

# 공공주택 사업지구의 수요평가모델 구축 연구

## Housing Need and Demand Assessment: Focused on Public Housing Development Projects

지규현<sup>1</sup> · 이소영<sup>2</sup> · 김용순<sup>3</sup>

Kyu-Hyun Ji<sup>1</sup>, So-Young Lee<sup>2</sup> and Yong-Soon Kim<sup>3</sup>

(Received August 27, 2014 / Revised October 16, 2014 / Accepted October 16, 2014)

### 요 약

본 연구는 최근 임대 및 소규모 위주의 공공주택정책과 개발 패러다임의 변화를 반영하여 소규모 주택사업지구와 행복주택사업지구를 중심으로 하는 새로운 주택수요평가모델을 제시하였다. 공공주택 사업지구의 수요평가모델은 정량적 평가요소인 잠재소요지표, 수요압력지표와 정성적 평가요소인 지역여건지표로 구성된다. 소규모 주택사업지구의 잠재소요지표는 읍·면·동 단위의 해당 지역에서 도출된 잠재소요량에서 기 공급된 건설임대와 매입 임대 재고물량을 차감하여 산출하였다. 이렇게 산출된 실제소요물량과 신규공급계획물량을 비교하여 공급의 미달, 적정, 초과를 판단하였다. 도심 내 젊은 층을 위한 행복주택사업지구의 경우 잠재소요지표는 사·군·구 단위의 해당 지역에서 행복주택공급대상계층인 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 대상으로 임차여부, 소득요건 등을 바탕으로 추정하였다. 중소도시 및 농어촌지역 소규모 주택사업지구의 경우 수요압력지표는 해당 지역의 청약저축 가입자수, 기초생활보장수급자수, 국가보훈대상자수와 각각의 무주택가구수 대비 비중으로 산출하였다. 다만 지역여건지표와 산업단지 개발 등 향후 인구유발요인 등을 감안하여 후보지 선정여부를 종합적으로 판단하도록 하였다. 행복주택사업지구의 수요압력지표는 해당지역의 소형주택재고비율, 전세가격상승률, 전세가격수준, 월세거주가구비율로 하였고 이를 전국 및 해당 시도 평균과 비교하여 수요압력 정도를 판단하였다. 또한 행복주택의 사업여건이나 입지경쟁력과 관련된 대중교통이용여건, 주변시설현황, 중심지와의 거리, 지역개발현황 등의 지역여건지표를 바탕으로 최종적인 평가가 이루어지도록 하였다.

**주제어 :** 공공주택 사업지구, 소규모 주택사업지구, 행복주택사업지구, 수요평가모델

### ABSTRACT

This study proposes a new housing need and demand assessment model centering on small-scale housing development projects and happy house development projects that reflected the recent changes in rental and small sized apartment centered public housing policies and development paradigms. The housing need and demand assessment model of public housing development projects consists of quantitative evaluation factors such as potential need indicator and demand pressure indicator and qualitative evaluation factors such as local condition indicator. The potential need indicators of small sized housing development projects are calculated by subtracting the stock of already-supplied constructed rental and purchased rental housings from the potential quantity of need drawn from the small regions such as -eup, -myeon, and -dong. In the potential need indicators of happy house development projects, the potential need is calculated from those who are expected to receive a happy house in the unit of -si, -gun, and -gu. In small-sized housing development projects, demand pressure indicators are the number and the proportion of those who opened a subscription deposit, the number of those who received basic livelihood security and the number of those who were patriots and veterans. The demand pressure indicators of the happy house development projects are stock ratio of small-sized houses, rate of rise in housing rent price, level of housing rent price, and rate of monthly rent house.

**Key words:** Public Housing Development Projects, Small-scale Housing Development Projects, Happy House Development Projects, Housing Need and Demand Assessment

1) 한양사이버대학교 부동산학부 부교수(주저자: goodjkh@hycu.ac.kr)  
2) 건국대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정  
3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(교신저자: yskim@lh.or.kr)

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

박근혜 정부 출범 이후 공공주택유형은 과거 분양위주의 보금자리주택에서 임대 위주로 변화하고 주택 규모도 85㎡ 이하에서 60㎡ 이하로 대폭 축소되었다. 특히, 수도권 중심의 대규모 택지개발 중심에서 지방 중소도시나 농어촌지역에 지역재생과 연계된 소규모 공급방식사업도 확대될 계획이다. 정책대상도 기존의 저소득 무주택가구에서 신혼부부나 대학생 등 사회초년생으로 확대되고 있으며, 이들에게 도심내 소형평형을 공급하는 행복주택사업이 본격화되고 있다.

따라서, 이러한 주택공급 방식의 변화는 기존의 보금자리주택공급을 위해 적용되었던 수요평가모델과는 차별적인 수요평가가 필요하다. 기존 보금자리주택사업은 대규모 사업지구개발에 초점을 맞추고 있어 시장침체로 보편화되고 있는 중·소규모 사업지구를 제대로 평가하지 못하고 하나의 전국단위 평가기준만으로 수요를 평가하여 지역이나 지구규모 등의 특성을 제대로 반영하지 못하기 때문이다. 또한 2010년에 구축된 기존 수요평가모델은 최근의 경기침체나 인구가구 구조변화 등 주택시장 패러다임 변화와 2010년 이후 발표된 최신 통계를 반영하기 어렵다는 한계도 있다. 이러한 주택시장 및 정책환경의 급격한 변화에 대응하고 새로운 지표를 반영하기 위해 지방의 소규모주택사업지구나 대도시내 행복주택사업지구를 중심으로 하는 새로운 주택수요 평가지표개발에 대한 요구가 증가하고 있다.

본 연구는 기존의 보금자리주택 수요평가모델을 개선하고 소규모 주택사업과 행복주택사업 후보지 선정시 사업특성에 적합하고 보다 현실적인 수요 평가과정을 구축하는데 그 목적이 있다. 구체적으로 최근 도심 및 소규모 임대 위주로 변하고 있는 공공주택 정책환경을 반영하고, 공급지역, 사업기간, 주택유형 등에 따른 가변적인 주택수요의 특성을 고려하여 사업규모별·지역별로 차별화된 수요평가모델을 구축한다. 또한 과거통계를 이용한 계량모형지표는 물론 향후 개발여건이나 수급상황 등을 반영하는 비계량지표를 포함하고, 평가지표 및 분석모델을 축소, 단순화하여 정책담당자나 시행자들이 쉽게 활용할 수 있는 실용적 수요평가모델을 구축한다.

### 1.2 연구의 내용 및 범위

국내외 사례분석과 전문가 설문조사, 국토교통부 협의 등을 통해 수요평가모델 개선방향을 도출하고, 사업특성을 고려한 잠재소요량 산출, 수요압력지표 도출<sup>1)</sup> 등을 통해 소규모

1) 본 연구에서 잠재소요량은 인구가구요인이나 소득수준 등을 바탕으로 해당 공공주택의 대상계층을 산출한 것으로써 입주 의사나 구매력을 고려하지 않았다. 그리고 수요압력지표는 전세가격상승률, 소형주택재고비율, 임차가구비중 등 시장여건을 의미한다.

모주택지구 및 행복주택지구의 수요평가모델(안)을 제시한다. 또한 사례지구를 대상으로 시뮬레이션 분석을 수행하여 수요평가모델을 확정한다.

