 공가가 1,826호 5.6% 수준. 공가 발생 사유와 기간별로 대응
 - 공공임대 입주자 순환율 파악하여 관리 필요
 - 입주대기자 제도 운영

<표> 시도별 공공임대주택 재고 및 거주가구 비중(2015)

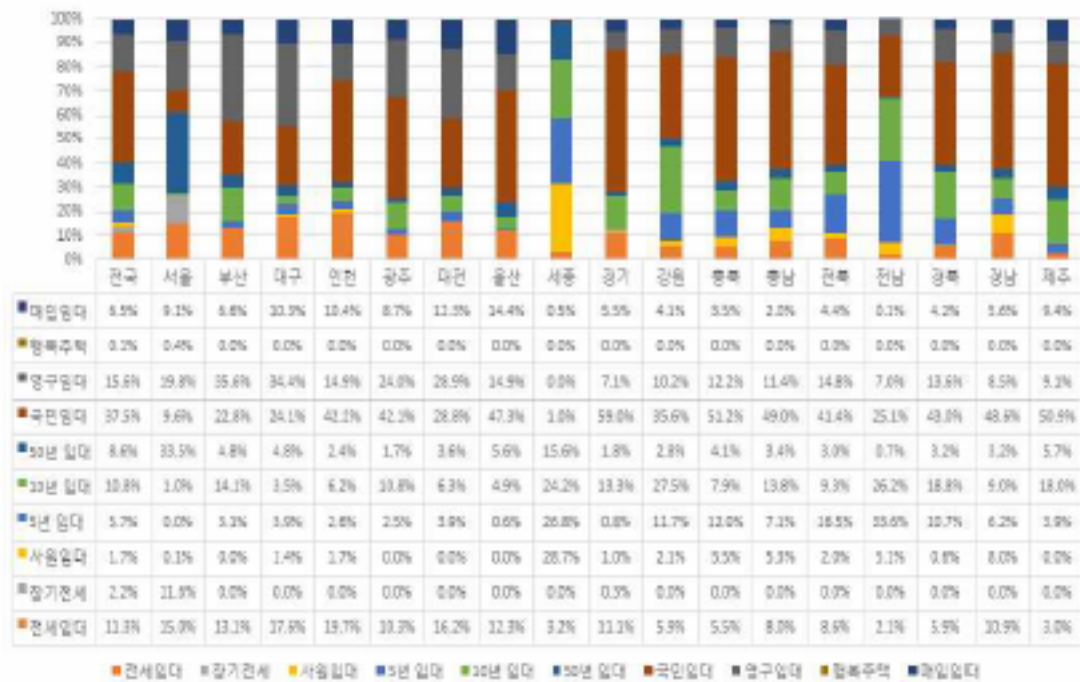
구분	전체가구	자가비율	자가가구	임차가구	공공임대	전체가구 중 공공임대비중	임차가구 중 공공임대비중
전국	19,111,731	56.8%	10,849,993	8,261,738	1,257,461	6.6%	15.2%
서울	3,785,433	42.1%	1,595,013	2,190,420	235,451	6.2%	10.7%
부산	1,335,983	61.3%	818,659	517,324	73,948	5.5%	14.3%
대구	928,548	58.7%	545,056	383,492	55,077	5.9%	14.4%
인천	1,045,459	58.7%	614,093	431,366	59,674	5.7%	13.8%
광주	567,271	61.6%	349,384	217,887	59,071	10.4%	27.1%
대전	582,653	53.8%	313,530	269,123	43,954	7.5%	16.3%
울산	423,402	62.7%	265,656	157,746	15,867	3.7%	10.1%
세종	75,217	53.5%	40,233	34,984	5,783	7.7%	16.5%
경기	4,384,305	52.3%	2,294,415	2,089,890	309,037	7.0%	14.8%
강원	606,127	61.9%	375,311	230,816	44,772	7.4%	19.4%
충북	601,744	65.1%	391,713	210,031	50,117	8.3%	23.9%
충남	796,109	65.4%	520,919	275,190	41,772	5.2%	15.2%
전북	717,466	68.6%	491,843	225,623	65,555	9.1%	29.1%
전남	720,744	73.4%	529,344	191,400	70,954	9.8%	37.1%
경북	1,062,683	69.6%	739,408	323,275	53,429	5.0%	16.5%
경남	1,258,243	66.5%	836,970	421,273	60,948	4.8%	14.5%
제주	220,344	58.3%	128,446	91,898	12,052	5.5%	13.1%

