

# 제주특별자치도 주거종합계획 (2018~2027)





# 차 례

## I 계획수립의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경 .....	03
2. 계획수립의 목적 .....	03

## II 주택시장 관련 현황 및 여건

1. 인구·사회·경제적 여건 .....	07
1) 인구 및 가구 .....	07
2) 사회경제적 여건 .....	09
2. 주택시장 현황 .....	11
1) 주택 재고 및 공급 .....	11
2) 주택 가격 및 거래 .....	15
3. 요약 및 시사점 .....	18

## III 권역별 주거상황 분석

1. 주택유형 및 점유형태 .....	23
2. 주택가격 및 주거비부담 .....	24
3. 주택 및 주거환경 .....	26
4. 주거안정성 .....	28
5. 주거선호 및 주거문화 .....	29
6. 요약 및 시사점 .....	32

## IV 주거정책의 비전과 목표의 재정립

1. 관련 계획의 검토 .....	37
1) 기존계획의 시사점 .....	37
2) 해외사례의 시사점 .....	38
2. 새로운 주거정책을 위한 비전 및 목표 .....	40

## V 도민 주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

1. 수요에 맞는 주택공급계획 수립 .....	45
1) 신규주택수요 전망 .....	45
2) 주택공급계획 .....	47
2. 안정적인 택지공급계획 수립 .....	49
1) 택지소요 전망 .....	49
2) 택지공급계획 .....	50
3. 지역·세대·계층별 맞춤형 주택공급 .....	53
1) 안정적 택지공급을 통한 주택공급기반 강화 .....	53
2) 소형가구를 위한 소형주택 공급 활성화 .....	55
3) 임차서민의 주거비부담 완화를 위한 공공임대주택 확충 .....	56
4) 저렴주택 공급 강화로 주거사다리 보완 .....	58
5) 고령자·장애인을 위한 주택공급 강화 .....	60
6) 친환경 주택공급 강화 .....	61
4. 지역·세대·계층별 맞춤형 주거지원 .....	63
1) 저소득층 주거비부담 완화를 위한 임대료 보조 .....	63
2) 제주 맞춤형 주거상향 금융지원 .....	64
3) 고령자·장애인 맞춤형 주택개보수 지원 .....	65
4) 주거복지 전달체계 구축 .....	67

5. 주택시장 안정적 관리 .....	70
1) 주택시장 상황진단체계 마련 .....	70
2) 주택수급진단 체계 마련 .....	70
3) 국지적 시장불안 양상에 대한 선제적 대응 .....	71
4) 임대차시장 안정기반 강화 .....	72
6. 노후주택 등 재고주택 관리 선진화 .....	72
1) 주거지재생을 통한 주거환경 개선 .....	72
2) 주택 개보수 및 빈집 관리 강화 .....	74
3) 공동주택 관리 지원 .....	76
4) 제주형 유도주거기준 검토 .....	79
7. 제주형 선진 주거문화 정착 .....	81
1) 조화로운 주민공동체 형성 .....	81
2) 깨끗한 제주를 위한 친환경적 주거문화 확산 .....	83
3) 주민들의 삶과 관광객의 여행이 조화될 수 있는 문화 조성 .....	84

## VI 2027년 제주의 주거모습

1. 미래 제주 도민의 주거상 .....	89
2. 2027년 주요 주거지표 .....	90
1) 2020년 기존 주거지표 목표 검토 .....	90
2) 2027년 주요 주거지표 .....	93
3. 주거정책 소요재원과 확보방안 .....	94
1) 주거정책 소요자원 검토 .....	94
2) 종합 및 자원 확보 방안 .....	101

## 표 차 례

〈표 II-1〉 인구(총인구) 추이 .....	7
〈표 II-2〉 외국인 증가 추이 .....	8
〈표 II-3〉 가구수 추이(2010~2015년) .....	8
〈표 II-4〉 총 주택재고량 .....	11
〈표 II-5〉 미분양주택수 추이 .....	14
〈표 II-6〉 전세가격 변동률 추이 .....	15
〈표 II-7〉 주택매매거래량 변동률 추이 .....	16
〈표 III-1〉 연소득대비 주택가격 비율(PIR) 변화 .....	25
〈표 IV-1〉 관련 계획 주요 내용 .....	37
〈표 V-1〉 총 신규주택수요(2018~2027) .....	46
〈표 V-2〉 제주특별자치도 주택공급계획(안) .....	47
〈표 V-3〉 제주특별자치도 연차별 주택공급계획(안) (2018~2027) .....	48
〈표 V-4〉 지역별 주택공급 배분 예시 .....	48
〈표 V-5〉 택지 유형별 택지원단위 추정값 .....	50
〈표 V-6〉 택지소요량 전망 .....	50
〈표 V-7〉 제주특별자치도 택지공급계획(안) .....	51
〈표 V-8〉 지역별 택지소요량 배분 예시 .....	51
〈표 V-9〉 10년간 공공택지·민간택지 인허가 실적 비율 .....	52
〈표 V-10〉 제주특별자치도 소형주택(60㎡ 이하) 공급 비중(인허가 기준) .....	55
〈표 V-11〉 주택규모별 신규주택수요 비중 전망 .....	55
〈표 V-12〉 장기공공임대주택 공급방안(안) (2018~2027) .....	57
〈표 V-13〉 권역별·특성가구별 공공임대주택 입주 의사비율(4분위 이하 무주택가구 대상) .....	57
〈표 V-14〉 소득계층별 주거비지원 프로그램 필요성(1순위) .....	63
〈표 V-15〉 연령대별 주거비관련 프로그램 필요성(1순위) .....	64
〈표 V-16〉 고령장애인 가구 주택개조 경험 유무 및 향후 주택개조 필요 .....	65
〈표 V-17〉 주거복지센터 업무 영역 .....	68
〈표 VI-1〉 기존 주택종합계획(2010~2020년) 주거지표 목표 평가 요약 .....	92
〈표 VI-2〉 장기공공임대주택 소요자원 추정 .....	95

〈표 VI-3〉 매입임대주택 확충을 위한 추가 예산 지원시 소요재원 추정 .....	97
〈표 VI-4〉 제주특별자치도 주거급여 소요 자원 추정 .....	98
〈표 VI-5〉 제주 특화형 주거약자에 대한 주거안정 보조금 소요 자원 .....	100
〈표 VI-6〉 주거복지센터 소요 자원 추정 .....	100
〈표 VI-7〉 저소득 가구 개보수(대출) 지원사업 소요 자원 .....	101

## 그림 차례

[그림 II-1] 지역내총생산 연평균 증가율('07~'16)	10
[그림 II-2] 주택유형별 주택재고량 비중(2015)	11
[그림 II-3] 노후주택재고량	12
[그림 II-4] 제주특별자치도 주택건설 인허가 및 준공 실적	13
[그림 II-5] 제주특별자치도 주택유형별 주택건설 인허가 비중	13
[그림 II-6] 제주특별자치도 주택규모별 주택건설 인허가 비중	14
[그림 II-7] 제주특별자치도 지역별 주택가격 변동률 추이	15
[그림 II-8] 제주특별자치도 지역별 전세가격 변동률 추이	16
[그림 II-9] 제주특별자치도 지역별 주택매매거래량 변동률 추이	17
[그림 II-10] 권역별 제주전반 주택가격 체감 인식	17
[그림 II-11] 주택시장 관련 현황 및 여건 요약 및 시사점	19
[그림 III-1] 권역별 주택유형	23
[그림 III-2] 권역별 점유형태	24
[그림 III-3] 권역별·소득계층별 PIR	26
[그림 III-4] 권역별·소득계층별 RIR	26
[그림 III-5] 권역별 주택 및 주거환경 만족도	28
[그림 III-6] 권역별 주거상황 분석 요약 및 시사점	33
[그림 IV-1] 관련계획의 정책적 시사점	39
[그림 IV-2] 주거정책 비전과 목표	40
[그림 V-1] 비전 및 목표 달성을 위한 정책과제	45
[그림 V-2] 신규주택수요 전망 개요	46
[그림 V-3] 제주특별자치도 주택준공물량 추이	48
[그림 V-4] 택지소요량 전망 개요	49
[그림 V-5] 제주특별자치도 도시기본계획 개발가능지 분석결과	52
[그림 V-6] 제주특별자치도 읍면동 가구수 및 주택수 변화(2010~2015)	54
[그림 V-7] 제주특별자치도 읍면동 1인가구(2015)	56
[그림 V-8] 장애인 지역별 분포 현황	60
[그림 V-9] 싱가포르 Punggol Eco-Town의 친환경 주거단지 개념도	62
[그림 V-10] 고령자 및 고령장애인 주택 개조시 어려움	66



[그림 V-11] 도시재생 권한 지방 이양 계획 .....	72
[그림 V-12] '터 새로이 사업' 개념도 .....	73
[그림 V-13] 마을 관리 협동조합 개념도 .....	74
[그림 V-14] 읍면·동별 30년 이상 노후주택 비율 .....	75
[그림 V-15] 공동주택 단지규모별 불만족 응답 비율 .....	76
[그림 V-16] 친환경적 주거생활을 위한 인센티브 제도 예시 .....	83
[그림 V-17] 거주지역과 에티켓 홍보를 위한 안내판 사례 .....	85
[그림 VI-1] 미래 제주 도민의 주거상 .....	89
[그림 VI-2] 2020년 기존 주거지표 목표 검토(주택보급률 및 인구천인당 주택수) .....	90
[그림 VI-3] 2020년 기존 주거지표 목표 검토(자가점유율 및 1인당 주거면적) .....	91
[그림 VI-4] 2020년 기존 주거지표 목표 검토(최저주거기준 미달가구 비율) .....	92
[그림 VI-5] 2027년 주요 주거지표 .....	93

