

천원주택 공급 및 입주자 특성에 따른 개선방향

기윤환 | 도시공간연구부 선임연구위원
정진원 | 도시공간연구부 전임연구원

배경과 목적

- 2024년 7월 인천시는 저출생 대응을 위해 「아이 플러스 집 드림」 주거정책으로 천원주택 공급을 발표하고, 2025년 1,000호 공급을 목표로 iH(인천도시공사)에서 천원주택 공급을 추진함
- 2025년 2월 인천도시공사는 천원주택(매입임대주택) 예비입주자 모집, 4월 천원주택(전세임대주택) 예비입주자 모집하여 최종 입주자를 선정하고 9월부터 계약하여 입주가 시작됨
- 이에, 천원주택의 의미와 정책내용, 실제 공급되고 있는 천원주택의 유형, 모집 및 입주자 등의 특성을 모니터링 및 분석을 통해 천원주택의 개선방향을 제시함

정책제안

- 천원주택은 매입임대주택 500호 모집에 3,681건(경쟁률 7.4대 1), 전세임대주택 500호 모집에 1,909건(경쟁률 3.8대 1)이 접수되어 전국적인 관심을 받았으나, 계약자 특성 분석결과 대부분 인천지역 거주자가 선정되었으며, 한부모가족 23%, 예비신혼부부 5.9% 등 입주자의 한계가 도출됨
- 천원주택 개선방향으로는 전세임대주택형 천원주택의 공급 확대, 온라인 접수 가능한 시스템 구축 등을 통하여 정책목표 및 청년계층 수요에 부합하게 공급될 수 있는 방안을 제시함
- 이를 위해 제도적으로 중앙정부 공공임대주택내 천원주택 유형화를 통한 전국적 관심에의 제도적·정책적 대응, 천원주택형 공공임대주택의 입주 기준 조정을 통한 정책목표에 부합한 신청자의 입주기회 확대, 전세임대주택 든든주택형의 지원주택기준인 의무관리대상 공동주택 제외에 대한 조정 등이 필요하며 중앙정부 건의 및 협의를 통해 적극적으로 제도개선에 대응해야 함

1 천원주택의 의미와 정책 개요

1. 천원주택의 정책적 의의

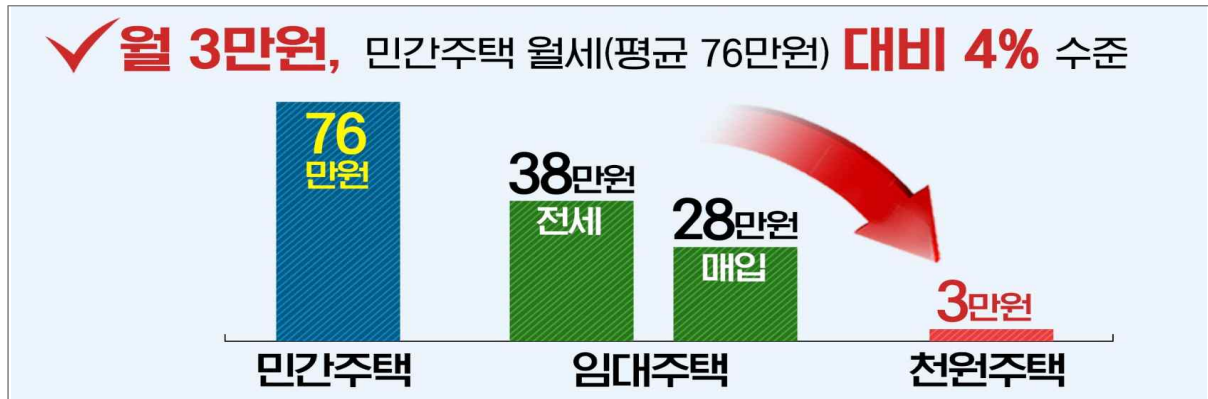
- ‘천원주택’은 청년계층이 생애주기에 따른 장래계획을 결혼-출산-자립으로 연결되는 의사결정을 할 수 있도록 사다리 역할을 수행하는 공공청년주거정책으로 청년이 결혼하고 주택을 구입하여 자립할 수 있도록 지원·유도하는 것이 주요 목표임
- 천원주택은 대학 졸업 후 주거비 문제로 결혼을 고민하는 사회초년생, 양육비와 주거비 부담으로 출산 여부를 고려하는 신혼부부, 주거문제로 다자녀 출산을 고민하는 부부 등에게 주택, 임대료, 이자비용 등 주거지원을 통해 결혼, 출산, 주택구입 등을 결정할 수 있도록 지원하여 청년이 장래계획을 마련하고 자립할 수 있는 사다리 역할을 수행함
- 인천시는 「아이플러스 1억드림」 정책을 통해 양육비 지원정책을 추진하고 있어, 주거비 지원을 위한 「아이플러스 집드림」 정책으로 양육비와 주거비 문제를 해소하여 사회초년생의 결혼, 결혼 후 자녀출산, 주택구입을 통한 안정적인 거주로 연결될 수 있도록 청년의 생애주기별 지원과 자립할 수 있도록 천원주택과 1.0 대출 주거정책을 마련함

2. 인천 「아이플러스 집드림」 정책

- 2024년 7월 발표한 인천형 주거정책 「아이플러스 집드림」 정책은 집 걱정없이 아이를 낳고 키울 수 있도록 신혼부부에 임대주택을 저렴하게 공급하고, 내 집 마련을 위해 담보대출을 받는 출산 가정에 신생아 특례 등 기존 은행 대출에 추가 이자를 지원해 주거비 부담을 획기적으로 줄인 것이 주 내용임(인천광역시 보도자료, 2024.7.9.)
 - 2023년 12월 인천시는 인천에서 태어나는 모든 아이에게 1억 원을 지원하는 「아이플러스 1억드림」 사업을 발표하며, 다른 지방자치단체는 물론 정부와 정치권에 출생 정책의 대전환을 이끌어 온 인천시는 「아이플러스 1억드림」의 후속으로 젊은 부부들의 주거문제를 해결하기 위한 ‘1+1 주거정책’인 「아이플러스 집드림」을 발표하였음
- 인천시의 「아이플러스 집드림」 정책은 저출생 문제의 주요 원인 가운데 하나인 ‘집값’ 부담을 완화하기 위해 신혼(예비)부부들에게 하루 임대료가 1천 원인 ‘천원주택’과 주택담보대출 이자 최대 1%를 추가 지원하는 ‘1.0 대출’인 인천형 주거정책임
 - 주택 임대료 및 내 집 마련 대출 이자 지원을 통해 걱정없이 아이를 키울 수 있는 주거공간 제공과 사업 성과를 바탕으로 국가 출생률 제고 정책으로 기여, 확대하고자 함

- ‘천원주택’은 인천시가 보유 또는 매입한 ‘매입임대’ 주택이나 ‘전세임대’ 주택을 하루 임대료 1천 원(월 3만 원)에 빌려주는 방식임
 - ‘매입임대’는 시가 보유하고 있는 공공임대주택을, ‘전세임대’ 주택은 지원자들이 입주하고 싶은 시중 주택(아파트 등 전용 85㎡ 이하)을 구하면 시가 집주인과 전세 계약한 후 빌려주는 것임
 - 결혼한 지 7년 이내의 신혼부부 또는 예비신혼부부에게 최초 2년, 최대 6년까지 지원하며, 연간 1,000호를 공급할 계획임

[그림 1] 천원주택 및 임대주택, 민간주택 임대료 비교



자료: 인천광역시 보도자료(2024.7.9.)

