

## 충청남도 임대주택 정책방향

임 준 홍 · 김 지 훈

충남연구원 지역도시연구부 연구부장 · 연구원  
jhim@cni.re.kr

이 연구는 새정부 주거복지 로드맵과 연계하여, 광역정부인 충청남도가 무엇을 해야 하며, 어떤 준비를 하여야 하는가에 대한 정책방향을 설정하는데, 기초자료를 제공함에 목적이 있음

### CONTENTS

1. 주택 및 주거 실태
2. 새정부의 주택주거 정책
3. 충청남도 주택 및 임대주택 수요
4. 충청남도 임대주택 공급 정책 방향

### 요약

- 새정부 출범과 더불어 과거 양적 주택정책에서 주거복지로의 전환을 위해 주거복지 로드맵을 발표함. 이에 본 연구는 충청남도가 무엇을 해야 하며, 어떤 준비를 하여야 하는가에 대한 정책방향을 제시하기 위해 이루어짐
- 새정부는 주거복지 관점에서 주택공급 정책방향을 발표함. 특히, 로드맵에서는 주거약자인 청년, 신혼부부, 고령자를 중심으로 한 생애주기별 주택공급 및 주거복지 방향을 제시함
- 주요 내용은 주거복지 관점에서 임대주택 총량과 이를 최근 도시재생 정책 등과 연계하여 어떻게 현실화하여야 하는가에 대해 제시함
- 정부 주거복지 로드맵과 연계하여 청년, 신혼부부, 고령자를 중심으로 한 임대주택 공급량을 1만 5천호로 설정함. 설정근거는 인구주택총조사 자료를 활용한 임대주택 입주 예비 대상자 도출, 정부 주거복지로드맵 목표피, 기 수립된 충남 주택종합계획 등에 기초함
- 특히, 지역 특성과 사업 효과성을 높이기 위해, 새정부가 의욕적으로 추진하고 있는 도시재생 뉴딜사업, 빈집 및 소규모 주택정비사업, 마을정비형 임대주택사업 등과의 연계, 안정적인 추진을 위한 주택 관련 기금 마련 등도 제안함

# 01

## 주택 및 주거 실태

### 1. 우리나라 주택·주거 실태<sup>1)</sup>

#### 1) 주택공급 및 주거실태

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

[표 1] 과거와 현재의 주거수준 비교

구 분	' 80년	' 90년	' 00년	' 10년	' 16년
주택 재고(만호)	532	716	1,096	1,769	1,988
주택보급률(9%)	71.2	80.8	81.7	100.5	102.6
가구당 평균면적(m <sup>2</sup> )	45.8	46.4	62.4	67.4	70.1
1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	10.1	13.8	19.8	25.0	33.2

\* 자료 : 통계청, 주거실태조사, 각년도

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

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

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

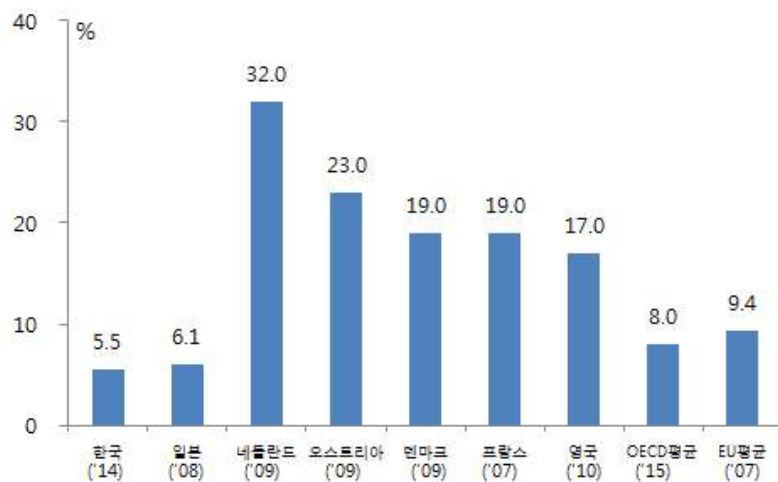
- 연소득 대비 주택가격(PIR)은 5.6배(전국) 수준이며, 특히 저소득층의 PIR은 9.8배에 달하여 내 집 마련이 더욱 어려움

