

인천시 계층별 주거정책 추진방향

기윤환 / 도시기반연구실장

배경과 목적

- 주거에 대한 개념이 '사는 것(Buying)'에서 '사는 곳(Living)'으로 변화하고 2015년 주거기본법 제정으로 주거권이 보장된 주거복지로의 정책적 전환이 이루어짐
- 저성장, 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회경제적 환경변화에 따른 주거정책수요의 다양화, 주거비 과부담 등 계층별 주거복지적 관점의 새로운 변화 모색 필요
- 인천시 주거실태과 과제를 도출하여 주거문제의 심각성을 인식하고, 계층별·지역별 주거불균형 완화와 주거수요에 부응하는 주도적 정책 대응으로 시민의 주거안정과 주거수준 향상에 기여

정책제안

- 인천시 주거정책 방향은 ① 사각지대 없는 맞춤형 주거복지를 통한 주거 불균형 완화, ② 공정한 주거기회 보장을 통해 세대 간 갈등을 해소하는 통합적 주거정책 추진, ③ 지속가능한 정주환경을 위한 양질의 주거수준 확보, ④ 모두에게 도움되고 시민이 체감하는 포용적 주거서비스 체계 구축으로 설정
- 세부 추진과제는 ① 주거약자, 청년, 신혼부부 등 맞춤형 주거비 부담 완화, ② 저소득층을 위한 우리집 프로젝트를 인천형 공공임대주택으로 확대 시행, ③ 청년·신혼부부·노인 맞춤형 공공주택 2만호 공급으로 계층별 맞춤형 주거정책 실현
- 인천시 주도의 주거정책 실행을 위해서는 ① 수준높은 평생주택 개념의 임대와 소유가 가능한 인천형 공공주택 도입, ② 주도적 정책 추진을 위한 전담조직 설치, ③ 시민밀착형 주거서비스를 위한 주거복지센터 설립, ④ 재원확충을 위한 주거복지기금 신설 필요

1 인천시 주거실태 및 과제

◆ 계층별 주거정책 대상자 설정

- 2018년 기준 무주택 주거약자는 전체 가구의 20%인 약 21.9만 가구
 - 2018년 인천시 총 가구수는 1,094,700가구이며, 주택보유가구는 65.9만 가구(60.2%)임
 - 무주택 임차가구 중에서 기초생활수급자, 차상위계층, 쪽방 등 불량주택거주자 등 주거약자는 전체 가구의 20.0% 수준인 218,940가구로 추정됨
- 주택보유 및 임차 특성에 따른 차별적 주거정책 대상 설정
 - 주택보유 가구 중 30년 이상 노후주택 비율 12.2%에 대해서는 주택개보수 지원
 - 무주택 임차가구 중 주거비 과부담 가구는 주거비 지원, 주택보유 희망 가구는 주택분양 등 소유 지원, 행복주택 등 공공임대주택 입주 희망 가구는 공공주택 공급 지원
 - 무주택 임차가구 중에서 주거약자 218,940가구는 주요 주거정책 지원대상자로 저렴한 공공임대주택 공급, 주거비지원, 노후불량주택 세입자 대상 주택개보수 지원 등을 통해 주거권 확보

[표 1] 인천시 주거정책 대상 가구 추정(2018년)

구 분	자가가구	무주택 임차가구	무주택 주거지원 대상가구
가구수	659,009(60.2%)	216,751(19.8%)	218,940(20.0%)
지원대상	20년 이상 노후주택 32.4% 30년 이상 노후주택 12.2%	청년, 신혼부부, 노인 등 주거비 과부담 가구	기초생활수급자, 차상위계층, 쪽방 등 불량주택거주자 등 주거약자
지원방향	▶ 주택개보수 지원	▶ 주택분양 등 소유 ▶ 공공주택 입주 지원 ▶ 주거비 지원	▶ 공공임대주택 공급 지원 ▶ 세입자 주택개보수 지원 ▶ 주거비 지원

자료 : 2019년 주거실태조사를 기준으로 추정

◆ 충분한 소형 저렴 주택보급 대비 주거비 과부담

- 2018년 인천시 주택보급율은 101.2%로 충분하지만, 노후된 중·소형 주택 중심으로 구성
 - 인천시 주택수준은 아파트·다세대주택 비율이 73.3%로 공동주택 중심이며, 단독주택은 17.1%로 서울시(27.9%), 경기도(22.8%) 보다 낮고, 40평 이상 대형주택도 적어 양호한 대표 단독주거단지 형성 부재
 - 20평대 이하 소형 주택비율(38.6%)이 높고, 20년 이상 노후주택이 44.6%를 차지하며, 비거주용 건물내 주택과 주택이외의 거처 비율이 7.5%로 노후 불량한 중·소형 주택 중심 분포

