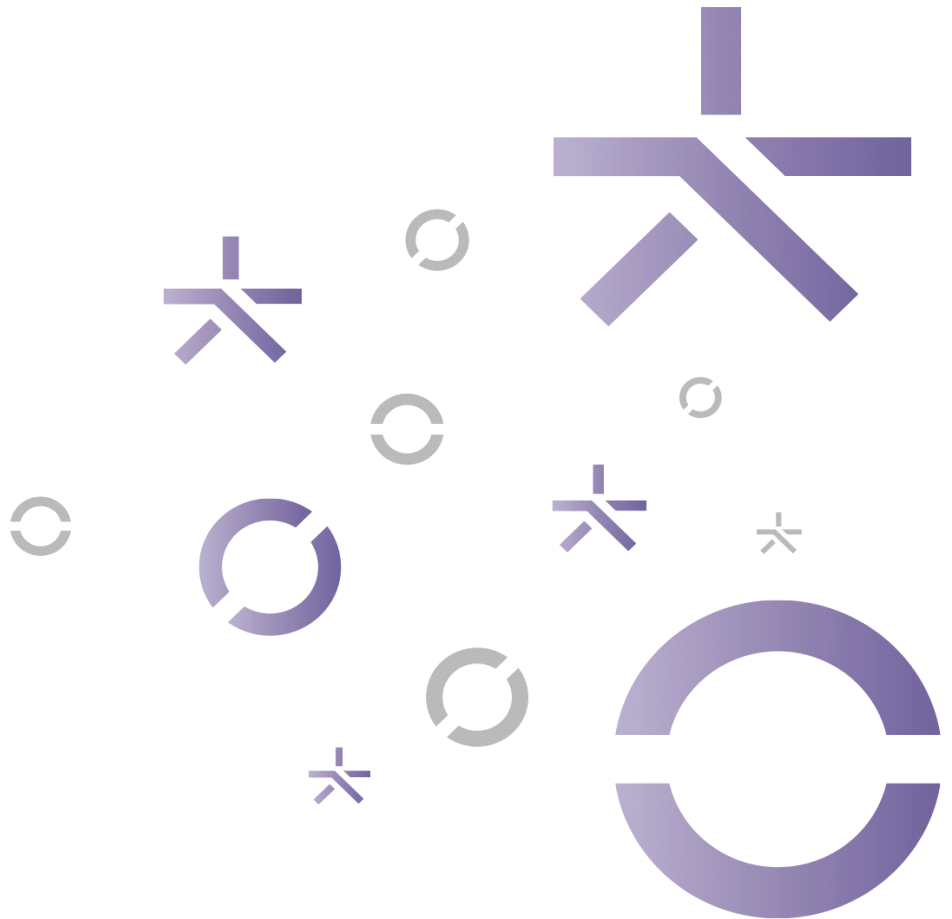


인천시 공공주택공급을 위한 정책방향

기윤환



연구책임

기윤환

도시공간연구부 선임연구위원

032-260-2646

keydosa@ii.re.kr

열람방법

인천광역시 행정자료실

인천연구원 자료실, 홈페이지(www.ii.re.kr)

