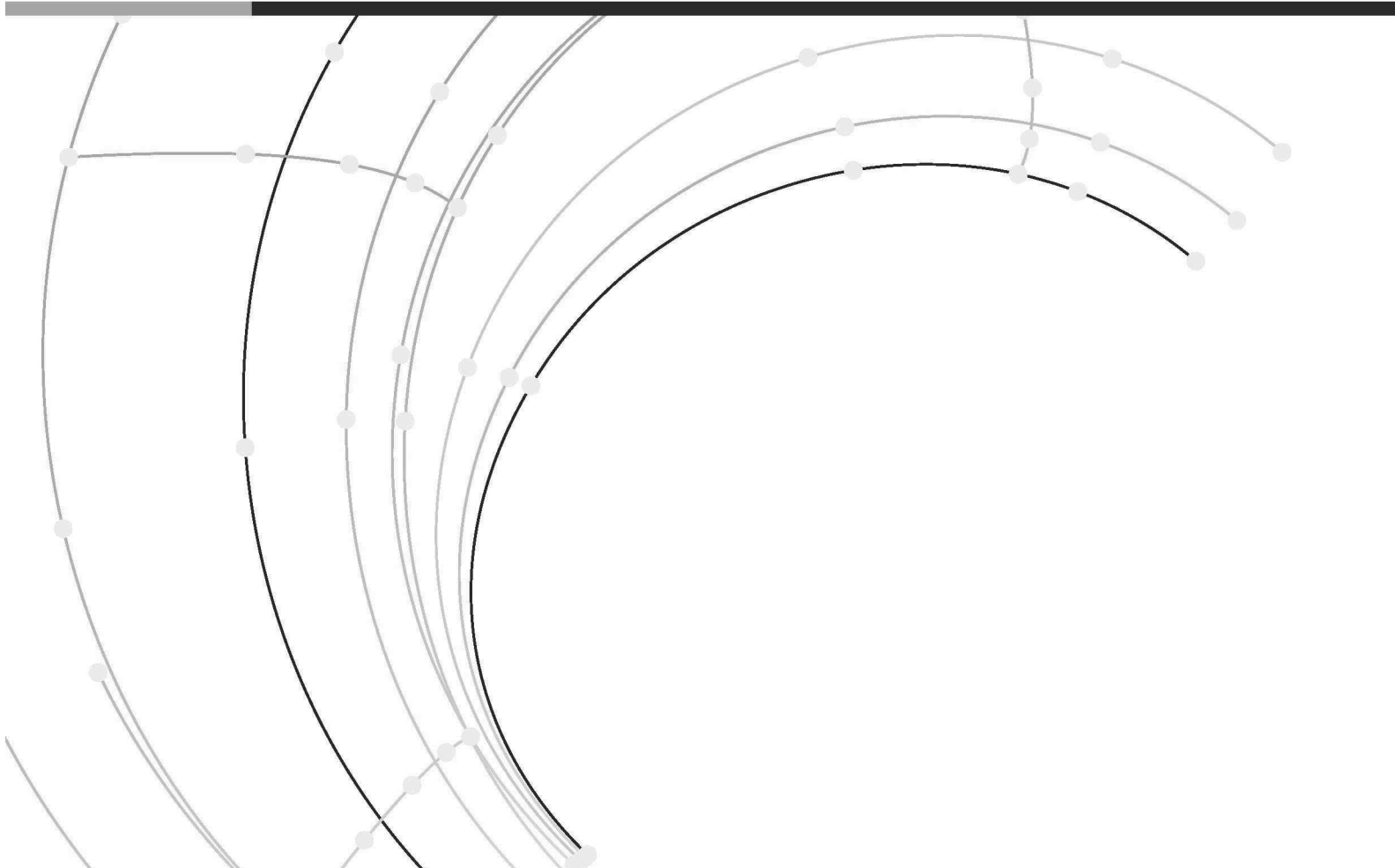


청년·노년을 위한 경기도 공공임대주택 공급방안

A Study on the Supply of Public Rental Housing for
Young Adults and the Elderly in Gyeonggi-do

봉인식 외
pong@gri.re.kr





정책연구 2023-31

청년·노년을 위한 경기도 공공임대주택 공급방안

A Study on the Supply of Public Rental Housing for
Young Adults and the Elderly in Gyeonggi-do

인쇄 2023년 8월
발행 2023년 8월
발행인 주형철
발행처 경기연구원
주소 (16207) 경기도 수원시 장안구 경수대로 1150
전화 031)250-3114 / 팩스 031)250-3111
홈페이지 www.gri.kr
등록번호 제 99-3-6호 © 경기연구원, 2023
ISBN 979-11-6853-197-0 93330

연구책임 봉인식 (경기연구원 선임연구위원)
공동연구 장윤배 (경기연구원 선임연구위원)
박동하 (경기연구원 연구위원)
김정섭 (UNIST 교수)
정용찬 (새로운사회를여는연구원 책임연구원)
최혜진 (경기연구원 연구원)

※ 이 보고서의 내용은 연구자의 의견으로서 경기연구원의
공식 견해와 다를 수 있습니다.

- 주거문제는 청년과 노년의 삶의 질을 담보하는 우선 해결과제
 - 청년층은 소득과 자산이 적고 임차비율이 매우 높게 나타나며 주거수준도 열악함
 - 노년층의 임차비율은 낮지만, 임차가구의 주거 불안정은 매우 심각한 수준
 - 무주택 노년층은 저소득층이 대부분이며 주거비 부담 수준이 가장 높고 주거수준은 매우 열악
- 경기도는 자체적인 공공임대주택 공급을 통해 청년을 위한 '주거 사다리'를 제공하고 더 소외된 노년층을 위한 '주거 안전망'을 구축
 - 국가의 법적 재정적 틀을 바탕으로 정부의 부족한 부분을 채우고 새로운 것을 더하는 방식으로 추진
 - 경기도는 정부가 계획한 청년:중장년:노년의 공급 비율(48:40:12)과 다르게 청년과 노년층에게 더 많이 할당(예를 들어 50:20:30 또는 60:20:20)하는 공급계획을 수립하고 추진
 - 경기도는 기존 공공임대주택보다 더 많은 사람이 쉽게 접근하며, 더 저렴하게 거주하고, 더 넓고 편리한 주택을 더 고르게 공급
 - 저렴한 임대주택에 대한 수요가 매우 높은 청년층은 학교나 직장 근처, 역세권 등에 공급 확대
 - 노년층은 의료, 교통, 정보 서비스에 소외되지 않고 살던 곳에서 노후를 보내는 것(aging in place)이 가능하도록 공급
- 경기도 자체적인 공공임대주택 공급은 민간이 참여하고 수요자 중심 방식으로 추진
 - 다양한 공급주체를 육성하고 재원을 다각화하여 공급 기반을 강화
 - 기존 GH에 의한 공급방식과 더불어 민간이 참여하는 방식을 도입
 - 공급을 위한 재원은 정부의 재정 및 주택도시기금과 더불어 경기도 도민환원기금, 지역개발기금, 주거복지기금, 경기주택도시공사 자체자금 등 경기도 자체적인 재원 추가
 - 수요자 중심의 공급을 위해 대기자명부를 도입하고 소득 연계형 임대료 제도 운영
 - '원클릭 대기자 통합관리시스템'을 구축하여 공공임대주택 입주희망가구는 반복적인 입주모집공고 지원이나 복잡한 유형에 대한 고려 없이, 선호하는 공공임대주택에 입주 기회 제공
 - 대기자명부 밴드와 연계하여 소득 연계형 임대료 방식을 운영하여 입주자 주거비 부담을 완화하고 사업자의 재무적 안정성 향상
 - 청년층과 노년층 수요가 밀집한 기존 도심내 공급 확대
 - 도심내 나대지나 기존 주택의 정비 및 매입 방식을 활용하여 중소규모 공공임대주택 공급을 확대

키워드 청년, 노년, 주거, 공공임대주택

정책건의

제1장 | 서론 _ 1

1. 연구의 배경 및 목적 3
2. 연구의 범위 및 방법 4

제2장 | 청년과 노년의 주거문제 _ 9

1. 주거문제는 청년층의 우선 해결과제 11
2. 무주택 노년층의 심각한 주거문제 20
3. 공급보다 많은 수요 25
 - 1) 중앙정부의 공급 프로그램 25
 - 2) 경기도의 공급현황 30
 - 3) 입주희망 수요 32

제3장 | 정책의 방향과 전략 _ 35

1. 기본방향 37
2. 전략 40

제4장 | 실행방안 _ 45

1. 다양한 공급주체 육성과 자원 다각화 47
 - 1) 공급주체 다양화의 필요성 47
 - 2) 국내외 공적 임대주택 공급주체 다양화 사례 50
 - 3) 공공임대주택 사업시행자 다양화 방안 55
 - 4) 자원의 다각화 61
2. 수요자 중심 공급: 대기자명부와 소득 연계형 임대료 63
 - 1) 대기자명부 63
 - 2) 소득 연계형 임대료 72
3. 기성시가지 공급 확대 74

제5장 | 결론 _ 79

참고문헌 _ 85

Abstract _ 89

부록 _ 91

[표 1-1] 주요 선행연구	5
[표 2-1] 경기도 청년가구의 점유형태	15
[표 2-2] 경기도 노년가구의 점유형태	21
[표 2-3] 경기도 무주택 노년가구의 주택구조와 면적 비교(2018년, 2021년)	24
[표 2-4] 경기도 무주택 노년가구의 주택유형·점유형태별 주택면적	24
[표 2-5] 통합공공임대주택의 입주자 자격 (공통기준: 무주택)	26
[표 2-6] 통합공공임대주택 공급물량 기준	26
[표 2-7] 기존주택등매입임대주택의 자원분담비율	27
[표 2-8] 기존주택전세임대주택의 가구당 지원한도액	28
[표 2-9] 중앙정부 공공임대주택 공급계획(2023-2027)	29
[표 2-10] 경기도 공공임대주택 사업	30
[표 2-11] 경기도(GH) 공급 실적(2018-2021)	31
[표 2-12] 세대별 공공임대주택 입주희망가구 추정	32
[표 2-13] 소득계층별 공공임대주택 입주희망가구 추정	33
[표 2-14] 통합공공임대주택 입주자격가구 중 입주희망가구 추정	34
[표 3-1] 임대형 기숙사 관련 신규 건축법 비교	39
[표 4-1] 경기행복주택 참여 사업자 업무	53
[표 4-2] 공공지원민간임대주택 사업유형과 공공지원민간임대리츠	54
[표 4-3] 공공주택사업자의 종류	56
[표 4-4] 「공공주택 특별법」 제4조제1항제6호 개정안	57
[표 4-5] 공공임대주택 유형별 지원기준 및 단가	61
[표 4-6] 경기도 개발이익 도민환원기금 현황	61
[표 4-7] 경기도 지역개발기금 현황	62
[표 4-8] 경기도 주거복지기금 현황	63
[표 4-9] 공공주택 특별법 일부개정법률안 신·구조문대비표	66
[표 4-10] 대기자명부 방식 선호도 조사 결과	67
[표 4-11] 임대료 차등화를 위한 소득구간 계수와 표준임대보증금 및 표준임대료 산정식	73

그림차례

[그림 1-1] 연구흐름도	7
[그림 2-1] 경기도 가구의 생활비 지출에 대한 부담과 부채 원인	11
[그림 2-2] 현재 삶에 어려움을 주는 사회 이슈:소득(경제) 및 주거 불안	12
[그림 2-3] 연령별 자산, 순자산, 부채 규모 변화	13
[그림 2-4] 청년주거를 둘러싼 사회적 환경 변화와 이슈	14
[그림 2-5] 경기도 무주택 청년가구의 가구원수 비교(2018년, 2021년)	16
[그림 2-6] 경기도 무주택 청년가구의 임대유형	16
[그림 2-7] 경기도 무주택 청년가구의 소득분위별 점유형태 비교(2018년, 2021년)	17
[그림 2-8] 경기도 무주택 청년가구의 소득분위별 주택유형과 주택 건축연도	17
[그림 2-9] 경기도 무주택 청년가구의 소득분위별 주거위치 비교(2018년, 2021년)	18
[그림 2-10] 경기도 무주택 청년가구의 주택구조 비교(2018년, 2021년)	18
[그림 2-11] 경기도 무주택 청년가구의 주거비 부담	19
[그림 2-12] 경기도 소득별 무주택가구 현황 비교(2018년, 2021년)	21
[그림 2-13] 경기도 무주택 노년가구의 가구원수 비교(2018년, 2021년)	22
[그림 2-14] 경기도 무주택 노년가구의 점유형태 비교(2018년, 2021년)	22
[그림 2-15] 경기도 무주택 노년가구의 소득분위별 주택유형 및 주택 건축연도	23
[그림 2-16] 경기도 무주택 노년가구의 소득분위별 주거위치 비교(2018년, 2021년)	23
[그림 2-17] 경기도 무주택 노년가구의 주거비 부담	25
[그림 3-1] 선호하는 공공임대주택의 면적	41
[그림 3-2] 음식 조리 빈도와 주방 필요성	42
[그림 3-3] 공유공간과 커뮤니티시설 이용에 대한 선호	42
[그림 3-4] 선호하는 공동체 활성화 프로그램(1순위)	43
[그림 3-5] 공공임대주택 공급 선호 지역(1순위)	43
[그림 3-6] 기본방향과 5대 전략	44
[그림 4-1] 공동사업자형 민관협력 공공임대주택 사업	56
[그림 4-2] 민관합작형 공공임대주택 중 리츠형 사업	58
[그림 4-3] 민관합작형 공공임대주택 중 일반기업형 사업	59
[그림 4-4] 경기도형 대기자명부 운영 개념도	68
[그림 4-5] 임대료 차등 개념	73
[그림 4-6] 청년, 노인 인구 분포	75
[그림 4-7] 청년, 노인 인구 집적지역 분석	76

01

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

1 연구의 배경 및 목적

- 청년층과 노년층은 주거와 관련하여 상대적으로 가장 큰 어려움을 겪고 있는 계층으로, 특히 무주택 청년과 노년층은 정책적으로 특별한 배려가 필요한 집단임
- 2013년 시작된 행복주택 사업으로 본격화된 청년층을 위한 공공임대주택 정책은 이후 양적, 질적으로 성장하고 있으나 청년층의 수요를 고려하면 여전히 부족한 상황으로 공공의 더 많은 지원이 필요함
 - 청년층은 자본축적 기간이 짧고 소득이 상대적으로 낮아, 다른 세대보다 임차비율이 월등히 높고 주거수준도 낮은 경향을 보임
 - 경기도는 청년가구 가운데 무주택가구의 비율이 75.1%(2021)로 매우 높은 수준을 나타내며 이는 전국(73.3%)보다 1.8%p 높은 수준임
 - 무주택 청년세대의 주거수준과 안정성을 높이고 월세에서 전세, 전세에서 자가로의 주거이동을 원활히 하기 위해 공공임대주택과 같은 저렴한 임대주택의 공급을 확대할 필요가 있음
- 노년층의 경우, 50년 이상 지속된 자가 축진 기조에 따라 경기도 노인가구 중 73.4%(2021)가 자기 집에 거주하고 있으나 그렇지 못한 경우는 다른 세대에 비해 주거불안정이 상대적으로 더 심각한 실정임
 - 다른 세대보다 무주택가구 규모는 크지 않지만 열악한 주거수준과 주거비 과부담 등 이들의 주거불안정성은 가장 높은 수준임
 - 초고령사회가 이미 시작된 점을 고려하면, 무주택 노년층에 대해 지금보다 더 많은 정책적 배려가 필요한 시기임
- 따라서 주거는 세대를 막론하고 각자의 삶에 있어 가장 기본적이고 필수적인 요소지만 최근의 인구구조 변화와 주거실태 등을 고려하면, 무주택 청년층과 노년층에 대한 정책적 배려가 더욱 필요한 시기라고 판단됨
 - 최근 1인 가구가 빠르게 증가하고 무주택 청년가구 역시 증가하는 한편, 생애주기의 끝에서 집이 없는 사람들의 주거 문제는 더욱 악화되고 있음
 - 주거정책을 둘러싼 이런 환경과 조건의 변화에 따라 2인 이상 중장년 세대와 분양주택에 초점을 맞춰 추진된 기존 주거지원 정책의 전환이 필요한 시기임
- 한편, 분양 등 매매수요가 늘지 않는 시기에 신도시 아파트 중심의 공공주택 공급정책의 방향 전환도 필요함
- 신규 택지뿐 아니라 기반시설, 공공서비스 등이 이미 갖춰졌으며 무주택자들의 일터와

사회적 관계망이 형성된 기존 도심내 공급을 확대하기 위한 노력도 필요함

- 아파트 단지뿐 아니라 블록형 단독주택, 타운하우스와 같은 저층주거지를 선호하는 임대 수요도 있으며 더 넓은 거주공간과 새로운 평면, 공유공간을 요구하는 수요도 존재하는 등 향후 공급되는 공공임대주택은 이 같은 새로운 주거수요에 대응할 필요가 있음
- 따라서 청년과 노년층에 초점을 맞춘 새로운 경기도 공공임대주택 공급방안 마련이 필요한 시기임
 - 경기도는 기존에 추진하고 있는 청년층을 위한 경기행복주택(따복하우스) 등 사업을 확대·발전시키고, 노년층을 위한 새로운 공공임대주택 사업을 구상할 필요가 있음
 - 경기도 자체적인 공공임대주택 공급을 통해 청년과 노년층의 주거 불안정 해소에 일조하고, 새로운 방식을 통해 공공주택 공급체계의 발전적 변화를 유도함

2 연구의 범위 및 방법

□ 연구의 범위

- 앞서 밝혔듯이 이 연구는 공공임대주택 공급에 한정하여 경기도 주거지원 정책을 제시함
- 경기도는 모든 계층을 위해 공공임대주택 정책을 추진해야 마땅하지만, 정부의 공급 경향과 경기도의 재정적 여건과 인력 등을 고려하여 현 상황에서 공적 지원이 더 필요한 청년층과 생애주기 마지막에 주거 불안정이 매우 심각한 무주택 노년층에 초점을 맞추어 정책을 추진하는 것이 바람직하다고 전제함
 - 지난 5년간(18-'22) 정부는 청년층을 위한 공공임대주택을 늘려왔으나 수요에 비해 여전히 부족한 것이 현실이며 향후 5년간(23-'27) 정부의 공급량은 지난 시기보다 감소할 것으로 예상됨
 - 무주택 노년층은 주거 불안정이 가장 심각한 집단이지만 이들을 위한 지난 5년간 정부의 공공임대주택은 전체 공급 계획량의 7.7% 수준에 그침
 - 향후 5년간 무주택 노년층을 위한 공급 비율은 약간 상승할 것으로 예상되지만 공급량은 1만호 수준으로 지난 시기와 크게 변하지 않으리라고 예상되는바, 이들을 위한 더 많은 공급이 필요함
- 따라서 이 연구는 경기도내 무주택 청년층과 노년층을 중심으로 분석하고 정책 방향을 제시하고자 함
 - 연령에 따른 세대 구분은 법과 관행에 따라 다양하지만 여기서는 별도의 설명이 없는 경우 가구주 만나이(태어난 '월'에 대한 고려없이 '년도'로만 계산)를 기준으로 청년층(만39세 이하), 중장년층(만40-59세), 노년층(만60세 이상, 1차 베이비부머 포함)으로 구분함
 - 무주택가구는 주택을 보유하지 않고 임차, 무상으로 거주하는 가구를 의미함

□ 연구 방법

- 청년과 노년층을 위한 공공임대주택 관련 선행연구, 법·제도 검토 및 현황자료 등 기존 문헌을 조사함
- 청년과 노년의 주거실태와 수요 파악을 위해 국토교통부의 주거실태조사를 분석함
- 이와 함께, 경기도에 거주하는 만19-69세 가구주를 대상으로 설문조사를 추진함
 - 현재 주거실태(점유형태, 주택유형, 면적, 주거비 부담 정도 등)를 파악하고, 공공임대주택 정책 방향 수립을 위한 선호(입지, 유형, 면적, 공유공간, 공동체 활성화 프로그램 등) 등을 파악하기
 - 2023년 4월 21일부터 4월 27일까지 온라인 설문을 진행함
 - 설문대상 : 경기도 거주 만19-69세 가구주 800명(설문지 부록 참고)

□ 주요 선행연구와 본 연구의 차별성

- 청년층 또는 노년층을 연구대상으로 하는 선행연구들은 해당 계층의 주거문제를 파악하고 주거문제 해결을 위한 정책 방향 도출과 추진방안 마련을 목적으로 하고 있음(박동하 외, 2022; 박미선 외 3인, 2022; 김준형, 2020; 봉인식·장윤배·최혜진, 2016)
- 본 연구는 주거문제가 취약한 청년층과 노년층 모두를 연구대상으로 하며, 기존 연구에서 한 단계 나아가 공급모델과 추진방안을 제시하는 데 차별성이 있음

[표 1-1] 주요 선행연구

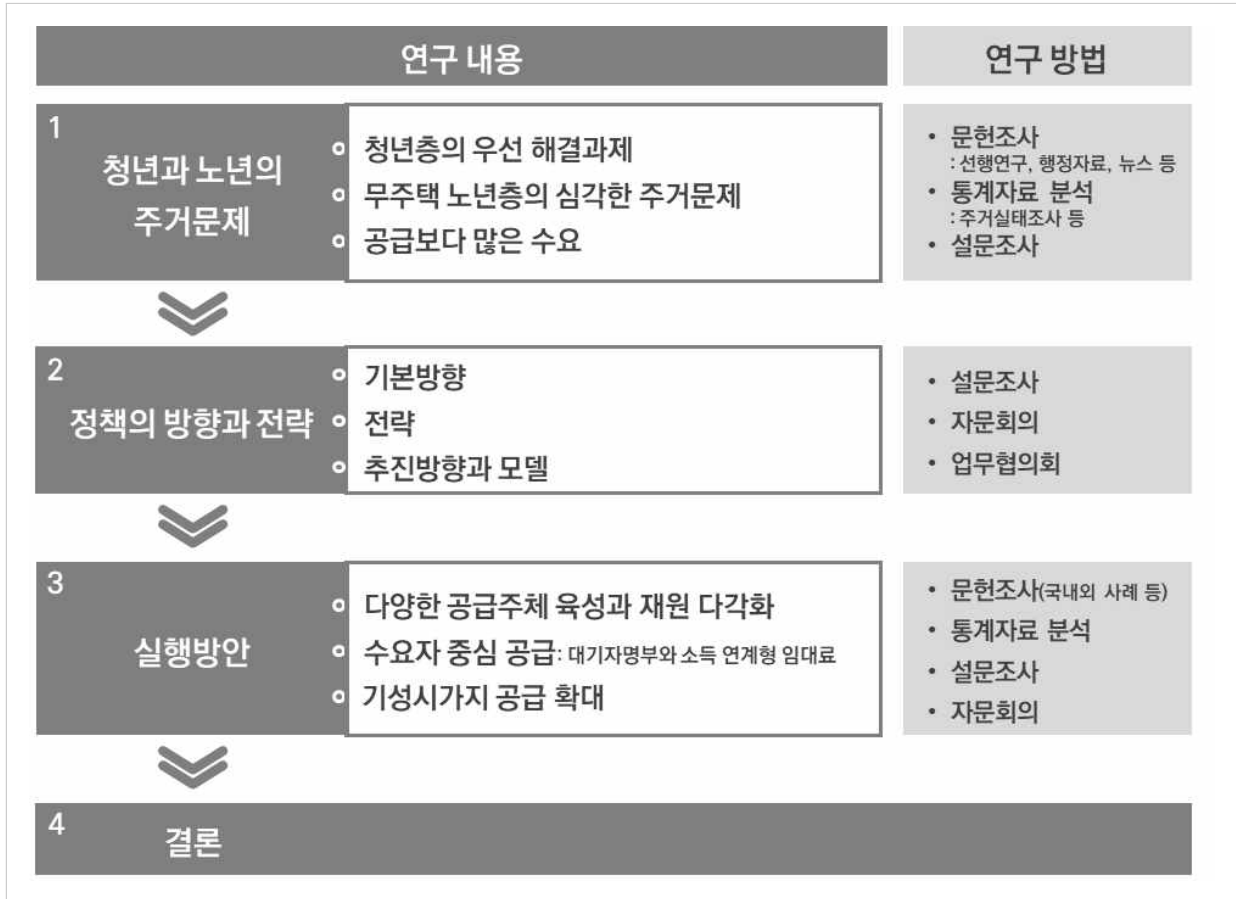
구분	개최일시	외부 참석자	주요 내용
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 • 통계자료 분석 • 전문가 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 관련 법·제도 현황 • 경기도 공공주택 공급 및 재고 현황 • 반값주택의 개념과 경기도형 공공주택 유형별 쟁점 • 경기도와 중앙정부의 공공주택 정책 연계 및 차별화 방안
	2	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사(선행연구, 정책현황, 법제도 등) • 통계자료 분석 • 해외사례 검토 • 관계부처 담당자 정책 실무협의회 	<ul style="list-style-type: none"> • 노인가구 현재와 미래 • 고령자의 주거실태와 정책수요 • 국내 고령자 주거정책 진단 • 해외 고령자 주거정책 탐색 • 고령자 주거정책 비전과 전략 • 기대 효과 및 정책 제언
	3	<ul style="list-style-type: none"> • 전문가 및 관계부처·담당자 참여 지원조직 구성 • 문헌조사 • 통계자료 및 행정 데이터 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 정책여건 분석 • 정책방향 제시:기본방향, 서비스연계 주택 조성의 방향, 돌봄공동체 마을 조성의 방향, 정책사업 대상, 시도별 주거돌봄 수요 산출 • 추진과제 검토: 고령친화 주택·주거환

구분	개최일시	외부 참석자	주요 내용
	체마을 조성·확산을 위한 고령친화 주거정책 추진 정책로드맵의 기초 자료 마련		경 조성, 고령자 재가·돌봄서비스 지원, 고령친화 주거·돌봄서비스 연계
4	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 제1차 청년정책 기본계획 주거분야 과제연구 연구자: 김준형(2020) 연구목적: 「청년기본법」 제정에 따라 주거 분야에 있어 청년정책 기본계획의 성과를 극대화하기 위한 주요 과제들 탐색 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계자료 분석(주거실태조사) 	<ul style="list-style-type: none"> 청년정책 기본계획(안, 2021-2025년) 주거 분야 내용에 대한 검토 주거실태조사 자료를 활용한 청년 주거문제 분석 주거 분야 과제 도출
5	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구 연구자: 봉인식·장윤배·최혜진(2016) 연구목적: 청년층과 신혼부부를 위해 공급되는 공공임대주택의 임대보증금 지원방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계자료 분석 시나리오 분석(융자 지원 비율, 이차지원 이자율 차등) 전문가 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> 임대보증금 지원 필요성 지원방안: 시나리오별 주거비 감소 효과 분석, 주거비 부담 수준 분석 시행방안: 입주가구 및 소요예산 추정, 운영방안(전달체계, 기관별 역할) 결론 및 정책제언
본연구	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 청년·노년을 위한 경기도 공공임대주택 공급방안 연구목적: 경기도 무주택 청년과 노년층의 요구를 반영하고 다양한 공급주체(민간 등)들이 참여하는 임대주택 공급방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계자료 분석 설문조사(경기도 무주택임차가구 대상) 전문가 자문회의 및 실무담당자 업무협약 의회 	<ul style="list-style-type: none"> 현황 검토(법·제도, 공급현황 등) 경기도 청년·노년층 주거실태 및 수요 분석 공공임대주택 정책 방향과 전략 제시 실행방안 제안

□ 연구내용

- 우선 기존 문헌 검토, 주거실태조사 등 통계자료와 경기도에 거주하는 임차가구를 대상으로 실시한 설문조사를 분석하여 경기도 청년과 노년의 주거문제를 파악하고, 중앙정부와 경기도의 공공임대주택 공급 정책을 검토함
- 이를 바탕으로 정책의 방향과 전략을 설정하고 추진방향과 모델을 제시함
- 마지막으로 다양한 공급주체 육성과 재원 다각화, 수요자 중심 공급 방안(대기자명부, 소득 연계형 임대료 도입), 기성시가지 공급 확대 등 실행방안을 제안함

[그림 1-1] 연구흐름도



02

청년과 노년의 주거문제

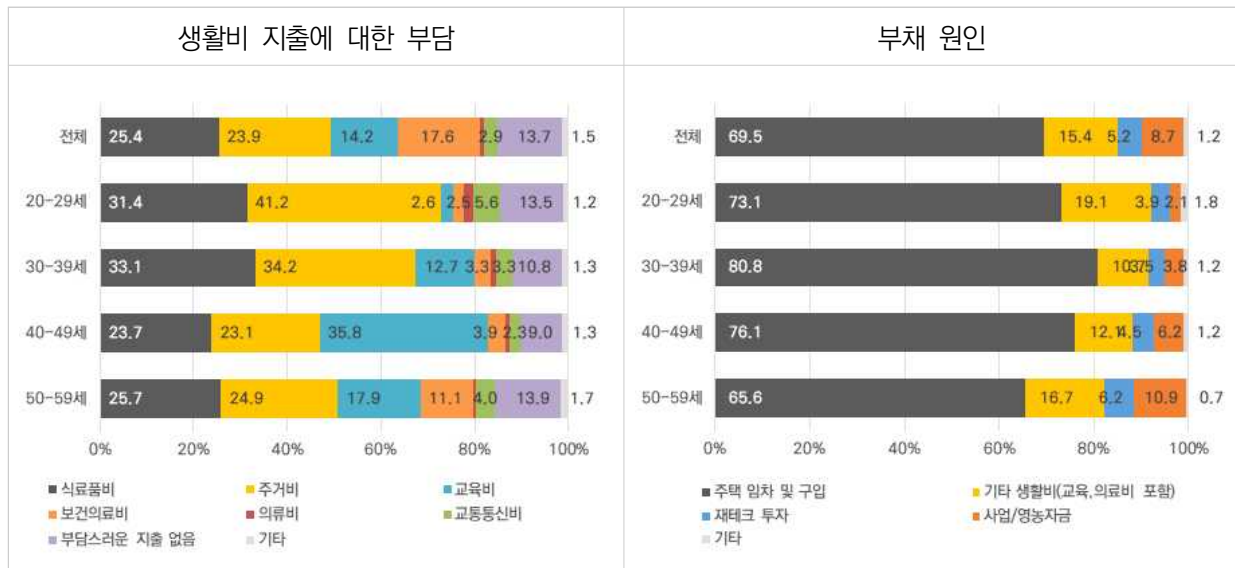
1. 주거문제는 청년층의 우선 해결과제
2. 무주택 노년층의 심각한 주거문제
3. 공급보다 많은 수요

제2장 청년과 노년의 주거문제

1 주거문제는 청년층의 우선 해결과제

- 주거는 소비·지출뿐 아니라 출산, 일자리 등 사회 문제와도 연계
 - 2021년 실시한 경기도 사회조사에 따르면, 20-30대 청년가구는 주거비 지출이 가장 부담된다고 응답함
 - 20대는 41.2%, 30대는 34.2%가 주거비가 가장 큰 부담이라고 응답하며 전체 평균보다 높은 수준을 보임
 - 주거비 이외에 부담되는 생활비는 식료품비로 나타났으며 교육비, 보건의료비 등은 상대적으로 낮게 나타남
 - 같은 조사에서 부채가 있는 가구의 부채의 원인은 ‘주택 임차 및 구입(69.5%)’이 가장 높고, 연령별로는 30-39세(80.8%)에서 가장 높게 나타남
 - 반면, 60대 이상은 주택 임차 및 구입과 관련된 부채 부담이 상대적으로 낮게 나타남

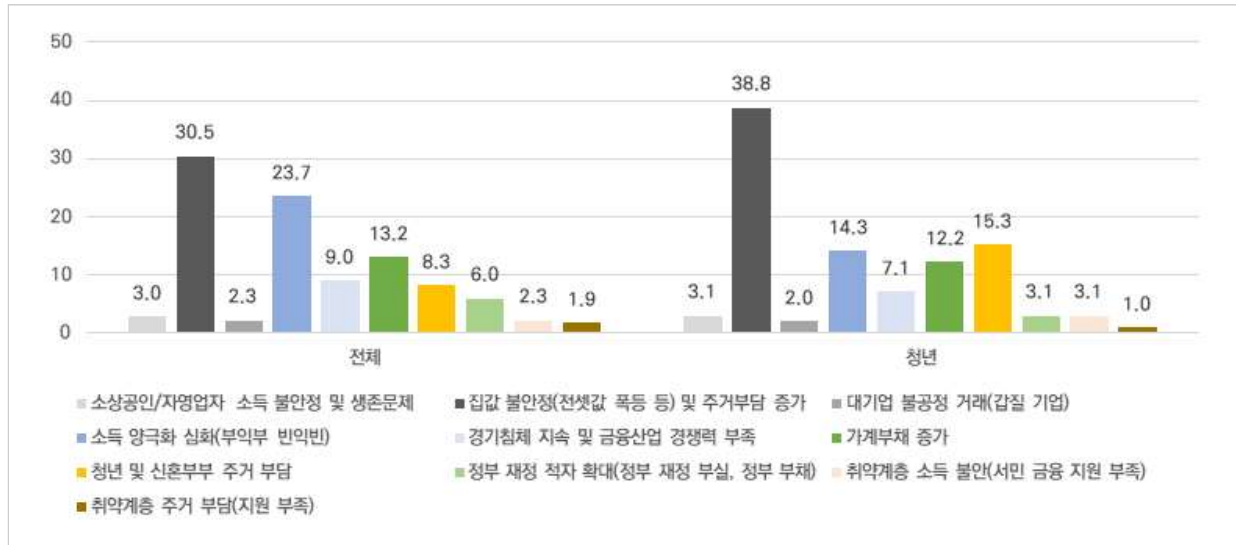
[그림 2-1] 경기도 가구의 생활비 지출에 대한 부담과 부채 원인



자료 : 경기도. “2021 사회조사”, 원자료 분석.

- 청년층은 현재 삶에 어려움을 주는 소득(경제) 및 주거불안 분야 사회 이슈로 ‘집값 불안정(전셋값 폭등 등) 및 주거비 부담 증가(38.8%)’와 ‘청년 및 신혼부부 주거부담(15.3%)’이 소득 양극화 심화(14.3%), 가계부채 증가(12.2%), ‘경기침체 지속 및 금융산업 경쟁력 부족(7.1%)’ 등 경제적 이슈보다 주거문제를 더 어렵다고 응답함

[그림 2-2] 현재 삶에 어려움을 주는 사회 이슈:소득(경제) 및 주거 불안



자료 : 트리플라잇, 사회적가치연구원. “2022 한국인이 바라본 사회문제”, 원자료 분석.