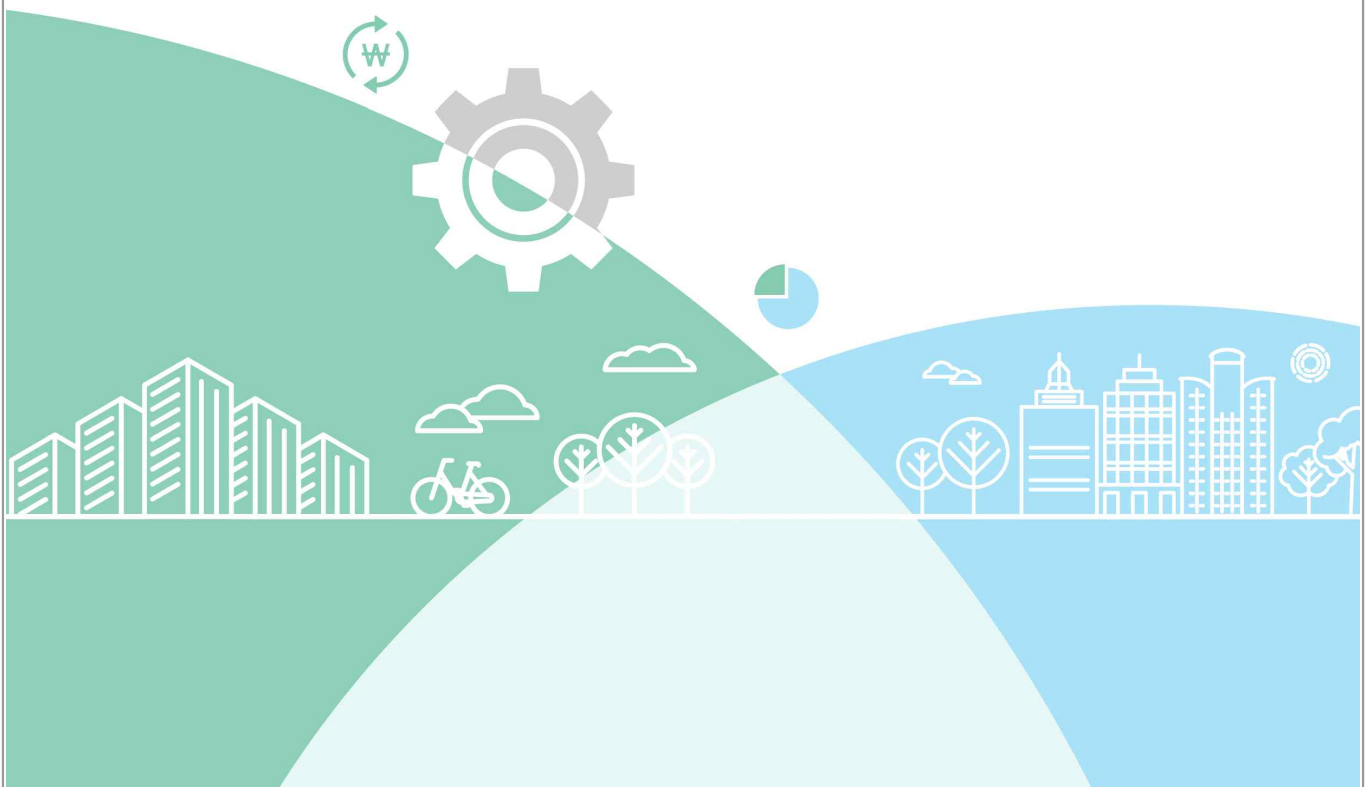


**제주특별자치도  
주거종합계획(2018~2027)**



## I. 계획수립의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경
2. 계획수립의 목적





## I. 계획수립의 배경 및 목적

### 1. 계획수립의 배경

- 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 주거기본법 제5조에 근거하여 10년 단위의 장기 주거종합계획을 수립
  - 이에 정부는 제1차 장기(2003~2012년) 주택종합계획, 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획<sup>1)</sup>을 수립하여 주택정책의 비전을 제시하고 주택시장의 안정과 국민의 주거수준 향상을 도모해 왔음
- 동법 제6조에 따라 제주특별자치도를 포함한 시·도지사는 연도별, 10년 단위의 주거종합계획을 수립해야 함
  - 제주특별자치도는 2010~2020년 주택종합계획을 수립한 바 있으며, 이후 제주 미래비전(2016.2), 도민 중심의 종합 주거대책 마련 참여형 연구(2016.12) 등을 통해 제주특별자치도의 주거문제에 대응하고, 도민의 주거안정을 개선하기 위한 방안을 제시
- 기존 관련 계획과 연구의 성과를 계승하고, 변화된 제주특별자치도의 경제·사회·문화적인 여건을 반영하여 더 나은 주거환경을 조성하는 한편, 주거복지 증진 및 주택시장 안정을 도모하기 위해 새로운 장기 주거종합계획 수립이 필요

### 2. 계획수립의 목적

- 본 계획은 일차적으로는 제주특별자치도의 인구·사회·경제적 여건 변화, 주택시장 환경 변화 등을 종합적으로 고려하여 새로운 주택정책 비전 수립과 정책방향 재정립, 중장기 과제 및 추진방향 제시에 목적이 있으며,
- 궁극적으로는 중장기적으로 도민 주거복지 증진, 주택수준 및 주거환경 향상, 주택시장 안정을 달성하는 것을 목적으로 함

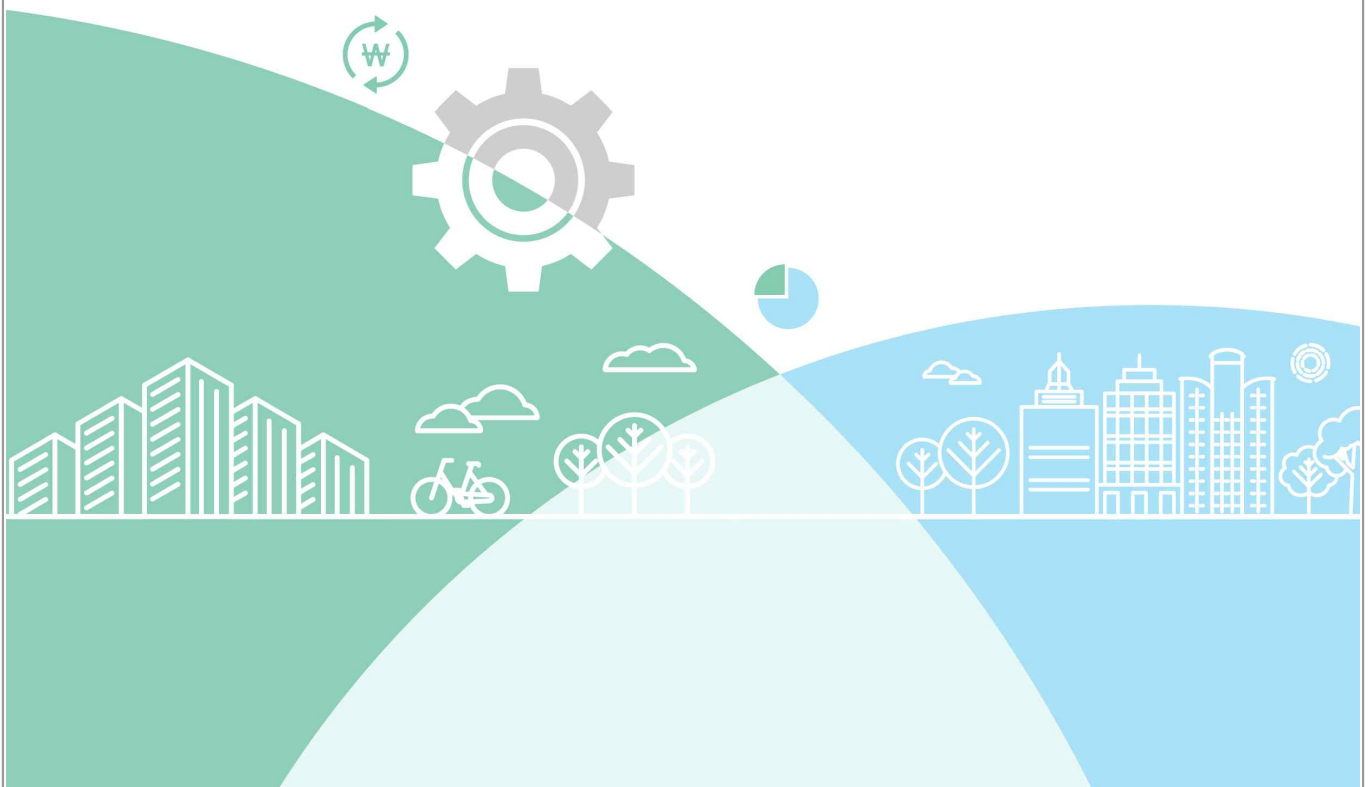
1) 기존 주택법이 주거기본법으로 분법 및 제정됨에 따라 기존 주택종합계획이 주거종합계획으로 명칭이 변경·개편되었음





## Ⅱ. 주택시장 관련 현황 및 여건

1. 인구·사회·경제적 여건
2. 주택시장 현황
3. 요약 및 시사점





## II. 주택시장 관련 현황 및 여건

### 1. 인구·사회·경제적 여건

#### 1) 인구 및 가구<sup>2)</sup>

##### □ 최근 인구가 급격하게 증가

##### ○ 2010년 이후 급격한 인구 증가

- 2015년 제주도 총인구는 60.6만 명이며, 인구는 '10~'15년 동안 53.2만 명에서 60.6만 명으로 7.4만 명 (13.9%)이 증가. 전국 값(5.1%)과 비교하면 높은 편임

〈표 II-1〉 인구(총인구) 추이

(단위: 명)

구분	2010	2015	증가율('10~'15)
전국	48,580,293	51,069,375	5.1%
제주특별자치도	531,905	605,619	13.9%
제주시	401,192	451,758	12.6%
서귀포시	130,713	153,861	17.7%

자료: 인구주택총조사

##### □ 점차 인구증가율은 감소하나, 당분간 인구증가 지속 전망

- 인구증가율은 2015년 2.69%에서 2025년 1.17%, 2045년 -0.02%로 지속적으로 하락할 것으로 추정되나, 총인구는 2025년 72.3만 명, 2045년 80.4만 명으로 증가 전망
- 생산가능인구(15~64세)의 경우 전국은 2016년을 정점으로 감소하나, 제주는 2027년을 정점으로 감소할 것으로 전망

##### □ 저출산·고령화의 진행과 노령화지수 증가

- 유소년(0~14세) 인구가 2015년 9.7만 명으로 2010년 10.4만 명에 비해 0.7만 명(-7.0%) 감소
- 고령인구(65세 이상)는 2010년 6.8만 명보다 1.5만 명 많은 8.2만 명으로 21.5% 증가
- 제주 지역의 유소년 대비 고령인구비를 나타내는 노령화지수는 2010년 64.8에서 2015년 84.6으로 상승했고, 2015년 전국 값 93.0과 비교하면 낮은 편임

2) 인구 및 가구는 국가승인통계인 통계청 인구주택총조사와 장래인구추계, 장래가구추계를 이용하여 분석

## □ 외국인 인구의 빠른 증가

- 제주도에 장기체류하고 있는 외국인은 2015년 기준 1.5만명이며, '10~'15년 동안 3,494명에서 15,146명으로 11,652명(333.5%)이 증가
  - 최근 5년간 외국인 증가율 : 전국 131.3%, 제주 333.5%

〈표 II-2〉 외국인 증가 추이

(단위: 명)

	2010	2015	증가율('10~'15)
전국	589,532	1,363,712	131.3%
제주특별자치도	3,494	15,146	333.5%

주: 외국인의 범위는 불법체류외국인, 등록외국인, 외국국적동포거소신고자를 포함하며, 대한민국에 3개월 이상 거주한 자임  
자료: 인구주택총조사

## □ 타시도의 젊은 층 인구가 상대적으로 많이 유입

- 시도간 이동을 통해 2016년 제주 지역으로 이동한 순이동 수는 14,632명으로 이는 제주 인구(62.3만명) 대비 2.3% 수준
  - 시도별 인구대비 순이동 비율이 높은 지역은 세종(12.3%), 제주(2.3%), 경기(1.1%) 순임
- 인구유입 연령대는 30대가 가장 많고, 40대, 50대 순임
  - 제주 지역으로의 순이동을 연령대로 구분하면 30대 4,042명 > 40대 3,261명 > 50대 2,605명 > 10세 미만 2,126명 순으로 30~50대에서 영유아기 자녀를 동반한 가구의 제주로의 이동이 상대적으로 높은 비중을 차지

## □ 가구수도 꾸준히 증가

- 2015년 총가구는 22.5만 가구로, 2010년 18.8만 가구에 비해 3.6만 가구(19.3%) 증가
  - 동일 기간 전국 가구증가율 11.3%와 비교했을 때 높은 수준이며, 제주 지역내에서는 서귀포시의 가구 증가율(21.1%)이 제주시 증가율(18.7%)에 비해 상대적으로 높음

〈표 II-3〉 가구수 추이 (2010~2015년)

(단위: 가구, %)

구분	2010			2015			증가율('10~'15)		
	총가구	일반 가구	외국인가구	총가구	일반 가구	외국인가구	총가구	일반 가구	외국인가구
전국	17,574,067	17,339,422	213,918	19,560,603	19,111,030	433,109	11.3%	10.2%	102.5%
제주특별자치도	188,365	187,323	799	224,724	220,369	4,130	19.3%	17.6%	416.9%
제주시	140,251	139,485	607	166,475	163,454	2,866	18.7%	17.2%	372.2%
서귀포시	48,114	47,838	192	58,249	56,915	1,264	21.1%	19.0%	558.3%

자료: 인구주택총조사

□ 가구구성에 있어 주된 가구유형이 1인 및 2인 가구로 변화

- 제주 지역의 경우 2015년 1인 가구 비율이 26.5%로 가장 높고, 주된 가구유형은 2005년 4인 가구(23.7%) → 2010년 2인 가구(24.8%) → 2015년 1인 가구·2인 가구(각각 26.5%)로 변화

※ 2027년 장래추계가구 중 1인 가구 비중은 36.7%로 전망 (통계청)

2) 사회경제적 여건

□ (전국) 거시경제측면에서 저성장이 본격화되고, 고용불안 및 소득증가 둔화 지속

- 저출산·고령화 및 투자부진 등의 영향으로 잠재성장률은 2000년 이후 지속 하락(2000년대 초 5% → 2015년 3% 초반 → 2020년 1~2%대)
- 고용불안과 소득증가 둔화 지속
  - 실질 가계소득 증가 둔화, 양극화 심화, 계층간 소득분배 악화
  - 비정규직 및 시간제 확대 등 일자리의 질 저하, 임금인상 폭 감소 등으로 가계의 월평균 소득증가율의 증가세가 크게 둔화