3. 천원주택 추진 경과

- 2024년 7월 9일 「아이플러스 집드림」 정책(천원주택, 1.0 대출이자지원) 발표
- 2025년 2월 10일 인천도시공사 홈페이지를 통해 매입임대주택형 천원주택 모집공고 실시
 - 주택 : 매입임대주택 500호(60㎡~85㎡ 이하), 월임대료 3만 원
 - 임대기간 : 최초 2년 3회 연장 6년
 - 입주자 기준 : 신생아 가구 및 한부모가족(1순위), 미성년 자녀 (예비)신혼부부 및 6세 이하 자녀 한부모가족(2순위), 무자녀 (예비)신혼부부(3순위), 그 외의 혼인가구(4,5순위)
 - 소득 기준 : 가구당 월평균 소득 130% 이하(2인 기준 7,581,997원/월), 맞벌이 가구 200% 이하(2인 기준 11,372,995원/월)
 - 자산기준 : 총자산 3억 6,200만 원 이하(2자녀 이상 4억 3,100만 원)
- 2025년 4월 30일 인천도시공사 홈페이지를 통해 전세임대주택형 천원주택 모집공고 실시
 - 주택 : 신혼·신생아Ⅱ 유형 200가구, 전세임대형 든든주택 유형 300가구
 - 대상 : 국민주택규모(85㎡) 이하 단독, 다가구, 다세대, 연립, 아파트, 주거용 오피스텔
 - 신혼·신생아Ⅱ 유형 : 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 주거용 오피스텔
 - 전세임대형 든든주택 유형 : 빌라, 다세대, 도시형 생활주택 등 150세대 미만 주거단지
 - 임대기간 : 최초 2년 3회 연장 6년

- 지원 : 신혼·신생아Ⅱ 유형-전세보증금 24,000만 원/호의 80%(19,200만 원), 전세임대형 든든주택-20,000만 원/호의 80%(16,000만 원)의 이차지원
- 전세보증금 20%(4,000만 원~4,800만 원) 자부담, 월 이자부담액 3만 원(월 임대료 수준)
- 소득 및 입주자 기준 : 매입임대주택과 동일(신생아 가구 및 한부모가족(1순위))
- 전세임대형 든든주택 : 신생아 가구 및 다자녀 가구(1순위), (예비)신혼부부(2순위)
- 2025년 6월 5일 매입임대형 천원주택 예비입주자 순번 발표(3.6.~3.14. 신청접수), 2025년 7월 31일 전세임대주택형 천원주택 예비입주자 순번 발표(5.12.~5.16. 신청접수)
 - (1차)주택열람: 6.20.~6.21., 주택배정: 6.23.~6.25., 주택배정 및 계약: 2025.7.~8.
 - 2025년 9월 기준 : (매입) 477가구 계약(95.4%), (전세) 111가구 계약(22.2%)
- 2025년 10월~12월 천원주택 매입임대형 및 전세임대주택형 예비입주자 계약 및 입주예정
- 2026년도 천원주택 공급예정(총 2천호: 신규 1천호, 2년차 지원 1천호)
 - 매입임대주택 및 전세임대주택 활용하여 신규 1천호 공급
 - 2025년도 선정자 1천호 계속 지원(선정후 최대 6년간 지원)

4. 천원주택 세부 사업내용

- 천원주택의 공공임대주택 유형은 매입임대주택과 전세임대주택으로 공급됨
- 천원주택(매입임대주택)은 신혼·신생아 매입임대주택Ⅱ 유형으로 공급되며, 입주자는 월 3만 원의 임대료를 부담하고 기존 임대료 차액분은 인천시에서 지원
- 천원주택(전세임대주택)은 인천형 신혼부부&신생아 주거정책 「아이플러스 집드림」의 일환으로 공급되는 전세임대주택으로써 신혼·신생아Ⅱ 유형, 전세임대형 든든주택 유형으로 공급됨
 - 전세임대주택은 입주대상자로 선정된 자가 지원한도액 범위내에서 전세주택을 결정하면 인천도시공사에 해당주택 소유자와 전세계약을 체결하고 이를 입주대상자에게 재임대함
 - 입주자는 최장 6년간 천원주택 월 임대료(월 3만 원)를 납부하며 거주하고 일반 월 임대료 차액분은 인천시에서 지원함
 - 전세임대형 든든주택 유형의 경우 입주자 선정순위 1~2순위까지 신청접수를 받음
 - 천원주택 월 임대료 적용계약은 최초 2년 계약, 2년 단위로 2회 재계약을 통해 최장 6년간 거주 가능하며, 이후에는 일반 월 임대료(전세보증금에서 입주자부담 임대보증금을 뺀 나머지 금액(전세지원금)에 대한 연 1~2% 이자)를 납부하는 조건으로 유형별 재계약 횟수 한도 내에서 재계약 가능함

[표 1] 천원주택 매입임대주택 및 전세임대주택 비교

구분	매입임대	전세임대			
		신혼 신생아II 유형	전세임대형 든든주택 유형		
공급규모 및 유형	- 총 500호 - IH 소유 매입임대주택(신축 다세대 및 연립주택)	총 500호			
		200호	300호		
공급면적 및 지역	- 전용 45㎡~85㎡(2~3룸) - 인천시 전역(강화·옹진 제외)	인천시 관내 전지역 중 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하 전세 계약 및 전입신고 가능한 주택(단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 주거용 오피스텔)	인천시 관내 전지역 중 신혼·신생아II 유형 지원가능 주택 중 의무관리대상 공동주택 ¹⁾ 을 제외한 주택(단, 주택법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택은 지원가능)		
지원내용	- 임대료: 1일 임대료 1천원 (월3만원) 임대주택 공급 - 공급기간: 최장 6년 (최초2년, 연장2회) - 보증금 및 관리비 별도	[표 3] 및 [표 4]별도 기재			
소득 및 자산기준	[소득기준] 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%이하 ²⁾ (배우자가 소득이 있는 경우에는 200%이하) 총자산 362백만원 이하 총자산 354백만원 이하 ※ 임대의무기간이 6년인 분양전환 공공임대주택 자산기준 충족 ※ 임대의무기간이 6년인 분양전환 공공임대주택 자산기준 충족			적용안함	
	※ '23.03.28 이후 출산(입양, 태아 포함)한 자녀가 있는 경우 자산기준				
	구분	출산자녀수(태아 포함) ³⁾ 에 따른 자산기준 금액			
		없음 (105%)	1인 (+10%p)		2인 이상 (+20%p)
	[매입임대] 총자산가액	362백만원 이하	397백만원 이하		431백만원 이하
[전세임대_신생 II 유형] 총자산가액	354백만원 이하	388백만원 이하	422백만원 이하		
입주자 선정기준	순위	세부 자격요건			
	1순위	• 신생아 가구 • 지원대상 한부모가족(「한부모가족 지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족)			
	2순위	1순위가 아닌 • 미성년 자녀가 있는 신혼부부 및 예비신혼부부 • 만 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족			
	3순위	• 미성년 자녀가 없는 신혼부부 및 예비신혼부부			
	4순위	1, 2순위가 아닌 • 만 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구			
	5순위	• 혼인가구			

자료: 인천도시공사 공고(제2025-002호), (제2025-0111호).