자료: 통계청, 2015년 인구총조사, 표본부문; 국토교통부, 국토교통 통계누리, 2015년 시도별 공공임대주택 재고현황

○ 충남의 공공임대 재고특성과 향후 소요특성 비교검토

- 충남은 국민임대 재고량이 많은 것으로 나타남. 반면 공공임대 소요계층이 1-2분위 저소득층 비율이 높은 것으로 나타나는데 이를 해소하려면 영구임대나 매입임대 공급 강화가 필요함

<그림> 공공임대주택 지역별, 유형별 비중

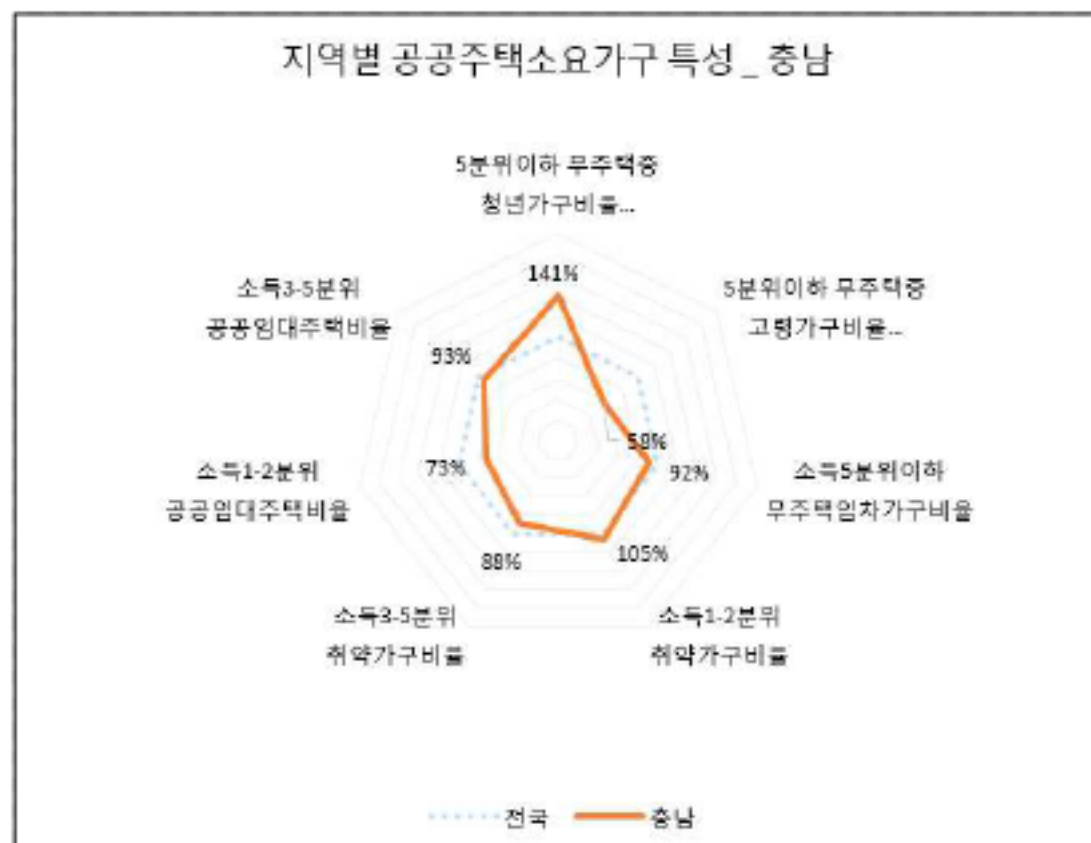
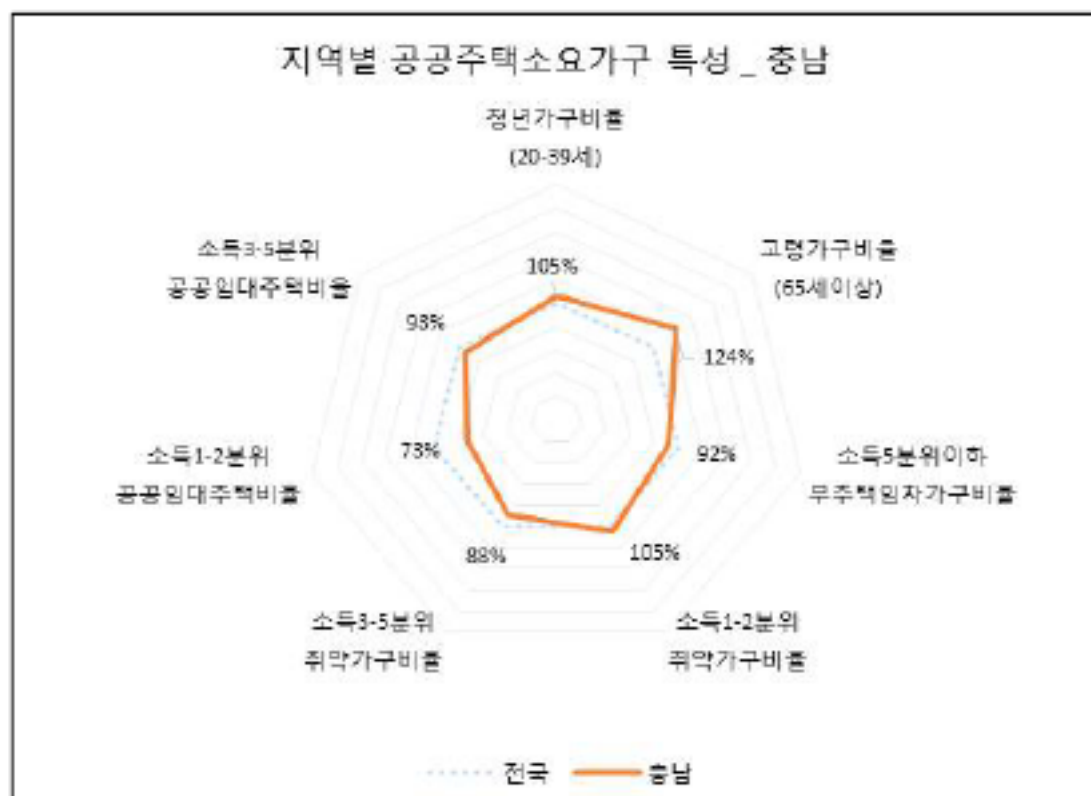