□ (전국) 저금리 기조 속 최근 금리가 인상되고, 높은 가계부채 지속

- 저금리 기조 속 금리인상 전환
  - 2008년 말부터 2017년까지 지속되었던 금리인하 및 저금리 기조 속에서 최근 금리인상으로 전환
  - ※ 기준금리는 2009년 2월 2.0% → 2011년 6월 3.25% → 2012년 7월 3.0% → 2014년 10월 2.0% → 2015년 6월 1.5% → 2016년 6월 1.25% → 2017년 11월 1.5%로 2017년 하반기부터 소폭의 금리인상 진행
- 가계부채와 주택담보대출 증가세 지속되지만 증가폭은 둔화
  - 가계 신용 기준 가처분소득 대비 가계부채 비중이 2010년 120% → 2015년 135% → 2016년 145%로 증가, 가계부채 비중이 증가 시 가계의 추가적인 차입여력에 제약이 있고, 금리인상시 주거비 부담은 더욱 가중 우려
  - 주택담보대출 상승속도가 줄어들었으나 30대 이하 연령대에서 가계대출액 빠르게 증가, 전월세에서 자가로 활발하게 전환하면서 금융차입이 증가<sup>3)</sup>

3) 한국은행 금융안정보고서, 2017

## □ 제주특별자치도의 높은 지역내총생산 성장

- 2016년 제주도 GRDP는 약 15.0 조원 (2010년 기준가격, 잠정치)으로 전국 대비 1.0% 수준이며, 최근 10년간 ('07~'16) 년간 연평균 성장률은 4.66%로 전국 대비 1.65%p 높음

[그림 II-1] 지역내총생산 연평균 증가율('07~'16)



자료: 지역소득통계

## □ 제주특별자치도에서 건설업과 운수업이 성장을 주도

- 제주 지역 경제활동별 지역내총생산 비중은 '공공행정, 국방 및 사회보장행정' 12.2%, '농림어업' 12.1%, '건설업' 11.5%, '도매 및 소매업' 8.2% 순임
- 제조업이 29.2%로 가장 큰 비중을 차지하는 전국과 달리 제주 지역은 '제조업' 비중이 3.2%로 낮고, '농림어업' 및 '건설업'이 비중이 높게 나타남
- 2010~2015년 동안 지역내 산업별 총생산 부가가치 가치 변화를 살펴보면, '농림어업' -1.1%은 감소하고, '건설업' 19.1%, '운수업' 8.9% 등이 성장을 주도

## □ 제주특별자치도에서 사업체 수 및 종사자수가 빠르게 증가

- 2016년 제주도 사업체 수는 약 5만 8천개이며, 종사자 수는 25.8만 명으로 사업체 수는 전국 대비 1.46% 수준이며, 종사자 수는 1.21% 수준
- 최근 10년간('07~'16)년간 연평균 성장률은 사업체 수가 3.01%로 전국(2.15%) 대비 0.81%p 높고, 종사자 수는 4.16%로 전국(3.25%) 대비 0.91%p 높음

## □ 제주특별자치도는 서비스 중심의 산업구조

- 제주 지역 산업별 사업체 수 비중은 '숙박 및 음식점업' 26.9%, '도매 및 소매업' 24.4%, '협회 및 단체, 수리 및 기타개인서비스업' 9.4% 순임
- 제주 지역 산업별 종사자 수 비중은 '숙박 및 음식점업' 19.6%, '도매 및 소매업' 16.2%, '건설업' 8.7% 순임
- 제주 지역 산업별 종사자 수 비중은 전국 대비 '숙박 및 음식점업', '건설업', '도매 및 소매업'의 비중이 상대적으로 높음

## 2. 주택시장 현황

### 1) 주택 재고 및 공급

#### (1) 주택 재고

##### □ 주택재고의 빠른 증가

- 제주특별자치도의 주택재고수는 2015년 현재 19.5만호이며, 2010년 16.2만호에 비해 3.4만호 증가
- 전국의 경우 5년간 주택재고가 11.0% 증가하였으며, 시도별로 제주가 20.8%로 증가율이 가장 높음

〈표 II-4〉 총 주택재고량

(단위: 천 호, %)

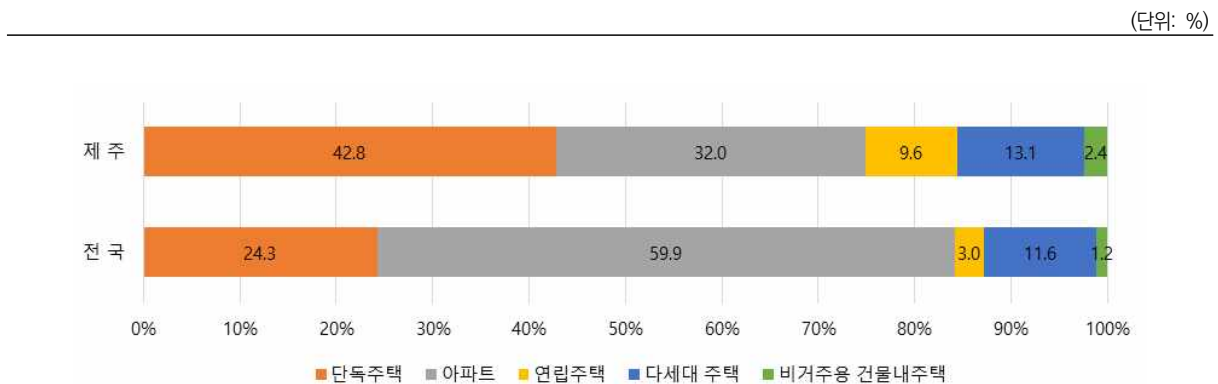
구 분	2010년(A)		2015년(B)		증감(B-A)	
		구성비		구성비	증감률	
전 국	14,748	100.0	16,367	100.0	1,619	11.0
제 주	162	1.1	195	1.2	34	20.8

자료: 통계청, 인구주택총조사

##### □ 주택재고 중 낮은 아파트 비중, 높은 단독주택 비중

- 주택유형별로 주택재고량을 살펴보면, 제주특별자치도의 경우 아파트 비중이 32.0%로 전국 시·도중 가장 낮음
- 제주특별자치도의 경우, 전체 주택재고 중 단독주택 비중이 42.8%로 가장 높고, 다세대주택의 비중이 13.1%로 다른 시·도에 비해 상대적으로 높은 것이 특징

[그림 II-2] 주택유형별 주택재고량 비중 (2015)



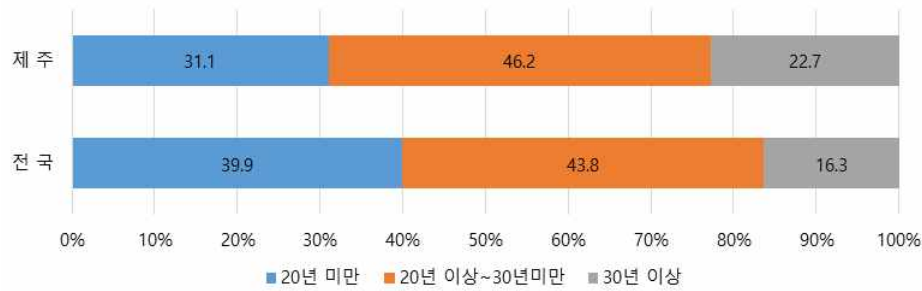
자료: 통계청 인구주택총조사(2015)

## □ 높은 30년 이상 노후주택 재고량

- 제주특별자치도는 다른 도지역(경기도 제외)과 마찬가지로 전체 주택재고 중 노후주택비중(30년 이상 22.7%)이 높은 것으로 나타남

[그림 II-3] 노후주택재고량

(단위: %)



자료: 통계청 인구주택총조사(2015)

## □ 빈집은 2.8만호로 12.9% 차지

- 제주특별자치도의 빈집<sup>4)</sup>은 2.8만호이며, 전체 주택재고에서 12.9% 차지
  - 전국의 빈집비율은 7.4%이며, 제주특별자치도의 빈집 비율은 전남(14.3%)에 비해 낮고, 경북(12.2%)와 비슷한 수준이며 충남(11.4%), 전북(11.1%), 강원(10.6%), 충북(10.5%)에 비해 높음

## (2) 주택 공급 및 미분양

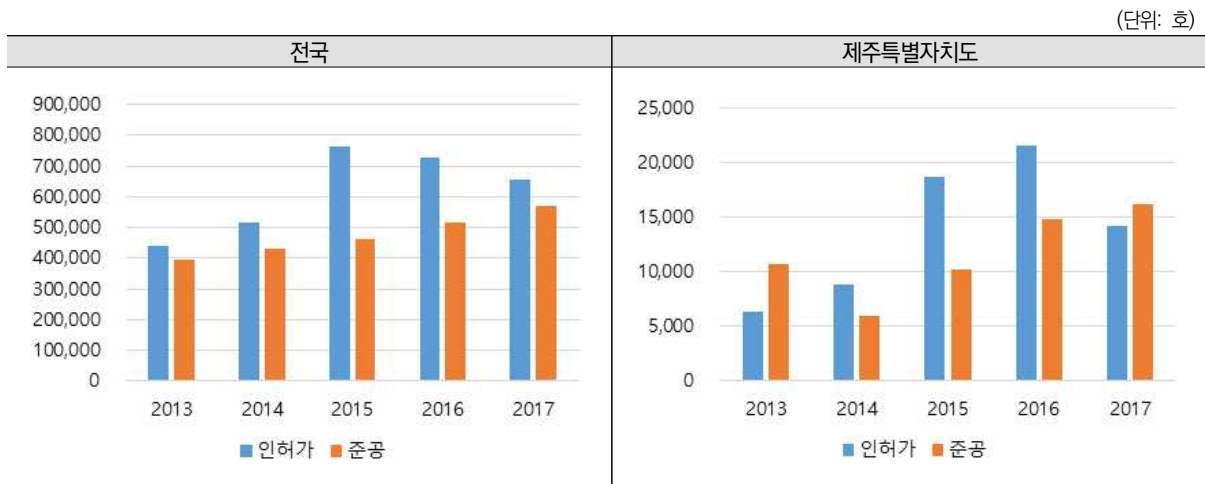
### □ 최근 주택 인허가 실적과 준공실적 증가

- 2015년과 2016년 주택인허가 실적은 각각 1.9만호, 2.2만호로 2013년 0.6만호, 2014년 0.9만호에 비해 크게 증가
- 준공실적도 2016년, 2017년 각각 1.4만호, 1.6만호로 2013년 1.1만호, 2014년 0.6만호, 2015년 1.0만호에 비해 증가

4) 통계청 인구주택총조사의 빈집의 개념은 사람이 살지 않은 주택을 말하며, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택도 포함(폐가는 제외). 따라서 조사시점(2015년 11월 1일 기준)에 사람이 살고 있지 않는 주택 뿐 아니라 미분양된 주택도 빈집에 포함됨(강미나 외, 2017)



[그림 II-4] 제주특별자치도 주택건설 인허가 및 준공 실적

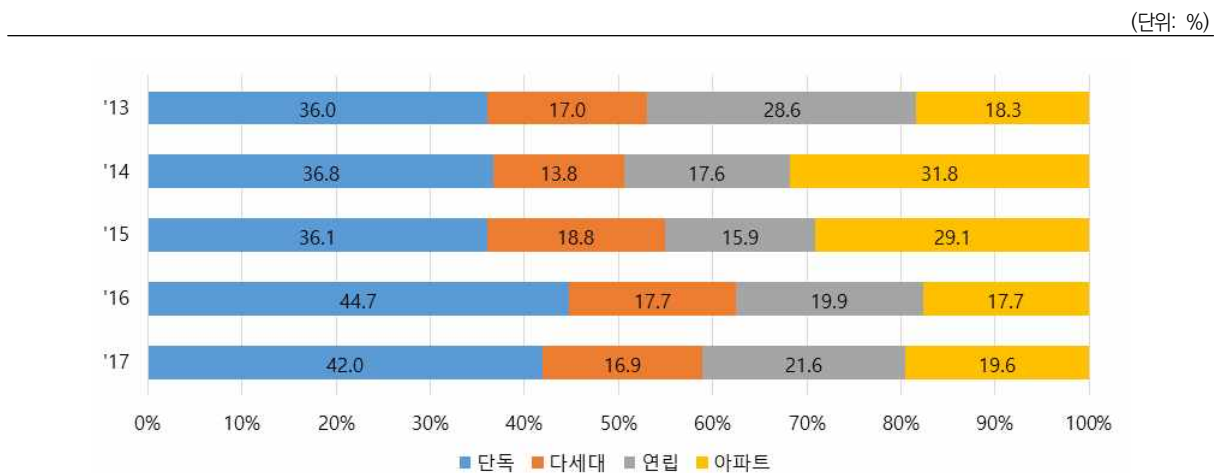


자료: 국토교통통계누리

#### □ 높은 단독주택 공급 비중

- 주택유형별로 주택인허가 실적을 살펴보면, 단독주택 공급비중은 36~44.7%로 높고 30% 이상 비율 수준을 유지
  - 전국의 단독주택 공급비중은 2017년 현재 13.5%로 나타났으며, 제주특별자치도의 단독주택 공급비중은 다른 시도에 비해서도 높은 편임
- 아파트 공급비중은 2014년 31.8%, 2015년 29.1%로 높아졌으나, 2016년, 2017년 각각 17.7%, 19.6%로 다시 낮아짐

