

연구지원 2020-116

공공지원민간임대주택 공급촉진지구
수요분석모델 개선방안 연구

A Study on the Improvement of Demand Analysis Model for
Public-supported Private Rental Housing Supply Promotion Districts

참여연구진

연구총괄

이경애 LH 토지주택연구원 책임연구원

연구진

김용순 LH 토지주택연구원 선임연구위원

박이레 LH 토지주택연구원 연구원



연구 요약

□ 연구의 배경 및 목적

- (배경) 정부는 '18.07월 민간임대특별법 개정으로 「뉴스테이」를 공공성을 강화한 「공공지원민간임대주택」으로 개편하여 주거지원계층에 주변시세의 70~85%로 세대수의 20% 이상을 특별공급하고 일반공급도 무주택자에게 우선 공급
- 공사는 관련 수요 분석 모델을 구축(2017, 김용순 외)하였으나, 입주자격(무주택, 주거지원계층)에 제한이 없어 개편된 제도의 수요 분석 모델로 활용하기에는 한계 존재
- (목적) 촉진지구지정 및 공급물량 책정에 대한 국토부 등 여러 이해관계자들의 공감대 형성을 도모할 수 있는 논리적 근거 마련하기 위해 기존 분석 모델 내에 공공성 강화 내용을 보완함으로써 수요타당성을 확보하는 것이 목적

□ 수요분석모델 개선방향

- (공공성 강화 반영)공급촉진지구 개발시 역세권, 대학, R&D, 산업단지 등 임대수요가 많은 곳에 지구를 지정하며, 촉진지구내 공공지원민간임대주택 공급시 20% 이상은 공공임대용지로 확보하도록 조정
 - 공급촉진지구 내에는 민간임대, 공공임대, 공공분양이 5:2:3 비율로 공급되며 민간임대는 다시 일반공급과 특별공급이 8:2비율로 공급
 - 일반공급은 무주택가구, 특별공급은 무주택인 청년, 신혼부부, 고령자가 포함되며, 공공임대는 영구, 국민, 행복주택의 유형으로 공급
- (정량적 분석 모델) 공급촉진지구 내 공급되는 주택유형의 성격이 상이하므로 일반공급과 특별공급 및 공공임대를 통합한 2가지 모델로 나누어 구축
 - 일반공급은 주택수요적 접근방법인 기존 모델을 준용하고, 특별공급 및 공공임대는 주택소요적 접근의 수요분석모델을 추가하여 기존 연구 개선

- (정성적 평가 지표) 임대수요가 많은 지역에 대한 변별력을 늘리기 위해 일반공급 대비 특별공급 가구비중 추가하고 가격경쟁력 지표 대신 시장 압력도를 평가할 연평균 5년간 해당지역 아파트 매매가격 및 전세가격 변동률 지표를 추가
- 대체가능 임대주택 유형을 개선된 제도와 유사하게 변경하여 제도 개선 반영

□ 정량적 수요분석모델 개선

- (일반공급)최근의 자료로 업데이트하는 동시에 무주택, 지불능력 제약 등을 일부 보완하여 입주시점의 유효수요량을 도출

[공공지원민간임대주택 일반공급 유효수요 추정모델]

단계	산출 기준
① 수요권역 설정	2년 연평균 사업지구가 소재한 행정구역으로 유입되는 세대수가 1% 이상 혹은 상위 10개 지자체 선정
② 권역별 사업지 세대전입률 보정	수요권역에서 사업지구로 전입하는 세대의 비중을 도출. 단, 1%이상 혹은 10개 지역의 합산비율이 100%가 되도록 환산
③ 권역별 사업지 세대전출률 산출	수요권역별 전체 세대수에서 사업지구로 이주하는 세대(전출)비중을 도출
④ 입주시점의 권역별 세대수 추정	수요권역별로 최근 5년간 세대수 평균 증가율을 적용하거나 장래가구추계 자료를 이용하여 입주시점 세대규모 추정
⑤ 권역별 이주수요 규모 추정	④권역별 추정세대수 × ③권역별 사업지 이주세대비율의 합계
⑥ 무주택제약 유효수요	⑤입주시점 이주수요 × 사업지의 무주택 가구비율
⑦ 규모제약 유효수요 (주택규모 반영)	⑥무주택 이주수요 × 사업지의 중소형(85㎡)주택 거주비율
⑧ 지불능력 유효수요 (소득수준 반영)	⑦규모제약 이주수요 × 임대료 지불가능계층(소득 5분위 이상) 거주 비율
⑨ 입주의사 유효수요 (입주의사 반영)	⑧지불능력 잠재수요 × 권역별 입주의사율(자체 설문결과)
⑩ 순수 유효수요 (도시규모 보정)	도시규모가 전국 지자체의 하위 20% 이하이거나 상위 20% 이상인 경우 경계값의 배수로 규모보정계수를 구해 적용
⑪ 최종 유효수요	⑩ 순수유효수요 - 입주시점 해당 공공지원민간임대 일반공급예정물량
⑫ 적정성 여부 판단	⑪ 최종유효수요와 사업지구의 공급계획물량을 비교

- (특별공급 및 공공임대)지구지정시점의 유효수요를 도출하되 대상계층의 대체관계를 고려하여 특별공급과 공공임대 수요를 통합하여 분석하며 입주의사를 적용한 공공임대와 특별공급 수요의 합에서 대체가능수요를 제외
 - (A)공공임대주택 수요계층은 소득 및 자산제약은 공공임대(영구, 행복, 국민)유형을 모두 포함할 수 있는 국민임대주택 60㎡ 이상(무주택 소득 100% 이내, 자산 소득3분위의 순자산 평균값 이하)으로 정의
 - (C)특별공급은 무주택 청년, 신혼부부, 고령자 중 소득120%이내 가구로 정의
 - (B)대체가능계층은 무주택 소득 100%, 자산기준 이내인 청년, 신혼부부, 고령자
- 도출된 잠재수요량에 도시규모 보정 및 특별공급 및 공공임대와 경쟁관계에 있는 기존주택 재고를 차감하여 최종 유효수요를 도출

[공공지원민간임대주택 특별공급 및 공공임대 유효수요 추정모델]

단계	산출 기준
① 공공임대 대상계층	무주택 일반가구수 × 소득 100%, 자산기준 이내 비중 × 해당지역 입주의사율
② 특별공급 대상계층	(무주택 소득 120% 이내 청년 + 신혼부부 + 고령자) × 권역별 입주의사율
③ 대체가능 대상계층	(무주택 소득 100%, 자산기준 이내 청년 + 신혼부부 + 고령자) × 권역별 입주의사율
④ 잠재수요량 도출	①공공임대 대상계층 + ②특별공급 대상계층 - ③대체가능 대상계층
⑤ 최종 잠재수요 도출 (도시규모보정)	④ 잠재수요량× 도시보정계수(도시규모가 전국 지자체의 하위 20% 이하이거나 상위 20% 이상인 경우)
⑥ 최종 유효수요 도출	⑤ 최종 잠재수요량 - 해당 시군구의 기존 주택 재고 차감
⑦ 적정성여부 판단	⑥ 최종 유효수요와 사업지구의 공급계획물량을 비교

□ 정성적 수요평가지표 개선

- 기존 연구 수요평가항목에 공공성 강화 사항을 반영한 지표를 도출하고 AHP분석 등을 통한 항목별 비중과 평가등급 설정을 통해 평가 지표를 개선
 - 수요압력도 중 일반가구대비 특별공급 가구비중(5점)의 가중치 및 시장압력도의 (아파트 매매(7점) 및 전세가격 변동률(5점))가중치를 도출
 - 대체가능 임대주택 유형의 변화를 반영하여 등급 기준을 개선

[공공지원민간임대주택 특별공급 및 공공임대 유효수요 추정모델]

지표명	분석항목	등급설정					가중치 (100)
		5	4	3	2	1	
직주 근접성	도심산단공장과외의 거리	10km 미만	10~15km	15~30km	30~45km	45km 이상	10
교통 접근성	전철가치역 터미널 등	1km 미만	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 이상	15
	반경 500m내 버스노선	4개 이상	3개	2개	1개	없음	5
교육 접근성	초등학교 거리	0.5km 미만	0.5~1km	1~1.5km	1.5~2km	2km 이상	10
	중고등학교 거리	1km 미만	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 이상	5
환경 접근성	공원등산로 등과의 거리	1km 미만	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 이상	5
	호수하천 등과의 거리	1km 미만	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 이상	3
생활 편의성	대형마트와의 거리	3km 미만	3~6km	6~10km	10~15km	15km 이상	7
	대학종합병원과의 거리	3km 미만	3~6km	6~10km	10~15km	15km 이상	3
수요 압력도	일반가구비중	50% 이상	50~43%	43%~35%	35~20%	20% 미만	5
	일반가구비중 대비 주택비중	80% 미만	80~90%	90~97.5%	97.5~105%	105% 이상	5
	일반가구대비 특별공급가구비중	16.8% 이상	14.4~16.8%	12.0~14.4%	10.3~12.0%	10.3% 미만	5
시장 압력도	연평균 5년 아파트 매매가격 변동률	4.8% 이상	3.0%~4.8%	1.5%~3.0%	0.1~1.5%	0.1% 미만	7
	연평균 5년 아파트 전세가격 변동률	7.4% 이상	4.8%~7.4%	2.2%~4.8%	0.1%~2.2%	0.1% 미만	5
공급 경합도	대체가능 임대주택 비중	2.5% 미만	5.1%~2.5%	5.1%~7.9%	7.9%~10.6%	10.6% 이상	5
	준공주택대비 계획물량비중	10% 미만	10~20%	20~30%	30~90%	90%이상	5
지구 특성화	가타지구의특화요인	제안서를 바탕으로 재량에 따라 점수 부여(가점)					10

□ 종합적 수요평가체계 구축

- 유효수요의 적정성 여부는 공급계획물량과의 비교를 통해 판단하며, 정성평가 지표는 항목별 가중치를 적용한 합산점수로 선정여부를 판단
- 최종적인 사업후보지 선정은 유효수요(일반공급 / 특별공급 및 공공임대)와 공급계획물량의 관계를 먼저 비교한 이후 정성지표 평가결과를 보완적으로 활용

[공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 선정 판단기준]

구분	양호	보통	미흡
일반공급	유효수요가 공급물량의 1.5배 초과	유효수요가 공급물량의 1배 초과~1.5배 이하	유효수요가 공급물량의 1배 이하
특별공급 및 공공임대	유효수요가 공급물량의 3배 초과	유효수요가 공급물량의 2배 초과~3배 이하	유효수요가 공급물량의 2배 이하

[공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 선정요건]

선정요건			
선정 둘다 양호 이상이면 정성평가 제외	둘 중 하나라도 보통이 있는 경우 정성평가 점수가 70점 이상이어야 후보지 선정	둘 중 하나라도 미흡이 있는 경우 정성평가점수가 80점 이상이어야 후보지 선정	둘다 미흡 미선정 혹은 정성평가점수가 90점이상 이어야 후보지 선정

주제어 공공지원민간임대주택, 공급촉진지구, 임대주택 수요분석모델



차 례

제 1 장 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	3
2. 연구 내용 및 범위	5
제 2 장 공공지원민간임대 정책 현황 및 수요분석모델 개선방향	7
1. 공공지원민간임대주택 정책 추진 현황	9
1.1 공공지원민간임대주택 정책 개요	9
1.2 공공지원민간임대주택 정책 특징	14
1.3 공공지원민간임대주택 사업 유형	18
1.4 공공지원민간임대주택 사업 추진 현황	28
2. 선행연구 고찰 및 수요분석모델 개선방향 설정	30
2.1 주택수요 및 소요에 관한 이론적 논의	30
2.2 기존 뉴스테이 공급촉진지구 수요분석모델 개요	35
2.3 수요 분석 모델 개선 방향	38
제 3 장 공공지원민간임대 정량적 수요분석모델 개선	47
1. 공공지원민간임대 일반공급 수요분석모델 개선	49
1.1 수요권역별 이주수요 추정방법	49
1.2 유효수요 추정방법 도출	52
1.3 도시규모 보정 및 경쟁적 공급관계 차감	55
1.4 일반공급 수요분석모델을 통한 최종 유효수요 도출과정 예시	57
2. 공공지원민간임대 특별공급 및 공공임대 수요분석모델 구축	58
2.1 통합(특별공급 및 공공임대) 수요분석모델 구축 개요	58

2.2 유효수요 산출방법	59
2.3 통합(특별공급 및 공공임대) 유효수요 도출과정 예시	68
제 4 장 공공지원민간임대 정성적 수요평가지표 개선	69
1. 정성적 수요평가지표 개선 방향	71
2. 개선된 정성적 수요 평가 지표	73
2.1. 수요압력도 항목 평가지표 개선	73
2.2. 시장압력도 항목 평가지표 개선	74
2.3. 경쟁적 공급관계 평가지표 개선	75
3. 전문가 설문조사 및 AHP분석	77
3.1 분석 개요	77
3.2 AHP 분석 결과	78
3.3 평가지표별 등급기준 조사 결과	80
3.4 최종 정성적 수요 평가 지표 및 등급기준	83
제 5 장 종합적 평가체계 구축 및 사용자 매뉴얼	85
1. 최종 후보지 선정을 위한 종합적 평가 체계 구축	87
1.1 종합적 평가 체계 구축 방향	87
1.2 종합적 평가 기준 제시	87
2. 사례지 수요 평가 시뮬레이션 결과	89
3. 공공지원민간임대 공급촉진지구 수요평가 사용매뉴얼	92
4. 연구의 한계 및 사용상의 유의점	97
참고문헌	99
부 록	103



표 차례

[표 1-1] 공공지원민간임대주택 촉진지구 공급 계획	3
[표 1-2] 변경된 제도의 주요 내용	4
[표 2-1] 민간임대 체계 개편	10
[표 2-2] 공공지원민간임대주택과 뉴스테이의 주요 특징 비교	11
[표 2-3] 공공지원민간임대 유형별 세부 규정	11
[표 2-4] 공공지원형 민간임대리츠 자원조달 기본구조(예시)	12
[표 2-5] 유형별(건설형, 매입형) 자원조달 총액 산정방법	12
[표 2-6] 민간임대 건설·매입자금 융자금리 변경	15
[표 2-7] 입주자 자격기준 비교	16
[표 2-8] 시범사업 단지 사례	16
[표 2-9] 기금출자 필수요건	17
[표 2-10] 개발 사업 지구별 특성 비교	24
[표 2-11] 공공지원민간임대주택 내택지공모 추진현황	28
[표 2-12] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 추진현황	29
[표 2-13] 뉴스테이 입주대상계층	35
[표 2-14] 뉴스테이 유효수요 분석 과정	36
[표 2-15] 뉴스테이 정성적 수요 평가 모델	37
[표 2-16] 뉴스테이 공급촉진지구 후보지 선정 판단기준	38
[표 2-17] 공공지원민간임대주택 특별공급 및 공공임대주택 입주자격	42
[표 2-18] 공공지원민간임대주택 수요 분석 모델 주요 개선 사항	44
[표 3-1] 수요권역별 이주 세대율 보정 및 보정세대수 산출 예시	50
[표 3-2] 2018년 시도별 무주택가구 비율	52
[표 3-3] 시도별 중소형 주택 비율	52

[표 3-4] 2018년 가구당 월평균 분위경계값(도시 2인이상 비농가/ 천원)	53
[표 3-5] 지역별 임대료 지불이 가능한 소득계층(5분위 이상) 비중	53
[표 3-6] 일반공급 대상가구의 권역별 입주의사율(가중치 적용)	54
[표 3-7] 도시규모 보정을 위한 해당 지역 보정계수	55
[표 3-8] 최종 유효수요 도출과정 예시	57
[표 3-9] 공공지원민간임대주택의 계층별 자격기준	58
[표 3-10] 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(2018년 기준)	60
[표 3-11] 임대유형별 자산 기준(2018년 기준)	60
[표 3-12] 무주택가구 중 소득 100%이내 자산기준 이내인 가구 비중(2018년)	60
[표 3-13] 특별공급 대상계층(청년1인가구) 무주택 / 소득 자산 기준 이내 비중	61
[표 3-14] 특별공급 대상계층(신혼부부) 무주택 / 소득, 자산 기준 이내 비중	62
[표 3-15] 특별공급 대상계층(고령자) 무주택 / 소득, 자산 기준 이내 비중	63
[표 3-16] 공공임대 대상가구의 지역별 입주의사율(%)	65
[표 3-17] 특별공급 대상가구(청년)의 권역별 입주의사율(가중치 적용)	66
[표 3-18] 특별공급 대상가구(신혼부부)의 권역별 입주의사율(가중치 적용)	66
[표 3-19] 특별공급 대상가구(고령자)의 권역별 입주의사율(가중치 적용)	66
[표 3-20] 특별공급 대상가구 계층별 권역별 입주의사율	66
[표 3-21] 공공임대 대상계층별 권역별 입주의사율	67
[표 3-22] 대체가능 대상가구 계층별 권역별 입주의사율	67
[표 3-23] 최종 유효수요 도출과정 예시	68
[표 4-1] 개선된 정성 평가지표	72
[표 4-2] 공공지원민간임대주택의 임차인 자격기준	73
[표 4-3] 일반가구 대비 특별공급가구 비중의 지역별 순위	74
[표 4-4] 아파트 매매 및 전세가격 변동률 지표 등급	75
[표 4-5] 대체가능 임대주택 비중의 지역별 순위	76
[표 4-6] 정성평가지표 설문조사 대상	77
[표 4-7] 정성평가지표 AHP분석을 위한 계층설정	77

[표 4-8] AHP 분석결과	78
[표 4-9] 정성평가지표의 비중분석 종합 및 제안(%)	79
[표 4-10] 정성평가지표의 지표별 평균등급 기준	80
[표 4-11] 최종 정성평가지표 및 지표별 평균등급 기준	83
[표 5-1] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 선정 판단기준	88
[표 5-2] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 선정요건	88
[표 5-3] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 검토 지역	89
[표 5-4] 일반공급 후보지 선정 시뮬레이션 결과	90
[표 5-5] 특별공급 및 공공임대 후보지 선정 시뮬레이션 결과	90
[표 5-6] 최종 후보지 선정을 위한 종합적 판단 체계	90
[표 5-7] 공급촉진지구 정성지표 평가모델 시뮬레이션 결과	91
[표 5-8] 공급촉진지구 정성지표 평가모델 시뮬레이션 결과	94
[표 5-9] 공공지원민간임대주택 수요분석관련 통계지표의 출처와 특징 ...	96



그림 차례

[그림 1-1] 연구 흐름도	6
[그림 2-1] 공공지원민간임대 사업구조도(건설형)	13
[그림 2-2] 공공지원민간임대 사업구조도(매입형)	13
[그림 2-3] 공공지원민간임대 사업구조도(모자리츠)	13
[그림 2-4] 공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(수시)	19
[그림 2-5] 공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(공모)	21
[그림 2-6] 공공지원민간임대주택 내공모사업 절차도	23
[그림 2-7] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업 절차도	25
[그림 2-8] 공공지원민간임대 연계형 정비사업 원리	26
[그림 2-9] 공공지원민간임대 연계형 정비사업 절차도	27
[그림 2-10] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 내 공급 제도 개선 내용	39
[그림 2-11] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 수요 분석 접근방법	40
[그림 2-12] 통합(특별공급 및 공공임대) 수요 분석 모델 개념도	43
[그림 3-1] 수요권역 설정 개념도	50
[그림 3-2] 공공지원민간임대주택 통합(특별공급 및 공공임대) 수요 분석 모델	59

제 1 장 서 론

LAND
AND
HOUSE
HOLDING
INSTITUTIONS

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

- (배경) 정부는 전세 공급 감소, 월세의 빠른 증가 등과 같은 임대차 시장의 구조변화에 대응함으로써 국민의 주거불안을 해소하기 위한 방법으로 민간 임대주택 공급 촉진을 제도적으로 지원하는 뉴스테이 제도 도입
 - 도입이후 3여년간('15~'17) 약 10만호 공급 및 임대주택에 대한 인식 개선 등의 성과를 거둔 반면, 민간사업자에게 돌아가는 혜택에 비해 공공성이 부족하다는 큰 비판에 직면
 - 기존 뉴스테이는 높은 임대료 수준/ 무주택자, 청년 등 취약계층에 대한 배려 누락 / 개발이익이 큰 GB, 녹지지역 개발로 환경 훼손 / 중대형 위주로 8년 후 분양 전환 가능성이 높은 사업 구조
 - 따라서 정부는 '17.11월 주거복지 로드맵 및 '18.07월 민간임대특별법 개정을 통해 기존의 「뉴스테이」 제도를 손질하여 공공성을 강화한 「공공지원민간임대주택」으로 개편
 - 주거복지로드맵에서 '18~'22년까지 촉진지구 내에 5만호, 약 500만평 공급을 발표
 - 15년부터 3년간 7개 지구, 약 103만평, 17,275호(전체 26,719호) 달성

[표 1-1] 공공지원민간임대주택 촉진지구 공급 계획

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계
공급촉진지구	1.1	1.0	0.9	1.0	1.0	5만호

자료 : 주거복지로드맵(2018.12)

- 개편된 제도는 주거지원계층에 주변시세의 70~85%로 사업장별 세대수의 20% 이상을 특별 공급하여 공공성을 강화하는 한편, 일반 공급에 대해서도 무주택자 우선 공급하여 대상 계층 일부 제약

- 또한, 공급촉진지구 개발시 공공성 확보를 위해 역세권, 대학, R&D, 산업단지 등 임대수요가 많은 곳에 지구를 지정하며, 촉진지구에 공공지원민간임대주택 공급시 20% 이상은 공공임대용지로 확보하도록 조정
- 즉, 공공지원민간임대주택은 공급촉진지구 내에 민간임대, 공공임대, 공공분양이 5:2:3 비율로 공급

[표 1-2] 변경된 제도의 주요 내용

구 분	뉴스테이	공공지원 민간임대주택
특별공급	- 해당 없음	- 청년(19~39세), 신혼부부(혼인기간 7년 이내), 고령층 등에 사업장별 세대수의 20% 이상 공급
초기 임대료	- 제한 없음	- 일반공급 : 시세 90~95% - 특별공급 : 시세 70~85%
입주자격	- 제한 없음	- 무주택자 우선 공급 - 주거지원계층 : 도시근로자 평균소득 120% 이하
입지 / 평형	- 도시 외곽 / 중대형 위주	- 역세권, 대학, 산업단지 인근 등 임대수요가 많은 곳 / 중소형 위주

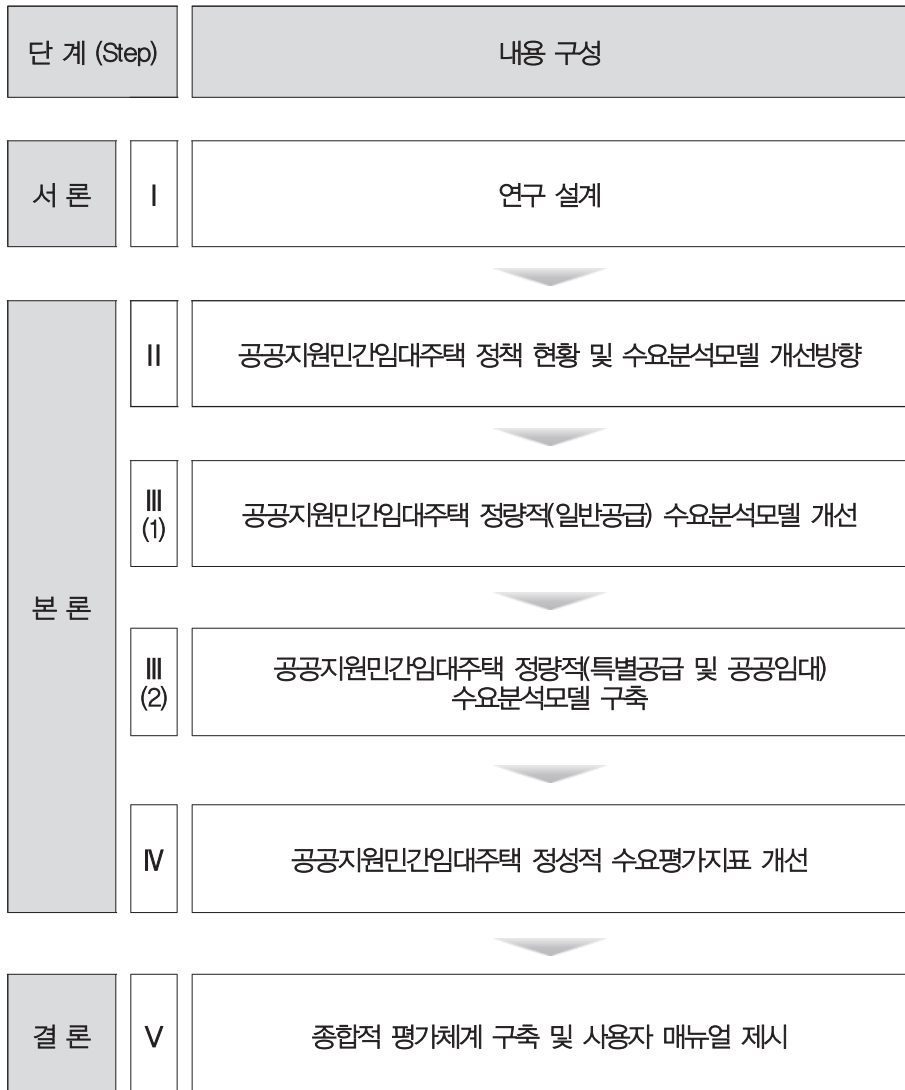
- LH는 촉진지구의 시행자로서 시장상황과 사업특성을 고려한 명확한 수요 분석으로 사업성을 제고할 필요가 있으나 입주자 특성에 적합한 수요분석모델 부재로 지구지정과 관련된 심의진행이 원활하지 못한 상황
- 공사에서는 '17년 「뉴스테이 공급촉진지구 수요분석모델 구축연구」를 통해 민간임대주택 수요 분석 모델을 구축한 바 있으나, 입주자격에 제한이 없는 기존 모델은 무주택, 주거지원계층과 같은 특별공급 수요 대상 계층 제약 미반영으로 개편된 제도의 수요 분석 모델로 활용하기에는 부적절

□ **(목적)** 이에 본 연구에서는 개편된 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 후보지 선정 및 지구지정과정에서 수요 평가를 위해 활용될 수 있도록 수요 대상 계층의 제약을 반영한 정량 및 정성적 수요 분석 모델을 구축함으로써 기존의 민간임대주택 수요분석모델을 개선

2. 연구 내용 및 범위

- **(내용)** 수요분석은 기존 수요 분석 모델 개선방향 검토와 정량·정성적 수요 분석 방법 개선 및 공급촉진지구 수요평가체계 도출 등으로 구분
 - 정량적 유효수요 추정은 수요 관점에서 일반 공급 모형 내에 무주택 여부를 반영함으로써 기존 연구를 개선하고 소요 관점의 특별공급 및 공공임대 대상 계층의 수요분석모형을 구축
 - 정성적 수요평가체계는 시장변화요인과 입지 및 단지특성요인, 경쟁적 공급 관계, 특별공급 계층 등에 대한 객관적 평가지표를 도출하고 평가기준을 제시
 - 정량적 유효수요추정모형과 정성적 수요평가모형에 대한 사례지역 시뮬레이션분석을 통해 적합성을 검증하여 최종적인 평가모형을 구축하고, 두 평가결과의 종합적 평가체계를 제시
 - 수요분석모형의 실무적·정책적 활용을 위해 정책 및 실무 관계자 인터뷰, 자문회의를 통해 보완하고, 실무자의 활용성을 제고하기 위해 통계취득부터 평가절차, 지표산식 등을 담은 매뉴얼을 제공
- **(범위)** 본 연구의 분석대상은 공공지원민간임대주택 공급촉진지구이며, 분석에서 고려한 기간은 통계 구축의 용이성을 고려하여 2018년을 기준으로 설정
 - 내용적 범위 : 공급촉진지구 전체를 수요 추정하기 보다는 공공분양 물량을 제외한 임대 수요 추정으로 범위를 한정
 - 본 연구가 공급촉진지구 내에 공급될 민간임대물량(일반공급) 이외에도 공공임대물량(20%)을 고려한 민간임대주택(특별공급) 수요분석에 주안점을 두는 만큼 민간임대 이외에도 공공임대까지 내용적 범위를 확대
 - 공간적 범위 : 본 연구의 총량적 수요 추정 공간적 범위는 통계의 공표단위를 고려하여 사군구 기초단위로 설정하여 분석

- 시간적 범위 : 수요추정 시점을 지구지정 이후 해당지구의 공공지원민간임대주택 입주 예정자가 해당주택에 청약하는 시점으로 정의. 관련 통계자료는 인구이동통계는 '17-18년, 기타통계는 '18년 말까지의 가장 최근 통계를 활용



[그림 1-1] 연구 흐름도

제 2 장

공공지원민간임대 정책 현황 및 수요분석모델 개선방향



&

제2장 공공지원민간임대 정책 현황 및 수요분석모델 개선방향

1. 공공지원민간임대주택 정책 추진 현황

1.1 공공지원민간임대주택 정책 개요

1) 추진배경 및 정책 내용

- 2015년 8월 민간임대주택 공급 패러다임을 ‘규제’에서 ‘지원’ 중심으로 전면 전환하기 위해 기존 「임대주택법」을 임대주택의 건설주체에 따라 구분(김용순 외, 2017)
 - 민간사업자가 짓는 임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」, 공공이 짓는 임대주택은 「공공주택 특별법」에서 관할하도록 분할하여 구분
- 「민간임대주택에 관한 특별법」에서는 기존 5/10년 민간건설임대를 폐지하고 유형 구분을 단순화 하여 8년 이상 대규모로 장기 임대하는 기업형 임대주택을 공급할 수 있도록 개선
 - 월세 비중의 증가 등으로 주거비 부담에 처해있는 중산층의 주거 불안을 해소하고 안정적으로 거주 가능한 기업형 임대주택인 뉴스테이를 도입
 - 기금이나 택지 지원을 받더라도 분양전환의무, 임차인 자격, 초기 임대료 규제, 담보권 설정 제한 등의 규제를 완화
- 2016년부터 본격적으로 추진된 뉴스테이는, 공공의 많은 지원에 비해 임대료 수준이 높고 입주 자격에 제한이 없기 때문에 중산층의 주거 안정이라는 목적을 달성하는 데 한계가 있다는 비판이 제기
- 2018년 1월 민간임대주택에 관한 특별법(민간임대주택법) 개정을 통해 민간임

대체계를 [표2-1]와 같이 개편하면서 기존 뉴스테이 정책의 장점은 살리고 주거지원 계층에 대한 지원 등 공공성을 강화한 '공공지원민간임대주택' 제도 도입

[표 2-1] 민간임대 체계 개편

〈기존〉			〈개편〉		
유형	규제	지원	유형	규제	지원
장기임대	기업형 (300세대 이상)	8년, 5%	공공지원	8년, 5% 초기임대료 입주자격	기금 출용자 세제혜택 건축규제완화
	준공공 (300세대 미만)		장기임대	8년, 5%	기금용자 세제혜택
단기임대	4년, 5%	기금용자 세제혜택	단기임대	4년, 5%	기금용자 세제혜택