본 연구의 내용적 범위는 최근의 공공주택정책과 개발패러다임 변화를 반영하여 소규모 주택사업지구와 행복주택지구로 하고, 분양수요보다는 임대애 초점을 맞춘 거주수요를 분석대상으로 한다. 시간적 범위는 후보지 선정단계의 수요평가기간도 2~3년의 중기로 설정하여 분석하고, 분석에 이용되는 통계도 인구 및 가구통계는 2010년 말을 기준으로 하되 2013년 말까지의 최근 통계를 이용하여 모형을 구축한다. 공간적 범위는 총량적 주택수요는 통계의 공표단위를 고려하여 가능한 기초단위(시·군·구)로 분석하고, 소규모주택사업지구의 경우 취득가능한 통계를 최대한 활용하여 읍·면·동 단위로 분석한다.

## 2. 선행연구 검토 및 개선방향

### 2.1 기존 보금자리주택 수요평가모델 개요

국토교통부에서 운영 중에 있는 보금자리주택 수요평가모델은 진미운과 김정선(2010)에 근거하고 있다. 지역별 주택수급에 영향을 미치는 지표 25개(수요유발지표 9개, 주택재고상향지표 8개, 부담능력지표 8개)를 선정하고, 전국 232개 시·군·구의 주택수급 차이(2008년말 기준)를 종속 변수로 하여 25개 변수간의 시뮬레이션을 통하여 회귀분석에 포함될 최종 변수를 선정하였다. 이후 전국 232개 시·군·구를 주택수급 차이를 기준으로 6개 수급단계(최고수요, 고수요, 정상수요, 저수요우려, 저수요, 최저수요)로 구분하고, 분산분석을 통해 6개 수급지역의 유의적 차이를 분석하였다. 최종적으로 12개 지표를 선정하고, 요인분석을 통해 지표별 가중치를 부여하였으며, 백분위별 수요평가점수 분포를 바탕으로 수요등급을 5개<sup>2)</sup>로 재조정하고 마지막으로 전문가 자문 및 국토부 협의 등을 통해 비계량지표를 추가하여 최종적인 수요평가모델을 구축하였다.

분양주택과 임대주택이 혼합되는 보금자리주택지구의 경우 계량지표(12개), 비계량지표(8개)로 구성되고, 임대주택 전용단지의 경우에는 계량지표(11개), 비계량지표(8개)를 적용하여 분양주택 혼합방식과 차별화하여 평가하였다. 공공주택사업 시행자는 수요평가 지표에 따라 평가서를 제출하면, 국토교통부에서는 수요평가위원회 자문을 거쳐 이를 객관적으로 검증하고, 수요를 충족하는 경우에만 사업을 시행하게 된다. 계량·비계량지표 구분 없이 총점 70점 이상(계량 47점+비계량 23점 기준)이면 ‘수요를 충족’한 것으로 판단한다.

2) 1등급(최고수요), 2등급(고수요), 3등급(정상수요), 4등급(저수요), 5등급(최저수요)

이러한 보금자리 수요평가모델은 회귀분석의 역할과 변수 선정에 있어서 다음과 같은 한계점을 가지고 있다. 보금자리 주택 수요 지표 중 유의한 변수를 찾기 위해 회귀분석을 수행하였으나, 종속변수인 ‘주택수급 차이’와 설명변수간의 인과관계를 이론적으로 제시하지 못하고 있다는 것이다. 지역별 주택수급의 차이가 이미 주어졌다면 주택수급의 분포와 결과만으로 보금자리주택 수요정도를 구분하고 분양과 임대 구분도 ‘주택수급의 차이’를 산정하는 과정에서 적용하는 것이 타당할 것이기 때문이다. 따라서 ‘주택수급의 차이’를 ‘일반가구-주택재고수’로 설정하기보다는 보금자리주택 수요 대상인 가구수와 해당 주택재고수를 산정하여 지역별 수요를 평가하는 것이 적절한 것으로 판단된다. 한편 최종적으로 지표를 선정하는 과정에 회귀분석의 결과가 반영되지 않아 회귀분석의 역할이 불분명한 한계를 가지고 있다. 또한 최종 선정 변수 중 ‘주택밀실률’과 ‘부담능력(RIR)’은 분산분석상 통계적으로 무의미한 분석결과가 나왔음에도 불구하고 선정되기도 하였다.

표 1. 보금자리주택 수요평가모델 개요

구 분	세부 항목	수요 평가 지표	분양임대 혼합단지	임대 전용단지
계량 지표	수요유발	가구증가율	●	●
		무주택 가구 비율	●	●
		총 인구이동률	●	●
		30~44세 가구 비중	●	●
	주택재고 상황	주택보급률	●	●
		주택미분양률	●	●
		주택밀실률	●	●
		아파트 거래량	●	●
	구매력 및 부담능력	저렴 주택 재고 비중	●	●
		아파트 전세가 상승률	●	●
		분양주택 구입능력	●	-
		부담능력	●	●
비계량 지표	주변지역 정주여건	인근지역 주택개발 여건	●	●
		대중 교통 접근성	●	●
		주변 편익시설/교육여건	●	●
	해당 지역의 주택 수요	고용 중심지와의 거리	●	●
		지자체 정책 우선 순위	●	●
		사회취약계층 비중	●	●
		주변 임대주택 공급현황	●	●
		주거환경 열악 정도	●	●
평가 점수 구성 (총점 기준)	계량지표 점수	65점		
	비계량지표 점수	35점		
	종합 총점	100.0점		

출처 : 국토교통부, 보금자리주택 수요평가모델

## 2.2 주택수요평가모델에 대한 전문가 의견

2013년 12월 23일부터 12월 27일까지 교수, 연구원, NGO 등 총 17명을 대상으로 전문가 의견조사를 실시하였다. 기존 수요평가지표에서 중요한 수요유발지표로 1·2인 가구비율, 노인가구비율, 총인구이동률이 높은 응답을 얻었고, 주택보급률, 밀실률 등의 주택재고상황지표는 중요도가 낮은 것으로 나타났다. 또한 구매력 및 부담능력, 해당지역의 주택소요의 기존 지표는 대체로 적합한 것으로 나타났고, 주변정주여건 지표로는 대중교통 접근성이 가장 중요하다고 응답했다. 행복주택의 경우 1·2인 가구, 20대 인구수 비중, 주택거래량, 저렴주택비중, RIR 혹은 전세가상승률, 대중교통 접근성, 주변 임대주택 공급상황이 수요평가에 적합한 지표로 나타났고, 소규모 주택지구의 경우 1·2인 가구, 노인가구 비중, 미분양 주택, 저렴주택 비중, RIR, 주거수준 열악 정도, 주변 임대주택 공급상황 등이 수요평가에 적합한 지표로 나타났다.

한편 수요 평가시 고려사항에 대한 의견으로는 행복주택 수요 평가의 경우 ‘대학생수’, ‘25~34세 인구’, ‘신혼부부’ 등 대상계층에 대한 응답이 많았고, 사업여건 및 정책취지를 고려하여 ‘인근 주민의 반발 정도’나 ‘직주근접 혹은 대중교통망 확보여부’ 등의 의견이 제시되었다. 소규모 주택지구의

표 2. 보금자리주택 수요평가모델에 대한 전문가 의견

세부 항목	수요 평가 지표	행복주택의 적합도	소규모지구의 적합도
수요유발	가구증가율	3	6
	무주택 가구 비율	2	3
	총 인구이동률	5	6
	30~44세 가구 비중	4	1
	1~2인 가구비율	12	4
	노인가구 비율	2	7
주택재고 상황	주택보급률	3	3
	주택미분양률	2	3
	주택밀실률	1	2
	아파트 거래량	3	2
구매력 및 부담능력	저렴주택 재고 비중	5	7
	전세가 상승률	5	1
	임대료 부담능력	9	7
	소득수준	4	4
주변지역 정주여건	주택개발 여건	2	6
	대중교통 접근성	12	8
	주변 주거환경	7	7
	고용중심지와의 거리	9	6
해당지역의 주택소요	지자체 정책우선순위	5	7
	사회취약계층 비중	3	2
	주변 임대주택재고	10	5
	주거 열악 정도	4	7

경우는 ‘다세대/다가구 등 저렴주택재고 비율’, ‘기반시설 과부하정도’ 등을 고려해야 한다는 의견이 있었고, 지방 중소도시인 점을 고려하여 ‘인구감소 가능성’이나 ‘주 거주층의 직업군’ 등에 대한 분석이 필요하다고 응답하였다.

