

발간등록번호 11-1613000-000181-01

제2차 장기('13년~'22년) 주택종합계획

2013. 12



국토교통부

「 목차 」

I

계획수립의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경	03
2. 계획수립의 목적	03

II

주택시장 변화추이와 1차 장기 주택종합계획의 평가

1. 주택시장 동향	
1) 주택가격 및 거래	07
2) 주택공급 및 재고	09
3) 미분양 주택	11
2. 주거실태	
1) 주택점유형태	12
2) 노후주택	13
3) 주택 내부 시설	14
4) 주거이동	15
3. 주거지표 현황	
1) 양적지표	16
2) 질적지표	18
3) 주택시장 지표	18
4. 1차 장기 주택종합계획의 평가	
1) 1차 장기 주택종합계획의 이념 및 추진전략	19
2) 1차 장기 주택종합계획의 성과 평가	20

III

주택정책 여건변화

1. 인구·사회·경제적 여건변화	
1) 인구 및 가구구조 변화	27
2) 사회·경제적 여건변화	28
3) 도시공간 이용방식의 변화	30
2. 주거문화의 변화	
1) 미래 주거문화 관련 논의	31
2) 미래 주거문화의 변화상	32
3. 주택에 대한 국민의식 조사결과	
1) 조사개요	33
2) 미래 주택(10년 후) 선호도	33
3) 미래 주거문화	34
4) 시장 참여 행태	35
5) 향후 주택정책 방향	35

「 목차 」

IV

주택정책의 비전 및 목표

1. 비전 : “더 나은 주거환경, 행복한 주거생활”	39
2. 목표 및 정책방향	
1) 주택정책의 기본목표	40
2) 제2차 장기주택종합계획 정책방향	41

V

정책추진방향

1. 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축	
1) 기본방향	47
2) 임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리시스템 구축	48
3) 주거복지 사각지대 해소를 위한 정책 강화	51
4) 주거안전망 구축을 위한 정책기반 조성	54
2. 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성	
1) 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성	55
2) 지역주민이 중시되는 주거지재생 유도	57
3. 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화	
1) 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도	59
2) 체계적인 재고주택 관리 강화	60
4. 수요맞춤형 주택공급체계 구축	
1) 중장기 주택수요 및 택지소요량 전망	62
2) 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획 수립	70
3) 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도	73
5. 지속가능한 주택시장 대응체계 확립	
1) 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정기반 마련	74
2) 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화	75
3) 서민주택금융의 운용 및 역할 개선	76
4) 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성	79

VI

2022년 우리의 주거모습

1. 미래 국민의 주거상	83
2. 2022년의 주요 주거지표	84

「 그림 목차 」

〈그림 II-1〉 주택매매가격 변동률 추이	07
〈그림 II-2〉 주택전세가격 변동률 추이	08
〈그림 II-3〉 전국, 수도권 미분양주택 변화 추이	11
〈그림 II-4〉 점유형태별 가구 비중 변화 추이	12
〈그림 II-5〉 경과연수별 주택 변화 추이	14
〈그림 II-6〉 1차 장기 주택종합계획의 이념·추진전략 및 성과	21
<hr/>	
〈그림 III-1〉 전국, 수도권의 가구수 및 가구 증가율 변화 추이	28
〈그림 III-2〉 GDP 성장률, 1인당 GNI 변화 추이	29
<hr/>	
〈그림 IV-1〉 주택정책의 비전, 목표 및 정책방향	39
〈그림 IV-2〉 주택정책의 기본 목표	41
〈그림 IV-3〉 여건변화에 따른 정책 패러다임 전환	42
〈그림 IV-4〉 정책목표와 패러다임 전환에 기반한 제2차 장기주택 종합계획 정책방향	43
<hr/>	
〈그림 V-1〉 주거지원 프로그램	48
〈그림 V-2〉 신규주택수요 전망 절차	63
〈그림 V-3〉 공공택지소요량 전망 절차	69
<hr/>	
〈그림 VI-1〉 미래 국민의 주거상	83
〈그림 VI-2〉 주요 주거지표 변화	84

「 표 목차 」

〈표 II-1〉	유형별 주택 건설실적 추이	09
〈표 II-2〉	멸실주택수 변화 추이	10
〈표 II-3〉	전세가구의 자가전환 비율 추이	13
〈표 II-4〉	주택 유형별, 경과연수별 주택 변화 추이	14
〈표 II-5〉	주택 내부 시설 수준 변화 추이	15
〈표 II-6〉	임대주택 재고현황	17
〈표 II-7〉	주요 선진국들의 장기임대주택 비율	17
〈표 II-8〉	제1차 장기 주택종합계획의 목표 및 달성도	23
<hr/>		
〈표 III-1〉	미래주거 관련 해외 연구 결과 정리	32
〈표 III-2〉	미래주거 관련 국내 연구 결과 정리	32
<hr/>		
〈표 V-1〉	공공주택 준공 계획	48
〈표 V-2〉	행복주택 건설부지별 공급계획	49
〈표 V-3〉	중기재정계획상 주거급여 재정소요 전망	52
〈표 V-4〉	권역별 신규주택수요	64
〈표 V-5〉	권역별 유형별 신규주택수요	65
〈표 V-6〉	권역별 주택규모별 주택수요	66
〈표 V-7〉	전국 신규주택수요 변동구간 전망	67
〈표 V-8〉	권역별 신규주택수요 변동구간 전망	68
〈표 V-9〉	택지개발의 연도별·권역별 택지원단위 전망 결과	69
〈표 V-10〉	권역별 공공택지소요량 전망	70
〈표 V-11〉	연도별 연평균 주택공급계획의 변화	70
〈표 V-12〉	연차별 신규주택수요	71
〈표 V-13〉	신규주택수요의 변동성 전망	71
〈표 V-14〉	권역별 택지 잠재공급량	72



계획수립의 배경 및 목적

- 1 계획수립의 배경
- 2 계획수립의 목적



I

계획수립의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경

- 국토교통부 장관은 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 주택법 제7조에 근거하여 10년 단위의 장기 주택종합계획을 수립
 - ▶ 이에 정부는 제1차 장기(2003~2012년) 주택종합계획을 수립하여 주택정책의 비전을 제시하고 주택시장의 안정과 국민의 주거수준 향상을 도모해 왔음
- 제1차 장기 주택종합계획을 바탕으로 세부시행계획과 연도별 주택종합계획 등을 수립하여 체계적인 주택정책을 추진해 온 결과,
 - ▶ 주택재고의 증가에 따른 주택보급률 상승, 1인당 주거면적 증가, 최저주거기준 미달가구 감소 등 국민 주거생활의 질과 주거복지 향상에 크게 기여하였으나, 여건변화에 대한 대응 부족 등 일부 한계도 노출
- 따라서 2012년으로 종료되는 기존계획의 성과를 계승하고, 변화된 경제·사회·문화적인 여건을 반영하여 더 나은 주거환경을 조성하고 주거복지 증진 및 주택시장 안정을 도모하기 위해서는 새로운 장기 주택종합계획 수립이 필요

2. 계획수립의 목적

- 새로운 장기 주택종합계획은 1차적으로 1차 계획의 성과와 한계, 인구·사회·경제적 여건 변화, 주택시장 환경 변화, 주거문화 변화 등을 통합적으로 반영하여 새로운 주택정책 비전 수립과 정책방향 재정립, 중장기 과제 및 추진방향 제시에 목적이 있으며,
- 궁극적으로는 중장기적으로 국민 주거복지 증진, 주택수준 및 주거환경 향상, 주택시장 안정을 달성하는 데 그 목적이 있음

II

주택시장 변화추이와 1차 장기 주택종합계획의 평가

- 1 주택시장 동향
- 2 주거실태
- 3 주거지표 현황
- 4 1차 장기 주택종합계획의 평가



II 주택시장 변화추이와 1차 장기 주택종합계획의 평가

1. 주택시장 동향

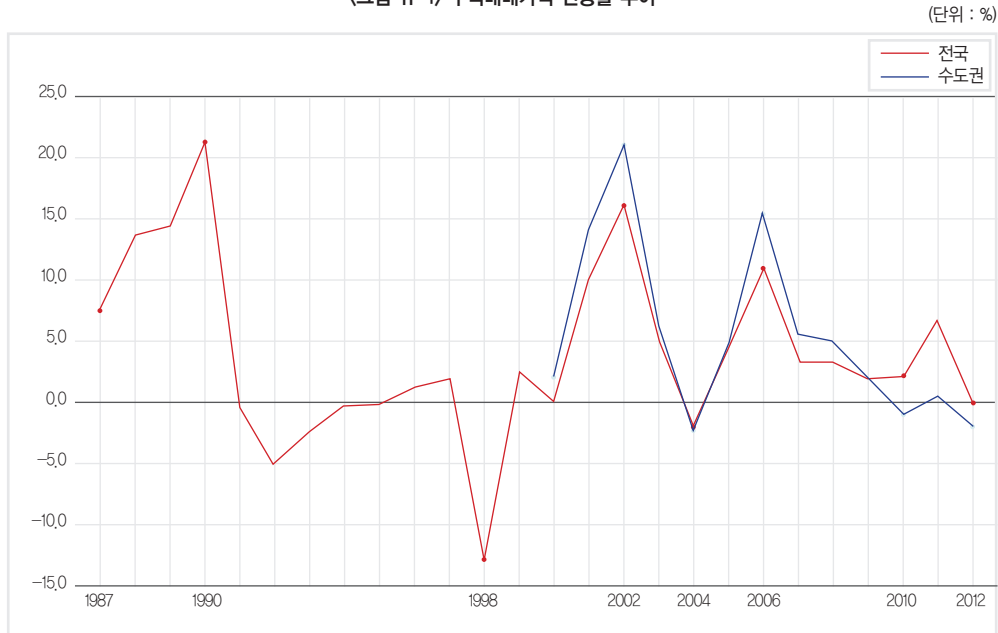
1) 주택가격 및 거래

주택가격 변동성 감소 및 전세가격 상승, 주택거래의 점진적 감소

■ 주택가격의 변동성 감소 및 장기 안정에 대한 전망 우세

- 경제성장이 안정기로 진입하고 지속적인 주택재고 확충으로 주택부족 문제가 완화되면서 주택매매가격의 변동폭이 축소되었으며, 장기적으로 안정 추세가 지속될 것이라는 전망이 우세
- ▶ 전국의 주택가격 연평균 변동률은 14.0%(1986~1990년) → -0.7%(1991~1997년) → 5.6%(1999~2008년) → 2.5%(2009년~현재)로 변동폭이 지속적으로 감소

〈그림 II-1〉 주택매매가격 변동률 추이

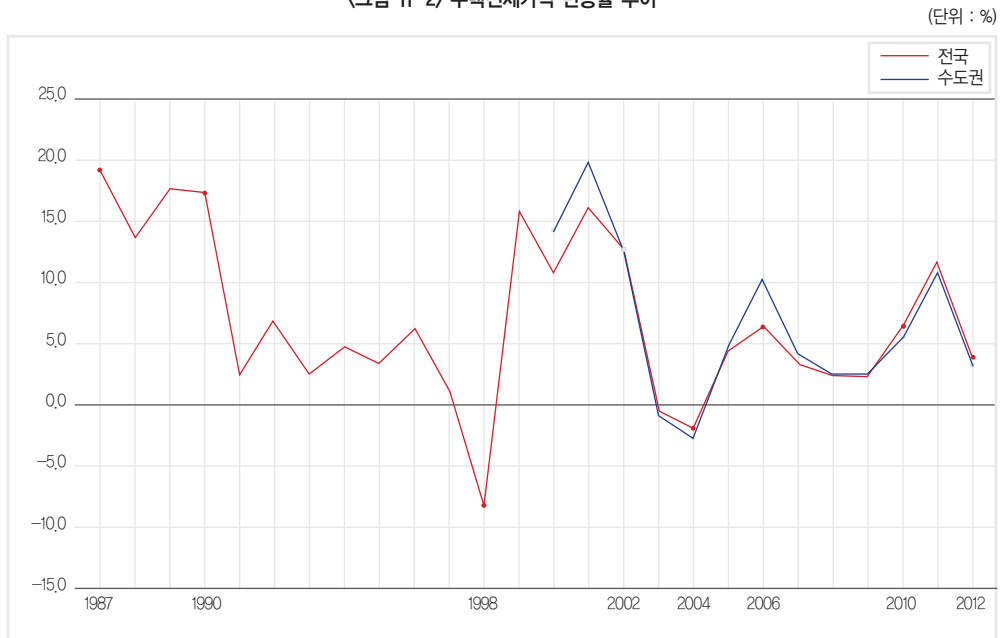


■ 전세가격의 상승세 지속

· 저금리에 따른 임대인의 월세선호 확산, 주택가격 상승기대 약화에 따른 임차인의 전세선호 증가 등으로 2000년대 중·후반 안정적인 모습을 보였던 전세가격이 2010년을 전후하여 상승폭이 확대

- ▶ 전국 전세가격 연평균 변동률은 3.9%(1991~1997년) → 5.0%(2000~2008년) → 6.6%(2009년~현재)로 상승폭이 지속적으로 확대
- ▶ 특히, 2009년말~2012년말 수도권 매매가격은 4.3% 하락한 것에 반해 전세가격은 20.5% 상승 (같은 기간 물가상승률은 9.4%)
- ▶ 향후에도 주택매매시장 안정, 전세의 월세 전환현상 등으로 인해 전세시장의 불안이 지속될 가능성

〈그림 II-2〉 주택전세가격 변동률 추이



자료 : 국민은행

■ 주택거래의 지속적인 감소

· 주택매매가격 안정세가 지속되면서 전국 주택매매 거래량은 2006년 전국 108만호, 수도권 70만호였으나, 2012년에는 전국 74만호, 수도권 27만호로 감소

2) 주택공급 및 재고

주택재고 확대 및 단독·소형주택 공급 증가

■ 주택재고는 지속적으로 증가

- 전국 주택재고(다가구 구분거처 미반영 주택수)는 2003년 1,267만호에서 2012년 1,531만호로 10년간 20.8%(264만호) 증가하였으며, 특히 수도권은 같은 기간 543만호에서 692만호로 27.5%(149만호) 증가

■ 주택유형별로 아파트 공급비중이 높지만, 최근 단독주택 공급비중 증가

- 주택유형별 공급실적을 살펴보면, 2003년 이후 10년 간 아파트 공급이 77.9%를 차지하며 신규공급주택의 대부분을 차지
 - ▶ 2003~2012년까지 10년간 아파트 375만호(77.9%), 단독 50만호(10.6%), 연립·다세대 56만호(11.6%) 공급
- 그러나 최근 3년간(2010~2012년) 아파트 공급비중은 66.3%로 감소한 반면, 단독주택 공급비중은 13.6%로 증가

〈표 II-1〉 유형별 주택 건설실적 추이

(단위 : 호, %)

구분	합계	아파트		단독주택		연립/다세대	
		주택수	비중	주택수	비중	주택수	비중
2003년	585,382	468,763	80.1	42,173	7.2	74,446	12.7
2004년	463,800	404,878	87.3	34,237	7.4	24,685	5.3
2005년	463,641	415,511	89.6	27,799	6.0	20,331	4.4
2006년	469,503	412,891	87.9	37,711	8.0	18,901	4.0
2007년	555,792	476,462	85.7	51,450	9.3	27,880	5.0
2008년	371,285	263,153	70.9	53,667	14.5	54,465	14.7
2009년	381,787	297,183	77.8	54,665	14.3	29,939	7.8
2010년	386,542	276,989	71.7	62,173	16.1	47,380	12.3
2011년	549,594	356,762	64.9	73,097	13.3	119,735	21.8
2012년	586,884	376,086	64.1	71,255	12.1	139,543	23.8
10년 합계	4,814,210	3,748,678	77.9	508,227	10.6	557,305	11.6
최근 3년	1,523,020	1,009,837	66.3	206,525	13.6	306,658	20.1

■ 주택규모별로는 중소형주택 공급비중이 증가

- 전국의 주택공급(인허가기준)은 지난 10년간 연평균 48만호 수준으로 나타났으며, 최근 소형주택 공급비중이 지속적으로 증가
 - ▶ 2003~2012년 10년간 60㎡이하 주택은 153만호(전체의 31.7%), 60~85㎡는 198만호(41.2%), 85㎡초과는 131만호(27.2%)가 공급
- 최근 3년간 85㎡초과 공급비중은 20.3%로 감소한 반면 60㎡이하 공급비중은 38.6%로 증가하였으며, 특히 2012년에는 전체 공급량의 41.2%가 60㎡이하의 소형주택으로 공급

■ 멸실주택수는 감소 추세

- 멸실주택수는 2003년 109,607호 → 2012년 66,537호로 감소하였으며, 최근 5년간 평균 멸실주택수는 6.6만호
 - ▶ 멸실주택 중 수도권외의 주택의 비율은 2003년 53.4% → 2012년 43.1%로 감소

〈표 II-2〉 멸실주택수 변화 추이

(단위 : 호, %)

구 분	전 국	수도권	비수도권
2003년	109,607	58,495	51,112
2004년	91,331	49,848	41,483
2005년	-	-	-
2006년	95,618	44,295	51,323
2007년	85,979	41,118	44,861
2008년	74,376	28,280	46,037
2009년	66,828	28,606	38,222
2010년	57,023	19,826	37,197
2011년	66,358	29,805	36,553
2012년	66,537	28,670	37,867

주 : 2005년도는 인구주택총조사를 통해 주택보급률을 산정함에 따라 멸실주택을 파악하지 않음

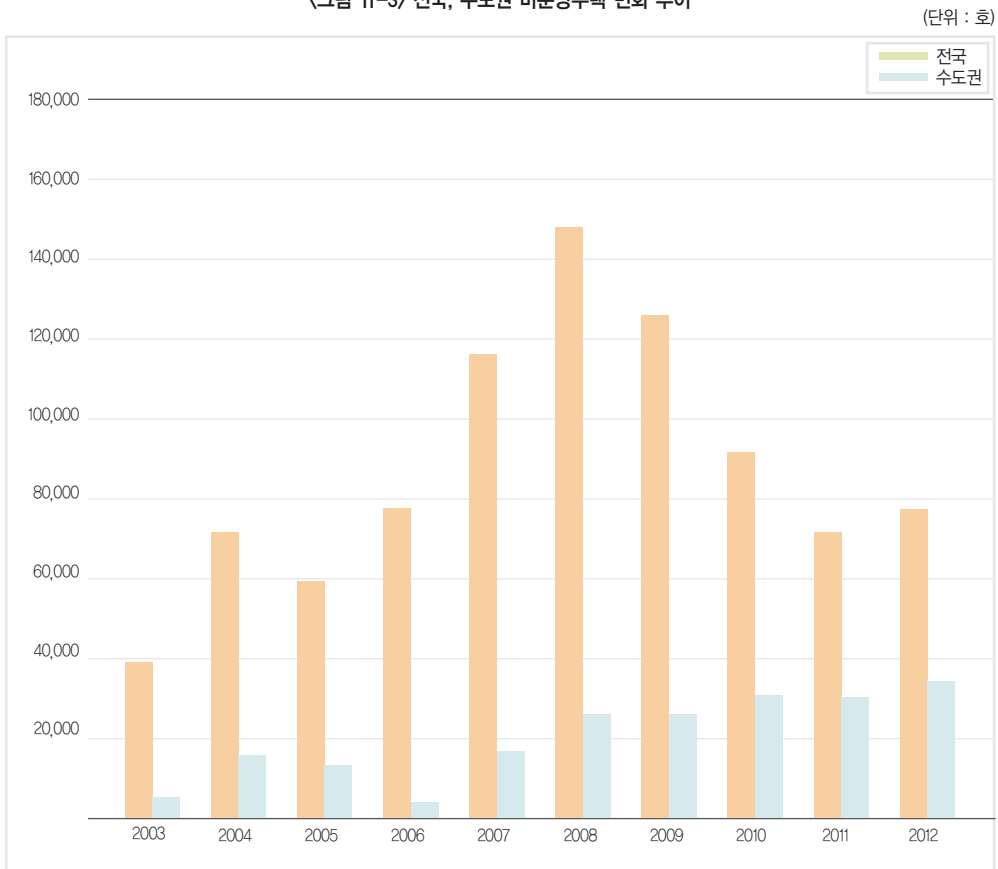
3) 미분양 주택

전국 미분양 주택수는 장기평균에 근접, 수도권 미분양주택은 적체

■ 미분양 주택수는 글로벌 금융위기 이후 지속 감소 추세

- 전국 미분양주택은 2003년 이후 점차 증가하여 2008년 165,599호로 고점을 기록하였으나, 이후 하락추세를 보이며 2012년 현재 74,835호를 기록
 - ▶ 전국 미분양 주택수는 장기평균 6만호 수준에 근접하고 있으며, 글로벌 금융위기 이후 지속 감소 추세
- 반면 수도권은 미분양 주택 적체가 지속
 - ▶ 수도권의 미분양 주택수는 2003년 7,370호 → 2008년 26,928호 → 2012년 32,547호로 증가

