

발 간 등 록 번 호

71-6410000-000827-01

# 2030

## 경기도 주거종합계획



Global Inspiration  
세계속의 경기도



## 제 출 문

---

경기도지사 귀하

본 보고서를  
『2030 경기도 주거종합계획 수립 연구용역』의  
최종 성과품으로 제출합니다.

2018년 12월

경기연구원장 이한주

---



## 목 차

<b>01. 주거종합계획 수립 개요</b>	<b>13</b>
1. 배경과 목적 .....	15
2. 계획의 위상 .....	16
3. 범위와 구성 .....	17
<b>02. 추진실적 및 평가</b>	<b>19</b>
1. 연도별 실적 .....	21
2. 정책성과지표 평가 .....	23
<b>03. 현황과 이슈</b>	<b>25</b>
1. 주택재고와 주거수준 .....	27
2. 사회적 주거수요 .....	39
3. 주택시장과 수급전망 .....	60
<b>04. 비전과 방향</b>	<b>85</b>
1. 비전과 목표 .....	87
2. 방향과 전략 .....	92
<b>05. 추진과제</b>	<b>99</b>
1. 사각지대 없는 공정한 주거지원 .....	102
2. 균형잡힌 주택공급 .....	128
3. 스마트한 주거지 관리 .....	137
4. 시·군과 함께하는 주거정책 .....	148
<b>06. 권역별 추진방향</b>	<b>153</b>
1. 경부권역 .....	155
2. 경원권역 .....	159
3. 경의권역 .....	162
4. 동부권역 .....	166
5. 서해안권역 .....	169



## 목 차

<b>07. 실천방안</b>	<b>173</b>
1. 주거정책 추진역량 강화 .....	175
2. 정책성과지표 모니터링 .....	177
3. 재정확보 계획 .....	180
<b>08. 부록</b>	<b>183</b>
1. 2017년 경기도 주거실태조사 개요 .....	185
2. 주택수요 추정방법 .....	215



## 표목차

<표 1-1> 계획권역의 설정 .....	18
<표 2-1> 정책성과지표 목표량 대비 추진실적 .....	24
<표 3-1> 주택재고 현황 .....	27
<표 3-2> 주택보급률 변화 .....	28
<표 3-3> 인구 천인당 주택수 .....	29
<표 3-4> 주거수준 변화 .....	32
<표 3-5> 주택경과 연수별 주택재고 .....	35
<표 3-6> 주택유형별 빈집 변화 .....	37
<표 3-7> 소득수준별 주거수준 .....	40
<표 3-8> 소득수준별 주거비 부담 .....	41
<표 3-9> 최저주거기준 미달가구 현황(2015) .....	43
<표 3-10> 최저주거기준 미달가구의 주거수준 .....	46
<표 3-11> 주택이외의 거처 거주가구 주거수준 .....	48
<표 3-12> 가구원수별 세대별 주거수준 .....	51
<표 3-13> 연도별 인허가, 착공, 준공 실적 비교 .....	63
<표 3-14> 주택매매거래량 .....	64
<표 3-15> 인구현황과 변화 .....	71
<표 3-16> 외국인 등록인구 현황 .....	72
<표 3-17> 가구현황과 변화 .....	74
<표 3-18> 외국인 가구 규모 .....	77
<표 3-19> 고령가구 현황과 변화 .....	78
<표 3-20> 청년가구 현황과 변화 .....	79
<표 3-21> 공급 잠재력 추정 .....	83
<표 4-1> 주거취약계층의 유형 구분 .....	93
<표 5-1> 시기별 공공임대주택 공급계획 .....	102
<표 5-2> 시기별 공공임대주택 재고 및 거주율 .....	103
<표 5-3> 공급주체별, 시기별 공공임대주택 공급계획 .....	104



## 표목차

<표 5-4> 민관협력 공공지원형 임대주택 공급계획	106
<표 5-5> 아동 주거빈곤가구를 위한 공공임대주택 공급계획	108
<표 5-6> 아동 주거빈곤가구를 위한 주택개량 지원계획	108
<표 5-7> 청년을 위한 공공임대주택, 공공기숙사 공급계획	109
<표 5-8> 결혼 시기별 신혼부부 수	110
<표 5-9> 신혼·출산가구를 위한 주거지원 계획	111
<표 5-10> 고령가구 맞춤형 공공임대주택 공급계획	112
<표 5-11> 고령가구 맞춤형 주택개량 지원계획	113
<표 5-12> 노숙인 자립지원주택 공급계획	115
<표 5-13> 시설퇴소자 자립지원주택 공급계획	116
<표 5-14> 공동생활가정 현황(2017)	116
<표 5-15> 공동생활가정 공급계획	117
<표 5-16> 발달장애인 지원주택 공급계획	118
<표 5-17> 장애인 가구 주택개량 지원계획	119
<표 5-18> 외국인 노동자 현황	120
<표 5-19> 외국인 노동자 기숙사 공급계획	121
<표 5-20> 저소득층 임대보증금 지원계획	123
<표 5-21> 시기별 주거급여 지원계획	124
<표 5-22> 금융 사각지대 서민층을 위한 대출보증 및 이자 지원계획	125
<표 5-23> 시기별 주택 공급계획	128
<표 5-24> 기존주거지 내 공공임대주택 등 공급계획	134
<표 5-25> 공동주택 리모델링 유형	138
<표 5-26> 공동주택 안전점검 실시 현황	141
<표 5-27> 동네관리소 설립 지원계획	145
<표 5-28> 안전마을 만들기 프로그램 지원계획	147
<표 5-29> 2018년도 주거복지기금 자금수지 현황	149
<표 6-1> 경부권역 주거현황	156
<표 6-2> 경원권역 주거현황	160
<표 6-3> 경의권역 주거현황	163





<표 6-4> 동부권역 주거현황 .....	167
<표 6-5> 서해안권역 주거현황 .....	171
<표 7-1> 정책성과 관리 지표 .....	178
<표 8-1> 가구원수별 가구수 추계 .....	216
<표 8-2> 주택수요 모형 추정 결과 .....	218
<표 8-3> 실질소득 증가율 추이 .....	219
<표 8-4> 자가가구 연평균 주거비 .....	220
<표 8-5> 차가가구 주거비 추정 .....	221
<표 8-6> 신규 주택수요 추정 결과 .....	222
<표 8-7> 멸실주택수 및 멸실률 .....	223
<표 8-8> 멸실률 추정치 .....	224
<표 8-9> 주택연령별 재고(2015) .....	224
<표 8-10> 재고증가율 .....	225
<표 8-11> 대체 주택수요 추정 결과 .....	226
<표 8-12> 총 주택수요 추정 결과 .....	227
<표 8-13> 주택규모별 구성비 변화 .....	229
<표 8-14> 주택규모별 구성비 추정 .....	229
<표 8-15> 주택규모별 수요 추정 결과 .....	230
<표 8-16> 시나리오 구성 .....	231
<표 8-17> 시나리오별 주택수요 추정 결과 .....	232



## 그림목차

- <그림 1-1> 주거종합계획의 수립 목적 ..... 16
- <그림 1-2> 주거종합계획의 위상 ..... 17
- <그림 1-3> 계획의 구성 및 주요내용 ..... 18
- <그림 2-1> 주거지원정책 실적 변화 ..... 21
- <그림 2-2> 주거지원정책 예산 변화 ..... 23
- <그림 3-1> 시·군별 주택보급률 변화 ..... 28
- <그림 3-2> 시·군별 인구 천인당 주택수 변화 ..... 29
- <그림 3-3> 시·군별 1인당 주거면적 변화 ..... 31
- <그림 3-4> 점유형태의 변화 및 점유비율 ..... 33
- <그림 3-5> 시·군별 노후주택 비율 ..... 36
- <그림 3-6> 시·군별 빈집 변화 ..... 37
- <그림 3-7> 인구밀도 변화와 1기 신도시 인구변화 ..... 39
- <그림 3-8> 점유형태별 주거이동 ..... 42
- <그림 3-9> 최저주거기준 미달가구 비율 변화(1995~2015) ..... 43
- <그림 3-10> 최저주거기준 미달가구 규모 및 비율 ..... 44
- <그림 3-11> 주택이외의 거처 거주가구 유형과 규모 ..... 47
- <그림 3-12> 시·군별 지하(반지하)·옥탑 거주가구 현황 ..... 48
- <그림 3-13> 가구주 연령별 점유형태 ..... 50
- <그림 3-14> 소득계층별 청년층, 노년층 점유형태 ..... 50
- <그림 3-15> 신혼부부의 가족계획에 영향을 미치는 요인 ..... 53
- <그림 3-16> 공공임대주택 유형별 재고 ..... 53
- <그림 3-17> 공공임대주택 수요와 공급 비교(2016) ..... 55
- <그림 3-18> 소득계층별 서울-경기 인구이동 경향 ..... 56
- <그림 3-19> 임대주택 유형별 공급비율(2007-2016 누계) ..... 57
- <그림 3-20> 주거지원 수요 추정 결과 ..... 58
- <그림 3-21> 연도별 주택공급 실적 ..... 61
- <그림 3-22> 규모별 주택건설 실적 ..... 62
- <그림 3-23> 미분양 주택현황 ..... 63
- <그림 3-24> 주택매매가격지수 ..... 64



<그림 3-25> 주택전세가격지수 .....	65
<그림 3-26> 주택월세가격지수 .....	65
<그림 3-27> APT 매매가 평균 변화추이(2008-2018) .....	66
<그림 3-28> APT 전세가 평균 변화추이(2008-2018) .....	67
<그림 3-29> APT 매매가 대비 전세가 변화추이(2008-2018) .....	68
<그림 3-30> 주택 유형별 재고비율 .....	69
<그림 3-31> 유형별 주택공급 실적 .....	69
<그림 3-32> 주택유형 편중도 .....	70
<그림 3-33> 시·군별 인구수 .....	71
<그림 3-34> 인구추계(2015-2045) .....	72
<그림 3-35> 시·군별 외국인 인구 및 변화율 .....	74
<그림 3-36> 가구추계(2015-2045) .....	75
<그림 3-37> 가구원수별 가구 변화 .....	76
<그림 3-38> 시·군별 1·2인 가구 비율 .....	77
<그림 3-39> 시·군별 외국인 가구 현황 .....	78
<그림 3-40> 시·군별 고령가구 현황 .....	79
<그림 3-41> 시·군별 청년가구 현황 .....	80
<그림 3-42> 연령별 가구수 전망 .....	81
<그림 3-43> 시나리오별 주택수요 추정 .....	82
<그림 4-1> 비전 .....	88
<그림 4-2> 목표 .....	90
<그림 4-3> 방향과 전략 .....	97
<그림 5-1> 주택개보수가 필요하지만 개조를 하지 않은 이유 .....	113
<그림 5-2> 경기도 주거복지센터 운영방안 .....	126
<그림 5-3> 사업별 주택공급계획 .....	129
<그림 5-4> 권역별 주택공급계획 .....	129
<그림 5-5> 일본 후지사와 SST 사례 .....	135
<그림 5-6> 중저층·중저밀 주거지 개발 사례 .....	136



## 그림목차

<그림 5-7> 시·군별 리모델링 대상 공동주택 세대수 현황(2014)	137
<그림 5-8> 공동주택 모범·상생 관리단지 선정 절차	142
<그림 5-9> 동네관리소의 역할	145
<그림 7-1> 재정소요	180
<그림 8-1> 가구 및 인구추이	216
<그림 8-2> 멸실주택수 및 멸실률	223
<그림 8-3> 주택규모별 재고비중 변화(1975-2005)	228
<그림 8-4> 주택규모별 구성비 변화(2010-2016)	228



# 01

## 주거종합계획 수립 개요

- 
01.  
배경과 목적
  02.  
계획의 위상
  03.  
범위와 구성



## 01

## 배경과 목적

- 경기도는 2013년 1월, 『2020 경기도 주택종합계획』을 수립하여 다양한 주거정책을 수행하고 있음
  - 해당 계획은 주거지원 방식 전환, 주택 공급 방식 전환, 노후주거지 관리방식 전환, 정책추진 방식 전환 등 네 가지 기본방향을 바탕으로, 다층적 주거안전망 구축, 맞춤형 주거지원 강화, 주거복지 전달체계 개선, 수요 지향적 친환경 주택공급, 생활 밀착형 주거지 관리, 지방정부 중심의 정책 체계로의 전환 및 주민참여기반 조성 등의 목표를 제시함
  - 또한 이를 달성하기 위한 핵심 과제로, 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급, 저소득층 임대료 보조사업, 권역별 주거돌봄센터 설치, 고층아파트 없는 스마트 하우징 단지 개발, 생활 중심형 주거환경개선, 제1기 신도시 리노베이션 사업 등을 제시함
- 이 계획을 기초로 경기도는 주택보급률 향상, 최저주거기준 미달가구 해소, 1인당 평균 주거면적의 확대, 전용 주거시설의 현대화 등 일부 정책목표를 달성함
  - 특히 경기도내 공공임대주택 건설 실적은 2013년 대비 2배 정도 증가함
  - 경기도 자체적으로 청년·신혼부부 등을 위한 임대주택 공급, 임대보증금 지원 등을 추진하고, 주거지원 관련 예산액을 증가시키는 등 주거지원정책 확대와 다양화를 위한 노력을 기울임
- 그럼에도 불구하고, 주거수준이 매우 열악하거나 높은 주거비 부담 수준을 보이는 가구가 적지 않으며, 아파트 위주의 주택 공급으로 인한 주거공간 획일화, 공공임대주택의 수급 불균형 등 주거 부문에서 해결해야 할 문제가 여전히 상존하고 있음
  - 특히 기존 계획에서 포함되지 않았던 청년, 신혼·출산가구, 고령가구, 아동 빈곤가구 등 잔여적 계층의 주거문제가 부각됨에 따라 이들 계층을 위한 주거지원 대책이 보완되어야 할 필요가 있음
- 한편, 2015년 6월 「주거기본법」 제정에 따라 주택시장과 공급물량에 중심을 둔 『주택종합계획』이 주거권의 개념을 명시한 『주거종합계획』으로 변경됨
  - 일반적인 주택 수급보다 주거지원이 필요한 사회적 수요 추정과 이들에 대한 지원에 초점을 맞춘 새로운 계획 마련이 필요

- 따라서 최근 변화된 주택시장 여건을 반영하고 주거지원 수요에 대한 새로운 방향과 과제 제시를 위해 2013년 수립된 중장기 경기도 주택종합계획의 수정·보완이 필요
- 본 계획은 경기도 주거정책의 중장기 기본방향과 전략을 재설정하고 분야별 추진과제를 새롭게 제시하여 변화하고 있는 수요에 대응하는 주택시장을 유도하며, 도민의 주거비 부담을 낮추고 주거수준을 향상시키고자하는 목적으로 수립됨

[그림 1-1] 주거종합계획의 수립 목적



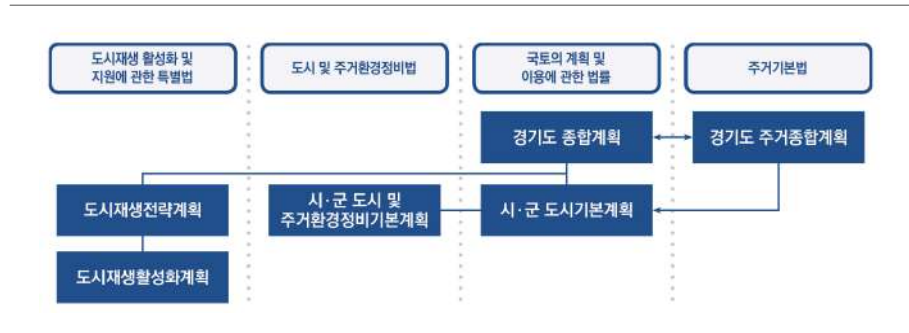
## 02

### 계획의 위상

- 『2030 경기도 주거종합계획』은 「주거기본법」 제6조와 「경기도 주거 기본조례」 제5조에 따라 수립하는 법정계획임
- 2018년부터 2030년까지 경기도의 주거정책에 대한 중장기적 비전, 목표 및 방향을 도출하고, 이와 관련된 추진과제의 제시와 실행방안을 제안하는 전략계획임
- 경기도 및 시·군의 주택 관련 다양한 계획에 경기도 주거정책의 기본방향과 목표 등을 제시함으로써 일관된 정책이 추진될 수 있도록 유도하는 역할
  - 『2030 경기도 주거종합계획』은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 『경기도 종합계획』과 연계되며 경기도 31개 시·군의 『도시기본계획』 주거부문 가이드라인으로 활용
  - 『2030 경기도 주거종합계획』은 시·군의 『도시 및 주거환경정비 기본계획』, 『도시재생 전략계획』, 『도시재생 활성화 계획』과도 연계하여 경기도 주거정책에 대한 방향과 목표 제시



|그림 1-2| 주거종합계획의 위상



## 03

## 범위와 구성

### ■ 시간적 범위

- 기준연도 : 2018년
- 목표연도 : 2030년



### ■ 공간적 범위

- 경기도 31개 시·군 전역을 계획의 대상으로 하며, 5개 권역으로 구분하여 주거정책방향을 제시함
- 권역구분은 『경기도 종합계획 2012-2020』상 계획권역을 준용함
  - 도종합계획에서는 활동권역, 성장축, 하위 지역경제권역, 상위 및 관련계획 등을 고려하여 5개의 권역을 설정함

[표 1-1] 계획권역의 설정

계획권역	해당 시·군
경부권역	수원, 성남, 용인, 과천, 안양, 군포, 의왕, 안성
경원권역	의정부, 양주, 동두천, 포천, 연천
경의권역	고양, 김포, 파주
동부권역	남양주, 광주, 이천, 구리, 하남, 양평, 여주, 가평
서해안권역	안산, 부천, 광명, 시흥, 화성, 오산, 평택



■ 구성

- 본 계획은 기존 계획의 추진실적 및 평가, 현황과 이슈, 비전과 방향, 추진과제, 권역별 추진방향 및 실행방안 제시 등으로 구성됨
- 추진실적 및 평가 부분에서는 『2020 경기도 주택종합계획』 수립 이후 본 계획의 기준연도까지의 경기도 주거정책의 성과를 분석하고 평가함
- 현황과 이슈 부분은 크게 주택재고와 주거수준, 사회적 주거수요, 주택시장과 수급전망으로 구분하여 제시함
  - 기존 통계자료와 본 계획 수립을 위해 새롭게 수행한 주거실태조사를 바탕으로 주택시장과 주거수준 등 주택의 양적, 질적 수준 및 시장수요와 공급 잠재력 등을 파악함
  - 또한 다양한 주거지원 계층 현황 및 그들의 주거수준을 분석하고 사회적 주거수요 등을 추정함
- 현황분석과 이슈 도출을 바탕으로 경기도 중장기 주거정책의 비전과 목표, 47지 기본방향을 제시함
- 제시된 방향에 따른 10대 전략을 도출하고 34개 정책 사업을 추진과제 형식으로 제시함
- 끝으로 계획을 추진하기 위한 추진조직과 법적, 재정적 방안을 제시하고 계획의 성과를 모니터링 할 수 있는 목표관리 지표를 제시함

[그림 1-3] 계획의 구성 및 주요내용

1. 추진실적평가	2. 현황과 이슈	3. 비전과 방향	4. 추진과제	5. 권역별 추진방향	6. 실행방안
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연도별 실적평가</li> <li>· 정책성과지표 평가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택재고와 주거수준</li> <li>· 사회적 주거수요와 지원</li> <li>· 주택시장과 수급전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 비전과 목표</li> <li>· 방향과 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사각지대 없는 공정한 주거지원</li> <li>· 균형잡힌 주택공급</li> <li>· 스마트한 주거지 관리</li> <li>· 시·군과 함께하는 주거정책</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경부권역</li> <li>· 경원권역</li> <li>· 경의권역</li> <li>· 동부권역</li> <li>· 서해안권역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거정책 추진역량 강화</li> <li>· 정책성과지표 관리</li> <li>· 재정확보 계획</li> </ul>

# 02

## 추진실적 및 평가

---

01.  
연도별 실적 평가
02.  
정책성과지표 평가



## 01

## 연도별 실적

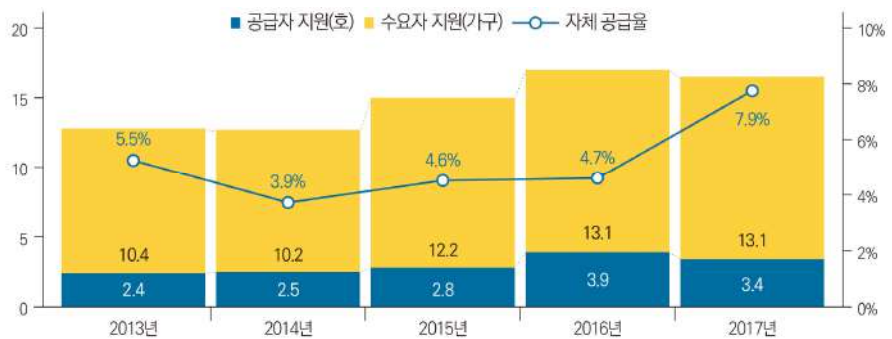
## ■ 주거지원정책 확대와 다양화

- 공공임대주택 건설 실적은 2013년 2.4만호에서 2017년 3.4만호로 1.4배 증가
- 주거급여 중 임차급여는 2014년 10.2만 가구에서 2015년 12.1만 가구로, 2017년 13만 가구로 확대되었으며, 자가급여의 경우 2015년 7147가구에서 2016년 1,552가구로 확대됨

## ■ 경기도 자체 실적은 적지만 청년·신혼부부 임대주택, 임대보증금 지원 등의 추진을 통해 자체지원 확대와 다양화 노력

- 경기도 주도 공공임대주택 공급 실적은 2013년 1,266호에서 2017년 2,535호로 2배 이상 증가함
  - 전체 공급량 중 경기도 자체 공급량은 2014년 3.9%에서 2017년 7.9%까지 증가함
- 청년층, 신혼부부 등을 위해 2016년부터 경기행복주택 정책을 추진함
  - 공공임대주택 공급과 더불어 임대보증금을 지원하여 입주민의 주거비 부담을 대폭 낮춰줌

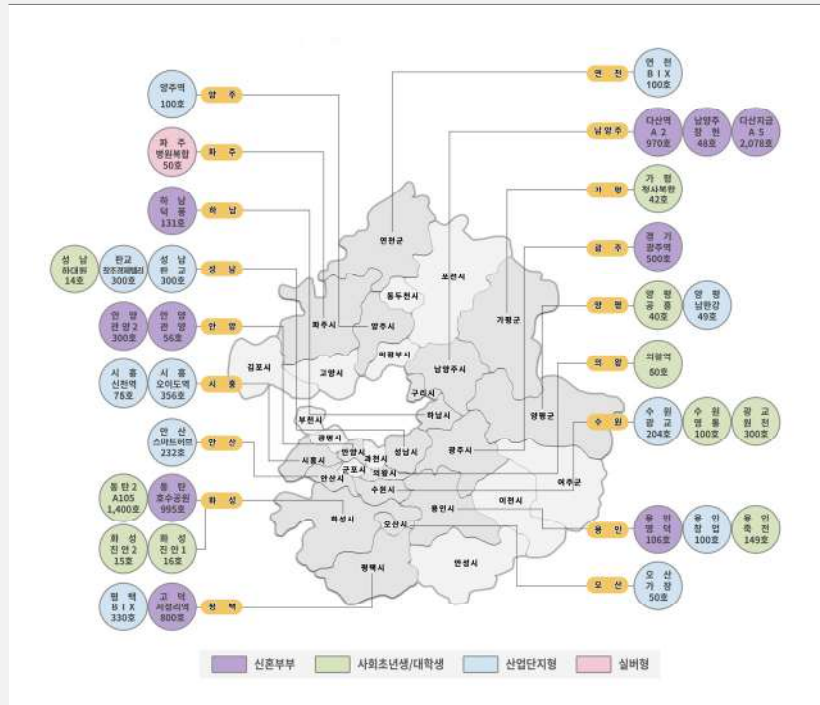
|그림 2-1| 주거지원정책 실적 변화



주 : 공급자지원 : 공공임대주택, 주택개량 등/ 수요자지원 : 주거급여, 금융지원 등  
 자료 : 경기도 내부자료(각년도); 국토교통부 통계누리(2016). 임대주택통계

### 경기행복주택 사업 현황

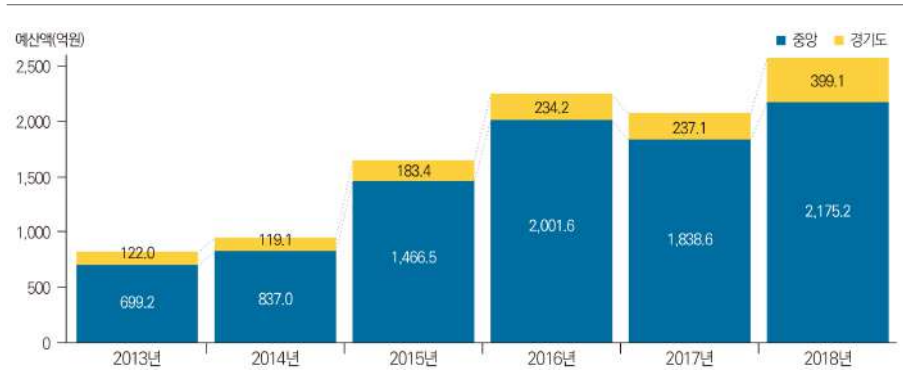
- 경기행복주택은 대학생, 청년, 신혼부부 등 청년 주거비 부담 경감을 위해 대중교통이 편리하여 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 저렴하게 공급하는 주택으로 다양한 편의시설 및 주민공동시설이 함께 제공됨
- 2018년까지 431호 공급되었고, 2022년까지 경기도 내 18개 시·군 33개 사업지구에 10,356호를 공급할 계획



### ■ 주거지원정책 예산의 증가

- 2013년 821.2억원이었던 주거지원 관련 예산액은 최근 5년간 큰 폭으로 증가하여 2018년 2,574.3억원 정도 책정됨
  - 이 가운데 경기도가 부담하는 예산은 2013년 122억원에서 2018년 399.1억원으로 3.3배 증가함

[그림 2-2] 주거지원정책 예산 변화



자료 : 경기도 세입세출예산서

## 02

### 정책성과지표 평가

#### ■ 정책성과지표 목표량 일부 달성

- 『2020 경기도 주택종합계획』에서는 계획의 성과 관리를 위하여 10가지의 정책성과지표를 설정하고 계획연도 기준의 현황과 2015년, 2020년 목표를 설정
- 지속적인 주택공급을 통해 인구 천인당 주택수는 350.7호/천인으로 증가하여 2015년 목표치인 350호/천인을 상회함
  - 2012-2016년 동안 주택 공급계획량인 56.6만호를 약간 상회하는 57.7만호를 공급
  - 주택 공급량보다 빠른 가구의 증가 등으로 인해 주택보급률은 100%에 못 미침
- 다양한 주거지원 및 지속적인 주택공급을 통해 최저주거기준 미달가구 비율은 2010년 9.8%에서 2015년 6.4%로 감소하였으며, 이는 2015년 목표였던 7.3%에 비해서도 낮은 수준임
- 공공지원 가구비율도 10.7%로 목표치를 상회하고 있음
- 평균 가구원수 감소에 따라 1인당 평균 주거면적은 26.1㎡/인으로 증가하여 2015년 목표 수치인 26.0㎡/인을 달성함

■ 하지만 여전히 미흡하거나 보완할 부분 존재

- 주택유형 다양화를 위해 제시한 일반단독주택 비율의 경우, 2010년 7.8%였는데 반해 2016년 7.5%로 감소하여 계획 당시 현황에 비해 악화됨
- 신규주택 공급 및 주택개량 사업에도 불구하고 주거시설의 질적 향상 속도는 느림
- 주거비 부담을 나타내는 소득대비 임대료 부담 비율은 목표치에 달성하지 못하고 있음
- 여전히 주거비 부담이 높다는 점에서 저소득층의 주거 문제에 대한 추가적인 노력이 필요함

[표 2-1] 정책성과지표 목표량 대비 추진실적

지표	현황	목표(2020 주택종합계획)		
	2016년	2015년	2020년	
주택보급률(%)	99.1	100.8	101.8	
인구 천인당 주택수(호/천명)	350.7	350	371	
공공지원가구 비율(%)	10.7**	9.2	11.3	
일반단독주택 비율(%)	7.5	10.0	12.0	
최저주거기준 미달가구(%)	6.4*	7.3	4.0	
1인당 평균 주거면적(m <sup>2</sup> /인)	26.4	26.0	28.0	
주거시설(%)	입식부엌	99.7*	99.0	100
	수세식화장실	99.4*	99.0	100
	목욕시설	99.2*	99.0	100
주거비 부담	RIR(%)	25.3*	23.0	20.0
공급 물량(천호)	577	566(2012-2016 공급계획량)		

\* 2015년 기준, \*\* 2017년 기준

주1 : 주택보급률 및 인구 천인당 주택수는 신 주택수를 기준으로 함

주2 : 2015년 최저주거기준 미달가구 비율은 인구주택총조사 2% 표본을 통해 분석한 결과임

주3 : 주거비 부담은 각 가구별 RIR의 평균값임

주4 : 2016년 공급물량은 『2020 경기도 주택종합계획』에서 제시한 2012-2016년 목표 공급량 합계 수치임

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사; 국토교통부(2016). 주거실태조사, 주택보급률, 주택건설실적통계; 통계청(2015,2016). 인구주택총조사; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료; 경기도 내부자료 분석



# 03

## 현황과 이슈

---

01.  
주택재고와 주거수준
02.  
사회적 주거수요
03.  
주택시장과 수급전망



## 01

## 주택재고와 주거수준

## [1]

양적 안정세,  
하지만 적절한  
공급 유지 필요

■ 경기도는 381.5만호(2016)의 주택을 보유하고 있으며, 이는 전국 주택재고의 22.9%를 차지

- 2016년 기준 경기도의 보유 주택은 수도권 주택재고의 50.2%를 차지하며 서울의 주택재고보다 98.4만호 많은 규모임
- 1995년부터 2016년 사이 증가한 경기도 주택 재고량은 227.3만호로 20년 동안 2.5배 증가하여 단기간에 매우 많은 주택이 공급됨
  - 1995년 이후 현재까지 지자체별로 전체 주택재고에서 차지하는 비율을 보면, 서울은 18.3%에서 17%로 감소하는 반해 경기도는 16.8%에서 22.9%로 지속적으로 증가하는 추세를 보임

[표 3-1] 주택재고 현황

(단위 : 만호, %)

구 분		1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년
주택수	전국	920.5	1,095.9	1,322.3	1,467.7	1,636.7	1,669.2
	수도권	373.9	457.6	578.2	656.5	742.9	760.4
	서울	168.8	191.7	232.2	252.5	279.3	283.1
	인천	50.9	61.4	72.4	82.3	94.2	95.8
	경기	154.2	204.5	273.6	321.7	369.4	381.5
구성비	전국	100	100	100	100	100	100
	수도권	40.6	41.8	43.7	44.7	45.4	45.6
	서울	18.3	17.5	17.5	17.2	17.1	17.0
	인천	5.5	5.6	5.5	5.6	5.7	5.7
	경기	16.8	18.7	20.7	21.9	22.6	22.9

주 : 주택(다가구 거처 미반영)을 대상으로 집계. 빈집 포함

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

■ 주택보급률의 꾸준한 증가와 양적 안정세

- 2016년 현재 경기도 주택보급률은 99.1%로 전국 평균인 102.6% 보다는 낮지만 서울의 주택보급률 96.3% 보다는 높은 수준임
  - 1995년 84.3%에서 2016년 99.1%로 1.2배 증가

[표 3-2] 주택보급률 변화

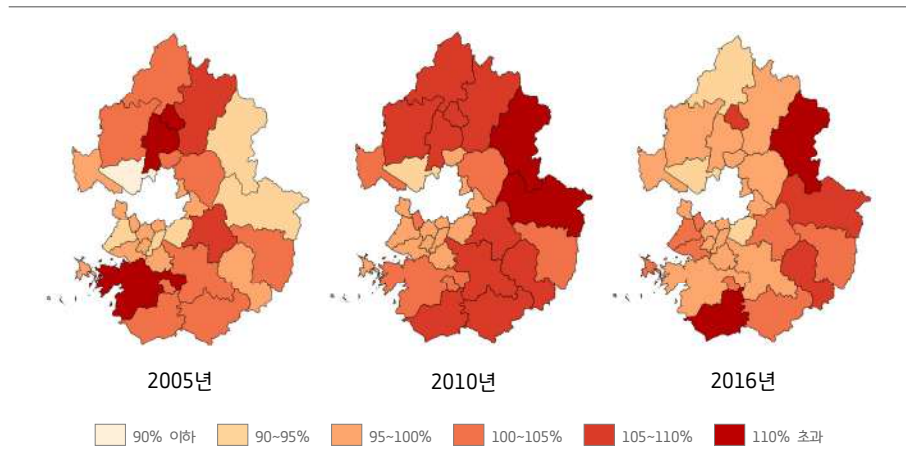
(단위 : %)

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년
전국	86.0	96.2	98.3	100.5	102.3	102.6
수도권	76.7	86.1	96.0	96.4	97.9	98.2
서울	68.0	77.4	93.7	94.4	96.0	96.3
인천	89.9	98.1	99.1	99.8	101.0	100.9
경기	84.3	92.4	97.5	97.3	98.7	99.1

주1 : 2005년부터 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정, 가구수는 일반가구 적용  
 주2 : 2010년 이후 등록센서스 기준  
 자료 : 국토교통부(각년도). 주택보급률

- 31개 시·군 중 12개 시·군의 주택보급률이 100%를 상회하여 전반적으로 주택의 양적인 안정세를 보이고 있음
  - 고양의 주택보급률이 93%로 가장 낮고, 평택시 114.4%, 가평군 112.9%, 동두천시 106.2%, 이천시 106.1%, 양평군 105% 순으로 주택보급률이 높게 나타남

[그림 3-1] 시·군별 주택보급률 변화



주 : 2005, 2010년 주택보급률, 2016년 주택보급률(등록센서스)  
 자료 : 경기도 내부자료(각년도)

### ■ 천인당 주택수 역시 증가세, 하지만 경제성장과 가구증가를 감안하면 적정 공급량 유지 필요<sup>1)</sup>

- 2016년 현재 인구 천인당 주택수는 350.7호로 1995년 210호에 비해 증가함
  - 서울 371.6호, 인천 368.3호 보다는 약간 낮은 수준

【표 3-3】 인구 천인당 주택수

(단위 : 호/천명)

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년
전국	214.5	248.7	330.4	363.8	383.0	387.7
수도권	191.2	221.6	314.7	342.9	356.8	360.8
서울	168.9	199.4	315.9	347.1	366.8	371.6
인천	227.4	255.4	322.1	351.7	365.1	368.3
경기	210.0	236.6	311.8	337.2	346.9	350.7

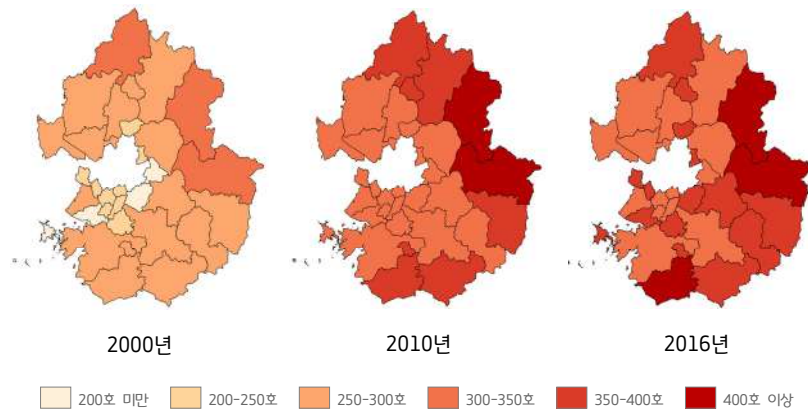
주1 : 2005년부터 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정

주2 : 2010년부터 등록센서스 기준

자료 : 국토교통부(각년도). 인구 천인당 주택수

- 모든 시·군의 천인당 주택수는 300호 이상이며, 가평, 평택, 양평은 400호 이상임
  - 가평군이 449호로 가장 많고, 김포시가 326.2호로 가장 적게 나타남

【그림 3-2】 시·군별 인구 천인당 주택수 변화



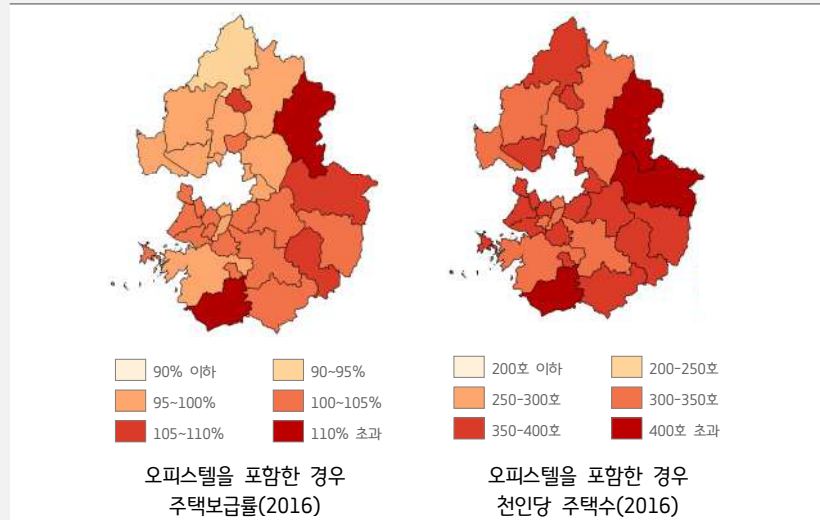
주 : 2010년, 2016년 자료는 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정

자료 : 경기도 내부자료(각년도)

1) 주택수요 추정 방법 등은 부록 참고

### 준주택을 포함한 주택보급률

- 오피스텔과 같은 준주택을 포함할 경우 2016년 경기도 주택보급률은 101.3%, 천인당 주택수는 358.4호로, 준주택을 포함하지 않았을 때에 비해 보다 높게 나타남
- 시·군별로 살펴보면, 오피스텔을 포함하지 않을 경우 주택보급률 100% 이상 지역이 12곳인 반면, 오피스텔을 포함할 경우 19개로 증가함



자료 : 경기도 내부자료; 통계청(2016). 인구주택총조사

### 주요선진국과 인구 천인당 주택수 비교

- 주택재고의 증가로 양적인 부분에서 비교적 안정세를 보이거나 선진국의 주택재고 수준을 감안하면 적정한 주택공급 물량을 유지할 필요가 있음



주1 : 일본 2013년; 프랑스, 영국 2014년; 독일, 네덜란드, 스웨덴, 미국 2015년; 한국, 경기도 2016년 기준값

자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사; OECD(각년도), 「OECD Affordable Housing Database」

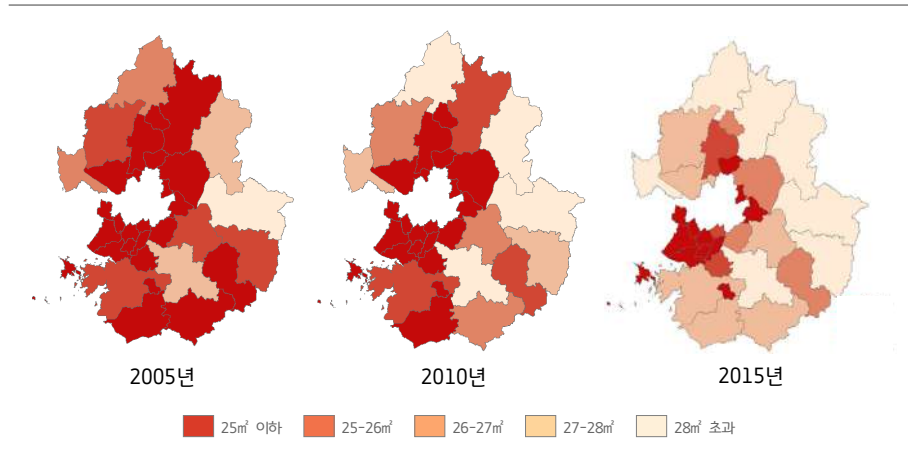
## [2]

전반적 주거수준은  
향상되었으나  
상승폭은 둔화

### ■ 평균 주거면적 및 사용방수 등은 증가 추세

- 신규주택의 공급과 더불어 경기도 가구의 전반적인 주거수준은 향상되고 있음
- 가구분화로 평균 가구원수는 점차 감소하는 반면 가구당 평균 주거면적은 2015년 기준 70.4㎡로 2005년 대비 2.0㎡ 증가함
- 1인당 주거면적 역시 2005년 22.5㎡에서 2015년 26.1㎡로 증가함
  - 주택유형별로는 다세대주택이 19.1㎡('05년 대비 0.3㎡ 증가)로 가장 좁고, 단독주택이 30.0㎡('05년 대비 7.2㎡ 증가)로 가장 넓음
  - 시·군별로는 광명시가 22㎡('05년 대비 3.8㎡ 증가)로 가장 좁고, 양평군이 36.9㎡('05년 대비 6.8㎡ 증가)로 가장 넓음
  - 부천시(22.6㎡), 시흥시(23.5㎡), 안양시(23.7㎡), 군포시(23.7㎡), 구리시(23.7㎡), 하남시(23.9㎡), 의정부시(24.2㎡), 의왕시(24.4㎡), 안산시(24.5㎡), 오산시(24.7㎡), 수원시(25.3㎡), 과천시(25.4㎡), 양주시(26.0㎡) 등 14개 지역이 경기도 평균보다 작음

[그림 3-3] 시·군별 1인당 주거면적 변화



주 : 오피스텔 포함

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 가구당 평균 사용방수에 있어서도 2005년 3.6개에서 2015년 3.9개로 증가하였으며 1인당 사용방수도 같은 기간 1.2개에서 1.4개로 증가

### ■ 입식 부엌, 수세식 화장실, 온수목욕시설 등 주거시설 설치 비율은 거의 100% 달성

- 주거시설 측면에서는 2015년 기준으로 입식부엌 사용비율이 99.7%, 수세식 화장실 사용비율이 99.4%, 목욕시설 사용비율이 99.2%를 차지하며 100%에 근접함

[표 3-4] 주거수준 변화

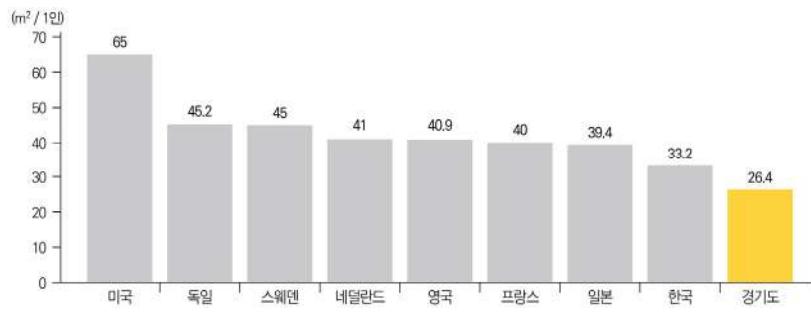
구분	2005년	2010년	2015년	
평균 주거면적(㎡)	68.4	68.8	70.4	
1인당 주거면적(㎡)	22.5	24.0	26.1	
단독주택	22.8	23.5	30.0	
아파트	23.1	24.5	26.0	
연립주택	21.8	24.6	24.9	
다세대주택	18.8	20.6	19.1	
비거주용 건물 내 주택	24.1	24.2	28.2	
오피스텔	30.1	31.9	26.7	
평균 사용방수(개)	3.6	3.7	3.9	
1인당 사용방수(개)	1.2	1.3	1.4	
주거 시설 (%)	입식부엌	99.0	99.2	99.7
	수세식화장실	97.6	98.9	99.4
	온수목욕시설	98.3	99.1	99.2*

\* : 목욕시설 있음

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

주요 선진국과 1인당 주거면적 비교

- 미국, 일본, 유럽 등 선진국의 1인당 평균 주거면적보다 여전히 낮음
- 주거면적은 가구 형태에도 큰 영향을 받지만 용적률, 건폐율과 같은 건축밀도 및 주택유형의 비율과도 밀접한 관계가 있어 선진국 수준으로 높이기 위해서는 이를 규정하고 관리하는 도시계획의 변화가 필요함



주 : 프랑스 2005년; 스웨덴, 네덜란드 2008년; 일본 2013년; 영국, 독일 2014년; 미국 2015년; 그 외의 국가 2016년 기준값

자료 : 통계청(2016), 인구주택총조사; 「American Housing Survey(2017)」; 일본 총무성 통계(2013), 「주택토지통계조사」; Housing Statistics in the European Union (2010)



## [3]

월세가 전세 추월,  
자가점유율은 유지

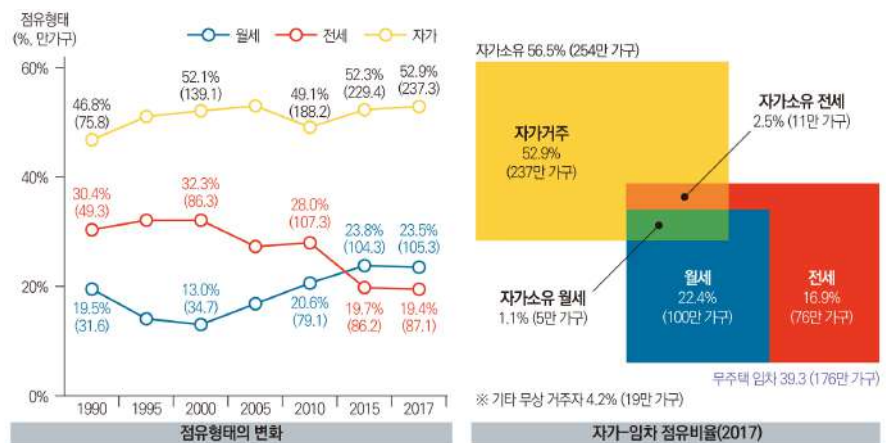
## ■ 전세보다 월세로 거주하는 가구 비율이 높으며, 자가점유율은 큰 변동 없음

- 2000년에 전체 가구의 13% 정도에 불과했던 월세 거주율이 점차 높아지기 시작함
- 2015년에 23.8%로 증가한 월세 거주율은 전세 거주율(19.7%)을 추월함
  - 무주택 임차가구는 39.3%(176만 가구)정도로 나타나고 있으며 이들 가운데 월세가구는 전체의 22.4%로 전세(16.9%)보다 높은 비율을 나타냄
- 1990년 46.8%이던 자가점유율은 2000년 52.1%까지 상승했지만 이후 큰 변동 없이 유지되고 있으며 2017년 현재 52.9%로 나타남

## ■ 무주택 임차가구는 전체 가구의 37.3%(176만 가구, 2017)이며 월세가구가 절반 이상을 차지

- 2017년 기준 전체 가구의 56.5%(254만 가구)가 주택을 보유하고 있지만 자신의 주택에 거주하는 비율은 52.9%(237만 가구)로 주택보유자 가운데 약 5.3%(16만 가구)가 임차가구로 나타남
  - 주택보유 임차가구의 69%가 전세가구이며 31%는 월세가구로 나타남
- 무주택 월세가구(22.4%)가 무주택 전세가구(16.9%)보다 높은 비율을 보이며 무주택 가구의 56.8%를 차지함

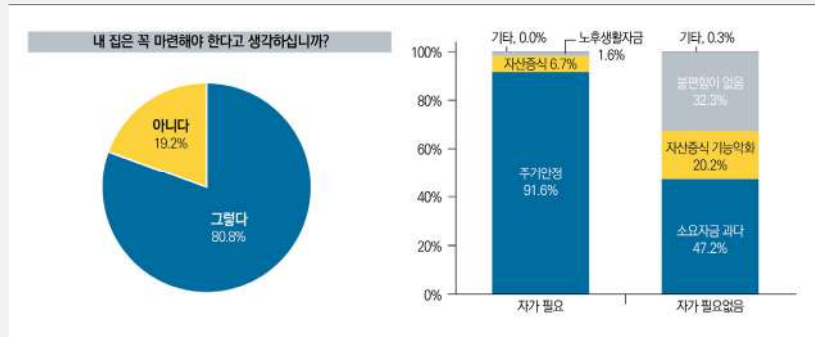
|그림 3-4| 점유형태의 변화 및 점유비율



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석; 통계청(각년도) 인구주택총조사

### 경기 도민의 주택보유 의식

- 자신의 주택을 반드시 보유해야 한다고 생각하는 가구는 그렇지 않다고 답한 가구의 4배 수준(80.8%)으로 나타나 주택보유 수요가 매우 높게 나타남
- 이들 대부분이 주거안정을 위해 자기 집에 사는 것이 필요하다고 응답함
- 한편, 주택을 보유하지 않아도 된다고 답한 응답자 중 절반 정도는(47.2%)은 주택 구입 시 소요되는 자금이 과다하기 때문이라고 응답하고 있어 경기 도민의 주택보유 의식은 보다 높을 것으로 예측됨



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

## [4]

### 기존 주거지의 노후화 가속

#### ■ 20년 이상 노후주택은 전체 재고의 35.8%를 차지하며 지속적인 증가세

- 주택경과연수 20년 이상(1996년 이전에 건축)인 주택은 136.6만호로 전체 재고의 35.8%를 차지함
  - 1986년 이전 건축되어 주택경과연수 30년 이상인 노후주택은 30.9만호(8.1%)이며 그 중 53%(16.4만호)가 단독주택, 아파트는 26.8%(8.3만호)임
- 건설된 지 5년 미만의 신규주택은 56.4만호로 경기도 전체 주택재고 중 14.8%를 차지하며, 대부분이 아파트임
  - 주택경과연수가 20년 이하(1996년 이후 건축)인 주택은 244.9만호로 전체 주택재고 중 64.2%를 차지함

[표 3-5] 주택경과 연수별 주택재고

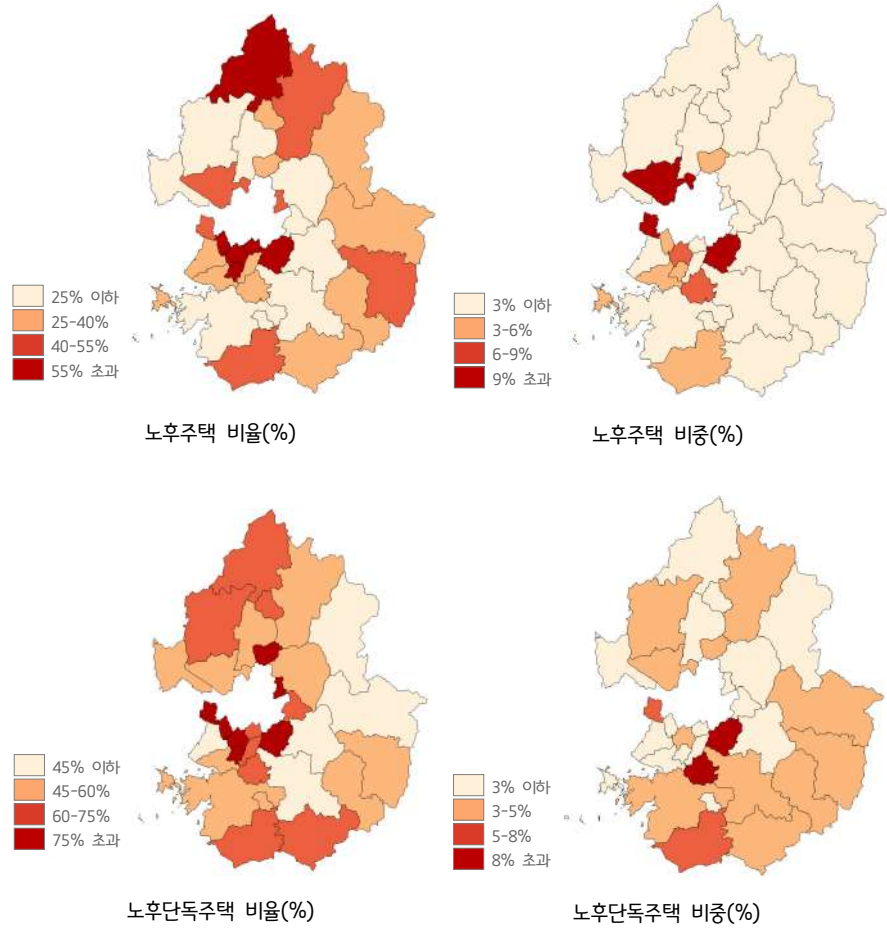
주택유형		2016년 기준 경과연수(건축연도)						
		계	5년 미만 (2012- 2016년)	5-19년 (1997- 2011년)	20년 이상 (소계)	20-29년 (1987- 1996년)	30-39년 (1977- 1986년)	40년 이상 (1977년 이전)
계	주택수(천호)	3814.8	564.1	1885.1	1365.6	1056.9	221.0	87.6
	%	100	14.8	49.4	35.8	27.7	5.8	2.3
단독주택	주택수(천호)	503.0	51.1	151.2	300.6	137.0	78.9	84.7
	%	100	10.2	30.1	59.7	27.2	15.7	16.8
아파트	주택수(천호)	2577.3	325.0	1481.1	771.2	688.6	81.9	0.7
	%	100	12.6	57.5	29.9	26.7	3.2	0.03
연립주택	주택수(천호)	120.6	10.2	31.8	78.6	40.1	38.3	0.2
	%	100	8.5	26.4	65.2	33.3	31.7	0.2
다세대주택	주택수(천호)	581.0	174.7	210.1	196.2	179.1	17.0	0.0
	%	100	30.1	36.2	33.7	30.8	2.9	0.01
비거주용 건물 내 주택	주택수(천호)	33.0	3.1	10.9	19.0	12.0	5.0	2.0
	%	100	9.4	33.1	57.5	36.5	15.0	6.0
계	구성비(%)	100	100	100	100	100	100	100
단독주택	구성비(%)	13.2	9.1	8.0	22.0	13.0	35.7	96.7
아파트	구성비(%)	67.6	57.6	78.6	56.5	65.2	37.1	0.8
연립주택	구성비(%)	3.2	1.8	1.7	5.8	3.8	17.3	0.2
다세대주택	구성비(%)	15.2	31.0	11.1	14.4	16.9	7.7	0.0
비거주용 건물 내 주택	구성비(%)	0.9	0.5	0.6	1.4	1.1	2.2	2.3

주: 다가구 구분거처 구분 반영하지 않은 구주택수 기준

자료: 통계청(2016). 인구주택총조사

- 2016년 기준 주택경과연수 20년 이상 노후주택은 성남시(11.5%), 고양시(10.8%), 부천시(9.3%), 수원시(7.8%), 안양시(7.3%) 등에 집중 분포하고 있음
  - 특히, 20년 이상 노후 단독주택은 주로 성남시(9.9%), 수원시(8.6%), 평택시(6.6%), 부천시(5.3%), 파주시(5.2%) 등에 집중 분포하고 있음
  - 과천, 성남, 군포, 연천의 경우 전체 주택재고 중 60% 이상이 20년 이상 노후주택으로 노후주택 비율이 높게 나타남

[그림 3-5] 시·군별 노후주택 비율



주 : 노후주택은 2016년 기준 경과연수 20년 이상 주택임  
 자료 : 경기도 내부자료; 통계청(2016). 인구주택총조사

### ■ 빈집은 2005년 12.7만호에서 2016년 16.8만호로 증가

- 2016년 기준 주택유형별 빈집은 아파트가 9.1만호(전체 빈집의 54.2%)로 가장 많고, 다세대주택(5.1만호, 30.4%), 단독주택(1.3만호, 7.7%), 연립주택(1.1만호, 6.5%) 순임
- 단독주택의 빈집수만 2005년 3.2만호에서 2016년 1.3만호로 감소하였고, 나머지는 모두 2005년에 비해 증가함