[그림 1] 인천시 주택유형별 비율



[그림 2] 20년 이상 노후주택 비율

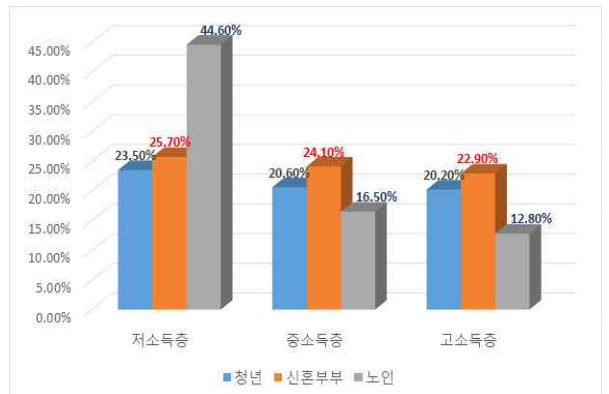


- 저소득층의 주거비 과부담 가구, 노인 저소득층의 실질 주거비 과부담 가구 대상 지원 필요
 - 인천시 주택가격 수준은 2019년 기준 아파트 366만원/㎡, 단독·다가구주택 276만원/㎡, 연립·다세대주택 243만원/㎡으로 서울시의 35~43% 수준이지만, 높은 전세가율(70.5%)과 낮은 소득수준으로 임대료 및 관리비 부담이 높음
 - 낮은 주택가격으로 주택구입 기간을 나타내는 PIR(연 가구소득 대비 주택가격 비율)은 5.2배로 서울시(11.9배), 경기도(6.4배) 보다 낮아 주택구입기간이 짧은 반면, 저소득층 노인과 신혼부부의 실질 주거비(HCIR)는 25%를 상회하여 주거비 부담 수준이 높음

[그림 3] 소득계층별 임대료 및 주거비 부담



[그림 4] 계층별 주거비 부담



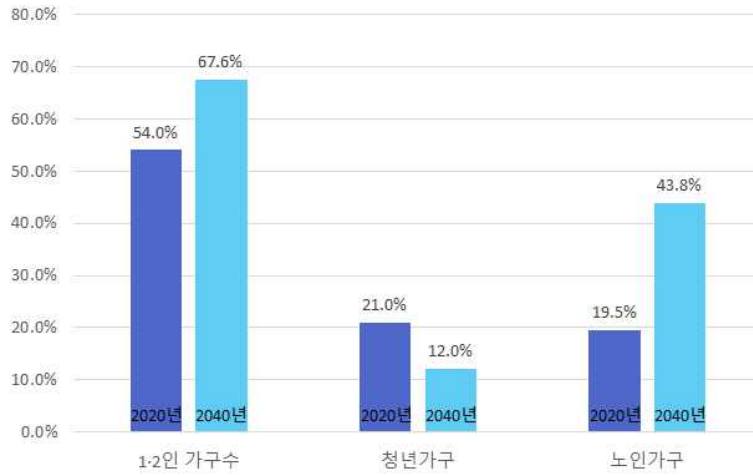
- 주) ① RIR(월소득 대비 임대료 부담비율) = (임대료/월소득) × 100
 ② HCIR(월소득 대비 실질 주거비 부담비율) = (임대료+관리비)/월소득 × 100

◆ 저출산, 고령화 등 인구구조변화 및 가구분화에 따른 주거문제 대응 필요

- 인구감소로 청년가구 감소 대비 1~2인 가구 및 노인가구 확대
 - 최근 인천시 인구는 2019년 11월 이후 8개월간 지속적으로 감소(2019년 11월 2,957,249명 → 2020년 7월 2,945,565명)하는 반면에, 1·2인 가구의 지속적 증가로 가구분화 가속화
 - 통계청 장래인구추계 기준 2020~2040년 동안 경제활동인구 감소로 인하여 청년가구는 9%가 감소하고, 노인가구는 24.3% 증가

- 급격하게 증가하고 있는 노인가구의 주거안정화를 위해 저소득 노인 임차가구 대상 주거비 지원, 노후 불량 거주 노인 자가가구 대상 주택개보수 등 주거지원 필요

[그림 5] 계층별 가구수 변화 동향



자료 : 통계청(2019), 장래가구특별추계:2017~2047년

□ 청년, 신혼부부 등 경제활동인구 감소 대응 인구유입 주거정책 필요

- 청년계층은 2020년 23.4만 가구에서 2040년 15.7만 가구로 감소하여 인천시로의 최우선 유입 대상으로 설정하여 주거지원 정책 필요
- 2019년 주거실태조사 결과, 청년의 주거지 선택의 최우선 요인은 일자리이며, 차선으로 대중교통이 편리한 지역 내 공공임대주택 입주와 주거비 지원으로 분석되어 일자리와 연계한 주거지원 필요
- 인천시 신혼부부는 2018년 기준 8만 가구로 무주택 신혼부부의 경우 대부분이 민간임대주택에 거주하고 있으며, 주거선택요인은 주택보유를 위한 주택구입자금대출지원, 공공임대주택내 보육시설 설치로 분석됨
- 신혼부부를 대상으로 출산장려정책과 연계하여 교육 및 양육비 부담을 완화해 주고, 저렴하게 주택을 구입할 수 있도록 적극적인 유도를 통한 인천시 유입 계층으로 선정 필요

◆ 높은 수준의 주택의 질 선호와 계층별 차별화된 공공임대주택 필요

□ 계층별 주거면적은 청년 59.5㎡, 신혼부부 82.6㎡ 등 넓은 면적 선호 대비 40㎡ 미만 소형주택(19.3%) 중심의 주택재고로 2룸 이상의 주택공급 기준마련 필요

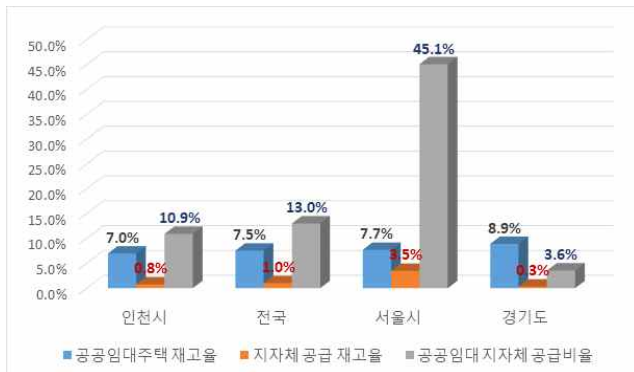
- 인천시의 주거전용면적 85㎡ 이하 주택이 전체의 약 80%이고, 그 중 40㎡ 미만 소형주택 비중이 19.3%로 상당 부분을 차지하고 있는 상황
- 2019년 주거실태조사 결과, 주택선호 이유는 시설이나 설비가 양호한 신규 주택이 가장 높으며, 선호 주택유형 1순위는 청년·신혼부부의 경우 아파트, 노인은 단독·다세대 주택으로 차별화됨