〈그림 11-3〉 전국, 수도권 미분양주택 변화 추이



2. 주거실태

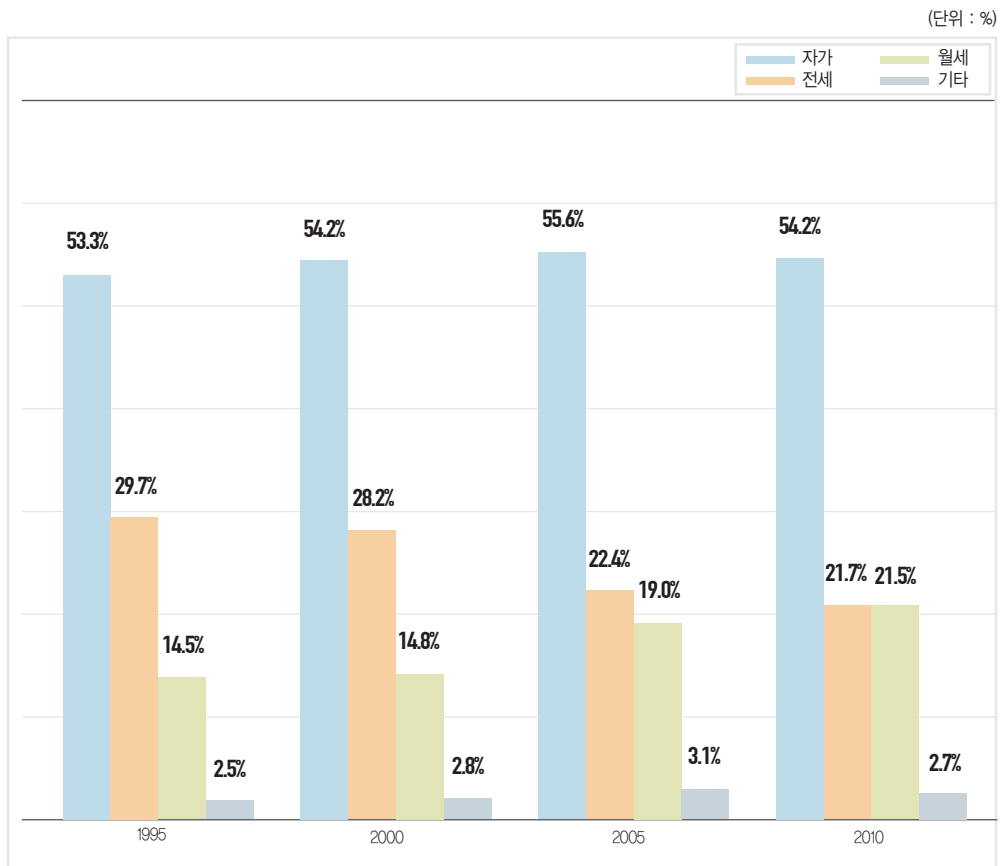
1) 주택점유형태

자가·전세 비중 감소와 월세 비중 증가

■ 자가·전세비중의 감소, 월세비중 증가

- 점유형태별 가구수를 살펴보면, 2005년에서 2010년 사이 자가가구와 전세가구 비중은 감소한 반면 월세가구 비중은 증가
 - ▶ 자가가구 비중은 2005년 55.6% → 2010년 54.2%로 1.4%p 감소, 같은 기간 자가보유율은 60.3% → 61.3%로 소폭 증가
 - ▶ 전세가구 비중은 1995년 29.7% → 2000년 28.2% → 2005년 22.4% → 2010년 21.7%를 기록하여 지속적인 감소추세를 보임
 - ▶ 월세가구 비중은 1995년 14.5% → 2000년 14.8% → 2005년 19.0% → 2010년 21.5%를 기록하여 지속적인 증가추세를 보임

〈그림 II-4〉 점유형태별 가구 비중 변화 추이



자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

■ 전세가구의 자가전환 비율 감소

- 이주가구 중 전세에서 자가로 이주하는 가구의 비율은 점차 감소하는 추세
 - ▶ 전세에서 자가로 이주하는 가구의 비율은 2005년 53.0% → 2008년 38.7% → 2010년 26.1% → 2012년 23.2%로 감소, 특히 중·고소득층의 자가전환 비율 감소속도가 빠름
 - ▶ 반면, 전세에서 전세로 이주한 가구의 비율은 2005년 25.0% → 2010년 60.8%로 크게 증가
- 지역별로는 수도권외의 전세 → 자가 전환비율이 낮게 나타났으며 이는 수도권의 높은 주택 가격 수준과 최근 주택시장 침체에 기인하는 것으로 분석
 - ▶ 수도권의 전세 → 자가 전환비율은 2005년 52.3% → 2010년 21.8% → 2012년 17.9%, 광역시는 2005년 45.8% → 2010년 38.0% → 2012년 32.8%로 나타남

〈표 II-3〉 전세가구의 자가전환 비율 추이

(단위 : %)

구 분		2005년	2010년	2012년
전 체		53.0	26.1	23.2
지역별	수도권	52.3	21.8	17.9
	광역시	45.8	38.0	32.8

주 : 2012년도 주거실태조사 자료를 이용하여 분석하였으며, 해당연도 이주가구 중 전세에서 자가로 전환한 비율을 의미

- 최근 3년간(2009~2011년) 전세가구가 임차기간 만료로 재계약을 하면서 보증부월세로 전환한 가구 비율은 8.1%로 분석
 - ▶ 재계약시 소득계층별 보증부월세 전환비율은 저소득층 11.9%, 중소득층 6.0%, 고소득층 5.3%로, 저소득층의 보증부월세 전환비율이 높게 나타남

2) 노후주택

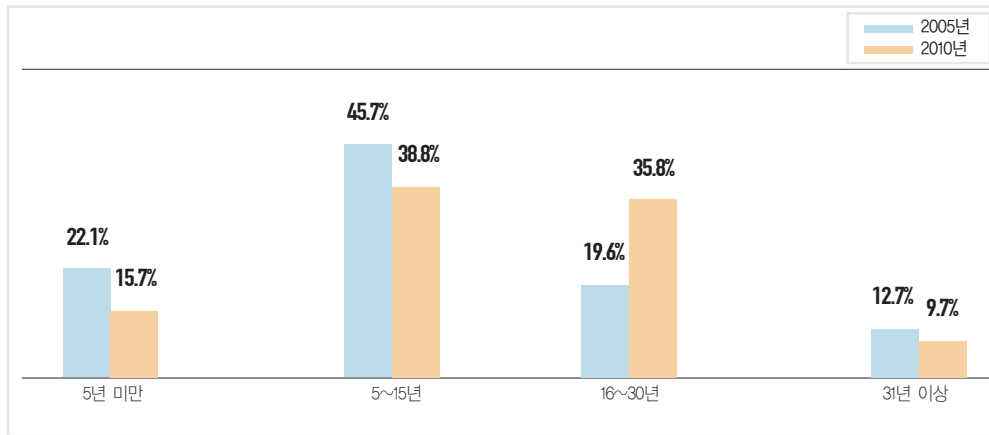
경과연수 30년 초과 주택 감소, 16~30년 주택 증가

■ 경과연수 30년 초과 노후주택 비율은 감소

- 경과연수가 30년을 초과한 노후주택 비율은 2005년 12.7% → 2010년 9.7%로 감소
 - ▶ 특히, 단독주택 중 30년 초과 노후주택의 비율은 2005년 34.4% → 2010년 30.6%로 감소
- 개보수 등 관리가 필요한 건축 후 경과연수 16~30년 이하의 주택 비율은 크게 증가
 - ▶ 경과연수 16~30년 이하의 주택은 2005년 245만호(19.6%) → 2010년 498만호(35.8%)로 증가
 - ▶ 유형별로는 아파트가 2005년 103만호(15.5%) → 2010년 269만호(32.9%)로 크게 증가

〈그림 II-5〉 경과연수별 주택 변화 추이

(단위 : %)



자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

〈표 II-4〉 주택유형별, 경과연수별 주택 변화 추이

(단위 : 호, %)

구분	2005년				2010년			
	단독주택		아파트		단독주택		아파트	
5년 미만	436,020	10.9	1,769,598	26.7	301,950	8.0	1,719,228	21.0
5~15년	1,187,080	29.8	3,687,142	55.6	876,094	23.1	3,652,353	44.6
16~30년	990,730	24.9	1,029,924	15.5	1,455,633	38.3	2,690,159	32.9
30년 초과	1,371,124	34.4	140,293	2.1	1,163,435	30.6	123,323	1.5
합계	3,984,954	100.0	6,626,957	100.0	3,797,112	100.0	8,185,063	100.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

3) 주택 내부 시설

주택 내부 시설 수준은 지속적으로 개선

■ 사용방수 및 주요 주택 내부 시설을 갖춘 주택에 거주하는 가구 증가

- 평균 사용방수는 2000년 3.4개 → 2005년 3.6개 → 2010년 3.7개로 지속적으로 증가
- ▶ 특히 사용방수가 1개이거나 4개 이상인 가구수가 상대적으로 크게 증가

- 입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설, 상수도 등을 갖춘 주택에 거주하는 가구의 비율이 꾸준히 증가하는 등 주택의 내부 시설 수준은 지속적으로 개선

〈표 11-5〉 주택 내부 시설 수준 변화 추이

(단위 : 개, %)

구 분	평균 사용방수	주택내부시설			
		입식부엌	수세식 화장실	온수시설	상수도
2000년	3.4	93.9	87.0	87.4	-
2005년	3.6	97.9	94.0	95.8	89.3
2010년	3.7	98.4	97.0	97.6	93.7

주 : 전국 기준

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

4) 주거이동

평균 거주기간 증가 및 평균 이사 횟수 감소

■ 평균 거주기간은 증가

- 평균 거주기간은 2006년 7.7년 → 2012년 8.6년으로 증가
 - ▶ 자가가구의 평균거주기간은 2006년 11.0년 → 2012년 12.5년으로 증가

■ 최초주택마련 소요연수와 평균 이사 횟수는 감소

- 최초주택마련 평균소요연수가 2006년 8.1년 → 2012년 8.0년으로 감소
 - ▶ 소득계층별로는 저소득층의 최초주택마련 평균소요연수는 2006년 10.3년 → 2012년 10.1년으로 감소하였으며, 중소득층은 2006년 7.3년 → 2012년 7.5년으로 증가, 고소득층의 경우 2006년 6.1년 → 2012년 7.4년으로 증가
- 생애최초 주택구입 이전까지 평균적으로 이사한 횟수는 2010년 3.9회 → 2012년 3.4회로 감소

3. 주거지표 현황¹⁾

1) 양적지표

주택보급률 등 양적지표 개선

■ 주택보급률 증가

- 지속적인 주택공급으로 전국의 주택보급률(다가구 거처구분 기준)은 2008년 100%를 초과하여 주택의 양적부족 문제가 크게 완화
 - ▶ 주택보급률은 전국 기준 2005년 98.3%(수도권 96.0%) → 2010년 101.9%(수도권 99.0%) → 2012년 102.7%(수도권 99.0%)로 증가

■ 인구 천인당주택수 지속적으로 증가

- 전국 기준 천인당주택수는 2010년 363.8호(다가구 거처구분)로 2005년 330.4호 대비 33.4호 증가
 - ▶ 거처구분을 하지 않은 천인당주택수는 전국 기준 2000년 249호(수도권 222호) → 2010년 302호(수도권 275호)로 증가
 - ※ 해외 주요국의 천인당주택수 : 미국 410호(2010년), 영국 434호(2011년), 호주 424호(2011년), 일본 451호(2008년)

■ 자가점유율 소폭 감소, 자가보유율 소폭 증가

- 자기가 소유한 주택에 거주하는 비율인 자가점유율은 전국 기준 2005년 55.6% → 2010년 54.2%로 소폭 감소
 - ▶ 주택을 소유하고 있는 가구비율인 자가보유율은 전국 기준 2005년 60.3% → 2010년 61.3%로 소폭 증가
 - ※ 해외 주요국의 자가점유율 : 호주 68.8%(2010년), 미국 65.3%(2012년), 영국 64.9%(2011년), 일본 61.1%(2008년)

1) 해외지표는 각국의 정책 역사와 시장여건 등에 따라 가변적이고, 각국의 주택기준 등이 상이하므로 정책수립에 참고사항으로만 활용

■ 장기공공임대주택 재고 증가

- 장기공공임대주택²⁾의 경우 2003년 30만4천호에서 2012년 93만1천호로 10년간 62만7천호 증가
 - ▶ 전체 주택수(다가구 거처구분 기준) 대비 장기 공공임대주택비율은 2005년 2.3% → 2012년 5.0%로 증가

〈표 11-6〉 임대주택 재고현황

(단위 : 천호, %)

구 분	임대주택		장기 공공 임대주택비율
	합 계	장기임대	
2003년	1,046	304	-
2004년	1,150	330	-
2005년	1,243	359	2.3
2006년	1,330	404	2.5
2007년	1,335	461	2.8
2008년	1,341	578	3.5
2009년	1,311	691	4.0
2010년	1,399	806	4.6
2011년	1,460	890	4.9
2012년	1,487	931	5.0

주 : 장기공공임대주택비율 = 장기임대주택재고/전체주택재고(신 주택보급률 상의 주택재고- 거처구분기준)×100

〈표 11-7〉 주요 선진국들의 장기임대주택 비율

(단위 : %)

국가명	한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	프랑스	영국
장기공공임대주택비율	5.0	32	23	19	19	17.5
기준연도	2012년	2009년	2009년	2009년	2007년	2010년

국가명	스웨덴	아일랜드	일본	독일	OECD평균	EU평균
장기공공임대주택비율	17	8.5	6.1	5.0	11.5	9.4
기준연도	2009년	2007년	2008년	2008년	2007년	2007년

2) 장기공공임대주택 : 영구, 50년, 국민임대, 10년, 장기전세, 전세임대

2) 질적지표

주거밀도 개선, 최저주거기준 미달가구 감소

■ 주거밀도는 지속적으로 개선

- 한 가구가 사용하는 주택의 평균면적인 가구당 주거면적은 전국 기준으로 평균 2000년 63.1m² → 2005년 66.4m² → 2010년 67.4m²로 증가
- 1인당 주거면적은 전국 기준으로 평균 2000년 20.2m² → 2005년 22.9m² → 2010년 24.9m²로 증가

■ 최저주거기준 미달가구 비율은 큰 폭으로 감소

- 최저주거기준 미달가구는 2006년 268만 가구(16.6%) → 2008년 212만 가구(12.7%) → 2010년 184만 가구(10.6%) → 2012년 128만 가구(7.2%)로 감소
- ※ 한국과 유사한 기준을 가진 일본의 최저주거기준 미달가구 비율은 2008년 4.3%

3) 주택시장 지표

PIR 소폭 하락, RIR 및 LTV 상승

■ PIR(연소득대비 주택가격 비율) 소폭 하락

- 연소득대비 주택가격 비율*(PIR : Price to Income Ratio)은 전국 기준 2008년 5.2배 → 2010년 4.9배 → 2012년 4.9배로 소폭 하락
- * 자료 : 국민은행
- ※ 해외 주요국의 PIR : 미국 4.0배(2007년), 영국 4.8배(2012년), 일본 5.9배(2008년)

■ RIR(월소득대비 임대료 비율) 소폭 상승

- 월소득대비 임대료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)은 중위수 기준으로 전국 2006년 18.7% → 2008년 17.5% → 2010년 19.2%로 상승
- ▶ 수도권의 RIR은 2006년 19.9% → 2010년 20.9%로 상승하였으며 전국보다 약 1.7%p 높은 수준을 나타냄
- * 자료 : 주거실태조사

■ LTV(주택가격대비 대출금 비율)는 소폭 상승세

· 2012년말 기준 싼금융권 평균 LTV는 50.2%이며 주택가격 하락으로 LTV는 상승추세

※ LTV(전금융권) : (2007) 48.0%, (2008) 47.1%, (2009) 47.5%, (2010) 48.0%, (2011) 48.1%, (2012) 50.2%

※ 주요국 LTV(2009년 기준) : 영국 61%, 독일 74%, 미국 75%, 프랑스 80%

* 자료 : 금융위원회

4. 1차 장기 주택종합계획의 평가

1) 1차 장기 주택종합계획의 이념 및 추진전략

· 1차 장기 주택종합계획 수립 당시 정책여건은 현재와 비교해볼 때 주택시장 변동성이 크고 주택재고가 부족하며 주거복지기반도 상대적으로 취약한 수준이었음

▶ 위와 같은 여건 하에 1차 장기 주택종합계획에서는 여건변화를 반영하고 당면 과제를 해소하기 위한 주택정책의 목표를 다음의 3가지로 제시

1차 장기 주택종합계획의 목표

- 주택 부족문제의 해소
- 주택시장의 안정 유지
- 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차 완화

· 주택법 등 주택관련 각종 제도, 여건 등을 종합적으로 감안하여 2003~2012년 기간 동안 주택정책의 바탕이 되는 이념을 다음과 같이 제시

1차 장기 주택종합계획의 이념

- 국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합

- 위에서 제시한 이념과 목표 하에 주거복지, 주거환경정비, 시장안정 등을 위해 필요한 정책방향과 다양한 추진전략을 제시

1차 장기 주택종합계획의 추진전략

- 중장기 주택수급 계획 수립
- 공공주택 정책 확립
- 최저주거기준 미달가구 주거수준 향상
- 고령사회, 가구구성 변화에 대응한 주택공급
- 지속가능한 주거환경 조성 및 정비
- 주택시장 안정기반 확보

2) 1차 장기 주택종합계획의 성과 평가

(1) 성과

■ 정책의 방향성 제시 및 법적 근거 마련

- 1차 장기 주택종합계획은 주택법에 계획수립의 근거가 마련된 이후 최초로 수립된 법정계획으로 주택정책의 목표와 전략, 방향성을 체계적으로 제시하였으며,
 - ▶ 계획수립 이전 개별적으로 시행되어 오던 정책에 공통된 목표를 제시하고 법정계획으로서 장기적인 정책 방안 수립 및 시행의 근거를 마련

■ 새로운 정책 도입 및 제도적 기반 마련

- 주거복지 향상, 주거환경 개선 등과 관련하여 다양한 정책방안을 제시하였으며, 이를 바탕으로 계획기간 중 새로운 정책을 도입하고 시행하기 위한 제도적 기반을 마련

■ 양적·질적 주거지표 개선

- 지난 10년 간 1차 장기 주택종합계획을 수립하고 제시된 목표를 달성하기 위해 노력한 결과, 양적·질적 측면에서 주거지표가 크게 개선

■ 공공주택 공급 확대 및 수요자 지원 강화

- 공공주택의 지속적인 공급과 주택구입자금 지원, 전세자금지원 등 다양한 수요자 지원 강화

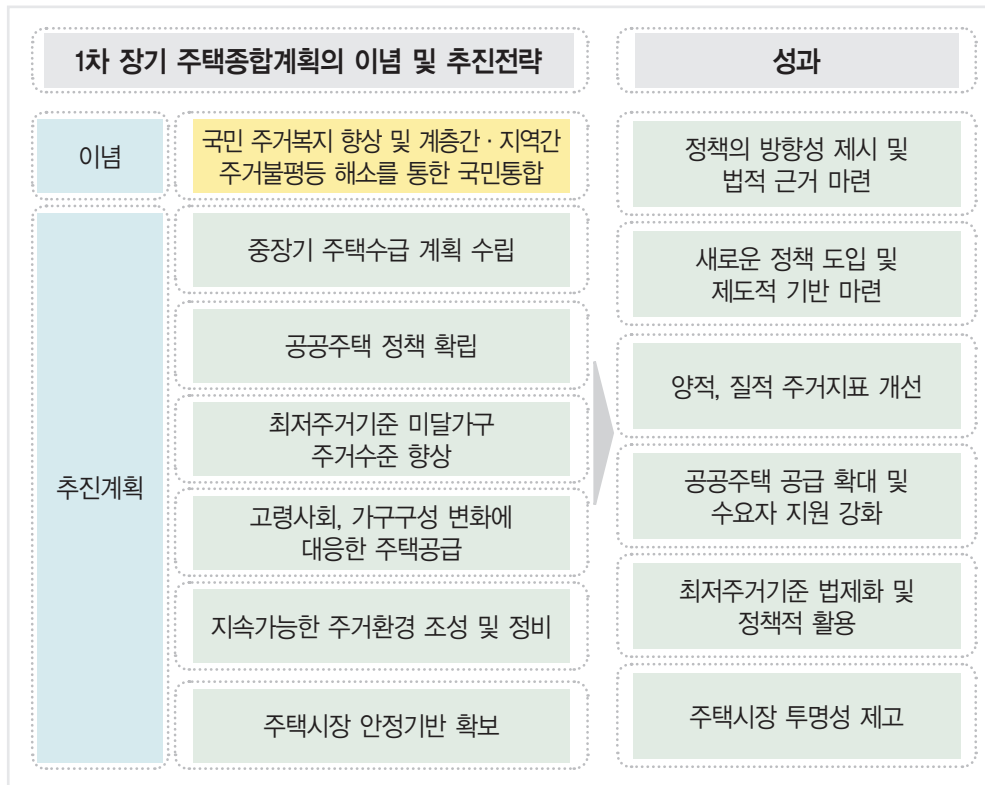
■ 최저주거기준 법제화 및 정책적 활용

- 주택법에 근거하여 최저주거기준을 설정하고 이를 고시하였으며, 주거실태조사 등을 통해 최저주거기준 미달가구 규모를 파악하고 정책지표로 활용

■ 주택시장의 투명성 제고

- 다양한 부동산 정보를 발굴하여 이용자에게 통합적으로 제공함으로써 정보접근성을 개선하고 시장의 투명성을 제고
 - ※ 부동산 실거래가 신고제도 도입(2006), 월세가격동향조사 도입(2011) 등

〈그림 11-6〉 1차 장기 주택종합계획의 이념·추진전략 및 성과



(2) 한계

■ 여건변화 대응에 한계

- 인구·사회·경제적 여건 등 주택시장을 둘러싼 대내외적 여건변화들이 예상보다 빠르게 진행됨에 따라 기존 계획에 기반한 대응에 한계
- 정책여건, 주택시장의 구조 변화 등으로 주택정책 패러다임의 근본적인 전환 필요성이 증대

■ 저소득층 주거불안과 정책의 사각지대 존재

- 전반적인 주거안전성 제고에도 불구하고 저소득층의 주거불안 문제가 상존
 - ▶ 임차시장 불안 등으로 저소득층의 주거비 부담은 여전히 높은 수준을 지속하고 있으며, 주거환경 측면에서도 상대적으로 열악한 수준
- 주택공급 중심의 정책추진으로 주거복지 사각지대 발생
 - ▶ 주거복지정책의 수혜를 입지 못하는 저소득 취약계층이 다수 존재하는 등 주거복지 사각지대가 여전히 존재

■ 시장 안정기반은 마련하였으나 지역별 수급불일치 문제 발생

- 부동산 실거래가 가격 신고제도 도입 등 시장 투명성 향상을 위한 지속적 노력으로 주택시장 안정기반 마련
- 그러나 수도권 지역을 중심으로 전세가격이 급등하고 미분양 물량이 적체되는 등 지역 차원에서 수급불일치에 따른 시장불안문제가 발생

■ 양적, 질적 지표가 개선되었으나, 여전히 보완 필요

- 양적·질적 지표의 개선에도 불구하고, 추가적인 향상 노력이 필요
 - ▶ 신주택보급률은 2005년 98.3%에서 2012년 102.7%로 개선되었으나, 수도권이 100%에 미달하는 등 지역적 수급 불균형 현상 발생
 - ※ 미국 111.4%(2008), 일본 115.2% (2008), 영국 106.1%(2007) 등 주요국에 비해 낮은 수준이나, 주택에 대한 기준 등이 나라별로 상이해 직접 비교는 곤란
 - ▶ 1인당 주거면적도 2000년 20.2㎡에서 2010년 24.9㎡로 증가되었으나, 소득수준 향상에 따라 추가적인 개선노력이 필요
 - ※ 해외 주요국 지표 : 미국 74.3㎡(2009), 일본 42.3㎡(2008), 영국 44㎡(2001) 등
 - ▶ 장기공공임대주택 재고량 역시 2012년 기준 93만천호(전체주택 대비 5.0%)로 증가하였으나, 저소득층 주거안전망으로서는 부족한 상황