- 특히, 다주택자의 주택 구매 등으로 자가 점유율은 50~60% 수준에서 정체되어 있고, 저소득층(1~4분위)의 자가 점유율은 오히려 하락함

\* 자가 점유율('06→'16, %) : 저소득(49.7→46.2), 중소득(55.3→59.4), 고소득(67.0→73.6)

## 2) 임차가구의 주거안정성

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



[그림 1] 주요 선진국의 장기임대주택 재고 비율

\* 자료 : 국토교통부, 2012, 주택업무편람 참조 재정리

- 특히, 민간 임대차시장은 공적규제를 적용받는 등록 임대주택이 적고, 거주기간이 짧으며 임차인 권리보호 장치도 미흡함
  - 개인 다주택자가 임대하는 주택 중 임대기간(4년 이상)·임대료 인상(연 5% 이내) 규제가 적용되는 등록임대는 15%에 불과하여, 최대 513만 가구가 임대기간·임대료에 아무런 제한 없이 주거 안정이 보장되지 않는 사적 전월세 주택에 거주하는 것으로 추정
- 전세가격 상승과 주거비 부담이 상대적으로 큰 월세 확대 등으로 임차가구의 소득 대비 임대료 부담(RIR)은 10% 후반 유지함
  - \* RIR 추이(%) : ('06)18.7 ('08)17.5 ('10)19.2 ('12)19.8 ('14)20.3 ('16)18.1 (주거실태 조사)
- 특히, 저소득층의 월세비중이 73.2%로 중소득(51.4%), 고소득층(34.5%)보다 높음
  - \* 월세비중('06→'16) : (저소득층) 59.4% → 73.2%, (고소득층) 24.8% → 34.5%
- 5분위 이하 무주택 임차가구 중 주거비 부담이 매우 큰(RIR 30% 이상) 가구가 32.8%임
  - \* RIR 30% 이상 : ('10년) 35.9%→('12년) 32.9%→('14년) 41.3%→('16년) 32.8%
- 또한, 전·월세의 평균 거주기간은 약 3.5년으로서 자가(10.6년)보다 짧아, 임차가구는 거주 안정성도 낮은 수준이며, 보증금 반환 관련 분쟁 등 임대인과 임차인의 갈등도 심화됨

## 2. 충남도 임대주택 실태

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

이 요구되며, 임대주택이 필요한 지역과의 불일치 우려

[표 2] 충남 주택현황(2015)

단위 : 호, 명, %

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

\* 자료 : 통계청, 주택현황, 2015

● 충남 임대주택의 유형별 현황은 30년 임대의 국민임대주택단지가 가장 많으며, 5년/10년 후 분양주택단지도 20개로 많은 것으로 나타남

● 주체별 현황은 대부분 LH에 의해 이루어지고, 시군의 역할은 많지 않은 으로 나타남

[표 3] 충남 임대주택현황: 유형별-주체별(2017)

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

\* 자료 : 충청남도 내부자료(2017.9)

## 02 새정부의 주택·주거 정책<sup>2)</sup>

### 1. 정책 추진방향

- 새정부의 주택 및 주거복지 정책은 “수요자의 생애단계·소득수준에 따른 주거 수요를 반영한 임대주택 공급 및 금융지원, 복지서비스 패키지 지원”에 초점을 둠