- 공공임대주택 입지 선호도의 경우, 청년과 신혼부부는 역세권 중심, 노인은 병원, 복지관 등 공공시설 주변 지역으로 계층별 차별화됨
 - 청년, 신혼부부는 주거지 선택이유가 교통이 편리하고, 편의·문화시설이 양호한 지역을 선호하고, 노인은 설비가 양호한 주택 선호
 - 신혼부부의 주거지 선택 최우선 순위는 주택구입과 공공임대주택내 육아를 위해 보육시설(75.4%)이며, 출산 등 가족계획을 위해 교육·양육비와 주거비 지원 필요

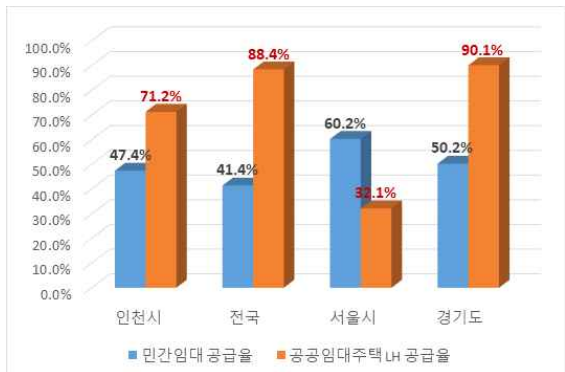
◆ 인천시 주도의 주거정책 전환 시급

- 2018년 기준 인천시 공공임대주택 재고율은 7.0%로 전국 평균치(7.5%)보다 낮은 수준으로 무주택 저소득층을 위한 주거정책 미흡
 - 특히, 인천시 주도의 공공임대주택 의존도는 10.9% 수준으로 민간의존도 47.4%, 공공임대주택 중 LH 의존도 71.2%로 인천시 주도 공공임대주택 공급 미흡
 - 서울시는 서울시 주도 공공임대주택 의존도 45.1%로 높은 수준이며, 경기도는 중앙정부의 신도시 개발이 집중되어 있어 자체 공공임대주택 공급비율이 낮은 상황임
- 인천시 공공임대주택 재고율 10% 이상 확보 및 인천시 주도의 공공임대주택 공급을 20% 상향한 주도적 주거정책 필요
 - 2019년 주거지원 관련 예산은 전체 예산의 0.3%(지방세 수입 기준 0.7%) 수준으로 미미
 - 인천시 주도의 공공임대주택 공급 수준은 10.9%로 LH 및 민간 의존적 임대주택 공급

[그림 6] 2018년 공공임대주택 재고율



[그림 7] 공공임대주택의 LH 및 민간 의존도



- 주) ① 공공임대주택재고율 = 공공임대주택 재고량/전체 주택수×100
 ② 지자체 공급재고율 = 지자체 공급 공공임대주택 재고량/전체 주택수×100
 ③ 공공임대 지자체 공급비율 = 지자체 공급 공공임대주택 재고량/공공임대주택 재고량×100

2 인천시 주거정책 목표 및 추진방향

◆ 인천시 주거정책 기본방향

- 사각지대 없는 맞춤형 주거복지를 통한 주거 불균형 완화
 - 기초생활수급자, 차상위계층, 독거노인, 장애인 등 주거불안정 가구 20%에 대한 주거안정화를 유도하여 계층간 갈등 최소화
 - 사회안정망에서 벗어나 있는 한부모 가구, 아동빈곤가구, 거리노숙자, 다문화 가구 등 소수자 및 외국인 대상으로 소수를 배려하는 다각적인 주거지원을 확대하여 주거 사각지대 문제 최소화
 - 사각지대 저소득층의 실질 주거비 부담비율(HCIR) 31.3% → 20.0%, 임대료 부담비율(RIR) 23.9% → 15.0% 달성을 통한 포용적 주거지원 확대
- 공정한 주거기회 보장을 통해 세대 간 갈등을 해소하는 통합적 주거정책 추진
 - 집 걱정 없는 도시 인천을 목표로 수준높은 저렴한 공공임대주택을 확대 공급하고, 쫓겨나지 않는 도시, 이사오고 싶은 도시 인천 추구
 - 모든 인천시민이 공정한 주거기회를 보장받고, 다양한 주거문제를 해소하기 위해 세분화된 수요를 충족시킬 수 있는 맞춤형 공공임대주택 공급

[표 2] 계층별 맞춤형 공공주택 공급방안

구분	주택 컨셉	목적	주택 형태	공용공간
청년	기숙사형 (대학 연계)	독립성 높은 주거	원룸형	편의점, 카페
	Life style 공유형	취미, 관심사 공유	원룸형+ 공용공간, 셰어하우스	취미, 관심사 맞춤형
	창업 연계형	창업형 주거	원룸형+ 창업지원커뮤니티공간	코워킹 공간, 회의실 등
신혼 부부	육아 친화형	육아, 커뮤니티 활성화	공동주택 + 공용공간 (육아친화공간)	육아친화공간, 도서관
노인	복지시설 연계형	의료와 주거복지 복합 주거	소규모 주택 + 의료 시설 연계	의료, 문화·복지시설
	공동홈	건강 케어 취미·관심사	셰어하우스	취미생활, 맞춤형 공간
	세대통합형	세대 소통 외로움 극복	공동주택 + 공용공간	텃밭공간, 사이 마당, 공동 주방

