

## 인천시 청년주택 공급방향

기윤환 / 도시공간연구부 선임연구위원

정민선 / 도시공간연구부 전임연구원

## 배경과 목적

- 인천시 청년인구 비율은 2020년 기준 28.5%로 저출산 등에 의해 감소 중이지만, 비수도권으로부터 인구 유입으로 전국 대비 인천의 청년인구 구성비는 다소 높은 수준이며, 소득불안정에 따른 재정적 한계로 열악한 주거수준과 높은 주거비 부담 등의 주거문제에 직면해 있음
- 청년계층을 위한 주거지원 정책은 행복주택·청년전세임대·신혼희망타운 등 맞춤형 주택공급과 전월세 보증금·월세 등 금융지원 같은 지원정책이 마련되어 있지만, 인천시 차원의 실질적인 지원은 미미한 수준임
- 본 연구는 인천 청년계층의 주거안정을 위한 수요에 부합한 인천형 청년주택의 유형과 공급방향을 제시함

## 정책제안

- 자가소유가 가능한 청년주택으로 '역세권 청년주택', '직주근접 청년형 분양주택'과 실질적 소유가 가능한 '이익공유형 청년주택' 등을 공급하여 청년계층의 주거안정성 확보가 필요함
- 역세권 청년주택은 '청년형 역세권 분양주택', '청년형 분양전환 공공임대주택' 등 분양형 주택으로 공급하고, 이익공유형 청년주택은 '수익형'과 '이익공유형'으로 구분하여 임대와 소유, 수익창출이 가능토록 공급을 유도함
- 주거와 서비스가 결합된 인천형 청년 공공임대주택으로 '빌트인 구조의 1인·청년 가구 사물인터넷(IoT)' 청년형 임대주택, 역세권 중심의 '청년 행복주택·우리집', 보육 및 교육환경이 확보된 '신혼부부 전세임대주택', 인하대·청운대와 연계한 '대학생 행복기숙사' 등으로 차별화된 공공임대주택을 공급함
- 인천형 청년주택공급을 위해서는 역세권 중심의 활성화 사업추진에 의한 청년주택공급계획 마련, 청년수요 대응을 위한 청년주거실태조사 실시, 인천형 청년주택 정립 및 지원 기준 마련 등 사업 및 정책추진이 필요함

## 1

## 청년주택 공급정책 동향

## ◆ 중앙정부 및 지자체 차원의 다양한 청년주택 공급

## □ 중앙정부 차원의 임대료가 저렴한 맞춤형 공공임대주택 공급

- 청년, 대학생, 신혼부부 등 청년계층을 위한 공공임대주택은 행복주택으로 가구 특성에 따른 커뮤니티 등의 공용공간을 제공하고, 임대료는 시세 대비 60~80%로 저렴하게 공급함
- 2021년 도입된 통합공공임대주택은 영구·국민·행복주택 등 다양한 유형의 공공임대주택을 하나의 유형으로 통합한 모델로 계층 혼합이 가능하며, 임대료는 소득연계형 임대료 체계를 활용하여 시세 대비 35~90% 수준으로 책정함
- 청년매입·전세임대주택은 기존 주택을 활용하여 공급하는 공공임대주택으로 아파트, 단독·다가구·다세대 주택과 함께 주거용 오피스텔 등이 포함되어 청년계층의 선호도가 높으며, 세탁기, 냉장고, 에어컨, 책상 등의 가구 및 가전이 빌트인 되어 있는 임대주택임(임대료는 시세 대비 40~50%)
- 중앙정부의 공공임대주택은 LH를 중심으로 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유토지 등을 활용하여 공급하며, 전세임대주택은 LH가 주택소유자와 전세계약을 체결하여 재임대하는 방식임

## □ 행복주택+지자체 추가 지원을 통한 서울형, 경기도형 청년주택 공급

- 서울시의 청신호주택은 서울시와 SH의 청년·신혼부부형 공공임대주택 브랜드로써 행복주택을 활용하여 서울시 자체적으로 빌트인 가구 지원을 통해 차별화하여 공급함
- 서울시 역세권 청년주택은 주거수요가 많은 역세권에 청년형 임대주택을 공급하는 것으로 역세권 활성화 사업을 통해 공공임대와 공공지원 민간임대 세대를 혼합하여 저렴한 임대료로 공급함(공공임대 주택: 주변 전세시세 대비 30%, 민간임대주택: 전세시세 대비 85%이며 이중 50% 무이자 지원)
- 경기도형 행복주택은 기존 따복하우스에서 변경된 것으로 경기도 차원의 임대보증금 이자의 40~100% 지원, 신혼부부의 육아에 필요한 주거공간 확대 제공, 공동체 활성화 지원 등의 지원으로 차별화하여 공급함

## ◆ 주거와 서비스가 결합된 민간 중심의 청년임대주택 공급

## □ 창업·예술 등 경제활동과 연계한 세어형 임대주택 공급

- 청년실업, 예술활동 등 경제활동과 연계한 청년, 예술인 등을 대상으로 주택단지를 공급하여 1인 기업, 예술창작 등 주거와 생산 활동을 연계하여 공급함(WOOJOO 쉐어하우스, (주)두꺼비하우징의 공가(共家) 주택 등)