- 한국갤럽의 2021년 저출산 이유에 대한 인식 조사결과, 집값 등 과도한 주거비용(22%)은 양육 경제적 부담(58%), 취업·고용 불안(44%), 개인 삶 증시 분위기(35%)와 함께 저출생의 원인으로 나타남¹⁾

- 주거비용에 대한 부담은 여성보다 남성이 더 크고, 특히 30대 이하의 남성에서 높게 나타남
- 자신이 혼인 여부, 나이 등에서 출산할 수 있는 조건이고, 국가가 지원한다면 출산 의향이 어떠한지에 대해 보육·주거 공간 지원(63%), 보육 일체 지원(57%), 직장 3년 유급 휴직 보장(64%) 등 3개 대책은 각각 60% 내외 수준에서 출산 동기를 높이는 대책으로 나타남²⁾

□ 생애사적 관점에서 사회적 환경 변화에 취약하고 세대 내 격차가 증가하는 청년가구

- 학업을 마치고 아동기에서 성인기로 진행되는 과정에 있는 청년기에는 노동시장에 막 진입하여 소득과 자산이 낮고 삶의 안정성이 낮음³⁾

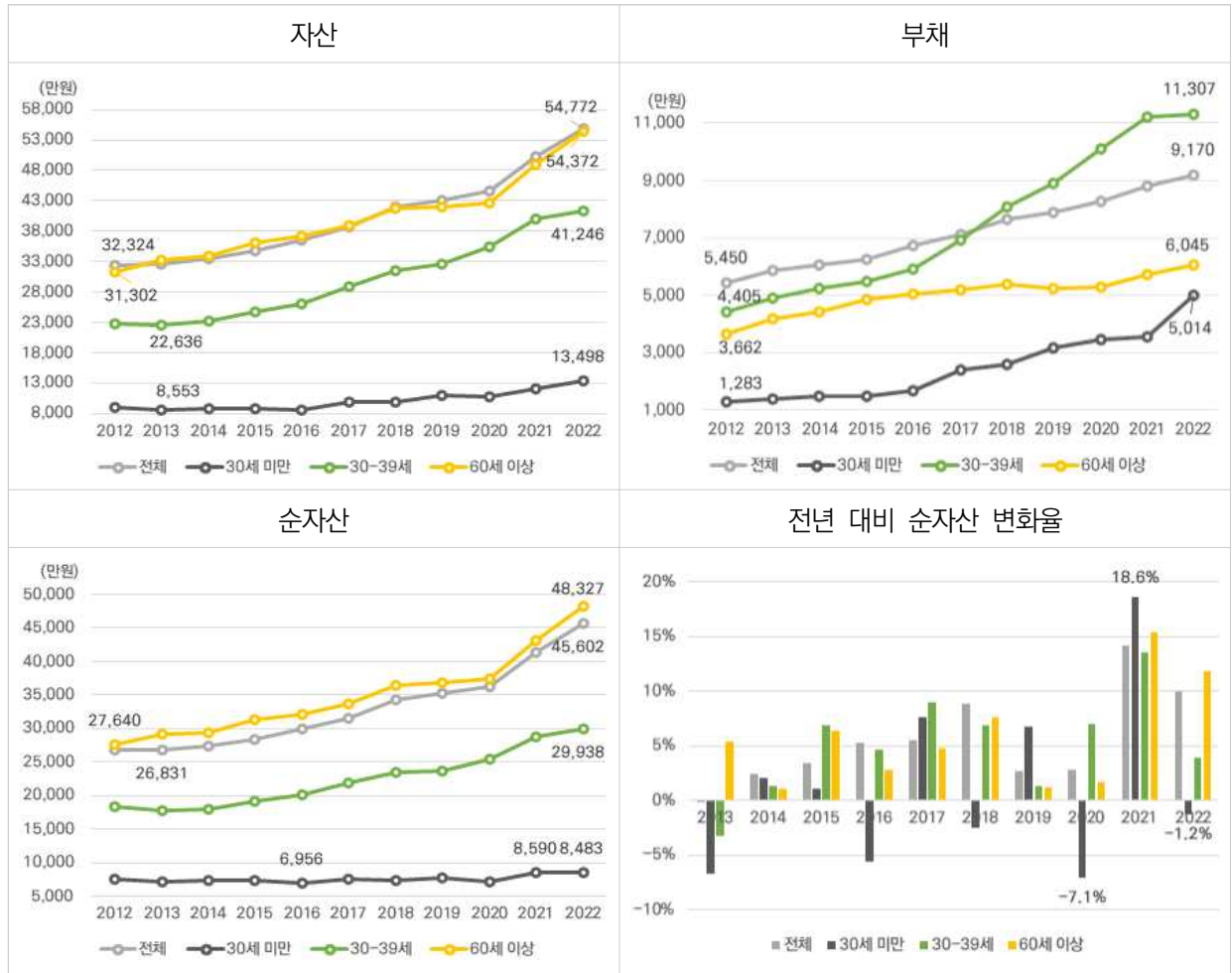
- 2021년 사회통합실태조사 결과, 2022년 30세 미만 청년가구의 자산(13,498만원), 부채(5,014만원), 순자산(8,483만원) 규모는 가장 작고, 60세 이상 노년가구 자산의 1/4, 순자산의 1/5수준, 가구부채는 4/5 수준으로 자산과 순자산 규모의 차이에 비해 부채 규모의 차이는 작음
- 청년층은 상대적으로 소득이 적고 자산대비 부채가 많으며 총대출 중 주거 관련 대출 비중이 약 82.4~85.0%로 중장년층(63.6~73.1%)보다 높고, 전월세 보증금 마련을 위한 대출 비율(30%)도 중장년층(5.6%)보다 24.4%p 높게 나타남⁴⁾

1) 2021.10.21-26일 동안 전국 만19-59세 1,002명을 대상으로한 조사임(한국갤럽. 2022.06.08. “결혼과 양육 관련 인식(2) 저출생 현상과 대책 2021”, 『갤럽리포트』).

2) 2022.8.12-22일 동안 전국 만15-59세 1,202명을 대상으로한 조사임(한국갤럽. 2023.05.04. “결혼과 양육 관련 인식(2) 저출생 현상과 대책 2022”, 『갤럽리포트』).

3) 박미선(2021). “청년주거정책: 불안한 대상과 혼란한 정책의 협주곡”, 『국토』, 국토연구원. p.8.

[그림 2-3] 연령별 자산, 순자산, 부채 규모 변화



원자료 : 통계청·한국은행·금융감독원, “가계금융복지조사”.
 자료 : 지표누리, “www.index.go.kr” (2023.6.15. 검색).

- 학업 장기화, 취업 어려움, 비정규직/ 불안정 직업군 노출 등 구조적인 문제로 청년층은 소득과 자산을 축적하기가 더 어렵게 될 가능성이 커짐
 - 코로나19 전·후 4년간 신문 기사의 주요 키워드로 모두 ‘청년’이라는 단어가 중요하게 등장하였고, 특히 코로나19 이후 청년과 관련하여 ‘빈곤’, ‘불안’, ‘고독’ 등의 키워드가 등장한 것은 코로나 19 이전에 비해 청년의 취업, 일자리 문제 등 경제적 상황이 더욱 열악해졌음과 더불어 심리적 문제가 함께 발생했음을 보여줌⁵⁾
 - 만20-39세 미혼 청년의 65.8%가 부모와 동거 중이고, 부모에게서 독립한 경우 42.1%는 부모로부터 지원받아 독립하였으며, 부모의 경제적 지원에 대한 기대가 있는 경우(81.3%)가 기대가 없는 경우(74.6%)보다 내 집을 소유해야 한다고 응답한 비율이 높게 나타남⁶⁾

4) 김미루(2023). “금리인상에 따른 청년층의 부채상환 부담 증가와 시사점”, 『KDI 경제전망』, 한국개발연구원. p.3.
 5) 김영주·조인숙(2023). “빅데이터 분석방법론을 활용한 코로나19 전·후 주거 스트레스 관련 키워드 변화 -2018~2022년 신문 기사를 중심으로-”, 『한국주거학회논문집』, 한국주거학회, p.39.
 6) 박미선·조윤지·전혜란(2022). “2030 미혼 청년의 주거여건과 주거인식”, 『국토이슈리포트』, 제58호, 국토연구원. p.4-5.

- 본인 자금을 동원할 수 있는 청년은 부모가 부유하거나 특별하게 자산이 많은 아주 제한적일 계층일 수밖에 없고, 이는 청년층 내부의 소득과 자산 불평등 확대 요인이 됨⁷⁾
 - 2021년 3월 기준, 20대, 30대 청년층 상위 20% 가구 자산(약 10억원)은 하위 20% 가구 자산(2,784만원)의 35배 이상이며, 한국의 평균 자산 불평등(전체 소득 상위 20%와 하위 20%의 자산 격차 7배)보다 무려 5배나 더 불평등함
 - 주택매매시장에서 청년가구가 자력으로 자가를 마련할 가능성은 줄어들고, 부모로부터의 증여가 크게 이바지하는 등 사회적 불평등이 주택부문에 재생산될 위험이 커짐⁸⁾

[그림 2-4] 청년주거를 둘러싼 사회적 환경 변화와 이슈

	과거	현재	이슈
열악한 주거환경	일시적, 과도기적	구조적 (학업 장기화, 취업난, 비혼/만혼)	고착화 가능성
부모지원	일부	부모지원에 따른 격차	사회적 불평등이 주택부문에 재생산
부모세대	노부모 부양 & 주택상속 패키지	부모 노후(주택연금) 자녀지원 여력 하락	자가 마련 가능성 하락
점유형태	자가 선호(전세 → 자가로 이전) housing ladder	자가 마련 요원 평생임차세대(generation rent)	주거사다리 붕괴 housing treadmill
사회적 파급효과	결혼, 출산, 양육 지속	비혼, 만혼 출산 지연 및 포기	저출산, 고령화, 사회 활력 저하

자료 : 박미선(2021). “청년주거정책: 불안한 대상과 혼란한 정책의 협주곡”, 『국토』, 국토연구원. p10.

□ 청년층은 자가거주율이 낮으며 임차비율이 매우 높아 저렴한 임대주택이 우선적으로 필요

- 2021년 기준 경기도 청년가구의 73.1%가 임차가구이며, 22.7%가 자가로 거주하며 임차가구 비율이 매우 높음
 - 임차 유형별 전국 청년가구의 전세비율(27.5%), 월세비율(43.7%)과 비교하면, 경기도는 상대적으로 전세비율(32.8%)이 높고 월세비율(40.3%)은 낮음
- 경기도 청년가구의 75.1%인 98.2만가구(경기도 무주택가구의 46.2%)가 무주택가구로, 2018년 72.2만가구에서 26만가구(2018년 대비 36%) 증가함
 - 전국 무주택 청년가구는 2018년 대비 79.4만가구 증가했고(2018년 대비 25.9% 증가), 이들의 32.8%(26.0만가구)가 경기도에 거주함
 - 2021년 무주택가구 중 청년의 비율은 전국보다 다소 낮지만, 증가율은 경기도가 전국보다 높음

7) “청년 빈곤과 주거 빈곤”, 참세상(2023.7.11.).

8) 박미선(2021). “청년주거정책: 불안한 대상과 혼란한 정책의 협주곡”, 『국토』, 국토연구원. p.9.

[표 2-1] 경기도 청년가구의 점유형태

구분	2021								2018	무주택 가구 변화 (a)-(b)	
	전체	점유형태					무상	무주택 (a)	무주택 (b)		
		자가	임차	전세	월세						
전국	청년	만가구	526.0	128.3	374.4	144.6	229.7	23.3	385.3	305.9	79.4
		%	100	24.4	71.2	27.5	43.7	4.4	77.3	66.3	7.0
	전체	만가구	2092.7	1198.9	815.7	325.2	490.5	78.1	823.7	765.9	57.8
		%	100	57.3	39.0	15.5	23.4	3.7	39.4	38.9	-
경기	청년	만가구	130.8	29.7	95.6	42.9	52.7	5.5	98.2	72.2	26.0
		%	100	22.7	73.1	32.8	40.3	4.2	75.1	65.3	9.8
	전체	만가구	509.8	281.8	211.7	94.3	117.4	16.3	212.4	196.8	15.7
		%	100	55.3	41.5	18.5	23.0	3.2	41.7	42.8	-

주 : 만가구로 반올림하여 합계가 일치하지 않음.
 자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

[참고] 무주택가구 현황

- 전체 무주택가구의 25.8%(212.4만가구)가 경기도에 거주하며, 2018년 대비 8% 증가함
- 무주택가구는 경기도에 가장 많고 서울(25.5%), 부산(6.3%) 순이며, 수도권에 56.2%가 거주함
- 전체 무주택가구는 2018년 대비 57.8만가구 증가했고, 전체 증가량의 27.1%(15.7만가구)가 경기도에서 증가하여 가장 많고 다음으로 서울(21.3%), 충청남도(8.3%), 부산(7.7%) 순임

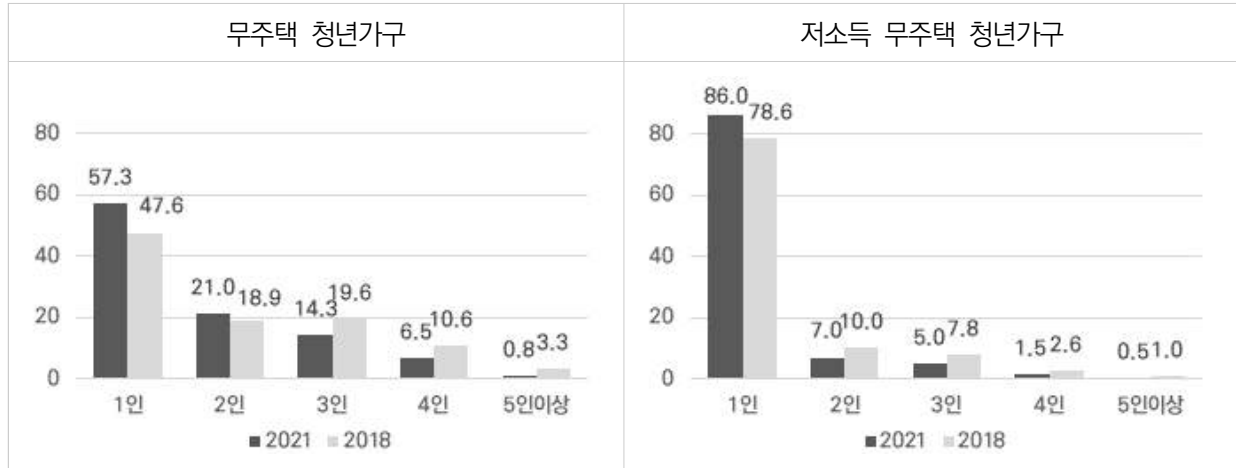


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 특히, 경기도 무주택 청년 1인가구 비율은 2018년 47.6%에서 2021년 57.3%로 9.7%p 상승했고 2인가구 비율은 18.9%에서 21%로 2.1%p 증가함
- 저소득가구일 경우 1인가구 비율은 더 높게 나타남

[그림 2-5] 경기도 무주택 청년가구의 가구원수 비교(2018년, 2021년)

단위 : %

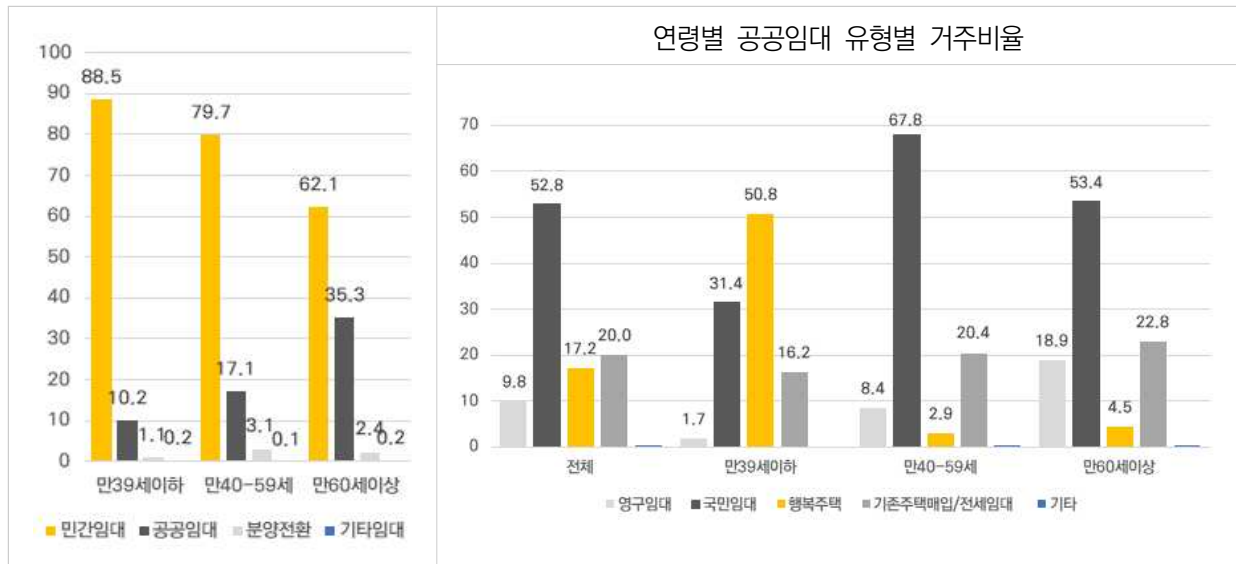


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 민간임대 시장에서 주거문제를 해결해야 하는 가구 비율도 청년층(88.5%)이 가장 높음
- 무주택 가구 중 공공임대주택에 거주하는 가구비율은 노년(35.3%), 중장년(17.1%), 청년(10.2%)순으로 현재까지 청년층은 공공임대주택의 혜택을 가장 적게 받고 있음
 - 이는 최근까지 공공임대주택이 중장년과 노년층을 주요 대상으로 공급된 결과로 판단됨
 - 재고가 가장 많은 국임대주택 거주비율은 중장년(67.8%)과 노년(53.4%)이 청년(31.4%)의 각각 2.2배, 1.7배 높고, 행복주택의 경우만 청년의 거주비율(50.8%)이 중장년, 노년의 2배 이상 높음
 - 2013년 행복주택 도입 이후 청년층을 대상으로한 공공임대주택 공급이 증가했지만 재고 측면에서는 여전히 중장년층 이상이 더 많을 혜택을 보는 것으로 나타남

[그림 2-6] 경기도 무주택 청년가구의 임대유형

단위 : %



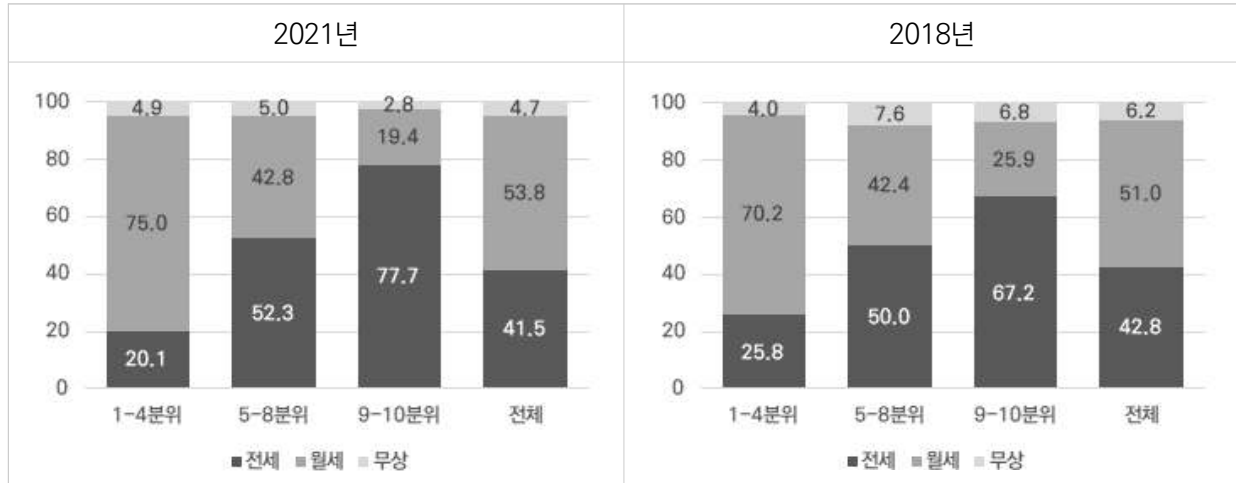
자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 청년가구의 53.8%가 월세로 거주하며, 41.5%가 전세, 4.7%가 무상으로 거주하며, 2018년보다 전세, 무상으로 거주하는 가구비율은 각각 1.3%p, 1.5%p 감소하고 월세가구 비율은 2.8%p 증가함

- 저소득가구는 월세비율이 더 높고, 2018년 70.2%에서 2021년 75%로 4.8%p 증가함

[그림 2-7] 경기도 무주택 청년가구의 소득분위별 점유형태 비교(2018년, 2021년)

단위 : %



자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

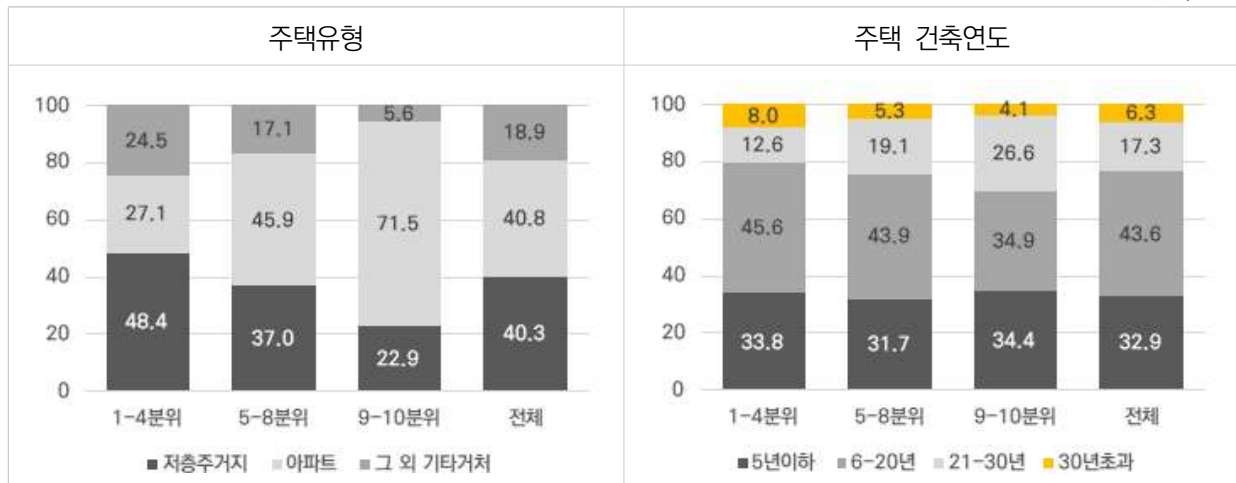
- 경기도내 무주택 청년가구의 76.5%가 건축한 지 20년 이하의 주택에 거주하며 아파트(40.8%)와 저층주거지(40.3%)에 비슷한 규모로 거주하고 있음

- 저소득 무주택 청년가구는 저층주거지(48.4%)에 가장 많이 거주하고, 소득이 높을수록 아파트 거주 비율이 높게 나타남

- 무주택 청년가구의 32.9%가 건축연도 5년 이하 주택에 거주하며, 30년 초과 주택에는 6.3% 정도가 거주하고 있어 노후주택 거주율은 낮은 수준임

[그림 2-8] 경기도 무주택 청년가구의 소득분위별 주택유형과 주택 건축연도

단위 : %

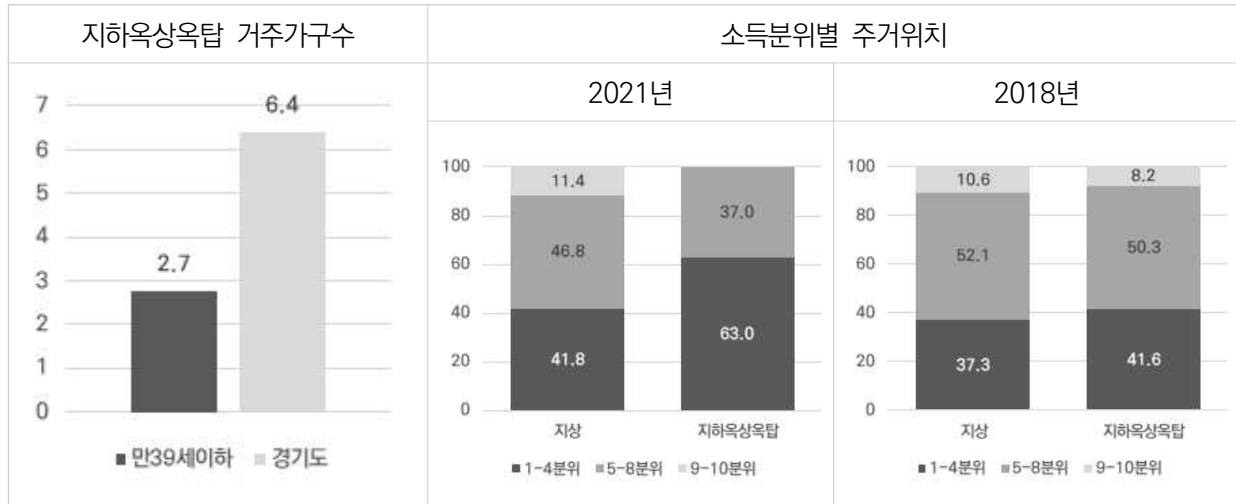


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

- 2021년 기준 지하옥탑등에 거주하는 무주택가구는 6.4만가구이며, 청년층이 42.9%(2.7만가구)로 노년층(28.9%), 중장년층(28.2%)보다 규모가 큼
 - 저소득가구 비율은 지하옥탑등에 거주하는 경우 더 높고, 2018년 41.6%에서 2021년 63%로 2018년 대비 51.5%(21.4%p) 증가함

[그림 2-9] 경기도 무주택 청년가구의 소득분위별 주거위치 비교(2018년, 2021년)

단위 : 만가구, %

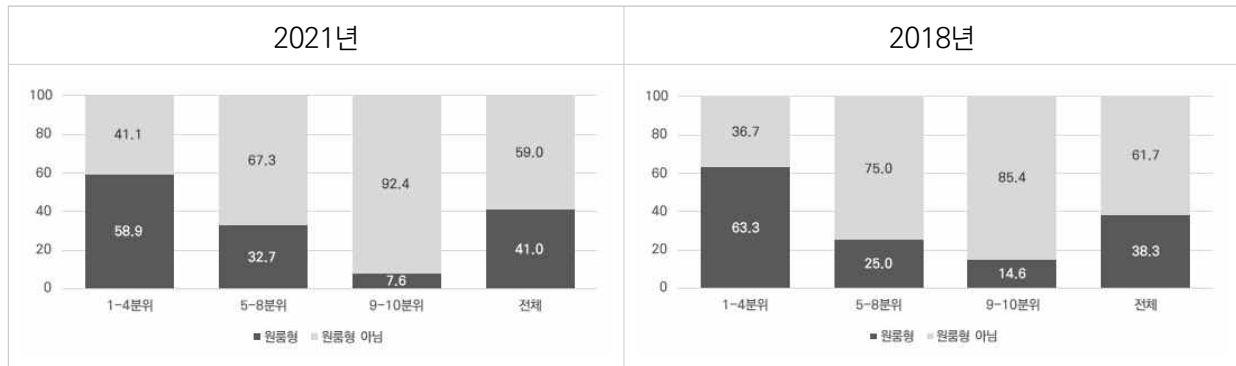


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 2021년 기준 경기도 무주택 청년가구의 평균 주거면적(43㎡)은 전체 무주택가구(49.8㎡)보다 작고 2018년(44.9㎡)보다 감소했으며, 원룸형 주택 거주비율은 41%로 2018년(38.3%)보다 증가함
 - 무주택 청년가구가 거주하는 원룸형 주택의 평균 주거 전용면적(22.5㎡)은 2018년(23.7㎡)보다 1.2㎡ 감소함
 - 저소득 무주택 청년층의 58.9%가 원룸형 주택에 거주하며 청년가구의 원룸형 주택 거주비율은 소득이 높아질수록 낮아짐

[그림 2-10] 경기도 무주택 청년가구의 주택구조 비교(2018년, 2021년)

단위 : %

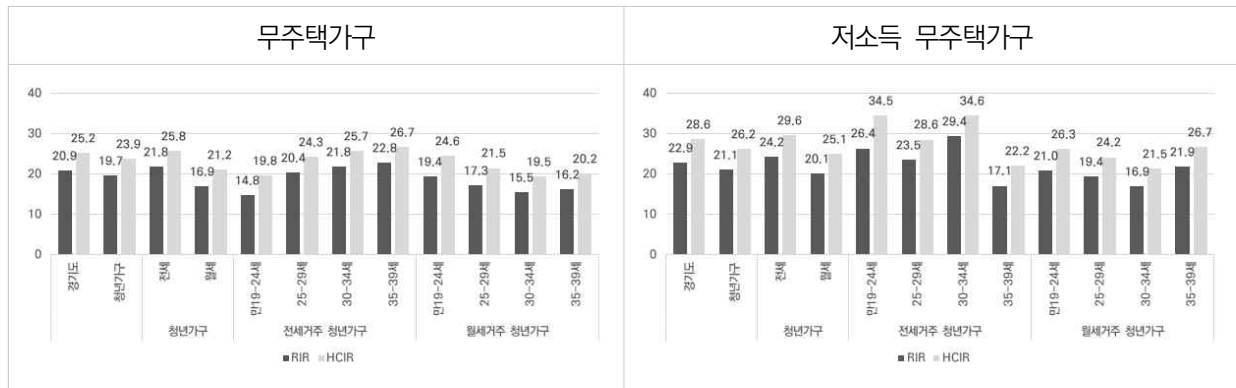


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 무주택 청년가구의 소득대비 임대료 지출 비율(RIR)은 19.7%로 경기도 무주택가구 평균(20.9%)보다 낮은 수준이나, 전세로 거주하는 경우 주거비 부담 수준이 증가함
 - 점유형태별로 월세보다 전세로 거주하는 가구의 주거비 부담 수준이 높고, 특히 전세로 거주하는 35-39세 청년가구의 경우 RIR은 22.8%, HCIR은 26.7%로 가장 높게 나타남
 - 저소득가구인 경우, 전세로 거주하는 만30-34세(RIR 29.4%, HCIR 34.6%), 19-24세(RIR 26.4%, HCIR 34.5%)가 특히 높게 나타남

[그림 2-11] 경기도 무주택 청년가구의 주거비 부담

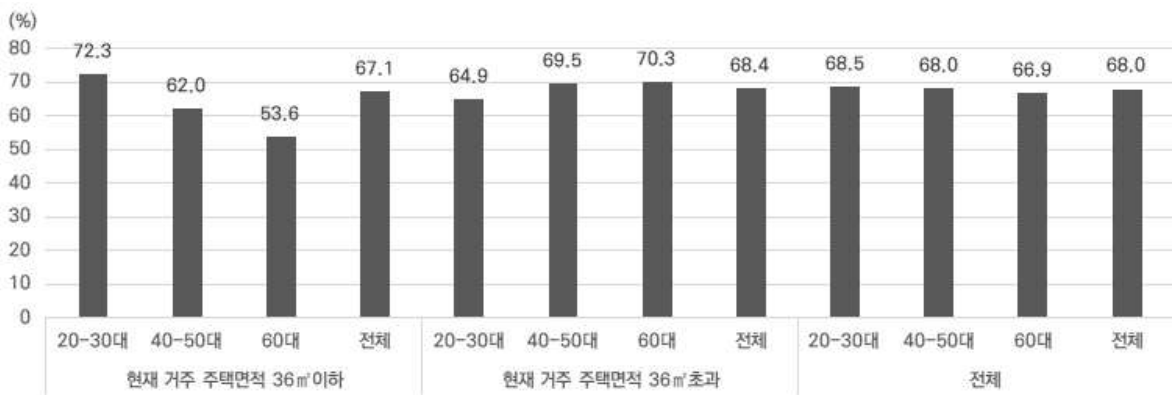
단위 : %



주 : 소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio, RIR)은 월임대료(보증금+월임차료) 평균값/월평균 소득의 평균값 비율, 소득 대비 주거비용(임대료+주거관리비) 비율(Housing Cost to Income Ratio, HCIR)은 월 주거비용 평균값/월평균 소득의 평균값 비율로 산출
 자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

[참고] 경기도 임차가구의 임대료 부담감

- 경기도 임차가구 중 '현재 살고 있는 집의 임차료나 대출금 매월 상환 부담 정도'를 묻는 질문에 '매우/조금 부담된다'라고 응답한 가구비율은 68%로 절반 이상이 부담을 느끼고 있음
- 특히 36㎡ 이하 주택에 거주하는 20-30대 청년 무주택가구(72.3%)와 주택면적 36㎡ 초과 주택에 거주하는 60대(70.3%)의 경우 70% 이상이 부담을 느낀다고 응답함



자료 : 경기연구원(2023). “경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사”, 원자료 분석, 마이크로데이터 분석.

2) 무주택 노년층의 심각한 주거문제

□ 노후를 준비하지 못한 노인들의 빈곤 문제 증가 예상

- 2023년 우리나라 전체인구 중 65세 이상 인구 비중은 18.4%이고, 2037년에는 31.9%, 2070년이 되면 46.4%가 될 것으로 전망됨⁹⁾
 - 75세 이상 고령자 인구 비중은 2023년 7.7%에서 2037년 16.0%로 증가하여 65~74세 인구 (15.9%)보다 많아지고, 2070년에는 30.7%가 될 것으로 전망됨
 - 여기에 은퇴를 이미 시작한 1차 베이비부머 세대를 고려하면 그 규모는 더욱 커질 것으로 예상됨
- 노인가구는 자산의 80% 이상이 부동산(특히 주거용) 등 실물자산이며 상대적으로 자가비율도 높지만, 주택을 보유하지 못한 절대적 빈곤층이 존재함
 - 노후 준비 미흡 등을 이유로 우리나라 노인 빈곤율은 OECD 국가 중 가장 높음¹⁰⁾
 - 노후를 준비하는 방법은 65~74세, 75세 이상 고령자 모두 공적연금이 각각 62.6%, 52.9%로 가장 높고, 예·적금 및 저축성 보험, 부동산·주식·채권 순임¹¹⁾
 - 통계청 '2022 고령자 통계'에 따르면, 2021년 65세 이상 고령자 가구의 자산은 금융자산(16.3%)보다 실물자산(부동산 80.9%, 기타 실물자산 2.8%)에 편중되어 있음
 - 보험개발원의 '2020 KIDI 은퇴시장 리포트'에 따르면, 40-50대도 실물자산(73.5%)의 90% 이상이 부동산(거주용 주택 55.6%)임을 고려하면 향후 노후생활자금 마련에 유동성 제약이 우려됨¹²⁾
 - 2021년 주거실태조사 결과, 무주택 노인가구의 83.5%가 소득 4분위(월평균 278만원) 이하 저소득가구임을 고려하면 주택을 보유하지 않은 많은 고령층은 노후를 준비하기 매우 어려움
 - 일반적인 은퇴연령이 60세인 것을 고려하면, 퇴직 이후 주택자산이 없는 가구의 주거문제는 안정적 노후생활을 방해하는 가장 큰 걸림돌임
- 한편, 국토교통부가 2020년 여인숙, 고시원 등 비주택 주민을 조사한 결과, 전체 가구 중 65세 이상 고령자 가구가 42.8%(3,796가구)로 주거 빈곤에 가장 취약함¹³⁾

□ 자가거주율이 매우 높고 임차가구 비율은 상대적으로 낮으나 저소득층 비율이 매우 높고 주거수준이 열악해 심각한 주거 양극화 현상이 나타나는 노년세대

- 2021년 기준 경기도 노인가구의 73.4%는 자가, 23.2%는 임차로 거주하고 있어 임차가구 비율이 70% 이상인 청년가구와 반대 양상을 보임
 - 전체 노인가구의 임차비율(20.4%)보다 경기도의 노인가구 임차비율이 높고, 임차유형별로도 전세, 월세 모두 높게 나타남

9) "고령자의 특성과 의식변화", 통계청 보도자료(2023.6.16.).

10) "은퇴 후 가난해지는 삶... 노인 빈곤율 OECD 1위", 조선비즈(2021.9.29.).

11) "고령자의 특성과 의식변화", 통계청 보도자료(2023.6.16.).

12) "은퇴 및 노후준비를 위한 한 걸음 「2020 KIDI 은퇴시장 리포트」 발간", 보험개발원 보도자료(2021.1.12.).

13) "쪽방 거주자 42.8%가 고령 가구... 노인 빈곤율은 OECD 3배", 조선일보(2021.7.4.).