[그림 II-5] 제주특별자치도 주택유형별 주택건설 인허가 비중



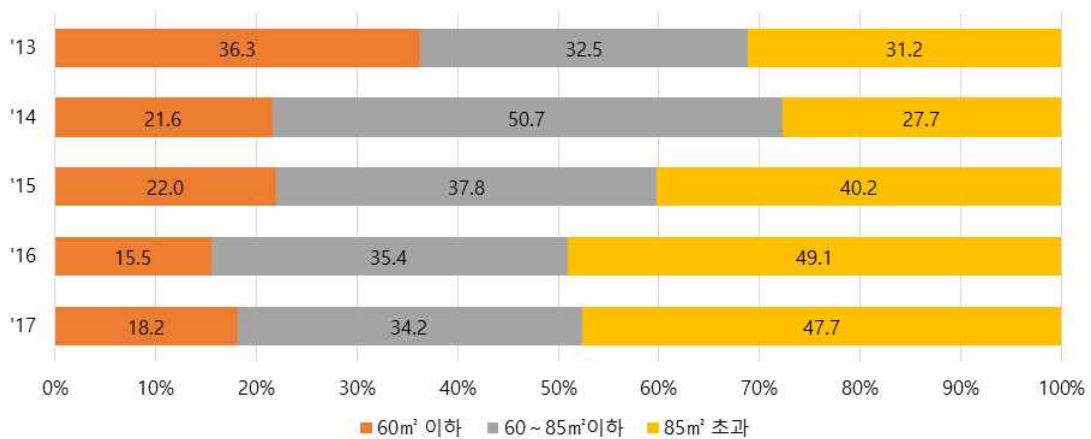
자료: 국토교통통계누리

□ 85㎡초과 비중이 증가하고, 60㎡이하는 감소

- 주택규모별로 주택인허가 실적을 살펴보면, 상대적으로 큰 규모인 85㎡초과 주택의 비중이 지속적으로 증가한 반면, 60㎡이하의 소형 주택의 공급 비중은 지속 감소
  - 60㎡이하 주택 비중은 2013년 36.3%에서 2014년 21.6%, 2015년 22.0%, 2016년 15.5%, 2017년 18.2%로 감소
- 60~85㎡이하 주택의 공급비중은 2014년 50.7%로 크게 증가하였으나, 다른 기간의 경우 30% 내외 수준에서 공급비중이 유지되었음

[그림 II-6] 제주특별자치도 주택규모별 주택건설 인허가 비중

(단위: %)



자료: 국토교통 통계누리

□ 최근 미분양주택이 증가하여 2017.12월 현재 1,271호 수준

- 최근 주택공급 물량이 많아지면서 미분양 주택이 크게 증가하였으며, 2017년 12월 현재 전년 동월에 비해 1천 3백호 증가

〈표 II-5〉 미분양주택수 추이

(단위: 호)

구 분	'13	'14	'15	'16	'17
전 국	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330
증가율		-33.9%	52.3%	-8.3%	1.6%
제 주	588	124	114	271	1,271
증가율		-78.9%	-8.1%	137.7%	369.0%

자료: 국토교통 통계누리

## 2) 주택 가격 및 거래

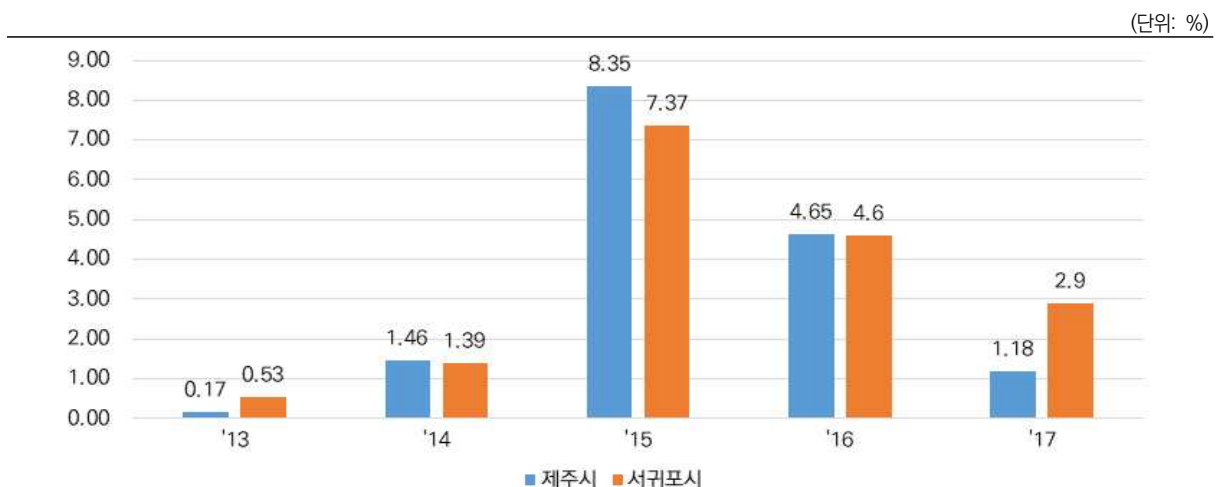
### □ 최근 주택가격 불안 양상과 변동성 증가

- 제주특별자치도의 주택가격은 2015년 8.08%, 2016년 4.63% 상승하여 전국 2015년 3.51%, 2016년 0.71%에 비해 크게 상승

### □ 주택가격 상승폭은 제주시와 서귀포시가 대체로 유사

- 제주특별자치도의 지역별로 살펴보면 전반적으로 제주시가 서귀포시에 비해 상승폭이 컸으나, 2017년에는 서귀포시의 주택가격 상승폭이 더 큼
  - 제주특별자치도의 주택가격이 크게 상승한 2015년에 제주시는 8.35% 상승, 서귀포시는 7.37% 상승. 2017년에는 제주시 1.18% 상승, 서귀포시 2.90% 상승

[그림 II-7] 제주특별자치도 지역별 주택가격 변동률 추이



자료: 전국주택가격동향조사

### □ 전세가격 불안 양상과 변동성 심화

- 제주특별자치도의 전세가격은 2013~2014년에 전국보다 상승폭이 작았으나, 2015년에 5.32%로 전국과 비교하여 다소 높음

〈표 II-6〉 전세가격 변동률 추이

(단위: %)

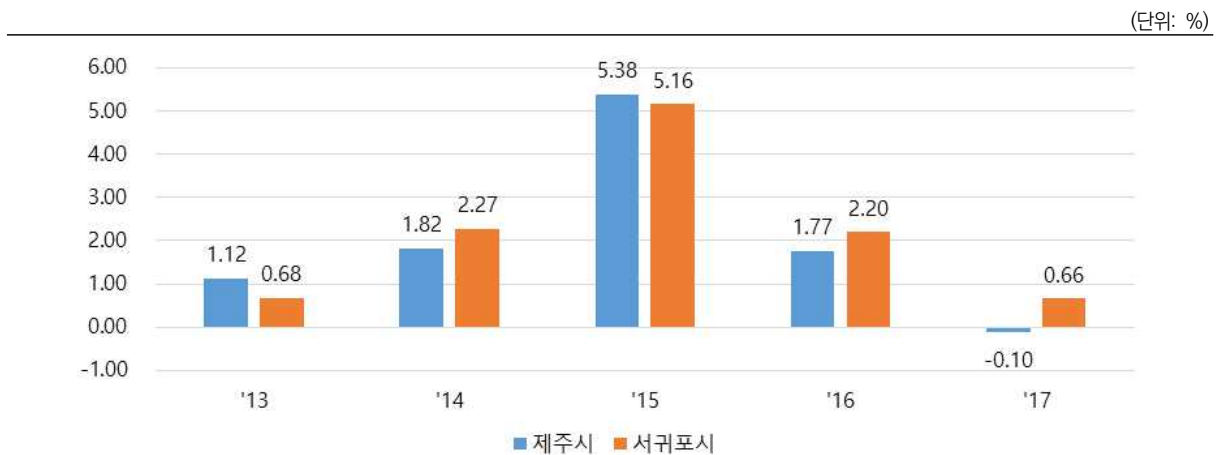
구 분	'13	'14	'15	'16	'17
전 국	4.70	3.40	4.85	1.32	0.63
제 주	1.00	1.94	5.32	1.88	0.11

자료: 전국주택가격동향조사

## □ 지역별 전세가격 상승폭은 시기에 따라 양상이 달라짐

- 2013년, 2015년에는 제주시의 상승폭이 서귀포시에 비해 큰 반면, 2014년, 2016년, 2017년에는 서귀포시의 상승폭이 상대적으로 큼
  - 최근 2017년에 전세가격은 다시 안정되었으며, 제주시의 경우 -0.10% 하락하였고, 서귀포시는 0.66% 소폭 상승

[그림 II-8] 제주특별자치도 지역별 전세가격 변동률 추이



자료: 전국주택가격동향조사

## □ 주택매매거래량은 연간 약 1만호 정도이며, 시장상황에 따라 등락폭이 큼

- 제주특별자치도의 주택매매거래량은 전국과 비슷한 양상으로 증가세를 보였으나, 2017년에는 전년대비 -25.3% 크게 감소함
  - 2013년, 2014년에는 각각 16.2%, 15.6%로 증가하였으나, 2015년에 상승폭이 7.7%로 감소하였으며, 이후에는 마이너스 변동률을 보이고 있음

〈표 II-7〉 주택매매거래량 변동률 추이

(단위: %)

구 분	'13	'14	'15	'16	'17
전 국	15.8	18.0	18.8	-11.8	-10.1
제 주	16.2	15.6	7.7	-6.5	-25.3

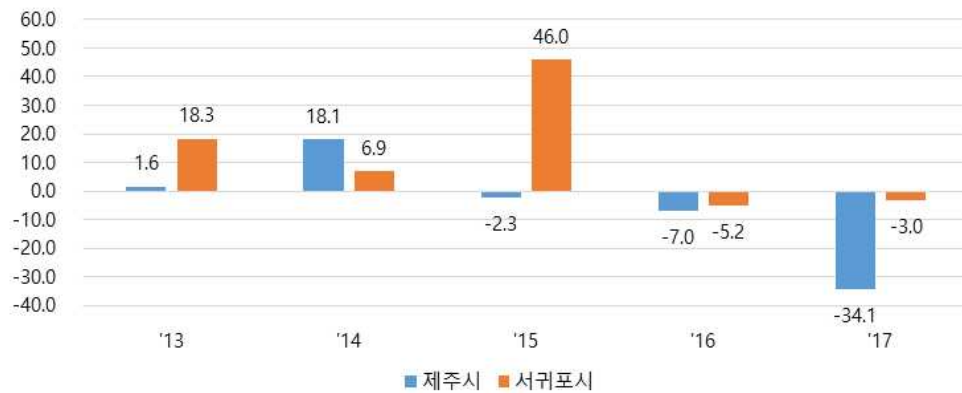
자료: 국토교통통계누리

## □ 2015년 서귀포시의 주택매매거래량이 크게 증가한 후 이후 감소세, 제주시는 2017년에 크게 감소

- 서귀포시의 경우 2015년에 주택매매거래량이 전년대비 46%로 큰 폭 증가하였으나, 이후 감소세
- 제주시는 2015년에도 마이너스 변동률을 보였으며, 2017년에는 -34.1%로 크게 감소

[그림 II-9] 제주특별자치도 지역별 주택매매거래량 변동률 추이

(단위: %)