자료 : 기윤환(2017), 인천시 공공임대주택의 맞춤형 공급지원을 위한 정책방향 재정리

- 자력으로 주택 시장에 진입하기 어려운 청년, 신혼부부 등을 위한 주택소유 개념의 인천형 신혼부부 공공주택, 빌트인 구조의 청년형 공공임대주택, 주거복지서비스 연계 노인형 지원주택, 조부모-손주 등 3세대 이상 거주 가능한 세대통합형 공공임대주택 등 수요맞춤형 공공주택 공급

- 공공임대주택 재고율 7.0% → 10.5%, 인천시 자체 공공임대주택 공급 비율 11.6% → 20.0% 달성을 통한 인천시 주도의 공공임대주택 추진

□ 지속가능한 정주환경을 위한 양질의 주거수준 확보

- 사람, 주택, 주거, 서비스, 주거인권, 적절한 주거(Adequate housing) 등이 전제된 노후·불량 주택의 질적 수준 향상
- 반 지하, 옥탑방 등의 부적합 주택, 주택이외의 거처, 최저주거기준미달주택 등 불량한 거처에 거주하는 취약계층의 주거환경 개선을 통한 불량주택 최소화
- 원도심 지역의 노후된 주거지의 재생, 리모델링, 연립·빌라 등 임의관리대상 공동주택의 유지·관리지원 등을 통한 양질의 주거환경을 확보하여 지역간 주거환경의 질적 격차 최소화
- 2030년까지 비주택거주비율 6.6% → 2.0%, 최저주거기준미달가구 6.8% → 2.5% 달성을 통하여 불량주택 최소화

□ 모두에게 도움되고 시민이 체감하는 포용적 주거서비스 체계 구축

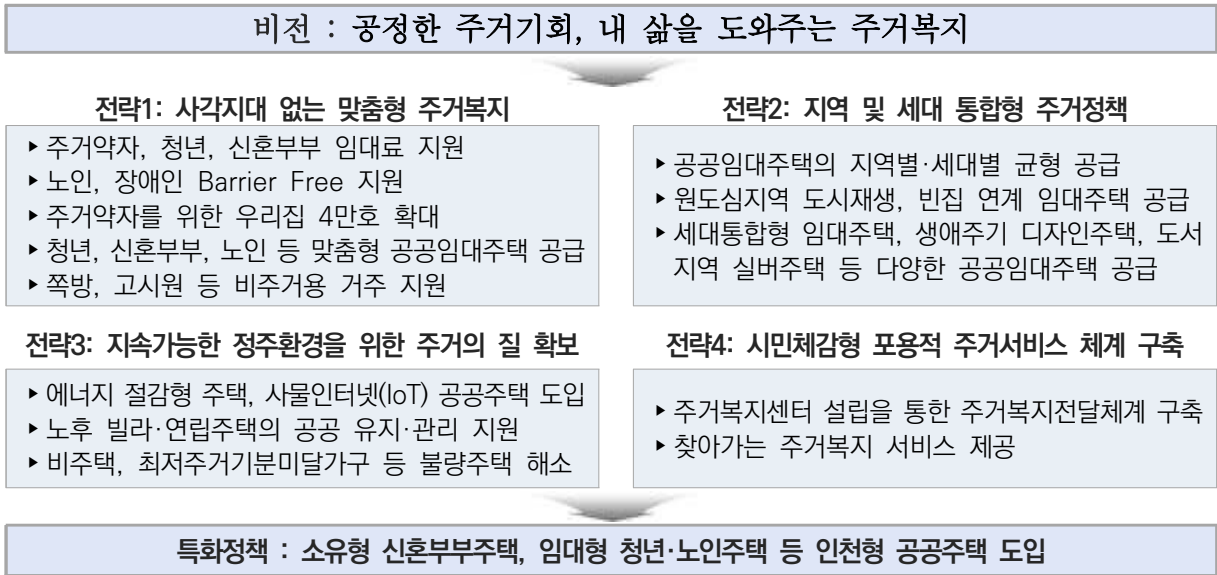
- 주택탐색, 주거상담, 주거지원에 대한 일원화된 지원체계를 구축하여 시민이 체감하는 우리생활 밀착형 포용적 주거복지서비스 지원 유도
- 거동이 불편한 노인, 장애인, 거리노숙자 등 사각지대의 시민을 대상으로 찾아가는 주거복지서비스를 제공하여 공평한 주거정책 추진
- 인천시 주거복지센터 신설, 현장 중심 지역주거복지센터 10개 설립을 통한 주거지원서비스 강화

◆ 인천시 주거정책 비전 및 목표 설정

- 지금까지 인천시 주거정책은 국가주도의 정책 추진, 시유지 위주의 영구임대주택 우리집 1만호 공급, 주거지원서비스 행정체계의 부재 등 소극적·의존적 정책 추진
- 앞으로는 인천시민이 집 걱정 없고, 적절한 주거비를 부담하도록 인천형 공공주택의 도입, 차별화된 지역별 맞춤형 공공임대주택 공급, 계층별 주거비 과부담 가구 완화 등을 위한 적극적·주도적 정책으로 전환 필요