- 경기도 노년가구의 24.5%(33.4만가구)가 무주택가구이고, 이는 경기도 전체 무주택가구의 15.7%에 해당하며 2018년 대비 5.1%(1.8만가구) 감소함
 - 전국적으로는 무주택 노년가구 비율이 22.3%로 경기도 보다 낮은 수준이며, 2018년 대비 5.9만 가구(2018년 대비 4.2%) 증가하여 경기도와는 다른 양상을 보임
 - 경기도 전체 무주택가구 중 노년가구의 비율은 전국(-0.6%p), 경기도(-2.2%p) 모두 감소했으며 경기도가 더 크게 감소함

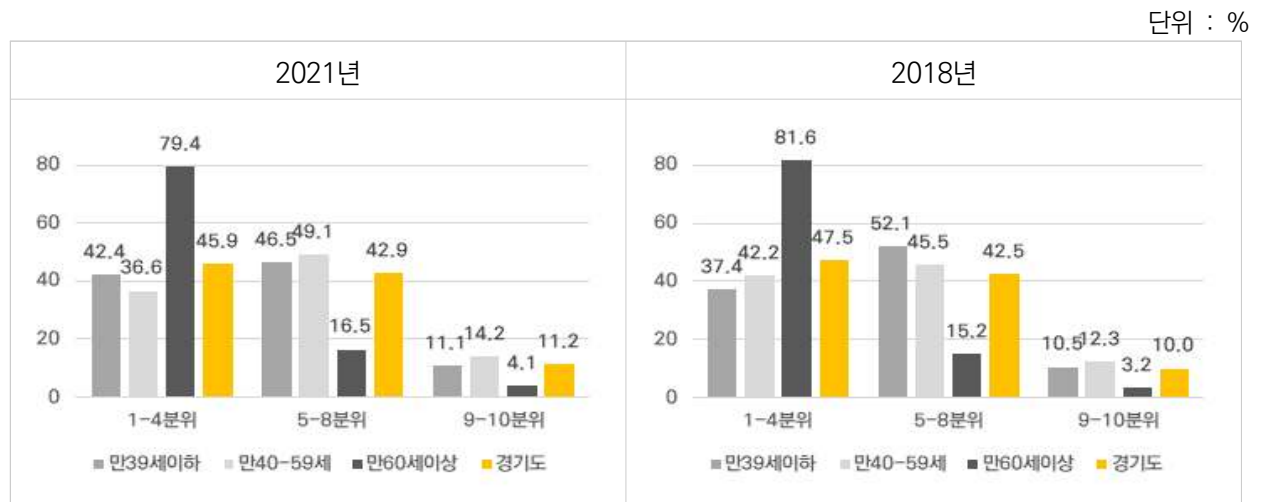
[표 2-2] 경기도 노년가구의 점유형태

구분		전체	2021 점유형태					무주택 (a)	2018 무주택 (b)	무주택 가구 변화 (a)-(b)	
			자가	임차	전세		무상				
					전세	월세					
전국	노년	만가구	660.7	499.1	134.8	43.7	91.0	26.8	147.2	141.3	5.9
		%	100	75.5	20.4	6.6	13.8	4.1	22.3	23.9	-1.6
	전체	만가구	2092.7	1198.9	815.7	325.2	490.5	78.1	823.7	765.9	57.8
		%	100	57.3	39.0	15.5	23.4	3.7	39.4	38.9	0.4
경기	노년	만가구	136.6	100.1	31.6	10.3	21.3	4.7	33.4	35.1	-1.8
		%	100	73.4	23.2	7.6	15.6	3.4	24.5	30.6	-6.1
	전체	만가구	509.8	281.8	211.7	94.3	117.4	16.3	212.4	196.8	15.7
		%	100	55.3	41.5	18.5	23.0	3.2	41.7	42.8	-1.1

주 : 만가수로 반올림하여 합계가 일치하지 않음.
 자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 노년가구의 79.4%가 소득 저소득가구이며, 저소득가구 비율이 중장년 (36.6%)의 2배 이상 높고, 청년(42.4%)이나 경기도 전체 무주택가구(45.9%)보다도 높음
 - 무주택 노년가구의 저소득가구 비율은 2018년 81.6%에서 2021년 79.4%로 감소하고 청년은 증가했지만(37.4%→42.4%), 여전히 노년층의 저소득가구 비율이 가장 높음

[그림 2-12] 경기도 소득별 무주택가구 현황 비교(2018년, 2021년)

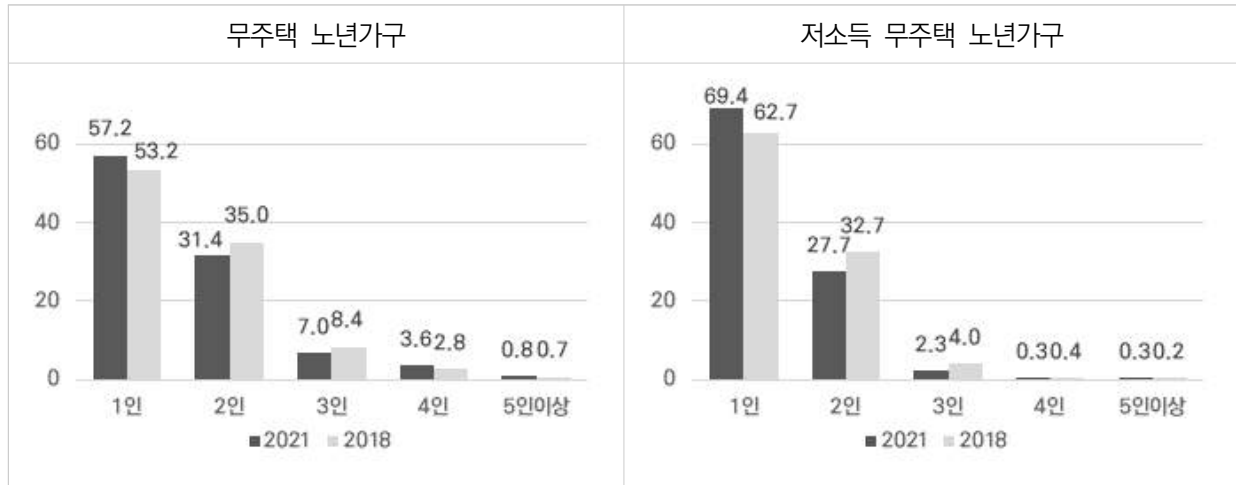


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 노년가구의 1인가구 비율은 2018년 53.2%에서 4%p 증가하여 2021년 57.2%이며, 저소득가구일 경우 1인가구 비율이 더 높고 증가 폭도 더 크며(62.7%→69.4, +6.7%p), (저소득) 노년 2인가구 비율은 감소함

[그림 2-13] 경기도 무주택 노년가구의 가구원수 비교(2018년, 2021년)

단위 : %

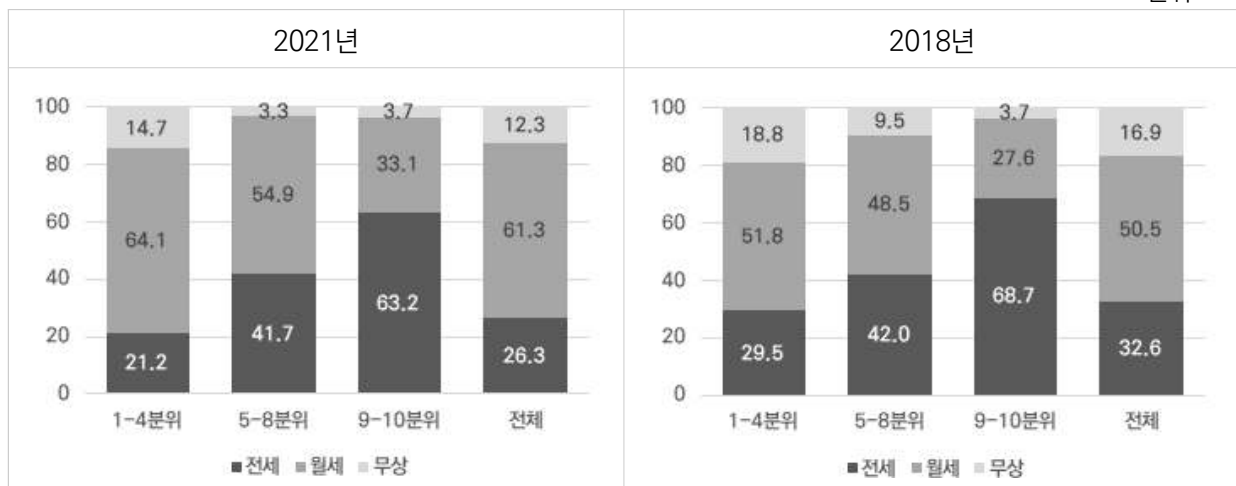


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 노년가구의 61.3%가 월세로 거주하며, 경기도 전체 무주택가구의 월세비율(53.4%), 무주택 청년가구의 월세비율(53.8%)보다 각각 0.9배, 1.1배 높음
- 월세로 거주하는 저소득 무주택 노년가구 비율은 2018년 51.8%에서 2021년 64.1%로 증가
- 무주택 청년가구와 같이 노년가구도 소득이 낮을수록 전세보다 월세가구 비율이 높음

[그림 2-14] 경기도 무주택 노년가구의 점유형태 비교(2018년, 2021년)

단위 : %

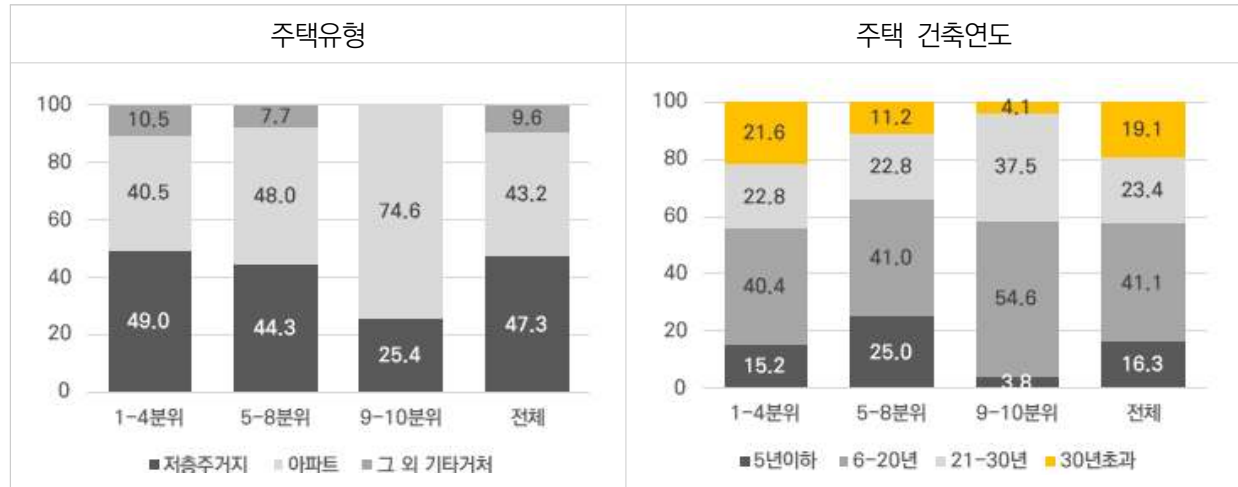


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 노년가구는 저층주거지(47.3%)에 가장 많이 거주하며, 30년 초과 주택 거주비율이 19.1%로 청년가구(6.3%)보다 3배 이상 많음
 - 5년 이하 주택 거주비율은 무주택 노년가구(15.2%)가 청년가구(33.8%)의 절반 수준임
 - 저소득층의 경우, 30년 초과 주택 거주 비율은 21.6%로 같은 소득 수준의 청년가구 거주비율(8%)보다 2배 이상 높게 나타남

[그림 2-15] 경기도 무주택 노년가구의 소득분위별 주택유형 및 주택 건축연도

단위 : %

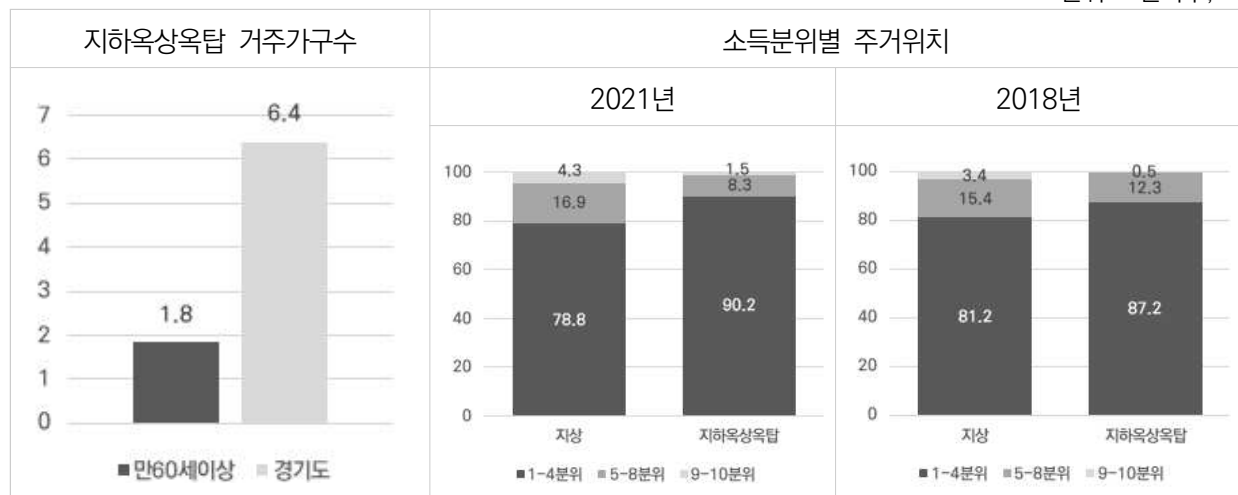


자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

- 지하옥상옥탑에 거주하는 경기도 무주택가구의 28.9%(1.85만가구)가 노년가구이며, 대다수(90.2%)가 저소득층으로 나타남
 - 지하옥상옥탑에 거주하는 무주택 노년가구 중 저소득가구 비율은 2018년 87.2%에서 2021년 90.2%로 증가하였고, 청년(63%)보다 저소득가구 비율이 높음

[그림 2-16] 경기도 무주택 노년가구의 소득분위별 주거위치 비교(2018년, 2021년)

단위 : 만가구, %



자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 무주택 노년가구의 원룸형 주택 거주비율은 2021년 21.4%로 2018년(13.3%)보다 8.1%p 증가함
 - 청년가구 비율(40.7%)의 절반 수준이지만, 비율의 증가 폭은 청년가구(2.7%p)보다 큼
- 무주택 노년가구의 평균 주거면적은 경기도 전체보다 작음
 - 무주택 노년가구가 거주하는 원룸형 주택의 평균 주거 전용면적(22.9㎡)은 2018년(22.2㎡)보다 0.7㎡ 증가했고, 원룸형 아닌 주택의 평균 면적도 2018년보다 증가함

[표 2-3] 경기도 무주택 노년가구의 주택구조와 면적 비교(2018년, 2021년)

단위 : %, ㎡

구분	원룸형(%)			평균 전용면적(㎡)								
	2021 (a)	2018 (b)	변화 (a-b)	원룸형			원룸형 아님			계		
				2021 (a)	2018 (b)	변화 (a-b)	2021 (a)	2018 (b)	변화 (a-b)	2021 (a)	2018 (b)	변화 (a-b)
경기도	29.3	24.7	4.6	21.9	22.3	-0.4	61.5	57.8	3.7	49.8	49.1	0.7
노년가구	21.4	13.3	8.1	22.9	22.2	0.7	55.1	53.8	1.3	48.7	49.6	-0.9

자료 : 국토교통부. “주거실태조사(각년도)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 노년가구의 평균 주거면적(46.3㎡)은 경기도 전체 가구의 평균 주거면적(49.8㎡) 보다 작음
 - 저소득가구의 주거면적은 더 작고, 점유형태별로는 월세(41㎡)가 가장 작음

[표 2-4] 경기도 무주택 노년가구의 주택유형·점유형태별 주택면적

단위 : ㎡

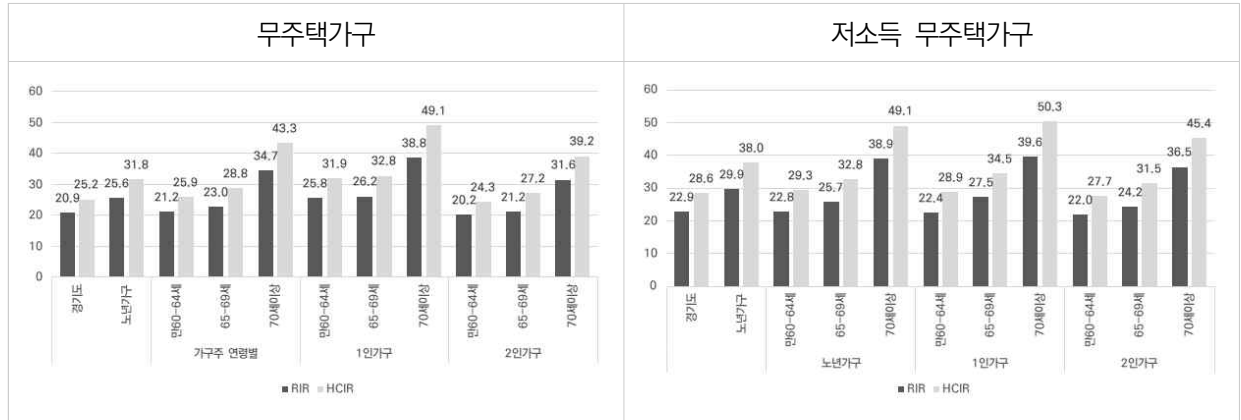
구분	경기도		노년가구		주택유형						점유형태					
					저층주거지		아파트		기타거처		전세		월세		무상	
	전체	저소득	전체	저소득	전체	저소득	전체	저소득	전체	저소득	전체	저소득	전체	저소득	전체	저소득
평균	49.8	36.5	48.2	43.2	47.5	44.0	54.6	48.2	21.5	19.6	60.1	51.8	41.0	37.8	57.4	53.9
중위	46.3	33.1	46.3	39.7	43.0	39.7	46.9	46.3	16.5	16.5	56.2	46.3	39.7	36.4	56.2	51.2

자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

- 경기도 무주택 노년가구의 소득대비 임대료 지출 비율(RIR)은 25.6%로 경기도 전체 평균(20.9%)보다 높게 나타남
 - 특히 만70세 이상 1인 가구가 38.8%로 가장 높은 수준을 보임
 - 소득 대비 주거비용(임대료+주거관리비) 지출 비율(HCIR)도 만70세 이상 1인가구가 49.1%로 경기도 전체 평균(25.2%)보다 높고 경기도 평균 HCIR보다 높게 나타남
 - 무주택 청년가구와 달리, 노년가구는 가구주 연령대와 관계없이 2인가구보다 1인가구의 주거비 부담 수준이 높음
 - 저소득가구의 경우, 경기도 평균보다 주거비 부담 수준이 높게 나타남

[그림 2-17] 경기도 무주택 노년가구의 주거비 부담

단위 : %



주 : 소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio, RIR)은 월임대료(보증금+월임차료) 평균값/월평균 소득의 평균값 비율, 소득 대비 주거비용(임대료+주거관리비) 비율(Housing Cost to Income Ratio, HCIR)은 월 주거비용 평균값/월평균 소득의 평균값 비율로 산출.

자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

3) 공급보다 많은 수요

1) 중앙정부의 공급 프로그램

□ 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는(공공건설임대) 통합공공임대주택

- 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 통합하고, 입주자격 일원화(기준 중위소득), 소득연계형 임대료 도입, 거주기간 확대(30년), 중형(전용 60-85㎡)주택 도입 등 제도 전반을 수요자 관점에서 개선하여 2022년 이후 이 유형으로만 공공건설임대주택을 공급함
 - 통합공공임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 의미함¹⁴⁾
 - 월평균 소득이 기준 중위소득 150% 이하이고, 총자산이 소득 3분위 순자산 평균값(22년, 3.25억 원) 이하인 가구로 공급기준을 일원화함
 - 2021년 기준 전체 공공임대주택 재고 177.5만호의 72.1%(127.5만호)가 건설형으로, 국민임대(33%), 영구임대(12.2%), 10년임대(분납임대 포함, 10.2%), 50년(6.4%), 행복(6.3%), 장기전세(2%), 5년임대(1.7%), 사원임대(0.3%) 순으로 많고 통합공공임대주택의 재고는 없음

14) 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제3의2호.

[표 2-5] 통합공공임대주택의 입주자 자격 (공통기준: 무주택)

구분		연령기준	소득기준	기타 기준
영구임대주택	청년	18세 이상 39세 이하	기준 중위소득 150% 이하 (1인가구 170%, 2인가구 160%)	혼인 중이 아닐 것
	신혼부부· 한부모가족	-	기준 중위소득 150% 이하 (맞벌이 180% / 2인가구; 외벌이 160%, 맞벌이 190%)	1) 혼인기간 7년 이내 2) 예비신혼부부 3) 혼인 중 6세 이하 자녀 4) 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족
	고령자	65세 이상	기준 중위소득 150% 이하 (1인가구 170%, 2인가구 160%)	-
	일반	-	기준 중위소득 150% 이하 (1인가구 170%, 2인가구 160%)	-
우선임대주택	청년	18세 이상 39 세 이하	기준 중위소득 100% 이하 (1인가구 120%, 2인가구 110%)	혼인 중이 아닐 것 아동복지시설, 가정위탁, 청소년쉼터 퇴소 5년 이내
	신혼부부· 한부모가족	-	기준 중위소득 100% 이하 (2인가구; 110%)	1) 혼인기간 7년 이내 2) 예비신혼부부 3) 혼인 중 6세 이하 자녀 4) 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족
	고령자	65세 이상	기준 중위소득 100% 이하 (1인가구 120%, 2인가구 110%)	-

주 : 우선공급 대상자 중 철거민, 장애인, 국가유공자, 수급가구, 비주택거주자 등 기준 생략.
 자료 : 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5의2.

- 저소득층의 입주기회를 충분히 보장하기 위해 공급물량의 60%는 기준중위소득 100% 이하 가구에 우선공급하며, 우선공급 대상은 기존 영구·국민임대의 우선공급 대상이 모두 포함되며, 주거지원 필요성이 높은 비주택 거주자 등은 신설함

[표 2-6] 통합공공임대주택 공급물량 기준

구분	배분방식	공급물량
일반공급	추첨제	<ul style="list-style-type: none"> 일반적으로 40% 이상 공공주택사업자가 구분별(청년/신혼부부·한부모가족/고령자/일반) 공급비율을 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 정할 수 있음 우선공급 신청자 중 입주자로 선정되지 못한 사람은 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 입주자 선정
우선공급	가점제 (동점일 경우 추첨)	<ul style="list-style-type: none"> 청년 (11% 범위), 신혼부부·한부모가족 (7% 범위), 고령자 (10% 범위) 등 10개 구분별로 공급물량을 설정하되 전체 공급비율을 60% 이내 설정 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 전체 공급비율 60%를 초과할 수 있음

주 : 우선공급 대상자 중 철거민, 장애인, 국가유공자, 수급가구, 비주택거주자 등 기준 생략.
 자료 : 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5의2.

□ 공공주택사업자가 직접 건설하지 않고 기존주택을 매입·임차하여 공급하는(공공매입임대주택) 기존주택등매입임대주택과 기존주택전세임대주택

- 기존주택등매입임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 주택 또는 건축물(기존주택등)을 매입하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택을 의미함¹⁵⁾
 - 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 주택의 매입과 운영에 대한 사항(입주자 선정 기준, 계약 기준 및 절차 등)을 규정함
 - [표 2-6]과 같이 12개의 세부유형이 있고, 유형별로 호당 사업비와 자원분담비율이 정해져 있음
 - 2021년 기준 전체 재고의 11.3%(20.1만호)가 매입형임

[표 2-7] 기존주택등매입임대주택의 자원분담비율

단위 : 천만원, %, 2022년 기준

구분	다가구	신혼부부 I	신혼부부 II	청년	기숙사	청년리 모델링 I	청년리 모델링 II	일반리 모델링 III	다자녀	다자녀 리모델링	고령자 리모델링	공공전세*
호당 사업비	14	17	30	16	15	9.5	20	20	17	23	15	35-50
출자 (보조)	45-50	45	30	45	45	45	45	45	45	45	45	-
융자 (기금)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	45
입주자	0-5	5	20	5	5	5	5	5		5	5	45

자료 : 국토교통부(2022). 『2022년 주택업무편람』. p.255.

- 임대보증금과 임대료는 시중 임대료 감정가의 50% 이내에서 공공주택사업자가 결정하며, 대부분 시중 전세가의 30%로 공급하되, 신혼부부 매입임대주택II의 경우 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 80%, 공공전세 주택은 90% 이내로 공급함
- 임대기간은 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약할 수 있으며(최장 20년 거주), 청년 및 공공전세의 경우 2년 단위 2회 재계약(최장 6년), 고령자의 경우 재계약 횟수에 제한이 없음
- 기존주택전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택을 의미함¹⁶⁾
 - 「기존주택 전세임대주택 업무처리지침」에 따라 입주대상자 및 선정절차에 관한 사항을 규정함
 - [표 2-7]과 같이 일반 전세임대(2005~), 청년 전세임대(2011~), 신혼부부 전세임대(20080~), 다자녀 전세임대(2020~) 등 4개 세부 유형이 있고, 유형별, 지역별로 가구당 지원한도액이 다름
 - 2021년 기준 전체 재고의 16.6%(29.5만호)가 임차형으로 매입형보다 많음

15) 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제6호.

16) 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제7호.

[표 2-8] 기존주택전세임대주택의 가구당 지원한도액

단위 : 만원, %, 2022년 기준

구분	일반가구	청년			신혼부부 I	신혼부부 II	다자녀
		1인 단독	2인 공동	3인 이상 공동			
수도권	12,000	13,500	24,000	13,500	12,000	15,000	20,000
광역시	8,000	10,000	16,000	10,000	9,500	12,000	15,000
기타지역	6,000	8,500	13,000	8,500	8,500	10,000	12,000

주 : 입주자가 희망하는 경우 지원금의 250% 범위에서 전세 및 보증부 월세계약도 가능.
 자료 : 국토교통부(2022). 『2022년 주택업무편람』. p.265.

- 임대보증금은 지원한도액 내 전세금의 5%, 임대료는 보증금을 제외한 지원금액에 대한 주택도시 기금 대출이자임
- 임대기간은 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약할 수 있으며(최장 20년 거주), 청년의 경우 2년 단위 2회 재계약(최장 6년), 공동생활가정의 경우 재계약 횟수에 제한이 없음
- 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대대기수요, 주거복지로드 맵 등을 고려하여 지역별로 공급물량을 배정함
- 정부는 향후 5년(23-27년)간 50만호의 공공임대주택을 공급하며 청년층, 중장년층, 노년층에게 각각 24만호, 20만호 6만호씩 공급하겠다는 계획을 발표함
- 청년:중장년:노년이 48:40:12의 비율로 공급되며, 지난 정부의 계획보다 양적으로 줄고 세대별 공급비중은 청년층이 약간 낮아지고 노년층은 높아짐
 - 매년 청년층 4.8만호 중장년층 4만호, 노년층 1.2만호의 공공임대주택을 공급하겠다고 계획함
 - 지난 정부 계획상 청년층에게 연평균 6.6만호의 공공임대주택 공급을 계획했지만, 이번 정부는 연평균 4.8만호의 공급을 계획하고 있음
 - 노년층의 경우, 지난 정부에서 1만호 정도의 공공임대주택 공급을 계획한 점을 고려하면 앞으로도 비슷한 수준의 물량이 공급될 것으로 예상됨
 - 건설과 매입임대를 35%씩 공급하며 전세임대 비중은 30%로 계획함

[표 2-9] 중앙정부 공공임대주택 공급계획(2023-2027)

구분	2023		2024		2025		2026		2027		합계		평균		
	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	
총계	10.0	100	10.0	100	10.0	100	10.0	100	10.0	100	50.0	100	10.0	100	
유형 별	건설임대	3.5	35.0	3.5	35.0	3.5	35.0	3.5	35.0	3.5	35.0	17.5	35.0	3.5	35.0
	매입임대	3.5	35.0	3.5	35.0	3.5	35.0	3.5	35.0	3.5	35.0	17.5	35.0	3.5	35.0
	전세임대	3.0	30.0	3.0	30.0	3.0	30.0	3.0	30.0	3.0	30.0	15.0	30.0	3.0	30.0
생애 주기 별	청년	4.8	48.0	4.8	48.0	4.8	48.0	4.8	48.0	4.8	48.0	24.0	48.0	4.8	48.0
	중장년	4.0	40.0	4.0	40.0	4.0	40.0	4.0	40.0	4.0	40.0	20.0	40.0	4.0	40.0
	노년	1.2	12.0	1.2	12.0	1.2	12.0	1.2	12.0	1.2	12.0	6.0	12.0	1.2	12.0

주 : 건설은 사업승인, 매입·전세임대는 계약기준임.
 자료 : 국토교통부(2023.1.3). 『서민·취약계층 주거복지 강화 방안』, p.6-7.

[참고] 중앙정부 공공임대주택 공급계획(2018-2022)

구분	2018		2019		2020		2021		2022		합계		평균		
	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	만호	%	
총계	13.0	100	13.0	100	13.0	100	13.0	100	13.0	100	65.0	100	13.0	100	
유형 별	건설임대	7.0	53.8	7.0	53.8	7.0	53.8	7.0	53.8	7.0	53.8	35.0	53.8	7.0	53.8
	매입임대	2.0	15.4	2.5	19.2	2.5	19.2	3.0	23.1	3.0	23.1	13.0	20.0	2.6	20.0
	전세임대	4.0	30.8	3.5	26.9	3.5	26.9	3.0	23.1	3.0	23.1	17.0	26.2	3.4	26.2
생애 주기 별	청년	5.0	38.5	6.4	49.2	6.7	51.5	7.4	56.9	7.5	56.9	33.0	50.8	6.6	50.8
	중장년	7.1	54.6	5.7	43.8	5.3	40.8	4.5	34.6	4.4	33.8	27.0	41.5	5.4	41.5
	노년	0.9	6.9	0.9	6.9	1.0	7.7	1.1	8.5	1.1	8.5	5.0	7.7	1.0	7.7

주 : 건설은 준공, 매입·전세임대는 입주기준임.
 자료 : 국토교통부(2022). 『2022년 주택업무편람』, p.240.

2) 경기도의 공급현황

- 경기도는 경기주택도시공사(GH)를 통해 ①경기행복주택, ②국민/영구임대, ③공공임대(분양전환), ④중산층임대, ⑤기존주택전세임대, ⑥기존주택매입임대, ⑦재건축/재개발매입임대주택을 공급함
- 중앙정부의 공공임대주택 유형별 자원분담비율, 지원기준 단가에 따라 사업을 진행하며, 2021년 기준 호당 행복주택은 607만원, 매입임대주택은 2,000만원을 도비로 추가로 지원함¹⁷⁾

[표 2-10] 경기도 공공임대주택 사업

사업	사업개요	주요대상	공급 실적
경기 행복주택	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생, 청년, 신혼부부 등 청년 주거비 부담 경감을 위해 대중교통이 편리하여 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 저렴하게 공급하는 주택 	청년층	<ul style="list-style-type: none"> • 7,658세대(2017-2022년, 준공기준)
국민/영구임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 국민임대주택: 저소득 서민의 주거안정을 위하여 공공의 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 건설하여 30년 장기간 임대하는 공공임대주택 • 영구임대주택: 사회 보호 계층의 주거안정을 위해 공공의 재원을 지원받아 50년 이상 또는 영구적 임대 목적으로 건설하여 시세의 30% 수준으로 공급하는 공공임대주택 	저소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 4,260세대 • 안성공도 2단지(1,039), 5단지(532), 2008년 입주 • 하남풍산(777) 2009년 입주 • 다산진건 A-5BL(928), A-1BL(1,257) 다산지금 A-1BL(2,075), 2021년 입주
공공임대(분양전환)	5년 또는 10년의 임대기간 종료 후 분양전환, 소유권을 이전받을 수 있는 주택	무주택자	<ul style="list-style-type: none"> • 분양완료: 3,623세대(김포장기, 화성동탄, 김포한강, 다산진건A-4BL, 4개 단지) • 진행중: 1,272세대(다산진건A-3BL)
중산층 임대(공공지원 민간임대)	공공분양주택에 대한 대안으로, 공공지원민간임대주택 방식을 이용하여 무주택자이면 누구나 신청가능한 임대주택을 공사와 주택도시기금, 민간사업자가 출자하여 설립한 부동산투자회사(REITs)를 통해 건설하여 20년 장기간 임대/ 주변 임대시세의 90%이하(특별공급 80%)	무주택자(청년, 노년 특별공급 40%)	<ul style="list-style-type: none"> • 549세대(광고A17블록) • 사업기간: 2020-2043년(임대 운영 20년)
기존주택 전세임대	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 내 저소득층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 희망하는 기존주택(전용 85㎡, 1인 60㎡)에 대하여 전세계약을 체결한 후 저렴하게 재임대하는 제도(최장 20년, 2년 단위 재계약) • 최대 1억 2,000만원(입주자보증금 포함) 전세자금단, 3억원 이내 추가금액 자부담시 계약가능 	전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50%이하	<ul style="list-style-type: none"> • 실적: 21,752세대(~2022년) • 계획: 3,000세대(2023년)
기존주택 매입임대	<ul style="list-style-type: none"> • 도시저소득 국민의 주거안정과 자활을 위하여 경기주택도시공사 등이 다가구주택 등을 매입하여 개/보수 후 시중 전세가의 30% 수준으로 저렴하게 임대 • 2인 이하 50㎡, 3-4인 50-80㎡, 5인 이상 85㎡초과 	월평균 소득의 70% 이하인 세대	2,960호 매입(27개 시군, 2022.9.30.기준)
재건축/재개발 매입임대	신규건설이 아닌 기성시가지내 재건축 정비사업을 통해 발생하는 소형주택(60㎡ 이하)을 국토교통부의 인수자 지정에 따라 경기주택도시공사가 매입하여 시중 전세시세의 80%이하 저렴한 가격의 장기전세 주택(최장 20년)	월평균 소득의 70% 이하인 세대	819호(2010-2022.6)

자료 : 경기도시공사 홈페이지(2023.7.11. 검색).

17) 경기도 내부자료.

- 2018-2021년 경기도(GH)가 자체적으로 공급한 공공임대주택은 총 21,781호이며, 건설형 44.4%(9,681호), 매입형 7.7%(1,681호), 전세형 47.9%(10,419호)임

[표 2-11] 경기도(GH) 공급 실적(2018-2021)

구분	총계	건설임대(호)						매입·전세임대(호)		
		소계	영구	국민	10년	행복	기타	소계	매입	전세
계	21,781	9,681	1,079	2,405	1,394	4,379	424	12,100	1,681	10,419
2018	3,139	275	-	-	-	275	-	2,864	350	2,514
2019	6,276	2,870	152	-	1,394	1,216	108	3,406	385	3,021
2020	5,195	1,755	-	-	-	1,695	60	3,440	430	3,010
2021	7,171	4,781	927	2,405	-	1,193	256	2,390	516	1,874

주 : 기타임대주택은 재건축매입임대(2019, 2021), 공공리모델링(2020)임.
 자료 : 경기도 내부자료.