자료: 국토교통통계누리

#### □ 주택가격이 매우 상승하였다고 인식

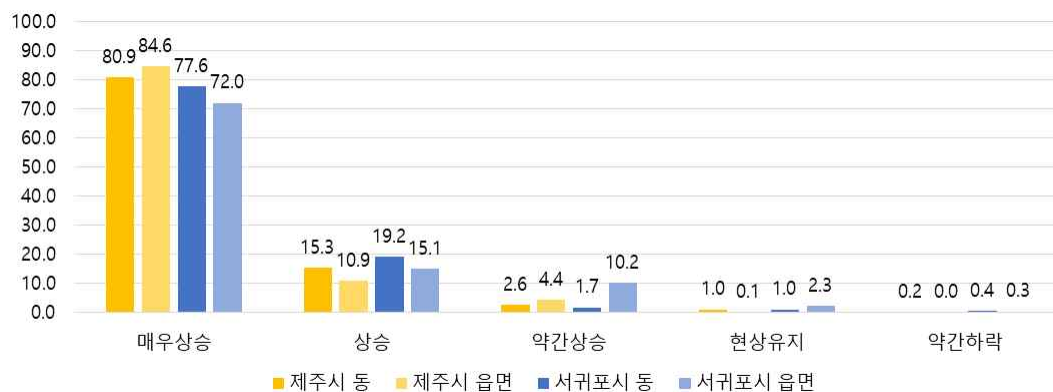
- 주택가격 체감에 대한 인식조사 결과, 매우 상승하였다고 응답한 비율은 79.9%로 나타남
  - 제주시가 81.7%로 서귀포시 75.2%에 비해 매우 상승에 대한 체감이 높고, 동, 읍면 지역 구분 없이 매우 상승했다고 인식하고 있음

#### □ 앞으로도 주택가격이 상승할 것이라는 인식이 우세

- 주택가격 전망에 대해 매우상승 7.1%, 상승 10.0%, 약간 상승 24.5%로 상승할 것이라는 전망이 41.6%로 하락할 것이라는 전망 20.7%에 비해 높음
  - 상승 전망은 제주시(42.6%)가 서귀포시(39.1%)에 비해 약간 높음

[그림 II-10] 권역별 제주전반 주택가격 체감 인식

(단위: %)



자료: 2017년 제주주거실태조사

### 3. 요약 및 시사점

- 주택시장 관련 현황 및 여건의 핵심적인 내용을 요약하고 시사점 도출

#### ① 최근 빠른 인구 및 가구 증가

- 최근에 제주특별자치도의 인구 및 가구가 빠르게 증가하였고, 1인~2인 가구 비중 증가, 젊은 층의 인구 유입이 지속

☞ 주택수요추정 및 주택공급계획, 택지공급계획에 반영 필요

#### ② 높은 지역내총생산 증가율

- 다른 지역에 비해 지역내총생산 증가율이 높음

☞ 주택수요추정 및 주택공급계획, 택지공급계획에 반영 필요

#### ③ 주택재고 증가

- 주택재고 증가속도가 다른 지역에 비해 빠르고, 노후주택 및 빈집도 증가

☞ 노후주택 등 주택재고관리 필요

#### ④ 소형주택 공급 감소

- 최근에 60㎡이하 소형주택 공급 비중이 크게 줄고, 대형주택 공급 비중 증가

☞ 1~2인 가구 증가, 주택규모 선호 등을 감안한 공공임대 주택 등 소형주택 공급 검토 필요

#### ⑤ 최근 주택가격 불안 양상과 변동성 심화

- 주택가격이 크게 상승하였고, 최근에는 주택매매거래량 크게 감소

☞ 주택시장 안정적 관리를 위한 방안 마련 필요

#### ⑥ 최근 몇 년간 주택인허가 및 준공물량 크게 증가

- 2015~2017년 주택인허가가 크게 증가하면서 준공물량도 크게 증가

☞ 주택수급진단과 미분양주택의 안정적 관리 수준 검토 필요

[그림 II-11] 주택시장 관련 현황 및 여건 요약 및 시사점







### Ⅲ. 권역별 주거상황 분석

1. 주택유형 및 점유형태
2. 주택가격 및 주거비부담
3. 주택 및 주거환경
4. 주거안정성
5. 주거선호 및 주거문화
6. 요약 및 시사점





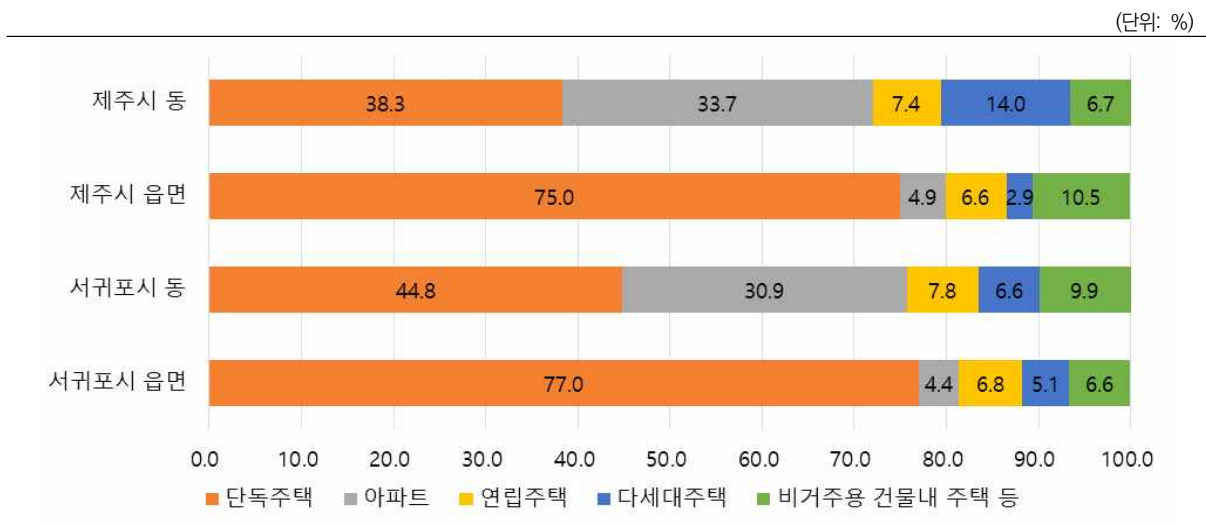
### Ⅲ. 권역별 주거상황 분석

#### 1. 주택유형 및 점유형태

□ 단독주택 비중이 높은 가운데, 동 지역의 아파트 비중 높음

- 제주도내 권역별 아파트 비율은 제주시 동지역(33.7%), 서귀포시 동지역(30.9%), 제주시 읍면지역(4.9%), 서귀포시 읍면지역(4.4%)의 순으로 높게 나타남
- 소득계층별 주택유형은 저소득층과 중소득층은 단독주택의 비율이 각각 61.6%와 44.1%로 가장 높았으며 고소득층은 아파트 비율(38.1%)이 가장 높았음
  - 특히 제주시 동지역 고소득층 44.5%, 서귀포시 동지역 고소득층 45.9%가 아파트 거주
- 연령대별로 살펴보면, 젊은 계층일수록 아파트 거주비중이 높은 것이 특징

[그림 Ⅲ-1] 권역별 주택유형



자료: 2017년 제주주거실태조사

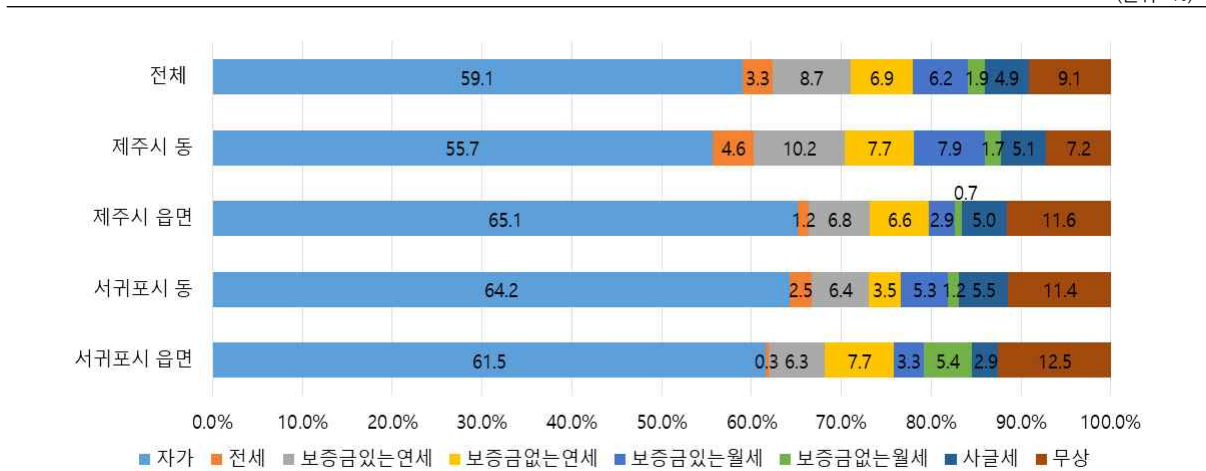
□ 임차에서 제주도의 특수한 임차유형인 연세의 비율이 높음

- 점유형태는 자가(59.1%), 임차(31.9%), 무상(9.1%) 순서로 높게 나타났으며 임차는 보증금 있는 연세의 비율이 가장 높음

※ 임차가구에 해당되는 점유형태는 전세(3.3%), 보증금 있는 연세(8.7%), 보증금 없는 연세(6.9%), 보증금 있는 월세(6.2%), 보증금 없는 월세(1.9%), 사글세(4.9%)임

[그림 III-2] 권역별 점유형태

(단위: %)



자료: 2017년 제주주거실태조사

- 서귀포시의 자가비율(63.0%)이 제주시의 자가비율(57.7%)보다 높으며, 권역별로는 제주시 읍면지역(65.1%), 서귀포시 동지역(64.2%), 서귀포시 읍면지역(61.5%), 제주시 동지역(55.7%) 순임
- 소득계층별 점유형태는 소득이 높아질수록 자가의 비율이 증가하는 것으로 나타났으며 저소득층의 경우 자가(51.1%), 보증금 없는 연세(11.0%)가 높았고 중소득층은 자가(60.9%), 무상(9.0%), 고소득층은 자가(71.15%), 보증금 있는 연세(9.2%)가 높았음
- 연령대별로 39세 이하 젊은 층의 연세 및 월세 거주비중이 높게 나타남

#### □ 장기공공임대주택의 거주비율은 약 10% 수준임

- 임대주택 거주유형의 경우 민간임대주택 이용 비율이 88.2%로 매우 높았으며 장기공공임대주택(10.1%), 기타임대주택(1.4%), 단기공공임대주택(0.2%)로 나타났고, 권역별로도 유사한 비율을 보임

## 2. 주택가격 및 주거비부담

#### □ 주택가격은 제주시, 전세가격은 서귀포시가 더 높음

- 제주도 전체의 현재주택가격 평균은 약 2억7천6백만원이며, 전세가격(보증금) 평균은 약 1억5천7백만원임
  - 권역별 현재주택가격의 평균은 제주시 동지역(3억1천1백만원), 서귀포시 읍면지역(2억5천4백만원), 서귀포시 동지역(2억4천2백만원), 제주시 읍면지역(2억7백만원)순임

- 권역별 전세가격(보증금)의 평균은 서귀포시 동지역(1억7천1백만원), 제주시 동지역(1억6천3백만원), 제주시 읍면지역(7천5백만원), 서귀포시 읍면지역(7천1백만원)순임

□ 동지역의 경상소득이 높고, 제주시의 주거관리비가 높음

- 월평균 경상소득은 305만원, 생활비는 190만원, 주거관리비는 16만원으로 나타났으며 간절기(12만원), 하절기(16만원), 동절기(19만원) 순서로 나타났음
- 권역별로 살펴보면, 읍면에 비해 동권역이 월평균 경상소득과 생활비가 높았음
  - 단, 월평균 주거관리비는 제주시(16만원)가 서귀포시(14만원)에 비해 높았음

□ PIR(연소득대비 주택가격 비율, 중위수 기준)은 5.6배 수준

- 중위수 기준 PIR은 5.6배이며, 제주시 동지역 5.6배, 제주시 읍면지역 6.0배, 서귀포시 동지역 5.8배, 서귀포시 읍면지역 7.6배로 나타남
  - ※ 평균값 기준 PIR은 6.9배이며, 제주시 동지역 7.1배, 제주시 읍면지역 6.6배, 서귀포시 동지역 6.1배, 서귀포시 읍면지역 7.7배로 나타남
  - 소득분위가 낮아질수록 PIR은 급격하게 높아지는 것으로 나타남
- 제주 지역 PIR은 2008년 2.7배에서 2016년 5.6배로 급격하게 증가함