1) 의무관리대상 공동주택(공동주택관리법 제2조제1항제2호)

· 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

[표 2] 전원주택(전세임대주택) 임대기간

구분	신혼·신생아II 유형	전세임대형 든든주택 유형																				
임대기간	임대기간 : 2년 - 최초 임대기간 경과 후 2년 단위로 4회 재계약 가능(단, 미성년 자녀가 있는 경우 2회 추가 재계약) ※ 신생아가구 지원에 관한 특례('25.04.11. 기존 주택 전세임대 업무처리지침 개정) - 2024년 이후 출생한 자녀가 있는 경우(같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우를 말하며, 태아를 포함함)에는 해당 자녀가 성년이 되는 날 이전까지 계속 재계약할 수 있음(이 경우 성년이 되는 날 이전에 체결한 임대차계약은 해당 임대차계약이 종료되는 날까지로 함)	임대기간 : 2년 - 최초 임대기간 경과 후 2년 단위로 3회 재계약 가능																				
전원주택 월임대료 적용기간	적용기간 : 최장 6년 - 최초 2년 계약, 2년 단위로 2회 재계약 - 전원주택 월임대료 적용계약 종료 후, 일반 월임대료(전세보증금에서 입주자부담 임대보증금을 뺀 나머지 금액(전세지원금)에 대한 연 1~2% 이자)을 납부하는 조건으로 유형별 재계약 횟수 한도 내 재계약 가능 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">미성년 자녀 유무</th> <th colspan="2">계약 횟수 한도</th> </tr> <tr> <th>전원주택 적용계약</th> <th>일반 적용계약</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>미성년 자녀가 없는 경우</td> <td>3회(6년)</td> <td>2회(4년)</td> </tr> <tr> <td>미성년 자녀가 있는 경우</td> <td>3회(6년)</td> <td>4회(8년)</td> </tr> <tr> <td>2024년 이후 출생 자녀가 있는 경우</td> <td>3회(6년)</td> <td>자녀가 성년이 되는 날 이전까지 재계약</td> </tr> </tbody> </table>	미성년 자녀 유무	계약 횟수 한도		전원주택 적용계약	일반 적용계약	미성년 자녀가 없는 경우	3회(6년)	2회(4년)	미성년 자녀가 있는 경우	3회(6년)	4회(8년)	2024년 이후 출생 자녀가 있는 경우	3회(6년)	자녀가 성년이 되는 날 이전까지 재계약	적용기간 : 최장 6년 - 최초 2년 계약, 2년 단위로 2회 재계약 - 전원주택 월임대료 적용계약 종료 후, 일반 월임대료(전세보증금에서 입주자부담 임대보증금을 뺀 나머지 금액(전세지원금)에 대한 연 1~2% 이자)을 납부하는 조건으로 유형별 재계약 횟수 한도 내 재계약 가능 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">계약 횟수 한도</th> </tr> <tr> <th>전원주택 월임대료 적용계약</th> <th>일반 월임대료 적용계약</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3회(6년)</td> <td>1회(2년)</td> </tr> </tbody> </table>	계약 횟수 한도		전원주택 월임대료 적용계약	일반 월임대료 적용계약	3회(6년)	1회(2년)
미성년 자녀 유무	계약 횟수 한도																					
	전원주택 적용계약	일반 적용계약																				
미성년 자녀가 없는 경우	3회(6년)	2회(4년)																				
미성년 자녀가 있는 경우	3회(6년)	4회(8년)																				
2024년 이후 출생 자녀가 있는 경우	3회(6년)	자녀가 성년이 되는 날 이전까지 재계약																				
계약 횟수 한도																						
전원주택 월임대료 적용계약	일반 월임대료 적용계약																					
3회(6년)	1회(2년)																					

자료: 인천도시공사 공고(제2025-0111호).

- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 - 마. 가목~라목에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자 등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택
- 2) 전원주택 매입임대주택과 전세임대주택(신혼·신생아II 유형)은 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 금액은 상이함.
- [표] 전원주택 매입임대주택 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 금액

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
130%	5,224,446원	7,581,997원	9,358,244원	10,723,007원	11,407,592원	12,432,267원
200%	7,662,521원	11,372,995원	14,397,298원	16,496,934원	17,550,142원	19,126,564원

[표] 전원주택 매입임대주택(신혼·신생아II 유형)전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 금액

구분	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
130%	7,667,804원	9,915,065원	11,151,514원	11,740,362원	12,653,012원	13,565,661원
200%	11,501,706원	15,253,946원	17,156,176원	18,062,096원	19,466,172원	20,870,248원

- 3) 출산 자녀수는 '23.03.28. 이후 출산한 자녀(입양자녀 및 공고일 기준 태아 포함) 수를 의미하며, 기준일 이후 출산 자녀가 있는 경우에는 기준일 이전 출생한 기존 미성년 자녀도 포함하여 최대 2자녀로 인정. 자녀 1인당 10%p(2자녀 이상은 20%p)를 자산보유기준에 가산하여 자격검증 실시.(단, 주택공급 신청자 또는 동 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우에 한함, 이하 동일)