1. 서론

- 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조에서 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택으로 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공공임대주택과 분양을 목적으로 공급하는 공공분양주택으로 구분됨
 - 공공주택공급의 목적은 무주택 서민의 주거안정과 주거수준 향상에 있으며, 저렴하게 주택을 소유하거나 임차하여 안정적인 거주가 가능토록 유도하는데 있음
- 인천시의 공공임대주택재고율은 2022년 기준 8.4%(약 9.7만호)이며, 이 중에서 약 89% 정도는 LH 중심으로 공급되어 인천시 차원의 공공주택공급은 미미한 상황임
- 2020년 인천주거종합계획수립을 통해 인천시 주거정책을 제시하고 있지만, 세부 실행계획 차원에서 인천형 공공주택의 정립과 공급방안에 대한 추진은 미흡한 실정이며, 영구임대주택 중심의 우리집 프로젝트도 추가 공급 여건의 변화, 계층수요 및 특성에 부합하는 다양한 유형의 공공임대주택 공급의 한계 등으로 사업의 변화가 필요한 상황임
- 본 연구는 인천시 차원에서 공급할 수 있는 토지임대부 분양주택, 지분적립형 분양주택, 이익공유형 분양주택 등의 분양형 공공주택과 역세권 청년주택 등 청년임대주택 등의 공공임대주택의 인천형 공급유형 및 사업방식, 시범사업 가능 대상지 등 인천형 공공주택공급을 위한 정책방향을 마련하는데 있음
 - 2017년 1월 20일 주택법 개정을 통해 무주택 서민을 위해 저렴하게 공급할 수 있는 토지임대부 분양주택을 도입하였고, 2021년 9월 21일 공공주택 특별법 개정을 통해 공공주택에 지분적립형 분양주택과 이익공유형 분양주택을 도입함

2. 인천시 분양형 공공주택 공급정책방안

1) 인천시 주택수요 추정

❖ 인천시 주택재고 현황

- 2021년 기준 인천광역시의 총 가구수는 약 120만 가구이며, 이 중에서 1인 가구 30%, 노인가구 20.3% 등으로 1인·노인가구가 전체 가구의 50% 이상을 차지함
- 2021년 기준 주택재고량은 105만호이며, 지난 10년간 100만~110만호 내외를 유지하고 있으나, 공동주택의 비중이 2013년 77%에서 2020년 89.9%로 지속적으로 증가한 반면, 다가구주택 비중이 2013년 14.7%에서 2020년 2.3%로 감소함
- 인천광역시의 공공임대주택 재고량은 2022년 기준 98,677호로 공공임대주택비율이 8.4%이며, 인천도시공사 약 1.3만호, LH 8.5만호를 차지함
 - 공공임대주택 재고량은 남동구가 가장 많고, 서구, 미추홀구, 부평구 등의 순이며, 중구, 동구 등 원도심의 재고량은 상대적으로 낮은 수준임
 - 공공임대주택에 대한 대기자는 2022년 기준 약 1만명, 평균 대기기간 26개월이며, 영구임대주택은 3,042명이 대기 중이며 대기기간도 53개월에 달함
- 2021년 기준 인천시 민간임대주택 재고량은 83,218호이며, 2021년 인천시 주택수 1,053,451호의 7.9%임

❖ 인천시 주택수요 추정 결과

- 주택수요추정은 가구기반모형으로서, 가구별 주택수요를 기반으로 가구소득과 주거비를 고려하여 추정함
- 2022~30년까지 인천시 주택수요는 약 23.2만호의 추가 수요가 요구되는 것으로 추정됨
 - 흡수율을 고려한 신규수요는 13.75만 호(자가 8.84만호, 차가 4.85만호)이며, 향후 예상되는 총 멸실수요는 9.68만호임
 - 2023~2030년 기간 중 지역별 추가 수요량은 남동구 3.7만호, 부평구 3.7만호, 서구 3.5만호로 가장 높고, 미추홀구도 3.1만호 수준임

[요약 표 1] 2022~2030년간 인천광역시 최종 신규 주택수요 결과

구분		총 수요량	비고
추정수요	신규수요	A 133,600호	<ul style="list-style-type: none"> • 가구기반 수요모형 적용 - 가구수(통계청), - 소득/주거비 증가율(10년평균)
	인구유입을 (흡수율)	B 101.41%	<ul style="list-style-type: none"> • 전출인구 대비 전입인구 비율
	대체수요 (멸실주택)	C 96,826호	<ul style="list-style-type: none"> - 주택재고 증가율(10년평균), - 멸실률(10년평균)
	총수요	A x B + C 232,310호	