〈표 III-1〉 연소득대비 주택가격 비율(PIR) 변화

(단위: 배)

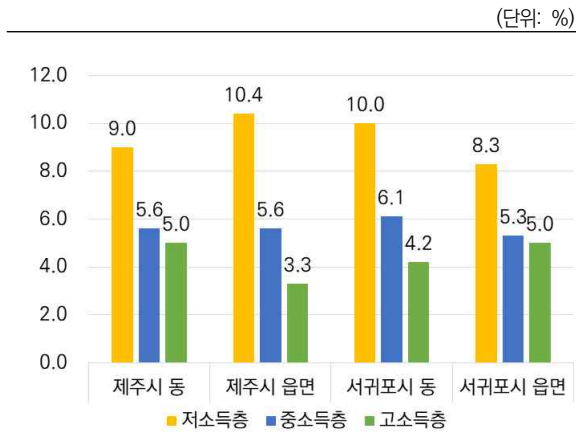
구 분	2008년		2010년		2012년		2014년		2016년	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전 국	4.3	6.0	4.3	5.6	5.1	7.6	4.7	5.7	5.6	6.3
제 주	2.7	3.3	2.8	3.4	-	-	3.7	3.6	5.6	5.5

자료: 국토교통부, 2016년 주거실태조사

□ RIR(월소득대비 임대료 비율, 중위수 기준)은 13.3%이며, 저소득층은 24.6%

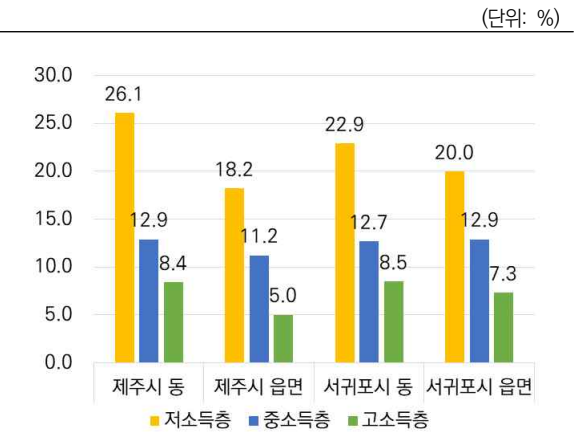
- 중위수 기준 RIR은 13.3%이며, 제주시 동지역 14.0%, 제주시 읍면지역 10.0%, 서귀포시 동지역 12.7%, 서귀포시 읍면지역 11.1%로 나타남
  - ※ 평균값 기준 RIR은 14.7%이며, 제주시 동지역 15.0%, 제주시 읍면지역 14.1%, 서귀포시 동지역 14.5%, 서귀포시 읍면지역 13.5%로 나타남
  - 제주시가 13.7%로 서귀포시 11.3%에 비해 높음
  - 저소득층의 RIR은 24.6%로 전체 평균에 비해 매우 높으며, 저소득층의 경우 동지역 거주가구의 RIR이 읍면지역에 비해 높음
- 연령대별 RIR은 39세 이하와 60세 이상 고령층이 상대적으로 높은 것으로 나타났으며, 65세 이상 고령층의 RIR은 제주시 28.0%, 서귀포시 25.9%임

[그림 III-3] 권역별·소득계층별 PIR



자료: 2017년 제주주거실태조사

[그림 III-4] 권역별·소득계층별 RIR



자료: 2017년 제주주거실태조사

#### □ 임대료 및 대출금 상환 부담은 제주시 16.4%, 저소득층에서 22.3%

- 임대료 및 대출금 상환에 대해 매우 부담된다고 응답한 가구의 비율이 제주시는 16.4%, 서귀포시는 14.6%로 나타났으며, 소득계층별로는 저소득층 22.3%, 중소득층 12.9%, 고소득층 11.3% 순임
- 연령대별로 살펴보면 동지역의 경우 연령대가 낮은 계층에서 매우 부담된다고 응답한 가구의 비율이 높고, 읍면지역의 경우 연령대가 높을수록 매우 부담된다고 응답한 비율이 높음

### 3. 주택 및 주거환경

#### □ 주거면적은 제주시보다 서귀포시가, 동지역보다 읍면지역이 큼

- 권역별 가구당 주거면적과 1인당 주거면적 모두 서귀포시가 제주시보다 큼
  - 가구당 주거면적 : 서귀포시 70.5㎡, 제주시 69.2㎡
  - 1인당 주거면적 : 서귀포시 35.5㎡, 제주시 33.3㎡
- 소득계층별로는 가구당 주거면적은 고소득층이 크지만, 1인당 주거면적은 저소득층이 큼
  - ※ 1인당 주거면적은 가구당 주거면적을 가구원 수로 나눈 값으로 저소득층은 1인 가구 및 소형가구가 많아 1인당 주거면적이 큼 (소득계층별 평균 가구원수는 저소득층 1.82명, 중소득층 2.93명, 고소득층 3.31명, 1인가구 비율은 저소득층 48.6%, 중소득층 15.2%, 고소득층 8.8%)

□ 최저주거기준 미달가구 비율은 저소득층이 높고, 읍면지역에서 높음

- 최저주거기준 미달가구 비율은 지역적으로는 제주시(3.8%), 소득계층별로는 저소득층(5.6%)이 높음
- 읍면지역의 최저주거기준 미달가구 비율이 높으며, 특히 제주시 읍면지역이 높음
  - 특히 제주시 읍면지역의 최저주거기준 미달가구 비율이 8.2%로 상대적으로 높음. 이 지역의 저소득층의 경우 12.3%에 달함

□ 30년 초과 노후주택 비율은 서귀포시가 높음

- 30년 초과된 노후 주택의 비율은 제주시(19.4%)보다 서귀포시(22.5%)가 높으며 동지역에 비해 읍면지역의 비율이 높음
  - 권역별로 제주시 읍면지역 26.6%, 서귀포시 읍면지역 26.6%, 서귀포시 동지역 19.4%, 제주시 동지역 17.5% 순임
- 저소득층, 노년층이 거주하는 주택의 노후도가 심함

□ 현재주택 상태에 대한 거주민의 인식은 전반적으로 양호

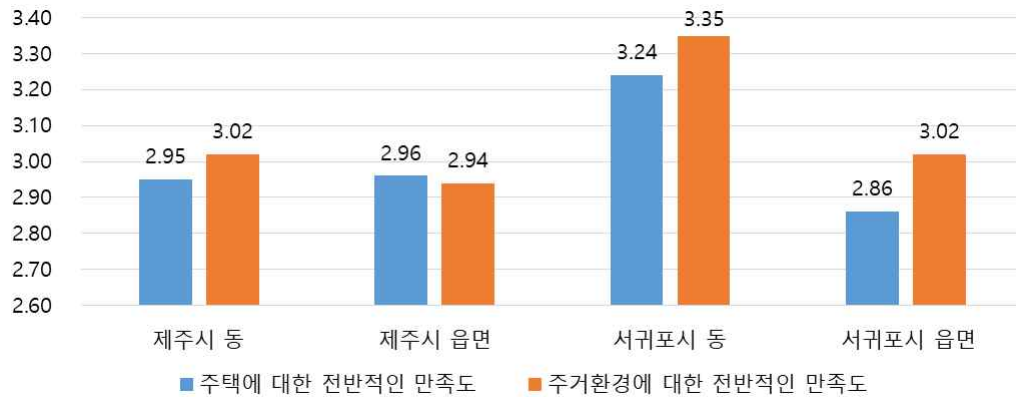
- 현재 거주하는 주택상태에 대한 주관적 인식을 조사한 결과, 대부분의 항목에서 평균 3.0점 이상으로 조사되어 주택의 상태는 양호한 것으로 인식하고 있음
  - 그러나 방음상태는 2.76점으로 가장 낮아 주택 내에서 느끼는 소음 문제가 심각한 것으로 보임
- 권역별로는 동지역의 상태가 읍면지역의 상태보다 양호한 것으로 나타났으며, 소득계층별로는 고소득층에서 주택상태에 대해 양호하다고 인식하는 비율이 높음
- 제주시와 읍면지역에 거주하는 고령층의 경우 안전에 대한 양호 인식 비율이 낮음

□ 주택 및 주거환경에 대한 만족도는 서귀포시가 높음

- 주택에 대한 만족도는 서귀포시 3.07점, 제주시 2.95점이며 주거환경에 대한 만족도는 서귀포시 3.21점, 제주시 3.00점으로 서귀포시가 높음
  - 주택에 대한 만족도는 서귀포시 동지역 3.24점, 제주시 읍면지역 2.96점, 제주시 동지역 2.95점, 서귀포시 읍면지역 2.86점의 순임
  - 주거환경에 대한 만족도는 서귀포시 동지역 3.35점, 제주시 동지역 3.02, 서귀포시 읍면지역 3.02점, 제주시 읍면지역 2.94점의 순임

[그림 III-5] 권역별 주택 및 주거환경 만족도

(단위: 점)



주: 1) 주택 만족도는 4점 척도로 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족을 의미함  
 2) 저소득층은 소득 1-4분위, 중소득층은 소득 5-8분위, 고소득층은 소득 9-10분위임  
 자료: 2017년 제주주거실태조사

#### □ 평균 통근 소요시간 18.7분(편도 기준)

- 가구주의 통근 소요시간은 편도 기준 평균 18.7분이며 전체 가구 중 73.4%의 통근 소요시간이 20분 이내인 것으로 나타남
- 제주시(19.92분)가 서귀포시(15.41분)보다 평균 통근 소요시간이 길며 동지역이 읍면지역에 비해 통근 시간이 오래 걸림
- 전체적으로는 소득이 높을수록 통근시간이 긴 것으로 나타났으나, 제주시 동지역 저소득층의 통근시간은 상대적으로 김
- 연령대별로 보면 젊은 계층일수록 통근시간이 긴 것으로 나타남

## 4. 주거안정성

#### □ 평균 거주기간 10.3년

- 평균 거주기간은 10.3년으로 조사되었으나 거주기간이 15년 이상인 가구의 비율도 29.1%로 나타남
  - 모든 지역에 있어 현재 주택에 15년 이상 거주한 가구의 비율이 가장 높았으며 동지역보다 읍면지역에서의 비율이 더 높았음
  - 현재주택 거주기간이 15년 이상인 가구의 비율은 제주시 읍면지역 42.2%, 서귀포시 읍면지역 37.1%, 서귀포시 동지역 31.6%, 제주시 동지역 23.4% 순임



□ 최초 주택마련 소요연수는 평균 7.1년임

- 최초 주택을 마련하는데 소요된 기간은 평균 7.1년이며 가구주가 된 이후 1년 안에 최초 주택을 마련한 비율이 37.0%로 가장 높았음
- 권역별로는 최초 주택 마련 소요연수가 1년 미만인 가구 비율은 서귀포시 읍면지역 (53.6%), 제주시 읍면지역(43.9%), 서귀포시 동지역(42.6%), 제주시 동지역(29.8%) 순임
- 권역별 최초 주택 마련 평균 소요연수는 서귀포시 읍면지역 5.6년, 제주시 읍면지역 6.9년, 제주시 동지역 7.3년, 서귀포시 동지역 7.5년 순임

## 5. 주거선호 및 주거문화

□ 주택보유의식 비율 86.3%

- 권역별 주택보유의식은 서귀포시 동지역(91.7%), 서귀포시 읍면지역(88.0%), 제주시 동지역 (85.6%), 제주시 읍면지역(82.8%) 순임
- 대체로 가구주 연령이 낮을수록 주택보유의식이 낮아지는 것으로 나타남
- 그러나 일부 권역(제주시 읍면, 서귀포시 동)에서는 가구주 연령이 40세~49세인 가구의 주택보유의식이 가장 낮게 나타남

□ 내 집 마련의 가장 큰 이유는 주거안정 목적(94.0%)