[표 3] 천원주택(전세임대주택) 임대조건

구분	신혼·신생아II 유형	전세임대형 든든주택 유형																
지원한도액	24,000만원/호(입주자부담 임대보증금 포함)	20,000만원/호(입주자부담 임대보증금 포함)																
입주자부담 임대보증금	지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>한도금액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지원한도액</td> <td>24,000만원</td> </tr> <tr> <td>입주자부담 임대보증금</td> <td>지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% 4,800만원</td> </tr> <tr> <td>전세지원금 (국민주택기금)</td> <td>지원한도액 범위 내 전세보증금의 80% 19,200만원</td> </tr> </tbody> </table> ※ 지원한도액을 초과하는 주택은 초과하는 전세보증금을 입주대상자가 부담하고 임차권은 인천도시공사에 귀속되는 조건으로 지원가능하며, 전세보증금 총액은 호당 지원한도액의 250% 이내로 제한함 (단, 가구원 수가 5인 이상인 경우 호당 지원한도액 250% 초과 가능)	구분	한도금액	지원한도액	24,000만원	입주자부담 임대보증금	지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% 4,800만원	전세지원금 (국민주택기금)	지원한도액 범위 내 전세보증금의 80% 19,200만원	지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>한도금액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지원한도액</td> <td>20,000만원</td> </tr> <tr> <td>입주자부담 임대보증금</td> <td>지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% 4,000만원</td> </tr> <tr> <td>전세지원금 (국민주택기금)</td> <td>지원한도액 범위 내 전세보증금의 80% 16,000만원</td> </tr> </tbody> </table> ※ 지원한도액을 초과하는 주택은 초과하는 전세보증금을 입주대상자가 부담하고 임차권은 인천도시공사에 귀속되는 조건으로 지원가능하며, 전세보증금 총액은 호당 지원한도액의 150% 이내로 제한함	구분	한도금액	지원한도액	20,000만원	입주자부담 임대보증금	지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% 4,000만원	전세지원금 (국민주택기금)	지원한도액 범위 내 전세보증금의 80% 16,000만원
	구분	한도금액																
지원한도액	24,000만원																	
입주자부담 임대보증금	지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% 4,800만원																	
전세지원금 (국민주택기금)	지원한도액 범위 내 전세보증금의 80% 19,200만원																	
구분	한도금액																	
지원한도액	20,000만원																	
입주자부담 임대보증금	지원한도액 범위 내 전세보증금의 20% 4,000만원																	
전세지원금 (국민주택기금)	지원한도액 범위 내 전세보증금의 80% 16,000만원																	
일반 월임대료	전세보증금에서 입주자부담 임대보증금을 뺀 나머지 금액(전세지원금)에 대한 연 1~2% 이자 - 전세지원금 규모별 금리 <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>전세지원금 규모</th> <th>금리(연이율)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4천만원 이하</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>4천만원 초과~6천만원 이하</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>6천만원 초과</td> <td>2.0%</td> </tr> </tbody> </table> - 우대금리 적용(단, 최저금리 1.0%) ① 미성년 자녀 : 1자녀 0.2%p, 2자녀 0.3%p, 3자녀 이상 0.5%p ② 생계·의료급여 수급자 : 0.2%p ※ 월임대료는 주택도시기금 운용계획 용자조건에 따라 변경 가능	전세지원금 규모	금리(연이율)	4천만원 이하	1.0%	4천만원 초과~6천만원 이하	1.5%	6천만원 초과	2.0%	전세보증금에서 입주자부담 임대보증금을 뺀 나머지 금액(전세지원금)에 대한 연 1~2% 이자 - 전세지원금 규모별 금리 <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>지원보증금 규모</th> <th>금리(연이율)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4천만원 이하</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>4천만원 초과~6천만원 이하</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>6천만원 초과</td> <td>2.0%</td> </tr> </tbody> </table> - 우대금리 적용(단, 최저금리 1.0%) ① 미성년 자녀 : 1자녀 0.2%p, 2자녀 0.3%p, 3자녀 이상 0.5%p ② 생계·의료급여 수급자 : 0.2%p ※ 월임대료는 주택도시기금 운용계획 용자조건에 따라 변경 가능	지원보증금 규모	금리(연이율)	4천만원 이하	1.0%	4천만원 초과~6천만원 이하	1.5%	6천만원 초과	2.0%
	전세지원금 규모	금리(연이율)																
4천만원 이하	1.0%																	
4천만원 초과~6천만원 이하	1.5%																	
6천만원 초과	2.0%																	
지원보증금 규모	금리(연이율)																	
4천만원 이하	1.0%																	
4천만원 초과~6천만원 이하	1.5%																	
6천만원 초과	2.0%																	
천원주택 월임대료	월임대료 3만원 (임대보증금 별도) <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>월임대료 금액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>입주자부담 월임대료</td> <td>월임대료 3만원 (임대보증금 별도)</td> </tr> <tr> <td>월임대료지원 (인천광역시)</td> <td>입주자 부담 월임대료(3만원) 외 일반 월임대료 차액부분</td> </tr> </tbody> </table>	구분	월임대료 금액	입주자부담 월임대료	월임대료 3만원 (임대보증금 별도)	월임대료지원 (인천광역시)	입주자 부담 월임대료(3만원) 외 일반 월임대료 차액부분	월임대료 3만원 (임대보증금 별도) <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>월임대료 금액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>입주자부담 월임대료</td> <td>월임대료 3만원 (임대보증금 별도)</td> </tr> <tr> <td>월임대료지원 (인천광역시)</td> <td>입주자 부담 월임대료(3만원) 외 일반 월임대료 차액부분</td> </tr> </tbody> </table>	구분	월임대료 금액	입주자부담 월임대료	월임대료 3만원 (임대보증금 별도)	월임대료지원 (인천광역시)	입주자 부담 월임대료(3만원) 외 일반 월임대료 차액부분				
	구분	월임대료 금액																
입주자부담 월임대료	월임대료 3만원 (임대보증금 별도)																	
월임대료지원 (인천광역시)	입주자 부담 월임대료(3만원) 외 일반 월임대료 차액부분																	
구분	월임대료 금액																	
입주자부담 월임대료	월임대료 3만원 (임대보증금 별도)																	
월임대료지원 (인천광역시)	입주자 부담 월임대료(3만원) 외 일반 월임대료 차액부분																	

자료: 인천도시공사 공고(제2025-0111호).

2 천원주택 공급 및 입주자 특성

1. 천원주택 지원자 특성

■ 매입임대주택형 천원주택

- 매입임대주택형 천원주택은 전체 접수 3,681건으로 경쟁률 7.36대 1임
 - 1순위는 1,536건(42%)으로 경쟁률 3.1 대 1로 전체경쟁률보다는 낮은 수준임
 - 1순위를 예비신혼부부, 신혼부부, 한부모가족 등 세부 계층별로 살펴보면,
 - 예비신혼부부는 127건(8.3%)으로 태아(임신, 낙태 등) 121건, 신생아 6건 등임
 - 신혼부부는 1,036건(67.4%)으로 태아(임신, 낙태 등) 344건, 신생아 692건 등임
 - 한부모가족은 359건(23.4%)으로 태아(임신, 낙태 등) 27건, 신생아 30건, 순수 한부모 302건 등임
 - 부적격 및 포기자는 14건(0.9%)으로 나타남
 - 지역별로 살펴보면, 인천 85%(3,133건), 서울 6%(212건), 경기 7%(273건), 타지역 2% 등으로 수도권에 집중됨
 - 연령대는 30대 60%(2,209건), 20대 19%(688건), 40대 17%(637건), 기타 4%(145건)로 20~30대가 79%를 차지함
- 매입임대주택형 천원주택은 저출생 대응 목적에 부합한 신혼(예비)부부 1순위가 1,163건 (75.7%)이며, 한부모가족 및 부적격 등이 24.3%로 모집기준에 대한 한계가 있음
 - 공공임대주택 중 신생아·신혼부부 매입임대주택은 도심 내 신혼부부 등이 원하는 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 공급하는 주택으로 한부모가족의 우선순위가 높고, 결혼 후 출산이 가능한 예비신혼부부의 순위가 3순위로 설정되어 나타나는 문제임
 - 신생아·신혼부부 매입임대주택 1순위 자격 ①신생아가구, ②지원대상 한부모 가족이며, 2순위 자격 ①1순위 외 신혼부부 입주대상자 중 자녀가 있는 신혼부부, ②예비신혼부부, ③6세 이하 한부모가족, 3순위 자격 자녀가 없는 신혼부부(예비신혼부부), 4순위 자격 1, 2 순위 외 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구 등임
- 매입임대주택형 천원주택의 지원자는 20~30대 인천거주자가 80% 이상을 차지하고 있으며, 서울, 경기 등 수도권 내 지원은 13% 수준으로 타지역으로 확대될 수 있도록 유도할 필요가 있음
 - 이를 통하여 천원주택이 인천형 주거정책에서 전국으로 확대될 수 있는 중앙정부의 주거정책으로 제도화될 수 있을 것임