- 제1차 장기 주택종합계획의 주요지표에 대한 목표달성도를 살펴보면 전반적으로 지표가 크게 개선되었으나 목표에 비해서는 달성도가 미흡
 - ▶ 제1차 장기 주택종합계획에서의 목표가 높게 설정된 측면이 있으며, 금융위기와 같은 예상치 못한 변수가 발생하였기 때문으로 판단

〈표 II-8〉 제1차 장기 주택종합계획의 목표 및 달성도

구 분		1차 계획 목표치	2000년	2005년	2010년	
양적지표	구 주택보급률(%)	116	96.2	105.9	112.9	
	자가점유율(%)	60	54.2	55.6	54.2	
	인구천명당주택수(호) (거처구분 미반영)	320	248.7	279.7	302.1	
질적지표	주거밀도 1인당 주거면적 (m ²)	27.1	20.2	22.9	24.9	
	최저주거기준 미달가구 비율(%)	6.0	23.4	13.0	10.6	
시장지표	지불능력	PIR(배)	4	4.0	-	4.9
		RIR(%)	17.5	20.7	-	19.2

자료

- ◇ 주택보급률, 자가점유율, 인구 천명당주택수, 1인당 주거면적 : 통계청, 인구주택총조사, 한국의 사회지표
- ◇ 최저주거기준 미달가구 비율, RIR : 국토해양부 · 국토연구원, 주거실태조사
- ◇ PIR : 국민은행 주택가격동향조사



주택정책 여건변화

- 1 인구 · 사회 · 경제적 여건변화
- 2 주거문화의 변화
- 3 주택에 대한 국민의식 조사결과



III 주택정책 여건변화

1. 인구·사회·경제적 여건변화

1) 인구 및 가구구조 변화

인구·가구 증가 둔화, 저출산·고령화 및 소형가구의 증가

■ 인구 증가 속도 둔화

- 인구는 1970년 3,144만명에서 2010년 4,799만명으로 약 1.5배 증가
 - ▶ 인구추계 결과(통계청)에 따르면 우리나라 총 인구는 2030년 5,216만명으로 정점을 기록한 뒤 감소할 것으로 전망
- 그러나 인구성장률은 점차 감소하여 2010년 0.46%에서 2020년 0.28%로 감소할 것으로 예상되며 2031년부터는 마이너스 성장을 시작할 것으로 전망

■ 생산가능인구(15~64세)는 감소 전망, 인구고령화 지속

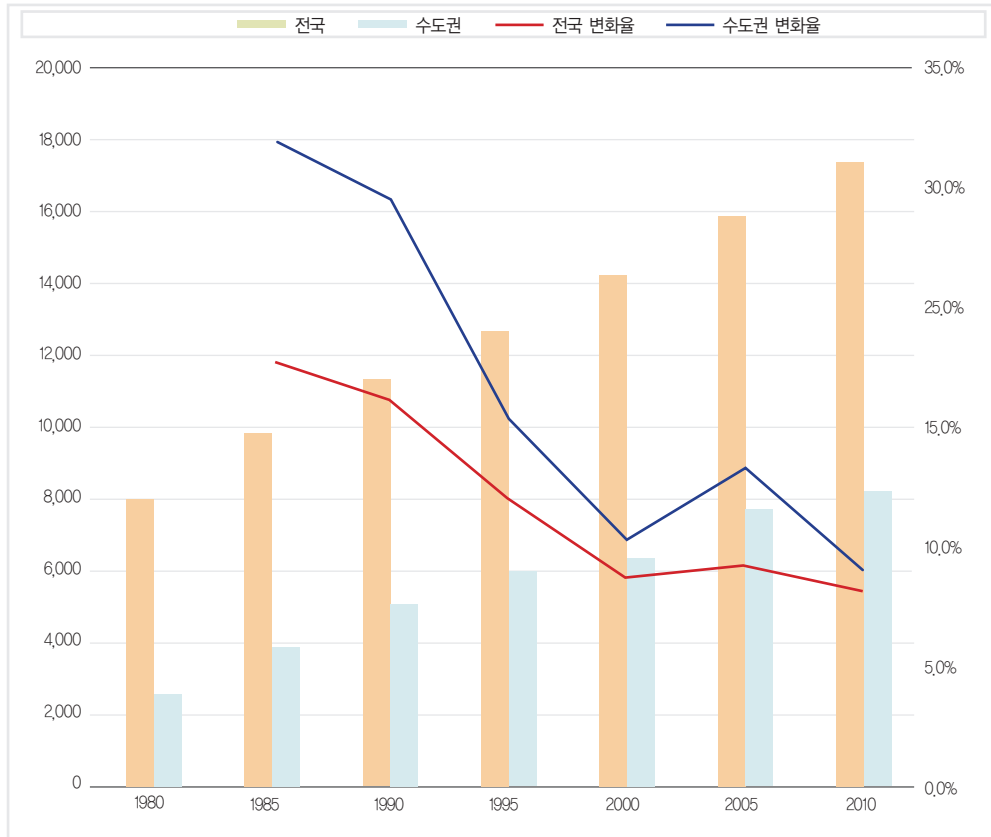
- 생산가능인구인 15~64세의 인구는 2010년 현재 약 3,478만명(총 인구 대비 72.5%)으로 꾸준한 증가세를 보이고 있으나 2016년 3,704만명(총 인구 대비 72.9%)을 정점으로 감소할 것으로 전망
 - ▶ 2022년에는 전체 인구의 69.6%, 2030년에는 전체의 63.1% 정도로 감소할 것으로 전망
- 반면 65세 이상 고령인구는 급격히 증가하여 고령화 현상이 심화
 - ▶ 고령인구 비율은 2000년 7.3% → 2010년 11.3%로 증가하였으며, 앞으로도 증가세가 지속되어 2020년에는 15.7% → 2022년 17.2% → 2030년 24.3%까지 증가할 것으로 전망

■ 가구 증가속도 둔화

- 전국의 총 가구수는 1980년 796만 가구에서 2010년 1,734만가구로 30년간 약 1,000만 가구가 증가
 - ▶ 가구추계 결과에 따르면 앞으로도 가구수 증가는 지속되지만 가구증가율은 하락할 것으로 전망
 - ▶ 가구증가율은 2010년 1.8%에서 2016년 1.3%, 2022년 1.13%로 감소할 전망

〈그림 III-1〉 전국, 수도권의 가구수 및 가구증가율 변화 추이

(단위 : 천가구, %)



자료 : 통계청

■ 1·2인가구 증가, 평균 가구원수 지속 감소

· 가구원수별 가구수 변화를 살펴보면 1·2인가구가 큰 폭으로 증가한 반면, 4인 이상 가구는 꾸준히 감소

▶ 1·2인가구는 1980년 122만 가구에서 2010년 834만 가구로 약 7배 정도 증가하였으며, 전체 가구수 대비 비중은 2000년 34.6% → 2010년 48.2%로 증가

2) 사회·경제적 여건변화

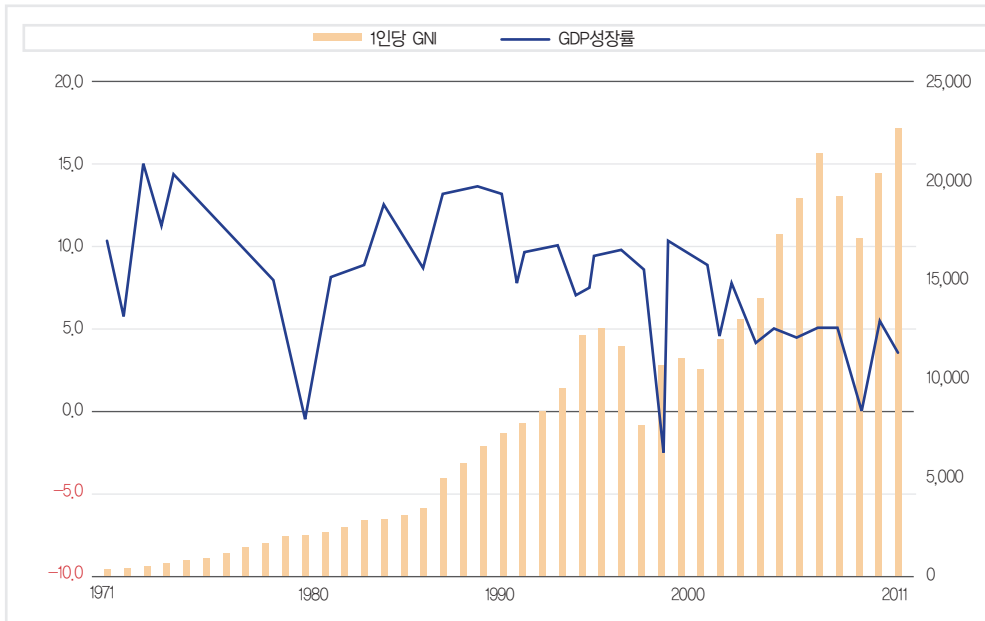
안정성장시대 진입, 베이비부머 은퇴, 다문화사회 도래

■ 경제성장률 둔화 및 안정성장시대 진입

· 1999~2008년 경제성장률은 연평균 5.5%를 기록하였으나, 최근(2009~2012년) 들어 연평균 3.1% 수준으로 감소였으며 잠재성장률 역시 3% 내외로 전망되고 있어 본격적인 안정성장시대로의 진입이 예상

〈그림 III-2〉 GDP 성장률, 1인당 GNI 변화 추이

(단위 : %, 달러)



자료 : 통계청

■ 베이비붐 세대 은퇴 본격화

· 베이비붐 세대는 1955년부터 1963년(50~58세) 중에 태어난 세대를 지칭하며, 2010년 현재 약 712만5천명으로, 전체 인구의 14.6%를 차지하는 인구집단임³⁾

- ▶ 통계청 자료에 의하면 2009년 기준 대규모 사업장의 평균 정년이 57.1세로 집계되었고, 가장 오래 근무한 일자리 이직 연령을 조사한 결과는 그보다 짧은 평균 53세로 조사됨
- ▶ 따라서 2010~2017년 사이에 정년퇴직 연령에 해당되는 베이비붐 세대의 본격적인 은퇴가 시작

· 베이비붐 세대의 은퇴는 주택시장의 새로운 변화를 가져올 전망

- ▶ 부동산이 전체 자산에서 높은 비중을 차지하고 있는 상황에서 부동산자산 보유에 따른 부담을 줄이기 위해 기존 거주주택을 처분할 가능성이 매우 높음
- ▶ 또한 은퇴 후 주거소비를 줄이는 대신 인근 전원주택 등 도시 외곽으로의 이주, 반대로 여러 사회·문화적 혜택을 얻을 수 있는 도심잔류 및 회귀 현상을 가져올 수 있음
- ▶ 따라서 베이비붐 세대의 은퇴는 자산조정과 직결된다는 측면에서 주택시장에 새로운 변화를 가져오는 핵심소비계층으로 나타날 수 있음

3) 통계청(2010), '통계로 본 베이비붐 세대의 어제, 오늘 그리고 내일' 보도자료

■ 다문화사회의 도래

- 통계청의 '2010년 인구주택총조사' 결과에 따르면 전국의 다문화가구⁴⁾는 38만 6,977가구로 전체 가구의 2.2%를 차지
- 외국인 증가추세를 살펴보면 전문인력, 결혼이민자, 영주자격자 등이 꾸준히 증가
 - ▶ 결혼이민자의 경우 2008년 12만 3천명에서 2012년 14만 8천명으로, 영주자격자는 같은 기간 1만 9천명에서 8만 4천명으로 크게 증가

3) 도시공간 이용방식의 변화

도시의 외연적 확산 한계, 도심 재생사업 확대

■ 도시화율 정체 및 외연적 확산의 한계

- 우리나라의 도시화는 2000년대 이전까지 빠르게 진행되었으나, 2000년대에 들어오면서 점차 둔화되는 추세
 - ▶ 도시화율⁵⁾은 1970년 50.1% → 2000년 88.3% → 2010년 90.9% → 2011년 91.1%로 증가, 2000년 이후 증가세가 둔화
- 과거 수도권의 신도시 및 택지개발사업은 대도시와 인접한 지역에서 시행되며 도시의 외연적 확산을 주도하였으나 2000년을 전후하여 지구지정이 이루어진 신도시와 택지개발지구가 서울 중심부에서 50km 내외까지 확대되면서 외연적 확산이 한계에 도달
 - ▶ 환경적인 문제와 통근거리의 증가, 외연적 확산의 반대급부로 나타나는 도심지 선호 증가추세 등으로 도시의 외연적 확산은 한계에 도달

■ 도심 선호 증가와 주거지 재생사업 확대

- 한정된 도시공간을 효율적으로 이용하려는 움직임이 확대되고 생활이 편리한 도시 내에서 거주하기를 원하는 수요가 증가하면서 도심 내 주택 수요가 증가
 - ▶ 이러한 흐름으로 주택 재개발사업이 2000년대 들어와서 활발히 진행되기 시작하였으며, 2008년 지정된 구역수가 최대치를 기록
- 최근 주택경기 침체 등으로 사업성이 낮아지며 재생사업이 전반적으로 위축되는 모습이 보이고 있으나 노후한 주거지에 대한 정비의 필요성이 증대되고 있어 장기적으로 주거지 재생사업의 확대가 불가피

4) 다문화가구는 귀화 등 출생이외의 방법으로 대한민국 국적을 취득한 자 또는 외국인이 1인 이상 포함된 가구를 의미함

5) 도시화율은 전국 인구에 대한 도시계획구역 내 거주인구 비율로 계산

■ 재고주택 관리의 중요성 대두

- 주택 개보수가 필요한 건축 경과연수에 해당하는 재고주택이 빠른 속도로 증가
 - ▶ 경과연수가 5년 이하인 주택은 2005년 약 276만호(전체주택 대비 22.1%)에서 2010년 약 217만호(15.7%)로 재고수와 비율이 모두 감소
 - ▶ 건축 이후 6~15년 경과된 주택 역시 같은 기간 약 571만호(45.7%)에서 약 538만호(38.8%)로 재고수와 비율이 모두 감소
 - ▶ 반면 건축 이후 16~30년 경과된 주택은 2005년 245만호(19.6%)에서 2010년 498만호(35.8%)로 재고수와 비율이 모두 크게 증가
- 주택 개보수 등 관리가 필요한 경과연수에 진입한 재고주택이 크게 증가함에 따라 체계적인 재고주택 관리의 중요성이 증대
 - ▶ 「2010 서울 주택상태조사」 결과, 거주 주택에 대해 수선이 필요하다고 응답한 가구의 비율이 50%를 상회하는 등 대도시지역을 중심으로 재고주택에 대한 개보수 수요가 매우 높은 것으로 파악됨

2. 주거문화의 변화

1) 미래 주거문화 관련 논의

- 미래 주거와 관련한 국내외 연구와 논의 등을 살펴보면, 미래 주거환경 변화에 대해 다음과 같은 큰 흐름들을 제시
 - ▶ 근린단위 주거편의성 강화, 친환경적 주거환경 중요성 증가, 커뮤니티 중심의 발전 등 주거환경과 커뮤니티의 중요성과 역할이 증가
 - ▶ 물리적 측면에서는 수요자의 다양한 요구에 부합하는 유연성 높은 주택 확산, 새로운 기술과 접목한 스마트·그린홈의 대두, 기존 재고주택 관리 강화 등이 제시

〈표 III-1〉 미래주거 관련 해외 연구 결과 정리

① 환경 및 커뮤니티 중심의 발전	<ul style="list-style-type: none"> · 주거 환경을 살기 편리하게 조성, 커뮤니티 중심으로 발전 · 친환경적 거주환경의 중요성 증가 · 편의시설, 대중교통 등에 대한 접근성 강화 · 근린 여가시설 및 지원시설 등의 활성화
② 주택 구매력 향상을 통한 주택 소유 증진	<ul style="list-style-type: none"> · 주택관련 자금 등의 활성화를 통해 주택 구매력을 향상시켜 주택소유에 대한 기회 증진
③ 기존주택 및 신규주택 질적 향상	<ul style="list-style-type: none"> · 기존주택은 신규주택 수준에 맞춰 향상시키고, 주택 개량 시스템 확충 · 건축에 대한 여러 가지 기술을 접목시켜 주거공간을 수요자의 필요에 맞추어 유연하게 변화 · IT 기술 등을 다양하게 활용
④ 차별 없는 주택정책의 정착	<ul style="list-style-type: none"> · 정책을 운용함에 있어 소외되는 계층이 없도록 지원 · 균등한 주거기회를 보장

〈표 III-2〉 미래주거 관련 국내 연구 결과 정리

① 주거환경개선의 필요성 증대	<ul style="list-style-type: none"> · 도심공동화 및 도심쇠퇴 등에 대응한 도심활성화 필요성 증대 · 자연환경과의 조화 등 환경 친화적 주거환경의 중요성 대두
② 주거의 다양성 추구	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트 중심에서 다양한 주택형태로 전환 · 수요자들의 다양한 요구를 반영한 주택 공급 : 다품종 소량화
③ 기술적 향상	<ul style="list-style-type: none"> · 인간 중심의 기술 개발 · 에너지 및 환경변화를 고려한 다양한 주거기술 개발

2) 미래 주거문화의 변화상

- 미래 여건 변화에 대응하여 미래의 주택 역시 친환경적으로 과학기술과 접목하며, 생활양식 및 주거문화의 변화를 반영하는 형태로 발전
 - ▶ 이러한 변화는 획일적인 방식이 아닌 여러 가치간의 융합을 통한 복합적인 형태로 이루어질 것으로 판단되며 이에 따라 주택형태 및 주거문화가 다음과 같이 변화⁶⁾

6) 이용우 외, 2010, "국토 대예측 연구II", 국토연구원

① 주택의 거주가치 중시

소득수준 향상으로 편리성, 쾌적성 등 거주가치를 중시하는 주거문화 형성

② 미래기술이 접목된 주거생활 확산

IT 및 에너지절감기술 등이 접목된 주택 보급으로 원격제어 등의 주거양식이 보편화

③ 다양한 주거양식 대두

다지역 거주, 가족간 근거리 거주 등 다양한 형태의 주거양식이 등장

④ 주거공간의 복합적 이용 증가

기술발달로 재택근무, 원격 건강관리 및 교육 등이 이루어지는 복합적 이용이 증가

3. 주택에 대한 국민의식 조사결과

1) 조사개요

- 국민을 대상으로 미래 주택의 선호도, 미래 주거문화, 시장참여 행태, 향후 정책방향 등에 관한 의견을 조사하여 결과를 분석하고 시사점을 도출
 - ▶ 전국의 만 25세 이상 성인남녀 800명을 대상으로 전화설문조사를 실시
 - ▶ 표본은 주민등록인구현황에 따라 연령, 지역, 주택소유 유형별 비례할당 후 무작위 추출
 - ▶ 조사지역 및 대상 확대를 위해 유무선전화 RDD(임의번호걸기 : Random Digit Dialing)를 이용한 전화 설문조사를 진행

2) 미래 주택 (10년 후) 선호도

■ 아파트 선호가 지속되는 가운데 단독주택에 대한 높은 선호도 지속

- (주택유형) 전체적으로 아파트를 가장 선호, 연령대가 낮을수록 아파트, 높을수록 단독주택을 선호
 - ▶ 10년 뒤 선호 주택유형은 아파트 48.0%, 단독 36.1%, 연립/다세대주택 5.4%로 아파트와 연립/다세대주택 비율은 낮아진 반면, 단독주택 비율은 상승
 - ▶ 연령대별로 25~44세에서는 아파트 선호 비율이 60%가 넘었으나, 50~60대 이상 연령대에서는 단독주택 선호비율이 아파트보다 높게 나타남

■ 미래 점유형태로 자가 선호는 감소하였으나, 임차선호는 증가

- (점유형태) 10년 후 예상되는 주택의 점유형태는 자가 77.8%, 전세 14.9%로 자가의 비율이 높게 나타남
 - ▶ 국토연구원 2010년 설문조사 결과와 비교해보면, 자가선호 비율은 2010년 90.7% → 2013년 77.3%로 감소하였으나, 같은 기간 임차선호 비율은 6.9% → 18.8%로 증가

■ 거주주택 선택시 교통, 공원 및 녹지, 주거안정성에 대한 고려가 우선

- (거주주택 선택시 중요 고려사항) 거주할 주택을 선택할 때 가장 중요하게 고려하는 사항은 공통적으로 교통여건과 공원 및 녹지, 주거안정성 등으로 나타남
 - ▶ 연령이 낮을수록 교육여건, 주택시설, 주택가격 및 임대료를 중요하게 생각하는 비율이 높으며, 연령이 높아질수록 공원 및 녹지, 교통, 주거안정성 등을 중요하게 고려

■ 거주 선호지역은 대도시, 중소도시, 전원지역 순

- (거주 선호지역) 서울·인천·지방광역시 등의 대도시가 37.9%, 이를 제외한 중소도시가 31.6%, 읍·면 등의 전원지역이 29.6%로 나타남
 - ▶ 45세 이상 중·고령층에서 40% 내외로 전원지역에 대한 선호도가 높게 나타났으며 전원지역 거주 희망 가구 중 도시와 가까운 전원지역 선호 비율은 74.7%로 높게 나타남
 - ▶ 대도시에 거주를 원하는 비율은 수도권 지역과 낮은 연령대에서 높게 나타남

3) 미래 주거문화

■ 여가목적의 주택, 친환경주택에 대한 높은 선호

- (세컨드하우스) 주로 40~50대 중년층, 가구원수가 많은 가구, 가구 소득이 높은 가구가 여가 목적의 세컨드하우스에 관심이 많음
 - ▶ 전체의 35.9%가 현재 거주 주택 이외의 여가 목적의 주택(세컨드하우스)를 구매할 의향이 있다고 응답하였으며 연령대별로 살펴보면 35~44세가 43.8%, 45~54세가 41.3%로 40~50대의 중년층에서 구매의사가 높게 나타남
- (친환경주택) 저렴한 관리비용 등의 장점을 지닌 친환경주택에 대해 전체의 63.8%가 추가 비용이 들어도 구입할 의향이 있다고 응답함

■ 주거문화 향상을 위한 고려사항으로 주거환경을 중요시

- (주거문화 향상을 위한 고려사항) 보다 나은 미래 주거문화 형성을 위해 가장 중요한 사항으로 낮은 연령대에서는 주거환경의 향상을, 높은 연령대에서는 거주가치에 우선권을 두는 국민 인식변화를 꼽음
 - ▶ 전체의 37.5%가 교육시설, 근린시설, 생활편의시설 등 거주지 인근 주거환경을 중요하게 생각하였으며, 연령대가 낮을수록 해당 비율이 높게 나타남
 - ▶ 또한 투자가치보다 거주가치에 우선순위를 두는 국민의 인식변화를 응답한 비율이 35.6%로 나타났으며, 연령대가 높을수록 거주가치를 중요하게 생각하는 비율이 높게 나타남