### 2.3 영국의 공공주택수요 분석 사례

공공주택이 잠재소요량 분석틀을 구축하기 위해 해외 사례로 영국 스코틀랜드 정부가 2008년 발표한 Housing Need and Demand Assessment Guidance<sup>3)</sup>를 살펴보고자 한다. 본 지침서를 통해 공공주택 수요 및 수요를 평가하여 지역주택 공급전략을 수립하게 되는데, 주택공급대상을 만족시키는 개발계획을 통해 공급 가능한 택지를 적절하게 할당하는데 목적이 있다. 주택소요의 잔여량에 새롭게 발생하는 주택소요를 합산한 값에서 부담가능한 주택공급량을 차감한 값으로 공급의 과잉 또는 부족을 판단하는 방식으로 주택소요를 분석한다.

먼저 순 주택소요는 주택소요에서 부담가능주택재고수를 차감하여 산출한다. 이 때, 주택소요는 부적절한 주택<sup>4)</sup>에 거주하고 있는 가구수에서 민간주택시장에서 독립적으로 수요를 해결할 수 있는 가구수를 차감한 값으로 정의된다. 다음으로 연간 현재 순 주택소요에 연간 신규 주택소요를 더하여 연간 총 주택소요를 구한다. 이 때, 연간 신규 주택소요는 연간 신규가구<sup>5)</sup> 생성규모에 민간시장에서 구매력 및 임대료 부담능력이 없는 신규가구의 비율을 곱한 값에 소요가구로 전략한 가구<sup>6)</sup>수를 더하여 산출한다. 마지막으로 연간 총 주

택소요에서 연간 총 부담가능<sup>7)</sup> 신규주택 공급을 차감한 값으로 연간 순 주택 부족/과잉<sup>8)</sup>을 판단하게 된다.

연간 총 부담가능 신규주택 공급은 공공임대주택 재임대 연간 공급 물량과 신규개발프로그램에 따른 연간 신규 임대 공급 물량에 임대, 매매가 가능한 중산층 대상 주택<sup>9)</sup> 연간 공급 물량과 신규개발프로그램에 따른 신규공급량을 더한 값에서 운영에서 제외된 연간 세대수를 차감한 값으로 계산된다.

위의 내용을 착안하여 공공주택 수요평가를 위해서 해당 주택에 부합하는 주택잠재소요(수요대상계층)를 파악하여 이를 반영하고 아울러 대체 가능한 민간저렴주택물량이나 공공주택의 신규공급계획물량 등을 반영하여 과잉공급이 발생하지 않도록 해야 할 것으로 여겨진다.

### 3. 소규모 주택지구 수요평가모델 구축

#### 3.1 소규모 주택지구의 개념과 수요계층

소규모 주택사업지구는 LH에서 추진하는 사업으로 기성 시가지에 소규모(500세대 이하)로 임대주택을 공급하는 ‘주거지역 사업’과 ‘행복마을권 사업’을 포괄하는 사업으로 정의한다. 주거지역사업은 주거지 인근에 소규모로 이루어지며 주택건설사업 승인만으로 신속하게 주택을 공급할 수 있다는 장점이 있다. 2012년까지 271개 지구에 약 14만호가 추진되었고, 2013년 현재 45개 지구에 2만호가 진행 중이다. 평균 1만평, 400호, 12층 규모의 국민임대(98%)로 대부분 지방권(68%)에 위치한다. 행복마을권 사업은 지역재생과 공동체 활성화를 위한 도보권내 마을 계획 수립과 함께 저층 소규모의 공공주택을 건설하는 사업으로 보건복지, 행정, 교육문화 시설 등이 어느 정도 갖추어진 읍면소재지에 지자체 등 부처간 협업과 보조를 통해 임대주택을 공급하는 방식이다.<sup>10)</sup> 지방 중소도시에서의 주거복지 및 지역재생이라는 관점에서 하드웨어와 소프트웨어가 함께하는 새로운 형태의 개발사업이다.

소규모 주택사업지구에서 공급되는 주택은 국민임대 80%,

전략한 가구수를 추정

- 7) 부담가능 주택(Affordable housing)은 시장가격 이하의 비용으로 이용가능한 주택. 즉 공공임대주택, 보조금을 받는 저가주택(할인, 소유권 및 지분 공유), 보조금 없는 저가주택, 시장가격보다 낮은 민간임대시설을 말함
- 8) 연간 순 주택 부족/과잉= 연간 총 주택소요-연간 총 부담가능 신규주택 공급
- 9) 중산층 대상 지불가능 주택은 지불가능 주택에서 사회임대주택을 제외한 주택을 말하며, 사회임대주택은 보조금을 받는 저가주택, 보조금 없는 저가주택, 시장임대료보다 저렴한 민간 임대시설
- 10) 소규모주택사업지구에는 지역여건에 따라 임대주택 뿐 아니라 분양주택도 공급될 수 있으나, 본 연구에서는 현행 행복마을권사업에 초점을 맞춰 전략 임대주택으로 공급되는 것으로 가정하였다. 따라서 분양주택이 포함될 경우 수요대상이 달라질 것이며, 수요평가체제도 지금과는 다른 형태로 구축되어야 할 것이다.

3) Argyll and Bute Council(2010) 참조

4) 부적절한(unsuitable) 주택의 기준은 아래와 같음

임시거처 거주 무주택가구	불안정한 거주상태, 계약종료가 임박한 경우, 임차인으로부터 계약해지의 통지를 받은 경우, 모기지 대출 기관으로부터 법적절차 통지를 받은 경우, 임대료나 모기지가 채납상태에 있는 경우
은닉가구	남남인 성인이 식사는 공유하지 않으면서 주방, 화장실, 욕실 같은 생활시설을 공유하는 가구
과밀거주가구	침실기준에 의해 과밀정도를 판단
지원이 필요한 가구	건강상 문제, 거동 불편, 장애 등으로 인해 특수한 주택소요가 있는 가구
주거열약가구	욕실, 화장실, 주방 등이 부족한 경우, 너무 열악해서 수리가 불가능한 경우
괴로움을 경험한 가구	근처 다른 가구로부터의 폭력 또는 가정 내 폭력에 시달리는 가구

5) 신규가구는 주로 생애최초주택구입자이거나 주거지원을 받게 되며, 이들은 소득은 평균소득보다 낮음. 예상 신규가구의 소득은 지난 5년간의 신규가구의 수입을 기준으로 하며, 주택가격은 4분위 기준으로 선정함

6) 소요가구로 전략한 가구는 기존의 안정적인 주거에서 재정적 변화로 무주택가구가 된 가구를 의미하며 소요가구로 전략하면 지방의 회에 의해 Scottish Secure Tenancy를 제공받을 자격을 취득함. 기존의 소요가구로 전략한 가구의 연평균 가구수로 예상 소요가구로

영구임대 20%로 구성되며 사업유형은 “소도읍형”과 “중소도시형” 사업으로 구분된다. 영구임대주택 입주대상계층은 국민임대계층에 포함되므로 소규모 주택사업지구의 잠재소요는 국민임대주택 입주자격을 기준으로 추정하되, 읍면 중심의 소도읍형 잠재소요는 귀농·귀촌가구 지표를 추가하여 판단한다. 국민임대주택 입주자격은 무주택가구로서 주택규모에 따른 입주우선 순위는 ‘가구원수별 가구당 월평균소득’과 ‘청약저축 가입기간’ 기준을 적용한다. 공급면적 50㎡ 미만인 경우는 가구당 월평균 소득 기준과 거주지역을 기준으로 우선순위를 결정하고, 50~60㎡이하인 경우는 ‘청약저축 가입기간’을 기준으로 입주자 우선순위를 결정한다. 신혼부부의 경우 혼인기간 별로 순위를 정하고 있으나 50㎡ 이상인 경우 청약저축 가입 기준으로 입주자를 선정한다.