[참고] 경기도 2021년 공공임대주택 재고

- 경기도 공공임대주택 재고는 51.4만호(주택보급률 기준 전체 주택 5,217.8천호의 9.8%)이며, 경기도는 전체 공공임대주택 재고의 6.1%(3.1만호)를 공급함
- 주택유형별로는 국민임대주택(45.1%)이 가장 많고, 기존주택전세임대(15.3%), 10년임대(분납임대 포함, 13.4%), 행복주택(9.5%), 기존주택등매입임대(8.6%) 영구임대(6.3%) 순임
- 지자체가 공급한 재고의 경우, 건설형(43.6%)보다 매입·임차형(56.4%)이 더 많고 주택유형별로는 기존주택전세임대(47.3%)가 가장 많음

구분	계	건설형										매입·임차형		
		소계	영구	50년	국민	행복	통합	장기 전세	10년 (분납 포함)	5년	소계	기존 주택등 매입	기존 주택 전세 임대	
총계	호	513,533	390,618	32,270	5,580	231,490	48,710	-	1,801	68,744	2,023	122,915	44,313	78,602
	%	100	76.1	6.3	1.1	45.1	9.5	0.0	0.4	13.4	0.4	23.9	8.6	15.3
NH	호	469,252	363,905	30,931	5,580	226,390	43,503	-	1,279	54,879	1,343	105,347	41,475	63,872
	%	100	77.6	6.6	1.2	48.2	9.3	0.0	0.3	11.7	0.3	22.4	8.8	13.6
지자체	호	31,160	13,592	1,339	-	5,100	5,207	-	522	1,424	-	17,568	2,838	14,730
	%	100	43.6	4.3	-	16.4	16.7	0.0	1.7	4.6	0.0	56.4	9.1	47.3
민간	호	13,121	13,121	-	-	-	-	-	-	12,441	680	-	-	-
	%	100	3.4	-	-	-	-	-	-	94.8	5.2	-	-	-

자료 : 국토교통부. "임대주택통계(2021)".

3) 입주희망 수요

- 경기도 내 공공임대주택에 대한 입주 수요는 161만가구(2021년 기준)로 청년층에서 가장 높게 나타남
 - 전체 가구의 48.1%, 무주택가구의 76.0%가 공공임대주택 거주 의사를 가짐¹⁸⁾
 - 경기도에서 공공임대주택 입주희망의사를 가진 가구는 245만가구(48.1%)에 달함
 - 무주택가구 중 공공임대주택 입주희망의사를 가진 가구는 161만가구로 4가구 중 3가구(76%)가 공공임대주택 거주 의사가 있음
 - 무주택가구 중 공공임대주택 입주를 원하는 전체 가구 가운데 46.5%(74.9만가구)가 청년층이 차지하여 가장 높게 나타났고 중장년, 고령자 순으로 나타남
 - 공공임대주택 입주를 희망하는 비율은 모든 세대에서 70%를 상회하고 있음
 - 노년층의 입주 희망 규모는 전체 희망 가구의 10.6%(17.1만가구) 정도로 낮게 나타나지만, 무주택 노인가구의 78.8%가 희망하고 있으며 앞서 강조한 것처럼 다른 세대보다 상대적으로 주거수준이 열악하고 생애주기상 다른 기회가 거의 없다는 점에서 정책적 배려가 필요한 계층임
 - 공공임대주택 입주희망 의사가 청년층에서 높게 나타난 것은 청년가구에게 공공임대주택이 주거안정을 위한 좋은 대안이 될 수 있음을 반증함
 - 전체 청년가구의 공공임대주택 입주희망 의사 비중이 다른 세대에 비하여 높게 나타나는 것은 청년층의 낮은 자가보유 비중의 영향
 - 하지만, 자가소유가 어렵거나 자가소유를 준비하는 청년가구들에게 공공임대주택 거주는 주거안정을 제공하는 대안이 될 수 있으며, 높은 공공임대주택 거주 의사는 이러한 주거소요 의식이 반영된 결과임

[표 2-12] 세대별 공공임대주택 입주희망가구 추정

구분		무주택		주택소유		전체	
		입주희망		입주희망		입주희망	
합계	가구	1,614,036	2,124,440	836,933	2,973,992	2,450,969	5,098,432
	%	76.0	100	28.1	100	48.1	100
청년	가구	749,823	1,034,515	114,803	392,385	864,626	1,426,900
	%	72.5	100	29.3	100	60.6	100
중장년	가구	692,771	872,373	580,391	1,977,562	1,273,162	2,849,936
	%	79.4	100	29.3	100	44.7	100
고령자	가구	171,441	217,551	141,740	604,044	313,181	821,596
	%	78.8	100	23.5	100	38.1	100

자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

18) 주택 소유가구의 경우, 공공임대주택 입주자격 요건에 해당하지 않지만, 공공임대주택 입주희망 의사를 가진 가구는 전체 2,973,992가구 중 836,933가구로 전체 자가소유가구의 28%가 공공임대주택 거주 의사가 있음.

□ 소득이 낮아질수록 공공임대주택에 입주를 희망하는 가구 규모가 증가함

- 기준 중위소득 150% 이하 소득계층에서는 공공임대주택 입주희망 가구수 비율이 70%를 웃돌지만, 입주자격이 없어지는 고소득계층에서는 그 비중이 24.9%로 급격히 하락
- 자가소유가구 중에서는 우선공급 대상과 유사한 소득수준을 가진 가구에서 다른 소득계층에 비하여 입주희망 의사가 상대적으로 높음
- 한편, 제도적으로 또 실제 통합공공임대주택 입주가능 소득인 기준 중위소득 150% 이하 가구를 경기도에 공급되는 공공임대주택에 입주가 가능한 가구로 본다면, 이는 약 141.2만가구로 추정됨

[표 2-13] 소득계층별 공공임대주택 입주희망가구 추정

구분		무주택		주택소유		전체	
		입주희망		입주희망		입주희망	
합계	가구	1,614,036	2,124,440	836,933	2,973,992	2,450,969	5,098,432
	%	76.0	100	28.1	100	48.1	100
50%이하	가구	262,062	324,789	77,515	319,529	339,577	644,317
	%	80.7	100	24.3	100	52.7	100
50-100%	가구	613,214	796,431	304,353	974,984	917,567	1,771,415
	%	77.0	100	31.2	100	51.8	100
100-150%	가구	536,909	734,611	308,148	1,060,214	845,057	1,794,826
	%	73.1	100	29.1	100	47.1	100
150% 초과	가구	201,851	268,608	146,918	619,266	348,768	887,874
	%	75.1	100	23.7	100	39.3	100

자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

□ 청년층과 노년층의 높은 지역수요를 고려하여 정부가 계획한 공급 비율(청년:중장년:노년 = 48:40:12)보다 경기도는 청년과 노년층에게 더 많이 공급할 필요가 있음

- 통합공공임대주택의 입주자격이 다른 유형의 공공임대주택 입주자격을 포괄한다고 보고 이를 기준으로 가구특성별 규모를 살펴보면, 입주 희망 청년가구는 400,669가구, 신혼부부·한부모가족 254,115가구, 고령자 167,749가구, 일반 589,252가구로 일반가구를 제외하면 청년가구의 규모가 가장 큼
- 전체 입주희망가구 중 우선공급 대상가구는 62%, 일반공급 대상가구는 38% 수준임
 - 청년가구는 우선공급 대상 및 일반공급 대상의 비중이 유사하며 신혼부부·한부모가족의 경우 우선공급 대상이 57.5%로 청년가구에 비하여 약간 높은 수준임
- 노인가구의 경우, 상대적으로 낮은 소득으로 인하여 우선공급 비중이 95.3%로 매우 높음

[표 2-14] 통합공공임대주택 입주자격가구 중 입주희망가구 추정

구분	청년		신혼·한부모		고령자		일반		계	
	가구	%	가구	%	가구	%	가구	%	가구	%
우선공급	191,201	21.8	146,449	16.7	159,904	18.3	377,721	43.2	875,276	100
일반공급	209,468	39	108,065	20.1	7,845	1.5	211,531	39.4	536,909	100
계	400,669	28.4	254,515	18.0	167,749	11.9	589,252	41.7	1,412,185	100

주: 구분 내 집단 간 중복 없음. 기타 우선공급 대상가구는 4개 집단에 포함.
 자료 : 국토교통부. “주거실태조사(2021)”, 마이크로데이터 분석.

- 향후 5년간 정부계획에서 경기도 물량을 알 수 없지만, 경기도 수요규모에서 보듯이 공급량에 비해 수요가 크며 이는 공공임대주택의 지속적인 공급과 필요성을 강조
 - 적절한 수요를 단정하기 어렵지만, 일반주의(generalism) 관점에서 보면 민간임대와 비슷한 비율이나 그 이상의 급이 필요하다고 판단됨

[참고] 주거실태조사를 활용한 공공임대주택 수요 분석 방법

- 2021년 주거실태조사 응답자 중 경기도민을 대상으로 “문41. 귀 가구는 공공임대주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있으십니까?”에 대하여 “그렇다”로 응답한 가구를 공공임대주택 입주희망가구로 가정
- 세대 및 소득계층 기준
 - ① 통합공공임대주택의 입주자 자격(공공주택 특별법 시행규칙 별표5의2)을 기준으로 세대 및 연령 구분 (통합공공임대주택 입주자 자격 공통기준은 무주택자 또는 무주택세대원)
 - ② 세대 구분은 가구주 연령을 기준으로 청년(18세 이상 39세 이하), 중장년(40세 이상 65세 미만), 노년(65세 이상) 가구로 구분
- 소득 구분: 2021년 기준 가구원수별 기준 중위소득 활용(가구의 자산 수준 미고려), 기초생활보장제도 급여수급 기준 및 일반공급과 우선공급 소득 기준을 고려하여, 소득 수준을 4단계로 구분
 - ① 기준 중위소득 50% 이하 (급여수급자, 가구원수 고려 안 함)
 - ② 기준 중위소득 50% 초과 100% 이하 (우선공급 / 1인가구 120% 이하, 2인가구 110% 이하 적용)
 - ③ 기준 중위소득 100% 초과 150% 이하 (일반공급 / 1인가구 170% 이하, 2인가구 160% 이하 적용)
 - ④ 기준 중위소득 150% 초과 (1인가구 170% 초과, 2인가구 160% 초과 적용)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
기준중위소득	1,827,831	3,088,079	3,983,950	4,876,290	5,757,373	6,628,603
생계급여(중위30%)	548,349	926,424	1,195,185	1,462,887	1,727,212	1,988,581
의료급여(중위40%)	731,132	1,235,232	1,593,580	1,950,516	2,302,949	2,651,441
주거급여(중위45%)	822,524	1,389,636	1,792,778	2,194,331	2,590,818	2,982,871
교육급여(중위50%)	913,916	1,544,040	1,991,975	2,438,145	2,878,687	3,314,302
중위110%	2,010,614	3,396,887	4,382,345	5,363,919	6,333,110	7,291,463
중위120%	2,193,397	3,705,695	4,780,740	5,851,548	6,908,848	7,954,324
중위150%	2,741,747	4,632,119	5,975,925	7,314,435	8,636,060	9,942,905
중위160%	2,924,530	4,940,926	6,374,320	7,802,064	9,211,797	10,605,765
중위170%	3,107,313	5,249,734	6,772,715	8,289,693	9,787,534	11,268,625
중위180%	3,290,096	5,558,542	7,171,110	8,777,322	10,363,271	11,931,485
중위190%	3,472,879	5,867,350	7,569,505	9,264,951	10,939,009	12,594,346

3

정책의 방향과 전략

1. 기본방향
2. 전략

1 기본방향

- 경기도는 더 많은 지원이 필요한 청년층과 더 소외된 노년층에 초점을 맞춰, 주거의 불균형을 완화하고 전반적인 주거수준과 주거안정의 향상을 유도하는 주거 사다리와 안전망 구축
- 중앙주도의 현재 주택공급정책 체계에서 공공임대주택을 자체적으로 공급하기 위한 경기도의 자원은 중앙정부에 비해 현실적으로 매우 부족한바, 더 많은 지원이 필요한 무주택 청년층과 더 열악하고 소외된 집 없는 노년층에 경기도의 한정된 자원을 집중
 - 분양중심(자가축진) 주택공급 정책의 혜택은 지불능력이 상대적으로 높은 중장년층 이상에게 집중된 결과로 (공공)분양주택 공급만으로는 무주택 청년과 노년의 주거문제를 해결하기는 한계
 - 앞서 강조한 것처럼 국가의 공급체계와 정부의 공급계획 등 고려하고 경기도가 단기간에 정부와 비슷한 규모의 공급을 하기는 어렵다는 점을 고려하면 경기도는 정부의 부족한 부분을 채우는 새로운 방식으로 공급을 추진하는 것이 바람직함
 - 위와 같은 방향에 따라 경기도는 정부가 계획한 청년:중장년:노년의 공급 비율(48:40:12)과 다르게 청년과 노년층에게 더 많이 할당(예를 들어 50:20:30 또는 60:20:20)
- (청년을 위한 주거 사다리) 청년층의 경우, 행복주택 유형 도입 이후 청년층 공공임대주택 공급은 지속적으로 확대되고 있으나 수요에 비해 공급량은 여전히 부족하며 공급 지역, 주거공간 및 서비스 등에 대해 수급의 불일치가 존재하는바, 경기도가 공급하는 공공임대주택을 통해 이런 불일치를 완화하고 청년 수요자의 새로운 요구를 반영
- (노년을 위한 주거 안전망) 노년층은 지속적으로 증가할 뿐만 아니라 무주택 노인가구의 주거수준은 상대적으로 더욱 열악해지며 독거노인, 부부 등 가구원 수에 따라, 건강 상태와 지역에 따라 주택과 주거서비스에 대한 욕구가 크게 달라 주거복지에 대한 편차가 크게 발생할 것으로 예상되는바, 경기도는 더 세분된 사업을 시범적으로 추진
- 국가의 공공임대주택 관련 법제와 정부의 정책을 기초로 경기도의 지역 특성과 도민의 요구를 반영한 자체적인 정책을 구성하고 추진
- 중앙정부의 제도적 재정적 플랫폼을 공유하고 지역의 특성과 정책적 의지 등을 반영하여 사업시행자와 자금 조달구조, 입주 대상과 배분 방식 등을 변형하거나 새로운 것을 더해 정부와는 다른 형태의 사업을 추진
 - 공공주택특별법의 통합공공임대주택과 매입임대주택 제도를 바탕으로 경기도 정책 추진
 - 이런 제도적 기초와 이와 연계한 재정적 지원을 전제로 지역 수요자의 다양한 요구를 최대한 수용하여 새로운 주거공간을 선보이는 경기도형 공공임대주택 공급정책 추진

- 시군 역시 정책적 의지를 바탕으로 지역 특성에 맞는 새로운 공공임대주택을 공급할 수 있음
- 이는 마치 한글의 자음과 모음, 문법을 활용하여 다양하고 훌륭한 문학 작품을 만드는 원리와 같음
- 저소득층뿐 아니라 중산층도 입주가 가능하게 하여 계층·세대간 사회적 혼합을 유도하고 정책의 지속가능성을 강화
- 경기도 전체 임차가구의 80% 정도가 신청할 수 있는 임대주택을 공급
- 청년과 노년을 위한 공공임대주택은 도시와 비도시로 입지 특성을 크게 구분하고 주택 유형과 특성화를 결합하여 지역과 수요 맞춤형으로 공급
- 도시지역은 공간 구조 측면에서 크게 역세권 등의 중심지와 일반 도시지역으로 나누고, 여기에 비도시지역을 추가하여 총 3가지 입지 특성으로 구분
- 용도지역 및 자연환경 차원에서 도시와 비도시로 구분할 수 있으며, 도시지역은 밀도와 기반시설의 차이에 근거해 중심지와 그 외 지역으로 나누는 것이 필요
- 경기도의 상당수 지역은 상업지역이더라도 밀도가 낮은 지역이 존재하고, 주거지역 중에도 용적률이 매우 높은 중심지에 해당하는 지역이 존재하기 때문에 용도지역으로 상업과 주거로 접근하기 보다 중심지와 주변 일반지역으로 접근하는 것이 더 현실적
- 청년과 노년을 위한 공공임대주택 주택 유형은 아파트 외에 개인 테라스 등을 강화한 블록형 단독주택, 공유공간 강화 공동주택 등으로 나눌 수 있음
- 블록형 단독주택은 전용면적에 포함되지 않는 다락방, 테라스, 마당 등이 제공되어 개별 가구만 이용할 수 있는 실외 공간이 제공됨
- 공유공간 강화 공동주택은 공유 오피스, 공유 식당 등 공동으로 사용하는 공간의 질과 크기를 확보하여 기존 공공임대주택에서 제공하기 힘들었던 주거 서비스 제공이 가능하도록 물리적 공간과 관련 프로그램(기관 및 소프트웨어)을 결합
- 작년까지는 건축법, 국토계획법 등에 의해 대규모의 공유주거 시설이 용도지역상 주거지역에 위치할 수 없었으나 2023년 2월 14일 개정된 건축법시행령에 따라 임대형기숙사 유형이 공동주택 내에 새롭게 규정됨으로써 주거지역에 공유공간이 강화된 대규모 공동주택 공급 가능

[표 3-1] 임대형 기숙사 관련 신규 건축법 비교

종전	개정
<p>2.공동주택</p> <p>라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)</p>	<p>2.공동주택</p> <p>라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.</p> <p>1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)</p> <p>2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것</p>

자료 : 「건축법 시행령」 별표1.

- 특성화는 의료 등 생활 SOC 강화, 보육·교육 강화 등으로 나눌 수 있음
 - 특성화는 기반 시설 등 기존 외부 환경 차이로 인해 특성화 목표가 도시와 비도시에 따라 달라지는 측면이 있음
 - 의료 등 생활 SOC 강화는 해당 지역(생활권) 단위로 부족한 인프라 강화를 통한 상대적 특성화를 의미하며, 비도시지역에서는 전반적인 기반 시설 수준을 높여 인접 지역을 포함한 생활권 중심지로의 특성화로서 의미가 있음
- 특히, 입지에 따른 주거수요 차이를 반영한 주택 유형 매칭
 - 역세권 등 도시 교통 중심지는 통근 시간을 줄이거나 생활 SOC에 대한 높은 접근성이 주는 효용으로 인해 전용면적이 작은 공유주거 등에 대한 수요에 대응
 - 넓은 전용면적, 자연 친화적 환경, 주차 등이 편리한 주거 환경의 수요를 일반 도시지역 또는 비도시지역에서 대응

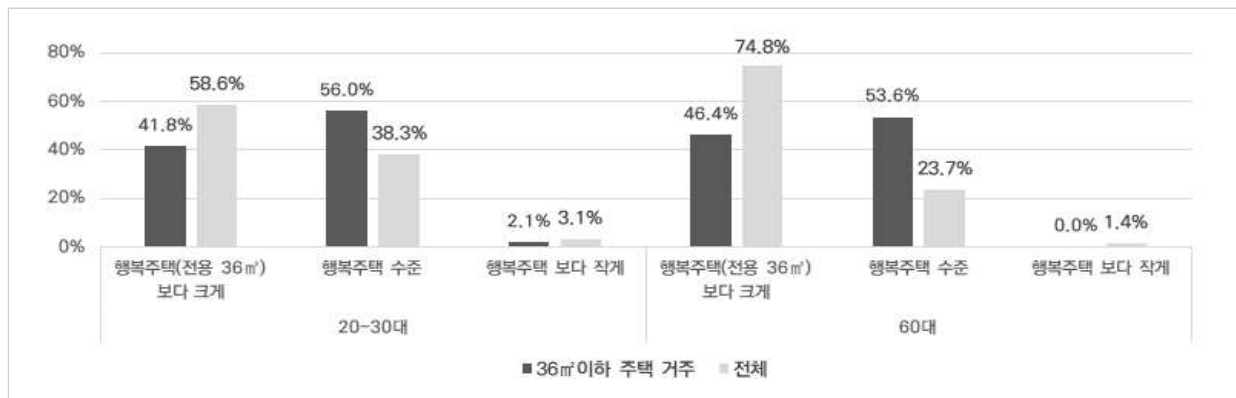
2 전략

- (수요자 접근성 강화) 입주를 원하는 가구가 지금보다 훨씬 쉽게 원하는 공공임대주택을 선택하고 입주할 수 있도록 공급자 중심의 공모식 배분 방식을 수요자 중심의 대기자명부 방식으로 전환
 - 현재 배분방식은 공공임대주택 단지별 또는 단위사업별로 입주자를 모집하고 있어, 매년 입주 희망자가 공공임대주택 유형마다 다르게 요구되는 자격을 인지하고 필요한 서류를 준비해야 하는 불편함이 있음
 - 또한, 공모식은 짧은 신청기간과 공고 방식의 한계 등으로 정보접근의 불평등이 나타날 수밖에 없어 일부 계층의 지속적인 소외가 발생하며 수요 관리에 어려움이 존재
 - 특히 현재의 공모식 배분 방식은 공공임대주택 수요가 높은 청년층에서 높은 경쟁률이 발생하기 쉬운 구조이므로 세대별 불평등을 해소하기 어려워 구조적 개선 필요
 - 따라서 수요자의 불편함을 최소화하고 공평한 정보접근성을 담보하며 수요를 예측하고 관리하여 더 효과적이고 효율적인 공급을 가능케 하는 '원클릭 대기자명부 제도' 도입
 - 특히 현재의 공모식 배분 방식은 공공임대주택 수요가 높은 청년층에서 높은 경쟁률이 발생하기 쉬운 구조이므로 세대별 불평등을 해소하기 어려워 구조적 개선 필요
- (주거비 부담 완화) 저소득층뿐 아니라 중산층도 입주하고 소득에 따라 임대료를 차등 적용하여 저소득층은 더 저렴한 임대료를 부담하고 중산층도 시세보다 저렴하게 거주할 수 있는 공공임대주택 공급
 - 청년과 노년층을 위한 경기도 공공임대주택은 「공공주택법 시행령」 2조에서 정의한 통합 공공임대주택으로 공급
 - 정부의 표준임대보증금 및 표준임대료 기준에 따라 소득 구간별로 임대료를 차등하여 적용 가능
 - 통합공공임대주택은 시도지사가 청년, 노년층에게 공급량의 60%를 초과하여 공급할 수 있어 제도 개선 없이 청년과 노년층에 초점을 맞춘 경기도 공공임대주택 공급 가능
 - 사업자의 재무적 안정성을 향상시키고 공공임대주택 정책의 지속가능성 강화를 기대
- (거주편리성 향상) 기존 공공임대주택보다 더 넓고 편리한 주택을 공급하여 수요자의 요구에 더 부합하는 주택공급
 - LH가 공급한 영구임대주택의 평균 면적은 28.3㎡, 행복주택은 26.7㎡로 국민임대(44㎡), 다가구매입임대(45.7㎡)의 60% 수준이며, 비좁은 영구임대와 행복주택에서 상대적으로

으로 규모가 큰 다가구 매입임대주택으로 이동하는 경향이 나타나고 있음¹⁹⁾

- 2021 주거실태조사 결과, 경기도 무주택가구의 31.2%가 직전 주택보다 주거면적이 감소하였고, 특히 노년가구(44%), 그중에서 현재 공공임대주택에 거주하는 노년가구의 경우 53.8%, 절반 이상이 직전주택보다 주거면적이 감소하였다고 응답함
- 현재 청년과 노년층은 주택면적이 좁다고 강조하며 더 넓고 편리한 주택공급을 희망하는 바, 지금보다 더 적절한 규모의 공공임대주택 공급이 필요함
- 그림 3-1에서 보는 것처럼 20-30대 청년가구의 58.6%, 60대 이상 노년가구의 74.8%가 전용 36㎡보다 큰 공공임대주택을 선호함
- 현재 36㎡이하 주택에 거주하는 가구만을 대상으로 살펴보면, 청년층의 41.8%, 노년층의 46.4%가 현재 거주중인 면적보다 더 큰 공공임대주택을 선호한다고 응답함
- 기존 역세권 청년주택(세어형) 등에서 지적된 화장실 개수와 주방 크기 등에 대한 개선이 필요함

[그림 3-1] 선호하는 공공임대주택의 면적

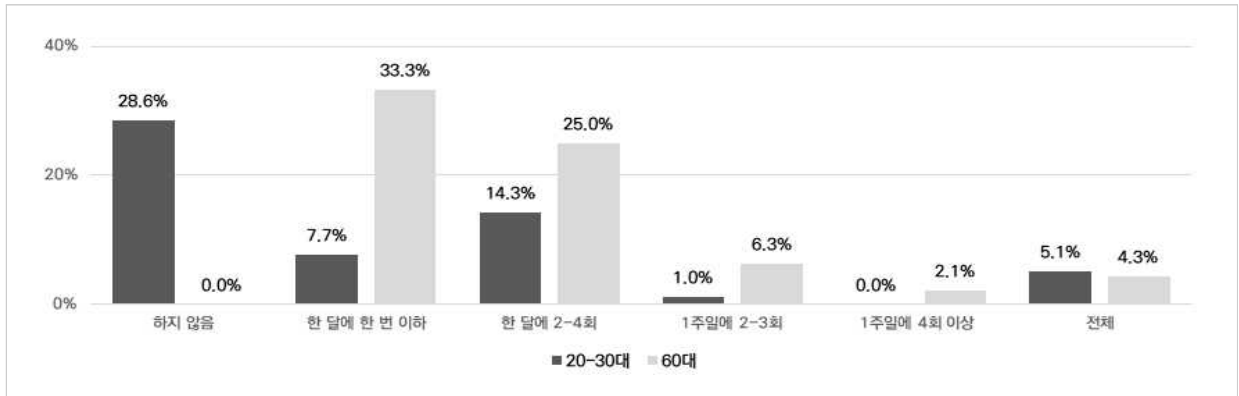


자료 : 경기연구원(2023). “경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사”, 원자료 분석.

- 1, 2인 가구와 맞벌이 증가 등으로 스스로 음식을 준비하고 함께 식사하는 시간이 줄어드는 현실을 고려하여, 주방과 식당이 차지하는 기존 공간에 대한 새로운 활용방안 모색 등 새로운 주거공간의 개발이 필요함
- 청년은 현재 가스와 인덕션을 이용한 직접 음식을 조리하지 않는 가구 비율(4.7%), 주방이 필요하지 않다고 응답한 가구 비율(5.1%)이 노년가구보다 높게 나타남
- 음식 조리 빈도와 주방 필요성의 관계를 보면, 청년과 노년 모두 음식을 조리하지 않거나, 한 달에 한 번, 2~4회 이하로 조리하는 가구는 주방 필요성에 대한 인식이 낮게 나타남

19) 이길제 외 4인(2019). 『지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진 방향』, p.32.

[그림 3-2] 음식 조리 빈도와 주방 필요성



자료 : 경기연구원(2023). “경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사”, 원자료 분석.

- 배리어 프리 강화 등 증가하는 노년가구의 거주 편리성을 반영한 공간 설계
- 비도시지역에는 블록형 단독주택과 타운하우스의 적절한 혼합 배치
 - 아이와 함께 다양한 경험을 하고자 하는 어린 자녀를 둔 부부 및 전원생활을 원하는 고령가구 등을 주요 대상으로 함
- (지역 공동체 활성화) 청년과 노년층의 수요를 고려한 주거공간을 설계하고 주택만 공급하던 기존 방식에서 벗어나 거주자뿐 아니라 주변 지역주민이 함께하는 주거 및 지역공동체 서비스 공간을 도입
- 청년층의 창업공간, 육아 및 보육 공간 또는 지역의 다양한 공동체 활성화 활동을 위한 지역 커먼스 공간 도입
 - 청년층의 60%, 노년층의 73.4%가 거주주택에 공동체 활성화를 위한 공유공간이 존재하는 것을 선호하며, 청년층의 59.3%, 노년층의 69.8%가 공유공간을 커뮤니티 시설로 이용하는 것에 대해 선호한다고 응답함

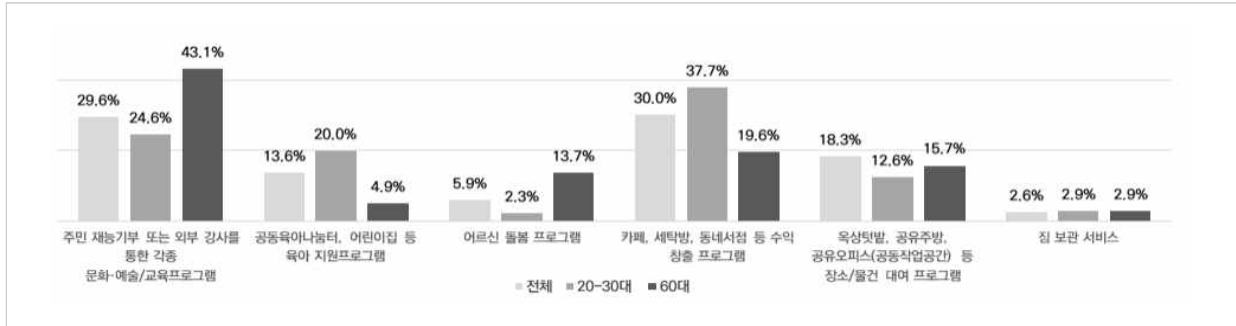
[그림 3-3] 공유공간과 커뮤니티시설 이용에 대한 선호



자료 : 경기연구원(2023). “경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사”, 원자료 분석.

- 청년층의 59.3%, 노년층의 73.4%가 공용공간에서 공동체 활성화 프로그램을 이용할 의향이 있는 것으로 응답하였고, 수익 창출 프로그램과 문화·예술교육프로그램에 대한 선호가 높았음

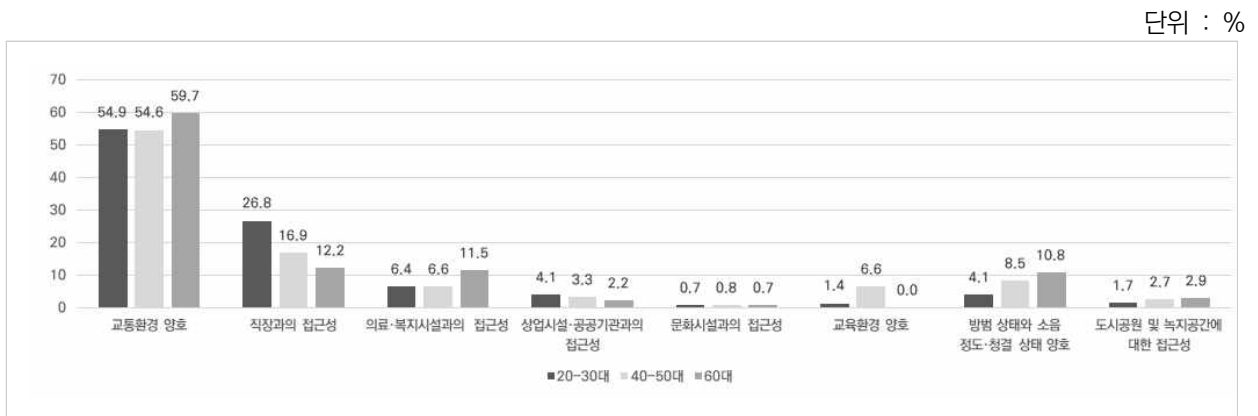
[그림 3-4] 선호하는 공동체 활성화 프로그램(1순위)



자료 : 경기연구원(2023). “경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사”, 원자료 분석.

- (수급의 균형과 혼합) 도시와 농촌, 신도시와 원도심이 공존하는 경기도의 특성을 고려하여, 공간적 계층적으로 균형 잡힌 공급을 하며 다양한 공급 주체를 통해 수요가 많은 곳에 더 많이 공급
- 자가 못지않게 임대주택에 대한 수요가 높은 청년층을 위해 학교나 직장 근처, 역세권에 공급
 - '경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사'20) 결과 공공임대주택 공급선호 지역 1순위는 모든 연령층에서 무주택가구의 절반 이상이 교통환경이 양호한 지역을 응답함
 - '직장과의 접근성이 좋은 지역', '상업시설·공공기관과의 접근성'을 1순위 응답한 가구 비율은 20-30대 청년 무주택가구에서 가장 높게 나타남
 - 고밀상업지역에는 용적률 증대를 통한 공공기여를 활용해 공공임대주택을 확보하고 고밀주거지역에는 신설된 임대형 기숙사 유형을 활용

[그림 3-5] 공공임대주택 공급 선호 지역(1순위)



자료 : 경기연구원(2023). “경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식조사”, 원자료 분석.

20) 경기도 거주 무주택 임차가구의 가구주 800명을 대상으로 2023.4.26.(수)-5.3(수) 기간 동안 온라인 설문을 실시함.

- 노년층은 의료, 교통, 정보 서비스에 소외되지 않고 살던 곳에서 노후를 보낼 수 있는 주거 공급(aigingin place)
 - ‘의료·복지시설과의 접근성이 좋은 지역’과 ‘방범 상태, 소음 정도, 청결 상태가 양호한 지역’에 대한 응답률은 60대 노년 무주택가구가 가장 높게 나타남
 - 1인 가구인 경우와 부부가구인 경우, 자녀와 함께 사는 경우 등에 따라 노년 가구의 주거 수요가 크게 달라지므로 주거 특성별 공공주택 유형 매칭
- 청년·노년 공급비율을 확대하고 전체 임차 가구의 최대 80%까지 입주가 가능한 임대주택을 공급하여 세대간 계층간 혼합(Aging & Social Mix) 지향
 - 공공임대주택의 지속가능성 향상을 위해 다양한 소득계층이 입주하도록 하며 지역차원에서 청년이나 노인가구만 모여서 사는 곳이 아닌 서로 다른 세대가 함께 살 수가 있는 지역이 되도록 공급
- 공공임대주택의 수요에 대응하기 위해 공급주체를 다양화하고 지역의 역량을 강화
 - 공공이 주도하는 공공임대주택은 새롭게 등장하는 주거 유형 등의 수요에 대응이 느리고, 비효율이 발생하기 쉬움
 - 비영리 민간 등의 참여를 강화하여 지역 주거 문제를 스스로 해결하는 선순환 구조 정착

[그림 3-6] 기본방향과 5대 전략



4

실행방안

1. 다양한 공급주체 육성과 자원 다각화
2. 수요자 중심 공급: 대기자명부와 소득 연계형 임대료
3. 기성시까지 공급 확대

1) 다양한 공급주체 육성과 자원 다각화

1) 공급주체 다양화의 필요성

□ 공공임대주택 공급의 지방 분권화 필요성

- 경기도 공공임대주택 공급현황은 다양한 공공주체를 공공임대주택 공급주체로 규정하고 있는 「공공주택 특별법」과 달리 실제 제도는 중앙집권적으로 작동하고 있음을 보여줌
 - 우리나라는 일제강점기와 6·25전쟁을 거치면서 주택이 절대적으로 부족한 상황에서 단기간에 대량의 주택을 저렴하게 공급하기 위해 중앙정부가 강력한 추진력과 실행력을 발휘하는 방식으로 주택정책이 제도화됨²¹⁾
 - 그 결과 주택정책에서 중앙정부와 그 산하기관인 한국토지주택공사(LH), 주택도시보증금 등의 역할이 거대해짐
 - 경기도 공공임대주택 공급의 90% 이상을 LH가 담당하는 현상 역시 이러한 역사적 경로에 따른 것임
 - 중앙집권적 공공임대주택 공급·운영 경향은 전국 공공임대주택 재고의 75.1%를 LH가 보유하고 있는 것(2021년 기준)에서도 확인할 수 있음²²⁾
- 하지만 ‘주택’이 가지는 지역성이라는 특성을 고려하면 중앙집권적 주택공급체계는 여러 가지 한계를 가질 수밖에 없음²³⁾
 - 주택은 위치가 고정적이라는 점에서 지역성을 가지며 때문에 주택시장은 지역시장으로 작동하고, 이 안에서 수요자의 주거에 대한 다양한 욕구 등에 따라 여러 하위시장이 나타남
 - 주거정책은 지역적 특성과 하위시장의 특성을 잘 반영하여 지역의 주거문제에 대응해야 하는 과제가 있는데 중앙집권적 체계는 이러한 과제에 대응하는 데 한계가 있음
- LH와 경기주택도시공사(GH)의 경기도 내 공공임대주택이 중복된 유형 2가지(국민임대주택, 10년 공공임대주택)에 집중되고 있는 것 역시 중앙집권적 공공임대주택 공급에서 비롯된 측면이 있음
 - 공공임대주택은 지역별 주거소요에 따라 공급하는 것이 이상적이지만 현실에서는 분양형 공공임대주택의 존재, 중앙집권적 주택공급체계 등 여러 가지 이유로 수급불균형이 나타남²⁴⁾

21) 봉인식(2021). “1장. 공공임대주택 정책의 주체는 중앙정부인가 지방정부인가”. 봉인식 외 11인. 『‘89체제’에 갇힌 공공임대주택 이렇게 바뀌라』, p.21-23.