■ 전세임대주택형 천원주택

- 전세임대주택형 천원주택은 기존주택을 전세계약 체결하여 저렴하게 재임대하는 공공임대주택으로 신혼·신생아, 든든주택 등의 유형으로 구분됨
 - 신혼·신생아 전세임대주택은 도심 내 (예비)신혼부부, 보호대상 한부모가족 등이 안정적으로 거주할 수 있도록 저렴하게 재임대하는 것으로 신혼부부(혼인 7년 이내, 재혼 포함), 예비신혼부부(혼인 예정인 사람으로서 일주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람), 보호대상 한부모 가족 등이 대상임
 - 입주자격은 1순위 ①신생아가구, ②보호대상 한부모가족, 2순위 ①입주대상자 중 자녀가 있는 사람(태아 포함, 미성년자 한정), ②6세 이하 자녀를 둔 한부모가족, 3순위 입주대상자 중 자녀가 없는 사람, 4순위 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구 등임
 - 전세임대형 든든주택은 대상자를 중산층까지 확대하여 공급하는 전세임대주택의 새로운 유형으로 빌라, 다세대, 도시형 생활주택 등 비아파트 주택에서 안심하고 지낼 수 있게 새롭게 도입된 제도로 신혼부부, 예비신혼부부, 다자녀 가구 등이 대상임
 - 입주자격은 1순위 ①신생아 가구, ②다자녀 가구, 2순위 ①신혼부부, ②예비신혼부부, 3순위 1순위와 2순위에 해당하지 않는 사람 등임
- 신혼·신생아Ⅱ 전세임대주택형은 전체 모집 접수 1,243건으로 경쟁률 6.2대 1임
 - 1순위는 705건(57%)이 접수되어 경쟁률 3.5대 1이며, 신생아 615건(87%), 한부모가족 90건(13%)으로 나타남
 - 지역별로는 인천 90%(636건), 서울 2%(15건), 경기 7%(47건), 타지역 1% 등 수도권 거주자가 99%를 차지함
 - 연령별로는 30대 66%(463건), 20대 16%(114건), 40대 15%(104건), 기타 3%(24건) 등으로 20~30대가 82%로 나타남
- 든든주택 전세임대주택형은 전체 모집 접수 666건으로 경쟁률 2.2대 1임
 - 1순위는 128건(19%)이 접수되어 경쟁률 0.4대 1로 낮으며, 2순위 538건(81%) 중에서 일부가 선정될 것으로 보임
 - 세부 계층별로 살펴보면, 1순위는 신생아 47건, 다자녀가구 81건이며, 2순위는 신혼부부 161건, 예비신혼부부 377건으로 나타남
 - 지역별로는 인천 87%(582건), 서울 5%(59건), 경기 7%(121건), 타지역 1% 등으로 수도권 거주자가 99%를 차지함
 - 연령별로는 30대 59%(392건), 20대 23%(154건), 40대 16%(105건), 기타 2% 등으로 20~30대가 81%로 나타남
- 전세임대주택형 천원주택은 입주자격기준에 신혼·신생아Ⅱ 1순위가 한부모가족이 포함되어 있지만 지원자 중에는 없으며, 20~30대 인천거주자가 80% 이상을 차지하고 있음

- 전세임대주택형 천원주택의 지원자는 서울, 경기 지원이 신혼신생아II 9%, 든든주택 12%로 수도권으로 확대될 수 있도록 유도할 필요가 있음

2. 천원주택 공급 특성

■ 천원주택 계약 및 입주 현황

- 천원주택 중 매입임대주택형 공급을 위해 iH가 매입한 주택은 526호이며, 모집을 통해 계약한 주택은 477호임
 - 입주자는 신생아 가구 72.5%, 한부모 가족 37.5%이며, 한부모 가족 중에는 무자녀 가구 7가구가 포함되어 있음
- 천원주택 중 전세임대주택은 111호가 계약하여 입주 중이며, 신혼-신생아II 54호, 든든주택 57호임
 - 신혼-신생아II 형은 신생아 48가구, 한부모 가족 6가구이며, 신생아 가구 중 예비신혼부부(태아) 5가구가 포함되어 있음
 - 든든주택형은 신생아다자녀 16가구, 신혼부부 11가구, 예비신혼부부(태아) 30가구가 모집되어 입주함
- 2025년 9월 기준 천원주택의 모집은 완료되었으나, 계약은 588가구가 완료되었으며, 이 중에서 477가구(계약가구 기준 81%)가 입주함
- 계약 및 입주 계층은 신생아 451가구(77%), 한부모 가족 137가구(23%)이며, 매입임대주택형 천원주택의 한부모 가족 비율이 높음

[표 4] 천원주택 모집·입주현황(2025년 9월말 기준)

(단위 : 가구)

구 분		매입임대주택	전세임대주택				
			신혼신생아II		든든주택		
모집	신생아 가구	신생아	220	신생아	-	신생아	11
		태아	126	신혼부부	43	다자녀	5
		소계	346(72.5%)	예비신혼	5		11
	한부모 가족	신생아	121			30	
		태아	3	6		-	
		무자녀	7	-		-	
소계	131(37.5%)	48(88.9%)		57(100.0%)			
계약		477	54		57		
입주	신생아가구	246(71.1%)	54		57		
	한부모 가족	120(91.6%)	-		-		
	소계	366(76.7%)	54(100.0%)		57(100.0%)		

자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료, 연구진 정리.

■ 천원주택 입지 및 공급주택 특성

- 천원주택 중 역세권 입지비율은 351호(60%)이며, 매입임대주택형 62%, 전세임대주택형 58%로 매입임대주택형의 역세권 입지 비율이 높음
- 천원주택의 전용면적은 매입임대주택 66.0㎡(방개수 2.3개), 전세임대주택 72.4㎡(방개수 3.0개)로 전세임대주택의 주택면적이 넓음
- 주택유형은 매입임대주택형의 경우 다세대주택(연립·빌라) 100%, 전세임대주택형의 경우 아파트 48%, 오피스텔 40%, 다세대주택(연립·빌라) 8%, 단독·다가구주택 4% 등으로 전세임대주택형이 다양한 주택에 입주함
 - 전세임대주택형 중 아파트 입주비율은 신혼·신생아Ⅱ 81%, 든든주택 18%이며, 오피스텔 입주비율은 신혼·신생아Ⅱ 11%, 든든주택 67%로 신혼·신생아Ⅱ와 든든주택에서 주택유형이 차별화됨
- 천원주택의 군·구별 공급량은 미추홀구 35%, 남동구 24%, 서구 18% 등의 순서이며, 중구, 동구, 연수구 등이 가장 적게 공급됨
 - 매입임대주택은 iH에서 공급하는 주택특성으로 주택확보가 용이한 지역 중심으로 공급되어 동구, 연수구 등의 공급량은 없으며, 일부 지역에 편중됨
 - 전세임대주택은 입주자가 원하는 지역의 주택을 신청하는 특성으로 인천 전지역에 분포하고 있으며, 미추홀구, 서구, 부평구, 남동구 등의 지역신청이 많음

[표 5] 천원주택 공급 특성

구분	매입임대주택	전세임대주택							
		신혼·신생아Ⅱ				든든주택			
		다세대 (연립·빌라)	단독/ 다가구	다세대 (연립·빌라)	아파트	오피스텔	단독/ 다가구	다세대 (연립·빌라)	아파트
공급량	477/526	1	3	44	6	4	5	10	38
역세권 여부	입주:297/477 매입:322/526	19/54				35/57			
평균 공급면적(㎡)	82.66/81.73	77.79(평균 전용면적)				67.32(평균 전용면적)			
방수	2.28/2.24	3.04				2.88			
입 주 계 총	다자녀	-	-	-	-	1	1	-	3
	신생아	346	1	1	35	4	2	1	2
	신생아(수급자)	-	-	1	1	-	-	-	-
	신생아 (예비신혼)	-	-	-	5	-	-	-	-
	신혼부부	-	-	-	-	-	1	1	3
	예비신혼	-	-	-	-	-	-	2	5
	지원대상 한부모	131	-	1	3	2	-	-	-

주: 주변역 또는 설립예정 역(학익역)으로부터 반경 500m 기준으로 역세권 여부를 판단하였음.

자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료. 연구진 정리.

[표 6] 군구별 천원주택 공급 특성

구분	매입임대	전세임대							
		신혼 신생아II 유형				전세임대형 든든주택 유형			
	다세대 (연립·빌라)	단독/ 다가구	다세대 (연립·빌라)	아파트	오피스텔	단독/ 다가구	다세대 (연립·빌라)	아파트	오피스텔
중구	8	-	-	3	-	1	-	-	-
동구	-	-	-	1	-	-	-	-	-
미추홀구	221	-	1	9	2	-	-	3	13
연수구	-	-	1	6	1	-	-	3	1
남동구	123	-	-	4	-	1	2	-	10
부평구	44	-	-	6	3	-	-	1	8
계양구	37	-	1	5	-	-	2	-	1
서구	93	1	-	10	-	2	1	3	5
계	526	1	3	44	6	4	5	10	38

자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료. 연구진 정리.