자료: 국토교통 통계누리

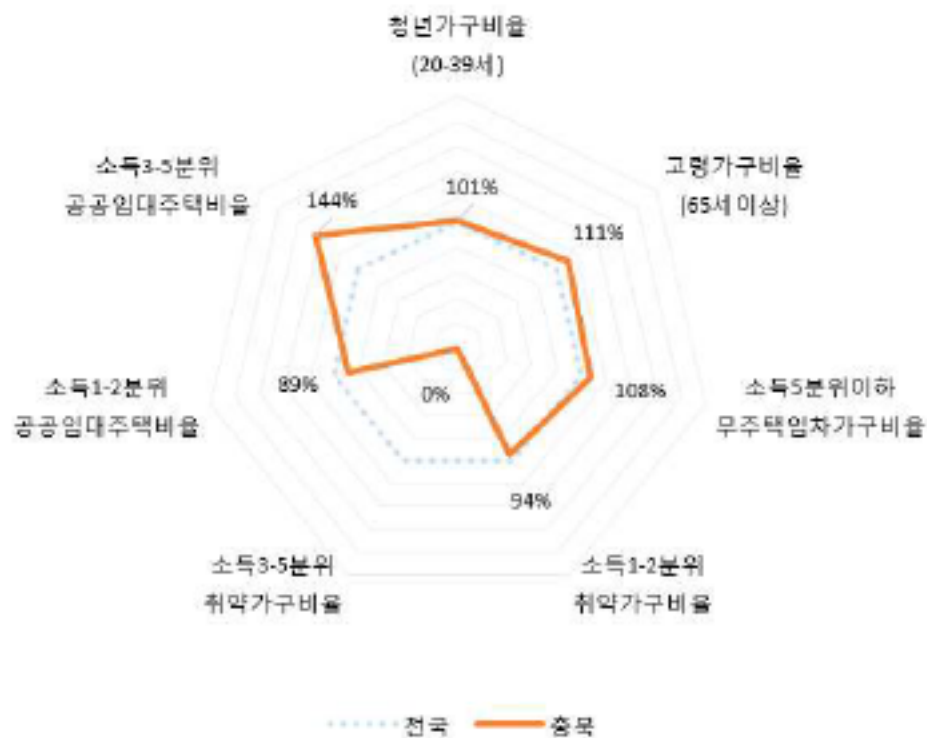
○ 미지원가구중 청년, 신혼부부, 고령자 등 특성가구 비중 파악 필요

- 5분위 이하 무주택임차가구로 제한할 경우 충남은 청년가구는 전국평균의 141%로 청년층의 공공임대소요가 매우 높음. 반면 고령가구는 전국평균 58%로 낮은 편임. 1-2분위 대상 공공임대주택 비율이 낮으므로 1-2분위 대상 공공임대 확충이 필요
- 고령가구는 자가율이 높아 무주택을 자격요건으로 하는 공공임대 소요파악에서 누락됨. 그러나 충남 농촌지역 경우 30년 이상 노후된 자가를 소유한 고령자들이 많음. 이런 주택들은 개보수 효과가 미미하므로 공공임대 공급을 적극 검토할 필요가 있음
- ※ 5분위이하로 제한하지 않고 볼 경우 청년층은 전국 평균의 105%, 고령가구는 전국평균의 124%에 달함. 즉 청년층은 5분위 이하 저소득층 비율이 높은 반면 고령가구는 저소득무주택자 비율은 낮지만 6분위 이상이거나 자가인 고령자비율이 높다고 볼 수 있음