■ 미래 주택은 가족과의 생활 및 휴식공간으로서의 역할을 강조

- (미래 주택의 역할) 앞으로 가장 중요한 집의 역할은 가족과의 생활 및 휴식공간으로서의 기능인 것으로 조사됨

- ▶ 이는 전체의 72.0%(복수응답문항)를 차지하였으며, 이어서 자연환경과 어우러진 친환경적 공간이 43.9%를 기록
- ▶ 연령이 낮을수록 생활·휴식공간, 서비스 소비공간이라는 응답이, 연령이 높을수록 이웃과 공동체를 형성하는 공간이라는 응답이 높게 나타남

4) 시장 참여 행태

■ 주택보유의 필요성에는 다수가 공감

- (주택보유의식) 비수도권 거주자와 자가 주택 거주자를 중심으로 주택보유가 필요하다고 응답한 비율이 높은 것으로 조사됨
 - ▶ 전체적으로 보유 필요와 불필요 비율이 66.8%, 33.2%로 나타났으며, 자가 보유자의 72.1%, 차가 거주자의 60.5%가 주택보유가 필요하다고 응답
 - ▶ 주택보유가 필요한 이유로는 주거안정이라는 응답과 노후대비에 도움이 된다는 의견이 가장 많았으며, 불필요한 이유로는 임차로 살아도 생활에 큰 불편이 없어서라는 응답과 앞으로 주택보유를 통한 자산증식이 어렵기 때문이라는 응답이 많았음

■ 주택구입시 고려사항으로 거주가치 및 주거안정성 중시

- 주택 구입을 결정할 때에는 내 집에 살면서 느낄 수 있는 주거안정성을 가장 중요시 하는 것으로 나타남
 - ▶ 주택구입 비용관련 항목보다 주거안정성(64.1%) 이라고 응답한 비율이 월등히 높게 나타남
- 임차할 주택을 결정할 때 가장 중요한 요인은 입지 및 주변환경으로 나타났으며, 주택구입에 비해 임차시 비용 부분을 더 중요하게 고려
 - ▶ 전체의 52.9%가 입지 및 환경이라고 응답하였으며, 전세금·보증금 미반환 위험(35.1%), 전세금·보증금·월세 수준(25.3%), 임차형태(23.6%) 순으로 응답

5) 향후 주택정책 방향

■ 서민 주거복지 향상과 시장 안정정책을 중요시

- (향후 10년간 가장 중요한 주택정책) 서민 주거복지 강화(50.8%), 부동산시장 안정(36.3%), 재고주택 관리(13.0%) 순으로 응답 비율이 높게 나타남
 - ▶ 연령대가 높을수록, 소득수준이 낮을수록 서민 주거복지 강화 응답비율이 높음
 - ▶ '서민 주거복지 강화'와 관련해서 주택 바우처 등 저소득층 주거안정 지원(25.9%)과 서민·중산층의 자가소유 기회 확대(25.5%)가 중요한 정책이라는 응답이 많음
 - ▶ '부동산시장 안정'에서는 가격안정(52.4%), 전월세안정(22.8%)이 중요한 정책이라는 응답이 높게 나타남
 - ▶ '재고주택 관리'와 관련해서 결로·충간소음 등 주택 질적수준 향상(29.3%), 재개발·재건축 등을 통한 낙후된 주거지재생(23.9%) 등이 높게 나타남

IV

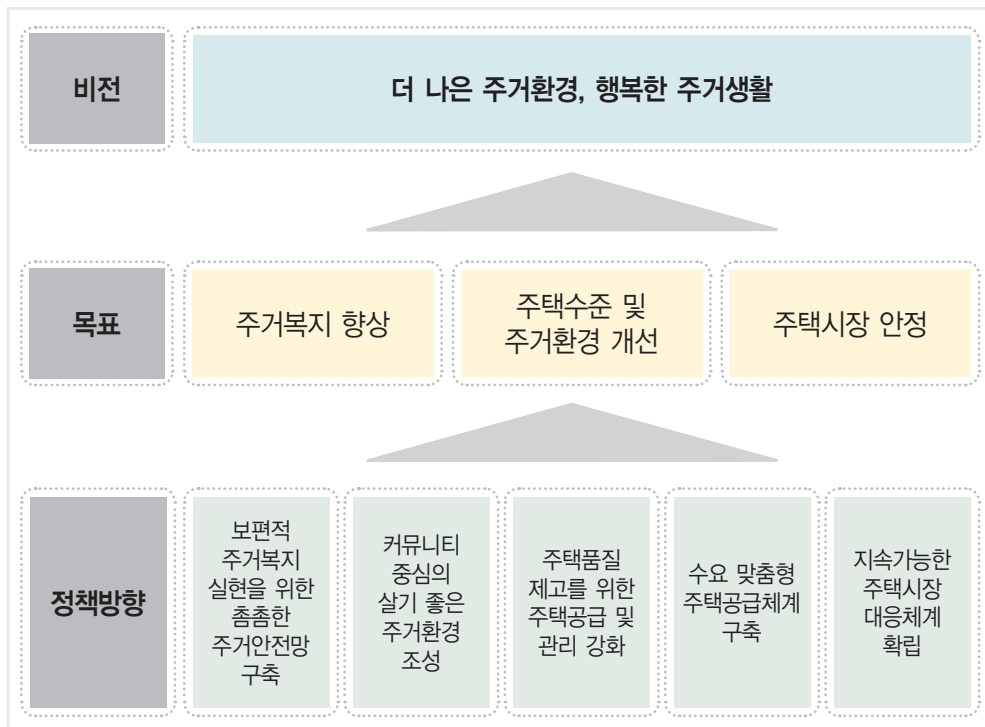
주택정책의 비전 및 목표

- 1 비전
- 2 목표 및 정책방향



IV 주택정책의 비전 및 목표

〈그림 IV-1〉 주택정책의 비전, 목표 및 정책방향



1. 비전 : “더 나은 주거환경, 행복한 주거생활”

- 제1차 주택종합계획을 통해 주택정책을 체계적으로 수립·집행하여 주택부족문제 완화, 주택재고의 질적 향상, 시장 안정기반 마련 등 많은 성과를 달성
- 이와 같이 다양한 측면에서 국민 주거수준 향상을 위한 기반은 마련하였으나 질적 측면 등 세밀한 부분에서는 여전히 부족한 부분이 있으며,

- 인구·가구구조, 경제성장패턴 등 주택정책과 관련된 사회·경제·문화적 여건도 크게 바뀌었음
- 기 확보된 정책기반을 바탕으로 여건변화에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키기 위해서는 새로운 비전 제시가 필요
- 미래에는 모든 국민이 적절한 주거비용으로 안정된 주거생활을 영위할 수 있어야 함
 - ▶ 지속적인 공급확대 정책으로 주택의 절대적 부족 문제는 완화되었으나, 물리적 환경, 경제적 부담 그리고 사회적 형평성이 담보되는 적절한 공공임대주택은 여전히 부족
 - ▶ 아울러, 시장소외계층에게는 다양한 주거지원 프로그램을 통해 부담가능한 주거비용으로 지금보다 더 나은 적정 주거환경을 제공해 줄 필요가 있음
- 또한 삶의 질 향상에 대한 국민의 요구가 높아짐에 따라 모든 국민이 더 나은 주거환경과 커뮤니티에서 행복한 주거생활을 누릴 수 있도록 정부의 노력이 강화될 필요
- 미래 주택정책의 이상을 담고, 최근 여건 변화에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키기 위한 새로운 비전으로 제2차 장기주택종합계획에서는 “더 나은 주거환경, 행복한 주거생활” 을 제시

2. 목표 및 정책방향

1) 주택정책의 기본목표

- 주택종합계획의 주요 대상인 주택은 물리적 건축물, 생활공간, 자본 및 투자대상, 기본 인권 등 다양한 의미를 가짐
 - ▶ 다양한 외형적·건축적 특징을 가진 물리적 건축물로 인식되는가 하면, 일상적인 생활이 이루어지는 생활 공간으로 인식되기도 하며,
 - ▶ 사회적 권리 혹은 인권으로서 주택을 인식하거나, 주거라는 본질적 의미보다 투자대상이 되는 자산으로서 주택을 보는 시각도 존재
- 또한, 주택법상에서는 주택종합계획의 수립 목적이 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 있음을 적시
 - ▶ 주택법에서는 “국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위하여 주택종합계획을 수립” 한다고 적시
- 주택의 의미와 주택종합계획의 목표를 통합적으로 고려하면 주택정책의 기본목표는 “주거 복지 향상”, “주택수준 및 주거환경 개선”, “주택시장 안정” 세 가지로 제시

〈그림 IV-2〉 주택정책의 기본 목표



- ① 주택의 의미에서 기본적인 인권을 바탕으로 주거수준 향상 및 주거안정을 해석하면 주택정책의 기본목표로 “주거복지 향상” 이 도출
- ② 주택의 의미에서 물리적 건축물로서의 주택, 생활공간으로서의 주택의 의미를 바탕으로 주거수준 향상 및 주거안정을 해석하면 주택정책의 기본목표로 “주택수준 및 주거환경 개선” 이 도출
- ③ 주택의 의미에서 주택자산 및 투자대상으로서 주택의 의미를 바탕으로 주거수준 향상 및 주거안정을 해석하면 주택정책의 기본목표로 “주택시장 안정” 이 도출

2) 제2차 장기주택종합계획 정책방향

- 지금까지 주택정책은 일부 무주택·저소득층을 중점대상으로 물리적 환경 중시, 집이라는 단순개념 위주로 운영되었으며, 신규 공급 및 양적확대 위주로 정책방향이 수립되면서 공급자 중심의 정책수립이 계속되어왔음
- 또한, 시장안정을 위한 정부의 직접규제와 사후대응 중심으로 전개되어 왔음

〈그림 IV-3〉 여건변화에 따른 정책 패러다임 전환



· 그러나 인구·사회·경제적 여건변화, 주택시장 변화 등을 종합적으로 검토해 볼 때 앞으로 정책 패러다임은

- ▶ 저소득층에 대한 주거지원은 강화해 나가되, 이른바 하우스·렌트푸어 등 시장조절과정에서 어려움을 겪는 한계가구, 저소득 대학생·고령가구 등 특정계층, 비정상거처 거주가구, 조합·사회경제적 조직 등으로 정책대상을 맞춤형으로 확장할 필요
- ▶ 물리적 환경 뿐 아니라 커뮤니티·지역경제 등 사회적 환경도 고려하고, 단순한 집 한 채가 아니라, 도시·생활권·지역 속의 주택이라는 복합적 개념으로 주택을 이해할 필요
- ▶ 신규건설 뿐 아니라 기존 재고주택의 관리도 중시하며, 주택의 질적 향상을 도모하고,
- ▶ 수요자와 수혜가구 중심으로 정책목표를 전환하는 한편, 정부개입의 방식도 직접적인 시장규제는 정상화하고, 시장기능을 활성화하며 시장실패를 보완하는 방식으로 전환할 필요

· 위에서 제시한 주택정책의 기본목표와 정책 패러다임 전환을 바탕으로 제2차 장기주택종합계획의 5대 정책방향을 다음과 같이 수립

- ① 주거복지 향상 목표를 달성하고 전국민 대상, 가구중심 주거지원을 실현하기 위해
 - “보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축” 을 정책방향으로 제시
- ② 주택수준 및 주거환경 개선 목표를 달성하고 사회적 환경·복합적 개념을 고려하여
 - “커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성” 을 정책방향으로 제시
- ③ 주택수준 및 주거환경 개선 목표를 달성하고 주택의 질, 재고관리 중시를 고려하여
 - “주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리강화” 를 정책방향으로 제시
- ④ 시장안정 목표를 달성하고 수요자 중심의 시장 전환에 대응하기 위해
 - “수요 맞춤형 주택공급체계 구축” 을 정책방향으로 제시
- ⑤ 시장안정 목표를 달성하고 시장정상화, 사전대응 중심의 정책대응을 위해
 - “지속가능한 주택시장 대응체계 확립” 을 정책방향으로 제시

〈그림 IV-4〉 정책목표와 패러다임 전환에 기반한 제2차 장기주택종합계획 정책방향





정책추진방향

- 1 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축
- 2 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성
- 3 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화
- 4 수요맞춤형 주택공급체계 구축
- 5 지속가능한 주택시장 대응체계 확립





정책추진방향

1. 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축

1) 기본방향

- 국민의 주거복지에 대한 기대는 계속 높아지고 있으나 공급자 중심의 주거복지정책으로 이를 충족시키기에는 한계가 있음
 - ▶ 임대주택 공급 등 주택 및 공급위주 주거복지정책은 정책 미수혜가구(정책 사각지대) 상존, 수혜가구 고착화, 많은 자원소요 등으로 한계가 있음
 - ▶ 공공임대주택 공급계획 기준인 '사업승인' 은 입주까지의 건설시차(3~5년)로 인해 정책효과 체감과는 시간적 괴리
 - ▶ 주택수요 변동 및 다양화, 임대수요 증가 등 시장변화에 적기 대응하는 데 한계
- 앞으로는 공급자 위주의 사업승인 물량목표에서 벗어나 실질적으로 주거서비스를 제공받는 수혜가구 위주로 정책목표를 전환하고, 저비용 고효율의 다양한 주거서비스를 포괄하여 지원함으로써 정책효과를 확산
 - ※ 2022년까지 5분위 이하 무주택 550만 가구에 다양한 주거서비스 지원
- 공공주도의 임대주택 건설 위주에서 벗어나 민간임대시장을 활성화하고, 주거급여(주택바우처) 및 금융지원 등 수요자 지원을 확대
- 임대주택은 지속가능한 공급대안을 마련하고, 민간영역의 공공성 확보 노력을 강화
 - ▶ 공공임대주택은 공공의 재정여건 등을 감안하여 공급수단을 다양화하고 도시외곽 건설 보다는 도심내 공급을 활성화
 - ▶ 민간임대시장은 민간 여유자금의 참여기반을 확대하고, 세제·금융혜택을 통한 공공성 확보(□공공임대 등) 추진
- 월세 전환 등 시장구조적 전환기의 리스크 대응 강화
 - ▶ 주거급여 개편, 월세 소득공제 확대 등 수요자 지원 강화를 통해 월세 부담을 완화
 - ▶ 시장 리스크 대응을 위해 전세금반환보증, 주택임대차보호법상 최우선변제금 확대, 월세 지급보증 도입 등 추진
- 공공분양주택 대량공급 등 시장 직접개입 보다는 장기 모기지 공급 등 금융지원을 강화

〈그림 V-1〉 주거지원 프로그램

	공급자 지원	수요자 지원
공공	<ul style="list-style-type: none"> · 영구임대주택 공급 · 매입·전세임대 공급 · 국민임대주택 공급 · 행복주택 공급 · 공공임대(5·10년)주택 공급 · 공공분양주택 공급 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거급여(주택바우처) · 전세자금 대출 · 주택구입자금 대출 <ul style="list-style-type: none"> - 생애최초·근로자서민 구입자금 - 공유형 모기지 등 · 주택개량자금 지원
민간	<ul style="list-style-type: none"> · □공공임대주택 활성화 · 리츠를 통한 임대주택 공급 · 전문임대관리업 육성 	<ul style="list-style-type: none"> · 월세 소득공제 · 월세 지급보증 등 금융지원 · 전세자금 반환보증

2) 임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리시스템 구축

(1) 공공임대주택 재고 확대

- 저소득층 서민의 주거비 부담 완화, 임차가구 주거안정성 강화를 위해 공공임대주택 재고의 지속적인 확충이 필요
- 공공임대주택재고 확보를 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급하되, 물량과 유형은 탄력적으로 조정할 수 있는 맞춤형 공급체계 구축
 - ▶ 공공임대주택 수요를 감안하여 연 1만호 수준을 공급하되 여건변화, 공급능력 등을 감안하여 물량·유형 등을 탄력적으로 조정

〈표 V-1〉 공공주택 준공 계획

(단위 : 만호)

구 분	2013	2014	2015	2016	2017	2018~
공공임대주택	7.7	9.0	11.0	11.0	11.0	연 11.0

* 준공 계획 달성을 위해 인허가 계획도 별도 수립·관리

- 수요가 많은 도심지 공공주택 공급을 적극 추진
 - ▶ 직주근접성 제고, 저소득층 주거선택권 확대 등을 위하여 도시외곽보다는 도심지 내에서 공공임대주택 공급을 추진
 - ▶ 철도부지 등 수요가 많은 도심지 내 공공보유 유휴지를 활용하여 저렴한 비용으로 신규 임대주택을 공급
- 「행복주택」은 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지를 활용하여 공급

〈표 V-2〉 행복주택 건설부지별 공급계획 (2013~2017년)

(단위 : 만호)

합계	공공용지	도시재생 용지 등	공기업(LH·SH공사 등) 보유 토지	
			공공건설용 택지	민간분양 예정지
14	3.8	3.6	3.9	2.7

* 유형별 물량은 상호 보완하여 전체물량을 확보

- ▶ 철도부지, 공영주차장, 미활용 공공시설 용지 등 공공용지를 최대한 활용
- ▶ 주거환경개선사업과 연계, 뉴타운 해제지구의 노후·불량주택 매입 등 도시재생 구역과 연계하여 도시문제 해결과 지자체·주민의 자발적 참여 유도
- ▶ 특히, 도시재생과 행복주택의 연계발전을 추진하는 지자체에 대해서는 도시재생사업 선정시 가점을 부여하는 등 인센티브 부여
- ▶ 또한, 공기업(LH·SH 등) 보유토지 중 역세권 및 직주근접이 가능한 토지를 활용하여 건설투자 활성화 및 일자리 창출 도모
- ▶ 사업모형을 다양화하기 위해 지역여건 등을 고려하여 지자체가 제안하는 방식도 적극 검토하여 반영

공공임대주택 확충으로 임대차시장 안정과 서민주거비 부담 경감

(2) 공공임대주택 공급방식 다양화

- 임대차시장 여건변화에 탄력적으로 대응하기 위해 다양한 공공임대주택 공급방식 도입 필요성이 대두
- 공공택지와 민간자본을 결합한 협업에 의한 공공임대주택 공급방식을 도입
 - ▶ LH 등 공공부문의 한계 등을 감안하여, 민간자본과 주택기금을 활용한 공공임대주택 공급을 적극 추진
 - ▶ 주택기금 출자로 민간자본의 참여를 유도하고, 리츠 또는 SPC가 공공토지를 매입 또는 임차하여 공공임대주택 건설·공급하고, 내가 위탁운영하는 방안 등 검토
 - ▶ 임대주택 건설에 민간위탁사업방식(Build-Transfer-Lease)을 활용한 방안도 검토
- 도심에 입지하는 매입·전세임대를 확대하되, 실질적인 공급확대가 이루어질 수 있도록 재정적·정책적 지원을 지속적으로 추진
 - ▶ 매입·전세임대주택을 지속적으로 확대 공급하여 공공임대주택 공급방식을 다양화하고, 공급대상도 대학생, 중소기업 취업자 등으로 다양화
 - ▶ 매입·전세임대 공급 활성화를 위해 재정지원 단가 현실화, 전세임대 장기전세계약 유도 등을 추진하고, 매입·전세임대주택의 특성을 감안한 효율적인 관리제도를 마련
 - ▶ 가구 특성이 도시와 농촌, 대학가, 신산업집적지역 등 지역에 따라 다양하게 나타나므로 지역특성과 발전추세가 반영되도록 지자체에 임차인 선정 자율권 부여 등도 검토

공급방식 다양화로 임대주택 공급능력 확충 및 저소득 서민의 주거선택권 확대

(3) 공공임대주택의 효율적 운영·관리

- 건물의 유지·보수, 임대료 징수 등 단순 업무 위주의 임대주택 관리로 저소득층 주거수준 및 안정성 향상, 주거상향이동을 위한 관리기능에 한계
- 주거수준향상, 주거상향이동 촉진 등 공공임대주택의 기본 목표를 달성할 수 있도록 효율적 운영관리체계를 구축
 - ▶ 소득수준에 따라 주거지원이 필요한 가구가 입주할 수 있도록 소득·자산기준 조정을 포함한 입주자 선정·관리시스템 개선 추진
 - ▶ 입주·퇴거기준 정비와 함께 국민·매입임대 우선공급 등 안정적 주거이동 유도 방안도 검토하여 주거상향 이동체계를 구축
- 관리체계 선진화를 위한 기반으로 공공임대주택 정보와 입주자정보를 포괄하는 DB를 단계적으로 구축
 - ▶ 단기적으로는 공공임대주택 DB를 구축하고, 중장기적으로는 민간건설·매입임대 및 준공공임대를 포괄한 DB를 구축하여 임대주택 공급·운영 및 주거급여 등에 활용
 - ▶ 지역별 공공임대주택 재고 및 주택상태 등 주택 DB와 입주가구 DB를 구축하여 연계하고 공공임대주택 입주대기자제도(waiting list) 도입을 검토
- 공공임대주택의 유형, 지역, 규모 등을 감안하여 임대료를 합리적인 수준으로 설정
- 공공임대주택 관리 및 노후시설 개선 방안 수립·추진
 - ▶ 기존 임대주택 노후화에 효과적으로 대처하기 위해 특별수선충당금과 임대료 조정 및 재정 투입 등을 종합적으로 검토하여 개선방안 마련
 - ▶ 충당금이 적용되고 있지 않는 매입임대주택에 대해서도 충당금제도 적용 검토

공공임대주택 입주자 관리 체계화 및 노후도 개선

(4) 민간임대사업 활성화

- 임대시장 구조변화 등에 따른 임차가구의 주거불안 심화로 다양한 유형의 민간임대주택 공급 확대 필요성이 크게 증가
 - ▶ 이에 기 도입된 제도를 내실화하고 새로운 제도 도입을 검토하여 민간임대주택 공급 활성화를 통한 임대 시장 안정을 적극 유도
- 민간임대주택 공급 확대를 위해 민간임대사업자에 대한 합리적인 지원을 강화
 - ▶ 임대주택 건설시 택지비 부담을 고려하여 임대사업자가 토지를 임차하여 주택을 건설·임대하는 토지임대부 임대주택 제도를 활성화
 - ※ LH 등의 선도사업을 선정·홍보하여, 시중 여유자금의 투자 유도
 - ▶ 매입임대주택의 일종으로서 임대료 인상 규제 등 공공성을 갖는 대신 조세감면과 국민주택기금 등이 지원되는 준공공임대주택 조기 정착 추진
 - ▶ 미등록임대주택에 대한 인센티브 부여를 통해 임대주택등록을 지속적으로 유도