### 3.2 소규모 주택지구 수요평가모델 개발

소규모주택사업은 ① 중소도시형과 ② 소도읍형으로 구분되며, 해당 사업지구의 반경 10km 이내의 연접 읍면동의 지표를 함께 반영하여 평가한다. 중소도시 공급형을 중심으로 잠재소요를 산출하며, 소도읍형은 중소도시형 잠재소요에 귀농가구를 포함하여 잠재소요를 산출한다.<sup>11)</sup> 수요압력지표는 사업지구 유형별 차이 없이 무주택가구수 대비 청약저축 가입자수, 기초생활보장수급자수, 국가보훈 대상자수로 한다.

#### 3.2.1 잠재소요량 산출

해당 지역의 잠재소요는 국민임대주택 입주자격요건인 무주택 및 소득 요건을 대입하여 산출하였다. 읍면동 단위 무주택가구수(B)는 행정안전부의 읍면동 세대수(A)에 통계청의 무주택가구 비율(β)을 곱하여 계산하였다. 읍면동 단위 무주택가구 비율(β)은 통계청 인구총조사(2010년)의 시·군·구 단위 무주택가구 비율을 적용하였다. 이 때 읍면동 단위 무주택가구 비율(B)은 ‘동’, ‘읍·면’ 구분 없이 모두 시군구 값을 적용하며, 무주택가구의 소득 70% 이하 가구비율(δ)은 ‘동’의 경우 해당 시 자료, ‘읍·면’의 경우 도 평균자료를 이용하였다.

잠재소요규모는 산출된 읍면동 단위 무주택가구수(B)에 가구소득 70% 이하 비중을 곱하여 계산하였다. 입주자격 기준소득은 국민임대주택 입주자격 기준 소득을 적용하였다.<sup>12)</sup> 농어촌 지역에 위치한 소도읍형 사업지구의 잠재소요 규모는 일반적인 중소도시형 잠재수요와 달리 무주택 및 소득요건을

표 3. 중소도시형 주택지구의 잠재소요 지표 추정

세부지표	산출방법	자료출처	조사시점
A. 읍면동 세대수	읍면동 주민등록통계	안전행정부	2013.12
β. 무주택가구비율	시군구 자료를 해당 읍면동에 일괄 적용	통계청 인구총조사	2010년 (추정)
δ. 무주택가구 중 소득 70% 이하 가구비율	무주택가구의 소득 70% 이하 가구비율 산출 동은 시군구 자료, 읍/면은 도 자료 적용	주거실태조사	2012년 (추정)
FD.잠재 소요 규모	$A \times \beta \times \delta$	추정값	

표 4. 소도읍형 주택지구의 잠재소요 지표 추정

세부지표	산출방법	자료출처	조사시점
A. 읍면동 세대수	읍면동 주민등록통계	안전행정부	2013.12
β. 무주택가구비율	시군구 자료를 해당 읍면동에 일괄 적용	통계청 인구총조사	2010년 (추정)
δ. 무주택가구 중 소득 70% 이하 가구비율	무주택가구의 소득 70% 이하 가구비율 산출 동은 시군구 자료, 읍/면은 도 자료 적용	주거실태조사	2012년 (추정)
d. 귀농가구수	귀농귀촌인통계	통계청	2012년
FD.잠재 소요 규모	$A \times \beta \times \delta + d$	추정값	

충족한 잠재수요에 추가로 귀농귀촌가구수를 합산하여 산출하였다.

잠재소요량을 시·군·구로 합산한 결과, 충청권에서는 청주시, 아산시, 당진시, 강원권에서는 원주시, 춘천시, 강릉시, 영남권에서는 구미시, 김해시, 창원시, 호남권에서는 목포시, 여주시 등 인구가 많은 지역을 중심으로 잠재소요량이 많은 것으로 분석되었다. 반면, 경북 영양군과 군위군, 전북 진안군, 전남 함평군과 곡성군 등 인구가 적은 군지역의 경우 잠재소요량이 적은 것으로 나타났다. 다만, 읍면동 단위의 잠재소요량은 동지역은 물론 읍·면지역에 따라 혼재되어 나타났다. 경남 김해시의 장유면과 북부동, 충남 천안시의 부성동, 경남 김해시의 내외동, 충남 아산시의 배방읍, 경북 구미시의 인동동, 전북 전주시의 효자4동, 경남 창원시의 내서읍, 충북 청주시의 흥덕구 가경동과 사파동 등은 상대적으로 잠재소요량이 높은 지역인 것으로 분석되었다.

다음으로 해당 지역에서 도출된 “잠재소요량”에서 기공급된 건설임대와 매입임대 재고물량을 뺀 물량을 평가 기초소요량으로 가정하였다. 잠재소요물량에서 기존 공공주택재고물량을 뺀 실제소요물량과 비교하여 신규공급계획물량이 적으면 적정, 초과하면 공급과잉으로 판단한다. 다만, 산업단지 조성 등 신규수요유발요인 등을 종합적으로 고려하여 최종 평가한다. 또한 잠재수요자들의 입주의사가 고려되어 있지 않고, 미래의 변화요인 등이 반영되어 있지 않아 과대평가될

11) 중소도시 공급형과 소도읍 공급형의 잠재소요 산출기준의 차이가 귀농가구의 포함 여부이므로 중소도시 공급형을 기준으로 기술토록 함  
 12) 국민임대주택 입주자격 기준 소득 70%는 322만원이나 분석에 사용된 주거실태조사 2012년에서 가구월평균소득을 구간별로 기록하고 있어, 304만원 이하를 적용하여 무주택가구 중 입주자격에 해당하는 비중 도출

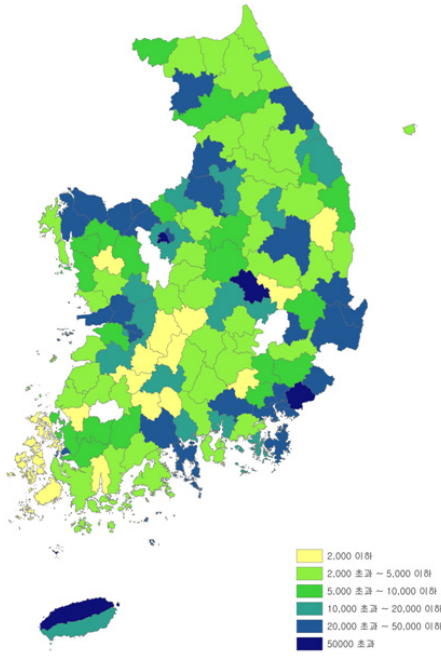


그림 1. 소단위 주택사업 잠재소요량 추정결과(시군구 기준)

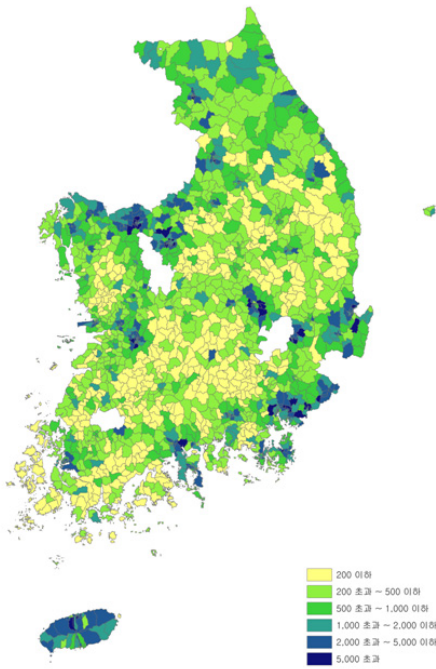


그림 2. 소단위 주택사업 잠재소요량 추정결과(읍면동 기준)

우려가 있으므로, 공공임대주택 입주의사율 55%<sup>13)</sup> 등을 고려하여 보수적으로 판단할 필요가 있다.