- 공공임대 소요가구를 구분하는데 무주택 여부가 중요하나 농촌지역에서는 자가를 소유한 고령가구들도 공공임대주택 소요가구로 고려해볼 필요가 있음

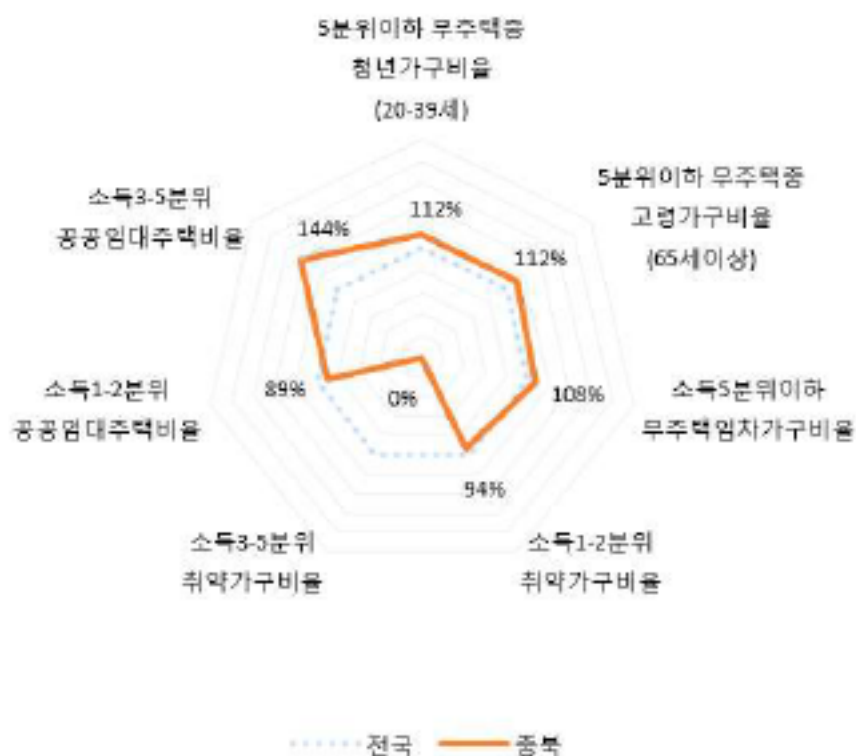
<그림> 충남 공공임대주택 소요가구 특성



지역별 공공주택소요가구 특성 _ 충북



지역별 공공주택소요가구 특성 _ 충북



- 고령자 주거지원방안 새로운 모색
 - 노후화된 자가 소유자들에 대한 지원방안 검토 필요
 - 동네 단위로 거점을 확보하여 “거점형 주거지원방안” 마련 (독거노인 공동생활제)
 - 고령자 특성상 주거복지 관련 정보 전달도 중요
- 타 도지역에 대비 인구유출이 심각하지 않은 점을 활용, 청년층 인구를 유입할 수 있는 전방위 정책방안을 강구하고 이를 주거문제와 연계