- 기업형 임대사업자가 성장할 수 있도록 다양한 지원방안을 검토
 - ▶ 임대주택 리츠·펀드 등 민간자금의 공공임대주택 공급 참여방법을 다양화
 - ▶ 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 주택임대관리업 활성화 방안 마련
 - ▶ 법인 등 임대사업자가 민영주택을 최초 분양받아 임대사업을 할 수 있도록 청약제도를 개선하는 방안 검토
 - ▶ 공공건설임대주택 표준건축비가 낮아 민간건설임대주택 공급 확대 및 품질 개선을 저해하고 있으므로, 이를 현실화하고 물가 등과 연동시키는 방안 마련

민간부문에서도 저렴한 양질의 임대주택 공급 확대, 공공부문의 한계 보완

3) 주거복지 사각지대 해소를 위한 정책 강화

(1) 주거급여 개편 및 시행기반 강화

- 저소득층을 위한 다양한 주거지원정책에도 불구하고 정책수혜를 받지 못하는 주거복지 사각지대에 대한 문제가 꾸준히 제기
 - ▶ 공공임대주택 건설은 재원 및 공급시차 등으로 재고 확대에 한계가 있으며, 금융지원은 상환능력·신용등급이 낮은 저소득층이 이용하기 어려워 정책의 사각지대가 발생
- 지원대상 확대를 통해 정책사각지대를 해소하고, 저소득층의 주거비 부담을 실질적으로 경감할 수 있도록 2014.10월부터 개편된 주거급여 제도를 시행
 - ▶ 기초수급자에게 지원중인 생계·주거·교육 등 급여를 맞춤형 개별급여로 전환하면서 소득이 최저생계비 이하인 가구에 일괄지급하던 급여를 급여별 특성에 따라 차별화
 - ▶ 임차가구는 기준임대료를 상한으로 실제임대료를 고려하여 지급하고, 자가가구는 주택노후도 등을 고려하여 주택개량(수선유지비)을 지원하는 등 거주형태, 주거비 부담수준 등을 고려
 - ※ 자가가구 주택개량(수선유지비) 지원은 2015.1월부터 시행
 - ▶ 지원대상은 종전 73만 가구에서 97만 가구로 대폭 증가되고 급여액도 가구당 월평균 지급액이 월 8만원에서 월 11만원 수준으로 확대될 전망
- 개편제도의 안정적 정착을 위해 대상가구 선정 및 관리, 지원금액 산정, 전달체계 등과 관련된 인프라를 지속적 확충하고 개선
 - ▶ 별도의 「주거급여법」을 제정하여 임차료 및 수선유지비 지원의 기준, 조사, 정보시스템 구축 등 관련 법적근거 마련
 - ▶ 개편급여는 거주형태, 주거비 부담 등을 토대로 급여를 지급하므로 사업시행 전에 대상가구에 대한 주택조사, 정보시스템 구축 등을 선행
 - ▶ 지자체 내 공공임대주택, 주거급여 등 주거복지업무를 전담할 '주거복지팀'을 신설·운영
- 개편된 주거급여 제도에 대한 소요재원은 연 1조원 수준으로 추정

〈표 V-3〉 중기재정계획상 주거급여 재정소요 전망

(단위 : 억원)

	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
주거급여	5,692	7,285	10,247	10,554	10,871

- 이와 함께 개편제도를 지속적으로 모니터링하여 긍정적 효과를 높이고 부정적 효과를 최소화할 수 있도록 제도를 지속적으로 정비

▶ 주거급여 수급자를 대상으로 정기 또는 수시로 확인조사를 실시하여 부정수급자 적발 및 부정수금액 환수

주거복지 사각지대를 해소하여 적정한 주거비 부담으로 원하는 곳에 거주할 수 있도록 지원

(2) 고령자·장애인 등을 위한 맞춤형 주거복지 강화

- 고령화 심화 등으로 고령자·장애인 등의 주거실태와 주거복지 욕구를 반영한 주택공급 및 관련제도 개선 필요성이 지속적으로 증가

- 물리적 측면에서는 고령자·장애인 등을 위해 장애물을 없애고 관련 편의시설을 갖춘 무장애(barrier-free) 주택과 같은 주거약자용 주택공급 및 개량을 확대

▶ 기존에는 일부 공공주택 및 노인전용주택에 적용된 무장애주택 설계를 지속적으로 확대

▶ 장기적으로는 모든 주택의 유니버설 디자인 적용을 목표로 공공부문 주택부터 적용하는 방안을 검토하고, 민간부문의 유니버설 디자인 확대를 위한 인센티브 부여방안 등을 검토

▶ 또한 기존 고령자 부부 및 1인가구가 많은 읍면지역에 무장애 주택 개보수 지원을 확대하는 방안을 강구

- 프로그램 측면에서는 고령자 및 장애인 등 주거약자를 위한 맞춤형 주거서비스 지원을 포함한 주택 도입 및 확대를 추진

▶ 고령자·장애인 생활에 필요한 주거지원서비스를 제공하여 건강하고 자립적인 주거생활을 영위할 수 있도록 지원하는 “서포터브 하우스” 도입 등을 검토

※ 서포터브 하우스는 고령자·장애인이 자립적인 주거생활을 영위하는데 필요한 주거서비스가 함께 제공되는 주택

Aging In Place*가 가능한 맞춤형 주거복지 강화

* Aging In Place : 고령자가 살던 집에서 계속 거주하면서 노후를 보내는 것

(3) 비정상거처 거주가구 주거지원 강화

- 쪽방, 비닐하우스, 고시원 등에 거주하는 사회취약계층 문제는 지속적으로 제기되고 있으나, 정확한 규모와 실태파악, 적절한 정책대응은 이루어지지 못함

▶ 인구주택총조사의 주택통계에서 판잣집/비닐하우스 등에 거주하는 가구수는 2005년 45,237가구에서 2010년 113,704가구로 두 배 이상 증가

- ▶ 보건복지부는 2011년 연구결과에서 비정상거처에 거주하는 주거취약계층의 규모를 약 26만명 (23만 6천가구)으로 추정
- 지원기반 마련을 위해 비정상거처가구에 대한 실태조사 체계 구축 검토
 - ▶ 쪽방, 비닐하우스, 고시원 등에 거주하는 주거취약계층의 정확한 실태파악 미비로 적절한 정책방안 도출이 어려우므로, 비정상거처가구에 대한 실태조사를 통해 실상을 정확히 파악
- 비정상거처가구 주거수준 향상을 위한 지원 확대 검토
 - ▶ 저렴한 쉼어주택 공급, 매입·전세임대주택 공급(특히, 1~2인 가구를 위한 원룸형 공급)등 비정상거처가구의 특성에 맞춘 다양한 지원프로그램 개발·시행을 검토

지속적인 실태파악 및 지원으로 비정상 거처가구 주거수준을 향상

(4) 생애주기별 맞춤형 주거지원 확대

- 국민들의 주거복지에 대한 기대치가 높아지면서 소득기준만을 고려한 정책에서 벗어나 다양한 기준에 의한 주거복지정책의 필요성이 지속적으로 증대
 - ▶ 소득기준 뿐 아니라 저출산 대응, 사회진입계층 지원, 청년·노인 1인가구 등 생애주기별, 가구구성별 주거 복지 수요에 대응한 맞춤형 정책 지원의 필요성이 대두
- 상대적으로 주거복지정책에서 소외되었던 대학생, 청년가구, 사회초년생 등 사회진입 계층에 대한 지원 확대를 추진
 - ▶ 대학생과 사회초년생 등 청년 1인가구와 신혼부부가구의 라이프스타일에 적합하고 저렴한 소형가구 맞춤형 주택을 공급
- 저출산 문제 완화 및 사회진입계층의 주거안정 확보를 위해 신혼부부 및 영유아 양육가구에 대한 지원을 확대
 - ▶ 주거가 안정된 부부의 출산율이 높게 나타나는 점을 고려하여 저소득층 신혼부부의 주거안정 지원 정책을 강화
 - ▶ 보육시설 확대를 위해 보육시설 설치기준 등 관련제도를 정비·개선하여 자녀양육 친화적 주거환경을 조성
- 1인가구 증가로 나타나는 주거양상 변화에 맞추어 소형 신규주택의 적정 공급과 함께 기존주택을 효율적으로 활용할 수 있는 방안을 발굴·추진
 - ▶ 주택을 소유한 노인가구와 주거비용이 부담스러운 청년 1인가구의 연계를 통한 하우스링 쉼어 프로그램 활성화 방안 등을 검토

※ 독일, 프랑스 등 선진국에서 청년인구와 노인인구가 참여하는 프로그램이 시행되고 있으며, 우리나라에서도 서울시가 2013년 '한지붕 세대공감' 이란 이름으로 시범사업을 실시

가구의 특성 및 상황에 맞는 주거서비스 선택기회 확대

4) 주거안전망 구축을 위한 정책기반 조성

(1) 중앙과 지방의 역할 재정립

- 주거복지정책의 수립 및 집행의 효율성 제고를 위해 정부와 지방자치단체의 역할을 재정립하고 역량을 갖춘 지방자치단체부터 단계적으로 시행
 - ▶ 지역단위 주거복지계획 수립 및 집행의 역량이 갖춰져 있는 지자체부터 선별적으로 지자체 역할을 강화하고 성과가 좋은 지자체에 인센티브를 부여하여 지방화를 유도
- 정부는 기본적인 계획수립, 비전제시, 조정업무, 재정지원 등을 수행하고 필요한 법적 근거를 명확하게 마련
 - ▶ 정부는 지방의 주거서비스 공급 활성화를 위한 유인책 모색 등 기본작동 틀을 제시하고 지방자치단체의 프로그램 성과에 대한 모니터링 역할을 강화
- 지방자치단체는 지역실정에 맞추어 주거복지소요를 파악하고, 구체적 프로그램 개발 및 집행, 모니터링 업무 등을 수행
 - ▶ 지방자치단체는 정부가 제시한 기본방향 및 지침에 근거하여 지역실정에 맞는 구체적 프로그램 개발 및 집행을 담당
- 주민의견 반영, 대상가구에 대한 정확한 정책지원 전달을 위해 주민·시민단체와 연계하는 방안도 지속적으로 검토

지역맞춤형 주거복지정책의 시행으로 지역밀착형 주거복지 구현

(2) 최저주거기준 개편

- 높아진 국민의 주거수준에 맞추고, 국민의 적정한 주거생활을 위해 기존 최저주거기준의 개편 필요성이 제기
- 여건변화를 반영한 최저주거기준 개편 및 주택상태조사 실시를 검토
 - ▶ 시설기준 세분화 및 구조·성능·환경기준 등 선연적 기준의 구체화를 추진하고, 기준에 미달하는 주택현황을 정확히 파악하기 위한 주택상태조사체계를 구축

최저주거기준 개편 및 주택상태조사를 통해 지속적인 주거 질 향상 도모

(3) 주거복지 전달체계의 지속적 향상

- 지속적으로 확대되고 있는 주거복지정책의 효과를 높이기 위해서는 지원프로그램이 필요한 가구에 정확히 전달될 수 있도록 하는 전달체계 구축이 필수
 - ▶ 통합적이고 효율적인 주거복지 전달체계 구축을 위해 주거복지 집행체계 개편, 민관협력체계 구축, 전문인력 육성 등의 정책을 추진

- 주거급여 개편 등으로 전달체계 중요성이 더욱 커지고 있어 이러한 변화에 대응하기 위한 효율적 주거복지 집행체계 개편을 추진
 - ▶ 주거복지플랜 상담 등 가구대상 컨설팅과 임대주택관리, 주거급여 제공, 임대주택 공급 등 주거복지정책 전반을 통합수행할 수 있도록 하여 중복지원 등 비효율과 정책사각지대를 최소화
 - ▶ 지역단위에서도 주거복지 프로그램 접근창구를 일원화하여 One-stop 서비스 제공이 가능하도록 개편
- 민간 네트워크와 결합한 주거복지 전달체계 구축
 - ▶ 민간부문에서 구축된 풀뿌리 지역 네트워크 등을 활용하여 주거복지서비스가 모든 지역에 미칠 수 있는 협력체계 구축을 검토
- 주거복지관련 전문인력 육성 추진
 - ▶ 국가공인 주거복지사 자격제도를 도입하고 자격증을 취득한 주거복지사를 공공임대단지 등에 의무적으로 배치하는 방안을 검토

주거복지 종합서비스 제공, 서비스의 전문성 강화

2. 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성

1) 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성

(1) 지역 커뮤니티 활성화 유도

- 장기적으로 물리적 측면이 아닌 사회·문화적 측면의 주거수준 향상을 위해서는 주거생활과 밀접한 관련이 있는 지역 커뮤니티 활성화가 매우 중요한 요소
- 지역공동체 강화를 위한 공간확보 지원
 - ▶ 신규 공급 주거단지 내 주민공유공간 설치 확대, 기존 주거지의 커뮤니티 공간 확보 등을 지원하여 주민 간 화합과 소통을 촉진할 수 있도록 유도
- 커뮤니티 활성화 프로그램 개발 및 보급 추진
 - ▶ 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있는 다양한 프로그램을 개발·보급하여 주민들의 거주지에 대한 애착심과 공동체 의식 함양을 도모
 - ※ 대전광역시는 저소득 밀집지역의 생활여건 개선 및 자활능력 향상을 위해 공동작업장 확보, 공동 환경정비 수행 등 공동체 복원 프로그램을 담고 있는 무지개 프로젝트를 수행

커뮤니티 중심의 건강한 주거문화 확산으로 주거생활의 질 향상

(2) 이웃존중 · 환경중시의 선진 주거문화 형성

- 주민 간 갈등 등의 문제는 물리적 주택성능 강화만으로 해소하는 데에는 한계가 있으며, 존중과 배려의 문화가 필요
 - ▶ 주거문화 측면에서 환경을 중시하는 문화, 이웃을 존중하고 배려하는 문화가 확산되고 체화되어야만 근본적인 해소가 가능
- 층간소음 저감을 위한 입주자 생활문화 조성 및 분쟁조정 지원 추진
 - ▶ 입주민에게 이웃에게 소음피해를 끼치지 않도록 의무를 부여하고, 피해가 발생한 경우 관리주체가 소음중단 및 차음조치 권고(필요시 사실관계 확인)를 할 수 있도록 제도화
 - ▶ 피해가 계속되는 경우에 피해자가 공동주택관리 분쟁조정위원회 등에 조정을 신청할 수 있도록 하고, 분쟁조정의 객관적인 기준이 될 수 있는 '층간소음 기준' 도 마련
 - ▶ 관리주체가 층간소음 저감, 분쟁조정을 위한 교육을 실시하고, 입주민간에 자치적인 조직도 구성할 수 있도록 하여 입주민간에 서로 배려할 수 있는 생활문화 정착을 유도
- 이웃 간 갈등 및 주거문제 해소를 위한 공동주택 생활예절 개선 캠페인 확대
 - ▶ 층간소음, 실내흡연 등 공동주택의 다양한 갈등요소를 완화하기 위해 주거문화 차원에서 필요한 캠페인을 지속적으로 추진 · 확대
- 친환경적 주거문화와 생활양식 확산 및 정착을 위해 다양한 프로그램 개발 및 인센티브 제공, 관련 시민단체와 연계 강화 등을 추진
 - ▶ 관련 시민단체와 연계를 통해 친환경적 주거문화 확산을 위한 캠페인을 지속적으로 시행
 - ▶ 관련부처와 연계협력하여 주거부문에서 탄소포인트제도의 확대 실시 등을 검토
 - ※ 탄소포인트제도는 전기, 도시가스 등의 사용량 절감에 따른 온실가스 감축률에 따라 포인트를 지급하고 이에 상응하는 인센티브를 제공하는 온실가스 감축 실천프로그램

이웃과 갈등 없고 환경을 중시하는 선진 주거문화 정착

(3) 사회통합적 주거환경 조성

- 고령화 · 다문화사회 등의 도래에도 불구하고 다양한 계층 · 연령 · 국적의 사람이 어울려 살아갈 수 있는 주거공간이 부족한 실정
 - ▶ 물리적인 주거의 혼합과 더불어 사회통합을 위한 사회문화적 여건 향상을 동시에 추구하는 방향 전환이 필요
- 사회통합을 고려한 단지설계 및 건축기법을 적용하여 다양한 계층이 어울릴 수 있는 사회통합적 주거공간 조성 검토
 - ▶ 취약계층과 고령가구 대상의 주택을 도시 내 재개발 지역 등에 균형 있게 분포시키고, 일반 주거지 내에 혼합 배치하는 등의 주거혼합정책 추진
 - ▶ 주거단지의 개방성을 향상시킨 장애 없는 마을, 담장 없는 마을 조성
- 고령화 · 다문화사회 도래에 대응하여 다양한 계층 · 연령 · 국적 주민들의 사회문화적 통합방안 추진

- ▶ 고령화에 대응하여 공공주택단지의 경우 일정비율의 주택을 젊은 세대에 공급
- ▶ 사회·경제·문화적 측면의 다양한 지원 프로그램을 통해 다문화가구, 고령가구 등의 소수자 및 사회취약 계층이 배제되지 않도록 지원
- ▶ 다문화사회 진전을 고려하여 다문화 가구의 주거환경 개선, 다문화 교류공간 설치 등 관련 프로그램을 지속 개발

누구나 사회적 배제 없이 함께 어울려 살 수 있는 환경 조성

2) 지역주민이 중시되는 주거지재생 유도

(1) 커뮤니티 중심의 주거지재생 활성화

- 철거 및 대규모 아파트 신축으로 대표되는 기존 주거지재생은 많은 문제점을 내포하여 지역 커뮤니티가 중심이 되는 새로운 주거지재생의 필요성이 대두
 - ▶ 기존의 노후주거지재생은 물리적 멸실·재건축을 통해 추진되어 새로운 주거지에 경제적 부담능력이 있는 외지인이 전입하는 방식으로 진행
 - ▶ 이는 지역 커뮤니티 해체, 주민 간 갈등 유발, 기 거주 지역주민의 주거불안 가중 등 사회적 측면에서 많은 문제점을 노정
- 이러한 문제를 최소화하기 위해 지역 커뮤니티 중심의 주거지정비를 유도
 - ▶ 재생사업 추진 시 현지 주민의 자발적 참여 확대방안을 검토하고, 원주민 재정착이 가능한 순환적인 주택 개량방식 확산을 유도
 - ▶ 주민조직체 활성화, 주민여론 전달체계의 확립 등을 통해 주민의 참여도를 지속적으로 높일 수 있도록 지원
 - ▶ 또한 사업시행단계에서는 커뮤니티 디자인 적용, 주민 공유공간 및 개방공간 확보 등 커뮤니티를 강화할 수 있는 단지 설계 및 조성 기법이 적용될 수 있도록 유도
- 구도심 활성화, 지역주민 생활 향상 등 주거지재생의 목표를 달성하기 위해 복합적 차원의 노후주거지재생 활성화를 추진
 - ▶ 지역 내 사업에 지역주민을 고용시 개발자금 등 지원 확대, 사회적 기업과 연계한 창업·취업 훈련 프로그램 제공 등 주민의 경제적 여건 향상 및 자립기반 확보를 위한 다양한 지원방안을 검토·추진
 - ※ 영국 셰필드에서는 지역주민들이 자발적으로 개발에 참여하여 양질의 소매업종을 집중적으로 육성함과 동시에 오페라 하우스, 복합문화관 등 다양한 문화시설을 집적시켜 지역경제 및 커뮤니티 활성화, 주거수준 향상 등 도시재생 추진
- 지역특성을 반영한 맞춤형 정비사업을 유도
 - ▶ 전면철거방식 재생사업이 어려운 지역은 주민 이주 없이 기반시설을 설치하고 주택을 개량하는 소규모·수복형 사업으로 유도
 - ※ 뉴타운·재개발 해제지역에 대해 주거환경관리사업(12.2월 도정법 개정으로 도입)이 추진될 수 있도록 공공에서 지원하는 방안 등
 - ▶ 다양한 형태의 마을만들기 사업과 연계하여 지자체별로 지역 특성과 여건에 맞는 맞춤형 정비사업이 이루어질 수 있도록 지원
 - ▶ 정비사업 추진 시 주민의 요구를 반영하여 관련 기반시설 확충 등을 연계

물리적 환경·주택 중심에서 지역주민과 사회가 중시되는 주거지 재생으로 전환

(2) 재정비사업의 공공성 확대

- 기성 시가지의 노후화가 빠르게 진행되고 있어 재생사업이 적절하게 수행되지 않을 경우 슬럼화 등 거주환경 악화가 우려
 - ▶ 부동산시장 침체 등으로 도시 및 주거환경 관리 차원에서 꼭 필요한 재생사업 추진도 어려움을 겪는 문제가 발생
 - ※ 전국 재개발·재건축 사업장(1,416곳)의 약 34%가 지연·중단된 것으로 추계
 - ▶ 조합 중심의 민간주도 정비사업에서 나타난 사업추진 과정의 불투명성과 그에 따른 갈등도 사업의 원활한 추진에 큰 방해요소로 작용
- 도시 및 주거환경 향상을 위해 원활한 사업 추진이 가능하도록 공공의 지원을 확대하되, 관련 문제점 해소를 위해 사업추진 과정에서 공공의 역할도 강화
- 기반시설 설치비용 등에 대한 공공지원 확대 및 관련 자원확보 추진
 - ▶ 뉴타운 기반시설 설치비의 일부를 지원하여 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 지원
 - ※ 일본의 경우 일반 재개발사업에 기반시설 설치비의 일정비율 지원
 - ▶ 재생사업 공공지원 확대를 위해 국민주택기금을 정비사업에 융자지원하고, 지자체 도시정비기금 확대 등 정비사업 지원재원 확보 방안을 다각도로 검토
 - ▶ 도심 내 원활한 임대주택 재고확보를 위해 임대주택 매입 지원단가를 현실화하는 방안 추진
- 투명하고 전문화된 정비사업 추진을 위해 사업관리 측면에서도 공공의 역할을 강화
 - ▶ 사업 추진과정에서 주민참여를 확대하는 한편, 참여업체 선정기준 및 절차 등을 구체화하여 사업의 투명성을 제고
 - ▶ 공공지원 확대와 함께 사업추진과정을 지자체 등 공공이 관리하도록 하고, 정비사업 관련 정보 비대칭 문제 해소 등을 통해 사회적 갈등을 최소화
 - ※ 서울시는 2010년부터 공공관리자가 정비구역 지정에서 시공자 선정까지 사업을 관리하고, 관련 비용을 지원하는 공공관리제도를 시행 중
- 주거지재생사업에서 거주민의 낮은 재정착률을 향상시키고 입주민들의 주거안정을 강화하기 위해 다양한 지원방안을 검토
 - ▶ 재생사업지역에 거주하는 영세가옥주 및 저소득 세입자, 노년층 조합원 등을 위해 전세금 저리융자 지원 등을 추진하고, 원활한 입주를 위한 금융상품 개발 등 추진
 - ▶ 사업지 인근의 저렴한 주택 및 공공임대주택 정보 등을 취약계층 주민에게 제공할 수 있는 정비사업 통합정보 시스템을 구축
- 재개발 등 민간정비사업 추진이 어려운 노후 불량주택 밀집지역에 대해서는 공공에서 주거환경개선사업을 지속 추진