출처 : 2019년 주택업무편람

- 민특법 개정을 통해 기존에 세대수 기준이었던 민간임대 유형을 기간 및 규제를 기준으로 개편하여 공공지원, 장기임대, 단기임대로 구분
- 공공지원주택이란 민간이 소유권을 가지고 있으나, 공공의 지원을 받아 초기임대료·입주자격 등에 있어 공공성을 확보한 임대주택을 의미하며,
- 장기 및 단기 임대는 기금용자 또는 세제혜택을 받는 대신 임대기간(8년 또는 4년 이상) 및 임대료 인상 제한(연 5%)을 받는 임대주택
- 공공지원민간임대주택이란 민간이 소유권을 가지고 있으나, 공공의 지원을 받아 초기임대료·입주자격 등에 있어 공공성을 확보한 임대주택
 - 주택도시기금 출용자, 용적률 건축규제 완화 등 지원을 받아 건설 또는 매입하거나, 국공유지 또는 공공택지에 건설되는 임대주택
 - 임대기간(8년 이상), 임대료 인상 제한(연 5%), 초기임대료(시세 미만), 입주

자격 제한(무주택자 우선공급, 주거지원계층 특별공급)의 규제 적용

- 주거지원계층은 민특법 제2조 및 제42조에 따라 주거지원대상자의 유형 및
요건과 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 규정
 - 청년, 신혼부부, 고령자로 구분하고, 소득요건 최초임대료·주택공급비율등을 규정
- 또한 개선된 제도는 역세권(철도역, 간선급행버스 정류소) 대학교, 산업단
지, 인구집중유발시설 밀집 지역 등에 우선 공급하는 내용을 포함
 - 인구집중유발시설 중 청년 거주비율이 높은 대학교와 연구소를 포함(고등
교육법에 따른 각종학교, 기술대학, 원격대학은 제외)
 - 다만, 50% 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 거리를 증감 허용

[표 2-2] 공공지원민간임대주택과 뉴스테이의 주요 특징 비교

구분	공공지원민간임대주택	뉴스테이
임대기간	변동 없음	8년
임대료 상승률	변동 없음	연 5% 제한
초기 임대료	○ 일반 : 시세의 90~95% ○ 청년·신혼부부 등 70~85%	제한 없음
입주 자격	○ 일반공급 : 무주택자(미달 시 유주택자 가능)정책 지원 ○ 주거지원계층 : 도시근로자 평균소득 120% 이하	제한 없음 (만 19세 이상)
입지 여건	역세권·대학 인근 등 임대수요가 많은 곳	도심·도시외곽 등 다양

출처 : 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr>)

[표 2-3] 공공지원민간임대 유형별 세부 규정

구분	일반공급	특별공급		
		청년	신혼부부	고령자
공급대상	○ 19세 이상 ○ 무주택세대구성원	○ 19~39세 ○ 무주택자 ○ 미혼	○ 혼인기간 7년 이내 ○ 무주택세대구성원 ○ 예비신혼부부 포함	○ 65세 이상 ○ 무주택세대구성원
소득요건	-	전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120% 이하 (소득이 없는 청년은 부모소득 합산)		
임대료	시세의 95% 이하	시세의 85% 이하		
주택비율	총 세대수의 80% 미만	총 세대수의 20% 이상		

출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>), 2019 주택업무편람

2) 공공지원민간임대주택 사업 추진 방식

- 공공지원민간임대주택 사업절차는 주택도시보증기금과 사업제안자, AMC등이 공동으로 출자한 리츠(REITS)를 중심으로 진행
- 사업제안자, 기금 등과 같은 투자자들이 리츠를 설립한 이후 이를 기반으로 금융기관 등의 차입을 통해 용자를 실현한 후 임차인 모집 및 계약, 시공 및 준공 등의 순으로 사업을 수행
- 리츠(REITS) 내 지분은 기금 및 재무적투자자(FT)의 출자(Equity)를 우선주로 배정하고, 사업제안자 및 사공사, AMC 등의 지분은 보통주로 구성(김용순 외, 2017)
- 최소 8년 이상을 임대주택으로 운용한 이후 타 기업형 임대사업자에게 통매각 혹은 기존 임차인에게 분양 전환하는 등을 통해 사업을 청산하는 구조

[표 2-4] 공공지원형 민간임대리츠 자원조달 기본구조(예시)

구 분		
총사업비 (100%)	출자	(우선주) 기금, FI 등
		(보통주)사업제안자 등
	용자	기금 용자
		민간 용자
	임대보증금	임대보증금

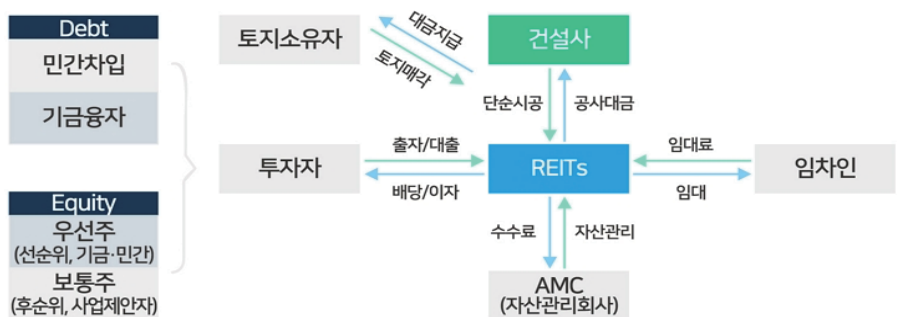
출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)

- 임대리츠는 주택도시기금과 민간 사업제안자가 공동으로 출자하고, 리츠가 임대주택을 건설하여 공급하는 건설형과 임대주택을 매입하여 공급하는 매입형으로 구분

[표 2-5] 유형별(건설형, 매입형) 자원조달 총액 산정방법

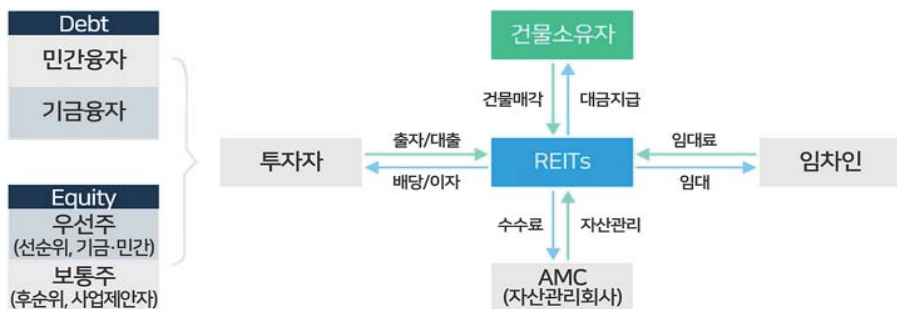
구 분	자원조달 구조
건설형	건설원가, 금융비용, 제세금, 임대분양 및 운영관련 비용 등 임대리츠 사업관련 총 지출액
매입형	부동산매입가, 금융비용, 제세금, 임대분양 및 운영관련 비용 등 임대리츠 사업관련 총 지출액

출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)



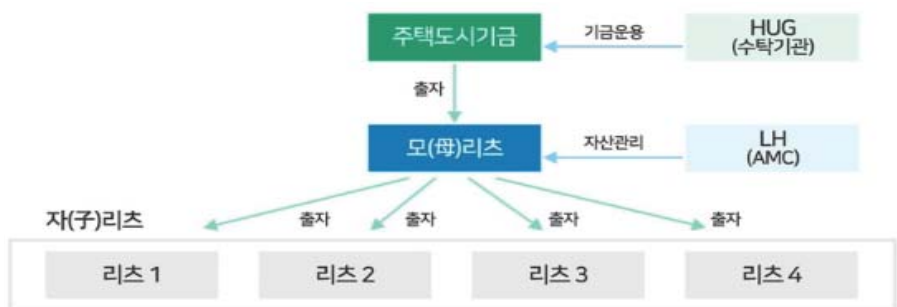
출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)

[그림 2-1] 공공지원민간임대 사업구조도(건설형)



출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)

[그림 2-2] 공공지원민간임대 사업구조도(매입형)



출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)

[그림 2-3] 공공지원민간임대 사업구조도(모자리츠)

1.2 공공지원민간임대주택 정책 특징

1) 공공성 강화와 공적지원을 연계

□ 초기 임대료 인하 및 서민지원 강화

- 기존 기업형 임대주택의 경우 초기 임대료 제한이 없었으나, 공공지원민간임대주택에서는 시세의 90~95%로 책정하여 입주자의 부담을 낮추도록 제도 개선
- 특히, 무주택자에게 우선 공급하도록 하여 임대주택 실수요자가 혜택을 볼 수 있도록 입주자격 관련 내용 보완
- 또한 사업장별 전체 세대수의 20% 이상은 청년, 신혼부부 등을 위한 특별공급 물량으로 공급하도록 하고, 임대료도 시세의 70~85% 수준으로 책정
 - 세대원 전원이 무주택이며, 전년도 도시근로자 평균 소득 120% 이하인 19~39세(청년), 혼인기간 7년 이내인 신혼부부, 65세 이상의 가구원이 있는 가구 등으로 주거지원계층을 설정

□ 도시계획 인센티브 시 공공기여 의무화

- 공공성 강화를 위해 용적률 상향 등 도시계획 인센티브 부여 시 증가된 용적률의 일정 비율에 대한 공공임대 공급 등 공공기여 방안 마련
 - 증가된 용적률의 50% 이하로 정한 조례 기준에 따라 공공임대주택으로 기부채납(토지는 기부채납하고 주택은 표준건축비로 매입)
 - 증가된 용적률의 50% 이하로 정한 조례 기준에 따라 감정평가한 토지분을 현금으로 납부(납부금액은 관할 지자체의 국민주택사업 특별회계의 재원으로 귀속)
 - 증가된 용적률의 100%를 주거지원계층에게 시세 대비 70~85% 공급
 - 증가된 용적률의 50%를 주거지원계층에게 20년 이상 공급

□ 촉진지구 개발 시 공공성 확보

- 도심 내 임대주택 수요가 많은 곳에 소규모 사업을 추진할 수 있도록 촉진지구 최소면적 기준을 조례로 완화할 수 있는 근거(현행 5천² → 2천²)마련
- 촉진지구 개발 시 공공성 확보를 위해 일정 규모 이상 택지에서는 20% 이상을 공공임대로 확보(복합지원 시설(청년 창업·취업 지원) 설치 운영 유도)
- 택지 공급에 있어서도 공공택지 공급 시 청년·신혼부부 등 주거지원계층에게 특별 공급하는 물량에 대해서는 조성원가로 공급하여 공공성 확보 방안을 지원

□ 기금 용자 조건 조정

- 주택도시기금의 용자 금리를 공공성 강화 적용 여부에 따라 우대하고 소형 주택에 대한 지원을 강화하는 한편, 장기임대 시 추가 인하하는 방안 도입
- 45² 이하 지원 조건을 신설(대출한도 0.5억원), 85² 초과 대형은 지원 중단

[표 2-6] 민간임대 건설·매입자금 용자금리 변경

구분 (전용면적)	〈기준〉 금리(%) / 한도(억)		〈변경〉 금리(%) / 한도(억원)			비고
	단기일반	기업형/준공공	단기일반	장기일반	공공지원	
45 ² 이하	3.0/0.7	2.0/0.8	3.2/0.5	2.2/0.5	2.0/0.5	1.8(행복)
45 ~ 60 ²	3.0/0.7	2.0/0.8	3.5/0.7	2.5/0.8	2.3/0.8	2.3(10년)
60 ~ 85 ²	3.5/0.9	2.5/1.0	4.0/0.9	3.0/1.0	2.8/1.0	2.8(10년)
85 ² 초과	4.0/1.1	3.0/1.2	폐지			-

출처 : 2019년 주택업무편람

□ 장기 임대 유도

- 임차인 8년 이상 장기적 거주 방안 마련 및 용적률 상향 시 지자체와 협의 하여 증가된 용적률 50%를 주거지원계층에게 20년 임대로 공급
- 20년 이상 임대 시 필요한 운영비용 등을 마련하기 위해 임대사업자가 아닌 자에게 일부양도 허용(8년 임대 후)
- 8년 후 1년 증가시마다 0.1%p씩 추가 금리 인하(최대 1.0%p까지)

□ 기존주민 재정착을 제고(정비사업 연계형 사업)

- 재정착리츠를 통해 일부 물량을 기존 주민에게 공공임대로 공급
 - 정비사업의 조합원 포기물량 등을 기금·LH가 출자한 리츠가 매입하여 구역 내 기존 주민·취약계층에게 공공임대로 공급

2) 청년, 신혼부부 등 주거지원 계층 지원 강화

□ 입주자격 설정

- 만 19세 이상 만 39세 이하의 1인가구 또는 신혼부부 중 소득이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 120% 이하인 무주택자의 경우 청약 가능

[표 2-7] 입주자 자격기준 비교

구분	공공지원민간임대주택	행복주택 자격기준 개정
대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 19~39세 ○ 1인가구 또는 신혼부부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년(19~39세, 대학생, 사회초년생은 연령 무관) 1인 가구 ○ 신혼부부(혼인기간 7년내)
소득	○ 도시근로자 평균소득 120% 이하	○ 도시근로자 평균소득의 80~100%
자산	○ 무주택자	○ 무주택 / 순자산 기준 이하 / 자동차 가격 제한

출처 : 국토교통부 발표자료('17.12.6), "공공지원 민간임대주택 제도개선 방안"

□ 부담 가능한 임대료 기준 설정 및 입주자 모집 시점 조정

- 시세 대비 70~85% 수준의 임대료로 공급하고 전체공급 물량의 10% 이상을 월 임대료 월 40만원(순수 월세) 초과하지 않는 옵션 제공

[표 2-8] 시범사업 단지 사례

지역명	입지특성	입주자 모집	청년주택 임대료 (1인실 기준, 단위:만원)		
			임대보증금	월임대료	순수월세기준
서울 신촌	광흥창역	19년 下	4,900	24	40
서울 장위	돌곶이역	19년 下	500~1,500	22~32	23~37
울산 학성	산업단지	20년	1,600~2,000	18~34	25~40

출처 : 국토교통부 발표자료('17.12.6), "공공지원 민간임대주택 제도개선 방안"

3) 공적 지원 강화

□ 촉진지구 지정요건 및 사업절차 개선

- 촉진지구 내에 공공주택 등 다양한 주택이 입지할 수 있도록, 당초 면적기준에서 세대수 기준으로 촉진지구 지정 요건 개선
- 시행자가 공공기관인 때에는 촉진지구 지정·변경 또는 해제한 경우 도시·군 기본 계획이 변경된 것으로 의제
- 10만 m^2 이하이고 녹지지역이 아닌 도시지역(주거지역 등 대통령령)에서, 지구지정과 지구계획을 통합하여 승인하는 경우로서 통합심의위원회를 거친 경우 도시계획심의위원회 심의 생략

□ 도심 내 소규모 사업 활성화

- 소규모 사업장 지원을 위한 프로젝트 금융(PF) 보증요건 및 심사 기준 완화 등을 통해 큰 규모를 갖춘 사업자가 아니라도 도심 내 소규모 민간임대주택 사업을 할 수 있도록 유도·지원

[표 2-9] 기금출자 필수요건

구분	기존	개선
보증요건	(시공사) 신용등급 BB+ 이상 & 시공순위 500위 이내(or 최근 3년간 시공실적 300세대 이상) (연면적) 5천 m^2 이상	(시공사) 신용등급 BB+ 이상 or 시공순위 500위 이내(or 최근 5년간 시공실적 300세대 이상) (연면적) 요건 삭제
보증료율	연 1% 수준(보증료 일사납)	연 0.3% 수준(분할납부 허용)
보증 한도	시공사 한도 적용	시공사·시행사 중 높은 것 적용

출처 : 국토교통부 발표자료('17.12.6),
“공공지원 민간임대주택 제도개선 방안”

1.3 공공지원민간임대주택 사업 유형

- 공공지원민간임대주택의 사업유형은 민간제안사업, LH공모, 공급촉진지구, 정비사업연계형이 있으며, 민간제안사업은 다시 수시와 공모로 구분

1) 민간제안사업(수시)

□ 사업개요

- 민간제안사업(수시)은 즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면 이를 HUG에서 평가하여 기금을 출자함으로써 시행

□ 사업절차

- 민간제안사업은 사업제안자인 민간이 사업을 제안한 후 HUG와 민간사업자가 사업계획을 협의하고 민간임대정책과의 자문위원회 심의와 HUG의 기금출자심사를 거쳐 리츠영업인가 후 입주자를 모집하는 순서로 진행

□ 기금출자기준

- 이때 기금은 사업의 적정성, 기금 수익·안정성 등에 대한 심사 평점이 60점 이상이고, 사업완충률*이 12% 이상일 경우에만 출자가 가능
- 보통주 수익률이 6% 이하면 기금수익률을 3%(중간배당시 2.7%)이상으로 하고 보통주 수익률 1%p 상승시 기금수익률 0.2%p 상향(15.10)
 - 기금출자기준은 모든 유형의 공공지원 민간임대 사업에 공통 적용

□ 사업구조

- 통상 자기자본이 20%이상, 타인자본이 80% 미만 수준으로 민간사업자와의 협의, 기금투자심의위원회(기투위) 심사 등을 거쳐 확정

사 업 단 계		세 부 내 용
사업제안 상당	사업계획 상담 및 접수 (사업제안자↔HUG 사무국)	<ul style="list-style-type: none"> 사업제안자의 수시사업 제안유형 및 출자 관련 상담 사업계획서 양식 배포 및 필요서류 구비여부 확인 등 접수
사전 검토	사전검토 대상지 관리 (HUG 사무국)	<ul style="list-style-type: none"> 토지확보 유무, 인허가단계, 사업성 등을 고려하여 사전검토 가능사업장에 대한 실무검토 및 관리
	사전검토 (사전검토위원회 개최)	<ul style="list-style-type: none"> 사업제안 접수상황에 따라 사전검토 계획 및 실시(건축심의 완료 수준 사업장을 고려) 개발계획, 재무계획, 임대계획 등 분야위원별 사전검토 사전검토위원회 회의를 통해 종합검토 및 결과 통지
	전문가 의견 청취 (자문위원회 개최)	<ul style="list-style-type: none"> 전문가의견 청취·자문 자문위원회 결과 통지
사전 협의	모리츠 사전협의 (LH 허브(모)리츠)	<ul style="list-style-type: none"> 기투위 및 약정체결 이후 사후관리 필요사항 사전검토 (주택품질 확보, 인허가, 기반시설, 민원 등)
심사협의 및 기금투자 심의회	기금출자 심사 (HUG 임대주택금융센터)	<ul style="list-style-type: none"> 사업조건(청년주택 비율, 임대료 등), 안정성(사업완충률, 제안자 신용도, 사업수익률 등), 사업손익 분석(수입·지출금액의 적정성, 기관투자자 투자조건 등), 현금흐름분석(현금유출입, 영업이익, 이자보상비율분석 등) 등 사업제안(리츠) 출자신청→검토 및 협의→심사
	기금투자 심의·의결 (HUG 임대주택지원처)	<ul style="list-style-type: none"> HUG 심사위원회 심의 기금투자심의위원회 심의(외부전문가)
영업 인가	리츠 영업인가 (국토부)	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택리츠 영업인가 신청(기투위 전 가능) 사업계획 검토(한국감정원) → 영업인가(부동산산업과)
약정 체결	사업약정 체결 및 출자 (HUG, 모리츠, 사업제안자 등)	<ul style="list-style-type: none"> 기금출자심의조건 확인 및 약정 협의(주총 등) 출자실행 (주택도시기금 → 모리츠 → 자리츠 출자)
	보증서 발급 (HUG)	<ul style="list-style-type: none"> 임대리츠PF보증서 발급(총사업비 70%이내)
사후 관리	임차인 모집 검토 (HUG, 모리츠)	<ul style="list-style-type: none"> 임차인모집 계획 협의 - 기투위 승인사항 반영여부, 임대료 수준, 입주자격, 모집시기 등 검토
	사후관리 (HUG, 모리츠)	<ul style="list-style-type: none"> 착공, 사업계획 승인 등 인허가사항, 임대계획 등 사업 일정 자금관리현황, 임대차계약현황 등 임대운영현황, 건설현황 등

출처 : LH-HUG(‘19.7), “공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서”

[그림 2-4] 공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(수시)

2) 민간제안사업(공모)

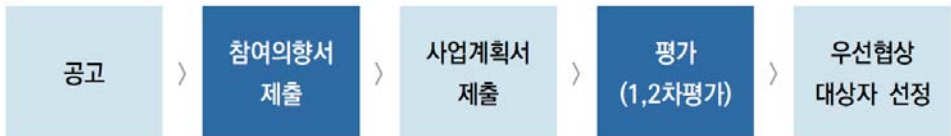
□ 사업개요

- 공모형 민간제안사업은 민간의 우수한 사업장을 공모를 통해 보다 효율적으로 선별하고 여기에 기금이 출자하여 사업이 진행되는 방식
- 우량한 민간임대 사업장을 보다 효과적으로 선별하기 위해 도입되었으며, 도시계획 변경 없이 즉시 주택 건설이 가능한 사업장 또는 공사 중인 사업장 등이 대상

□ 공모대상

- 공사 중이거나 기 준공된 사업장 / 사업계획 승인이 완료되거나 완료예정인 사업장 / 도시계획상 공공지원 민간임대주택 건설이 가능한 부지로서 토지소유권이 확보(80% 이상)되었거나 확보예정*인 사업장에 한해 공모 지원이 가능

□ 공모절차



- 공모기간, 절차, 기준 등을 공고하고, 시세조사를 위한 공모 참여의향서 제출
- 조사된 시세에 따른 개발계획, 임대계획, 재무계획 등이 포함된 사업계획서 제출
- 계량지표는 HUG에서, 비계량지표는 평가위원회에서 평가
- 1, 2차 평가결과 및 가산점을 합산하여 최종순위를 부여하고, 순위에 따라 우선협상대상자 선정



출처 : LH-HUG(19.7), “공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서”

[그림 2-5] 공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(공모)

3) LH공모사업

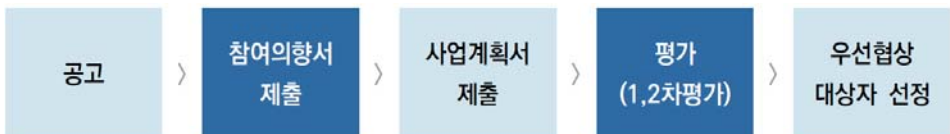
□ 사업개요

- LH공모사업은 LH부지 등과 같은 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정한 후 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업

□ 사업구조

- 자기자본이 20%, 타인자본이 80%이고 자기자본 중 50~70%를 기금(모리츠)이 출자하는 구조
- 과도한 매각차익 방지를 위해 기금출자심사 주택가격상승률 기준을 초과하여 매각차익이 발생한 경우 일부를 출자비용에 따라 기금에 추가 배당

□ 공모절차(공모는 LH(또는 공공택지 소유자)에서 주관하여 시행)



- 공모기간, 절차, 기준 등을 공고하고, 시세조사를 위한 공모 참여의향서 제출한 후 조사된 시세에 따른 개발, 임대, 재무계획 등이 포함된 사업계획서 제출
- 계량지표는 HUG에서, 비계량지표는 평가위원회에서 1,2차에 나누어 평가한 후
- 임대계획, 개발계획, 재무계획 등 비계량평가 중심의 1차 평가에서 기준 점수 이상을 득점 시 민간참여비용, 건축사업비 등으로 대상자를 선정하여 1, 2차 합계점수의 최고득점자를 우선협상대상자로 선정하는 절차



출처 : LH-HUG('19.7), “공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서”

[그림 2-6] 공공지원민간임대주택 LH공모사업 절차도

4) 공급촉진지구

□ 사업개요

- 공급촉진지구 사업이란 전체 주택 호수의 50% 이상을 공공지원 민간임대주택으로 공급되는 공공지원 민간임대주택용 신규택지를 개발하는 지구를 신속한 공급을 도모할 목적으로 지정하여 사업을 시행
- 지정면적은 도시지역 5천, 도시지역 인접 2만, 기타 10만㎡ 이상이며 역세권 등은 2천㎡ 이상 가능하며 공공지원임대주택건설은 감정평가금액으로 공급

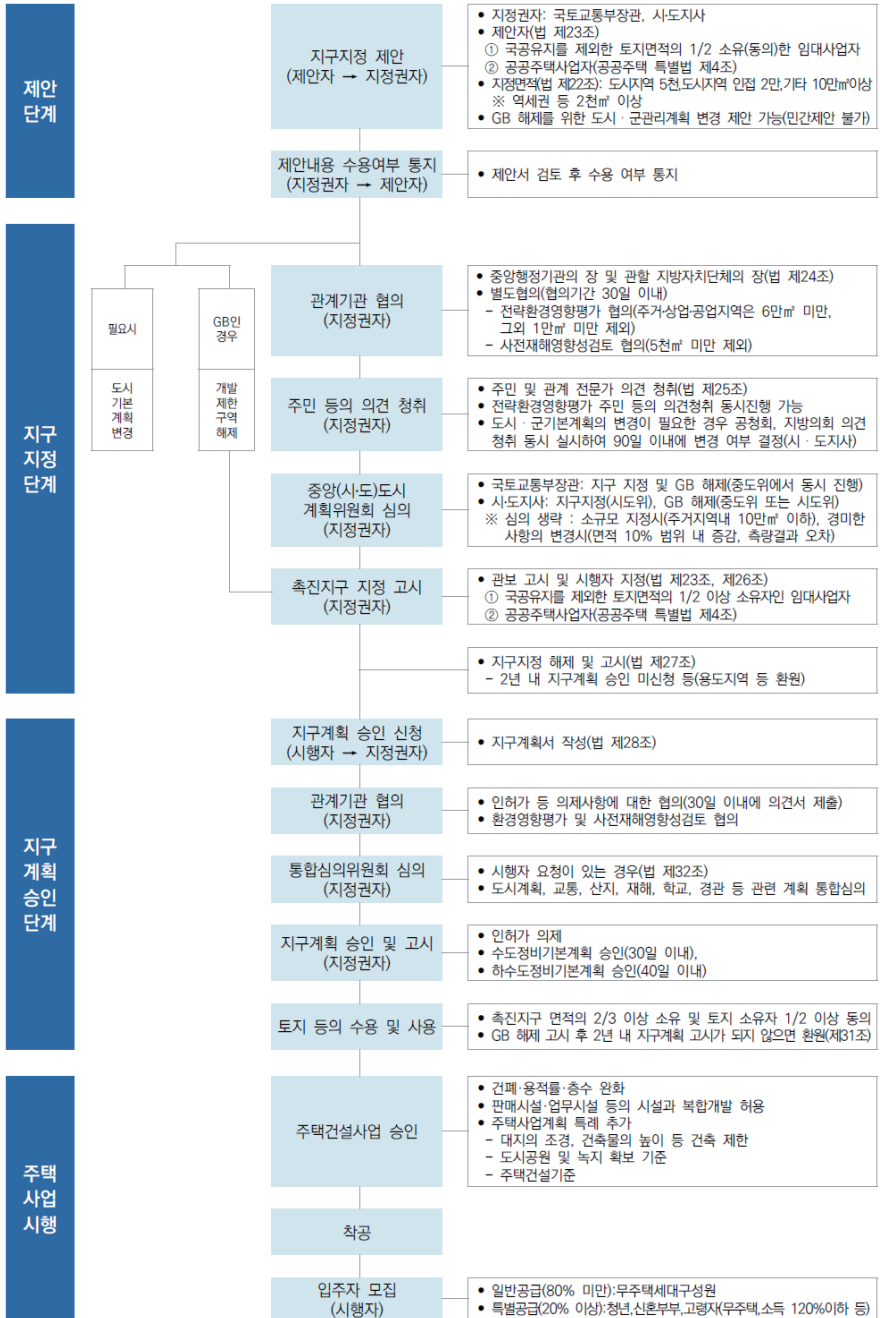
[표 2-10] 개발 사업 지구별 특성 비교

구분	공급촉진지구 조성사업	공공주택지구 조성사업
주택 공급	-공공지원(50%이상)공공임대(20%이상) -분양주택의 일부는 신혼희망타운으로 공급	-공공지원(50%이상)공공임대(20%이상) -분양주택의 일부는 신혼희망타운으로 공급
공 급 가 격	-공공지원임대주택 건설용지 : 감정평가금액 * 주거지원대상계층 공급분 조성원가 -공공임대주택 건설용지 : 공공주택지구와 동일 -분양주택 건설용지 : 공공주택지구와 동일	-공공지원임대주택 건설용지 : 공급촉진지구와 동일 -공공임대주택 건설용지(조성원가 이하) *60㎡이하(60%), 60~85㎡(60~80%), 85㎡초과(감정가) -분양주택 건설용지 : 감정평가액
사업 절차	-지구지정 →지구계획(통합심의)	-지구지정 →지구계획(통합심의)
관 련 법	-민간임대주택에 관한 특별법 -공공지원임대주택 등에 관한 업무처리지침	-공공주택특별법 -공공주택 업무처리지침

자료 : HUG 홈페이지 발췌 (<http://www.khug.or.kr/>)

□ 사업절차

- 공공주택사업자 등이 국토교통부 장관이나 시도지사(지정권자)에게 지구지정을 제안하면 지정권자는 관계기관 및 주민의견 등을 청취한 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구를 지정한 후 통합심의위원회 등을 거쳐 지구계획을 승인



출처 : LH+HUG(‘19.7), “공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서”

[그림 2-7] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업 절차도

5) 정비사업 연계형

□ 사업개요

- 재개발, 재건축 등 정비사업에서 발생하는 일반분양 주택을 공공지원민간임대주택으로 일괄 매수하여 청년·신혼부부, 무주택자, 기존주민에게 시세보다 저렴하게 맞춤형으로 공급하는 사업
- 정비조합이 정비구역에서 공급되는 일반분양분을 공공지원 민간임대사업자가 매입하는 방식

□ 사업구조

- 정비사업의 일반분양 주택을 시세보다 저렴하게 일괄 매수하되, 이로 인한 조합원 손실분은 공사비 인하 및 용적률 상향 등 정비계획수립 지원으로 보전하는 방식