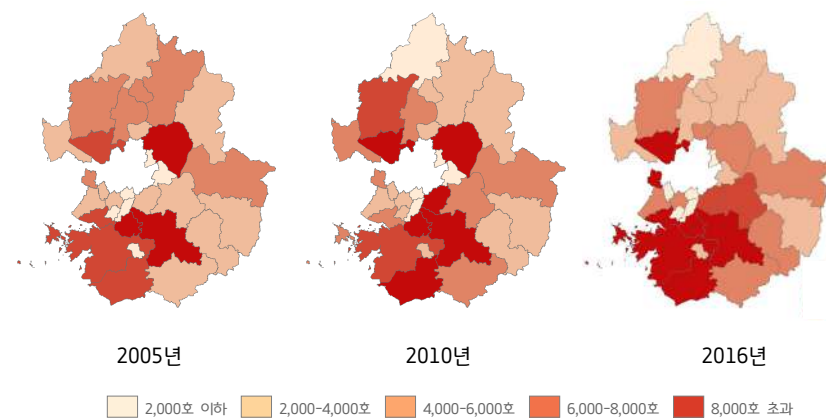
[표 3-6] 주택유형별 빈집 변화

구분	2005년	2010년	2015년	2016년
빈집(만호)	12.7	15.4	14.5	16.8
단독주택	3.2	3.1	1.1	1.3
아파트	6.7	9.3	8.1	9.1
연립주택	1.0	0.9	1.0	1.1
다세대주택	1.6	1.9	4.1	5.1
비거주용 건물 내 주택	0.2	0.2	0.2	0.2

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 2016년 기준 시·군별 빈집은 평택시에 18.7천호(전체 빈집의 11.1%)로 가장 많고, 안산시(11.9천호, 7.1%), 화성시(11.9천호, 7.1%), 용인시(11.6천호, 6.9%), 부천시(10.6천호, 6.3%) 수원시(9.8천호, 5.9%), 고양시(9.1천호, 5.4%) 순으로 많음
- 남양주시, 포천시, 동두천시, 양주시의 경우, 2005년에 비해 빈집이 2천호 이상 감소함

[그림 3-6] 시·군별 빈집 변화



자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

**사유별 빈집 변화**

- 70% 이상이 '매매, 임대, 이사(47.6%)'와 '미분양, 미입주(22.8%)'를 이유로 빈집이 됨

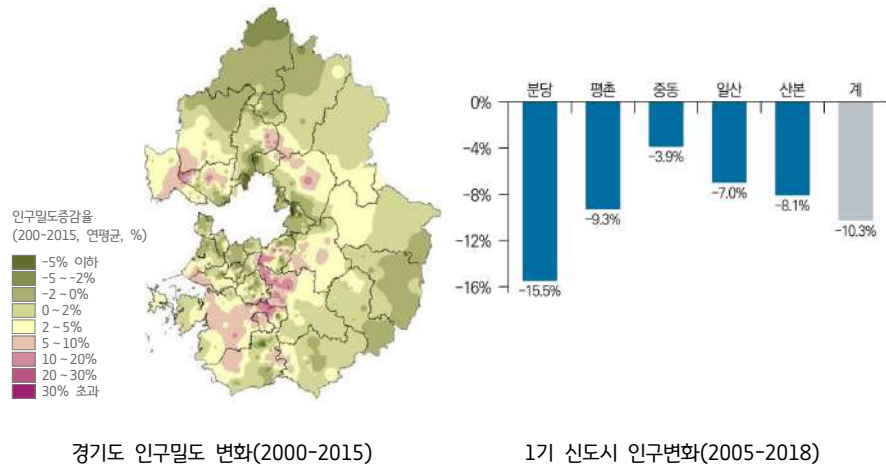
구분	2005년	2010년	2015년
빈집(만호)	12.7	15.4	14.5
매매, 임대, 이사	4.4	3.4	6.9
미분양, 미입주	3.6	5.9	3.3
현재 수리중	0.3	0.2	0.5
일시적(가끔) 이용	2.6	2.1	2.1
폐가(철거 대상 포함)	-	-	0.6
영업용	-	0.5	0.8
기타	1.8	3.3	0.3

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

**■ 1기 신도시 등 기존 주거지 인구감소**

- 2000년에서 2015년 사이 기존 시가지와 농촌의 인구가 감소하고 주택의 노후화가 지속되는 반면 신규 주거지 개발 지역의 인구는 증가하는 경향을 보임
- 경기도 내 신규 주택공급과 가구분화 등에 따라 1기 신도시의 인구는 감소하는 추세임
  - 2005년에 비해 2018년 현재 1기 신도시의 인구는 평균 10.3% 감소했으며, 분당 신도시 인구는 지난 13년간 15.5% 감소하여 1기 신도시 가운데 가장 높은 감소율을 나타냄
  - 1기 신도시 내 15세 미만 인구는 30~45% 감소한 반면, 65세 이상 인구는 30~60% 증가하는 등 1기 신도시 내 고령화 진행
  - 일산신도시 내 15세 미만 인구는 45.3% 감소하였으며, 중동신도시의 경우 65세 이상 인구가 60.9% 증가한 것으로 나타남
  - 1기 신도시 내 주택시설 노후화와 지하주차장 부재로 인한 주차문제 등으로 인해 1기 신도시에 대한 선호는 점차 감소하고 있으며, 장기적 경쟁력은 더욱 낮아질 것으로 예측됨

[그림 3-7] 인구밀도 변화와 1기 신도시 인구변화



자료 : 통계청(2000, 2015). 인구주택총조사; 행정안전부(2005,2018). 주민등록인구

## 02

### 사회적 주거수요

#### [1]

#### 소득계층별 주거수준 격차

#### ■ 저소득층의 열악한 주거수준

- 저소득층의 단독주택 거주 비율은 32.3%로 고소득층보다 4.3배 높은 반면, 아파트 거주 비율은 고소득층이 84.9%, 저소득층이 43.6%로 단독주택과 반대의 양상을 보임
  - 소득이 낮을수록 아파트 보다는 다가구 단독주택, 다세대 주택 거주비율이 높게 나타남
- 고소득층의 자가점유율은 74%로 높게 나타나고 있지만 저소득층의 경우에는 월세 비중이 매우 높게 나타남
- 저소득층의 경우, 60㎡~85㎡ 규모의 주택에 거주하는 비율이 절반 이상(61.8%)으로 나타난 반면, 고소득층의 경우에는 50.9%가 85㎡ 초과 규모의 주택에 거주
  - 저소득층의 평균 주거면적은 고소득층의 61%에 불과함
- 고소득층은 0.9%만 지하(반지하)·옥탑에 거주하는 것으로 나타난 반면, 저소득층은 4.1%이 지하(반지하)·옥탑에 거주하는 것으로 나타남
  - 반지하 및 옥탑에 거주하는 전체 가구 가운데 90.6%가 저소득층으로 대부분을 차지함

- 저소득 가구 중 최저주거기준 미달가구 비율은 6.6%인 반면, 중소득층 1.9%, 고소득층 0.7% 등 저소득층과 중·고소득층 사이의 주거수준 차이가 크게 나타남
  - 최저주거기준 미달가구 가운데 저소득층은 87.7%인 반면 고소득층과 중소득층은 각각 0.9%, 11.4%로 미달가구의 대부분이 저소득층으로 나타남
  - 20년 이상 노후 단독주택 거주비율의 경우, 저소득층은 10.9%인 반면 고소득층은 2.7%, 저소득층은 3.7%로 저소득층이 고소득층보다 4배 정도 높게 나타남
- 저소득층은 다른 소득계층에 비해 월세비율이 월등히 높고 오래된 다가구, 다세대 주택에 거주하는 비율이 높으며 최저주거기준에 미달하거나 반지하 등 열악한 주택에 거주하는 비율이 상대적으로 높음

표 3-기 소득수준별 주거수준

구 분		저소득층	중소득층	고소득층
주택 유형 (%)	일반 단독주택	8.9	2.8	1.4
	다가구용 단독주택	20.0	7.2	4.2
	영업용 단독주택	3.4	1.4	1.9
	아파트	43.6	76.5	84.9
	연립주택	2.7	1.9	2.1
	다세대주택	13.6	8.2	3.7
	비거주용 건물 내 주택	1.5	0.9	0.3
	오피스텔	2.6	1.2	1.5
	기타(주택이외의 거처)	3.6	0.0	0.0
	소계	100	100	100
점유 형태 (%)	자가	44.4	68.5	74.0
	전세	19.3	20.4	16.9
	월세	31.2	8.8	6.9
	무상	5.1	2.3	2.2
	소계	100	100	100
주거 면적 (%)	60㎡ 이하	25.9	42.4	35.7
	60㎡ ~ 85㎡	61.8	28.0	13.4
	85㎡ 초과	12.4	29.6	50.9
	소계	100	100	100
평균 주거면적(㎡)		58.5	80.8	95.8
평균사용방수(개)		2.2	2.9	3.2



구 분	저소득층	중소득층	고소득층
1996년 이전 주택거주율(%)	44.2	29.0	30.9
단독주택 비율	10.9	3.7	2.7
지하(반지하)·옥탑 거주비율(%)	4.1	0.8	0.9
최저주거기준 미달가구 비율(%)	6.6	1.9	0.7

주1 : 저소득층 소득1~4분위, 중소득층 소득5~8분위, 고소득층 소득9~10분위

주2 : 사용방수에는 거실수, 식당수를 제외한 방수만을 포함함

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

### ■ 저소득층의 높은 주거비 부담

- 중위소득 50% 이하 가구의 경우, RIR은 36.3%, HCIR은 48.8%에 달하는 등 가구소득의 절반 가까이가 주거비로 사용되는 것으로 나타남
- 반면, 중위소득 100% 초과 계층의 RIR은 14.2%, HCIR은 17.9%로 저소득층에 비하여 주거비 부담이 적은 것으로 나타남
- 저소득층은 주거수준도 낮을 뿐만 아니라 상대적으로 높은 주거비를 부담하고 있어 이들 계층에 대한 지원은 반드시 필요

표 3-8 | 소득수준별 주거비 부담

구분	RIR	HCIR
중위소득 50% 이하	36.3%	48.8%
중위소득 100% 이하	20.0%	25.5%
중위소득 100% 초과	14.2%	17.9%

주1 : 소득분위는 통계청(2016). 가계동향조사 활용

주2 : RIR(Rent to Income Ratio) : 소득대비 임대료 부담 비율

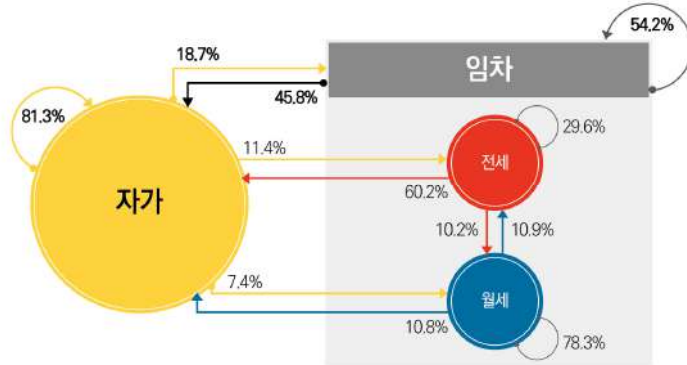
HCIR(Housing Cost to Income Ratio) : 소득대비 임대료와 주거관리비를 합산한 주거비용 부담 비율

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

### ■ 저소득층 비율이 높은 월세가구의 주거상향 이동은 미미

- 점유형태별 주거이동 경향을 보면, 자가에서 자가로의 이동 비율은 81.3%로 매우 높게 나타나고 있는 반면 임차가구의 경우 54.2%는 임차형태로 이동하지만 45.8%는 자가로 이동함
- 임차가구 중 전세가구는 자가로의 이동 비율이 60.2%로 높은 반면 월세가구는 자가와 전세로의 이동비율이 각각 10.8%와 10.9%에 불과해 주거상향 이동이 미미함
  - 월세에서 월세로의 이동은 78.3%로 높게 나타나 앞서 살펴본 주거수준과 주거비 부담 정도를 감안하면 대부분의 저소득층은 주거 불안정 상태에서 쉽게 벗어나지 못하는 구조 속에 놓여 있다고 볼 수 있음

그림 3-8] 점유형태별 주거이동



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

점유형태별 주거수준

- 1인당 사용 방수의 경우, 자가가구(1.8개)가 임차가구(1.7개)에 비해 다소 큰 것으로 나타남
- 임차가구 중 지하(반지하) 또는 옥탑에 거주하는 가구는 월세 6.3%, 전세 3.9%로 나타나는 반면, 자가가구의 경우 0.2%의 가구만 지하 또는 옥탑에 거주하는 것으로 나타남
- 자가가구의 경우 최저주거기준 미달가구 비율이 전체 평균의 절반 수준인 3.2% 수준이었던 반면, 전세가구 6.9%, 월세가구 12.2% 등으로 점유형태별로 주거수준의 격차가 크게 나타남

구분		전체	자가	전세	월세
주거 면적 (%)	60㎡ 이하	90.8	89.8	93.9	93.7
	60㎡ ~ 85㎡	5.6	6.7	4.1	2.7
	85㎡ 초과	3.6	3.4	2.0	3.5
	소계	100	100	100	100
1인당 사용방수(개)		1.8	1.8	1.7	1.7
최저주거기준 미달가구(%)		6.4	3.2	6.9	12.2
지하(반지하) · 옥탑 거주비율(%)		2.5	0.2	3.9	6.3

주 : 최저주거기준 미달가구는 통계청(2015) 인구주택총조사 2% 표본자료 분석 결과임  
 자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사 20% 표본자료; 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

## [2]

부적합 주택 및  
주택이외의 거처  
가구 상존

## ■ 약 28만 가구가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주

- 2015년 현재 경기도 최저주거기준 미달가구는 28.2가구이며, 자가(26.3%)에 비해 임차(66.3%)가구의 비율이 높음
  - 면적기준으로 최저주거기준에 미달되는 가구는 21만 가구로 가장 많은 수를 차지하며, 방수기준으로는 3.6만 가구, 시설기준으로는 9.5만 가구가 최저주거기준을 충족시키지 못함
- 면적기준과 방수기준을 충족하지 못하는 가구 중 임차가구의 비율은 약 70% 수준

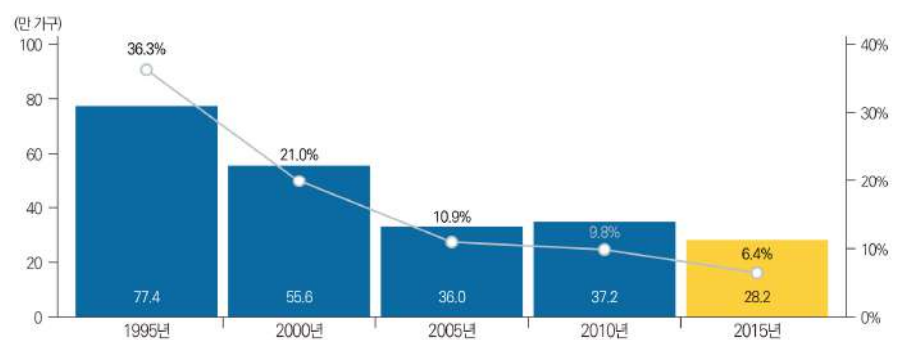
[표 3-9] 최저주거기준 미달가구 현황(2015)

구분	전체	자가	임차	무상
최저주거기준 미달	28.2 (100%)	7.4 (26.3%)	18.7 (66.3%)	2.1 (7.4%)
면적기준 미달	21.0 (100%)	5.1 (24.1%)	14.7 (69.9%)	1.2 (6.0%)
방수기준 미달	3.6 (100%)	0.7 (19.2%)	2.6 (71.2%)	0.3 (9.6%)
시설기준 미달	9.5 (100%)	2.4 (25.2%)	6.0 (63.3%)	1.1 (11.5%)

자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료 분석

- 경기도의 최저주거기준 미달가구의 변화 추세를 살펴보면, 전체가구 대비 비율과 최저주거기준 미달가구의 규모 모두 2010년에 비하여 감소함
  - 1995년 전체가구의 36.3%가 최저주거기준에 미달하는 것으로 나타났으나 지속적으로 감소하여 2000년에는 21.0%, 2005년에는 10.9%, 2015년에는 6.4%로 감소함

[그림 3-9] 최저주거기준 미달가구 비율 변화(1995~2015)

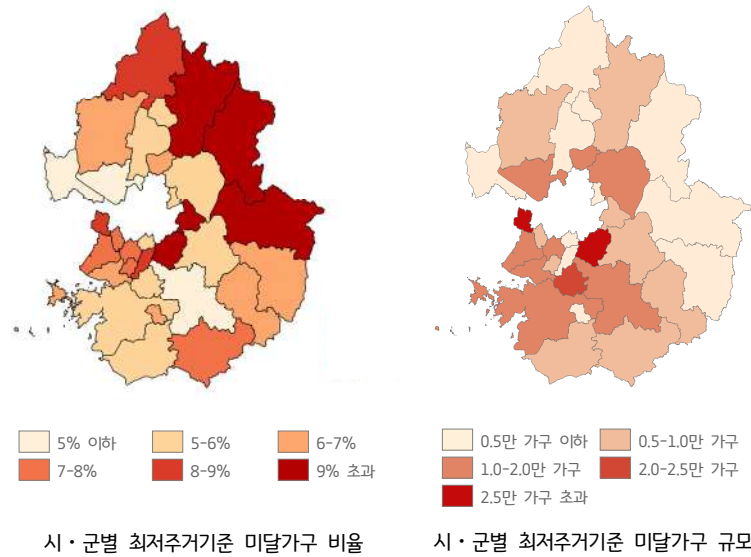


주 : 2015년 자료의 경우, 인구주택총조사 2% 표본자료 분석

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 가평을 제외한 모든 시·군의 최저주거기준 미달가구 비율은 10% 미만으로 나타남
  - 가평의 최저주거기준 미달가구 비율은 11.7%로 가장 높게 나타난 반면, 용인과 김포의 최저주거기준 미달가구 비율은 4%로 가장 낮게 나타남
- 최저주거기준 미달가구 규모는 성남이 3.2만 가구로 가장 높았고, 부천 2.7만, 수원 2.2만, 안산 1.8만, 고양 1.6만, 안양 1.5만, 용인 1.3만 순으로 크게 나타남

[그림 3-10] 최저주거기준 미달가구 규모 및 비율



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료 분석

### ■ 최저주거기준 미달가구의 주거수준은 매우 열악

- 최저주거기준 미달가구는 다가구 등 단독주택과 다세대 주택에 75.6%가 거주하고 있으며 월세에 거주하는 경우가 가장 빈번하게 나타남
  - 다가구 단독주택에 최저주거기준 미달가구의 34.1%가 거주하고 있으며, 일반 단독주택에 14.2%, 영업용 단독주택에 11.1%가 거주함
  - 월세가구 45.1%, 전세가구 21.3%로 최저주거기준 미달가구의 66.4%가 임차가구임
- 40㎡ 이하의 주택에 거주하는 비율이 76.1%로 가구당 평균주거면적과 1인당 주거면적은 전체가구 평균의 절반 수준임

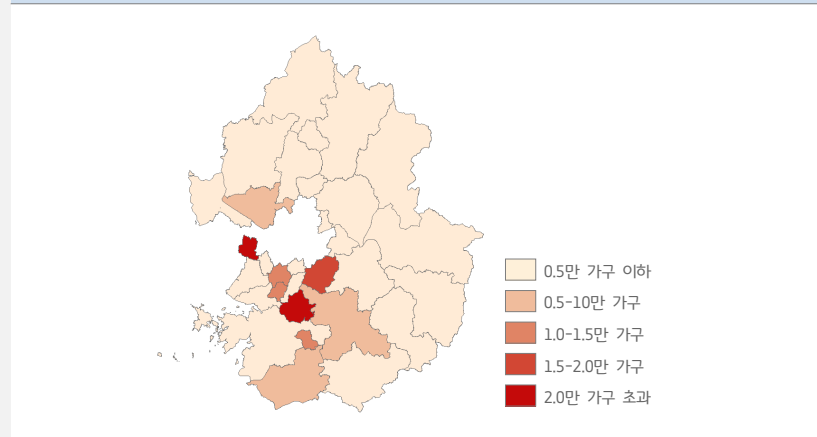
## 2017년 경기도 주거실태조사를 활용한 최저주거기준 미달가구

- 2017년 경기도 주거실태조사 결과, 경기도 최저주거기준 미달가구는 20.2가구이며, 자가(13.7%)에 비해 임차(81.2%)가구의 비율이 높은 것으로 나타남
- 면적기준으로 최저주거기준에 미달되는 가구는 18.6만 가구로 가장 많은 수를 차지하며, 방수기준으로는 1.5만 가구, 시설기준으로는 6.7만 가구가 최저주거기준을 충족시키지 못함
- 시설기준과 면적기준을 충족하지 못하는 가구 중 임차가구의 비율은 각각 92.3%, 82.5% 수준
- 최저주거기준 미달가구는 부천, 수원에 3만 가구 이상, 성남, 군포, 오산, 안양에 1만 가구 이상 분포하는 것으로 나타남

## 최저주거기준 미달가구 현황

구분	전체		자가		임차		무상	
	만가구	%	만가구	%	만가구	%	만가구	%
최저주거기준미달	20.2	100	2.8	13.7	16.4	81.2	1.0	5.1
면적 미달	18.6	100	2.3	12.7	15.4	82.5	0.9	4.8
방수 미달	1.5	100	0.4	27.6	1.0	65.9	0.1	6.5
시설 미달	6.7	100	0.2	3.3	6.2	92.3	0.3	4.4

## 시·군별 최저주거기준 미달가구 규모



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

- 경기도 전반적으로 주거시설은 대부분 현대화가 갖추어진 반면, 최저주거기준 미달가구의 경우 열악한 주거시설을 갖춘 주택에서 거주하는 비율이 상대적으로 높게 나타남
  - 특히 온수목욕시설 사용비율은 경기도 전체 평균보다 10.6%p 낮아 차이가 큼

【표 3-10】 최저주거기준 미달가구의 주거수준

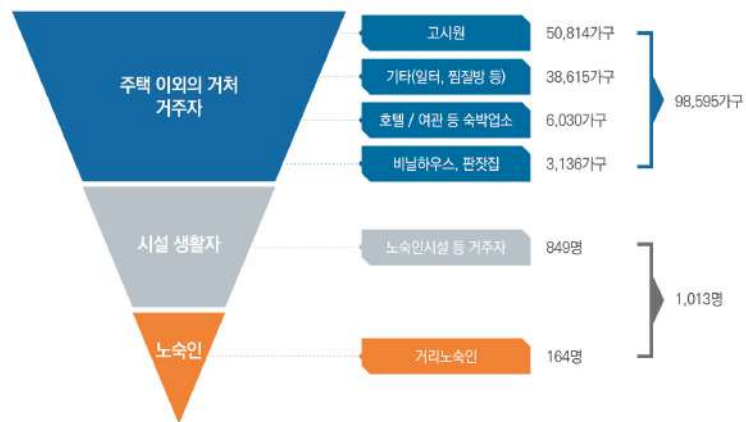
구분		최저주거기준 미달가구	경기도
주택유형 (%)	일반 단독주택	14.2	6.2
	다가구용 단독주택	34.1	14.7
	영업용 단독주택	11.1	5.5
	아파트	17.0	55.9
	연립주택	1.7	2.9
	다세대주택	16.2	11.8
	비거주용 건물 내 주택	2.8	0.7
	오피스텔	3.0	2.3
	소계	100	100
점유형태 (%)	자가	26.3	51.9
	전세	21.3	19.9
	월세	45.1	24.1
	무상	7.3	4.1
	소계	100	100
주거면적 (%)	40㎡ 이하	76.1	20.3
	40㎡ ~ 60㎡	14.4	31.4
	60㎡ ~ 85㎡	5.0	31.9
	85㎡ - 130㎡	3.4	11.0
	130㎡ 초과	1.1	5.3
	소계	100	100
평균 주거면적(㎡)		34.9	67.8
1인당 주거면적(㎡)		12.3	29.8
평균 사용방수(개)		2.6	3.5
1인당 사용방수(개)		0.9	1.6
주거시설 (%)	입식부엌	95.9	99.6
	수세식화장실	92.0	99.4
	온수목욕시설	88.6	99.2

자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료 분석

### ■ 약 9.9만 가구가 주택이 아닌 열악한 거처에 거주

- 경기도 내 최저주거기준 미달가구의 규모는 감소한 반면, 오피스텔을 제외한 주택이외의 거처에 거주하는 가구가 적지 않은 등 사회적 수요가 상존하는 상황임
- 경기도 내 고시원 거주자는 약 5만 가구로 주택이외의 거처 거주가구의 절반 정도를 차지하며, 일터, 찜질방 등에 거주하는 가구 3.8만 가구, 숙박업소에 거주하는 가구 6천여 가구, 비닐하우스/판잣집에 거주하는 가구 3천여 가구 등으로 추정됨
- 2017년 초 기준 노숙인 시설 등에 거주하고 있는 시설생활자는 849명(일시보호 93명 포함), 임시거처가 없는 거리노숙인은 164명 등 총 1,013명으로 추정됨

[그림 3-11] 주택이외의 거처 거주가구 유형과 규모



자료 : 경기도(2017). 『노숙인 현황 및 지원 안내』, 『도내 주거 취약계층 일제조사』; 통계청(2016). 인구주택총조사

- 주택이외의 거처에 거주하는 가구의 주거수준은 경기도 평균에 비하여 낮은 수준
  - 호텔 및 여관 등 숙박업소의 객실의 경우 입식 부엌이 갖추어지지 않은 경우가 10.2% 수준이었고, 가구당 평균 사용 방수가 1.9개, 방당 가구원 수는 1명 등으로 나타나 평균 가구들에 비해 상대적으로 주거환경이 열악함
  - 판잣집, 비닐하우스 등의 경우 온수시설 등 주거시설이 제대로 갖추어지지 않아 주거 환경이 매우 열악함

[표 3-11] 주택이외의 거처 거주가구 주거수준

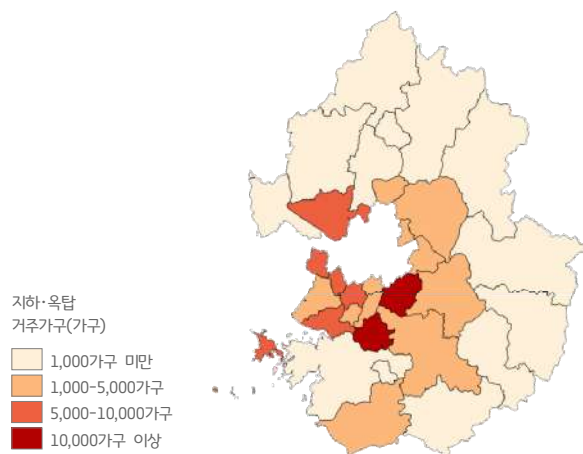
구분		전체	호텔, 여관 등 숙박업소의 객실	기숙사 및 특수 사회시설	판잣집, 비닐하우스 등	기타	
주거 시설 (%)	입식부엌	99.8	89.8	95.6	90.8	96.4	
	수세식화장실	99.6	97.7	96.8	83.8	97.4	
	온수목욕시설	99.5	95.8	97.5	82.3	95.2	
점유 형태 (%)	자가	52.6	48.1	32.6	55.6	39.0	
	임차	전세	19.7	9.0	6.7	3.5	8.8
		보증금 있는 월세	21.1	21.9	12.6	8.5	21.5
		보증금 없는 월세	2.2	11.6	2.8	9.0	4.6
		사글세	0.4	0.6	0.3	9.4	0.7
		소계	43.4	43.1	22.4	30.4	35.6
	무상	4.0	8.9	45.0	14.0	25.4	
가구당 평균사용방수(개)	3.5	1.9	3.2	2.8	2.8		
방당 가구원수(명)	0.8	1.0	0.9	0.9	0.9		

주 : 사용방수에는 잠을 자는 방, 기타 용도방, 거실을 포함  
 자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사 20% 표본자료 분석

■ 경기도에 거주하는 가구 가운데 2.5%가 지하(반지하)·옥탑에 거주

- 2015년 기준 경기도내 약 11만 가구가 지하(반지하) 및 옥탑에 거주하는 것으로 나타남
  - 시·군별로는 성남(2.8만), 수원(1.2만), 안산(1.0만) 등에 집중하여 분포

[그림 3-12] 시·군별 지하(반지하)·옥탑 거주가구 현황



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사



### 저소득가구, 최저주거기준 미달가구 등이 가장 필요로 하는 공공지원 정책

- 저소득가구의 경우, 주택구입자금 대출지원(27.2%), 전세자금 대출지원(21.6%), 공공임대주택(19.5%)에 대한 공공지원이 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타남
- 최저주거기준 미달가구, 주택이외의 거처 거주가구, 지하(반지하)·옥탑 거주가구의 경우, 전세자금 대출지원, 공공임대주택 지원 순으로 높게 나타남
  - 최저주거기준 미달가구는 주택구입자금 대출지원, 주택이외의 거처 거주가구, 지하(반지하)·옥탑 거주가구는 월세보조금지원을 희망하는 가구의 비율도 높게 나타남

(단위 : %)

구분	경기도 평균	저소득 가구	최저 주거기준 미달가구	주택 이외의 거처 거주가구	지하(반지하)·옥탑 거주가구
월세보조금지원	7.0%	9.2%	9.4%	16.3%	14.9%
전세자금 대출지원	19.1%	21.6%	31.8%	36.1%	29.4%
주택구입자금 대출지원	35.1%	27.2%	20.0%	12.8%	13.4%
주택개보수 관련 지원	5.5%	4.9%	2.6%	2.1%	1.7%
분양전환 임대주택	9.2%	10.0%	7.4%	5.4%	6.1%
공공임대주택	15.7%	19.5%	22.2%	18.5%	28.1%
공공분양주택	6.3%	5.9%	4.7%	6.9%	4.2%
주거상담·정보제공	2.0%	1.7%	1.9%	1.8%	2.2%

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

## [3]

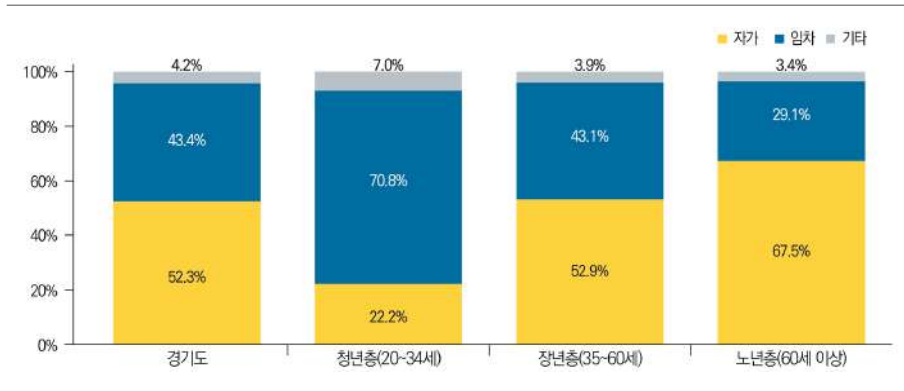
### 새로운 사회적 수요계층의 부각

#### ■ 청년층 임차가구의 56.6%, 노년층 임차가구의 95.1%는 저소득층이며 대부분 월세가구임

- 청년층 가구<sup>2)</sup>의 임차 거주 비율은 70.8%로 자가의 3배 이상으로 나타남
- 반면, 고령가구의 경우 자가 거주 비율이 임차에 비해 2배 이상 높은 것으로 나타나, 가구주 연령에 따라 가구의 점유형태가 상이하게 나타남

2) 가구주 연령이 35세 미만인 가구

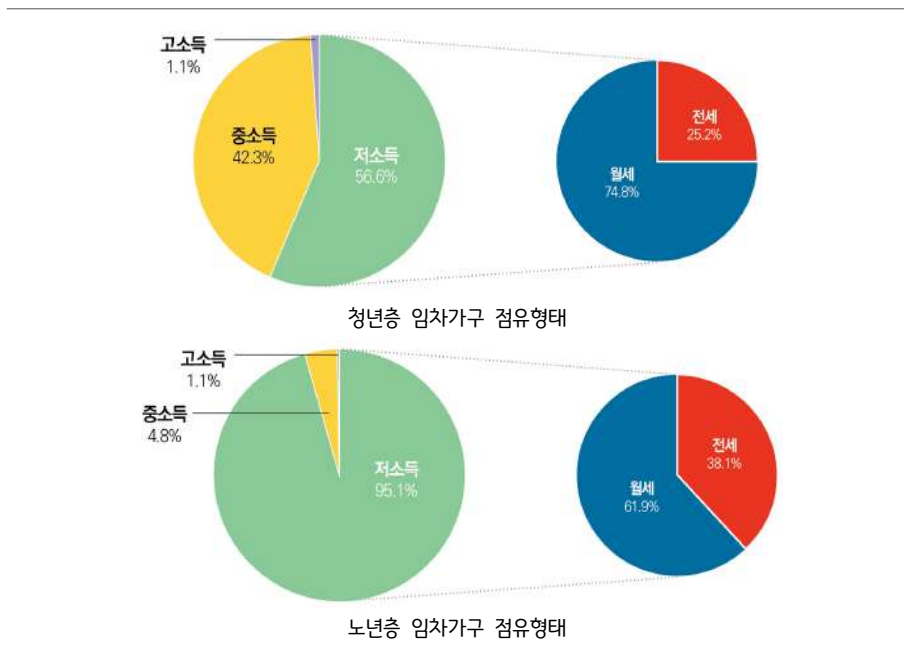
[그림 3-13] 가구주 연령별 점유형태



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사

- 청년층 저소득 임차가구의 74.8%, 노년층 저소득 임차가구의 61.9%가 월세가구임

[그림 3-14] 소득계층별 청년층, 노년층 점유형태



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

- 1인 청년가구의 경우 보증금 없는 월세에 거주하는 비율이 57.7%로 가장 높았던 반면, 1인 고령가구의 경우 자가가가구가 48.6%로 나타남
- 2인 중년·고령가구의 자가 비율은 각각 52.7%, 75.8%로, 청년가구의 자가비율은 상대적으로 매우 낮음

- 최저주거기준 미달가구 비율은 모든 세대에서 2인 가구에 비해 1인 가구에서 높게 나타났으며, 특히 청년 1인(20.5%), 중년 1인(14.4%) 가구가 높게 나타남
- 주거비 부담의 경우 청·중년가구에 비해 고령가구에서 높게 나타남
  - 1인 고령 임차가구의 소득대비 임대료 부담 비율은 40%로 과도한 주거비를 부담하고 있음

[표 3-12] 가구원수별 세대별 주거수준

구분	1인 가구				2인 가구				
	계	청년 가구	중년 가구	고령 가구	계	청년 가구	중년 가구	고령 가구	
점유 형태 (%)	자가	24.8	3.8	21.1	48.6	57.3	24.9	52.7	75.8
	전세	18.7	20.6	19.7	15.4	18.7	39.1	20.2	9.5
	보증금 없는 월세	40.2	57.7	41.9	23.0	19.3	30.7	23.3	8.9
	보증금 있는 월세	10.0	13.0	12.8	2.3	0.7	0.7	0.9	0.6
	사글세	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무상	6.2	4.8	4.4	10.6	3.9	4.6	3.0	5.2
최저주거기준 미달가구 비율(%)	11.5	20.5	14.4	2.9	1.6	4.4	1.9	0.3	
RIR(%)	22.1	19.0	17.8	40.0	21.0	16.0	17.2	28.0	

주 : RIR은 임대료 중위값을 월평균 소득 중위값으로 나눈 값임

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

### 1·2인 가구가 가장 필요로 하는 공공지원 정책

- 청년 1·2인 가구는 월세보조금 지원, 전세자금 대출지원, 주택구입자금 대출지원 등 수요자 지원을 희망하는 비율이 높게 나타남
- 고령가구의 경우, 1인 가구의 경우에는 공공임대주택을 가장 원했던 반면, 2인 가구의 경우 주택구입자금 대출지원을 희망하는 응답자도 다수 나타남

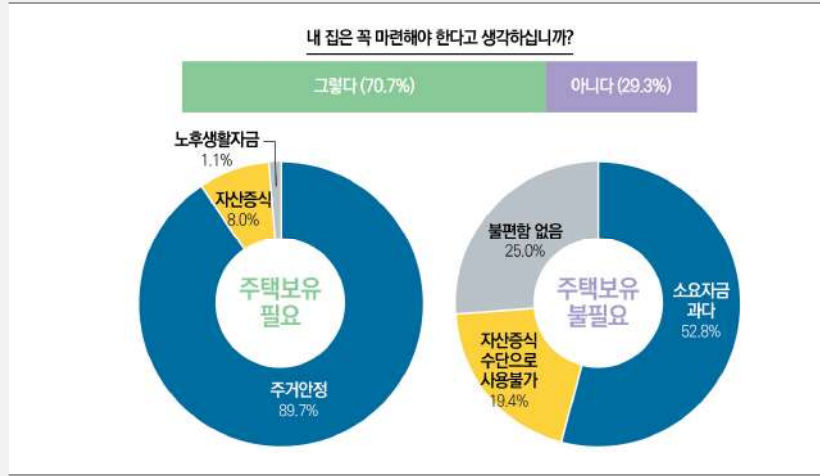
(단위 : %)

구분	1인 가구			2인 가구		
	청년 가구	중년 가구	고령 가구	청년 가구	중년 가구	고령 가구
월세보조금지원	22.1	13.2	16.1	8.7	6.3	5.4
전세자금 대출지원	32.2	27.9	10.7	30.4	17.9	9.9
주택구입자금 대출지원	18.7	19.7	13.3	35.3	29.2	29.7
주택개보수 관련 지원	0.5	1.3	9.3	0.9	6.6	12.5
분양전환 임대주택	13.4	9.1	4.0	9.6	10.8	8.2
공공임대주택	7.1	22.0	35.7	9.1	21.4	22.6
공공분양주택	4.7	5.3	6.9	5.5	6.5	8.6
주거상담·정보제공	1.1	1.5	4.2	0.7	1.2	3.1

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

### 청년가구의 주택보유의식

- 청년가구의 70.7%는 자가가 반드시 필요하다고 답했으며, 자가가 필요하다고 답한 가구 중 대부분(89.7%)은 주거안정차원에서 주거보유가 필요하다고 응답함
- 한편, 자가가 필요하지 않다고 답한 가구 중 절반 이상(52.8%)은 소요 자금이 너무 많이 들기 때문에 집을 사기 어렵다고 응답함



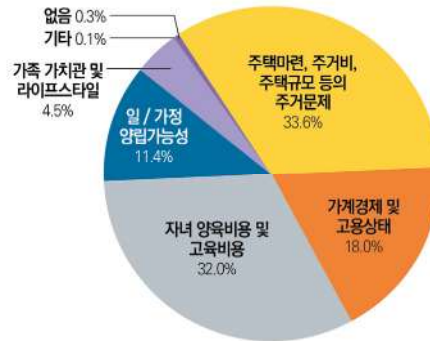
자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

### ■ 장애인 가구, 아동 주거빈곤가구, 신혼부부, 비혼 출산가구 등 주거지원이 필요한 특수계층 상존

- 2015년 기준 경기도 내 장애인 가구 중 최저주거기준 미달가구는 7%로, 경기도 평균에 비해 다소 높은 수준으로 나타남
- 2017년 현재 경기도 내 아동 주거빈곤<sup>3)</sup>가구는 부적합 주택에 거주하는 가구 7만 가구, 주택이외의 거처에 거주하는 가구 1만 가구 등 약 8만 가구로 추정됨
  - 전체 아동 주거빈곤가구의 82.2%(6.6만 가구)가 소득 4분위 이하에 해당함
  - 비혼 출산가구의 경우, 아동 주거빈곤가구에 포함시켜 공공의 정책적 지원이 필요함
- 신혼부부의 경우 가족계획에 있어 주택마련, 주거비, 주택규모 등 주거문제를 가장 중요한 요인으로 여기는 것으로 나타나는 등 신혼부부의 주거문제도 중요한 사회적 이슈로 등장

3) 만 18세 미만의 아동이 있는 가구가 최저주거기준 미달 주택, 지하(반지하)·옥탑, 주택이외의 거처 등 열악한 주거환경에 거주하는 것으로 정의함(「경기도 주거 기본 조례」 제2조)

[그림 3-15] 신혼부부의 가족계획에 영향을 미치는 요인



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

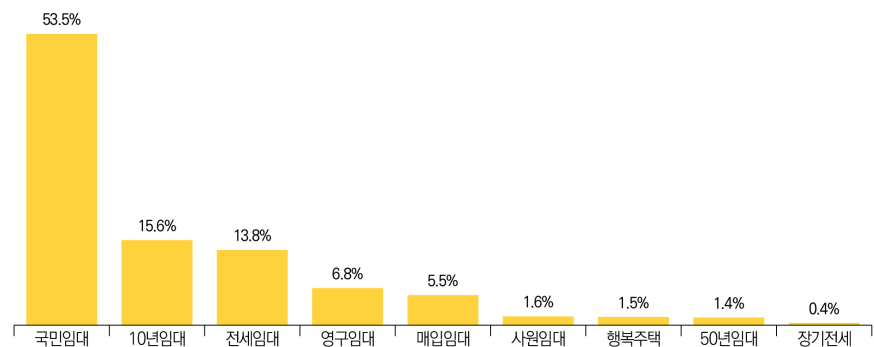
## [4]

### 공공임대주택 공급의 증가와 수급의 불균형

#### ■ 지속적인 공공임대주택 공급으로 전국에서 가장 많은 재고와 높은 거주율을 나타냄

- 2017년 기준 경기도 공공임대주택 재고는 약 37.6만호이며, 공공임대주택 거주율은 8.2%로 나타남
- 임대주택 유형별로는 국민임대가 20.7만호로 전체 임대주택 재고 중 53.5%를 차지하고 있으며, 10년 임대(15.6%), 전세임대(13.8%), 영구임대(6.8%), 기존주택매입임대주택(5.5%) 등으로, 20년 이상 공공임대주택은 31.6만호임
- 이 가운데 경기도시공사는 1.3만호를 공급하였으며, 기존주택전세임대주택이 65.5%(0.8만호)로 가장 많고 신규 건설을 통한 공공임대주택은 28.7%(0.3만호)로 큰 비중을 차지하지는 않음

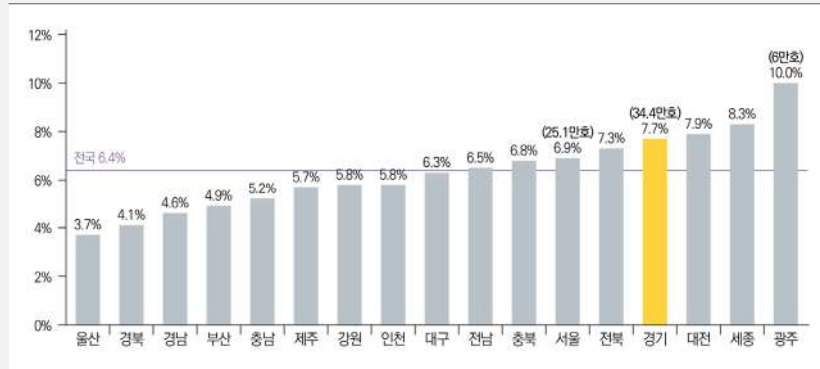
[그림 3-16] 공공임대주택 유형별 재고



주 : 5년 임대 제외, 2017년 기준 잠정치  
자료 : 경기도 내부자료

### 시도별 공공임대주택 재고 비율

- 2016년 말 기준 시도별 공공임대주택 재고 비율을 살펴보면, 광주 10%, 세종 8.3%, 대전 7.9% 등으로 경기도 7.7%에 비해 높은 것으로 나타남
- 하지만 공공임대주택 재고량의 경우에는 광주 6만호, 서울 25.1만호 등으로 경기도 34.4만호에 비해 적은 규모임

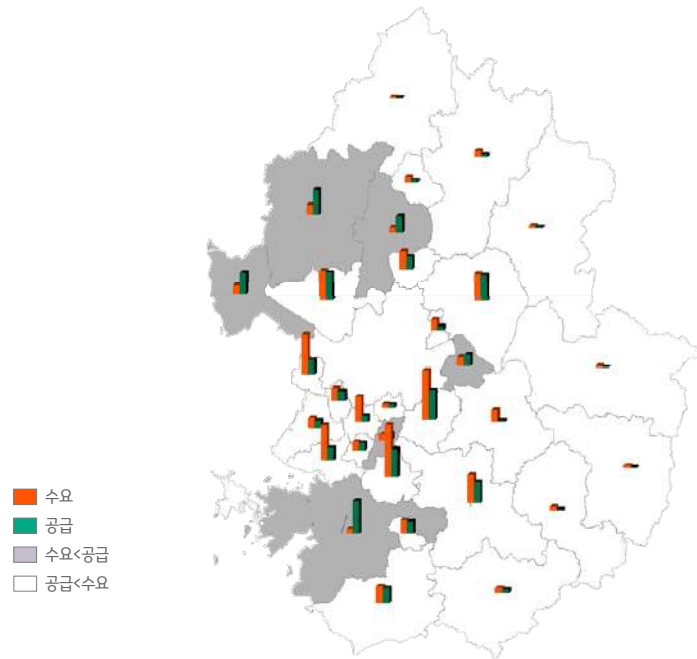


자료 : 국토교통부(2016). 임대주택통계

### ■ 수도권 공공임대주택 공급의 공간적 불균형 심화

- 공공임대주택 재고를 살펴보면, 화성에 약 3만호, 수원, 성남, 고양 등에 각 2.5만호 이상의 재고가 존재함
- 중앙정부 주도의 공공임대주택이 저소득층의 주거안정과 주거수준을 높이는 긍정적인 역할을 한 점은 분명하지만 공급이 쉬운 지역에 집중되어 지역적 불균형 발생
  - 특히 김포, 양주, 의왕, 파주, 하남, 화성 등은 수요보다 공급이 과다한 양상을 보이고 있으며 수요가 집중된 서울 인근지역의 공급량은 많지 않아 필요한 곳이 아닌 공급하기 쉬운 곳에 공급이 지속되고 있음

[그림 3-17] 공공임대주택 수요와 공급 비교(2016)



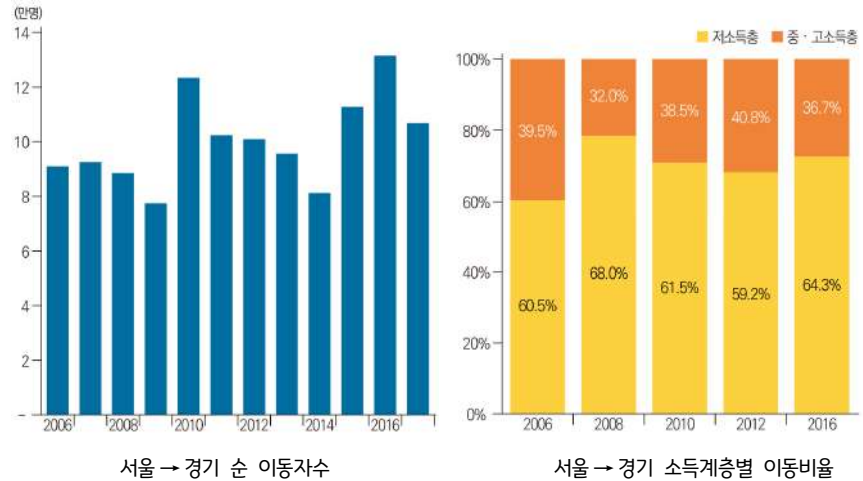
주1 : 공급 : 2016년 기준 재고+계획 물량

주2 : 수요 : 2016년 기준 중위소득 70% 이하 임차가구 수

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석, 국토교통부(2016). 임대주택통계

- 서울로부터의 지속적인 인구 유입, 특히 저소득층의 인구유입으로 인해 수도권 내 공공임대주택의 공간적 수급 불균형이 심화될 것으로 예상됨
  - 2006년-2017년 사이 서울로부터의 연간 평균 순유입 인구수는 10.2만명이며, 2016년 기준 서울에서 경기도로 유입되는 가구 중 저소득층의 비율은 64.3%에 달함
- 지역적 수급불균형은 지자체간 행·재정적 비용 부담의 전가 문제를 발생시킴
  - 서울시의 공급여건은 점점 더 어려워질 것으로 판단되는 바, 수도권 지자체간 균형 있는 공급을 유도할 수 있는 조정안 마련이 필요함

[그림 3-18] 소득계층별 서울-경기 인구이동 경향



주 : 저소득층은 2016년 도시근로자(2인 이상 비농가) 월평균 가구소득 4분위 이하  
 자료 : 통계청(각년도). 국내인구이동통계; 국토교통부(각년도). 주거실태조사 원자료 분석

**수도권 광역지자체별 공공임대주택 공급비율**

- 최근 10년간 수도권 내 공공임대주택 사업승인 규모를 살펴보면, 경기도가 39.4만호로 수도권 전체 공급 규모의 63%를 차지하였으며, 서울 15.6만호(25%), 인천 7.5만호(12%) 순으로 나타남
- 2016년 기준 공공임대주택 재고의 경우, 경기도가 34.4만호로 수도권 전체 재고의 52.3%를 차지하였으며, 서울 25.1만호(38.2%), 인천 6.2만호(9.4%) 순으로 나타남

(단위 : 만호)

구분	최근 10년간 공급규모(2007-2016년)	공공임대주택 재고(2016년)
수도권(계)	62.5(100%)	65.7(100%)
경기	39.4(63.0%)	34.4(52.3%)
서울	15.6(25.0%)	25.1(38.2%)
인천	7.5(12.0%)	6.2(9.4%)

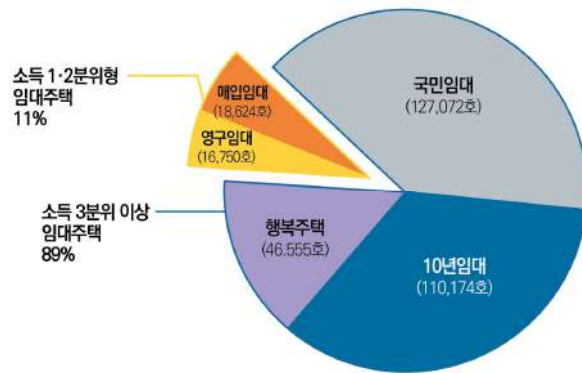
주 : 공급규모는 사업승인 실적 자료임  
 자료 : 국토교통부 통계누리(각년도). 임대주택통계 원자료 분석



■ 공공임대주택 공급의 사회적 불균형 심화

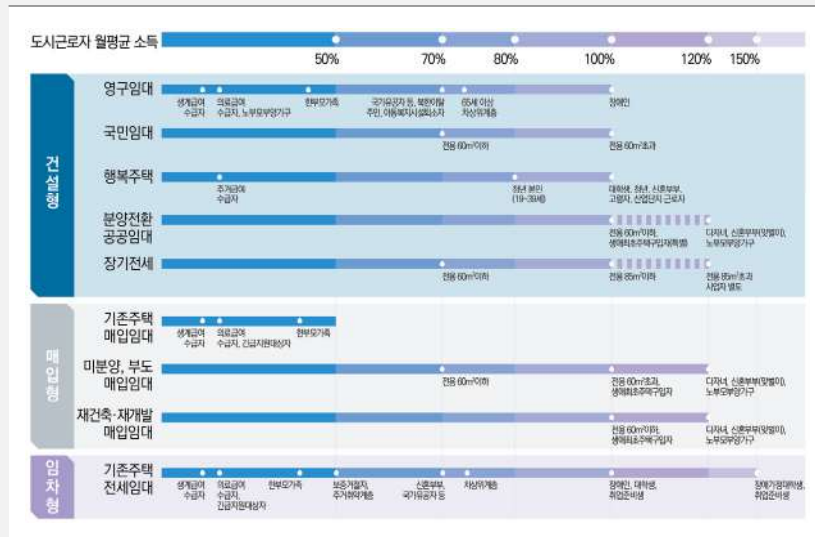
- 최근 10년간(2007-2016년) 경기도 내 임대주택 건설·공급 현황을 살펴보면, 소득 1, 2분위를 위한 공공임대주택보다 소득 3분위 이상을 위한 공공임대주택을 8배 더 많이 공급하는 등 사회적 측면에서도 공공임대주택 공급의 불균형이 나타남

[그림 3-19] 임대주택 유형별 공급비율(2007-2016 누계)



자료 : 국토교통부 통계누리(각년도), 임대주택건설·공급 현황자료 분석

소득별 입주가능 임대주택 예시



주 : 일반공급은 실선, 특별공급은 점선으로 표시

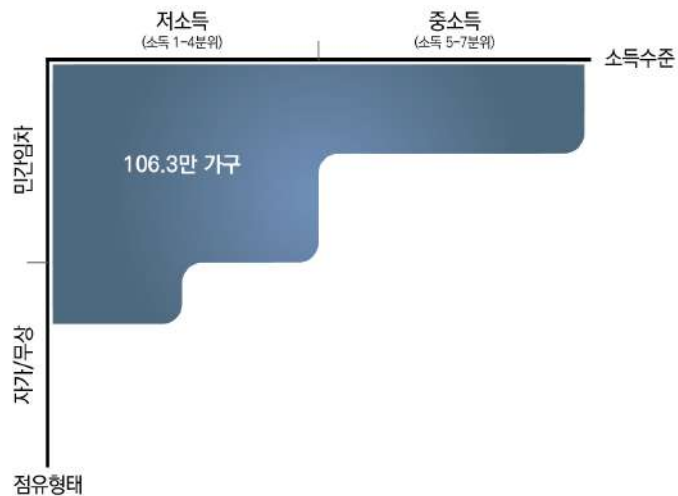
## [5]

### 주거지원 수요 추정

#### ■ 경기도 내 주거지원 수요는 106.3만 가구 정도로 추정

- 기존의 주거지원사업 수혜가구를 제외한 경기도 내 공공의 주거지원이 필요한 사회적 수요는 106.3만 가구(전체 가구의 23.7%)로 추정됨
  - 저소득·RIR 30% 이상·무주택·임차가구(A-1)는 38.4만 가구로 전체의 8.6%를 차지
  - 저소득·무주택·임차가구 중 A-1을 제외한 가구(A-2)는 56.8만 가구로 전체가구의 12.7%를 차지
  - 소득 2분위 이하·주택소유 가구 중 부적합주택 또는 주택이외의 거처에 거주하는 노인·아동·청년·장애인 가구(B-1)는 2.4만 가구로 전체가구의 0.5%를 차지
  - 중소득·민간임차가구 중 부적합주택 또는 주택이외의 거처에 거주하는 노인, 아동, 청년, 장애인 가구 또는 주거비 과부담(RIR 30% 이상) 가구(B-2)는 8.7만 가구로 전체 가구의 1.9%를 차지함

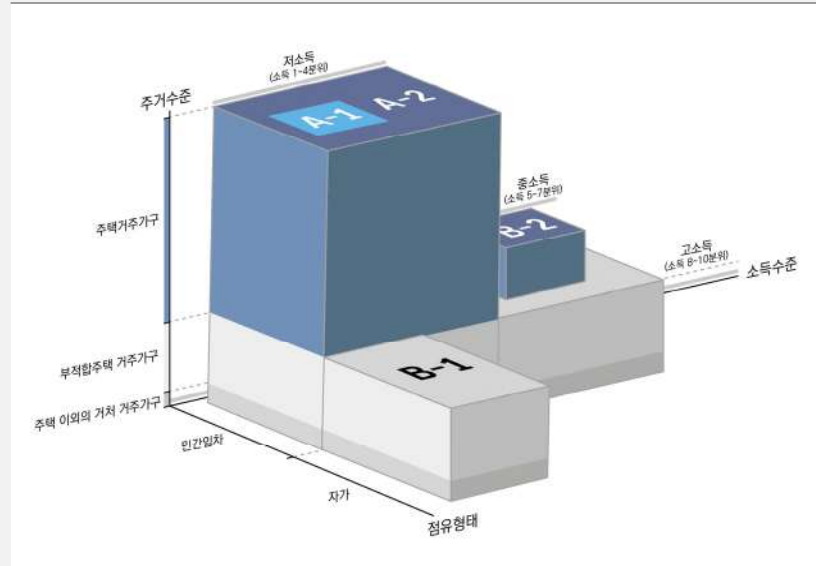
[그림 3-20] 주거지원 수요 추정 결과



주 : 기존 주거지원정책 수혜가구 제외  
 자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

### 주거지원 수요 추정 모델과 방식

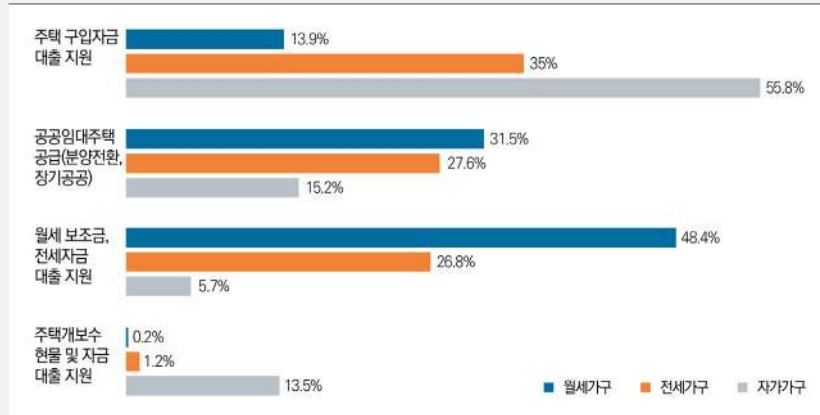
- 선별적 일반모델(targeted general model)을 전제
- 주거수준, 소득수준과 점유형태를 기준으로 저소득·민간임차 가구를 주요 지원대상으로 하되, 주거가 불안정한 장애인, 고령층, 청년층, 아동가구 등 가구특성을 감안한 잔여적 지원 대상을 추가적으로 고려