정비사업에서 공공의 역할 강화로 모두에게 도움이 될 수 있도록 사업 추진

3. 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화

1) 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도

(1) 생활밀착형 고품질 주택공급 확대

- 국민의 주택 및 주거에 대한 요구수준이 높아지면서 소음, 진동, 결로, 방재 등 다양한 측면에서 주택품질 향상 필요성이 증대
- 국민 눈높이에 맞는 주택품질 향상을 위한 제도적 지원 확대
 - ▶ 공간 소음, 진동, 실내공기질, 결로, 환기 등 생활밀착형 주택성능 향상을 위한 기술개발을 적극 지원
 - ▶ 신규주택의 경우 소음·환경 등에 대한 주택성능등급 관련정보를 알기 쉽게 제공하여 수요자의 정보접근성을 높이고 민간의 자발적인 성능향상을 유도
 - ▶ 주택성능 향상을 위해 기술 및 성능 검증이 가능한 실험센터 구축 등 인프라 기반 확충을 적극적으로 추진
- 기후변화에 대비하여 홍수, 산사태, 화재, 지진 등 재해에 안전한 주택보급 및 정보제공 확대
 - ▶ 주택성능등급에 방재항목을 추가하여 화재와 지진 등에 안전한 주택공급을 유도
 - ▶ 주택 신축 시 홍수·산사태 위험지역을 피할 수 있도록 관련 정보제공체계를 구축

거주자의 생활과 안전을 우선시하는 수준 높은 주택 재고 확보

(2) 친환경 주택 및 주거단지 보급 확대

- 기후변화, 에너지 가격 급등, 친환경적 주거생활에 대한 요구 증가 등으로 주택 및 주거단지에 대한 환경친화적 요소의 접목 필요성이 증대
- 기후변화 및 고유가 시대에 대응하기 위해 에너지 절약형 주택보급을 적극 추진
 - ▶ 친환경·에너지절감 건축재료 및 단지설계 등의 원천기술 개발을 위한 R&D 투자를 확대
 - ▶ 투자대비 에너지 절감효과가 큰 패시브하우스 보급을 중점 추진하고, 인센티브 확대 등을 통해 공동주택 패시브하우스화를 적극 유도
 - ▶ 에너지 절감형 요소 기술과 단지계획 기법 등을 실제 적용할 수 있는 시범단지 개발
 - ▶ 「친환경주택 건설기준(국토부 고시)」강화를 통해 2022년에는 2009년 대비 주택 에너지 절감율을 60% 이상으로 상향
 - ※ 에너지 절감계획: (2010) 20% → (2012) 30% → (2017) 60% → (2025) 100%
 - ※ 2017년 패시브주택 의무화, 2025년 신재생에너지 설비 설치를 통한 일정비율의 단지 내 에너지생산 의무화를 추진
- 친환경적 주거생활에 대한 요구 증가에 대응하여 주택 및 단지차원에서 다양한 환경친화적인 요소를 접목할 수 있도록 유도
 - ▶ 개별 주택차원에서는 자연과 어우러질 수 있는 조화로운 주택건축을 유도하고, 신축주택 실내 공기 질 등 주택 내 쾌적한 환경이 조성될 수 있도록 지속적으로 유도

- ▶ 단지 차원에서는 녹지·하천·산지 등 자연적 요소와 상호 연계될 수 있는 주택단지 설계를 장려하고, 장기적으로는 환경 친화적인 근린 개발을 도모하기 위한 인증제 도입 등도 검토

에너지 절약적이고 환경 친화적인 주거환경 조성

(3) 미래형 주택공급 유도

- 장수명주택, 스마트홈 등 미래형 주택에 대해 여러 분야에서 연구가 진행되고 있으나, 설계 기법 및 기술 부족 등으로 보급은 미흡한 수준
- 자원이용의 효율성을 높이고 효과적인 재고주택 관리를 위해 장수명주택 기술개발 지원 및 보급 확대를 지속 추진
 - ▶ 기술개발 지원을 통해 초기 건축비 저감방안을 지속적으로 강구하고, 시공성과 사용성을 고려한 장수명주택 건설기준 마련, 인센티브 부여 등 제도적 기반 구축
 - ▶ 가변형 벽체 도입, 리모델링 시 골조강화 유도 등을 통한 일반주택의 장수명화 유도도 병행하여 추진
- ICT(정보통신기술)을 활용한 스마트홈 보급 확대
 - ▶ 이동통신, 원격제어, 의료, 보안 등 관련 첨단기술을 융합한 스마트홈 보급 확대 지원

첨단기술이 녹아든 미래형 주거생활 향유 확산

2) 체계적인 재고주택 관리 강화

(1) 단독·다가구 주택 개보수 및 관리 강화

- 향후 철거-아파트신축형 주거지재생사업의 축소에 따라 기존 단독·다가구 주택의 재고관리 중요성이 증대될 전망
 - ▶ 특히 농산어촌지역의 경우 단독주택 비중이 매우 높고, 노후화 비율도 높아 재고주택 관리의 필요성이 더욱 높음
- 주거지재생 여건변화에 대응하여 노후 단독·다가구 주택 개보수 지원을 강화
 - ▶ 지역상황과 조화되고 변화된 주거생활을 반영한 단독주택 개보수 모델을 발굴·보급
 - ▶ 주거환경정비 기본계획에 미포함된 노후불량주택 개보수에 대한 지원을 강화하고, 취약계층 노후불량주택 등은 공공지원 또는 민관 공동협력사업을 통해 개선
 - ▶ 주택지붕의 석면제거 등 주민의 건강한 주거생활을 위해 개보수가 시급한 사업은 우선 추진
- 단독·다가구 주택의 효율적 관리체계를 구축
 - ▶ 공동주택 수준의 관리 편의성 확보를 위해 단독·다가구 주택 관리체계를 개선하고, 개보수 종합정보시스템을 구축하여 관련 업체의 투명성 제고 및 경쟁을 통한 비용인하를 유도
 - ▶ 단독·다가구주택의 효율적 관리를 위해 주택개보수 전문업체를 육성하고, 장기적으로 개보수 전문업체 인증제 등을 도입하는 방안 검토
 - ▶ 주거급여 대상 자가주택의 경우, 지역·가구원수 등을 반영하여 수선유지비 기준금액을 설정한 후 주택상태조사 결과에 따라 주택개량 및 현금지원을 실시

- 농산어촌 노후주택 개보수 지원을 강화하여 거주주민의 주거수준 향상 노력을 지속
 - ▶ 농산어촌 지역의 주택 개보수, 철거 후 신축 등에 대한 지원을 강화하여 상대적으로 주거수준이 낮은 이들 지역의 주거생활 향상을 유도
 - ※ 독일은 연방정부와 주정부가 업무를 배분하여 농촌마을을 종합적으로 관리하는 사업을 시행. 건축적인 내용뿐만 아니라 일자리, 주거지, 생태환경 등을 종합적으로 관리
- 농산어촌 빈집문제 해소를 위해 빈집관리를 위한 체계를 구축하고, 다양한 활용방안을 강구
 - ▶ 기 구축된 '농어촌 빈집정보센터' 와 연계하여 빈집에 대한 정보를 통합적으로 제공할 수 있는 빈집 통합 관리체계를 마련
 - ※ 일본은 빈집재생추진사업을 통해 빈집을 상태에 따라 활용형과 제거형으로 구분하여 활용형은 지역 활성화를 위한 지역자원으로 인식, 활용하도록 지원하고, 제거형은 철거를 유도
 - ▶ 기존 주택을 활용한 세컨드하우스 성공사례 홍보, 세컨드하우스로 활용 가능한 주택정보 제공체계 도입 등 다양한 연계활용 정책을 검토·추진
 - ※ 자연친화적 세컨드하우스에 대한 수요가 늘어나고 있어 기존 농산어촌 주택의 활용 가능성도 높아질 전망
 - ▶ 장기적으로 농산어촌 지역 빈집 활용 뿐 아니라, 주택보급률 향상에 따른 도시지역의 빈집 활용 방안에도 대한 관리체계도 마련

단독·다가구 주택의 체계적 관리를 통한 주거수준 향상 도모

(2) 공동주택 관리 강화

- 공동주택의 관리체계 미비 및 불투명성으로 아파트 관리 관련 분쟁 증가, 노후 아파트 재고 급증 등으로 공동주택 관리체계 개선 필요성이 대두
- 아파트 관리의 투명성 강화를 위한 공동주택 관리체계 개선 추진
 - ▶ 아파트 외부 회계감사 의무화 등 관리비 상시 모니터링체계를 구축하고, 공동주택 관리정보시스템 고도화 등을 통해 투명성을 제고
 - ▶ 관리비 공개항목 확대, 공사·용역 시행시 전자입찰제 의무화 등을 포함한 제도개선 및 공동주택관리정보 시스템(K-apt) 고도화 등을 검토
 - ▶ 아파트 관리와 관련한 민원·분쟁 상담 및 지원, 공사·용역 적정성 검토 등 시설관리를 지원할 공동주택 관리 전담기관 도입을 검토
 - ※ 일본은 맨션관리센터(1985년~), 미국은 전국주택관리센터(1972년~), 싱가포르는 주택개발청(1960년~)을 통해 주택관리 업무지원과 컨설팅을 실시
- 노후 아파트의 효율적 이용을 위한 유지관리 강화
 - ▶ 장기수선충당금 징수체계 개편 등을 포함한 장기수선계획 내실화를 추진하고, 대규모 개보수 공사시 장수명화를 유도할 수 있도록 조건부 인센티브 제공 등을 강화
 - ▶ 계획적인 유지보수를 위한 공동주택 시설물 보수 이력관리 시스템 구축 등을 검토

공동주택의 투명하고 효율적인 관리체계 구축

(3) 공동주택 리모델링 활성화

- 공동주택 리모델링 사업은 2005년부터 증축면적 증가, 주민동의 요건완화 등 여러 활성화 대책이 나왔으나 아직 리모델링 활성화 및 확대보급에는 미흡한 수준
 - ▶ 1기 신도시(분당·일산) 등 1990년대 초 대규모로 공급된 공동주택의 동시적 노후화에 따른 부작용을 예방하고 주거환경을 개선하기 위해서는 리모델링 활성화가 매우 중요
- 노후 공동주택에 대한 수직증축 리모델링 허용으로 주민의 리모델링 사업비 부담 완화
 - ▶ 최대 3개층까지 수직증축 리모델링을 허용하고, 리모델링시 세대수 증가범위를 기존 세대수의 10%에서 15%로 확대 허용
 - ▶ 수직증축 리모델링의 안전성 확보를 위해 안전진단 강화(1~2회) 및 전문기관의 안전성 검토(2회 신설), 공사감리시 건축구조기술사와의 협력 의무화 등
 - ▶ 세대수 증가 리모델링 허용에 따른 도시과밀이나 일시집중의 부작용을 최소화하기 위해 지자체별 리모델링 기본계획을 수립하여 세대수 증가 리모델링을 체계적으로 관리
- 수직증축 등 전면철거형 리모델링이 어려운 지역은 맞춤형 리모델링 시행을 지원
 - ※ 맞춤형 리모델링 : 노후 공동주택 거주 주민이 부담 가능한 범위에서 불편사례를 선택적으로 개선하는 리모델링으로 급·배수시설 교체, 주차장 확보 및 복리시설 증대, 평면 개선 등 시행
- 지자체 단위로 노후 공동주택 리모델링에 대한 기본계획 수립
 - ▶ 리모델링 대상주택의 유형화 및 순차적 사업시행을 위한 중장기 관리전략을 수립
 - ▶ 리모델링 대상주택이 밀집된 지역의 장기 재고관리 계획 수립·세부 추진방안 등을 검토
- 리모델링 기술개발 지원 및 공공역할 강화
 - ▶ 리모델링이 활성화될 수 있도록 금융 지원을 강화하고 단열·창호 개선, 층간소음 및 구조안전 확보, 평면 및 단지설계 모델 등 리모델링 핵심기술개발을 지원
 - ▶ 리모델링에 에너지절감 기술을 접목한 그린 리모델링을 도입·확산시켜 리모델링을 통한 재고주택 에너지 효율 향상을 도모
 - ▶ 리모델링 사업추진 과정에서 갈등을 최소화하고 공공성을 높이기 위해 공공역할을 강화

리모델링을 노후 공동주택의 주요한 유지·관리 수단으로 이용

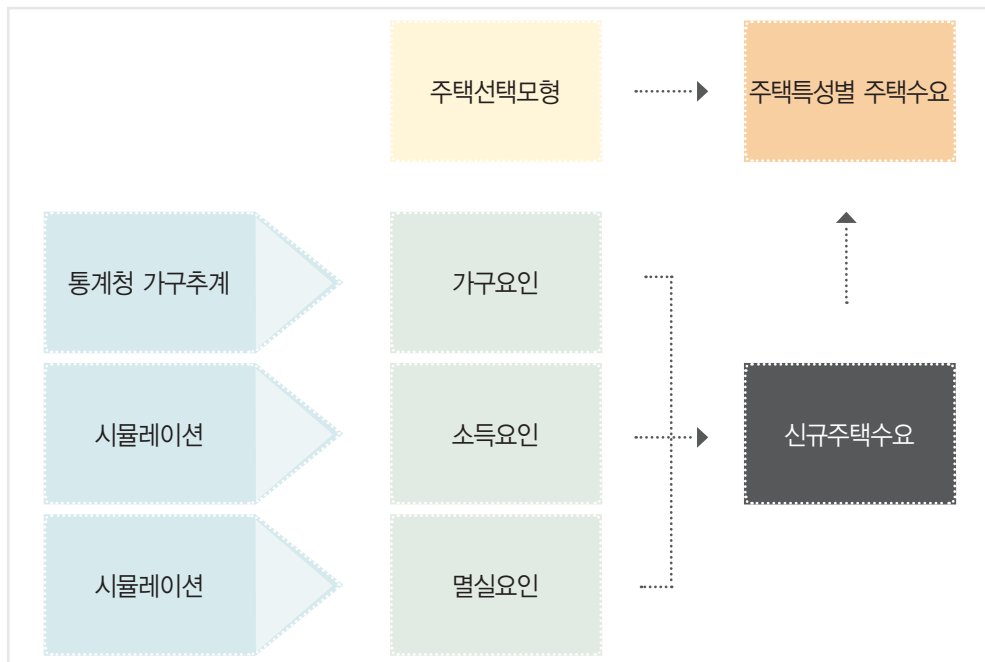
4. 수요맞춤형 주택공급체계 구축

1) 중장기 주택수요 및 택지소요량 전망

(1) 신규주택 수요 전망

- 주택수요는 가구변화에 따른 가구요인 수요, 소득변화에 따른 소득요인 수요, 멸실 주택에 대한 대체수요인 멸실요인 수요로 구성
 - ▶ 가구요인 수요는 가구 증가 및 구조변화를 반영할 수 있도록 2012년도 주거실태조사를 기반으로 개발된 주택수요 전망모형과 통계청 가구추계 결과를 이용하여 전망
 - ▶ 소득요인 수요는 2012년도 주거실태조사를 이용하여 추정된 주택수요에 대한 소득탄력성에 향후 소득증가율에 대한 시뮬레이션 결과를 반영하여 전망
 - ▶ 멸실요인 수요는 과거 멸실주택수 추이와 경제성장률과 멸실주택수와의 상관관계 등을 고려한 시뮬레이션 결과를 바탕으로 전망
- 신규주택수요는 권역별로 세분하여 전망하였으며, 소득 및 가구구조 변화를 반영한 주택 선택모형을 통해 주택유형별, 규모별 수요를 전망
 - ▶ 권역은 수도권(서울, 인천, 경기), 충청권(세종, 대전, 충북, 충남), 호남권(광주, 전북, 전남), 대경권(대구, 경북), 동남권(부산, 울산, 경남), 강원권, 제주권 등 7개 권역으로 구분

〈그림 V-2〉 신규주택수요 전망 절차



■ 권역별 신규주택수요

- 가구요인, 소득요인, 멸실요인 주택수요를 합산하여 총 신규주택수요를 권역별, 연차별로 전망한 결과는 다음과 같음
 - ▶ 전국 신규주택수요는 2013년 399,3천호에서 2022년 387,9천호로 소폭 감소할 것으로 전망되며, 10년간 연평균 390,1천호의 신규주택수요가 발생할 것으로 예상
 - ▶ 수도권 신규주택수요는 2013년 219,0천호에서 2022년 216,8천호로 감소할 것으로 전망되며, 10년간 연평균 217,2천호의 신규주택수요가 발생할 것으로 예상
 - ▶ 비수도권 신규주택수요는 2013년 180,4천호에서 2022년 171,2천호로 감소할 것으로 전망되며 연평균 172,9천호의 신규주택수요가 발생할 것으로 예상

〈표 V-4〉 권역별 신규주택수요 (2013~2022년)

(단위 : 천호)

지역	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
전국	399,3	399,5	395,9	394,1	388,4	384,5	381,9	385,0	384,6	387,9	390,1
수도권	219,0	220,0	218,9	219,0	216,6	215,8	215,3	215,3	215,1	216,8	217,2
충청권	52,6	52,2	51,7	51,3	50,5	49,8	48,9	50,0	50,1	50,3	50,8
호남권	29,1	29,4	28,9	28,8	28,4	27,9	27,7	28,3	28,2	28,6	28,5
대경권	32,7	32,5	32,0	31,6	30,9	30,1	29,7	30,1	30,0	30,3	31,0
동남권	49,3	48,7	47,6	46,7	45,4	44,5	44,0	44,3	44,3	44,8	46,0
강원권	12,9	13,0	12,9	12,9	12,8	12,7	12,6	13,1	13,0	13,2	12,9
제주권	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8

■ 주택유형별 신규주택수요

- 단독주택수요는 10년간 연평균 46,4천호로 2013년 40,4천호에서 2022년 53,9천호로 증가할 것으로 전망되었으며, 공동주택수요는 연평균 343,7천호로 2013년 359,0천호에서 2022년 334,0천호로 감소가 예상
 - ▶ 총 주택수요에서 단독주택수요가 차지하는 비중은 2013년 10,1%에서 2022년 13,9%로 확대될 것으로 전망

〈표 V-5〉 권역별 유형별 신규주택수요

(단위 : 천호)

지역	주택유형	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
전국	총수요	399,3	399,5	395,9	394,1	388,4	384,5	381,9	385,0	384,6	387,9	390,1
	단독주택	40,4	41,8	43,0	44,3	45,2	46,3	47,5	49,9	51,6	53,9	46,4
	공동주택	359,0	357,7	352,9	349,8	343,2	338,2	334,4	335,0	333,0	334,0	343,7
수도권	총수요	219,0	220,0	218,9	219,0	216,6	215,8	215,3	215,3	215,1	216,8	217,2
	단독주택	11,4	12,0	12,4	12,9	13,3	13,8	14,4	14,9	15,5	16,2	13,7
	공동주택	207,5	208,1	206,5	206,1	203,3	202,0	201,0	200,4	199,6	200,5	203,5
충청권	총수요	52,6	52,2	51,7	51,3	50,5	49,8	48,9	50,0	50,1	50,3	50,8
	단독주택	8,7	8,9	9,2	9,4	9,6	9,8	10,0	10,6	10,9	11,3	9,8
	공동주택	43,9	43,2	42,6	41,9	40,9	40,0	38,9	39,5	39,1	39,0	40,9
호남권	총수요	29,1	29,4	28,9	28,8	28,4	27,9	27,7	28,3	28,2	28,6	28,5
	단독주택	5,3	5,5	5,7	5,8	5,9	6,1	6,2	6,6	6,8	7,1	6,1
	공동주택	23,8	23,8	23,3	22,9	22,4	21,9	21,5	21,7	21,5	21,6	22,4
대경권	총수요	32,7	32,5	32,0	31,6	30,9	30,1	29,7	30,1	30,0	30,3	31,0
	단독주택	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0	6,3	6,5	6,8	5,9
	공동주택	27,4	27,0	26,4	25,9	25,0	24,2	23,7	23,8	23,6	23,6	25,1
동남권	총수요	49,3	48,7	47,6	46,7	45,4	44,5	44,0	44,3	44,3	44,8	46,0
	단독주택	5,3	5,5	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,2	6,4	6,8	5,9
	공동주택	44,0	43,3	42,0	41,1	39,7	38,7	38,0	38,1	37,9	38,1	40,1
강원권	총수요	12,9	13,0	12,9	12,9	12,8	12,7	12,6	13,1	13,0	13,2	12,9
	단독주택	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,4	4,5	4,7	4,0
	공동주택	9,4	9,3	9,2	9,1	8,9	8,7	8,5	8,7	8,6	8,5	8,9
제주권	총수요	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
	단독주택	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	0,9
	공동주택	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,9

■ 주택규모별 신규주택수요

· 60㎡이하 주택수요는 2013년 130,5천호에서 2022년 127,4천호로, 85㎡초과 주택수요는 2013년 101,7천호에서 2022년 89,2천호로 감소할 것으로 전망되는 반면, 60㎡~85㎡ 주택수요는 2013년 167,2천호에서 2022년 171,3천호로 증가할 것으로 예상

▶ 60㎡이하 주택수요 비중은 2013년 32,7%에서 2022년 32,8% 수준으로 큰 변화 없이 일정 수준을 유지할 것으로 전망되며, 60㎡~85㎡ 이하 주택수요는 2013년 41,9%에서 2022년 44,2%로 확대될 전망, 반면, 85㎡ 초과 주택수요의 비중은 2013년 25,5%에서 2022년 23,0%로 감소가 예상

〈표 V-6〉 권역별 주택규모별 주택수요

(단위 : 천호)