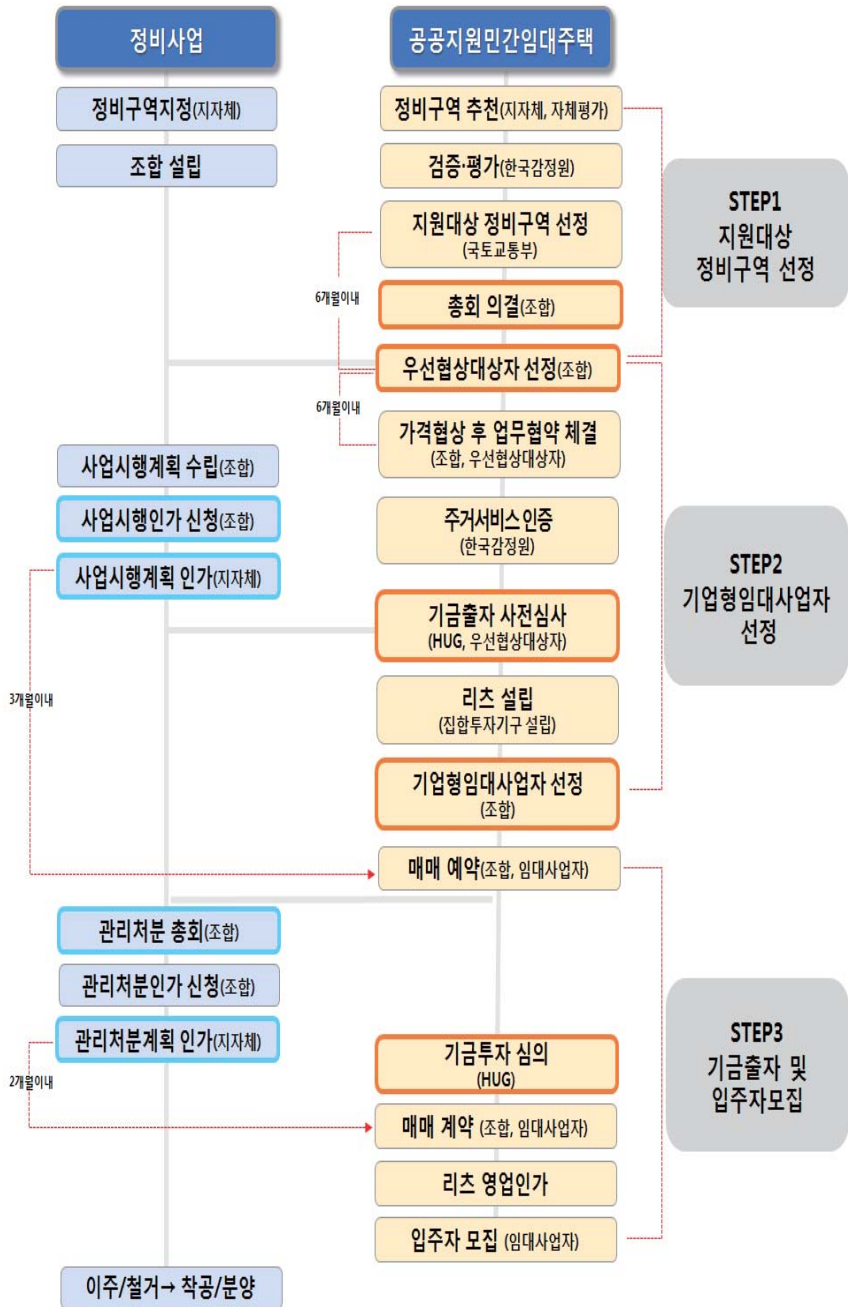


출처 : HUG 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>)

[그림 2-8] 공공지원민간임대 연계형 정비사업 원리

□ 사업절차

- 지원대상 정비구역으로 선정되면 일반분양주택 매수자인 우선협상대상자(임대사업자) 선정 후 공공지원민간임대주택 공급을 위한 정비계획 변경 절차를 거쳐 사업시행인가, 관리처분인가 등 기존 정비사업 절차를 이행



출처 : 한국감정원 발표자료('17.12.7), “공공지원민간임대주택 연계형 정비사업 제도개선 내용”

[그림 2-9] 공공지원민간임대 연계형 정비사업 절차도

1.4 공공지원민간임대주택 사업 추진 현황

1) LH공모(택지)

□ 정부는 '18~22년까지 5년간 LH택지 공모 형식으로 3만호를 공급하기로 계획

- '15년에 658(천 m^2) 부지를 확보하여 '17년 위례 360호, '18년 화성동탄2 등 6,440호, '19년 수원호매실 등 2,603호를 4차에 걸쳐 총 9,403호를 공급 완료
- '16년에는 619(천 m^2) 부지를 확보하여 시흥장현 등 총 12개 지구 중 3,323호를 '19년에 공급하였고 7,277호는 공사 진행 중으로 약 31%를 공급 완료
- '17년에는 대구신서지구 등 5개 지구 2,868호의 200(천 m^2) 부지를 확보하였으며 그 중 2,078호를 '20년에 공급 완료 예정
- '18년에 부지확보하여 공고된 10개 지구 9,162호와 '19년에 부지확보하여 공고된 14개 지구 10,599호는 진행 중에 있으며 '22년 이후 완료 예정
- 수원조원('18)과 고양삼송 외 6개 지구('19)는 사회주택으로 공급 예정

[표 2-11] 공공지원민간임대주택 LH택지공모 추진현황

연도	부지면적(천 m^2)	일반공급(호)	특별공급(호)	합계(호)
2015	658	9,220	183	9,403
2016	619	9,924	676	10,600
2017	200	4,124	621	4,745
2018	376	6,604	2,558	9,162
2019	398	7,153	3,446	10,599
총계	2,251	37,025	7,484	44,509

출처 : 내부자료 참고('20.2.29 기준)

2) 공급촉진지구

□ 5년간('18~22년) 공급촉진지구 지정을 통해 5만호를 공급하기로 계획

- '16년에 지구 지정 및 지구 계획 승인을 완료한 10개 지구 중 대구대명 491호를 '18년에 공급 완료하였고, 서울문래를 포함한 3개 지구 3,157호는 공사 진행 중이며 그 외에 16,409호는 착공 예정
- 4차 공급촉진지구인 청주지북 2,600호를 '17년 지구 지정 및 지구 계획 승인 완료한 상태이며, '18년에 승인된 원주무실 등 6개 지구 15,029호, '19년에 승인된 서울쌍문 등 18개 지구 27,072호는 향후 착공 예정

[표 2-12] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 추진현황

연도	부지면적(천㎡)	일반공급(호)	특별공급(호)	합계(호)
2016	3,068	18,298	1,759	20,057
2017	459	2,600	—	2,600
2018	2,282	11,133	3,896	15,029
2019	2,775	19,579	7,493	27,072
총계	8,584	51,610	13,148	64,758

출처 : 내부자료 참고('20.2.29 기준)
기준 뉴스테이 공급촉진지구 포함

2. 선행연구 고찰 및 수요분석모델 개선방향 설정

2.1 주택수요 및 소요에 관한 이론적 논의

1) 주택 수요 및 주택 소요의 개념

- 주택수요란 ‘재화 또는 용역을 구입하려는 능력 및 욕구’로 정의될 수 있으며 임대주택 시장에서의 주택수요는 ‘일정기간에 주거서비스를 구매(임대료)하려는 욕구’로 정의 가능(김계숙·고석찬, 2008)
 - 주택수요에는 구매력을 동반한 유효수요와 구매력을 가지고 있지 않은 예비적 수요인 잠재수요로 구분 가능
- 반면, 주택 소요란 시장에 소비자로서 참여하지 못하고 열악한 주거환경에 거주하는 계층에 대한 정책적 개념으로 가구소득에 기초한 지불능력과, 주택의 규모에 따른 주거적합성, 최저주거수준 등이 고려하여 측정
 - 주택을 시장에서 거래되는 수많은 상품 중 하나가 아닌 삶의 터전을 제공하는 사회적 필수품 또는 기본적 필요라고 인식하는 의미가 내포
- 즉, 주택시장은 소요가 아닌 수요에 근거하므로 주택공급이 소요를 충족하지 못할 경우 정부가 적정 수준의 임대주택을 공급함으로써 시장에 개입
 - 공공임대 공급 및 임대료 수준은 소요적 관점에서 시장에서 주거문제를 해결할 수 없는 계층이 보다 나은 주거환경에서 거주할 수 있도록 시세보다 현저히 낮게 책정
- 따라서 소요 관점에서 주택을 공급하는 정부는 무주택자를 대상으로 소득 자산 등과 같은 가구의 경제적 수준을 고려하여 대상자를 선정
 - 공공임대 입주 자격은 가계동향조사의 소득분위 및 자산기준 이내 가구로 제한
 - 입주대상계층을 소득분위에 따라 구분하여 소득 1~2분위(영구임대), 소득 2~4분위(국민임대), 5분위 이하의 생애주기별 계층(행복주택)에게 지원

2) 주택 수요 추정에 관한 연구방법론

- 주택에 대한 수요는 도시화가 본격적으로 진행되면서 폭발적으로 확대되었고 정부는 주택의 수급문제를 해결하기 위해서, 사업자는 주택 판매를 위해서 보다 엄밀하고 논리적인 추정을 필요로 해온 상황
- 이에 연령별 인구를 기반으로 거시적 차원의 장기 주택수요를 추정한 맨큐웨일(Mankiw-Weil) 모형이 소개되었고 이후 가구 소득이나 주거비, 1인가구 더미 등을 포함시켜 인구가구조 변화를 반영한 수정 모형 등을 개발
- 거시적 차원의 수요추정방법인 맨큐웨일 모형은 인구가구 구조 변화에 따라 생겨나는 가구수의 변동을 통해 필요한 주거면적과 주택수를 도출함으로써 장기적으로 주택 수요가 얼마만큼 증가할 것인가를 추정하는데 유용
- 그러나 실제 사업을 시행하는 사업자적 관점에서 대규모 개발 사업을 통해 창출되는 신도시에 얼마나 많은 가구가 유입될 수 있을 것인가를 추정하는데는 계량모형의 유용성 및 활용성이 떨어지는 것으로 판단
 - 계량적 접근의 학술적·정책적인 주택수요 규명은 지역별 수요 충족성과 수요 형성요인을 구체적으로 밝히지 못한다는 한계 존재
- 또한 계량모형을 통해 도출한 수요는 인구나 가구 등의 범용적인 변수를 사용하므로 특수한 수요를 가진 취약계층별로 수요를 추정하는 것이 구조적으로 불가능하기 때문에 수요계층을 세분화하는 단계에 이르지 못한 상황
- 최근까지 공공주택 사업에 대한 수요추정은 공공 디벨로퍼가 대부분 특정계층을 대상으로 공급한다는 점에서 장기 주택 수요 변화를 예측하는 계량모형에 의한 분석보다는 사업자적·마케팅적 관점에서 정책대상계층 및 공급 주택유형의 특성과 연관된 수요량을 평가한 연구들이 주로 진행
- 진미운 외(2010)는 개발사업과 관련하여 주택수요를 평가할 수 있는 지표로 수요유발, 재고, 구매력 및 부담능력 등과 같은 12개의 평가 요소를 도출함과 동시에 종합적 수요 파악을 위해 정량적 지표 외에도 정성적 지표가 꼭 포함되어야 함을 제시

- 진미윤(2010)은 보금자리주택 수요를 추정하기 위해 보금자리주택의 정책 소요 대상층을 파악하고 설문조사 결과를 바탕으로 한 입주의사와 지불능력 등을 고려한 계량적/비계량적 평가 지표를 도출
 - 그러나 본 연구는 분양 수요를 평가하기 때문에 민간임대주택에 대한 수요를 파악하는데 활용하기에는 어려움이 있으며 해당지역의 평가값이 동일하여 주택공급계획물량의 대·소에 대한 검증이 불가능하다는 한계 존재
- 김용순 외(2017)는 마케팅적 관점에서 가구 이동 수요를 기반으로 해당지역의 중소형주택 비율, 임대료 지불능력, 입주의사율 등을 감안한 뉴스테이 공급촉진지구에 대한 수요 분석 모델을 구축
 - 기존 연구들은 대부분 계량모형에 의한 수요량 도출이나 정성적 수요 평가 지표 발굴 등으로 이원화된 수요분석모형을 구축했으나,
 - 김용순 외(2017)의 연구는 통계제약 등으로 나타날 수 있는 정량적 분석의 한계를 정성적 평가지표로 보완할 수 있도록 구조화 한 종합적 수요 평가 체계를 구축하였다는데 의의
- 뉴스테이가 공공지원민간임대주택 일반공급과 유사하다는 점에서 김용순 외(2017)의 연구를 준용할 수 있겠으나, 기존 연구는 변경된 제도의 핵심인 무주택 자격요건 등과 같은 정책 환경 변화가 반영되어 있지 못하다는 한계 존재
 - 또한 공급촉진지구 내에 함께 공급되는 특별공급 및 공공임대 물량에 대한 수요 분석은 기존 연구에서 접근한 마케팅적 수요분석이 아닌 대상 계층에 대한 소요 관점으로 접근하는 것이 타당할 것으로 판단
- 따라서 일반공급에 대해서는 김용순 외(2017)의 연구방법을 따르되, 무주택 자격 등의 환경 변화를 고려한 수정 분석 모델을 구축할 필요
 - 특별공급 및 공공임대 물량에 대해서는 추가적으로 분석 모델을 구축함으로써 같은 사업지구 내에 공급될 주택 유형별 차이와 대상계층의 차이를 반영할 필요

3) 주택 소요적 관점의 수요추정 선행연구

- 한편 공공부문에서는 분양수요 외에도 저소득층 및 취약계층을 위한 공공 임대주택 수요를 추정할 필요가 있으므로 정부의 임대주택 정책을 뒷받침하기 위한 논리로 소요추정에 가까운 수요추정방법들을 개발하기 시작
- 이러한 배경에서 진행된 연구들은 정부가 공급하는 주된 공공임대주택인 국민임대주택의 수요를 추정하는 데 주력
 - 김혜승 외(2007)는 2006년 주거실태 및 수요조사 자료를 바탕으로 소득 및 자산한도, 최저주거기준 등을 고려한 지역별 주거복지정책 소요 가구 규모를 추계
 - 강미나(2007)는 국민임대주택 수요추정 연구에서 대상가구수에 주거실태 조사 및 국민임대주택 국민의식조사를 토대로 한 입주의사 및 입주능력가구의 비율을 곱하는 방법으로 유효수요를 추정
 - 김진유 외(2006)은 국민임대주택 소요량을 추정하고, 여기에 차가가구에 대한 설문조사결과를 통해 도출된 입주의사가구 비율과 입주능력(지불능력)가구 비율을 곱하는 방법으로 국민임대주택의 유효수요량을 추정
- 그러나 주거기준 미달가구나 소득분위 등의 기준으로 지역별 소요규모를 규명하고자 했을 뿐 최근 정부의 핵심 지원 계층인 청년, 신혼부부, 고령자와 같이 정책대상이 구체화된 수요 추정 방법론 개발은 미진했던 것이 사실
- 주거복지정책의 강화로 총량적인 수요추정과 함께 입주대상계층별 수요추정의 필요성이 증대되면서 기존의 총량적 접근보다는 세부적으로 입주대상계층을 구분하여 수요를 추정할 수 있는 접근의 필요성이 대두
- 이에 계층을 구분한 임대 수요 추정이 이어졌으나 공공지원민간임대주택 공급촉진지구와 같이 한 지구 내 동시에 공급되는 주택의 유형 및 특성이 다른(민간임대, 공공임대)경우의 수요분석모델을 구축한 사례는 전무한 상황

- 임대료 수준이 시세에 준하는 공공지원 민간임대주택 일반공급 수요량과 대상 계층이 명확한 특별공급 및 공공임대 수요량 추정은 입주 대상에 있어 뚜렷한 차이가 있으므로 상이한 접근 방법을 채택할 필요
- 사업지구의 주택수요를 추정한 기존의 연구들은 대부분 분양수요와 일부 공공 임대를 혼합한 형태에 대한 수요추정이었기 때문에 민간임대와 공공임대로 임대주택 수요를 구분하여 추정한 사례는 전무
 - 이길제(2019), 이창무 외(2009), 지규현 외(2014), 김진유 외(2017) 등의 연구에서 지역별, 소득별, 생애주기별 등으로 공공임대주택에 대한 수요를 추정한 연구가 진행
- 이길제 외(2019)는 기존의 주거종합계획의 방법론인 주거실태조사 원자료 분석을 통해 도출해낸 개별 공공주택 입주 대상 계층 비중을 바탕으로 2027년을 목표연도로 하는 지역별, 생애주기별 공공주택 입주수요를 추정
- 이창무, 최소의, 박한, 박환용(2009)에서 계층별, 소득분위, 직업별 도심형 역세권의 계층별 입주의사 및 PSM기법을 통한 계층별(일반가구, 신혼부부, 청년가구) 희망 임대료 수준을 분석
- 지규현, 이소영, 김용순(2014)은 공공주택 사업지구의 수요평가를 보금자리주택, 소규모 주택지구, 행복주택지구로 구분하여 수요평가 모델을 구축하였으나 정량적으로 계층별 수요량을 추정하지 못하였다는 한계 존재
- 김진유 외(2017)는 성남시를 대상으로 행복주택 수요를 계량적으로 추정함으로써 계층별 수요를 상세히 도출하였다는데 의미가 있으나 성남시로만 연구범위를 제한함으로써 범용적인 수요 분석 모델로 활용하기 부적절

2.2 기존 뉴스테이 공급촉진지구 수요분석모델 개요

1) 기존 연구 개요

- 수요권역의 기존신규 거주자들이 해당 지구에 이주하고자 하는 수요규모로써 거시적 수요보다는 마케팅적 접근의 이주수요(지불능력입주의사)로 모델 구축
 - 기존 뉴스테이 입주대상계층 선별에 적합한 주택규모, 지불능력 및 입주의사 자료를 바탕으로 정량적 수요 분석 모델을 도출하고, AHP분석을 통한 입지 및 가격경쟁력에 대한 정성적 수요 평가 체계 구축
 - 정량적 유효수요 추정모델과 정성적 수요지표 평가모델이라는 2개 접근방식을 모두 구축한 종합적 분석체계 구축

[표 2-13] 뉴스테이 입주대상계층

구 분	입주 대상
대상	만 19세 이상의 중위소득 50~150% 이내의 중산층
주택소유 여부	관계없음
주택 규모	85㎡ 이하 세제혜택 존재

자료 : 김용순 외(2017)

2) 정량적 수요 분석 모델 도출

- 사업지의 수요권역 설정, 입주시점의 잠재수요규모 추정, 뉴스테이 수요특성을 반영한 주택규모·지불능력·입주의사를 반영한 유효수요 추정모델 도출
 - 뉴스테이 사업과 유사한 10년 공공임대 이주지 현황분석을 통해 수요권역을 설정하고 통계청의 시군구 단위 세대이동 및 주민등록세대 현황 자료를 활용하여 지역별 이주수요 규모를 도출
 - 85㎡ 이하 중소형주택 비율, 임대료 지불능력이 있는 계층(소득 3-8분위)의

비율, 지역별 입주의사율 자료를 바탕으로 유효수요를 도출

- 도시규모에 따른 한계를 극복하기 위해 보정지수를 개발하고, 기존재고물량 차감 등의 경쟁적 공급관계를 반영토록 추정모델 보완
- 추정된 유효수요는 연간 단위의 수요량이므로 지구별 뉴스테이 공급물량이 2년 이상 연차적으로 이루어질 경우 해당 연도를 모두 추정하여 적정성 판단
- LH공모지구, 공급촉진지구 등 40여개의 사업지를 대상으로 시뮬레이션

[표 2-14] 뉴스테이 유효수요 분석 과정

단계	산출 기준
① 수요권역 설정	최근 2년간 사업지구 소재 행정구역(사군구)으로 유입되는 세대수가 많은 상위 10개 지자체 선정
② 권역별 사업지 세대전입률 보정	수요권역에서 사업지구로 이주하는 세대(전입)비율을 도출. 단, 10개지역 합산비율이 100%가 되도록 환산
③ 권역별 사업지 세대전출률 산출	수요권역별 세대수에서 사업지구로 이주하는 세대(전출)비율을 도출
④ 입주시점의 권역별 세대수 추정	수요권역별로 최근 5년간 세대수 평균 증가율을 적용하거나 장래가구추계 자료를 이용하여 입주시점 세대규모 추정
⑤ 권역별 잠재수요 규모 추정	④권역별 추정세대수 × ③권역별 사업지 이주세대비율의 합계
⑥ 규모제약 유효수요 (주택규모 반영)	⑤입주시점 잠재수요 × 사업지의 중소형(85㎡)주택 거주비율
⑦ 소득제약 유효수요 (소득수준 반영)	⑥규모제약 잠재수요 × 3~8분위 비중(60%) × 소득보정지수 × 임대료보정지수
⑧ 지불의사 유효수요 (입주의사 반영)	⑦소득제약 잠재수요 × 지역별 입주의사율(국토부 조사자료)
⑨ 순수 유효수요 (도시규모 보정)	도시규모가 전국 지자체의 하위 20% 이하이거나 상위 20% 이상인 경우 경계값의 배수로 규모보정계수를 구해 적용
⑩ 잔여 유효수요 (재고물량 차감)	⑨순수유효수요 - 입주시점 해당 뉴스테이 재고물량
⑪ 적정성 여부 판단	⑩잔여유효수요와 사업지구의 공급계획물량을 비교

자료 : 김용순 외(2017)

3) 정성적 수요 평가 모델 도출

- 보금자리, 행복주택 등 기존 사례에 의거한 수요평가항목 도출, 전문가 설문조사 및 AHP분석 등을 통한 항목별 비중과 평가등급 설정을 통해 평가모델 도출
 - 직주근접성, 교통접근성, 교육접근성, 환경접근성, 생활편의성, 수요압력도, 가격경쟁력, 특성화요인, 공급경합도 등 9개 항목 15개 지표로 구성
 - 공급촉진지구 11개에 대한 시뮬레이션 분석을 통해 항목별 비중의 변별력을 제고

[표 2-15] 뉴스테이 정성적 수요 평가 모델

지표명	평가 항목	등급설정					가중치
		5	4	3	2	1	100
직주 근접성	도삼산단·공장과의 거리	10km 이내	10~ 15km	15~ 30km	30~ 45km	45km 초과	10
교통 접근성	전철기차역, 터미널 등	1km 이내	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 초과	10
	반경500m내버스노선	4개 이상	3개	2개	1개	없음	5
교육 접근성	초등학교 거리	0.5km이내	0.5~1km	1~1.5km	1.5~2km	2km초과	10
	중고등학교 거리	1km이내	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km초과	5
환경 접근성	공원·산로 등과의 거리	1km 이내	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 초과	5
	호수·하천 등과의 거리	1km 이내	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 초과	5
생활 편의성	대형마트와의 거리	3km이내	3~6km	6~10km	10~15km	15km초과	7
	대학·종합병원과의 거리	3km 이내	3~6km	6~10km	10~ 15km	15km 초과	3
수요 압력도	일반가구대비 임차가구비중	50% 초과	50~ 43%	43%~ 35%	35~ 20%	20% 이하	5
	일반가구대비 주택재고비중	80% 이하	80~ 90%	90~ 97.5%	97.5~ 105%	105% 초과	5
가격 경쟁력	시장임대료대비 추정임대료	95% 이내	95~100	100~ 105	105~ 110	110% 초과	15
특성화 요인	주변 호수·공원 등 특화요인	제안서를 바탕으로 제량에 따라 점수 부여					5
공급 경합도	대체가능임대주택 /전체주택재고	0.2% 이하	0.2~ 0.8%	0.8~2%	2~4%	4% 초과	5
	사업지구계획물량/ 지역별 연평균 준공량	10% 이하	10~ 20%	20~ 30%	30~ 90%	90% 초과	5

자료 : 김용순 외(2017)

4) 종합적 수요 평가 체계

- 유효수요의 적정성 여부는 공급계획물량과의 비교를 통해 판단하며, 정성평가지표는 항목별 가중치를 적용한 합산점수로 선정여부를 판단
- 최종적인 사업후보지 선정은 유효수요와 공급계획물량의 관계를 먼저 비교한 이후 정성지표 평가결과를 보완적으로 활용

[표 2-16] 뉴스테이 공급촉진지구 후보지 선정 판단기준

구분	매우 양호	양호	보통	미흡
수급여건 평가	유효수요가 공급물량의 3배 초과	유효수요가 공급물량의 2배 초과	유효수요가 공급물량의 1.5배 초과	유효수요가 공급물량의 1.5배 이하
선정요건	후보지 선정	정성평가점수가 60점 이상	정성평가 점수가 70점 이상	미선정 or 정성평가 점수가 80점 이상

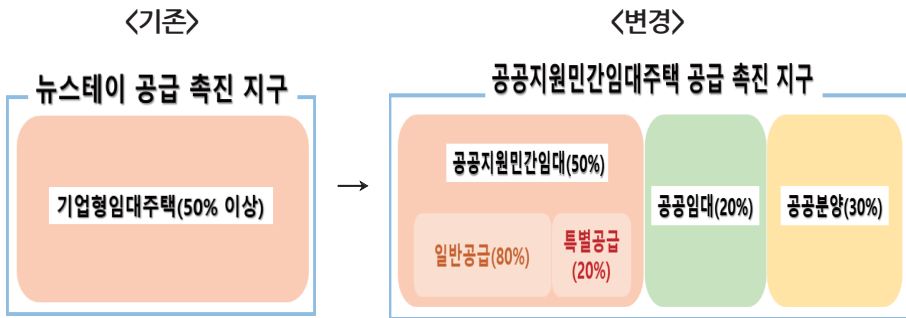
자료 : 김용순 외(2017)

2.3 수요 분석 모델 개선 방향

1) 개선 방향 개요

- 공공성 강화 사항을 충실히 반영할 수 있는 객관적이고 정합성이 높은 분석지표와 평가체계를 구축하되, 정책당국자사업실무자 등이 쉽게 이용할 수 있도록 마련
 - 모델 개선에는 정합성이 높은 논리적 근거를 마련하는 동시에 사용자의 특성을 반영하여 실무자의 자료구득 용이성, 실무 활용성을 우선적으로 고려
- 개선된 제도는 공급촉진지구 개발시 공공성 확보를 위해 역세권, 대학, 산업 등 임대주택에 대한 수요가 많은 곳에 지구를 지정하며, 촉진지구에 공공지원민간임대주택 공급시 20% 이상은 공공임대용지로 확보하도록 조정

- 공급촉진지구 내에는 민간임대, 공공임대, 공공분양이 5:2:3 비율로 공급되며 민간임대는 다시 일반공급과 특별공급이 8:2비율로 공급
- 일반공급은 무주택가구, 특별공급은 무주택인 청년, 신혼부부, 고령자가 포함되며, 공공임대는 영구, 국민, 행복주택의 유형으로 공급

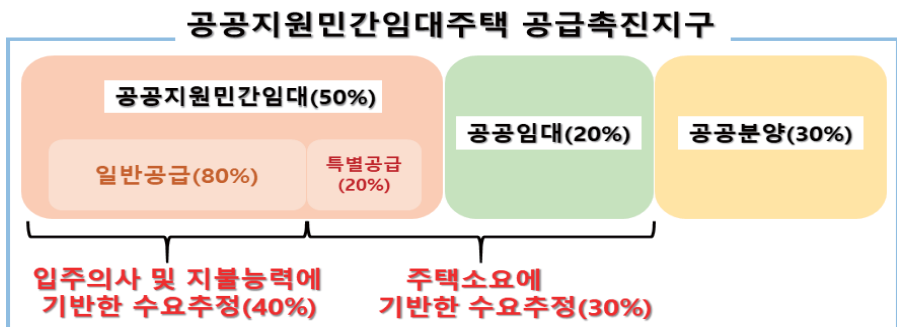


[그림 2-10] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 내 주택 공급 제도 개선 내용

□ **공급촉진지구 내 공급되는 주택유형의 성격이 상이하므로 일반공급과 특별공급 및 공공임대 모델로 나누어 수요 분석 모델을 구축할 필요**

- 일반공급의 경우 무주택 임차가구에게 시세의 95%로 공급되나 계층 제약 및 소득, 자산 제약이 없으며 임대료 및 주택의 질 역시 민간과 유사하므로 시중 민간임대와 경쟁이 가능
- 이러한 유형은 주택소비자의 입주의사 및 지불능력이 고려되며 가구의 욕구와 소망을 반영한다는 측면에서 주택 수요의 특성이 더 뚜렷
- 반면, 특별공급은 개별 대상계층이 무주택 임차가구를 대상으로 하고 있으며 소득 제약(120%이내)이 존재하므로 자산기준을 제외한 공공임대 공급 대상과 매우 유사
- 공공임대주택 수요 추정에 관한 대부분의 연구들은 해당지역에 지불능력이 고려되지 않은 임대주택 필요량이 얼마만큼 인지에 관심을 가지는 주택 소요적 접근에 의해 주로 진행(이길제 외 2019)

- 서로 다른 특성을 가진 두 주택유형을 구분하지 않고 하나의 평가지표로 수요 분석하는 것은 객관성과 신뢰성을 확보하지 못할 가능성 존재
- 따라서 공급촉진지구 내에 일반공급은 주택수요적 접근방법인 기존 모델(김용순 외, 2017)을 준용하고, 특별공급 및 공공임대는 주택소요적 접근의 수요분석모델을 추가적으로 구축하여 기존 연구를 개선할 필요



[그림 2-11] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 수요 분석 접근방법

2) 일반공급 수요분석모델 개선방향

□ 최근의 자료로 업데이트하는 동시에 무주택, 지불능력 제약 등을 일부 보완하여 입주시점의 유효수요량(유량) 도출

- 사업지에 대한 주택수요 추정은 시장에서 정책적 필요량이 얼마만큼 필요한가에 대해 관심을 갖는 거시적 측면의 정책적 수요 추정정보다는
- 기존 연구처럼 시장에서 얼마나 소화해 낼 수 있는지에 관심을 갖고 사업지 고유의 개별특성을 내재적 변수로 활용하는 사업지적 관점의 유효수요 추정방법론을 활용하는 것이 타당한 것으로 판단
- 따라서 본 연구에서는 일반 공급 모델의 경우 대체로 기존 연구의 방법론과 동일한 방식으로 이주수요량을 도출하되 유효수요에서 최근의 제도 개선 사항을 반영

- 즉, 무주택 제약을 가하여 공공성 강화를 반영하고, 초기 임대료가 시세보다 약간 낮은 수준이나 시세에 준하다는 점에 착안하여 수요 대상을 임대료를 지불할 수 있는 능력을 가진 소득 5분위 이상 가구로 한정할 필요
- 또한 기존 연구에서 활용한 세대 이동 자료가 2014년과 2015년의 2년간의 평균값으로 현재와는 시간적 갭이 존재하기 때문에 이를 가장 최근의 자료인 2017년과 2018년의 자료로 업데이트 할 필요

3) 특별공급 및 공공임대 수요분석모델 구축 방향

□ 소요에 기반한 지구지정시점의 유효수요량을 도출하되 대상계층의 상당수가 대체 관계에 있으므로 특별공급과 공공임대 수요를 구분하지 않고 통합하여 추정