22) 공공임대주택 재고의 18.9%는 지방정부, 6%는 민간이 보유함(국토교통부, 임대주택 통계(2021)).

23) 봉인식(2021). “1장. 공공임대주택 정책의 주체는 중앙정부인가 지방정부인가”, p.26-28.

- 단기간에 목표한 물량의 공급 달성을 위주로 하는 주택공급체계는 공공임대주택이 주거요구가 큰 지역보다는 공급이 쉬운 변두리 지역에 공급되게 하였음
 - 관련하여 경기도보다 서울의 공공임대주택 수요가 크에도 불구하고 경기도 내 재고가 서울보다 더 많은 공공임대주택 유형이 나타남
 - 실제로 공공임대주택 유형별로 공공임대주택 재고가 가장 많은 시도를 살펴보면 영구임대주택은 서울(21.7%, 경기도가 14.9%로 두 번째), 50년 임대주택은 서울(77.4%, 경기도가 4.9%로 두 번째), 국민임대주택은 경기도(39.5%, 경상남도가 6.6%로 두 번째), 행복주택은 경기도(43.5%, 서울이 15.5%로 두 번째), 장기전세주택은 서울(94.1%, 경기도가 5.0%로 두 번째), 10년 공공임대주택은 경기도(38.1%, 전라남도가 12.1%로 두 번째), 5년 공공임대주택은 전라도(28.4%, 충청북도가 17.5%로 두 번째), 매입임대주택은 서울(27.9%, 경기도가 22.1%로 두 번째)이었음²⁵⁾
- 또한 중앙집권적 주택공급은 지방정부가 수립·추진하는 자체사업과 충돌하기도 함²⁶⁾
- 대표적인 문제가 중앙정부의 택지개발 중심의 주택공급이 노후화된 기성시가지의 정비와 도시재생에 부정적인 영향을 끼치는 것임
 - 택지개발사업은 공공사업자가 지구를 지정하자마자 개발계획수립·토지수용이 가능하지만, 정비사업이나 도시재생사업은 다양한 이해관계자(소유자, 거주자 등)의 권리관계를 정리하는 데 시간이 많이 소요됨
 - 따라서 일반적으로 택지개발을 통한 주택공급이 정비사업 등을 통한 주택공급보다 빠르게 진행됨
 - 문제는 이렇게 공급된 택지개발사업의 주택이 지역의 한정적 수요를 흡수하여 정비사업과 도시재생사업의 동력을 약화시켜 도시환경 개선을 어렵게 만드는 요인으로 작동한다는 것임
- 따라서 경기도의 지역 특성과 주거요구, 도시환경에 적합한 공공임대주택을 공급하기 위해서는 경기도와 시군의 역할을 증대시키는 분권화가 필요함
- 중앙집권적 공공임대주택 공급은 과거의 성과에도 불구하고 오늘날 공공임대주택의 수급불균형을 일으키고 한정된 자원배분의 효율성을 낮추며, 또 경기도의 도시환경 개선을 어렵게 하고 있음

□ 민간이 참여하는 공공임대주택 공급 및 운영·관리 필요성

- 한편, 경기도 맞춤형 공공임대주택 공급이 가능하도록 공급체계를 개선하기 위해서는 분권화와 동시에 민간주체의 활용을 고려할 필요가 있음
- 앞서서 중앙집권적 공공임대주택 공급의 완화가 필요한 이유로 다양한 지역적 특성과 지역주민의 주거요구에 대응하기 어려운 점을 지적했음

24) 봉인식(2021). “1장. 공공임대주택 정책의 주체는 중앙정부인가 지방정부인가”, p.32-34.

25) 국토교통부. “임대주택통계”.

26) 봉인식(2021). “1장. 공공임대주택 정책의 주체는 중앙정부인가 지방정부인가”, p.35-36.

- 도시계획적 측면에서 지역 특성을 고려한 공공임대주택 공급·운영을 위해서는 지방정부가 적극적인 역할을 하는 분권화가 필요함
- 하지만 분권화를 통해 중앙집권적 공공임대주택 공급체계를 완화하더라도 여전히 한계는 존재함
- 관료제적 공공주택사업자만으로는 청년 주거빈곤 문제, 자립준비 청년의 주거문제, 고령화에 따른 저소득 고령가구 증가, 탈시설 취약계층의 주거문제, 비혈연 2인 가구 등 여러 새로운 가족 형태 등장과 같은 급변하는 현대사회의 다양한 주거소요에 대응하기 어려운 것임
- 다양한 주거소요 계층에 대한 대응 차원은 아니지만, 공공주택사업자는 공공임대주택 거주자의 삶의 질 향상과 주택 내 서비스 개선을 위해 커뮤니티 시설 설치를 강화하고 커뮤니티 활성화 사업을 추진해왔음²⁷⁾²⁸⁾
 - 2011년 국토해양부의 보금자리주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구 및 서울시의 아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼 제작, 2017년 경기행복주택 공동체 활성화 기본계획 수립 등이 그러한 사례라고 할 수 있음
- 그러나 관련 연구들은 공공주택사업자의 공공임대주택 커뮤니티 활성화 노력에 여러 한계가 있음을 확인함
 - 김진성·성진욱·김미연(2016)은 서울주택도시공사(SH)가 2011~2015년 동안 공급한 일부 공공임대주택의 커뮤니티 시설의 활용도는 낮고, 입주자의 만족도는 비용 측면에서 높지만 시설·프로그램 측면에서는 낮음을 제시하였음
 - 경기행복주택의 공동체 활성화를 위해 도입한 제도에서는 그 구체적인 운영계획과 운영방안이 부재한 문제가 확인되기도 했는데²⁹⁾, 이는 공공주택사업자가 주거서비스를 기획하고 제공하는 데 어려움을 겪고 있음을 보여줌
 - 이는 유연한 공공임대주택 공급방안 모색에도 적용할 수 있는 문제의식이라고 하겠음
- 공공임대주택을 공급하거나 운영하는 데 민간주체를 활용하면 다양한 주거소요에 대응하는 데 있어 겪는 어려움, 공공임대주택 커뮤니티 활성화에서 겪는 어려움 등 중앙집권적 공공임대주택 공급체계가 가진 한계를 보완할 수 있을 것으로 기대됨
 - 관련하여 국토교통부는 2021년부터 사회적경제 주체를 비롯한 민간주체가 돌봄·육아·교육, 일자리·창업지원, 귀농·귀촌, 장애인·자립지원 등 다양한 주거소요를 테마로 하여 주택건설에 참여하고 준공 후 운영하는 테마형 매입임대주택 사업을 공모하고 있음
 - 2020년 사회적경제 주체가 운영하는 서울 지역 사회주택의 입주자를 대상으로 설문 조사한 결과에 따르면 거주 주택에서 소통지원 프로그램을 운영하고 있다는 응답이 47.3%에 달했으며, 해당 프로그램에 참여하고 있다는 응답도 29.4%로 나타남³⁰⁾

27) 박근석·주관수(2016). “주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대한 탐색적 연구”, p.103-111.

28) 김선영(2020). “서울시 공공임대주택 거주자의 커뮤니티 환경과 주거 만족 실증분석”, p.3-10.

29) 박충훈 외 10인(2018). 『경기도형 행복주택 공동체 활성화 방안 연구』, p.65-67.

30) 김지연 외 3인(2020). 『2020 서울시 사회주택 입주자 만족도 조사』, p.64-65.

- 서울 지역 사회주택 입주자를 대상으로 한 조사 결과는 주택 내 커뮤니티 활성화를 하는 데 있어 민간주체가 가진 장점을 보여줌
- 나아가 지방정부가 직면한 도시 정비사업 및 도시재생의 필요에 비추어 보더라도 민간주체와의 협력이 필요함
- 5층 이하의 저층주택이 밀집한 저층주거지는 노후도가 높고 주택의 규모 대비 인구밀도가 높아 열악한 주거환경을 보임
- 또한, 저층주거지에는 청년·고령 1인 가구 및 임차인이 거주하고 있는 경우가 많아 정책적 대응이 필요함³¹⁾
- 하지만 저층주거지는 부담가능한 개발비용의 소유자 간 차이, 월세 수입이 소득의 전부인 고령 소유자의 존재 등으로 정비되지 못한 채 노후화되어 가고 있음
- 중앙정부는 주택공급 확대와 비정비구역 정비를 위해 공공이 적극적으로 도시정비 및 도시재생에 참여하는 2.4.부동산 대책을 발표하기도 했음³²⁾
- 이러한 대책은 저층주거지 정비 및 재생을 위해 공공주체와 민간주체의 긴밀한 협력이 필요함을 제시한 것임

2) 국내외 공적 임대주택 공급주체 다양화 사례

- 공공임대주택 재고율이 우리나라보다 높은 것으로 알려진 많은 유럽국가들은 지방정부 혹은 비영리 민간주체를 활용해 공공임대주택을 공급하고 있음
- 영국의 사회주택(social housing)은 「2008년 주택 및 재생법(Housing and Regeneration Act 2008)」에 따라 중앙정부의 사회주택 규제기관인 RSH(Regulator of Social Housing)에 등록된 민간등록공급자(Private Registered Provider)와 지방정부(Local Authority Registered Provider)가 공급함³³⁾
 - 이때 주택협회(housing association) 등과 같은 비영리조직이거나, 영리조직이더라도 사회주택 사업에 한해서는 비영리성을 충족하는 사업자는 민간등록공급자로 등록할 수 있음
 - 2022년 기준 민간등록공급자는 전체 사회주택의 64%를 보유하고 있고, 지방정부는 36%의 사회주택을 보유하고 있음³⁴⁾
- 오스트리아의 이익제한주택(limited-profit housing; Wohnungsgemeinnützigkeits) 역시 비영리 민간주체인 이익제한주택협회(Limited-Profit Housing Associations; LPHA)와 지방정부에 의해 공급됨³⁵⁾

31) 맹다미·장남종·백세나(2017). 『서울시 저층주거지 실태와 개선 방향』, p.44-46.

32) 관계기관 합동(2021.2.4.). 『「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』.

33) 정용찬·진남영(2021). 『주거·부동산 분야의 사회혁신 사례 및 사회적가치 창출 방안』, p.14-15.

34) RSH(2022). *Registered provider social housing in England—stock and rents 2021-2022*, p.6.

- 지방정부는 이익제한주택을 신규로 공급하고 있지 않으며, 2019년 기준으로 이익제한주택협회는 이익제한주택 재고의 70.7%를, 지방정부는 29.3%를 보유하고 있음³⁶⁾
- 네덜란드의 사회주택(social housing; volkshuisvesting) 또한 「주택법(Woningwet)」과 「인가된 사회주택 공급조직 관리령(Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015; BTIV)」에 따른 주택협동조합(wooncoöperaties) 등 비영리 민간주체가 공급·운영³⁷⁾³⁸⁾
 - 네덜란드의 경우 19세기 후반 도시 노동계급의 주택난과 위생문제에 대응하기 위해 자본가 및 종교인이 박애주의적 차원에서, 그리고 노동운동 내 온건파가 사회주의적 접근 차원에서 주택협회를 운영해 사회주택 공급³⁹⁾
 - 이후 1901년 「주택법」 제정으로 공공이 주택협회를 지원하기 시작하면서 비영리 민간주체를 활용한 사회주택 공급이 제도화됨⁴⁰⁾
 - 2020년 기준 주택협회는 총 289개로, 2,436,565호의 사회주택을 운영하고 있음⁴¹⁾
- 프랑스의 적정임대료주택(Habitation à Loyer Modéré; HLM)은 공공주체인 공공주거공단(Office Public d'Habitat; 이하 OPH), 민관협력주체인 주거를 위한 사회적기업(Entreprise Sociale pour l'Habitat; 이하 ESH), 민간주체인 HLM 협동조합(COOP'HLM) 등에 의해 공급되고 있음⁴²⁾⁴³⁾
 - OPH는 지방의회의 의결로 발의되어 국가의 승인으로 설립되는 공공주체로, 기본적으로 설립된 지방정부의 행정구역 내에서만 사업을 할 수 있으나 연접 지역 지방정부의 동의를 얻은 경우에는 그 지역에서도 사업을 할 수 있음
 - ESH는 우리말로 '주거를 위한 사회적기업'이라고 번역되어 우리나라의 사회적경제 주체와 유사할 것으로 오해할 수 있으나, 그 주주구성을 보면 ①지방정부·지방정부 산하 공공기관·금융기관 등(과반의 지분 보유), ②임차인 대표(10% 이상의 지분 보유), ③개인(인당 5% 지분 이내로 제한)으로 이루어진 민관협력주체라는 특수성을 가짐⁴⁴⁾
 - 2020년 기준으로 적정임대료주택의 47.6%는 OPH가, 50.0%는 ESH가, 2.4%는 민간주체인 HLM 협동조합이 보유하고 있음⁴⁵⁾

35) 강세진·진남영(2020). 『공공의 역할을 중심으로 한 해외사회주택 연구』, p.1.

36) Housing Europe(2021). *The state of housing in Europe 2021*, p.39.

37) 봉인식 외 2인(2018). 『공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구』, p.61-78.

38) 최상희 외 4인(2018). 『사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구』, p.32-35.

39) 김혜승 외 3인(2013). 『사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구』, p.100-101.

40) 김혜승 외 3인(2013). 『사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구』, p.101.

41) Aedes datacentrum. URL : "<https://aedesdatacentrum.nl/>" (검색일 : 2023.3.2.)

42) 봉인식 외 2인(2018). 『공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구』, p.82-84.

43) 정용찬·진남영(2021). 『주거·부동산 분야의 사회혁신 사례 및 사회적가치 창출 방안』, p.35.

44) Code de la construction et de l'habitation L422-2-1. URL :

"https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2016-04-29/" (검색일 : 2021.8.26.).

45) L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. URL : <https://www.union-habitat.org/> (검색일 : 2023.3.2.).

- 이는 프랑스의 적정임대료주택이 영국, 오스트리아, 네덜란드와 달리 (지방)공공주체와 민관협력 주체를 중심으로 공급되고 있음을 보여줌
- 영국, 오스트리아, 네덜란드, 프랑스의 공공임대주택 공급주체 사례로부터 지방 공공주체와 민간주체를 활용하는 것이 중앙집권적 공공임대주택 공급체계가 가진 여러 한계에 대한 대안일 수 있음을 알 수 있음
- 특히, 프랑스 사례는 비영리 민간주체 중심으로 공공임대주택을 공급하고 운영하는 다른 해외사례와 달리, 공공주체 역시 주요한 역할을 수행하고 있음
- 프랑스 사례의 이런 특성은 우리나라 사례와 유사한 면이 있고, 우리나라의 제도를 개선하는 데에 있어서 유용한 함의를 제공함
 - 주의해서 이해해야 할 것은 프랑스 사례의 경우 우리나라 제도와 비교해 훨씬 더 분권화된 모습을 보인다는 점임
 - OPH의 경우 언뜻 우리나라의 주택사업 목적의 지방공사와 유사한 것 같으나, 국내 지방공사들이 공공임대주택 공급·운영의 19.6%를 담당하고 있는 것과 달리 프랑스의 OPH는 적정임대료주택 공급·운영의 47.6%를 담당하고 있다는 점에서 실질적인 역할에서의 차이가 큼⁴⁶⁾⁴⁷⁾
- 유럽 사례 외에 미국 사례를 살펴보면 미국의 공공주택(public housing)은 1990년대 HOPE VI (Homeownership Opportunities for People Everything) 프로그램 도입 이후 그 성격이 주거취약계층 대상 단지에서 소셜믹스 단지로 변화하고 직접적인 공공주택 건설 대신 바우처를 활용하는 경우가 증가함⁴⁸⁾⁴⁹⁾
 - 미국의 공공주택은 경제대공황을 배경으로 하여 1937년 「주택법(Housing Act)」이 제정되면서 공급되기 시작했으며, 이후 각 지방정부의 법에 따라 공공주체인 PHA(Public Housing Authority)가 설립되어 이를 공급
 - 그러나 HOPE VI 프로그램을 비롯해 1980~1990년대에 공공주택 개혁이 이뤄지면서 영리적 특성을 혼합적으로 가진 PHA도 나타났고, PHA가 공공주택 외 주택과 바우처를 공급하는 역할도 수행하게 됨⁵⁰⁾
 - 또, HOPE VI 프로그램 이전인 1986년에는 LIHTC(Low-Income Housing Tax Credit)이 도입되어 공공주체 대신 민간자본을 활용한 부담가능주택(affordable housing) 공급이 이뤄지기 시작하기도 했음

46) 국토교통부(2022). 『2022년 주택업무편람』, p.375.

47) L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. URL : "https://www.union-habitat.org/" (검색일 : 2023.3.2.).

48) Goetz, E. G.(2012). "The transformation of public housing policy", 1985-2011. *Journal of American Planning Association*, 78(4):452-463.

49) 박미선(2014). "해외 주거비 보조 제도: 미국의 주택바우처 프로그램의 도입, 운영 및 시사점". p.7-16.

50) Kleit, R. G., Airgood-Obrycki, W., & Yerena, A.(2019). "Public Housing Authorities in the private market", *Housing Policy Debate*, 29(4):670-692.

- 미국 사례는 비록 현재 우리나라 사례와 많은 차이가 있다고 보이지만 과거에는 공공주체가 중심이 되어 공공주택을 공급했다는 점에서는 유사한 면이 있음
 - 미국 사례는 자금조달 수단 다양화와 시장 기제 활용 목적으로 공공주체에 민간의 특성을 적용할 경우 공공임대주택의 공공성이 약화될 수 있음을 보여줌
 - 이는 분권화와 지역 주거소요 대응성 강화를 위해 민간주체를 활용하더라도 미국 사례의 접근과는 다른 방안을 모색하여 공공임대주택의 공공성 유지를 함께 고려해야 함을 시사함
 - 한편, 제도는 과거 우리 사회 내에서 형성된 경로에 의존적이고, 같은 제도의 도입이라 할지라도 개별 사회 내 제도의 형성 시점과 순서에 따라 전혀 다른 사회적 결과를 낳음⁵¹⁾
 - 해외 사회주택 공급주체 사례가 주는 시사점에도 불구하고, 이를 우리나라에 적용하는 데 있어서는 국내의 관련 제도를 면밀히 검토하고 실현 가능한 범위에서 구체적인 적용 방안을 모색해야 함
- 국내에서는 경기행복주택, 서울시에서 시작된 사회주택과 공공지원 민간임대주택 등을 통해 민간 참여 사례를 살펴볼 수 있음
- ‘경기행복주택’은 경기도가 공급하는 청년층·신혼부부 특화 공공임대주택으로 입주자의 주거비 부담 완화와 신혼부부의 주거면적 확대, 공동육아 지원 등을 통해 출산을 장려하는 주거복지와 가족정책의 혼합 정책사례임
 - 2015년 9월 경기도형 임대주택 ‘따복마을’ 공급계획 발표와 2016년 5월 ‘BABY 2+ 따복하우스 추진계획’ 발표를 통해 따복하우스라는 이름으로 시작된 경기행복주택은 2018년 기준으로 2020년까지 경기도 전역에 10,356호 공급을 목표로 추진되었음
 - 경기행복주택 사업에 참여하는 민간사업자는 주택건설 제반 업무, 입주관리업무, 임대관리 및 시설관리, 주거서비스 업무를 수행함⁵²⁾

[표 4-1] 경기행복주택 참여 사업자 업무

구분	역할 및 책임
경기주택도시공사(GH)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업관리(사업비 부담, 재정지원금 조달, 기금용자 등) • 건설공사 감리·감독 • 주택공급 • 관리운영기간 내 임대운영과 관리·시설관리 위탁
민간사업자	<ul style="list-style-type: none"> • 설계·건설에 따른 제반 업무 • 입주관리 업무 • 관리운영기간 내 임대운영, 관리·시설관리 수탁 • 일부 편의시설 운영 등 주거(공유) 서비스
공통업무	<ul style="list-style-type: none"> • 기본·실시설계 • 임대운영과 관리·시설관리 • 인허가 등 행정

자료 : 경기도시공사(2016). 『따복하우스 1차 민간참여 공공주택사업-민간사업자 공모지침서-』.

51) 하연섭(2020). 『한국 행정: 비교역사적 분석』, p.46-50.

52) 경기도시공사(2016). 『따복하우스 1차 민간참여 공공주택사업-민간사업자 공모지침서-』, p.9.

- 공공지원민간임대주택은 공공임대주택과 비교하여 주거비의 부담가능성과 임차인의 거주가능기간의 측면에서 제한된 공공성을 보이지만 이는 민간주체가 공급하는 임대주택 중 비교적 높은 공공성을 지닌 주택이라는 점에서 검토 필요
 - 공공지원민간임대주택은 중산층을 대상으로 하는 민간임대주택 공급 활성화를 위해 2015년 도입된 기업형 임대주택(뉴스테이)을 전신으로 함⁵³⁾
 - 2018년 임차인의 소득기준 등 입주자격과 초기 임대료 기준을 강화하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 공적 임대주택의 하나로 자리잡음
- 공공지원민간임대주택은 기본적으로 주택도시기금과 민간사업자의 공동출자로 설립된 공공지원민간임대리츠가 공급·운영함
 - 구체적으로는 주택도시기금이 출자·설립한 모리츠(허브리츠)가 자리츠인 개별 공공지원민간임대리츠에 재출자하는 방식인데, 이는 주택도시기금이 지는 리스크를 분산하고 향후 모리츠의 주식상장 등을 통해 기관투자자의 참여를 유도하기 위함임
 - 주택도시기금은 공공지원민간임대리츠에 출자하는 조건인 초과이익배당 비율을 높여가는 방식으로 실질적인 초과이익 환수가 가능하도록 제도를 개선해왔음⁵⁴⁾
- 공공지원민간임대리츠는 주택도시기금의 지분율이 50%를 초과한다는 점에서 실질적으로 「공공주택 특별법」 상 공공주택사업자 중 'LH한국토지주택공사, 주택도시보증공사 등이 50%를 초과하여 출자·설립한 법인(제4조제1항제5호)'과 유사한 면이 있어, 경기도 공공임대주택의 공급주체를 다양화하는 모델을 모색하는 데 있어 주목할 만함

[표 4-2] 공공지원민간임대주택 사업유형과 공공지원민간임대리츠

사업유형	사업개요	운영주체	출자심사	사후관리
민간제안 (수시/공모)	• 즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면 이를 평가하여 기금이 출자하는 방식	HUG	HUG (임대리츠 자산관리센터, 기금투자심의 위원회)	HUG (모리츠 AMC 역할)
택지공모사업	• LH부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정하여 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업	LH		
공급촉진지구	• 전체 주택 호수의 50% 이상을 공공지원민간임대주택으로 공급하는 공공지원민간임대주택용 신규택지를 개발하는 사업	지자체 등		
정비사업 연계형	• 정비조합이 정비구역에서 공급하는 일반분양분을 공공지원민간임대사업자가 매입하는 방식	한국 부동산원		

자료 : LH한국토지주택공사·HUG주택도시보증공사(2019). 『공공지원민간임대주택 사업추진 안내서』;
김천일·고진수(2022). 『주택·도시 정책에서의 공공리츠 운용현황 및 성과분석-공공임대, 도시재생을 중심으로』.

53) “기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안-민간임대 정책의 새로운 전환점, 「NEW STAY정책」 추진”, 국토교통부 보도자료(2015.1.13.).

54) 김천일·고진수(2022). 『주택·도시 정책에서의 공공리츠 운용현황 및 성과분석-공공임대, 도시재생을 중심으로』, p.27-30.

- 서울시의 사회주택은 비영리 민간주체를 일부 포함하는 사회적경제 주체를 활용해 임대주택을 공급한다는 점과 지방정부에서 자발적으로 시작된 분권적 시스템이라는 점에서 눈여겨볼 필요가 있음
 - 사회주택은 「사회적기업 육성법」(2007년), 「협동조합 기본법」(2012년) 제정 이후 사회적경제 영역에서 자발적으로 공급하며 나타났고, 2015년에 이르러 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」의 제정으로 제도화됨
 - 이후 사회주택 조례는 시흥시(2016년), 부산 중구(2019년), 고양시(2019년), 울진군(2021년) 등으로 확산되었으며 경기도 역시 2020년 「경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」를 제정함
 - 중앙정부는 2016년 사회적경제 주체가 기존주택등매입임대주택(공공임대주택)을 운영·관리하는 유형인 사회적 주택, 2017년 토지임대부 방식의 공공지원민간임대주택의 하나인 사회임대주택 등을 도입하며 사회주택 제도를 확장시켰음
 - 사회주택은 토지소유권자, 주택 건축물 소유권자, 주택의 운영·관리 책임자라는 3가지 기준에 따라 공공임차형(공공임대주택 중 기존주택등매입임대주택을 사회적경제 주체가 운영), 민간임차형(사회적경제 주체가 소유권을 가지지 않은 민간임대주택을 운영), 토지임대부형(공공 소유의 토지 위에 사회적경제 주체가 주택을 짓고 운영하는 공공지원민간임대주택의 한 부류)으로 구분할 수 있음
 - 이처럼 사회주택은 공공임대주택과 민간임대주택(공공지원민간임대주택 포함)에 걸쳐 있으며 주거비 부담, 거주기간, 입주자격 측면의 공공성 역시 공공임대주택 수준에서 공공지원민간임대주택보다 좀 더 부담가능하고 오래 거주할 수 있는 수준에 이르는 다양성을 보임
 - 2022년 기준 사회주택의 세대수(사업자 선정 기준)는 총 6,460세대, 평균 23세대로 비교적 낮은 공급량을 보임⁵⁵⁾

3) 공공임대주택 사업시행자 다양화 방안

- 서론에서 전제한바와 같이, 여기서는 「공공주택 특별법」의 제도적 범위 안에서 사업시행 방안을 제시하고자 함
 - 「공공주택 특별법」은 공공임대주택과 공공분양주택을 공급하는 주체로서 공공주택사업자를 규정하며, 이 법에 따른 공공주택사업자는 국가, 지방자치단체, LH한국토지주택공사, 주택사업 목적의 지방공사 등이 해당함
 - 현재 경기도는 이러한 규정에 따라 경기주택도시공사를 통해 경기행복주택 등의 주택공급과 운영을 하고 있음

55) 한국사회주택협회 내부자료.

[표 4-3] 공공주택사업자의 종류

「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업자)
1. 국가 또는 지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 한국농어촌공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사, 한국자산관리공사
5. 위 1~4 중 어느 하나에 해당하는 자가 50%를 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 1~4 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100%(도심 공공주택 복합사업의 경우는 50% 초과)를 출자(공동출자 포함)하여 설립한 부동산투자회사
7. 국토교통부장관이 1~4 중 어느 하나에 해당하는 자와 공동 공공주택사업자로 지정한 주택건설사업자

(1) 공동사업자형 민관협력 공공임대주택사업자 (모델 1)

- 공동사업자형 민관협력 공공임대주택은 경기도 및 GH경기주택도시공사가 민간사업자와 협약을 체결하여 공동사업의 형태로 공공임대주택을 건설하고 운영하는 사업모델임
 - 공동사업자로 참여하는 민간주체는 설계·건설에 따른 제반업무를 담당하고 준공 이후 임차인 입주 및 운영·관리업무를 수행함
- 이는 앞서서 살펴본 경기행복주택 사례에 해당하는 모델이기도 함

[그림 4-1] 공동사업자형 민관협력 공공임대주택 사업



- [추진과제] 공동사업자형 민관협력 공공주택사업자 모델을 현행 법령으로도 공공임대주택 공급·운영에 적용할 수 있으나 효과적으로 제도를 운영하기 위해서는 「민간참여 공공주택사업 시행지침」 개정이 필요함
 - 「민간참여 공공주택사업 시행지침」은 「공공주택 특별법」 제4조제1항제5호 및 제2항의 공공주택사업에 대해 규율하고 있음
 - 이 국토교통부훈령은 현재 민간주체가 참여하는 공공주택 지구조성사업과 주택건설사업에 관한 사항만 구체적으로 규정하고 있음
 - 훈령에서 정하지 아니한 사항은 「공공주택 업무처리지침」 및 공공주체와 민간주체의 협약(제16조)에 의하도록 규정하고 있으나(제3조), 이에 근거해 준공 후 운영·관리에 관한 사항을 규율하기

에는 제약이 있음

- 공동사업자로 참여하는 민간주체에게 다양한 주거소요 대응과 주거 서비스 제공 등의 역할을 부여하기 위해서는 경기도가 국토교통부와 협의하여 민간주체의 역할을 확대하고 준공 후 운영·관리에 관한 사항을 구체화하는 「민간참여 공공주택사업 시행지침」 개정이 필요함

(2) 리츠형 공공임대주택사업자 (모델 2)

- 민관합작형 공공임대주택사업자 중 리츠형은 기존 공공임대리츠와 달리 공공주체와 민간주체가 함께 출자하여 설립한 리츠가 공공임대주택을 건설하고 운영하는 사업모델임
 - 출자한 민간주체를 공공임대주택 공급을 위한 설계 등에 참여시키고 준공 이후 임대운영·관리 및 커뮤니티 활성화 사업을 이들에게 담당하도록 함
 - 다양한 주거소요에 대응하는 데 불리하거나 공공임대주택 커뮤니티 활성화에 불리한 기존 공공임대주택 사업과 공동사업자형 모델(모델 1)의 한계를 보완할 수 있는 방안임
- 이와 유사한 사례로 분양전환공공임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택을 공급·운영하고 있는 공공임대리츠와 공공지원민간임대주택을 공급·운영하고 있는 공공지원민간임대리츠가 있음
- [추진과제] 현행 「공공주택 특별법」은 공공임대리츠를 공공주체의 출자로만 설립하도록 규정하고 있어 민간주체의 참여가 가능하도록 법률 개정이 필요함
 - 「공공주택 특별법」 제4조제1항제6호는 LH한국토지주택공사, GH경기주택도시공사, 주택도시기금 등 공공주택사업자의 전부 또는 공동출자로 리츠형 공공주택사업자를 설립하도록 규정함
 - 다만, 이 규정은 도심 공공주택 복합사업에 대해서는 공공주택사업자의 과반출자로 리츠형 공공주택사업자를 설립할 수 있도록 예외를 두었음
 - 현행 규정을 공공주체가 50%를 초과하여 출자·설립한 리츠를 포함시키는 방식으로 개정한다면, 민간주체의 참여가 가능해짐
 - 이때 공공부문이 민관합작형 공공임대주택(리츠형) 사업을 총괄적으로 운영·관리할 수 있도록 출자에 참여하는 공공주체 중 1개 법인은 50%를 넘는 지분을 확보하도록 할 필요가 있음

[표 4-4] 「공공주택 특별법」 제4조제1항제6호 개정안

(현행)

주택도시기금 또는 1~4 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우는 50% 초과)를 출자(공동출자 포함)하여 설립한 부동산투자회사

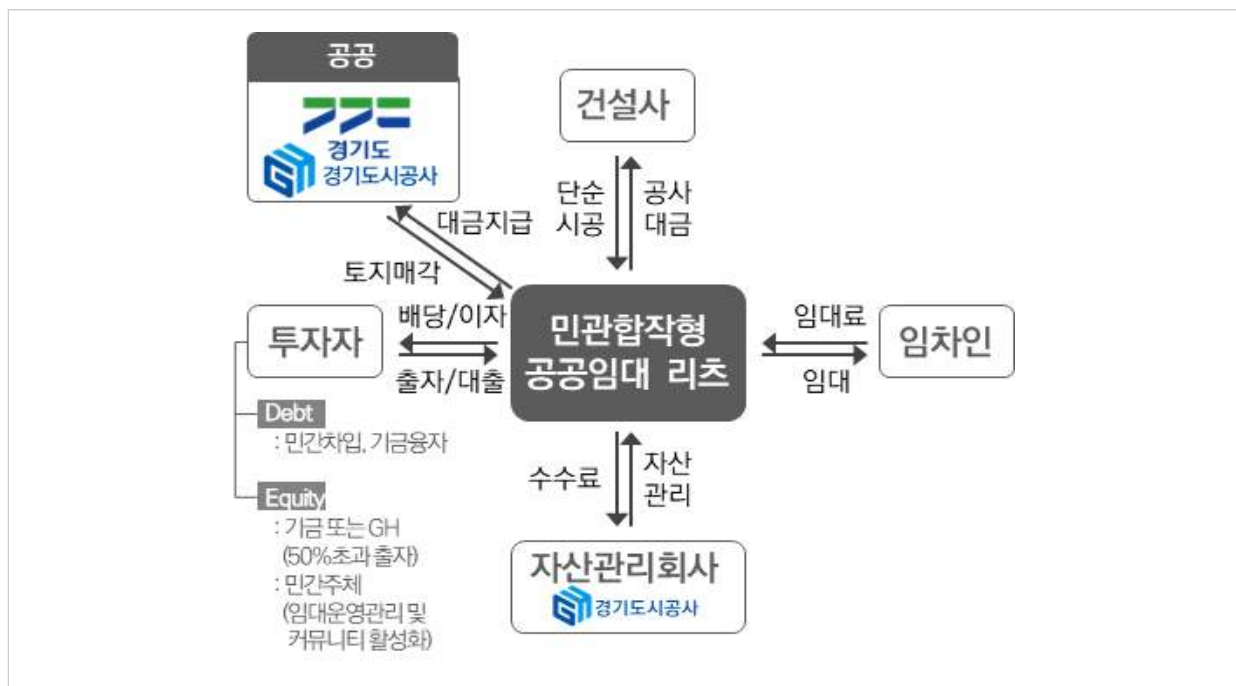


(개정)

주택도시기금 또는 1~4 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 50%를 초과(공동출자 포함)하여 출자·설립한 부동산투자회사

- 민관합작형 공공임대주택 중 리츠형 모델은 출자하는 공공주체와 출자비율을 조정하여 경기도의 역할을 증대시키거나 민간주체의 역할을 증대시킬 수 있음
 - 공공임대주택 공급에서 경기도가 주도적인 역할을 수행하려고 할 경우 이렇게 설립된 리츠의 50%를 초과하는 지분을 경기주택도시공사 등이 출자할 수 있음
 - 사업장의 여건에 따라 경기주택도시공사가 과반의 출자를 하기 어려운 경우 주택도시시기금과 협의하여 주택도시기금이 50% 초과 지분을 출자하게 할 수도 있음
 - 경기주택도시공사나 주택도시기금이 50% 초과 지분을 출자한 후 나머지 공공주체가 일부 지분을 출자할 경우(예를 들어 20% 지분 출자) 민간주체가 부담해야 하는 출자부담이 줄어들면서 임대운영·관리 및 커뮤니티 활성화에 강점을 가진 비영리 민간주체와 사회적경제 주체 등의 참여도 가능할 것으로 생각됨
 - 이윤배당을 제한받는 비영리법인, 공익법인, 사회적협동조합 등의 경우 기대수익이 낮아 수익성이 낮은 공공임대주택 사업에 참여할 동기가 있고, 또 이들이 공공임대주택 사업에 참여하면 공공임대주택 공급·운영을 위한 공공지원을 민간주체가 사적으로 전용하는 문제도 사전에 차단할 수 있음