- A-1 : 저소득 · RIR 30% 이상 · 무주택 · 임차가구  
 A-2 : 저소득 · 무주택 · 임차가구 중 A-1을 제외한 가구  
 B-1 : 소득 1,2분위 · 주택소유 가구 중 부적합주택 또는 주택이외의 거처에 거주하는 노인, 아동, 청년, 장애인 가구  
 B-2 : 중소득 · 민간임차가구 중 부적합주택 또는 주택이외의 거처에 거주하는 노인, 아동, 청년, 장애인 가구 또는 주거비 과부담(RIR 30% 이상) 가구

### 희망하는 주거지원 프로그램

- 자가가구의 경우 주택구입자금 대출지원이 가장 필요한 것으로 나타났고, 다른 점유형태와는 다르게 주택개보수 지원사업을 희망하는 가구의 비율이 높게 나타남
- 전세가구의 경우 주택 구입자금 대출지원, 공공임대주택, 월세·전세자금 지원 등을 희망함
- 월세가구의 경우 월세·전세자금 지원과 공공임대주택이 가장 필요하다고 응답함



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

## 03

### 주택시장과 수급전망

#### [1]

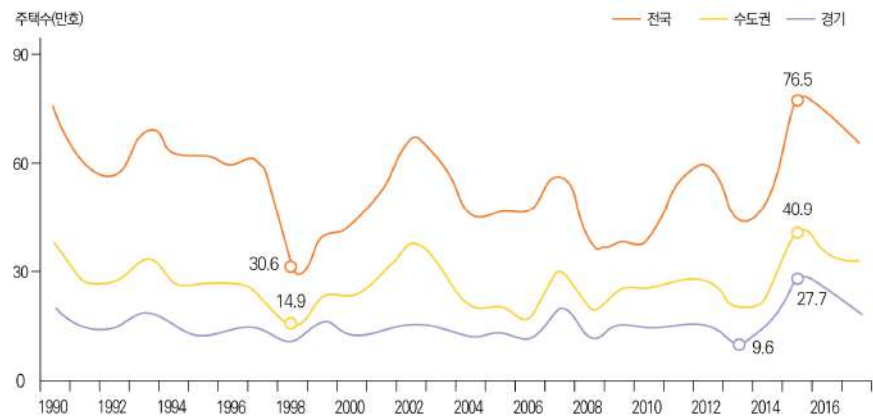
#### 주택시장

#### ■ 최근 5년간 경기도 주택공급은 수도권 공급물량의 64.1% 차지하며 1990년 이후 가장 많이 공급

- 최근 5년(2013~2017년)간 경기도에는 연평균 19만호의 주택이 공급되어 수도권에 공급된 주택 중 64%를 차지하고 있음
  - 경기도 역사상 가장 많은 주택이 공급되었으며, 이후 감소세를 보이고 있으나 여전히 이전보다 많은 공급량을 보임

- 1990년 이후 경기도 주택공급 변화 양상은 전국과 비슷하게 보이지만 2000년대 초반과 2010~2013년 동안은 지방의 주택공급 확대로 인해 다른 모습을 보임
  - IMF 사태와 금융위기 당시 전국적 주택공급물량의 변화폭은 컸지만 경기도의 주택 공급은 큰 변화 없이 유지되고 있음

[그림 3-21] 연도별 주택공급 실적



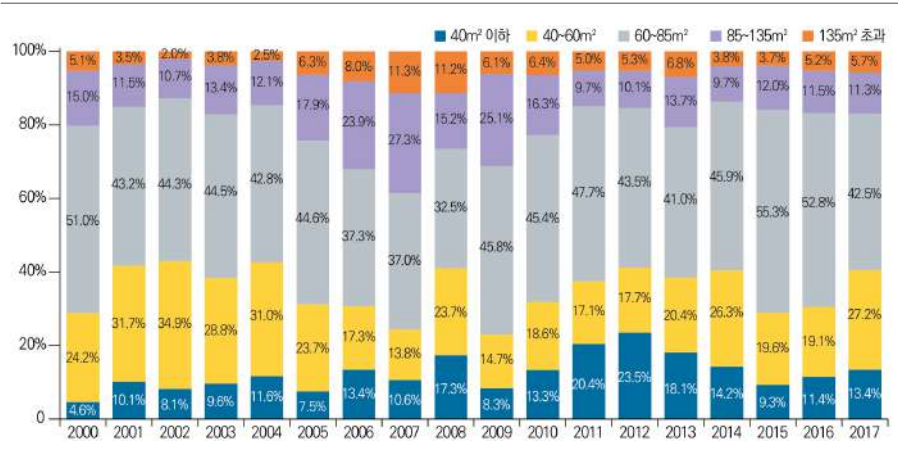
주 : 인허가 기준

자료 : 국토교통부 통계누리(각년도), 주택건설실적통계

### ■ 중형주택(60~85㎡)이 가장 많이 공급

- 2009년 이후 60㎡이하 소형주택 비율은 2012년 41.1%까지 상승한 이후 2015~2016년을 제외하고는 40% 수준을 유지하고 있음
  - 2015년과 2016년, 소형주택의 공급비율은 각각 28.9%, 30.5%로, 해당연도에는 60~85㎡ 규모의 중형주택의 공급비율이 높게 나타남
- 60~85㎡ 중형주택의 건설은 2009년 이후 40~56%로, 가장 큰 비중을 차지함
- 85㎡ 초과 대형주택은 2007년 38.6%까지 상승한 이후 2017년 현재 16.9%로 감소함

[그림 3-22] 규모별 주택건설 실적



주 : 인허가 기준  
 자료 : 국토교통부(각년도), 주택건설실적통계

■ 주택공급량의 급증과 미분양 주택

- 2011년에서 2017년 사이, 주택 인허가 실적은 총 126.5만호(연평균 18.1만호), 착공 실적은 총 114.1만호(연평균 16.3만호), 준공실적은 총 86.1만호(연평균 12.3만호)임
  - 특히, 준공량의 경우 2014년 이후 꾸준히 증가하고 있는 추세임
- 한편, 준공 이후 미분양 주택수는 2012년 12월 1.2만호 이후로 꾸준히 감소하고 있으며, 2017년 12월 0.2만호 수준임
  - 하지만 2018년 6월 기준, 시·군별로 살펴보면 안성, 남양주, 김포, 평택 등은 1,000호 이상의 많은 미분양 주택을 가지고 있는 것으로 나타남
- 신규택지 등을 통해 54.4만호 이상 계획되어 있으며(2017년 기준), 최근 정부가 발표한 주거복지 로드맵 등 주택공급 확대 정책은 수도권에 신규 공공주택지구를 추가로 계획

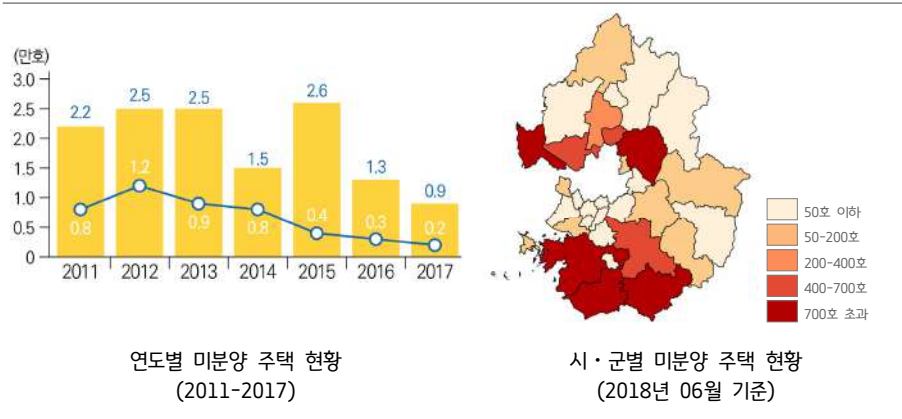
[표 3-13] 연도별 인허가, 착공, 준공 실적 비교

(단위 : 만호)

구 분	인허가	착공	준공
2011년	14.8	9.8	9.3
2012년	15.1	12.1	10.4
2013년	9.6	11.4	9.9
2014년	16.3	13.8	9.6
2015년	27.7	25.6	12.2
2016년	24.4	23.8	15.6
2017년	18.6	17.6	19.1
계	126.5	114.1	86.1
평균	18.1	16.3	12.3

자료 : 국토교통부(각년도). 주택건설실적

[그림 3-23] 미분양 주택현황



주 : 미분양 주택현황은 각년도의 12월 기준 자료임

자료 : 국토교통부(각년도). 주택건설실적통계, 미분양주택현황

### ■ 유동성이 큰 주택거래량, 크지 않은 주택가격 상승폭

- 지난 10년간 거래동향을 살펴보면, 2012년까지는 거래량이 감소·정체하다가 이후, 증가세로 돌아섰지만, 2015년 이후, 거래가 다시 감소세로 들어선 것을 알 수 있음

[표 3-14] 주택매매거래량

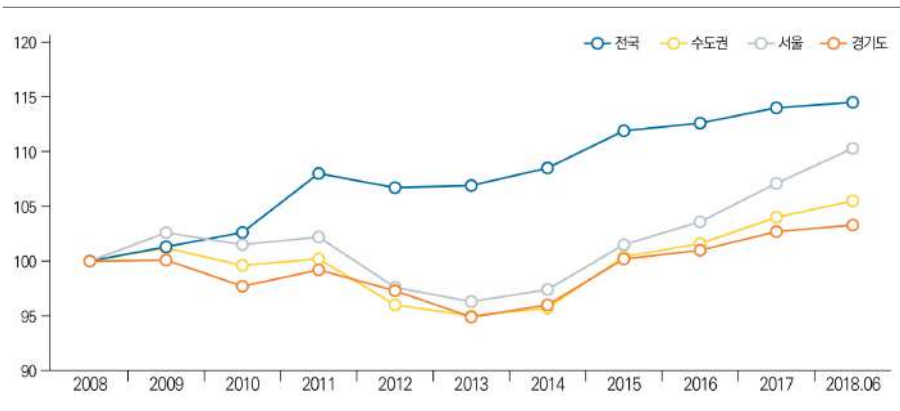
(단위 : 만 건)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.6
전국	89.4	87.0	80.0	98.1	73.5	85.2	100.5	119.4	105.3	94.7	43.7
수도권	45.0	39.5	28.3	37.3	27.2	36.3	46.2	61.2	56.8	50.4	23.5
서울	14.7	13.8	8.9	11.4	8.3	11.2	14.8	22.2	21.3	18.8	9.1
경기도	21.3	20.2	14.8	21.2	15.1	20.0	24.8	30.8	27.7	24.8	11.5

주 : 2018년도 주택매매거래량은 1월부터 6월까지의 누적값임  
 자료 : 한국감정원 부동산통계시스템(r-one)

- 지난 10년간 주택매매가격지수는 2008년도를 100으로 할 때, 2018.6월 기준으로 전국은 14.5%, 서울 10.3%, 경기도 3.3% 상승한 것으로 나타남
- 전반적인 추세는 2013년까지는 하락·정체를 보이다가, 이후 회복세를 나타내고는 있지만, 지난 10년간 가격상승폭은 그리 크지 않았던 것으로 판단됨

[그림 3-24] 주택매매가격지수



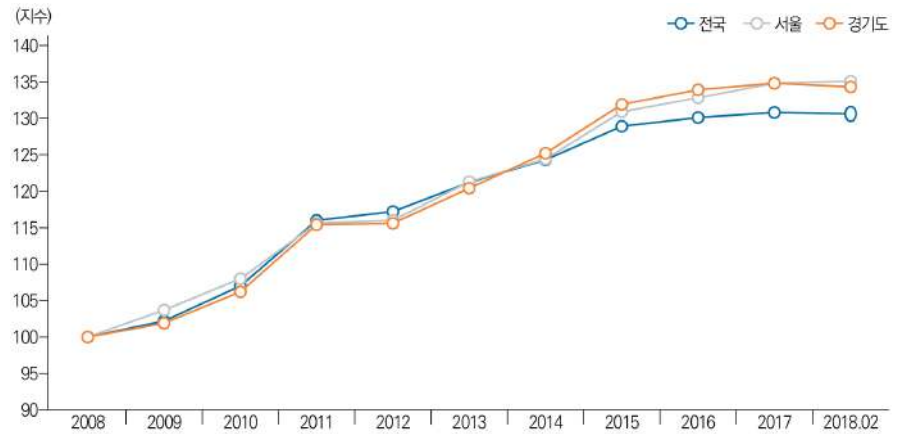
주 : 2008년 100 기준.  
 자료 : 한국감정원 부동산통계시스템(r-one)

■ 전세가격은 상승하는 한편 월세가격은 하락세

- 10년간 주택전세가격지수는 2008년도를 100으로 할 때, 2018.6월 기준으로 전국 29.8%, 서울 34.5%, 경기도 33.1% 등의 급격한 상승추세를 보이고 있음
- 전반적인 추세는 2015년까지 가파른 상승세를 나타냈으며, 매매가 대비 전세가가 전국적으로 70~80%에 달하면서 정체된 상태를 유지하고 있음



[그림 3-25] 주택전세가격지수

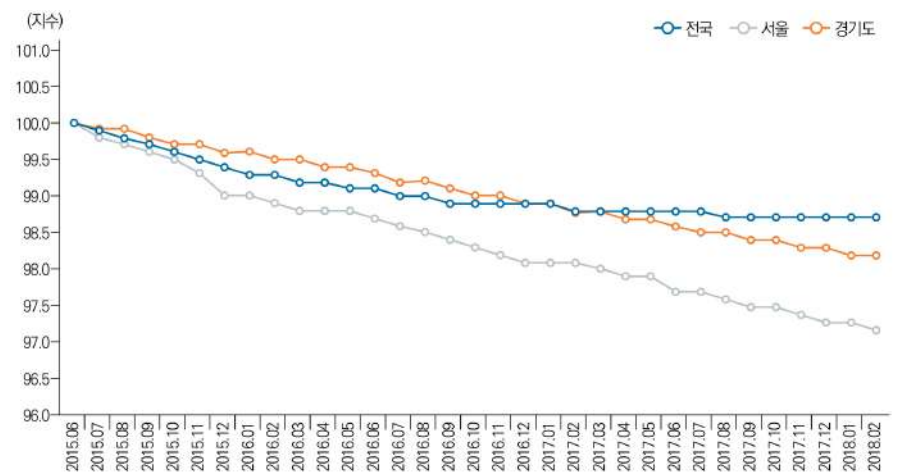


주 : 2008년 100 기준.

자료 : 한국감정원 부동산통계시스템(r-one)

- 2015.6월 이후 주택월세가격지수는 지속적으로 하락추세를 나타내고 있으며, 2018.6월 기준으로 2015.6월 대비 전국 98.0%, 서울 97.2%, 경기 98.8% 수준임
- 이는 주택전세가격지수가 정체기에 들어간 2005년 이후, 전세지수와 연동되어 하락세를 나타내고 있는 것으로 추정됨

[그림 3-26] 주택월세가격지수



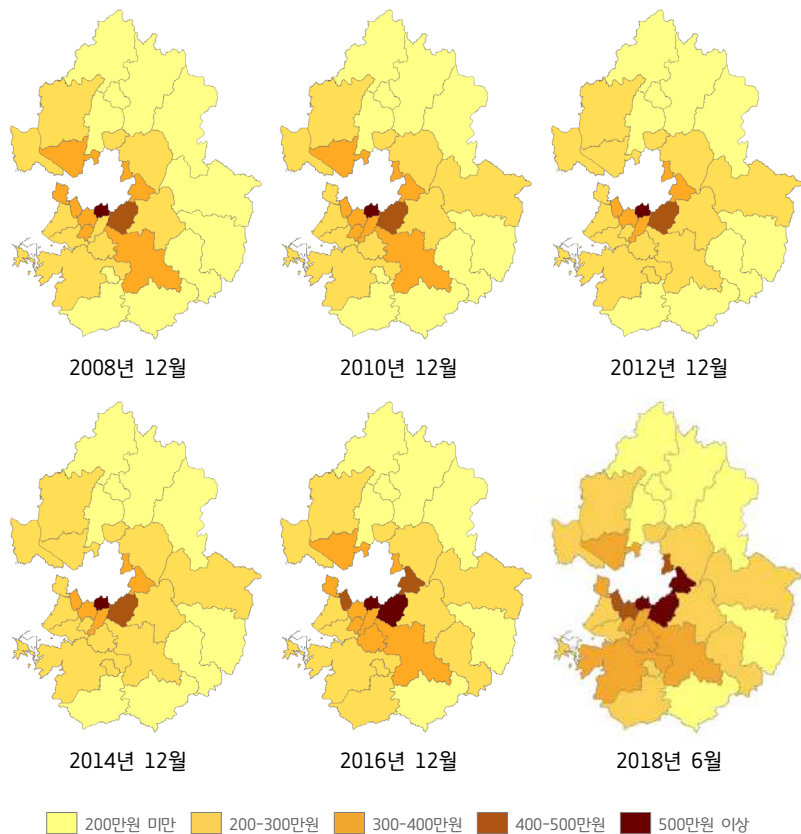
주 : 2015년 6월 100 기준.

자료 : 한국감정원 부동산통계시스템(r-one)

■ 서울 강남 주변지역 및 경부축의 아파트 매매·전세가 강세

- 과천시가 ㎡당 평균 500만원 이상을 과거부터 유지한 채, 2018년 들어서는 ㎡당 평균 1천만원대를 상회하고 있는 것으로 조사되었으며, 성남시가 2016.12월 기준으로 평균 500만원 이상의 대열에 합류한 것으로 나타남
- 광명시는 2016년 이전부터, 하남시는 2016.8월 이후, 안양시는 2017.8월부터, ㎡당 평균 400만원~500만원 이하 구간에 속해 있는 것으로 나타남
- ㎡당 평균 300만원~400만원 구간에는 고양시, 의왕시, 부천시, 구리시, 수원시, 용인시, 군포시 등이 속해 있는 것으로 분석됨
- 종합하여, 서울 강남 주변지역과 경부선축이 강세를 보이고 있으며, 주변지역에 영향을 미치고 있는 것으로 확인되고 있음

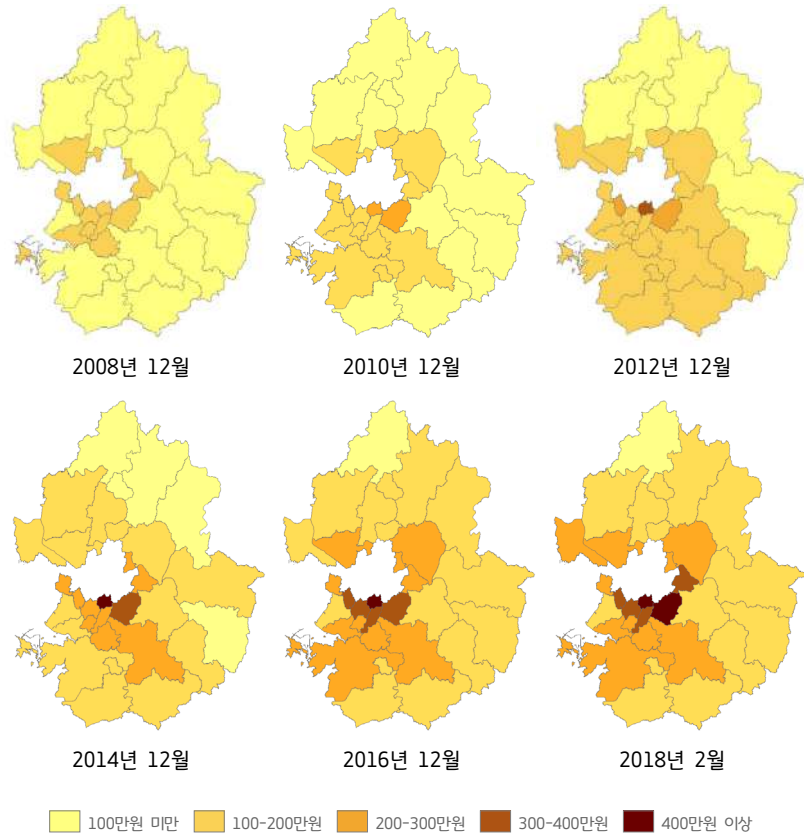
[그림 3-27] APT 매매가 평균 변화추이(2008-2018)



자료 : 부동산 114

- APT 전세가격은 매매가격과 유사한 패턴을 나타내면서, ㎡당 평균 400만원 이상의 시·군은 과천시와 성남시, 300만원~400만원 구간에는 광명시, 의왕시, 하남시, 안양시 등이 포함됨

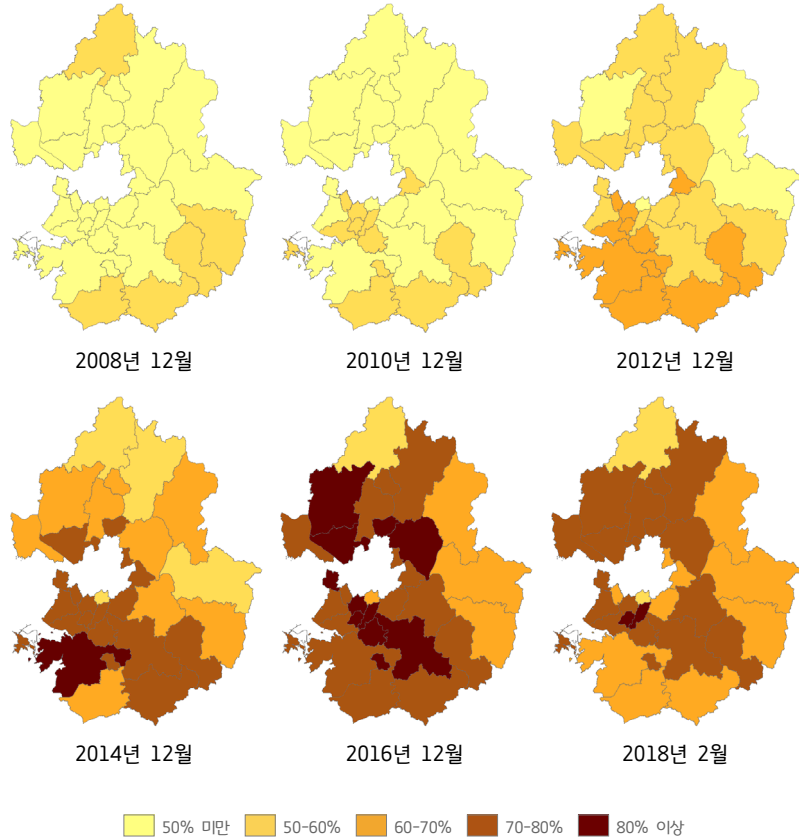
[그림 3-28] APT 전세가 평균 변화추이(2008-2018)



자료 : 부동산 114

- APT 매매가 대비 전세가 비율은 서울과 인접한 지역과, 경부고속도로 인해 접근성이 확보되는 지역을 중심으로 높게 형성되어 있는 것을 알 수 있으며, 그 비율이 80%를 상회하는 지역은 군포시(83.0%), 의왕시(81.6%), 파주시(81.1%), 용인시(80.4%) 등이며, 75%를 상회하는 지역은 수원시, 의정부시, 남양주시, 안산시, 고양시, 이천시, 부천시, 오산시, 안양시 등으로 나타남

[그림 3-29] APT 매매가 대비 전세가 변화추이(2008-2018)

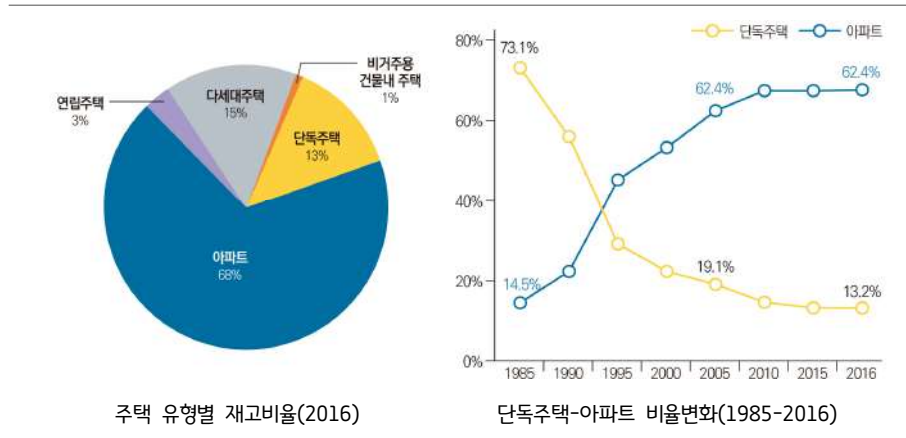


자료: 부동산 114

■ 아파트로 획일화 되고 있는 주택유형

- 2016년 기준 일반 단독주택의 비율은 전체 재고의 7.5%로 90% 이상이 공동주택이며, 특히 아파트는 67.6%의 비중을 차지함
- 1990년대 신도시 개발 등 주택 공급 확대 정책의 추진 이후 단독주택-아파트 간 비중이 역전되었으며, 그 격차는 점차 확대되어 전체 읍면동의 58%가 아파트로 독점화

[그림 3-30] 주택 유형별 재고비율

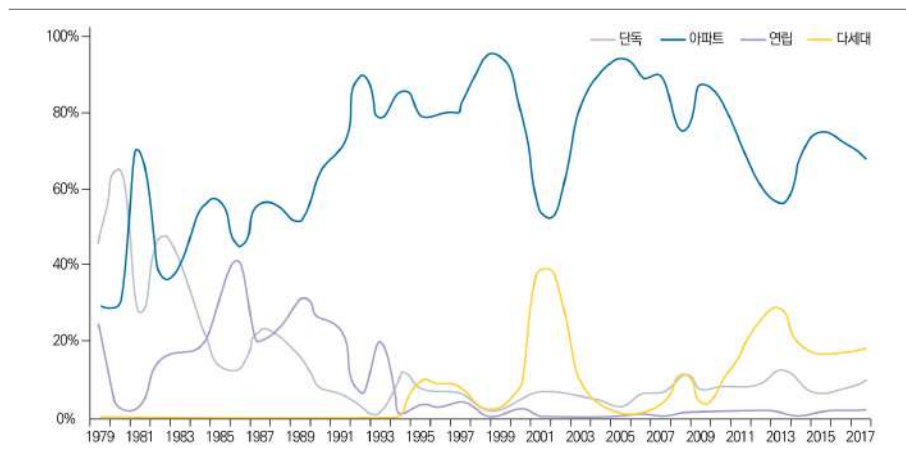


자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

■ 공급되는 대부분의 주택은 아파트

- 2000년 이후 전체 공급 주택 가운데 아파트가 차지하는 비율이 평균 75.6%에 이를 정도로 아파트 위주의 공급 추세가 지속되고 있음
  - 단독주택과 다세대주택은 각각 7.6%, 15.2%, 연립주택이 1.5% 수준으로 공급되고 있음
- 2000년 초반 다세대 주택에 대한 건축규제 등이 완화되면서 이들 유형의 증가세가 나타났으며 2009년 이후 도시형생활주택에 대한 주차장 설치기준 완화 등 제도적 지원에 힘입어 다세대주택의 공급이 확대되고 있음

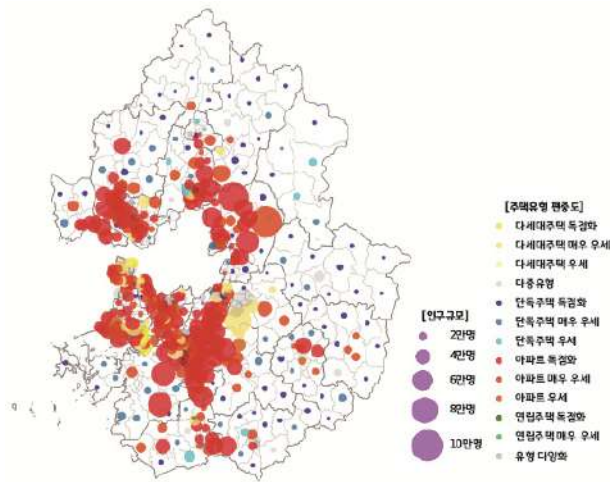
[그림 3-31] 유형별 주택공급 실적



주 : 인허가 기준  
 자료 : 국토교통부(각년도). 주택건설실적통계

- 주택유형 편중도를 보면, 서울 인접 지역 및 경부축을 중심으로 아파트의 비중이 매우 높게 나타나는 것을 알 수 있음
- 반면, 연천, 가평, 양평 등 군지역과 포천, 여주 등은 단독주택의 비중이 높은 것으로 나타남
  - 다만, 이들 지역의 인구규모는 크지 않기 때문에 경기도 전체적으로는 아파트의 독점화가 우세한 것으로 판단됨

[그림 3-32] 주택유형 편중도



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사

## [2]

### 인구와 가구의 지속적 증가세

## 인구 변화

### ■ 2030년까지 인구증가, 하지만 증가세는 둔화 전망

- 경기도 인구는 1990년 615.6만명에서 2015년 1,247.9만명으로 25년간 2배 정도 증가하였으며, 이는 전국 평균증가율(17.6%)을 크게 상회함
  - 경기도 인구는 1990년 전국 인구수의 14.2%에서 2015년 24.4%로 증가하였으며, 수도권에서 차지하는 비율도 1990년 33.1%에서 2015년 49.4%로 증가함
- 5년 단위로 연평균 증가율을 살펴보면 1990년에서 2010년까지 계속 감소하였으나 2010년에서 2015년 사이 소폭 증가하여 1.86% 수준임

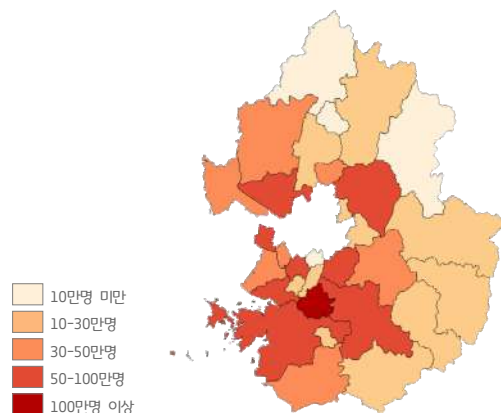
[표 3-15] 인구현황과 변화

구 분		1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
인구수 (천명)	전국	43,411	44,609	46,136	47,279	48,580	51,069
	수도권	18,586	20,189	21,354	22,767	23,836	25,274
	서울	10,613	10,231	9,895	9,820	9,794	9,904
	인천	1,818	2,308	2,475	2,531	2,663	2,890
	경기	6,156	7,650	8,984	10,415	11,379	12,479
구성비 (%)	전국	100	100	100	100	100	100
	수도권	42.8	45.3	46.3	48.2	49.1	49.5
	서울	24.4	22.9	21.4	20.8	20.2	19.4
	인천	4.2	5.2	5.4	5.4	5.5	5.7
	경기	14.2	17.1	19.5	22.0	23.4	24.4
연평균 증가율 (%)	전국	1.42	0.55	0.68	0.49	0.54	1.00
	수도권	3.28	1.67	1.13	1.29	0.92	1.18
	서울	1.94	-0.73	-0.67	-0.15	-0.05	0.22
	인천	5.56	4.89	1.41	0.45	1.02	1.66
	경기	5.13	4.44	3.27	3.00	1.79	1.86

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 경기도 시·군별 인구를 살펴보면 2015년 현재 수원시 인구가 119.4만명으로 가장 많고, 고양시 99만명, 용인 97.1만명이며 그 외 성남, 부천, 안산, 남양주, 화성, 안양 등에 50만명 이상 거주
  - 반면 동두천, 과천, 양평, 가평, 연천은 인구가 10만명 미만임

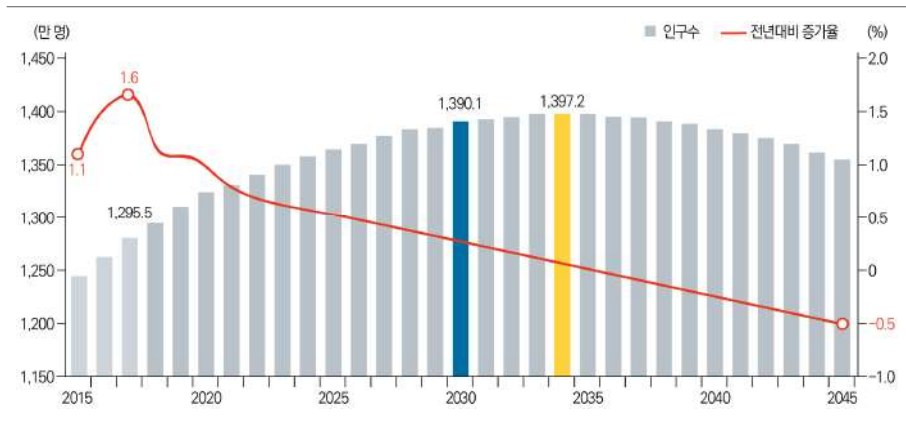
[그림 3-33] 시·군별 인구수



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사

- 경기도 인구는 목표연도인 2030년까지 1,390.1만명으로 늘어날 것으로 예상됨
  - 2015년 전국 인구의 24.4%를 차지하는 경기도 인구는 2020년 전국 인구의 25.4%, 수도권 인구의 51.2%를 차지하게 되며, 2030년 경기도 인구는 전국 인구의 26.3%, 수도권 인구의 52.5%를 차지할 것으로 전망됨
- 전국인구는 2031년 이후 감소될 것으로 전망되며, 경기도는 2034년 이후 인구감소가 시작될 것으로 전망됨
  - 2015년 기준 1.35%의 연평균 증가율은 2020년 1.25%로 감소되며 2030년에는 0.37%가 될 것으로 전망됨

[그림 3-34] 인구추계(2015-2045)



자료 : 통계청(2017). 장래인구추계(시도편, 중위추계)

### ■ 외국인의 증가

- 경기도 외국인인구는 2006년 200,798명에서 2016년 373,923명으로 급격히 증가하여, 경기도 전체 인구의 3%, 전국 외국인인구의 32.2%를 차지함

[표 3-16] 외국인 등록인구 현황

구 분		2006	2007	2008	2009	2010	2011
외국 인수 (만명)	전국	63.2	76.5	85.4	87.1	91.9	98.2
	수도권	41.5	50.9	56.1	57.0	59.8	63.2
	서울	17.5	22.9	25.5	25.6	26.3	27.9
	인천	3.9	4.5	4.9	4.8	5.0	5.0
	경기	20.1	23.4	25.7	26.7	28.5	30.2



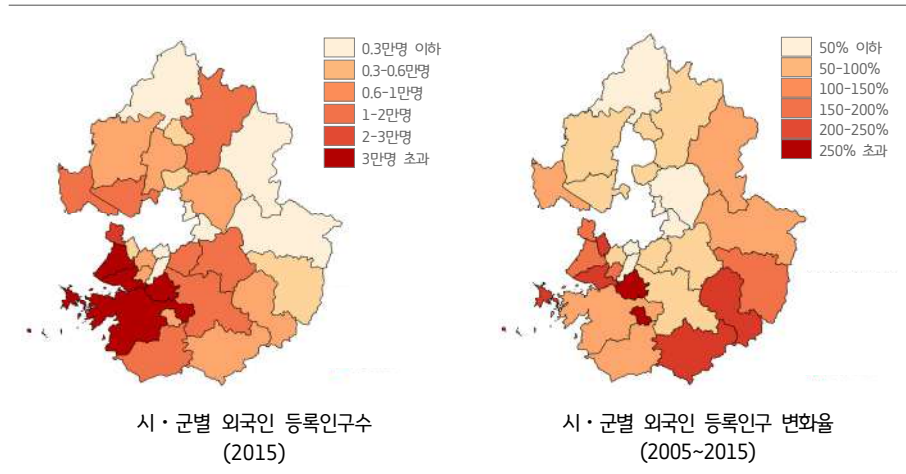
구 분		2006	2007	2008	2009	2010	2011
증가율 (%)	전국	30.3	21.0	11.6	1.9	5.5	6.9
	수도권	30.9	22.5	10.2	1.8	4.9	5.6
	서울	35.0	30.9	11.4	0.2	2.8	6.2
	인천	24.6	15.2	6.7	-1.4	4.5	0.5
	경기	28.8	16.5	9.7	3.9	6.9	6.0

구 분		2012	2013	2014	2015	2016
외국인 인수 (만명)	전국	93.3	98.6	109.2	114.3	116.2
	수도권	58.3	61.0	67.4	70.2	70.6
	서울	24.7	24.4	26.6	27.5	27.3
	인천	4.7	5.0	5.5	5.8	5.9
	경기	28.8	31.5	35.2	37.0	37.4
증가율 (%)	전국	-5.0	5.7	10.7	4.7	1.6
	수도권	-7.8	4.6	10.6	4.2	0.6
	서울	-11.5	-1.1	9.0	3.2	-0.6
	인천	-5.8	6.5	9.8	4.2	2.5
	경기	-4.7	9.2	11.9	5.0	1.2

자료 : 통계청(각년도). 외국인등록인구

- 2015년 현재 경기도 시·군별 외국인 등록인구는 공장 및 제조업소가 밀집되어 있는 안산이 5.6만명으로 가장 많고, 수원 3.7만명, 화성 3.3만명 등으로 나타남
  - 시흥, 부천, 평택, 성남, 김포, 용인 역시 1.5만명 이상의 외국인이 거주하고 있음
  - 반면 양평, 구리, 의왕, 가평, 연천, 과천은 1,500명 미만으로 작음
- 2005~2015 기간 동안 시·군별 외국인 등록인구 증가율은 과천, 양주를 제외한 대부분의 시·군에서 매우 높게 나타남
  - 해당 기간 동안 오산은 427%의 외국인 증가율을 보였으며, 이외에도 수원, 인천, 안성, 안산, 광명 등의 지역에서 200% 이상의 외국인 증가율이 나타남

[그림 3-35] 시·군별 외국인 인구 및 변화율



자료 : 통계청(각년도). 외국인등록인구

## 가구 변화

### ■ 2015~2030년 동안 약 103만 가구가 늘지만 가구증가세는 둔화 전망

- 경기도 가구수는 1990년 161.9만 가구에서 2015년 438.5만 가구로 2.7배 정도 증가  
- 2015년 경기도 가구수는 전국의 22.9%, 수도권 가구의 47.6%를 차지함
- 1·2인 가구의 증가 등으로 가구증가율이 인구증가율보다 높게 나타나고 있으나, 1990년에서 2015년 사이 연평균 증가율은 감소

[표 3-17] 가구현황과 변화

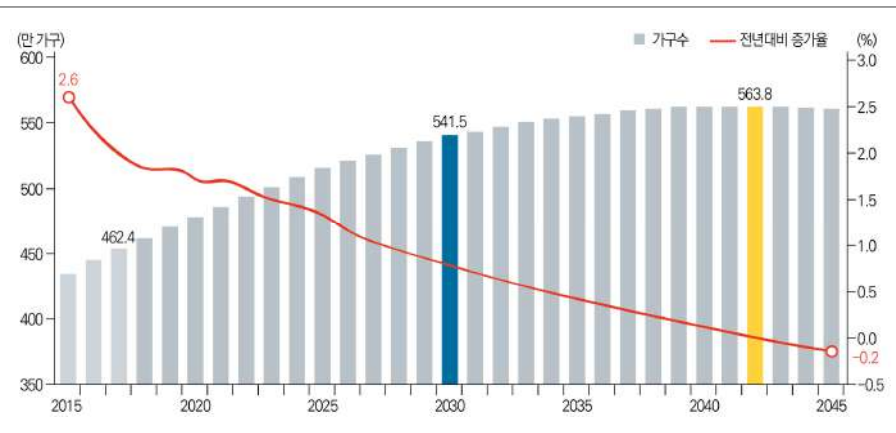
구 분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	
가구수 (천 가구)	전국	11,355	12,958	14,312	15,887	17,339	19,111
	수도권	4,919	5,793	6,502	7,462	8,254	9,215
	서울	2,815	2,966	3,086	3,310	3,504	3,784
	인천	485	659	747	823	919	1,045
	경기	1,619	2,168	2,669	3,329	3,831	4,385

구 분		1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
구성비 (%)	전국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100
	수도권	43.3	44.7	45.4	47.0	47.6	48.2
	서울	24.8	22.9	21.6	20.8	20.2	19.8
	인천	4.3	5.1	5.2	5.2	5.3	5.5
	경기	14.3	16.7	18.6	21.0	22.1	22.9
연평균 증가율 (%)	전국	3.5	2.7	2.0	2.1	1.8	2.0
	수도권	5.1	3.3	2.3	2.8	2.0	2.2
	서울	3.9	1.1	0.8	1.4	1.1	1.6
	인천	7.4	6.3	2.6	1.9	2.2	2.6
	경기	6.8	6.0	4.2	4.5	2.8	2.7

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 2020년 경기도 가구수는 478.8만 가구로 2015년에 비해 9.9%가 증가하고, 목표연도인 2030년에는 541.5만 가구로 증가할 것으로 예상되며, 인구 감소 시기보다 9년 정도 늦은 2043년부터 감소할 것으로 전망됨
- 이는 전국 가구수의 증가보다 높은 것으로, 2030년에는 전국 가구수의 25%, 수도권의 51.9%를 차지하는 것으로 나타남

[그림 3-36] 가구추계(2015-2045)

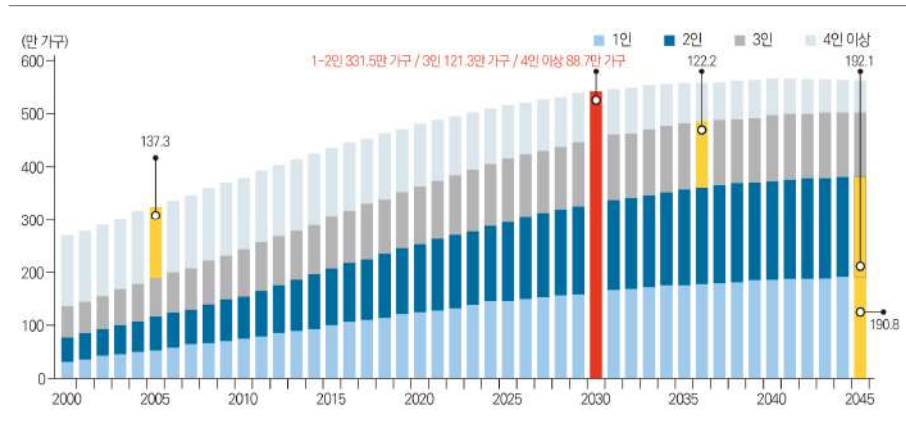


자료 : 통계청(2015). 장래가구추계

### ■ 급증하는 1·2인 가구

- 경기도의 경우, 1995년 1·2인 가구가 전체 가구의 약 25%를 차지했던 반면, 2015년 현재 전체 가구의 절반(약 48%) 정도를 차지하고 있음
  - 한편, 4인 이상 가구의 경우, 1995년 전체의 절반(약 53%) 수준이었던 반면, 2015년에는 약 29%의 비중으로 감소하고 있는 추세임
- 목포년도 1·2인 가구는 331.5만 가구, 3인 가구는 121.3만 가구, 4인 이상 가구는 88.7만 가구로 예측됨

[그림 3-37] 가구원수별 가구 변화

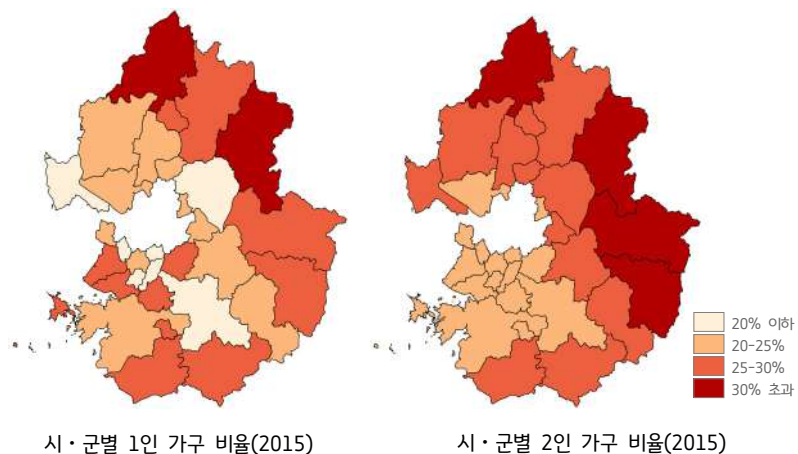


자료 : 통계청(2015). 장래가구추계

- 경기도 시·군별 1·2인 가구를 살펴보면 2015년 현재 1인 가구는 수원이 11.4만 가구로 가장 많고, 성남 9.6만 가구, 고양 7.5만 가구인 것으로 나타남
  - 안산, 부천, 용인 역시 5만 가구 이상의 1인 가구가 거주하고 있음
- 반면 과천, 연천, 가평, 동두천의 경우는 1인 가구가 1만 가구 미만임
- 2015년 이후 경기도의 1·2인 가구 수는 꾸준히 증가할 것으로 예측되며, 4인 이상 가구 수는 감소할 것으로 예측됨
  - 2015년 전체 가구의 47.6%를 차지하던 1·2인 가구는 2030년 전체 가구의 61.2%까지 증가할 것으로 예측됨
  - 동일 기간, 4인 이상 가구는 29.5%에서 16.4%까지 꾸준히 감소할 것으로 전망됨

- 2005~2015년 기간 동안 1인 가구 증가율은 화성이 208%로 가장 높고, 김포, 광주, 파주 등도 150% 이상으로 높은 정도의 증가율을 보임
  - 반면 시흥, 광명은 50% 미만의 낮은 증가율을 나타냈고, 구리, 안양, 안산, 부천, 군포 등도 60% 미만의 1인 가구 증가율을 보임
- 2015년 현재 시·군별 1인 가구 구성비는 연천, 가평, 안성, 양평, 안산 등이 28% 이상으로 높게 나타났으며, 포천, 오산, 성남 등도 매우 높게 나타남
- 반면 남양주는 17.3%로 상대적으로 낮게 나타났으며, 의왕, 과천, 광명, 용인, 군포, 김포 등도 20% 미만으로 낮게 나타남
- 2인 가구 구성비는 양평과 가평이 각각 32.5%, 32.4%로 높게 나타났고, 연천과 여주도 30% 이상으로 높게 나타남. 반면, 오산과 수원이 각각 21.9%, 21.5%로 낮게 나타남

[그림 3-38] 시·군별 1·2인 가구 비율



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사

### ■ 외국인, 고령가구의 비율이 증가하는 반면, 청년층 비율은 지속적으로 감소

- 외국인 가구는 1995년 3,752가구로 경기도 전체가구의 0.2%에 불과하였으나 2005년 2.9만 가구로 증가하였고, 2015년에는 14.9만 가구로 경기도 전체가구의 3.4%를 차지함

[표 3-18] 외국인 가구 규모

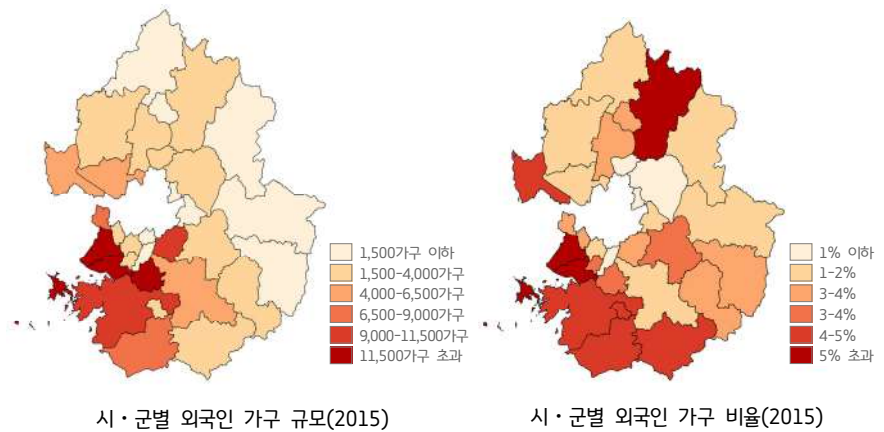
(단위 : 가구)

구분	1995년	2005년	2015년
외국인 가구	3,752 (0.2%)	28,766 (0.9%)	148,960 (3.4%)

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 시·군별로는 안산 2.5만 가구, 수원 1.7만 가구, 시흥 1.4만 가구 등 일부 지역에 집중분포하고 있으며 특히 안산에는 경기도 전체 외국인 가구의 16.8%가 거주
  - 전체가구 대비 비율에서도 안산과 시흥이 각각 9.7%, 10%로 매우 높은 편
- 포천과 오산의 경우 가구수로는 4천 가구 미만의 수치를 나타내나 전체가구 대비 비율은 각각 6.1%와 5.2%로 높은 수준을 보임

[그림 3-39] 시·군별 외국인 가구 현황



자료: 통계청(2015). 인구주택총조사

- 고령가구는 1990년 전체 가구의 7%(11.8만 가구)에 불과하였으나 2015년 현재 15%(66.4만 가구)를 차지함

[표 3-19] 고령가구 현황과 변화

(단위 : 가구)

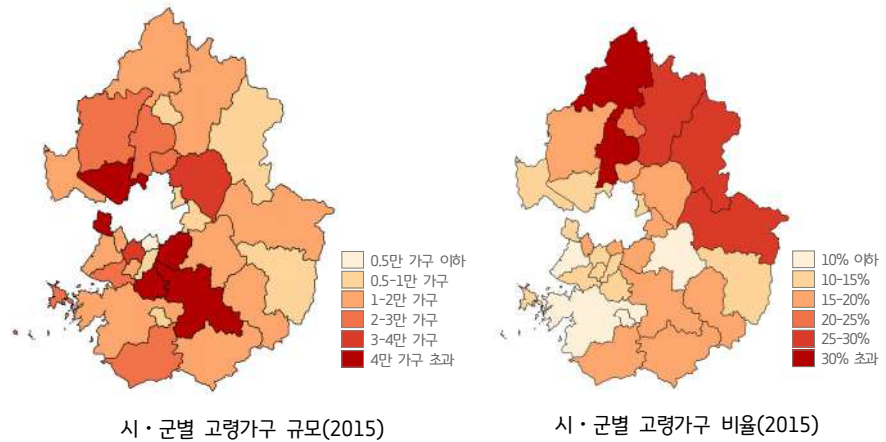
구분	1990년	2000년	2010년	2015년
고령가구	117,956 (7%)	231,309 (9%)	511,207 (13%)	664,277 (15%)

주: 고령가구는 65세 이상 고령자가 가구주인 가구

자료: 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 시·군별로는 17기 신도시가 위치하는 성남과 고양에 5.6만 가구가 존재하며, 수원, 용인, 부천에 4만 가구 이상 존재하여 경기도 전체 고령가구의 38%를 차지
  - 연천, 가평은 고령가구가 1만 가구 이하이나 전체가구 대비 비율로는 30% 초과

|그림 3-40| 시·군별 고령가구 현황



자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사

- 청년가구는 2000년 전체 가구의 24.2%(64.6만 가구)에서 지속적으로 감소하여 2015년 현재 전체 가구의 14%인 61.4만 가구를 차지함

|표 3-20| 청년가구 현황과 변화

(단위 : 가구)

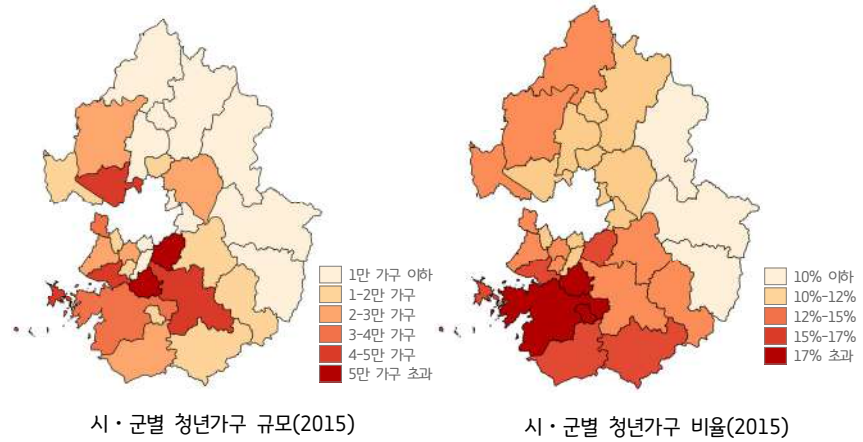
구분	2000년	2005년	2010년	2015년
청년가구	645,832 (24.2%)	683,328 (20.5%)	639,980 (16.7%)	614,008 (14.0%)

주 : 청년가구는 20-35세 청년이 가구주인 가구

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사

- 시·군별로는 수원에 8만 가구로 가장 많은 청년가구가 존재하며, 성남 5.5만, 용인 4.4만, 고양 4.2만 등에 집중하여 분포
  - 반면, 군 지역의 경우 가평, 연천 각각 0.2만, 양평 0.3만 등 청년가구의 규모가 작음

[그림 3-41] 시·군별 청년가구 현황



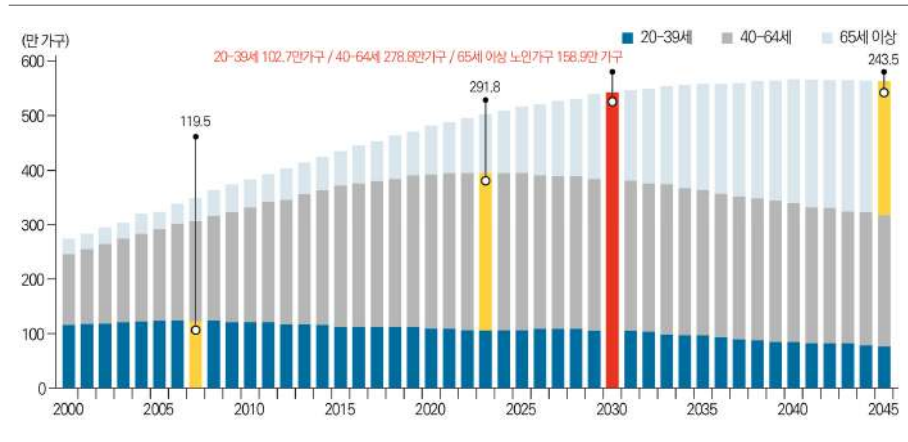
자료 : 통계청(2015). 인구주택총조사

■ 향후 청년가구는 감소하는 반면 고령가구는 꾸준히 증가할 것으로 예상

- 경기도 고령가구 규모는 2017년 72.4만 가구에서 꾸준히 증가하여 목표연도인 2030년 158.9만 가구 수준일 것으로 전망됨
  - 전체가구 대비 고령가구의 비율은 2017년 15.9%부터 꾸준한 증가추세를 나타내어 2022년 20.1%, 목표연도인 2030년 전체가구의 29.3%에 이를 것으로 전망됨
- 청년가구 규모는 2017년 110만 가구에서 2024년 102.9만 가구까지 감소추세를 나타내다가 2025년부터 2028년까지 소폭 증가하여 103.7만 가구에 이를 것으로 예상되나, 이후 다시 감소하여 목표연도인 2030년 102.7만 가구 수준일 것으로 전망됨
  - 반면, 전체가구 대비 청년가구의 비율은 2017년 24.2%부터 꾸준히 감소하여 2030년 19% 수준일 것으로 예상됨