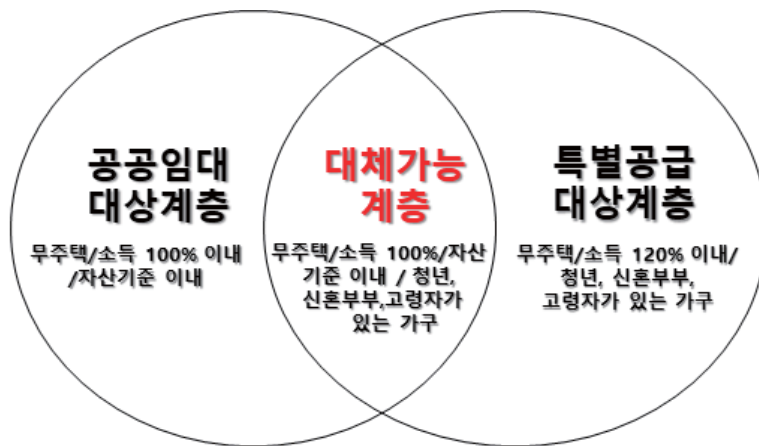
- 공급촉진지구 내에는 공공지원민간임대주택 일반공급 외에도 특별공급 및 건설공공임대(영구, 국민, 행복)가 공급
- 영구임대주택은 월평균 소득 50%이내 소득 2분위 순자산 평균값 이하인 무주택 가구가 시세의 30% 수준으로 거주할 수 있는 주택
- 국민임대주택은 월평균 소득 100%이내 소득 3분위 순자산 평균값 이하인 무주택 가구가 시세의 80% 이내 수준으로 거주 할 수 있는 주택
 - 전용면적 60m² 미만의 경우 월평균 소득 70% 이내인 가구에게 공급
- 행복주택은 월평균 소득 100%이내 소득 3분위 순자산 평균값 이하인 무주택 대학생, 청년, 신혼부부, 고령자 등이 시세의 80% 이내로 거주 할 수 있는 주택
 - 대학생, 주거급여 수급자 및 산단근로자 등은 기준이 다소 상이
- 반면 특별공급은 청년, 신혼부부, 고령자가 있는 무주택 가구 중 월평균 소득이 120% 이내인 가구에게 공급되며 자산제약은 미포함
- 즉, 자산제약의 유무를 제외하고는 특별공급과 공공임대 계층이 다수 겹쳐있어 개별 주택 유형별로 대체관계에 있는 것으로 판단[그림 2-12]

[표 2-17] 공공자원민간임대주택 특별공급 및 공공임대주택 입주자격

구분	소득	자산	임대료	대상	소유여부
특별 공급	월평균 소득 120%이내	-	시세 70~ 85% 이내	청년, 신혼부부, 고령자	세대 구성원 전원이 무주택 자
영구	월평균 소득 50%이내	소득2분위 순자산 평균 이하	시세 30%	기초생활수급자, 국가유공자 등	
국민	(60㎡ 미만) 월평균소득 70%이하 (60㎡ 이상) 월평균소득 100%이하	소득3분위 순자산 평균 이하	시세 60~80%	-	
행복	월평균소득 100%이내	(신혼부부, 고령자) 소득3분위 순자산 평균 이하(이하동일) (청년) 30~39세 가구 (대학생) 30세 미만 가구	시세 60~80%	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자 등	

- 수요량은 특별공급과 공공임대 수요 대상 계층을 각각 구분하여 도출할 수 있으나, 기 공급된 임대주택 재고를 차감하는 데 있어 상당부분의 유형이 서로 대체 관계 존재
- 특별공급과 공공임대의 경쟁적 공급관계에 있는 재고로 정확히 구분하는데 큰 어려움 존재
 - 예를 들어 해당 사업지 내에 거주하는 소득 90%, 자산 제약을 만족하는 무주택 신혼부부는 행복, 국민임대, 특별공급에 모두 거주하는 것이 가능(대체 관계 존재)하므로 기 공급된 임대주택 재고를 특별공급 수요량에서 차감할 것인지, 공공임대 수요량에서 차감할 것인지 판단하기 어려움

- 따라서 특별공급과 공공임대 수요 대상 계층이 상당부분 유사하다는 점과 기 공급된 재고 차감의 용이성 확보를 위해 특별공급 수요량과 공공임대 수요량을 통합(이하:통합 수요분석모델)하여 추정하는 것이 현실적
- 또한 일반공급 모델의 경우 입주시점의 유효수요를 추정하였으나, 통합 모델의 경우 공공임대 공급예정물량 추정에 있어 장기 추정에 따른 리스크가 존재하므로 지구지정 시점에서 수요의 과부족을 판단하는 것으로 같음



[그림 2-12] 통합(특별공급 및 공공임대) 수요 분석 모델 개념도

4) 정성적 수요 평가 지표 개선방향

□ 기존 평가 지표에 특별공급 대상 가구 비중 및 시장압력도 지표 등을 추가

- 개선된 제도가 임대수요가 많은 지역에 공급하도록 하고 있으므로 일반공급 대비 특별공급 가구비중을 추가하고 가격경쟁력 대신 시장 압력도를 평가할 연 평균 5년간 해당지역 아파트 매매가격 및 전세가격 변동률 지표를 추가
- 대체가능 임대주택 유형을 개선된 제도와 유사하게 변경함으로써 제도개선 사항을 반영하는 동시에 일부 지표에 대한 등급설정기준도 최근의 공급시장 상황을 반영할 수 있도록 개선할 필요

[표 2-18] 공공지원민간임대주택 수요 분석 모델 주요 개선 사항

구분	기존		개선
정 량 적 수 요 분 석 모 델 개 선	일 반 공 급	▶ 이주수요분석	▶ 기존 방법 준용하되 가장 최근 데이터로 업데이트
		-	▶ 공공성 강화 사항 반영을 위해 무주택 제약 추가
		▶ 규모제약	▶ 기존 방법 준용하되 가장 최근 데이터로 업데이트
		▶ 자불능력제약 (소득 3-8분위를 전체 가구의 60% 수준으로 가정)	▶ 가계금융복지조사 원자료 분석을 통해 시세 수준의 임대료 지불능력이 있는 계층(소득 5분위 이상)을 지역별 비중을 도출
		▶ 입주이사반영 (국토교통부 뉴스테이 입주이사 관련 설문조사 결과 활용)	▶ 입주이사반영(공공지원민간임대주택 입주이사를 확인할 수 있도록 자체 설문조사 실시 후 반영)
		▶ 도시규모보정	▶ 기존 방법 준용하되 가장 최근 데이터로 업데이트
		▶ 경쟁적 공급관계반영	▶ 기존 뉴스테이 재고 차감이 아닌 해당 입주연도의 또 다른 공공지원민간임대주택 공급예정 물량을 차감
	특 별 공 급 및 공 공 임 대	-	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 특별공급 및 공공임대 수요분석 모델 구축 - 공공임대 수요분석 (국민임대 기준인 무주택, 소득100% 자산 기준 이내 가구의 시군구별 수요량 도출) - 특별공급 수요분석 (공공지원민간임대 특별공급 기준인 무주택 소득 120% 이내 청년/신혼/고령자 가구의 시군구별 수요량 도출) - 대체가능계층 수요분석 (무주택, 소득 100%, 자산기준이내인 청년/신혼/고령자 가구의 시군구별 수요량 도출) - 개별 대상계층의 입주이사율 반영 - 통합(특별공급 및 공공임대) 시군구별 수요 규모 분석 - 시군구별 경쟁적 공급관계(기존 임대주택 재고) 차감 - 최종 유효수요 도출

[표 2-18] 공공지원민간임대주택 수요 분석 모델 주요 개선 사항(계속)

구분	기존	개선
정 성 적 수 요 평 가 지 표 개 선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기존 정성지표 - 작주, 교통, 교육, 환경 접근성 생활편의성 - 수요압력도 (임차가구 비중/ 주택재고 비중) - 가격경쟁력 (시장임대료 대비 추정임대료) - 주변 호수공원 특화요인 - 공급경합도 (대체가능임대주택비중/준공물량대비사업 물량비중) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 임대주택 수요가 많은 지역에 대한 우선 공급 등의 공공성 강화 사항 반영을 위해 정성지표 추가(특공가구 비중, 시장압력도) 및 등급 기준 개선(대체가능임대주택 비중) - 작주, 교통, 교육, 환경 접근성 생활편의성 - 수요압력도(임차가구 비중/ 주택재고 비중/ 특별공급가구 비중) - 시장압력도(5년간 연평균 매매 및 전세가격 변동률) - 주변 호수공원 특화요인 - 공급경합도(대체가능임대주택비중/준공물량대비사업물량비중)
	-	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 정성지표 등급 기준 설정 - 수요압력도(일반가구대비 특별공급가구 비중) - 시장압력도(5년간 연평균 매매 및 전세가격 변동률) ▶ 정성지표 등급 기준 개선 - 공급경합도(대체가능임대주택비중)

제 3 장

공공지원민간임대

정량적 수요분석모델 개선



&

제3장 공공지원민간임대 정량적 수요분석모델 개선

1. 공공지원민간임대주택 일반공급 수요분석모델 개선

1.1 수요권역별 이주수요 추정방법

□ 분석 자료 및 수요권역 설정

- 일반공급 수요 분석은 ‘신규 주택 수요는 기존 주택에서 새로운 주택으로 전출할 확률에 비례한다’ 는 가정(김용순 외(2017))에 기초하여 주민등록기준 시군구 세대이동 자료¹⁾를 바탕으로 수요권역을 설정하는 것으로부터 시작
 - 가장 최근의 원자료를 이용하기 위해 2017년과 2018년 주민등록기준 시군구 단위 세대이동자료의 2년 평균값을 이용²⁾
 - 대상 사업지로 유입된 세대의 비율(해당 전출지에서 해당 전입지로 이주해오는 세대수의 2년 평균값 / 전입지 기준 지역 전체 이주세대수)이 해당 지역으로 이동한 총 세대의 1% 이상인 지역을 수요권역으로 설정하는 것이 원칙
 - 그러나 1% 이상 지역이 지나치게 많은 일부지역의 경우 분석의 용이성 확보를 위해 광범위한 수요권역 중 이주율이 상위 10개 이내인 지역만을 포함해도 무방
 - 경기도 광주([그림3-1])의 경우 전입율이 1% 이상인 지역(13개)만을 수요권역으로 포함하고 약 0.8% 수준인 서울 관악, 서초, 광진은 수요권역에서 제외
- 이러한 방식으로 구축된 수요권역을 중심으로 지역별 전입률 합계를 100%로 보정(수요권역 내 지역별 이주 비율÷수요권역 이주 비율 합계)하여 수요권역별 이주 세대규모 비중을 재 산출

1) 통계청의 마이크로 데이터 서비스(MDIS)에서 구득

2) 세대이동 자료는 2019년도 발표되었으나 주택소유통계 및 주거실태조사 자료의 가장 최신자료가 2018년인 점을 고려하여 다른 통계들과 시점이 동일한 수준에서 가장 최근 데이터는 2018년인 것으로 판단



[그림 3-1] 수요권역 설정 개념도

□ 수요권역별 보정 이주세대수 산출

- 보정된 수요권역별 이주세대 규모 비중을 수요권역(13개)의 2년 연평균 전체 이주세대수로 나누어 수요권역별 해당사업지로 이주한 보정된 이주세대수 산출

[표 3-1] 수요권역별 이주 세대율 보정 및 보정세대수 산출 예시

구분	전출지	2년 평균 이주 세대수(A)	비중 $C=(A/B) \times 100$	누적 (D)	보정비중 $E=(C)/(D)$	보정세대수 $F=(B) \times (E)$
1	경기도 광주시	17,539	38.8%	38.8%	55.8%	25,223
2	경기도 성남시 중원구	2,798	6.2%	45.0%	8.9%	4,024
3	경기도 성남시 분당구	2,499	5.5%	50.5%	7.9%	3,594
4	경기도 성남시 수정구	2,344	5.2%	55.7%	7.5%	3,371
5	서울특별시 송파구	1,128	2.5%	58.2%	3.6%	1,622
6	서울특별시 강동구	754	1.7%	59.8%	2.4%	1,084
7	경기도 용인시 처인구	740	1.6%	61.5%	2.4%	1,064
8	서울특별시 강남구	727	1.6%	63.1%	2.3%	1,045
9	경기도 하남시	704	1.6%	64.6%	2.2%	1,012
10	경기도 용인시 수지구	702	1.6%	66.2%	2.2%	1,010
11	경기도 이천시	525	1.2%	67.4%	1.7%	755
12	경기도 용인시 기흥구	521	1.2%	68.5%	1.7%	749
13	경기도 남양주시	464	1.0%	69.5%	1.5%	667
	전국(B)	45,221				45,221

□ 수요권역별 세대 이주율 산출

- 수요권역(13개) 내 지역별 2년('17년-' 18년) 평균 세대수를 산출한 후 앞서 산출한 보정된 이주 세대수로 나누어 전체 세대수에서 이주한 세대가 차지하는 비중인 지역별 세대이주율을 산출([보정된 이주세대수 ÷ 2년 평균세대수]×100)

□ 수요권역별 세대수 증가율 산출

- 입주시점의 수요량을 추정하기 위해서 해당 수요권역에 속해있는 개별 지역의 연평균 세대수 증가율을 산출
 - 수요권역별로 최근 5년간('14년-' 18년) 연평균 세대수 변동률을 산출

□ 수요권역별 장래가구(세대) 추정

- 앞서 산출된 세대수 증가율을 '18년 주민등록세대수에 적용하여 수요권역별 장래가구를 추정
- 5년간 개발 사업이 많았던 세종, 하남, 화성(동탄)등의 경우 변동률이 지나치게 높아 최대 변동률을 5%로 제한
 - 통계청 장래가구추계의 ' 20-' 30년 연평균 가구증가율은 전국기준 0.8%, 가장 높은 지역은 세종(4.0%), 가장 낮은 지역은 부산(0.1%)수준인 점을 감안하여 최대를 5%로 설정
- 수요분석시점을 사업지구의 입주예정년도로 설정하고, 장래 세대의 추정기간도 입주개시년도까지로 설정하여 추정

□ 입주년도의 이주세대 추정

- 입주년도의 이주세대를 추정하기 위하여 입주연도의 장래세대수에 앞서 도출한 수요권역별 세대이주율을 곱하여 수요권역별 이주수요규모를 산출
- 수요대상은 매년 발생하는 이주수요이므로 입주기간이 분산(2~3년에 걸쳐)된 경우 해당 입주년도를 기준으로 수요규모를 추정

1.2 유효수요 추정방법 도출

□ 유효수요 추정 개요

- 공공지원민간임대주택 유효수요는 $\text{ㄱ}[(\text{발생수요})\text{입주년도에 해당사업지로 이주할 세대수} \times \text{지역별 무주택 비중} \times (\text{규모})\text{지역별 } 85\text{m}^2\text{이하 비중} \times (\text{지불능력})\text{권역별 소득 5분위 이상 가구 비중} \times (\text{입주의사})\text{권역별 입주의사율}]$ 을 통해 도출
- 사군구의 지역별 비율들을 적용해야하나, 자료의 제약으로 자료의 구득이 어려운 경우 사도 자료(규모 비중, 지불능력, 입주의사)를 활용

□ 무주택가구 비중 제약

- 공공성 강화에 따른 무주택가구(무주택 세대 구성원) 제약을 반영하기 위하여 입주년도 이주 세대수에 통계청의 2018년 「주택소유통계」를 바탕으로 도출된 시군구별 무주택 가구 비중을 곱하여 무주택가구수를 산출

[표 3-2] 2018년 시도별 무주택가구 비율

시도별	전국	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
비율	44%	51%	40%	44%	43%	44%	43%	46%	36%
시도별	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
비율	46%	42%	41%	40%	39%	39%	38%	36%	45%

출처 : 통계청 주택소유통계(2018년) 활용

□ 주택규모 제약

- 공공지원민간임대주택이 전용면적 85m^2 이하로 공급된다는 점에 착안하여 해당지역의 전용 85m^2 이하 중소형 주택 거주비율을 적용

[표 3-3] 시도별 중소형 주택 비율

시도별	전국	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
비율	78%	77%	79%	77%	79%	73%	78%	77%	78%
시도별	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
비율	76%	75%	77%	74%	75%	79%	77%	77%	75%

출처 : 통계청 주택조사(2018년) 활용

□ 임대료 지불능력 제약

- '18년 가계금융복지조사 원자료 및 가계동향조사를 바탕으로 지역별로 시세에 준하는 수준의 임대료 지불이 가능한 소득계층(5분위 이상)을 도출
- '18년 가계동향조사(도시 2인이상 비농가 가구)의 분위별 가구당 월평균 소득 5분위 값을 가계금융조사 원자료에 적용하여 지불능력이 있는 가구(소득 5분위 이상) 비중을 수도권(62.6%)과 비수도권(53.2%)으로 나누어 도출

[표 3-4] 2018년 가구당 월평균 분위 경계값(도시 2인이상 비농가/ 천원)

	p10	p20	p30	p40	p50	p60	p70	p80	p90
경계값	1,342	2,194	2,858	3,468	4,113	4,818	5,614	6,731	8,594

자료 : 통계청 가계동향조사(2018)

- 위의 수도권 및 비수도권의 소득 5분위 이상 가구 비중을 '18년 가계 금융복지 조사의 권역별 평균 소득 수준 비율에 곱하여 지역별 지불능력 제약 비중을 산출

[표 3-5] 지역별 임대료 지불이 가능한 소득계층(5분위 이상) 비중

시도	지역별 평균소득(만원)	권역별(수도권/비수도권) 소득 평균대비 비율	소득 5분위 이상 가구비중
서울	6,495	1.06	69.7%
인천	5,536	0.91	59.4%
경기	6,320	1.03	67.8%
수도권 합계	6,117	-	-
부산	4,996	0.94	50.1%
대구	5,351	1.01	53.6%
광주	5,410	1.02	54.2%
대전	5,309	1	53.2%
울산	6,581	1.24	66.0%
강원	4,817	0.91	48.3%
충북	4,815	0.91	48.3%
충남	5,247	0.99	52.6%
전북	4,862	0.92	48.7%
전남	4,777	0.9	47.9%
경북	5,055	0.95	50.7%
경남	5,095	0.96	51.1%
제주	5,126	0.97	51.4%
비수도권 합계	5,118	-	-

□ 입주의사 제약

- 주택에 대한 입주 의사가 개별 가구의 주거욕구 및 선호도에 기반하고 있다는 점에 착안하여 공공지원민간임대주택에 대한 소비자의 입주의사를 반영할 필요
- 공공지원민간임대주택에 대한 수요 설문조사가 부재하여 입주의사율을 도출하기 위한 설문조사를 시행
- 입주의사율 도출을 위해 무주택 일반가구(900샘플) 및 무주택 청년(300샘플), 신혼부부(300샘플)가구, 고령자(300샘플) 가구를 대상으로 2019년 11월 7일부터 12월 14일까지 온라인 설문조사를 실시
- 설문조사를 통해 도출된 입주의사율은 서울/경기/인천/부산/대구/기타광역시/기타시도로 구분되어 있으나 900샘플을 지역별로 나누다보니 샘플수가 다소 적어 보다 안정적인 지표를 도출하기에는 다소 부적합한 것으로 판단
- 따라서 설문조사 결과를 지역별로 합하여 수도권, 5대광역시, 기타지역으로 권역을 구분하여 적용
- 또한 입주의사율이 「귀하께서는 공공지원민간임대주택에 입주하실 의향이 어느 정도 있으십니까?」라는 질문에 대한 응답으로 “보통” 도 의향이 일부 있는 것으로 판단되므로 등급에 가중치를 적용하여 권역별 입주의사율을 산출
- 응답은 “매우 적음” / “적음” / “보통” / “많은편” / “매우 많음”으로 구분되어 있으므로 보통(0.6) / 많은편(0.8) / 매우많음(1.0)과 같이 개별 가중치를 곱한 후 권역별로 합하여 입주의사율 산출

[표 3-6] 일반공급 대상가구의 권역별 입주의사율(가중치 적용)

	매우적음	적음	보통 ×0.6①	많은편 ×0.8②	매우많음 ×1.0③	입주의사율 ①+②+③
수도권	5.4	12.3	19.9	31.3	10.1	61.3
5대광역시	4.4	13.5	25.3	26.4	7.1	58.7
기타지역	5.1	12.3	20.5	32.2	8.3	60.9

자료 : 자체 설문조사 결과

1.3 도시규모 보정 및 경쟁적 공급관계 차감

□ 도시규모에 따른 보정방안

- 주민등록기준 세대이동통계를 바탕으로 구축된 분석 모델은 유효수요 규모가 행정구역의 규모에 크게 의존한다는 한계가 있으므로 사업지가 속한 행정구역의 규모를 평균적인 사군구 세대규모를 활용하여 보정할 필요
- 보정대상지역은 수도권과 지방광역시 중 세대수가 하위 20%(73,735세대) 미만 혹은 상위 20%(177,247세대) 초과 지역으로 제한 단, 군 지역은 제외

[표 3-7] 도시규모 보정을 위한 해당 지역 보정계수

하위 20%지역	보정계수	상위 20%지역	보정계수
경기도 과천시	3.48	서울특별시 송파구	0.65
부산광역시 중구	3.21	경기도 남양주시	0.67
인천광역시 동구	2.55	서울특별시 관악구	0.68
대구광역시 중구	1.91	서울특별시 강서구	0.69
경기도 동두천시	1.72	서울특별시 강남구	0.77
부산광역시 동구	1.7	대구광역시 달서구	0.78
광주광역시 동구	1.62	인천광역시 남동구	0.81
경기도 여주시	1.49	서울특별시 노원구	0.81
부산광역시 강서구	1.46	경기도 평택시	0.83
부산광역시 서구	1.4	인천광역시 부평구	0.83
부산광역시 영도구	1.33	인천광역시 서구	0.84
인천광역시 중구	1.27	서울특별시 은평구	0.86
경기도 의왕시	1.25	대전광역시 서구	0.89
서울특별시 중구	1.2	경기도 성남시 분당구	0.93
울산광역시 동구	1.12	경기도 파주시	0.94
부산광역시 기장군	1.08	서울특별시 성북구	0.95
경기도 포천시	1.06	경기도 고양시 덕양구	0.95
		경기도 의정부시	0.96
		광주광역시 북구	0.96
		인천광역시 미추홀구	0.96
		경기도 시흥시	0.98
		서울특별시 중랑구	0.98

자료 : 통계청 시군구별 주민등록세대수

□ 경쟁적 공급관계 반영

- 해당 사업지내 입주시점에 공급 예정인 추가적인 공공지원민간임대주택 일반 공급 물량을 소비자가 선택할 수 있는 경쟁적 공급관계로 판단하고 추정된 유효수요량에서 제외하여 경쟁관계를 반영할 필요
 - 일반공급이 무주택 가구를 대상으로 한다는 점에서 10년, 5년 공공임대 등과 경쟁관계에 있는 것으로 볼 수 있으나 이들 유형은 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이내의 가구만 입주가 가능하다는 점에서 큰 차이가 존재
 - 일반공급의 특성과 동일하게 매입이 아닌 건설로 공급되며 무주택 자격만으로 입주가 가능한 임대주택은 존재하지 않아 경쟁적 공급관계는 당해연도에 동일 시군구에 공급되는 또 다른 일반 공급 물량인 것으로 판단
 - 또한 본 연구가 저장(stock)이 아닌 유량(flow)의 관점에서 접근한다는 취지상 경쟁적 공급관계는 기존에 공급되어있는 일반공급 물량이 아닌 해당 입주년도의 추가적인 공급량(공급촉진지구, 공모, 민간제안 등)만을 차감
- 즉, 앞서 추정된 유효수요에서 입주시점에 사업지와 동일한 지역 내에 공급 예정인 일반 공급 물량을 제외함으로써 경쟁관계를 반영
 - (입주년도 해당지역 유효수요 - 입주년도 해당지역 공공지원민간임대주택 일반공급 입주예정물량)의 방법으로 도출

1.4 일반공급 수요분석모델을 통한 최종 유효수요 도출과정 예시

□ 2019년 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 선정된 경기도 파주시(일반 공급 예정물량 : 858세대)를 대상으로 시뮬레이션을 실시

- 잠재수요 64,696세대에서 유효수요를 판단하기 위한 다양한 지표(무주택, 지불능력, 입주의사율 등)를 적용한 최종 유효수요는 7,606세대로 공급예정물량인 858세대를 크게 상회

[표 3-8] 최종 유효수요 도출과정 예시

구분	분석방법	비고
이주수요	수요권역 설정	→ 경기도 파주시 + 수요영향권(고양시, 서울시 은평구 등 6개지역)
	수요권역 지역별 2년간 전입율	→ 전입비율 : 파주시 (50.5%), 일산서구 (5.3%), 일산동구 (4.3%), 덕양구 (4.3%), 서울시 은평구 (1.7%), 서울시 강서구 (1.0%)
	지역별 세대 전출율 계산	→ 세대 전출율 : 파주시 (22.6%), 일산서구 (4%), 일산동구 (3%), 덕양구 (1.9%), 서울시 은평구 (0.7%), 서울시 강서구 (0.3%)
	수요권역 이주수요 규모 추정	→ 2024년 수요권역 세대수(세대증가율) × 세대전출율 = 66,478 세대
유효수요	무주택 비율 적용	→ $\Sigma \{ \text{수요권역별 이주수요} \times \text{파주시 무주택 비중}(49\%) \} = 32,574 \text{ 세대}$
	지역별 중소형 거주비율 적용	→ $\Sigma \{ \text{무주택 이주수요} \times \text{파주시 중소형비율}(77.4\%) \} = 25,213 \text{ 세대}$
	지불능력(5분위 이상) 적용	→ $\Sigma \{ \text{중소형 거주비율} \times \text{경기도 지불능력}(67.8\%) \} = 17,094 \text{ 세대}$
	입주의사율 적용	→ $\Sigma \{ \text{지불능력} \times \text{수도권 입주의사}(61.3\%) \} = 10,479 \text{ 세대}$
	도시 규모 보정	→ 입주의사율이 반영된 유효수요 × 파주시 도시규모보정 계수(0.94)
	경쟁적 공급관계 보정	→ 도시규모 보정된 유효수요 - 경쟁적 공급관계(2,244 세대) = 7,606 세대

2. 공공자원민간임대주택 특별공급 및 공공임대 수요분석모델 구축

2.1 통합(특별공급 및 공공임대) 수요분석모델 구축 개요

□ 통합(특별공급 및 공공임대) 수요분석모델 구축 관련 가정

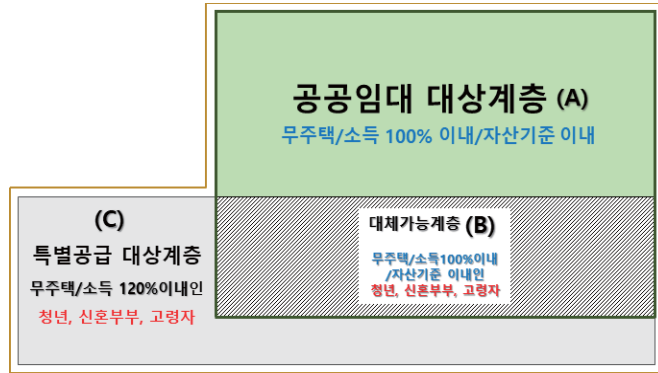
- 공급촉진지구 내에는 일반공급 이외에도 청년, 신혼부부, 고령자가 있는 가구에게 공급하는 특별공급과 건설공공임대(영구, 국민, 행복)가 공급
- 소요량 산출에 있어서 공공임대주택 입주자격의 소득 및 자산제약은 세 가지 공공임대 유형을 모두 포함할 수 있는 국민임대주택 60㎡ 이상(무주택 소득 100% 이내, 자산 소득3분위의 순자산 평균값 이하)으로 정의
- 특별공급은 무주택 청년, 신혼부부, 고령자 중 소득120%이내 가구로 정의하며 이들의 경우 공공임대와 달리 자산요건은 미포함

[표 3-9] 공공자원민간임대주택의 계층별 자격기준

대상	자격기준
청년	<ul style="list-style-type: none"> * 19세이상 39세이하 / 미혼 / 무주택자 * 소득요건 : <ul style="list-style-type: none"> - (유소득)월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하 - (무소득)부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120퍼센트 이하 * 자산요건 : 임대사업자가 정할 수 있으나, 정해진 기준은 없음(이하동일)
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> * 혼인중인 사람 또는 예비신혼 부부로 무주택세대구성원 * 혼인 후 7년이내 * 소득요건 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하
고령자	<ul style="list-style-type: none"> * 65세 이상으로 무주택세대구성원 * 소득요건 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하

- 따라서 특별공급 및 공공임대(영구, 국민, 행복)를 모두 포함할 수 있는 소요 계층 범위([그림 3-2])는 (A) 공공임대공급 대상인 무주택 소득 100%, 자산기준 이내 가구와 (C) 특별공급 대상인 무주택 청년, 신혼부부, 고령자인 소득

120%이내 가구의 합(A+C)에서 대체가 가능한 계층인 (B) 무주택 소득 100%, 자산기준 이내인 청년, 신혼부부, 고령자를 제외(A+C)-B한 규모인 것으로 판단



[그림 3-2] 공공지원민간임대주택 통합(특별공급 및 공공임대) 수요 분석 모델

2.2 유효수요 산출방법

□ 공공임대 입주 대상계층(A) 산출방법

- 공공임대주택 입주대상 계층인 무주택 소득 100% 이내, 자산 소득3분위의 순 자산 평균값 이하가구수를 산출하기 위해 아래와 같은 산식을 활용
 - 시군구별 무주택 가구수 × 시도별 무주택 소득 100%, 자산기준 이내 가구 비중
- 수요량을 구하기 위한 첫 단계인 지역별 무주택 가구수 산출에는 ' 18년 통계청의 주택소유통계 내 시군구별 무주택 가구수 자료를 활용
- 소득 100%이내 / 자산 기준 이내 가구 비중([표 3-12]) 산출을 위해 18년 주거실태조사 원자료에 가계동향조사의 전년도 도시근로자의 가구원수당 월평균 소득 100%값([표 3-10])과 가계금융복지조사의 소득 3분위 순자산 평균값([표 3-11])을 적용
 - 주거실태조사 자료는 소득을 세후소득을 기준으로 조사하므로, 환산율 (114%)을 적용하여 세전 소득으로 보정한 후 분석(이길제 외, 2019)

[표 3-10] 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득(2018년 기준)

구분	100%	120%
가구당 평균소득	4,241,670	5,090,004
1인	2,184,643	2,621,571
2인	3,575,166	4,290,200
3인	4,817,109	5,780,531
4인	5,598,844	6,718,613
5인 이상	5,502,053	6,602,464

자료 : 통계청 가계동향조사 가구원수별 가구당 월평균 가계수지

[표 3-11] 임대유형별 자산 기준(2018년 기준)

구분		자산 기준액
국민임대주택/ 행복주택(신혼부부, 고령자)	소득 3분위 순자산 평균값	28,230 만원
행복주택(청년)	30-39세 가구 소득 3분위 순자산 평균값	23,415 만원
영구임대주택	소득 2분위 순자산 평균값	19,783 만원

자료 : 통계청 가계금융복지조사(2018)

[표 3-12] 무주택가구 중 소득 100%이내, 자산기준 이내인 가구 비중(2018년)

시도별	전국	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
비율	64.5%	56.3%	63.7%	62.8%	68.5%	74.2%	63.5%	67.7%	61.7%
시도별	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
비율	56.8%	66.7%	61.8%	63.7%	64.8%	69.4%	66.6%	70.3%	58.9%