지역	주택규모	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
전국	총수요	399,3	399,5	395,9	394,1	388,4	384,5	381,9	385,0	384,6	387,9	390,1
	60㎡ 이하	130,5	130,7	129,6	129,2	127,5	126,4	125,6	126,5	126,4	127,4	128,0
	60㎡~85㎡	167,2	168,2	167,7	167,9	166,4	165,7	165,6	167,9	168,8	171,3	167,7
	85㎡ 초과	101,7	100,6	98,6	97,0	94,5	92,4	90,7	90,5	89,4	89,2	94,5
수도권	총수요	219,0	220,0	218,9	219,0	216,6	215,8	215,3	215,3	215,1	216,8	217,2
	60㎡ 이하	78,7	79,1	78,7	78,7	77,9	77,6	77,5	77,5	77,4	77,9	78,1
	60㎡~85㎡	90,5	91,5	91,5	92,1	91,6	91,7	92,1	92,6	93,1	94,3	92,1
	85㎡ 초과	49,8	49,5	48,7	48,2	47,1	46,4	45,8	45,3	44,7	44,5	47,0
충청권	총수요	52,6	52,2	51,7	51,3	50,5	49,8	48,9	50,0	50,1	50,3	50,8
	60㎡ 이하	16,0	15,9	15,8	15,7	15,4	15,2	15,0	15,3	15,3	15,4	15,5
	60㎡~85㎡	21,5	21,5	21,5	21,4	21,2	21,1	20,8	21,4	21,6	21,8	21,4
	85㎡ 초과	15,1	14,8	14,5	14,2	13,9	13,5	13,1	13,3	13,2	13,1	13,9
호남권	총수요	29,1	29,4	28,9	28,8	28,4	27,9	27,7	28,3	28,2	28,6	28,5
	60㎡ 이하	8,9	9,0	8,8	8,8	8,7	8,6	8,5	8,7	8,7	8,8	8,7
	60㎡~85㎡	12,5	12,7	12,5	12,5	12,4	12,3	12,3	12,6	12,7	13,0	12,6
	85㎡ 초과	7,7	7,7	7,5	7,4	7,2	7,0	6,9	7,0	6,9	6,9	7,2
대경권	총수요	32,7	32,5	32,0	31,6	30,9	30,1	29,7	30,1	30,0	30,3	31,0
	60㎡ 이하	8,1	8,0	7,9	7,8	7,7	7,5	7,4	7,5	7,5	7,5	7,7
	60㎡~85㎡	14,5	14,5	14,4	14,3	14,0	13,8	13,7	14,0	14,0	14,2	14,1
	85㎡ 초과	10,1	10,0	9,7	9,5	9,2	8,8	8,6	8,7	8,5	8,5	9,2
동남권	총수요	49,3	48,7	47,6	46,7	45,4	44,5	44,0	44,3	44,3	44,8	46,0
	60㎡ 이하	14,0	13,8	13,5	13,3	12,9	12,7	12,5	12,6	12,6	12,8	13,1
	60㎡~85㎡	21,3	21,2	20,9	20,6	20,2	19,9	19,8	20,0	20,2	20,5	20,4
	85㎡ 초과	14,0	13,7	13,2	12,8	12,3	12,0	11,7	11,6	11,5	11,5	12,4
강원권	총수요	12,9	13,0	12,9	12,9	12,8	12,7	12,6	13,1	13,0	13,2	12,9
	60㎡ 이하	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,7	3,6	3,7	3,6
	60㎡~85㎡	5,4	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,7	5,7	5,9	5,6
	85㎡ 초과	3,9	3,9	3,8	3,8	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,7	3,7
제주권	총수요	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
	60㎡ 이하	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
	60㎡~85㎡	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,5
	85㎡ 초과	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

(2) 시장환경 변화에 따른 신규주택수요 변동구간 전망

- 앞서 추정된 신규주택수요는 평균적인 상황에서 장래 소득증가율, 멸실주택수 등을 가정하여 추정된 값으로, 실제 주택시장의 대내외적 여건이 가정을 벗어나는 경우 주택수요의 변동이 발생할 수 있음
 - ▶ 따라서 주택시장의 대내외 여건변화에 따른 주택수요의 변동구간을 전망하여 제시함으로써 연차별 주택공급계획의 유연성을 제고할 수 있는 기반을 마련
- 주택수요의 변동구간은 가구요인 주택수요는 변화가 없다는 가정 하에 소득증가율 및 멸실주택수 전망치의 확률적 변동성을 고려하여 전망
 - ▶ 확률적 변동성은 소득증가율과 멸실주택수 시뮬레이션 결과에서 도출된 표준편차를 적용하여 분석
- 소득증가율과 멸실주택수의 변동성을 감안할 때 전국의 신규주택수요는 연 평균 390.1천호를 중심으로 ± 57.5 천호 수준의 변동성을 보일 것으로 전망
 - ▶ 경기 활성화 등으로 소득증가율과 멸실주택수가 예상치 보다 높게 나타날 경우(+1 표준편차) 주택수요는 10년간 평균 447.7천호 수준으로 증가
 - ▶ 경기침체 등으로 소득증가율과 멸실주택수가 예상치보다 낮게 나타날 경우(-1 표준편차) 주택수요는 10년간 평균 332.6천호 수준으로 감소

〈표 V-7〉 전국 신규주택수요 변동구간 전망

(단위 : 천호)

구 분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
평균 조건	399.3	399.5	395.9	394.1	388.4	384.5	381.9	385.0	384.6	387.9	390.1
평균+1표준편차	453.5	457.1	450.2	450.7	445.9	441.5	441.8	443.1	445.0	447.8	447.7
평균-1표준편차	345.2	342.0	341.5	337.5	330.9	327.5	321.9	326.8	324.3	328.1	332.6
변동성(±)	54.1	57.6	54.3	56.6	57.5	57.0	60.0	58.1	60.4	59.8	57.5

- 권역별 주택수요를 변동구간을 전망한 결과를 살펴보면,
 - ▶ 수도권 신규주택수요는 연평균 217.2천호를 기준으로 ± 32.2 천호의 변동성을 보일 것으로 예상되며, 비수도권의 경우 연평균 172.9천호를 기준으로 ± 25.3 천호의 변동성을 보일 것으로 전망

〈표 V-8〉 권역별 신규주택수요 변동구간 전망

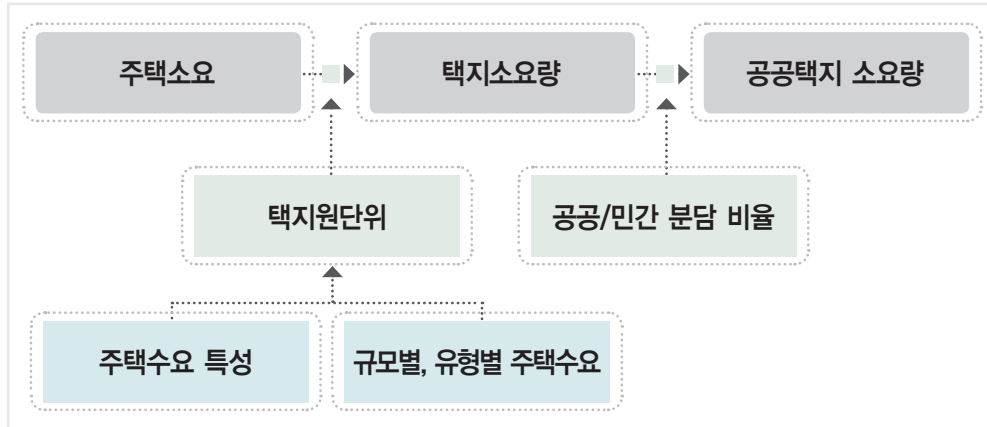
(단위 : 천호)

구분		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
수도권	평균 조건	219.0	220.0	218.9	219.0	216.6	215.8	215.3	215.3	215.1	216.8	217.2
	평균+1표준편차	249.1	252.2	249.2	250.6	248.8	247.7	249.0	248.0	249.1	250.5	249.4
	평균-1표준편차	188.8	187.9	188.6	187.3	184.4	183.8	181.6	182.7	181.1	183.0	184.9
	변동성(±)	30.2	32.1	30.3	31.6	32.2	32.0	33.7	32.7	34.0	33.7	32.2
충청권	평균 조건	52.6	52.2	51.7	51.3	50.5	49.8	48.9	50.0	50.1	50.3	50.8
	평균+1표준편차	57.5	57.4	56.7	56.5	55.8	55.0	54.4	55.4	55.7	55.9	56.0
	평균-1표준편차	47.7	47.0	46.8	46.2	45.3	44.6	43.4	44.6	44.5	44.8	45.5
	변동성(±)	4.9	5.2	4.9	5.2	5.3	5.2	5.5	5.4	5.6	5.6	5.3
호남권	평균 조건	29.1	29.4	28.9	28.8	28.4	27.9	27.7	28.3	28.2	28.6	28.5
	평균+1표준편차	34.0	34.5	33.8	33.8	33.5	33.0	33.0	33.4	33.6	33.9	33.6
	평균-1표준편차	24.2	24.2	24.0	23.7	23.2	22.9	22.4	23.2	22.9	23.4	23.4
	변동성(±)	4.9	5.2	4.9	5.1	5.1	5.1	5.3	5.1	5.3	5.2	5.1
대경권	평균 조건	32.7	32.5	32.0	31.6	30.9	30.1	29.7	30.1	30.0	30.3	31.0
	평균+1표준편차	37.6	37.7	36.9	36.7	36.0	35.2	35.0	35.2	35.4	35.6	36.1
	평균-1표준편차	27.8	27.3	27.1	26.5	25.7	25.0	24.3	25.0	24.7	25.1	25.9
	변동성(±)	4.9	5.2	4.9	5.1	5.1	5.1	5.3	5.1	5.3	5.2	5.1
동남권	평균 조건	49.3	48.7	47.6	46.7	45.4	44.5	44.0	44.3	44.3	44.8	46.0
	평균+1표준편차	56.5	56.4	54.9	54.3	53.1	52.1	51.9	51.9	52.2	52.7	53.6
	평균-1표준편차	42.0	41.0	40.3	39.1	37.8	36.9	36.1	36.6	36.4	37.0	38.3
	변동성(±)	7.3	7.7	7.3	7.6	7.6	7.6	7.9	7.7	7.9	7.8	7.6
강원권	평균 조건	12.9	13.0	12.9	12.9	12.8	12.7	12.6	13.1	13.0	13.2	12.9
	평균+1표준편차	14.5	14.6	14.5	14.5	14.4	14.3	14.3	14.8	14.7	14.9	14.5
	평균-1표준편차	11.4	11.3	11.4	11.3	11.1	11.0	10.9	11.5	11.3	11.5	11.3
	변동성(±)	1.5	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7	1.7	1.6
제주권	평균 조건	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
	평균+1표준편차	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4	4.3
	평균-1표준편차	3.3	3.3	3.4	3.3	3.3	3.3	3.2	3.3	3.3	3.3	3.3
	변동성(±)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5

(3) 공공택지소요량 전망

- 앞서 추정된 신규주택수요에 택지원단위를 적용하여 택지소요량을 분석하고 공공부문의 택지공급 분담비율을 고려하여 공공택지 소요량을 전망

(그림 V-3) 공공택지소요량 전망 절차



- 택지원단위는 주택수요 특성에 따른 택지공급방식, 권역별 특성, 규모별·유형별 주택수요 변화 등을 반영하여 권역별로 추정하여 적용
 - ▶ 신규주택수요 중 기존 주거지정비를 통해 공급될 것으로 예상되는 수요에 대해서는 도시 및 주거환경정비법 등에 따른 사업의 택지원단위 60.6㎡를 적용
 - ▶ 택지개발을 통해 공급될 것으로 예상되는 수요에 대해서는 지역별, 주택유형 및 규모별 특성을 반영한 택지원단위 전망모형(국토연)을 통해 추정된 연차별 택지원단위의 향후 10년간 평균을 적용

〈표 V-9〉 택지개발의 연도별·권역별 택지원단위 전망 결과

(단위 : ㎡/호)

구 분	수도권	충청권	호남권	대경권	동남권	강원권	제주권
택지원단위	189.0	180.9	145.4	141.6	146.6	139.8	126.5

- 공공부문의 택지공급 분담비율은 2008~2012년까지 주택인허가 물량 중 공공택지와 민간택지에서 공급된 물량 비율, 사업별 원단위 등을 고려하여 52%를 적용
- 공공택지소요량 전망 결과, 전국적으로 향후 10년간 공공택지소요량은 총 301.3km²로 전망되며 권역별로는 수도권이 182.9km², 비수도권이 118.4km²로 예상됨

〈표 V-10〉 권역별 공공택지소요량 전망 (2013~2022년)

(단위 : km²)

구분	택지소요량	공공택지소요량
전국	571.1	301.3
수도권	351.8	182.9
충청권	80.2	46.0
호남권	31.9	16.6
대경권	35.2	18.3
동남권	53.2	27.7
강원권	14.6	7.6
제주권	4.3	2.2

2) 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획 수립

(1) 여건변화에 대응한 주택공급계획 수립

- 주택보급률, 천인당주택수 등 주택의 양적지표가 꾸준히 개선되고 있으며 인구 및 가구 증가세의 둔화, 저성장 시대 진입 등 주택수급여건이 변화
 - ▶ 주택재고 부족문제가 완화되고 주택시장이 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환되면서 변화된 주택수요를 반영한 주택공급계획 수립이 필요
 - ▶ 주택시장 여건변화를 고려할 때 주택보급률 제고나 경기부양 등을 위한 인위적인 공급확대는 지양하고 수급불일치 문제를 최소화하는데 중점
- 변화된 여건을 감안하여 전망한 장래 신규주택수요를 기준으로 향후 10년간 연평균 39만호, 총 390만호의 주택을 공급
 - ▶ 주택재고 확충으로 시장안정기반이 확보되었고 신규주택수요 전망결과 과거에 비해 주택수요가 감소할 것으로 예상되므로 주택공급계획은 연평균 39만호 수준으로 조정
 - ▶ 권역별 신규주택수요 전망결과를 감안하여 수도권과 비수도권의 공급비율은 56:44로 설정하고, 수도권 연 21.7만호, 비수도권 연 17.3만호 내외의 주택을 공급

〈표 V-11〉 연도별 연평균 주택공급계획의 변화

(단위 : 만호)

연도	1990년대	2003~2012년	2013~2022년
주택공급계획 (연 평균)	52	48	39

〈표 V-12〉 연차별 신규주택수요

(단위: 천호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
전국	399.3	399.5	395.9	394.1	388.4	384.5	381.9	385.0	384.6	387.9	390.1
수도권	219.0	220.0	218.9	219.0	216.6	215.8	215.3	215.3	215.1	216.8	217.2
비수도권	180.4	179.5	177.0	175.1	171.7	168.7	166.6	169.6	169.5	171.2	172.9

· 경기상황 등 주택시장 대내외 여건변화에 따른 주택수요의 변동성을 감안한 연차별 주택공급계획 수립을 통해 공급계획의 정합성을 제고

- ▶ 신규주택수요의 변동구간 약 ±5.8만호(수도권 ±3.2만호, 비수도권 ±2.5만호)를 감안하여 연차별 주택공급계획은 미분양 주택 등 수급여건, 경제상황, 공급여력 등 계획 당시 주택시장 상황과 여건에 맞춰 유연하게 수립

〈표 V-13〉 신규주택수요의 변동성 전망

(단위: 천호)

구분		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
전국	주택수요	399.3	399.5	395.9	394.1	388.4	384.5	381.9	385.0	384.6	387.9	390.1
	변동성(±)	54.1	57.6	54.3	56.6	57.5	57.0	60.0	58.1	60.4	59.8	57.5
수도권	주택수요	219.0	220.0	218.9	219.0	216.6	215.8	215.3	215.3	215.1	216.8	217.2
	변동성(±)	30.2	32.1	30.3	31.6	32.2	32.0	33.7	32.7	34.0	33.7	32.2
비수도권	주택수요	180.4	179.5	177.0	175.1	171.7	168.7	166.6	169.6	169.5	171.2	172.9
	변동성(±)	24.0	25.4	24.0	25.0	25.3	25.1	26.3	25.5	26.4	26.1	25.3

· 주택특성별 수요변화에 대응한 주택공급계획 수립

- ▶ 향후 단독주택 및 중소형 주택에 대한 수요가 점진적으로 증가할 것으로 예상되므로 수요에 맞는 유형별·규모별 주택공급을 유도

· 지역별 수급여건과 시장수요를 감안하여 기 추진 중인 주택사업에 대한 조정 검토

- ▶ 지역별·사업지구별 수급여건과 사업 진행상황 등을 분석하고 시장수요를 감안하여 공급물량 및 시기 등을 조정하는 방안을 검토

· 주변 환경과 조화되고 환경훼손 및 오염을 최소화하는 방향으로 주택공급을 추진

- ▶ 시장여건에 맞추어 주택을 공급하되, 공급시에는 환경에 미치는 부정적 영향을 최소화하는 형태로 이루어질 수 있도록 유도

· 공공부문과 민간부문의 역할 재정립

- ▶ 기본적으로 공공부문의 역할을 명확히 하고 민간부문과의 불필요한 경쟁을 최소화하며, 민간부문의 자율성 제고를 통해 시장의 효율성을 최대한 활용할 수 있는 방향으로 공공과 민간의 역할을 재정립
- ▶ 공공부문은 중·저소득층의 주거부담 완화와 자가 마련 기회 확대를 위한 공공임대주택 공급 및 소형분양 주택 일부를 공급하는 역할을 담당하고, 민간과 비영리단체의 주택공급 역할 강화
- ▶ 민간부문에 대해서는 주택시장 여건변화에 능동적으로 대처할 수 있도록 자율성을 제고하는 방향으로 관련 제도 및 규제를 정비

시장여건과 수요에 맞는 주택공급으로 수급불일치 최소화

(2) 적절한 택지공급체계 구축

· 주택시장 여건변화에 따른 신규주택수요 변화와 주택수요의 다양화에 대응한 택지공급체계 개편의 필요성이 증대

- ▶ 도시의 외연적 확산이 한계에 다다르고 도심선호 현상과 주거지 재생사업의 중요성이 증대되면서 도시외곽의 대규모 택지를 신규로 조성하여 공급하는 방식에 대한 비판이 제기
- ▶ 과거에 비해 주택수요가 감소할 것으로 예상되고 수도권을 중심으로 미분양 주택 적체가 지속되면서 지역별 택지 수급불일치 문제가 대두

· 장래 신규주택수요를 바탕으로 전망한 공공택지소요량을 기준으로 향후 10년간 총 301.3km², 연평균 30.1km²의 공공택지소요가 발생할 것으로 전망

- ▶ 세부권역별 수급여건과 미매각·미승인 택지 등 잠재공급량 변화 추이 등을 감안하여 연차별 택지수급계획을 수립하되, 잠재공급량이 충분한 지역의 경우 대규모 택지개발 보다는 기존 주거지 정비를 통한 택지공급을 중점적으로 추진

〈표 V-14〉 권역별 택지 잠재공급량 (2012년 말 현재)

(단위 : km²)

지역	전국	수도권	충청권	호남권	대경권	동남권	강원권	제주권
잠재공급량	153.1	111.7	24.4	2.3	6.1	7.7	0.8	0.1

· 안정적 주택공급 기반 확보를 위한 장기적 관점의 택지공급계획 수립

- ▶ 택지공급과 주택공급의 시차를 고려할 때 택지는 주택수요 변화에 선제적으로 대응할 필요가 있음을 감안하여 장기적 관점에서 택지수급계획을 수립
- ▶ 민간택지개발은 주택시장 여건이나 경기상황에 민감하고 주택수요 변화에 즉각적으로 대응하는데 한계가 있으므로 안정적 택지공급을 위해 일정수준의 공공택지를 확보

· 다양한 주택수요에 효과적으로 대응할 수 있는 택지개발

- ▶ 단독주택 및 중소형 주택 수요 증가에 대응한 유형별·규모별 택지 배분을 유도
- ▶ 다양한 규모와 형태의 주거단지 공급이 가능하도록 택지의 규모와 형상을 다양화

- 도심지 내 택지공급 활성화
 - ▶ 신규 택지개발과 함께 최근 수요가 증가하고 있는 도심지 내 택지공급 활성화를 도모
 - ▶ 도심이나 도심과의 접근성이 높은 지역, 기존 주거지의 효율적인 개발을 통해 도심지 내 택지공급을 확대
- 환경에 미치는 부정적 영향을 최소화하는 친환경적 택지개발 유도
 - ▶ 녹지파괴 등 환경에 미치는 부정적 영향을 최소화 할 수 있도록 도심지 등 기개발지 중심으로 택지를 공급하되, 신규개발시에도 친환경적 택지개발이 이루어질 수 있도록 유도

적정 택지소요에 맞는 안정적 택지공급으로 수급불일치 최소화

3) 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도

(1) 주택분양방식의 다양화

- 선분양제 일변도의 주택분양과 과거 주택가격 급등기의 청약제도 유지로 소비자 선택폭 제한 등의 부작용이 있어 이를 해소하기 위한 정책적 노력이 필요
- 시장여건 변화에 대응하고 소비자 선택폭을 확대할 수 있도록 주택분양방식을 다양화
 - ▶ 시장상황 및 공급여건에 맞는 순차적 분양 등 다양하고 유연한 분양방식 도입 검토
- 보증, 리츠 등 금융수단 마련과 인센티브 등을 통한 후분양 활성화 유도
 - ▶ 밀어내기식 분양에 따른 공급과잉 등의 문제를 방지하고 적절한 주택공급을 통한 시장조절 기능을 제고할 수 있도록 후분양 활성화를 유도
 - ▶ 다양한 보증 지원 등을 통해 공급자가 시장상황에 맞게 분양방식을 선택할 수 있는 기반 마련
- 사회적 경제조직을 통한 주택공급 확대
 - ▶ 수요자가 원하는 방식으로 주택을 설계·공급할 수 있도록 사회적 경제조직에 의한 주택공급 활성화를 유도하고, 협동조합 등 다양한 주체에 의한 주택공급이 가능하도록 하는 방안을 강구
 - ※ 대안학교 학부모 14기구가 조합을 구성해 건축한 부산 일오집 등 공동체 주도의 주택공급 시도가 점진적으로 확산
 - ▶ 물리적 주택 뿐 아니라 필요한 서비스까지 제공할 수 있도록 제도적 지원을 확대하고, 일자리 창출 등 다양한 사회적 목적 실현과 연계
- 수요진입장벽 완화를 위한 청약제도 개편 검토
 - ▶ 변화된 시장여건을 반영하고 수요진입장벽을 완화하기 위해 무주택자 가구 중심의 청약제도를 개편하여 분양대상을 교체수요층, 다주택자, 법인, 임대사업자 등으로 확대 검토