[그림 4-2] 민관합작형 공공임대주택 중 리츠형 사업

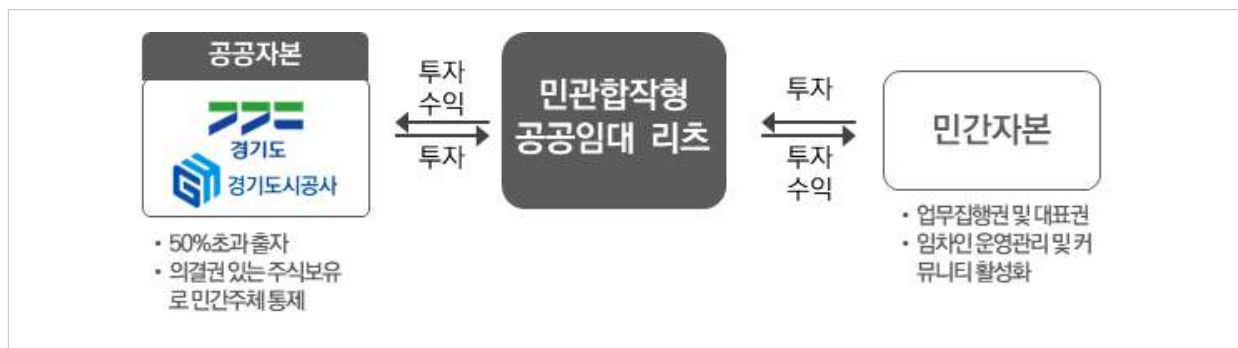


(3) 일반기업형 공공임대주택사업자 (모델 3)

- 민관합작형 공공임대주택사업자 중 일반기업형은 공공주체와 민간주체가 함께 출자하여 설립한 일반 주식회사가 공공임대주택을 건설하고 운영하는 사업모델임

- 리츠형 모델(모델 2)과 비교하여 일반기업형 모델(모델 3)은 서류 형태로만 존재하는 회사가 아니라 물리적인 실체를 가진 사업체로서 조직과 사업운영의 지속성을 갖추기에 유리하고 간접적으로 양질의 일자리를 다수 창출할 수 있음
 - 일반기업형 모델(모델 3)은 서류상 기업에 지나지 않는 리츠형 모델(모델 2)의 한계를 보완하는 동시에 리츠형 모델과 같이 민간주체의 역할을 증대시켜 중앙집권적 공공임대주택 공급체계의 한계를 극복할 수 있음
- 이와 유사한 사례로 프랑스의 ESH가 있음
- 리츠형(모델 2)과 유사하게 민관협업형 공공임대주택 중 일반기업형 모델(모델 3) 또한 출자하는 공공주체와 출자비율을 조정하여 경기도의 역할을 증대시키거나 민간주체의 역할을 증대시킬 수 있음
- 일반기업형 사업에 출자하는 민간주체는 업무집행권과 대표권을 가지고 임대운영·관리 및 커뮤니티 활성화 사업을 수행하고, 경기주택도시공사 또는 주택도시기금은 의결권이 있는 주식을 과반 보유하는 방식으로 전체 사업을 운영·관리
 - 경기주택도시공사와 주택도시기금이 함께 출자하여 민간주체의 출자부담을 낮출 경우 리츠형(모델 2)과 마찬가지로 비영리 민간주체와 사회적경제 주체의 참여 또한 가능할 것임

[그림 4-3] 민관협업형 공공임대주택 중 일반기업형 사업



(4) 모델 간 강점 및 한계 비교·검토

- 공동사업자형 민관협력 공공임대주택사업자 모델(모델 1)은 경기행복주택 사례를 통해 이미 활용된 모델이라는 장점이 있지만, 민간주체의 유연성을 공공임대주택 제도에 결합하기에는 단점이 있음
 - 공동사업 구조의 특성상 공공주체가 지정해준 업무와 권한의 범위에서만 민간주체가 수동적으로 사업을 수행
- 민관협업형 공공임대주택사업자 중 리츠형 모델(모델 2)은 공동사업자형(모델 1)에 비해서는 민간주체의 역할을 증대시킬 수 있지만, 민간 자금조달 목적이 강한 부동산투자회사의 틀을 수익성이 낮은 공공임대주택 사업에 적용한다는 부정합성 문제를 가지고 있음

- 민간주체가 공공임대주택의 공급과 준공 후 임대운영·관리 등에 적극적으로 참여하며, 다양한 주거소요에 대응하고 공공임대주택 커뮤니티를 활성화는 데 어려움이 있었던 기존 공공임대주택 사업 모델이나 공동사업자형 모델(모델 1)의 한계를 보완할 수 있을 것임
 - 그러나 공공임대주택 사업의 특성과 부동산투자회사라는 틀 사이에 발생하는 부정합성으로 인해 리츠형 모델(모델 2)의 본래 취지가 왜곡돼 운영될 우려가 있음
 - 실제로 이러한 부정합성으로 인해 행복주택리츠의 경우 민간자본 조달의 목적보다는 회계 분리를 통한 LH한국토지주택공사의 부채 경감 목적으로 활용되는 모습을 보임⁵⁶⁾
 - 또한, 리츠형(모델 2)을 활용해 공공임대주택을 공급·운영하기 위해서는 「공공주택 특별법」을 개정해야 하는 과제도 있음
- 민관합작형 공공임대주택사업자 중 일반기업형 모델(모델 3)은 공공임대주택 공급과 운영에서 민간주체의 역할을 증대시킬 수 있는 리츠형(모델 2)의 장점을 취하는 동시에 사업조직과 사업운영의 지속성을 가져갈 수 있다는 장점이 있음
- 리츠형 모델(모델 2)에서와 마찬가지로 일반기업형 모델(모델 3)에서도 민간주체의 역할이 증대되면서 중앙집권적 공공임대주택 공급체계가 가진 여러 한계를 보완할 수 있음
 - 또한, 서류 형태로만 존재하는 회사로서 보통 하나의 임대주택 사업장의 임대사업이 종료되면 청산하게 되는 경우가 많은 리츠형 모델(모델 2)과 달리, 일반기업형 모델(모델 3)은 물리적 실체를 가진 사업체로서 하나의 공공임대주택 사업이 종료되더라도 해당 회사가 다른 공공임대주택 사업에 지속적으로 참여하며 사업 역량을 강화할 수 있음
 - 또한, 일반기업형 모델(모델 3)을 취할 경우 임대운영 중인 기존 공공임대리츠가 매년 지불하고 있는 자산관리회사 수수료(평균 14억 3천만 원, 당기순이익(손실)의 평균 16.1%; 2022년 결산기준)를 절감하는 효과도 기대됨
 - 일반기업형(모델 3)은 기존에 이 모델을 활용해 공공임대주택을 공급·운영한 사례가 드물긴 하지만 현행 「공공주택 특별법」을 적용해서도 운영할 수 있는 모델이라는 장점도 가짐
- 각 모델이 지닌 강점과 한계는 중장기적으로 경기도 공공임대주택의 공급과 운영이 민관합작형 공공임대주택사업자 중 일반기업형 모델(모델 3)을 확대해야 할 필요성을 강조함
- 기존에 공공임대주택 공급·운영을 위해 활용하고 있는 모델로 공동사업형 모델(모델 1)이 있지만 민간주체의 역할을 강화해 중앙집권적 공공임대주택 공급체계의 한계를 보완하기에는 역부족임
 - 새롭게 공공임대주택을 공급·운영할 수 있는 모델로서 민관합작형 공공임대주택사업자 리츠형 및 일반기업형 모델은 민간주체의 역할을 증대시킬 수 있을 것임
 - 그러나 리츠형 모델(모델 2)의 경우 사업의 틀과 사업의 본래 목적 간 부정합성으로 인해 공공임대리츠와 같이 회계 분리 수단으로 활용되는 등 제도 왜곡의 우려가 있음
 - 반면, 일반기업형 모델(모델 3)은 지속성을 가진 민관합작 사업자를 양성해 리츠형 모델(모델 2)의 한계를 보완하는 동시에 공공임대주택 공급·운영의 다양화를 이룰 수 있을 것으로 기대됨

56) 장인석·송기욱(2018). 『장기공공임대주택 공급확대를 위한 리츠사업구조 개선방안 연구-행복주택리츠를 중심으로-』, p.65-67.

4) 재원의 다각화

- 경기도가 추진하는 공공임대주택 공급은 정부의 재정과 주택도시기금을 통해 소요재원의 상당 부분을 마련함
- 통합형, 매입형(세부유형별 재원분담 비율은 [표 2-6] 기존주택등매입임대주택의 재원분담비율 참조), 전세형(세부유형별 가구당 지원한도액은 [표 2-7] 기존주택전세임대주택의 가구당 지원한도액 참조)의 지원기준 단가, 재원분담 비율은 다음과 같음

[표 4-5] 공공임대주택 유형별 지원기준 및 단가

구분	통합공공임대	기존주택등매입임대	기존주택전세임대
지원 기준 단가	호당 14,500만원 (17.2평×843만원)	<ul style="list-style-type: none"> • 다가구 14,000만원/호 • 청년형 16,000만원/호 • 신혼부부 17,000-30,000만원/호 • 공공리모델링 9,500-23만원/호 	<ul style="list-style-type: none"> • 일반가구 12,000만원/호 • 청년 12,000-20,000만원/호 • 신혼부부 13,500-24000만원//호 • 다자녀 13,500원/호
재원 분담 비율	<ul style="list-style-type: none"> • 재정 39% • 사업자 10% • 기금 41% • 입주자 10% 	<ul style="list-style-type: none"> • 재정 45-50% • 기금 50% • 입주자 0-5% 	<ul style="list-style-type: none"> • 기금 95% • 입주자 5%
기타	기금융자 금리 1.8%, 30년 거치 15년 상환(21.3.4신설)	경기도 호당 2000만원 지원	수도권 기준

주 : 통합공공임대는 경기도 내부자료(2021년 기준)와 국토교통부(2022). 『2022년 주택업무편람』. p.313을 참고함.
 자료 : 국토교통부(2022). 『2022년 주택업무편람』. p.255, 265, 313.

□ 경기도는 아래와 같은 방식을 통해 자체적인 재원 마련을 위해 노력할 필요가 있음

- 첫째, 임대주택 공급사업에 ‘경기도 개발이익 도민환원기금’을 활용 가능함
 - 「경기도 개발이익 도민환원기금 설치 및 운용 조례」 제4조에 따라 경기도는 경기주택도시공사 이익배당금, 공공이 주도한 개발사업의 결과로 조성된 토지로부터 발생한 이익(개발이익) 등을 재원으로하여 경기도 개발이익 도민환원기금을 조성함
 - 임대주택 공급사업, 지역 균형발전을 위한 낙후지역개발 지원사업 등에 기금을 사용할 수 있음(동 조례 제5조)
 - 2022년 말 기금 조성액은 647.7억원으로 2021년 기금 조성 이후 사용액은 없음

[표 4-6] 경기도 개발이익 도민환원기금 현황

단위 : 억원

구분	전년도말 조성액 (A)	당해연도 증감액			당해연도 말 조성액 (C=A+B)
		증감(B=a-b)	조성액(a)	사용액(b)	
2022	350.0	324.7	324.7	-	674.7
2021	-	350.0	350.0	-	-

자료 : 경기도. 기금결산보고서(각년도).

○ 둘째, 지역개발기금도 공공임대주택 공급을 위해 사용 가능함

- 경기도의 주민복지증진과 지방공기업 및 지역개발사업을 지원하는 데 필요한 자금을 조달·공급하기 위하여 「지방자치단체 기금관리기본법」에 따라 정부지원금 및 용자금, 전입금, 지역개발채권의 발행수입금, 일반회계 전출액 등을 재원으로 하여 경기도 지역개발기금을 설치함
- 「경기도 지역개발기금 설치 조례」 제16조와 제16조의2에 따라 도 및 시군, 도 및 시군이 자본금 전액을 출자·출연한 법인이 추진하는 ①상·하수도사업, 토지 및 주택개발사업, 도로건설사업 등 지역개발사업, ②공동주택 노후배관 교체사업(상하수도에 한함), ③도민의 복지증진을 위한 공공투자사업(경기도가 주무관청인 민간투자사업, 공공임대주택 사업, 사회적기업 및 협동조합 육성 사업 등) 등을 용자대상 사업으로 정할 수 있음
- 최근 5년 평균 조성액은 8,613.3억원, 사용액은 10,742.9억원으로 사용액 규모가 더 크고, 2018년, 2022년에는 당해연도 조성액보다 3천억원 이상, 2019년, 2020년에는 6천억원 이상 더 사용함

[표 4-7] 경기도 지역개발기금 현황

단위 : 억원

구분	전년도말 조성액 (A)	당해연도 증감액			당해연도 말 조성액 (C=A+B)
		증감(B=a-b)	조성액(a)	사용액(b)	
2022	25,348.1	△3,259.2	13,584.0	16,843.2	22,088.9
2021	15,982.3	9,365.8	14,096.1	4,730.4	25,348.1
2020	22,639.4	△6,657.1	5,986.8	12,644.0	15,982.3
2019	28,774.2	△6,134.8	4,597.4	10,732.2	22,639.4
2018	32,737.1	△3,962.8	4,802.1	8,764.9	28,774.2

자료 : 경기도. “기금결산보고서(각년도)”.

○ 셋째, 임대주택 공급 및 자금지원을 위해 ‘경기도 주거복지기금’ 적립 확대를 추진

- 경기도는 도민의 주거안정을 도모하기 위하여 「경기도 주거복지기금 운영 조례」 제2조에 따라 경기도 보통세의 1,000분의 2 이내의 재원을 조성하여야 함
- ① 임대주택 공급 및 자금 지원, ② 주택 개·보수 등 주거환경개선 사업, ③ 주택 에너지 효율개선 사업, ④ 주거취약계층 주거비 지원, ⑤ 주거복지센터 운영, ⑥ 주거복지에 필요한 각종 사업, ⑦ 긴급 주거지원을 위한 공공임대주택 이주비 지원, ⑧그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업 등에 기금을 사용할 수 있음(제3조)
- 최근 5년 평균 조성액은 59.7억원, 사용액은 61.5억원으로 사용액 규모가 더 크고, 2021년, 2022년에 당해연도 조성액보다 각각 22.9억원, 64.3억원 더 사용함
- 기금의 효율성을 향상시키기 위해 연도별 기금 적립액을 2018년 경기도 보통세의 0.06% 수준에서 0.2% 이상으로 단계적으로 확대하고, 고이율 금융상품 예치 등 공공예금 이자 수입 확대가 필요함⁵⁷⁾

57) 경기도(2018). 『2030 경기도 주거종합계획』, p.182.

[표 4-8] 경기도 주거복지기금 현황

단위 : 억원

구분	전년도말 조성액 (A)	당해연도 증감액			당해연도 말 조성액 (C=A+B)
		증감(B=a-b)	조성액(a)	사용액(b)	
2022	60.3	△22.9	66.1	89.0	37.5
2021	124.7	△64.3	14.6	79.0	60.3
2020	107.1	17.6	66.5	48.9	124.7
2019	56.8	50.3	100.9	50.6	107.1
2018	46.4	10.4	50.4	40.0	56.8

자료 : 경기도. “기금결산보고서(각년도)”.

- 넷째, 경기주택도시공사의 사업이익금 등을 통한 자체자금을 활용할 수 있음

2) 수요자 중심 공급: 대기자명부와 소득 연계형 임대료

1) 대기자명부

(1) 대기자명부 도입의 필요성

□ 복잡한 공공임대주택 유형에 따른 수요자 혼란

- 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 공공임대주택 유형에 따라 다른 입주자격과 입주자 선정방식으로 공공임대주택 수요자의 혼란 가중⁵⁸⁾
- 통합공공임대주택이 도입되었지만, 신규 건설형 공공임대주택에만 제한적으로 적용되고 있음
 - 기존 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등의 재공급 물량은 기존 유형으로 공급
 - 매입임대주택, 재개발임대주택 등의 유형도 별도의 입주자격기준 및 선정방식 적용
- 복잡한 공공임대주택 유형별 기준을 입주희망가구가 파악하여 입주자 모집공고에 지원해야하는 불편 가중

□ 반복적인 입주자모집공고 지원이 필요한 공급자 중심의 배분 체계

- 공공임대주택 입주희망가구는 유형별 입주자 모집공고를 보고 선정이 될 때까지 반복적으로 지원 필요⁵⁹⁾

58) 박은철 외 5인(2019). 『공공임대주택의 유형통합을 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안』.

59) 지규현 외 10인(2021). 『지속가능한 공공임대주택 공급 및 운영을 위한 정책방안 연구: 공공임대주택 유형통합 및 대기자명부 실행연구』.

- 예비입주자 제도가 운영되고 있지만, 대기자명부가 아니라 소수의 예비신청자 성격이 강함⁶⁰⁾
 - 「공공임대주택 예비입주자 업무처리지침」에 따르면 공공임대주택사업자는 신규공급주택수의 40 퍼센트 이상에 해당하는 규모의 예비입주자 모집 의무가 있음
 - 신규공급 입주대기자 명부의 잔여 예비입주자 수가 최초 공급주택 수의 30% 미만이 될 것으로 예상될 때 재공급주택 예비입주자 모집 가능
 - 예비입주자도 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 유형별로 모집

□ 공공임대주택 배분체계의 효율화를 위한 정보 생산 및 제공 미비

- 공공임대주택에 대한 공급 및 배분이 수요자가 아닌 주택(유형)을 중심으로 이루어져 수요자가 필요로 하는 정보제공 미비
 - 현행 청약 중심의 공공임대주택 배분체계에서는 입주희망 지역별, 주택특성별(주택유형, 주택면적 등) 대기기간 등 수요자가 필요로 하는 정보 생산 및 제공 불가
- 수요자 중심의 공공임대주택 제도 운영을 위한 정보 생산 기능 미비⁶¹⁾
 - 공공임대주택 대기자수, 대기자 선호 지역 및 주택유형 등 관련 데이터베이스가 구축되지 않아, 공공임대주택 제도 운영의 비효율성 발생
 - 예를 들어, 특정 지역의 매입임대주택 공가 집중, 장기간 공가로 방치 등 배분 및 관리의 비효율 발생

□ 대기자명부 제도 도입을 통한 수요자 중심의 공공임대주택 배분체계 확립 가능

- 공공임대주택 입주희망가구는 복잡한 유형에 대한 고려 없이, 대기자명부에 등록하고 선호하는 공공임대주택 입주 대기⁶²⁾
 - 지역별, 유형별 대기기간 등 관련 정보 제공
 - 반복적인 입주자 모집공고 지원 불필요
- 대기자명부의 수요자 정보를 바탕으로 공공임대주택 제도 운영의 효율성 담보⁶³⁾
 - 수요자 특성 정보에 기초한 공공임대주택 정책 수립 및 시행
 - 공공임대주택 수요와 공급 간의 불일치 해소

60) 김정섭·오지훈·박주현·이하늘(2019). 『미국 및 영국 대기자명부 운영사례 비교분석 용역』.

61) 박은철 외 5인(2019). 『공공임대주택의 유형통합을 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안』.

62) 김정섭·오지훈·박주현·이하늘(2019). 『미국 및 영국 대기자명부 운영사례 비교분석 용역』.

63) 지규현 외 10인(2021). 『지속가능한 공공임대주택 공급 및 운영을 위한 정책방안 연구: 공공임대주택 유형통합 및 대기자명부 실행연구』.

(2) 대기자명부 도입 관련 정책 추진 동향

□ 국토교통부 : 대기자 통합 시스템 단계적 구축 계획

- 윤석열정부 120대 국정과제 중 국토교통부 주관 과제로 대기자 통합 시스템 구축 추진
 - (참 좋은 주거복지 실현) 실시간 청약, 서류 없는 청약 등이 가능한 「대기자 통합 시스템」을 단계적으로 구축
 - AI와 IoT 기술을 활용하여 입주민의 일상을 관리하는 스마트 돌봄 서비스 제공 및 입주 희망자에게 최적의 공공임대주택 유형 추천
- 2023년 국토교통부 업무보고 시 대기자통합시스템 도입 계획 제시⁶⁴⁾
 - 대기자통합시스템을 도입하여 한 번 신청하면 입주자격에 맞는 선호주택을 맞춤형으로 공급할 수 있도록 계획
 - 2023년 법적근거 마련 및 ISP 용역 추진
 - 2025년 이후 : 시범사업(LH) 등 단계적 도입 추진
- 대기자 통합시스템 구축을 위한 ISP 용역
 - 입주신청 편의 제고, 행정 효율화 등을 위해 실시간·서류 없는 청약이 가능한 “대기자 통합시스템” 구축을 위한 ISP 용역 추진
 - 사업의 범위 (1) 국내 대기자명부 운영 시스템 현황 등 조사 및 분석, (2) 대기자 통합시스템 구축 목표 및 운영방안 수립, (3) 대기자 통합시스템 목표 모델 설계, (4) 대기자 통합시스템 구현을 위한 이행계획 수립
 - 사업기간 : 계약일로부터 150일 (입찰 2023년 4월)
- 국토교통부의 대기자 통합시스템은 입주 희망자에 대한 사전 입주자 자격검증에 중점을 둔 시스템 구축임

□ 서울특별시 : 수요자등록시스템 도입 검토

- 국토교통부의 대기자 통합시스템은 전국의 입주 희망자의 자격 검증의 효율화 및 기존 유형을 활용한 추천에 방점
- 서울주택도시공사에서는 대기자명부의 전 단계 시스템으로 “수요자등록시스템”을 제안 및 추진 검토
 - 수요자가 온라인 접속하여 입주자격 및 필수 조건 등 입력 후 신청 가능 임대주택과 예상 순위/가점 등 확인 가능

64) 국토교통부 보도참고자료 “주택시장 연락처와 서민·취약계층 주거안정 역점 추진”(2023.1.3.).

- 수요자가 신청 희망 임대주택에 등록하면, 입주자 모집공고 알림 서비스 제공 및 청약 신청 자동화 등 추진 검토
- 서울시 모든 공공임대주택 유형에 적용 (국토교통부의 경우, 영구, 국민, 행복, 통합 4개 유형에 한정 예정)
- 국토교통부의 대기자 통합시스템은 전국단위 자격검증센터 기능을 중심으로 운영하고, 입주자 선정 및 공공주택 배분은 지방정부(서울시) 주도로 운영 제안

□ 대기자 통합시스템 도입 관련 입법 추진

- 의원 발의로 대기자 통합시스템 도입 제도화를 위한 「공공주택특별법」 일부개정추진
 - 공공주택 특별법 일부개정법률안(2022.12.28.)은 2023년 4월 20일 국토교통위원회 전체회의 결과 소위원회 결정됨

[표 4-9] 공공주택 특별법 일부개정법률안 신·구조문대비표

현행	개정안
<p>〈신 설〉</p> <p>제48조의8(입주자 자격 정보 제공 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 공공임대주택을 공급받으려는 자 또는 재계약을 체결하고자 하는 자가 입주자격 검증을 신청하는 경우 신청자 세대의 입주자격을 검증할 수 있다. 이 경우 입주자격 검증 등을 위한 금융 및 신용정보 등의 수집 및 관리에 관하여는 제48조의4부터 제48조의 7까지의 규정을 준용한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항의 신청자에게 입주자격 검증 결과를 활용하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 입주자격 검증 및 입주 대기 순서 등 관리기관(이하 이 조에서 “입주자격 검증기관”이라 한다)을 지정·고시할 수 있다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 입주자격 검증기관의 운영 및 정보 제공 등 사무처리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.</p>	<p>제48조의8(입주자 자격 정보 제공 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 공공임대주택을 공급받으려는 자 또는 재계약을 체결하고자 하는 자가 입주자격 검증을 신청하는 경우 신청자 세대의 입주자격을 검증할 수 있다. 이 경우 입주자격 검증 등을 위한 금융 및 신용정보 등의 수집 및 관리에 관하여는 제48조의4부터 제48조의 7까지의 규정을 준용한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항의 신청자에게 입주자격 검증 결과를 활용하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 입주자격 검증 및 입주 대기 순서 등 관리기관(이하 이 조에서 “입주자격 검증기관”이라 한다)을 지정·고시할 수 있다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 입주자격 검증기관의 운영 및 정보 제공 등 사무처리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.</p>
<p>제51조(정보체계의 구축 등) ① 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 공급 및 관리를 위하여 다음 각 호의 정보를 관리할 수 있는 정보체계를 구축·운영할 수 있다.</p> <p>1.·2. (생략)</p>	<p>제51조(정보체계의 구축 등)</p> <p>①----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p>
<p>〈신 설〉</p> <p>② ~ ④ (생략)</p>	<p>3. 공공주택의 입주자격 사전검증 및 대기자 명부 등의 자료 및 정보</p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p>

자료 : 공공주택 특별법 일부개정법률안 (김민철 의원 대표발의, 2022.12.28.).

(3) 경기도형 대기자명부 도입(안)

□ 경기도 주도의 공공임대주택 공급 및 배분체계 마련

- 현재 공공임대주택의 공급 및 배분체계는 국토교통부와 한국토지공사 주도로 진행
- 경기도의 필요에 맞는 공공임대주택 공급 및 배분을 위해서는 경기도민의 공공임대주택 주거소요와 관련한 정보를 수집·관리·대응하기 위한 시스템 필요
- 경기도형 대기자명부 운영을 통하여 경기도민 맞춤형 공공임대주택 배분 실현

□ 수요자 중심의 편리한 공공임대주택 배분체계 마련

- 「경기도 무주택가구 및 공공임대주택 인식 조사」에 따르면 대기자명부 도입의 필요성에 동의하는 무주택가구가 전체 응답자의 86.1%에 달함
 - 전체응답자 800명 중 20.3%가 '매우 선호함'으로 응답하였고, '선호함' 응답자는 65.9%에 달함
 - 여성, 60대, 경의권역 주민, 저소득 가구(200만원 미만 소득)의 경우, 대기자명부 방식에 대한 선호도가 다른 집단에 비하여 상대적으로 높게 나타남
 - 고령층과 저소득가구의 대기자명부 방식 선호도는 90%를 웃돌며, 이는 반복적인 청약이 필요한 현행 공공임대주택 배분 방식의 불편함이 반영된 결과로 판단됨

[표 4-10] 대기자명부 방식 선호도 조사 결과

구분		선호하지 않음(%)	선호함(%)	4점 척도 평균
전체		13.9	86.1	3.04
성별	남성	15.6	84.4	3.00
	여성	12.1	87.9	3.08
연령	만19~29세	17.7	82.3	3.02
	30대	14.2	85.8	3.05
	40대	17.0	83.0	2.94
	50대	12.0	88.0	3.03
	60대	7.9	92.1	3.19
지역	경부권역	14.6	85.4	3.02
	경원권역	12.3	87.7	3.07
	경의권역	5.9	94.1	3.17
	동부권역	16.8	83.2	3.07
	서해안권역	16.0	84.0	2.98
가구원 수	1명	14.3	85.7	3.06
	2명	12.8	87.2	3.06
	3명	13.4	86.6	3.03
	4명 이상	14.8	85.2	2.98
가구소득	200만원 미만	8.0	92.0	3.05
	200만원~300만원 미만	14.4	85.6	3.10
	300만원~400만원 미만	16.8	83.2	3.02
	400만원~500만원 미만	10.3	89.7	3.08
	500만원~600만원 미만	16.7	83.3	2.94
	600만원 이상	14.8	85.2	3.00

주 : '선호함', '선호하지 않음'은 각각 '매우 선호함' 및 '전혀 선호하지 않음'을 포함.

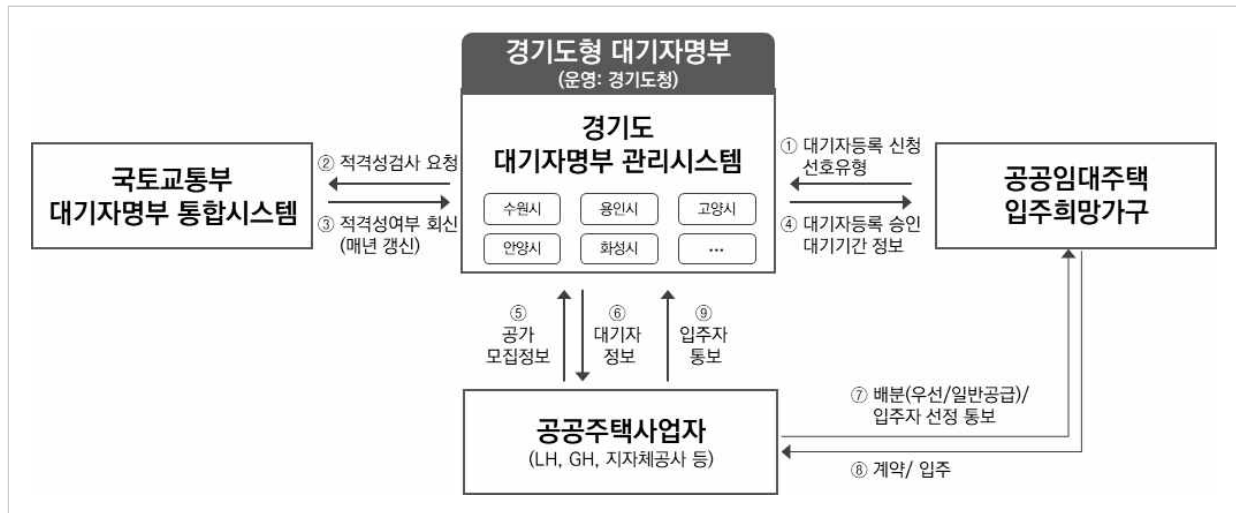
· 4점 척도의 구성 : 전혀 선호하지 않음(1), 선호하지 않음(2), 선호함(3), 매우 선호함(4).

- 경기도민은 반복적인 공공임대주택 청약 없이 대기자명부에 한 번 등록하고 대기순번을 기다리면 필요에 부합하는 공공임대주택에 입주할 수 있는 수요자가 편리한 배분 시스템 마련 필요

□ 대기자명부 운영 주체 및 운영 공간 단위

- 경기도 관내 31개 시·군을 기본 공간단위로 하여 대기자명부 도입
 - 공공임대주택 입주희망가구는 거주 시·군의 대기자명부에 등록
- 경기도 관내 타 시·군 공공임대주택 입주희망가구를 고려하여, 최대 2개 시·군의 대기자명부에 등록 허용 (거주 시·군 포함)
 - 거주지역이 아닌 타 시·군 대기자명부에 등록 시 우선공급 거주기간 가점에서 배제
- 대기자명부의 운영 주체는 광역자치단체인 경기도가 주관함
 - 31개 개별 시·군별로 각각 대기자명부를 운영하지만 통합 관리는 경기도가 수행
 - 경기도가 운영주체가 되지만 실질적인 공공임대주택 배분 업무는 경기주택도시공사(GH)가 담당 가능

[그림 4-4] 경기도형 대기자명부 운영 개념도



- 경기도 통합 대기자명부 관리시스템을 구축하여 관내 31개 시·군별 대기자 정보를 관리하고 수요 대응형 공공임대주택 정책 수립에 대기자 정보 활용
 - 경기도 통합 대기자명부 관리시스템과 국토교통부의 대기자통합시스템 간의 유기적인 연계를 통하여, 공공주택사업자가 등록 대기자에 대한 적격성 검사를 실시하고, 공가 발생 시 경기도 통합 대기자명부를 통하여 배분이 이루어지는 체계 마련
 - 각 시·군별 대기자 수, 대기기간, 선호 유형 등을 고려하여 공공임대주택 주거소요에 대응하는 효율적인 공공임대주택 공급 및 배분 정책 시행

□ 대기자명부 대상 주택

- 대기자명부 운영의 대상이 되는 공공임대주택 유형은 모든 공공임대주택 유형을 포괄하여 수요자는 복잡한 공공임대주택 유형을 고려할 필요가 없도록 운영
 - LH, GH 등 경기도 관내 서로 다른 공공주택사업자가 공급하는 공공임대주택 포괄
 - 공공건설임대주택 및 공공매입임대주택 모두 포괄
 - 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 기존 공공임대주택 유형에서 재공급 되는 물량 포괄
- 장기적으로 경기도 관내 모든 공공임대주택을 대상으로 대기자명부가 운영될 필요가 있지만, 「공공주택 특별법」 등 관련 규정을 고려하여 단기적 추진방안과 중장기적 추진방안 등 대기자명부 운영 로드맵 마련
 - 1단계 시범사업(단기) : 경기도와 GH 간의 협의를 통하여 GH가 신규 공급하는 통합공공임대주택을 대상으로 대기자명부 제도를 우선 시행하고, 개선방안을 도출
 - 2단계 GH 대상 주택 확대(중기) : 시범운영 성과를 바탕으로 GH 관할 재공급 통합공공임대주택 물량, 매입임대주택 및 타 유형(영구임대, 국민임대, 행복주택 등) 재공급 물량에 확대 적용
 - 3단계 (장기) : LH, 용인도시공사, 고양도시관리공사 등 타 공공주택사업자와의 협의를 통하여 관내 모든 공공임대주택에 확대 적용
- 모든 공공임대주택을 대상으로 대기자명부를 운영할 수 있도록 관련 법규 및 지침 개정 등 제도적 기반 마련 필요
- 모든 공공주택사업자가 공급(재공급 포함)하는 모든 유형의 공공임대주택을 대상으로 대기자명부를 운영하기 위해서 경기도와 LH, GH 등 공공주택사업자들 간의 협의체 구성 및 운영방안 합의 필요
 - 공공임대주택 배분 관련 업무 분담, 정보 공유 방안, 위탁수수료 등

□ 대기자명부 신청 대상 및 자격 기준

- 대기자명부 신청 대상 및 자격 기준은 통합공공임대주택 기준에 준하여 운영
 - 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격에 해당하는 경기도민을 대상으로 대기자명부 신청 자격 부여
 - [표 2-4]에 요약된 일반공급 및 우선공급 주요 집단별 무주택 요건, 연령, 소득 기준 등 요건 충족 필요
- 대기자명부 신청 지역 거주요건 : 경기도에 거주(주민등록)하고 있는 가구로 한정
 - 공공임대주택 공급물량이 충분하지 않은 가운데, 타 광역시·도 거주가구를 대기자로 받을 경우, 대기기간 장기화 발생
 - 다른 지역 거주자를 대기자로 받을 경우, 우선공급 방식의 경우, 거주기간 가점을 받기 어려우므로

우선공급 대상자로 선정되기 어려우므로 당첨 확률이 낮은 대기자만 양산하게 됨

- 추첨제로 운영되는 일반공급의 경우, 다른 지역 거주자를 대기자로 받게 되면 경쟁하는 풀이 확대되어 경기도민의 당첨 확률이 낮아지므로 공공임대주택 공급이 충분해질 때까지는 제한 필요
- 장기적으로 타 광역시·도와 협의하여 대기자 상호 등록 혹은 배분 관련 기준 협의 후 대기자 신청 자격 부여 가능
- 경기도에 주민등록이 되어 있지 않지만 직장이 경기도에 있는 가구의 경우, 장기적으로 경기도민이 될 가능성이 높은 집단이므로 장기적으로 가구원 중 1인 이상의 직장이 경기도에 있는 가구로 대기자 신청 대상 확대 고려 가능
- 사회적 혼합 및 임대주택관리 강화를 위하여 반사회적 행동으로 인한 공공임대주택 퇴거자, 살인·성폭력 등 강력범죄 전과자 등에 대한 일시적 입주자격 제한 도입 검토

□ 대기자명부 등록 신청 및 정보 갱신

- 공공임대주택 입주희망가구는 상시로 대기자명부 등록 신청
- 대기자명부 등록 신청은 웹페이지 등 온라인으로 편리하게 진행할 수 있도록 시스템 구축 필요
 - 고령자, 장애인 등 정보 취약계층의 경우, 방문 접수 또는 찾아가는 접수 시행
- 대기자명부 등록 신청 시 기본적인 가구 특성 정보와 개인정보활용 동의서 제출
- 추가로 희망하는 공공임대주택 특성과 관련한 선호도 정보 제출
 - 주택유형 : 아파트 유형 / 기타 유형 (다가구, 다세대, 연립주택 등)
 - 주택 크기 : 방수, 전용면적 등 희망 정보
 - 선호 지역 : 1순위 거주 시·군 자동등록, 2순위(선택 시) 타 시·군 중 1곳 등록
- 매년 1회 대기 지속 여부, 개인정보활용 동의, 공공임대주택 선호도 특성 정보 갱신 등 관련 정보 갱신 의무
 - 편리한 정보 갱신이 가능하도록 웹페이지, 애플리케이션 등 시스템 구축