자료 : 주거실태조사(2018)원자료 분석결과 / 가중치를 반영하여 비중 산출

□ 특별공급 입주 대상계층(C) 산출방법

- 공공지원민간임대주택 특별공급 입주대상 계층인 무주택 청년, 신혼부부, 고령자 중 소득120%이내 가구수를 산출하기 위해 아래와 같은 산식을 활용
 - 소득 120%이내 무주택 청년 1인가구(㉑)+신혼부부(㉒)+고령자수(㉓)
- (㉑ 청년가구) '18년 통계청 가구주 연령이 만 19세-39세 이하인 1인 가구수(시군구)에 '18년 주거실태조사 원자료 분석을 통해 도출된 청년 1인 무주택 월평균 소득의 120% 이내인 청년 1인가구 비중(시도)을 곱하여 산출[표 3-13]
 - (㉑ 계산식)[청년 1인가구 수(시군구) × 청년 1인 무주택 월평균소득이 120% 이내인 청년 1인가구 비중(시도)]

[표 3-13] 특별공급 대상계층(청년 1인가구) 무주택 / 소득, 자산 기준 이내 비중

지역	무주택 소득100%이내, 자산기준 이내	무주택 소득120%이내
강원도	50.5%	60.1%
경기도	35.2%	57.5%
경상남도	43.8%	68.4%
경상북도	38.7%	60.7%
광주광역시	51.4%	63.8%
대구광역시	51.9%	77.9%
대전광역시	61.4%	75.4%
부산광역시	46.5%	61.1%
서울특별시	41.4%	58.6%
세종특별자치시	59.6%	70.0%
울산광역시	39.8%	57.5%
인천광역시	37.1%	54.8%
전라남도	29.9%	51.1%
전라북도	32.3%	52.7%
제주특별자치도	31.7%	60.4%
충청남도	45.7%	58.5%
충청북도	41.2%	55.7%

자료 : 주거실태조사(2018)원자료 분석결과 / 가중치를 반영하여 비중 산출

- (⑥ 신흠부부) 18년 통계청의 시군구별 신흠부부수(혼인 5년 이내 가구)에 18년 주거신흠태조사 원자료 분석을 통해 도출된 혼인 7년 이내인 무주택 월평균 소득의 120% 이내 가구 비중(시도)을 곱하여 산출([표 3-14])
- 통계청 자료는 혼인 후 5년 이내를 신흠부부로 정의 하고 있어 특별공급 기준인 혼인 후 7년 이내 가구수 자료는 구득이 불가하므로 신흠통계 중 신흠부부 수 (혼인 후 5년 이내 가구)자료에 7/5를 곱하여 사용
- (⑥ 계산식)[신흠부부 수(시군구) × 7/5 × 혼인 7년 이내인 무주택 월평균 소득이 120% 이내인 신흠부부가구 비중(시도)]

[표 3-14] 특별공급 대상계층(신흠부부) 무주택 / 소득, 자산 기준 이내 비중

지역	무주택 소득100%이내, 자산기준 이내	무주택 소득120%이내
강원도	41.5%	46.0%
경기도	30.9%	35.1%
경상남도	24.2%	28.0%
경상북도	26.6%	28.7%
광주광역시	23.2%	33.6%
대구광역시	26.4%	31.1%
대전광역시	30.6%	35.8%
부산광역시	26.2%	30.5%
서울특별시	28.5%	31.8%
세종특별자치시	17.9%	20.5%
울산광역시	19.0%	21.3%
인천광역시	30.6%	33.2%
전라남도	28.1%	29.9%
전라북도	22.7%	27.0%
제주특별자치도	28.3%	36.3%
충청남도	21.0%	21.8%
충청북도	31.2%	35.4%

자료 : 주거신흠태조사(2018)원자료 분석결과 / 가중치를 반영하여 비중 산출

- (㉔ 고령자 가구) 18년 통계청의 만 65세 이상 가구원이 있는 가구수(시군구)에 18년 주거실태조사 원자료 분석을 통해 도출된 만 65세 이상의 가구원이 있는 무주택 월평균 소득의 120% 이내 가구 비중(시도)을 곱하여 산출([표 3-15])
- (㉔ 계산식)[65세 이상인 가구원이 있는 가구 수(시군구) × 만 65세 이상의 가구원이 있는 무주택 월평균소득이 120% 이내인 65세 이상인 가구원이 있는 가구 비중(시도)]

[표 3-15] 특별공급 대상계층(고령자) 무주택 / 소득, 자산 기준 이내 비중

지역	무주택 소득100%이내, 자산기준 이내	무주택 소득120%이내
강원도	14.4%	15.0%
경기도	25.8%	27.0%
경상남도	13.9%	14.6%
경상북도	10.8%	11.4%
광주광역시	21.4%	22.0%
대구광역시	26.2%	26.6%
대전광역시	19.5%	20.6%
부산광역시	22.9%	24.0%
서울특별시	26.8%	28.4%
세종특별자치시	17.2%	17.8%
울산광역시	19.2%	20.5%
인천광역시	21.8%	23.0%
전라남도	9.3%	9.7%
전라북도	12.5%	12.8%
제주특별자치도	22.7%	24.5%
충청남도	13.0%	13.6%
충청북도	11.9%	12.3%

자료 : 주거실태조사(2018)원자료 분석결과 / 가중치를 반영하여 비중 산출

□ 대체가능 대상계층(B) 산출방법

- 공공임대주택과 특별공급에 모두 입주할 수 있는 대체가능 대상계층인 무주택 소득 100%, 자산기준 이내인 청년, 신혼, 고령자가구 산출을 위해 다음의 산식 활용
 - 소득 100%이내 자산기준 이내 무주택 청년가구(㉑)+신혼부부 가구(㉒)+고령자 가구(㉓)
- (㉑ 무주택 소득 100% 이내, 자산이내 청년가구) 18년 기준 가구주 연령이 만 19세-39세 이하인 1인 가구수(시군구)에 ' 18년 주거실태조사 원자료 분석을 통해 도출된 무주택 월평균 소득의 100% 이내, 자산기준 이내인 청년 1인가구 비중(시도)을 곱하여 산출 ([표 3-13] 참조)
 - (㉑ 계산식)[청년 1인가구 수(시군구) × 청년 1인 무주택 월평균소득이 100% 이내, 자산기준 이내인 청년 1인가구 비중(시도)]
- (㉒ 무주택 소득 100% 이내, 자산이내 신혼부부 가구) 18년 시군구별 신혼부부수 (혼인 5년 이내 가구에) ' 18년 주거실태조사 원자료 분석을 통해 도출된 혼인 7년 이내인 무주택 월평균 소득의 100% 이내, 자산기준 이내 가구 비중(시도)을 곱하여 산출 ([표 3-14] 참조)
 - 통계청 자료는 혼인 후 5년 이내를 신혼부부로 정의 하고 있어 특별공급 기준인 혼인 후 7년 이내 가구수 자료는 구득이 불가하므로 신혼통계 중 신혼부부 수 (혼인 후 5년 이내 가구)자료에 7/5를 곱하여 사용
 - (㉒ 계산식)[신혼부부 수(시군구) × 7/5 × 혼인 7년 이내인 무주택 월평균 소득이 100% 이내, 자산기준 이내인 신혼부부가구 비중(시도)]
- (㉓ 무주택 소득 100% 이내, 자산이내 고령자 가구) 18년 통계청의 만 65세 이상 가구원이 있는 가구수(시군구)에 ' 18년 주거실태조사 원자료 분석을 통해 도출된 만 65세 이상의 가구원이 있는 무주택 월평균 소득의 100% 이내, 자산기준 이내 가구 비중(시도)을 곱하여 산출 ([표 3-15] 참조)
 - (㉓ 계산식)[65세 이상인 가구원이 있는 가구 수(시군구) × 만 65세 이상의 가구원이 있는 무주택 월평균소득이 100% 이내 자산기준 이내인 65세 이상인 가구원이 있는 가구 비중(시도)]

□ 입주의사율을 적용한 유효수요 도출

- 공공임대는 '18년 주거실태조사, 공공지원민간임대주택 특별공급 계층은 자체 설문조사 결과를 활용한 가운데 대체가능 대상계층에 대해서는 주거실태조사와 자체 설문조사 결과의 가중평균 값을 활용
- 주거실태조사 상의 공공임대 대상계층(무주택 소득 100% 이내, 자산기준 이내 가구) 샘플수는 14,967개(25.4%)로 지역별 비중을 산출하기에 충분
- 반면, 자체 설문조사를 통해 도출된 공공지원민간임대주택 특별공급 대상계층에 대한 설문조사 샘플은 각 계층별로 300개로 이를 16개 시도로 나누어 비중을 산출할 경우 샘플수가 적어 결과를 신뢰할 수 없다는 한계가 존재
- 따라서 위의 두 가지 결과를 가중평균 해야 하는 대체가능 계층의 입주의사율은 수도권(서울/인천·경기), 기타광역시, 기타시도로 구분하여 산출
- ((A)공공임대 대상계층) 앞서 도출된 공공임대 대상계층(무주택 소득100%이내, 자산기준 이내 가구)의 공공임대주택 입주의사율 산출은 '18년 주거실태조사 내 공공임대주택 입주의사를 묻는 설문에 “예” 라고 응답한 가구의 지역별 비중을 도출된 잠재 소요량에 곱하여 잠재수요 도출([표 3-16])

[표 3-16] 공공임대 대상가구의 지역별 입주의사율(%)

시도별	전국	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
비율	50.8	71.1	70.2	67.0	54.4	49.9	51.2	46.7	57.8
시도별	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
비율	44.7	36.1	33.0	44.6	45.1	46.3	36.4	51.4	57.7

자료 : 주거실태조사(2018)원자료 분석결과

- (((특별공급 대상계층) 공공지원민간임대주택 특별공급 입주의사율을 조사한 자체 설문조사 결과(900샘플)를 앞서 일반공급의 입주의사율 기준과 동일하게 가중치를 적용하여 권역별로 산출하고 이를 잠재소요량에 곱함([표 3-20])
- 입주의사율은 「귀하께서는 공공지원민간임대주택에 입주하실 의향이 어느 정도 있으십니까?」라는 설문에 대한 응답으로 “보통” 도 의향이 일부 있는 것으로 판단되므로 등급에 가중치를 적용하여 권역별 입주의사율을 산출

- 응답은 “매우 적음” / “적음” / “보통” / “많은편” / “매우 많음”으로 구분되어 있으므로 보통(0.6) / 많은편(0.8) / 매우많음(1.0)과 같이 개별 가중치를 곱한 후 권역별로 합하여 입주의사율 산출

[표 3-17] 특별공급 대상가구(청년)의 권역별 입주의사율(가중치 적용)

구분	매우적음	적음	보통 ×0.6①	많은편 ×0.8②	매우많음 ×1.0③	입주의사율 ①+②+③
서울	4	8	15.2	40.6	12.0	67.7
인천 경기	8.1	8.1	15.5	34.9	14.5	64.9
5대광역시	2.3	8.14	27.9	27.0	9.3	64.2
기타지역	6.5	3.9	17.2	37.4	14.3	68.9

자료 : 자체 설문조사 결과

[표 3-18] 특별공급 대상가구(신혼부부)의 권역별 입주의사율(가중치 적용)

구분	매우적음	적음	보통 ×0.6①	많은편 ×0.8②	매우많음 ×1.0③	입주의사율 ①+②+③
서울	4	16	20.8	25.6	13.3	59.7
인천 경기	2.13	17.02	20.4	32.3	6.4	59.1
5대광역시	2.67	14.67	30.4	21.3	5.3	57.1
기타지역	0	19.64	27.9	24.3	3.6	55.7

자료 : 자체 설문조사 결과

[표 3-19] 특별공급 대상가구(고령자)의 권역별 입주의사율(가중치 적용)

구분	매우적음	적음	보통 ×0.6①	많은편 ×0.8②	매우많음 ×1.0③	입주의사율 ①+②+③
서울	4.81	9.62	20.2	30.0	14.4	64.6
인천 경기	1.52	10.61	18.2	30.3	19.7	68.2
5대광역시	4.3	10.8	18.1	36.2	9.7	63.9
기타지역	8.11	8.11	24.3	34.6	0.0	58.9

자료 : 자체 설문조사 결과

[표 3-20] 특별공급 대상가구 계층별 권역별 입주의사율

구분	청년가구	신혼부부	고령가구
서울	67.7	59.7	64.6
인천 경기	64.9	59.1	68.2
5대광역시	64.2	57.1	63.9
기타지역	68.9	55.7	58.9

자료 : 자체 설문조사 결과

- ((B)대체가능 대상계층) ' 18년 주거실태조사의 계층별(청년, 신혼부부, 고령자) 공공임대주택 입주의사율([표 3-21])과 특별공급 계층의 입주의사율([표 3-20]) 결과를 가중 평균([표 3-22])하여 잠재소요량에 곱함

[표 3-21] 공공임대 대상계층별 권역별 입주의사율

구분	청년가구	신혼부부	고령가구
서울	65.3	57.8	70.1
인천 경기	66.5	64.4	65.8
5대광역시	39.9	46.7	50.3
기타지역	42.5	41.9	36.9

자료 : 주거실태조사(2018)년 원자료 분석결과

[표 3-22] 대체가능 대상가구 계층별 권역별 입주의사율

구분	청년가구	신혼부부	고령가구
서울	66.3	58.6	67.7
인천 경기	65.8	62.1	66.8
5대광역시	50.3	51.2	56.2
기타지역	53.8	47.8	46.3

자료 : 주거실태조사(2018)년 원자료 분석결과 및 자체 설문조사 결과

□ 도시규모 보정

- 행정구역 규모에 따른 이주수요 규모 의존 문제 해결을 위해 일반공급 수요 분석 모델과 동일하게 ' 18년 주민등록세대수 자료를 바탕 극단치를 보정([표 3-7])

□ 경쟁적 공급관계(기존 임대주택 재고) 차감

- 특별공급 및 공공임대주택과 경쟁적 공급관계에 있는 주택유형은 무주택 자격과 월평균 소득이 100%, 자산기준 이내, 그리고 소득이 120%이내인 경우 청년, 신혼부부, 고령자와 같은 계층 제약이 존재하는 형태
- 여기에는 영구, 국민, 행복이와에도 장기전세, 50년 임대, 10년/5년 임대주택, 전세임대, 기존주택 매입임대, 사원임대 및 기 공급된 공공지원민간임대주택 특별공급분이 존재
- 따라서 기 공급된 재고를 반영하기 위하여 국토교통부 ' 18년 임대주택재고를 바탕으로 위의 유형을 모두 더하여 시군구 단위로 산출한 값을 앞서 도출된 유효수요에서 차감

2.3 통합(특별공급 및 공공임대) 유효수요 도출과정 예시

□ 2019년 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 선정된 경기도 파주시(특별공급 및 공공임대 공급 예정물량 : 300세대)를 대상으로 시뮬레이션을 실시

- 잠재수요량 33,275세대에서 기존 재고인 27,193호를 제외한 최종 유효수요는 6,082세대로 공급예정물량인 300세대를 크게 상회

[표 3-23] 최종 유효수요 도출과정 예시

구분	분석방법	비고
잠재 수요량	(C)공공임대 대상계층 산출	→ 무주택 일반가구수 × 소득 100% 자산이내 비중(63%) = 49,029 세대 × 경기 입주의사율(67%) = 32,859 세대
	(A)특별공급 대상계층 산출	→ {무주택 소득 120% 이내 청년(7,128) + 신혼부부(6,960) + 고령자 (10,760) = 24,848 세대} × 개별 경기 입주의사율 = 16,076 세대
	(B)대체가능 대상계층 산출	→ {무주택 소득 100% 자산 이내 청년(4,365) + 신혼부부(6,126) + 고령자 (10,266) = 20,757 세대} × 개별 경기 입주의사율 = 13,536 세대
	잠재수요량(A+C-B)	→ 공공임대 대상계층(32,859 세대) + 특별공급 대상계층(16,076세대) - 대체가능 대상계층(13,536 세대) = 35,321 세대
	도시규모 보정	→ 잠재수요량 × 파주시 도시규모 보정(0.94) = 33,275 세대
유효 수요	경쟁적 공급관계에 있는 주택유형 기존 재고 차감	→ 잠재수요량(33,275 세대) - 기존재고(27,193호) = 6,082 세대

제 4 장

공공지원민간임대

정성적 수요평가지표 개선



&

제4장 공공지원민간임대 정성적 평가지표 개선

1. 정성적 수요평가지표 개선 방향

□ 통계적 한계로 정량적 수요분석모델 내에 포함할 수 없었던 입지 및 기타 환경적 수요 흡입 요인을 판단하기 위해 정성적 평가 지표 체계 구축 필요

- 주택 수요를 평가하는 데는 대중교통 여건이나 주변시설현황, 도심지와 거리 등과 같은 지역여건 뿐만 아니라 지구특화요소 등과 같이 계량화되기 어려운 여러 가지 요소들을 종합적으로 고려될 필요
- 또한 해당 사업지구(공급촉진지구)가 포함된 시군구 내에 기 공급되어 있는 주택 재고 상황에 비추어 공급계획물량의 과부족을 검증하는 등과 같은 사업성을 판단하는 지표를 수요평가 내에 포함할 필요
- 따라서 앞서 구축한 계량적 수요분석모델 이외에도 후보지의 적정성을 종합적으로 평가할 수 있는 지표 체계 구축이 필수적이며 이를 위해 관련 분야 전문가를 대상으로 한 설문조사가 선행되어야 할 것으로 판단

□ 기존 평가 지표에 특별공급 대상 가구 비중 및 시장압력도 지표를 추가하고 전문가 대상 설문 조사 결과(24명)를 반영하여 등급 및 가중치 보정

- 개선된 제도가 임대수요가 많은 지역에 공급하도록 하고 있으므로 평가 지표에 직주/교통접근성을 기존대로 활용하고 일반공급 대비 특별공급 가구비중 추가
- 일반공급 대비 특별공급 가구 비중은 시군구별 일반가구 대비 청년, 신혼부부, 고령자 각각의 비중을 합한 값을 사용
- 기존 연구에서는 가격경쟁력 지표로 시장임대료 대비 추정임대료를 활용하였으나, 초기 임대료 규제가 포함되었으므로 지표에 대한 수정이 필요

- 따라서 본 연구에서는 시세를 간접적으로 반영하는 동시에 해당지역의 임대주택 공급의 필요성을 가늠할 수 있는 지표인 연평균 5년간 해당지역 아파트 매매가격 및 전세가격 변동률을 변수로 활용
- 대체가능 임대주택 유형을 개선된 제도와 유사하게 변경함으로써 제도개선 사항을 반영

□ **지표별 평균등급 기준의 경우 기존 연구에서 활용한 등급을 준용하되 전문가 설문 결과를 바탕으로 준공물량대비 사업물량비중 등의 지표는 일부 변경**

- 추가한 평가지표인 일반공급대비 특별공급 대상 가구 비중 및 3년간 연평균 해당지역 매매가격 및 전세가격 변동률의 평균 등급은 전문가 설문조사 및 통계적 기준을 바탕으로 설정
- 보완된 지표인 대체가능임대주택 유형 역시 새로운 평가 등급을 설정

[표 4-1] 개선된 정성 평가지표

상위항목	중위항목	하위항목	비고
접근성	직주근접성	도심·산단·공장과의 거리	기존 항목
	교통접근성	전철·기차역·터미널 등	
		반경 500m내 버스노선	
	교육접근성	초등학교 거리	
중고등학교 거리			
편의성	환경편의성	공원·등산로 등과의 거리	
		호수·하천 등과의 거리	
	생활편의성	대형마트와의 거리	
		대학·종합병원과의 거리	
경제성	수요압력도	일반가구 대비 임차가구 비중	추가 항목
		일반가구 대비 주택재고 비중	
	시장압력도	일반가구 대비 특별공급 대상 가구 비중	
		5년간 연평균 해당지역 매매가격 변동률	
		5년간 연평균 해당지역 전세가격 변동률	
	경쟁적 공급관계	대체가능 임대주택 비중	일부 보완
		준공물량대비 사업물량 비중	기존 항목
지구특성화	기타지구의 특화요인(가점)	기존 항목	

2. 개선된 정성적 수요 평가 지표

2.1. 수요압력도 항목 평가지표 개선

□ 일반공급 대비 특별 공급 대상 가구 비중 정성지표 반영 근거

- 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 내 공공지원민간임대주택 특별공급 계층 임차인 자격은 아래([표 4-2])와 같음
- 공공성 강화를 반영하기 위해 해당 사업지 내에 임대수요 압력 수준을 평가할 수 있는 일반가구수 대비 특별공급 대상 가구의 비중을 산출하여 지표 내에 포함
- 정량 모델에서는 공공임대와 특별공급 대상계층을 통합한 수요량을 도출하였기 때문에 특별공급 대상인 청년, 신혼부부, 고령자 이외의 여타계층이 포함될 가능성
- 즉, 공공성 강화사항인 청년, 신혼부부, 고령자가구 밀집지역 우선공급이 강조 되기 위해서는 이를 평가할 수 있는 별도의 정성적 평가지표가 필요한 것으로 판단

[표 4-2] 공공지원민간임대주택의 임차인 자격기준

대상	자격기준
청년	<ul style="list-style-type: none"> * 19세이상 39세이하 / 미혼 / 무주택자 * 소득요건 <ul style="list-style-type: none"> - (유소득)월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하 - (무소득)부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120퍼센트 이하 * 자산요건 <ul style="list-style-type: none"> - 임대사업자가 정할 수 있으나, 정해진 기준은 없음
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> * 혼인중인 사람 또는 예비신혼 부부(입주전까지 혼인사실 증명가능한자) * 무주택세대구성원 * 혼인 후 7년 이내 * 소득요건 / * 자산요건은 위와동일 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하
고령자	<ul style="list-style-type: none"> * 65세 이상 * 무주택세대구성원 * 소득요건 / * 자산요건은 위와동일 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하

□ 일반가구 대비 특별공급 가구 비중 산출 방법

- 앞선 통합 수요분석모델 중 특별공급 입주 대상계층 산출방법을 준용하여 전년도 도시근로자 월평균 소득의 120% 이내이며, 무주택 청년, 신혼부부, 고령자가 있는 가구수를 산출(시군구)한 후 일반가구수로 나누어 비중 도출
- 도출된 일반공급 대비 특별공급 가구의 비중을 서열화 하여 5개 구간(상위 20%~100%)으로 나눈 경계값은 최대값인 서울시 관악구를 제외한 전 지역이 구간별로 고르게(약 2%p 내외) 분포하고 있는 것으로 판단
- 따라서 본 지표에 대한 평균 등급 기준은 상위 20% 이내, 20%~40%, 40%~60%, 60%~80%이내 80%이상으로 설정

[표 4-3] 일반가구 대비 특별공급가구 비중의 지역별 순위

순위	구 분	청년 가구 비중(%)	신혼부부 가구 비중(%)	고령자 가구 비중(%)	합계 (%)
52 (20%)	울산광역시 북구	11.7%	8.9%	9.0%	10.3%
104 (40%)	경남 사천시	8.2%	4.3%	9.5%	12.0%
156 (60%)	광주 남구	18.6%	8.6%	21.9%	14.4%
208 (80%)	인천 중구	15.4%	6.4%	11.1%	16.8%

2.2. 시장압력도 항목 평가지표 개선

□ 아파트 매매 및 전세가격 변동률 지표 등급 산출 방법

- 기존 연구에서는 가격경쟁력에 관한 정성지표로 시장임대료 대비 추정임대료를 활용하였으나, 개편된 제도는 초기 임대료를 시세의 80~95%이하로 규정하고 있어 기존 지표를 그대로 활용하는 것의 무의미
- 따라서 본 연구에서는 시세를 간접적으로 반영하는 동시에 해당지역의 임대주택 공급의 필요성을 가늠할 수 있는 지표인 연평균 5년 해당지역 주택매매가격 및 임대료 변동률을 변수로 활용

- 한국감정원의 ‘10년부터’ 19년까지 10년간 시군구별 아파트 매매 및 전세가격 변동률을 기초 자료로 활용
- 최근 10년치 데이터에 3년 이동 평균하여 변동성 평활화 작업을 거친 후 하락(-) 지역 제외 및 서열화 후 도출된 4분위별 경계 값을 기준으로 활용
- 가격이 하락하고 있는 지역에 점수를 부여하는 것이 무의미하므로 제외

[표 4-4] 아파트 매매 및 전세가격 변동률 지표 등급

구분		하락(-) 제외(0.00이상) 3년 이동 평균의 서열화
연평균	상위20%이내	4.8% 이상
5년	20%~40%	3.0%~4.8%
매매	40%~60%	1.5%~3.0%
가격변	60%~80%	0.1%~1.5%
동률	80% 이상	0.1%미만
연평균	상위20%이내	7.4%이상
5년	20%~40%	4.8%~7.4%
전세	40%~60%	2.2%~4.8%
가격	60%~80%	0.1%~2.2%
변동률	80% 이상	0.1%미만

2.3. 경쟁적 공급관계 평가지표 개선

□ 주택재고 대비 대체 임대주택 재고 비중 지표 보완

- 기존 연구가 저량 측면의 경쟁적 공급관계의 평가를 위해 주택재고 대비 대체 임대주택 재고 비중 지표를 활용하였으나, 무주택 자격 추가 등으로 개선된 제도의 대체가능 임대주택 유형과는 차이가 존재
- 변경된 제도에 적합한 주택의 유형을 활용하도록 지표를 보완할 필요
- 기존연구에서는 분양전환이 가능하거나 장기임대가 가능한 주택이라는 뉴스테이의 특성을 반영하여 대체가능주택 유형의 범위를 민간임대(기존 공공지원민간임대 포함) 이외도 10년 임대, 5년 임대, 사원임대, 장기전세를 포함

- 그러나 입주자격을 두지 않는 민간임대는 무주택 자격이 필요한 공공지원 민간임대주택과 대체가능하지 않고, 무주택으로 시세의 95%이내 임대 아파트에 거주할 수 있는 주택유형은 공공지원민간임대주택 기존 재고가 유일
- 특별공급의 경우 임대료 수준이 85%이내 인 점을 고려할 때 유사한 임대료 수준인 주택은 국민, 10년/5년 공공임대, 장기전세가 있으며 대상계층이 청년, 신혼부부, 고령자 가구로 나뉜다는 점에서 행복주택과도 유사
- 또한 촉진지구 내에 공공임대주택(영구, 행복, 국민)이 공급된다는 점에서 촉진지구 내 공급되는 주택유형과 대체가능한 임대주택 유형은 공공임대 주택 전 유형 및 공공지원민간임대주택 재고인 것으로 판단
- 따라서 공급촉진지구에 공급되는 전체 임대주택 물량의 대체가능 유형은 공공 임대주택 전체 재고 및 기 공급된 공공지원민간임대주택 재고로 정의
- 국토교통부에서 제공하는 ‘18년 임대주택 재고 자료를 바탕으로 공공임대 전 유형 및 공공지원민간임대주택 시군구별 재고 값을 통계청의’ 18년 주택총조사 값으로 나누어 비중을 도출
- 도출된 대체가능 임대주택 비중을 서열화 하여 5개 구간(상위 20% - 100%)으로 나눈 경계값은 최대값인 충북 증평군(42.4%)를 제외한 전 지역이 구간 별로 고르게(약 2-3%p 내외) 분포하고 있는 것으로 판단
- 따라서 본 지표에 대한 평균 등급 기준값은 상위 20% 이내, 20%-40%, 40%-60%, 60%-80%이내 80%에 해당하는 비중 값을 활용

[표 4-5] 대체가능 임대주택 비중의 지역별 순위

순위	구 분	대체가능임대주택 재고 수	총 주택수	비중
52 (20%)	전북 진안군	250	10,558	2.4%
104 (40%)	충북 천안시	11,754	231,474	5.1%
156 (60%)	전북 완주군	2,941	37,427	7.9%
208 (80%)	서울 중랑구	11,232	105,691	10.6%

3. 전문가 설문조사 및 AHP분석

3.1 분석 개요

- 정성적 수요평가를 위한 지표 도출 및 항목별 비중, 지표별 등급 설정 등을 위해 '19년 12월 공공지원민간임대주택 전문가 및 실무진을 대상으로 설문조사 실시
- 지표의 항목별 비중 및 등급 설정을 위한 설문조사는 기존에 적용된 정성적 평가지표들을 기초로 수요 및 시장지표를 추가하여 설문지를 개발
- 항목별 가중치 설정을 위해 전문가 설문조사를 바탕으로 AHP분석을 실행
 - AHP분석을 위해서 상위항목을 접근성 측면, 편의성 측면, 경제성 측면으로 구분하였으며 중위항목 8개, 하위항목 16개 항목으로 세분하여 쌍대비교가 가능하도록 설문을 개발

[표 4-6] 정성평가지표 설문조사 대상

국토부	교수·연구원	건설사	LH	HUG	총
2명	3명	10명	6명	3명	24명

[표 4-7] 정성평가지표 AHP분석을 위한 계층설정

상위항목	중위항목	하위항목
접근성 측면	직주접근성	도심·산단·공장과의 거리
	교통접근성	전철기차역, 터미널 등 반경 500m내 버스노선
	교육접근성	초등학교 거리 중고등학교 거리
편의성 측면	환경편의성	공원등산로 등과의 거리 호수하천 등과의 거리
	생활편의성	대형마트와의 거리
		대학종합병원의 거리
경제성 측면	수요압력도	일반가구 대비 임차가구 비중
		일반가구 대비 주택재고 비중
		일반가구 대비 특별공급 대상 가구 비중
	시장압력도	연평균 5년 아파트 매매가격 변동률
		연평균 5년 아파트 전세가격 변동률
	경쟁적공급관계	대체가능 임대주택 비중 준공물량대비 사업물량 비중

3.2 AHP 분석 결과

- AHP분석결과 상위항목의 비중은 접근성의 비중이 컸던 지난 연구의 결과와 큰 차이가 없었으나 중위항목 부터는 기존 연구 결과와 차이가 발생
 - 접근성 중 교통접근성이 기존 연구에 비해 높게 나타났으며 호수나 하천과의 거리도 비중이 낮아진 것으로 분석

[표 4-8] AHP 분석결과

대분류	중요도	중분류	중요도	소분류	중요도	가중치	우선순위
접근성	0.499	직주 접근성	0.269	도심·산단·공장과의 거리	-	0.134	2
		교통 접근성	0.483	전철가차역 터미널 등	0.674	0.162	1
				반경 500m 내 버스 노선	0.326	0.079	4
		교육 접근성	0.248	초등학교 거리	0.781	0.097	3
				중고등학교 거리	0.219	0.027	14
편의성	0.161	환경 편의성	0.399	공원등산로 등과의 거리	0.619	0.040	10
				호수하천 등과의 거리	0.381	0.024	16
		생활 편의성	0.601	대형마트와의 거리	0.735	0.071	5
				대학종합병원과의 거리	0.265	0.026	15
경제성	0.339	수요 압력도	0.335	일반가구대비 임차 가구 비중	0.357	0.041	11
				일반가구대비 주택 재고 비중	0.342	0.039	12
				일반가구대비 특별공급대상 가구 비중	0.301	0.034	13
		시장 압력도	0.381	연평균 5년 아파트 매매가격 변동률	0.510	0.066	6
				연평균 5년 아파트 전세가격 상승률	0.490	0.063	7
		경쟁적 공급관계	0.284	대체가능 임대주택 비중	0.538	0.052	8
				준공물량대비 사업물량 비중	0.462	0.044	9