수요자	주거실태	지원방안
청년	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소득은 적고 월세 비중 높아 RIR 높음 (실업률 9.8%, 월세비중 64.3%, RIR 19.5%)</li> <li>· 1인 가구 많고, 쪽방·고시원 거주 많음</li> <li>· 전월세 자금 및 공공임대 수요가 많음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소형·일자리 연계형 청년주택 30만실</li> <li>· 자산형성 및 자금지원</li> <li>· 주거 관련 정보 제공</li> </ul>
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거·양육 부담으로 혼인·출산 포기 증가 (출생아수 '95년 71.5만 → '16년 40.6만, 혼인건수 '95년 46.5만 → '16년 28.2만)</li> <li>· 주택 구입 및 전세자금 지원 수요 많음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신혼희망타운 7만호</li> <li>· 육아 특화형 임대 20만호</li> <li>· 전용 구입·전세자금</li> </ul>
고령	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대부분 1~2인 가구로 구성</li> <li>· 보유자산 대부분이 주택으로 개보수 수요 다, 임차가구는 소득이 적어 공공임대수요 다 (자가점유율 73.4%, RIR 32.6%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 복지서비스 연계 주택 5만호</li> <li>· 보유주택 활용한 지원</li> <li>· 주택 개보수 지원 강화</li> </ul>
저소득 취약계층	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최저주거기준 미달가구 비율이 전체의 15배</li> <li>· 지하·옥탑방 거주가구 비율이 전체의 1.6배</li> <li>· 아동이 있는 빈곤가구는 76.7만 가구</li> <li>· 공공임대, 전세자금, 주거급여 수요가 많음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공적임대 41만호</li> <li>· 주거급여 기능 강화</li> <li>· 계층별 주거지원사업</li> </ul>

[그림 2] 새정부 주택·주거정책 추진방향: 생애단계별 주거실태 및 지원방안

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

## 2. 주택공급계획

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

[표 4] 주택·주거 관련 지원 실적 및 계획 비교

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

[표 5] 공적임대주택 17만호 공급계획

단위 : 만호, 만실

사업유형별 구분			' 18년	' 19년	' 20년	' 21년	' 22년	합계	평균
주체	공급유형	공급대상							
공적임대주택 총계			17	17	17	17	17	85.0	17.0
공공임대주택	소 계		13	13	13	13	13	65.0	13.0



(준공·입주 기준)	건설형	합 계		7	7	7	7	7	35.0	7.0
			청년	1.1	1.4	1.5	1.5	1.5	7.0	1.4
			신혼부부	1.8	2.4	2.6	2.8	2.9	12.5	2.5
			고령자	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	3.0	0.6
			기타	3.6	2.7	2.3	2.0	1.9	12.5	2.5
	매입형	합 계		2.0	2.5	2.5	3.0	3.0	13.0	2.6
			청년	0.2	0.4	0.5	0.7	0.7	2.5	0.5
			신혼부부	0.5	0.8	0.7	1.0	1.0	4.0	0.8
			고령자	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.5	0.1
			기타	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.0	1.2
	임차형	합 계		4.0	3.5	3.5	3.0	3.0	17.0	3.4
			청년	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5	0.7
			신혼부부	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5	0.7
			고령자	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3
			기타	2.3	1.8	1.8	1.3	1.3	8.5	1.7
공공지원 주택 (부지확보 기준)	소 계			4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
		리츠·펀드형		3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	16.5	3.3
			청년 (실기준)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	6.0 (12.0)	1.2 (2.4)
		소규모 정비사업		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.0	0.2
		집주인 임대사업		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5