### 3.2.2 수요압력지표 및 지역여건 지표

소규모 주택사업지구의 기초 소요량 이외에 ‘청약저축가

표 5. 소규모 주택지구의 수요압력지표

지표명	중소도시형	소도읍형
수요압력	청약저축가입자수(금융결제원), 기초생활수급자수(보건복지부), 국가보훈대상자수(각시도통계)	좌동
시장압력	무주택가구비율(인구총조사), 전세가격상승률(한국감정원)	-

표 6. 소규모 주택지구의 지역여건 지표

지표명	중소도시형	소도읍형
대중교통 이용여건	사업지구 반경 1km 이내 전철 및 철도 역사, 버스정류장 수	버스터미널, 역과의 거리
주변 시설현황	인근지역에 상업 및 업무시설이나 주민편의시설 존재 여부	인근지역에 재래시장, 읍면사무소 존재여부
중심지와의 거리	중심지 등과의 거리를 바탕으로 수요유발요인 판단	중심지 등과의 거리를 바탕으로 수요유발요인 판단

입자수’, ‘기초생활보장 수급자수’, ‘국가보훈대상자수’를 수요압력 지표로 사용하였다. 기초생활보장 수급자수 자료를 제외한 지표들은 시군구 단위로 집계되어 읍면동 세대수 비중으로 배분한 2차 자료로 사용하였다. 한편, 중소도시형의 경우 해당지역의 주택시장여건을 나타내는 무주택가구비율이나 전세가격상승률을 압력지표로 추가하여 분석할 필요가 있다. 다만, 읍면동단위 통계가 부재하므로 해당 시군구 통계를 도지역과 비교하여 판단한다.

주택수요 평가를 위해서는 계량적인 지표 외에 대중교통 여건이나 주변시설현황, 중심지와의 거리 등의 지역여건지표가 필요하다. 다만, 소도읍형인 경우 농어촌 지역의 특성을 고려하여 일반적인 지표와 달리 버스터미널·역 등과의 거리, 읍면사무소나 재래시장 존재 여부 등을 고려하여 판단하여야 한다.

### 3.3 소규모 주택 사례지구 시뮬레이션 분석

시뮬레이션 분석을 위한 사례 지구는 LH에서 시범사업으로 추진하고 있는 함평지구, 청송지구, 괴산지구로 선정했다.

해당 사례 지구는 소도읍형 지구이므로 해당 지구 소재 읍면동의 주민등록인구수에서 무주택가구비율과 소득 70%이하 가구비율을 대입하고 귀농가구수를 합하여 잠재소요량(함평지구 124호, 청송지구 636호, 괴산지구 544호)을 산정하였다. 사업지구 연접지역에서의 이동(흡수) 수요를 반영하기 위해 사업지구로부터 반경 10km 이내 읍·면·동 지역의 잠재소요를 포함시키되, 연접지역 잠재소요량의 20%만 해당 지역 수요로 반영하였다. 연접지역의 잠재소요량을 추정하여 20%를 해당지역 잠재수요와 합산할 경우 함평지구는 888호, 청송지구는 888호, 괴산지구 723호로 추정되었다. 기 공급된 해당지역의 공공주택재고물량을 제외한 신규잠재소요량은

13) 국토연구원, “2011년 임대거주가구 주거실태조사” 참조.

표 7. 소규모 주택 사례지구 기초현황

구 분	함평지구	청송지구	괴산지구
위치	전남 함평군 대동면 향교리 일원	경북 청송군 진보면 각산리 일원	충북 괴산군 괴산읍 동부리 일원
면적	약 10,938㎡	8,733㎡	약 9,300㎡
용도지역	제1종일반주거, 계획관리	제2종일반주거지역	자연녹지, 계획관리
건설호수	국민임대 170호	140호(국민+영구)	국민임대 150호
소유자	개인 90%		개인 100%
지장물	-		공장1, 창고2
용지비	2,300백만원	180억원 추정 (용지비 제외 총사업비)	1,167백만원
연접지역 (반경 10km 이내)	함평군 함평읍, 손불면, 신광면, 학교면, 엄다면, 나산면, 해보면/나주시 다시면, 문평면/무안군 무안읍, 현경면	청송군 청송읍, 파천면/안동시 임동면/영양군 입암면, 석보면	괴산군 감물면, 칠성면, 문광면, 사리면, 소수면, 불정면

표 8. 소규모 주택 사례지구 시뮬레이션 결과

구 분	함평지구	청송지구	괴산지구			
공급세대수	170	140	150			
I. 잠재소요지표						
FD. 잠재 수요	해당지역	124	636	544		
	연접지역	764	252	179		
	합계	888	888	723		
FS. 건설임대재고	0	0	310			
신규잠재소요(FD-FS)	888	888	413			
수급비율	19.1%	15.8%	36.3%			
II. 수요압력지표						
	비중	인	비중	인	비중	인
a. 청약저축(1+2순위)	168.9%	240	244%	1,801	103.3%	684
b. 기초생활보장수급자	73.9%	105	37.9%	280	35.5%	235
c. 국가보훈대상자	69%	98	11.5%	85	14.7%	98

각 지구별로 888호, 888호, 413호이며, 이를 공급세대수와 대비할 경우 함평지구 19.1%, 청송지구 15.8%로 양호하고 괴산지구는 36.3%로 다소 높은 수준으로 나타났다. 청약저축가입자 비중은 청송지구가 244%로 가장 높게 나타났고, 기초생활보장수급자 비중과 국가보훈대상자 비중은 각각 73.9%와 69%로 함평지구가 가장 높게 나타났다. 공급의 시급성을 나타내는 수요압력지표로 해당지역의 청약저축가입자수, 기초생활보장수급자수, 국가보훈대상자수를 참조하고, 해당지역의 무주택가구수대비 비중을 바탕으로 후보지 선정여부를 종합적으로 판단할 수 있다. 다만, 지역여건지표와 산업단지 개발 등 향후 인구유발요인 등을 감안하여 최종적으로 사업 추진 여부를 결정하여야 한다.

표 9. 행복주택 공급계획

구분	수량(안)	내 용	
공공용지	3.8만	철도부지, 역세권개발지, 역 근처 공영주차장, 유수지, 공공시설용지 등	
도시재생용지 등	3.6만	주거환경개선지역, 뉴타운 해제지역 등 노후불량 주거지, 노후 임대단지, 산업단지 등	
공기업 보유토지	공공건설용 택지	3.9만	공기업(LH, SH 등) 보유 주택용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환·활용
	민간분양 예정지	2.7만	공기업(LH, SH 등) 보유 민간분양 주택 예정용지 중 역세권·직주근접 가능 용지를 전환·활용

#### 4. 행복주택지구 수요평가모델 구축

##### 4.1 행복주택사업의 개념과 수요계층

행복주택은 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 사회활동이 왕성한 젊은 계층의 주거불안을 해소하기 위해 도심에 직주근접으로 공급되는 저렴한 소형 공공임대주택으로 주택시장에서 자력으로 주거안정을 도모할 수 없는 젊은이들에게 주거안정의 디딤돌 역할을 수행하는 수요자 맞춤형 임대주택이다.