[표 4-9] 정성평가지표의 비중분석 종합 및 제안(%)

구 분		기존 비중	AHP 분석결과	제안 비중
직주근접성	도심·산단·공장과의 거리	10%	13	10%
교통접근성	전철·기차역·터미널 등	10%	16	15%
	반경 500m내 버스노선	5%	8	5%
교육접근성	초등학교 거리	10%	10	10%
	중고등학교 거리	5%	3	5%
환경편의성	공원·등산로 등과의 거리	5%	4	5%
	호수·하천 등과의 거리	5%	2	3%
생활편의성	대형마트와의 거리	7%	7	7%
	대학·종합병원과의 거리	3%	3	3%
수요압력도	일반가구 대비 임차가구 비중	5%	4	5%
	일반가구 대비 주택재고 비중	5%	4	5%
	일반가구 대비 특별공급 대상 가구 비중	—	3	5%
시장압력도	연평균 5년 아파트 매매가격 변동률	—	7	7%
	연평균 5년 아파트 전세가격 상승률	—	6	5%
경쟁적 공급관계	대체가능 임대주택 비중	5%	5	5%
	준공물량대비 사업물량 비중	5%	4	5%

- 따라서 전철, 기차역, 터미널 등과의 거리에 대한 비중을 15%로 5%p 높게 제안하였으며, 호수 및 하천과의 거리를 기존 비중에 비해 2%p 낮은 3%로 조정
- 또한 새로 추가된 지표인 특별공급 대상가구의 경우 5%, 아파트 매매가격 변동률은 7%, 전세가격 변동률은 5%로 가중치를 제안

3.3 평가지표별 등급기준 조사 결과

□ 전문가 설문조사 결과에 따른 등급 기준 설정

- 정성적 수요평가를 위해 5단계를 부여하였으며, 이를 평가하기 위한 등급별 기준 설정을 위해 전문가 설문조사를 의뢰
- 설문에 대한 응답을 돕기 위해 기존 선행연구와 동일한 평가지표에 대해서는 기존의 등급기준을 제시하였고 본 연구에서 새롭게 추가된 평가지표에 대해서는 통계분석을 바탕으로 도출된 등급 기준을 제시

[표 4-10] 정성평가지표의 지표별 평균등급 기준

구분	등급	기준	응답자 평균
직주 접근성	도심·산단 ·공장거리	5	10km 이내
		4	10-20km 이내
		3	20-35km 이내
		2	35-50km 이내
		1	50km 이상
교통 접근성	전철기차 터미널	5	0.5km 이내
		4	0.5-1km 이내
		3	1-2km 이내
		2	2-3km 이내
		1	3km 이상
	반경 500m내 버스노선	5	4개 이상
		4	3개
		3	2개
		2	1개
		1	0개
교육 접근성	초등학교 거리	5	0.5km 이내
		4	0.5-1km 이내
		3	1-2km 이내
		2	2-3km 이내
		1	3km 이상
	중고등학교 거리	5	0.5km 이내
		4	0.5-1km 이내
		3	1-2km 이내
		2	2-3km 이내
		1	3km 이상

[표 4-10] 정성평가지표의 지표별 평균등급 기준(계속)

구분		등급	기준	응답자 평균
환경 편의성	공원·등산로 등 과의 거리	5	1km 이내	0.5km 이내
		4	1-2km 이내	0.5-1.5km 이내
		3	2-3.5km 이내	1.5-2.5km 이내
		2	3.5-5km 이내	2.5-3.5km 이내
		1	5km 이상	3.5km 이상
	호수하천 등 과의 거리	5	1km 이내	1km 이내
		4	1-2km 이내	1-1.5km 이내
		3	2-3.5km 이내	1.5-2.5km 이내
		2	3.5-5km 이내	2.5-4km 이내
		1	5km 이상	4km 이상
생활 편의성	대형마트와의 거리	5	3km 이내	2km 이내
		4	3-6km 이내	2-5km 이내
		3	6-10km 이내	5-8km 이내
		2	10-15km 이내	8-12km 이내
		1	15km 이상	12km 이상
	대학종합병원과 의 거리	5	3km 이내	3km 이내
		4	3-6km 이내	3-6km 이내
		3	6-10km 이내	6-9km 이내
		2	10-15km 이내	9-12km 이내
		1	15km 이상	12km 이상
수요 압력도	일반가구 대비 임차가구 비중	5	상위 20%	상위 20%
		4	상위 20-40%	상위 20-30%
		3	상위 40-60%	상위 30-45%
		2	상위 60-80%	상위 45-60%
		1	80% 이상	60% 이상
	일반가구 대비 주택재고 비중	5	하위 20%	하위 15% 이내
		4	하위 20-40%	하위 15%-30%
		3	하위 40-60%	하위 35%-45%
		2	하위 60-80%	하위 45%-60%
		1	80% 이상	60% 이상
	일반가구 대비 특별공급 대상가구 비중	5	상위 20% 이내	상위 20%
		4	상위 20-40%	상위 20-40%
		3	상위 40-60%	상위 40-60%
		2	상위 60-80%	상위 60-70%
		1	80% 이상	70% 이상

- 응답에 대한 조사결과 접근성과 관련된 평가지표의 등급기준은 기존에 활용한 기준과 유사하거나 혹은 다소 거리가 줄어든 것으로 나타났으나 가격변동률의 경우 최근의 시장여건을 고려하여 다소 높은 기준을 제시
- 추가된 정성적 평가지표인 일반가구 대비 특별공급 대상 가구 비중에 대해서는 통계분석을 통해 제시한 기준과 유사하게 제시
- 전문가 설문조사를 통해 제시된 지표별 평균 등급 기준이 지나치게 높거나 낮아 과소 혹은 과대 평가의 우려가 있는 경우에는 관련 통계 확인 후 적절한 수준으로 보정하여 기준을 설정

[표 4-10] 정성평가지표의 지표별 평균등급 기준(계속)

구분		등급	기준	응답자 평균
시장 압력도	연평균 5년 아파트 매매 가격변동률	5	5%이상	8%이상
		4	3~5%	5~8%
		3	2~3%	3~5%
		2	1~2%	1.5~3%
		1	1% 미만	1.5미만
	연평균 5년 아파트 전세가격 변동률	5	5%이상	7.5%이상
		4	3~5%	4.5~7.5%
		3	2~3%	3~4.5%
		2	1~2%	1.5~3%
		1	1% 미만	1.5% 미만
경쟁적 공급관 계	대체가능 임대주택 비중	5	0.2% 이하	0.5% 이하
		4	0.2%~0.8%	0.5%~1.0%
		3	0.8%~2%	1.0%~2.0%
		2	2%~4%	2.0%~3.5%
		1	4% 초과	3.5% 초과
	준공물량 대비 사업물량 비중	5	10% 이하	10% 이하
		4	10%~20%	10%~20%
		3	20%~30%	20%~30%
		2	30%~90%	30%~90%
		1	90% 초과	90% 초과

3.4 최종 정성적 수요 평가 지표 및 등급기준

- 접근성 및 편의성에 대한 항목은 전문가 설문조사 결과를 반영하였으며, 시장압력도 및 경쟁적 공급관계는 시군구 단위의 통계분석 결과 및 전문가 설문조사 결과를 적절히 감안하여 등급 기준을 설정

[표 4-11] 최종 정성평가지표 및 지표별 평균등급 기준

지표명	분석항목	등급설정					가중치 (100)
		5	4	3	2	1	
직주 근접성	도상산단공장과의 거리	10km 미만	10~15km	15~30km	30~45km	45km 이상	10
교통 접근성	전철기차역, 터미널 등	1km 미만	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 이상	15
	반경 500m내 버스노선	4개 이상	3개	2개	1개	없음	5
교육 접근성	초등학교 거리	0.5km 미만	0.5~1km	1~1.5km	1.5~2km	2km 이상	10
	중고등학교 거리	1km 미만	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 이상	5
환경 접근성	공원등산로 등과의 거리	1km 미만	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 이상	5
	호수하천 등과의 거리	1km 미만	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 이상	3
생활 편의성	대형마트와의 거리	3km 미만	3~6km	6~10km	10~15km	15km 이상	7
	대학 종합병원과의 거리	3km 미만	3~6km	6~10km	10~15km	15km 이상	3
수요 압력도	일반가구대비 임차가구비중	50% 이상	50~43%	43%~35%	35~20%	20% 미만	5
	일반가구대비 주택재고비중	80% 미만	80~90%	90~97.5%	97.5~105%	105% 이상	5
	일반가구대비 특별공급가구비중	16.8% 이상	14.4~16.8%	12.0~14.4%	10.3~12.0%	10.3% 미만	5
시장 압력도	연평균 5년 아파트 매매가격 변동률	4.8% 이상	3.0%~4.8%	1.5%~3.0%	0.1~1.5%	0.1% 미만	7
	연평균 5년 아파트 전세가격 변동률	7.4% 이상	4.8%~7.4%	2.2%~4.8%	0.1%~2.2%	0.1% 미만	5
공급 경합도	대체가능 임대주택 비중	2.5% 미만	5.1%~2.5%	5.1%~7.9%	7.9%~10.6%	10.6% 이상	5
	준공주택대비 계획물량비중	10% 미만	10~20%	20~30%	30~90%	90% 이상	5
지구 특성화	기타 지구의 특화요인	제안서를 바탕으로 재량에 따라 점수 부여(가점)					10

제 5 장

종합적 평가체계 구축

및 사용자 매뉴얼 제시



&

제5장 종합적 평가체계 구축 및 사용자 매뉴얼

1. 최종 후보지 선정을 위한 종합적 평가 체계 구축

1.1 종합적 평가 체계 구축 방향

- 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 후보지 선정을 위한 수요평가체계를 구축하기 위해 전문가 설문조사 및 자문회의, 사례지역 시뮬레이션 분석을 수행하여 최종적인 분석모델을 도출
- 정량적 평가는 일반공급 수요 분석 모델과 통합(특별공급 및 공공임대)수요 분석 모델로 나누어 구축하였으며 최종적인 유효수요량을 도출
- 정성적 평가는 정량적 평가에서 통계적 제약으로 다룰 수 없는 해당 사업지의 단지 및 입지특성과 지역 특화요소 등을 반영
- 따라서 최종 후보지 선정을 위한 종합적 평가 체계는 정량적 평가를 통해 도출된 유효수요량을 통해 판단한 후 수요량이 해당사업지구에 공급될 물량 대비 일정 기준 이하일 경우 정성평가를 시행하여 정량 평가를 보완

1.2 종합적 평가 기준 제시

□ 일반공급 수요 분석 모델 평가 기준

- 공급촉진지구 일반공급 물량이 기존에 비해 줄어들긴 하였으나 무주택 비율, 지불능력 등 기존 연구에서 보다 엄밀한 제약사항이 포함되었으므로 기존 판단기준보다 낮은 공급물량의 1배를 보통의 기준으로 함

□ 통합(특별공급 및 공공임대) 수요 분석 모델 평가 기준

- 필요량과 정책적 의사결정에 의해 임대주택이 공급되는 주택소요의 특성상 일반공급에 비해 유효수요량이 더욱 많을 것으로 판단되는 바, 공급물량의 2배를 보통의 기준으로 함

□ 최종 후보지 선정 평가 기준

- 위의 두 가지 정량적 수요 분석 결과를 종합하여 보통이 하나라도 있는 경우 부터 정성평가를 시행하되, 둘 다 정량 분석결과가 미흡으로 선정된 경우는 미선정함을 원칙으로 하거나 정성평가가 90점 이상이어야 후보지로 선정
- 보통이 하나라도 있는 경우 정성평가 점수가 70점 이상이어야 후보지로 선정 되며, 둘 중 하나라도 미흡이 있는 경우는 80점 이상이어야 선정
- 만약 일반공급이 보통, 특별공급 및 공공임대가 미흡인 경우는 정성평가 점수가 80점 이상이어야 후보지로 선정되며, 반대의 경우도 동일하게 적용

[표 5-1] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 선정 판단기준

구분	양호	보통	미흡
일반공급	유효수요가 공급물량의 1.5배 초과	유효수요가 공급물량의 1배 초과~1.5배 이하	유효수요가 공급물량의 1배 이하
특별공급 및 공공임대	유효수요가 공급물량의 3배 초과	유효수요가 공급물량의 2배 초과~3배 이하	유효수요가 공급물량의 2배 이하

[표 5-2] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 선정요건

선정요건			
선정	둘 중 하나라도 보통 有	둘 중 하나라도 미흡 有	둘다 미흡 미선정
둘다 양호 이상이면 정성평가 제외	정성평가 점수가 70점 이상이어야 후보지 선정	정성평가점수가 80점 이상이어야 후보지 선정	혹은 정성평가점수가 90점이상이어야 후보지 선정

2. 사례지 수요 평가 시뮬레이션 결과

□ 파주/경기도 광주/경남 양산/천안 서북/군산에 대해 정량 분석 시뮬레이션

- 개선된 수요 분석 모델의 객관성 및 신뢰성을 담보하기 위하여 민간임대주택에 관한 특별법 개정 이후(공공성 강화) 후보지로 선정된 한 개 지역과 후보지로 검토되고 있는 4개 지역에 대해 시뮬레이션을 실시
- 후보지로 선정된 지역은 경기도 파주시(2018)와 후보지로 검토되고 있는 경기도 광주시/전라북도 군산시/경상남도 양산시/천안시 서북구 5개 지구임
- 파주는 '24년, 천안은' 25년 입주 예정이며 나머지 지구는 '26년 입주 예정임

[표 5-3] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 후보지 검토 지역

구 분	공공지원			장기임대				입주시점
	계	일반공급	특별공급	소계	영구	국임	행복	
천안시 서북구	2,508	1,756	752	949	0	0	0	'25년
경기도 광주시	7,953	5,567	2,386	1,493	0	779	714	'26년
경남 양산시	1,306	914	392	543	0	543	0	'26년
전북 군산시	2,000	1,400	600	미정	0	0	0	'26년
경기도 파주시	1,158	858	300	0	0	0	0	'24년

- 시뮬레이션 결과 일반 공급의 경우 경기 광주시의 유효수요량이 공급예정물량의 1.5배 이하이므로 수요 평가 결과는 “보통”이었으며 나머지 사례지구 4곳은 모두 양호한 수준인 것으로 판단
- 특별공급 및 공공임대의 경우 천안 서북구, 전북 군산, 경남 양산, 경기 광주, 경기 파주와 같은 모든 사례지구의 유효수요량이 양호한 수준인 것으로 판단
- 따라서 “보통”이 포함되어 있는 지구인 경기 광주는 정성평가를 시행하고 정성 평가 결과 70점 이상인 경우만 후보지로 선정

[표 5-4] 일반공급 후보지 선정 시뮬레이션 결과

구분	공급 세대수	총이주 수요 규모	무주택 비율 반영	중소형 비중 반영	지불 능력 반영	입주 의사 반영	도시규모/ 경쟁적공급 관계 반영	평가 기준
천안 서북구	1,756	73,832	33,446	27,393	14,409	8,774	8,774	양호
전북 군산시	1,400	32,942	13,506	10,858	5,288	3,220	3,220	양호
경남 양산시	914	55,214	21,533	18,259	9,330	5,682	5,682	양호
경기 광주시	5,567	60,916	22,539	18,506	12,547	7,692	7,692	보통
경기 파주시	858	66,478	32,574	25,213	17,094	10,479	7,606	양호

[표 5-5] 특별공급 및 공공임대 후보지 선정 시뮬레이션 결과

구분	공급 세대수	공공 임대 대상C)	특별 공급 대상A)	대체 가능 대상B)	D= (A+C) -B	경쟁적 공급 관계	최종 유효 수요	평가 기준
천안 서북구	1,701	19,600	10,798	9,944	20,454	6,975	13,478	양호
전북 군산시	600	13,039	7,202	4,481	15,760	12,595	3,165	양호
경남 양산시	935	18,577	10,093	6,300	22,370	16,636	5,734	양호
경기 광주시	3,879	20,390	12,655	10,729	22,316	2,716	19,600	양호
경기 파주시	300	32,859	16,076	13,536	35,399	27,193	6,082	양호

[표 5-6] 최종 후보지 선정을 위한 종합적 판단 체계

구분	공급 세대수		유효수요		최종 판단		선정여부
	일반	특별및공임	일반	특별및공임	일반	특별및공임	
천안 서북구	1,756	1,701	8,774	13,478	양호	양호	선정
전북 군산시	1,400	600	3,220	3,165	양호	양호	선정
경남 양산시	914	935	5,682	5,734	양호	양호	선정
경기 광주시	5,567	3,879	7,692	19,600	보통	양호	정성평가 70점 이상 시 선정
경기 파주시	858	300	7,606	6,082	양호	양호	선정

□ 천안 서북구/ 경기도 광주 정성 평가 지표 시뮬레이션

- 정성평가가 필요한 경기 광주지역에 대해 시뮬레이션을 실시한 결과 광주(82.8 점)가 기준점수인 70점을 넘어 선정으로 판단

[표 5-7] 공급촉진지구 정성지표 평가모델 시뮬레이션 결과

지표명	분석항목	등급설정					가중치	천안 서북구	경기도 광주시
		5	4	3	2	1			
직주 근접성	도심산단공장과의 거리	10km 이내	10~15km	15~30km	30~45km	45km 초과	10	5	좌동
교통 접근성	전철가치역 터미널 등	1km 이내	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 초과	15	5	좌동
	반경 500m내 버스노선	4개 이상	3개	2개	1개	없음	5	5	좌동
교육 접근성	초등학교 거리	0.5km 이내	0.5~1km	1~1.5km	1.5~2km	2km 초과	10	5	좌동
	중고등학교 거리	1km 이내	1~1.5km	1.5~2km	2~3km	3km 초과	5	5	좌동
환경 접근성	공원등산로 등과의 거리	1km 이내	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 초과	5	4	좌동
	호수하천 등과의 거리	1km 이내	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 초과	3	5	좌동
생활 편의성	대형마트와의 거리	3km 이내	3~6km	6~10km	10~15km	15km 초과	7	5	좌동
	대학종합병원과의 거리	3km 이내	3~6km	6~10km	10~15km	15km 초과	3	5	좌동
수요 압력도	일반가구대비 임차가구비중	50% 초과	50~43%	43%~35%	35~20%	20% 이하	5	4 45.2%	3 40.5
	일반가구대비 주택재고비중	80% 이하	80~90%	90~97.5%	97.5~105%	105% 초과	5	4 89.7%	3 91.7%
	일반가구대비 특urga구비중	16.8% 이상	14.4~16.8%	12.0~14.4%	10.3~12.0%	10.3% 미만	5	4 15.2%	4 15.0%
시장 압력도	연평균 5년 아파트 매매 가격 변동률	4.8% 이상	3.0%~4.8%	1.5%~3.0%	0.1~1.5%	0.1% 미만	7	1 -2.8	2 0.9%
	연평균 5년 아파트 전세 가격 변동률	7.4% 이상	4.8%~7.4%	2.2%~4.8%	0.1%~2.2%	0.1% 미만	5	1 -1.6	2 1.7%
공급 경합도	주택재고대비 대체주택비중	2.5% 미만	5.1%~2.5%	5.1%~7.9%	7.9%~10.6%	10.6% 이상	5	3 5.5%	5 2.3%
	준공주택대비 계획물량비중	10% 이하	10~20%	20~30%	30~90%	90%초과	5	2 40.2%	1 98.0%
가중 합산점수							100	81.4	82.8
지구 특성화	기타 입지 등 지구특화요인	제안서를 바탕으로 재량에 따라 점수 부여(가점)					10	-	-

* 시뮬레이션을 위해 경기도 광주의 직주근접성/교통교육환경접근성/생활편의성은 천안과 동일한 것으로 가정

3. 공공지원민간임대 공급촉진지구 수요평가 사용매뉴얼

□ 일반공급 수요평가 예시와 작성방법

- xx 사업지구의 공공지원 민간임대주택 일반공급 해당 수요는 해당지역과 주변 지역을 포함한 수요권역을 우선적으로 설정하고 목표연도 총 세대수·전입율을 감안하여 이주수요 64,969세대를 산정
- 이주수요를 경기도의 무주택 비율, 중소형거주비율, 임대료 지불가능 계층 비율, 입주의사율 등을 반영하여 유효수요 7,986세대를 산출

구분	분석방법	비고
이 주 수 요	수요권역 설정	경기도 □□시 + 수요영향권(◇◇시, △△ 등 6개지역)
	수요권역 지역별 2년간 전입율	전입비율 : □□ (50.5%), ◇◇ (5.3%), △△ (4.3%), ►► (4.3%), ○○ (0.7%), ●● (0.3%)
	지역별 세대 전출율 계산	세대 전출율 : □□시 (22.6%), ◇◇구 (4.4%), △△ (3%), ►► (1.9%), ○○ (0.7%), ●● (0.3%)
	수요권역 이주수요 규모 추정	2024년 수요권역 세대수(세대증가율) × 세대전출율 = 64,696 세대
유효 수 요	무주택 비중 적용	$\Sigma \{ \text{수요권역별 이주수요} \times \square\square\text{시 무주택 비중}(49\%) \} = 31,701 \text{ 세대}$
	지역별 중소형 거주비율 적용	$\Sigma \{ \text{무주택 이주수요} \times \square\square\text{시 중소형비율}(77.4\%) \} = 24,537 \text{ 세대}$
	지불능력(5분위 이상) 적용	$\Sigma \{ \text{중소형 거주비율} \times \text{경기도 지불능력}(67.8\%) \} = 16,636 \text{ 세대}$
	입주의사율 적용	$\Sigma \{ \text{지불능력} \times \text{수도권 입주의사율}(61.5\%) \} = 10,230 \text{ 세대}$
	도시 규모 보정	입주의사율이 반영된 유효수요 × □□시 도시규모보정 계수(1.0)
	경쟁적 공급관계 보정	도시규모 보정된 유효수요 - 경쟁적 공급관계(2,244 세대) = 7,986 세대

□ 특별공급 및 공공임대 수요평가 예시와 작성방법

- xx 사업지구의 공공지원 민간임대주택 특별공급 및 일반공급 해당 수요는 공공임대 대상계층과 특별공급 대상계층을 합한 값에서 대체가능 대상계층을 제외한 후 도시규모를 보정하여 최종 잠재수요량인 36,562세대를 도출
- 이 중 유효수요는 xx사업지구가 속해있는 해당 시군구 내에 기 공급되어 있는 임대주택 규모인 경쟁적 공급관계(27,193호)를 제외한 9,369호로 도출

구분	분석방법	비고
잠재 수요량	(C)공공임대 대상계층 산출	→ 무주택 일반가구수 × 소득 100% 자산이내 비중(63%) = 49,029 세대 × 경기 입주의사율(67%) = 32,859 세대
	(A)특별공급 대상계층 산출	→ {무주택 소득 120% 이내 청년(7,151) + 신혼부부(7,683) + 고령자 (11,459) = 26,292 세대} × 개별 경기 입주의사율 = 15,998 세대
	(B)대체가능 대상계층 산출	→ {무주택 소득 100% 자산 이내 청년(3,849) + 신혼부부(6,126) + 고령자 (10,266) = 20,241 세대} × 개별 경기 입주의사율 = 12,295 세대
	잠재수요량(A+C)-B	→ 공공임대 대상계층(32,859 세대) + 특별공급 대상계층(15,998세대) - 대체가능 대상계층(12,295 세대) = 36,562 세대
	도시규모 보정	→ 잠재수요량 × □□시 도시규모 보정(1.0) = 36,562 세대
유효 수요	경쟁적 공급관계에 있는 주택유형 기존 재고 차감	→ 잠재수요량(36,562 세대) - 기존재고(27,193호) = 9,369 세대

□ 정성적 수요평가 예시와 작성방법

○ 정량 평가 “보통” 이 포함되어 xx 사업지구에 대해서는 정성평가를 시행할 필요

– 정성지표 평가 결과, xx 사업지구는 86점으로 후보지 선정에 적합

[표 5-8] 공급촉진지구 정성지표 평가모델 시뮬레이션 결과

지표명	분석항목	등급설정					가중치	xx사업지구
		5	4	3	2	1		
직주 근접성	도상산단공장 과의 거리	10km 이내	10~ 15km	15~ 30km	30~ 45km	45km 초과	10	10
교통 접근성	전철기차역, 터미널 등	1km 이내	1~ 1.5km	1.5~ 2km	2~ 3km	3km 초과	15	15
	반경 500m내 버스노선	4개 이상	3개	2개	1개	없음	5	5
교육 접근성	초등학교 거리	0.5km 이내	0.5~ 1km	1~ 1.5km	1.5~ 2km	2km 초과	10	10
	중고등학교 거리	1km 이내	1~ 1.5km	1.5~ 2km	2~ 3km	3km 초과	5	5
환경 접근성	공원등산로 등의 거리	1km 이내	1~ 2km	2~ 3.5km	3.5~ 5km	5km 초과	5	5
	호수하천 등의 거리	1km 이내	1~ 2km	2~ 3.5km	3.5~ 5km	5km 초과	3	2
생활 편의성	대형마트와의 거리	3km 이내	3~ 6km	6~ 10km	10~ 15km	15km 초과	7	3
	대학종합병원 과의 거리	3km 이내	3~ 6km	6~ 10km	10~ 15km	15km 초과	3	2
수요 압력도	일반가구대비 임차가구비중	50% 초과	50~ 43%	43%~ 35%	35~ 20%	20% 이하	5	4
	일반가구대비 주택재고비중	80% 이하	80~ 90%	90~ 97.5%	97.5~ 105%	105% 초과	5	3
	일반가구대비 특וג가구비중	16.8% 이상	14.4~ 6.8%	12.0~ 4.4%	10.3~ 2.0%	10.3% 미만	5	2
시장 압력도	연평균 5년 아파트 매매 가격 변동률	4.8% 이상	3.0%~ 4.8%	1.5%~ 3.0%	0.1~ 1.5%	0.1% 미만	7	2
	연평균 5년 아파트 전세 가격 변동률	7.4% 이상	4.8%~ 7.4%	2.2%~ 4.8%	0.1%~ 2.2%	0.1% 미만	5	3
공급 경합도	주택재고대비 대체주택비중	2.5% 미만	5.1%~ 2.5%	5.1%~ 7.9%	7.9%~ 10.6%	10.6% 이상	5	5
	준공주택대비 계획물량비중	10% 이하	10~ 20%	20~ 30%	30~ 90%	90% 초과	5	5
합산점수							100	81
지구 특성화	기타 입지 등 지구특화요인	제안서를 바탕으로 재량에 따라 점수 부여(가점)					10	5

□ 관련 통계지표 설명 및 출처

- 정량적 수요분석 및 정성적 수요평가에 이용되는 각종 통계 지표들은 통계청 등과 같은 공인통계를 주로 활용하였으며, 2차 자료로 구할 수 없는 경우 대규모 설문조사 원자료를 구축하여 분석
- 주택 및 가구와 관련된 통계는 인구 및 주택총조사 자료를 주로 활용하였으며 소득이나 자산과 관련된 통계는 가계금융복지조사 및 가계동향조사를 이용
- 또한 구축이 가능한 범위 내에서 최대한 시·군·구 기초단위 통계를 활용하였으나 주거실태조사 등과 같은 설문 원자료를 활용하는 경우 시·군·구 단위의 샘플수의 제약으로 부득이 시도 통계를 활용

□ 통계지표 활용상의 한계와 유의점

- 통계청의 국내인구이동통계자료의 경우 ‘이동’ 을 읍면동 경계를 넘어 거주지를 변경한 경우로 규정하고 정의하고 있어 가장 작은 단위(읍, 면 동) 내에서 이동한 경우는 주거이동 한 것으로 추계하고 있지 않음
- 경계 내의 주거이동이 누락된 통계를 이용하여 분석할 경우 지역(가장 작은 단위) 내 주택 수요는 제외하게 됨으로써 수요량이 과소 추계될 가능성 존재
- 따라서 일반공급의 수요분석에 있어서는 통계청에서 제공하는 국내인구이동통계 자료가 아니라 가장 작은 단위(읍, 면 동) 내에서 이동도 추계가 가능한 마이크로 데이터를 통해 주거 이동한 가구수를 시군구별로 집계하여 활용
- 준공물량 대비 계획물량 지표(정성적 평가)에서 활용한 주택준공물량 값은 지구지정 시점의 직전년도 값을 포함하여 5년간 연평균을 사용
- 5년 연평균 값을 활용하기 위해서는 12개월치를 1년으로 한 값이 포함되어야 하는데 지구지정 시점인 당해연도를 포함할 경우 12개월치가 모두 포함되지 않을 가능성이 존재하므로 직전년도까지를 포함한 5년 연평균을 사용

[표 5-9] 공공지원민간임대주택 수요분석관련 통계지표의 출처와 특징

통계명	출처	홈페이지 주소	자료주기	지역범주
주민등록세대수	행정안전부 정책자료-통계 통계청 국가통계포털	http://www.mois.go.kr http://kosis.kr	연/월	기초 (시군구)
일반가구현황	통계청 국가통계포털 (인구총조사)	http://kosis.kr	5년 (2015년)	기초 (시군구)
임차가구현황	통계청 국가통계포털 (인구총조사)	http://kosis.kr	5년 (2015년)	기초 (시군구)
주택재고현황	통계청 국가통계포털 (주택총조사)	http://kosis.kr	5년 (2015년)	기초 (시군구)
지역별 소득수준	통계청 국가통계포털 (가계금융복지조사)	http://kosis.kr	연	광역 (시도)
임대주택 재고현황	국토교통통계누리 (임대주택통계)	http://stat.molit.go.kr	연	기초 (시군구)
신규주택 준공현황	주택공급통계정보시스템	http://www.housing.go.kr	연/월	기초 (시군구)
무주택비율	통계청 국가통계포털 (주택소유통계)	http://kosis.kr	연	기초 (시군구)
소형(85㎡이하) 주택비율	통계청 국가통계포털 (주택총조사)	http://kosis.kr	연	기초 (시군구)
청년인가구수	통계청 국가통계포털 (인구총조사)	http://kosis.kr	연	기초 (시군구)
5년 이내 신혼부부수	통계청 국가통계포털 (신혼부부통계)	http://kosis.kr	연	기초 (시군구)
만65세 이상 가구원이 있는 가구수	통계청 국가통계포털 (인구총조사)	http://kosis.kr	연	기초 (시군구)
전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득	통계청 국가통계포털 (가계소득지출-가계동향조사)	http://kosis.kr	연	전국
공공임대주택 유형별 자산기준	통계청 국가통계포털 (가계금융복지조사)	http://kosis.kr	연	전국
아파트 매매 및 전세가격 변동률	한국감정원 부동산통계정보(R-ONE)	https://www.r-one.co.kr/	월	기초 (시군구)
국내인구이동현황	통계청 국가통계포털 통계청 마이크로데이터	http://kosis.kr https://mdis.kostat.go.kr	연/월	기초 (시군구)
주거실태조사 원자료	통계청 마이크로데이터 공공용데이터다운로드	https://mdis.kostat.go.kr/	연	기초 (시군구)
가계금융복지조사 원자료	통계청 마이크로데이터 공공용데이터다운로드	https://mdis.kostat.go.kr/	연	수도권 비수도권