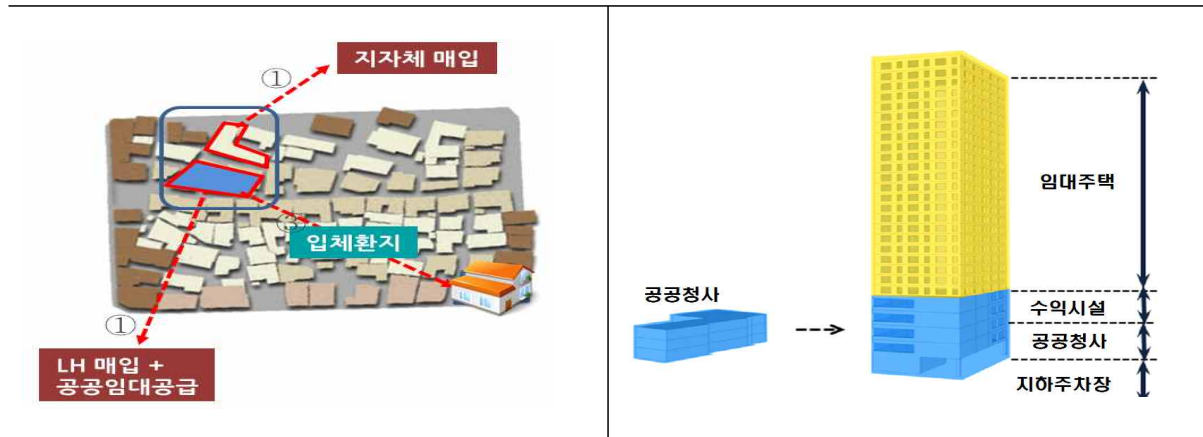
### 3. 공급방식: 충남도와 관계

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

#### 1) 도시재생과 연계한 공공임대주택공급 방안

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

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



[그림 3] 도시재생과 연계한 임대주택 사업(예시)

## 2) 소규모 주택정비사업 활용방식: 매년 0.2만호

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


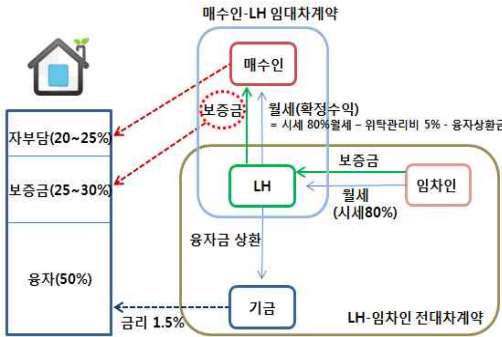

## 3) 집수리 연계형 장기전세임대

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

## 4) 집주인 임대사업방식: 매년 0.5만호

- 집주인이 기존주택을 재축·개량·매입하여 청년·고령층에게 저렴하게 임대(시세의 85%)하는 집주인 임대사업을 통해 연 5천호 공급함

- 청년층 수요가 많은 도심지역에 양질의 공공지원주택을 공급하기 위하여 주거용 오피스텔도 사업 대상에 포함함
- 기존 건설·개량형 및 매입형에 대한 기금 지원을 강화하고, 융자형 사업모델 신설 및 사업대상을 확대하여 활성화를 추진함

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

[그림 4] 집주인 임대사업방식 개요

## 5) 사회임대주택 공급 활성화

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

### [ 참고 사회임대주택 개념 ]

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

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

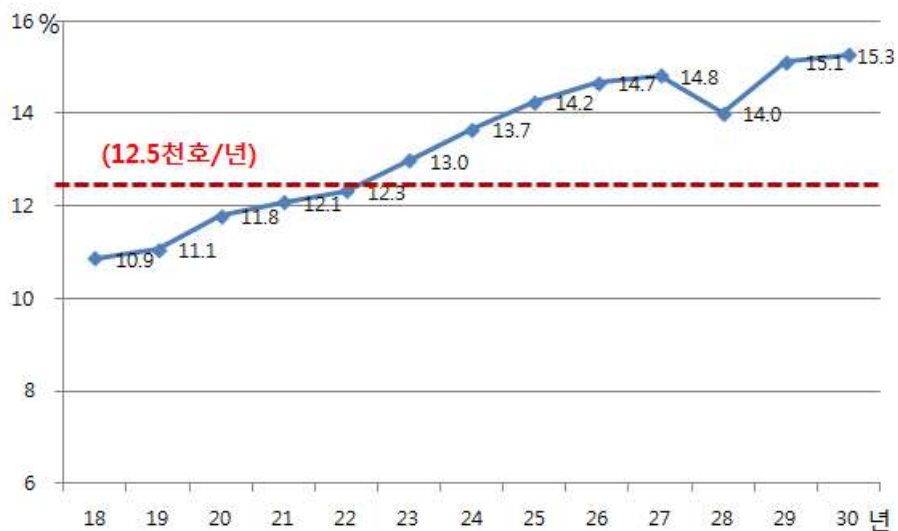
- \* 단기적으로 LH, HUG 등의 공공기관이 지원센터 역할을 수행
- (시범사업) LH 등 공공기관과 협력형 모델을 마련, 시범사업 등을 통해 사업모델을 발굴하고 활성화 지원
- (토지임대부 사회주택) LH 미개발 공공시설용지(수원 조원), 점포주택용지(고양 삼송)를 활용해 취약계층 대상 사회임대주택 공급('18.上)
- (지자체 협업형) 지자체·지방공사, 금융기관, HUG 업무협약을 통해 보다 저렴한 사업비 대출을 통해 사업추진 토록 지원
- \* 서울시는 HUG 신규 보증상품을 통해 사회임대주택 공급 추진 예정