임대수요가 많고 대중교통이 편리한 인구 50만 이상인 대도시 도심에 아파트, 다가구, 다세대 등 다양한 주택유형으로 공급된다. 당초(4.1대책)에는 철도부지, 유수지 등 국공유지를 활용하여 공급할 계획이었으나, 노후불량주거지, 공공보유 유휴택지 등으로 활용 건설부지를 확대하여 시행할 예정이다. 또한 당초 4.1대책에서는 2017년까지 20만호를 공급할 계획이었으나, 12.3 후속조치를 통해 14만호로 공급계획물량이 축소되었다.

대상계층별 공급비율은 젊은계층이 80%, 취약계층 및 노인가구가 20%이다. 다만, 주거환경개선사업 지구 등 기존 거주민이 있는 곳에서 사업을 시행하는 경우에는 해당 주민들에게 우선 공급하고, 산업단지에 공급하는 행복주택은 산업근로자에게 최대 80%까지 공급 가능하다. 또한 젊은 계층 내 대학생, 사회초년생, 신혼부부 공급 비율은 지역 특성에 따라 결정하는 등 입지 및 단지 특성에 따라 공급비율을 유연하게 적용할 수 있다. 기본자격은 입주자 모집공고일을 기준으로 대학생은 졸업이 1년 이상 남은 재학생, 사회초년생은 취업 5년 이내 직장인, 신혼부부는 결혼 5년 이내 부부이어야 한다. 전체 물량의 50%는 기본자격을 만족하는 사람 중에서 사업지역의 기초단체장이 자체적으로 정한 기준에 따라 우선공급하며, 나머지 일반공급자는 추첨으로 결정한다. 한편 입주자 순환 및 수혜대상 확대를 위해 최대거주기간을 설정하여 대학생은 최대 4년, 사회초년생과 신혼부부는 각각 최대 6년까지 거주할 수 있도록 한다.



## 4.2 행복주택사업의 수요평가모델 개발

행복주택사업 수요평가모델의 후보지 평가방식은 행복주택의 특성을 고려하여 기존의 각종지표를 통한 채점방식이 아닌 대상계층의 잠재수요 추정방식을 채택하였다. 보금자리주택과 달리 행복주택은 수요대상이 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등의 젊은 계층이고, 행복주택 수요평가지 소규모 개발 중심, 도심내 입지 등의 차별화 요소를 반영할 필요가 있다. 또한 기존의 지수방식의 수요평가모델은 해당지역의 평가값이 동일하여 주택공급계획물량의 대소에 대한 검증이 불가능하다. 잠재소요규모를 도출하여 계획물량의 과부족을 판단할 수 있도록 평가모델을 개선할 필요가 있다. 또한 후보지 적정성을 종합적으로 평가할 수 있도록 전문가로 구성된 후보지선정협의회의 평가기능을 강화하였다. 주택, 도시건축, 교통, 환경, 갈등관리 등 각 분야 전문가로 구성된 행복주택후보지선정협의회를 통해 정량적인 평가요소 외에 정성적인 입지타당성도 검증할 수 있도록 종합적 평가체계를 구축하였다.

수요평가모델 개발절차는 잠재소요량 산출, 수요압력지표 도출, 지역여건지표 검토 순으로 이루어진다. 잠재소요량은 수요평가에 가장 기본이 되는 지표로써 행복주택 공급대상계층(대학생, 사회초년생, 신혼부부, 산단근로자 등)의 무주택비율과 저소득비중 등을 감안하여 잠재소요량을 산출한다. 수요압력지표 도출 단계에서는 행복주택과 대체관계에 있는 소형주택 공급비율이나 월세거주가구 비율, 전세가격상승률 등 행복주택의 수요압력을 나타내는 시장지표들을 도출하여 전국 및 해당 시도 평균값과 비교한다. 지역여건지표 판단 단계에서는 행복주택의 사업여건이나 입지경쟁력과 관련된 대중교통여건, 주변시설현황, 중심지역과의 거리 등의 지표를 종합적으로 판단한다.

### 4.2.1 잠재소요량 산출

본 단계에서는 행복주택공급 주력대상계층인 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등의 잠재소요를 추정한다.<sup>14)</sup> 해당 시·군·구를 기본수요권으로 설정하되, 사업규모나 입지 등의 특성을 고려하여 연접지역으로 확대 가능하며, 산단형 행복주택(산단근로자에게 80% 공급, 과밀억제권역은 50%)의 경우에는 해당 산단의 근로자수를 기입하여 평가한다. 대학생 잠재소요량은 해당지역 소재 대학생정원에서 기숙사거주자를 제외한 정원을 기준으로 졸업이 1년 이상 남은 무주택 재학생 중 부모의 소득이 평균 이하인 인원으로 산출하였다.<sup>15)</sup> 사회초년

14) 노인가구, 사회취약계층 등은 전체대상의 20%에 불과하므로 배제하였다.

15) 대학생 잠재소요량 = (①대학정원-②대학기숙사정원)×③재학생 및 졸업 1년 이상 남은 학생비율(70%)×④무주택비율×⑤부모의 연소득 평균소득 이하 비율

표 10. 대학생 잠재소요량 산출변수

변수명	자료출처	조사시점	지역범주
① 대학정원	대학알리미	2012년	시/군/구
② 기숙사정원	대학알리미	2013년	시/군/구
③ 재학생/졸업1년 이상 비율	70%	고정값	전국
④ 가구주 연령 20~24세 가구의 무주택점유비율	통계청 인구총조사	2010년	시/군/구
⑤ 50대 가구주의 평균소득(2012년 전국 연 5000만원) 이하 가구비율(55%)	가계금융복지조사	2012년	전국

표 11. 사회초년생 잠재소요량 산출변수

변수명	자료출처	조사시점	지역범주
① 전체세대수	통계청 주민등록세대	2012년	시/군/구
② 전체가구 중 연령 20~34세 가구의 비율	통계청 인구총조사	2010년	시/군/구
③ 가구주 연령 20~34세 가구의 무주택점유비율	통계청 인구총조사	2010년	시/군/구
④ 20~34세 내국인 미혼비율	통계청 인구총조사	2010년	시/군/구
⑤ 20~34세 인구의 경제활동 인구비율	통계청 경제활동인구	2010년	시/도
⑥ 미혼자의 5년내 근무비율	통계청 경제활동인구	2010년	시/군/구
⑦ 39세 이하 가구주의 평균소득 60% (2012년 전국 연 3000만원) 이하 가구비율(40%)	가계금융복지조사	2012년	전국

표 12. 신혼부부 잠재소요량 산출변수

변수명	자료출처	조사시점	지역범주
① 최근 5년간 혼인건수	통계청 인구동향조사	08~12년	시/군/구
가구주 연령 20~39세 가구의 무주택점유비율	통계청 인구총조사	2010년	시/군/구
20~39세 인구의 경제활동 인구비율	통계청 경제활동인구	2010년	시/도
39세 이하 가구주의 평균 소득(2012년 전국 연 5000만원) 이하 가구비율(75%)	가계금융복지조사	2012년	전국