4. 연구의 한계 및 사용상의 유의점

- 현재 가용가능한 통계로 논리적이고 객관적인 기준을 만들기 위해 노력하였으나 시군구 지역단위 통계의 제약으로 일부 지표의 경우 시도 광역단위 비중 값을 적용하였다는 한계가 존재
- 입주시점의 수요량을 추정하는 일반공급 수요분석모델의 경우 미래의 많은 부분이 과거의 흐름이 지속될 것이라는 강한 가정을 기초로 구축되었기 때문에 예측에 대한 불확실성이 존재
- 이러한 분석결과는 후보지 선정 및 지구지정 과정에서 불확실한 상태의 수요규모를 추정하는데 의미가 있으므로 개략적 수요 규모를 판단하는 용도로 활용해야하며 보다 정교한 수요분석을 위해서는 추가적인 조사와 분석이 필요

참고문헌

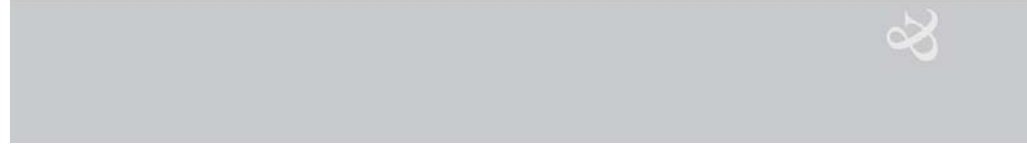
[연구보고서 및 논문]

- 국토교통부(2019), 「주택업무편람」
- 강미나(2007), 「국민임대주택 수요추정 연구」, 국토연구원
- 강순주·이슬지(2018), “기업형 임대주택 수요자들의 주거서비스 인식과 요구”, 한국
주거학회논문집, 제29권 5호, pp.45-54
- 김계숙·고석찬(2008), “서울지역 국민임대주택 소요계층 분석 : 잔여소득 접근법을
중심으로”, 「대한국토도시계획학회지」, 제43권 2호, pp.111-130
- 김남주(2011), “대규모 주택사업지구 청약경쟁률 결정모형 분석”, 「대한국토도시계
획학회지」, 제46권 4호, pp.121-130
- 김용순·이경애·권병오·김재영·강보경(2017), 「뉴스테이 공급촉진지구 수요분석모델
구축연구」, 토지주택연구원
- 김용순·김남정·손순금(2014), 「주택사업 수요평가모델 개선연구 - 소규모 지구 및
행복주택지구를 중심으로」, 토지주택연구원
- 김진유·박신영·지규현·이창무(2006), 「국민임대주택 지역별 수요추정방법에 관한 연구」,
대한주택공사
- 김진유·이창우(2017), “공공임대주택 입주계층별 주택수요추정 방법 연구: 행복주
택을 중심으로”, 「주택도시연구」, 제7권 제3호, pp.1-18
- 김혜승(2007), 「최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정연구」, 국토연구원
- 류강민·김진유·이광민·이창무(2007), “국민임대주택 입주의사 결정요인 분석”, 「주택
연구」, 제15권 4호, 한국주택학회
- 박홍철(2018), 「민간임대주택과 주거서비스」, 주택산업연구원
- 변창흠·이희정(2002), 「서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구」, 서울
시정개발연구원
- 성진욱·이영민(2017), “공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구” ,

- 「서울도시연구」, 제18권 제3호, pp.39-55
- 성주한(2018), “경로모형을 이용한 기업형 임대주택 특성이 인지도와 호감도 및 입주의향에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제72권 제1호, pp.19-32
- 여경수(2018), “공공지원민간임대주택의 법률상 쟁점”, 「일감 부동산법학」, 제17권 제17호, pp.149-174
- 이길제·김근용·박천규·김지혜(2019), 「지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향」, 국토연구원
- 이수욱 외. 2018. 제2차장기(2013~2022)주거종합계획수정·보완연구
- 이창무·최소의·박한·박환용(2009), “도심형(역세권) 공공임대주택의 수요특성 사례분석”, 「서울도시연구」, 제10권 제4호, pp.191-208
- 장세준·유민태·박태원(2016), “민간임대주택 잠재 임차인의 주거선택요인이 입주의사에 미치는 영향 분석”, 「한국주택학회 학술대회 발표논문집」, pp.99-113
- 주택도시보증공사·한국토지주택공사(2019), 「공공지원민간임대주택 사업추진 안내서」
- 진미운·김경선(2010), “주택수요 평가지표의 개발과 적용연구”, 「국토연구」, 통권 67호 pp.3-23
- 진미운·권치흥·김경선·김주영·방성민(2010), 「국민임대주택 수요추정 연구」, 국토교통부
- 한국주택도시보증공사(2018), 「공공지원민간임대주택 임대리츠 자금출자업무 안내서」
- 한국토지공사(2002), 「화성동탄 택지개발사업지구 상권분석 및 마케팅 전략수립연구」

[인터넷 홈페이지]

- 국토교통부 공공지원 민간임대주택 정책 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/pr-housing/>)
- 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)
- 주택공급통계정보시스템(<http://www.housing.go.kr>)
- 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>)
- 통계청 마이크로데이터(<https://mdis.kostat.go.kr>)
- 한국감정원 홈페이지(<http://www.kab.co.kr>)
- 주택도시보증공사 홈페이지(<http://www.khug.or.kr>)



&

L	A	N	D						
H	O	U	S	I	N	G			
I	N	S	T	I	T	U	T	E	

파
라

<부록 1> 설문조사지

공공지원민간임대주택 공급촉진지구 수요 분석을 위한 정성적 평가지표 전문가 설문

안녕하십니까?

귀하의 가정에 늘 행복이 가득하기를 기원합니다.

NH 토지주택연구원에서는 공공지원민간임대주택 수요 분석을 위한 정성적 평가지표 설정을 위해 학계 및 주택 시장 전문가 분들을 대상으로 AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층분석적 의사결정방법)를 위한 설문조사를 수행하고 있습니다.

바쁘시겠지만 시간을 내어 의견을 주시면 지표 설정에 많은 도움이 될 것입니다.
조사결과는 연구 목적 이외에 다른 용도로 사용되지 않습니다.

👁️ 다음의 응답자 정보를 기재해 주십시오			
전문가 유형	건설회사 () LH공사 () 주택도시보증공사 () 공무원 () 교수 및 연구원 () 기타 ()	귀하의 연령	30세 미만 () 30대 () 40대 () 50대 () 60대 이상 ()
		귀하의 업무경력	5년 미만 () 5~7년 미만 () 7~10년 미만 () 10년 이상 ()

설문에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.

I. 정성지표의 선정 및 등급에 대한 설문

1. 다음은 기존에 적용되고 있는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 수요 분석을 위한 정성적 지표의 평가항목입니다.

1-1. 항목별 비중에 대해서 중요성을 감안하여 가중치를 부여하려 합니다. 가중치의 합이 100%가 되도록 적절한 항목별 가중치를 기입해 주시기 바랍니다.

지표명	지표별 가중치	지표 세부항목	세부항목별 가중치
직주근접성	()	- 도심·산단·공장과의 거리	()
교통접근성	()	- 전철·기차역·터미널 등	()
		- 반경 500m내 버스노선	()
교육접근성	()	- 초등학교 거리	()
		- 중고등학교 거리	()
		- 고등학교 거리	()
환경편의성	()	- 공원·등산로 등과의 거리	()
		- 호수·하천 등과의 거리	()
생활편의성	()	- 대형마트와의 거리	()
		- 대학·종합병원과의 거리	()
		- 주변 호수공원 등 특화요인	()
수요압력도	()	- 일반가구대비 임차가구 비중	()
		- 일반가구대비 주택 재고 비중	()
		- 일반가구대비 특별공급대상 가구 비중	()
시장압력도	()	- 평균 3년간 해당지역 매매가격 변동률	()
		- 평균 3년간 해당지역 임대료 상승률	()
경쟁적공급관계	()	- 대체가능 임대주택 비중	()
		- 준공물량대비 사업물량 비중	()
계	100%		100%

1-2. 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 수요분석을 위한 정성적 평가를 위하여 위에서 제시한 항목 외에 추가적으로 필요한 항목이 있다고 생각하시면 제시해 주시기 바랍니다.

지표명	방향성 (+ 혹은 -)	선정사유

2. 현재 공공지원민간임대주택 수요의 정성적 평가를 위해서 항목별로 5단계의 등급을 설정하여 적용하고 있습니다. 각 등급별 기준에 개선할 사항이 있으시면 기입해 주시기 바랍니다.

분석항목 (전국분포순위)		구분	등급설정				
			5	4	3	2	1
직주 접근성	① 도심·산단 공장과의 거리	기존	10km 이내	10~20km	20~35km	35~50km	50km 이상
		제안	()	()	()	()	()
교통 접근성	② 전철·기차역, 터미널 등	기존	0.5m 이내	0.5~1km	1~2km	2~3km	3km 이상
		제안	()	()	()	()	()
	③ 반경 500m내 버스노선	기존	4개 이상	3개	2개	1개	없음
		제안	()	()	()	()	()
교육 접근성	④ 초등학교 거리	기존	0.5km 이내	0.5~1km	1~2km	2~3km	3km 이상
		제안	()	()	()	()	()
	⑤ 중·고등학교 거리	기존	0.5km 이내	0.5~1km	1~2km	2~3km	3km 이상
		제안	()	()	()	()	()
환경 편의성	⑥ 공원·등산로 등과의 거리	기존	1km 이내	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 이상
		제안	()	()	()	()	()
	⑦ 호수·하천 등과의 거리	기존	1km 이내	1~2km	2~3.5km	3.5~5km	5km 이상
		제안	()	()	()	()	()
	⑧ 주변 호수공원 등 특화요인	기존	제안서에 따라 재량에 따라서 점수부여				
		제안	()				
생활 편의성	⑨ 대형마트와의 거리	기존	3km 이내	3~6km	6~10km	10~15km	15km 이상
		제안	()	()	()	()	()
	⑩ 대학·종합병원 과의 거리	기존	3km 이내	3~6km	6~10km	10~15km	15km 이상
		제안	()	()	()	()	()
수요 압력도 (전국분포 순위)	⑪ 일반가구대비 임차가구 비중	기존	상위 20%이내	20~40%	40~60%	60~80%	80% 이상
		제안	()	()	()	()	()
	⑫ 일반가구대비 주택 재고 비중	기존	하위 20%이내	20~40%	40~60%	60~80%	80% 이상
		제안	()	()	()	()	()
	⑬ 일반가구대비 특공가구* 비중	기존	상위 20%이내	20~40%	40~60%	60~80%	80% 이상
		제안	()	()	()	()	()
시장 압력도	⑭ 평균 3년간 해당지역 매매 가격 변동률	기존	5%이상	5% 미만~ 3% 이상	3% 미만~ 2% 이상	2% 미만~ 1% 이상	1% 미만
		제안	()	()	()	()	()
	⑮ 평균 3년간 해당지역 임대료 상승률	기존	5% 이상	5% 미만 ~3% 이상	3% 미만 ~2% 이상	2% 미만 ~1% 이상	1% 미만
		제안	()	()	()	()	()
경쟁적 공급관계**	⑯ 대체가능*** 임대주택비중	기존	0.2%이하	0.2~0.8%	0.8~2%	2~4%	4%초과
		제안	()	()	()	()	()
	⑰ 준공물량대비 사업물량비중****	기존	10%이하	10~20%	20~30%	30~90%	90%초과
		제안	()	()	()	()	()

* 특별공급대상 가구 : 청년(19~39세), 신혼부부(혼인기간 7년 이내), 고령층(만65세 이상 무주택 가구원)

** 경쟁적공급관계 : 사업지구에 이미 대체가능한 주택이 많거나 연평균 공급량에 비해 과도하게 공공지원민간임대 주택이 공급되어 발생할 수 있는 문제의 가능성을 평가할수 있는 지표

*** 대체가능임대주택 : 분양전환이 가능하거나 장기임대가 가능한 공공임대주택(10년/5년임대, 사원임대, 장기 전세 주택 및 민간부분에서 공급하는 임대주택)

**** 준공물량대비 사업물량 비중 : 해당 사업지구가 있는 시·군·구 단위의 연도별 평균 준공량 대비 공급촉진지구의 사업물량

II. 정성지표의 상대적 중요도 평가

● 본 설문에서 사용되는 상대적 중요도에 대한 평가척도는 다음과 같습니다.

척 도	1	2	3	4	5
용 어	동등	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요
설 명	동등하게 중요 (equal)	약간 더 중요 (weak)	더 중요 (strong)	대단히 더 중요 (very strong)	절대적으로 중요 (absolute)

<예시> 공공지원민간임대주택 수요 분석을 위한 정성적 평가에서 ‘접근성(A)’이 ‘환경·생활 편의성(B)’보다 대단히 더 중요(매우 중요)하다고 판단하시는 경우 아래 표에서 보시는 바와 같이 척도 ‘4’에 ‘○’ 표시를 하시면 됩니다.

측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
	A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
접근성	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	환경·생활 편의성

- 본 설문은 공공지원민간임대주택 수요의 정성적 평가요인을 다음과 같이 3가지로 구분하고 있습니다.

1. 접근성	2. 편의성	3. 경제성
--------	--------	--------

상위항목	중위항목	하위항목
접근성 측면	직주접근성	도심·산단·공장과의 거리
	교통접근성	전철·기차역, 터미널 등 반경 500m내 버스노선
	교육접근성	초등학교 거리 중고등학교 거리
편의성 측면	환경편의성	공원·등산로 등과의 거리
		호수·하천 등과의 거리
		주변 호수공원 등 특화요인
경제성 측면	생활편의성	대형마트와의 거리
		대학종합병원과의 거리
		일반가구대비 임차가구 비중
	수요압력도	일반가구대비 주택 재고 비중
		일반가구대비 특별공급대상 가구 비중
		평균 3년간 해당지역 매매가격 변동률 평균 3년간 해당지역 임대료 상승률
	경쟁적공급관계	대체가능 임대주택비중
		준공물량대비 사업물량비중

III. 공공자원민간임대주택 수요 분석을 위한 대분류 지표의 상대적 중요도 평가

- 공공자원민간임대 주택 수요 분석을 위한 대분류 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	접근성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	편의성
【2】	접근성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	경제성
【3】	편의성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	경제성

IV. 공공자원민간임대주택 수요 분석을 위한 중분류 지표의 상대적 중요도 평가

- ‘접근성’ 측면의 중분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	직주근접성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	교통접근성
【2】	직주근접성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	교육접근성
【3】	교통접근성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	교육접근성

- ‘편의성’ 측면의 중분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	환경 편의성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	생활편의성

- ‘경제성’ 측면의 중분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	수요압력도	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	시장 압력도
【2】	수요압력도	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	경쟁적 공급관계
【3】	시장 압력도	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	경쟁적 공급관계

V. 공공자원민간임대주택 수요 분석을 위한 소분류 지표의 상대적 중요도 평가

■ ‘교통접근성’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도								측정 항목(B)	
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	전철·기차역, 터미널 등	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	반경 500m 내 버스노선

■ ‘교육접근성’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도								측정 항목(B)	
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	초등학교 거리	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	중·고등학교 거리

■ ‘환경 편의성’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	공원·등산로 등과의 거리	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	호수하천 등과의 거리

- ‘생활 편의성’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	대형마트와의 거리	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	대학·종합병원 과의 거리

- ‘수요 압력도’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	일반 가구대비 임차 가구 비중	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	일반 가구대비 주택 재고 비중
【2】	일반 가구대비 임차 가구 비중	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	일반 가구대비 특별공급대상 가구 비중
【3】	일반 가구대비 주택 재고 비중	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	일반 가구대비 특별공급대상 가구 비중

- ‘시장 압력도’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도									측정 항목(B)
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	평균 3년간 해당지역 매매가격 변동률	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	평균 3년간 해당지역 임대료 상승률

- ‘경쟁적 공급관계’ 측면의 소분류 평가 지표에 대해 어떤 지표가 얼마나 더 중요한지 평가해 주십시오.

	측정 항목(A)	평가 척도								측정 항목(B)	
		A가 더 중요함				동등	B가 더 중요함				
【1】	대체 가능 임대주택 비중	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	준공물량 대비 사업물량 비중

■ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 수요분석을 위한 정성적 평가를 위해, 위에서 제시한 항목 외에 추가적으로 필요한 항목이 있다고 생각하시면 제시해 주시기 바랍니다.

지표명	방향성 (+ 혹은 -)	선정사유

☞ 이상 모든 설문지 응답이 끝났습니다.

끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사드립니다.

<부록 2> 정성적 평가 지표별 지역별 통계자료

* 임차가구 비중은 2015년 기준, 타 지표는 2018년 기준

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
강원도								
강릉시	90,664	81,928	7,602	13,731	40.1%	90.4%	15.1%	9.3%
고성군	12,031	11,653	124	1,915	29.0%	96.9%	15.9%	1.1%
동해시	35,984	38,116	5,967	4,130	41.1%	105.9%	11.5%	15.7%
삼척시	29,470	30,944	1,619	4,423	35.6%	105.0%	15.0%	5.2%
속초시	33,623	34,269	2,767	3,997	44.2%	101.9%	11.9%	8.1%
양구군	9,076	8,277	346	1,573	35.7%	91.2%	17.3%	4.2%
양양군	11,513	12,807	333	1,449	26.7%	111.2%	12.6%	2.6%
영월군	16,642	17,404	181	1,917	17.8%	104.6%	11.5%	1.0%
원주시	137,823	128,037	20,542	19,811	43.7%	92.9%	14.4%	16.0%
인제군	12,768	12,017	4	2,065	35.8%	94.1%	16.2%	0.0%
정선군	15,539	16,507	1,268	1,866	30.0%	106.2%	12.0%	7.7%
철원군	17,064	16,364	335	2,435	33.9%	95.9%	14.3%	2.0%
춘천시	112,917	94,907	10,153	17,134	43.2%	84.1%	15.2%	10.7%
태백시	18,663	20,981	1,638	2,171	35.2%	112.4%	11.6%	7.8%
평창군	17,612	21,175	240	2,023	26.1%	120.2%	11.5%	1.1%
홍천군	28,314	29,106	82	3,445	25.1%	102.8%	12.2%	0.3%
화천군	10,169	9,623	97	1,901	41.3%	94.6%	18.7%	1.0%
횡성군	18,612	19,529	967	2,149	20.7%	104.9%	11.5%	5.0%
경기도								
가평군	24,724	25,083	951	4,074	32.4%	101.5%	16.5%	3.8%
고양시 덕양구	164,489	143,979	11,964	23,946	48.0%	87.5%	14.6%	8.3%
고양시 일산동구	107,411	77,984	6,678	15,357	51.0%	72.6%	14.3%	8.6%
고양시 일산서구	98,208	92,642	9,339	11,962	39.8%	94.3%	12.2%	10.1%
과천시	18,678	12,772	300	2,533	60.0%	68.4%	13.6%	2.3%
광명시	117,086	104,641	11,397	16,287	47.4%	89.4%	13.9%	10.9%
광주시	131,002	120,155	2,719	19,659	40.5%	91.7%	15.0%	2.3%
구리시	71,874	58,785	4,879	9,565	47.9%	81.8%	13.3%	8.3%
군포시	98,728	87,516	8,757	13,569	44.5%	88.6%	13.7%	10.0%
김포시	147,297	141,596	25,997	21,873	47.8%	96.1%	14.8%	18.4%
남양주시	232,836	220,328	28,911	30,463	43.8%	94.6%	13.1%	13.1%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
동두천시	37,226	36,825	3,044	5,671	47.4%	98.9%	15.2%	8.3%
부천시	311,868	265,529	18,741	43,728	46.0%	85.1%	14.0%	7.1%
성남시 분당구	173,828	138,219	22,429	27,464	53.6%	79.5%	15.8%	16.2%
성남시 수정구	96,967	57,636	4,594	16,673	70.6%	59.4%	17.2%	8.0%
성남시 중원구	88,527	60,070	5,129	13,764	61.3%	67.9%	15.5%	8.5%
수원시 권선구	141,221	116,924	10,602	22,328	51.4%	82.8%	15.8%	9.1%
수원시 영통구	130,771	103,466	11,943	24,221	51.9%	79.1%	18.5%	11.5%
수원시 장안구	103,605	85,588	7,007	14,871	43.9%	82.6%	14.4%	8.2%
수원시 팔달구	75,222	59,244	3,920	13,446	56.7%	78.8%	17.9%	6.6%
시흥시	165,423	147,295	12,064	23,243	47.2%	89.0%	14.1%	8.2%
안산시 단원구	114,405	96,398	9,038	15,869	51.1%	84.3%	13.9%	9.4%
안산시 상록구	137,013	103,936	6,389	19,654	55.9%	75.9%	14.3%	6.1%
안성시	72,418	70,478	5,380	12,035	41.7%	97.3%	16.6%	7.6%
안양시 동안구	111,890	102,026	5,937	14,798	43.5%	91.2%	13.2%	5.8%
안양시 만안구	93,094	75,625	3,175	13,914	46.9%	81.2%	14.9%	4.2%
양주시	77,928	76,037	15,161	10,902	45.4%	97.6%	14.0%	19.9%
양평군	44,928	43,550	549	7,041	30.1%	96.9%	15.7%	1.3%
여주시	42,310	40,237	1,139	6,561	29.0%	95.1%	15.5%	2.8%
연천군	18,089	15,967	753	3,398	33.9%	88.3%	18.8%	4.7%
오산시	83,469	74,898	14,142	14,082	55.5%	89.7%	16.9%	18.9%
용인시 기흥구	145,151	132,674	9,988	21,162	47.5%	91.4%	14.6%	7.5%
용인시 수지구	118,537	109,767	8,841	17,862	42.1%	92.6%	15.1%	8.1%
용인시 처안구	92,279	85,454	3,313	14,985	45.1%	92.6%	16.2%	3.9%
의왕시	53,682	47,471	5,185	7,203	47.5%	88.4%	13.4%	10.9%
의정부시	164,439	143,102	16,684	23,982	47.6%	87.0%	14.6%	11.7%
이천시	78,535	72,721	2,641	12,439	37.4%	92.6%	15.8%	3.6%
파주시	159,143	150,361	27,195	24,848	48.6%	94.5%	15.6%	18.1%
평택시	187,813	191,831	16,768	30,429	46.4%	102.1%	16.2%	8.7%
포천시	58,539	53,552	3,984	8,815	40.0%	91.5%	15.1%	7.4%
하남시	89,479	73,525	17,338	13,543	52.3%	82.2%	15.1%	23.6%
화성시	271,365	253,213	44,472	45,553	46.6%	93.3%	16.8%	17.6%
경상남도								
거제시	93,740	97,425	6,573	11,752	36.5%	103.9%	12.5%	6.7%
거창군	25,430	27,188	511	2,847	18.2%	106.9%	11.2%	1.9%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
고성군	22,148	23,918	412	2,419	19.0%	108.0%	10.9%	1.7%
김해시	194,797	173,974	15,995	21,336	36.2%	89.3%	11.0%	9.2%
남해군	19,431	22,473	377	2,202	14.2%	115.7%	11.3%	1.7%
밀양시	44,774	46,779	3,495	4,831	22.8%	104.5%	10.8%	7.5%
사천시	45,623	46,294	3,353	5,456	31.4%	101.5%	12.0%	7.2%
산청군	15,406	16,688	5	1,714	14.1%	108.3%	11.1%	0.0%
양산시	132,069	126,874	16,650	16,167	38.3%	96.1%	12.2%	13.1%
의령군	12,196	13,435	284	1,408	14.7%	110.2%	11.5%	2.1%
진주시	137,960	118,859	10,046	18,435	36.6%	86.2%	13.4%	8.5%
창녕군	26,707	27,574	553	2,990	18.3%	103.2%	11.2%	2.0%
창원 미산합포구	72,236	63,932	3,000	8,625	33.1%	88.5%	11.9%	4.7%
창원미산회원구	75,855	62,749	3,320	7,391	35.4%	82.7%	9.7%	5.3%
창원시 성산구	81,766	72,307	5,167	9,596	37.7%	88.4%	11.7%	7.1%
창원시 의창구	96,281	73,409	3,640	11,015	47.3%	76.2%	11.4%	5.0%
창원시 진해구	73,215	71,581	3,928	9,101	41.7%	97.8%	12.4%	5.5%
통영시	53,250	51,096	2,519	5,706	32.3%	96.0%	10.7%	4.9%
하동군	19,352	20,487	308	2,139	13.0%	105.9%	11.1%	1.5%
함안군	26,844	28,145	1,331	2,766	21.8%	104.8%	10.3%	4.7%
함양군	17,119	18,272	472	1,896	15.1%	106.7%	11.1%	2.6%
합천군	20,195	23,249	10	2,298	11.4%	115.1%	11.4%	0.0%
경상북도								
경산시	109,175	92,790	8,116	15,167	44.3%	85.0%	13.9%	8.7%
경주시	107,484	106,584	5,189	12,181	30.5%	99.2%	11.3%	4.9%
고령군	13,506	13,739	1,496	1,170	25.6%	101.7%	8.7%	10.9%
구미시	163,405	143,992	6,453	22,558	42.6%	88.1%	13.8%	4.5%
군위군	10,565	10,936	297	986	14.2%	103.5%	9.3%	2.7%
김천시	56,670	57,455	4,543	6,322	26.5%	101.4%	11.2%	7.9%
문경시	29,855	30,090	873	2,787	20.0%	100.8%	9.3%	2.9%
봉화군	14,044	15,276	254	1,251	14.6%	108.8%	8.9%	1.7%
상주시	42,327	43,082	1,578	4,370	17.5%	101.8%	10.3%	3.7%
성주군	17,677	16,919	1	1,647	14.4%	95.7%	9.3%	0.0%
안동시	68,050	67,743	4,818	7,932	29.7%	99.5%	11.7%	7.1%
영덕군	17,027	18,244	6	1,688	16.7%	107.1%	9.9%	0.0%
영양군	7,585	8,209	200	708	13.4%	108.2%	9.3%	2.4%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
영주시	44,681	42,343	3,259	4,665	24.0%	94.8%	10.4%	7.7%
영천시	42,328	43,795	2,785	4,249	22.9%	103.5%	10.0%	6.4%
예천군	22,350	26,146	369	2,335	15.4%	117.0%	10.4%	1.4%
울릉군	4,145	2,996	109	468	44.3%	72.3%	11.3%	3.6%
울진군	21,409	23,736	479	2,199	29.0%	110.9%	10.3%	2.0%
의성군	23,679	26,230	410	2,263	12.5%	110.8%	9.6%	1.6%
청도군	18,438	21,536	354	1,650	11.0%	116.8%	9.0%	1.6%
청송군	11,518	12,428	304	1,132	16.7%	107.9%	9.8%	2.4%
칠곡군	47,160	42,113	2,609	6,198	37.4%	89.3%	13.1%	6.2%
포항시 남구	95,390	88,277	5,493	9,528	35.5%	92.5%	10.0%	6.2%
포항시 북구	106,066	105,846	8,053	10,080	28.0%	99.8%	9.5%	7.6%
광주광역시								
광산구	151,510	140,371	21,786	21,667	38.8%	92.6%	14.3%	15.5%
남구	84,578	76,688	9,541	12,189	33.8%	90.7%	14.4%	12.4%
동구	43,155	34,905	1,253	8,708	42.8%	80.9%	20.2%	3.6%
북구	177,427	158,154	22,543	27,032	39.4%	89.1%	15.2%	14.3%
서구	121,889	104,649	9,556	18,746	38.1%	85.9%	15.4%	9.1%
대구광역시								
남구	68,263	42,387	4,738	14,293	54.5%	62.1%	20.9%	11.2%
달서구	220,531	181,128	17,585	33,436	39.7%	82.1%	15.2%	9.7%
달성군	92,106	91,215	15,298	15,344	36.2%	99.0%	16.7%	16.8%
동구	138,759	121,847	12,998	23,722	38.9%	87.8%	17.1%	10.7%
북구	171,041	141,295	13,718	29,322	40.6%	82.6%	17.1%	9.7%
서구	76,111	54,338	2,209	11,615	46.3%	71.4%	15.3%	4.1%
수성구	156,596	134,191	8,077	21,879	38.2%	85.7%	14.0%	6.0%
중구	34,109	26,597	1,192	8,217	49.8%	78.0%	24.1%	4.5%
대전광역시								
대덕구	72,990	61,367	5,807	11,096	42.5%	84.1%	15.2%	9.5%
동구	99,157	78,580	11,139	19,152	48.7%	79.2%	19.3%	14.2%
서구	194,136	149,952	13,871	36,470	47.0%	77.2%	18.8%	9.3%
유성구	140,085	114,934	16,139	30,255	51.7%	82.0%	21.6%	14.0%
중구	95,807	81,931	6,383	14,862	37.7%	85.5%	15.5%	7.8%
부산광역시								
강서구	44,028	39,541	7,621	7,122	42.0%	89.8%	16.2%	19.3%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
금정구	101,118	83,959	3,357	17,292	40.2%	83.0%	17.1%	4.0%
기장군	61,108	58,705	12,482	8,861	43.5%	96.1%	14.5%	21.3%
남구	111,261	106,627	2,126	17,842	36.2%	95.8%	16.0%	2.0%
동구	37,194	31,508	707	6,084	41.4%	84.7%	16.4%	2.2%
동래구	100,613	89,354	2,909	13,811	36.9%	88.8%	13.7%	3.3%
부산진구	151,852	135,427	5,773	26,629	42.7%	89.2%	17.5%	4.3%
북구	112,896	104,275	11,737	14,160	34.5%	92.4%	12.5%	11.3%
사상구	90,355	75,574	7,655	12,600	39.8%	83.6%	13.9%	10.1%
사하구	129,242	116,840	7,593	18,656	36.2%	90.4%	14.4%	6.5%
서구	46,072	39,584	2,271	7,676	41.0%	85.9%	16.7%	5.7%
수영구	72,556	66,107	2,064	12,890	42.2%	91.1%	17.8%	3.1%
연제구	80,104	68,929	1,834	12,083	37.4%	86.0%	15.1%	2.7%
영도구	50,356	46,334	5,259	7,645	38.3%	92.0%	15.2%	11.4%
중구	19,886	17,016	388	3,476	49.7%	85.6%	17.5%	2.3%
해운대구	154,967	141,002	7,146	20,649	35.3%	91.0%	13.3%	5.1%
서울특별시								
강남구	203,083	171,431	16,864	37,078	65.9%	84.4%	18.3%	9.8%
강동구	159,233	122,718	12,005	25,557	60.5%	77.1%	16.1%	9.8%
강북구	127,551	95,097	12,321	21,973	55.1%	74.6%	17.2%	13.0%
강서구	235,754	190,525	31,745	44,166	55.8%	80.8%	18.7%	16.7%
관악구	236,761	125,148	13,029	62,682	67.7%	52.9%	26.5%	10.4%
광진구	148,735	85,638	3,566	31,440	66.2%	57.6%	21.1%	4.2%
구로구	156,235	124,569	13,706	27,823	50.7%	79.7%	17.8%	11.0%
금천구	96,298	65,244	5,744	17,821	59.0%	67.8%	18.5%	8.8%
노원구	202,326	186,533	27,953	31,128	49.0%	92.2%	15.4%	15.0%
도봉구	126,286	105,526	5,979	19,014	41.8%	83.6%	15.1%	5.7%
동대문구	146,974	100,802	10,555	31,056	58.5%	68.6%	21.1%	10.5%
동작구	161,495	112,032	8,335	34,937	60.2%	69.4%	21.6%	7.4%
마포구	154,940	118,619	13,714	33,860	63.1%	76.6%	21.9%	11.6%
서대문구	127,197	94,884	6,878	26,879	57.0%	74.6%	21.1%	7.2%
서초구	155,418	132,040	11,006	26,736	59.5%	85.0%	17.2%	8.3%
성동구	123,963	87,830	11,094	24,414	61.3%	70.9%	19.7%	12.6%
성북구	171,943	129,994	11,761	33,311	53.9%	75.6%	19.4%	9.0%
송파구	243,547	199,739	13,663	41,804	59.5%	82.0%	17.2%	6.8%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
양천구	162,039	137,850	14,553	22,164	51.0%	85.1%	13.7%	10.6%
영등포구	149,831	99,971	3,980	31,448	58.3%	66.7%	21.0%	4.0%
용산구	92,500	71,680	4,240	19,025	66.0%	77.5%	20.6%	5.9%
은평구	181,338	144,611	13,507	30,543	50.8%	79.7%	16.8%	9.3%
종로구	63,773	45,729	1,948	13,434	59.1%	71.7%	21.1%	4.3%
중구	53,102	40,177	6,182	10,882	62.5%	75.7%	20.5%	15.4%
중랑구	159,444	105,691	11,232	26,402	56.9%	66.3%	16.6%	10.6%
세종특별자치시								
세종시	119,029	118,959	15193	20,333	46.5%	99.9%	17.1%	12.8%
울산광역시								
남구	128,089	107,471	3,642	15,317	41.1%	83.9%	12.0%	3.4%
동구	61,714	53,500	2,720	7,359	40.1%	86.7%	11.9%	5.1%
북구	71,603	67,954	4,763	7,348	31.9%	94.9%	10.3%	7.0%
울주군	82,278	79,306	2,676	8,932	31.4%	96.4%	10.9%	3.4%
중구	87,707	71,510	4,125	9,116	38.7%	81.5%	10.4%	5.8%
인천광역시								
강화군	26,728	27,991	282	3,938	20.7%	104.7%	14.7%	1.0%
계양구	114,050	107,446	4,474	12,633	37.2%	94.2%	11.1%	4.2%
남동구	201,623	181,834	28,149	26,279	40.3%	90.2%	13.0%	15.5%
동구	25,737	25,011	917	3,417	43.6%	97.2%	13.3%	3.7%
미추홀구	162,813	144,504	10,422	23,635	33.2%	88.8%	14.5%	7.2%
부평구	195,852	171,740	12,434	25,203	41.7%	87.7%	12.9%	7.2%
서구	189,779	178,078	10,327	23,206	43.2%	93.8%	12.2%	5.8%
연수구	120,190	109,637	6,735	14,914	41.6%	91.2%	12.4%	6.1%
옹진군	9,149	7,953	38	1,644	40.7%	86.9%	18.0%	0.5%
중구	48,828	43,765	3,638	8,185	52.4%	89.6%	16.8%	8.3%
전라남도								
강진군	15,012	16,627	190	1,315	14.4%	110.8%	8.8%	1.1%
고흥군	28,993	33,618	0	2,394	9.2%	116.0%	8.3%	0.0%
곡성군	12,464	13,361	57	1,176	11.7%	107.2%	9.4%	0.4%
광양시	55,698	60,122	7,484	5,009	39.8%	107.9%	9.0%	12.4%
구례군	10,839	11,526	0	886	13.5%	106.3%	8.2%	0.0%
나주시	45,864	52,942	7,580	5,240	26.5%	115.4%	11.4%	14.3%
담양군	17,730	18,144	844	1,548	12.7%	102.3%	8.7%	4.7%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
목포시	93,021	90,101	13,788	8,471	35.7%	96.9%	9.1%	15.3%
무안군	31,570	32,343	4,239	3,348	28.3%	102.4%	10.6%	13.1%
보성군	17,970	19,800	424	1,510	12.0%	110.2%	8.4%	2.1%
순천시	104,561	108,721	17,598	9,516	31.3%	104.0%	9.1%	16.2%
신안군	16,572	16,961	0	1,493	11.0%	102.3%	9.0%	0.0%
여수시	108,824	110,826	25,894	9,930	35.6%	101.8%	9.1%	23.4%
영광군	21,324	22,959	533	1,871	17.9%	107.7%	8.8%	2.3%
영암군	22,736	25,695	5,039	2,217	31.9%	113.0%	9.8%	19.6%
완도군	20,922	21,381	0	1,805	15.6%	102.2%	8.6%	0.0%
장성군	16,850	18,267	401	1,471	20.4%	108.4%	8.7%	2.2%
장흥군	16,356	17,525	2	1,403	15.5%	107.1%	8.6%	0.0%
진도군	13,185	14,033	153	1,127	9.0%	106.4%	8.5%	1.1%
함평군	13,412	14,661	518	1,117	8.5%	109.3%	8.3%	3.5%
해남군	28,634	30,404	5,567	2,437	15.1%	106.2%	8.5%	18.3%
화순군	24,869	27,949	587	1,932	30.5%	112.4%	7.8%	2.1%
전라북도								
고창군	23,647	24,875	12,595	2,338	15.0%	105.2%	9.9%	50.6%
군산시	108,539	112,370	3,656	11,516	35.4%	103.5%	10.6%	3.3%
김제시	34,621	37,623	4,204	3,294	17.5%	108.7%	9.5%	11.2%
남원시	33,135	33,703	484	3,159	25.8%	101.7%	9.5%	1.4%
무주군	10,251	10,895	466	1,011	17.6%	106.3%	9.9%	4.3%
부안군	22,270	23,598	568	2,165	18.1%	106.0%	9.7%	2.4%
순창군	11,577	12,817	2,941	1,168	14.5%	110.7%	10.1%	22.9%
완주군	37,860	37,427	13,983	4,597	32.6%	98.9%	12.1%	37.4%
익산시	118,435	115,281	376	13,426	34.7%	97.3%	11.3%	0.3%
임실군	11,940	12,679	807	1,328	17.3%	106.2%	11.1%	6.4%
장수군	9,213	9,468	478	910	15.4%	102.8%	9.9%	5.0%
전주시 덕진구	118,551	105,923	7,987	13,833	40.1%	89.3%	11.7%	7.5%
전주시 완산구	137,053	118,653	9,444	14,834	36.7%	86.6%	10.8%	8.0%
정읍시	45,514	46,980	3,590	4,298	22.2%	103.2%	9.4%	7.6%
진안군	10,374	10,558	250	1,033	10.1%	101.8%	10.0%	2.4%
제주특별자치도								
서귀포시	68,118	67,848	5,552	10,664	36.8%	99.6%	15.7%	8.2%
제주시	180,880	165,220	12,122	27,375	43.4%	91.3%	15.1%	7.3%