❖ 공공임대주택 목표량 시나리오별 신규 공급량

- 공공임대주택은 수요추정보다는 정책적 목표 설정을 통한 공급량 추정이 적절한 상황으로 공공임대주택 재고율 기준, 가구수 기준, 무주택가구수 기준에 따른 총량으로 추정함
 - 공공임대주택에 대한 수요추정이란 표현보다는 공공의 자원부담을 고려해서 공급목표량을 설정하는 개념이 적절함
- [시나리오 1] 2030년 공공임대주택 재고율 10.5% 가정 → OECD 평균치
 - 2030년 주택수 약 143만호의 10.5%를 목표로 할 경우, 공공임대주택 재고는 약 15만호로 연간 6,400호 신규 공급이 필요함
- [시나리오 2] 2030년 가구수 대비 공공임대주택 재고량을 15%로 가정
 - 2030년 공공임대주택 재고량은 19.5만호(2030년 가구수 대비 15%)로 2023~2030년 기간 동안 연간 약 1.1만호의 신규 공공임대주택 공급이 필요함
- [시나리오 3] 2030년 무주택가구 대비 공공임대주택 재고를 25%로 가정
 - 2030년 공공임대주택 재고는 14만호(2030년 무주택 가구수 대비 25%)로 2023~2030년 기간 동안 연간 약 5천호의 신규 공공임대주택 공급이 필요함
 - 무주택가구 25%를 공공임대를 통해 지원한다는 의미로 인천시의 무주택가구 특성 분석을 통해 세밀하게 조정될 필요가 있음

[요약 표 2] 공공임대주택 재고량 목표치

(단위: 천 가구, 천 호)

구분	시나리오1			시나리오2			시나리오3		
	A 주택수요 (재고기준) 추정치	B. 공공임대 주택재고	B/A	A 가구수	B. 공공임대	A/B	A 무주택 가구수	B. 공공임대	A/B
2022	1,210.6	98.6	8.1%	1,197	98.7	8.2%	515	98.7	19.2%
2023	1,212.8	105.1	8.7%	1,212	109.4	9.0%	521	103.3	19.8%
2024	1,241.4	111.5	9.0%	1,226	120.2	9.8%	527	107.9	20.5%
2025	1,270.7	118	9.3%	1,241	130.9	10.6%	533	112.4	21.1%
2026	1,301.0	124.4	9.6%	1,254	141.6	11.3%	539	117	21.7%
2027	1,332.1	130.8	9.8%	1,267	152.4	12.0%	545	121.6	22.3%
2028	1,364.0	137.3	10.1%	1,279	163.1	12.7%	550	126.2	22.9%
2029	1,396.9	143.7	10.3%	1,291	173.9	13.5%	555	130.8	23.6%
2030	1,430.6	150.2	10.5%	1,302	195.3	15.0%	560	140	25.0%

- 2030 인천주거종합계획과 비교했을 때, 인천시 공공임대주택공급 목표량은 2030년 기준 15만호가 필요하며, 2022년 공공임대주택 98,677호를 고려할 때, 신규 공급목표량은 5만호 수준이 적절함

2) 인천형 공공주택의 개념 설정

- 인천형 공공주택은 인천시 차원에서 인센티브 등 정책적 지원, 건설비 등 재정적 지원이 이루어지는 공공주택을 의미함
- 인천형 공공주택은 주택소유가 가능한 공공분양주택과 저렴한 임대료가 보장되는 공공임대주택으로 구분하고, 수요가 높은 유형으로 설정함
- 주택소유가 가능한 공공분양주택은 지분적립형 주택을 활용하여 신혼부부, 30대 중후반의 계층이 주택을 소유할 수 있도록 정책적 목표를 설정함
- 공공임대주택 중 매입임대주택과 신도시 통합공공임대주택 중 10% 범위내 확보, 민간임대주택 중 공공지원민간임대주택 등으로 설정하되, 임대주택의 질적 수준 향상을 목표로 하여 주택면적상향, 커뮤니티시설 확보, 빌트인시설 설치 등을 위한 인천시 차원의 재정적 지원을 실시함