생 잠재소요는 해당지역 20~34세 사회초년생 중 무주택 미혼자로서 경제활동을 하며, 근무기간이 5년 이내인 연소득이 평균소득 60% 이하인 가구로 산출하였다.<sup>16)</sup>

신혼부부 잠재소요는 해당지역 최근 5년내 혼인가구 중 무주택 가구주로서 경제활동을 하며, 평균소득 이하인 가구로 산출하였다.<sup>17)</sup>

16) 사회초년생 잠재소요량 = ①전체세대수×②20~34세가구주비율×③무주택비율×④미혼비율×⑤경제활동인구비율×⑥5년이내근무비율×⑦평균소득 60% 이하 비율



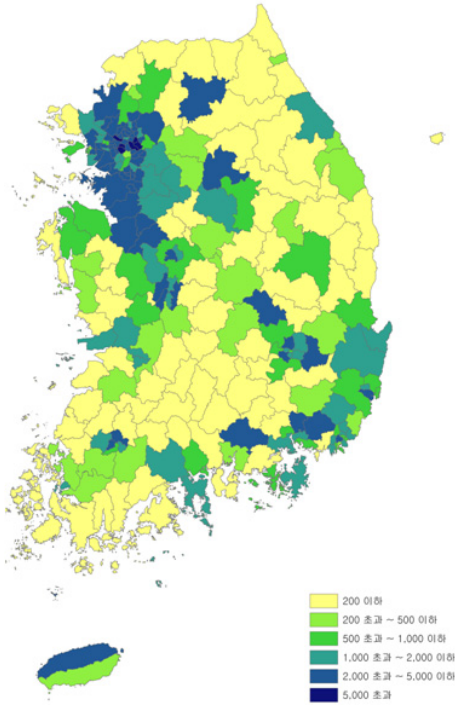


그림 3. 행복주택사업지구 잠재소요량 추정결과

잠재소요의 합계는 ① 대상자의 입주의사가 고려되어 있지 않고, ② 대상계층별로 수요가 일부 중복되며, ③ 미래의 변화요인 등이 반영되어 있지 않아 실제수요는 잠재소요보다 적을 것으로 예상된다. 따라서 행복주택에 대한 입주의사율 26%(국토교통부, 2014.4)나 공공임대주택 입주의사율 55%(국토교통부 2012) 등을 고려하여 보수적으로 판단할 필요가 있다.

시·군·구 행복주택 잠재소요량을 대상계층별로 분석한 결과, 대학생은 수도권과 충청권, 지방 대도시에서 집중되어 있고, 사회초년생과 신혼부부는 인구가 밀집되어 있는 수도권과 충청권, 영남권에 집중된 것으로 분석되었다. 잠재소요 합산물량이 가장 많은 곳은 서울 성북구, 경북 경산시, 서울 관악구, 서대문구, 동대문구 등의 순으로 나타났으며, 잠재수요가 1만이 넘는 시·군·구는 51개에 이르는 것으로 분석되었다. 반면, 인구가 적은 지방의 군지역은 대부분 잠재소요량이 200호 이하로 행복주택소요가 없는 것으로 판단된다.

#### 4.2.2 수요압력지표 도출

행복주택의 수요압력이 어느 정도인지 판단하기 위해 행복주택규모(전용 60㎡ 이하 소형주택)에 해당하는 주택재고의 비중이나 전세가격 상승률 및 수준, 월세거주가구비율 등의 주택지표를 전국 및 해당 시도 평균과 비교하여 판단하였

표 13. 행복주택 수요압력지표

지표명	산식	자료출처	조사시점	지역범주
소형주택 재고비율(%)	전용60㎡이하 주택재고 ÷ 전체주택재고	통계청 주택총조사	2010년	시/군/구
월세거주 가구비율(%)	월세(보증부포함)거주가구 ÷ 전체가구수	통계청 인구총조사	2010년	시/군/구
전세가격 상승률(%)	아파트 전세가격 최근 2년간 평균상승률	한국감정원	12~13년	시/군/구
전세가격 (만원)	㎡당 아파트 평균전세가격	한국감정원	2013.12월	시/군/구

표 14. 행복주택 지역여건지표

지표명	세부내용
대중교통 이용여건	사업지구 반경 500m(1km) 이내 전철 및 철도역사, 버스정류장 등 수
주변 시설현황	인근지역에 상업 및 업무시설이나 주민편의시설 존재 여부
중심지와의 거리	중심지, 대학교, 산단 등과의 거리를 바탕으로 수요유발요인 판단
지역개발현황	기 공급 및 계획된 개발부지 현황, 지자체의 개발의지 등

다. 소형주택은 행복주택과 경쟁관계에 있는 주택으로 소형주택재고비율은 행복주택규모에 해당하는 소형주택의 공급이 얼마나 이루어졌는가를 나타내는 지표다. 따라서 소형주택재고비율과 행복주택 수요압력은 서로 반비례하여 주택재고비율이 높을수록 행복주택의 수요압력은 낮고 소형주택재고비율이 낮을수록 행복주택의 수요압력은 높다고 할 수 있다. 한편 전세가격 상승률은 세입자의 주거불안을 판단할 수 있는 지표로 해당지역의 전세가격 상승률이 높다는 것은 그만큼 세입자의 주거불안이 심각하다는 것을 의미하므로 해당지역의 행복주택 수요압력이 큰 것으로 판단할 수 있다. 전세가격 수준은 입주자의 주거비 부담을 판단할 수 있는 지표로 해당지역의 전세가격이 높으면 그만큼 입주자의 주거비 부담이 크기 때문에 행복주택 수요압력이 큰 지역으로 판단할 수 있다. 월세거주가구비율은 해당지역의 임차가구비율을 나타내는 지표로 월세거주가구비율이 높으면 행복주택 수요압력이 그만큼 크다는 것을 의미한다.

#### 4.2.3 지역여건지표 판단

행복주택수요 평가가 이루어지는 사업지구의 입지경쟁력이나 주변 개발여건을 평가하는 지표로써 선행연구와 설문조사 결과를 바탕으로 대중교통 이용여건, 주변시설 현황, 중심지와의 거리 등을 선정하였다.

### 4.3 행복주택 사례지구 시뮬레이션 분석

행복주택 수요평가모델의 시뮬레이션 대상은 지난 3월 26

17) 신혼부부 잠재소요량 = ①최근 5년간 혼인가구×②무주택비율×③경제활동인구비율×④평균소득 이하 비율

표 15. 행복주택사업 시뮬레이션 결과

구분		대규모 지구					중규모 지구				
지구명		대구A	대구B	인천	고양	부산A	부산B	광주A	광주B	포천	아산
공급세대수		1,100	1,021	1,400	1,361	1,200	361	700	500	360	900
I. 잠재소요지표											
잠재 소요량	해당	4,365	1,826	8,667	7,289	1,693	3,048	12,139	12,139	4,663	16,653
	연접	10,575	5,620	6,275	1,797	7,904	-	-	-	-	-
	합계	14,940	7,446	14,942	9,086	9,597	3,048	12,139	12,139	4,663	16,653
수급비율		7.4%	13.7%	9.4%	15.0%	12.5%	11.8%	5.8%	4.1%	7.7%	5.4%
II. 수요압력지표											
소형 주택 비율	지역	34.4	45.1	53.2	46.7	33.1	26.1	44.8	44.8	36.0	43.7
	시도	33.2	33.2	49.7	38.7	35.5	35.5	40.6	40.6	38.7	34.8
	전국	38.6									
월세 점유 비율	지역	21.4	17.3	19.9	20.5	19.2	18.8	23.8	23.8	18.6	22.2
	시도	22.4	22.4	19.4	20.6	21.4	21.4	23.8	23.8	20.6	19.1
	전국	19.4									
전세 가격 상승	지역	9.2	14.8	5.7	3.8	0.7	2.0	4.0	4.0	7.8	6.8
	시도	11.3	11.3	5.3	3.9	0.5	0.5	4.6	4.6	3.9	7.7
	전국	4.3									
전세 가격 수준	지역	1,486	1,579	1,851	2,182	1,582	2,046	1,243	1,243	1,059	1,235
	시도	1,768	1,768	1,662	2,125	1,823	1,823	1,379	1,379	2,125	1,380
	전국	2,036									