- 1인 가구, 청년 주거문제를 주거공동체가 함께 해결하는 공동체형 민간주택 공급
  - 청년 주거문제 해결을 위한 저렴한 임대료의 소규모 임대주택으로 주택협동조합 결성, 입주자간 규칙을 정하고 생활문제를 주거 공동체가 함께 해결하는 민간 중심의 임대주택을 공급함
  - 두꺼비 하우스의 공가주택, 민달팽이 주택조합의 달팽이집, 우리동네사람들의 우동사 등은 공유공간, 주택협동조합을 결성하여 소규모 형태의 청년형으로 공급됨
- 맞춤형 공동체 주택으로 발전되어 서울시의 공동체 공공주택 및 사회주택으로 발전
  - 청년의 주거문제, 일자리문제, 육아문제 등을 공동체 차원에서 대응할 수 있는 형태의 서울시 공공주택으로 발전하여 커뮤니티 공간, 입주자 프로그램, 공동체 규약 등이 규정된 맞춤형 공동체 공공주택으로 공급함
  - 주택도시기금 등 공적 자금과 연계한 재원 확보로 임대료를 낮추고, 사회적 기업 및 협동조합 등과 연계하여 건설·유지·관리가 가능한 사회주택으로 발전함
  - 1인 창조기업과 예비 창업자를 위한 맞춤형 공공주택 ‘도전숙’, 예술인들의 주거 안정과 예술 활동을 지원하고자 설립한 협동조합형 공공주택 ‘만리동 막굽’, 공동육아를 위한 육아공동체 협동조합형 ‘가양동 이음채’ 등 다양한 유형으로 공급함

### ◆ 청년 주거안정을 위한 저비용으로 소유 가능한 공공주택 공급

- 초기 주택구입자금을 지분으로 참여하는 ‘지분적립형 공공주택’ 공급
  - 2020년 서울시가 제시한 개념으로 토지와 건물 지분의 20~25%를 먼저 취득 후, 주택을 분양받아 입주한 뒤 20~30년 기간에 걸쳐 나머지 지분을 적립식으로 취득하여 소유권을 가지는 주택임
  - SH는 3040세대를 대상으로 지분적립형 공공주택을 ‘연리지움’으로 브랜드화하여 공급을 추진하고 있으며, 2028년까지 1만 7천 호를 공급할 예정임
- 수익배분이 가능한 분양전환 공공임대주택 형태의 ‘수익공유형 공공주택’으로 누구나 집, 청년원가주택 공급
  - 사전에 확정된 가격으로 무주택 임차인에게 우선분양을 약정하는 공공지원 민간임대주택으로 분양 전환시 시세차익을 사업자와 임차인이 공유하는 구조의 ‘누구나 집’을 공급함(초기 자본: 집값의 6~16%, 임대료: 주변 시세의 80~85%, 분양가: 주변 시세의 80~90%)
  - 인천 검단, 파주 운정, 의왕 초평, 화성 능동, 안산 반월·시화 등 수도권에 누구나 집 1만 785가구 규모로 공급돼 2022년 초 분양될 예정임
  - 윤석열 대통령은 2030 청년·신혼부부 무주택자에게 3기 신도시 등 신규 공공택지 내 주택을 원가로 분양하고 5년 이상 거주할 경우 주택매각시 시세 차익의 70% 이상을 보장받을 수 있는 공공주택으로 ‘청년원가주택’ 30만호 공급 공약 발표
  - 청년원가주택은 목돈이 부족한 청년층을 위해 공공주도의 금융지원책으로 분양가의 20%(80% 금액은 수익공유형 모기지로 30년 장기대출)를 원리금 상환방법 형태로 지원함

## 2 인천시 청년주거실태 및 과제

### ◆ 인천시 청년계층의 소득 및 주거 수준

#### □ 높은 소득 대비 과도한 생활비 지출

- 인천광역시 청년계층은 월평균 소득 359.6만 원/월을 기록, 서울시 보다 높은 수준이지만, 소득 대비 생활비 비중은 59.0%로 가장 높은 상황임
- 하지만, 저소득 청년계층은 평균 소득 169.3만 원/월, 소득 대비 생활비 비중 68.5%로 서울시, 경기도 보다 열악한 수준으로 소득간 격차가 심한 상황임
- 주택임차료 및 월대출 상환 부담은 '부담된다'가 인천시 82.2%, 서울시 74.3%, 경기도 79.2%로 수도권에서 가장 부담이 높은 것으로 파악됨(국토부 주거실태조사(2020))

[표 1] 청년계층의 가계수지 비교

구분	소득	월평균 소득(A) (만원)	월평균 생활비(B) (만원)	B/A (%)	서울시(만원, %)			경기도(만원, %)			
					월평균 소득(A)	월평균 생활비(B)	B/A	월평균 소득(A)	월평균 생활비(B)	B/A	
인천시	청년	상	569.2	313.9	55.2	656.1	331.8	50.6	596.2	302.0	50.6
		중	339.3	200.7	59.2	329.9	183.2	55.5	335.9	188.8	56.2
		하	169.3	116.0	68.5	180.9	122.1	67.5	188.5	124.1	65.8
	신혼부부	상	589.1	294.6	50.0	649.0	314.8	48.5	593.8	284.8	48.0
		중	358.6	224.3	62.5	367.5	230.2	62.7	373.1	221.9	59.5
		하	226.7	180.9	79.8	207.4	156.2	75.3	218.3	152.8	70.0
전체평균		359.6	212.1	59.0	358.3	202.7	56.6	367.2	205.1	55.8	

자료 : 국토교통부(2020), 주거실태조사

#### □ 주택관련 중심의 부채 보유

- 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사(인천연구원, 2022)에 따르면, 청년계층의 부채비율은 57.6%로 높은 수준으로, 신혼부부는 주택구입에 의한 부채(99.6%)로 확인되었으며, 청년은 주택구입(83.4%)과 기타 부채(16.6%)로 구성됨