	[지금까지는]	[앞으로는]
방향	신도시, 영구임대주택 등 국가주도 주거정책	공정한 주거기회를 통한 '집 걱정없는 인천', '적정한 주거비 부담'을 위한 인천시민 중심 주거정책
목표	NH 중심의 공공임대주택, 소극적 우리집 공급	인천형 공공주택 도입, 계층별 주거비 부담 안정화
대상	기초생활수급자 등 저소득층	청년, 신혼부부, 노인 등 계층별 차별화
정책	신도시 조성, 시유지 중심 영구임대주택 공급	신혼부부타운, 도시재생/빈집 연계 등 다각화 시민밀착형 계층별 주거비 지원

- 인천시 주거정책비전은 ‘공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지’로 설정하여 시민의 주거권 확보를 위한 공공의 기본의무로 주거정책 추진
 - 모든 시민의 기본권리로서 주거권 확보로 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 ‘집 걱정없는 인천’을 추구하고, 양질의 주택내 ‘적정한 주거비 수준 유지’를 통해 시민행복추구에 기여
- 4대 전략, 13대 추진과제를 설정하여 인천시 주거정책 비전 달성 유도
 - 4대 전략 : ①사각지대 없는 맞춤형 주거복지, ②지역 및 세대 통합형 주거정책, ③지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보, ④시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축
 - 인천시 주도의 주거정책 추진을 위한 차별화 전략으로 소유형 신혼부부주택, 임대형 청년·노인주택 등의 개념으로 인천형 공공주택 도입



◆ **주거약자, 청년, 신혼부부 등 맞춤형 주거비 부담 완화**

- 주거약자(차상위계층) 임대료 직접 지원
 - 인천시 차상위가구는 6,040가구(2019년 행복e음 기준)로 주거급여 수혜를 받지 못하여 주거비 부담이 높은 가구로써 자가, 무상임대 등을 제외한 실질 지원대상자는 4,725가구임
 - 중위소득 50% 이하 차상위계층 중에서 기초생활수급자, 주거급여 수급가구 등과 주택소유가구, 무상임대가구 등을 제외한 가구를 대상으로 월 75,000원의 임대료를 직접 지원하여 거주안정화
- 무주택 청년가구의 임대료 보조 지원
 - 인천시 거주 무주택 청년가구 중에서 39.4%(57,439가구)가 전세자금대출, 월세보조금지원 등의 주거지원프로그램을 선호하고, 저소득층 청년 주거비 부담 수준은 23.5% 임
 - 청년의 주거선택요인은 주거비부담으로 임대료 지원을 통한 주거비부담 완화를 유도하여 인천시로의 유입 가능성 확보 필요

- 지원대상은 만19~39세 대학(원)생, 취업준비생, 사회초년생 등 연소득 기준 중위소득 이하의 무주택 청년세대에 전·월세보증금과 월세 지원
- 전·월세 임차보증금은 주택도시기금, 은행권 등에서 대출받은 금액을 기준으로 대출이자의 50%를 인천시에서 지원하고, 20대 청년, 사회초년생 등 소득수준에 따라 차별적 시행
- 월세지원은 대학생, 대학원생, 취업준비생, 사회초년생에게 월 20만원 이내에서 지원하고, 주거래 은행 및 청년 일자리 사업과 연계하여 추진

□ 신혼부부를 위한 주택구입자금 및 전·월세 보증금 이자지원

- 인천시 거주 무주택 신혼부부는 35,930가구로 가족계획 시 전세보증금, 임대료 등 주거비부담 등의 주거 문제를 중요하게 고려함
- 주거선택요인은 주택구입대출지원, 주거비부담이 영향을 미치고 있어 맞벌이로 인한 보육시설 설치와 함께 주택구입자금, 임대료, 대출이자 등 주거비 완화 필요
- 신혼부부 주택구입자금 대출지원은 목돈마련이 어려워 결혼을 미루고 있거나 열악한 주거환경에 놓여 있는 신혼부부를 대상으로 주택구입자금 대출금리의 50%까지 이자를 지원하여 주택구입 및 주거비 완화 유도
- 전·월세 임차보증금 이자지원은 인천 관내 전용면적 85㎡ 이하 주택 또는 주거용 오피스텔 전·월세 임차보증금으로 확대하고, 소득, 자녀 등의 기준에 따라 차별적 적용
- 신혼부부 기준을 재혼, 사실혼 관계로 확대하고, 소득도 맞벌이 기준 도시근로자 월평균 소득의 최대 160%까지 확대 적용
- 신혼부부의 인천시 유입과 안정적인 거주환경을 유도하기 위해서는 만혼·저출산 문제와 주거문제를 함께 고려해 출산 및 양육에 유리한 환경 조성 필요