# 03

## 충남의 주택 및 임대주택 수요

### 1. 충남 주택수요

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



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

\* 자료 : 진미윤·최지웅(2013) 참조 재작성

### 2. 충남 임대주택 수요

- 본 연구의 주요대상인 임대주택에 대한 수요추정 연구결과는 많지 않아, 선행연구의 임대주택 수요추정 방법 등을 참조하여, 계량적인 수요추정과 주거급여수급대상자 등을 바탕으로 한 정책적 판단에서 적정 수요를 제시함

## 1) 계량적 임대주택 수요 추정

- 임대주택 수요추정을 위해 다음과 같은 3가지 기준을 설정(적용)하고, 통계청의 「인구주택총조사 2015」 20% 표본(가구부문과 주택부문)을 이용하여, 추정함
  - ① 무주택자 : 현재 주택점유형태가 자가가 아닐 뿐만 아니라 타 지역에도 소유하고 있는 주택이 없을 것
  - ② 85m<sup>2</sup> 이하의 주거용 연면적 주택에 거주
  - ③ 월임대료와 임대보증금 규모 : 지역의 도시화 정도에 따라 공공임대주택의 임대료가 상이하기 때문에 충남을 세 권역-즉, 북부권(천안시, 아산시, 서산시, 당진시), 북부권 이외 시 지역, 군지역-으로 구분하고 권역별 주택시장의 여건에 부합하도록 임대료를 설정

[표 6] 권역별 적용 임대료

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

- 추정결과 충남 전체적으로 53,696호의 수요가 예측되며, 현재의 공급량인 38,796호(2017년 6월말 기준, 도청 내부자료)를 제외하면 신규 공공임대주택 수요량은 1만5천호(149,000)정도로 예측됨



[표 7] 공공임대주택 수요 추정 결과

시 군		공공임대주택 수요 추정치	가구수
총 남		53,696	815,459
천안시	동남구	6,776	105,345
	서북구	8,587	134,501
공주시		2,347	43,027
보령시		2,994	41,328
아산시		13,193	115,266
서산시		5,385	64,886
논산시		3,790	49,160
계룡시		1,011	13,614
당진시		2,923	64,346
금산군		1,013	23,252
부여군		523	28,158
서천군		1,067	23,453
청양군		420	13,157
홍성군		1,374	37,499
예산군		1,455	33,205
태안군		838	25,262

- 수요추정 결과는 선행연구 결과보다 다소 높은 것처럼 보이지만, [표 8]은 국민임대주택에 한정된 수요추정으로 국민임대주택이 전체 공공임대주택에서 차지하는 비중이 49.3%([표 9] 참조)인 것을 감안하며, 적절한 추정인 것으로 판단됨
- 또한, 주택보급률이 상승함에도 자가 주택이 좀처럼 증가하지 않는 상황에서 주택시장 안정화 및 주거복지 강화를 위해서는 임대주택 공급이 보다 적극적으로 이루어져야 할 것으로 판단됨

[표 7] 선행연구를 통한 국민임대주택 유효수요량 추진 경과

단위 : %			
구분	주택종합계획(2003) 국민임대주택 수요량	국민임대주택100만호건설 실행방안 연구(2005) 수요량	국민임대주택 수요추정 연구(2007) 수요량
충남	1.5	4.4	2.9
전국	149.0	163.6	89.5