#### □ 넓은 면적의 주택 거주 및 높은 자가점유, 하지만 소득별 양극화 심화

- 청년계층이 거주하고 있는 주택면적은 60㎡ 이상이 45.7%를 기록하였으며, 서울시와 경기도에 비해 넓은 주택에 거주하고 있음. 하지만, 저소득 청년계층은 36㎡(10평) 미만 주택거주 비율로 보아 서울시, 경기도 보다 높아 열악한 환경에 거주하고 있음
- 청년계층의 자가점유율은 인천시 39.4%로 서울시(16.7%), 경기도(26.4%)에 비해 높으며, 소득 상위 청년계층은 58.5%로 높게 나타남(인천시 청년·신혼부부 주거실태조사(인천연구원, 2022))

[그림 1] 수도권 자가점유율 및 거주주택면적 비교



자료 : 국토교통부(2020), 주거실태조사

□ 단기간(평균 6년)내 높은 자가주택 구입 가능성

- 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사(인천연구원, 2022)에 따르면, 자가주택 구입시 자기자금은 평균 9천만원으로 높은 수준은 아니며, 상대적으로 자가주택구입 가능성이 높은 상황임
- 인천시 청년의 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)은 중위수 기준 청년 6배, 신혼부부 4.4배로 양호한 수준(2020년 일반가구 전국 5.5배)으로 낮은 주택가격에 의해 자가주택구입가능성이 양호한 상황임
- 인천시 청년계층의 자가 구입비용은 평균 자기자금 9,000만원, 부모 및 친지 도움 2,897만 원, 금융기관 융자 11,823만원, 기타 931만원으로 금융기관 융자비율이 50% 수준으로 5년 내 자가구입이 가능한 수준임

□ 고소득 청년의 자산증식을 위한 높은 주택보유 의지 대비 저소득 청년의 공공임대주택 선호

- 인천시 청년계층의 주택보유의식은 85.4%로 높은 수준이며, 서울시(82.8%), 경기도(85.9%) 모두 자가보유의지가 높으며, 주택보유이유는 주거안정, 자산증식의 순으로 나타나 자산증식을 위한 주택소유의지가 높음을 알 수 있음(국토부 주거실태조사(2020))
- 인천시 청년계층의 공공임대주택 입주의향은 평균 51.1%로 낮은 수준이지만, 저소득 청년계층은 79.4%로 나타나 저소득 청년계층을 위한 공공임대주택 공급이 필요함

□ 낮은 공공임대주택 재고율로 인한 민간주택의 전·월세 형태 중심의 거주

- 인천시 청년계층이 거주하고 있는 임대주택유형은 민간임대주택(67.3%)이며, 공공임대주택 거주자는 대학생 등의 청년가구가 행복주택(10.3%)에 대부분 거주하고, 신혼부부는 공공임대주택 내 거주자가 매우 적은 것으로 나타남
- 인천시 공공임대주택 재고율은 2020년 기준 8.34%로 전국 평균(8%)은 상회하지만, 서울시(8.84%), 경기도(9.77%)보다 낮은 수준으로 지속적인 확대 공급이 필요함
- 이는 대학생, 신혼부부 등을 위한 청년형 공공임대주택 재고가 낮기 때문으로 청년 수요에 부합한 공공임대주택의 공급이 시급한 것을 알 수 있음

[그림 2] 공공임대주택 재고율 및 청년계층 거주 임대주택 유형



자료 : 국토교통부, 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>)

◆ 일정 소득 이상의 청년, 신혼부부의 높은 자가주택구입 선호에 따른 대응 필요

□ 무주택 신혼부부의 높은 자가주택구입 요구도

- 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사(인천연구원, 2022)에 따르면, 신혼부부의 자가주택구입 의지는 73.6%로 매우 높은 상황으로 신혼부부의 수요에 부합한 공공분양주택 등의 공급이 필요함

□ 역세권, 직장 및 학교 주변, 보육 및 교육환경 주변 등 교통접근성 확보 필요

- 청년계층 전체는 역세권 지역, 대학생·사회초년생은 직장 및 학교 주변 지역, 신혼부부는 보육 및 교육환경이 양호한 지역 등을 선호함

□ 자가구입에 필요한 대출 등 금융지원프로그램 발굴 필요

- 최근 인천시 주택가격상승<sup>1)</sup>에 따른 무주택 가구의 주택구입 비용부담이 증가하여 자가주택 구입에 따른 금융지원의 필요성이 높은 상황임

[그림 3] 청년계층 자가주택 선호 입지 및 면적



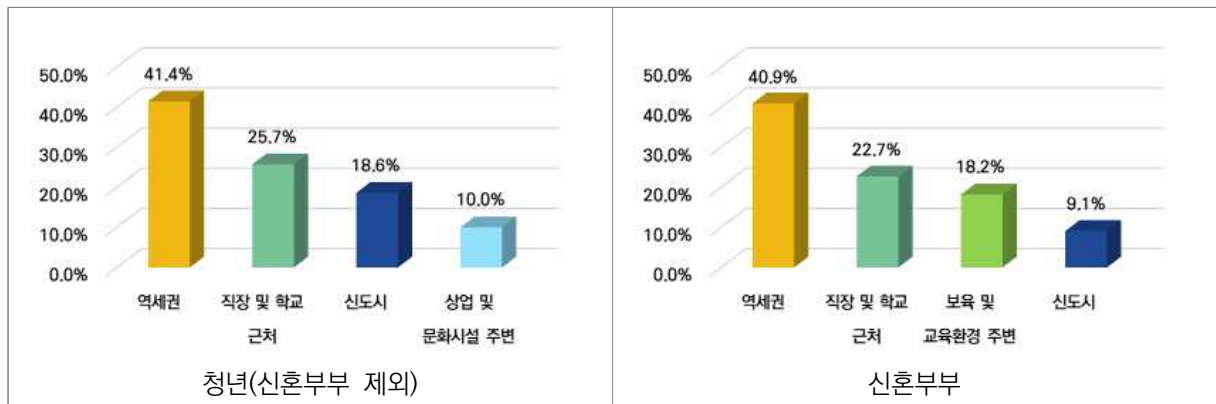
자료 : 인천연구원(2022), 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사