다양한 주택분양방식 도입으로 소비자의 선택폭 확대

(2) 다양한 유형의 주택 및 주거단지 공급

- 한옥, 개성있는 단독주택 등 다양한 유형의 주택에 대한 수요가 지속적으로 증가할 것으로 전망되어 이에 대응한 주택공급 체계 개편이 필요

- 개성있는 다양한 유형의 주택보급 유도과 주택건축기술 개발 지원
 - ▶ 새로운 디자인의 주택, 현대식 한옥 주택 등 개성 있는 주택 디자인이 도입될 수 있도록 디자인 인센티브를 강화하는 등의 제도적 지원방안 검토
 - ▶ 주거트렌드 변화에 맞추어 새로운 주택평면 및 입면 디자인 개발을 지원
 - ▶ 주택산업 활성화와 다양한 주택공급 유도를 동시에 달성할 수 있는 공업화주택 등에 대한 연구개발·보급을 지원
 - ▶ 저렴한 비용에 고품질 단독주택 거주가 가능하도록 건축비용 절감 기술 개발을 지원
- 다양한 유형의 소규모 주택단지 공급 확대
 - ▶ 국지적 수급불일치 문제를 해소하고 주택수요의 다양화 추세에 효과적으로 대응하기 위해 전원주택, 단지형 단독주택, 소규모 공동주택 등 소규모 주택단지 공급을 확대
 - ▶ 소규모 주택단지 공급이 활성화 될 수 있도록 관련 제도 및 규제를 정비

선호에 맞는 다양한 주택공급으로 가구의 주거만족도 제고

5. 지속가능한 주택시장 대응체계 확립

1) 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정기반 마련

(1) 주택정책 의사결정 지원체계 구축

- 주택시장은 지역별, 유형별, 규모별 등으로 세분화되며, 거시경제, 금융, 정책, 심리 등 다양한 요인에 영향을 받음
 - ▶ 따라서 복잡한 주택시장 구조를 반영하면서 우리나라 주택시장 실정에 적합한 주택정책 의사결정체계 구축의 필요성이 지속 대두
- 주택정책DB 구축을 통한 정책효과 분석체계 마련
 - ▶ 지난 수십년 동안 시행되었던 주택정책이 주택시장이나 사회경제 전반에 미친 효과를 정리하고, 실효성 있는 정책수립을 위한 전략체계를 마련
 - ▶ 시대별, 시장상황별 주택정책DB를 구축하고, 정책개입시점에 따른 정책의 파급경로, 효과 등을 종합적으로 분석하고 활용
 - ▶ 주택시장에 위험경보가 발령되는 시점에서 과거의 유사 환경과 관련 지표를 검토·분석할 수 있는 틀을 제공하는 한편, 적절한 정책수단에 대한 시뮬레이션을 통하여 실효성 높은 정책조합을 제시
- 주택시장의 동적인 구조와 다양한 요인을 종합한 정책수립 기반 마련
 - ▶ 주택시장을 구성하는 하부구조의 상호연계관계와 여기에 영향을 미치는 제반 요인들을 한눈에 살펴볼 수 있는 주택시장 구조 파악
 - ▶ 이를 통해 주택시장을 종합적으로 진단하고 체계적인 정책수립을 지원

우리나라 특성에 맞는 정책적 대응으로 주택시장 안정성 강화

(2) 임차시장 등 구조변화에 대한 정책대응 강화

- 인구 및 가구구조의 변화, 안정성장기 진입, 주택 부족문제 완화 등에 따라 나타나고 있는 주택시장의 구조변화에 맞는 시장안정기반 마련 필요
 - ▶ 월세비중의 증가, 신규주택수요의 감소에 적절히 대응하고, 매매시장 및 임대차시장의 주기적 변동으로 인해 파생되는 위험에 대처할 필요
- 주택시장 균형 유지를 위한 정책 조정
 - ▶ 매매-임대차시장의 연관성, 지역별 시장 간 관계 등을 종합적으로 고려한 정책 설계로 주택시장의 수요와 공급이 균형을 이룰 수 있도록 조정
- 안정적 조세체계의 유지
 - ▶ 취득세, 재산세, 양도세는 시장상황에 맞는 체계정비 후 시장변동과 관계없이 안정적으로 운영하여 세제의 본질적 역할을 강화
- 시장상황에 따른 위기가구의 주거안정성 확보방안 마련
 - ▶ 이른바 하우스푸어의 주거안정성 확보를 위해 프리워크아웃 확대 등을 통한 채무재조정을 추진하고, 임대주택리츠 등을 통한 주택매입 등도 추진
 - ▶ 저소득층의 저렴한 전세금 마련을 지원하기 위한 전세대출을 지속 실시하고, 전세금 미반환 위험에 처한 가구를 위한 전세금반환보증 프로그램을 활성화
- 월세(보증부월세 포함) 증가에 대응한 정책지원체계 구축
 - ▶ 월세를 포함한 임대차시장의 현황 및 실태를 파악할 수 있는 조사체계 구축 및 전세와 월세 통합지수, 확정일자 기반 전월세거래정보시스템 보완 등 관련 통계기반 확보 추진
 - ▶ 전세의 월세전환에 대응한 월세보증, 긴급월세지원프로그램 등 실질적으로 임차 서민에게 혜택을 줄 수 있는 프로그램 개발
 - ※ 캐나다 Rent Bank의 경우 일시적인 자금사정으로 월임대료나 전기세를 지불하지 못해 퇴거위험에 처한 저소득 임차가구를 대상으로 무이자 대출 서비스 프로그램을 운영

임대차시장 등의 구조변화에 적합한 정책대응으로 시장안정 및 주거복지 향상 도모

2) 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화

(1) 주택시장 모니터링 강화

- 주택시장의 국지적 불안양상 포착이 어렵고, 이로 인해 국지적 문제가 전체 시장의 문제로 확대 인식되는 경우가 발생
 - ▶ 주택시장에 대한 속보성 높은 다양한 지표를 발굴 및 개선하고 국지적 모니터링을 강화하여 시장문제에 대한 정밀한 분석체계를 구축할 필요

- 주택시장 모니터링 고도화를 위한 다양한 지표 발굴 및 개선
 - ▶ 주택시장 선행지표를 발굴·파악하고 이에 대한 모니터링을 강화하여 선제적 시장대응의 기반을 확립
 - ▶ 속보성 높은 다양한 지표 발굴 및 개선을 통한 주택시장 모니터링 강화
- 지역별 부동산시장의 동태적 특성을 감안한 모니터링 기반 구축
 - ▶ 주택시장의 국지적, 지역적 특성을 반영한 미시적 차원의 시장 모니터링 체계 구축
 - ▶ 지역별 시장양상의 국지적 이상징후 포착 및 전이현상을 분석·활용
 - ▶ 부동산시장 조기경보시스템(EWS)도 시장여건 변화를 고려하여 지표 개선, 지역 조정 등 고도화 추진

주택시장의 상황에 보다 선제적으로 대응할 수 있는 기반 조성

(2) 주택시장 통계의 내실화

- 주택시장에는 정보의 비대칭성이 존재하며 이로 인해 특정 시장의 국지적 문제, 일부의 생각이 전국 또는 전부의 문제로 확산되는 경향이 있음
 - ▶ 주택시장 통계의 선진화를 통한 투명성 강화는 정보의 비대칭으로 인해 발생하는 시장의 왜곡을 최소화할 수 있음
- 부동산 통계 관리 내실화
 - ▶ 국토부, 국토연구원, 한국감정원, NH, 통계청 등이 참여하는 「부동산통계 협의회」 운영을 통해 부동산 통계의 체계적 관리 및 운영을 위한 종합진단 추진
 - ▶ 통계 협의회를 통해 논의된 종합진단을 바탕으로 “부동산통계 종합발전계획”을 수립
 - ※ **부동산 통계 종합 DB 구축, 부동산 통계 전문인력 확보 및 조직강화 방안 등 마련**
 - ▶ 가격 및 거래, 주택공급, 주택매실, 주택금융, 시장심리와 관련된 유용한 통계자료 생산을 지속적으로 확대
- 통계자료의 활용 및 이용성 제고를 위한 기반마련
 - ▶ 온나라부동산포털의 사용자 편의성을 향상시키고 제공 데이터를 확대하여 부동산 관련 정보의 통합관리 제공 포털로 발전할 수 있도록 유도
 - ▶ 주택정책과 연관된(주택통계 외) 정책통계간의 연계를 강화하여 주택정책 수립에 따른 거시경제 정책 및 관련 정책에 대한 영향 분석이 가능하도록 유도
 - ▶ 통계정보에 대한 접근성을 강화하여 주택시장 참여자(주택공급자, 수요자 및 정책결정자 등)의 합리적 의사 결정을 지원할 수 있는 기반을 제공

보다 고품질의 부동산 통계 생산 및 이용 편의성 제고

3) 서민주택금융의 운용 및 역할 개선

(1) 서민주택금융의 역할 재정립

- 주택 절대부족 완화, 시중 유동성이 풍부한 만큼 주택기금, 주택금융공사, 대한주택보증 등 공공주택금융분야는 시중은행의 역할을 기대하기 어려운 취약계층 대상 저리 융자, 공적 보증 공급에 초점

- ▶ 다만, 급증하는 주거복지·도시, 주거환경 개선 분야 재정소요를 일반 재정에서 모두 감당할 수 없다는 현실적인 제약도 감안하여, 임대주택 등 주택 건설자금 및 서민 전세자금 등 취약계층 지원은 준조세로 조성하는 주택기금 활용 불가피
- ▶ 구입자금은 풍부한 자본시장 자금 활용 및 재정부담 절감 측면을 고려하여 주택기금과 주택금융공사(보금자리론)간 역할분담 방안 모색
- 임대주택 건설, 도시재생, 주거환경 정비 분야에 대한 기금 투자 및 용자 강화 추진
 - ▶ 민간자금을 활용한 임대주택 공급 등 지속가능한 주거복지를 위해 당초 단순 용자방식의 주택기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 지원방식 다각화
 - ▶ 노후주택 증가에 대응하여 주거지재생에 대한 지원을 확대하고, 재생사업별 특성에 따라 일반회계와 기금의 역할을 분담
 - ▶ 공유형모기지 등 금융 소비자 관점의 제도 및 상품 혁신을 통해 무주택 서민, 내집마련 희망계층 등에 대한 신개념의 지원제도를 마련

공공주택금융 역할을 서민 주거복지, 주거환경개선 중심으로 개편

(2) 서민주택금융 운용 선진화

- 서민주택금융의 운용 및 재원조성 메커니즘 개편으로 서민주택금융 관련 프로그램의 복지 경쟁력 및 지속가능성을 제고할 필요
- 금융시장 환경변화에 대응한 대출금리 결정 및 재원 조성 시스템 개선
 - ▶ 시장금리를 반영하는 기준금리를 마련하고, 이와 연동한 대출금리 결정 체계 구축
 - ▶ 기금의 안정적 수입확보는 물론, 준조세 부담의 형평성 제고를 위해 국민주택채권 금리와 시장금리(국고채)의 차이(스프레드)를 적정 수준으로 유지하고, 채권 만기 연장 검토
 - ▶ 청약저축 금리를 시장금리(정기예금금리)와 연동시키고, 기금의 중장기 적정 현금흐름 유지 및 기금 재무건전성 확보를 위해 시장금리와의 차이를 탄력적으로 조정
 - ▶ 보조성 지원수요가 증가하는 만큼, 신규 기금 조성재원 도입 검토
- 기금 운용의 중장기적 안정성 확보를 위한 리스크 모니터링 체계 구축
 - ▶ 중장기 주택시장 여건을 감안하여 기금 관련 프로그램의 수요가 어떻게 변화할 것인지를 분석하고, 이에 맞는 중장기 유동성 관리 방안, 리스크 관리 방안 등을 마련
- 주택기금 기능 재정립 및 운용체계 개편 검토
 - ▶ 임대주택에 대한 출자·융자, 도시재생 사업에 대한 융자 등 정책기능 수행을 위해 주택기금 기능 확대 개편 검토
 - ▶ 105조원 주택기금의 체계적 전문적 운용을 위해 전문성을 갖춘 공공기관을 「전담운영기관」으로 지정하여 운용하는 등 위탁관리 방식 개선 검토

서민주택금융의 운용방식 개선으로 기금의 안정성 확보

【 2013~2022년간 국민주택기금 자금계획 】

공공임대주택 공급, 구입·전세자금 지원 등 주거복지 프로그램 집행을 위해 주택기금에서 연간 약 17조 원 내외 자금지원 소요

(단위 : 억원)

사업명	세부사업	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
합계		164,248	159,657	155,621	168,927	173,429	174,258	178,917	182,580	183,390	183,390
임대주택	소계	55,875	49,045	49,924	52,056	52,325	55,702	59,948	63,199	63,514	63,514
	국민임대출자	6,212	7,195	6,489	5,745	3,768	5,071	7,888	10,705	14,086	14,086
	국민임대용자	14,458	16,206	12,750	9,478	8,209	12,720	18,734	23,245	23,245	23,245
	다가구매입출자	1,998	4,095	4,095	4,095	4,095	4,095	4,095	4,095	4,095	4,095
	영구임대출자	4,397	2,109	1,797	1,401	1,401	3,082	5,323	7,004	7,004	7,004
	행복주택출자	-	1,425	3,792	6,374	9,091	8,176	5,621	3,066	-	-
	행복주택용자	-	2,869	7,746	12,121	13,627	9,539	4,088	-	-	-
	공공임대용자	28,810	15,146	13,255	12,842	12,134	13,019	14,199	15,084	15,084	15,084
분양주택	분양주택용자	16,424	11,254	11,666	12,161	12,161	12,491	12,904	13,316	13,811	13,811
구입전세	구입·전세자금	86,740	93,464	88,075	98,675	102,886	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
기타사업	소계	5,209	5,894	5,956	6,035	6,057	6,065	6,065	6,065	6,065	6,065
	준주택	1,374	1,237	1,374	1,374	1,374	1,374	1,374	1,374	1,374	1,374
	기존주택개선	45	130	30	30	30	30	30	30	30	30
	주신보출연	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097
	주거약자개량	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	전세임대경상	379	566	591	670	692	700	700	700	700	700
	이차보전	550	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
	위탁수수료	1,738	1,738	1,738	1,738	1,738	1,738	1,738	1,738	1,738	1,738

※ 2017년까지는 중기재정계획안에 행복주택 물량조정(20만 → 14만) 반영 / 2018년 이후에는 기존 공급계획 유지 가정

※ 행복주택은 2017년 이후는 계속 사업물량만 반영한 것으로 추후 변경 가능

4) 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성

(1) 다양한 주거서비스산업 발전 유도

- 주택의 양적 공급 확대를 전제로 형성된 주택건설 중심의 산업에서 다양한 주거니즈(needs)에 대응한 주거서비스 공급 중심의 산업으로 전환이 필요
- 주택건설 위주에서 벗어난 다양한 주거서비스산업 발전 유도
 - ▶ 관리, 임대, 리폼, 검사, 컨설팅 등 다양한 주거서비스산업이 발전할 수 있도록 정책적 지원책 마련 및 전략 제시
 - ▶ 임대서비스, 관리서비스, 생활지원서비스, 거래 및 유통지원서비스 등과 같은 주택분야의 새로운 사업모델 발굴 및 보급
 - ※ 일본 국토교통성은 2001년 「주택관련 뉴비즈니스 추진 비전」을 발표하고, 향후 주택산업의 새로운 성장동력으로 22개의 주택관련 뉴비즈니스 모델을 선정 제시
- 주거서비스산업 발전을 위한 융복합 산업화 유도
 - ▶ 부동산 개발·투자·관리·거래·세무·법률 등 부동산관련 업무를 종합적으로 취급하는 전문 회사 육성을 통해 주거서비스산업의 융합화 및 발전 도모
 - ▶ 주거수요 및 주택건설 환경 변화에 대응할 수 있도록 금융, IT, 유통 등 다양한 업종과 융복합화 방안 강구

(2) 미래형 주택산업 육성

- 주택시장이 점차 성숙시장으로서 전환되면서 이에 대응한 주택산업의 미래상을 예측하고 주택산업의 양적, 질적 성장을 위한 새로운 비전과 사업모델 제시 필요
- 미래 주택산업 R&D 지원 및 중장기 발전전략 수립
 - ▶ 미래형 주택산업 원천기술 개발 및 주택품질 기술 발전을 위한 R&D 지원 확대
 - ※ 한국형 '공업주택', '제로에너지하우스' 모델 개발, 생활밀착형 기술(충간소음, 아토피 저감기술 등)을 개발하여 업계와 공유하고, 건설업계의 해외시장 진출 동력으로 육성
 - ▶ 주택산업 발전을 선도할 수 있는 중장기 기술개발 전략(주택R&D기본계획 등)을 수립하는 동시에 주거환경 개선을 위한 연구 과제를 지속 발굴, 시행
- 새로운 주택사업 모델을 발굴, 차별화된 지원책을 마련
 - ▶ 최근의 주택트렌드 변화(주택 수요변화, 건설기술 발전 등)를 분석하여, 주택산업 발전을 위한 새로운 정책 방향 제시 강구
 - ▶ 주택재고 확대 및 인구가구 구조 변화 등에 따른 미래 유망 주택사업 모델을 발굴하고, 업계 등에 관련 정보도 제공할 필요
 - ※ 주택임대·관리 및 주거서비스 사업, 주택 리모델링 및 리폼 관련 부품 사업, 에너지 절감 등 친환경 자재 사업, 스마트 홈 관련 사업 등
 - ▶ 중소기업의 유망사업 진출 유도를 위한 금융지원 등 육성책을 검토하고, 업계 등의 의견을 수렴하고 유망 사업을 발굴할 수 있는 네트워크도 구축
 - ▶ 발굴된 미래형 주택사업 모델의 제도권 도입(사업자 등록 및 관리 등), 세제 혜택 부여 등의 정책적 지원방안도 강구

새로운 주택산업 육성으로 주거수준 향상과 일자리 창출에 기여



2022년 우리의 주거모습

- 1 미래 국민의 주거상
- 2 2022년의 주요 주거지표

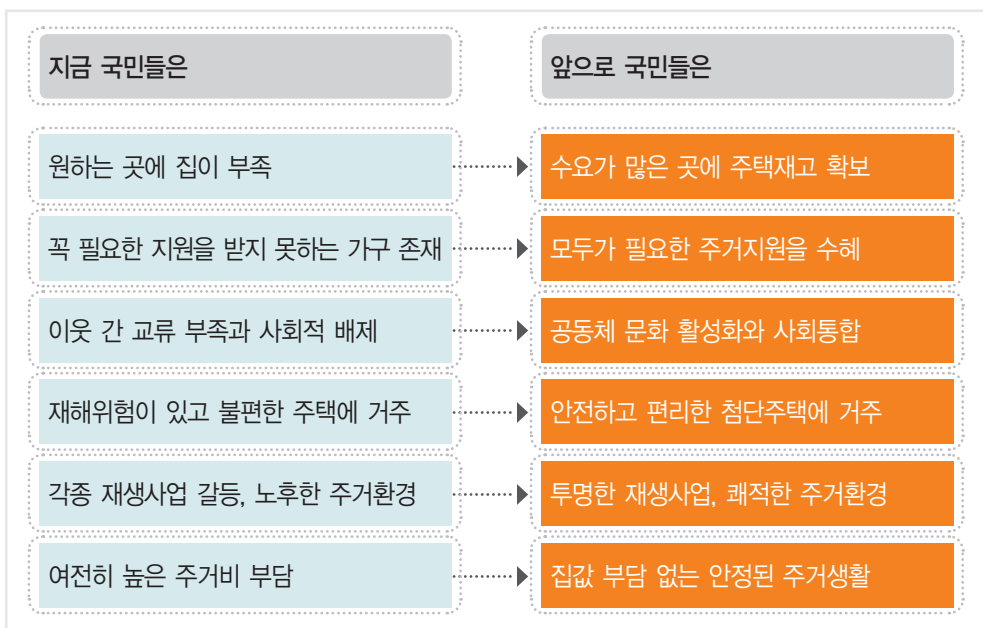


VI 2022년 우리의 주거모습

1. 미래 국민의 주거상

- 앞으로 10년 간 새로운 장기주택종합계획에서 제시한 정책 패러다임에 따라 미래 국민들의 주거생활을 아래와 같이 변화될 것으로 기대
 - ▶ 맞춤형 주거지원과 수요맞춤형 주택공급으로 수요가 많은 곳에 주택재고를 확보하고,
 - ▶ 촘촘한 주거안전망 구축으로 모두가 필요한 주거지원을 받으며,
 - ▶ 사회통합적 주거환경과 선진 주거문화 조성으로 공동체가 활성화되고 사회통합이 향상되며,
 - ▶ 주택품질의 지속적 향상과 재고관리 강화로 안전하고 편리한 첨단주택에 거주하고,
 - ▶ 지역 주민과 커뮤니티를 최우선적으로 고려하여 투명한 재생사업이 이루어지고 쾌적한 주거환경이 조성되며,
 - ▶ 주택 매매 및 임대차시장이 안정되고 다양한 맞춤형 지원이 이루어져 집값 부담 없는 안정된 주거생활이 이루어질 수 있을 것으로 기대

〈그림 VI-1〉 미래 국민의 주거상



2. 2022년의 주요 주거지표

- **(주택보급률)** 주택종합계획의 목표연도인 2022년에는 거처구분을 고려한 주택보급률이 전국 기준 106.5%(수도권 104.8%)에 도달할 전망
- **(인구 천인당주택수)** 인구 천인당주택수는 2010년 현재 전국기준 364호에서 2022년 422호(수도권 398호)로 증가할 전망
- **(장기공공임대주택 재고)** 장기공공임대주택 재고는 2012년 93만호에서 2022년 190만호 수준으로 높아질 전망
- **(최저주거기준 미달가구 비율)** 주거취약계층에 대한 정책지원을 통해 주거격차가 완화되어 최저주거기준 미달가구 비율은 전체 가구수 대비 5% 수준으로 낮아질 전망
- **(1인당 주거면적)** 1인당 주거면적은 2010년 25㎡에서 2022년 30㎡ 수준으로 넓어질 것으로 전망
- **(주택 에너지 성능기준)** 주택 에너지 성능기준은 2010년 2009년 대비 20% 절감에서 2022년에는 2009년 대비 60%이상 절감될 것으로 전망

〈그림 VI-2〉 주요 주거지표 변화



“아름다운 나라, 행복한 미래를 만드는 국토교통부”

국토교통부 부조리신고센터

국토교통부 공무원의 부패행위 또는 부실공사를 알게 되었거나 부패행위를 강요 또는 제의 받은 때에는 국토교통부에 신고하여 주시기 바랍니다.



국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr) 부조리신고센터



339-012 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 감찰팀



Tel. 044-201-3123 Fax. 044-201-5506



국토교통부