일 국토교통부 후보지선정협의회에 상정된 10개 후보지로 선정하였다. 대상 후보지는 1,000세대 이상의 대규모지구가 5개, 1,000세대 미만의 중규모 지구가 5개이며, 지역적으로는 수도권이 3개, 지방이 7개로 고르게 분포한다. 사업지구 연접 지역에서의 이동(흡수) 수요를 반영하기 위해 연접한 시군구를 포함시키되, 연접지역 잠재소요량의 20%만 해당 지역 수요로 반영하였다. 사례지역 모두에서 해당지역 및 연접지역 합산 잠재소요량이 공급세대수보다 많은 것으로 나타났으나, 앞서 언급한 바와 같이 입주의사율 등이 반영되지 않아 보수적으로 판단할 필요가 있다.

수요압력지표를 살펴보면, 소형주택비율은 인천이 53.2%로 가장 높게 나타났고 부산B가 26.1%로 가장 낮게 나타났다. 대구A, 부산A, 부산B, 포천의 소형주택비율은 전국 소형주택비율보다 낮게 나타났고, 부산A, 부산B, 포천의 소형주택비율은 해당 시도의 소형주택비율보다 낮게 나타났다. 월세점유비율은 광주A, 광주B가 23.8%로 가장 높게 나타났고, 대구B가 17.3%로 가장 낮게 나타났다. 대구A, 인천, 고양, 광주A, 광주B, 아산의 월세점유비율은 전국의 월세점유비율보다 높게 나타났고, 인천, 광주A, 광주B, 아산의 월세점유비율 해당 시도의 월세점유비율보다 높게 나타났다. 전세가격상승율은 대구B가 14.8%로 가장 높게, 부산A가 0.7%로 가장 낮게 나타났다. 대구A, 대구B, 인천, 포천, 아산의 전세가격상승율은 전국의 전세가격상승율보다 높게 나타났고, 대구B,

인천, 부산A, 부산B, 포천의 전세가격상승율은 해당 시도의 전세가격상승율보다 높게 나타났다. 전세가격수준은 고양의 2,182만원으로 가장 높았고, 포천이 1,059만원으로 가장 낮았다. 고양과 부산B의 전세가격은 전국평균의 전세가격보다 높았고, 인천, 고양의 전세가격은 해당 시도의 전세가격 보다 높았다.

## 5. 결론

본 연구는 기존의 대규모 사업지구개발에 초점을 맞추고 있는 보금자리주택 수요평가모델의 한계를 극복하고 소형임대 중심의 공공주택유형 변화 및 젊은 세대로의 주택정책대상 확대 등의 주택정책 및 시장환경 변화에 대응하는 새로운 주택사업 수요평가모델을 제시하였다. 인구구조 변화와 지속적인 국내의 경기침체로 급변하는 주택시장 및 주거환경에 적합한 수요평가모델을 제시했다는 데 그 의의가 있다. 특히 본 연구에서 제시한 수요평가모델을 통해 지역별 잠재소요량을 산출함으로써 기존의 지수방식을 사업규모별 평가의 한계를 극복하고, 직관적이고 실제적인 수요평가가 가능하게 되었다. 아울러 수요압력지표와 지역여건지표를 바탕으로 후보지 선정여부를 종합적으로 판단할 수 있을 것이다.

다만 본 연구는 다음과 같은 한계를 지닌다. 소규모 주택지구 수요평가는 읍·면·동 단위로 이루어졌으나 지표를 산출

하는데 있어서 잠재소요지표의 읍면동 세대수, 수요압력지표의 기초생활수급자수, 임대재고량을 제외하고는 시군구 자료를 가공한 추정값을 사용하였다. 이는 통계자료의 한계로 세분화되고 있는 주택시장의 보다 현실성 있는 분석을 위해 읍면동 단위 자료구축이 요구된다. 또한 소득자료의 한계로 좀더 정확하고 엄밀한 잠재소요량을 산출하지 못한 아쉬움이 있다. 2장에서 살펴본 영국의 공공주택 수요분석방법의 경우 개별소득자료를 바탕으로한 가구소득 대비 주택가격 부담비율(PIR, Price to Income Ratio)이나 가구소득 대비 주거임대료 부담 비율(RIR, Rent to Incom Ratio)을 통해 구매력을 판단하였다. 소득자료뿐만 아니라 전체적인 주택소요량 및 주택재고량과 신규공급량을 파악하는데 있어서 지금보다 더 다양한 양질의 주거 및 주택과 관련된 데이터가 구축된다면 현실을 보다 더 잘 반영하는 수요평가모델이 개발될 수 있을 것이다. 완성도가 높은 수요평가모델은 곧 적절한 주택 공급으로 이어져 국민 주거안정에 기여할 것으로 기대된다.

## 감사의 글

본 논문은 토지주택연구원(2014)이 수행한 “주택사업 수요평가모델 개선연구”의 일부를 정리한 내용이며, 본 연구 작업에 도움을 준 김남정 박사, 손순금 부장에게 감사드립니다.

## 참고문헌

1. 국토교통부(2012), 「임대거주가구 주거실태조사」.
2. 국토교통부(2014), 「행복주택 개발모델 창출 연구」.
3. 국토해양부(2010), 「보금자리주택 수요추정과 중장기 전망에 관한 연구」.
4. 박천규, 권수연, 전성제, 김영미, 황관석, 이수욱, 손학기, 최윤경, 김태환, 김재환, 변세일, 정희남, 전성애(2012), 「지역별 부동산시장 분석 및 정책방안 연구(II)」, 국토연구원.
5. 박천규, 이수욱, 손경환(2009), “가구생애주기를 감안한 주택수요 특성 분석 연구”, 「국토연구」, 60: 171~187.
6. 윤정중, 김용순, 김옥연, 이영환, 신병훈(2013), “행복주택 건설의 의미와 해외사례 및 시사점”, 「도시정보」, 376: 3~24.
7. 진미윤, 김경선(2010), “주택수요 평가지표의 개발과 적용 연구”, 「국토연구」, 67: 3~23.
8. 진미윤, 이유진(2008), 「주택수급 지도 구축을 위한 모형 개발 연구」, 대한주택공사.
9. 진미윤, 허재완(2009), “수도권 주택시장의 수급 불균형 특성 분석”, 「국토계획」, 44(7): 123~136.
10. 한국은행(2013.11.19), 보도자료 “2013년 가계금융복지조사 결과”.
11. Argyll and Bute Council (2010), ARGYLL & BUTE HOUSING NEED & DEMAND ASSESSMENT FINAL REPORT.
12. 국토교통부 홈페이지 <http://www.molit.go.kr>.
13. 금융결제원 APT2you <http://www.ap2you.com>.
14. 대학알리미 홈페이지 <http://www.academyinfo.go>.
15. 보건복지부 홈페이지 <http://www.mw.go.kr>.
16. 안전행정부 홈페이지 <http://rcps.egov.go.kr>.
17. 통계청 통계시스템 <http://kosis.kr>.
18. 한국감정원 홈페이지 <http://www.kab.co.kr>.