1) 2022년 국토교통부가 발표한 공동주택 공시가격(안)에서 인천시는 전년 대비 29.33%가 올라 전국 시·도 중에서 가장 높은 상승률을 보임(전국 공동주택 공시가격 상승률은 17.22%)

● 청년계층의 가구 특성에 따른 차별화된 공공임대주택 공급 필요

- 역세권 등 교통이 편리한 지역 내 주택면적 60㎡ 수준의 다양한 공공임대주택 공급 필요
  - 청년 및 신혼부부의 공공임대주택 선호 입지는 역세권 등 교통이 편리한 지역과 직장 및 학교 근처 지역으로 도심지 내 환승역세권 등에 역세권 청년주택의 공급이 필요함
  - 특히, 도심지역의 상업 및 문화시설 주변 보다는 전철역, 직주근접 등과 같은 교통비를 절감할 수 있는 지역을 중심으로 공공임대주택을 공급할 필요가 있음
- 분양전환 공공임대주택 공급 확대, 저소득 청년형 행복주택, 신혼부부형 장기전세임대주택 등 가구 특성에 따른 공공임대주택 공급
  - 청년계층 전체의 공공임대주택 선호 유형은 분양전환 공공임대주택(43.5%)이 가장 높게 나타나지만, 공공임대주택의 세부 유형의 경우 청년은 행복주택, 신혼부부는 장기전세임대주택을 선호함
  - 하지만, 청년과 신혼부부 모두 공공임대주택보다는 민간임대주택을 선호하여 공공임대주택의 질적 수준이나 차별화된 이미지 전환 등이 필요함

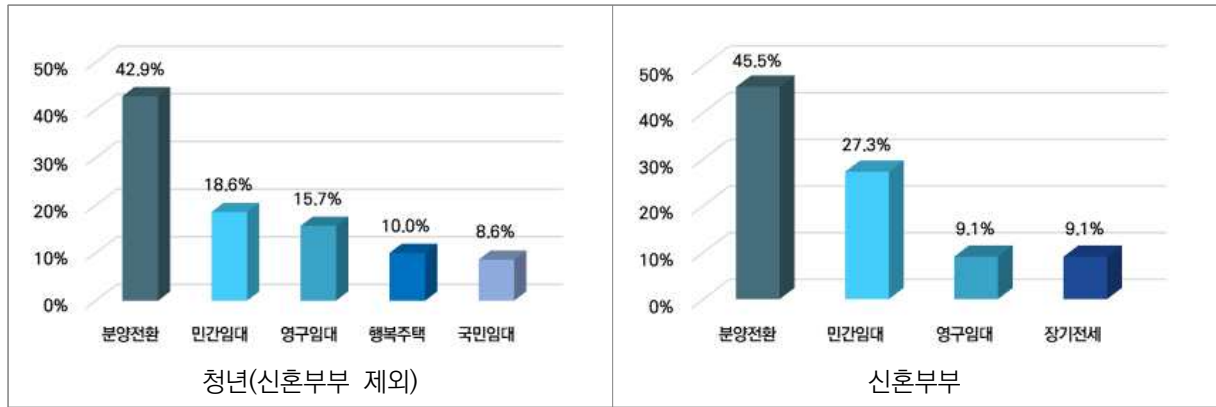
[그림 4] 청년계층 공공임대주택 선호 입지



자료 : 인천연구원(2022), 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사

- 저소득 청년 대상 빌트인 청년주택, 신혼부부 대상 보육서비스 연계형 공공임대주택 등 차별적 접근 필요
  - 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사(인천연구원, 2022)에 따르면, 청년 및 신혼부부가 선호하는 공공임대주택 빌트인 시설은 옷장 등 빌트인 가구 47.8%, 에어컨 19.6% 등이며, 그 외에 냉장고, 공기청정시스템을 선호함
  - 청년형 공공임대주택 공급시 기본적으로 옷장 등 빌트인 가구와 에어컨 설치가 필요하며, 청년은 냉장고, 신혼부부는 공기청정시스템을 옵션으로 설치할 필요가 있음
  - 신혼부부는 맞벌이에 의한 일과 가정의 양립 가능성에 의해 자녀의 양육 및 교육을 가장 중요하게 고려하고 있어 보육시설, 키즈룸, 돌봄서비스 등이 결합된 시설의 공공임대주택의 공급이 요구됨