- 인천형 공공주택은 ①지분적립형 주택, ②매입임대주택, ③신도시 지역의 통합공공임대주택의 10%, ④공공지원민간임대주택 등의 유형으로 설정함
- 인천형 공공임대주택의 맞춤형 공급을 위한 청년형, 신혼부부형, 노인형으로 설정하고, 시범적으로 역세권 청년주택, 신도시 청년주택 등 추진

[요약 표 3] 인천형 공공주택의 유형과 특징

구분	분양형 공공주택	구분	공공임대주택
관련법	• 공공주택 특별법	관련법	• 공공주택 특별법
자가전환 소요 기간	• 20년 또는 30년	공공임대	• 매입임대주택 • 신도시 통합공공임대주택 중 10% 확보
임대료 / 매입비용	• 공공 소유지분에 대해 인근 시세대비 80% 이하 임대료 납부	민간임대	• 근거: 민간임대주택법 • 공공지원 민간임대주택
거주의무 / 전매제한	• 5년간 실거주, 10년간 전매행위 제한	유형	• 1인 가구 청년형 (역세권 청년주택) • 신혼부부형 • 노인형
처분방법	• 전매제한 종료 후 제3자에게 주택 전체 매각 가능 • 처분 시점의 지분 비율대로 처분 이익 배분	공공지원	• 주택면적 확장 • 커뮤니티시설 확보 • 주택내 빌트인 시설

3) 인천형 분양형 공공주택 공급방안

❖ 정책목표 설정: 인천형 지분적립형 5,000호 공급

- 무주택 수요자 중 소득은 있으나 자산이 부족한 실거주 무주택자가 낮은 비율의 초기자본으로 주택을 소유하여 주거안정 도모
- 목표연도 2030년 기준 인천시 주택신규수요 23.2만호 중 임차자가 자가소유를 희망하는 신규 자가 수요 4.85만호의 10% 수준인 5,000호를 공급목표로 설정

❖ 공급방안

- 신도시개발사업으로 추진 중인 계양테크노밸리와 구월2공공주택지구의 공급물량 33,000호 중에서 공공분양형 주택의 10% 이내에서 지분적립형 주택 공급

- 33,000호 중에서 2,000호 이내의 지분적립형 주택 확보가 가능할 것으로 판단되며, 국토부, LH, iH 등과 협의를 통하여 확보 유도
- 도심공공복합개발사업이 굴포천역, 제물포역, 동암역 등에서 시행되고 있으며, 공공분양주택 중 일부를 지분적립형으로 확보
 - 굴포천역 남측 도심 공공주택 복합지구 총 2,530호 주택공급량 중에서 지분적립형 분양주택 200호, 제물포역 도심 공공주택 복합지구 총 3,687호 주택공급량 중 300호, 동암역 남측 공공주택 복합지구 총 1,800호 주택공급량 중 100호 정도 등 역세권 지역 600호 공급량이 가능함
 - 향후 역세권 활성화 사업 등을 통해 동인천역, 인천역, 부평역 등의 지역에 공공이나 민간의 복합개발사업 추진이 가능함
- 역세권 복합개발사업시 일반분양, 공공분양, 공공임대 등의 주택공급계획시 공공분양형 주택을 지분적립형 주택으로 유도하여 추가 확보가 가능함
- 2030년까지 지분적립형 분양주택은 기존 계획 2,600호 + 향후 사업을 통한 2,400호 확보 등을 통하여 5,000호 공급이 가능할 것으로 판단됨

❖ 지원방안

- 지분적립형 주택은 취득한 지분 이외에 대한 대가로 이자에 해당하는 임대료가 책정되어 있음
- 인천시 차원에서 전월세 보증금 또는 주택구입자금에 대한 이자지원사업을 확대하여 임대료의 일부를 지원할 필요가 있음
- 임대료 지원 수준은 최대 20만원/월(연간 240만원 이내) 수준으로 하여 형평성을 유지하고, 인천시의 재정적 여건을 고려하여 지원 기간 등을 정할 필요가 있음