□ 대기자명부 밴드 구성

- 대기자명부 밴드는 통항공공임대주택 기준에 준하여 운영
- 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격 기준에 따라 우선공급과 일반공급 2개 밴드로 구분하고, 밴드별로 청년, 신혼부부·한부모가족, 고령자, 일반 등 4개 계층으로 세분화함([표 2-13] 참조)

□ 대기자 적격성 검사, 등록 승인 및 대기 관리

- 공공임대주택 입주희망가구가 대기자명부 등록 신청 시 국토교통부 대기자통합시스템을 활용한 적격성 검사 추진
 - 국토교통부 대기자통합시스템은 2025년 운영 예정이므로 그 이전에는 경기도청 자체적으로 GH 등과 협력하여 적격성 검사 진행 가능
- 무주택 요건, 소득요건 등 공공임대주택 입주자격을 만족하는 신청자에게는 대기자 등록 승인
 - 대기자 등록 승인 시 해당 밴드 (우선공급 해당 여부, 우선공급 가능 집단 등) 정보 및 대기 순서, 대기기간 등 관련 정보 제공
- 매년 대기자의 공공임대주택 적격성 검사 시행 및 정보 갱신

□ 공공임대주택 배분 기준

- 공공주택사업자의 공공임대주택 공급 물량(신규 공급, 재공급 등)에 대하여 주기적으로 배분 시행 (예시 : 매달 1회 배분)
- 대기자명부를 통한 공공임대주택 배분은 입주자격 기준과 마찬가지로 통합공공임대주택 관련 기준(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5의2)을 준용하여 청년과 노년에 더 많은 물량 배정
 - 통합공공임대주택의 경우, 추첨제 기반의 일반공급 물량과 최대 60% 범위 이내의 가점제 기반의 우선공급 물량으로 구성되며(표 2-5 참조), 공공주택사업자는 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 우선공급 공급비율을 조정할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 전체 공급비율 60%를 초과할 수 있음
- 일반공급 물량의 경우, 추첨제 방식 배분이므로 대기기간과 무관하게 추첨을 통하여 배분
- 우선공급 물량의 경우, 장기간 대기자에 대한 가점 부여 필요
 - 대기자명부 제도 최초 시행 시 대기자들의 대기기간이 동일하게 설정되므로 대기기간의 대리변수로 통합공공임대주택 우선공급 가점 기준인 “주택청약종합저축 납부 횟수”를 대기기간의 대리변수로 활용
 - 대기자명부 제도가 안착되면 대기기간이 실질적인 가점으로 적용될 수 있도록 가점 기준 변경 필요
- 공급물량 배분시 주택유형, 방수(크기)를 고려하여 해당 특성 희망 대기자의 선호도 정보와 매칭 후 하위 대기자풀을 구성하고 해당 그룹 내에서 우선공급 및 일반공급 진행
 - 우선공급 대상자이지만 미선정 된 경우, 자동으로 일반공급 대상자로 넘어가 추첨제 대상 대기자 풀(pool)에 포함

- 대기자가 공공임대주택 입주자로 선정된 경우, 해당 정보가 대기자명부 관리 주체(경기도청)와 해당 대기자명부 기초지방자치단체(시·군), 공공주택사업자 간에 공유될 수 있는 제도적 시스템적 기반 마련 필요

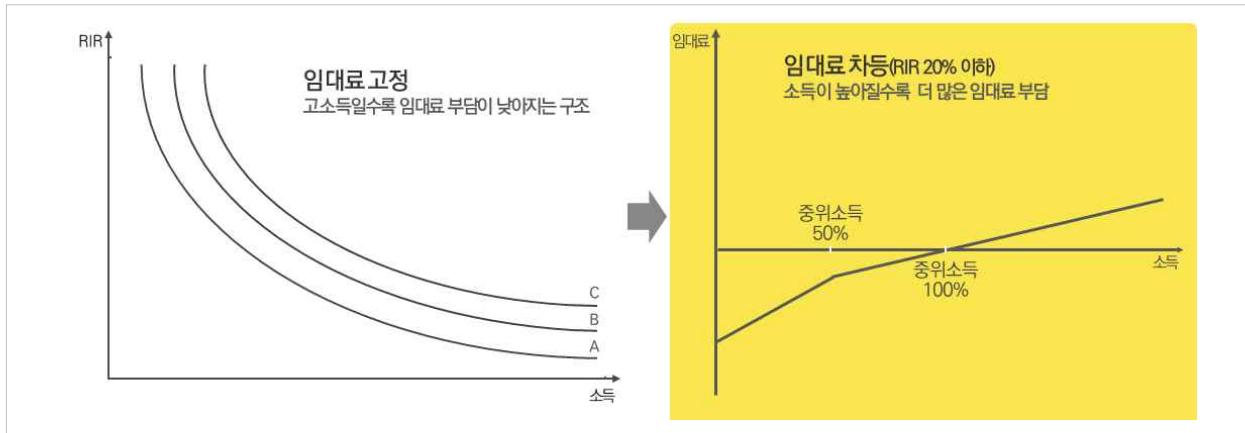
2) 소득 연계형 임대료

- 현재 공공임대주택 유형별로 임대료 체계가 달라 유형 간 임대료 격차가 크고, 임대료가 고정되어 있어 소득이 높을수록 임대료 부담이 낮고, 소득이 낮을수록 부담이 커지는 구조
- 이런 방식에서는 임대료 부담으로 인해 저소득층이 공공임대주택에 입주할 수 있기 어려운 경우가 발생할 수 있음
 - 수급자가 거주지역 내 영구임대가 공급되지 않아 행복주택에 거주하는 경우 영구임대(시세 30%)와 비교할 때 높은 임대료(시세 60%)를 지불하는 사례와 같이 거주하는 임대주택 유형에 따라 임대료가 달라지는 불합리를 개선하고자 함⁶⁵⁾
- 저소득층이 소외되는 모순적이고 불공정한 현상을 해결하기 위해 소득 연계형 임대료 체계를 도입하여 소득별로 차등화된 임대료를 적용하는 것이 필요
- 이 제도를 통해 저소득층의 임대료 부담을 낮춰주는 동시에 중산층 계층도 공공임대주택에 입주할 수 있도록 하여 사회적 혼합을 유도하고 사업자의 재무적 안정성을 높이고 정책의 지속가능성을 향상시킬 수 있음
- 대기자명부 밴드와 연계하여 소득계층에 따라 임대료에 차등을 두고 운영
 - 예를 들어 월소득이 각각 150만원(중위소득 50% 이하 계층), 300만원(중위소득 100% 이하 계층), 400만원(중위소득 150% 이하 계층)인 가구가 월임대료 60만원⁶⁶⁾인 주택에 거주할 경우, 임대료가 고정된 현재 상황에서 각 계층의 소득 대비 임대료 부담 비율(RIR)은 각각 40%, 20%, 15%로 다름
 - 하지만 소득 연계형 임대료를 도입하여 입주가구 소득의 20%에 해당하는 임대료를 부담한다고 정할 경우, 소득 100만원인 가구는 20만원, 소득 300만원인 가구는 60만원, 소득 400만원인 가구는 80만원을 부담하게 되어 주거 불균형을 크게 완화
 - 여기서 소득 100만원인 가구가 주거급여를 받게 된다면 실제 부담하는 임대료는 더 줄어들기 때문에 주거비 부담은 더 낮아짐

65) “영구임대 최초 공급 이후 30년 만에 공공임대 유형 통합”, 국토교통부 보도자료(2021.12.29.).

66) 2019년 주거실태조사 결과, 경기도 임차가구 월평균 임대료는 59.8만원이며, 민간임대주택 거주 가구는 63.6만원, 공공임대주택은 32.2만원, 분양전환임대주택은 98.7만원임(전세보증금은 2019.12월 기준 경기도 전월세 전환율(주택유형:종합) 전월세 전환율 6% 적용하여 월 임대료로 전환함).

[그림 4-5] 임대료 차등 개념



- 통합공공임대주택을 기반으로 정부가 제시하고 있는 소득 연계형 임대료(‘21.12) 체계를 준용하여 추진
 - 「통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 제3조에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료는 가구원수별 기준 중위소득(기준 중위소득)을 기준으로 입주자의 월평균소득의 구간별 임대료 계수(소득구간 계수)에 따라 차등적으로 산정함
 - 최초 입주자 모집공고일을 기준으로 사업시행자가 임대시세를 결정할 수 없는 경우 또는 최초 입주지정기간에 입주할 자를 모집하는 과정에서 최초 임대시세보다 주변 임대시세가 낮아지는 경우 사업시행자는 최초의 임대보증금과 임대료 산정에 적용할 임대시세를 별도로 정할 수 있음(동 기준 제2조 3항, 4항)
 - 최초 또는 갱신할 때의 임대보증금과 임대료, 기존 입주자의 퇴거 등으로 인해 신규 입주하는 사람의 임대보증금 및 임대료는 표준임대보증금과 표준임대료를 초과할 수 없으며(동 기준 제6조, 7조), 입주자의 소득기준 초과 정도에 따라 할증비율(105-130%)로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과할 수 있음(제9조)

[표 4-11] 임대료 차등화를 위한 소득구간 계수와 표준임대보증금 및 표준임대료 산정식

소득구간		소득구간 계수	표준임대보증금	표준임대료
해당 세대의 월평균 소득이 기준 중위소득의	30% 이하	0.35	임대시세 × 소득구간 계수 × 35/100	임대시세 × 소득구간 계수 × 65/100 × 시장전환율
	30-50% 이하	0.40		
	50-70% 이하	0.50		
	70-100% 이하	0.65		
	100-130% 이하	0.80		
	130-150% 이하	0.90		

자료 : 「통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」.

- 이 경우, 일반적으로 도시(1인 이상) 근로자 8분위(502.8만원, 2021)까지 입주가 가능하며 신혼부부 맞벌이인 경우, 기준 중위소득의 190%(2인가구 586.7만원, 2021)까지 입

주가 가능하여 제도적으로 전체 임차가구의 87.3%(184.8만가구)까지 입주할 수 있음

- 단기적으로 통합형으로 사업을 추진 후, 매입임대주택과 영구, 국민, 행복 등 기존 유형의 재고 물량에 대해서도 소득 연계형 임대료 체계를 적용할 수 있도록 제도 개선 필요

3 기성시가지 공급 확대

□ 청년, 노년은 모두 기존 주거지에 밀집해서 거주

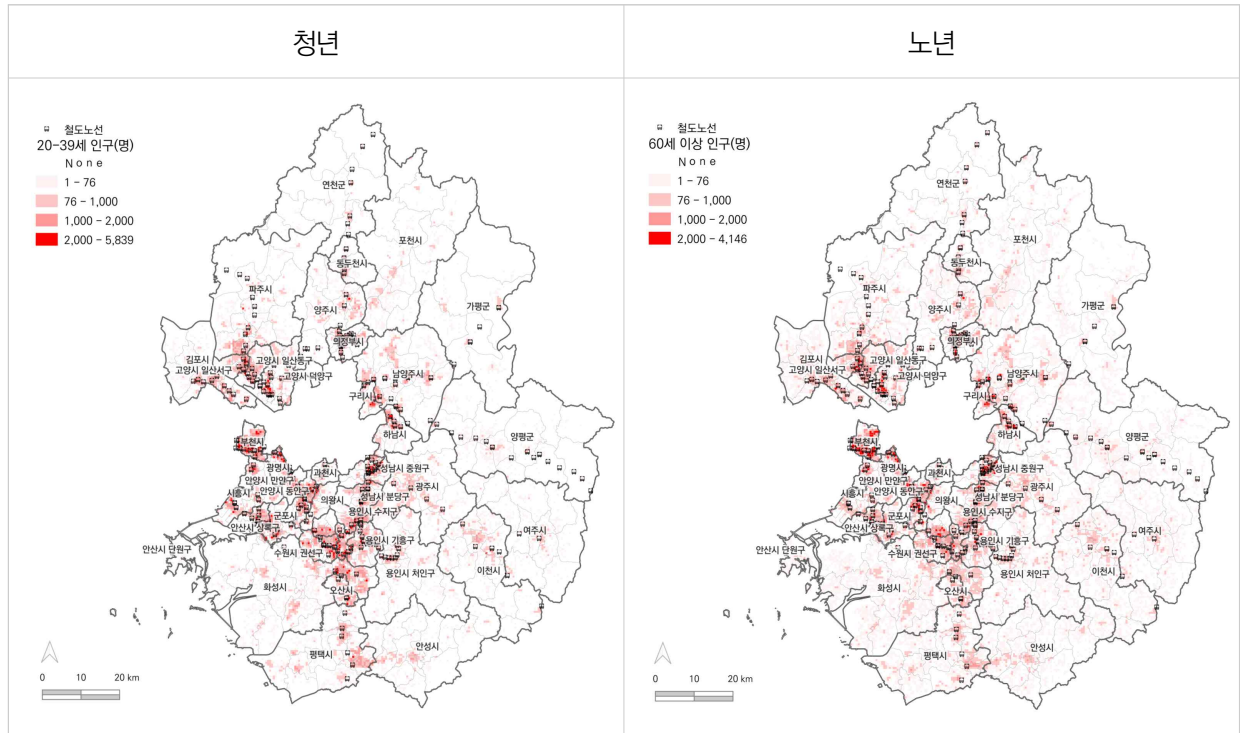
- 청년, 노년층의 인구 규모(320만 명 이상)는 비슷하지만, 청년층(4,686,500㎡, 전체의 22.1%)이 노년층(7,833,500㎡, 전체의 37%)보다 더 밀집하여 거주함⁶⁷⁾
 - 사람이 살고 있는 지역(격자)만을 대상으로 하면 청년은 격자당 평균 342명, 노인은 평균 205명이 거주하는 것임
- 청년과 노년인구가 많은 지역은 주로 서울과 인접하며 교통이 편리한 신도시와 원도심 등이 해당함
 - 청년과 노년인구 모두 1,000명 이상인 지역은 경기도 전체 면적의 2%(418,000㎡)에 해당함
 - 청년인구가 많은 지역은 수원(10.4%), 고양(8.1%), 용인(7.8%), 성남(7.2%), 화성(6.7%), 부천(6.2%), 안산(5.5%), 남양주(4.6%), 평택(4.3%), 안양(4.1%), 시흥(4%) 등이며 11개 지역에 전체 청년인구의 69%가 거주함⁶⁸⁾
 - 노년인구가 많은 지역은 고양(8.5%), 수원(8.1%), 용인(7.4%), 성남(7.3%), 부천(6.9%), 남양주(5.5%), 안산(4.8%), 화성(4.4%), 안양(4.4%), 의정부(3.9%) 등이며 10개 지역에 전체 노년인구의 61.2%가 거주하고 있음
- 한편으로 노년층은 청년층보다 도시외곽에 거주하는 경우가 많이 나타나며 경기도 전역에 광범위하게 분포하고 있음
 - 격자당 거주인구가 76명 이하인 면적은 청년(2,645,500㎡)이 노년(5,545,000㎡)보다 좁게 나타났으며, 이는 노년층이 청년보다 가평, 양평, 연천, 포천, 동두천, 여주, 이천, 안성 등 도심 외곽지역에도 상대적으로 고루 분포하여 거주하고 있음을 의미함⁶⁹⁾

67) 국토지리정보원에서 제공하는 국토지표 중 인구지표는 주민등록기준 개별인구의 주소 정보를 기준으로 격자단위(100m*100m, 250m*250m, 500m*500m, 1km*1km, 10km*10km, 100km*100km)로 집계하여 생산하며(국토지리정보원, 국토정보플랫폼:5), 행정동 기반의 통계청 '총 인구수'와는 차이가 있음. 본연구에서는 500m*500m 단위의 격자 자료를 분석하였으며, 경기도는 총 42,346개 격자(21,173,000㎡)로 이루어짐. 노년층의 거주지역 면적은 청년층보다 1.7배 큼.

68) 격자단위 인구수 자료를 이용하여 행정동별 분석을 위해 행정동의 경계가 명확하지 않은 경우 더 넓은 면적을 차지하는 지역에 배당하여 행정구역별 면적을 추정함.

69) 경기도 전체를 대상으로 할 경우, 격자당 평균 인구는 청년과 노년 모두 76명임. 반면, 한 격자에 1,000명을 초과하여 거주하는 지역은 청년(605,500㎡)이 노년(503,000㎡)보다 넓게 나타남.

[그림 4-6] 청년, 노인 인구 분포

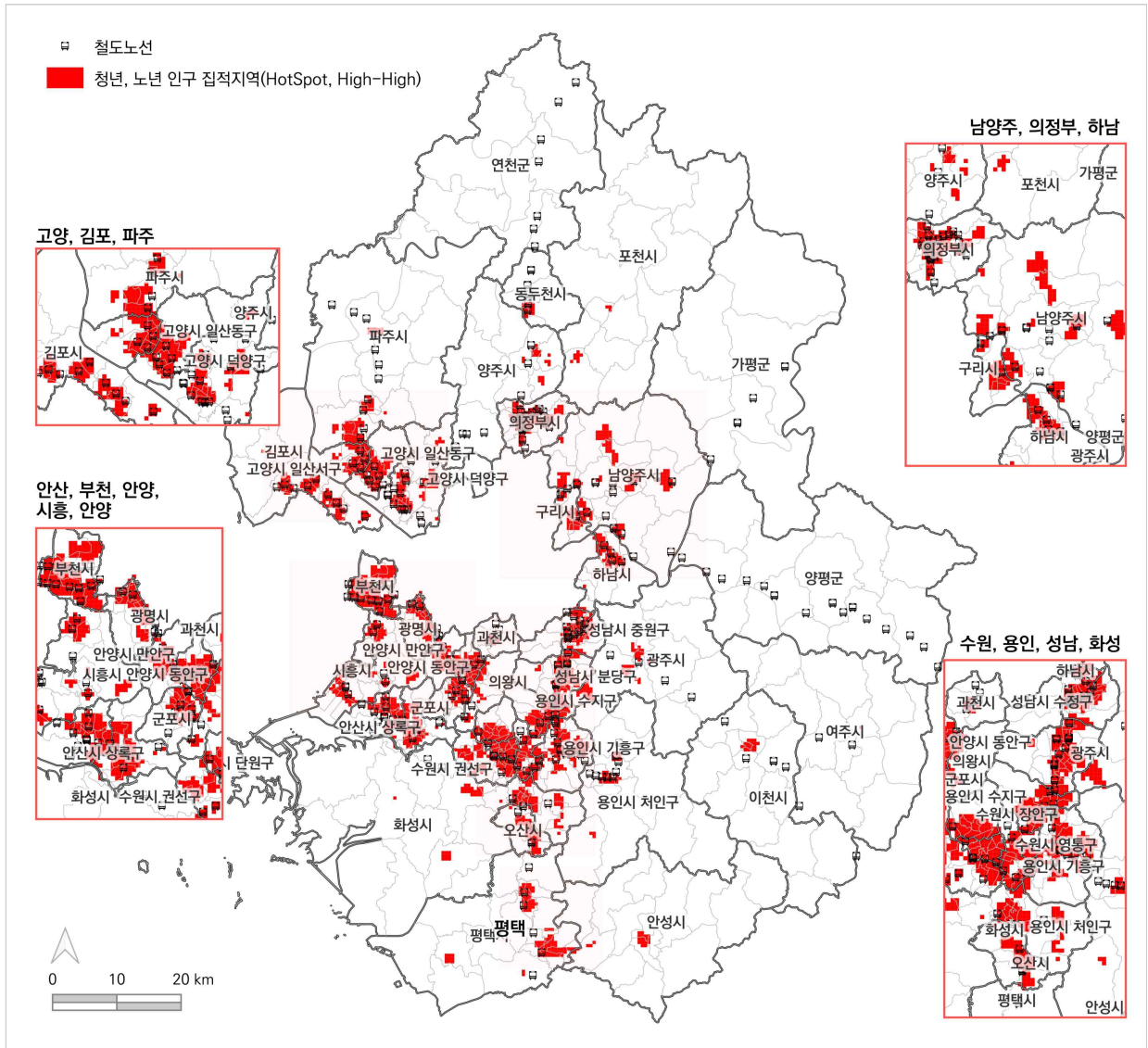


자료 : 국토지리정보원. 국토지표 중 인구지표(500m*500m 격자단위 '연령별 인구 수'(2023.4월 기준) 분석.

- 청년, 노인 인구가 모두 많은 지역⁷⁰⁾은 경기도 전체의 5.6%(1,183,000m²)에 해당하며, 주로 서울과 인접하며 철도노선이 지나서 교통이 편리한 신도시, 구도심 등이 해당함
- 청년과 노년의 공간적 집적 면적은 수원(124,500m², 해당 지역의 10.5%)이 가장 넓고, 다음으로 용인, 고양도 집적지역이 10만m² 이상이며, 성남, 안산, 부천, 남양주, 안양, 화성, 평택 순으로 넓고, 이들 10개 지역은 청년과 노인 집적지역으로 분류된 전체 면적의 67.3%에 해당함
- 집적면적이 각각 2.8만m² 이상 4.8만m² 이하 수준인 김포, 시흥, 의정부, 파주, 광명 등 5개 시군은 전체 집적지역의 17.5%, 집적지역 규모가 1.8만m² 이상 2.8만m² 미만인 지역인 하남, 광주, 오산, 군포, 구리 등 5개 시군은 전체 집적 면적의 9.8%에 해당함
- 공간적 집적이 나타나지 않은 시군은 연천군, 가평군, 양평군 등 3개 지역이고 여주시도 1개 (500m*500m, 500m²)만 나타남

70) 지역적 공간적 자기상관성 분석(Local Indicators of Spatial Association, LISA)을 통해 지역적(local) Moran's I를 측정하여 공간적으로 밀집(cluster)된 지역(Hot Spot)을 분석함. 격자단위(500m*500m) '연령별 인구 수'가 공간상에 서로 유사한 값을 가지고 밀집되어 있을 경우 양(+의) 공간적 자기상관이 존재하고, 서로 다른 값을 가지고 밀집되어 있을 경우 음(-)의 공간적 자기상관이 존재하며, 이에 따른 HotSpot지역은 청년과 노인인구 각각의 평균값을 기준으로 평균보다 높은 지역끼리 집적된 경우(High-High), 평균보다 낮은 지역끼리 집적된 경우(Low-Low), 평균보다 낮은(높은) 지역과 높은(낮은) 지역이 집적된 경우(Low-High, High-Low) 등 4가지로 분류됨. 본 연구에서는 청년과 노인인구가 모두 평균보다 높은 지역끼리 집적된 경우만 살펴봄.

[그림 4-7] 청년, 노년 인구 집적지역 분석



자료 : 국토지리정보원. 국토지표 중 인구지표(500m*500m 격자단위 '연령별 인구 수'(2023.4월 기준) 분석.

- 수요가 밀집한 기존 도심내 공급 확대가 필요하며 이를 위해 매입임대주택, 소규모 정비 등을 통한 신규 임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
 - 지금까지 공공임대주택은 도시 외곽에 단지형으로 대량 공급하는 방식을 주로 사용함
 - 국민임대주택 정책부터 시작된 택지개발사업과 연동시킨 이런 방식을 통해 단기간에 많은 공공임대주택을 공급함
 - 이런 방식은 단기간에 많은 물량을 공급하여 수요를 충족시킬 수 있는 장점이 있지만 직주불일치, 교통비, 이동시간 증가 등 다른 비용이 증가하며 이미 형성된 사회적 관계망이 교란되고 저소득층이 특정 공간에 밀집함으로써 나타나는 공간적 사회적 단절 및 계도화와 같은 무시할 수 없는 부작용을 동반할 수 있음
 - 이제부터는 도심내 나대지나 기존 주택의 정비 및 매입방식을 활용하여 중소규모 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
 - 이런 방식은 기존 방식보다 시간이 오래 걸리고 한 번에 공급하는 물량도 많지만 기존 사회에 대한 교란을 최소화하여 중장기적으로 보면 서민층의 주거문제 해소뿐만 아니라 지역 차원에서 사회적 안정도 기대할 수 있는 방안
 - 또한 사업자와 주민들이 새로운 골목 생태계를 만들어 지역경제 활성화를 기대해 볼 수도 있음
 - 이를 위해 도심내 공급 확대를 위해서는 용적률, 높이 등 도시계획에 대한 권한을 가지고 있는 지방정부의 역할이 중요하다고 판단됨
 - 특히, 고령가구의 기존에 살던 곳 거주 선호(Aging in Place), 의료 복지 시설 접근에 대한 선호 등 주거 수요를 최대한 반영하기 위해 매입임대주택의 적극적 활용이 필요함
 - 신도시에는 실제 고령가구의 비율이 타지역에 비해 현저히 낮으며, 이는 고령가구의 기존 지역 유지 선호와도 연결됨
 - 신규 공공임대주택 건설이 신도시에 상당히 많이 이뤄지는 상황을 벗어나 노년을 위한 공공임대주택이 필요한 곳에는 적극적으로 매입임대주택 활용 필요
 - 앞서도 강조했듯이, 노후 저층거지에 거주하는 노년가구의 주거수준 향상을 위해 매입보다 정비를 통한 신규 임대주택 공급의 확대가 필요
 - 따라서 경기도가 추진하는 공공임대주택은 정부와는 다르게 매입형의 비율을 높이고 전세형의 비율은 낮춰 기존 도심내 신규 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
 - 정부는 건설형:매입형:전세형을 4:3:3으로 계획하고 있는데, 경기도는 이 비율을 5:4:1 또는 4:4:2 정도로 계획하여 건설형과 매입형을 확대하는 방안을 고려

05

결론

- 주거문제는 청년과 노년의 삶의 질 향상을 위한 우선 해결과제
 - 청년층은 소득, 자산 규모가 작고 자가비율이 매우 낮으며 임차비율이 매우 높게 나타남
 - 경기도 내 무주택 청년층의 증가 규모는 서울의 2배 수준이며 전국의 1/3이 경기도에서 증가하여 경기도는 무주택 청년이 가장 많은 지역
 - 공공임대 거주비율도 매우 낮지만, 민간임대, 특히 월세 비율 매우 높아 대부분 시장에서 주거문제를 해결할
 - 원룸과 같이 상대적으로 좁은 주택에 거주하며 1인 가구 비율이 매우 높고 증가세
 - 노년층은 자가 매우 높고 임차 매우 낮아 청년층과는 반대지만 임차가구의 주거불안정은 매우 심각한 수준
 - 무주택 노년층은 저소득층이 대부분이며 주거비 부담 수준 매우 높고 주거수준 매우 열악
- 경기도는 자체적인 공공임대주택 공급을 통해 청년을 위한 주거사다리를 제공하고 더 소외된 노년층을 위한 주거안전망을 구축하여 주거의 불균형을 완화하고 전반적인 주거수준과 주거 안정 향상을 유도할 필요가 있음
 - (청년을 위한 주거사다리) 청년층의 경우, 행복주택 유형 도입 이후 청년층 공공임대주택 공급은 지속적으로 확대되고 있으나 수요에 비해 공급량은 여전히 부족하며 공급 지역, 주거공간 및 서비스 등에 대해 공급의 불일치가 존재하는바, 경기도가 공급하는 공공임대주택을 통해 이런 불일치를 완화하고 수요자의 새로운 요구를 반영
 - (노년을 위한 주거안전망) 노년층은 지속적으로 증가하며 무주택 노인가구의 주거수준은 상대적으로 더욱 열악해지며 경기도는 독거노인, 부부 등 2인 가구와 같이 가구원 수에 따라, 건강 상태와 지역에 따라 주택과 주거서비스에 대한 욕구가 크게 다르며 주거복지에 대한 편차가 크게 발생할 것으로 예상되는바, 보다 세분화된 사업을 시범적으로 추진
 - 국가의 공급체계와 정부의 공급계획 등 고려하고 경기도가 단기간에 정부와 비슷한 규모의 공급을 하기는 어렵다는 점을 고려하면 경기도는 정부의 부족한 부분을 채운 새로운 방식으로 공급을 추진하는 것이 바람직함
 - 국가의 공공임대주택 관련 법제와 정부의 정책을 기초로 경기도의 지역 특성과 도민의 요구를 반영한 자체적인 정책을 구성하여 추진
 - 위와 같은 방향에 따라 경기도는 정부가 계획한 청년:중장년:노년의 공급 비율(48:40:12)과 다르게 청년과 노년층에게 더 많이 할당(예를 들어 50:20:30 또는 60:20:20)하는 공급계획을 수립하고 추진할 필요가 있음

□ 경기도는 기존보다 더 많은 사람이 쉽게 접근하고, 더 싸고, 더 넓고 편리하며, 더 행복하게 살 수 있는 공공임대주택을 더 고르게 공급할 필요가 있음

- (더 쉽게: 수요자 접근성 강화) 입주를 원하는 가구가 지금보다 훨씬 쉽게 원하는 공공임대주택을 선택하고 입주할 수 있도록, 공급자 중심의 공모식 배분 방식을 수요자 중심의 원클릭 대기자명부 방식으로 전환
- (더 싸게: 주거부담 완화) 저소득층뿐 아니라 중산층도 입주하고 소득에 따라 임대료를 차등 적용하여 저소득층은 더 저렴한 임대료를 부담하고 중산층도 시세보다 저렴하게 거주할 수 있는 공공임대주택 공급
- (더 넓게: 거주성 향상) 기존 공공임대주택보다 더 넓은 주택을 공급하고 새로운 평면 도입, 배리어 프리 등 편의시설을 의무화하여 수요자의 요구에 더 부합하는 주택공급
- (더 행복하게: 지역 공동체 활성화) 청년과 노년층의 수요를 고려한 주거공간을 설계하고 주택만 공급하던 기존 방식에서 벗어나 거주자뿐 아니라 주변 지역주민이 원하는 주거 및 지역공동체 서비스 공간을 도입
- (더 고르게: 수급의 균형과 혼합) 도시와 농촌, 신도시와 원도심이 공존하는 경기도의 특성을 고려하여, 공간적으로 균형 잡힌 공급을 하며 수요가 많은 곳에 더 많이 공급하여 전체 가구의 80%까지 신청 가능

□ 청년층과 노년층의 공통적인 요구와 차이점을 동시에 고려한 공공임대주택 공급 필요

- 입지, 주택(유형, 규모), 특성을 중심으로 청년과 노년을 위한 경기도 공공임대주택 공급
 - 중심지와 주변 지역 및 비도시의 특성에 맞는 주택공급
 - 아파트 유형뿐 아니라 블록형 단독주택, 공유공간을 포함한 유럽식 저층 공동주택 등 다양한 유형과 1인 가구, 청년과 노년 등의 특성을 고려한 새로운 평면을 도입한 주택공급
 - 의료시설, 보육과 교육 서비스 등 생활 SOC와 연계한 주택공급
- 저렴한 임대주택에 대한 수요가 높은 청년층은 학교나 직장 근처, 역세권 등에 공급 확대
- 노년층은 의료, 교통, 정보 서비스에 소외되지 않고 살던 곳에서 노후를 보내는 것(aging in place)이 가능하도록 공급

□ 청년과 노년을 위한 새로운 공공임대주택 공급을 위해 다양한 공급주체를 육성하고 재원을 다각화할 필요가 있음

- 기존 GH에 의한 공급방식과 더불어 민간이 참여하는 방식을 도입할 필요가 있음

- 민간참여는 공동사업자형, 민관합작 리츠형, 일반기업형(공공, 민간 공동출자)으로 고려해 볼 수 있음
- 공급을 위한 재원은 정부의 재정 및 주택도시기금과 더불어 경기도 자체적으로 재원 마련을 위한 노력이 필요함
 - 각종 개발사업으로 발생하는 개발이익 일부를 환수하여 도민에게 환원하기 위하여 조성된 '경기도 개발이익 도민환원기금'을 공공임대주택 사업에 활용 가능
 - '경기도 지역개발기금'도 임대주택사업에 활용 가능
 - 도민의 주거안정을 도모하기 위하여 「경기도 주거복지기금 운영 조례」에 따라 조성된 경기도 주거복지기금의 일부도 사용 가능
 - 또한 경기주택도시공사의 자체 자금 활용도 확대
 - 중장기적으로 지방세 규모 확대를 통해 경기도 주거정책 재원 확대 모색
- 수요자 중심의 공급을 위해 대기자명부와 소득 연계형 임대료 도입이 필요함
 - 복잡한 공공임대주택 유형에 따른 수요자 혼란이 발생하며 수요자 정보가 미미하며 반복적인 지원이 필요한 공모식 배분 방식을 수요자 중심인 대기자명부 방식으로 전환 필요
 - 원클릭 대기자명부를 통해 공공임대주택 입주희망가구는 반복적인 입주모집공고 지원이나 복잡한 유형에 대한 고려 없이, 대기자명부에 등록하고 선호하는 공공임대주택에 입주 기회를 제공함
 - 경기도 무주택가구 중 86%가 대기자명부 도입의 필요성에 동의하며, 특히 저소득가구와 고령자 가구의 대기자명부 제도 선호도가 높음
 - 100만가구가 넘는 경기도 내 공공임대주택 입주희망가구의 수요에 적절히 대응하기 위해서는 수요자 특성 정보 파악이 가능한 대기자명부 제도 운용 필요
 - 경기도는 청년·노년 공공임대주택 공급시 '대기자통합관리시스템'을 구축하여 대기자명부 시범사업 운영을 고려할 필요가 있음
 - 통합공공임대주택 신규 공급방식을 활용하되, 청년과 노년층을 대상으로 대기자 등록 추진
 - 이와 함께, 공공임대주택 유형별로 임대료 체계가 달라 유형간 임대료 격차가 크고, 임대료가 고정되어 있어 소득이 높을수록 임대료 부담이 낮고, 소득이 낮을수록 부담이 커지는 불합리한 구조를 극복하기 위해 대기자명부 밴드와 연계하여 소득 연계형 임대료 방식을 운영할 필요가 있음
 - 소득 연계형 임대료는 사업시행자의 재무적 안정성을 높이며 정책의 지속가능성을 향상 시킴

- 청년층과 노년층 수요가 밀집한 기존 도심내 공급 확대가 필요하며 이를 위해 매입임대주택, 소규모 정비 등을 통한 신규 임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
 - 지금까지 공공임대주택은 도시 외곽에 단지형으로 대량 공급하는 방식을 주로 사용하였으나 이제부터는 도심내 나대지나 기존 주택의 정비 및 매입방식을 활용하여 중소규모 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
 - 이를 위해 도심내 공급 확대를 위해서는 용적률, 높이 등 도시계획에 대한 권한을 가지고 있는 지방정부의 역할이 중요하다고 판단됨
 - 따라서 경기도가 추진하는 공공임대주택은 정부와는 다르게 매입형의 비율을 높이고 전세형의 비율은 낮춰 기존 도심내 신규 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
 - 정부는 건설형:매입형:전세형을 4:3:3으로 계획하고 있는데, 경기도는 이 비율을 5:4:1 또는 4:4:2 정도로 계획하여 건설형과 매입형을 확대하는 방안을 고려

참고문헌

- 강세진·진남영(2020). 『공공의 역할을 중심으로 한 해외사회주택 연구』, 서울주택도시공사.
- 경기도(2018). 『2030 경기도 주거종합계획』.
- 경기도시공사(2016). 『따복하우스 1차 민간참여 공공주택사업-민간사업자 공모지침서-』.
- 고영호 외 3인(2021). 『고령친화 서비스연계주택 및 은퇴자돌봄공동체마을 조성 로드맵 수립 연구』, 건축공간연구원.
- 관계기관 합동(2021.2.4.). 『「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』.
- 관계부처 합동(2021.12.27.). 『'22년 정부 업무보고 -부동산 시장 안정-』.
- 국토교통부(2021.12.27.). 『2022년 주요업무 추진계획』.
- _____ (2022). 『2022년 주택업무편람』.
- 국토지리정보원, 국토정보플랫폼. “스마트한 정책지원을 위한 데이터 활용법”, 『국토지표 활용 가이드 북』.
- 김미루(2023). “금리인상에 따른 청년층의 부채상환 부담 증가와 시사점”, 『KDI 경제전망』, 한국개발연구원.
- 김선영(2020). “서울시 공공임대주택 거주자의 커뮤니티 환경과 주거 만족 실증분석”, 『한국실내디자인학회 논문집』, 29(6):3-10.
- 김영주·조인숙(2023). “빅데이터 분석방법론을 활용한 코로나19 전·후 주거스트레스 관련 키워드 변화 -2018~2022년 신문 기사를 중심으로-”, 『한국주거학회논문집』, 한국주거학회, 34(2):27-41.
- 김정섭 외 3인(2019). 『미국 및 영국 대기자명부 운영사례 비교분석 용역』, 서울주택도시공사.
- 김지연 외 3인(2020). 『2020 서울시 사회주택 입주자 만족도 조사』, 서울주택도시공사.
- 김진성·성진욱·김미연(2016). 『공공주택 커뮤니티 시설 활용 및 공급 정책 개선방안 연구-주민공동시설을 중심으로-』, SH도시연구원.
- 김천일·고진수(2022). 『주택·도시 정책에서의 공공리츠 운용현황 및 성과분석-공공임대, 도시재생을 중심으로』, 국회예산정책처.
- 김혜승 외 3인(2013). 『사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구』, 국토연구원.
- 맹다미·장남종·백세나(2017). 『서울시 저층주거지 실태와 개선 방향』, 서울연구원.
- 박근석·주관수(2016). “주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대한 탐색적 연구”, 『LHI저널』, 7(2):103-111.
- 박미선 외 3인(2022). 『초고령사회 대응을 위한 주거정책 분석 및 제언』, 국토연구원.
- 박미선·조윤지·전혜란(2022). “2030 미혼 청년의 주거여건과 주거인식”, 『국토이슈리포트』, 제58호, 국토연구원.
- 박미선·조정희·허소영(2022). “코로나19 팬데믹 이후 주거위기가구 진단과 대응전략”, 『국토정책Brief』,

제871호, 국토연구원.