3. 천원주택 입주자 부담 특성

■ 천원주택의 입지별, 주택유형별 임대료

- 천원주택 표준임대보증금의 역세권과 비역세권간 차이는 크지 않으며, 전세임대주택의 신혼·신생아II 아파트, 든든주택 다세대주택과 오피스텔 등에서 역세권 보증금이 높음
- 천원주택의 주택유형별 표준임대료는 매입임대주택이 가장 높으며, 전세임대주택의 경우 신혼·신생아II 아파트 299,128원, 오피스텔 290,665원과 든든주택 아파트 270,224원, 오피스텔 268,207원 등이지만 금액차이가 크지는 않음
 - 다세대주택(연립·빌라)의 표준임대료는 가장 낮은 수준이며, 7~15만 원까지 저렴함
- 천원주택 중 전세임대주택 보증금의 입주자 부담은 신혼·신생아II 아파트(7,590만 원)가 가장 높으며, 신혼·신생아II 다세대주택(2,167만 원)이 가장 낮음
 - 전세임대주택은 모든 유형에서 입주자 부담이 2,167~7,590만 원 수준임

[표 7] 천원주택의 입지별, 주택유형별 임대료

구분	매입 임대주택	전세임대주택								
		신혼·신생아II				든든주택				
	다세대 (연립·빌라)	단독/ 다가구	다세대 (연립·빌라)	아파트	오피스텔	단독/ 다가구	다세대 (연립·빌라)	아파트	오피스텔	
표준임대	역세권	902	-	10,250	26,962	24,000	18,000	14,100	20,333	19,807
보증금 (만원)	비역세권	919	17,000	12,000	25,458	24,000	19,000	11,967	21,814	18,400
	평균	908	17,000	10,833	25,902	24,000	18,750	12,820	21,370	19,474
표준임대료(원)		353,385	215,330	130,777	299,128	290,665	249,830	176,766	270,224	268,207
지원임대료(원)		323,385	185,330	100,777	269,128	260,665	219,830	146,766	240,224	238,207
입주자부담금(만원)		-	3,400	2,167	7,590	6,000	3,750	2,704	5,454	4,495

주: 주변역 또는 설립예정 역(학익역)으로부터 반경 500m 기준으로 역세권 여부를 판단하였음.

자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료. 연구진 정리.

■ 천원주택 유형별 입주자 부담 수준

- 천원주택 입주자 계층은 다자녀 가구, 신생아 신혼부부 신생아 예비신혼부부, 신혼부부, 예비신혼부부, 지원대상 한부모 가족 등 다양한 계층이 입주함
- 지원대상 한부모 가족과 수급자를 제외한 일반가구는 신생아 가구의 매입임대주택 320,570 원이 가장 높으며, 예비신혼부부의 전세임대주택형(든든주택) 다세대주택 176,795원이 가장 낮게 나타남
 - 천원주택의 지원임대료가 가장 높은 대상은 한부모 가족의 매입임대주택형(330,818원)이며, 가장 낮은 대상은 신생아(수급자) 가구의 전세임대주택형(신혼·신생아II) 다세대주택 55,000원임
- 입주자의 지원임대료는 계층별 차이보다는 주택유형별로 차이가 발생하고 있으며, 매입임대주택의 다세대주택, 전세임대주택의 아파트, 오피스텔, 단독/다가구주택, 다세대주택 등의 순서이며, 지원임대료의 차이는 최대 143,775원으로 높음
- 특히, 지원대상 한부모 가족, 수급자는 일반가구의 지원임대료 차이가 크게 발생하며, 지원대상 한부모 가족은 천원주택 지원 여부를 판단해 볼 필요가 있음

[표 8] 천원주택의 입주계층별 비용부담

입주계층	임대구분	매입 임대주택 (연립빌라)	전세임대주택							
			신혼신생아II			든든주택				
			다세대 (연립빌라)	단독/ 다가구	다세대 (연립빌라)	아파트	오피스텔	단독/ 다가구	다세대 (연립빌라)	아파트
다자녀	보증금(만원)	-	-	-	-	-	17,000	11,500	-	18,333
	표준임대료(원)	-	-	-	-	-	215,330	134,580	-	232,220
	지원임대료(원)	-	-	-	-	-	185,330	104,580	-	202,220
신생아	보증금(만원)	902	17,000	13,000	26,326	25,500	20,000	11,100	22,000	19,750
	표준임대료(원)	350,570	215,330	147,330	295,133	306,000	259,995	140,600	253,330	263,328
	지원임대료(원)	320,570	185,330	117,330	265,133	276,000	229,995	110,600	223,330	233,328
신생아 (수급자)	보증금(만원)	-	-	7,500	24,000	-	-	-	-	-
	표준임대료(원)	-	-	85,000	272,000	-	-	-	-	-
	지원임대료(원)	-	-	55,000	242,000	-	-	-	-	-
신생아 (예비 신혼부부)	보증금(만원)	-	-	-	25,900	-	-	-	-	-
	표준임대료(원)	-	-	-	339,200	-	-	-	-	-
	지원임대료(원)	-	-	-	309,200	-	-	-	-	-
신혼부부	보증금(만원)	-	-	-	-	-	18,000	13,300	20,333	19,567
	표준임대료(원)	-	-	-	-	-	264,000	195,060	268,887	282,087
	지원임대료(원)	-	-	-	-	-	234,000	165,060	238,887	252,087
예비 신혼부부	보증금(만원)	-	-	-	-	-	-	14,100	21,740	19,526
	표준임대료(원)	-	-	-	-	-	-	206,795	277,784	270,553
	지원임대료(원)	-	-	-	-	-	-	176,795	247,784	240,553
한부모 가족	보증금(만원)	924	-	12,000	21,600	21,000	-	-	-	-
	표준임대료(원)	360,818	-	160,000	287,997	259,995	-	-	-	-
	지원임대료(원)	330,818	-	130,000	257,997	229,995	-	-	-	-

자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료. 연구진 정리.

3 천원주택 개선방향

1. 전세임대주택형 천원주택 공급 확대

■ 천원주택 자원 분담 구조

- 천원주택은 매입임대주택과 전세임대주택으로 구분되어 공급하고 있음
- 비용분담구조는 매입임대주택의 경우 국비보조 30%, 주택도시기금융자 50%, 입주자보증금 20%이며, 전세임대주택의 경우 주택도시기금융자 80~95%, 입주자보증금 5~20%임
 - 국비보조는 iH(인천시)가 매입임대주택 매입시 지원되는 금액이며, 주택도시기금융자는 매입임대주택의 경우 주택매입비용 용자금액, 전세임대주택의 경우 전세보증금 용자금액으로 지원됨
 - 주택도시기금의 용자금액 비율은 2~3% 수준으로 사업시행자(인천시 또는 iH)가 부담하는 비용임

[표 9] 매입임대주택과 전세임대주택의 비용구조

구분	매입임대주택 (신혼신생아II)	전세임대주택			비고
		일반형	신혼신생아II	비아파트	
국비보조비율	30	-	-	-	-
주택도시기금 용자비율	50	95	80	80	이자율 2% 내외
입주자 보증금 비율	20	5	20	20	-

자료: LH청약+ 홈페이지(<https://apply.lh.or.kr>).