[그림 5] 청년계층 선호 임대주택 유형



자료 : 인천연구원(2022), 인천시 청년·신혼부부 주거실태조사

### ◆ 주택 및 주거환경의 질적 수준 확보를 위한 공공지원 필요

- 빌트인 시설, 주택면적 확대 등 주택의 질적 수준 확보를 통한 인천형 청년주택으로 개념 정립 필요
  - 청년계층은 이사가 잦기 때문에 이사비 및 가구·가전제품의 구입 등에 따른 주거비 부담 완화를 위해서는 가구, 가전제품이 빌트인 되어있는 공공임대주택의 공급이 필수적임
  - 공공임대주택의 선호 면적은 저소득 청년가구의 주택면적 60㎡ 이하, 신혼부부 주택면적 85㎡로 투룸 이상의 선호가 높아 공공임대주택의 면적 상향이 필요함
- 주차장, 청년 문화시설 등 확보를 통한 주거환경의 질적 수준 향상을 위한 사업 연계 필요
  - 청년계층의 주거환경에 대한 불만족 요인으로 주차시설 이용편의성, 문화시설 이용 접근성이 가장 높게 나타나 공공임대주택 단지 내 또는 주변지역에 주차장, 문화시설의 확충이 필요함
  - 청년 임대주택 공급시 충분한 주차장 확보가 어려운 상황이기 때문에 인천시 차원의 공영주차장, 청년형 문화시설 등을 확보할 수 있도록 지원할 필요가 있음
- 인천시 차원의 재정적 지원을 통한 임대료 절감 및 원활한 공급 유도
  - 보육시설, 키즈룸 등의 커뮤니티공간, 주차장 등 생활SOC 등은 사업시행자가 부담할 경우 임대료 상승으로 이어져 청년계층의 주거비 부담이 가중될 수 있음
  - 인천시 자체 재원을 마련하여 주택 및 주거환경의 질적 수준이 향상된 인천형 청년주택으로 정립하여 공급하여 인천 청년의 주거안정 확보, 청년계층의 인천시 유입을 통한 거주 유도가 가능함

### 3 인천시 청년주택 공급방향

#### ◆ 자가소유 가능한 역세권 청년주택 공급

##### □ 역세권 중심의 '청년형 역세권 분양주택' 공급

- 청년계층의 자가주택 구입 선호 지역은 역세권 지역이고, 전용면적 85㎡를 가장 선호함
- 세부적인 청년계층은 신혼부부, 소득이 있는 사회초년생 및 30대 중후반 청년가구로 교통이 편리한 역세권 지역과 직장근처, 양호한 보육환경이 확보된 지역 등을 선호함
- 역세권 중심의 청년형 분양주택공급을 위해서는 도심복합개발사업, 소규모주택정비사업(소규모 재개발사업, 가로주택정비사업 등) 등을 통해 공급이 가능하며, 이를 위해서는 역세권 활성화 사업 등과 같은 정책적 접근이 필요함
- 도심복합개발사업은 국토부의 '3080+ 주택공급방안'의 일환으로 공공주택특별법에 근거한 역세권 과 준공업지역, 저층주거지 등을 대상으로 추진 가능한 사업으로 역세권 주변 지역의 사업 발굴을 통하여 청년주택을 공급할 필요가 있음
- 소규모 주택정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법)에 근거한 사업으로 역세권 주변을 중심으로 소규모 재개발·재건축 사업, 가로주택정비사업 등을 통하여 청년주택을 공급할 필요가 있음

##### □ 사회초년생을 위한 '직주근접 청년형 분양주택' 공급

- 청년계층 중 사회초년생 가구는 직장근처의 주택을 선호하여 직주근접 자가주택 마련 의향이 높음
- 인천시는 산업단지, 공장밀집지역, 경제자유구역 등 산업기능이 강한 지역이지만, 신개발사업이 진행되고 있어, 고용밀집지역과 연계한 청년형 분양주택의 공급이 필요함
- 청년형 분양주택은 전용면적 60~85㎡, 분양전환 공공임대주택, 이익공유형 청년주택 등의 유형으로 공급하고, 도심복합개발사업 추진시, 역세권과 함께 준공업지역을 포함한 사업추진 시, 직주근접을 위한 청년형 분양주택공급이 가능함

##### □ 역세권 중심의 '청년형 분양전환 공공임대주택' 공급

- 청년계층 중 맞벌이 신혼부부, 소득수준이 높은 30대 중·후반 청년가구 등을 대상으로 주택소유가 가능한 분양전환 공공임대주택 공급이 필요함
- 「공공주택특별법」에 근거한 분양전환 공공임대주택의 경우, 청년계층에 해당하는 신혼부부, 생애최초주택구입자 등은 특별공급<sup>2)</sup>에 의해 분양이 가능하여 자격기준의 완화 또는 공급비율의 조정 등을 통하여 청년주택 공급량 확보가 필요함

2) 분양전환 공공임대주택의 특별공급 대상자는 다자녀 가구, 신혼부부, 한부모가족, 생애최초 주택구입자, 노부모 부양자 등이며, 소득, 자산 등의 요건에 해당해야 분양자격이 주어짐

- 역세권 주변 도심복합개발사업, 소규모주택정비사업 등에 의한 공급지역의 발굴과 기존에 진행 중인 검암역세권 공공주택지구 내 분양전환 공공임대주택의 공급량 확대가 필요함

□ 실질적 소유가 가능한 ‘이익공유형 청년주택’ 공급

- 일정 소득수준 이상의 청년가구, 신혼부부 등은 주택소유에 대한 선호가 높으며, 장래 5~10년 이내에 주택구입계획을 가장 많이 하고 있음
- 선호면적은 공공임대주택에 해당하는 전용면적 60㎡이하 보다 85~105㎡를 선호하고 있으며, 공공분양형 및 이익공유형 공공주택의 공급이 필요함
- 초기 주택구입부담을 완화하면서 주택소유가 가능한 공공주택이 공공주택특별법상의 ‘지분적립형 분양주택’<sup>3)</sup>, ‘이익공유형 분양주택’<sup>4)</sup> 등 인천형 청년주택의 개념정립을 통한 공급이 필요함
- 이익공유형 분양주택은 환매를 전제로 한 손익을 공유하는 형태로 재정적 부담이 상대적으로 낮기 때문에 인천시에 적용 가능함<sup>5)</sup>
- 주택도시기금 등 공적 재원의 활용여부, LH·인천도시공사의 사업시행 및 환매시 주택매입여부, 주택구입자의 수익률 수준 등을 고려한 적절한 자원부담, 사업시행, 이익배분 등에 대한 검토를 통한 인천형 이익공유형 분양주택 모델 정립 및 사업구조를 마련해야 함
- 분양전환 공공임대형태의 수익형 공공임대주택과 장기전세 공공소유형태의 이익공유형 공공주택 등으로 구분하여 청년수요에 부합한 유형으로 공급