[그림 3-42] 연령별 가구수 전망



자료 : 통계청(2015). 장래가구추계

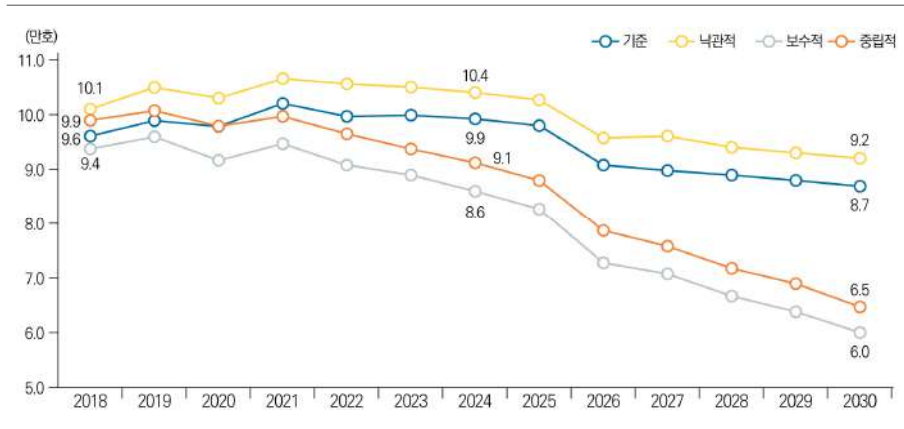
### [3]

#### 감소하는 주택수요, 높은 공급잠재력

#### ■ 경기도 주택수요는 13년간(2018-2030년) 106.1~130.5만호로 예상

- 낙관적 시나리오를 전제하면 목표연도까지 130.5만호의 수요가 발생할 것으로 추정되며, 소득/주거비 변화, 멸실률을 고정한 보수적 시나리오는 106.1만호의 수요가 발생할 것으로 전망
  - 목표연도까지 가구의 지속적인 증가 등으로 일정한 주택수요는 발생할 것으로 예상되지만 증가율은 감소할 것으로 전망됨
- 기준 시나리오와 낙관적 시나리오는 각각 2018년 9.6만호, 10.1만호에서 시작하여 목표연도인 2030년에 각각 8.7만, 9.2만호로 수요량은 점차 감소하되 감소폭이 크지 않음
- 반면, 중립적 시나리오와 보수적 시나리오는 각각 2018년 9.9만호, 9.4만호에서 시작하여 2030년에는 각각 6.5만호, 6.0만호로 수요량이 크게 감소하는 양상을 나타냄

[그림 3-43] 시나리오별 주택수 추정



주택수 추정을 위한 시나리오

- 주택수 추정량의 변화에 가장 큰 영향을 미치는 소득 및 주거비상승률과 멸실률의 조합을 통해 시나리오별 수요 추정
- 신규수요는 소득 및 주거비 증가율에 대해 2개의 시나리오를 설정하고, 대체수요는 멸실률 변화에 대하여 2개 시나리오를 설정하여 최종적으로 4개의 시나리오별로 주택수요를 추정

신규수요		소득 및 주거비	
		소득 (연 1.1% 증가) 주거비(자가 연 0.4%, 차가 연 2.6%)	소득 및 주거비 고정 (2017년 수준)
대체수요	추세증가 (연 0.037%p 증가)	기준 시나리오	낙관적 시나리오
	고정 (2016년* 0.50%)	보수적 시나리오	중립적 시나리오

주: 멸실주택수는 2016년 자료가 최근 자료임. (2017년 자료 없음)

\* 주택수요 추정 방법 등은 부록 참고

### ■ 2018년 기준 향후 경기도내 공급될 수 있는 주택은 최대 약 228만호로 추정

- 택지개발, 도시개발 등 신규택지에 74.8만호 정도의 공급 잠재력이 있다고 추정됨
- 기존주거지 정비 등을 통해 27.9만호 정도의 신규 주택을 공급할 수 있는 잠재력이 있다고 추정됨
- 기타 소규모 사업으로 125.3만호 정도의 공급을 예상함

### ■ 시장상황, 공급실적, 시기 등을 감안할 때 목표연도까지 129.8~183.8만호의 공급이 가능할 것으로 예상

- 보수적으로 설정한 시나리오 1의 경우, 택지개발, 도시개발 등 신규택지에 59.1만호, 기존주거지 정비 등을 통해 8.1만호, 기타 소규모 사업으로 62.6만호 정도의 공급 잠재력이 있다고 추정됨
- 시나리오 2의 경우, 택지개발, 도시개발 등 신규택지에 67.4만호, 기존주거지 정비 등을 통해 16.1만호, 기타 소규모 사업으로 100.3만호 정도의 공급 잠재력이 있다고 추정됨

[표 3-21] 공급 잠재력 추정

(단위 : 만호)

구분	총 공급 잠재력	시나리오 1	시나리오 2
신규택지 <sup>1)</sup>	74.8	59.1	67.4
기존주거지 <sup>2)</sup>	27.9	8.1	16.1
기타 <sup>3)</sup>	125.3	62.6	100.3
합계	228.0	129.8	183.8

1) 택지개발, 도시개발, 민간임대(구 뉴스테이) 등

2) 도축법, 도정법, 리모델링 등

3) 소규모주택 건설사업 등

#### 공급 잠재력 추정방법

##### ■ 기존주거지 정비를 통한 공급 잠재력 추정방법

- 2018년 현재 기존주거지 정비사업으로 계획되어 있는 신규주택 공급가능량 추정
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비 촉진사업을 대상으로 2018년 이후 물량 추정
- 이와 더불어, 「주택법」에 의한 리모델링 사업을 대상으로 공급가능물량 추정

■ 신규 택지개발 및 소규모 공급 잠재력 추정방법

- 신규 택지공급 물량은 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택사업, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간임대주택사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업을 대상으로 2018년 이후 물량 추정
- 기타 소규모 공급물량은 최근 5년(2013-2017)간 사업주체별 사용승인물량 중 민간토지 소유자와 건축허가분의 준공량을 기준으로 추정함

	관련 법		관련 사업		2018년 이후 준공물량
	신규택지개발 및 소규모 공급	기존주거지 정비를 통한 공급	기타 소규모 공급	기타 소규모 공급	
	택지개발촉진법		택지개발사업		호수 면적
	공공주택 특별법		공공주택사업		
	민간임대주택에 관한 특별법		민간임대주택사업		
	도시개발법		도시개발사업		
	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업	
	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	빈집정비사업	소규모주택정비사업		
	도시재정비 촉진을 위한 특별법		재정비촉진사업		
	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법		도시재생사업		
	주택법		리모델링사업		

■ 공급 잠재력 추정을 위한 시나리오

구분		총 공급 잠재력	시나리오 1	시나리오 2
신규 택지	공공주택, 택지개발 사업 (공정률 반영)	주거복지로드맵 등 택지 추가확보 계획 반영		
	도시개발사업 계획 (공정률 반영)	100%	30%	50%
	민간임대	공공지원민간임대주택(구 뉴스테이 포함)		
기존 주거지	도시재정비 촉진사업 계획	100%	30%	60%
	도시 및 주거환경 정비사업 계획	100%	30%	60%
	리모델링 공급 가능량	100%	5%	10%
기타	최근 5년간(2013-2017년) 연평균 사용승인량	100%	50%	80%

# 04

## 비전과 방향

---

01.  
비전과 목표

02.  
방향과 전략



## 01

## 비전과 목표

## [1]

## 비전

## ■ 국내 주거정책의 기초

- 지난 반세기 동안 국가의 주택정책은 주택의 절대부족 해소를 최우선 목표로 설정하고 주택공급 확대를 위해 모든 수단을 집중시켰으며 이를 통해 주택시장 안정과 간접적으로 주거환경 향상을 유도하고자 함
  - 신규 분양주택 공급확대를 통해 중산층 이상 계층에게 자가주택 거주 기회를 늘리고 필터링 효과 등을 통해 저소득층 주거문제를 해소하고자 하는 기초를 가짐
- 이런 기초 속에서 1989년 영구임대주택이 도입되고, 특히 1990년대 말 국민임대주택 정책이 시작되며 저소득층의 주거문제에 국가의 역할이 커지기 시작했으며 약간의 진폭은 있지만 지금까지 이런 정책들은 유지되고 있음
  - 1989년 도입된 영구임대주택은 진정한 의미에서 공공임대주택 정책의 시발점으로 볼 수 있으나 공급물량과 입주대상이 제한적이어서 잔여적 성격이 강했음
  - 1990년대 후반 도입된 국민임대주택 정책은 기존 공공임대주택 정책이 잔여적 역할에서 벗어나 일반적 역할로 전환되는 계기를 마련함
  - 이후 공공임대주택 정책은 영구임대주택 공급 재개와 기존주택매입임대주택, 기존 주택전세임대주택, 행복주택 등 여러 유형의 도입으로 양적으로 더욱 확장되는 경향을 보이고 있음
  - 한편, 2014년 「주거급여」법 제정을 통해 주거급여 사업이 확대, 개편되어 추진 중이며 2015년 제정된 「주거기본법」은 ‘주거권’을 명시하며 주거와 관련된 사회적 수요에 대한 공공의 역할을 강조함
- 이 같은 주거정책 기초 하에 현재 주거와 관련된 경기도의 현황과 과제는 다음과 같이 요약 가능함
  - 지속적인 주택공급에 힘입어 주택의 양적 안정세를 보이고 있으나 여전히 적절한 양질의 주택 공급은 필요
  - 양적 안정세와 더불어 주거의 질도 전반적으로 향상되었으나 그 상승폭은 둔화되고 있음
  - 자가점유율은 52%로 2000년 이후 큰 변화가 없으며 월세가 전세를 추월하여 주된 임대유형으로 자리 잡기 시작함

- 점유형태별, 소득계층별 주거수준과 주거비 부담은 상대적으로 큰 격차를 나타내고 있으며 2105년 약 28만 가구 이상이 최저주거기준에 미달하는 주택에 살고 있으며, 지하(반지하)·옥탑 등에 11만 가구가 거주하고, 고시원, 일터, 비닐하우스 등 주택이 외의 거처에 약 9.9만 가구가 거주하고 있음
- 또한 주거가 불안정한 청년, 신혼부부, 고령자, 장애인, 아동가구 등 잔여적 계층의 지원 요구가 증대되며 이에 대한 정책적 관심이 커지고 있음
- 공공임대주택 공급과 거주율은 전국 시도 가운데 가장 높은 수준을 보이지만 수도권 지자체간, 경기도내 시·군간 공간적 수급불균형과 특정 유형의 공급 편중으로 인한 사회적 불균형이 나타나는 경향을 보이고 있음
- 주택시장의 지역별 격차가 커지며 1인 가구 및 노인, 외국인 가구 등의 증가가 두드러지고 있으며 주택의 면적이나 유형, 주거환경 등에 대한 수요가 다변화되어 나타나고 있지만 경기도 주택시장은 대량공급의 관성으로 과잉공급과 수요경직된 경향을 보임
- 주택의 노후화, 인구 감소 등으로 기존 주거지가 쇠퇴하고 있으나 기존 정비수법은 한계를 보이고 있어, 기존 주거지의 적절한 관리와 정비 문제는 주거 불안정, 시장수요 다변화와 함께 또 다른 정책적 대안을 요구함
- 2030년까지 주택수요는 106.1~130.5만호로 추정되며 주택 공급 잠재력은 129.8~183.8만호 정도로 추정되어 전체적으로 수요 해소에는 큰 어려움이 없을 것으로 보이지만 수요경직성 대량 공급체계의 혁신이 요구되는 시기임
- 경기도는 중앙정부 정책 추진의 중간자 역할에 그쳤으나 최근에는 자기주도적 방식을 통해 도민의 주거안정 향상에 기여하며 역할을 확대하고자 노력하고 있음
  - 최근 경기도 주거정책은 중앙정부의 제도적 재정적 플랫폼을 활용하며 지역적 특성에 맞는 여러 가지 실험적 정책들을 시도하고 있음
  - 주거정책과 관련된 경기도의 예산은 2013년 122억원에서 2018년 399억원으로 3.3배 증가하였음

## ■ 비전

|그림 4-1| 비전

### 집 걱정 없는 경기도

모든 도민이 쾌적하고 안전한(decent)주택에 거주하고  
적정한(affordable) 주거비를 부담하며 주거권이 보장된 행복한 주거생활을 영위



- 이 같은 정책 기초의 변화와 경기도 주거현황에 대한 인식을 바탕으로 경기도의 중장기 주거정책 비전은 '집 걱정 없는 경기도'로 제시함
- 경기도는 모든 도민이 쾌적하고 안전한 주택에 거주하고 적당한 주거비를 부담하며 주거권이 보장된 행복한 주거생활을 영위할 수 있도록 최선의 노력을 해야 함
  - 이는 주택과 관련된 물리적 환경의 적정성과 경제적 부담의 적정성 그리고 주거지의 사회적 균형을 의미하며 모든 도민의 주거권 확보를 전제함
  - 향후 경기도 주거정책은 계층간 세대간 서로 비슷하거나 다르게 표현되는 주거에 대한 다양한 요구를 해소시키는데 지속적인 노력을 경주해야 함
  - 경기도는 시장에서 주거문제를 해결할 수 있는 계층에게는 그들이 원하는 다양성과 적합성을 제공하도록 노력해야 할 것이며 공공의 주거지원이 필요한 사회적 수요 계층에게는 현실에 맞는 최소한의 주거비 부담과 주거환경 수준을 제공해야 할 의무가 있음

#### 주거정책과 관련된 국내외 여건

##### ■ 글로벌 경제성장의 둔화와 뉴노멀 시대의 돌입

- 저성장 기조의 지속으로 중산층과 저소득층의 소비여력 감소, 청년층의 결혼과 출산
- 뉴노멀(New Normal)은 2008년 글로벌 금융위기 이후 생긴 신조어로 세계적인 저성장, 저소비, 저금리와 이에 따른 높은 실업률의 지속을 의미

##### ■ 4차 산업혁명 시대의 도래와 스마트시티 부각

- 클라우드 슈باط은 스위스 다보스 포럼(World Economic Forum)에서 인공지능, 로봇기술, 생명과학이 주도하는 4차 산업혁명(The Fourth Industrial Revolution)의 도래를 선언
- 사물인터넷을 기반으로 하는 초연결 사회 등장과 함께 스마트시티 부각

##### ■ 저출산과 고령화 현상의 심화

- 2017년 합계출산율 1.05명으로 1980년대 중반부터 시작된 저출산 기조 30년 이상 지속
- 평균 기대수명은 1970년 62.3세에서 2015년 82.1세로 상승, 노령인구는 2045년까지 전체 인구의 34.2%까지 상승할 예정

##### ■ 극심한 불평등으로 인한 사회적 갈등

- 소득의 증가속도가 자산의 증가속도에 미치지 못하는 등 소득불평등의 심화가 지속적으로 증대
- 내집 마련으로 대표되는 부동산 문제는 정부의 강경책에도 수도권, 특히 서울시의 부동산 가격 급상승으로 수도권과 지방의 양극화 심화

##### ■ 갈등과 적대관계에서 평화와 협력으로 남북관계 전환

- 판문점 선언('18.4.27), 제4차 남북정상회담('18.5.26), 북미정상회담('18.6.12)을 계기로 군사적 긴장을 완화하고 한반도의 비핵화와 평화분위기 조성

## [2]

### 목표

- 경기도는 도민의 주거문제를 해소하기 위해 현재 38만호 정도인 공공임대주택 재고를 목표연도인 2030년에는 100만호 수준으로 확대함
  - 신규 공급되는 공공임대주택의 절반 정도를 기존 주택을 활용하거나 기존 도시지역에 공급하여 임대주택에 대한 수급 균형 유도
- 현재 전체가구의 10.7%정도인 공공의 주거지원을 받는 가구 규모를 목표연도인 2030년에는 24.4%까지 확대하여 공공의 주거지원에서 소외되는 가구를 최소화
  - 청년층, 신혼부부, 출산가구, 저소득 고령가구, 장애인, 아동 주거빈곤가구 등 포용적 지원 확대
  - 공공임대주택, 주택개량 등 공급자 지원과 주거급여·보증금 지원 등 수요자 지원의 통합적 지원을 강화하여 사회적 수요에 대한 수직적 수평적 형평성 증대
  - 노후 주거지 재생 및 관리를 통해 주거환경도 함께 개선
- 신규 공공임대주택의 4할(40%)을 경기도가 주도적으로 공급하여 공공임대주택의 수급 불균형을 줄이고 지역적 특성에 적합한 공급을 유도함
  - 2017년 기준 경기도 자체 공급비율 7.9%을 1단계 20%, 2단계 30%, 3단계 40%로 단계적 확대
- 경기도가 주도하여 공급되는 공공임대주택 물량의 10%를 비영리 또는 제한적 영리 민간 주체와 함께 공급하여 공공 주도 공급의 한계를 보완하며 주거지원의 양적 질적 향상 유도

|그림 4-2| 목표



## 2030년 경기도 주거의 미래

- 서민의 주거비 부담은 낮아지고 주거수준은 높아지는 경기도



- 스마트하고 다양한 주거공간이 늘어나는 경기도
  - 에너지 절약형 친환경 스마트 주택단지, 중저층·중저밀의 다양한 주거공간 확대



- 기존 주거지가 살기 편하고 쾌적해지는 경기도



## 02

## 방향과 전략

## 기본방향 1

## 사각지대 없는 공정한 주거지원

## ■ 전략 1. 경기 임대주택 공급체계 구축

- 현재까지 공공임대주택은 대부분 공공의 재원을 투입하여 중앙정부 주도로 공급되고 관리됨
  - 중앙정부 주도의 공급은 공급하기에 용이한 지역을 중심으로 공급이 이루어져 지역 간 공급 편차가 심화되고 획일적이며, 주거취약계층 해소에 한계를 지님
  - 공공뿐만 아니라 일정기준을 갖춘 민간시행자도 공공의 지원을 받아 주거지원 계층을 위해 일정부분 저렴한 임대주택 공급에 기여
- 공공과 민간이 함께 참여하는 경기 임대주택 공급체계를 구축하여 지역적·계층적으로 다양한 사회적 수요를 효율적으로 해소
  - 다양한 공급주체들의 참여를 통해 효과성을 배가하고 사업방식과 디자인의 다양화를 통해 수요자 특성에 맞는 평면과 생활공간 구상 및 서비스 제공
  - 토지확보, 주택공급 및 운영관리 과정에서 공공뿐만 아니라 민간의 자원도 최대한 활용

## ■ 전략 2. 수요자 기반 포용적 주거지원 강화

- 생애주기와 가구의 특수성을 고려하여 주거지원이 필요한 계층에 대한 통합적·포용적 정책 방안 마련
  - 생애주기별로는 대학생·사회초년생부터 아동 주거빈곤가구, 신혼부부 및 출산가구, 중장년 저소득층, 고령가구 등이 포함
  - 거리노숙인, 시설퇴소자, 주택이외의 거처가구, 장애인 가구, 외국인 노동자 등 잔여적 계층에 대한 주거지원 고려

[표 4-1] 주거취약계층의 유형 구분

구분		주요 대상
생애 주기별	아동 주거빈곤가구	· 최저주거기준 미달주택, 지하(반지하)· 옥탑, 주택이외의 거처 등 열악한 주거환경에 거주하는 만 18세 미만의 아동이 있는 가구
	대학생·사회초년생	· 저렴한 주택을 필요로 하는 대학생·사회초년생
	신혼부부·출산가구 (미혼부, 미혼모)	· 저렴한 주택을 필요로 하는 신혼부부 · 부적합 주택에 거주하는 미혼부, 미혼모 가구
	고령가구	· 저렴한 주택 또는 의료지원 등 종합적인 주거지원이 필요한 고령가구
	중장년 저소득층	· 최저주거기준 미달 주택 또는 노후불량주택에 거주하는 저소득 가구 · 임대료 부담이 과도한 가구
잔여 계층	거리노숙인	· 거리 또는 공공장소에서 생활하거나 임시보호시설을 이용하는 자
	시설퇴소자	· 복지시설 퇴소자
	주택이외의 거처가구	· 불안정 거처 거주자 - 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 판잣집 등에서 거주하는 자 - 고시원, 여관·여인숙 등에서 거주하는 자 · 복지시설 생활자 - 노숙인시설에서 생활하는 자 - 장애인·한부모·아동·청소년·여성보호시설 등에서 생활하는 자
	장애인 가구	· 저렴한 주택 또는 의료지원 등 종합적인 주거지원이 필요한 장애인 가구
	외국인 노동자	· 열악한 상태의 주택이나 기숙사에서 생활하는 외국인근로자

- 현재 추진되고 있는 다양한 정책들을 수정, 보완하거나 재조합하여 유형별 특성에 부합하는 맞춤형 지원을 강화하는 방향으로 추진
  - 중앙정부가 추진하는 정책 플랫폼을 활용하여 행정적 재정적 비용을 줄이는 동시에 지역적 특성을 고려한 사업 요소를 첨가하거나 재조합하여 경기도만의 새로운 정책 구상
  - 공공이 직접적으로 지원하는 임대주택 등 공급자 지원 방식과 수요자 지원 방식의 조합을 통해 주거취약계층을 적극적으로 지원

### ■ 전략 3. 주거복지 전달체계 개선

- 현행 주거복지 전달체계는 공급자 위주로 설계되어 있어 주거지원과 관련한 공적 상담 및 정보제공 기능이 미흡
  - 주거지원 수단이 양적으로 크게 확대되었으나 전달체계는 수요자의 이용가능성이나 접근성에 대한 충분한 고려가 결여된 채 공급자 위주로 설계
  - 지원 방식에 따라 전달체계가 상이하고 복잡하여 주거문제가 있는 가구의 입장에서는 어느 곳에 가야 관련된 지원을 받을 수 있는지 혼란
- 경기도 차원에서 주거지원 필요 계층을 대상으로 주거문제에 대한 상담 및 정보제공, 주거지원 연계 등을 수행할 수 있도록 전달체계 강화
  - 맞춤형 주거지원에 근거한 주거지원체계의 효과적 운용을 위해 각 지원 수단에 대한 수요계층의 접근성 및 이용가능성을 높일 수 있는 전달체계 운영
  - 주거지원뿐만 아니라 복지서비스, 일자리지원 등도 상호 연계되어 주거취약계층의 자활기반을 제공하려는 노력 병행
  - 오프라인과 온라인을 활용한 경기도 주거복지 전달체계 구축

## 기본방향 2

### 균형잡힌 주택공급

### ■ 전략 4. 적절한 주택공급 유지

- 과거와 같이 수요의 증가세가 나타나지는 않지만 가구증가와 경제적 변인, 주택의 노후화 등으로 인해 일정한 주택 수요는 유지될 것으로 예상
- 대규모 택지개발을 통해 단기간에 공급을 늘리는 방식보다는 기존 시가지내 공급량을 증가시켜 수요를 해소하는 노력이 필요
  - 주택보급률이 100%가 넘는 외곽지역에 신규 주택이 많이 공급되고 있는 반면 기존 주거지 인구는 지속적으로 감소하며 노후화가 지속되어 원도심 신규주택 공급을 위한 정책적 노력 필요
  - 기존 시가지 주변에서 추진되는 공공주택사업과 시가화 예정용지의 개발 등이 주택공급계획과 연계될 수 있도록 수급조절 체계를 마련하여 개발수요 관리
- 경기도는 시장의 안정을 위해 수요 등을 고려한 적절한 공급물량을 유지하도록 노력하고 주거지의 공간적 사회적 균형을 유도

### ■ 전략 5. 공공임대주택의 균형적 공급 유도

- 국가 주도로 단기간에 대량의 공공임대주택을 공급하는 방식으로 인하여 경기도 내 임대주택 재고의 지역적 불균형이 발생하고 있으며, 이로 인해 주거소요계층 사각지대 해소에 어려움이 존재
- 또한 수도권 내 임대주택 공급이 경기도에 집중함에 따라 경기도로의 저소득층 유입이 지속적으로 이루어지고 있어 계층간 지역적 불균형을 야기하고 경기도의 행·재정적 부담을 심화시킴
- 지자체간 공공이 직접적으로 지원하는 임대주택의 균형적 공급 및 수요가 밀집한 지역보다 많은 주택이 공급될 수 있도록 정책적 방안을 마련하여 수급불균형 완화 유도

### ■ 전략 6. 다양한 주거지 개발 확대

- 인구 및 가구 구조가 변화하고 경제성장과 과학기술 발전에 따른 저불가능계층의 주거문화의 향상 또는 새로운 주거공간에 대한 욕구도 커지며 향후 더욱 증대될 것으로 전망
- 주택재고 중 아파트 비율의 급격한 증가와 이로 인한 도시 및 주거단지 경관의 획일화 등을 방지하고, 도시와 농촌지역의 차별화, 도시 내 지역 특성에 따른 차별화 등 지역 정체성 강화에 대한 필요성 부각
- 또한 주택에너지 소비절감, 노후주택 시설 개선 및 신재생에너지 활용 등을 통해 친환경 에너지 효율 우수 주택의 공급을 확대할 필요성이 커짐
- 새로운 주거공간에 대한 요구에 대응하는 정책적 지원을 마련하여 대량공급방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 정책 방향의 전환

## 기본방향 3

## 스마트한 주거지 관리

### ■ 전략 7. 생활밀착형 주거지 재생 추진

- 경기도 내 정비사업 해제지역 등 인구 감소, 사업체 감소, 노후건축물 과다한 쇠퇴 주거지가 지속적으로 증가하고 있어 이에 대한 정책적 방안이 필요
  - 주거환경정비사업, 소규모 정비사업, 리모델링 사업 등이 원활히 추진될 수 있도록 경기도 및 사군의 적극적 지원 방안 모색

- 대규모 철거위주의 정비사업에서 소규모 점진적 정비와 생활밀착형 주거환경개선으로 주거지 관리 방식 전환
  - 기존 주거지의 토지이용 효율화를 통해 기존 주거지에 더 많은 주택을 공급
  - 이와 함께 생활폐기물, 주차, 보행공간 등과 관련된 주거환경과 공공시설도 개선
- 대규모 공동주택단지를 포함하고 있는 1기 신도시가 노후화됨에 따라 공동주택단지의 적절한 관리를 통해 입주민의 불편을 해소할 필요가 있음

#### ■ 전략 8. 기존 주택관리 효율성 향상

- 경기 도민의 절반 정도가 거주하는 공동주택단지 관리의 효율성 · 투명성 · 공정성 향상
- 저층 주거지의 경우, 공동주택단지와는 다른 체계적이고 적절한 관리방안을 모색하여 원도심 주민의 주거안정과 주거환경 개선 유도

### 기본방향 4

#### 시·군과 함께하는 주거정책

#### ■ 전략 9. 경기도 및 시·군의 행·재정 역량 강화

- 경기도와 시·군은 지역 실정에 맞는 주택공급과 주거지원을 위해 중앙정부의 행정과 재정정책 플랫폼을 활용하는 동시에 현 법제 하에 주도적으로 추진할 수 있는 정책을 적극적으로 발굴하여 추진
  - 경기도가 주도하는 주거정책 추진체계 수립을 위해 법제도, 조직, 재정적 측면의 변화가 필요함
- 경기 도민의 주거수준 향상과 안정을 위해 경기도 및 시·군의 재정적 노력을 확대하고 경기도시공사 등의 역할 강화
- 행·재정력이 상대적으로 약한 시·군을 적극적으로 지원하고 정책 역량을 강화
  - 시·군의 자체 역량 강화를 통해 주거지원이 필요한 주민을 위해 자체적인 임대주택 공급 등 추진

#### ■ 전략 10. 민간참여 및 지방정부간 정책 협의체 확대

- 공공시행자의 재무적 불안정성이 증대되기 시작하였고, 공공재정의 한계가 나타나며 새로운 사회적 수요계층의 등장과 더불어 최근 나타나는 민간의 시도로 인해 공공주도의 공공임대주택 공급체계를 변화시켜야 할 요구가 증대됨



- 저렴한 임대주택 공급의 확대와 다양성을 위해 비영리 또는 제한적 영리의 민간 영역을 확대하고 육성
- 경기도는 정책의 개발, 집행, 관리에 이르는 전 과정을 시·군과 소통하고 협력하여 추진하며 이를 위한 협의체계 구축
  - 이를 통해 공유지 등 토지 확보와 도시계획 등 예측 가능한 행정적 지원 기대
  - 시·군과 함께 시범적으로 주거지원 사업 등을 추진하여 성공사례를 확산
  - 수도권 주택공급, 주택시장 모니터링 등 수도권 타 지자체와 정책관련 사항을 보다 내실 있게 협의하거나 조정할 수 있도록 수도권 주거정책 협의회의 기능을 강화하도록 노력
  - 경기도는 시·군과 함께 주거정책의 지방분권을 위해 지속적으로 노력

[그림 4-3] 방향과 전략





# 05

## 추진과제

---

01.  
사각지대 없는 공정한 주거지원
02.  
균형잡힌 주택공급
03.  
스마트한 주거지 관리
04.  
시·군과 함께하는 주거정책



방향	전략	추진과제 <span style="float: right;">■ 핵심</span>
<p>사각지대 없는 공정한 주거지원</p> 	<p>경기 임대주택 공급체계 구축</p> <p>수요자 기반 포용적 주거지원 강화</p> <p>주거복지 전달체계 개선</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 공공임대주택 62만호 공급</li> <li>2 경기도 주도 공공임대주택 공급률 40%까지 확대</li> <li>3 민간협력 공공지원형 임대주택 3만호 공급</li> <li>4 서민층을 위한 임대주택 개념 재정립 및 제도화</li> <li>5 아동 주거빈곤가구 지원</li> <li>6 대학생, 사회초년생 등 청년 1인 가구를 위한 임대주택 공급 확대</li> <li>7 신혼부부, 출산가구를 위한 주거지원 확대</li> <li>8 고품가구 맞춤형 임대주택 공급 및 주택개량 지원</li> <li>9 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택 공급</li> <li>10 장애인 가구를 위한 임대주택 공급 및 주택개량 지원</li> <li>11 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급</li> <li>12 저소득층 임대보증금 지원사업</li> <li>13 주거급여 지원 확대</li> <li>14 금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원</li> <li>15 경기도 주거복지센터 설치</li> <li>16 주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축</li> </ol>
<p>균형잡힌 주택공급</p> 	<p>적정한 주택공급 유지</p> <p>공공임대주택의 균형적 공급 유도</p> <p>다양한 주거지 개발 확대</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>17 2030년까지 140만호 주택 공급</li> <li>18 용적률 이전제도를 통한 신·구시가지 연계 주택공급</li> <li>19 택지관리 모니터링 체계 구축</li> <li>20 공공임대주택 공급의 지역균형 유도</li> <li>21 기존주거지내 저렴한 임대주택 공급 확대</li> <li>22 에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 시범조성 및 확산</li> <li>23 중저층·중저밀 주거지 개발</li> </ol>
<p>스마트한 주거지 관리</p> 	<p>생활밀착형 주거지 재생 추진</p> <p>기존 주택관리 효율성 향상</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>24 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진</li> <li>25 빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 저층주거지 환경개선</li> <li>26 노후 저층주거지 도시재생사업 추진</li> <li>27 소규모 공동주택 안전점검 추진</li> <li>28 공동주택관리 효율화 및 입주민 지원 강화</li> <li>29 저층주거지를 위한 동네관리소 설립 및 운영지원</li> <li>30 저층주거지 '안전마을 만들기' 프로그램 지원</li> </ol>
<p>시·군과 함께하는 주거정책</p> 	<p>경기도 및 시·군의 행·재정 역량 강화</p> <p>민간참여 및 지방정부간 정책 협의체 확대</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>31 경기도, 시·군 역량 강화 및 정책지표 모니터링</li> <li>32 주거복지기금 등 재정지원 확대</li> <li>33 민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성</li> <li>34 시·군과 협의체 구성 등 협력 강화</li> </ol>

# 01

## 사각지대 없는 공정한 주거지원

### [1]

#### 경기 임대주택 공급체계 구축

#### 1-1-1 공공임대주택 62만호 공급

##### ■ 배경 및 목적

- 공공임대주택 등 공공의 직접적인 주거지원이 필요한 사회적 수요는 106.3만 가구로, 이들의 주거안정을 위해 공공임대주택의 지속적 공급 필요
- 최근 주거문제가 심화되고 있는 저소득층 청년 및 노년 임차가구, 신혼부부 등을 위한 맞춤형 공공임대주택을 확대 공급해야할 필요성 제기
  - 청년층 임차가구의 경우 저소득 가구가 절반 이상(56.6%)을 차지하고 있으며, 이들은 주로 월세가구(74.8%)임
  - 또한 노년층 임차가구의 경우 저소득 가구가 대부분(95.1%)을 차지하고 있으며, 이들 역시 주로 월세가구(61.9%)임

##### ■ 사업 내용

- 2030년까지 공공임대주택 62만호 공급
- 공공임대주택 공급량은 1기(2018-2022년) 연평균 4만호, 2기(2023-2026년) 연평균 5.3만호, 3기(2027-2030년) 연평균 5.3만호 등으로 지속 확대
  - 20년 이상 공공임대주택은 1기 16만호를 시작으로 3기 20.1만호까지 확대 공급하며, 계획기간 내 총 56만호 건설을 목표로 함
  - 분양전환 공공임대주택은 1기 4만호, 2기 1.2만호, 3기 0.9만호 등 점차 공급량을 감소시켜 계획기간 중 6만호 공급

[표 5-1] 시기별 공공임대주택 공급계획

(단위 : 만호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
계	20.0	21.0	21.0	62.0
20년 이상 공공임대주택	16.0	19.8	20.2	56.0
건설형	9.6	11.7	11.5	32.8
매입형	1.5	2.3	2.4	6.2
임차형	4.9	5.8	6.3	17.0
분양전환 공공임대주택	4.0	1.2	0.8	6.0

- 계획연도까지 공공임대주택을 공급할 경우 공공임대주택 거주율은 각 시기별 11.6%, 15.1%, 18.4% 등으로 점차 증가할 것으로 예상되며, 20년 이상 공공임대주택 거주율은 동일 기간 동안 9.6%, 12.9%, 16.2% 등 순차적으로 증가할 것으로 전망됨

[표 5-2] 시기별 공공임대주택 재고 및 거주율

구분		1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)
공공임대주택	재고(만호)	57.6	78.6	99.6
	거주율	11.6%	15.1%	18.4%
20년 이상 공공임대주택	재고(만호)	47.6	67.4	87.6
	거주율	9.6%	12.9%	16.2%

자료 : 통계청(2015). 장래가구추계

#### ■ 소요예산

- 공공임대주택 공급 : 814.3천억원(연평균 62.6천억원)
  - 20년 이상 공공임대주택 공급에 소요되는 예산은 621.7천억원(연평균 47.8천억원)

#### ■ 협력기관

- 경기도시공사, LH, 사회적 경제주체 등 민간시행사

### 1-1-2 경기도 주도 공공임대주택 공급률 40%까지 확대

#### ■ 배경 및 목적

- 지금까지 경기도 공공임대주택 재고의 대부분은 중앙정부에 의해 공급됨
  - 공급하기에 용이하다고 판단되는 지역에 공공임대주택을 집중적으로 공급하여 경기도 내 공공임대주택 수요 및 공급 사이의 괴리가 발생
- 임대주택의 수요발생 및 공급이 이루어지는 지역특성을 가장 잘 파악하고 있는 지자체의 자체 공급률을 증가시키려는 노력 필요

### ■ 사업 내용

- 경기도 공공임대주택 자체 공급률을 7.9%(2017년)에서 40.3%(2030년)으로 확대
  - 전체 공급물량 대비 경기도 자체 공급비율은 1기 20.5% 수준으로 시작하여, 2기에는 29.7%, 3기 40.3% 수준으로 점차 확대
  - 계획기간 내 경기도 주도 평균 공급비율은 30.3%로 예상됨
- 시기별 경기도 주도 공급량은 4.1만호, 6.2만호, 8.5만호로 증가하며, 계획기간 내 총 18.8만호 공급

【표 5-3】 공급주체별, 시기별 공공임대주택 공급계획

(단위 : 만호, %)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
계	20.0(100)	21.0(100)	21.0(100)	62.0(100)
경기도	4.1(20.5)	6.2(29.7)	8.5(40.3)	18.8(30.3)
내	15.9(79.5)	14.8(70.3)	12.5(59.7)	43.2(69.7)

### ■ 소요예산

- 경기도 주도 공공임대주택 공급 확대 : 242.5천억원(연평균 18.7천억원)
  - 경기도는 43.4천억원(연평균 3.3천억원) 부담

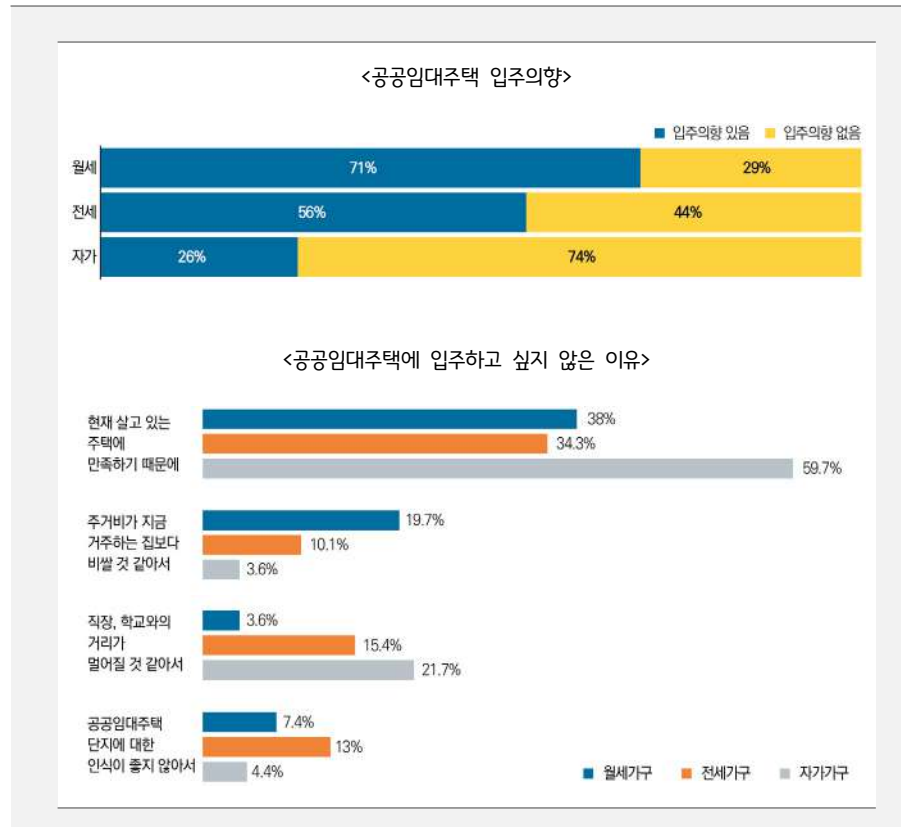
### ■ 협력기관

- 경기도시공사, 사회적 경제주체 등 민간시행자

#### 공공임대주택 입주의향

- 월세가구(71%), 전세가구(56%), 자가가구(26%) 순으로 입주의향이 높은 것으로 나타남
- 월세가구 중 주거비가 지금 거주하는 집보다 비쌀 것 같아서 공공임대주택에 입주하고 싶지 않다는 응답이 상대적으로 높게 나타남
- 전세가구의 경우에는 직장, 학교와의 거리가 멀어질 것 같아서, 공공임대주택단지에 대한 인식이 좋지 않아서 입주하고 싶지 않다는 응답이 다소 높게 나타남





### 1-1-3 민관협력 공공지원형 임대주택 3만호 공급

#### ■ 배경 및 목적

- 비영리 또는 제한적 영리 민간시행자에 의해 시세보다 저렴한 임대주택 공급 시도가 나타남
- 경기도는 공공임대주택 등 서민을 위한 임대주택 공급 물량의 일정 부분을 민간과 함께 공급하여 임대주택의 다양성과 수요 대응성을 높이고 원활한 공급을 유도

### ■ 사업 내용

- 공공 주도의 공공임대주택과 함께 현행 법제를 기반으로 민간이 참여하는 공공지원형<sup>4)</sup> 임대주택(공공임대주택, 공공지원민간임대주택 등) 사업 추진
  - 경기도시공사가 50% 이상 출자하고 민간시행자(주택건설사업자)가 나머지 부분을 출자하여 설립된 법인을 통해 공공임대주택 공급
  - 민간이 50% 이상 출자하고 공공이 일부를 출자하여 주거를 위한 사회적 기업을 설립하여 공공지원민간임대주택을 공급
- 민간과 함께 공공지원형 임대주택을 시기별로 0.7만호, 1.1만호, 1.2만호씩 총 3만호 공급
  - 경기도 주도 공공임대주택 공급량의 10%에 해당하는 물량을 민간과 함께 공급
  - 공공지원민간임대주택 제도를 통해 1만호 공급

[표 5-4] 민관협력 공공지원형 임대주택 공급계획

(단위 : 만호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
계	0.7	1.1	1.2	3.0
공공임대형	0.4	0.7	0.9	2.0
공공지원 민간임대형	0.3	0.4	0.3	1.0

### ■ 협력기관

- 경기도시공사, 사회적 경제주체 등 민간시행자, 주택도시보증공사, 민간투자기관(금융기관 등)

## 1-1-4 서민을 위한 임대주택 개념 재정립 및 제도화

### ■ 배경 및 목적

- 공공 재정 확충 문제와 공공시행자의 재무적 불안정성, 대규모 공급의 어려움 등 공공시행자 중심으로 추진되는 공공임대주택 공급체계는 한계에 직면하고 있다고 판단됨

4) 공공지원형 임대주택은 공공이 재정적으로 지원하는 서민층을 위한 저렴한 임대주택으로 공공임대주택, 공공지원 민간임대주택, 사회임대주택 등을 의미함

- 특히 중앙정부 주도 물량 위주의 공급방식으로 지역 간 공급 편차가 심하며 사각지대의 주거취약계층 상존
  - 양적목표 달성에 치중할 경우 지역적 불균형 심화 및 주거취약계층의 소외 발생 우려
- 향후 새로운 수요와 주거지원 수요에 효율적으로 대응하며 주거취약계층의 효과적 지원을 위하여 시행자의 위상, 자원, 점유형태, 입주대상 등 공공이 지원하여 공급하는 임대주택에 대한 새로운 접근방식이 요구됨
  - 저렴한 임대주택 공급의 확대를 전제한다면 정부가 수행하기 어렵거나 부족한 부분에 대해 수요에 보다 적합하며 비용 효과적인 임대주택을 공급할 수 있도록 민간 자원도 활용 필요
  - 현재 추진 중인 공공임대주택, 공공지원민간임대주택, 사회임대주택을 포괄하는 개념과 제도적 명칭 정립 필요

#### ■ 사업 내용

- 서구의 소셜 하우스(social housing) 개념을 차용한 서민을 위한 저렴한 공공임대주택 개념 도입 및 경기도 주거복지 조례에 이 같은 주택에 대한 정의를 반영하고 새로운 용어 제시
  - 공공지원형 주택은 시장 이윤을 추구하지 않는 자원과 금융지원을 기초로 공공뿐 아니라 민간(특히 비영리) 시행자가 공급하는 주택을 통칭하는 개념으로 접근

#### ■ 소요예산

- 비예산

## [2]

### 수요자 기반 표용적 주거지원 강화

#### 1-2-5 아동 주거빈곤가구 지원

##### ■ 배경 및 목적

- 2015년 기준, 경기도 내 최저주거기준 미달, 지하(반지하)·옥탑, 주택이외의 거처에 만 18세 미만 아동이 거주하는 가구인 '아동 주거빈곤 계층'이 13.7만 가구(전체 아동 가구의 8.6%로 추정) 존재하는 것으로 추정됨
- 「경기도 주거 기본 조례」는 주거종합계획 수립 시 아동 주거빈곤 주택개조사업에 관한 사항을 포함하며(제5조), 주거복지센터는 아동 주거빈곤에 대한 실태조사를 실시하고 지원방안을 모색하도록 규정함

■ 사업 내용

- 주거복지센터, 지역복지관, 자활센터, 주민센터, 무한돌봄센터 등 관련 기관 및 단체와 협력하여 아동 주거빈곤 계층을 발굴하고, 지원대상 선별
- 목표연도까지 아동 주거빈곤가구를 위해 공공임대주택 1만호 지원

[표 5-5] 아동 주거빈곤가구를 위한 공공임대주택 공급계획

(단위 : 만호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
공공임대주택	0.2	0.3	0.5	1.0

- 아동 주거빈곤가구를 위한 맞춤형 주택개량 사업 1만호 지원
  - 시기별 각각 0.2만호, 0.4만호, 0.4만호 등 계획기간 내 1만호의 주택 개량
  - 위생시설 개선, 도배 및 장판, 요철·균열 등 위험요소 제거, 공부방 조성 등 아동 친화적 주거환경 개선 및 노후 주택 보수, 난방 보강 등에 중점을 둔 지원

[표 5-6] 아동 주거빈곤가구를 위한 주택개량 지원계획

(단위 : 만호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
아동 주거빈곤가구 주택개량	0.2	0.4	0.4	1.0

- 통합사례관리체계 연계를 통한 지속적 사례 관리 및 지원을 바탕으로 아동 주거빈곤가구의 생활안정 및 지역 정착 지원

■ 소요예산

- 아동 주거빈곤가구를 위한 공공임대주택 공급 : 12.4천억원
  - 경기도는 500억원 부담
- 아동 주거빈곤가구를 위한 주택개량 지원 : 500억원(500만원/가구)

■ 협력기관

- 경기도시공사, LH, 민간기관(어린이재단 등)

## 1-2-6 대학생, 사회초년생 등 청년 1인 가구를 위한 임대주택 공급 확대

### ■ 배경 및 목적

- 2016년 경기도 내 청년가구<sup>5)</sup>는 59.6만 가구로 경기도 전체가구의 13.3%, 전국 청년가구의 22%를 차지함
  - 특히, 청년 1인 가구의 경우 27만 가구로 경기도 내 청년가구의 45.3% 차지
- 경기도내 대학·대학교는 84개소로, 2015년 기준 휴학생을 제외한 재학생은 총 33.6만 명으로 추정됨
  - 한편, 2015년 기준 경기도내 대학교의 기숙사 수용률은 4년제 대학이 22.8%, 2·3년제 대학이 16% 수준임<sup>6)</sup>
- 2015년 경기도는 대학생 및 청년의 주거안정과 취·창업, 입사생, 지역주민 간 공동체를 형성하기 위해 경기도형 공공기숙사를 건립하였으나 여전히 수요를 충족시키지 못하고 있음
  - 2017년 9월 개원 이후 현재 102명(대학생 80%, 청년 20%) 입사<sup>7)</sup>

### ■ 사업 내용

- 주거지원이 필요한 대학생·청년을 위해 1,300실의 공공기숙사를 공급
  - 2018~2022년 사이 경기도형 공공기숙사 시범단계 건립목표인 300실을 기초로, 향후 해당 공급 물량을 지속 확대하여 2기 400실, 3기 600실 공급
- 공공기숙사 이외에도 대학생·사회초년생을 위한 공공임대주택을 시기별 2만호, 2.1만호, 2.1만호 공급하여 목표연도까지 6.2만호 공급
  - 행복주택 임대보증금 사업과 연계하여 청년층의 주거비 부담 완화

【표 5-7】 청년을 위한 공공임대주택, 공공기숙사 공급계획

(단위 : 만호, 실)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
공공임대주택	2.0	2.1	2.1	6.2
공공기숙사	300	400	600	1,300

5) 가구주 연령이 35세 미만인 가구

6) 기숙사 수용률은 재학생수 대비 기숙사 수용가능 인원의 비율을 나타냄(교육부(2015). 대학알리미 기숙사 수용 현황)

7) 국가균형발전포털 블로그(2018.04.24); 따복기숙사 사이트(www.ddabokdorm.or.kr)

- 경기도 소재 대학의 재학생, 청년계층 산업체 노동자 및 기타 청년계층을 대상으로 한 대규모 주거시설의 공급이 아닌 마을단위의 지역자원을 활용한 청년 주거정책으로 청년 마을 조성
  - 신규 주거시설의 공급 방식이 아닌 지역사회의 빈집, 용도전환 가능한 건축물 및 주택 공급 수요에 따른 매입 및 전세 임대를 통해 주거시설 확보

■ **소요예산**

- 청년을 위한 공공기숙사 건립 : 0.9천억원
- 청년을 위한 공공임대주택 공급 : 72.7천억원
  - 경기도는 2.8천억원 부담

■ **협력기관**

- 경기도시공사, LH

**1-2-7 신혼부부, 출산가구를 위한 주거지원 확대**

■ **배경 및 목적**

- 전국 신혼부부 중 26.7%(30.7만 가구)가 경기도 내에 거주하고 있으며, 1년 이내에 다른 시도로 이동한 신혼부부의 32.1%가 경기도로 유입

[표 5-8] 결혼 시기별 신혼부부 수

(단위 : 쌍, %)

	계	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
경기도 내 신혼부부	307,127	56,496	59,104	61,858	64,421	65,249
전국대비 비율	26.7%	25.7%	26.2%	26.8%	27.0%	27.6%

주1 : 행정구역별 부부의 거처가 다른 경우 거주 지역별 가중치(0.5)를 적용

주2 : 초혼인 신혼부부만을 대상으로 함

자료 : 통계청(2016). 신혼부부통계

- 주거비 부담으로 결혼과 출산, 특히 다자녀 가구 구성을 미루는 현상 심화
  - 경기도에 거주하는 신혼부부의 33.6%가 가족계획 시 주택마련, 주거비 부담, 주택규모 등의 주거문제를 가장 중요하게 고려한다고 응답함

- 신혼부부를 위한 공공임대주택의 공급은 보다 확대되어야 할 필요가 있음
- 아이 양육에 적당하지 않은 주택에 거주하는 비혼 출산가구에 대한 지원도 필요

### ■ 사업 내용

- (공공임대주택 공급) 행복주택 제도를 활용하여 신혼부부, 비혼 출산가구 등을 위한 공공임대주택은 1기 4.1만호, 2기 4.3만호, 3기 4.2만호 등 총 12.6만호(연평균 1만호)를 공급함
  - 행복주택 임대보증금 사업과 연계하여 신혼부부, 출산가구의 주거비 부담 완화 효과 제고
- (임대보증금 이자지원) 경기행복주택 및 행복주택 입주자 대상으로 입주 및 출산에 따라 임대보증금 대출이자 차등 지원
  - 신혼부부, 출산가구의 주거비 부담 완화 효과 제고
  - 시기별 2만 가구씩 총 6만 가구 지원

[표 5-9] 신혼·출산가구를 위한 주거지원 계획

(단위 : 만호, 만 가구)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
신혼·출산가구용 공공임대주택	4.1	4.3	4.2	12.6
신혼부부 등 임대보증금 이자지원 <sup>1)</sup>	2.0	2.0	2.0	6.0

주1 : 청년가구도 지원 가능

### ■ 소요예산

- 신혼부부를 위한 공공임대주택 공급 : 153.8천억원
  - 경기도는 6.5천억원 부담
- 신혼부부 등 임대보증금 지원 : 663억원

### ■ 협력기관

- 경기도시공사, LH, 주택도시보증공사, 금융기관

## 1-2-8 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 및 주택개량 지원

## ① 고령가구 맞춤형 임대주택 공급

## ■ 배경 및 목적

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(시행 2016.08.12)」 제5조에서는 고령자에 대한 임대주택 공급에 대해 규정하고 있음
  - 고령화에 따른 노인층의 간병·요양문제가 심화됨에 따라 거동이 불편한 고령자에게 주거와 의료서비스를 원스톱으로 지원받을 수 있는 복합지원시설 설치 필요

## ■ 사업 내용

- 경기도 의료원 등 공공의료기관 인근 노후 주택매입 후 재건축 또는 리모델링을 통한 의료서비스 연계형 임대주택 공급
  - 의료 인프라 활용을 통한 의료취약계층의 응급 및 건강관리서비스 시스템 구축
  - 도립의료원 가용부지 또는 인근 공유지 활용과 배리어프리 설계를 반영한 시범사업 추진
- 고령가구를 위하여 1기 2.1만호, 2기 2.1만호, 3기 2.2만호 등 총 6.4만호의 맞춤형 공공임대주택을 공급함

[표 5-10] 고령가구 맞춤형 공공임대주택 공급계획

(단위 : 만호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
공공임대주택	2.1	2.1	2.2	6.4

## ■ 소요예산

- 고령가구 맞춤형 공공임대주택 공급 : 82.2천억원
  - 경기도는 4.3천억원 부담

## ■ 협력기관

- 경기도시공사, 경기의료원, LH
  - 경기도시공사와 LH는 공공임대주택의 건설 및 공급을 담당하고, 경기의료원은 고령가구 맞춤형 임대주택 내 의료 인프라 구축과 운영 및 임대주택, 의료원 간 연계를 통한 의료서비스 제공을 담당

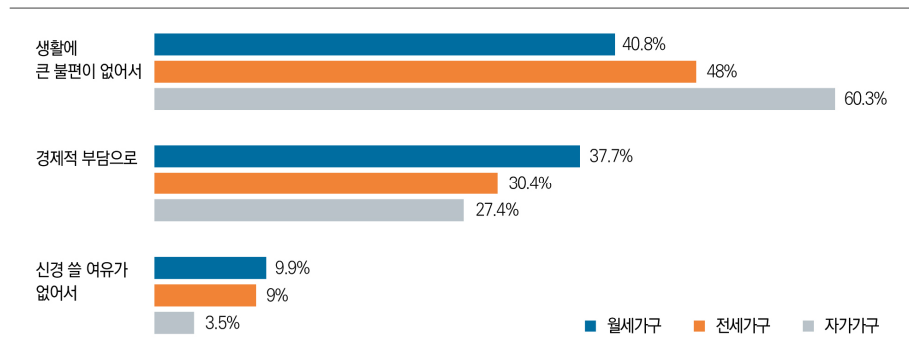


## ② 고령가구 맞춤형 주택개량 사업

### ■ 배경 및 목적

- 경기도 내 고령가구는 1990년 전체 가구의 7%(11.8만 가구)에서 2015년 현재 15%(66.4만 가구)로 급속도로 증가했으나 경기도 내 고령가구를 위한 주거지원은 여전히 부족한 상황임
- 주택개보수 사업이 필요함에도 불구하고 경제적 부담이나 신경 쓸 여유가 없어서 실제 주택개조를 하고 있지 않다고 밝힌 고령가구가 30% 이상으로 나타나, 임차 고령가구의 주택개보수 필요성을 강조

[그림 5-1] 주택개보수가 필요하지만 개조를 하지 않은 이유



자료 : 2017년 경기도 주거실태조사(노인가구 부가질문) 원자료 분석

### ■ 사업 내용

- 고령가구를 위한 맞춤형 주택개량 사업은 시기별 1.9천호, 3.6천호, 4.5천호로 지속적으로 확대하여 계획기간 중 1만호를 지원
  - 주택 내 출입문 손잡이, 문턱, 바닥, 비상연락장치 등 편의시설 설치
- 고령자 등 주거약자의 주택에 화재·가스·응급호출 등의 센서 설치를 통한 24시간 응급상황 대처시스템 구축

[표 5-11] 고령가구 맞춤형 주택개량 지원계획

(단위 : 천호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
고령가구 맞춤형 주택개량	1.9	3.6	4.5	10.0

■ **소요예산**

- 고령가구를 위한 맞춤형 주택개량 사업 : 500억원(500만원/가구)

■ **협력기관**

- 중앙정부, 시·군, 경기도시공사, 에너지 관리공단
  - 시·군에서 주택개량 물량을 신청하고 경기도는 대상을 선정하여 사업추진

**1-2-9 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택 공급**

① **노숙인 사회 복귀를 위한 임대주택 공급**

■ **배경 및 목적**

- 2017년 1월 말 기준, 경기도 내 노숙인 현황을 살펴보면, 거리노숙인 164명, 일시보호 노숙인 93명, 자활시설 노숙인 189명, 재활시설 노숙인 417명, 요양시설 노숙인 150명 등 총 1,013명의 노숙인이 있는 것으로 파악됨
- 2017년 현재, 경기도는 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제3조에 의거하여 경기도 노숙인 지원 정책을 시행 중임
  - 거리노숙인을 발굴하고 보호하며, 이들의 자립을 위한 지원을 통해 정상적으로 사회에 복귀할 수 있도록 보조함
- 특히, 노숙인들의 주거지원을 위하여 도내 3개소(수원 2개소, 의정부 1개소), 1일 80명 보호 가능한 노숙인 일시보호소를 운영하고 있으며, 노숙인에게 고시원비 및 주민등록복원비용을 지원하는 노숙인 임시주거 지원사업 등을 추진 중임
- 하지만 노숙인 주거지원사업 규모가 작고, 수원, 의정부, 성남 등 일부 지역에 편중되어있어 경기도 전체 시·군을 대상으로 확대 지원되어야 할 필요가 있음