지역	일반 가구수 (a)	주택수 (b)	대체가능 임대 주택수 (c)	특별공급 대상 가구수 (d)	임차가구 비중	주택재고 비중 (b/a)%	특별공급 대상 가구비중 (d/a)%	대체가능 임대주택 비중 (c/b)%
충청남도								
계룡시	14,905	16,174	941	1,163	48.1%	108.5%	7.8%	5.8%
공주시	44,552	43,883	3,970	5,494	26.1%	98.5%	12.3%	9.0%
금산군	22,889	22,957	1,030	2,613	22.5%	100.3%	11.4%	4.5%
논산시	48,759	48,060	4,690	5,256	28.2%	98.6%	10.8%	9.8%
당진시	67,159	63,534	3,564	8,409	37.2%	94.6%	12.5%	5.6%
보령시	41,506	42,545	3,801	4,280	27.6%	102.5%	10.3%	8.9%
부여군	28,265	29,848	930	2,876	13.2%	105.6%	10.2%	3.1%
서산시	68,462	71,380	5,999	7,895	35.3%	104.3%	11.5%	8.4%
서천군	22,804	24,799	880	2,272	17.7%	108.7%	10.0%	3.5%
아산시	120,613	120,706	9,531	15,264	41.3%	100.1%	12.7%	7.9%
예산군	32,641	35,389	635	3,347	21.0%	108.4%	10.3%	1.8%
천안시 동남구	104,705	94,903	4,229	13,412	43.1%	90.6%	12.8%	4.5%
천안시 서북구	152,244	136,571	7,525	23,067	45.2%	89.7%	15.2%	5.5%
청양군	13,493	14,016	305	1,449	14.5%	103.9%	10.7%	2.2%
태안군	26,406	27,478	615	2,824	22.6%	104.1%	10.7%	2.2%
홍성군	41,721	43,509	5,465	5,027	29.3%	104.3%	12.0%	12.6%
충청북도								
괴산군	16,765	16,380	310	1,866	16.6%	97.7%	11.1%	1.9%
단양군	12,684	13,840	257	1,205	19.4%	109.1%	9.5%	1.9%
보은군	14,080	15,088	400	1,388	14.5%	107.2%	9.9%	2.7%
영동군	20,915	20,972	753	2,386	23.7%	100.3%	11.4%	3.6%
옥천군	20,362	21,611	611	1,933	17.1%	106.1%	9.5%	2.8%
음성군	39,808	41,973	5,483	5,001	36.5%	105.4%	12.6%	13.1%
제천시	56,476	56,261	7,364	6,410	33.6%	99.6%	11.4%	13.1%
증평군	15,131	14,501	6,142	1,954	42.2%	95.8%	12.9%	42.4%
진천군	31,023	35,314	9,327	3,908	37.5%	113.8%	12.6%	26.4%
청주시 상당구	63,906	60,650	5,190	5,913	28.6%	94.9%	9.3%	8.6%
청주시 서원구	83,079	72,244	7,109	10,126	37.8%	87.0%	12.2%	9.8%
청주시 청원구	77,513	68,865	6,556	11,689	42.3%	88.8%	15.1%	9.5%
청주시 흥덕구	100,525	81,905	7,779	14,203	44.1%	81.5%	14.1%	9.5%
충주시	88,711	88,082	6,718	11,412	34.4%	99.3%	12.9%	7.6%

<부록 3> 설문조사지

통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서
개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.

ID

공공지원민간임대주택에 관한 설문조사

안녕하십니까? 한국토지주택공사 토지주택연구원에서는 공공지원 민간임대주택 관련 수요를 조사하고 있습니다. 본 조사를 통한 여러분의 소중한 의견은 향후 공공지원 민간임대주택 정책과 주거문화 개선을 위해 활용될 것입니다.

본 조사는 통계법 제18조에 의거하여 실시·관리되고, 응답 내용은 통계법 제33조, 제34조에 의거 통계 목적으로만 사용됩니다. 귀하의 응답은 정책 수립에 귀중한 기초자료로 활용되오니 잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다.

- ◆ 주관 기관 : 한국토지주택공사 토지주택연구원 주거복지연구실
- ◆ 조사 기관 : (주)GRI리서치 (담당자: 소진원 연구원, ☎ 02-6263-6700)

주관 기관



이경애 책임연구원

조사 기관



소진원 본부장 / ☎ 02-6263-6700

응답자 선정 질문

[선문1] 귀하는 현재 어디에 거주하고 계십니까? (☑ **키터 확인**)

선문1. 광역시, 도 선택	선문1-1. 시, 군 선택							
1) 서울특별시 5) 광주광역시	2) 부산광역시 6) 대구광역시	3) 대전광역시 7) 울산광역시	4) 인천광역시					
8) 경기도(시 선택)	①고양 ⑨안양 ⑪군포 ⑬과천 ⑮광명 ⑯용인 ⑰김포 ⑲동두천	②광명 ⑩용인 ⑫김포 ⑭안양 ⑲동두천	③남양주 ④부천 ⑤성남 ⑥수원 ⑦시흥 ⑧안산 ⑩의정부 ⑪파주 ⑫의왕 ⑬이천 ⑭포천 ⑮하남					
9) 강원도(시 선택)	①원주 ②철원 ③서산 ④익산 ⑤전주 ⑥여수	③춘천 ④태백 ⑤동해 ⑥삼척 ⑦속초 ⑧당진 ⑨충주 ⑩제천 ⑪김제 ⑫영주	④태백 ⑤동해 ⑥삼척 ⑦속초 ⑧당진 ⑨충주 ⑩제천 ⑪김제 ⑫영주					
10) 충청도(시 선택)	①원주 ②철원 ③서산 ④익산 ⑤전주 ⑥여수	③춘천 ④태백 ⑤동해 ⑥삼척 ⑦속초 ⑧당진 ⑨충주 ⑩제천 ⑪김제 ⑫영주	④태백 ⑤동해 ⑥삼척 ⑦속초 ⑧당진 ⑨충주 ⑩제천 ⑪김제 ⑫영주					
11) 전라도(시 선택)	①구미 ②김해 ③진주 ④청원 ⑤포항 ⑥거제 ⑦경산 ⑧경주 ⑨김천 ⑩문경 ⑪밀양 ⑫상주 ⑬안동 ⑭양산 ⑮영천 ⑯동명	②김해 ③진주 ④청원 ⑤포항 ⑥거제 ⑦경산 ⑧경주 ⑨김천 ⑩문경 ⑪밀양 ⑫상주 ⑬안동 ⑭양산 ⑮영천 ⑯동명	③진주 ④청원 ⑤포항 ⑥거제 ⑦경산 ⑧경주 ⑨김천 ⑩문경 ⑪밀양 ⑫상주 ⑬안동 ⑭양산 ⑮영천 ⑯동명					
12) 경상도(시 선택)	①구미 ②김해 ③진주 ④청원 ⑤포항 ⑥거제 ⑦경산 ⑧경주 ⑨김천 ⑩문경 ⑪밀양 ⑫상주 ⑬안동 ⑭양산 ⑮영천 ⑯동명	②김해 ③진주 ④청원 ⑤포항 ⑥거제 ⑦경산 ⑧경주 ⑨김천 ⑩문경 ⑪밀양 ⑫상주 ⑬안동 ⑭양산 ⑮영천 ⑯동명	③진주 ④청원 ⑤포항 ⑥거제 ⑦경산 ⑧경주 ⑨김천 ⑩문경 ⑪밀양 ⑫상주 ⑬안동 ⑭양산 ⑮영천 ⑯동명					
13) 세종특별자치시(시 선택)	①세종							
14) 제주특별자치도(시 선택)	①제주	②서귀포						

[선문2] 귀하는 다음 중 어느 것에 해당되십니까?

- ① 가구주 ② 가구의 배우자 ③ 가구원(☑ **조사 중단**)

[선문3] 귀택의 가구원 중 자신 명의의 주택을 소유하신 분이 있습니까?

- ① 없음 ② 있음(☑ **조사 중단**)

[선문4] 귀하의 연령은? 만()세 (☑ **만 19세 미만 조사 중단, 키터 확인**)

- ① 만 19세~29세 ② 만 30~39세 ③ 만 40~49세 ④ 만 50~64세 ⑤ 만 65세 이상

[선문4-1] 귀하의 가구원중 65세 이상 노인 가구원이 있습니까?

- ① 예 ② 아니오

[선문5] 귀하의 혼인 여부는? (☞ **퀴터 확인**)

- ① 기혼 ② 미혼 (☞ **선문6으로**) ③ 이혼/사별 (☞ **선문6으로**)

[선문5-1] 귀하는 혼인한 지 얼마나 되었습니까? 약 ()년 (☞ **퀴터 확인**)

- ① 7년 이내 ② 7년 초과

[선문6] 귀택에 현재 함께 거주하고 있는 가족 수는 본인을 포함해서 몇 명입니까? 총 ()명

[선문7] 귀하 가구원 전체의 월 평균 소득은 어느 정도입니까?

- ① 2,216,220원 이하 ② 2,216,220원 초과 ~ 4,143,376원 이하
③ 4,143,376원 초과 ~ 6,102,710원 이하 ④ 6,102,710원 초과 ~ 6,957,685원 이하
⑤ 6,957,685원 초과 ~ 7,805,462원 이하 ⑥ 7,805,462원 초과

※ 계층 구분

계층 구분	결혼여부	혼인 기간	연령	가족 수	소득
① 청년가구	문5의 ②③		선문4의 ①②	선문6의 1명	[가구원 수별 소득 기준: 선문7] 1인 : 2,216,220원 이내 2인 : 4,143,376원 이내 3인 : 6,102,710원 이내 4인 : 6,957,685원 이내 5인 이상 : 7,805,462원 이내
② 신혼부부	선문5의 ①	선문5-1의 ①			
③ 노인			선문4-1의 ① 선문4의 ⑤		
④ 기타	미상에 해당이 없는 응답자				

1. 현재 주거 상황 및 향후 이사 계획

[문1] 현재 거주하고 계신 주택에 대해 다음 항목별로 응답해 주세요.

【문1-1】 주택유형	① 일반단독 ② 다가구단독 ③ 영업겸용단독 ④ 아파트 ⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 비거주용 건물 내 주택 ⑧ 오피스텔 ⑨ 고시원 ⑩ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·음막 ⑪ 기타()
【문1-2】 점유형태	① 전세 ② 보증금 있는 월세 ③ 보증금 없는 월세 ④ 사글세 · 연세 · 일세 ⑤ 무상 ⑥ 기타()
【문1-3】 임차형태	① 민간임대 ② 공공임대
【문1-4】 주택 면적(전용면적)	
【문1-5】 방 · 거실 갯수	
【문1-6】 현 주택 거주 기간	

[문2] 귀택에 현재 함께 거주하고 있는 가족 구성원(본인 포함)은 어떻게 되나요? 총 (**선문6 체크**)명

가족 구성원		(1) 성별	(2) 나이
(01)	본인	① 남자 ② 여자	만()세
(02)	배우자	① 남자 ② 여자	만()세
(03)	자녀1	① 남자 ② 여자	만()세
(04)	자녀2	① 남자 ② 여자	만()세
(05)	자녀3	① 남자 ② 여자	만()세
(06)	아버지	① 남자 ② 여자	만()세
(07)	어머니	① 남자 ② 여자	만()세
(08)	기타1()	① 남자 ② 여자	만()세
(09)	기타2()	① 남자 ② 여자	만()세

【문3】 귀하께서 현재 거주하고 계시는 주택에서 다음의 사항별로 얼마나 만족하시나요?

각 항목별로 매우 불만족하시면 1점, 매우 만족하시면 5점을 기준으로 응답하여 주십시오.

항 목		매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	없음
주거비	(1) 보증금 및 임대료	①	②	③	④	⑤	
	(2) 주거관리비	①	②	③	④	⑤	
주택 상태 및 환경	상 태	(3) 주택 규모(면적)	①	②	③	④	⑤
		(4) 방의 규모(면적)	①	②	③	④	⑤
		(5) 방의 수	①	②	③	④	⑤
		(6) 수납공간	①	②	③	④	⑤
		(7) 발트인 옵션	①	②	③	④	⑤
		(8) 실내환경(충간/벽간소음, 환기, 결로, 채광, 조망 등)	①	②	③	④	⑤
		(9) 주택 부설 커뮤니티시설(구성/종류)	①	②	③	④	⑤
	환 경	(10) 주택 부설 상가시설(구성/종류)	①	②	③	④	⑤
		(11) 주차 환경(주차/보행 동선, 주차대수 등)	①	②	③	④	⑤
		(12) 커뮤니티 환경(이웃관계)	①	②	③	④	⑤
		(13) 주택관리(관리 서비스 등)	①	②	③	④	⑤
	거주 환경	(14) 직주접근성(도심·산단·공장과외의 거리)	①	②	③	④	⑤
		(15) 교통접근성(전철기차역터미널 반경 500m내 버스노선)	①	②	③	④	⑤
		(16) 자가용 이용성(주차 및 혼잡도)	①	②	③	④	⑤
		(17) 생활편의성(문화시설대형마트종합병원과의 거리)	①	②	③	④	⑤
		(18) 교육접근성(유치원/초/중/고등학교대학과의 거리)	①	②	③	④	⑤
		(19) 환경편의성(공원등산로호수하천 등과의 거리)	①	②	③	④	⑤
		(20) 안전성(방범/보안/프라이버시 등의 치안 및 안전 환경)	①	②	③	④	⑤
종합	(21) 현재 거주하는 주택에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④	⑤	

II. 향후 이사 계획

【문1】 귀하께서는 향후에 이사할 계획이 있으십니까?

- ① 1년 내 이사 ② 1년~2년 내 이사 ③ 2~3년 내 이사
④ 3~4년 내 이사 ⑤ 4년 이후 이사 ⑥ 이사 계획 없음

【문2】 향후 이사할 경우 이사하고자 하는 주택에 대해 다음 항목별로 응답해 주세요.

【문2-1】 주택유형	① 일반단독 ② 다가구단독 ③ 영업겸용단독 ④ 아파트
	⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 비거주용 건물 내 주택 ⑧ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·음막
【문2-2】 점유형태	⑧ 오피스텔 ⑨ 고시원 ⑩ 기타()
	① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세 ④ 보증금 없는 월세 ⑤ 사글세·연세·일세 ⑥ 무상 ⑦ 기타()
【문2-3】 주택 면적(전용면적)	
() (평 / m ²)	
【문2-4】 방 · 거실 갯수	
(1) 거실 ()개	
(2) 방 ()개	
(3) 거실겸 방 ()개	

III. 공공지원민간임대주택 입주 의향

“공공지원민간임대주택”은 8년 거주보장, 연5% 임대료 인상 제한 및 분양주택 수준의 고품질 보장, 가사/생활건강/생활편의지원/돌봄·교육지원 등의 주거서비스 제공과 같은 뉴스태이 장점은 살리고, 무주택자 우선 공급, 시세 90~95% 임대료로 일반 공급 및 시세 대비 70~85% 임대료로 주거지원계층(청년·신혼부부·고령층 등)에게 특별 공급하는 등 공공성을 강화한 민간임대주택입니다.

(신청자격)

무주택자 우선

공급물량의 20% 이상은 청년·신혼부부 등 주거지원 계층에 특별공급

- 주거지원계층 : 도시근로자 평균소득 120% 이하, 19~39세 1인 가구, 혼인 7년 이내 신혼부부, 고령층(65세 이상) 등
- 19~39세 청년 1인 가구는 셰어하우스(3~4명 공동 거주)로도 공급될 수 있음

【문1】 귀하께서는 설명문의 공공지원 민간임대주택에 대해 들어본 적이 있습니까?

- ① 전혀 들어본 적 없다 ② 들어는 봤지만 잘 모른다
③ 어느 정도 알고 있다 ④ 잘 알고 있다

【문2】 귀하께서는 앞에서 설명드린 공공지원 민간임대주택에 대해 어느 정도 호감이 가십니까?

- 매우 비호감임 비호감인 편임 보통 호감인 편임 매우 호감임
① ② ③ ④ ⑤

【문3】 귀하께서는 앞에서 설명드린 공공지원민간임대주택에 입주하실 의향이 어느 정도 있으십니까?

- 매우 적다 적은 편이다 보통 많은 편이다 매우 많다
① ② ③ ④ ⑤

【문3-1】 (1인 청년가구에제한 질문) 귀하께서는 셰어하우스 형태(한 호에 3~4명 공동 거주)인 공공지원민간임대주택에 입주하실 의향이 있으십니까?

- ①있다 ②없다

【문4】 (위 문3에서 ③~⑤ 응답자만)

귀하께서 공공지원 민간임대주택에 입주하고 싶은 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 3가지 선택해 주십시오. 1순위() 2순위() 3순위()

- ① 시세보다 낮은 임대료 수준(초기임대료 제한)
② 임대료 연 5% 이내 임대료 상승 제한
③ 품질 : 품질디자인 일반 분양아파트 수준의 품질과 디자인
④ 적은 임대차인 간 갈등 : 임대인과의 갈등이 상대적으로 적음 (시설물 보수, 보증금 반환 등)
⑤ 양호한 입지여건 (교통, 주변 환경 등)
⑥ 장기거주를 희망할 경우 최장 8년까지 장기 거주 가능
⑦ 기타()

【문5】 (위 문3에서 ①~② 응답자만)

귀하께서 공공지원 민간임대주택에 입주하고 싶지 않은 이유는 무엇입니까?

- ① 임대료가 저렴하지 않다고 생각해서 ② 자가를 선호하기 때문
③ 월세보다는 전세가 좋아서 ④ 원하는 입지에 공급될 것 같지 않아서
⑤ 신규분양(혹은 기존주택) 등 이미 구입계획이 잡혀 있어서 ⑥ 재테크/재산 증식에 도움이 될 것 같지 않아서
⑦ 기타()

【문6】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자만)

귀하께서 희망하시는 공공지원 민간임대주택의 면적은 몇 평 정도이며, 방의 수는 어떻게 됩니까?

항 목	희망 면적 및 방 수	
【문6-1】 희망 면적	① 10평 이하	② 10~20평
	③ 20~30평	④ 30평 이상
【문6-2】 희망 방 수	① 원룸	② 방1
	③ 방2	④ 방 3개 이상

【문7】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자만)

공공지원 민간임대주택 입주 시 귀하께서 희망하시는 적정 임대료는 어느 수준이라고 생각하십니까?

항 목	적정 임대료	
【문7-1】 주거비용	(1) 보증금 ()만원	(2) 임대료 ()만원/월
【문7-2】 관리비(월)	()만원/월	

【문7-1】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자 중 1인 청년가구에게만 질문)

귀하께서는 셰어하우스 형태(한 호에 3~4명 공동 거주)인 공공지원민간임대주택 입주 시 한 실(室) 당 희망하시는 적정 임대료는 어느 수준이라고 생각하십니까?

항 목	적정 임대료	
【문7-1】 주거비용	(1) 보증금 ()만원	(2) 임대료 ()만원/월
【문7-2】 관리비(월)	()만원/월	

【문8】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자 그리고 특별공급계층)

귀하께서 입주자격이 되신다면 동일한 입지에 공공임대주택(행복주택 등)과 공공지원민간임대주택 중 어느 주택을 입주하기를 선호하십니까?

- ① 공공임대주택(행복주택 등) ② 공공지원민간임대주택

【문8-1】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자 그리고 특별공급계층 그리고 문8에서 공공지원민간임대주택 선택)

공공지원민간임대주택에 입주하고 싶은 이유는 무엇입니까?

- ① 공공임대주택에 비해 가사/생활건강/생활편의지원/돌봄·교육지원 등과 같은 주거서비스가 나올 것으로 예상되어서
 ② 공공임대주택에 비해 주택의 품질이 나올 것으로 예상되어서
 ③ 공공임대주택에 대한 부정적 인식으로
 ④ 공공임대주택에 비해 거주보장 연수가 길어서
 ⑤ 기타()

【문8-2】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자 그리고 특별공급계층 그리고 문8에서 공공임대주택 선택) 공공지원민간임대주택이 아닌 공공임대주택에 입주하고 싶은 이유는 무엇입니까?

- ① 공공지원민간임대주택의 임대료가 더 높을 것으로 예상되어서
 ② 주거배려계층에 적합한 맞춤형 주거서비스가 제공될 것으로 생각되어서
 ③ 기타()

【문9】(위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자)

귀하께서는 초기임대료를 일반공급은 시세의 95% 이내, 특별공급은 75% 이내로 제한하는 것이 입주자의 부담을 낮추는 방법이라고 생각하십니까?



【문10】 (위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자)

귀하께서 공공지원 민간임대주택에 입주자격이 되신다면, 다음의 입지 특성별로 선호하는 순위를 적어주십시오.

입지 특성	선호 순위
(1) 직주접근성(도심·산단·공장과 거리)	()
(2) 교통접근성(전철·기차역·터미널 반경 500m내 버스노선)	()
(3) 자가용 이용성(주차 및 혼잡도)	()
(4) 생활편의성(문화시설·대형마트·종합병원과의 거리)	()
(5) 교육접근성(유치원/초/중/고등학교·대학과의 거리)	()
(6) 환경편의성(공원·등산로·호수·하천 등과의 거리)	()
(7) 안전성(방범/보안/프라이버시 등의 치안 및 안전 환경)	()

【문11】 (위 문3에서 ㉓~㉕ 응답자)

귀하께서 공공지원 민간임대주택에 입주자격이 되신다면, 공공지원 민간임대주택에서 제공하는 서비스로 어떤 것이 필요하다고 생각하시나요?

또한 필요하다고 응답하신 서비스의 유료 이용 시 적정 요금은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

	서비스	(17-1) 필요 유무	(17-2) 적정 요금
가사생활서비스	(1) 조식서비스	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
	(2) 하우스클리닝	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
	(3) 공동세탁장	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
	(4) 애원동물 돌봄서비스	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
건강서비스	(5) 체력단련장	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
	(6) 실내놀이터	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
생활편의지원 서비스	(7) 카셰어링 서비스	① 필요 ② 불필요	() 천원/1회
	(8) 무인택배보관함	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
	(9) 가전, 가구 렌탈 서비스	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
	(10) 게스트하우스	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
돌봄·교육지원 서비스	(11) 도서관	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
	(12) 회의실, 스튜디오 서비스	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
	(13) 다목적룸	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
	(14) 영유아/어린이 돌봄서비스	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
	(15) 고령자 돌봄서비스	① 필요 ② 불필요	() 만원/월
기타	(16) 주차장 공유서비스(외부인 대상)	① 필요 ② 불필요	-
	(17) 유료 커뮤니티 서비스 (열린장터, 공동구매 등)	① 필요 ② 불필요	-

IV. 응답자 일반 사항

【배문1】 귀하의 직업을 하나만 고른다면, 그것은 무엇입니까?

- ① 학생 ② 전업주부 ③ 판매/서비스직
 ④ 기능/숙련직 ⑤ 사무기술직 (기업체 엔지니어/회사원/ 은행원/교사/공무원)
 ⑥ 경영/관리직(대기업 부장이상/중소기업 이사/5급이상 공무원) ⑦ 자영업(가게/대리점/식당 등)
 ⑧ 전문직(교수/약사/의사/법조인/회계사/언론인/예술인) ⑨ 무직 ⑩ 기타

【배문2】 귀하의 가구 전체 월 평균 소득은 어느 정도입니까?(가족 전체의 세전 총액)

- ① 200만원 미만 ② 200~300만원 미만 ③ 300~400만원 미만
 ④ 400~500만원 미만 ⑤ 500~600만원 미만 ⑥ 600~700만원 미만
 ⑦ 700~800만원 미만 ⑧ 800~900만원 미만 ⑨ 900~1,000만원 미만
 ⑩ 1,000만원 이상