[표 2] 인천형 이익공유형 공공주택 개념

구분	수익형 공공임대주택	이익공유형 공공주택
개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평생 임대 가능한 전용 30평대(85㎡) 이하 주택</li> <li>• 주변 시세의 20~30% 수준 임대보증금 입주</li> <li>• 분양전환에 따른 시세차익 입주자 귀속(10년 임대)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평생 소유 가능한 전용 30평대(85㎡) 이하 주택</li> <li>• 전세보증금 이하 수준의 보유지분으로 소유</li> <li>• 소유지분 수준에 따른 5~10년 단위 이익배분</li> </ul>
주택 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10년 임대 가능한 분양전환주택</li> <li>• 청년·노인형 20평대, 무주택서민·신혼부부형 30평대 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기전세형 공공자가주택</li> <li>• 청년·무주택서민형 20평대, 육아 친화형 신혼부부형 30평대</li> </ul>
주요 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10년 임대 후 분양전환이 가능하며, 이후 5년 단위로 분양전환 기회 부여</li> <li>• 낮은 확정분양전환가격(공모시점 분양가격+예상 연평균 주택가격상승률 1.5%)에 의한 수익배분</li> <li>• 재원은 출자 20~35%, 주택도시기금 대출 50~60%, 보증금 15~20% 수준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 초기 전세보증금 적립 후 주택지분소유로 수익성 확보 가능</li> <li>• 분양가 할인율 및 보유기간 기준 감정가의 50~80% 수준 소유권 확보 가능</li> <li>• 재원은 출자 20%, 주택도시기금 대출 40~50%, 보증금 30~40% 수준</li> </ul>

3) “지분적립형 분양주택”이란 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택을 말함

4) “이익공유형 분양주택”이란 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말함

5) 지분적립형 분양주택은 주택가격이 매우 높은 지역에서 주택가격이 지속적으로 상승하는 시기에 적합한 모델로 서울시 등에 적용이 가능한 방식임

● 주거와 서비스가 결합된 인천형 청년 공공임대주택 제안

□ ‘빌트인 구조의 1인·청년 가구 사물인터넷(IoT)’ 청년형 임대주택 공급

- 청년가구수는 2020년 234,266가구에서 2040년 157,263가구로 32.9%가 감소하고, 청년의 주거선택요인은 질적 수준이 높은 주택구조, 양호한 대중교통 수준 등의 요인이 높은 상황임
- 공공임대주택의 입지는 역세권 등 대중교통이 편리한 지역, 직장 및 학교 등과 연계한 주변 지역을 선호하여 청년계층의 인천시 유입을 위한 정책과 연계한 차별화된 청년공공임대주택 공급이 필요함
- 청년의 적극적인 유입을 위해서는 가구, 가전 등에 소요되는 비용을 절감하는 빌트인 구조에 인터넷 세대에 적합한 IoT가 구축된 공공임대주택으로 인천형 청년주택 차별화가 필요함
- 청년은 독립적 주거수요가 높고, 취미·창업 등 공동 관심사가 있는 공유공간을 선호하여 청년 맞춤형 공공임대주택은 대학 연계 기숙사형, 라이프 스타일 공유형, 창업 연계형으로 공급이 필요함
- 맞춤형 공용공간으로는 피트니스 센터, 스터디룸 등을 도입해 차별화하고, 공유공간에는 도서관, 카페 등을 도입하여 차별화 유도가 필요함

□ 역세권 중심의 ‘청년 행복주택·우리집’ 공급

- 대학생, 사회초년생 등 소득이 낮은 청년가구를 대상으로 역세권의 소규모 행복주택이나 대학 주변 지역에 인천형 영구임대주택 ‘우리집’ 사업의 확대 추진을 통한 청년형 행복주택, 청년형 우리집 사업에 의한 공급이 필요함
- 소득이 낮은 대학생 등 청년가구는 영구임대주택 같은 임대료가 저렴한 공공임대주택의 선호도가 높아 청년형 우리집 프로젝트의 확대 추진이 적절함
- 우리집 프로젝트는 영구임대주택으로 공급되고 있으며 역세권 주변지역이나 대학가 주변지역에 빈집매입, 소규모 주택정비사업을 통해 확충이 필요함
- 특히, 행복주택이나 우리집 프로젝트에 의한 청년형 임대주택 공급시에는 인천시 차원의 옷장, 가전제품 등 빌트인 시설 지원을 통하여 차별화된 공급이 필요함

□ 보육 및 교육환경이 확보된 ‘신혼부부 전세임대주택’ 공급

- 신혼부부의 공공임대주택 선호도는 장기전세임대주택이며, 선호 입지는 역세권과 양호한 보육환경이 조성된 지역으로 역세권 및 원도심 지역에 장기전세임대주택, 공공지원 민간임대주택, 기존주택매입·전세임대주택 등의 공급이 필요함
- 장기전세주택은 국가나 지방자치단체의 재정, 주택도시기금 등의 자금을 지원받아 전세계약 방식으로 공급하는 공공임대주택으로 국민임대주택의 입주자격 요건에 부합하는 전용면적 85㎡ 이하 공급물량 중 청년가구 및 신혼부부 대상 공급량을 추가적으로 확보할 필요가 있음
- 기존주택매입·전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정, 주택도시기금 자금 등의 지원을 받아 기존주택을 매입하여 저소득층, 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택으로 청년계층이 선호하는 전용면적 85㎡의 주택공급이 가능하여 확대 공급할 필요가 있음