■ **사업 내용**

- 노숙인 자립지원주택을 각 시기별 100호씩, 목표연도까지 총 300호 공급하며, 2년 정도의 입주기간을 한정하여 입주자를 순환시키는 방식으로 운영
- 매입임대주택 일부를 노숙인을 위한 자립지원주택으로 공급하여 노숙인의 주거안정을 통한 지역사회 복귀 및 정착을 지원함

[표 5-12] 노숙인 자립지원주택 공급계획

(단위 : 호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
노숙인 자립지원주택	100	100	100	300

### ■ 소요예산

- 노숙인 자립지원주택 공급 : 480억원
  - 경기도는 38억원 부담

### ■ 협력기관

- 노숙인 지원 민간단체, 시·군, 경기도시공사
  - 노숙인 지원에 대한 현장경험이 풍부한 지역별 노숙인 지원 단체들과의 협력을 토대로 시행하되, 경기도 내 복지부서와 주택부서의 원활한 협조 필요

## ② 시설퇴소자를 위한 자립지원주택 공급

### ■ 배경 및 목적

- 복지시설에서 생활하다가 자립생활을 희망하거나 시설입소기간이 만료되어 퇴소한 이들을 위한 주거지원 수단이 미흡한 상황으로, 지역사회 정착을 지원하는 정책수단 필요
  - 「아동복지법」 제16조(보호대상아동의 퇴소조치 등)에 따라 보호대상아동의 연령이 18세에 달하였거나, 보호 목적이 달성되었다고 인정되면 그 보호 중인 아동의 보호 조치를 종료하거나 해당 시설에서 퇴소시켜야함
  - 동일 법률 제38조(자립지원)에 따라 국가와 지방자치단체는 보호대상아동의 위탁보호 종료 또는 아동복지시설 퇴소 이후의 자립을 지원하기 위한 조치를 시행해야 함
- 영구임대주택, 대학생 전세임대주택, 자립지원시설, 대학기숙사 등에 있어 우선순위를 부여하거나 자립정착금 등을 지원하는 등의 정책을 시행하고 있으나 지원을 받는 보조종료 아동의 수는 많지 않고 보호 종료자들의 특성을 적절히 반영하지 못해 시설퇴소자의 주거는 여전히 불안한 상황

### ■ 사업 내용

- 계획기간동안 자립지원주택 300호를 확보하여 시설퇴소자들을 대상으로 공급하되 2년 정도의 입주기간을 한정하여 입주자를 지속적으로 순환시키는 방식으로 운영
  - 입주자가 2년간 저축, 일자리 확보 등을 통해 자활기반을 마련하고, 공공임대주택 등 안정적인 주거로 이동할 수 있도록 지역복지네트워크를 통한 지원 필요

- 기존의 매입임대주택 사업처럼 다가구주택 등을 경기도가 매입하여 공급하며, 입주자가 순환되므로 시설퇴소자들의 지역사회 정착 지원
  - 지역 내 사회복지관 등 NGO를 운영기관으로 선정하거나 무한돌봄센터의 사례관리를 활용하여 입주자의 생활관리, 복지서비스 및 일자리 연계 지원

[표 5-13] 시설퇴소자 자립지원주택 공급계획

(단위 : 호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
시설퇴소자 자립지원주택	100	100	100	300

■ 소요예산

- 시설퇴소자 자립지원주택 공급 : 396억원
  - 경기도는 10억원 부담

■ 협력기관

- 경기도시공사, 복지시설 운영기관

③ 취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈) 확대

■ 배경 및 목적

- 공동생활가정은 일반가정을 거주와 치료의 장소로 활용하여 지역사회 정착을 지원하는 프로그램으로서 현재 경기도 공동생활가정 시설은 총 138개소(일반그룹홈 128개소, 학대 피해아동쉼터 10개소), 정원은 948명임(2017년 12월 31일 기준)<sup>8)</sup>

[표 5-14] 공동생활가정 현황(2017)

구분	시설수(개소)	정원(명)	수용인원(명)
공동생활가정	138	948	766
일반그룹홈	128	879	712
학대피해아동쉼터	10	69	54

자료 : 경기도청 홈페이지, 경기도 공동생활가정현황(2017.12.31. 기준)

8) www.gg.go.kr/archives/2277564?gdd\_term\_id=5450

- 복지시설 퇴소 후 자립생활이 여의치 않거나, 독거노인 등 고령 또는 장애로 인해 일상적인 지원을 필요로 하는 이들에게는 효과적인 정책 프로그램
  - 중앙정부<sup>9)</sup>는 법인 외에 개인이 운영하는 그룹홈에도 임대주택을 지원하고, 5인 이상 그룹홈에는 85㎡를 초과하는 전세임대주택 지원 검토
  - 일정요건의 그룹홈 생활자에게 주거급여를 지급하는 방안 또한 검토

## ■ 사업 내용

- 취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈)은 시기별 2.0천호, 2.4천호, 2.6천호로 확대 공급하여 계획기간 중 총 7.0천호를 공급

[표 5-15] 공동생활가정 공급계획

(단위 : 천호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
공동생활가정(그룹홈)	2.0	2.4	2.6	7.0

## ■ 소요예산

- 공동생활가정(그룹홈) 공급 : 7.7천억원
  - 경기도는 0.3천억원 부담

## ■ 협력기관

- LH, 경기도시공사
  - LH와 경기도시공사는 매입·전세임대 공급물량의 일부를 공동생활가정 용도로 할당하고, 경기도 복지부서는 운영주체의 참여 유도 및 연계업무를 담당

## 1-2-10 장애인 가구를 위한 임대주택 공급 및 주택개량 지원

### ① 발달장애인 지원주택 공급

#### ■ 배경 및 목적

- 「발달장애인 권리보장 및 지원에 관한 법률(시행 2017.07.26)」 제29조에 따라 지방자치단체는 발달장애인의 특성에 맞는 거주시설 지원을 위하여 필요한 시책을 강구해야 함

9) 주거복지로드맵(2017, 국토교통부)

- 하지만 대부분의 정책이 대규모 거주시설이나 공동생활가정 공급 등 시설 중심의 거주모델에 초점을 두고 있으며, 발달장애인 각자의 선호에 맞춘 주거형태 공급 및 성인 발달장애인의 자립에 초점을 둔 주거 지원정책에 대한 논의는 미흡한 상황임
  - 시설 및 공동생활가정의 경우 발달장애인의 독립적인 주거형태를 보장하지 못함
  - 체험홈·시설 거주 후 독립적 주거로 나아가는 정책의 경우 발달장애인으로 하여금 주거 불안정을 경험하게 한다는 점에서 한계를 지님

■ 사업 내용

- 발달장애인 지원주택 사업을 시행하기 위해 기존주택매입임대주택을 각 시기별 100호, 200호, 300호씩, 목표연도까지 600호 및 주거코치를 지원함
  - 주거 전반에 대한 종합적인 서비스가 동반되어야 한다는 점에서 관련 조직 및 전문가들의 협조

[표 5-16] 발달장애인 지원주택 공급계획

(단위 : 호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
발달장애인 지원주택	100	200	300	600

■ 소요예산

- 발달장애인 지원주택 공급 : 960억원
  - 경기도는 80억원 부담

■ 협력기관

- 경기도시공사, 복지시설 운영기관
  - 경기도시공사는 발달장애인 지원주택으로 활용할 수 있는 공공임대주택을 공급하고, 복지시설 운영기관에서는 발달장애인 독립생활 지원을 위한 거주서비스 제공 및 주거코치 전문가 양성 등을 위해 협력

② 장애인을 위한 주택개량 사업

■ 배경 및 목적

- 경기도 내 등록 장애인은 2017년 기준 53.3만명으로, 도내 인구의 4.1%를 차지하고 있으나 경기도 내 장애인을 위한 주택개량 지원은 미흡한 상황임

- 경기도 주거기본조례 제22조<sup>10)</sup> 등의 법조항에 따라 고령자·장애인의 주거환경을 개선하기 위한 사업을 추진
  - 경기도에서는 농어촌 장애인 주택개조사업과 중증장애인 주택개조사업 등을 진행 중에 있으며, 2017년 기준 각각 25호, 57호의 실적을 달성함
  - 또한 장애인 가구, 독거노인 등 저소득 소외계층의 주거환경 개선사업인 G-Housing 리모델링 사업의 경우 2017년 109호의 실적을 달성함
- 다양한 종류의 사업이 시행 중임에도 불구하고 각 사업의 목표량이 많지 않은 상황이며, 무장애 주택공급 등 사업을 보다 확대할 필요가 있음

### ■ 사업 내용

- 장애인 가구를 위해 시기별 1.7천호, 1.9천호, 2.4천호 등 총 6천호의 주택을 개량
  - 국토교통부의 ‘농어촌 장애인 주택개조사업’을 통해 1기 200호, 2기 200호, 3기 300호 등 계획기간 중 총 700호(연평균 53.8호)의 주택을 개량
  - 경기도 자체사업인 ‘중증장애인 주택개조사업’을 통해 1기 900호, 2기 1,000호, 3기 1,300호 등 계획기간 중 총 3,200호(연평균 246.2호)의 주택을 개량
  - 이와 별도로, 장애인 가구를 위한 주택개량 사업을 추가적으로 시기별 600호, 700호, 800호 등 총 2,100호(연평균 161.5호) 진행

【표 5-17】 장애인 가구 주택개량 지원계획

(단위 : 호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
계	1,700	1,900	2,400	6,000
농어촌 장애인 주택개조사업	200	200	300	700
중증장애인 주택개조사업	900	1,000	1,300	3,200
기타	600	700	800	2,100

### ■ 소요예산

- 장애인 가구 맞춤형 주택개보수 : 253억원
  - 경기도는 240억원 부담

10) ① 도지사는 장애인 및 아동 주거빈곤 주택개조사업의 지속적인 추진과 주거약자 등의 편의증진을 위하여 주택개조사업 추진계획을 수립·시행할 수 있다. <개정 2018.3.20.>

■ 협력기관

- 중앙정부, 시·군, 경기도시공사, 한국에너지공단
  - 시·군에서 주택개보수 물량을 신청하고 경기도는 대상을 선정하여 사업추진
  - 경기도는 주택개보수 사업규모를 확대하도록 중앙정부의 제도개선 건의

1-2-11 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급

■ 배경 및 목적

- 취업비자로 경기도에 체류하는 외국인 노동자는 약 22.2만명이며, 이 중 21.1만명(95.4%)이 단순기능인력

[표 5-18] 외국인 노동자 현황

(단위 : 명)

구분		전국			경기도	
		총체류자	합법체류자	불법체류자		
합계		585,443	527,257	58,186	221,562	
전문 인력	소계	46,658	41,834	4,824	10,160	
	교수	E-1	2,499	2,495	4	350
	회화	E-2	15,292	15,251	41	3,020
	연구	E-3	3,154	3,147	7	911
	기술지도	E-4	187	184	3	11
	전문직업	E-5	613	605	8	29
	예술행행	E-6	3,945	2,158	1,787	1,236
	특정활동	E-7	20,968	17,994	2,974	4,603
단순 기능 인력	소계	538,785	485,423	53,362	211,402	
	비전문취업	E-9	274,168	228,601	45,567	104,886
	선원취업	E-10	14,612	9,132	5,480	31
	방문취업	H-2	250,005	247,690	2,315	106,485

자료 : 법무부(2017). 2016년 외국인 통계

- 외국인 노동자들의 기숙사 형태를 조사한 결과에 따르면, 일반주택 41.4%, 컨테이너 30.2%, 아파트 16.6%, 비닐하우스 4.1%, 식당 1.4%, 기타 4.8% 등으로 나타남. 즉 주택이 외의 거처를 기숙사로 제공받은 외국인 노동자가 35.7% 수준임<sup>11)</sup>



- 2017년 2월, 고용노동부는 외국인 노동자들의 열악한 숙식환경을 개선하기 위해 ‘외국인 근로자 숙식정보 제공 및 비용징수 관련 업무지침’ 규정
  - 하지만 지침에 따라 근로계약서상 기재하여야 하는 숙식정보 항목에는 숙소의 유형만 포함되어있어 숙소의 질적 여건에 대해 파악할 수 없는 한계를 지님

## ■ 사업 내용

- 외국인 노동자에 대한 주거수준 개선의 일차적 주체는 고용주이지만 현실적으로 고용주의 대응에 한계가 있음을 감안하여 경기도 차원에서 우선적인 주거지원이 필요한 외국인 노동자의 최소 10%를 담당
  - 제조업에 주로 종사하는 비전문취업(E-9)으로 한정하고 불법체류자가 아니면서 현거처에서 이주의향이 있는 주택이외의 거처 거주자를 지원 대상으로 설정
- 주택공급유형은 중앙정부의 지원을 통해 경기도의 재정부담을 최소화하고자 국민주택 기금이 지원되는 준주택 중 기숙사를 활용하여 계획기간동안 2,700호 공급
  - 외국인 노동자는 고용허가제에 근거하여 체류기간이 정해져 있으므로 주기적인 입주자 순환 가능

[표 5-19] 외국인 노동자 기숙사 공급계획

(단위 : 호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
외국인 노동자 기숙사	800	900	1,000	2,700

주 : 주거지원 필요한 외국인 노동자의 10% 지원  
 (비전문취업자-불법체류자) X 이주의향이 있는 주택이외의 거처 거주비율  
 = (104,886 - 22,021) X 32%  
 불법체류자수 : 전국 대비 경기도 외국인 체류자 비율 X 전국 불법 체류자 수  
 이주의향이 있는 주택이외의 거처 거주비율 : 2020 주택종합계획

## ■ 소요예산

- 외국인 노동자를 위한 기숙사 건립 : 1.9천억원

## ■ 협력기관

- 경기도시공사, 민간기업
  - 경기도시공사가 기숙사를 공급하고, 고용주들과의 협조를 통해 안정적인 임대료 수입을 확보

11) 한국외국인력자원센터(2013). 외국인근로자 주거환경 및 성희롱 성폭력 실태 조사 및 제도개선 연구.

### 1-2-12 저소득층 임대보증금 지원사업

#### ■ 배경 및 목적

- 경기도는 경기행복주택 임대보증금 이차지원사업, 저소득층 임대보증금 지원사업 및 시·군자체사업 등 다양한 종류의 임대료 보조사업을 진행 중임
  - 2017년 기준, 저소득층 임대보증금 지원사업으로 150호(총 258백만원)를 지원
  - 또한 시·군 자체적으로 시흥형 주거비 지원사업, 과천시 저소득 주민생활 안정 자금 융자, 성남시 해피하우스 지원 등을 진행 중
- 2017년 경기도 주거실태조사에 따르면, 주거지원프로그램 중 임대료 보조지원사업을 1순위로 희망하는 응답자가 26.1% 수준으로 높게 나타남
- 저소득층에게 공공임대주택으로의 원활한 이주를 지원하거나, 민간임대주택에서 안정적인 주거를 유지할 수 있도록 임대료 보조사업 필요

#### ■ 사업 내용

- (저소득 민간임차가구 임대보증금 이차지원) 4분위 이하 무주택 임차가구를 대상으로 임대보증금의 70%에 해당하는 용자금의 이자를 지원
  - 시기별 1만 가구, 2만 가구, 2만 가구씩 총 5만 가구 지원
- (기존주택매입임대주택 임대보증금 지원) 기존주택매입임대주택에 신규 입주하는 가구에 대하여 표준 임대보증금의 50% 이내(호당 200만원), 최장 20년 무이자 지원하는 사업
  - 시기별 0.3만 가구, 0.4만 가구, 0.5만 가구씩 총 1.2만 가구 지원
- (위기가정 무한돌봄 주거지원) 경매 및 화재, 월세 체납으로 인한 강제 퇴거 등 갑작스러운 위기상황으로 인해 주거에 어려움을 겪는 자에 대하여 대상자의 임대보증금 일부를 임대인에게 직접 지원하는 사업
  - 시기별 0.1만 가구씩 총 0.3만 가구 지원
  - 대상기준 : 위기상황으로 인한 주거불능 상태로 주거지원이 필요하다고 인정되는 자

|표 5-20| 저소득층 임대보증금 지원계획

(단위 : 만 가구)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
저소득 민간임차가구 임대보증금 이차지원	1.0	2.0	2.0	5.0
기존주택매입임대주택 임대보증금 지원	0.3	0.4	0.5	1.2
위기가정 무한돌봄 주거지원	0.1	0.1	0.1	0.3

### ■ 소요예산

- 저소득층 민간임차가구 임대보증금 이차지원 : 553억원(1.1백만원/가구)
- 기존주택매입임대주택 임대보증금 지원 : 240억원(2백만원/가구)
- 위기가정 무한돌봄 주거지원 : 150억원(5백만원/가구)

### ■ 협력기관

- 경기도시공사, LH, 주택도시보증, 금융기관

## 1-2-13 주거급여 지원 확대

### ■ 배경 및 목적

- 2018년 10월부터 부양의무자 기준이 폐지됨에 따라 주거급여 지원대상자 확대
  - 그간 부양의무자 기준으로 인하여 주거급여 수급을 신청하지 못했던 가구 및 선정 과정에서 탈락한 가구들 중 일부가 주거급여 지원자로 포함될 예정
- 한편으로 향후 주거급여 대상도 현재 중위소득 43%에서 지속적으로 확대될 것으로 예상됨

### ■ 사업 내용

- 부양의무자 기준 폐지를 통해 1기(2018~2022년)까지 23만 가구 지원을 목표로 함
- 이후 주거급여 수급가구 기준의 변화를 전제하여 2기(2023~2026년) 26만 가구, 3기(2027~2030년) 27만 가구로 순차적 확대

[표 5-21] 시기별 주거급여 지원계획

(단위 : 만 가구)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
주거급여 지원가구	23.0	26.0	27.0	27.0

- 주거급여 수급가구에 대한 주기적인 모니터링 실시

■ **소요예산**

- 주거급여 지원 : 6.7천억원
  - 경기도, 시·군은 각각 총 예산의 10%씩 부담

■ **협력기관**

- LH, 시·군, 국토교통부

1-2-14 금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원

■ **배경 및 목적**

- 정부의 전세자금 대출 정책의 지원기준보다는 높은 소득수준을 가지고 있거나 신용불량 등으로 일반 금융권 대출을 받기는 어려운 금융 사각지대 저소득층의 주거안정을 위한 전세보증금 등의 대출보증 및 이차지원 정책 필요

■ **사업 내용**

- 정부(주택도시보증공사) 및 금융권의 전세자금 대출이 어려운 저소득 가구에 대하여 전세보증금 대출보증 및 이차지원
  - 대상기준 : 기초생활수급자, 차상위계층, 장애인, 비주택거주민, 시설퇴소자 등
  - 한국주택금융공사, 은행과 협력하여 신용등급 10등급까지 전세보증금을 대출받을 수 있는 보증상품 개발
- 저소득층 전세보증금 대출보증 및 이차지원은 시기별 4.5천가구, 5천가구, 5.5천가구 등 총 15천가구 지원을 목표로 함

[표 5-22] 금융 사각지대 서민층을 위한 대출보증 및 이자 지원계획

(단위 : 천 가구)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
저소득층 전세보증금 대출보증 및 이자지원	4.5	5.0	5.5	15.0

#### ■ 소요예산

- 저소득층 전세보증금 대출보증 및 이자지원 : 139.5억원(연평균 10.7억원)

#### ■ 협력기관

- 주택금융공사(HF), 금융기관

## [3]

### 주거복지 전달체계 개선

#### 1-3-15 경기도 주거복지센터 설치

(핵심)

#### ■ 배경 및 목적

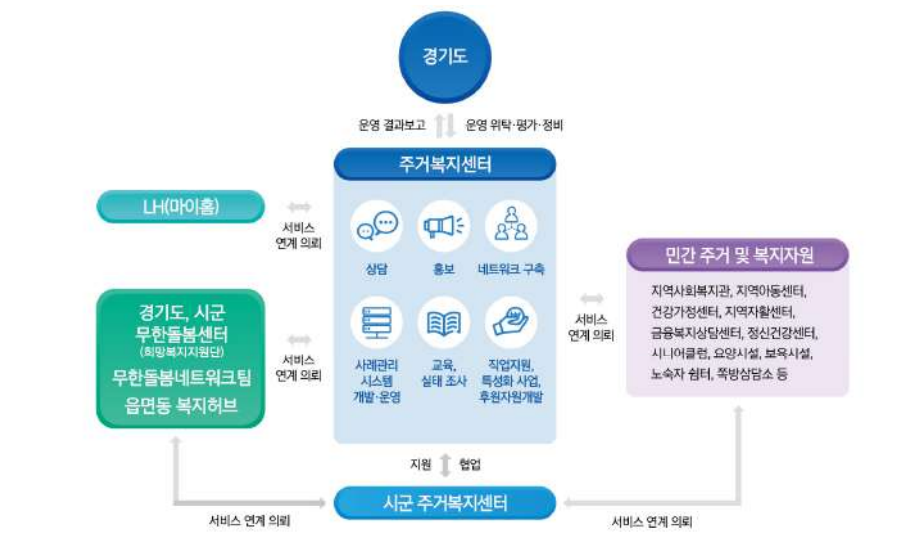
- 주거복지의 다양한 상품이 지원되고 있음에도 불구하고, 접근성 및 정보 부재, 도·시·군 및 공사 간 연계 부재 등으로 사각지대에 있는 주거약자 등에게 수혜가 미치지 못함에 따라 가교 역할을 할 수 있는 주거복지센터 설치 필요
  - 수원시, 용인시 등에서 찾아가는 주거복지 현장상담소 등을 운영하고 있으나 일부 시·군에 한정되어 운영되고 있는 상황이기 때문에 정보 격차를 해소하기에 한계가 있음
- 「주거기본법」 제22조, 「경기도 주거기본조례」 제20조 등의 근거규정을 마련하고, 국토교통부 주거복지 로드맵에서도 지자체 특성에 맞는 주거복지센터 표준모델 구축을 강조하는 등 주거복지센터 설치에 대한 기반이 마련됨

#### ■ 사업 내용

- 경기도 주거복지센터 1개소를 설립

- 경기도 주거복지센터는 ‘주거복지 정보전달 일원화’라는 기본방향을 바탕으로 경기도 주거복지 수요와 공급을 연결하는 역할을 수행
  - 주거복지 포털 구축, 주거복지사업 홍보 및 주거복지 상담, 전문가 양성 교육 추진, 주거복지 지원, 경기도 주거복지센터 운영을 위한 매뉴얼 제작 및 주거복지 정책 모델 개발, 연도별 센터 발전 방안 마련 등의 기능을 수행
  - 임대주택등록, 전월세 상한제 등 임대차 시장안정을 위한 모니터링 업무 수행
  - 중·장기적으로 31개 시·군에 독립적인 주거복지센터가 설립되어 운영될 수 있도록 지자체의 관심과 참여를 높이고, 시범사업으로 운영비 등을 지원

[그림 5-2] 경기도 주거복지센터 운영방안



■ 소요예산

- 경기도 주거복지센터 설치 : 10억원

■ 협력기관

- 경기도시공사 등

### 1-3-16 주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축

#### ■ 배경 및 목적

- 전달체계가 복잡하고 수요자 접근성이 낮은 오프라인 통로를 통한 주거복지서비스 전달체계가 한계에 도달
- 대학생, 사회초년생 등 인터넷 접근성은 높으나 오프라인 상담창구를 이용하기에 시간적 제약이 있는 계층이 새로운 주거복지소요로 등장함에 따라 이들을 위한 주거지원 체계가 구축되어야 할 필요성 제기

#### ■ 사업 내용

- 경기도, 시·군 주택/복지 부서, 국토교통부 마이홈과 연계한 주거복지포털 구축을 통해 주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축
  - 주거복지포털은 주거복지 정보 통합 제공, 주거복지 신규사업의 홍보, 시·군 주거복지사업 안내 및 사업 관리, 유지 등을 담당
- 주거복지포털과 경기도 주거복지센터의 상호연계를 통해 주거복지 관련 정보의 입력 및 활용을 유연하게 할 수 있는 체계 구축
  - 인터넷 접근성이 높은 대학생, 신혼부부, 사회초년생, 아동 주거빈곤가구 등은 주거복지포털을, 인터넷 접근성이 낮고 별도의 상담이 요구되는 고령자, 장애인, 주거약자, 시설퇴소자 등은 주거복지센터를 활용할 수 있도록 운영

#### ■ 소요예산

- 주거복지포털 개발 및 구축비용 : 5억원

#### ■ 협력기관

- 시·군, 읍면동 주민센터, 국토교통부
  - 산발적으로 존재하던 주거복지 정보를 하나의 포털 내에서 체계적이고 통합적으로 이용할 수 있도록 기존의 주거복지 관련 기관들의 정보제공 필요

# 02

## 균형잡힌 주택공급

### [4]

#### 적정한 주택공급 유지

#### 2-4-17 2030년까지 140만호 주택 공급

##### ■ 배경 및 목적

- 2030년까지 106.1만호~130.5만호의 주택수요는 유지될 것으로 전망
  - 2030년까지 106.1만호~130.5만호의 수요가 예상되지만 목표연도까지 수요는 지속적으로 감소할 것으로 전망
- 경기도 내 주거지원이 필요한 사회적 수요가 106.3만 가구 존재
- 반면, 경기도 내 주택수요가 존재함에도 불구하고 미분양 주택이 꾸준히 존재하고 있으며 공급 잠재력이 높은 수준인 점을 감안하면 향후 주택공급 물량에 대한 적절한 조정이 필요할 것으로 판단됨

##### ■ 사업 내용

- 시장수요 및 주거지원수요, 공급 잠재력 등을 감안하여 경기도는 2030년까지 총 140만호, 연평균 약 10.8만호를 공급
  - 1기(2018-2022년)에는 61.4만호를 공급하며 시간이 지남에 따라 공급물량을 감소시켜 2기(2023-2026년)에는 43.6만호, 3기(2027-2030년)에는 35만호를 공급
  - 목표연도인 2030년에는 주택재고가 567.8만호로 늘어나며, 주택보급률은 104.9%, 인구 천인당 주택수는 408.5호가 될 것으로 전망됨

[표 5-23] 시기별 주택 공급계획

구 분	주택공급 (만호)	주택재고 (만호)	주택보급률 (%)	인구 천인당 주택수 (호/천명)
1기 (2018-2022년)	61.4	512.1	103.5	381.8
2기 (2023-2026년)	43.6	544.6	104.3	397.2
3기 (2027-2030년)	35.0	567.8	104.9	408.5
합계	140.0	567.8	104.9	408.5



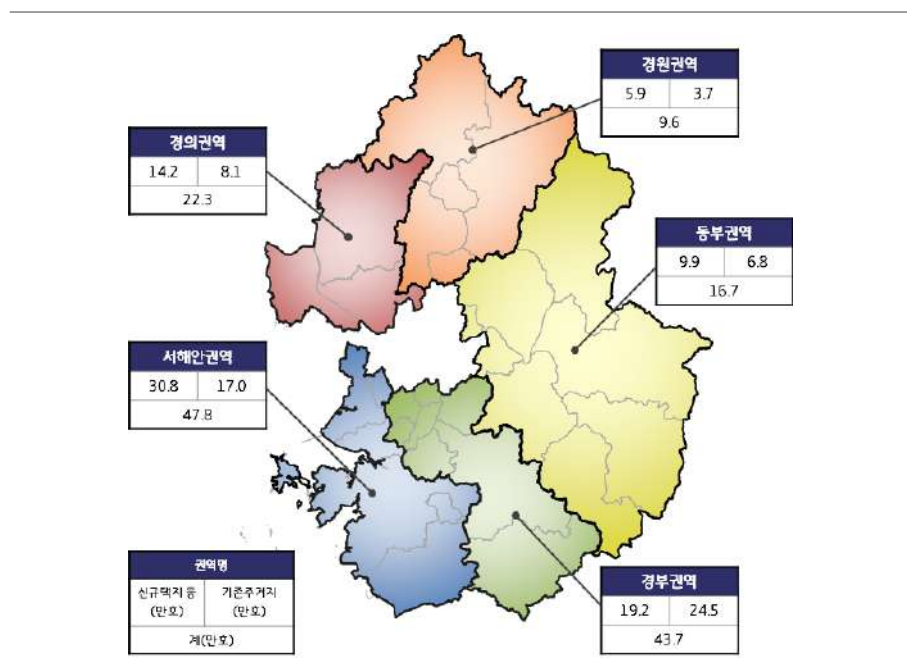
- 신규택지 등을 통해 80만호 공급하며 기존 도시지역에 60만호 공급
  - 택지개발 및 도시개발 70만호, 정비사업 등 30만호, 기타 소규모 40만호(비도시지역 10만호, 도시지역 30만호) 공급

그림 5-3] 사업별 주택공급계획

신규택지 등	택지개발, 도시개발 기타 소규모(비도시지역)	70만호 10만호
	주거지 정비사업 기타 소규모(도시형 생활주택 등)	30만호 30만호
기존주거지		140만호

- 공급 잠재력이 크게 나타난 서해안권역과 경부권역에 각각 47.8만호, 43.7만호를 공급하며, 경의권역에 22.3만호, 동부권역에 16.7만호, 강원권역에 9.6만호를 공급

그림 5-4] 권역별 주택공급계획



## 2-4-18 용적률 이전제도를 통한 신·구시가지 연계 주택공급

### ■ 배경 및 목적

- 일반적으로 사업성이 낮은 구시가지 내 주택공급을 활성화
  - 이미 높아진 토지가격, 이주민 보상비용 등으로 인해 구시가지 내 주택공급이 쉽지 않음
- 또 반대로 문화재 주변지역, 녹지와 경관보전지 등의 사업성을 보완
  - 문화재 주변지역, 녹지와 경관보전지 등의 이유로 용적률 높이는데 문제가 있는 지역의 용적률을 인근 개발사업지에 이전시켜 구·신개발 사업의 사업성을 보완하고, 주택공급량을 증대시킬 필요

### ■ 사업 내용

- 각종 개발 사업법의 용적률 이전제도 정비 및 개선
  - 도시재생법, 도시개발법 등 제도 정비
  - 경기도 조례 제정을 통해 대상사업, 용적률 이전의 기준과 수준, 공공 인센티브 등을 규정
- 용적률 이전을 통한 신·구시가지 연계 주택공급사업을 시범 추진
  - 경기도시공사, LH 등의 참여 유도

### ■ 소요예산

- 비예산

### ■ 협력기관

- 경기도시공사, LH

## 2-4-19 택지관리 모니터링 체계 구축

### ■ 배경 및 목적

- 택지개발사업, 도시관리계획에 의한 도시개발사업 등 개발계획, 주택종합계획의 연계가 없이 사업주체에 따라 주택공급이 이루어짐
- 주거종합계획과 도시기본계획의 연계, 중앙정부의 택지개발사업과 시·도 주거종합계획의 연계, 시·군별 사업계획 등이 연계되어 필요한 곳에 적절한 유형의 주택공급이 이루어져야 함
- 현재 택지개발사업과 도시개발사업계획이 경기도 수요보다 과다한 실정이어서 지역별 조정과 시기별 조정이 필요함

### ■ 사업 내용

- 택지개발사업, 도시개발사업 등 시·군별 택지공급계획과 도시기본계획, 주택공급계획을 연계하여 모니터링 체계구축
  - 수도권 주택수급, 택지개발 및 시장(거래건수, 가격 등)의 지속적인 모니터링 시스템을 구축하고 이를 운영, 관리할 수 있는 전담센터를 설치하여 정책 의사결정을 지원
- 택지-주택-시가화 예정용지 연계를 의무화하는 법적 조항 신설
- 중앙-광역-기초 또는 인접 지자체간 계획의 정합성과 사업의 효과성 증대를 위해 정부간 협의기구를 활성화

### ■ 소요예산

- 모니터링 체계 구축 및 센터 설립 : 10억원

### ■ 협력기관

- 국토교통부, LH, 경기도시공사
  - 경기도 주도로 모니터링체계를 구축하되 모니터링 결과를 반영하기 위해서는 국토교통부, LH, 경기도시공사의 협조 필요

## [5]

## 공공임대주택의 균형적 공급 유도

### 2-5-20 공공임대주택 공급의 지역균형 유도

#### ① 공공임대주택 지역 쿼터제 도입

##### ■ 배경 및 목적

- 경기도 전체가구 가운데 임차가구 비율은 43.4%로 서울(54.7%)보다 낮지만 2016년 말 기준, 수도권 재고의 52.3%를 보유하고 있으며 가장 많은 공공임대주택이 공급되는 지역
- 경기도를 중심으로 이루어지고 있는 공급 상황은 서울시 저소득층의 유입을 가중시켜 경기도의 행·재정적 부담을 증가시킬 것으로 전망됨
- 같은 의미에서 경기도 시·군 간에도 공공임대주택 수급의 불균형이 나타나고 있음

##### ■ 사업 내용

- 사회통합을 고려한 균형적이고 다양한 주택 공급을 위하여 지자체별 임대주택 쿼터제를 도입하고, 각 지자체의 수요에 맞는 임대주택 공급을 의무화
  - 국비 또는 도비 지원사업 선정시 가점을 주거나 지방교부세 산정시 인센티브 부여

##### ■ 소요예산

- 비예산

##### ■ 협력기관

- 서울시, 인천시, 시·군, 국토교통부

#### ② 임대주택공급 특별지구 및 구역 도입

##### ■ 배경 및 목적

- 공급이 수월한 지역에 임대주택이 많이 공급되어 수요-공급간 공간적 격리 발생
  - 공공임대주택은 김포(18.0%), 파주(16.1%), 오산(15.1%), 하남(14.4%) 등에 집중 공급된 반면, 수요는 수원(11.2%), 성남(10.5%), 부천(8.6%), 안산(7.5%), 고양(6.1%) 등에 집중되어 있어 지역 간 임대주택 공급과 수요의 불균형이 심화되고 있음
- 수요가 많은 기존 주거지 등에 더 많은 공공지원형 임대주택이 공급이 될 수 있도록 새로운 제도적 장치 마련이 필요

### ■ 사업 내용

- 도심 내 공공임대주택 등의 공급을 확대하고 사회적 혼합을 달성하기 위하여 도시계획과 연계한 공공지원형 임대주택 공급지원 제도를 도입
  - (공공지원형 임대주택 공급 우선지구) 공공임대주택 비율이 정해진 수준 이하의 지역에 대해 특별한 용도지구를 신설하고, 해당 지구 내 신축되는 주택의 일정부분을 임대주택으로 건설해야 할 의무 부과
  - (공공지원형 임대주택 공급 특별구역) 도시 지역 내 국·공유지, 나대지, 이전적지 등을 가능한 범위에서 공공지원형임대주택 공급에 활용하도록 특별구역 제도 신설
- 공공지원형 임대주택 공급 우선지구 및 특별구역은 공공토지나 기관 토지 중의 일부를 사회공헌의 목적으로 지정하는 대신, 기금 지원 및 주택 건설비용의 일부를 경기도시공사가 지원하거나 용적률 완화 등 인센티브를 부여하는 방식으로 사업 보조

### ■ 소요예산

- 비예산

### ■ 협력기관

- 시·군, 국토교통부

## 2-5-21 기존주거지내 저렴한 임대주택 공급 확대

### ■ 배경 및 목적

- 도시외곽 신규 택지개발을 통한 공공임대주택 공급을 줄이고 수요가 있는 도심내 저렴한 임대주택 공급을 확대하는 노력 필요
  - 고용중심지 등 기성시가지의 지불가능 주택 부족문제 해소 필요
- 소규모 정비사업 등을 통해 도시재생을 추진할 경우 사업기간을 단축할 수 있으며, 이를 통해 저렴한 임대주택 공급이 가능함

■ 사업 내용

- 국·공유지, 나대지 등을 활용하거나 공공건축물 복합화, 자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업 등을 포함하는 기존주거지의 정비를 통해 기성시가지의 도시재생과 저렴한 임대주택 공급 유도
  - 시기별로는 1기 2만호, 2기 3만호, 3기 5만호 건설 및 공급
  - 사전제작이 가능하여 시공 기간 단축과 건축 비용을 절감할 수 있고 기존 시가지 내 거주자들의 불편을 최소화할 수 있는 모듈러 주택 도입
- 기존주택매입임대주택 6.2만호, 임차형인 기존주택전세임대주택 17만호 등 기존주택을 활용한 공공임대주택 23.2만호 공급

[표 5-24] 기존주거지 내 공공임대주택 등 공급계획

(단위 : 만호)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
정비사업 등을 통한 공급	2.0	3.0	5.0	10.0
기존주택매입임대주택 등 공급	6.4	8.1	8.7	23.2

■ 협력기관

- 경기도시공사, LH, 사회적 경제주체 등 민간시행사, 시·군

[6]

2-6-22 에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 시범조성 및 확산

다양한 주거지  
개발 확대

■ 배경 및 목적

- 4차 산업혁명 기술발전에 따라 에너지절약형 스마트 주택단지 조성에 대한 수요가 증가함
  - 일본의 경우, 후지사와 SST(Sustainable Smart Town), 가시와노하 스마트시티 등 민간이 참여한 에너지절약형 도시들이 조성되고 있음

[그림 5-5] 일본 후지사와 SST 사례



지붕과 전면의 태양열전지판

중앙 전력통제실 상단

전력상황실

- 신규 개발 가능지, 기존 시가지 정비사업을 통한 공급 잠재력 등을 고려하면, 국내에서는 경기도가 이와 같은 새로운 수요에 가장 적합한 지역으로 볼 수 있음

#### ■ 사업 내용

- 대상지 선정 및 민관 협력 개발 시범추진
  - 경기행복주택 등 경기도가 주도하여 개발 및 공급하는 주택단지에 우선 적용
  - 에너지 저장장치, 태양광 개발 등의 기술을 보유한 민간업체와 합작으로 단지를 시범적으로 조성(계획기간 포함 약 3년 예정)
  - 경기도에 새롭게 조성되는 공공주택지구, 도시개발사업지구 등에 2030년까지 3~5개소를 목표로 단계적인 확대 추진
- 에너지 공유형 커뮤니티 시설 및 R&D시설의 복합개발
  - 단지 전체를 에너지 공유형 단지로서 조성하고 커뮤니티 시설과 이를 테스트베드로 하는 R&D시설의 복합개발 추진

#### ■ 소요예산

- 타당성 및 구상 : 약 10억원

#### ■ 협력기관

- 경기도시공사 및 지자체 도시공사, 에너지 관련 기술 보유 민간기업 및 인프라 개발 기업

2-6-23 중저층·중저밀 주거지 개발

■ 배경 및 목적

- 현재 경기도는 아파트 독점화가 뚜렷하게 나타나며, 2014년 이후 단독·연립주택의 거래량 증가 추세가 이어지고 있다는 점에서 다양한 수요계층의 요구를 충족하기 위해서 주택유형의 다양화를 추진할 필요가 있음
  - 시장수요변화에 대응하는 타운하우스·단독주택 중심 주택단지 개발 필요

■ 사업 내용

- 10층 이상 고층 아파트 없는 저층저밀 단독주택, 타운하우스가 중심인 3,000~5,000세대 복합주거단지 개발
  - 단독주택과 타운하우스, 7층 이하의 유럽식 아파트 등으로 구성
  - 서비스시설 복합화, 대중교통중심, 생태순환체계와 액티브·패시브 주택 등 공급
  - 공공주택지구, 도시개발사업, 그린벨트 활용 등 다양한 방식을 통해 구현 가능

그림 5-6 | 중저층·중저밀 주거지 개발 사례



자료 : "세종 읍면지역에 최신행 '모듈러 단독주택' 짓는다", 충북일보(2018.3.8)

- 경기도가 주도하여 개발하는 공공주택지구나 도시개발사업지구 등을 활용하여 시범사업 3개소 추진 후 확대
- 연면적 70㎡ 수준의 실속형 단독주택부터 150㎡ 이상 대형주택을 혼합하고, 공공시설 제공 등으로 다양한 수요층 만족
  - 서울 인근지역에 우선적으로 시범사업 추진 (경기도시공사+민간시행사)



■ **소요예산**

- 비예산

■ **협력기관**

- 경기도시공사, 민간사업자

# 03

## 스마트한 주거지 관리

### [7]

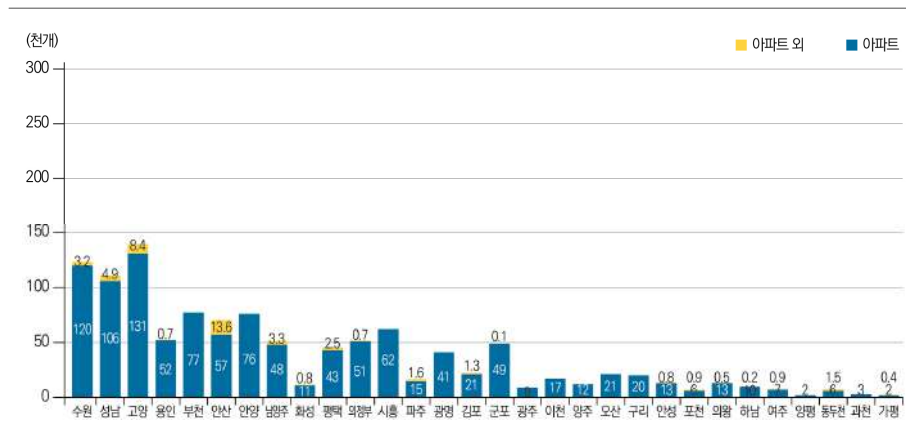
생활밀착형  
주거지 재생 추진

#### 3-7-24 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진

■ **배경 및 목적**

- 경기도 내 준공 후 15년 이상 경과한 공동주택은 3,402개 단지 114.8만 호이며 안산, 시흥, 성남, 고양, 안양, 군포 등 수도권 1기 신도시에 집중
  - 노후 공동주택은 에너지 효율이 떨어지고 층간 소음과 급수관 노후화에 따른 녹물 발생, 주차장 부족 등의 문제가 발생하여 개선이 필요
  - 재건축사업이나 세대수 증가형 리모델링 사업은 일부 지역을 제외하고는 주민부담금이 많아 추진하기 어려운 실정

[그림 5-기] 시·군별 리모델링 대상 공동주택 세대수 현황(2014)



자료: 경기연구원(2014). 『경기도 공동주택 리모델링정책 추진방안』

### ■ 사업 내용

- 공동주택 도시재생을 위한 주민컨설팅 지원
  - 리모델링, 재건축 사업 등 추진시 사업성 분석, 분담금산정, 주민설명회 개최 지원 등 컨설팅 지원

[표 5-25] 공동주택 리모델링 유형

리모델링 유형	유지·관리형	맞춤형		세대수 증가형
사업범위	시설개보수 (건축설비, 바닥벽체, 내장재 등)	대수선	면적증가	세대수 증가
행위허가요건	-	소유자 (2/3 동의)	조합 (4/5 동의)	조합 (4/5 동의)

- 리모델링, 재건축사업 추진시 주거지 정비의 공공성이 확보될 수 있는 공동이용시설 확충에 대해서는 사업비를 일부 지원 검토
  - 사업대상 : 공영주차장, 육아시설, 문화시설, 신재생에너지 등 공동이용시설 비용 일부 지원과 분양주택 매입을 통한 공공임대주택 공급

### ■ 소요예산

- 공동주택 도시재생을 위한 주민 컨설팅 지원
  - 주민들이 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형 등의 리모델링 사업이나 재건축사업을 선택할 수 있도록 컨설팅 지원
  - 컨설팅 지원(자문단 운영) : 2,000만원
  - 컨설팅 용역비 지원(연간) : 2억원 × 10개소 × 0.5(지원율) = 10억원

### ■ 협력기관

- 리모델링 컨설팅 등 지원을 위한 전담조직

### 3-7-25 빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 저층주거지 환경개선

#### ■ 배경 및 목적

- 경기도내 원도심 저층주거지의 도시쇠퇴는 일반적인 현상이 되고 있으므로 공공주도의 소규모 사업을 통해 주거환경을 점진적으로 개선 필요
  - 2016년을 기준으로 경기도 전체 553개 읍·면·동 중 약 42.0%인 232개 읍·면·동이 쇠퇴지역<sup>12)</sup>에 해당되며, 그 비율은 지속적으로 증가하는 추세
  - 경기도내 뉴타운 등 정비사업 해제지역은 188개소

#### ■ 사업 내용

- 도시쇠퇴지역에 빈집 및 소규모주택 정비사업을 공공사업으로 추진하여 해당지역에 부족한 커뮤니티 시설과 임대주택을 공급하는 등 도시재생의 거점으로 활용
  - 가로주택정비사업을 통하여 청년층을 위한 창업공간, 보육센터, 판매시설, 공용주차장 등 커뮤니티를 위한 공동이용시설 확충 가능

#### ■ 소요예산

- 빈집 및 소규모주택 정비사업은 추진주체가 불명확한 경우가 많으므로 도시공사 등의 사업 참여와 함께 홍보 및 교육, 대상지 발굴, 사업성 분석, 주민공청회 개최 등 공공지원이 필요하며 도시공사는 공동사업시행자로 참여하여 사업진행을 주도
  - 컨설팅 지원(연간) : 2,000만원 × 20개소 = 4억원
- 연간 2개소에 대한 도시공사의 공동사업시행 협약 체결 및 사업시행

#### ■ 협력기관

- 경기도시공사

12) 쇠퇴지역: 국토교통부에서 제시한 쇠퇴도 측정지표 3가지(인구 감소, 사업체 감소, 노후건축물 비율) 중 2개 이상의 지표에 해당하는 지역(2016년 12월 기준)

- 인구 감소: 최근 20년간 인구증감률이 20% 감소하거나 또는 최근 5년간 3회 연속 인구가 감소한 지역
- 사업체 감소: 최근 10년간 5% 이상의 사업체가 감소하거나 또는 최근 5년간 3회 연속 사업체가 감소한 지역
- 노후건축물 비율: 전체 건축물 대비 노후건축물(준공된 후 20년 이상이 지난 건축물) 비율이 50% 이상인 지역

### 3-7-26 노후 저층주거지 도시재생사업 추진

#### ■ 배경 및 목적

- 중앙정부는 2017~21년까지 약 500개소의 도시재생뉴딜 사업지를 선정할 예정이며 경기도는 이 기간 동안 45개소의 사업을 선정할 계획임
- 경기도 내 노후 저층주거 밀집지역은 197개로 조사되어<sup>13)</sup>, 도시재생뉴딜사업을 포함하여 구역단위 도시재생사업의 지속적인 추진이 필요함

#### ■ 사업 내용

- 원도심의 저층주거지는 면적 5~10만㎡ 규모의 구역지정을 통해 골목길 정비, 공용주차장 등 생활편의시설 및 공동이용시설의 공급, 주택정비 등 추진
- 농촌지역의 읍·면 중심지는 전통시장을 포함하는 상권 활성화와 연계하여 주거환경개선 추진

#### ■ 소요예산

- 도시재생뉴딜사업을 통한 국비확보와 도시재생특별회계를 통한 도비 지원
  - 도시재생사업(연간) : 100억원 × 10개소 = 1,000억원
  - 국비 : 도비 : 시·군비 = 60 : 12 : 28

#### ■ 협력기관

- 경기도 도시재생지원센터

13) 2017년을 기준으로 사용승인 후 30년 이상 경과된 4층 이하 저층주택의 밀집지역을 도출한 결과임

## [8]

기존 주택관리  
효율성 향상

## 3-8-27 소규모 공동주택 안전점검 추진

## ■ 배경 및 목적

- 현재 경기도는 「공동주택관리법(시행 2018.02.10)」 제34조, 「경기도 공동주택 관리 및 지원 조례(시행 2018.01.11)」 제3조에 근거하여 비의무관리대상 공동주택 중 사용검사일로부터 15년이 경과되어 시장·군수가 안전점검이 필요하다고 인정하는 공동주택에 대하여 소규모 공동주택 안전점검을 추진하고 있음
  - 2013년~2017년간 총 1,015개 단지(연평균 203개 단지)에 대한 안전점검을 실시함

[표 5-26] 공동주택 안전점검 실시 현황

(단위 : 단지)

구분	소계	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
실적	1,015	265	167	188	190	205

자료 : 경기도 내부자료

- 2017년 12월 말일 기준 경기도 내 15년 이상 소규모 공동주택은 총 1,728 단지이며, 이는 4,396동, 134,942세대를 포함함
  - 15년 이상 경과한 소규모 공동주택 중 아직 안전점검을 받지 못한 단지외 향후 안전점검 대상으로 포함될 주택에 대한 안전점검을 위해 소규모 공동주택 안전점검 확대 필요

## ■ 사업 내용

- 시·군별로 안전점검 비용 도비를 교부받아 사업대상에 포함되는 공동주택에 대하여 각 시·군별 안전점검기관과 용역계약을 통해 안전점검 추진

## ■ 소요예산

- 소규모 공동주택 안전점검 : 110억원

## ■ 협력기관

- 한국시설안전공단, 대한주택관리사 협회 등 전문기관, 시·군

3-8-28 공동주택관리 효율화 및 입주민 지원 강화

① 공공임대주택관리 지원 강화

■ 배경 및 목적

- 공동주택단지의 관리 효율을 향상시키기 위하여 주택행정, 입주민, 시공자 등 다양한 주체들의 노력이 요구됨
  - 주택행정의 경우 신뢰도 재고 및 내실화를 갖추어야 하며, 입주민의 경우 공동주택의 자율적 관리 기능 강화 및 쾌적한 주거문화 육성을 위한 주체성과 참여의식 등을 확립하여야 하고, 시공자의 경우 공동주택 건설 관련 품질 향상과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 노력해야 할 필요가 있음
- 도 차원에서 각 주체들이 공동주택관리에 대한 소양 함양과 참여의식을 고취하고, 자신의 역할에 대한 자긍심을 제고함으로써 공동주택관리의 효율성 향상과 입주민 간의 분쟁을 사전에 예방하기 위하여 각 주체별 맞춤형 인센티브 부여 및 평가, 관리 방안이 요구됨

■ 사업 내용

- (공동주택 모범·상생 관리단지 선정) 의무관리대상 공동주택을 대상으로 공동주택 일반관리, 시설물 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약 분야 등을 평가하여 모범관리단지를 선정한 후 모범관리단지 인증 및 표창

[그림 5-8] 공동주택 모범·상생 관리단지 선정 절차



- (공동주택관리 온라인 교육 홍보) 공동주택 입주자의 공동주택관리 전문성 향상을 위하여 공동주택 입주자들이 쉽게 참여할 수 있는 온라인 교육 과정 구축
- (공동주택관리 감사) 감사요청 단지 중 연간 10개 단지에 대해 현장 맞춤형 감사 진행, 시·군과의 협업을 통하여 입주민 부담이 큰 분야에 대한 집중감사, 실태점검 및 개선방안 마련, 시·군 감사전담팀 확대를 통한 효율적인 점검체계 구축

- (경기도 공동주택 품질검수단 운영) 경기도 내 입주 전 30세대 이상 공동주택에 대하여 입주자 생활편의 및 안전 등 공동주택 주요하자 부문에 대한 품질검수
- (공동주택 기술자문단 운영) 공동주택 중 관리주체가 있는 공동주택에 대하여 공동주택 시설 보수공사 기술자문, 설계도서 지원 등 자문 및 지원
- (공동주택 우수 시공·감리자 선정) 공동주택 품질검수 시행단지에 대해 품질검수 및 평가를 통해 우수 단지를 선정하여 해당 시공사 등에 표창 수여

#### ■ 소요예산

- 비예산

#### ■ 협력기관

- 시·군

### ② 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상을 위한 관리체계 구축

#### ■ 배경 및 목적

- 「경기도 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례(시행 2016.01.04)」에 따라 장기공공임대주택(30년 이상) 입주자의 주거환경개선 및 주거복지 증진을 위한 노력 필요
- 하지만 경기도가 보유한 장기공공임대주택 단지는 2008년 이후 준공되어 계획의 목표연도인 2030년까지는 물리적 노후화가 심각하지 않을 것으로 예상됨
  - 현재 경기도가 보유한 장기공공임대주택 단지는 안성 공도(2008년 06월, 08월 준공), 화성 동탄(2008년 10월 준공), 김포장기(2009년 05월 준공) 등 총 7개 단지
- 다만, 사업주체 중심의 입주자 관리 및 경기도 주도의 주거복지, 사회복지 서비스와 연계하여 입주자 삶의 질 향상을 위한 노력이 요구됨

#### ■ 사업 내용

- 임차인 대표회의 구성 및 운영지원
  - 입주민 간담회, 반사회, 주민 워크숍 등을 개최·진행할 수 있는 임차인 대표회의 구성 및 주민회의실 제공

- 사회복지 서비스와 연계한 입주자 지원 강화
  - 주거복지사, 정신보건사회복지사 등 전문인력이 투입된 돌봄서비스 제공 전문시설 구성
  - 창업교육, 취업상담소 등 입주민들의 경제활동을 위한 지원
  - 보육시설, 공동식당, 도서관 등 생활편의 및 공유시설 확충
- 입주자 커뮤니티 활성화
  - 북카페, 공동체 텃밭 등을 마련하여 입주민 사이의 소그룹 모임이 가능할 수 있도록 지원

### ■ 소요예산

- 비예산

### ■ 협력기관

- 경기도시공사

## 3-8-29 저층주거지를 위한 동네관리소 설립 및 운영지원

### ■ 배경 및 목적

- 도시의 역사성과 다양성, 저소득층의 주거지 보존을 위해 저층주거지 관리가 필요
- 저층주거지는 장기적 관점에서 관리되지 않고 일정 비율 이상 노후화가 진행되면 전면철거방식의 정비사업을 진행함으로써 아파트 일변도의 주택공급이 이루어지며 주택유형이 획일화 되고 있음
  - 일정규모 이상의 단지형 공동주택은 공동주택관리법에 따라 관리 감독 가능하나 저층주거지는 관련법이 미비함
  - 저층주거지의 보존을 위해서는 체계적인 관리시스템이 구축되어야 하며 공동주택에 가는 다양한 지원과의 형평성이 필요함
- 저층주거지의 체계적·통합적 관리를 위해 아파트와 같은 관리사무소 설립을 육성·지원 필요
  - 관리사무소를 중심으로 주거복지 연계, 마을공동체 복원, 서민주거안정, 다양한 주거유형 공급, 지역정체성과 역사성 계승 발전, 주택의 장수명화, 직주근접 일자리 창출, 골목상권 활성화, 지역돌봄서비스가 이루어질 수 있도록 함



■ 사업 내용

- 동네관리소 설립 사업 지원
  - 도시재생사업대상 구역 또는 저층 단독, 다세대 밀집지역에 1~2천 세대 단위로 1개소 설치
  - 구역 내 중심이 될 수 있는 위치에 빈집 리모델링 또는 공공임대주택 공유공간, 주민자치센터 등 공공시설을 활용하여 공간 마련

【표 5-27】 동네관리소 설립 지원계획

(단위 : 개소)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
동네관리소 설립	45	50	55	150

- 동네관리소의 역할
  - 다양한 사업주체와 프로그램을 연계·조정하는 역할로 대상 구역을 통합적으로 관리함
  - 분야별 전문 기술자·업체 육성 및 연계를 통한 마을 내 자립·자치 생태계 구축
  - 주민조직을 총화하고 외부 자원을 연계함

【그림 5-9】 동네관리소의 역할



■ 소요예산

- 리모델링 : 30억원 (2천만원/개소)
- 운영비 등 지원 : 7.5억원 (500만원/개소)
  - 비품구입, 공구대여/집수리 교육/공동체 활성화 프로그램 운영 등

■ 협력기관

- 시·군, 도시재생지원센터, 지역 소상공인, 지역 내 기업, 기관, 단체

## 3-8-30 저층주거지 ‘안전마을 만들기’ 프로그램 지원

## ■ 배경 및 목적

- 저층주거지에서는 골목길 범죄, 주거 침입, 화재와 같은 신체·물리적 안전에 대한 불안이 높음
- 화재 등 각종 재난에 대한 대응 훈련이 아파트에서는 이루어지고 있으나 저층주거지에서는 실시되지 않고 있음
  - 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에서는 아파트 근무자와 거주자에게 소방훈련 또는 교육을 의무화함
- 집집마다 내놓은 쓰레기, 재활용품이 가로의 미관을 해치고 위생문제를 야기함으로써 건강·위생상의 안전에서도 어려움이 있음
- 안전 관련 다양한 프로그램을 주민 주도로 운영할 수 있도록 지원함으로써 평소 안전의식을 높이고 위험요소를 사전에 차단할 수 있도록 할 필요가 있음