- 더 구체적으로는 충남의 임대주택 중 전술한 선행연구에서 제시한 국민임대주택은 19,167호로 전체 임대주택(세대수)의 49.4%정도이므로, 총 필요임대주택은 더욱 높을 것으로 예측됨

[표 9] 충남 공공임대주택 유형별 공급현황

구분	세대수	세대수(%)	단지수	단지수(%)
공공	10,886	28.1	20	27.4
국민	19,167	49.4	36	49.3
영구	8,743	22.5	17	23.3
총합계	38,796	100.0	73	100.0

## 2) 정책적 임대주택 수요 추정(고려사항)

- 임대주택의 총공급량이 선진국에 비해 턱없이 부족한 상황에서 계량적·객관적 근거를 바탕으로 수요를 추정하는 것도 필요하지만, 실제 공급실태분석을 바탕으로 정책적 의지를 담는 것도 필요하다고 판단됨
  - 충남은 전체주택에서 임대주택이 차지하는 비중은 우리나라 평균(5.5%)보다 적다라는 점에 서 중장기적으로는 OECD 평균(8%)보다 높은 9%정도를 목표로 하는 것도 좋을 것으로 판단
  - 이러한 기준에 의하면 총 8만6천호 정도가 필요하며, 이중 기공급 된 3만9천호를 제외하면 **4만 7천호** 정도가 추가로 필요하다고 해석할 수 있을 것임

[표 10] 충남 지역(시군)별 주택보급률, 임대주택 현황

구분	주택보급률(%)	임대주택	
		전체주택 대비 임대주택(%)	공가율(%)
군급 도시	125.9	4.2	2.9
시급 도시	115.5	5.9	4.9
충남 전체	113.8	5.5	6.1

- 또 다른 측면에서는 충남에는 현재 35,968가구가 주거급여 수급대상자에 해당하므로, 장기적으로 이들에게 안정적 임대주택을 공급할 경우 주거급여 대상자를 점차적으로 줄일 수도 있고, 주거안전성을 강화할 수 있다는 측면에서 의미 있다고 판단됨

[표 11] 충남도 주거급여사업 수급자 현황(2017.8 기준)

시 군	전체	임차 가구	자가 가구	시설수급자
총 남	35,968	27,526	5,401	2,584
천안시	7,333	6,415	461	—
공주시	2,977	2,104	402	471
보령시	3,056	2,206	504	346
아산시	4,603	3,867	357	379
서산시	2,105	1,669	240	196
논산시	4,276	2,933	703	640
계룡시	244	211	31	2
당진시	1,570	1,283	287	—
금산군	1,278	884	321	73
부여군	1,816	1,073	557	186
서천군	1,399	872	420	107
청양군	624	403	202	19
홍성군	1,914	1,401	351	162
예산군	1,601	1,228	372	1
태안군	1,172	977	193	2

# 04

## 충남도 임대주택 공급 정책 방향

### 1. 정책 기본방향

- 충남도 임대주택 정책방향의 비전은 “생애단계별·지역별 공적임대주택 공급확대를 통한 도민행복기반(주거생활 안정) 강화”로 제안하며, 구체적인 총량목표는 5년간 1만호 5천호, 매년 3천호 정도가 적절할 것으로 판단됨

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

단기 신규공급 목표 : 1만5천호 + ∞

중 · 장기 신규공급 목표 : 4만7천호 + ∞

\* 임대주택 : 총주택의 9%수준(OECD ↑) = 8만6천호

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

❖ 새 정부 : 총주택에서 공적임대주택 재고율 9% 달성

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

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

[그림 6] 충남 임대주택 공급정책방향

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



[그림 7] 충남 임대주택 공급정책 체계(예시)

## 2. 정책실현을 위한 전략(예시)

### 1) 기본전략

#### (1) 생애단계-주거약자 맞춤형 정책

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

[표 12] 생애단계별 임대주택 정책 추진 전략

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



[그림 8] 생애단계와 연계한 충남형 커뮤니티 주택모델 개발(예시)