- 공공지원 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 근거한 민간임대주택으로 공적 지원과 공공성을 연계하여 청년·신혼부부 등 주거지원계층에게 역세권 등에 중점 공급하는 임대주택으로 주택도시기금 출자 지원, 용적률 건축규제 완화 등 공공지원을 받은 경우에 초기임대료 등의 규제가 가능함

□ 인하대, 청운대와 연계한 ‘대학생 행복기숙사’ 공급

- 대학생 행복기숙사는 공공기숙사로 사립대학 부지 및 유휴 국·공유지에 사학진흥기금(공공자금관리 기금, 주택도시기금)의 지원을 받아 기숙사를 건립하여 대학생의 거주부담을 완화할 수 있음
- 행복기숙사는 인하대, 청운대 등 사립대학과 연계하여 건립하고, 2인실 기준 학생 1인당 월 24만원 이하의 기숙사비(관리비 포함, 보증금 없음)로 학생의 주거비 부담을 완화함(해당 대학교 학생 입주)
- 저소득 및 장애우 대학생 등 소외계층을 위해서는 유휴 국·공유지 및 빈집 등을 매입하여 연합 행복기숙사를 건립하고, 2인실 기준 학생 1인당 월 19만원 이하의 기숙사비(관리비 포함, 보증금 없음)로 학생의 주거비 부담을 완화함(모든 대학교 학생 입주)

◆ 인천형 청년주택 공급을 위한 사업 및 정책방향

□ 인천시 역세권 중심 활성화 사업 추진에 의한 청년주택 공급계획 마련

- 인천시 역세권은 총 83개 역(10개 환승역)이 있으며, 향후 인천도시철도 1호선 검단 연장, 서울지하철 7호선 연장, GTX 등에 의해 추가적인 역과 환승역이 건설될 계획임
- 역세권 중심의 청년주택 공급을 위해서는 조례제정 등 사업추진 근거와 도심복합개발사업, 소규모주택정비사업 등과 연계한 역세권 활성화 계획을 마련해야 함
- 특히, 청년, 신혼부부 등 청년계층의 주거지 선호 지역 중, 역세권 지역이 41.3%로 높기 때문에 역세권 특성에 따른 활성화 계획을 통하여 청년주택 공급 가능지역 등의 사업이 추진되어야 함
- 서울시는 역세권 주택공급을 위해 ‘역세권 활성화’, ‘역세권 복합개발’, ‘소규모 재개발’, ‘역세권시프트(역세권 공공임대주택)’, ‘역세권 청년주택’ 등의 사업을 추진하고 있으며, 특히 청년 임대주택공급을 위해 2016년 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 제정하여 ‘역세권 청년주택’ 사업을 추진 중에 있음

[서울시 역세권 사업 현황]

- 2022년까지 총 42개소, 공공임대 3,166호, 민간임대 12,311호로 15,426호 공급 예정임
- 금융지원으로는 역세권 청년주택 중 공공지원 민간임대 입주예정자를 대상으로 임차보증금 무이자 지원, 신혼부부 임차보증금 대출금 및 최대 연 3.6% 이하 이자지원, 청년 임차보증금 대출 및 연 2% 이자 지원, 청년 월 20만 원 월세지원 등을 시행함

□ 청년수요 대응을 위한 청년주거실태조사 실시

- 인천시 거주 청년의 주거실태조사를 통하여 기본적으로 가구주 및 가족, 가구주의 학력 및 경제활동, 가구소득 및 자산, 주택 및 주거환경, 자가주택 마련계획, 공공임대주택 입주 및 선호 유형, 주거지원 프로그램 등 청년의 주거수요를 파악하고 이에 근거한 인천형 청년주택 개념 정립 및 공급계획이 마련되어야 함
- 인천시 거주 청년의 주거문제를 파악할 수 있도록 부모동거, 세대독립, 공유주택 등의 주택희망사항 등에 대하여 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 일정 소득 이상의 30대 중반 청년 등 청년계층을 세부적으로 구분하여 조사할 필요가 있음
- 이를 통하여 청년계층을 세부적으로 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등으로 구분하고, 세부 청년계층 수요에 부합한 공공임대주택의 유형, 주택공급을 위한 구체적인 선호 입지 등에 대한 정책적 접근이 가능함

□ 청년주택 공급 가능한 역세권 제안

- 역세권 청년주택 공급이 가능한 지역으로는 활성화 위계가 높은 역세권(부평역, 주안역), 신시가지 유형의 역세권(캠퍼스타운역, 인하대역), 종사자 중심역(계산역, 주안국가산단역, 가재울역, 인천가좌역, 갈산역, 왕길역) 등이 적절함
- 활성화 위계가 높은 역세권, 유동인구가 많은 신시가지 역세권 등의 지역에는 '지하철역 중심의 청년형 분양주택'과 '분양전환 임대주택' 등의 공급이 필요함
- 인하대역, 계산역 등의 지역은 경인교대, 경인여대, 인하대 등의 대학생 중심 청년형 행복주택이나 우리집 프로젝트에 의한 '저소득 청년계층을 위한 지하철역 중심의 청년 행복주택·우리집 공급'이 적절함
- 주안국가산단역, 가재울역, 인천가좌역, 갈산역, 왕길역 등은 사회초년생을 위한 청년가구의 '직주 근접 실현을 위한 청년행복주택', '분양전환 임대주택' 등의 공급이 적절함
- 특히, 중구, 동구, 미추홀구 등 기성시가지 내 청년계층의 거주를 위해서는 주안역, 계산역, 인천가좌역, 주안국가산단역 등 원도심 지역에 입지한 역세권 내 청년주택 공급 사업의 추진이 필요함
- 2022년 인천시 소규모주택정비사업과 연계하여 추진할 경우, 총 75개 구역 중에서 지하철역 반경 500m에 포함된 사업 구역이 총 45개소로 이들 사업과 연계한 청년주택 공급 검토가 가능함