## ■ 사업 내용

- ‘안전마을 만들기’ 프로그램 운영 시 지원
  - 안전 관련 프로그램을 주민자치 활동으로 운영 시 비용, 상담, 행정업무 지원
- 우리동네 안전 훈련
  - 화재 등 각종 재난에 대한 대응 훈련 실시
  - 소방 훈련 개최, 심폐소생술 교육 등을 마을축제, 마을운동회와 연계하여 재미있게 접근할 수 있도록 함
  - 각종 사고사례 공유 및 교육, 예방점검 및 정기점검 실시
  - 온 마을 비상 대응체계 구축
  - 소화기 관리 및 활용, 피난 방법 구급활동 교육으로 안전의식 제고
  - 노후주택 화재경보기 및 소화기 점검 활동 실시
- 주민순찰대 조직
  - 주민자치 순찰대를 통해 골목길 야간 안전을 높임
  - 순찰시 골목길의 위험요소를 살펴 사전에 신고하는 역할을 병행함

- 안전한 마을길 조성
  - 분리수거 계도, 가로청소 활동
  - 청소 시 골목길 위험요소를 찾아 사전에 신고함으로써 골목길 안전 예방
  - 청소년 봉사활동 인정으로 연계하여 마을 아이들의 참여율 제고

[표 5-28] 안전마을 만들기 프로그램 지원계획

(단위 : 사업)

구분	1기 (2018-2022년)	2기 (2023-2026년)	3기 (2027-2030년)	계
우리동네 안전 훈련	300	240	240	780
주민순찰대 조직	250	200	200	650
안전한 마을길 조성	250	200	200	650

#### ■ 소요예산

- 우리동네 안전 훈련 : 39억원(500만원/사업)
- 주민순찰대 조직 : 13억원(200만원/사업)
- 안전한 마을길 조성 : 13억원(200만원/사업)

#### ■ 협력기관

- 경기도 소방재난본부, 경찰서, 주민센터, 동네관리소

## 04

## 시·군과 함께하는 주거정책

## [9]

## 4-9-31 경기도, 시·군 역량 강화 및 정책지표 모니터링

경기도 및 시·군의  
행·재정 역량 강화

## ■ 배경 및 목적

- 경기 임대주택 공급체계 구축 등 경기도 주거정책 추진을 위한 행·재정적 역량 강화 필요
- 주거종합계획의 수립 후 변경 가능성을 전제하여 매년 주기적으로 주택 및 주거현황을 분석하고 정책성과 등을 모니터링하며 보다 합리적인 주거정책 방향을 제시하는 피드백 과정이 필요함

## ■ 사업 내용

- 경기도, 시·군의 행정력을 강화하고 재정력을 확대하여 임대주택 공급과 임대료 보조 등 주거지원 계획 등을 통합적이고 효과적으로 운영
  - 공공지원형 임대주택 공급, 주택개량, 주거비 지원, 주거지 관리, 정비 및 재생 등에 대한 통합적 운영 체계 구축
- 경기도시공사 등은 공공지원형 임대주택 건설과 매입/전세임대 사업, 국공유지 활용 임대주택사업, 주택개량 사업 등 주거지원 사업 추진
  - 경기도 주거정책 사업을 전담하는 독립된 법인의 설립을 주도하고 운영
- 전략과 추진과제에 따른 정책 성과지표를 통해 계획의 성과를 모니터링하며 관리

## ■ 소요예산

- 비예산

## ■ 협력기관

- 경기도시공사, 시·군

## 4-9-32 주거복지기금 등 재정지원 확대

## ■ 배경 및 목적

- 2016년 「경기도 주거복지기금 운영조례」 제2조에 의거하여 도민의 주거안정을 위하여 필요한 재원을 연차적으로 적립 및 조성
  - 경기도 보통세의 1,000분의 2이내의 재원을 적립
  - 임대주택 공급 및 자금 지원, 주택 개·보수 등 주거환경개선 및 에너지 효율개선 사업, 주거취약계층 주거비 지원, 경기도 주거복지센터 운영, 주거복지에 필요한 각종 사업 등에 활용 가능
  - 2018년 저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원사업에 기금 40억원을 활용할 계획

[표 5-29] 2018년도 주거복지기금 자금수지 현황

(단위 : 천원)

수입계획				지출계획			
항목	수입액	전년도 수입액	증감	항목	지출액	전년도 지출액	증감
합계	9,671,685	5,016,000	4,655,685	합계	9,671,685	5,016,000	4,655,685
전입금	5,000,000	3,000,000	2,000,000	비용자성 사업비	4,000,000	400,000	3,600,000
예치금회수	4,639,562	2,000,000	2,639,562	예치금	5,671,685	4,616,000	1,055,685
이자수입	32,123	16,000	16,123				

자료 : 경기도(2018). 『2018년도 기금운용계획』

- 사각지대 없는 공정한 주거지원을 위해 경기도 주거복지기금의 지속적인 적립과 확대 필요

## ■ 사업 내용

- 주거복지기금 적립액 단계적 확대
  - 정기예금 등 고이율 금융상품 예치 등 공공예금 이자 확대를 통한 기금 효율성 향상
  - 2018년 경기도 보통세의 0.06% 수준인 적립액을 목표연도까지 0.2% 이상으로 확대
- 주거지원사업에 사용가능한 경기도 및 시·군의 기금 활용

## 10]

민간참여 및  
지방정부간  
정책 협의체 확대

## 4-10-33 민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성

■ 배경 및 목적

- 공공주도의 저렴한 임대주택 공급체계의 한계를 극복하고 사회적 수요계층의 주거문제를 보다 효율적이며 효과적으로 대응하기 위해 민간부문의 참여 확대가 필요함
  - 비영리 또는 제한적 영리 시행자의 육성이 필요함

■ 사업 내용

- 공공지원형 주택 공급을 위한 주거를 위한 비영리·제한적 영리 민간주체 육성
  - 공공자본(경기도, 경기도시공사, 시·군 등)과 민간자본(금융기관, 연기금 등) 활용
  - 경기도시공사, 시·군 등 공공의 자본 참여를 바탕으로 주거지원 수요가 많은 시·군에 시범적으로 주거를 위한 사회적 기업을 설립하여 운영해 본 후 확대
- 경기도시공사와 민간시행자의 공동시행 확대
  - 경기도시공사와 주택사업자 요건을 갖춘 민간(비영리·제한적 영리)이 공동시행자를 구성하여 기존 경기행복주택 방식과 동일하게 공모 방식으로 추진
  - 행복주택 공동시행 방식을 다른 공공지원형 주택에 확대 적용하는 방안 마련

■ 소요예산

- 비예산

■ 협력기관

- 경기도시공사, 시·군, 민간(비영리·제한적 영리)

## 4-10-34 시·군과 협의체 구성 등 협력 강화

■ 배경 및 목적

- 시·군계획과의 연계성을 확보하고, 경기도 주거정책을 효과적으로 추진하기 위해 시·군과 소통하고 협력을 보다 강화할 필요가 있음
- 주거정책의 지방분권화를 위해 시·군과 함께 노력하고 필요가 있음

**■ 사업 내용**

- 주거정책의 개발, 집행, 관리에 이르는 전 과정에 대한 시·군과의 협력 강화를 위한 정책 협의체 구축
  - 공유지 등 토지 확보와 도시계획 등 예측 가능한 행정적 지원 기대
  - 주거지원 사업 등 시·군과 함께 시범사업 추진 및 확대
- 행·재정력 상대적으로 약한 시·군을 적극적으로 지원하고 정책 역량 강화

**■ 소요예산**

- 비예산

**■ 협력기관**

- 시·군





# 06

## 권역별 추진방향



- 01.  
경부권역
- 02.  
경원권역
- 03.  
경의권역
- 04.  
동부권역
- 05.  
서해안권역



## 01

## 경부권역

## [1]

## 현황

## ■ 주택보급률과 자가가구 비율이 상대적으로 낮은 경부권역

- 경부권 주택보급률(97.9%)은 경기도 평균(99.1%)보다 낮은 수준이며 특히 성남시(95%), 의왕시(95.8%)가 낮게 나타남
  - 안성시(103.8%)를 제외하면 모두 경기도 평균보다 낮음
  - 천인당 주택수도 대부분의 지역에서 경기도 평균(350.7호)보다 낮게 나타남
- 또한 원도심을 포함하는 수원시, 안양시, 과천시 등에서 공공임대주택에 거주하는 가구비율이 상대적으로 낮게 나타남
  - 의왕시(9%), 군포시(7.9%), 성남시(7.7%)를 제외하면 경기도 평균(7.7%)보다 공공 임대주택 거주율이 낮음
  - 특히, 과천시의 공공임대주택 거주율은 1.5%로 매우 낮음
- 주거환경이 상대적으로 열악한 다가구주택 비중은 서울 인근 성남시(34.1%), 과천시(30.6%)에서 높고, 아파트는 1기 신도시인 군포시(71.8%)와 용인시(71.3%)에서 높게 나타남
- 임차가구 비율(46.4%)은 경기도 평균(42.9%)보다 높고, 특히 과천시(55.9%), 성남시(54.5%), 수원시(49.8%)의 임차가구 비율이 높게 나타남
  - 과천시의 경우, 정비사업 등의 영향으로 경기도 전체 시·군 중 전세가구 비율(36.4%)이 가장 높게 나타남
- 안성시는 단독주택(28.7%)이 많고, 자가가구 비율(53.2%)이 높아 권역내 타 시·군과 다른 양상을 보임

## ■ 노후주택과 최저주거기준 미달가구 비율 등이 높아 열악한 주거에 거주하는 가구 밀집

- 1인당 주거면적은 용인시(30.3㎡)와 안성시(28.4㎡)를 제외하면 경기도 평균(26.4㎡)보다 낮은 수준
  - 특히 군포시(23.9㎡), 안양시(24.1㎡)에서 낮게 나타남

- 과천시, 성남시, 안양시 등 경부권역은 노후주택, 지하(반지하)·옥탑, 주택이외의 거처에 거주하는 가구와 최저주거기준 미달가구가 많은 지역
  - 노후주택은 과천시(63.9%), 성남시(62.1%), 군포시(61.7%), 안양시(56.8%), 지하(반지하)·옥탑 거주 비율은 과천시(10.4%), 성남시(7.9%), 안양시(4.5%) 지역에서 높게 나타남
  - 최저주거기준 미달가구 비율은 성남시(9.1%), 의왕시(8.3%), 군포시(7.7%), 안성시(7.6%), 안양시(7.2%)가 경기도 평균(6.4%)보다 높게 나타남
  - 주택이외의 거처(오피스텔을 제외)에 거주하는 가구는 경기도 전체 98,595가구의 27.7%(27,274가구)가 경부권역에 거주중이며, 특히 수원시(8,898가구)는 도내에서 가장 많음

**■ 청년과 1인 가구가 많은 수원시, 주거비 부담이 높은 성남시와 과천시**

- 수원시 청년가구 비율은 11%로 도내에서 오산시(18.4%) 다음 두 번째로 높음
  - 안성시(9.7%), 군포시(9.5%), 성남시(9%)도 경기도 평균(7.5%)보다 높은 수준임
- 고령가구 비율은 안성시(16.1%), 용인시(12.1%), 성남시(11.4%), 안양시(11.2%)가 경기도 평균(11.1%)보다 높고, 수원시(8.5%), 군포시(9.5%), 의왕시(10.8%)는 낮게 나타남
- 수원시, 군포시, 성남시는 청년가구, 1인 가구 비율이 경기도 평균보다 높게 나타남
- 과천시, 성남시 등 전반적으로 주거비 부담이 높은 권역임
  - 성남시는 월 소득대비 관리비 포함 임대료 비율(HCIR)이 28.3%로 도내에서 가장 높고, 다음으로 과천시(27.1%), 용인시(24%), 의왕시(22.9%)도 경기도 중위값(22.4%)을 상회
- 공공의 지원이 필요한 주거지원 수요가구는 수원시가 13.9만 가구(전체 주거지원 수요 가구의 13.1%)로 도내에서 가장 많고, 성남시는 11.6만 가구(10.9%)로 두 번째로 많음
  - 과천시의 경우, 과천시 일반가구의 39.2%에 해당하는 0.8만 가구가 주거지원 수요가구로 추정되었으며, 각 시·군별 일반가구 대비 비중 중 가장 높게 나타남

**표 6-1** 경부권역 주거현황

구분(2016)	경기도	경부권	과천시	군포시	성남시	수원시	안성시	안양시	용인시	의왕시	
주택보급률(%) <sup>1)</sup>	99.1	97.9	97.6	98.7	95.0	98.3	103.8	98.4	99.1	95.8	
인구 천인당 주택수(호/천명) <sup>1)</sup>	350.7	348.9	339.8	341.7	358.2	355.2	370.8	347.9	333.4	334.9	
주택 유형 (%) <sup>1)</sup>	단독주택	8.8	5.5	2.7	2.0	3.4	4.3	28.7	2.8	7.2	4.0
	다가구주택	17.4	21.3	30.6	13.5	34.1	25.4	14.0	16.9	10.4	10.3
	아파트	58.0	60.2	57.3	71.8	49.9	57.3	49.2	61.9	71.3	69.6
	연립주택	2.7	2.4	2.8	1.1	3.0	1.8	3.3	2.0	3.0	1.5
	다세대주택	13.1	10.6	6.5	11.6	9.6	11.2	4.7	16.3	8.0	14.7
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

구분(2016)		경기도	경부권	과천시	군포시	성남시	수원시	안성시	안양시	용인시	의왕시
점유 형태 (%)	자가	52.9	49.8	38.2	51.9	41.9	47.0	58.2	56.5	55.7	53.8
	전세	19.4	22.5	36.4	18.1	27.9	21.4	12.1	21.3	21.2	22.8
	월세 <sup>2)</sup>	23.5	24.0	19.5	26.1	26.6	28.4	21.4	18.5	19.4	20.4
	무상	4.2	3.8	5.8	3.8	3.7	3.2	8.3	3.6	3.7	2.9
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )		26.4	26.2 <sup>3)</sup>	25.7	23.9	26.8	25.7	28.4	24.1	30.3	24.6
노후주택 비율(% <sup>4)</sup> )		35.8	39.7	63.9	61.7	62.1	31.2	33.5	56.8	14.4	37.7
신규주택 비율(% <sup>5)</sup> )		14.8	11.5	3.5	7.1	7.8	17.1	11.3	9.0	11.6	11.7
지하·옥탑 거주비율(% <sup>6)</sup> )		2.5	3.9	10.4	2.7	7.9	2.9	0.5	4.5	1.0	3.0
주거 시설 (%) <sup>6)</sup>	입식부엌	99.7	99.8	99.7	99.8	99.7	99.8	99.3	99.7	99.9	99.8
	수세식화장실	99.4	99.5	99.4	99.8	99.5	99.6	98.1	99.6	99.7	99.5
	목욕시설	99.2	99.3	99.2	99.3	98.9	99.6	98.5	99.2	99.8	99.1
최저주거기준 미달가구 비율(% <sup>6)</sup> )		6.4	6.5	5.6	7.7	9.1	5.2	7.6	7.2	4.0	8.3
주택이외의거처 <sup>7)</sup> 거주(가구)		98,595	27,274	670	1,372	5,896	8,898	2,312	2,271	5,115	740
청년가구 비율(%)		7.5	8.5	7.5	9.5	9.0	11.0	9.7	5.8	6.5	4.9
고령가구 비율(%)		11.1	10.8	10.5	9.5	11.4	8.5	16.1	11.2	12.1	10.8
1인 가구 비율(%)		23.8	24.3	18.8	27.6	26.1	29.3	28.9	19.5	18.2	18.7
외국인 가구 비율(%)		3.6	2.9	0.7	3.5	2.8	4.2	5.4	1.8	1.9	0.9
HCIR(% <sup>8)</sup> )		22.4	23.6	28.1	22.1	28.3	20.4	14.7	22.1	24.0	22.9
공공임대 거주비율(%)		7.7	6.3	1.5	7.9	7.7	6.5	3.8	3.5	6.3	9.0
주거지원 수요 <sup>9)</sup> (만 가구)		106.3	44.6	0.8	2.5	11.6	13.9	1.5	5.3	7.8	1.2

1) 다가구 구분거처 반영 주택수 기준

2) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세 가구 포함

3) 권역의 1인당 주거면적은 해당 시·군들의 1인당 주거면적의 평균값

4) 노후주택: 주택경과연수 20년 이상(1996년 이전 건축), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준

5) 신규주택: 주택경과연수 5년 미만(2012-2016년), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준

6) 2015년 기준

7) 오피스텔 제외

8) 시·군별, 권역별 주거비의 중위값을 중위소득으로 나눈 값임

9) 기존 주거지원정책 수혜가구 제외, 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

10) 음영은 권역내 가장 큰 값이면서, 경기도 평균보다 큰 값임

자료: 2017년 경기도 주거실태조사; 경기도 내부자료; 국토교통부(2016). 주택보급률; 통계청(2015,2016). 인구주택총조사; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료

## [2]

## 추진방향

## ■ 저렴하고 적절한 임대주택 공급 등을 통해 주거비 부담과 사회적 주거수요 해소

- 청년가구, 1인 가구, 임차가구, 주거지원 수요가구가 많은 수원시, 군포시, 성남시, 과천시 등에 수요 맞춤형 공공임대주택 공급(과제 1-2-6)
  - 공공임대주택과 함께 대학가 주변 청년층을 위한 공공기숙사도 공급
- 임대주택 공급에 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간시행자가 참여하는 민관 협력 공공지원형 공공임대주택 공급 사업도 함께 추진(과제 1-1-3)
- 기존주택매입임대주택이나 소규모 정비사업 등을 활용하여 원도심내 저렴한 임대주택 공급 확대(과제 2-5-21)
  - 모듈러 주택 도입을 통해 시공기간 단축, 건축 비용 절감 등 기존 시가지 내 거주자들의 불편 최소화 유도
  - 도심 내 공공임대주택 등의 공급 확대를 위해 공공지원형 임대주택 공급 우선지구 또는 특별구역으로 지정(과제 2-5-20-②)

## ■ 저층 노후주거지와 1기 신도시 등 공동주택 밀집 지역의 주거지 재생과 관리 효율성 향상

- 과천시, 군포시, 성남시, 안양시 등의 원도심 저층 노후 주거지는 주택개량, 도시재생과 소규모주택 정비사업 등을 통해 주거환경 개선(과제 3-7-24~26)
  - 노후 공동주택 밀집 지역은 리모델링이나 재건축을 통해 주거환경 개선 유도
  - 사업기간 단축, 정부의 지원 등을 고려하여 소규모 주거지 정비를 추진하고, 도시재생 사업과 연계하여 사업 활성화
- 주거지의 개선과 함께 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원 병행(과제 3-8-27~30)

## ■ 서울 인근 지역에 중저층·중저밀 주거지 시범 조성

- 서울 인접지역에 10층 이상 고층아파트 없는 중저층·중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지 시범 조성(과제 2-6-23)

## ■ 주거비 부담이 높은 청년층, 저소득층 등에게 임대보증금 및 이자지원 추진

- 성남시, 수원시, 과천시 등 임차가구가 많고 청년층 비율이 높은 지역들은 저렴한 임대주택 공급과 함께 주거비 지원을 병행(과제 1-2-7, 12~14)
  - 청년, 신혼부부, 저소득층 등을 위한 임대보증금 지원과 주거급여 확대
  - 일반 금융권 대출을 받기 어렵거나 보증금 미회수 문제 등을 겪는 임차인을 위한 전세자금 대출보증 및 이자지원 사업과 단기 전·월세 보증금 대출 사업 추진

### ■ 불안정 거처, 복지시설 생활자 등 주택이외의 거처에 거주하는 가구를 위한 지원

- 수원시, 성남시, 용인시 등 주택이외의 거처 가구가 많은 지역은 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택, 노숙인의 사회 복귀를 위한 임대주택 공급(과제 1-2-9~11)
  - 시설퇴소자를 위한 자립지원주택, 취약계층을 위한 공동생활가정홈(그룹홈) 사업도 추진

## 02

### 경원권역

#### [1]

#### 현황

### ■ 시·군간 주택 재고의 편차가 크고 단독주택과 자가가구 비율은 전반적으로 높게 나타남

- 동두천시, 의정부시와 권역내 다른 지역들간의 양적 수준 차이 존재
  - 전반적인 주택 공급 수준은 경기도 평균 수준과 유사한 것처럼 보이나, 동두천시(106.2%), 의정부시(99.7%)를 제외하면 경기도 평균(99.1%)보다 주택보급률이 낮음
  - 연천군의 주택보급률(93.9%)은 경기도 평균(99.1%)보다 낮지만 가구당 가구원수가 다른 지역보다 적어 인구 천인당 주택수(381.8호/천인)는 경기도 평균(350.7호/천인)보다 높게 나타남
- 공공임대주택 거주율은 양주시가 12.4%로 경기도 평균(7.7%)보다 1.6배 높고, 의정부시(8%)와 동두천시(7.5%)은 경기도 평균과 유사한 수준
- 전반적으로 단독주택과 자가가구 비율이 높지만 지역간 불균형 존재
  - 도시화율이 낮은 연천군과 포천시의 단독주택, 자가가구 비율은 매우 높은 수준을 보임
  - 의정부시의 단독주택 비율은 4.9%로 경기도 평균(8.8%)의 절반 수준이며 2000년대 이후 주택공급이 활발한 양주시의 아파트 비율은 68.6%로 높게 나타남
  - 전세가구 비율은 전반적으로 경기도 평균보다 낮게 나타나며 동두천시와 의정부시는 월세가구 비율이 각각 27.7%, 24.7%로 경기도 평균(23.5%)보다 높게 나타남
  - 공공의 지원이 필요한 주거지원 수요가구는 의정부시가 3.9만 가구(전체 주거지원 수요가구의 3.7%)로 권역 내에서 가장 많고, 다음으로 포천시 1.6만 가구(1.5%) 순임

■ **신규주택 공급이 적고 시설기준에 미달하는 주택 비율이 높은 권역**

- 1인당 주거면적은 경기도 평균(26.4㎡)과 유사한 수준이나 신규주택 공급이 적고 노후 주택과 최저주거기준 미달가구, 특히 시설미달 가구비율이 높은 지역
  - 동두천시의 신규주택 비율은 7.4%로 도내에서 광명시(1.7%), 과천시(3.5%), 군포시(7.1%) 다음 네 번째로 낮게 나타남
  - 연천군의 노후주택 비율은 60.2%로 도내에서 과천시(63.9%), 성남시(62.1%), 군포시(61.7%) 등 경부권 지역들 다음으로 네 번째로 높고, 최저주거기준 미달가구비율도 9%로 높게 나타남
  - 포천시는 최저주거기준 미달가구 비율이 9.5%로 가평군(11.7%), 양평군(9.6) 등 동부권 지역들 다음으로 3번째로 높고, 주택이외의 거처에 거주하는 가구도 3,641가구(전체 주택이외의 거처 가구의 6.4%)로 다른 지역에 비해 많은 편임
- 권역내 지역들의 지하(반지하)·옥탑에 거주하는 가구 비율은 경기도 평균(2.5%)보다 낮은 수준임

■ **고령가구 비율(16.9%)이 도내에 가장 높은 권역**

- 연천군은 고령가구 비율이 26.4%로 도내에서 가평군(27.2%) 다음 두 번째로 높고, 1인 가구 비율은 연천군(30.7%)이 권역 내에서 가장 높게 나타남
  - 고령가구 비율은 권역내 모든 지역이 경기도 평균(11.1%)보다 높게 나타남
  - 1인 가구 비율은 동두천시(29.5%), 포천시(29%) 지역도 경기도 평균(23.8%)보다 높게 나타남
- 포천시의 외국인 가구 비율 6.5%로 경기도 평균(3.6%)의 2배 이상 높음
- 도시화율이 낮고 신규주택 공급이 적으며 자가가구 비율이 높은 연천군의 주거비 부담(HCIR)은 12.2%로 도내에서 가장 낮음
  - 포천시(22.3%)도 경기도 중위값(22.4%)보다 낮게 나타남

표 6-2 | 강원권역 주거현황

구분(2016)		경기도	강원권역	동두천시	양주시	연천군	의정부시	포천시
주택보급률(%) <sup>1)</sup>		99.1	99.2	106.2	97.3	93.9	99.7	97.6
인구 천인당 주택수(호/천명) <sup>1)</sup>		350.7	360.0	395.7	334.3	381.8	368.9	342.1
주택 유형 (%) <sup>1)</sup>	단독주택	8.8	16.1	14.7	15.5	54.1	4.9	38.0
	다가구주택	17.4	13.7	11.6	6.2	4.6	19.6	10.4
	아파트	58.0	56.0	53.8	68.6	27.9	61.9	33.9
	연립주택	2.7	3.0	6.3	1.6	7.0	1.7	4.7
	다세대주택	13.1	11.2	13.6	8.2	6.2	11.9	13.0
	계	100	100	100	100	100	100	100



구분(2016)		경기도	경원권역	동두천시	양주시	연천군	의정부시	포천시
점유 형태 (%)	자가	52.9	55.5	51.4	56.6	62.8	54.8	56.3
	전세	19.4	15.2	16.3	15.2	7.4	17.5	10.6
	월세 <sup>2)</sup>	23.5	23.0	27.7	21.1	11.7	24.7	21.5
	무상	4.2	6.3	4.6	7.1	18.2	3.0	11.6
	계	100	100	100	100	100	100	100
1인당 주거면적(㎡)		26.4	27.0 <sup>3)</sup>	26.7	26.3	28.9	24.4	28.9
노후주택 비율(% <sup>4)</sup> )		35.8	34.4	36.5	20.6	60.2	35.0	41.0
신규주택 비율(% <sup>5)</sup> )		14.8	10.5	7.4	9.9	8.6	12.0	10.2
지하·옥탑 거주비율(% <sup>6)</sup> )		2.5	1.0	0.4	0.3	0.4	1.8	0.5
주거 시설 (%) <sup>6)</sup>	입식부엌	99.7	99.6	99.4	99.5	99.1	99.7	99.4
	수세식화장실	99.4	99.1	99.2	99.1	97.5	99.5	98.3
	목욕시설	99.2	98.6	98.0	98.8	96.9	98.9	98.2
최저주거기준 미달가구 비율(% <sup>6)</sup> )		6.4	6.9	5.6	5.1	9.0	6.8	9.5
주택이외의거처 <sup>7)</sup> 거주(가구)		98,595	10,488	839	2,462	911	2,635	3,641
청년가구 비율(%)		7.5	4.4	4.0	6.8	3.4	4.5	1.7
고령가구 비율(%)		11.1	16.9	18.9	12.8	26.4	14.3	25.0
1인 가구 비율(%)		23.8	23.9	29.5	19.0	30.7	22.2	29.0
외국인 가구 비율(%)		3.6	0.5	3.0	2.9	1.8	1.0	6.5
HCIR(% <sup>8)</sup> )		22.4	24.2	23.3	22.6	12.2	24.7	22.3
공공임대 거주비율(%)		7.7	8.2	7.5	12.4	3.8	8.0	5.5
주거지원 수요 <sup>9)</sup> (만 가구)		106.3	7.5	0.9	0.9	0.2	3.9	1.6

1) 다가구 구분거처 반영 주택수 기준

2) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세 가구 포함

3) 권역의 1인당 주거면적은 해당 시·군들의 1인당 주거면적의 평균값

4) 노후주택: 주택경과연수 20년 이상(1996년 이전 건축), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준

5) 신규주택: 주택경과연수 5년 미만(2012-2016년), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준

6) 2015년 기준

7) 오피스텔 제외

8) 시·군별, 권역별 주거비의 중위값을 중위소득으로 나눈 값임

9) 기존 주거지원정책 수혜가구 제외, 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

10) 음영은 권역내 가장 큰 값이면서, 경기도 평균보다 큰 값임

자료: 2017년 경기도 주거실태조사; 경기도 내부자료; 국토교통부(2016). 주택보급률; 통계청(2015,2016).

인구주택총조사; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료

## [2]

### 추진방향

#### ■ 농촌지역 등 노후주택 개량과 귀농, 귀촌 수요에 대응

- 포천시, 양주시, 연천군 등과 같이 노후 단독주택과 시설미달 가구가 많은 군지역과 도농복합시 지역은 주택개량 사업을 확대하여 주거환경개선 노력(과제 3-7-24)
  - 1·2인 고령가구가 많은 지역 특성을 고려하여 무장애 주택 등 맞춤형 임대주택 공급과 주택 개보수 지원 추진(과제 1-2-8)
- 외국인 노동자가 많은 포천시의 경우 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급 추진(과제 1-2-9)
- 은퇴세대와 청년층 및 중장년층의 귀농, 귀촌 수요에 대응한 전원마을 시범사업 추진
  - 자연환경과 접근성이 양호한 지역을 대상으로 전원생활형, 노후생활형 귀촌, 귀농 마을을 시범적으로 조성

#### ■ 노후 주거지 재생과 소규모 정비를 통한 주택 공급 확대와 다양한 주거지 개발 유도

- 의정부시, 동두천시는 노후 주거지의 개량, 소규모주택 정비사업 등을 포함하는 소규모 정비사업을 통해 저렴한 임대주택 공급과 주거환경 개선(과제 2-5-21, 3-7-25)
  - 저소득 임차가구를 위한 주거비 지원과 동네관리소 설립 등 주거지의 관리 및 입주민 지원 병행(과제 1-2-12~14, 3-8-27~30)
- 남북교류 확대에 따른 개발압력 증대가 예상되는 바, 반환공여지 등을 활용하여 다양한 주거지 개발 유도(과제 2-6-22, 23)

## 03

### 경의권역

## [1]

### 현황

#### ■ 주택재고는 도내에서 가장 낮은 수준이지만 신규주택 공급이 많아 주거 환경은 대체로 양호

- 주택보급률은 고양시(93%), 천인당 주택수는 김포시(326.2호/천인)가 도내에서 가장 낮음
- 2000년대 이후 신규 택지개발로 인한 공공임대주택 공급이 편중된 김포시, 파주시의 공공임대주택 거주율은 각각 17.4%, 16%로 도내 1, 2위로 높게 나타남
- 권역내 모든 지역의 아파트 비율이 경기도 평균(58%)을 상회하고, 김포시의 아파트 비율은 78.2%로 도내에서 가장 높은 수준임

- 고양시, 김포시의 자가가구 비율은 각각 56.7%, 53.6%로 경기도 평균(52.9%)보다 높고, 파주시는 월세가구 비율(26.8%)이 경기도 평균(23.5%)보다 높게 나타남
- 1인당 주거면적, 주거시설 사용 비율이 경기도 평균 수준이며, 최저주거기준 미달가구 비율도 경기도 평균보다 낮아 전반적으로 주거환경이 양호함
  - 김포시의 신규주택 비율은 30.5%로 도내에서 하남시(44.4%) 다음 두 번째로 높고, 파주시(16.1%)도 경기도 평균(14.8%)을 상회함
- 1기 신도시를 포함하고 있는 고양시의 경우, 아파트 비율이 71.3%로 높지만 노후주택 비율도 49.3%로 높게 나타남
  - 비닐하우스, 판잣집 등 주택이외의 거처에 거주하는 가구도 6,219가구(전체 주택이외의 거처 가구의 6.3%)로 적지 않은 수준임

#### ■ 경기도와 비교하여 특정 세대의 집중 정도가 덜하고, 주거비 부담 수준도 적절한 수준

- 권역내 모든 지역의 청년가구, 1인 가구 비율은 경기도 평균보다 낮게 나타남
  - 특히 청년가구 비율은 김포시(4.8%), 1인 가구 비율은 고양시(20.1%)가 낮음
- 고령가구 비율은 경기도 평균(11.1%)과 유사하거나 높은 수준으로, 파주시(14.5%)가 권역 내에서 가장 높게 나타남
- 임차료에 대한 부담(HCIR)은 김포시(23.1%)는 경기도 중위값(22.4%)보다 높고, 고양시(22.6%)는 비슷한 수준이며, 파주시(18%)는 낮게 나타남
- 주거지원 수요가구는 고양시가 6.8만 가구(6.4%)로 가장 많고, 파주시(2만 가구, 1.9%), 김포시(1.1만 가구, 1%) 순임

표 6-3| 경의권역 주거현황

구분(2016)		경기도	경의권역	고양시	김포시	파주시
주택보급률(%) <sup>1)</sup>		99.1	95.2	93	96.6	99.3
인구 천인당 주택수(호/천명) <sup>1)</sup>		350.7	333.9	332.9	326.2	342.7
주택 유형 (%) <sup>1)</sup>	단독주택	8.8	8.9	4.9	10.3	16.8
	다가구주택	17.4	9.8	12.1	3.9	9.3
	아파트	58.0	71.1	71.3	78.2	65.0
	연립주택	2.7	2.9	3.5	2.0	2.3
	다세대주택	13.1	7.3	8.2	5.5	6.6
	계	100	100	100	100	100

구분(2016)		경기도	경의권역	고양시	김포시	파주시
점유 형태 (%)	자가	52.9	54.9	56.7	53.6	51.7
	전세	19.4	18.4	19.0	18.1	17.2
	월세 <sup>2)</sup>	23.5	23.0	20.9	24.8	26.8
	무상	4.2	3.6	3.4	3.5	4.3
	계	100	100	100	100	100
1인당 주거면적(㎡)		26.4	28.1 <sup>3)</sup>	27.3	28.9	28
노후주택 비율(% <sup>4)</sup> )		35.8	34.9	49.3	14.7	20.2
신규주택 비율(% <sup>5)</sup> )		14.8	17.7	13.5	30.5	16.1
지하·옥탑 거주비율(% <sup>6)</sup> )		2.5	1.3	2.0	0.4	0.5
주거 시설 (%) <sup>6)</sup>	입식부엌	99.7	99.7	99.8	99.8	99.4
	수세식화장실	99.4	99.4	99.6	99.5	99.0
	목욕시설	99.2	99.4	99.6	99.6	98.7
최저주거기준 미달가구 비율(% <sup>6)</sup> )		6.4	4.9	4.6	4.0	6.4
주택이외의거처 <sup>7)</sup> 거주(가구)		98,595	14,463	6,219	3,502	4,742
청년가구 비율(%)		7.5	6.8	7.3	4.8	7.3
고령가구 비율(%)		11.1	11.8	11.0	10.8	14.5
1인 가구 비율(%)		23.8	20.9	20.1	21.0	22.9
외국인 가구 비율(%)		3.6	0.8	1.5	4.6	2.2
HCIR(% <sup>8)</sup> )		22.4	22.4	22.6	23.1	18.0
공공임대 거주비율(%)		7.7	11.4	7.4	17.4	16.0
주거지원 수요 <sup>9)</sup> (만 가구)		106.3	9.9	6.8	1.1	2.0

1) 다가구 구분거처 반영 주택수 기준

2) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세 가구 포함

3) 권역의 1인당 주거면적은 해당 시·군들의 1인당 주거면적의 평균값

4) 노후주택: 주택경과연수 20년 이상(1996년 이전 건축), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준

5) 신규주택: 주택경과연수 5년 미만(2012-2016년), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준

6) 2015년 기준

7) 오피스텔 제외

8) 시·군별, 권역별 주거비의 중위값을 중위소득으로 나눈 값임

9) 기준 주거지원정책 수혜가구 제외, 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

10) 음영은 권역내 가장 큰 값이면서, 경기도 평균보다 큰 값임

자료: 2017년 경기도 주거실태조사; 경기도 내부자료; 국토교통부(2016). 주택보급률; 통계청(2015,2016).

인구주택총조사; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료

## [2]

## 추진방향

## ■ 노후 원도심의 생활밀착형 주거지 재생 추진

- 고양시는 주택개량, 소규모주택 정비사업 등을 통한 주거지 재생 추진(과제 3-7-24~26)
  - 기존주택매입임대주택, 소규모 정비사업 등을 활용하여 원도심내 저렴한 임대주택 공급을 확대(과제 2-5-21)
  - 동네관리소 설립 등 주거지의 관리 및 입주민 지원 병행(과제 3-8-27~30)

## ■ 4차 산업 혁명 시대의 새로운 수요에 대응하는 신주거지 개발로 지역적 차별화

- 공공임대주택 공급이 집중된 김포시, 파주시의 경우, 입주자의 삶의 질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요(과제 3-8-28~②)
- 민간이 참여하는 민관협력 공공지원형 임대주택 공급을 유도(과제 1-1-3)
- 남북관계 개선에 따른 산업단지 기능 확대 등 지역개발 압력이 커질 수 있는 지역으로 다양한 주거지 개발 유도(과제 2-6-22-23)
  - 에너지절약형 친환경 주택단지 개발과 고층아파트 없는 중저층·중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지를 시범적으로 조성하여 차별화

## 미군반환공여지를 활용한 주거지 개발 예시

- 인접한 주변 지역 및 산업단지 등과 연계하여 통합계획 수립
  - 산업단지 기능 확대 및 남북과의 교류 협력 고려
  - 물류유통단지, 교육연구 및 지원시설, 배후주거지의 건설 등 고려
  - 공동화 지역의 경우, 일반상업지역에 대한 정비방안을 수립하여 지역경제 활성화 기반 마련
- 주요 도입시설(안)

유형구분	도입시설	주요내용
첨단산업	첨단산업단지 (부품소재, 첨단기계 및 장비 제조, IT 등)	첨단산업 및 남북교류 고려한 첨단산업단지 조성
물류/유통	물류유통시설, 판매시설	남북교류 및 경기 서북부의 물류거점으로 조성
연구·교육·지원	R&D센터, 창업/기업교육센터, 기업지원센터	창업/기업 자원 및 교육, 연구, 산업간 협력 교류 위한 시설 조성
주거/상업	주거단지, 상업지역 정비	배후주거지 조성 및 상업지역 정비를 통한 기반 마련

## 04

## 동부권역

## [1]

## 현황

## ■ 5개 권역 가운데 주택재고 수준과 자가가구 비율이 가장 높지만 지역별 큰 편차를 보임

- 동부권 주택보급률은 100.4%로 5개 권역에서 가장 높게 나타남
  - 가평균의 주택보급률은 112.9%로 도내에서 평택시(114.4%) 다음으로 높고, 천인당 주택수는 449호로 가장 높음
  - 반면, 하남시, 남양주시, 구리시와 같이 도시지역을 많이 포함하고 있는 지역은 경기도 평균(99.1%)보다 낮아 권역내 시·군간 편차가 나타남
- 신규 택지개발이 활발히 추진된 남양주시, 하남시, 구리시의 아파트 비율은 각각 72.4%, 72.2%, 61.1%로 경기도 평균(58%)보다 높고, 그 외 지역은 낮은 것으로 나타나 지역간 편차를 보임
  - 양평군은 도내에서 단독주택 비율(59.7%)이 가장 높은 지역이며, 가평균(49.8%)과 여주시(45.4%)도 경기도 평균(8.8%)의 5배 이상으로 나타남
  - 광주시의 다세대 주택 비율은 경기도 평균(13.1%)의 3배 이상 높은 38.1%로 나타남
- 동부권의 자가가구 비율은 58.7%로 5개 권역에서 가장 높고, 하남시(43.8%), 구리시(49.4%)를 제외한 권역 내 모든 지역에서 경기도 평균(52.9%) 보다 높게 나타남
  - 양평군은 도내에서 자가가구 비율(71.6%)이 가장 높고, 가평균(64.2%), 여주시(70.8%), 이천시(62.5%)도 높은 수준임

## ■ 동부권역 평균적 주거수준은 양호하나 지역별로 큰 편차가 나타남

- 동부권 지역들의 평균 1인당 주거면적과 신규주택 비율은 경기도 평균보다 높고 노후주택 비율은 낮음
  - 또한 지하(반지하)·옥탑 거주율은 낮고 주거시설과 최저주거기준 미달가구비율은 경기도 전체평균과 큰 차이가 없음

- 하지만, 시·군별로는 주거수준의 차이가 크게 나타남
  - 구리시의 1인당 주거면적은 24.2㎡로 권역 내에서 가장 낮고, 노후주택 비율(46.3%), 지하(반지하)·옥탑 거주가구 비율(6.4%)은 높게 나타남
  - 하남시는 신규주택 비율이 44.4%로 도내에서 가장 높은 지역임에도 불구하고, 1인당 주거면적(25.3㎡)이 좁고, 지하(반지하)·옥탑거주 비율(4.8%), 최저주거기준미달가구 비율(9.1%)이 높게 나타남
  - 남양주시는 최저주거기준미달가구 비율(5.1%)은 경기도 평균보다 낮은 반면, 비닐하우스 등 주택이외의 거처에 거주하는 가구(5,028가구)가 적지 않음

#### ■ 전반적으로 주거비 부담 수준은 높지 않으며 세대별 가구원수별 지역적 편차가 나타남

- 청년가구 비율은 광주시, 이천시가 8%로 권역 내에서 가장 높지만, 이는 경기도 평균 수준
  - 가평군과 양평군은 고령가구 비율이 각각 27.2%, 25.7%로 경기도 평균(11.1%)의 2배 이상 높고, 청년가구 비율은 낮음
- 남양주시(28%), 양평군(27%), 구리시(24%), 하남시(23.2%)는 경기도 평균(22.4%)보다 주거비 부담(HCIR)이 높은 지역임
  - 여주시(18.3%), 광주시(19.3%), 이천시(19.9%)는 경기도 평균보다 낮게 나타남

표 6-4 동부권역 주거현황

구분(2016)	경기도	동부권	가평군	광주시	구리시	남양주시	양평군	여주시	이천시	하남시	
주택보급률(%) <sup>1)</sup>	99.1	100.4	112.9	103	97.8	96.6	105	102.9	106.1	95.9	
인구 천인당 주택수(호/천명) <sup>1)</sup>	350.7	355.8	449	360.4	351	331.8	410.5	378.9	365.3	349.8	
주택 유형 (%) <sup>1)</sup>	단독주택	8.8	17.1	49.8	11.0	4.2	7.2	59.7	45.4	25.2	4.3
	다가구주택	17.4	13.6	14.8	19.4	23.1	5.0	13.4	11.7	15.5	19.7
	아파트	58.0	51.6	18.3	28.5	61.1	72.4	15.8	32.8	44.8	72.2
	연립주택	2.7	3.8	6.4	3.0	3.3	4.9	3.0	3.2	4.0	1.5
	다세대주택	13.1	14.0	10.7	38.1	8.4	10.5	8.1	6.9	10.6	2.3
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
점유 형태 (%)	자가	52.9	58.7	64.2	59.6	49.4	59.4	71.6	70.8	62.5	43.8
	전세	19.4	18.5	11.0	19.9	24.2	19.2	10.4	11.3	12.5	26.1
	월세 <sup>2)</sup>	23.5	17.9	15.1	15.6	23.0	18.2	10.3	12.1	16.9	26.2
	무상	4.2	4.9	9.8	5.0	3.4	3.2	7.7	5.8	8.2	3.8
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

구분(2016)		경기도	동부권	가평군	광주시	구리시	남양주시	양평군	여주시	이천시	하남시
1인당 주거면적(㎡)		26.4	29.3 <sup>3)</sup>	35.4	27.4	24.2	26.5	37.5	30.3	27.4	25.3
노후주택 비율(% <sup>4)</sup> )		35.8	27.9	38.6	13.5	46.3	22.2	35.3	43.0	38.4	23.9
신규주택 비율(% <sup>5)</sup> )		14.8	20.7	19.9	26.9	10.2	17.5	23.1	13.0	12.6	44.4
지하·옥탑 거주비율(% <sup>6)</sup> )		2.5	1.8	0.3	1.4	6.4	0.8	0.4	0.2	0.7	4.8
주거 시설 (%) <sup>6)</sup>	입식부엌	99.7	99.6	98.9	99.7	99.5	99.7	99.2	99.4	99.4	99.6
	수세식화장실	99.4	99.2	97.6	99.6	99.3	99.5	97.9	98.2	98.8	99.4
	목욕시설	99.2	98.8	97.5	99.4	98.0	99.3	98.1	98.8	98.5	98.3
최저주거기준 미달가구 비율(% <sup>6)</sup> )		6.4	6.5	11.7	5.9	5.6	5.1	9.6	6.9	7.0	9.1
주택이외의거처 <sup>7)</sup> 거주(가구)		98,595	17,987	1,118	3,642	940	5,028	1,754	1,788	2,059	1,658
청년가구 비율(%)		7.5	5.3	4.0	8.0	5.9	3.7	1.8	5.6	8.0	4.4
고령가구 비율(%)		11.1	13.2	27.2	10.4	10.8	11.3	25.7	20.1	14.1	9.4
1인 가구 비율(%)		23.8	21.8	34.0	22.0	21.2	15.3	32.1	26.1	24.9	26.3
외국인 가구 비율(%)		3.6	1.8	1.5	3.5	0.9	1.0	1.4	2.4	3.1	1.1
HCIR(% <sup>8)</sup> )		22.4	24.4	23.8	19.3	24.0	28.0	27.0	18.3	19.9	23.2
공공임대 거주비율(%)		7.7	6.4	3.6	1.5	5.2	10.3	0.7	1.6	3.0	13.9
주거지원 수요 <sup>9)</sup> (만 가구)		106.3	13.4	0.4	3.0	1.5	3.9	0.5	0.7	1.4	2.0

- 1) 다가구 구분거처 반영 주택수 기준
  - 2) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세 가구 포함
  - 3) 권역의 1인당 주거면적은 해당 시·군들의 1인당 주거면적의 평균값
  - 4) 노후주택: 주택경과연수 20년 이상(1996년 이전 건축), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준
  - 5) 신규주택: 주택경과연수 5년 미만(2012-2016년), 다가구 구분거처 미반영 주택수 기준
  - 6) 2015년 기준
  - 7) 오피스텔 제외
  - 8) 시·군별, 권역별 주거비의 중위값을 중위소득으로 나눈 값임
  - 9) 기존 주거지원정책 수혜가구 제외, 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석
  - 10) 음영은 권역내 가장 큰 값이면서, 경기도 평균보다 큰 값임
- 자료: 2017년 경기도 주거실태조사; 경기도 내부자료; 국토교통부(2016). 주택보급률; 통계청(2015,2016). 인구주택총조사; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료

## [2]

### 추진방향

#### ■ 지역과 가구특성을 반영한 생활중심 노후 주거지의 개선과 주거지원 확대

- 노후주택과 지하(반지하)·옥탑거주 가구가 많은 구리시는 주택개량, 소규모주택 정비사업 등을 통해 주거지 정비와 저렴한 임대주택 공급 확대(과제 2-5-21, 3-7-24~25)
  - 노후주택의 개량과 소규모주택 정비사업 등을 포함하는 정비사업을 통해 기성시가지의 주거환경을 개선하고 저렴한 임대주택 공급 유도
  - 도시재생사업과의 연계를 통해 사업 활성화(과제 3-7-26)
  - 민간이 참여하는 민관협력 공공지원형 임대주택 공급 유도(과제 1-1-3)



- 임차가구가 많은 하남시, 구리시, 남양주시, 광주시의 경우, 주거비 지원(과제 1-2-7, 12~14)과 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원(과제 3-8-27~30) 병행
  - 공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요(과제 3-8-28-②)

#### ■ 농촌지역 등 노후주택 개량과 귀농, 귀촌 수요에 대응

- 가평군, 양평군, 여주시는 1·2인 고령가구가 많은 지역 특성을 고려하여 무장애 주택 등 맞춤형 임대주택 공급과 주택 개보수 지원 추진(과제 1-2-8)
- 은퇴세대와 청년층 및 중장년층의 귀농, 귀촌 수요에 대응한 전원마을 시범사업 추진
  - 자연환경과 접근성이 양호한 지역을 대상으로 전원생활형, 노후생활형 귀촌, 귀농 마을을 시범적으로 조성

#### ■ 4차 산업 혁명 시대의 새로운 수요에 대응하는 신주거지 개발로 지역적 차별화

- ICT 등과 관련된 신기술과 건축분야 신소재 및 기술의 융합을 통해 에너지절약형 스마트 주택단지과 중저층·중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지 시범 조성(과제 2-6-22~23)

## 05

### 서해안권역

#### [1]

##### 현황

#### ■ 주택 재고 수준은 양호하나 임차가구 특히 월세 가구 비율이 높음

- 평택시의 주택보급률은 114.4%로 도내에서 가장 높고, 화성시(97%), 부천시(97.9%)를 제외하고 모두 100% 이상으로 높은 수준
  - 천인당 주택수는 평택시(413.8호/천인)가 가평군(449호/천인) 다음으로 도내에서 두 번째로 높고, 화성시(326.3호), 시흥시(349.7호)를 제외하면 모두 경기도 평균(350.7호/천인)보다 높게 나타남
- 다가구주택 비율은 안산시(28.6%)가 도내에서 성남시(34.1%), 과천시(30.6%) 다음 세 번째, 다세대 주택은 부천시(27.6%)가 도내에서 광주시(38.1%) 다음 두 번째로 높은 지역임

- 서해안권역의 월세가구 비율은 경기도 평균(23.5%)보다 높고, 특히 오산시의 월세가구 비율은 42.5%로 도내에서 가장 높음
- 공공임대주택 거주율은 오산시(15.1%), 화성시(13.7%), 광명시(9.4%), 평택시(8.9%)가 경기도 평균(7.7%)보다 높게 나타남

#### ■ 노후주택과 최저주거기준 미달가구 비율이 높으며 주거환경이 열악한 지역 다수

- 광명시는 노후주택 비율(57.4%), 지하(반지하)·옥탑거주가구 비율(4.9%)이 권역 내에서 가장 높게 나타남
  - 광명시, 부천시 노후주택 비율은 각각 57.4%, 40.3%로 경기도 평균(35.8%)보다 높고, 화성시는 신규주택 비율이 23.8%로 경기도 평균(14.8%)보다 높게 나타남
  - 안산시와 평택시는 노후주택 비율과 신규주택 비율이 모두 경기도 평균 보다 높고, 시흥시와 오산시는 모두 경기도 평균보다 낮은 것으로 나타남
- 최저주거기준 미달가구 비율은 부천시(9%), 광명시(7.4%), 시흥시(7.1%), 안산시(6.8%)에서 경기도 평균(6.4%) 보다 높게 나타남
- 오피스텔을 제외한 주택이외의 거처에 거주하는 가구는 화성시(7,823가구, 전체 주택이외의 거처 가구의 7.9%)와 부천시(6,682가구, 전체 주택이외의 거처 가구의 7%)에 집중

#### ■ 청년, 1인 가구 비율이 도내에서 가장 높고 주거비 부담 수준은 상대적으로 낮음

- 오산시는 청년가구 비율이 18.4%, 1인 가구 비율이 35%로 도내에서 가장 높음
  - 화성시(8.8%), 시흥시(8%)도 청년가구 비율이 경기도 평균(7.5%)을 상회
  - 1인 가구 비율은 광명시(19.2%)와 화성시(21.3%)는 경기도 평균(23.8%)보다 낮고, 권역 내 다른 지역들은 경기도 평균을 상회
- 시흥시와 안산시의 외국인 가구 비율은 각각 10.6%와 10.4%로 도내에서 가장 높은 수준임
- 주거비 부담(HCIR)은 과천시(24.2%), 광명시(24%)는 경기도 중위값(22.4%) 보다 높고, 나머지 지역은 낮게 나타남
- 주거지원 수요가구는 부천시가 8.9만 가구(전체 주거지원 수요가구의 8.4%), 안산시 7.9만 가구(7.4%), 시흥시(4.1만 가구(3.8%)) 순임

[표 6-5] 서해안권역 주거현황

구분(2016)		경기도	서해안권	광명시	부천시	시흥시	오산시	안산시	평택시	화성시
주택보급률(%) <sup>1)</sup>		99.1	101.9	100.6	97.9	103	100.5	102.7	114.4	97
인구 천인당 주택수(호/천명) <sup>1)</sup>		350.7	356.2	350.9	352.9	349.7	361.2	354.3	413.8	326.3
주택 유형 (%) <sup>1)</sup>	단독주택	8.8	6.7	2.7	3.2	3.6	5.1	3.6	13.7	13.9
	다가구주택	17.4	19.2	14.9	18.6	21.1	17.5	28.6	20.2	8.9
	아파트	58.0	53.1	59.2	47.9	60.1	67.1	36.7	50.5	69.7
	연립주택	2.7	2.4	1.7	2.7	1.0	1.9	4.1	2.7	1.4
	다세대주택	13.1	18.6	21.4	27.6	14.2	8.4	27.0	12.9	6.2
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
점유 형태 (%)	자가	52.9	52.2	52.9	53.5	54.3	41.2	48.6	53.7	55.5
	전세	19.4	17.8	22.1	19.8	14.8	13.3	18.5	15.6	17.0
	월세 <sup>2)</sup>	23.5	26.0	21.8	24.5	27.1	42.5	29.7	23.9	21.2
	무상	4.2	4.0	3.2	2.2	3.8	3.0	3.2	6.7	6.3
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )		26.4	25.0 <sup>3)</sup>	22.4	22.9	23.9	25	24.7	28.2	27.7
노후주택 비율(%) <sup>4)</sup>		35.8	36.3	57.4	50.0	29.2	20.0	37.1	40.3	13.1
신규주택 비율(%) <sup>5)</sup>		14.8	15.1	1.7	10.8	11.7	11.9	16.7	22.0	23.8
지하·옥탑 거주비율(%) <sup>6)</sup>		2.5	2.2	4.9	2.6	1.2	0.6	3.8	0.8	0.4
주거 시설 (%) <sup>6)</sup>	입식부엌	99.7	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8	99.8	99.7	99.8
	수세식화장실	99.4	99.6	99.6	99.7	99.7	99.6	99.6	99.4	99.4
	목욕시설	99.2	99.4	98.9	99.2	99.7	99.6	99.7	99.1	99.4
최저주거기준 미달가구 비율(%) <sup>6)</sup>		6.4	7.0	7.4	9.0	7.1	6.3	6.8	5.7	5.1
주택이외의거처 <sup>7)</sup> 거주(가구)		98,595	28,383	880	6,862	3,304	2,103	3,491	3,920	7,823
청년가구 비율(%)		7.5	7.8	5.6	6.1	8.0	18.4	7.0	7.3	8.8
고령가구 비율(%)		11.1	9.4	11.7	9.8	7.8	7.2	8.1	12.8	8.5
1인 가구 비율(%)		23.8	25.5	19.2	26.2	25.5	35.0	27.1	27.7	21.3
외국인 가구 비율(%)		3.6	0.9	2.8	3.0	10.6	5.7	10.4	4.8	5.0
HCIR(%) <sup>8)</sup>		22.4	19.7	24.0	24.2	19.0	16.7	18.1	17.9	20.4
공공임대 거주비율(%)		7.7	7.9	9.4	5.1	4.0	15.1	5.1	8.9	13.7
주거지원 수요 <sup>9)</sup> (만 가구)		106.3	30.9	2.3	8.9	4.1	2.1	7.9	3.4	2.2

1) 다가구 구분거처 반영 주택수 기준

2) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세 가구 포함

3) 권역의 1인당 주거면적은 해당 시·군들의 1인당 주거면적의 평균값

4) 노후주택: 주택경과연수 20년 이상(1996년 이전 건축), 다가구 구분거처 미만영 주택수 기준

5) 신규주택: 주택경과연수 5년 미만(2012-2016년), 다가구 구분거처 미만영 주택수 기준

6) 2015년 기준

7) 오피스텔 제외

8) 시·군별, 권역별 주거비의 중위값을 중위소득으로 나눈 값임

9) 기존 주거지원정책 수혜가구 제외, 2017년 경기도 주거실태조사 원자료 분석

10) 음영은 권역내 가장 큰 값이면서, 경기도 평균보다 큰 값임

자료: 2017년 경기도 주거실태조사; 경기도 내부자료; 국토교통부(2016). 주택보급률; 통계청(2015,2016).