- 하지만, iH가 매입임대주택의 매입시에는 국토부에서 주택가격의 한도를 정하여 2.4억 원을 지원하며, 전세임대주택은 임대보증금의 한도를 일반형 1.3억 원, 신혼신생아II 2.4억 원, 비아파트 2.0억 원으로 설정함
- 천원주택사업 추진시 매입임대주택은 iH가 실제 매입하는 금액이 국토부 지원금액을 초과하는 금액에 대하여 추가부담하고, 전세임대주택은 보증금 한도를 초과하는 금액에 대하여 입주자가 추가부담함
 - 천원주택 추진시 매입임대주택의 국비와 기금지원 비율은 54.7% 수준이며, 입주자 보증금이 10.1% 정도를 차지하여 iH의 부담비율은 35.2% 수준으로 높은 상황임
 - iH가 매입임대주택을 실제 매입시 추가 비용은 주택당 4.1천만 원 수준이며, 전세임대주택은 추가부담이 없음
- 전세임대주택은 보증금 한도를 초과하는 비용은 입주자가 추가 부담하는 것으로 가구당 평균 4.4천만 원으로 나타남
- 천원주택은 iH, 인천시 측면에서 매입임대주택이 전세임대주택보다 4.1천만 원+추가임대료 지원의 비용부담이 발생하며, 매입임대주택 500호 공급시 약 553억 원의 사업비가 부담됨

[표 10] iH(인천시) 매입임대주택과 전세임대주택 매입비용

구분	매입임대주택				전세임대주택		
	평균	신혼·신생아II	일반형	청년형	일반형	신혼·신생아II	비아파트
국토부 주택매입금액 (백만원/호)	240	240	240	240	-	-	-
주택도시기금 보증금지원(백만원/호)	-	-	-	-	130	240	200
iH (인천시)	매입금액 (백만원/호)	281	345	268	220	-	-
	부담금 (백만원/호)	41	114	28	-20	-	-

자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료. 연구진 정리.

■ 천원주택 사업 추진에 따른 비용 부담

- 표준임대보증금의 주택도시기금 융자는 매입임대주택 908만 원, 전세임대주택 18,469만 원(신혼신생아II 19,434만 원, 든든주택 18,104만 원)으로 전세임대주택이 2배 이상 높음
 - 이는 월세형태의 매입임대주택, 전세형태의 전세임대주택의 특징으로 인하여 발생하는 것임
- 천원주택 추진을 위해 인천시가 지원하는 비용은 매입임대주택이 전세임대주택보다 평균 115,769원 높음
- 천원주택에 입주한 입주자 기준, 매입임대주택 임대료 3만 원/월, 전세임대주택 임대료 3만 원/월+추가임대보증금으로 전세임대주택의 부담이 높음
 - 천원주택의 표준임대료 기준으로 비교하면, 매입임대주택 353,385원, 전세임대주택 404,303원(추가보증금 월세전환액 포함)으로 전세임대주택이 50,918원이 높아 입주자의 실질적인 임대료 부담은 전세임대주택이 높지만 금액은 크지 않음
- 그 결과, 인천시 재정부담은 전세임대주택이 낮은 반면에, 입주자 부담금은 전세임대주택이 높게 나타남, 인천시 재정부담을 고려하면 전세임대주택의 부담이 낮음

[표 11] 천원주택 전세임대주택과 매입임대주택 비용분담 비교

구분	매입임대주택	전세임대주택			비고	
		평균	신혼·신생아II	든든주택		
표준	임대보증금(만원)	908	18,769	19,434	18,104	기금 지원
	A: 임대료(원)	353,385	237,616	233,975	241,257	실임대료
인천시	지원금(월)	323,385	207,616	203,975	211,257	천원주택 지원금
입주자	추가 보증금부담(만원)	-	4,445	4,789	4,101	전세임대 추가보증금
	B: 보증금 월세전환(원)	-	166,688	179,597	153,778	보증금 월세전환금
	C: 소 계(원)	353,385	404,303	413,572	395,035	실질 월임대료(A+B)
	A-C(원)	-	50,918	60,187	41,650	-

주 1. 보증금 월세전환=입주자보증금×(기준금리+2%), 기준금리 2.5%, 주택임대차보호법상 최대한도 5.5%
 자료: 인천광역시 주택정책과 내부자료. 연구진 정리.

■ 선호 주택입주, 재원부담 완화 등을 위해 전세임대주택 확대

- 천원주택 공급시 투입되는 공공비용은 인천시의 임대료 월 3만 원을 위한 지원금과 iH의 천원주택형 공공임대주택 매입시 국바·기금을 제외한 추가 투입되는 비용으로 구성됨
- 인천시 측면의 재원부담완화를 위해서는 전세임대주택이 매입임대주택보다 주택당 지원임대료가 평균 115,769원이 낮아 전세임대주택을 확대하는 것이 효과적임
- iH는 매입임대주택의 경우 국바·기금 지원금액보다 실제 매입하는 비용이 신희·신생아II가 114백만 원 높아 매입임대주택을 축소하여 iH의 재정부담을 완화할 필요가 있음
 - 전세임대주택의 경우 주택도시기금 지원 보증금에서 추가되는 보증금은 입주자가 부담하는 구조로 iH의 재정부담은 없음
 - 하지만, 매입임대주택 공급시 iH의 재정부담 완화를 위해서는 인천시의 추가 비용지원이 필요함
- 전세임대주택은 인천시와 iH의 재정부담 완화, 입주자 자금 및 입지선호를 반영한 주택선택, 입주자의 적절한 입주일 선택 등에서 유리하여 전세임대주택의 확대가 효과적임
 - 매입임대주택은 주택공급을 위한 건축기간, 국비 등 지원금액을 추가하는 비용에 대한 인천시나 iH의 재원부담 등의 한계가 있으며 다만, 입주주택이 신축이라는 장점이 있음

2. 온라인 접수 가능한 시스템 구축

- 천원주택의 예비입주자 모집공고 후 접수방식은 예비입주자가 인천시청을 방문하여 직접 접수하는 방식으로 추진되어 행사적 효과는 있었지만, 예비입주자가 평일에 직접 방문해야 하는 불편함을 고려하지 못함
- 천원주택 모집 결과, 인천시 거주자는 매입임대주택 85%, 전세임대주택 90%로 10~15%는 서울, 경기, 지방 등에서 접수하기 위해 평일에 인천시청을 방문함
- 특히, 지방에서 방문한 접수자는 100건이 넘는 상황으로 전국적인 관심을 받고 있지만, 평일 직장인의 경우 휴가 사용 등 불편함을 감수해야 하는 한계가 있음
- 분양주택, 공공임대주택 등 모집체계는 대부분 온라인으로 접수하여 접수자의 불편함을 최소화하고 많은 참여를 유도하고 있는 반면에, 천원주택의 모집은 직접 방문하는 오프라인 형식을 갖추어 온라인 접수 가능한 시스템 구축이 필요함
- 2025년은 시범적 운영이라 할 수 있지만, 2026년부터는 본격적인 운영이 시작되는 기간으로 온라인 시스템 구축을 통하여 접수자가 쉽게 접수할 수 있는 체계를 만들어 전국 어디서나 천원주택을 선호하는 모든 계층이 참여할 수 있는 기반구축이 필요함