◆ 저소득층을 위한 우리집 프로젝트를 인천형 공공임대주택으로 확대 시행

□ 인천형 영구임대주택 우리집을 행복주택, 매입임대주택 등 공공임대주택으로 확대 시행

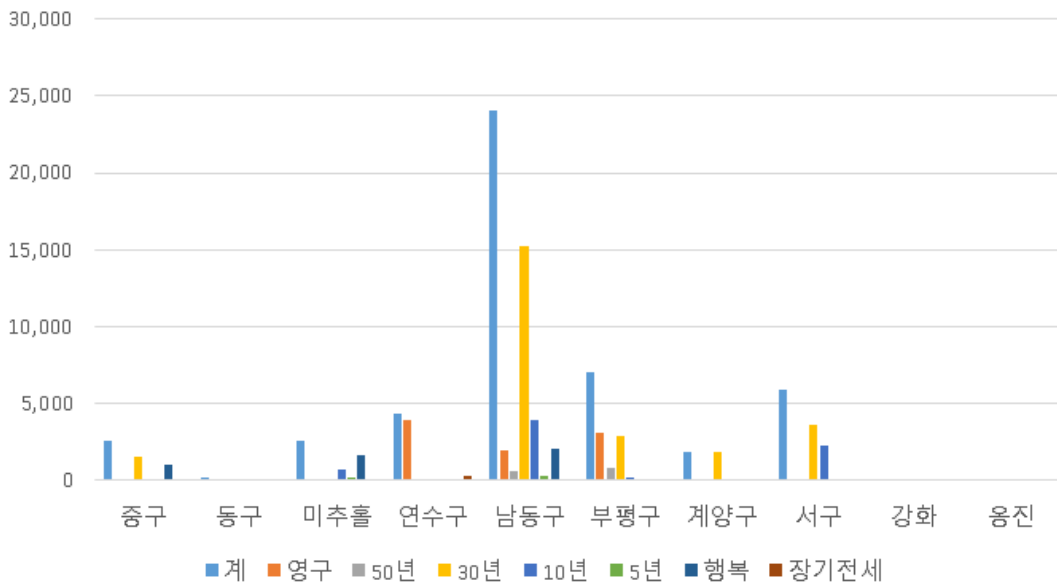
- 인천형 영구임대주택 우리집은 무주택서민, 장애인, 노인, 신혼부부, 대학생, 사회초년생 등이 대상이지만, 현실적으로 신혼부부, 대학생, 사회초년생 등은 혜택을 받지 못하는 실정임
- 우리집 1만호 프로젝트는 기초생활수급자, 쪽방거주자, 독거노인, 장애인 등 주거약자를 대상으로 영구임대주택으로 공급하고, 대학생, 신혼부부, 사회초년생, 노인 등은 행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택 등 다양한 형태의 공공임대주택으로 공급 유도

□ 수요에 부응하는 인천형 공공임대주택 6만호 공급 확대

- 인천시 공공임대주택의 최대수요는 최대 19만호이며, 적정수준은 15만호로 2018년 기준 공공임대주택 재고량을 제외한 신규 공공임대주택 공급 가능량은 6만호 이상임
- 주거약자를 위한 영구임대주택 2만호, 청년·신혼부부·노인·여성 공공임대주택 2만호, 무주택서민·청년·신혼부부 공공주택 2만호 등 수요 특성에 따라 차별적 공급 필요

- 인천형 공공임대주택 공급시 자체 지원을 통한 인천 주도 공공임대주택 20% 확대
 - 2018년 기준 인천시 내 공공임대주택 공급은 LH 위주의 공급으로 인천시와 인천도시공사 중심 공급비율이 10% 수준으로 LH 등 중앙정부에 의존함
 - 계층에 부합한 맞춤형 커뮤니티 공간 확보, 적정 주거면적 확보, 의료·복지시설 확보 등 양질의 주거환경 확보를 위한 인천시 자체 재원으로 호당 3천만원 지원을 통해 인천 주도의 공공임대주택 공급률을 20%까지 확대
- 지역별 수요에 부응하고, 원도심 우선 시행 등 공공임대주택의 지역별 균형 공급
 - 공공임대주택은 남동구, 부평구, 서구를 위주로 공급되어 있으며 중구, 동구, 미추홀구 등의 원도심 지역의 공급량은 미미하여 지역별 불균형 심화
 - 고령가구는 중구, 동구, 미추홀구 등 원도심 지역에 1/4 이상이 거주하고, 지속적인 인구감소로 인해 도시쇠퇴가 진행되고 있는 상황임
 - 공공임대주택 수급의 지역차를 해소하고 지역별 균형 있는 임대주택 공급을 위해 중구, 동구, 미추홀구, 계양구 등을 중심으로 우선 공급 추진 필요

[그림 8] 군·구별 공공임대주택 분포 현황



◆ 청년·신혼부부·노인 맞춤형 공공주택 2만호 공급

- 빌트인 구조의 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택 공급
 - 청년가구수는 2020년 234,266가구에서 2040년 157,263가구로 32.9%가 감소하고, 청년의 주거선택요인은 주택구조, 양호한 대중교통수준에 따라 유입가능성이 높음
 - 공공임대주택의 입지는 역세권 등 대중교통이 편리한 지역과 일자리 및 학교 등과 연계한 주변 지역 선호

- 청년의 적극적인 유입을 위해서는 가구, 가전 등에 소요되는 비용을 절감하는 빌트인 구조에 인터넷 세대에 적합한 IoT가 구축된 공공임대주택으로 인천형 청년주택 차별화
- 청년은 독립적 주거수요가 높고, 취미·창업 등 공동 관심사가 있는 공유공간을 선호하여 청년 맞춤형 공공임대주택은 대학연계 기숙사형, 라이프 스타일 공유형, 창업 연계형으로 공급
- 맞춤형 공용공간으로는 피트니스 센터와 스터디룸을 도입해 차별화하고, 공유공간에는 도서관, 카페 등을 도입하여 차별화 유도