인구주택총조사; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본자료

## [2]

## 추진방향

## ■ 사회적 주거수요가 많은 지역의 주거 안정화를 위해 지속적인 공공임대주택 공급

- 사회적 주거수요가 많은 부천시, 오산시, 안산시, 시흥시 등은 저렴한 임대주택 공급 확대 추진(과제 2-5-21)
  - 신규주택의 공급의 한계를 고려하여 기존 주택의 개량, 소규모주택 정비사업 등을 포함한 정비사업을 추진하고, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택을 활용하여 저렴한 임대주택 공급 유도
  - 공공임대주택 공급 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간이 참여하는 민관협력 공공지원형 임대주택 공급 사업도 함께 추진(과제 1-1-3)
- 주택이외의 거주 가구가 많은 화성시, 부천시, 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택, 노숙인의 사회 복귀를 위한 임대주택 공급(과제 1-2-9~11)
  - 시설퇴소자를 위한 자립지원주택, 취약계층을 위한 공동생활가정홈(그룹홈) 사업도 추진
- 열악한 주거에 거주하는 저소득 고령가구를 위해 주택개량과 무장애 주택 공급(과제 1-2-8)
- 외국인 가구가 많은 시흥시와 안산시는 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급 사업 추진(과제 1-2-11)

## ■ 주거비 부담이 높은 청년층, 저소득층 등에게 임대보증금 및 이차지원 추진

- 오산시, 부천시, 시흥시, 안산시 등 월세가가가 많고 청년층 비율이 높은 지역에서는 주거비 지원을 병행(과제 1-2-7, 12~14)
  - 청년, 신혼부부, 저소득층 등을 위한 임대보증금 지원과 주거급여 확대
  - 일반 금융권 대출을 받기 어렵거나 보증금 미회수 문제 등을 겪는 임차인을 위한 전세자금 대출보증 및 이차지원 사업, 단기 전·월세 보증금 대출 사업도 추진

## ■ 노후주거지의 생활밀착형 주거지 재생과 관리 효율성 향상

- 광명시, 부천시, 평택시, 안산시, 오산시 등은 저층 노후주택에 대한 개량, 소규모주택 정비사업 등 정비사업을 통해 주거지의 재생 추진(과제 3-7-24, 25)
  - 이들 지역은 대체로 소규모 주거지 정비가 적합하며, 사업기간 단축, 정부의 지원 등을 고려하여 도시재생사업과 연계하여 추진(과제 3-7-26)
  - 주거지의 개선과 함께 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원 병행(과제 3-8-27~30)
- 공공임대주택 거주비율이 높은 오산시, 화성시, 광명시, 평택시의 경우, 입주자의 삶의 질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요(과제 3-8-28-②)

## ■ 수도권 서남부 지역의 신주거지 개발

- 에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 개발과 중저층·중저밀 주거지 시범 조성(과제 2-6-22, 23)

# 07

## 실천방안

---

01.  
주거정책 추진역량 강화
02.  
정책성과지표 모니터링
03.  
재정확보 계획



## 01

## 주거정책 추진역량 강화

## [1]

경기도 및  
경기도시공사 등의  
역할 확대

## ■ 주거지원에 대한 경기도 역할 강화

- 공공지원형 임대주택 공급, 주택개량, 주거비 지원, 주거지 관리, 정비 및 재생 등에 대해 통합적으로 정책을 운영할 수 있는 행정체계를 기반으로 경기도 주거종합계획을 추진
- 주거정책에 대한 경기도 행·재정 역량을 강화하고 주거급여 등 수요자 지원과 공공임대 주택, 사회임대주택 등을 포함하는 공공지원형 임대주택 정책체계를 구축하고 운영할 수 있도록 조직 강화

## ■ 경기도시공사의 주거지원사업 기능 강화

- 계획의 실천을 위해 경기도시공사의 역할을 확대 및 강화하여 공공지원형 임대주택 건설과 매입/전세임대 사업, 국·공유지 활용 임대주택사업, 주택개량 사업 등 주거지원 사업 추진
  - 에너지절약형 친환경 주택단지, 중저층·중저밀 주거지 등 스마트하고 다양한 주거공간의 시범개발 및 확대
- 경기도시공사와 민간의 공동시행을 확대하고 도시공사 등 공공과 민간이 공동으로 경기도 주거정책 사업을 전담하는 독립된 법인의 설립을 주도하고 운영
  - 비영리·제한적 영리 민간주체와 공동시행 확대
- 경기도시공사가 추진하는 공공주택지구, 도시개발사업지구 등의 사업시 주택 후분양제를 시범적으로 도입 후 확대

## ■ 사회적 경제주체 등 민간참여 확대

- 「공공주택특별법」에 따라 경기도시공사, 경기도, 시·군 등 공공이 50% 이상을 출자하거나 제한적 영리 민간 자본이 50% 이상을 출자하고 경기도시공사가 일부 참여하는 사회적 기업을 설립하여 공공지원형 임대주택을 적극적으로 공급하고 관리
  - 경기도와 시·군이 협력하여 주거를 위한 사회적 기업 설립을 시범적으로 추진
- 공공지원민간임대, 사회임대주택 공급을 위한 민간의 참여 유도 확대
  - 민간 주도 개발사업시 저렴한 임대주택의 기부채납을 허용하는 등 민간 참여 확대를 위해 행정적·제도적으로 노력

## [2]

### 중앙정부 및 시·군과 협력 강화

#### ■ 중앙정부의 행·재정적 플랫폼 활용과 협력 강화

- 저소득층을 위한 공공지원형 임대주택 건설과 수요자 지원 등을 위해 중앙정부(국토교통부, 행정안전부, 보건복지부 등)의 행·재정적 플랫폼을 적극적으로 활용
  - 경기도가 주도하는 공공택지 등 공영개발사업의 원활한 추진과 효과성 증대를 위해 중앙정부와 법제도 변경에 대한 의견조율 지속
- 수도권은 행정구역과 상관없이 하나의 주택시장으로 작동하고 있는바, 서울, 인천과 긴밀한 파트너십을 유지하여 수도권의 주택현황 및 시장동향을 종합적으로 관찰, 분석하고 통합적이며 일관성 있는 수도권 주거정책 추진
  - 이를 위해 수도권 지자체들과 중앙정부(국토교통부)가 참여하여 운영되고 있는 '수도권 주거정책 협의회'를 내실화하고 중장기적으로 상설기구로 발전시켜 수도권 주거정책의 효과성을 증대시킴

#### ■ 경기도-시·군 정책협의체 구성 및 운영

- 시·군과 주거정책협의체를 구성하여 공유지 등 토지확보, 도시계획 등 행정지원을 바탕으로 시·군과 함께 사업 추진
- 시·군 차원에서 공공지원형 임대주택 공급과 관리를 위한 조직을 구성하고 주거지원을 위한 재정확보에 노력하는 등 역량을 강화하여 해당 지역 내 주거지원이 필요한 계층을 위해 자체적인 임대주택 공급, 재생 사업, 주거비 지원 등을 위해 노력
  - 미군반환공여지, 공공기관 이전지, 시·군 보유 공유지(주차장, 공공건물 등)를 활용하여 다양한 주거지 개발과 맞춤형 임대주택 공급 확대 노력
  - 경기도와 시·군이 협력하여 저층 주거지 재생 및 관리, 주거지원 시범사업 추진
- 시·군과 함께 주거정책의 지방분권화에 노력

#### 주거정책 관련 지방정부 역할 확대를 위한 제도개선 노력

- 주거정책의 지방분권 강화를 위해 노력
  - 공공지원형 임대주택과 관련하여 법적 틀과 재원은 중앙정부가 마련하고 계획과 집행 및 운영은 지방정부가 중심되어 추진하는 체계로의 전환하도록 노력
  - 공공주택사업에서 중앙정부와 지방정부가 동일한 권한을 갖도록 제도개선 요구
- 중앙정부의 시행자(LH 등)와 지방정부가 설립한 시행자(경기도시공사 등)가 동일한 사업수행 조건을 부여토록 제도 개선 노력
  - 국유재산 사용, 세제 및 금융지원, 부채 비율 산정방식 등과 관련된 제도 개선



### ■ 시·군 계획과의 연계성 확보

- 법제도상 도시기본계획 등의 시·군 계획과 주거종합계획 간 관계의 명확한 규정
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 계획을 다루고 있는 법령에서 주택종합계획과의 관계를 규정하도록 중앙정부에 건의
  - 경기도 내부지침으로 주거종합계획 수립 이후 결정되는 시·군 관련계획의 주택 및 주거에 관련된 사항은 주거종합계획을 준용토록 규정
- 한편, 경기도 내 시·군, 특히 인구 50만 이상 시는 도시기본계획, 도시정비기본계획 등과 연계된 자체적인 주거종합계획을 수립하여 추진하도록 유도

## [3]

### 주민참여 확대

- 향후 주거정책의 목표를 달성하기 위해 추진되는 시책과 공공사업은 초기부터 주민을 참여시켜 이들이 정책의 주체로서 역할을 할 수 있는 방안 마련
- 현재 공공사업은 주민에게 사업 등을 설명하는 정보제공 수준에 치중하고 있으니 향후 적극적으로 활용할 수 있는 제도 마련
  - 주거복지사업, 주택관리 및 정비 등과 관련하여 일상적인 생활에서부터 단지의 개보수, 리모델링 등과 같은 대규모 수선에도 다양한 참여방식을 활용하여 주민의 실제적 참여를 통한 시책추진
  - 이를 통해 원활한 사업추진뿐 아니라 정책의 공간적 사회적 지속가능성 확보를 기대

## 02

### 정책성과지표 모니터링

- 주거종합계획은 수립 후 변경 가능성을 전제하여 매년 주기적으로 주택 및 주거현황을 분석하고 정책성과 등을 모니터링하며 보다 합리적인 주거정책 방향을 제시하는 피드백 과정 필요
- 계획의 성격 및 경기도 현황에 맞추어 기존 계획에서 활용한 정책관리지표를 수정, 보완하였으며, 해당 지표들을 사용하여 계획의 성과를 관리
  - 지속적인 주택공급을 위해 인구 천인당 주택수는 2016년 350.7호에서 1단계 381.8호, 2단계 3937.2호, 3단계 408.5호로 단계적 향상
  - 1인당 주거면적은 2016년 26.4㎡에서 시기별 30㎡, 35㎡, 40㎡로 확대

- 맞춤형 공공임대주택과 주거급여 등으로 공공지원가구는 10.7%에서 시기별 14%, 18%, 21%로 향상
- 특히, 공공임대주택 거주율은 2017년 8.2%에서 각 시기별 11.6%, 15.1%, 18.4%로 확대
- 주거지원정책에 있어 경기도의 역량을 강화하여 공공임대주택 경기도 자체 공급률을 현재 7.9%에서 1단계 20%, 2단계 30%, 3단계 40%로 지속 확대
- 공공임대주택 수요-공급 공간적 격리 문제를 해소하기 위하여 소규모 주거지 정비 등을 통한 임대주택 공급으로 기성시까지 내 공공임대주택 등의 공급비율을 2016년 5.9%에서 1단계 20%, 2단계 30%, 3단계 50%로 확대
- 맞춤형 주거지원으로 임차가구의 주거비 부담(HCIR)을 2017년 22.4%에서 각 시기별 22%, 20%, 18%로 감소
- 지속적인 주택공급과 수요자 맞춤형 주거지원을 통해 최저주거기준 미달가구 비율은 2016년 6.4%에서 각 시기별 4%, 3%, 1%로 감소
- 다양한 주거공간, 특히 중저층·중저밀 주거지 개발의 확대를 위해 일반단독주택의 비율을 2016년 7.5%에서 각 시기별 10%, 15%, 20%로 단계적 확대
- 햇살하우징, G-하우징, 그린리모델링, 장애인 주택개조사업, 아동 주거빈곤가구, 고령 가구의 주택개량 지원 등 주택개량 지원호수를 2017년 1,648호에서 시기별로 11,600호, 16,300호, 22,100호 지원하여 목표연도까지 5만호 지원
- 주거지의 관리 효율성 향상을 위한 동네관리소 지원을 시기별로 45개소, 50개소, 55개소 지원하여 목표연도까지 150개소 지원
- 경기도 내 노후 주거지의 환경개선을 위해 도시재생사업 컨설팅 연 10개소, 소규모 정비사업 등에 대한 컨설팅 연 20개소를 지원하여 목표연도까지 360개소 지원

표 7-1 정책성과 관리 지표

지 표	2016년 현황	1단계 목표 (2022년)	2단계 목표 (2026년)	3단계 목표 (2030년)
인구 천인당 주택수(호/천명)	350.7	381.8	397.2	408.5
1인당 평균 주거면적(㎡/인)	26.4	30.0	35.0	40.0
공공임대주택 거주율(%)	8.2**	11.6	15.1	18.4
공공지원가구 비율(%)	10.7**	14.9	19.8	24.4
공공임대주택 경기도 주도 공급률(%)	7.9**	20.0	30.0	40.0
기성시까지 내 공공임대주택 공급률(%)	5.9	20.0	30.0	50.0
주거비 부담(HCIR)(%)	22.4**	22.0	20.0	18.0
최저주거기준 미달가구 비율(%)	6.4*	4.0	3.0	1.0

지 표	2016년 현황	1단계 목표 (2022년)	2단계 목표 (2026년)	3단계 목표 (2030년)
일반단독주택 비율(%)	7.5	10.0	15.0	20.0
주택개량 지원호수(천호)	1.6**	11.6	16.3	22.1
동네관리소 지원수(개소)	-	45	50	55
노후 주거지 개선 컨설팅 지원(개소)	-	120	120	120

\* 2015년 기준, \*\* 2017년 기준

주1 : 2015년 최저주거기준 미달가구 비율은 인구주택총조사 2% 표본을 통해 분석한 결과임

주2 : 주거비 부담은 주거비 중위값을 월평균 가구소득 중위값으로 나눈 값임

자료 : 2017년 경기도 주거실태조사; 국토교통부(2016). 주택보급률; 통계청(2016). 인구주택총조사 ; 통계청(2015). 인구주택총조사 2% 표본

#### 주거지원사업을 통한 사회적 수요 해소율

- 목표연도까지 공공임대주택 등 65만호 공급(공공임대 62만호, 공공지원민간임대 3만호), 주택개량 5만호, 주거급여(사업별 중복 수혜가구 제외) 등 금융지원 15.6만 가구 지원
- 사회적 주거수요 106.3만 가구 가운데 80.6%(85.6만 가구)를 해소



# 03

## 재정확보 계획

### [1]

#### 재정소요

#### ■ 2030년까지 총 935.7천억원이 소요되며 그 중 도비는 54.1천억원 소요

- 공공지원형 주택 공급에 910.3천억원(도비 43.4천억원)으로 가장 많은 예산이 소요됨
  - 주택개량에 소요되는 예산은 3.4천억원(도비 2천억원), 임대보증금 등 주거비 지원 사업에 소요되는 예산은 8.5천억원(도비 3.1천억원), 경기도 주거복지센터 설치 등 기타 지원사업에 소요되는 예산은 13.5천억원(도비 5.6천억원)임
- 지원대상별 소요예산의 경우, 신혼부부 및 출산가구의 주거지원을 위한 정책에 소요되는 예산이 153.7천억원(도비 6.5천억원)으로 가장 큰 규모임
  - 아동 주거빈곤가구에는 12.4천억원(도비 0.5천억원), 대학생, 사회초년생 등 청년가구에는 73.7천억원(도비 3.7천억원), 고령가구에는 82.2천억원(도비 4.3천억원) 등이 소요

[그림 7-1] 재정소요



사업유형별 소요예산				
구분		소요예산(단위 : 천억원) (2018-2030)		
		총 예산	도비*	
총 소요예산		935.7	54.1	
공공지원형 임대주택 공급	공공형		814.3	43.4
	중양	20년 이상 공공임대주택	571.8	-
		분양전환 임대주택	426.1	-
		분양전환 임대주택	145.7	-
	경기도	20년 이상 공공임대주택	242.5	43.4
		20년 이상 공공임대주택	195.6	22.3
		분양전환 임대주택	46.9	21.1
	민간형	공공지원민간임대주택	96.0	-
주택개량		3.4	2.0	
햇살아우징(도자체)		0.8	0.8	
G-하우징(도자체)		-	-	
그린리모델링(중양)		1.4	-	
주택개보수(고령가구 맞춤형)		0.5	0.5	
주택개보수(아동주거빈곤가구 맞춤형)		0.5	0.5	
장애인 주택개조사업		0.2	0.2	
임대보증금 등 주거비 지원		8.5	3.1	
주거급여		6.7	1.3	
청년, 신혼부부 등 임대보증금 지원		0.7	0.7	
저소득 민간임차가구 임대보증금 지원		0.6	0.6	
기존주택매입임대주택 임대보증금 지원		0.2	0.2	
위기가장 무한돌봄 주거지원		0.2	0.2	
금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원		0.1	0.1	
기타지원사업		13.5	5.6	
경기도 주거복지센터 설치		0.01	0.01	
주거지원 관련 온라인 지원체계 구축		0.01	0.01	
모니터링 체계 구축 및 센터 설립		0.01	0.01	
에너지 절약형 친환경 주택단지 시범조성 및 확산		0.01	0.01	
리모델링 등 노후공동주택환경개선사업 추진		0.24	0.12	
소규모 정비사업을 통한 저층주거지 환경개선		0.03	0.03	
노후 저층주거지 도시재생사업 추진		13.00	5.20	
소규모 공동주택 안전점검 추진		0.11	0.11	
동네관리소 설립 및 운영지원		0.04	0.04	
저층주거지 '안전마을 만들기' 프로그램 지원		0.07	0.07	

\* 도시공사, 일부 시·군비 포함

## [2]

## 재정확보 방안

## ■ 경기도 일반회계의 1% 정도를 주거정책을 위해 사용

- 현재 일반회계의 0.2% 수준인 주거관련 경기도 자체 예산을 2030년까지 1% 수준으로 증대하여 주거지원 사업을 효과적으로 추진

## ■ 저소득층 주거안정을 위한 주거복지기금 적립 확대

- 「경기도 주거복지기금 운영조례」 제2조에 의거하여 도민의 주거안정을 위하여 필요한 재원을 연차적으로 적립 및 조성
  - 도세(보통세)의 1,000분의 2이내의 재원을 적립
  - 임대주택 공급 및 자금 지원, 주택 개·보수 등 주거환경개선 및 에너지 효율개선 사업, 주거취약계층 주거비 지원, 경기도 주거복지센터 운영, 주거복지에 필요한 각종 사업 등에 활용
- 연도별 기금 적립액을 2018년 경기도 보통세의 0.06% 수준에서 목표연도까지 0.2% 이상으로 단계적으로 확대하고, 정기예금 등 고이율 금융상품 예치 등 공공예금 이자 확대를 통한 기금 효율성 향상

## ■ 경기도시공사 자체자금 활용 확대

- 경기도시공사의 개발 이익의 일부(30% 이상)를 주거정책 추진을 위해 사용

## ■ 주거정책 추진에 활용 가능한 경기도 기금 활용 및 중장기적으로 지방세 규모 확대를 통해 경기도 주거정책 자원 확대 모색

- 공공임대주택 공급, 주거지 재생 등에 활용 가능한 경기도 기금 적극 활용
- 국세와 지방세 비율은 8:2로 지방세 비중이 매우 취약하여 지방재정의 중앙 의존도 심화
- 지방소득세, 지방소비세를 현실화하고 지방법인세를 신설하여 지방재정을 확충하고 일부 비율을 주거정책 추진을 위해 할당

# 08

## 부 록

---

01.  
2017년 경기도 주거실태조사 개요
02.  
주택수요 추정방법





## 01

## 2017년 경기도 주거실태조사 개요

## ■ 「경기도 주거실태조사」의 목적

- 「경기도 주거실태조사」는 2017년도 주거실태조사와 연계하여 이루어진 조사로, 경기도민의 주거실태와 정책수요를 파악할 수 있는 기초자료 생산을 목적으로 함
- 2017년 주거실태조사와의 통합·비교를 통해 타 지역과 구분되는 경기도민의 주거 특성을 보다 면밀히 파악할 수 있을 것으로 기대됨
  - 본 조사의 결과를 경기도 인구변화에 따른 맞춤형 주택 정책, 지역별 불균형 해소를 위한 주택 정책 수립을 위한 기초자료로서 활용

## ■ 조사 기간

- 2017년 1월 11일 ~ 4월 9일

## ■ 조사 방법

- 컴퓨터를 이용한 대면면접조사(CAPI: Computer Aided Personal Interview)
  - 면접원이 조사 대상 가구를 방문한 후, 컴퓨터를 이용하여 구조화된 설문에 따라 응답자에게 질문하고 답변 받은 내용을 저장한 다음 데이터를 서버로 전송하는 방식

## ■ 조사 대상

- 2010년 인구주택총조사의 일반 조사구 중 서울시 내 주택 및 가구를 모집단으로 하며, 이 가운데 특수사회시설 조사구 및 6인 이상의 비혈연 집단 가구는 제외함
- 재개발·재건축 등의 주택 변화를 반영하기 위해 2010년 11월부터 2017년 2월까지의 신축아파트 및 멸실 정보를 모집단에 포함시켜 표본을 추출함으로써 인구주택총조사와의 시점 차이에 따른 한계를 보완
- 목표 표본 크기는 12,000가구로 설정했으며, 실제 조사가 완료된 유효 표본의 크기는 12,077가구임

## ■ 조사 내용

- 조사 내용은 크게 주택 및 주거환경, 주거의식 및 주거계획, 정책평가 및 정책수요, 가구에 관한 사항, 배경 문항, 특수가구 문항으로 구성

- 주택 및 주거환경: 가구주가 된 연도, 현재 주택의 거주연도·유형·건축연도·구조 및 면적·위치, 주택자금 조달방법 및 금액, 주택 임차료 및 대출금 상환 부담 수준, 주택 및 주거환경에 대한 만족도 등
- 이사계획 및 주거의식: 이사 경험 여부, 직전 주택의 거주기간·주택유형·접유형태·면적, 이사의향 및 이사계획, 이사계획 이유 등
- 정책평가 및 정책수요: 주거지원 프로그램 필요성 및 이용현황, 공공임대주택 및 공유주택 입주 의향, 주거상담 경험 등
- 가구에 관한 사항: 가구 구성, 신혼부부 여부, 기초생활수급 가구 여부, 가구 소득 및 자산, 생활비 지출, 부채 등
- 배경 문항: 가구주 최종 학력 및 경제활동상태
- 특수가구(1) 문항: 행복주택 인지도 및 입주 의향, 자녀 계획 및 보육 시설, 주택 개조 경험 및 필요성, 주택 개보수 및 공동 관리비 등
- 특수가구(2) 문항: 경기도 주거복지사업 인지여부, 경기행복주택 입주 의향, 소화기 및 단독 경보형감지기 설치 여부

#### ■ 조사 수행 기관

- 경기연구원으로부터 본 조사를 위탁받은 전문 조사 기관 한국리서치에서 현장조사, 실사 관리, 결과 정리 등의 업무를 수행

## ■ 설문조사지



승인(협의)번호  
제 116031 호

### 통계법 제33조(비밀의 보호)

- ① 통계작성과정에서 알려진 사항으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
- ② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

# 2017년도 주거실태조사

## 인 사 말 씀

경기도에서는 경기연구원 및 한국리서치와 경기도의 주택 및 주거정책을 수립하기 위한 기초 자료를 작성하고자 **주거기본법 제20조에 의거한 「주거실태조사」**를 실시하오니 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다. 감사합니다.

귀하께서 답변해 주신 내용은 **통계법 제33조에 의거하여 비밀이 보장되며** 통계작성 목적으로만 사용됩니다.

### ※ 조사문의



홈페이지 : <http://www.gg.go.kr>



홈페이지 : <http://www.gri.re.kr>  
전 화 : 031-250-3512



홈페이지 : <http://www.hrc.co.kr>  
전 화 : 02-3014-0111

※  아래 표는 조사원이 기입합니다.

시·도	시·군·구	읍·면·동	조사구번호	거처번호	가구번호
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
소속(지방 사무소)			조사원		
			성 명	휴대폰 번호	
			<input type="text"/>	<input type="text"/>	

**I 주택 및 주거환경**

**가구주나 가구주의 배우자 여부**

**문 1** 귀하는 '가구주'나 '가구주의 배우자'이십니까?  
 ① 가구주                      ② 가구주의 배우자                      ③ 기타(                      )

- 가 구 : 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이 하는 생활단위
- 가구주 : 가족관계등록부나 주민등록상의 가족관계 또는 세대주와 관계없이 그 가구를 실질적으로 대표하는 사람 (가구의 중대사를 결정하는 사람 또는 생계를 책임지는 사람)

**가구주가 된 연도**

**문 2** 귀 닥의 가구주는 몇 년도부터 가구주가 되셨습니까? (가구주 기준)  
 귀 닥의 가구주는 우리나라 나이로 몇 세에 가구주가 되셨습니까? (가구주 기준)

년도, 우리나라 나이  세

- 귀 닥의 가구 변동에 상관없이 현재 가구주가 처음 가구주가 된 연도를 기입

**문 2-1** 귀 닥의 가구주는 몇 년도에 태어나셨습니까? (가구주 기준)

년도

**현재주택 거주 연도(가구주가 된 이후 상황)**

**문 3** 귀 닥의 가구주께서는 가구주가 된 이후(                      년), 언제부터 현재주택에 살았습니까? (가구주 기준)

년도, 지금으로부터  년 전

- 태어나서부터 현재까지 이사 경험 없이 같은 집에서 계속 살고 있을 경우, 가구주가 된 시점을 살기 시작한 연도로 기입
- 재개발 후 다시 입주한 경우, 기존에 살던 집을 허물고 신축한 경우는 이전과는 다른 주택 개념으로 생각하고, 다시 입주한 연도와 신축 이후 거주한 연도를 현재주택 거주 연도로 기입(이 경우 이사경험 있음)

**현재주택 유형**

**문 4** 귀 닥의 주택유형은 무엇입니까?  
 ① 일반단독주택                      ② 다가구단독주택                      ③ 영업겸용단독주택                      ④ 아파트  
 ⑤ 연립주택                      ⑥ 다세대주택                      ⑦ 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택  
 ⑧ 오피스텔                      ⑨ 고시원                      ⑩ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막  
 ⑪ 기타(                      )

**현재주택 쪽방 여부**

**문 5** 귀 닥이 거주하고 계시는 곳은 쪽방입니까?  
 ① 예                      ② 아니오

- 쪽방은 공식적인 임대차계약에 의하지 아니한 무보증 월세 또는 일세로 운영되고 부엌, 화장실 등을 여러 가구가 공유하여 사용하고 있으며, 주거공간이 협소한 거주
- 쪽방은 주택유형으로 분류될 수 없으며, 문4의 주택유형에서 ④ 아파트, ⑤ 연립주택, ⑥ 다세대주택, ⑧ 오피스텔 응답자는 쪽방에 '예'라고 응답할 수 없음

**현재주택 위치**

**문 6** 귀 닥의 주택 내 위치는 어디에 해당됩니까?

① 지상      ② 반지하      ③ 지하      ④ 옥상(옥탄)

- 반지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 미만인 경우
- 지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 이상인 경우
- 복층형 주택 제일 윗층(예 : 펜트하우스)에 거주하는 경우, 옥상이 아닌 ① 지상으로 응답 받음

**현재주택 점유형태**

**문 7** 귀 닥의 점유형태는 어디에 해당됩니까?

① 자가      ② 전세      ③ 보증금 있는 월세      ④ 보증금 없는 월세  
 ⑤ 사글세 또는 연세      ⑥ 일세      ⑦ 무상

- 사글세 : 6개월 또는 1년 등 일정한 기간의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정액의 집세를 감하는 경우
- 연 세 : 1년치 월세를 선불로 한번에 내는 경우
- 일 세 : 집이나 방을 빌려 쓰고, 매일 집세를 내는 경우
- 무 상 : 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 살고 있는 경우  
 가구주나 가구원이 소유한 집이 아니고, 다른 가구를 이루고 있는 부모, 형제, 친지 등이 소유한 주택에서 임차로나 세 없이 살고 있는 경우에 해당함

**생애최초 주택마련 경험(가구주가 된 이후 상황)**

**문 8** 귀 닥은 가구주께서 가구주가 된 이후(      년)에 지금까지 한 번이라도 자가주택을 마련한 적이 있습니까? (가구주 기준)

① 예 → **문 8-1** 귀 닥의 가구주는 가구주가 된 이후(      년)에 언제 생애최초로 주택을 마련하셨습니까?  
 귀 닥의 가구주는 가구주가 된 이후(      년)에 우리나라 나이로 몇 세에 생애최초로 주택을 마련하셨습니까?  
 [   ] [   ] [   ] [   ] 년도, 우리나라 나이 [   ] [   ] 세

**문 8-2** 현재 거주하고 있는 주택이 생애최초로 마련한 주택입니까?  
 ① 예      ② 아니오

**문 8-3** 가구주가 된 이후(      년) 생애최초 주택을 마련하기까지 몇 년이나 걸렸습니까?  
 [   ] [   ] 년      [   ] [   ] 개월

**문 8-4** 생애최초로 마련한 주택 면적은 얼마입니까?  
 사용면적(전용면적) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

② 아니오

- 자가주택마련 : 매입, 증여 또는 상속 포함

현재주택 외 주택 보유 여부	
<b>문 9</b>	귀 가구는 가구주가 된 이후(       년) 지금 사는 곳 이외에 가구주나 가구원의 이름으로 보유한 주택이 있습니까? (주민등록상 세대원 앞으로 등록되어 있는 주택만 포함)
① 있다	
<b>임차 및 무상만 응답(문 7의 ②~⑦)</b>	
② 없다 →	<b>문 9-1</b> 가구주가 된 이후(       년) 무주택 기간은 얼마나 되십니까? (가구주가 된 이후를 기준으로 주민등록상 세대원 전체 대상)
<input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> 년 <input style="width: 40px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> 개월	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주민등록상 세대원 전원이 지금까지 한 번도 주택을 소유하지 않은 경우 : 가구주가 된 이후 현재까지의 기간을 기입</li> <li>▪ 한 사람의 가구원이라도 주택을 소유한 경험이 있는 경우 : 가장 최근에 주택을 판 이후의 무주택기간을 기입</li> <li>▪ 분양은 받았으나 잔금을 치르지 않은 경우는 '② 없다'로 응답</li> <li>▪ 문7 점유형태가 ① 자가인 경우 문9를 응답한 후 문10으로 가십시오.</li> <li>▪ 문7 점유형태가 ②~⑥ 임차인 경우 문9를 응답한 후 문14로 가십시오.</li> <li>▪ 문7 점유형태가 ⑦ 무상인 경우 문9를 응답한 후 문19로 가십시오.</li> </ul>	









### 주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 수준

**문 17** ※ 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 일세인 경우 반드시 응답  
 ※ 자가, 전세, 사글세 또는 연세인 경우, 주택을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우만 반드시 응답

현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담되십니까?

매우 부담됨	조금 부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음	해당 없음
①	②	③	④	⑤

- 문7 점유형태가 ③ 보증금 있는 월세, ④ 보증금 없는 월세, ⑥ 일세인 경우 응답
- 문7 점유형태가 ① 자가, ② 전세, ⑤ 사글세 또는 연세인 경우 주택을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우만 응답
- 주택 마련 및 임차자금 마련에 든 용자받은 금액이나 빌린 금액을 현재 상환하는지 여부에 대해 모르는 경우 응답하지 않음
- ⑤ 해당 없음은 점유형태가 자가/전세/사글세 또는 연세이면서 부채를 모두 상환한 경우만 자동체크
- 주택의 임차료 : 월 임차료(월세 등)
- 주택의 대출금 : 주택과 관련된 대출금

### 대출금 및 이자 연체 여부

**문 18** <질문 안함> CAPI로 자동 생성  
 ※ 주택 마련 및 임차자금 마련을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우 반드시 응답

귀 닥은 거주하고 계신 주택마련 또는 임차자금에 관련한 대출금 또는 이자를 현재 연체하고 있습니까?

① 예                      ② 아니오

### 현재주택 건축연도

**문 19** 현재 살고 계신 주택은 언제 지어졌습니까?

① 2015년 1월 이후(건축연도 3년 미만)	② 2012~2014년(건축연도 3~5년)
③ 2007~2011년(건축연도 6~10년)	④ 2002~2006년(건축연도 11~15년)
⑤ 1997~2001년(건축연도 16~20년)	⑥ 1992~1996년(건축연도 21~25년)
⑦ 1987~1991년(건축연도 26~30년)	⑧ 1986년 이전(건축연도 30년 초과)
⑨ 잘 모르겠음	

### 현재주택 구조

**문 20** 귀 닥의 주택 구조는 어떻습니까?

① 원룸형 → **문 20-1** 귀 닥의 주택은 입주당시부터 기본적인 가구 및 가전제품 등이 갖추어져 있었습니까? (출입선 여부)

① 예                      ② 아니오

② 원룸형 아님 → **문 20-2** 귀 닥의 방, 거실, 식당 수는 몇 개입니까? 각각에 대해 응답해주십시오.

1) 방	개
2) 거실(대청마루)	개
3) 식당(부엌이 딸린 식당 포함)	개

- 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)
- 벽 또는 문으로 차단되어 있지 않은 거실 겸 식당은 거실에만 기입

### 현재주택 면적


**문 21** 귀 닻이 거주하시는 곳의 주택면적은 얼마입니까?

모두 응답	1) 주택사용면적(전용면적)	m <sup>2</sup>
일반·다가구·영업겸용 단독주택 자가 소유자만 응답	2) 주택총면적(연면적)	m <sup>2</sup>
	3) 대지총면적	m <sup>2</sup>

일반·다가구·영업겸용 단독주택 거주자	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일반·다가구·영업겸용 단독주택 거주자만 응답</li> <li>- 주택총면적(연면적) 건물 각층의 바닥 면적을 합한 면적</li> <li>- 주택사용면적 해당 가구가 실제로 사용하는 면적. 일부 오래된 가옥의 경우 확장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 확장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 총합하여 기입. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 불포함</li> <li>- 대지총면적 마당, 뒤뜰, 주택의 면적을 모두 합한 면적. 마당에 있는 텃밭은 포함</li> <li>■ 일반단독주택의 사용면적은 실제 주거용 건물의 면적을 의미</li> <li>■ 주택사용면적은 주택총면적보다 반드시 같거나 작아야 함</li> </ul>
주택사용면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실제 가구가 사용하는 면적</li> <li>■ 분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적</li> </ul>

현재주택 내부시설 사용 형태		
문 22 귀댁의 주택 내부 시설 사용형태는 어떻게 됩니까?		
시설의 내용	(1) 사용 형태	(2) 종류
1) 부 역	① 단독사용 ② 공동사용 ③ 없음	① 입 식 ② 재래식
2) 화 장 실	① 단독사용 ② 공동사용 ③ 없음	① 수세식 — ① 서양식양변기가 설치되어 있음 ② 서양식양변기가 설치되어 있지 않음 ② 재래식
3) 목욕시설	① 단독사용 ② 공동사용 ③ 없음	① 온 수 ② 비온수
4) 상수도시설	① 연결되어 있음 (※ 수질이 양호한 지하수 이용시설 완비도 포함) ② 연결되어 있지 않음	
5) 하수시설(정화조)	① 설치되어 있음 ② 설치되어 있지 않음	
6) 난방시설	① 설치되어 있음 ② 설치되어 있지 않음	① 중앙난방 ② 지역난방 ③ 개별 기름보일러 ④ 개별 가스(도시가스, 프로판가스) 보일러 ⑤ 개별 전기(보일러, 패널, 태양열, 지열 등) 보일러 ⑥ 개별 연탄보일러 ⑦ 기타(연탄·장작 등 재래식 아궁이, 대형 전기히터 등)
7) 취사연료	① 설치되어 있음 ② 설치되어 있지 않음	① 도시가스 ② 기름 ③ 프로판가스(LPG) ④ 전기(태양열, 지열 포함) ⑤ 연탄 ⑥ 기타(장작 등)
8) 출입구(현관문)	① 단독사용 ② 공동사용	

서양식양변기	
난방시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>난방시설이 2개 이상인 경우, 비용에 관계없이 주로 사용하는 것 하나만 기입</li> <li>- 중앙난방은 공동주택의 단지별 중앙집중식 난방</li> <li>- 지역난방은 대규모의 열생산시설(열병합 발전소, 쓰레기 소각장 등)에서 일정 지역 전체에 걸쳐 난방을 보급하는 방식</li> </ul>
공동사용	가족 간 사용이 아닌 다른 가구와의 공동사용만을 말함
출입구	출입구란 문을 열었을 때 집 내부가 나오는 문을 말함

### 현재주택 상태

**문 23** 귀 닥이 현재 거주하는 주택의 상태에 대해 평가해주시요.  
시설이 없는 경우는 불량으로 표기해주시요.

구 분	불량	조금 불량	조금 양호	양호
1) 집의 구조물(건고, 균열 상태)	①	②	③	④
2) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④
3) 난방 및 단열상태	①	②	③	④
4) 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)	①	②	③	④
5) 채광 상태	①	②	③	④
6) 방음 상태(이웃 간 혹은 층간 소음)	①	②	③	④
7) 재난, 재해(산사태나 홍수, 지진 피해 등) 안전성	①	②	③	④
8) 화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무)	①	②	③	④
9) 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)	①	②	③	④
10) 위생 상태(악취, 벌레 등)	①	②	③	④

### 주거환경 만족도

**문 24** 귀 닥이 현재 살고 계신 주거환경에 어느 정도 만족하십니까?  
가장 많이 이용하는 시설이나 장소를 기준으로 응답해주시요.

구 분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 상업시설 접근용이성(시장·대형마트·백화점 등)	①	②	③	④
2) 의료시설 접근용이성(병원·의료복지시설 등)	①	②	③	④
3) 공공기관 접근용이성(시청·읍/면/동사무소·경찰서 등)	①	②	③	④
4) 문화시설 접근용이성(극장·공연장·박물관·미술관 등)	①	②	③	④
5) 도시공원 및 녹지 접근용이성(놀이터·공원·녹지·수변 등)	①	②	③	④
6) 대중교통 접근용이성(버스·지하철 등)	①	②	③	④
7) 주차시설 이용편의성	①	②	③	④
8) 주변도로의 보행 안전	①	②	③	④
9) 교육환경(학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등)	①	②	③	④
10) 치안 및 범죄 등 방범 상태	①	②	③	④
11) 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	①	②	③	④
12) 청소 및 쓰레기 처리상태	①	②	③	④
13) 대기오염 정도	①	②	③	④
14) 이웃과의 관계	①	②	③	④

### 주택 및 주거환경의 전반적인 만족도

**문 25** 귀 닥이 현재 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 평가해주시요.

구 분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 주택에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④
2) 주거환경에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④



**직전주택 위치**

**문 30** (가구주가 된 이후 기준) 귀 닻이 현재주택으로 이사오기 바로 전 주택의 주택 내 위치는 어디에 해당됩니까?

- ① 지상      ② 반지하      ③ 지하      ④ 옥상(옥탑)

- 반지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 미만인 경우
- 지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 이상인 경우
- 복층형 주택 제일 윗층(예 : 펜트하우스)에 거주하는 경우, 옥상이 아닌 ① 지상으로 응답 받음

**직전주택 구조**

**문 31** (가구주가 된 이후 기준) 귀 닻이 현재주택으로 이사오기 바로 전 주택의 구조는 어떻습니까?

① 원룸형

② 원룸형 아님



**문 31-1** 직전 주택의 방 수는 몇 개 있습니까?

1) 방  개

- 원룸형 : 침실, 거실, 식당이 벽 또는 문에 의해 차단되어 있지 않은 경우로서, 하나의 독립된 공간 안에 전부 모여 있거나 부분적으로 분리되어 있는 주거 형태(복방 포함)

**직전주택 면적**

**문 32** (가구주가 된 이후 기준) 귀 닻이 현재주택으로 이사오기 바로 전 주택의 면적은 얼마입니까?

모두 응답

1) 주택사용면적(전용면적)

m<sup>2</sup>

주택사용면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 실제 가구가 사용하는 면적</li> <li>▪ 분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적</li> </ul>
일반·다가구·영업겸용 단독주택 거주자	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>주택사용면적</b> 해당 기구기 실제로 사용하는 면적. 일부 오래된 기구의 경우 화장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 화장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 종합하여 기입. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 불포함</li> <li>▪ 일반단독주택의 사용면적은 실제 주거용 건물의 면적을 의미</li> </ul>

**이사의향 및 이사계획**

**문 33** 귀 가구는 다른 주택으로 이사할 계획이 있습니까? (지불 능력을 고려하여 응답)

① 계획이 있음 → **문 33-1** 몇 년 안에 이사하실 계획 입니까?

① 2년 미만 ————— **문 34**

② 2~5년 —————

③ 5년 초과 ————— 문 26 ①이면 **문 34-1**  
문 26 ②이면 **문 38**

② 계획이 없음 ————— 문 26 ①이면 **문 34-1**

③ 잘 모르겠음 ————— 문 26 ②이면 **문 38**

**이사계획 이유**

**문 34** 귀 닥이 현재주택으로 이사한 이유와 앞으로 이사를 계획하고 있는 이유를 보기에서 각 두 개씩 골라 기입해 주십시오.

<b>문 26번</b> ①번 이사경험이 있는 경우에만 응답	1) 현재주택으로 이사한 이유
<b>문 33-1번</b> ①, ②번 응답지만 응답	2) 앞으로 이사하려는 이유

<b>주택마련</b>	① 결혼이나 세대독립을 위해서 ② 이미 분양받은 주택(내 집)으로 이사 또는 내 집(자가주택) 마련을 위해
<b>내/외부요인</b>	③ 집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서 ④ 집주인이 나가라고 해서 ⑤ 계약 만기로 인해서 ⑥ 재개발이나 재건축으로 인해서
<b>주택규모 및 시설설비</b>	⑦ 시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고 ⑧ 가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택규모로 이사하려고
<b>거주환경</b>	⑨ 부모, 자녀 등과 가까이 살려고(손자녀 양육, 부모님 케어 등) ⑩ 직주근접(직장, 학교 등)· 직장변동(취직·전근 등) 때문에(개인사업 등으로 인한 이사 포함) ⑪ 교통이 편리하고, 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서 ⑫ 자녀 양육 및 교육환경 때문에
<b>기타</b>	⑬ 기타( )





### III 정책평가 및 정책욕구

#### 주거지원 프로그램 필요성

문 39 귀 닥의 현재 상황을 고려할 때, 아래 <보기>의 주거지원 프로그램이 필요하다고 생각하십니까?

① 필요하다 → 문 39-1 귀 닥에 가장 필요한 주거지원 프로그램을 순서대로 두 가지를 골라 주십시오.  
1순위 : \_\_\_\_\_ 2순위 : \_\_\_\_\_

② 필요하지 않다

- <보 기>**
- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ① 월세보조금 지원            | ② 전세자금 대출 지원            |
| ③ 주택 구입자금 대출 지원       | ④ 주택개량·개보수 현물 및 자금대출 지원 |
| ⑤ 임대 후 분양전환 공공임대주택 공급 | ⑥ 장기공공임대주택 공급           |
| ⑦ 공공분양주택 공급           | ⑧ 주거상담과 정보제공 등          |
| ⑨ 기타( )               | ⑩ 없음                    |

- 월세보조금 지원 : 주거안정 월세대출(주거급여대상이 아닌 무주택자를 위한 월세대출) 주거급여 등
- 전세자금 대출 : 저소득가구 혹은 근로자·서민에게 낮은 금리로 용자하는 전세자금 등
- 주택개량·개보수 현물 및 자금대출 지원 : 주택개량 서비스 지원 전반기
- 임대 후 분양전환 공공임대주택 : 일정기간 임대 후 분양 전환되는 공공임대주택으로, 일정한 요건을 갖춘 임차인은 우선하여 분양전환을 받을 수 있음
- 장기공공임대주택 : 영구임대주택, 50년 임대주택, 10년 공공임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대, 행복주택
- 공공분양주택 : 공공의 지원이 투입되어 저렴하게 분양된 주택
- 주거상담과 정보제공 등 : 주거의 탐색·정착·유지를 지원하기 위한 상담 및 정보제공 등의 대인 서비스

#### 주거지원 프로그램 이용현황

문 40 귀 닥에서는 정부에서 제공하는 아래 <보기>의 주거지원 프로그램을 이용하고 계십니까? 이용하고 계신 프로그램에 대해서는 각각의 만족도를 평가해 주십시오.

구분	1) 이용여부		2) 만족도			
	이용하고 있다	이용하지 않고 있다	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
① 주거안정 월세대출	①	②	①	②	③	④
② 주택 전세자금대출 지원	①	②	①	②	③	④
③ 주택 구입자금대출 지원	①	②	①	②	③	④
④ 공공임대주택	①	②	①	②	③	④
⑤ 주거급여 중 임차급여	①	②	①	②	③	④
⑥ 주거급여 중 수선유지급여	①	②	①	②	③	④
⑦ 기타 주택개량·개보수 지원 (현물, 자금대출 포함)	①	②	①	②	③	④
⑧ 기타( )	①	②	①	②	③	④

- 만족도는 이용하고 있는 응답자만을 대상으로 응답받음
- 주거안정 월세대출 : 주거급여대상이 아닌 무주택자로서 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자 중 세대주, 사회초년생을 위한 월세 대출
- 주택 전세자금대출 지원 : 버팀목대출, 근로자·서민전세자금대출, 저소득가구전세자금대출
- 주택 구입자금대출 지원 : 디딤돌대출, 근로자·서민구입자금대출, 생애최초구입자금대출
- 공공임대주택에는 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대, 행복주택 20년·6년, 5년·10년 공공임대주택, 분담형 임대주택 등이 포함

**공공임대주택 및 공유주택 입주의향**

**문 41** 귀 가구는 공공임대주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있으십니까?

① 그렇다

→ **문 41-1** 공공임대주택에 입주하고자 하는 이유는 무엇입니까?

- ① 공공임대주택은 임대보증금과 임대료가 낮을 것 같아서
- ② 공공임대주택에 입주하면 자주 이사를 하지 않아도 될 것 같아서
- ③ 공공임대주택의 시설이나 주변여건이 현재 거주하는 집보다 좋을 것 같아서
- ④ 현재 거주하는 집보다 규모(또는 방수)가 클 것 같아서
- ⑤ 기타( )

② 아니다

→ **문 41-2** 공공임대주택에 입주하지 않으려는 이유는 무엇입니까?

- ① 현재 살고 있는 주택에 만족하기 때문에
- ② 직장·학교와의 거리가 멀어질 것 같아서
- ③ 공공임대주택단지에 대한 인식이 좋지 않아서
- ④ 자녀 교육여건이 나빠질 것 같아서
- ⑤ 임대보증금, 임대료, 주거관리비 등이 지금 거주하는 집보다 비쌀 것 같아서
- ⑥ 가구수에 비하여 공공임대주택의 규모(또는 방수)가 작을 것 같아서
- ⑦ 현재 집을 소유하고 있거나 주택을 분양받아 내 집을 마련할 예정이기 때문에
- ⑧ 기타( )

**문 42** 귀 가구는 주거비 절감, 공동체 생활 등 다양한 목적을 위해 주택의 일부를 다른 가구들과 공유하는 주택(공유주택, 셰어하우스)에 입주하실 의향이 있습니까?

① 그렇다

→ **문 42-1** 귀 가구가 다른 가구들과 공유할 수 있는 주거공간의 범위는 어디까지 입니까?

주거공간 구분	공유 가능	독립사용
1) 주방	①	②
2) 거실	①	②
3) 욕실(샤워실)	①	②
4) 화장실	①	②
5) 방(침실)	①	②

② 아니다

▪ 공유주택(셰어하우스)은 여러 사람이 한집에 살면서 주방, 거실, 화장실(샤워실), 욕실, 침실 등을 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동거주 주택을 의미함

주거상담 이용경험

**문 43** 귀 가구는 최근 3년간 아래의 <보기>와 같은 주거불안 상황 중 하나라도 경험한 적이 있습니까?

① 있다 → **문43-1** 귀 가구가 경험한 상황을 <보기> 중 모두 골라주십시오.  
( , , , , )

② 없다 → **문44**

<보 기>

<p>① 3개월 이상 월임대료 연체</p> <p>③ 이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족</p> <p>⑤ 세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁</p> <p>⑦ 심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생</p>	<p>② 주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거위기</p> <p>④ 주거지원프로그램을 이용하고 싶었으나 정보 부족으로 이용하지 못함</p> <p>⑥ 주택계약(매매·임대차) 시 계약내용에 대한 이해 부족</p> <p>⑧ 기타 본인에게 심각한 주거문제였다고 판단되는 사항( )</p>
---	---

**문 43-2** (문43의 ① 응답자만) 귀 가구는 위 문제를 해결하기 위해 관련 기관에서 상담을 받은 적이 있습니까?

① 그렇다 → **문43-2-1** 어떤 곳의 담당자에게 상담을 받았습니까? 가장 최근의 상담을 기준으로 응답해주시십시오.

① 마이홈(오프라인상담센터, 콜센터, 포털)  
 ② 주거복지센터  
 ③ 읍·면·동사무소  
 ④ 복지 관련 비영리단체(재단, 법인 등)  
 ⑤ 기타( )

- 마이홈은 국토교통부(LH에 위탁)에서 국민들이 보다 쉽게 주거복지 관련 정보를 찾아보고 활용할 수 있도록 주거복지 관련 정보제공 및 상담, 주거 관련 조사 지원 등의 업무를 수행하기 위해 설치한 기관임
- '주거복지센터'라는 이름으로 설치된 기관에서 상담을 받은 경우 모두 ②에 응답 받음(서울주택도시공사 또는 기타 재단·법인 단체의 주거복지센터 등)

**문43-2-2** 상담을 하기 전 어떤 경로로 위 상담기관을 알게 되었습니까? 가장 최근의 상담을 기준으로 응답해주시십시오.

① 생활환경에 위치하고 있어 자연스럽게 인지  
 ② TV·신문·라디오 등 방송  
 ③ 옥외광고물(포스터, 전광판 등)  
 ④ 상담처가 어디인지 인터넷으로 검색  
 ⑤ 지자체 담당공무원이 알선·소개  
 ⑥ 기타 복지기관에서 알선·소개  
 ⑦ 지인(이웃, 친척 등)의 소개  
 ⑧ 기타( )





**생활비 및 사적 비소비지출**

**문 50** 귀 가구의 생활비 및 사적 비소비지출은 얼마입니까? 지난 1년간의 평균 금액 (2016년 1월 1일~2016년 12월 31일)으로 말씀해 주십시오.

구 분	금 액
1) 월평균 총생활비	월평균 _____ 만 원
1)-(4) 월평균 주거관리비 <질문 안함> 평균 자동 생성	-
1)-(1) 동절기 월평균 주거관리비(12월~3월)	월평균 _____ 만 원
1)-(2) 간절기 월평균 주거관리비(4,5,10,11월)	월평균 _____ 만 원
1)-(3) 하절기 월평균 주거관리비(6월~9월)	월평균 _____ 만 원
2) 월평균 사적 비소비지출(이자비용, 가구 간 이전지출, 비영리 단체로 이전 금액만 응답)	월평균 _____ 만 원

<b>생활비</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 생활비란 식비, 주거관리비, 의료비, 교육비, 보건의료비 등과 같이 생활에 드는 비용</li> <li>■ 생활비에서 제외되는 항목                     <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 각종 세금과 사회보험(공적연금, 의료보험, 고용보험, 산재보험 등)을 비롯해, 타 가구에 보내는 돈 등</li> <li>2) 저축, 저축성보험료, 계 부은 금액, 유가증권 부동산 구입, 빌려준 돈 등</li> <li>3) 주택부금 상환, 빌린 돈 갚은 금액 등</li> <li>4) 혼수장만이나 교통사고보상금 지불과 같이 특별한 일로 인해 지불한 돈 등</li> </ul> </li> </ul>
<b>주거관리비</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등(단, 임대료 및 보일러 교체와 같은 일상적이지 않은 주택수선·유지비는 제외)</li> </ul>
<b>사적 비소비지출</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 이자비용 : 주택에 관련된 대출에 대한 이자 및 생활비 조달을 위한 이자만 해당(사업자금대출로 인한 이자 제외)</li> <li>■ 가구 간 이전지출 : 생계를 같이하지 않는 부모, 자녀나 친지 등에게 정기적으로 보낸 생활보조금 등</li> <li>■ 비영리 단체로 이전 : 종교기부금, 기타 기부금, 직장 노조비, 정기적인 친목회비 등</li> <li>■ 사적 비소비지출에는 공적 비소비지출(경상조세, 비경상조세, 연금, 사회보험)을 제외</li> </ul>

**주거관리비 부담 정도**

**문 51** 귀 닥이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느 정도입니까?

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

**자산**

**문 52** 귀 가구의 총 자산은 어느 정도입니까?

자 산 종 류	금 액
1) 부동산 자산	_____ 억 _____ 만 원
1-1) 주택자산	_____ 억 _____ 만 원
2) 금융 자산	_____ 억 _____ 만 원
3) 기타자산	_____ 억 _____ 만 원
4) 총 자산[1)+2)+3)]	_____ 억 _____ 만 원

<b>총 자산</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 부동산자산 : 주택, 토지, 건축물, 선박 및 항공기, 가축, 입목자산, 분양권, 어업권</li> <li>■ 주택자산 : 거주 주택 자산, 비 거주 주택 자산</li> <li>■ 금융자산 : 거주 주택 임차보증금, 거주 외 부동산 임차보증금, 현금 또는 수표, 국·공채 등 유가증권, 예금, 적금, 부금, 보험 및 수익증권 등</li> <li>■ 기타자산 : 농기계(동력탈곡기, 경운기, 콤팩트, 트랙터, 살포기, 이앙기, 미증기(도정기), 보행관리기, 로터리 등), 재고자산(재고 농·축·수산물 등과 상업용 재고자산 등이 포함되며, 애완용 및 식용 가축 제외), 기타자산(회원권, 영업용 자동차 번호 값, 귀금속, 골동품, 상품권 등)</li> <li>■ 가구 기준으로 자산을 산정하며 해외에 있는 자산도 포함(명목가 미성년자 자녀 앞으로 되어있다면 자산에 포함)</li> </ul>
-------------	--





**V 배경문항**

**가구주 학력 및 직업**

**배문 1** 가구주께서는 학교를 어디까지 마치셨습니까? 최종 졸업 학력 기준으로 응답해 주십시오.

- ① 초등학교 졸업 이하 ② 중학교 졸업 ③ 고등학교 졸업 ④ 대학 졸업 ⑤ 대학원 졸업 이상

**배문 2** 가구주께서는 지난 1주간 1시간 이상 소득을 얻는 일을 하였거나 무급(무보수)으로 일을 하신 적이 있습니까?

① 있다



**배문2-1** 지난 1주간 어떤 일을 하셨습니까?

- ① 관리자 ② 전문가 및 준전문가  
 ③ 사무업무 ④ 서비스업  
 ⑤ 판매업 ⑥ 농림어업  
 ⑦ 기능적 업무(가공 등) ⑧ 장치·기계 조작 및 조립  
 ⑨ 단순노무 ⑩ 군인·군무원

**배문2-2** 다음 중 어떤 근무형태(종사상 지위)에 해당하십니까?

- ① 상용근로자 ② 임시·일용 근로자  
 ③ 고용원이 있는 사업자 ④ 고용원이 없는 자영자  
 ⑤ 무급가족종사자

**배문2-3** (배문2-2의 ①, ② 응답자만) 귀하의 현재 고용형태는 무엇입니까?

① 정규직

② 비정규직



**배문2-3-1** 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 풀타임(full-time)  
 ② 파트타임(part-time)

**배문2-4** 귀 닥의 가구주가 직장까지 가는 주요 교통수단은 무엇입니까?

- ① 승용차 ② 대중교통(버스, 전철 등)  
 ③ 도보 ④ 자전거  
 ⑤ 오토바이 ⑥ 기타(재택포함)

**배문2-5** 위에서 응답하신 주된 교통수단으로 귀 닥의 가구주가 직장까지 통근하는데 걸리는 시간은 얼마입니까?(편도기준)

□ □ 시간 □ □ 분

② 없다



**배문2-6** 가구주께서는 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 주부 ② 학생 ③ 무직 ④ 은퇴자 ⑤ 기타

※ 응답하신 분의 성명과 연락번호를 기입하여 주십시오.  
 ※ 연락번호는 응답하신 내용에 대해 추가 질문사항이 있을 경우 질의하기 위한 것으로 다른 목적으로는 사용되지 않습니다.

응답자 성명	응답자 연락번호	
	휴대폰	(     ) -
	집	(     ) -

## 2017년도 주거실태조사 특수가구 조사 (1)



### 신혼부부가구 추가질문(문 47의 ①, 여성 만 49세 이하)

※ 문47의 ① 가구주와 가구주의 배우자가 결혼한 지 최근 5년 이내이면서 여성의 만나이가 49세 이하인 경우만 응답해주시시오.

**신혼부부를 위한 임대주택**

**문 1** 귀 가구는 행복주택 등 정부가 신혼부부를 위해 임대주택을 공급하는 것을 알고 계십니까?

① 예 → **문 1-1** 신혼집을 마련하실 때 행복주택 등을 고려하셨습니다(고려하고 계십니까?)