- 내 집 마련이 꼭 필요하다고 응답한 가구의 주택마련 이유는 주거안정 목적(94.0%)이 가장 높았으며, 내 집 마련이 필요하지 않은 가구는 불편하지 않음(53.8%), 소요자금문제(39.5%)의 응답 비율이 가장 높았음
- 모든 권역과 소득계층에서 주거안정을 위해 내 집 마련이 필요하다고 응답한 비율이 가장 높았으며 소득계층이 높을수록 그 비율이 낮아짐
- 주택보유가 필요하지 않다고 응답한 가구는 불편하지 않음, 소요자금을 이유로 들
- 내 집 마련이 필요하지 않다고 응답한 이유로 불편하지 않음(53.8%)과 소요자금 문제(39.5%)를 꼽았으며 소득계층이 높을수록 불편하지 않다는 응답 비율이 높고 소득계층이 낮을수록 소요자금 문제라고 응답한 비율이 높았음

□ 거주주택 외 주택 보유비율 11.7%, 거주주택 외 주택의 보유 목적은 임대사업 및 자녀교육 및 거주 목적

- 전체 가구 중 거주주택 외 주택을 보유하고 있는 가구는 11.7%임

- 거주주택 외 주택을 보유한 목적으로는 임대사업(34.5%), 자녀 교육 및 거주(22.5%), 부모 및 친지 거주(16.4%) 비율이 높음
  - 단, 서귀포시의 경우 자녀 교육 및 거주 목적(33.7%)이 임대사업(32.3%)보다 높았음
- 선호 주택유형은 단독주택(64.6%), 아파트(29.6%)이며, 아파트의 경우 대단지가 중소규모단지에 비해 선호 비율 높고, 신혼부부의 선호가 높음
  - 선호하는 주택 유형은 단독주택(64.6%), 대단지 아파트(17.2%), 중소규모단지 아파트(12.5%)로 조사됨
    - 아파트를 선호한다고 응답한 비율을 권역별로 살펴보면, 제주시 동지역(38.8%), 서귀포시 동지역(27.1%), 서귀포시 읍면지역(11.4%), 제주시 읍면지역(11.0%) 순으로 동지역이 읍면지역에 비해 아파트를 선호하는 것으로 나타남
    - 주택유형에 대한 선호는 소비자의 선호를 의미하는 것으로 실제 주택에 대한 수요는 예산제약을 동시에 고려하여야 하며, 주택유형별 공급물량은 추가적으로 택지 등 공급 측면의 요인도 동시에 반영되어 결정
- 현재 단독주택 거주자인 경우 단독주택 선호
  - 현재 주택거주 유형에 따라 살펴보면, 단독주택과 아파트의 경우 현재거주 주택유형과 선호하는 주택유형이 일치하는 비율이 각각 85.3%와 58.5%로 대부분 현재 주택유형을 선호하는 것으로 보임
  - 반면, 연립주택의 경우 선호 주택유형을 아파트로 응답한 비율이 45.3%로 가장 높았으며 다세대주택의 경우도 동일 유형보다는 단독주택(52.9%)과 아파트(33.0%)라고 응답한 비율이 높았음
- 20~40대의 아파트에 대한 선호가 상대적으로 높은 경향
  - 연령대로 구분하여 선호 주택유형을 살펴보면, 20~40대는 아파트라고 응답한 비율이 38.9~42.8%로 상대적으로 높게 나타남
    - 특히, 30~39세의 경우 아파트에 대한 선호(42.8%)도 높은 편이며 대단지 아파트를 선택한 비율이 27.2%로 중소규모단지 아파트 비율(15.7%)보다 높았음
- 신혼가구의 아파트에 대한 선호가 상대적으로 높은 경향
  - 신혼가구가 선호하는 주택유형은 단독주택이 49.4%, 아파트가 47.8%로 조사되어, 아파트를 선호하는 비율도 높은 것으로 보임
    - 중소규모단지(12.2%)보다는 대단지 아파트(35.6%)에 대한 비율이 높음

□ 이사계획 중인 주택유형은 단독주택(50.0%), 아파트(30.3%) 순이며, 서귀포시의 경우 아파트 비율이 더 높음

- 이사계획 예정지역 기준 권역별 비율을 살펴보면, 서귀포시는 상대적으로 아파트 비율이 높은 편임
  - 제주시는 단독주택(51.8%), 아파트(27.9%)로 단독주택의 비율이 상당히 높은 반면, 서귀포시는 단독주택(42.1%), 아파트(40.8%)로 단독주택과 아파트의 비율이 근소한 차이를 보임
  - 특히, 서귀포시 읍면으로 이사계획 중인 가구 중 아파트의 비율이 47.4%로 단독주택으로 이사계획인 가구 비율(45.5%)보다 높음

□ 이사계획 중인 주택규모 : 30평 이하가 81.5%

- 이사계획 중인 주택규모는 30평 이하가 81.5%이며, 특히 서귀포시 동지역의 경우 10평 이하가 20.3%, 11~20평 이하가 33.2%로 20평 이하로 이사계획 중인 비율이 타지역에 비해 높은 경향을 보임

□ 전체적으로는 전원 생활 선호 48.3%, 도시적 생활 선호 47.1%순이며, 동지역은 도시적 생활을 선호

- 선호하는 생활양식에 대한 조사 결과는 도시적 생활 47.1%, 전원 생활 48.3%로 전원 생활에 대한 선호가 조금 높음
  - 거주 권역별 도시적 생활 선호 비율은 제주시 동지역(66.3%), 서귀포시 동지역(30.7%), 제주시 읍면지역(15.7%), 서귀포시 읍면지역(12.0%) 순으로 동지역이 읍면지역에 비해 도시적 생활을 선호하는 것으로 보임
- ※ 생활양식에 대한 선호는 소비자의 선호를 의미하는 것으로 실제 거주 지역 및 생활양식에 대한 수요는 예산제약을 동시에 고려하여야 하며, 지역별 공급물량은 추가적으로 택지 등 공급 측면의 요인도 동시에 반영되어 결정

□ 공유주택(세어하우스)에 입주의향은 1.1%로 약 2천가구로 예상됨

- 공유주택 입주의향이 있다고 응답한 가구는 1.1%로 약 2,000가구이며, 서로 다른 두 가구가 공유주택에 입주한다고 가정하면 절반인 1,000가구 정도로 예상됨
  - ※ 무주택 임차가구(자가가구제외)의 경우 공유주택 입주의향이 있다고 응답한 가구가 2.2%로 약 두 배 높아짐
- 연령대로 구분하여 공유주택 입주의향을 살펴보면, 39세 이하는 입주의향이 있다고 응답한 비율이 2.1%로 상대적으로 높게 나타남
- 공유주택에 입주의향이 있는 가구 중 공유가능 범위에 대해 거실(92.5%), 화장실(71.7%), 주방(68.9%) 순으로 높게 나타났으며, 침실(6.8%)에 대한 공유의향은 매우 낮음

## 6. 요약 및 시사점

- 주거상황을 요약할 수 있는 6개 지표를 선정하여 핵심내용을 요약하고 시사점 도출

### ① 주택유형 : 단독주택 vs. 아파트

- 동지역의 아파트 비중이 높은 가운데, 소득이 높은 계층의 아파트 거주비율이 높고, 비교적 젊은 30대 이하, 40대의 아파트 거주 비중이 높음
- ☞ 일자리, 교육 등에 대한 수요가 높은 30~40대 비중이 높은 지역에 대한 아파트 공급 필요

### ② 점유형태 : 연세, 월세 등 월세형 임차형태 비중

- 저소득층과 30대 이하 젊은 계층의 연세, 월세 등 월세형 임차형태 비중이 높음
- ☞ 주거비부담 체감이 높은 월세형 임차형태에 거주하는 저소득층과 30대 이하 젊은 계층에 대한 주거비절감 노력이 필요. 제주도의 독특한 임차형태인 연세에 대한 고려 필요.

### ③ 주거비부담 : 매우부담 비율

- 저소득층의 매우 부담 비율이 높고, 동지역의 경우 30~40대, 읍면지역의 경우 노년층이 매우 부담 비율이 높음
- ☞ 사회진입기에 동지역에서 거주하고자 하는 젊은 계층에 대한 주거비부담 절감 노력이 필요하며, 제주시 읍면지역 저소득 노년층에 대한 노후소득 확보 방안 마련 필요

### ④ 주택상태 : 30년 초과 비율

- 저소득층과 노년층이 거주하는 동·읍면소재 주택의 노후도가 심함
- ☞ 주거환경개선사업을 추진하되, 저소득 원거주민의 정착도 함께 고려한 접근 필요

### ⑤ 주거환경 : 통근시간

- 동지역 통근시간이 길고, 서귀포시보다 제주시, 젊은층의 통근시간이 김
- ☞ 직주근접을 고려한 주거지 조성 필요

### ⑥ 생활양식선호 : 도시적 생활 vs. 전원 생활

- 제주시의 경우 도시적 생활, 서귀포시 전원 생활 선호. 젊은 층일수록 도시적 생활 선호
- ☞ 제주시와 서귀포시, 연령대별 생활양식 선호 차이를 반영한 주거정책 필요

[그림 III-6] 권역별 주거상황 분석 요약 및 시사점

01	주택유형 : 단독주택 vs. 아파트	동지역의 아파트 비중이 높은 가운데, 소득이 높은 계층의 아파트 거주 비율이 높고, 비교적 젊은 30대 이하, 40대의 아파트 거주 비중이 높음 ☞ 일자리, 교육 등에 대한 수요가 높은 30~40대 비중이 높은 지역에 대한 아파트 공급 필요
02	점유형태 : 월세형 임차형태 (연세 등) 비중	저소득층과 30대이하 젊은 계층의 연세, 월세 등 월세형 임차형태 비중이 높음 ☞ 주거비부담 체감이 높은 월세형 임차형태에 거주하는 저소득층과 30대 이하 젊은 계층에 대한 주거비절감 노력이 필요. 제주도의 독특한 임차형태인 연세에 대한 고려 필요
03	주거비부담 : 매우부담 비율	저소득층의 매우 부담 비율이 높고, 동지역의 경우 30~40대, 읍면지역의 경우 노년층이 매우 부담 비율이 높음 ☞ 사회진입기에 동지역에서 거주하고자 하는 젊은 계층에 대한 주거비부담 절감 노력이 필요하며, 제주시 읍면지역 저소득 노년층에 대한 노후소득 확보 방안 마련 필요
04	주택상태 : 30년 초과 비율	저소득층과 노년층이 거주하는 동·읍면소재 주택의 노후도가 심함 ☞ 주거환경개선사업을 추진하되, 저소득 원거주민의 정착도 함께 고려한 접근 필요
05	주거환경 : 통근시간	동지역 통근시간이 길고, 서귀포시보다 제주시, 젊은층의 통근시간이 김 ☞ 직주근접을 고려한 주거지 조성 필요
06	생활양식선호 : 도시적 생활 vs. 전원 생활	제주시의 경우 도시적 생활, 서귀포시 전원 생활 선호. 젊은 층일 수록 도시적 생활 선호 ☞ 제주시와 서귀포시, 연령대별 생활양식 선호 차이를 반영한 주거정책 필요



## IV. 주거정책의 비전과 목표의 재정립

1. 관련 계획의 검토
2. 새로운 주거정책을 위한 비전 및 목표







## IV. 주거정책의 비전과 목표의 재정립

### 1. 관련 계획의 검토

#### 1) 기존계획의 시사점

##### ① 주거복지 증진과 수요맞춤형 주거 지원

- 과거 공급자 중심의 단편적·확일적 지원에서 수요자 중심의 종합적인 지원 강조
  - 저소득층 및 취약계층 등 배려계층을 위한 공공임대주택 공급 확대
  - 저출산·고령화 대응을 위해 청년, 신혼, 고령가구 등 생애단계별 맞춤형 주거지원 강화
  - 중앙정부 공공임대주택 정책을 활용한 주거대책 및 도민참여형 주거대책 강조