3. 인천시 역세권 청년주택 시범사업 추진방향

1) 인천시 공공임대주택 2030년 15만호 달성 ; 신규 5만호 공급 필요

- 시나리오에 따라 무주택가구 대비 공공임대주택 재고량 25%, 가구수 대비 공공임대주택 재고량 15% 등으로 가정할 경우 2030년까지 총 14만호~19.5만호의 재고량이 필요하며, 이를 기준으로 신규공급물량은 4만호~10만호 수준임
- 인천도시공사와 2030년 인천주거종합계획의 2030년 공공임대주택 목표치는 공공임대주택 재고율 10.5% 달성으로 설정됨
- 이 경우 2030년 인천시 공공임대주택 재고량은 약 15만호로 신규로 공급할 목표치는 5만호 정도임

2) 인천형 공공임대주택 1만호 프로젝트 추진

❖ 인천형 공공임대주택 우리집 1만호 프로젝트 재설정 필요

- 인천형 공공임대주택 ‘우리집’의 유형은 영구임대주택으로 계층별 특성에 부합한 공공임대주택의 공급에는 한계가 있음
- 2017년~2022년 동안 우리집 13,436호 공급으로 목표 조기 달성에 따른 신규 공공임대주택 정책 마련 필요
- 원도심 지역 내 신축형 우리집의 신규 공급을 위해서는 시·구유지 확보가 필요한 상황이지만, 원도심 지역 내 시·구유지의 고갈, 지역주민의 민원 증가 등으로 우리집의 유형을 영구임대주택에서 행복주택, 매입임대주택 등으로 확대할 필요가 있음

❖ 우리집에서 가칭 ‘공감주택 1만호 프로젝트’ 시범사업 추진

- 목표: 공감주택 1만호 공급 → 인천형 자체 공공임대 20% 확보
 - 공공임대주택 5만호 중에서 인천형 공공임대주택 공급량은 신규 추가 물량 중에서 20% 이상으로 설정하여 인천형 공공임대주택 공급량은 1만호 수준으로 정책 목표를 설정하는 것이 적절함(2022년 공공임대주택 대기자는 약 1만 가구가 존재함)
- 인천시 공공임대주택 공급은 LH 중심으로 공급되어 인천시와 iH 공급비율이 10% 수준으로 향후 인천형 공급 목표치를 2배 이상 확보하는 것은 커다란 의의가 있음

- 2030년 공공임대주택 신규 공급량은 5만호, 이 중에서 인천형 공급물량은 1만호 수준으로 정책 목표를 설정하는 것이 적절함

❖ 인천형 공공임대주택 기준

- 인천형 공공임대주택의 면적 기준은 세대수와 개별법 기준을 준용하며, 최저주거기준 면적 이상인 1인 가구 원룸의 기준을 20㎡ 이상으로 상향하는 것이 적절함
 - 국토교통부 기준 면적 14㎡에서 거실 등 공간확보를 위해 6㎡ 이상을 추가하여 주거공간의 질적 수준을 향상시키도록 유도해야 함
 - 「민간임대주택법」상 공공지원민간임대주택의 면적 기준은 40㎡ 이하로 대학생, 사회초년생 등 1인 가구와 신혼부부 등 2인 가구에 따라 차별적 적용이 필요함
- 커뮤니티 시설은 임대주택 공급호수에 따라 규모를 정하고, 매입임대주택 등 공공임대주택과 공공지원민간임대주택의 기준을 다르게 적용하고 인천시의 재정적 지원을 통하여 조성토록 유도함
 - 매입임대주택은 20호 미만의 소규모 단지로 인천시의 재정지원과 입주자 특성에 따라 적용하는 것이 적절하며, 공공지원민간임대주택은 일정 규모 이상의 단지형태로 공급되어 공급 호수에 따라 커뮤니티 설치면적을 설정할 필요가 있음
 - 커뮤니티 시설의 용도는 입주자 수요, 지역특성에 따른 기여정도 등에 따라 유연하게 설치할 수 있도록 유도할 필요가 있음
- 청년계층이 선호하는 빌트인 시설은 붙박이장, 에어컨, 냉장고 등으로 가구와 가전제품 등으로 구분하여 설치토록 유도하고 재정지원을 통해 의무화할 필요가 있음
 - 기본 빌트인 시설로는 현관 수납장(신발장), 붙박이장(옷장), 욕실 수납장 등으로 주택설계시부터 이를 고려하여 계획토록 유도할 필요가 있음
 - 가전제품은 에어컨, 냉장고, 세탁기, 전자레인지, 인덕션 또는 가스레인지 등 청년계층의 주거비 완화를 위해 제공할 필요가 있음
 - 빌트인 시설의 경우 민간임대주택은 임대사업자가 의무적으로 설치토록 하고, 공공임대주택은 인천시 등의 지원이나 계약금액에 반영할 수 있도록 유도해야 함