박미선(2021). “청년주거정책: 불안한 대상과 혼란한 정책의 협주곡”, 『국토』, 482:6-11, 국토연구원.

박미선(2014). “해외 주거비 보조 제도: 미국의 주택바우처 프로그램의 도입, 운영 및 시사점”, 『KHousing』, 17:7-16.

박은철 외 5인(2019). 『공공임대주택의 유형통합을 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안』, SeTTA.

박충훈 외 10인(2018). 『경기도형 행복주택 공동체 활성화 방안 연구』, 경기도시공사.

봉인식·장윤배·최혜진(2016). 『경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구』, 경기연구원.

봉인식·이용환·최혜진(2018). 『공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구』, 경기연구원.

봉인식 외 9인(2021). 『경기도 공공주택 정책의 새로운 방향과 추진방안』, 경기연구원.

봉인식(2021). “1장. 공공임대주택 정책의 주체는 중앙정부인가 지방정부인가”, 봉인식 외 11인, 『‘89체제’에 갇힌 공공임대주택 이렇게 바뀌라』, 학교재.

이길제 외 4인(2019). 『지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진 방향』, 국토연구원.

이선화 외 3인(2022). 『국민 주거안정을 위한 주택공급 및 임대차시장 중장기 전략』, 국회미래연구원.

장인석·송기욱(2018). 『장기공공임대주택 공급확대를 위한 리츠사업구조 개선방안 연구-행복주택리츠를 중심으로-』, LH토지주택연구원.

정용찬·진남영(2021). 『주거·부동산 분야의 사회혁신 사례 및 사회적가치 창출 방안』, 경기연구원.

지규현 외 10인(2021). 『지속가능한 공공임대주택 공급 및 운영을 위한 정책방안 연구: 공공임대주택 유형통합 및 대기자명부 실행연구』, 서울주택도시공사.

최상희·정소아·송기욱·최원철·김남훈(2018). 『사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구』, LH토지주택연구원.

하연섭(2020). 『한국 행정: 비교역사적 분석』, 다산출판사.

LH한국토지주택공사·HUG주택도시보증공사(2019). 『공공지원민간임대주택 사업추진 안내서』.

한국행정연구원(2022). 『2021년 사회통합실태조사』.

Aedes datacentrum. URL : “<https://aedesdatacentrum.nl/>” (검색일 : 2023.3.2.).

Code de la construction et de l'habitation. URL :

“https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2016-04-29/” (검색일 : 2021.8.26.).

Goetz, E. G.(2012). “The transformation of public housing policy”, 1985-2011. *Journal of American Planning Association*, 78(4):452-463.

Housing Europe(2021). *The state of housing in Europe 2021*.

Kleit, R. G., Airgood-Obrycki, W., & Yerena, A.(2019). “Public Housing Authorities in the private market”, *Housing Policy Debate*, 29(4):670-692.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. URL : “<https://www.union-habitat.org/>” (검색일 : 2023.3.2.)

RSH(Regulator of Social Housing)(2022). *Registered provider social housing in England—stock and rents 2021–2022*.

“기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안-민간임대 정책의 새로운 전환점, 「NEW STAY정책」 추진”, 국토교통부 보도자료(2015.1.13.).

“영구임대 최초 공급 이후 30년 만에 공공임대 유형 통합”, 국토교통부 보도자료(2021.12.29.).

“보도자료 제목”, 보도자료 출처(2021.1.1.).

“청년 빈곤과 주거 빈곤”, 참세상(2023.7.11.).

「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5의2.

「건축법 시행령」 별표1.

「공공주택 특별법 일부개정법률안」 (김민철 의원 대표발의, 2022.12.28.).

「통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」.

경기도. “2021 사회조사”.

국토교통부. “주거실태조사”.

_____. “임대주택통계”.

국토지리정보원. “국토지표”.

트리플라잇, 사회적가치연구원. “2022 한국인이 바라본 사회문제”.

경기도시공사 홈페이지. “www.gh.or.kr” (2023.7.11. 검색).

지표누리. “www.index.go.kr” (2023.6.15. 검색).

“합정역 서교 효성 해링턴 타워, 37B(확장형)”, 서울시 청년주택

“<https://soco.seoul.go.kr/youth/pgm/home/yohome/view.do?menuNo=400002&homeCode=20000353&searchKeyword=%ED%95%B4%EB%A7%81%ED%84%B4&pageNum=1&theme=&adresGu=&sil>” (2023.7.17. 검색).

“김포 L단지 분양 팜플렛”, 이미지투데이(2023.7.14. 검색).

“사회주택[어느가족_독산]”, 사회주택플랫폼

“<https://soco.seoul.go.kr/soHouse/pgm/home/sohome/view.do?menuNo=300006&homeCode=10002382#detail2>” (2023.7.14. 검색).

Abstract

The aim of this study is to propose a housing support policy for Gyeonggi-do, focusing on the provision of vulnerable young individuals and elderly people non-homeowners due to their heightened housing insecurity. This study examines the housing conditions of young adults aged 19-39 and the elderly aged 60 and above in Gyeonggi-do, particularly those without homes, providing guidance for potential policy implementations.

Housing is a critical concern for improving the quality of life for both young adults and the elderly. With limited income and assets, young individuals face low homeownership rates and high rental costs. Notably, Gyeonggi-do contributes to one-third of the nation's population growth without homes, making it the region with the highest number of young adults. These non-homeowner young adults (982,000 households) constitute 75.1% of youth households in Gyeonggi-do, a 36% increase from 2018. The scarcity of public rental housing and elevated private rental rates, especially monthly rentals, contribute to their housing challenges across various market segments. Meanwhile, single-person households residing in compact units like studio apartments are prevalent and increasing. In contrast, the elderly possess notably high homeownership rates and low rental residency rates, diverging from the younger generation. However, rental households among the elderly face significant housing instability. A considerable portion of homeless seniors belong to the low-income category, burdened by high housing costs and substandard living conditions.

To address housing imbalances, we propose Gyeonggi-do enhance housing quality and stability. This involves creating a housing ladder for young adults through increased public rental housing availability and establishing a safety net for vulnerable elderly individuals. Recognizing the challenge of promptly matching the government housing supply, Gyeonggi-do should embrace a new approach to bridge this gap gradually. By leveraging national laws and policies on public rental housing, Gyeonggi-do can tailor strategies to local characteristics and resident needs. This involves formulating and promoting a supply plan that allocates a higher proportion of housing units to both young and elderly citizens, deviating from the government's initial youth:middle-aged: elderly ratio (48:40:12) to, for instance, 50:20:30 or 60:20:20. Furthermore, Gyeonggi-do should enhance the accessibility, affordability, spaciousness, and overall convenience of public rental housing offerings, enabling a more significant portion of the population to transition seamlessly to these housing options. This will contribute to greater satisfaction and equitable distribution.

To enhance public rental housing provision for young adults and the elderly, we propose three key approaches.

Firstly, diversifying supply entities and increasing financial resources are vital. Beyond GH's current housing supply, Gyeonggi-do should involve the private sector, including cooperatives, Real Estate Investment Trusts (REITs), and joint investment from public and private enterprises. Expanding financial support should involve utilizing funds like the Gyeonggi-do Development Profit Return Fund, Gyeonggi-do Regional Development Fund, Gyeonggi-do Housing Welfare Fund, and internal GH funds.

Secondly, implementing a waiting list system is crucial, with 86% of non-homeowner households in Gyeonggi-do favoring its introduction, especially among low-income and elderly households. Additionally, Gyeonggi-do should endorse income-related rent to rectify the current rent structure imbalance and lower burdens for lower income.

Thirdly, expanding the housing supply in the city center, where demand is concentrated from both young and elderly populations, is essential. This can be achieved by using purchased public rental housing and conducting small-scale maintenance efforts. Gyeonggi-do should prioritize utilizing existing city center housing or available land for small and medium-sized public rental housing, guided by urban planning authority over aspects like floor area ratio and building height. To succeed, Gyeonggi-do must shift toward increasing purchase-based housing and reducing reliance on the jeonse system, aiming for an ideal ratio of 5:4:1 or 4:4:2, diverging from the government's 4:3:3 proposal.

Keyword Young Adults, Old Age, Housing, Public Rental Housing

부록1. 경기도 무주택 임차가구 주거실태 설문지

현재 주거실태

1. 귀 닥의 현재 점유 형태는 무엇입니까?

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1) 전세 | 2) 보증금 있는 월세 |
| 3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함) | 4) 무상/기타 |

2. 귀 닥이 현재 살고 계신 주택의 유형은 무엇입니까?

- | | |
|---|---------|
| 1) 단독주택 (일반단독, 다가구단독, 영업겸용단독) | 2) 아파트 |
| 3) 연립·다세대주택 | 4) 오피스텔 |
| 5) 비거주용 건물(상가·공장·여관 등) 내 주택/고시원/판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막 | |
| 6) 기타(_____) | |

3. 귀 닥이 현재 살고 계신 주택은 언제 지어졌습니까?

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| 1) 2021년 1월 이후(건축연도 3년 미만) | 2) 2018-2020년(건축연도 3-5년) |
| 3) 2013-2017년(건축연도 6-10년) | 4) 2003-2012년(건축연도 11-20년) |
| 5) 1993-2002년(건축연도 21-30년) | 6) 1992년 이전(건축연도 30년 초과) |

4. 귀 닥이 현재 살고 계신 주택에서 실제로 사용하는 있는 주택사용면적(전용면적)은 얼마입니까?

_____ m²
_____ 평

※ 주택사용면적(전용면적)
해당 가구가 실제로 사용하는 면적
분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적
일부 오래된 가옥의 경우 화장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 화장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 총합하여 기재. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 불포함

5. 귀 닥에서 현재 사용하고 있는 방(잠자는 방, 거실, 식당, 부엌이 딸린 식당 포함)은 몇 개입니까?

_____ 개

※ 주택구조가 원룸형(침실, 거실, 식당이 벽 또는 문에 의해 차단되어 있지 않은 경우로서, 하나의 독립된 공간 안에 전부 모여 있거나 부분적으로 분리되어 있는 주거 형태, 쪽방 포함)인 경우 1개로 기입
※ 거실과 식당(부엌이 딸린 식당 포함)이 벽 또는 문으로 차단되어 있지 않은 거실 겸 식당은 1개로 기입

6. 귀 닥이 현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담되십니까?

매우 부담됨	조금 부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음
①	②	③	④

※ 주택의 임차료: 월 임차료(월세 등)
※ 주택의 대출금: 주택과 관련된 대출금(전세자금 등)

7. 귀 닥이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비를 매월 지출하는 것이 어느 정보 부담되십니까?

매우 부담됨 ①	조금 부담됨 ②	별로 부담되지 않음 ③	전혀 부담되지 않음 ④
-------------	-------------	-----------------	-----------------

※ 주거관리비
난방비, 전기료, 상·하수도료, 취사·연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등(단, 임대료 및 보일러 교체와 같은 일상적이지 않은 주택 수선·유지비는 제외)
아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔에서 특히 일반관리비가 누락되지 않도록 주의합니다. 일반관리비 예시 : 공용관리비, 경비용역비, 청소비 등 개별호수에서 사용한 항목이 아닌 공동관리를 위해 청구된 비용

공공임대주택 정책 방향 수립을 위한 공공임대주택에 대한 의견

8. 귀 닥의 상황을 고려할 때, 공공임대주택에 거주하게 된다면 그 이유를 보기에서 두 가지를 선택해 주십시오.

--	--

- 1) 주거비(임차료 및 관리비)가 저렴해서
- 2) 이사 걱정 없이 안정된 주거생활을 할 수 있어서
- 3) 단지환경, 치안, 교육 등의 주거환경이 좋아서
- 4) 복지서비스와의 연계성이나 접근성이 좋아서
- 5) 가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택규모에 살고 싶어서
- 6) 기타(_____)

9. 귀 닥은 공공임대주택이 어느 지역에 공급되는 것을 선호하십니까? 순서대로 두 가지를 선택해 주십시오.

1순위		2순위	
-----	--	-----	--

- 1) 교통환경이 좋은 지역(역세권 등 대중교통 접근 용이성, 자차 이용시 주변 도로 접근 용이성과 주차 등)
- 2) 직장과의 접근성이 좋은 지역(직주 근접)
- 3) 의료·복지시설과의 접근성이 좋은 지역
- 4) 상업시설·공공기관과의 접근성이 좋은 지역
- 5) 문화시설(성극장·공연장·박물관·미술관 등)과의 접근성이 좋은 지역
- 6) 교육환경(학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등)이 좋은 지역
- 7) 치안 및 범죄 등 방범 상태와 소음 정도·청결 상태 등이 양호한 지역
- 8) 도시공원 및 녹지공간에 대한 접근성이 좋은 지역

10. 귀 닥의 공공임대주택 주택유형에 대한 선호도는 어떻게 되십니까?


구분	주택유형	전혀 선호 안함 ①	대체로 선호 안함 ②	약간 선호 안함 ③	보통 ④	약간 선호 ⑤	대체로 선호 ⑥	매우 선호 ⑦
1)	아파트 							

구분	주택유형	전혀 선호 안함 ①	대체로 선호 안함 ②	약간 선호 안함 ③	보통 ④	약간 선호 ⑤	대체로 선호 ⑥	매우 선호 ⑦
2)	저층 공동주택 							
3)	블록형 단독주택 							
4)	역세권 고밀도주택 							

11. 귀택에서 선호하는 공공임대주택의 면적은 무엇입니까?

- 1) 행복주택(전용 36㎡) 보다 크게(13-1로 이동) 2) 행복주택 수준 3) 행복주택 보다 작게

시흥은계 행복주택(전용36㎡)



세대면적	
전용면적	36.16㎡
주거공용면적	22.49㎡
기타공용면적	3.04㎡
지하주차장	15.68㎡
복합면적	77.57㎡

실질면적	
거실/침실	14.10㎡
주방/식당	10.55㎡
욕실	3.32㎡
침실 1	6.04㎡
현관	2.15㎡
계	36.16㎡

발코니면적	
발코니	7.25㎡

혁신적 공간 설계로 지은 행복 프리미엄 실례

자료: 행복주택 공식블로그(<https://blog.naver.com/happyhouse2u/222379194216>)

12. 귀택에서 가스와 인덕션을 이용하여 직접 음식을 만들어 먹는 일은 얼마나 자주 하십니까?

(단, 전자레인지, 에어프라이기 등을 이용한 간편식 조리는 제외)

- 1) 하지 않음 2) 한 달에 한 번 이하 3) 한 달에 2-4회 4) 1주일에 2-3회 5) 1주일에 4회 이상

13. 귀택에 주방이 반드시 필요하다고 생각하십니까?

- 1) 예 2) 아니오

14. 귀 닥이 거주하는 주택에 공동체 활성화를 위한 공유공간이 있는 것을 어느 정도 선호합니까?

매우 선호	선호	선호하지 않음	매우 선호하지 않음
①	②	③	④

※ 공유공간: 입주자의 다양한 활동(육아, 돌봄, 취미생활 등)을 위해 공유하는 공간
 ※ 공동체 활성화 프로그램: 입주민 공동체를 활성화하여 거주 만족도를 증진시킬 수 있도록 운영되는 프로그램

15. 귀 닥은 공유공간에서 공동체 활성화 프로그램을 이용하실 의향이 있습니까?

1) 예 (15-1로 이동) 2) 아니오 (16으로 이동)

15-1. 귀 닥에서 선호하는 프로그램을 순서대로 두 가지를 선택해 주십시오.

1순위		2순위	
-----	--	-----	--

구분	공동체 프로그램
1)	주민 재능기부 또는 외부 강사를 통한 각종 문화·예술/교육프로그램
2)	공동육아나눔터, 어린이집 등 육아 지원프로그램
3)	어르신 돌봄 프로그램
4)	카페, 세탁방, 동네서점 등 수익 창출 프로그램
5)	옥상텃밭, 공유주방, 공유오피스(공동작업공간) 등 장소/물건 대여 프로그램
6)	집 보관 서비스

16. 공유공간은 입주자분 아니라 지역의 커뮤니티 시설로 이용하기도 합니다.

귀 닥은 공유공간을 지역의 커뮤니티 시설로 이용하는 것을 어느 정도 선호하십니까?

매우 선호	선호	선호하지 않음	매우 선호하지 않음
①	②	③	④

17. '대기자 명부'는 공공임대주택 입주를 희망하는 경우 최초로 대기자 등록을 하면 반복적으로 신청하지 않고 대기 순서대로 입주를 안내하는 방식입니다.

현 공공임대주택 입주 신청과 비교했을 때, 귀하는 대기자 명부 방식을 어느 정도 선호하십니까?

매우 선호	선호	선호하지 않음	매우 선호하지 않음
①	②	③	④

기존	대기자 명부 도입
공공임대주택 입주를 희망하는 가구는 입주자로 선정될 때까지 새로운 입주자 모집 공고가 있는지 확인하고, 모집 공고마다 매번 같은 내용을 반복적으로 신청해야 함	공공임대주택 입주를 희망하는 가구가 원할 때 최초 1회 대기자로 등록하면, 희망하는 주택(유형, 규모, 지역 등)에 대기 순서대로 입주 결정(등록 정보는 수시로 확인/수정 가능)

가구 일반 사항

18. 귀 닥의 가구원수는 총 몇 명입니까? (귀하 포함 실제로 함께 살고있는 인원, 군대 간 자녀, 유학 간 자녀 등은 제외). _____명

19. 귀하가 태어난 연도를 기재해 주십시오. _____년

20. 귀하의 성별을 선택해 주십시오 1) 남성 2) 여성

21. 귀 가구의 가구주, 배우자 및 가족 구성원 전원에 대한 경상소득을 합하면 얼마입니까? 지난 1년간의 월평균 금액(세금, 공적연금·사회보험료 제외한 실소령액, 2022년 1월 1일~2022년 12월 31일)으로 기입해 주십시오.

월평균 총 경상소득 1)있음 월평균 _____만원
2)없음

부록2. 공공주택 특별법 시행규칙」 별표 5의2

통합공공임대주택의 입주자 자격(제17조의2제1항 관련)

1. 일반공급

가. 통합공공임대주택은 입주자모집공고일 현재 나목1)부터 4)까지의 구분에 따라 해당 자격 요건을 만족하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 청년 또는 예비신혼부부의 경우에는 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있으며, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.

나. 공공주택사업자는 다음의 구분별 공급비율은 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 정할 수 있다.

구분	입주자격
1) 청년	무주택자로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말한다)의 월평균소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득(이하 이 별표에서 “기준 중위소득”이라 한다)의 150퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 170퍼센트, 2명인 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것 나) 18세 이상 39세 이하일 것 다) 혼인 중이 아닐 것
2) 신혼부부·한부모가족	다음의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 (1) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람 (2) 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) (3) 혼인 중인 사람으로서 6세 이하 자녀(태아를 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)를 둔 사람 (4) 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족 나) 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)일 것 다) 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말한다)이 기준 중위소득의 150퍼센트[본인 및 배우자(예비신혼부부의 경우 혼인할 상대방을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)가 모두 소득이 있는 경우에는 180퍼센트를 말한다] 이하일 것. 다만, 가구원 수가 2명인 경우에는 기준 중위소득의 160퍼센트(본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 경우에는 190퍼센트로 한다) 이하로 한다.
3) 고령자	무주택세대구성원(혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하려는 사람의 경우에는 무주택자를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 170퍼센트, 2명인 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것 나) 65세 이상일 것
4) 일반	다음의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 무주택세대구성원일 것 나) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 170퍼센트, 2명인 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것

2. 우선공급

- 가. 공공주택사업자는 제1호에 따른 일반공급 입주자 선정 기준에도 불구하고 공급하는 주택의 60퍼센트 범위에서 입주자모집공고일 현재 나목1)부터 10)까지의 구분에 따른 입주자격을 충족하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 우선 공급할 수 있다. 다만, 청년, 예비신혼부부 또는 소년·소녀가정의 경우에는 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있으며, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.
- 나. 다음의 구분별 공급비율은 전체 공급비율이 60퍼센트를 초과하지 않는 범위에서 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 조정할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 전체 공급비율 60퍼센트를 초과할 수 있다.

구분	공급비율	입주자격
1) 철거민 등	1퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 가)부터 마)까지 및 사)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 관계 법령에 따라 해당 사업을 위한 고시 등이 있는 날 현재 3개월 이상 거주한 사람이어야 하고, 바)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 재해가 발생한 날 현재 전입신고를 하고 거주하고 있는 사람이어야 하며, 아)에 따라 우선공급을 받을 수 있는 사람은 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정·고시한 날 현재 해당 지역에 3년 이상 거주하는 사람으로서 시장·군수 또는 구청장이 확인하는 경우로 한정한다.</p> <p>가) 공공주택사업자가 해당 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택의 소유자 또는 세입자 나) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 또는 나목에 따른 주거환경개선사업 또는 재개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자(주거환경개선사업의 경우에는 주택의 소유자를 포함한다) 다) 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구의 도시·군계획시설사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업을 말한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자 라) 공공주택사업자가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람. 이 경우 「택지개발촉진법」 제2조제4호에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업을 위하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 개발제한구역을 해제하고 해당 공공사업을 시행하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자(「주택공급에 관한 규칙」 제37조제1호에 따라 분양주택을 특별공급받은 사람은 제외한다) 또는 세입자의 경우에는 소득요건은 적용하지 않는다. 마) 공공주택사업자가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 연접한 시·군·자치구에서 「택지개발촉진법」 제2조제4호에 따른 택지개발사업 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업(같은 법 제6조제3항, 제7조제2항 및 제7조의2제3항에 따른 산업단지개발계획에 주택건설용지에 관한 계획이 포함된 경우로 한정한다)의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자 바) 재해로 인하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 사) 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택의 소유자 또는 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 아) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제2호에 따라</p>

		<p>주거환경 개선 및 취락 정비가 필요하여 개발제한구역이 해제되는 지역에서 다른 지역으로 이주하게 되는 타인의 토지에 소재한 주택의 소유자 또는 세입자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람</p> <p>자) 주택도시기금을 지원받아 건설된 임대주택거주자로서 사업주체의 부도 등으로 인하여 해당 주택에서 퇴거했거나 퇴거해야 하는 사람 중 관할 시장·군수 또는 구청장의 확인을 받은 사람</p> <p>차) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택(가)부터 마)까지에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택은 제외한다.을 관계 법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유하고 있는 사람 및 철거되는 주택의 세입자 중 관할 시장·군수 또는 구청장의 확인을 받은 사람</p>
2) 국가유 공자 등	5퍼센 트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 중 아래의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 국가보훈처장이 입주자가 필요하다고 인정하는 사람</p> <p>가) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족</p> <p>나) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족</p> <p>다) 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족</p> <p>라) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족</p> <p>마) 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자</p>
3) 장기복 무 제대군 인, 북한이 탈주민 등	3퍼센 트 범위	<p>가) 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 중 아래의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 「제대군인지원에 관한 법률」 제2조제1항제2호에 따른 장기복무 제대군인으로서 소득수준 등을 고려하여 국가보훈처장이 입주자가 필요하다고 인정하는 사람</p> <p>(2) 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 북한이탈주민</p> <p>(3) 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 납북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 납북피해자</p> <p>(4) 「중소기업 인력지원 특별법」 제2조제1호에 따른 중소기업(같은 법 시행령 제2조에 해당하는 업종의 중소기업은 제외한다)에 종사하는 근로자</p> <p>(5) 비정규직 근로자의 주거안정을 위하여 우선공급이 필요한 경우로서 고용노동부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람</p> <p>(6) 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 피해자로서 같은 법 시행령 제4조의2에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람. 이 경우 신청자와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원의 무주택 및 소득요건은 적용하지 않는다.</p> <p>(7) 「성폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 성폭력피해자 또는 성폭력피해자를 보호하는 가족으로서 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람</p> <p>(8) 「아동복지법」 제3조제6호에 따른 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장·군수 또는 구청장이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>(9) 「범죄피해자 보호법」 제3조제1항제1호에 따른 범죄피해자로서 법무부장관이 정하는 기준에 해당하는 사람</p> <p>(10) 「폐광지역 개발 지원에 관한 특별법」 제11조의4에 따른 탄광근로자이거나 탄광근로자였던 사람 또는 같은 법 시행령 제16조의3제1항에 따른 유족으로서 폐광지역에 3년 이상 거주한 사람</p> <p>(11) 1963년 12월 21일부터 1977년 12월 31일까지의 기간 중에 독일연방공화국으로</p>

		<p>진출했던 근로자 중 간호사, 광부 및 이에 준하는 직업에 종사한 사실이 인정되는 사람</p> <p>(12) 영구임대주택의 입주자로서 입주자격 상실 등의 사유로 그 주택에서 퇴거하는 사람</p> <p>나) 무주택세대구성원으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 보호·지원 및 기념사업 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 생활안전지원대상자</p> <p>(2) 소년·소녀가정으로서 시장·군수 또는 구청장이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>(3) 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 해외에서 15년 이상 거주한 후 대한민국에 영구귀국 또는 귀화하는 재외동포에게 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 사람</p> <p>(4) 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로</p>
4) 다자녀 가구 등	4퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사람.</p> <p>다만, 나)의 경우에는 피부양자의 배우자도 무주택자여야 한다.</p> <p>가) 미성년자인 2명 이상의 자녀를 둔 사람</p> <p>나) 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 1년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우로 한정한다)하고 있는 사람</p> <p>다) 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족</p>
5) 장애인	5퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 중 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다). 이 경우 장애의 정도가 심한 장애인을 우선하여 입주자로 선정한다</p>
6) 비주택 거주자 등	5퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하인 사람 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사람(한 차례로 한정한다)</p> <p>가) 별표 4 제2호바목1)에 따른 비닐간이공작물 거주자, 쪽방, 고시원, 여인숙, 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 노숙인시설, 컨테이너, 움막, PC방, 만화방, 침수 피해가 우려되거나 최저주거기준에 미달하는 반지하·지하층 등에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주한 사람으로서 거주지 관할 시장·군수 또는 구청장이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>나) 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준에 미달하는 주거환경에서 미성년자인 자녀와 함께 거주하는 사람으로서 거주지 관할 시장·군수 또는 구청장이 공공주택사업자에게 추천하는 사람</p> <p>다) 별표 4 제2호아목에 따른 무허가건축물등에 입주한 세입자</p>
7) 기초생활보장제도 급여수급자 등	9퍼센트 범위	<p>무주택세대구성원으로서 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 급여의 수급권자 또는 수급자</p>
8) 청년	11퍼센트 범위	<p>무주택자로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말한다)의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트,</p>

		<p>2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것</p> <p>나) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 18세 이상 39세 이하일 것</p> <p>(2) 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설에서 퇴소 또는 가정위탁이 종료 예정이거나 퇴소 또는 종료한 지 5년이 지나지 않은 사람</p> <p>(3) 「청소년복지 지원법」 제31조제1호에 따른 청소년쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 않은 사람(청소년쉼터를 2년 이상 이용한 사람으로 한정한다)으로서 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정한 사람</p> <p>다) 혼인 중이 아닐 것</p>
9)	7퍼센트 범위 신혼부부·한부모가족	<p>다음의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람</p> <p>(2) 예비신혼부부</p> <p>(3) 혼인 중인 사람으로서 6세 이하 자녀를 둔 사람</p> <p>(4) 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족</p> <p>나) 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)일 것</p> <p>다) 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말한다)이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것</p>
10)	10퍼센트 범위 고령자	<p>무주택세대구성원으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것</p> <p>나) 65세 이상일 것</p>

3. 입주자 선정 방법

가. 제1호에 따른 일반공급의 입주자 선정 방법은 추첨으로 한다.

나. 제2호에 따른 우선공급 신청자 중 입주자로 선정되지 못한 사람에 대해서는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 입주자를 선정해야 하며, 세부적인 선정방법은 공공주택사업자가 정할 수 있다.

다. 공공주택사업자는 입주자를 선정하고 남은 물량이 있는 경우 제1호 및 제2호에 따른 공급비율에도 불구하고 해당 주택의 공급비율을 조정하여 입주자를 선정할 수 있다.

라. 공공주택사업자는 제2호에 따른 우선공급 입주자 선정 시 같은 구분에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 배점을 합산한 점수가 높은 순서에 따라 입주자를 선정하고 같은 점수인 경우에는 추첨으로 입주자를 선정하되, 동일한 사유로 중복하여 합산하지 않는다. 다만, 2) 및 4)는 단독세대주에 적용하지 않으며, 6)은 통합공공임대주택의 입주자가 출산, 사망 또는 노부모 부양 등의 사유로 가구원 수가 변동되어 다른 면적의 통합공공임대주택으로 이주하기 위하여 우선공급을 신청하는 경우에는 적용하지 않는다.

1) 해당 세대의 월평균소득

- 가) 기준 중위소득의 50퍼센트 이하: 3점
- 나) 기준 중위소득의 50퍼센트 초과 70퍼센트 이하: 2점
- 다) 기준 중위소득의 70퍼센트 초과 100퍼센트 이하: 1점

2) 부양가족의 수

- 가) 3명 이상: 3점
- 나) 2명: 2점
- 다) 1명: 1점

3) 해당 주택이 건설되는 시·군·자치구에서의 연속 거주기간

- 가) 5년 이상: 3점

- 나) 3년 이상 5년 미만: 2점
 - 다) 1년 이상 3년 미만: 1점
 - 4) 미성년자인 자녀 수
 - 가) 3명 이상: 3점
 - 나) 2명: 2점
 - 다) 1명: 1점
 - 5) 주택청약종합저축 납입횟수
 - 가) 24회 이상 납입한 사람: 3점
 - 나) 12회 이상 24회 미만 납입한 사람: 2점
 - 다) 6회 이상 12회 미만 납입한 사람: 1점
 - 6) 통합공공임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는 사람인 경우
 - 가) 최근 1년 이내: -5점
 - 나) 최근 3년 이내: -3점
- 마. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따라 입주자를 선정할 때 제13조제3항에 따른 통합공공임대주택의 자산요건을 충족하는 사람을 선정해야 한다. 다만, 제2호나목1)가)부터 마)까지, 자), 차), 같은 목 3)가)(6) 및 같은 3) 나)(1)의 경우에는 제13조제3항에 따른 자산요건을 적용하지 않는다.

4. 거주기간

제1호 및 제2호에 따라 입주자로 선정된 사람은 입주자격을 충족하는 경우 통합공공임대주택에 30년 동안 거주할 수 있다. 다만, 거주기간이 만료된 경우에는 임대료를 할증하여 계속 거주할 수 있다.

5. 그 밖의 사항

가. 통합공공임대주택은 세대원수[제2호나목3)가)(8)에 따른 위탁아동을 포함한다]에 따라 아래와 같이 주택을 공급한다. 이 경우 전용면적별 세부 공급비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정한다.

- 1) 세대원 수 1명: 전용면적 40제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제2조제2호에 따른 중증장애인(이하 이 별표에서 “중증장애인”이라 한다)의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급할 수 있다.
- 2) 세대원 수 2명: 전용면적 30제곱미터 초과 60제곱미터 이하의 주택을 공급한다.
- 3) 세대원 수 3명: 전용면적 40제곱미터 초과 70제곱미터 이하의 주택을 공급한다.
- 4) 세대원 수 4명 이상: 전용면적 50제곱미터를 초과하는 주택을 공급한다.
- 5) 1)부터 4)까지의 규정에도 불구하고 입주자가 희망하는 경우 해당 입주자의 세대원 수보다 1명 많은 세대원 수 기준의 주택에도 입주할 수 있으며, 해당 세대원 수의 기준면적보다 넓은 주택에 입주하는 경우 세대원수 미달에 따른 임대료 할증을 적용한다.
- 6) 공공주택사업자는 1)부터 4)까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 위 세대원 수별 주택 공급기준을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

나. 가목에도 불구하고 해당 단지에 전용면적 60제곱미터를 초과하는 주택이 없거나 15퍼센트 미만인 경우 세대원 수에 따라 아래와 같이 공급한다.

- 1) 세대원 수 1명: 전용면적 30제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 중증장애인의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급할 수 있다.
- 2) 세대원 수 2명: 전용면적 20제곱미터 초과 40제곱미터 이하의 주택을 공급하되, 중증장애인의 경우에는 전용면적 50제곱미터 이하인 주택을 공급할 수 있다.
- 3) 세대원 수 3명: 전용면적 30제곱미터 초과 50제곱미터 이하의 주택을 공급한다.
- 4) 세대원 수 4명 이상: 전용면적 40제곱미터를 초과하는 주택을 공급한다.
- 5) 1)부터 4)까지의 규정에도 불구하고 입주자가 희망하는 경우 해당 세대원 수보다 1명 많은 기준의 주택에도 입주할 수 있으며, 이 경우 세대원 수 미달에 따른 임대료 할증은 적용하지 않는다.
- 6) 공공주택사업자는 1)부터 4)까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 위 세대원

수별 주택 공급기준을 일부 완화하여 입주자를 선정할 수 있다.

- 다. 예비신혼부부의 경우 계약자 1명을 정하여 당사자 두 명이 함께 1주택을 신청해야 한다.
- 라. 공급신청 시 태아를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 사람은 공공주택사업자가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 임신진단서, 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등 임신 또는 출산과 관련된 서류를 공공주택사업자에게 제출해야 하며, 공공주택사업자는 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나 「모자보건법」 제14조를 위반하여 인공임신중절수술 등을 한 경우에는 공급계약을 취소해야 한다. 또한, 공급신청 시 입양한 자녀를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 사람은 특별한 사유가 없는 한 거주 기간동안 입양이 유지되어야 하며, 이를 위반시 공급계약을 취소해야 한다.
- 마. 제1호 및 제2호에 따른 청년 또는 신혼부부에 해당하여 입주자로 선정된 사람은 혼인 및 나이 요건과 관계없이 재계약을 체결할 수 있다.