□ 주택소유 개념의 신혼부부 맞춤형 평생주택 공급

- 인천시 거주 신혼부부 중 임차가구는 44.9%(35,930가구)이며, 민간임대주택 의존도(90.4%)가 매우 높은 상황으로 신혼부부형 공공주택 도입 필요
- 주거선택요인은 신규주택과 주택소유 및 구입으로 거주지를 결정하며, 공공임대주택은 양호한 대중교통수준, 보육시설, 충분한 주차장 등이 구비된 주거단지 선호
- 신혼부부형 공공주택은 초기 저렴하게 주택을 소유할 수 있는 보유개념의 지분형 평생주택 개념의 인천형 공공주택 도입을 통해 신혼희망타운, 역세권 신혼부부 공공주택으로 공급
- 신혼부부 맞춤형 공공임대주택은 육아 친화형 및 가족형 공공주택의 형태로 보육, 자기관리, 교육 등이 공유될 수 있도록 전용시설로 공동육아시설, 공동주방, 커피숍 등을 설치하여 차별화

□ 의료·복지서비스가 연계된 노인 맞춤형 지원주택 공급

- 인천시 노인 인구는 2010년 이후 62%(14.7명 증가)가 증가하였으며, 2027년 이후부터 초고령화 사회에 진입하여 2040년에는 전체 인구의 33.0% 차지
- 노인은 자가점유(72.2%)가 높아 소득이 낮은 무주택 노인을 대상으로 건강상태에 따라 주거복지 차원의 공공임대주택으로 차별화 필요
- 노인 맞춤형 공공임대주택은 지원주택 형태로 공급하고 서비스 형태에 따라 의료연계형, 사회복지 연계형, 자립생활주택 등으로 구분하여 차별화
- 주택단지내 병·의원 등 수익시설과 복합된 건물형태로 공급하고, 공유공간에는 소모임 활동이 가능한 시설이나 텃밭 등 제공
- 조부모·부모·자녀 등 3세대로 구성된 가구, 노인·장애인 가구 중 3인 이상 가구원으로 구성된 가구, 중학생 이상 성별이 다른 자녀가 있는 가구 등 세대별·성별 구분이 필요한 가구를 위한 독립된 거실과 방 2개 이상이 구비된 세대통합형 공공임대주택 공급

3 주거정책 추진을 위한 실행화 방안

◆ 인천형 공공주택 도입

□ 수준높은 평생주택 개념의 임대와 소유가 가능한 인천형 공공주택 도입

- 평생주택은 소유에서 거주로의 전환을 위하여 양호한 입지에 질적 수준을 담보하는 임대형 공공주택 (경기도 기본주택, 중앙정부 평생주택), 소유형 공공주택(서울시 지분형 적립주택)으로 추진 중임
- ‘인천형 공공주택’은 임대와 시세차익 가능한 임대형과 보유가 가능한 소유형으로 구분하여 계층별 수요에 부합하게 주택면적 상향 및 양질의 주거환경이 확보된 평생주택 개념으로 추진

□ 계층별 맞춤형 ‘인천형 공공주택’ 유형화

- 임대 수익형 공공주택은 청년계층의 인천시 유입과 무주택 서민 및 노인가구의 주거안정화를 위하여 평생 임대가 가능한 공공임대주택으로 10년 임대 후 분양시 분양전환에 따른 시세차익을 입주자에게 귀속시켜 수익창출 가능
- 임대 수익형 공공임대주택은 30년 임대 가능한 분양전환주택 무주택서민형, 빌트인 구조의 IoT 청년주택, 육아 친화형 신혼부부주택, 의료·사회복지 연계형 노인지원주택으로 유형화
- 지분소유형 공공주택은 신혼부부의 출산장려 및 인천시 유입, 무주택 서민과 청년계층의 안정적인 거주를 위하여 초기 구입자금인 인천시 전세보증금 평균 수준으로 하여 주택가격 상승에 따른 수익창출 가능
- 지분소유형 공공주택은 지분형 매입 청년·무주택서민형, 육아 친화형 지분 매입 신혼부부형으로 유형화

[표 3] 인천형 공공주택 개념 및 유형화

구분	임대 수익형 공공주택	지분소유형 공공주택
개념	▶ 평생 임대 가능한 전용 30평대(85㎡) 이하 주택 ▶ 주변 시세의 70~80% 수준 임대료 ▶ 분양전환에 따른 시세차익 입주자 귀속(10년 임대)	▶ 평생 소유 가능한 전용 30평대(85㎡) 이하 주택 ▶ 전세보증금 수준의 보유지분으로 초기 소유 ▶ 30년 이상 지분매입을 통한 소유 가능
대상	무주택 서민, 청년, 노인	무주택 서민, 청년, 신혼부부
주택 유형	▶ 무주택서민형 : 30년 임대 가능한 분양전환주택 ▶ 청년형 : 빌트인 구조의 IoT 청년주택 ▶ 신혼부부형 : 육아 친화형 신혼부부주택 ▶ 노인형 : 의료·사회복지 연계형 노인지원주택	▶ 청년·무주택서민형 : 지분형 매입 주택 ▶ 신혼부부형 : 육아 친화형 지분 매입 주택
주요 특징	▶ 10년 임대 후 분양전환이 가능하며, 이후 5년 단위로 분양전환 기회 부여 ▶ 재원은 출자 20~35%, 주택도시기금 대출 50~60%, 보증금 15~20% 수준 ▶ 청년·노인형 20평대, 무주택서민·신혼부부형 30평대 공급	▶ 초기 전세보증금 적립 후 주택지분소유로 수익성 확보 가능 ▶ 재원은 출자 20%, 주택도시기금 대출 40~50%, 보증금 30~40% 수준 ▶ 청년·무주택서민형 20평대, 신혼부부형 30평대 공급