3) 시범사업 2030년 목표 ‘역세권 청년주택’ 5,000호 공급

❖ 목표: 공감주택 1만호 중에서 청년주택 50% 공급

- 인천형 공공임대주택 중 50%를 청년형으로 공급하고, 50%는 노인형으로 구분하여 공급목표 설정
 - 이 중 청년형은 대학생, 사회초년생 등 1인 가구 청년형과 신혼부부형으로 추진
- 청년형 목표량 5,000호 중에서 1인 가구 청년형 3,000호, 신혼부부형 2,000호 등으로 구분, 1인 가구 청년형은 역세권 지역과 직주근접형으로 구분 필요
- 공급목표량은 역세권 청년주택 2,000호, 직주근접형 1,000호 등으로 설정하고 시범사업으로 역세권 청년주택을 설정함

❖ 역세권 청년주택 공급 유형

- 역세권 지역은 대규모 공공임대주택 공급이 한계가 있어 공공과 민간의 역세권 복합사업과 연계하여 확보할 필요가 있음
- 역세권 도심공공복합개발사업은 통합공공임대주택 유형으로 공급되고 있으며, 민간 중심의 사업은 공공지원민간임대주택 유형으로 공급됨
- 역세권 지역에 확보할 수 있는 공공임대주택은 소규모 형태의 매입임대주택의 활용이 적합하여 인천도시공사가 공급하는 매입임대주택이 적절함
- 인천도시공사 공급 통합공공임대주택, 매입임대주택 등을 시범사업 유형으로 설정하고, 향후 공공지원민간임대주택, 신도시내 공공임대주택 중 10% 범위내로 확대

❖ 역세권 청년주택 시범사업 공급방안

- 현재 추진 중인 굴포천역, 제물포역, 동암역 도심공공복합개발사업에서 역세권 청년주택으로 확보 가능한 물량은 총 175호가 가능함
 - 굴포천역 남측 도심 공공주택 복합지구 60호, 제물포역 도심 공공주택 복합지구 75호, 동암역 남측 공공주택 복합지구 40호 등
- iH의 매입임대주택은 매년 1,000호를 목표로 공급하고 있으며, 이 중에서 50% 수준인 500호를 역세권에 공급토록 유도

- 이 중에서 청년형 35%, 신혼부부형 35% 정도를 할당하여 역세권 청년주택으로 최소한 매년 350호, 2030년까지 1,225호의 공급이 가능할 것으로 판단됨
- 향후 동인천역, 인천역, 부평역 등의 역세권 지역에 복합개발사업 추진 시 청년형으로 200호 이상의 공공임대주택 공급이 가능할 것으로 판단됨
- 현재 추진 중인 ‘인천 원도심 역세권 활성화방안’과 연계하여 공공 및 민간 추진 사업을 발굴하여 공공지원민간임대주택을 활용한 400호 이상 확보 가능