3. 제도개선방향

■ 중앙정부 공공임대주택내 천원주택 유형화를 통한 정책화 유도

- 천원주택은 저출생 대응 인천형 주거정책으로 발표와 함께 전국적인 관심을 불러일으켰으며, 접수경쟁률 7대 1에서 검증되었다고 볼 수 있음
- 접수자의 지역특성은 매입임대주택형 천원주택의 경우 인천 거주 85%, 서울 6%, 경기 7%, 지방 타지역 2%로 나타나며, 오프라인 접수방식으로 인하여 57명의 지원자는 지방에서 인천까지 올라와 접수함
 - 서울, 경기를 포함하면 542명(15%)이 인천을 직접 방문하여 접수함
- 오프라인 접수가 아닌 온라인 방식으로 접수하였으면 더 많은 지역에서 지원할 것으로 예상되며, 최종 천원주택 계약 및 입주자는 인천지역 거주자로 구성되어 인천지역 가점제와 다자녀에 의해 결정된 것으로 파악됨
- 천원주택은 저출생 대응 인천형 주거정책으로 시작하여 전국적인 관심으로 확대되었으며, 타 지자체의 벤치마킹과 정책 도입으로 연결되어 중앙정부 정책으로 정착할 수 있는 기반은 마련됨
- 이에, 천원주택을 저출생 대응형 공공임대주택으로 유형화하고 중앙정부와 지자체 매칭방식으로 추진하여 인천형 주거정책이 아닌 전국적으로 도입이 가능한 국가정책으로 반영하여 제도화될 수 있도록 유도해야 함
 - 천원주택은 정부의 공공임대주택 기준을 일부 변경한 정책으로 전국의 주택가격, 임대료 수준 등을 고려할 때, 서울시 등 일부 높은 지역을 제외하면 적용이 가능함
- 국가정책으로 반영되기 위해서는 ①인천지역에 부여하는 가점제를 조정하여 전국의 지원자 모두에게 공평한 기회가 부여되어야 하고, ②천원주택 목표에 부합하도록 예비신혼부부에 대한 고려가 필요함
- 천원주택은 저출생 대응을 위해 다자녀 가점으로 신생아 가구에게 우선권이 부여됨
 - 천원주택 입주자 중에서 신생아 가구 중 자녀가 있는 290가구(64%), 태아(임신, 낙태 등) 126가구(28%) 등 92%이며, 예비신혼부부는 35가구(8%)에 불과함
- 저출생 대응의 방식은 신혼부부 자녀출생 유도과 미혼자의 결혼 유도·자녀출생 등이 있으며, 이 중에서 천원주택은 신혼부부의 자녀출생을 유도하는 측면에 초점이 맞추어져 있음

- 천원주택의 주요 목표는 저출생 대응과 함께 청년이 결혼을 결정하고 자녀출생으로 이어져 자립기반을 마련하는데 있기 때문에, 결혼 여부를 결정할 수 있도록 예비신혼부부에게 가점제를 부여하는 것이 더 적절함
- 예비신혼부부 가점제는 혼인일 기준 1개월 전 1점, 2개월 전 0.7점, 3개월 전 0.3점 등 혼인날짜를 기준으로 차별화하고 결혼식장 예약 증빙자료 등으로 확인할 수 있음

■ 천원주택형 공공임대주택의 입주 기준 조정

- 공공임대주택 유형 중 매입임대주택은 1순위에 대상지원 한부모가족, 전세임대주택은 신혼신생아Ⅱ 1순위에 보호대상 한부모가족이 포함되어 있어 저출생 대응 측면에서 한계가 있음
- 천원주택은 공공임대주택 중 매입임대주택과 전세임대주택으로 공급되어 국토부의 입주자격 기준을 준수할 수 밖에 없는 실정으로 천원주택 목적에 부합하도록 기준 개선이 필요함
- 2025년 천원주택 모집, 계약시 한부모가족은 매입임대주택 131건, 전세임대주택 6건 등 137건이 계약되어 전체 계약자 기준 23%를 차지함
 - 매입임대주택의 지원대상 한부모 가족은 전체 접수 359건 중 계약자 131건으로 36.5%가 선정된 반면에 예비신혼부부는 없으며, 전세임대주택의 보호대상 한부모 가족은 전체 접수 90건 중 신혼·신생아Ⅱ 계약자 6건으로 6.7%가 선정됨
- 천원주택의 목표가 미혼청년의 결혼유도, 신혼부부의 출산 및 다자녀 장려 등 저출생 대응에 있으므로 입주대상 기준의 조정이 필요함
- 천원주택의 한부모가족 입주기준을 조정하는 대신에 입주하지 못하는 한부모가족은 천원주택으로 공급되는 매입임대주택과 전세임대주택 이외의 공공임대주택 입주 우선권을 부여하고 그에 해당하는 추가 공공임대주택을 공급하여 한부모가족의 문제를 해결할 수 있음
- 그리고, 천원주택 입주자격 중 예비신혼부부는 1순위에 포함하여 결혼여부를 고민하는 청년에게 결혼을 결정할 수 있도록 유도할 필요가 있음

■ 전세임대주택 든든주택형의 의무관리대상 공동주택 제외 대상 조정

- 전세임대주택형 든든주택은 대상자를 중산층까지 확대하여 공급하는 유형으로 도입되어 맞벌이 신혼부부 등 소득이 상대적으로 높은 대상에게 적합한 천원주택의 형태임
- 전세임대주택 중 천원주택으로 공급되는 유형은 신혼·신생아Ⅱ와 든든주택으로 이 중에서 든든주택은 신청자가 지원가능한 주택단지 규모에 제한을 두고 있음

- 전세임대주택형 든든주택은 지원가능 주택기준에서 의무관리대상 공동주택을 제외하여 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상의 승강기 설치 공동주택, 150세대 이상의 중앙집중식 난방방식 공동주택 등은 신청할 수가 없음
- 이를 볼 때, 천원주택 중 지원가능한 든든주택은 300세대 미만의 승강기가 설치되어 있지 않고 지역난방방식으로 운영되는 나홀로 아파트, 다세대 주택단지, 오피스텔 등으로 신청해야 하는 한계가 있음
- 1개 동으로 구성된 공동주택은 주택의 질적 수준 확보, 커뮤니티시설, 거주자 보안, 주택입지선택 등에서 제약이 있기 때문에 제도적 개선이 필요함
- 천원주택의 주요 입주대상자는 사회초년생, 신혼부부 등 청년계층으로 이들이 선호하는 신도시, 역세권 등에 입지한 주택을 신청할 수 있도록 주거선호도의 반영과 주택선택의 폭을 확대할 수 있도록 개선이 필요함

◆ 참고문헌

[행정자료]

인천광역시 주택정책과 내부자료(2025), 천원주택 모집 및 입주자 자료
인천도시공사. (2025), 천원주택 매입임대 공급주택목록
인천도시공사 공고, 제2025-002호, 2025년 인천도시공사 천원주택(매입임대주택) 예비입주자 모집공고
인천도시공사 공고, 제2025-0111호, 2025년 인천도시공사 천원주택(전세임대주택) 예비입주자 모집공고

[보도자료]

인천광역시 보도자료. (2024.7.9.), 인천시, 신혼(예비)부부에 '천원주택' 파격 공급 - 유정복 시장, '1억 플러스 아이드림' 이은 시즌2 '아이 플러스 집 드림' 발표 -

[웹사이트]

인천도시공사, <http://www.ih.co.kr>
LH청약+, <https://apply.lh.or.kr/lhapply/cm/cntnts/cntntsView.do?cntntsId=1029&mi=1150>



발행처 인천연구원 **발행인** 최계운

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.