## (2) 지역 맞춤형 정책

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

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

[그림 9] 생애단계와 연계한 충남형 커뮤니티 주택모델 개발(예시)

“\*” 는 주거복지 로드맵에서 제시된 사업들

## 2) 충남 특화전략

### (1) 도시재생과 연계한 충남형 사회주택 공급사업 추진

- 새정부의 국토·도시 분야의 최대 화두는 도시재생뉴딜임. 또한, 도시재생뉴딜에서도 임대주택공급을 강조하고 있음, 이에 도시재생뉴딜사업과 적극·체계적 연계가 요구됨
- 특히, 충남 시군의 많은 도시재생 뉴딜사업은 도심 또는 도심과 인접한 주거지를 대상으로 추진되기 때문에, 임대주택 수요분석과 주요 타겟 설정, 입지적 적절성, 주택디자인의 차별성 등이 충분히 고려되어야 함
  - 실제, 주거기능이 약화되어 재생이 필요한 재생사업지역에 주택을 다시 공급하는 것은 보다 신중성 필요
- 최근, 충남도의 도시재생뉴딜 사업 공모에도 많은 임대주택 공급 사업이 있지만 단순 임대주택 건설 사업이 많아, 전술한 사항이 우려됨

[표 13] 충남 도시재생뉴딜 사업 중 임대주택 공급 관련 사업개요

단위 : 억원, m<sup>2</sup>

사 업 명	주요 내용	주타겟	계획 세대	사업비	위치	신청 면적	총사업비
[보령/동네] 함께 가꾸는 공촌마을 녹색 행복 공간	●공동홈(실버하우스)운영 - 건물신축(3층)	고령자	14 (10 : 거주민)	33.9	공촌동 일원	53,134	85
	●행복GREEN 임대주택(LH연계) - 공동주택신축(4층)	주민 + α	36	10.6	공촌동 일원		
[홍성/동네] 꿈을 찾는 새봄동지, 남문동 마을	●기능복합형 공공임대주택 - 코워킹하우스, 청년상가 혼합(창업10호) - 청년,소외계층(1인가구) 대상 - 일부 순환이주자용 임대주택 부지 : 1,927m <sup>2</sup> - 매입 후 진행	청년 + 소외 계층	12	49.7 (매입 금액 : 11.2)	오관리 620-1	45,785	285



사 업 명	주요 내용	주타겟	계획 세대	사업비	위치	신청 면적	총사업비
	•공공리모델링 임대 - 일부 순환이주자용 임대주택		12	6.6 (기매입)	오관리 620-1 북쪽 위치		
	•소규모 재건축사업(연계사업) - 도시주택기금 활용		55 (현재)	42.2			
[공주/주거지] 역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스	•실버임대주택사업(LH연계) - 대지규모 1,002㎡ - 3층 - 저렴 공공임대주택공급	고령자	34	32.0	옥룡동 11-11	93,421	294
[천안/근린] 천안 남산지구 도시재생 사업	•순환형 임대주택 건설(* 641㎡) - 1층 : 주민공용공간 - 2-5층 : 주택		20 (전용 29㎡)	11.0	사직동 252-4번 지 일원	150,000	217
	•주택개량지원 - 해비타트 연계 * 대상지내 20개 공가 40여개 폐가 존재	주민	60 (최대)	10.0			
전체	충남 도시재생뉴딜 현장심사 대상 지역 6곳 중 4곳 임대주택 공급 계획		243	196 *22.3% (충남4%)	-	-	881