4. 신혼부부 1,000원 주택 시범사업 추진방향

1) 가칭 ‘1,000원 주택’ 개념

- 주택가격이 상대적으로 낮은 지역의 지자체와 정부가 협력하여 신혼부부에게 최소 부담하에 공공임대주택 시범공급
- 대상: 신혼부부(유자녀 우선공급), 무주택자, 신혼부부 공공임대주택 소득기준
- 입주자 부담비용: 1일 임대료 1,000원, 보증금 2,000만원* 이하
 - * 한도(2천만원) 초과시 지자체 부담

2) 신혼부부 1,000원 주택 200호 시범 사업 추진

- 공공임대주택: 매입임대주택 활용
 - 선호입지 및 주거소요에 부합한 양질의 주택을 적지적소에 공급가능하고 주택도시기금* (기금이율 1→0.5% 완화 추진) 등 활용시 지자체 부담완화 가능
- 매입임대주택 지원단가: 출자 45%, 기금 50%(이율 1%), 입주자 5%(일부 유형 상이)
- 조건부 공급: 지역거주의무 10년, 주택거주의무 5년

3) 출산에 따른 면적 상향

- 청년 및 신혼부부 대상 매입임대주택은 청년/신혼I/신혼II 등으로 유형이 구분되어 각각 입주 요건과 주택 면적 등이 다양
 - 매입임대 유형에 따른 주택규모: 청년 < 신혼부부I < 신혼부부II

[요약 표 4] 매입임대주택 특징

구분	대상	임대료	임대기간	매입기준
청년	월평균 소득 100% 이하인 청년(19~39세)	시세 50%이내	최대 6년	일반매입주택 중 대학교 인근 또는 교통 편리 지역
신혼부부I	월평균소득 70%(맞벌이 90%) 이하 (예비)신혼부부	시세 50%이내	최대 20년	일반매입주택 중 방 2개 이상 - 다가구주택 등
신혼부부II	월평균소득 100%(맞벌이 120%) 이하 (예비)신혼부부	시세 80%이내	최대 6년	일반매입주택 중 방 2개 이상 - 아파트, 주거용오피스텔 등

- 결혼 후 출산할 경우 현재보다 넓은 면적의 주택이 필요하며, 가족구성·소득이 변경되면 입주요건을 초과하여 타 주택으로 이주해야 할 수도 있어 결혼에 걸림돌
- 보다 넓은 타 임대주택으로 이동하려면 별도 입주신청을 통해 선정되어야 하나, 경쟁률이 높을 경우 선정되지 못한 상태에서 현재 주택 계약기간이 종료될 수 있음
- 출산으로 추가 면적이 필요할 경우 현재 주택에 거주하면서 보다 넓은 타 공공임대주택으로 이동을 지원하는 제도 마련
- 무자녀 60㎡ 이하, 1자녀 60~85㎡, 2자녀 85㎡ 이상
 - 85㎡ 초과시는 가구원수 5인 이상시 가능
 - 인천형으로 정립하여 신혼부부 대상 2자녀 이상시 공급

4) 잔여 보증금 연계 금융상품 마련

- ‘(가칭)1,000원 주택’ 입주시 낮아진 보증금(예시; 기존 보증금 - 2,000만원) 연계한 금융상품 제시
- 지자체 지역금고와 연계하여 잔여 보증금 예금 가입시 기존 이율보다 1.5~2배 수준의 금융상품을 만들어 향후 주택구입자금으로 활용토록 지원
- 추가 금리: 지역금고와 지자체가 각각 50% 씩 부담
- 예시 : 기존 정기예금 4.0% → 신규 정기예금 6% 수준 상품 개발(지역금고 1%, 지자체 1% 부담)

이 보고서는 인천연구원이 수행한 연구보고서를 요약한 것입니다.
자세한 내용은 인천연구원 홈페이지(www.ii.re.kr)에서 열람할 수 있습니다.