◆ 주도적 정책 추진을 위한 전담조직 설치

□ 전담조직 주거정책과 신설

- 주거정책업무를 담당하는 주택복지국 건축계획과는 건축행정, 건축계획, 주택정책, 공동주택, 주거복지 등 건축과 주택을 모두 담당하여 과도한 업무량 및 비효율적 운영
- 인천시 주거정책의 실효성과 전문성을 향상시키기 위해서는 주거정책과를 신설하여 주거정책, 주거복지, 임대주택, 공공주택관리 등으로 구분하여 전문성을 확보해야 함
- 임대주택담당은 건축계획과의 주거복지팀의 공공임대주택공급과 주거재생과의 공공지원주택담당의 우리집프로젝트 통합

[그림 9] 주거정책과 조직도



□ 주거정책 TF 구성 및 운영

- 주거정책은 청년 일자리, 신혼부부 저출산(여성), 노인 및 장애인 고령화, 균형발전(원도심, 도서지역) 등 각 분야별 연계 및 통합적 접근 필요
- 주거정책 TF는 균형발전정무부시장 산하로 하여 원도심재생조정관, 건축계획과, 주거재생과, 재생정책과, 청년정책과, 복지정책과, 노인정책과, 여성정책과, 인천도시공사, 인천연구원 등으로 구성하여 맞춤형 공공임대주택공급, 주거비지원, 주택개보수 사업 등 추진

◆ 시민밀착형 주거서비스를 위한 주거복지센터 설립

□ 인천시 주거복지를 총괄하는 광역주거복지센터 설립

- 인천시 주거취약계층은 전체 인구의 18% 수준으로 1인 가구 증가 및 저출산 고령화 등 사회적 변화를 반영한 주거복지서비스 전달체계 구축 필요
- 주거복지센터는 주거복지수혜자가 독립적으로 주거생활을 영위할 수 있게 지원하는 기본적인 서비스를 수행하는 기구로 인천시의 주거복지정책이 시민에게 실질적인 혜택을 누릴 수 있게 지원하는 서비스 담당
- 주요 역할은 시민이 체감하는 주거정보제공, 주거지원서비스 제공, 교육 및 홍보, 전문인력 양성, 사각지대 주거약자 발굴 등 업무 수행

- 광역주거복지센터는 광역적 관리와 현장 업무를 동시에 수행하기 때문에 인천도시공사에서 시범적 운영

□ 시민이 체감하는 현장 중심형 지역주거복지센터 생활권별 5~10개 설치

- 주거복지서비스 수혜자는 지역주민이기 때문에 현장 중심의 지역주거복지센터 설치 필요
- 지역주거복지센터는 상담 및 정보제공, 찾아가는 주거복지서비스, 사각지대 주거취약계층 발굴, 맞춤형 주거복지사업 등의 업무 수행
- 지역센터는 현장업무를 중심으로 수행하기 때문에 사회적 기업, 시민사회 등 민간단체 위탁을 통해 시민밀착형 주거복지지원 수행

● **재원확충을 위한 주거복지기금 신설**

□ 주거복지기금 마련을 위한 조례 신설

- 무주택 주거비 과부담 가구(RIR 25% 이상) 8.6%, 최저주거기준미달가구 6%, 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택, 오피스텔, 고시원, 판잣집·비닐하우스 등 주택 3.3% 등의 주거환경개선 및 주거권 확보를 위한 재원 마련
- 주거비 지원, 공공임대주택 건설, 노후주택 및 장애인·고령자를 위한 주택개보수 사업 등 주거복지사업을 위한 실효성 확보
- 주거복지기금 재원은 인천시 지방세의 2% 이내, 인천도시공사의 수익금 일부, 민간기부금 등 민간재원 등으로 구성

□ 인천시 지방세 예산 2% 적립

- 인천시 주도의 주거정책 실현을 위해서는 2030년까지 1.2조원의 재원이 필요한 상황으로 인천형 공공주택 공급 8천억원, 주거비 지원 1.2천억원, 노후 불량주택 시설개선사업 2천억원 등이 소요될 것으로 예상
- 주거정책 재원 마련을 위해서는 인천시 지방세 보통세 예산의 2%를 주거복지기금으로 조성하여 정책의 지속성 및 실효성 확보

▶ 참고문헌

[보고서]

경기도(2020), 2030년 경기도 주거종합계획
 기획재정부(2019), 인구구조 변화의 영향과 대응방향, 범정부 인구정책 TF
 기윤환(2017), 인천시 공공임대주택의 맞춤형 공급지원을 위한 정책방향. 인천연구원
 기윤환(2018), 주거취약계층을 위한 임대료 지원 정책 연구. 인천연구원
 기윤환·김주희(2020), 인천시 인구구조 변화에 따른 계층별 주거정책방향, 인천연구원
 기윤환·정기성(2017), 지역재생과 연계한 맞춤형 공공주택 공급방안. 인천연구원
 인천광역시(2009), 2009~2018 인천광역시 주택종합계획
 인천광역시(2017), 인천광역시 주거복지 기본계획
 통계청, 각 년도, 인구총조사
 통계청(2019), 장래가구특별추계:2017~2047년
 통계청(2019), 장래인구특별추계(시도편):2017~2047년
 행정안전부, 각 년도, 주민등록인구 현황

[웹사이트]

국토교통부 통계누리, <https://stat.molit.go.kr/>



발행처 인천연구원 **발행인** 이용식

주소 인천광역시 서구 심곡로 98 **전화** 032.260.2600 www.ii.re.kr

- 출처를 밝히지 않고 이슈브리프를 무단전재 또는 복제하는 것을 금합니다.
- 본 이슈브리프의 내용은 연구책임자의 개인적 의견이며, 연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.