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

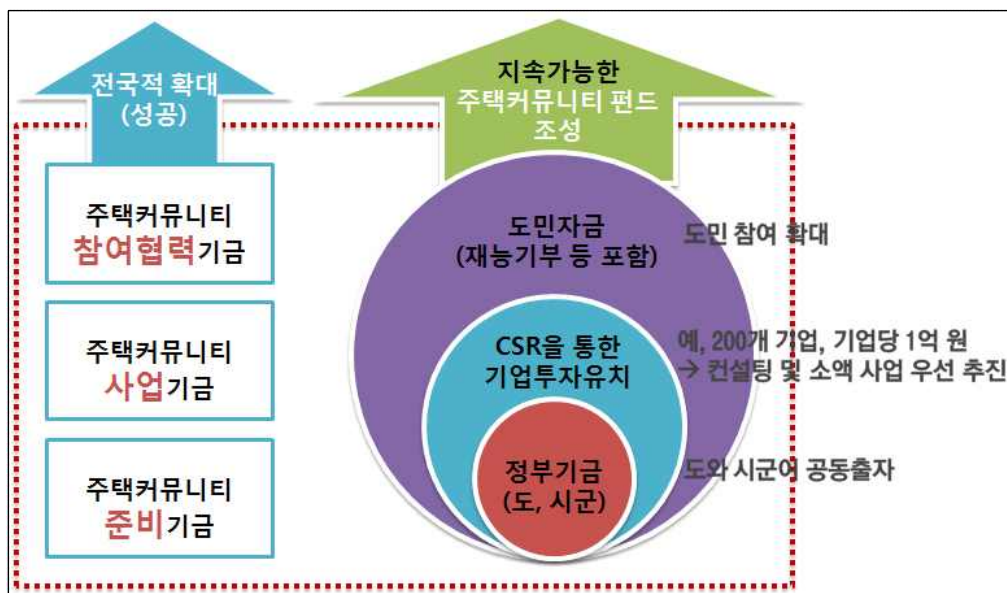
#### 공동주택공급 대상지 및 주변 관련 현장사진

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

[그림 10] 충남 도시재생뉴딜 사업 중 임대주택 사업 대상지

## (2) 충남 주택커뮤니티펀드 조성

- 도민과 밀착된 안정되고, 지속적인 임대주택공급을 위해서는 재원확보를 위한 ‘주거복지커뮤니티펀드’ 조성이 요구됨
- 충남도, 시군, 충남개발공사 등 공적영역과 지역 건설회사와 지역기업, 지역민이 함께 구성한 펀드 조성이 요구됨
  - 펀드조성에 참여한 공적영역과 민간영역이 함께 기획하고, 실제 사업추진 또는 실수요자가 될 수도 있고, 후원자가 될 수도 있어 보다 큰 의미를 부여
- 펀드 조성을 통해 안정적으로 기본전략과 특화전략을 추진하고, 도민 중 주거약자를 위한 정책과 사업들이 개발되고, 업그레이드 될 것으로 기대됨
  - 대학생, 청년 등을 대상으로 한 임대주택건설 사업 등에 활용



[그림 11] 충남 주택커뮤니티펀드 조성방법 및 개념도



[그림 12] 충남 주택커뮤니티펀드를 활용한 커뮤니티하우스(쉐어하우스)

### 3) 향후 과제

- ▶ **향후 안정적 임대주택 수급 조절을 위한 주거실태조사 실시**
  - 학술연구 + 조사를 통한 실수요 파악
- ▶ **주거실태조사에 기초한 ‘충남 주거복지 기본계획’ 수립**
  - (도) 공적임대주택 확대 공급 계획(안) 마련, 공적임대주택 후보지 적극 발굴 등  
지속가능한 임대주택공급을 위한 거버넌스 구축 등
  - (충남개발공사) 적용 가능한 사업모델 개발 등

---

## 참 고 자 료

---

- 국토교통부, 2017.11. 29, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵
- 손경환·김혜승, 2003, 주택종합계획(2003-2012), 국토연구원
- 진미운·최지웅, 2013, 중장기(2013-2030) 주택수요 전망 연구
- 진정수·정희남 외, 2005, 국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구, 국토연구원
- 강미나 외, 2007, 국민임대주택 수요추정 연구

\* 본 내용은 충남연구원이 주최한 '새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충남도의 대응방향 관련 워크숍과 전문가 자문회의·인터뷰 조사' 등의 내용을 종합하여 정리한 것임.