□ 청년주택공급이 가능한 사업 및 공공지원을 통한 청년주택 확보

- 역세권 중심의 청년형 분양주택공급을 위한 도심복합개발사업, 소규모주택정비사업(소규모 재개발사업, 가로주택정비사업 등) 등과 공공지원 민간임대주택사업은 민간주도의 사업으로 추진되어 청년형 주택공급에 한계가 있음
- 도심복합개발사업은 민간이 공급하던 역세권, 준공업지역, 노후주거지역 등 도심 내 주택공급사업을 주거상업고밀지구(역세권), 주거산업융합지구(준공업지역), 주택공급활성화지구(노후주거지역)으

로 지정하여 LH, 인천도시공사 등 지방공사 등 공공이 참여하여 사업을 추진하는 사업으로 용적률 상향 등 다양한 인센티브 제공으로 청년형 분양 및 임대주택의 확보가 가능함

- 역세권 주변 지역의 소규모주택정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 등은 증가한 용적률의 20~50%는 주택으로 기부채납, 조합원분양분을 제외한 나머지의 50% 임대주택 공급 등이 가능하여 공공 지원을 통한 청년형 임대주택 확보가 가능함
- 인천시의 경우 개발용적율이 법적 용적률 상한까지 가능하여 인센티브 수단에 대한 다각적인 검토가 필요하며, 일반분양주택이나 공공지원 민간임대주택을 청년형 주택으로 공급하기 위해서는 청년형 주택공급계획에 의한 기준 등 마련이 필요함

□ 청년주택의 질적 수준 향상을 위한 인천형 청년주택 정립 및 지원 기준 마련

- 인천형 청년공공임대주택 차별화를 위한 옷장, 에어컨, 냉장고, 공기청정시스템 등이 기본적으로 설치되어 있는 빌트인 청년주택 공급을 위한 빌트인 시설 시공에 대해서는 인천시 차원에서 사업시행자에게 지원할 수 있도록 유도해야 함
- 소규모 신혼부부형 공공임대주택 공급시에는 주택단지 내 키즈룸, 아이돌봄서비스가 가능토록 인천시 재원을 통한 확보를 유도하고, 청년주택 공급 시 주변지역에 문화시설의 여부를 판단하여 청년어울림공간, 청년 창업지원공간, 복합문화시설 등 청년형 문화시설 또는 생활SOC의 공급이 필요함
- 또한, 청년주택 공급 시 주택 내 주차장을 확보할 수 있는 공공지원, 공영주차장 확보 등의 지원 및 사업연계가 필요함

## ▶ 참고문헌

### [보고서]

- 관계부처 합동(2020), 제1차 청년정책 기본계획('21~'25).
- 국토교통부(2021), 2020년도 주거실태조사 연구보고서.
- 금융위원회(2022), 새정부 가계대출 관리방향 및 단계적 규제 정상화 방안.
- 기윤환(2017), 인천시 공공임대주택의 맞춤형 공급지원을 위한 정책방향, 인천연구원.
- 기윤환(2020), 인천시 인구구조 변화에 따른 계층별 주거정책방향, 인천연구원.
- 기윤환(2022), 인천시 청년·신혼부부 주택공급활성화 방안, 인천연구원.
- 김강산(2021), 청년 주거정책의 현황과 개선과제, 216, 국회입법조사처.
- 서울특별시(2021), 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준.
- 서울특별시(2020), 서울 청년실태조사 보고서.
- 서울특별시(2022), 청년·신혼부부를 위한 주거지원사업 가이드 북.
- 서울시 도시계획국 보도자료(2022.5.9.), 서울시 '지구단위계획' 규제 풀고 인센티브 확대...유연한 도시계획으로 전환.
- 서울특별시·부산광역시·대구광역시·인천광역시(2021), 2021년 청년정책 시행계획(안).
- 안내영(2021), TOD를 위한 인천시 역세권 현황과 특성 연구, 인천연구원.
- 이수욱(2016), 청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안, 국토정책 Brief, 560.
- 인천광역시(2020), 2030 인천주거종합계획.
- 인천광역시(2021), 인천광역시 청년통계 보고서.
- 인천광역시(2022), 인천 청년정책 기본계획 수정계획.
- 한국청소년정책연구원(2020), 2020년 청년 사회·경제 실태조사 보고서.

### [웹사이트]

- 교육통계서비스, <http://cesi.kedi.re.kr>
- 지방교육재정알리미, <http://eduinfo.go.kr>
- 마이홈, <https://www.myhome.go.kr/>.
- 국토교통부 주거실태조사, 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>).
- 서울주거포털, <https://housing.seoul.go.kr/>.
- 인천도시공사, <https://www.ih.co.kr/>.
- 찾기쉬운 생활법령정보, <https://easylaw.go.kr/>.
- 통계청, 국가통계포털(<http://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>).
- HUG 주택도시보증공사, <https://www.khug.or.kr/>.

**발행처** 인천연구원 **발행인** 이용식

**주소** 인천광역시 서구 심곡로 98 **전화** 032.260.2600 [www.ii.re.kr](http://www.ii.re.kr)

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