① 예 → **문 1-1-1** 그 이유는 무엇입니까?  
1순위 : \_\_\_\_ 2순위 : \_\_\_\_

- ① 주변시세보다 저렴한 임대료
- ② 직장 및 학교와 가까운 입지
- ③ 대중교통 이용이 편리해서
- ④ 단지 주변의 생활편의시설이 좋아서
- ⑤ 기타 (                    )
- ⑥ 없음

② 아니오 → **문 1-1-2** 그 이유는 무엇입니까?  
1순위 : \_\_\_\_ 2순위 : \_\_\_\_

- ① 입주자격이 안되어서
- ② 주택을 소유하고 있어서
- ③ 임대료가 시세보다 저렴하지 않아서
- ④ 직장 및 학교와 거리가 멀어서
- ⑤ 면적이 좁아서
- ⑥ 대중교통 이용이 불편해서
- ⑦ 단지 주변의 생활편의시설이 부족해서
- ⑧ 기타 (                    )
- ⑨ 없음

② 아니오

**문 2** 행복주택 입주자격이 된다면, 입주하실 의향이 있으십니까?

① 예 → **문 2-1** 보증금 및 임대료는 주변 시세의 몇%가 적당하다고 생각하십니까?  
(                    ) %

② 아니오

▪ 행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등을 대상으로, 젊은 층의 주거불안을 해소하기 위해 대중교통이 편리하거나 직장/학교가 가까운 곳에 건설하여 저렴하게 공급하는 주택을 일컫음

**자녀 보육시설**

**문 3** 귀 가구는 육아를 위해 거주지 근처에 어떤 시설이 필요하다고 생각하십니까? 필요하다고 생각하는 시설에 모두 응답해주시시오.

- ① 보육시설                      ② 키즈룸(육아카페)                      ③ 아이돌봄 서비스  
 ④ 공동육아나눔터              ⑤ 기타(                      )

<b>아이돌봄</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (지원대상) 만 12세 이하 아동에 시간 단위 돌봄을 제공하는 시간제와 만 36개월 이하 영아를 종일 돌보는 영아종일제로 구분</li> <li>▪ (지원내용1) 시간제 돌봄서비스 - 맞벌이 가정, 다자녀 가정 등의 만 12세 이하 아동에게 아이돌보미가 집으로 찾아가 임시보육, 놀이활동, 식사 및 간식 챙겨주기, 등·하원 동행 등 돌봄 제공</li> <li>▪ (지원내용2) 영아종일제 돌봄서비스 - 생후 3~36개월 영아 대상 이유식먹이기, 젖병 소독, 기저귀 갈기, 목욕 등 종일 돌봄 제공</li> </ul>
<b>공동육아 나눔터</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (지원대상) 18세 미만의 자녀가 있는 가정(부모 및 자녀)</li> <li>▪ (지원내용) 안전한 돌봄활동을 위한 장소 제공(장난감 및 육아 물품 지원), (조)부모 및 양육자·자녀에게 육아정보 제공 및 소통 등 정보나눔 기회 제공</li> </ul>

**가족계획**

**문 4** 귀 가구가 가족계획 시 중요하게 고려하는 사항을 순서대로 두 가지 응답해주시시오.

1순위 : \_\_\_\_ 2순위 : \_\_\_\_

- ① 주택마련, 주거비, 주택규모 등의 주거문제  
 ② 가계경제 및 고용상태  
 ③ 자녀 양육비용 및 교육비용  
 ④ 일/가정 양립 가능성  
 ⑤ 가족가치관 및 라이프스타일  
 ⑥ 기타(                      )  
 ⑦ 없음

## 2017년도 주거실태조사 특수가구 조사 (2)



### 노인가구 추가질문(가구주가 만65세 이상인 가구)

#### 주택개조 경험유무 및 향후 주택개조 필요

문 1

귀 댁에서 노후의 안전하고 자립적인 생활을 위해 개조한 항목이나 설치되어 있는 항목이 있으면 모두 말씀해주시고 향후 개조 필요성 여부도 표시해주시시오.

구분	1) 설치 및 개조 여부		2) 향후 개조 필요성 여부	
	있음	없음	필요	불필요
① 복도나 계단 안전손잡이	①	②	①	②
② 화장실이나 욕실 지지대 손잡이	①	②	①	②
③ 열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이 욕실 문손잡이(레버형, 막대형)	①	②	①	②
④ 문턱, 주택 내 계단 등 단차(높이차이)제거	①	②	①	②
⑤ 미끄럼방지 등 안전한 바닥재	①	②	①	②
⑥ 휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도	①	②	①	②
⑦ 주택 내 응급 비상벨	①	②	①	②
⑧ 적절한 높이의 부엌 작업대	①	②	①	②
⑨ 레버형 수전(수도꼭지)	①	②	①	②
⑩ 현관에 보조의자 설치	①	②	①	②
⑪ 기타 ( )	①	②	①	②

▪ 복도나 계단 안전손잡이



▪ 열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이  
또는 욕실 문손잡이



▪ 현관에 보조의자 설치



#### 주택개조 시 어려움

문 2

(위의 향후 개조 필요성 여부에 하나라도 "① 필요"로 응답한 경우에) 실제 개조를 못하거나 하지 않고 있다면 그 이유는 무엇입니까?

- ① 생활에 큰 불편이 없어서
- ② 경제적 부담으로
- ③ 주택개조에 대한 정보와 방법을 몰라서
- ④ 주택개조 과정이 번거롭고 임도가 안나서
- ⑤ 주택을 개조하면 집값이 하락할까봐 걱정되어서
- ⑥ 신경 쓸 여유가 없어서
- ⑦ 기타 ( )

## 2017년도 주거실태조사 특수가구 조사 (3)



### 경기도 추가질문

#### 따복하우스 관련

**문 1** 경기도에서 추진하는 아래 주거복지사업 중 귀하께서 알고 계시는 사업을 모두 골라주십시오.

- ① BABY 2\* 따복하우스                      ② G하우스                                      ③ 햇살하우스
- ④ 중증장애인 주택개조사업                  ⑤ 농어촌장애인 주택개조사업              ⑥ 기타(                                      )
- ⑦ 없음

**문 2** 귀하는 경기도에서 추진하고 있는 BABY 2\* 따복하우스에 입주할 의향이 있으십니까?

① 있다



**문 2-1**

아래 3대 지원시책 중 귀하께서 가장 필요하다고 여기시는 시책을 순서대로 골라주십시오.

1순위 \_\_\_\_\_, 2순위 \_\_\_\_\_, 3순위 \_\_\_\_\_

#### <보기> 3대 지원시책

- ① 싸게                                      ② 넓게                                      ③ 따뜻하게

② 없다

#### <BABY 2\* 따복하우스 사업설명>

<b>추진배경</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 청년층의 주거안정을 통해 저출산 문제를 극복하고자 함</li> <li>▪ ※ 따복하우스 : 국책사업인 행복주택을 기반, 경기도형 3대 시책</li> </ul>		
<b>정책목표</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2자녀 이상 출산 장려 및 따뜻하고 복된 공동체 활성화를 추가한 공공임대주택</li> </ul>		
<b>3대 지원 시책</b>	① 싸게	임대료 이자 자금지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 따복하우스(1만호) 및 행복주택(5만호) 입주가구</li> <li>▪ 표준임대보증금의 이자지원</li> </ul>
	② 넓게	신혼가구 전용공간 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 투룸(육아형) 면적확대(36㎡형→44㎡형) + 공급확대(4.0%+70%)</li> </ul>
	③ 따뜻하게	따복공동체 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주민커뮤니티시설 공간 제공</li> <li>▪ 지역여건, 입주자 특성 고려 - 맞춤형 공동체 프로그램 접목</li> </ul>

#### 소화기 및 단독 경보형감지기 설치

※ 귀하가 거주하는 주택 내부에 화재에 대응하기 위한 설비의 설치 여부에 대해 응답해주시기 바랍니다.

**문 3** 귀하가 거주하는 주택 내부에 소화기가 설치되어 있습니까?

- ① 그렇다                                      ② 아니다

▪ 소화기가 주택 내부에 세대별로 1개 이상 설치되어 있는 경우를 의미함

**문 4** 귀하가 거주하는 주택 내부에 단독 경보형 감지기가 설치되어 있습니까?

① 그렇다



**문 4-1**

침실과 거실 등 구획된 실마다 설치되어 있습니까?

- ① 구획된 실마다 설치되어 있음
- ② 일부 공간에만 설치되어 있음

② 아니다

▪ 단독 경보형 감지기는 연기 감지 후 자동경보음이 울리는 장치임

## 2017년도 주거실태조사 특수가구 조사 (4)

### I 서울시 추가설문

#### 주택 개보수(※현재주택이 자가인 경우만 응답)

**문 1** 귀 가구가 현재 거주하고 있는 주택은 노후화 등으로 인해 개보수가 필요한 상황입니까?

① 필요하다



**문 1-1** 주택 개보수에 대한 상담 서비스가 지원된다면, 주로 어떤 내용을 상담하고 싶습니까? 아래 보기에서 순서대로 두 가지를 골라 주십시오.

1순위 : \_\_\_\_ 2순위 : \_\_\_\_

- ① 주택상태 진단
- ② 신뢰할만한 시공업체 추천
- ③ 적정 공사비용의 산정
- ④ 개보수 후 하자점검과 대응방법
- ⑤ 주택개보수 관련 각종 제도와 정책 안내
- ⑥ 개보수에 필요한 자금 조달
- ⑦ 기타( )
- ⑧ 없음

문 2

문 1-2

문 2

**문 1-2** (문1-1의 ⑥ 응답자만) 개보수 자금 지원을 위해 시중 금리보다 낮은 용자가 제공된다면 이를 활용할 의향이 있습니까?

- ① 있다
- ② 없다

② 필요하지 않다



**문 2**

- 개보수 : 건물이나 시설 따위의 낡거나 부서진 것을 손보아 고침

#### 공동 관리비

※ 문4의 ④, ⑤, ⑥, ⑧ 공동주택인 경우 모두 응답

※ 문4의 ①, ②, ③, ⑦, ⑨, ⑩, ⑪ 이면서 점유형태가 임차나 무상인 경우만 응답

**문 2** 귀 가구가 현재 거주하고 있는 주택은 관리책임자(집주인, 관리인, 관리사무소 등)에 의해 공동으로 부과되는 관리비가 있습니까?

① 있다



**문 2-1** 현재 주택의 시설이나 서비스(청소, 보안 등) 수준을 고려했을 때 귀 가구가 납부하는 관리비가 적정하게 부과되고 있다고 생각하십니까?

- ① 전혀 적정하지 않다
- ② 적정하지 않다
- ③ 적당한 편이다
- ④ 매우 적정하다

② 없다

- 현재 거주하고 있는 주택의 관리책임자가 본인일 경우에는 응답하지 않음
- 문4의 주택유형이 ④아파트, ⑤연립주택, ⑥다세대주택, ⑧오피스텔인 경우 모두 응답
- 문4의 주택유형이 ①일반단독주택, ②다가구단독주택, ③영업겸용단독주택, ⑦비거주용건물내주택, ⑨고시원, ⑩판자집·비닐하우스·컨테이너·오피스텔, ⑪기타인 경우 점유형태가 임차 및 무상인 경우만 응답
- 공동 관리비는 청소비, 소독비, 공용전기료, 수선유지비 등이며, 개별 사용료인 가스·수도·전기료 및 임대료는 제외함

## 02

## 주택수요 추정방법

## ■ 가구기반 주택수요 추정 모형

- 가구별 주택수요를 기반으로 하고, 가구소득과 주거비를 포함한 모형
  - 기존의 인구기반 모형(M-W계열)이나 국토연구원의 가격기반 모형(HD11)이 가지고 있는 근본적인 한계를 보완한 가구기반 모형
  - 인구기반 모형은 인구변화에 따른 주택수요 변화를 잘 반영하는 장점이 있으나, 가구의 분화에 따른 주택수요 증가를 감안할 수 없다는 한계가 있으므로 인구정체기간에 1~2인 가구의 증가에 의한 주택수요증가를 파악할 수 없음
  - 주택가격기반 모형은 주택의 이질성이 가지고 있는 수요 추정에 있어서의 한계를 상대가격으로 극복하는 의미는 있으나, 중장기적 수요 추정에 있어서의 수요의 등락이 급격히 일어나지 않음에도 단기적인 가격의 등락에 의해 추정수요가 급격하게 변하는 형태의 한계를 가지고 있음
  - 여기에서는 이러한 한계를 극복하기 위하여 최근 제안된 ‘가구기반 주택수요 모형’을 이용하여 경기도 중장기 주택수요 추정

$$H_{it} = \left( \sum_j \alpha_{ij} FD_{ijt} \right) (Y_{it})^\beta (C_{it})^\gamma + \epsilon$$

여기서,

$H_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주택수요(연면적,  $m^2$ )

$FD_{ijt}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 가구원수( $j$ )더미

$Y_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 소득(백만원/연)

$C_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주거비용(만원/ $m^2 \cdot$ 연)

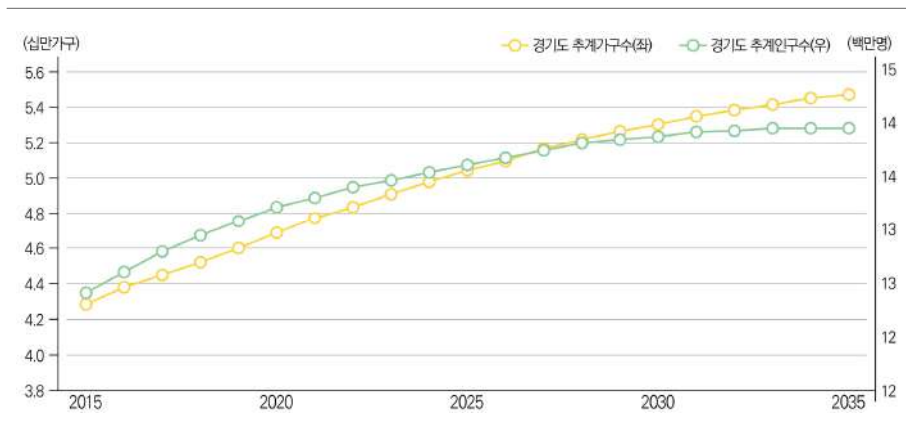
$\epsilon$  : 오차항

## ■ 인구는 2034년 1,397.2만명을 정점으로 감소하나 가구는 지속적 증가

- 인구는 2020년 이후 급격히 증가율이 둔화되는 반면 가구수는 소형가구의 증가에 힘입어 2035년까지 꾸준히 증가할 전망
  - 목표연도인 2030년까지 인구는 1,390만으로 증가하며 가구는 531.1만으로 증가할 것으로 전망
  - 2018년 기준으로 12년간 인구수는 94.5만명 증가하는 동안 가구수는 무려 78.0만 가구 증가할 전망
  - 2030년까지의 인구와 가구의 변화는 가구분화가 가속화되면서 1~2인가구의 급속한 증가로 요약됨

- 가구분화에 따른 가구수 증가로 인한 신규 주택수요가 인구증가로 인한 신규 수요를 압도할 것으로 전망됨
  - 2018년 가구당 가구원수는 2.85명(1295.5만명/453.1만 가구)으로 추정
  - 반면 2030년까지 증가하는 인구수를 가구수로 나누면 가구당 1.21명으로 추정되어 증가하는 가구의 상당수가 1~2인 가구일 것으로 전망됨

|그림 8-1| 가구 및 인구추이



- 경기도에서는 향후 13년간(18-30) 총 873,824가구가 증가할 전망
  - 가구수 증가는 1~3인 가구에서 일어나 13년간 약 122.5만 가구가 증가하는 반면, 4인 이상 가구는 약 35.1만 가구가 감소할 것으로 전망
  - 연간 증가량은 2018년 8.3만 가구에서 점차 감소하여 2030년에는 4.3만 가구가 될 것으로 전망

|표 8-1| 가구원수별 가구수 추계

년도	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	연간 증가량
2017년	4,541,136	1,119,443	1,142,010	1,041,817	940,528	230,252	67,086	
2018년	4,623,831	1,165,913	1,186,876	1,060,550	924,153	221,995	64,344	82,695
2019년	4,707,933	1,212,586	1,232,769	1,079,931	907,468	213,631	61,548	84,102
2020년	4,788,245	1,258,898	1,279,718	1,096,593	888,922	205,284	58,830	80,312
2021년	4,870,216	1,304,061	1,327,650	1,114,000	871,106	197,210	56,189	81,971
2022년	4,948,371	1,347,838	1,372,617	1,130,098	854,555	189,606	53,657	78,155
2023년	5,023,526	1,390,025	1,418,258	1,145,288	836,833	181,949	51,173	75,155



년도	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	연간 증가량
2024년	5,094,773	1,429,804	1,462,137	1,160,061	819,602	174,413	48,756	71,247
2025년	5,162,646	1,468,510	1,505,847	1,173,169	801,579	167,044	46,497	67,873
2026년	5,220,450	1,504,275	1,546,043	1,182,765	782,587	160,335	44,445	57,804
2027년	5,275,032	1,538,389	1,582,374	1,192,387	765,296	154,068	42,518	54,582
2028년	5,325,363	1,570,505	1,617,329	1,200,774	747,915	148,133	40,707	50,331
2029년	5,372,224	1,601,818	1,651,177	1,207,838	729,987	142,411	38,993	46,861
2030년	5,414,960	1,632,698	1,682,283	1,213,476	712,240	136,901	37,362	42,736
변화량 (13년간)		513,255	540,273	171,659	-228,288	-93,351	-29,724	873,824

#### ■ 가구기반 주택수요 추정 모형

- 가구기반 추정 모형은 통계적으로 유의하며 모든 독립변수의 추정계수가 1%수준에서 유의함
  - 가구원수가 증가할수록 1가구가 증가할 때마다 약 43.9㎡~73.4㎡의 주택수요가 추가로 발생하는 것으로 추정 (가구소득과 주거비를 통제한 상태에서)
  - 가구의 소득탄력성은 0.16~0.19로 나타나며 주거비탄력성은 -0.11~-0.27로 나타나므로 절대 값에서는 비슷한 수준
  - 자가인 경우보다 차가의 경우 주거비탄력성이 높아서 차가거주자가 주거비에 보다 민감한 것으로 판단
- 전체자료 중 추정에 부적합한 자료를 제외한 15,377가구의 자료를 이용
  - 2017년 경기도 주거실태조사자료 총 21,266가구 중 가구소득, 주거비 등의 자료가 있는 데이터만 추출
  - 자가자료 11,277개, 차가자료 4,100개를 이용하여 각각 별도로 가구기반 모형 추정
  - 거주하는 주택이 '쪽방, 옥탑방, 지하'인 경우 제외
  - 임차의 경우 '일세, 무상'은 제외

[표 8-2] 주택수요 모형 추정 결과

종속변수 : 주택면적(m <sup>2</sup> )			자가가구		차가가구	
			추정계수	표준오차	추정계수	표준오차
가구원수별 가구수 (가구)	fanum1	1인 가구	61.589***	1.308	43.853***	1.635
	fanum2	2인 가구	65.569***	1.436	53.933***	2.050
	fanum3	3인 가구	60.301***	1.489	59.594***	2.413
	fanum4	4인 가구	62.140***	1.590	63.418***	2.649
	fanum5	5인 가구	65.398***	1.764	65.288***	2.899
	fanum6	6인 이상 가구	72.896***	2.196	73.446***	3.998
가구연소득 (백만원)	income	소득탄력성	0.163***	0.006	0.192***	0.010
단위 주거비 (만원/㎡)	hcost	주거비탄력성	-0.108***	0.006	-0.273***	0.013

N : 자가 11,277(F=14441.6), 차가 4,100(4634.1)

\*\*  $\alpha < 0.05$  \*\*\*  $\alpha < 0.01$ 

주 : 소득은(income) 현재소득사용

자료 : 2017 경기도 주거실태조사(N=21,266)

### ■ 소득과 주거비증가를 추정

- 가구 실질소득은 최근 10년간 명목 3.3%, 연 1.1% 증가
  - 전국 2인 이상 가구의 2007년 이후 2017년까지의 월평균소득을 기반으로 명목소득 증가율 계산
  - 소득의 과대평가로 인한 수요과대평가방지를 위하여 연평균소득증가율은 전국(2인 이상 가구) 기준을 사용
  - 물가상승률을 감안하여 실질소득 증가율을 계산한 후 10년간의 연평균 실질소득증가율 계산하면 연 1.1%

[표 8-3] 실질소득 증가율 추이

년도	명목소득(원/월)			명목 소득증가율	실질 소득증가율	물가 상승률
	전체가구	근로자가구	근로자외가구	전체가구	전체가구	
2007년	3,200,005	3,589,469	2,659,192	5.3%		2.5%
2008년	3,390,738	3,811,962	2,770,222	6.0%	1.26%	4.7%
2009년	3,432,021	3,805,120	2,867,047	1.2%	-1.58%	2.8%
2010년	3,631,713	3,965,336	3,122,076	5.8%	2.82%	3.0%
2011년	3,841,586	4,198,582	3,274,255	5.8%	1.78%	4.0%
2012년	4,076,876	4,447,094	3,456,472	6.1%	3.92%	2.2%
2013년	4,161,833	4,568,793	3,460,574	2.1%	0.78%	1.3%
2014년	4,302,352	4,704,293	3,599,647	3.4%	2.08%	1.3%
2015년	4,373,116	4,785,259	3,649,845	1.6%	0.94%	0.7%
2016년	4,399,190	4,867,817	3,613,651	0.6%	-0.40%	1.0%
2017년	4,445,156	4,873,549	3,728,516	1.0%	-0.86%	1.9%
연평균 상승률	3년			1.1%	-0.1%	1.2%
	5년			1.7%	0.5%	1.2%
	10년			3.3%	1.1%	2.3%

주1 : 가구소득: 통계청 가계동향조사(전국 2인 이상 가구)

주2 : 물가상승률: 통계청 소비자물가지수

- 자가가구의 최근 10년간 주거비 상승률은 명목 1.9%, 실질 -0.4%
  - 자가의 주거비는 주택가격에 대한 기회비용과 실제적인 주택유지관리비로 구성
  - 주택가격 기회비용은 경기도의 매매중위가격에 시장이자율(2017년 3년 만기 회사채, 2.33%)과 주택가격 위험프리미엄 4%를 반영하여 추정
  - 실질적 주택유지관리비는 통계청 주거수도광열비 중 월세를 의미하는 '실제주거비'를 제외한 '주택유지 및 수선비, 수도 및 폐기물처리비, 주택 관련 서비스비, 연료비'를 합한 금액
  - 연도별 단위면적(m<sup>2</sup>)당 주거비를 추정한 후 물가상승률을 반영하여 실질주거비 변화율 산정

표 8-4 자가가구 연평균 주거비

년도	매매 중위가격	기회 비용	관리비 등 (실제주거비 제외, 도시2인) (호당 85㎡ 가정)			연간단위 주거비	주거비상승률		물가 상승률
	만원/㎡	만원/㎡	원/월	만원/연	만원/연㎡	만원/연㎡	명목	실질	
2007년	273.9	17.3	157,668	189	2.2	19.6	-	-	2.5%
2008년	288.7	18.3	169,570	203	2.4	20.7	5.7%	0.95%	4.7%
2009년	289.0	18.3	171,179	205	2.4	20.7	0.2%	-2.60%	2.8%
2010년	281.9	17.8	184,525	221	2.6	20.4	-1.3%	-4.26%	3.0%
2011년	286.4	18.1	191,672	230	2.7	20.8	1.9%	-2.13%	4.0%
2012년	274.8	17.4	200,532	241	2.8	20.2	-2.9%	-5.11%	2.2%
2013년	274.1	17.3	208,484	250	2.9	20.3	0.3%	-0.96%	1.3%
2014년	281.8	17.8	203,222	244	2.9	20.7	2.0%	0.74%	1.3%
2015년	302.0	19.1	204,222	245	2.9	22.0	6.2%	5.54%	0.7%
2016년	304.6	19.3	195,438	235	2.8	22.0	0.2%	-0.82%	1.0%
2017년	333.6	21.1	183,128	220	2.6	23.7	7.5%	5.64%	1.9%
연평균 상승률	최근3년	5.8%			-3.4%		4.6%	3.4%	1.2%
	최근5년	4.0%			-1.8%		3.2%	2.0%	1.2%
	최근10년	2.0%			1.5%		1.9%	-0.4%	2.3%

주1 : 중위매매가격: 매년 1월 (한국감정원 통계시스템, r-one.co.kr), 매매중위가격 중 2007-2011은 매매가지수로 추정함

주2 : 사용자비용계산을 위한 시장이자율 2.33%(3년만기회사채수익률 2017), 위험프리미엄(4%, 선행연구(정의철))

주3 : '관리비 등'은 주거수도광열비중 '실질주거비(월세)'를 제외한 값으로서 '주택유지 및 수선비, 수도폐기물처리비, 주거서비스비, 연료비'의 합 (가구당 월평균 가계수지(도시, 2인 이상))

주4 : 물가상승률: 통계청 소비자물가지수

- 차가가구의 최근 10년간 주거비 상승률은 명목 4.9%, 실질 2.6%
  - 차가의 주거비는 주택전세가격을 월세로 환산한 연세(Annual rent)와 주거관리비 등으로 이루어짐
  - 주택 임차에 따른 연세는 단위면적 당 중위전세가격을 전월세환산율(2017 수도권 5.8%)로 환산한 단위 면적당 연세
  - 실질적 주택유지관리비는 통계청 주거수도광열비 중 월세를 의미하는 '실제주거비'와 자가소유자가 지출하는 '주택유지 및 수선비'를 제외한 '수도 및 폐기물처리비, 주택 관련 서비스비, 연료비'를 합한 금액
  - 연도별 단위면적(㎡)당 주거비를 추정함 후 물가상승률을 반영하여 실질주거비 변화를 산정

[표 8-5] 차가가구 주거비 추정

년도	전세 중위가격	연간단위 월세 (전환율 5.8%)	관리비등 (실제주거비, 주택유지관리비 제외, 도시 2인) (호당 60㎡ 가정)			연간단위 주거비	주거비 상승률		물가 상승률
	만원/㎡	만원/연㎡	원/월	만원/연	만원/연㎡	만원/연㎡	명목	실질	
2007년	125.4	7.27	157,668	189.2	3.2	10.4			2.5%
2008년	130.7	7.58	169,570	203.5	3.4	11.0	5.2%	0.54%	4.7%
2009년	130.9	7.59	171,179	205.4	3.4	11.0	0.4%	-2.40%	2.8%
2010년	137.1	7.95	184,525	221.4	3.7	11.6	5.7%	2.65%	3.0%
2011년	147.1	8.53	191,672	230.0	3.8	12.4	6.2%	2.22%	4.0%
2012년	165.1	9.58	200,532	240.6	4.0	13.6	9.9%	7.68%	2.2%
2013년	163.9	9.51	208,484	250.2	4.2	13.7	0.7%	-0.64%	1.3%
2014년	178.8	10.37	203,222	243.9	4.1	14.4	5.5%	4.25%	1.3%
2015년	189.7	11.00	204,222	245.1	4.1	15.1	4.5%	3.82%	0.7%
2016년	218.9	12.70	195,438	234.5	3.9	16.6	10.1%	9.06%	1.0%
2017년	226.6	13.14	183,128	219.8	3.7	16.8	1.2%	-0.69%	1.9%
연평균 상승률	최근3년	8.2%			-3.4%		5.2%	4.0%	1.2%
	최근5년	6.5%			-1.8%		4.3%	3.1%	1.2%
	최근10년	6.1%			1.5%		4.9%	2.6%	2.3%

주1 : 중위매매가격: 매년 1월 (한국감정원 통계시스템), 매매중위가격 중 2007-2011은 매매가지수로 추정

주2 : 전월세 전환율 수도권 2017년 5.8% (한국감정원 통계시스템, r-one.co.kr)

주3 : '관리비' 등은 주거수도광열비중 '실질주거비(월세) 및 주택유지수선비'를 제외한 값으로서 수도폐기물처리비, 주거서비스비, 연료비의 합 (가구당 월평균 가계수지(도시, 2인 이상))

주4 : 물가상승률: 통계청 소비자물가지수

## ■ 경기도 신규 주택수요 추정 결과

- 경기도의 향후 13년간('18~'30) 신규주택수요는 총 73.0만호로 추정
  - 가구기반 모형의 추정 결과와 통계청의 경기도 가구원수별 가구수 추계자료를 이용하여 각 연도별 주택총수요를 주택총면적(전용면적기준)으로 추정
  - 실질소득증가율은 연 1.1%, 실질주거비 증가율은 자가 연-0.4%, 차가 연 2.6%로 가정하여 추정
  - 분석에 사용한 주거실태조사 자료를 토대로 호당 면적을 추정하면, 자가는 82.5㎡이며, 차가는 49.8㎡임
  - 경기도 가구의 자가율은 2016년 기준 55.0%(2016 주택소유통계)로서 연도별 경기도 추계가구 중 55%는 자가가구로 가정
  - 추정된 연도별 주택연면적 합계를 호당 면적으로 나누어 자가와 차가의 각 연도별 총 주택수요를 추정함

[표 8-6] 신규 주택수요 추정 결과

신규수요	자가		차가		전체신규주택수요 (자가+차가)		
	자가비율 55%	호당면적 (82.5㎡)	차가비율 45%	호당면적 (49.8㎡)			
	추정면적 (백만㎡)	주택수요 (만호)	추정면적 (백만㎡)	주택수요 (만호)	추정면적 (백만㎡)	주택수요 (만호)	연간수요 (만호)
2018년	207.2	251.1	105.1	211.1	312.3	462.2	7.1
2019년	211.4	256.2	106.2	213.2	317.6	469.4	7.2
2020년	215.4	261.1	107.1	215.1	322.6	476.3	6.8
2021년	219.6	266.2	108.1	217.1	327.7	483.3	7.0
2022년	223.6	271.0	109.0	218.9	332.6	489.9	6.7
2023년	227.5	275.7	109.8	220.6	337.3	496.3	6.4
2024년	231.2	280.2	110.6	222.1	341.8	502.3	6.0
2025년	234.8	284.6	111.2	223.4	346.0	508.0	5.7
2026년	237.9	288.4	111.7	224.3	349.6	512.7	4.7
2027년	240.9	292.0	112.1	225.0	353.0	517.1	4.4
2028년	243.8	295.5	112.4	225.6	356.1	521.1	4.0
2029년	246.4	298.7	112.6	226.1	359.0	524.8	3.7
2030년	248.9	301.8	112.7	226.3	361.6	528.1	3.3
계							73.0

주1 : 경기도 자가보유율은 통계청(2016년 주택소유통계)자료

주2 : 호당면적은 '가구기반 주택수요 추정 모형'에 사용한 2017 경기도 주거실태조사상 자가와 차가의 호당 평균면적

주3 : 소득증가율: 연 1.1%(최근 10년 연평균 실질소득증가율)

주4 : 주거비증가율: 자가 연 -0.4%, 차가 연 2.6% (최근 10년 실질주거비 증가율)

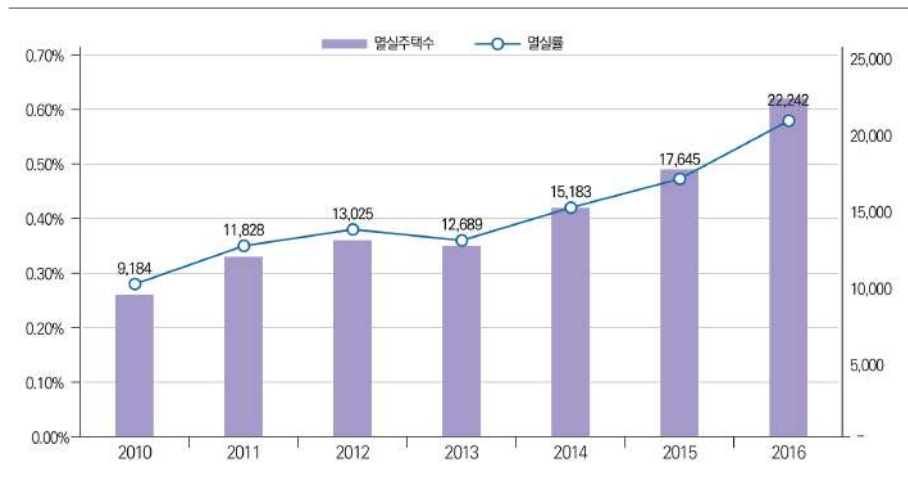
## ■ 대체 주택수요 추정

- 경기도의 주택 멸실량은 연 2만호 내외
  - 2010년 9,184호가 멸실된 이후 지속적으로 증가하여 2016년에는 22,242호가 멸실됨
  - 2010년, 2015년, 2016년 주택총조사 자료의 경기도 주택재고(거처기준)를 기준으로 재고대비 멸실량을 구하면 각각 0.24%, 0.41%, 0.50%로 재고대비 멸실률도 증가하는 추세

[표 8-7] 멸실주택수 및 멸실률

년도	멸실 주택수	주택재고(천호)			멸실률	
		신주택보급을 통계	구주택보급을 통계	센서스	신보급을 통계기준	센서스+ 구보급을 기준
2010년	9,184	3,838.6	3,217.5	3,217.5	0.24%	0.29%
2011년	11,828	3,930.9	3,317.2	-	0.30%	0.36%
2012년	13,025	4,041.1	3,411.4	-	0.32%	0.38%
2013년	12,689	4,118.7	3,500.1	-	0.31%	0.36%
2014년	15,183	4,218.9	3,584.4	-	0.36%	0.42%
2015년	17,645	4,328.5	-	3,693.6	0.41%	0.48%
2016년	22,242	4,444.4	-	3,814.8	0.50%	0.58%

[그림 8-2] 멸실주택수 및 멸실률



- 멸실률 추세를 반영하였을 때 멸실률은 2018년 0.53%에서 2030년 0.98%로 증가할 전망
  - 멸실률을 종속변수로 하여 추정하면, 기울기가 0.037%인 회귀식이 추정됨
  - 이를 통해 향후 멸실률을 추정하면, 매년 0.037%씩 증가하여 2030년에는 전체주택 재고의 0.98%가 멸실될 것으로 전망

[표 8-8] 멸실률 추정치

year	년도	멸실률	비고	year	년도	멸실률	비고
1	2010년	0.24%	통계	12	2021	0.64%	추정
2	2011년	0.30%		13	2022	0.68%	
3	2012년	0.32%		14	2023	0.72%	
4	2013년	0.31%		15	2024	0.75%	
5	2014년	0.36%		16	2025	0.79%	
6	2015년	0.41%		17	2026	0.83%	
7	2016년	0.50%		18	2027	0.87%	
8	2017년	0.50%	추정	19	2028	0.90%	
9	2018년	0.53%		20	2029	0.94%	
10	2019년	0.57%		21	2030	0.98%	
11	2020년	0.61%					

추정 모형 : 멸실률=0.002006+0.00037\*year (R<sup>2</sup>=88.42, F=38.20 (p=0.0017))

- 2015년 기준 으로 30년 이상 주택은 26.9만호이며, 2030년까지 30년 이상 주택이 추가로 98.3만호 증가할 전망이므로 멸실률 0.98%는 합리적 추정치로 판단
  - 멸실의 대상이 되는 30년 이상 주택의 비중을 보면 현재는 전체재고의 7.3%에 불과 하지만 단독주택은 전체의 32.6%, 연립은 26.9%로 큰 비중

[표 8-9] 주택연령별 재고(2015)

구 분		10년미만	10~20년	20년~30년		30년 이상		계
				주택수	비중	주택수	비중	
전국	합계	4,053,606	5,149,846	4,494,328	43.8%	2,669,226	16.3%	16,367,006
	합계	1,105,169	1,336,498	983,165	33.9%	268,725	7.3%	3,693,557
경기도	단독	92,210	114,237	129,453	58.6%	162,350	32.6%	498,250
	아파트	806,084	1,008,662	627,355	27.5%	59,990	2.4%	2,502,091
	연립	17,220	31,996	39,997	59.6%	32,747	26.9%	121,960
	다세대	184,034	172,230	175,215	33.9%	7,492	1.4%	538,971
	의 거처	5,621	9,373	11,145	53.6%	6,146	19.0%	32,285



- 경기도 최근 5년('10-'15)간의 연평균 주택재고증가율은 2.80%
  - 주택재고증가율은 1990-95년간 연평균 9.1%에서 꾸준히 감소하는 추세
  - 가구대비 주택수가 높아짐에 따라 향후 주택재고 증가율은 꾸준히 하락할 것으로 보이므로 음지수함수로 추정
  - 결과적으로 2015-2030년 기간을 5년 단위로 나누었을 때, 연평균 2.1%, 1.5%, 1.1% 증가할 것으로 전망

|표 8-10| 재고증가율

	년도	주택수	기간	재고증가율
통계	1990년	997,962		
	1995년	1,542,098	'90-'95	9.094%
	2000년	2,045,273	'95-'00	5.810%
	2005년	2,736,201	'00-'05	5.994%
	2010년	3,217,483	'05-'10	3.294%
	2015년	3,693,557	'10-'15	2.798%
추정	2020년	4,088,194	'15-'20	2.051%
	2025년	4,410,853	'20-'25	1.531%
	2030년	4,668,688	'25-'30	1.143%

주 : 추정 모형 :  $\text{LN}(\text{재고증가율}) = -2.132 - 0.292 * \text{year}$ ,  $R^2 = 92.6$ ,  $F = 37.8$  ( $p = 0.008$ )

- 대체 주택수요는 향후 13년간 50.5만호로(멸실률 증가) 추정
  - 2018년 2.5만호에서 2030년 5.4만호의 멸실이 발생할 것으로 추정됨
  - 멸실주택수를 대체수요로 보면, 13년간 재고증가와 멸실률 증가에 따라 멸실호수가 증가

[표 8-11] 대체 주택수요 추정 결과

년도	재고증가율	추정주택수	멸실률	대체수요 (멸실주택수)
2018년	연 2.051%증가 (15-20)	4,628,579	0.53%	2.5
2019년		4,723,511	0.57%	2.7
2020년		4,820,390	0.61%	2.9
2021년	연 1.531%증가 (2021-2025)	4,894,190	0.64%	3.2
2022년		4,969,120	0.68%	3.4
2023년		5,045,198	0.72%	3.6
2024년		5,122,440	0.75%	3.9
2025년		5,200,864	0.79%	4.1
2026년	연 1.143%증가 (2026-2030)	5,260,310	0.83%	4.4
2027년		5,320,435	0.87%	4.6
2028년		5,381,248	0.90%	4.9
2029년		5,442,756	0.94%	5.1
2030년		5,504,966	0.98%	5.4
계				50.5

주 : 멸실률은 매년 0.037%씩 증가한다고 가정

■ 총 주택수요(신규+대체) 추정 결과

- 총 주택수요는 13년간(2018-2030년) 총 123.5만호로 추정
  - 신규수요는 통계청이 추계한 2030년까지의 가구원수별 가구수 증가를 반영하고, 소득과 주거비는 최근 10년('07-'17)간의 연평균 실질증가율이 향후에도 유지된다고 가정하여 총 73.0만호의 수요 추정
  - 대체수요는 주택재고와 멸실률이 과거 7년('10-16)의 추세대로 증가한다고 가정하여 멸실량만큼 대체주택수요가 발생한다고 보면 50.5만호로 추정
  - 연간 주택수요는 신규수요와 대체수요를 합쳐 약 9~10만호수준으로 추정
  - 2018년 이후 2021년까지는 신규 수요 감소량보다 대체수요증가량이 커서 연간 수요가 증가하는 추세를 보일 것으로 전망
  - 2022년 이후 2030년까지는 신규 수요 감소량이 대체수요증가량을 초과하여 연간수요가 지속적으로 감소할 전망
  - 총 발생하는 연간수요는 2030년에 8.7만호의 수요가 발생할 것으로 전망

[표 8-12] 총 주택수요 추정 결과

년도	신규수요 (가구증가 & 소득 및 주거비)	대체수요 (재고 및 멸실을 상승)	연간 수요 (신규+대체)
2018년	7.1	2.5	9.6
2019년	7.2	2.7	9.9
2020년	6.8	2.9	9.8
2021년	7.0	3.2	10.2
2022년	6.7	3.4	10.0
2023년	6.4	3.6	10.0
2024년	6.0	3.9	9.9
2025년	5.7	4.1	9.8
2026년	4.7	4.4	9.1
2027년	4.4	4.6	9.0
2028년	4.0	4.9	8.9
2029년	3.7	5.1	8.8
2030년	3.3	5.4	8.7
계	73.0	50.5	123.5

주1 : 가구증가: 통계청의 가구원수별 가구수 추계

주2 : 소득증가율: 연 1.1%(최근 10년 연평균 실질소득증가율)

주3 : 주거비증가율: 자가 연 -0.4%, 차가 연 2.6% (최근 10년 실질주거비 증가율)

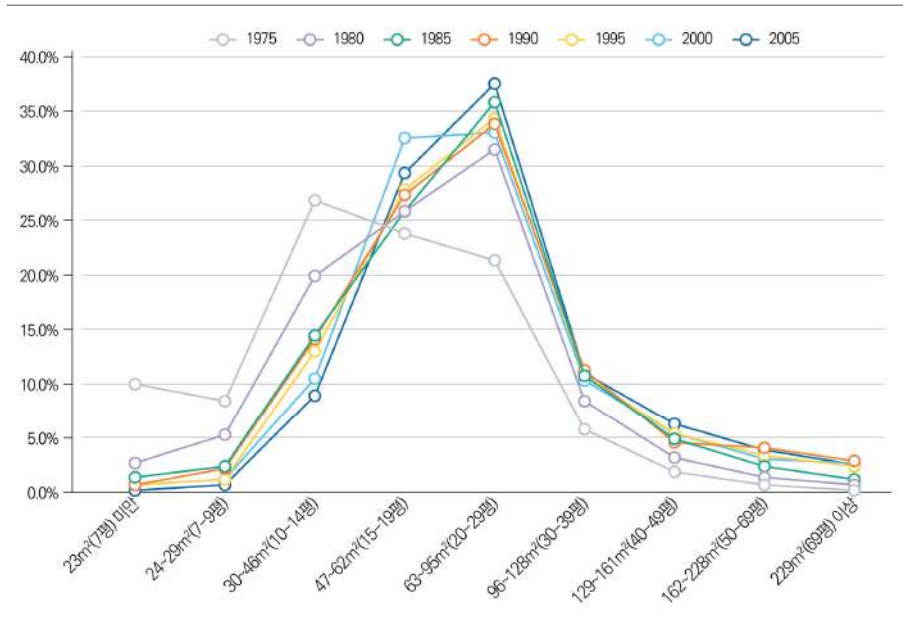
주4 : 멸실률: 연 0.037% 증가 (최근 7년간의 멸실을 변화반영)

주5 : 재고증가율: Log-linear 모형(음지수 모형)으로 추정

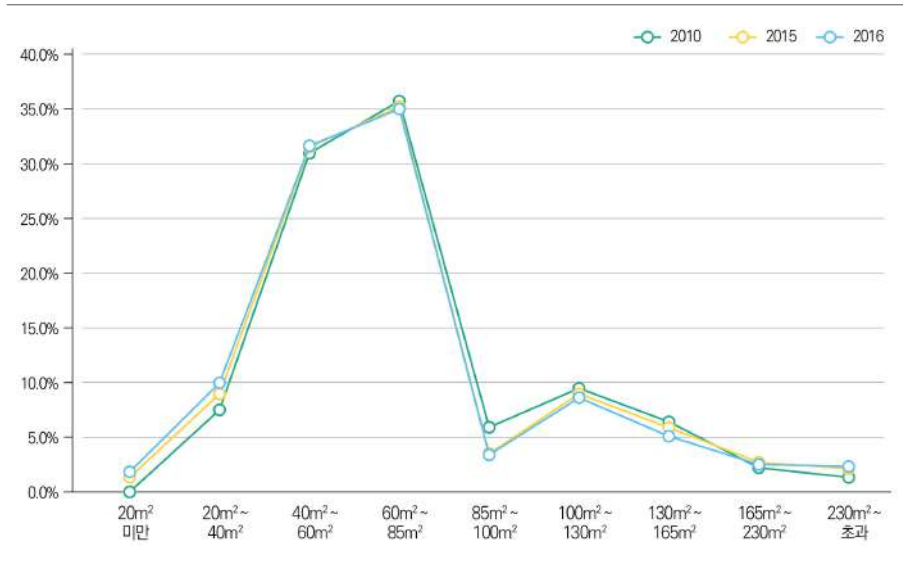
### ■ 주택규모별 주택수요 추정

- 2010년 이후 경기도에서는 소형주택비중이 다소 증가하는 가운데 중형주택비중은 감소 추세
  - 2010년까지는 대체로 62㎡이하의 소형주택의 비중이 감소하고 62㎡초과의 중대형 주택의 비중이 증가하는 추세였으나(그림 8-3)
  - 2010년 이후 추세가 역전되어 60㎡이하 주택비중이 다소 증가하는 가운데, 60㎡초과 주택의 비중이 감소하는 추세를 보임
  - 이는 경기도에 신규 공급되는 60㎡이하의 주택이 상대적으로 많다는 점을 보여줌
  - 본 분석에서는 최근년도인 2016년의 비중을 이용하여 분석(구성비 변화추세를 반영할 경우 85~100㎡구간의 비중이 극히 작아지는 문제발생)

[그림 8-3] 주택규모별 재고비중 변화(1975-2005)



[그림 8-4] 주택규모별 구성비 변화(2010-2016)



- 소형주택의 구성비는 증가하는 반면, 중대형주택의 구성비는 감소하는 추세
  - 경기도 주거종합계획의 성격을 반영하여 구간을 5개로 구분한 후 구성비의 변화를 분석하면, 60㎡이하 주택의 구성비는 매년 0.11%p 내지 0.51%p씩 증가
  - 반면 60~130㎡의 중대형주택의 구성비는 -0.09%p 내지 -0.56%p씩 변화하여 감소 추세
  - 본 보고서에서는 이러한 연평균 변화를 반영하여 주택규모별 주택수요를 추정

[표 8-13] 주택규모별 구성비 변화

	주택수		구성비		비율변화 ('10-'15)	연평균 구성비변화
	2010년	2015년	2010년	2015년		
40㎡이하	236,130	363,529	7.71%	10.24%	2.54%	0.51%
40-60	949,508	1,120,061	31.00%	31.56%	0.57%	0.11%
60-85	1,082,481	1,237,905	35.34%	34.88%	-0.45%	-0.09%
85-130	470,753	445,280	15.37%	12.55%	-2.82%	-0.56%
130㎡초과	324,512	381,889	10.59%	10.76%	0.17%	0.03%
계	3,063,384	3,548,664	100.00%	100.00%		0.00%

[표 8-14] 주택규모별 구성비 추정

년도	40㎡이하	40-60	60-85	85-130	130초과	계
2018년	11.8%	31.9%	34.6%	10.9%	10.9%	100.0%
2019년	12.3%	32.0%	34.5%	10.3%	10.9%	100.0%
2020년	12.8%	32.1%	34.4%	9.7%	10.9%	100.0%
2021년	13.3%	32.2%	34.3%	9.2%	11.0%	100.0%
2022년	13.8%	32.4%	34.3%	8.6%	11.0%	100.0%
2023년	14.3%	32.5%	34.2%	8.0%	11.0%	100.0%
2024년	14.8%	32.6%	34.1%	7.5%	11.1%	100.0%
2025년	15.3%	32.7%	34.0%	6.9%	11.1%	100.0%
2026년	15.8%	32.8%	33.9%	6.3%	11.1%	100.0%
2027년	16.3%	32.9%	33.8%	5.8%	11.2%	100.0%
2028년	16.8%	33.0%	33.7%	5.2%	11.2%	100.0%
2029년	17.3%	33.2%	33.6%	4.7%	11.2%	100.0%
2030년	17.9%	33.3%	33.5%	4.1%	11.3%	100.0%

- 주택규모별 수요 추정 결과 60~85㎡ 중소형주택이 42.1만호(34.1%)로 가장 많은 주택 수요가 있을 것으로 전망
  - 국민주택규모(85㎡) 이하 중소형주택이 100.5만호로 전체의 81.4%를 차지하여 대부분이 중소형주택수요로 추정됨

[표 8-15] 주택규모별 수요 추정 결과

년도	40㎡이하	40-60	60-85	85-130	130㎡초과	계
2018년	1.1	3.1	3.3	1.0	1.0	9.6
2019년	1.2	3.2	3.4	1.0	1.1	9.9
2020년	1.2	3.1	3.4	0.9	1.1	9.8
2021년	1.4	3.3	3.5	0.9	1.1	10.2
2022년	1.4	3.2	3.4	0.9	1.1	10.0
2023년	1.4	3.2	3.4	0.8	1.1	10.0
2024년	1.5	3.2	3.4	0.7	1.1	9.9
2025년	1.5	3.2	3.3	0.7	1.1	9.8
2026년	1.4	3.0	3.1	0.6	1.0	9.1
2027년	1.5	3.0	3.0	0.5	1.0	9.0
2028년	1.5	2.9	3.0	0.5	1.0	8.9
2029년	1.5	2.9	3.0	0.4	1.0	8.8
2030년	1.5	2.9	2.9	0.4	1.0	8.7
계	18.2 (14.7%)	40.2 (32.6%)	42.1 (34.1%)	9.3 (7.6%)	13.7 (11.1%)	123.5 (100%)

■ 시나리오별 주택수요 추정

- 주택수요 추정량의 변화에 가장 큰 영향을 미치는 소득 및 주거비상승률과 멸실률의 조합을 통해 시나리오별 수요 추정
- 신규수요는 가구수 증가, 소득증가, 주거비 증가 등 3개의 주요 인자에 의해 추정량이 달라질 수 있음
  - 가구수 증가는 통계청의 추계자료를 사용하는바 변화의 여지가 적음
  - 소득이나 주거비는 향후 경제상황에 따라 증가율이 달라질 가능성이 높으므로 신규 수요는 소득 및 주거비 증가율의 변화를 달리하여 그 변화폭을 파악할 필요가 있음

- 대체수요는 재고주택수 증가, 멸실률 등 2개의 주요 인자에 의해 결정
  - 재고 주택수 증가는 기존의 공급물량이나 증가추세를 볼 때 안정적인 추정이 가능하며 추정량의 차이가 크지 않을 것으로 판단됨
  - 이에 반해 멸실률은 경제여건이나 신규 공급 속도에 따라 달라질 여지가 상대적으로 많은 변수
- 결론적으로 신규수요는 소득 및 주거비 증가율에 대해 2개의 시나리오를 설정하고, 대체수요는 멸실률 변화에 대하여 2개 시나리오를 설정하여 최종적으로 4개의 시나리오별로 최종 주택수요를 추정

|표 8-16| 시나리오 구성

대체수요		신규수요	실질소득 및 실질 주거비	
			소득 (연 1.1% 증가) 주거비 (자가 연 0.4%, 차가 연 2.6%)	실질 소득 및 실질주거비 고정 (2017년 수준)
멸실률	추세증가 (연 0.037%p 증가)		시나리오 1(기준)	시나리오 2(낙관적)
	고정 (2016년* 0.50%)		시나리오 3(보수적)	시나리오 4(중립적)

주: 멸실주택수는 2016년 자료가 최근 자료임. (2017년 자료 없음)

#### ■ 시나리오별 주택수요 추정 결과

- 시나리오별 수요 추정 결과 최소 106.1만호에서 최대 130.5만호로 추정
  - 최대수요가 추정되는 시나리오 2는 소득 및 주거비는 현재수준에서 유지되고, 멸실률은 추세대로 연 0.037%p 증가하는 경우
  - 최소수요가 추정되는 시나리오 3은 소득 및 주거비는 최근 10년 평균으로 변화하고 멸실률은 2016년 수준(0.50%)으로 유지되는 경우

[표 8-17] 시나리오별 주택수요 추정 결과

	시나리오 1(기준)			시나리오 2 (낙관적)			시나리오 3 (보수적)			시나리오 4 (중립적)		
	신규	대체	총수요	신규	대체	총수요	신규	대체	총수요	신규	대체	총수요
2018년	7.1	2.5	9.6	7.6	2.5	10.1	7.1	2.3	9.4	7.6	2.3	9.9
2019년	7.2	2.7	9.9	7.8	2.7	10.5	7.2	2.4	9.6	7.8	2.4	10.1
2020년	6.8	2.9	9.8	7.4	2.9	10.3	6.8	2.4	9.2	7.4	2.4	9.8
2021년	7.0	3.2	10.2	7.6	3.2	10.7	7.0	2.4	9.5	7.6	2.4	10.0
2022년	6.7	3.4	10.0	7.2	3.4	10.6	6.7	2.5	9.1	7.2	2.5	9.7
2023년	6.4	3.6	10.0	6.9	3.6	10.5	6.4	2.5	8.9	6.9	2.5	9.4
2024년	6.0	3.9	9.9	6.6	3.9	10.4	6.0	2.6	8.6	6.6	2.6	9.1
2025년	5.7	4.1	9.8	6.2	4.1	10.3	5.7	2.6	8.3	6.2	2.6	8.8
2026년	4.7	4.4	9.1	5.2	4.4	9.6	4.7	2.6	7.3	5.2	2.6	7.9
2027년	4.4	4.6	9.0	4.9	4.6	9.6	4.4	2.7	7.1	4.9	2.7	7.6
2028년	4.0	4.9	8.9	4.5	4.9	9.4	4.0	2.7	6.7	4.5	2.7	7.2
2029년	3.7	5.1	8.8	4.2	5.1	9.3	3.7	2.7	6.4	4.2	2.7	6.9
2030년	3.3	5.4	8.7	3.8	5.4	9.2	3.3	2.8	6.0	3.8	2.8	6.5
계	73.0	50.5	123.5	79.9	50.5	130.5	73.0	33.2	106.1	79.9	33.2	113.1

주1 : 가구증가: 통계청의 가구원수별 가구수 추계

주2 : 소득증가율:

- 증가: 연 1.1% (최근 10년 연평균 실질소득증가율),
- 불변: 0%

주3 : 주거비증가율:

- 증가: 자가 연 -0.4%, 차가 연 2.6% (최근 10년 실질주거비 증가율)
- 불변: 0%

주4 : 멸실률:

- 증가: 연 0.037%p 증가 (최근 7년간의 멸실률 변화반영)
- 불변: 재고대비 0.5%

주5 : 재고증가율: Log-linear 모형(음지수 모형)으로 추정

- 실질소득과 실질주거비가 현재수준으로 유지(시나리오 2)된다면 기준안(시나리오 1)에 비해 약 6.9만호의 추가 수요가 발생할 전망
  - 소득과 주거비가 2017년 현재의 수준으로 유지된다고 할 때, 신규주택수요는 79.9만호로 기준안에 비해 6.9만호 정도 많은 수준
  - 총수요는 130.5만호로서 4개의 시나리오 중 시나리오 2가 가장 낙관적인 주택수요 추정치



- 멸실률이 현재수준으로 유지(시나리오 3,4)된다면, 기준안(시나리오 1)에 비해 대체수요는 13년간 약 17.3만호 적어질 것으로 전망
  - 멸실률이 2016년 수준(연 0.50%)에서 상승하지 않고 2030년까지 유지된다면, 대체 수요가 50.5만호에서 33.2만호로 감소하여 총수요가 17.3만호 적어질 전망
  - 시나리오 3(소득/주거비 변화, 멸실률 고정)이 가장 보수적인 안으로서 총수요는 106.1만 호에 그칠 것으로 전망

## 수행기관

### 경기연구원

#### 연구책임

봉인식 | 공감도시연구실 선임연구위원

#### 공동연구

이상대 | 공감도시연구실 선임연구위원

장윤배 | 연구기획부 선임연구위원

김태경 | 공감도시연구실 연구위원

김진유 | 경기대학교 도시교통공학과 교수

최혜진 | 공감도시연구실 연구원

이혜령 | 공감도시연구실 연구원

강성익 | 공감도시연구실 연구원

조하영 | 공감도시연구실 연구원

정천용 | 공감도시연구실 연구원

조민지 | 공감도시연구실 연구원

황선아 | 공감도시연구실 연구원

### 경기도

이재명 | 도지사

김희경 | 행정부지사

이춘표 | 도시주택실장

신옥호 | 주택정책과장

김태수 | 주택정책과 주택정책팀장

조계창 | 주택정책과 주무관