2) 노후재고주택 관리 문제

- 30년 이상 노후된 단독주택 비중이 매우 높음, 아파트 중에서는 20-30년된 비율이 56.6%로 전국평균보다는 낮은 편이나 노후화된 아파트의 개보수 문제도 향후에는 중요한 문제가 될 것임
- 30년 이상 노후주택에 대한 개량지원 사업의 효과 평가하여 실효성 없다면 대안적 지원방안 모색
- 노후화된 주택 특성 및 거주자 특성을 파악하여 대책 수립이 필요
 - 노후된 주택 거주자들의 연령, 소득 등을 파악하여 맞춤형 대책 강구

3) 공동주택관리 개선

- 공동주택관리와 관련하여 갈등, 분쟁 등을 사전 예방하도록 지자체의 적극적 관리, 감독
- 세대수 기준 22.9% 비의무관리대상 공동주택에 대한 관리방안 검토

4) 도시재생과 주택정책 연계방안

- 도시재생사업에서 주거지정비가 강조되고 있음, 그동안 충남에서 시행된 도시정비사업의 문제점과 효과를 평가하여 새로 추진되는 도시재생사업에 피드백
- 노후재고주택관리와 도시재생 연계방안 강구, 사회통합 농어촌복지형 유형의 사업으로 충남에 특화사업방안 모색, 농촌 고령자 + 자가가구 + 노후주택 문제를 해결하는 사업유형 강구

사업 유형	세부 유형 및 대상지역
정비사업 보완형	재개발·재건축 사업 (안전등급 D,E지역, 공공 개입 불가피한 지구)
	도시환경정비사업 등 (도시계획적 중요지역이나 장기미추진 쇠퇴지구)
저층 주거지 정비 및 매입	저층 노후주거지 재생모델 (뉴타운 및 정비사업 해제지역)
	기존 주택 매입, 장기 임차 공공주택 (노후 주택 중 빈집, 장기 임차 후 활용)
역세권 정비형	역세권 청년주택으로 정비 (역세권 500m이내 지역)
	역세권 공유지 활용 복합 사업 구역 추진 (역세권내 국공유지 중 활용 필요)
사회통합 농어촌복지형	생활복지주택, 농어촌 복지 공유 주택 등
	중소도시 시내 정비(지방 중소도시 노후상가지역 중 정비 필요 지구)
공유재산 활용형	국공유지 위탁개발사업 (청사, 창업지원시설, 기타 복합시설 위탁개발)
	대규모 국공유지 개발사업 (이전 군부대, 공항, 공공기관 이전지 등)
	저밀 공용 청사 복합화 사업 (동주민센터, 파출소 등 저밀 활용 공공청사)
혁신공간 창조형	도심 신활력 거점공간 조성 (대학가, 구산업 거점 등 도심내 저활력지역)
	도심첨단산업단지, 복합지식산업센터 건립(낙후 산업지역 등 쇠퇴지역)
	복합 기숙사 건축 및 캠퍼스 타운 조성 (대학내 부지, 대학 인근 지역)
	생산하는 도시, 생산하는 아파트단지 지원사업 (아파트내 일자리 기능 구축)

5) 지역별 주거격차문제에 대한 대응방안

- 충남 주택하위시장을 구분하여 시장 특성에 맞는 주거지원정책과 관리방안이 마련
 - 고시원, 원룸 등 증가율이 높은 지역(불법 변경이나 불법 임대차등 관리)
 - 임대료 상승이 높은 지역
 - 노후주택 비율이 높은 지역
 - 자가거주 고령자 비율이 높은 지역 등

6) 통계 인프라 구축

- 충남 하위시장별 특성 파악을 위해서는 국토부의 주거실태조사로는 부족
 - 서울시, 경기도, 제주도 등이 별도의 주거실태조사를 시행하면서 국토부와 협조하여 시군단위 분석가능한 데이터 확보 노력 중 (현재는 시도단위의 분석만 가능)

7) 주거복지기금 마련 필요성

- 지역의 독자적인 주거복지정책 운영을 위해서는 재원 조성이 필수적
 - 주거복지기금을 운영 중인 서울시, 경기도 등 벤치마킹