〈표 IV-1〉 관련 계획 주요 내용

관련 계획	주거부문 주요 추진 방향
제4차 국토종합계획 수정계획 (2006~2020년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가구변화와 주택공급간 연계 및 저소득층 주거복지 개선</li> <li>· 수요맞춤형 주택공급 및 주거수준의 선진화</li> <li>· (제주권) 지역실정에 적합한 택지개발 및 주택공급 확대, 주거 유형의 다양화를 통한 주거환경 개선</li> </ul>
제2차 장기주택종합계획 (2013~2022년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축</li> <li>· 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성</li> <li>· 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리강화</li> <li>· 수요 맞춤형 주택공급체계 구축도</li> <li>· 지속가능한 주택시장 대응체계 확립</li> </ul>
제주특별자치도 주택종합계획 (2010~2020년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역특성을 고려한 주택 공급</li> <li>· 수요자 특성에 따른 주택 공급</li> <li>· 주거환경 개선을 통한 정주환경 개선</li> <li>· 친환경 지속가능한 주택 공급</li> </ul>
도민 중심의 종합 주거대책 마련 참여형 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중앙정부 공공임대주택 정책을 활용한 주거대책</li> <li>· 국·공유지를 활용한 주거대책 방안 (국·공유지 및 저밀공공시설 활용 임대주택 공급)</li> <li>· 수요계층별 특성을 고려한 맞춤형 주거대책</li> <li>· 지역공동체 강화를 위한 도민참여형 주거대책</li> <li>· 노후주택 및 빈집을 활용한 주거대책 방안</li> <li>· 주택구입 수요자를 위한 민간주택 택지공급 방안 (장기미집행 도시계획시설 활용)</li> </ul>
사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵 (2017.11.29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원</li> <li>· 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대</li> <li>· 임대차 시장의 투명성·안정성 강화</li> <li>· 협력적 주거복지 거버넌스 구축 및 지원 역량 강화</li> </ul>
2025년 제주특별자치도 도시기본계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제주의 환경자산 훼손, 난개발 및 주민갈등 → 세계환경수도로서 위상확립</li> <li>· 지역간 불균형, 기성시가지의 쇠퇴 → 도민과 함께하는 균형있는 지역재생</li> <li>· 제주 동 중생활권(동지역) : 국제교류 및 중추관리·문화중심지역</li> <li>· 북부 중생활권(읍면지역) : 배후주거 및 탄소제로 청정지역</li> <li>· 서귀포 동 중생활권(동지역) : 국제해양·휴양관광 및 생활·문화중심지역</li> <li>· 남부 중생활권(읍면지역) : 항공·배후지원 및 특화교육지역</li> </ul>

## ② 수요에 맞는 안정적인 주택 및 택지 공급

- 가구변화와 주택공급 연계 및 수요맞춤형 주택 공급 강화
- 제주도 지역여건에 적합한 택지개발 및 주택공급 확대
  - 장기미집행 도시계획시설 활용을 통한 민간주택 택지공급
  - 대규모 국·공유지 및 저밀공공시설 활용한 임대주택 공급
  - 지역 불균형 및 기성시가지 쇠퇴에 대응한 균형 있는 개발 또는 재생

## ③ 주택시장 및 임대차시장의 지속적·안정적 관리

- 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정기반 마련
- 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화
- 주택임대차 시장의 투명성·안정성 강화

## ④ 주거환경 개선 및 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화

- 세계 환경수도 위상에 맞는 친환경·저에너지 소비 등 미래형 주택 공급 확대
- 노후주택 및 빈집 등 주거환경 개선을 통한 정주환경 개선
- 소규모 공동주택 단지 등 재고주택 관리 강화

## 2) 해외사례의 시사점

- 싱가포르, 미국 시카고, 캐나다 밴쿠버의 주거관련 종합계획 사례 검토를 통해 제주도 주거종합계획과 관련하여 다음과 같은 시사점을 도출

### ① 수요맞춤형 다양한 주택공급 추진

- 소비자의 다양한 기호에 부응하는 다양한 입지와 유형의 주택 공급이 주요한 정책 이슈로 선정
  - 싱가포르의 ‘다양한 입지에서 더 많은 선택권’, 밴쿠버의 ‘다양한 유형의 주택 공급’ 등

### ② 커뮤니티 활성화 및 강화를 중시

- 싱가포르 및 시카고 사례에서 지역 커뮤니티 강화를 도모를 주요 정책으로 제시하는 등 주거 부분에서 커뮤니티 활성화를 중시
  - 싱가포르 사례에서는 정체성 강화를 주요 전략으로 제시하였으며, 미국 시카고 사례에서는 커뮤니티 발전을 위한 다양한 협력 방안을 강구

### ③ 민·관 협력에 기반한 정책 추진

- 다양한 주택 및 주거지원 사업 추진에 있어 주민주도의 비영리조직 등 민간과의 협력을 중시
  - 시카고의 커뮤니티 향상과 주택부분 성장의 상호 촉진을 위한 근린 조직과의 협력 강화, 밴쿠버의 공공·민간·비영리 부문 간의 협력을 통한 다양한 유형의 주택 공급 정책 등

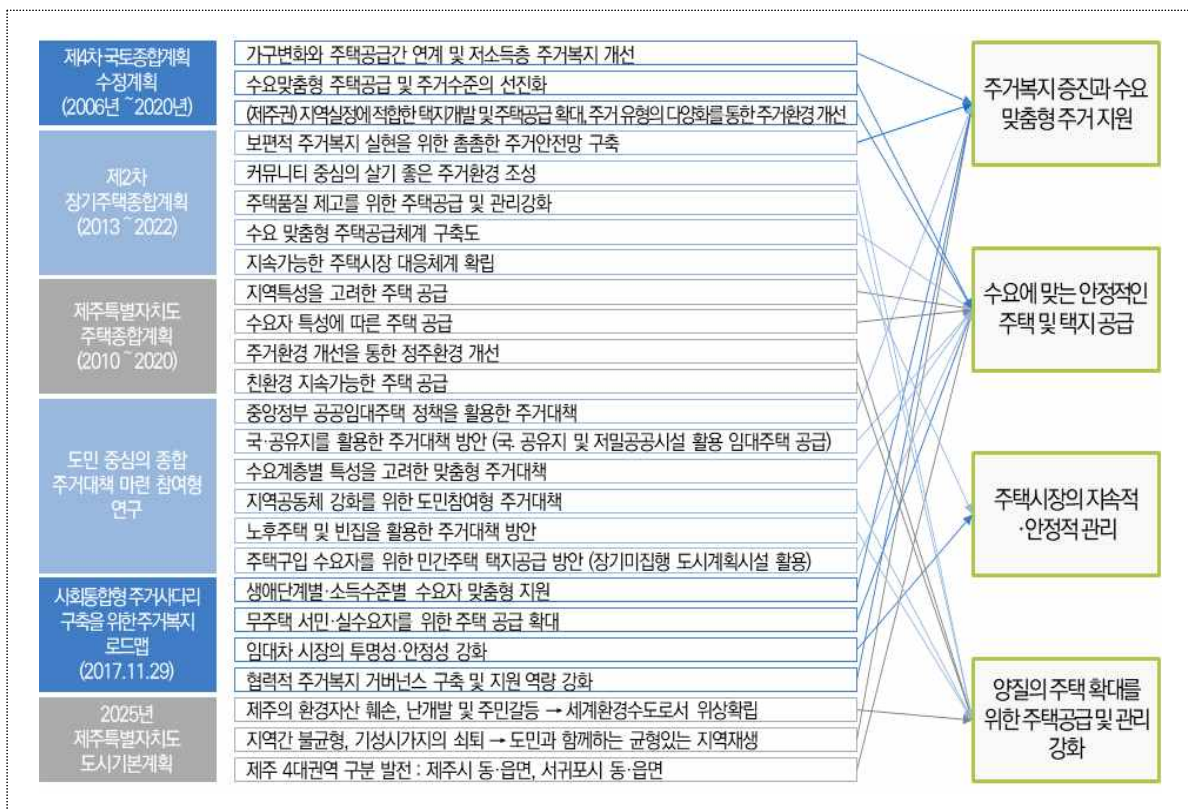
### ④ 주택부문에서 친환경적 요소를 중시

- 다양한 성공사례를 확보하고 확산을 도모하여 주택부문에서 친환경적 요소를 중시
  - 싱가포르 사례에서는 자연과의 연계성과 지속가능성 등을 주택부문에서 중요 이슈로 다룸

### ⑤ 지역발전에서 주택부분의 높은 중요성 확인

- 지역경제와의 연관성, 주민의 삶의 질 향상에 있어 주택부분의 중요성을 강조
  - 싱가포르에서는 도시 마스터플랜에서 주요 6개 부분 중 하나로 주택부분을 제시
  - 시카고에서는 도시 경제 활성화와 중장기적 발전을 위해서는 주택시장 안정과 주거 질 향상이 매우 중요한 부분이라고 인식

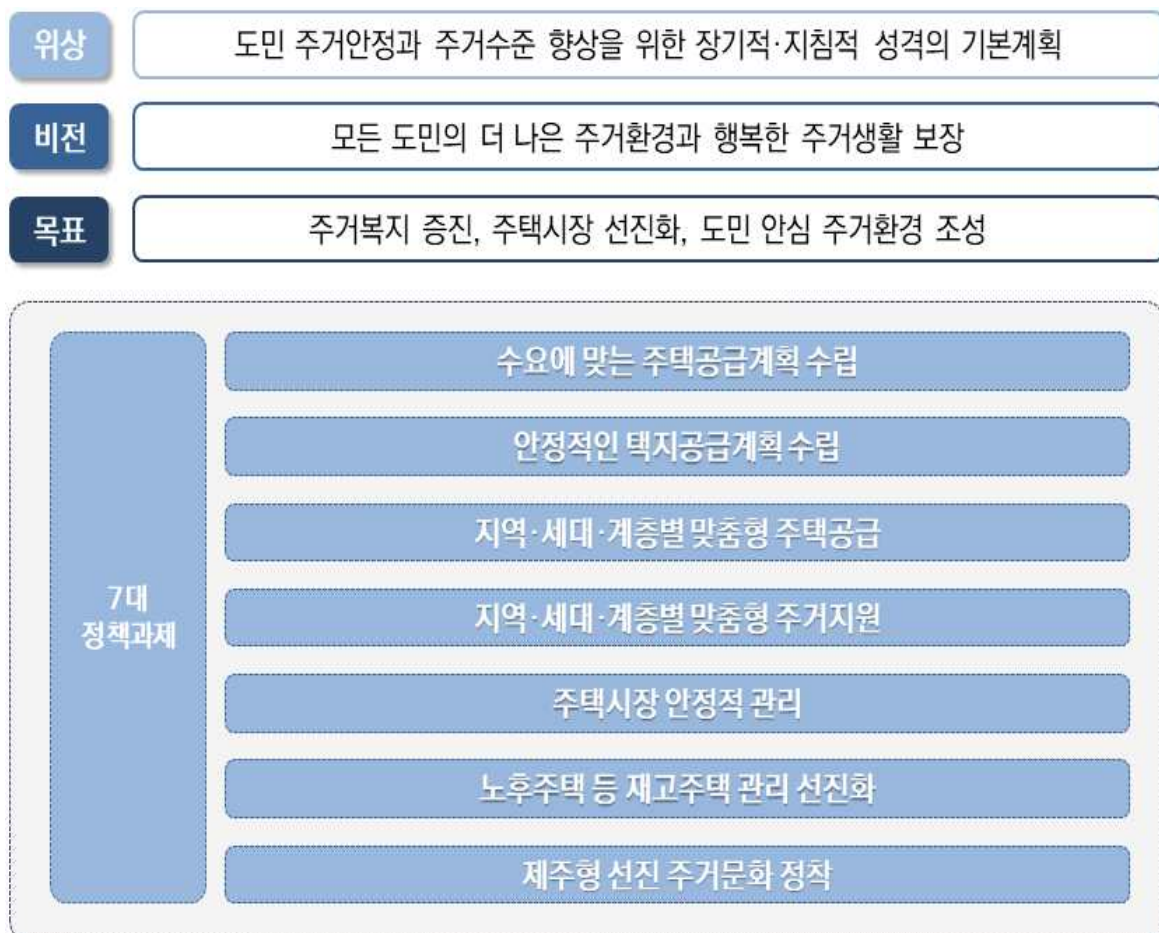
[그림 IV-1] 관련계획의 정책적 시사점



## 2. 새로운 주거정책을 위한 비전 및 목표

- 본 계획은 도민 주거안정과 주거수준 향상을 위한 장기적·지침적 성격의 기본계획으로서 위상을 가짐
- 제주특별자치도 주거정책의 비전은 “모든 도민의 더 나은 주거환경과 행복한 주거생활 보장”으로 설정함
- 이에 대한 목표는 “주거복지 증진”, “주택시장 선진화”, “도민 안심 주거환경 조성”임
- 이는 제주특별자치도의 핵심이슈인 빠르게 증가하는 인구 및 가구, 주택시장 변동성 증대, 급격한 주거비부담 증가에 적극적으로 대응하기 위함이며, 7대 정책과제를 제시

[그림 IV-2] 주거정책 비전과 목표



- 제주특별자치도 주거정책의 비전 및 목표를 달성하기 위한 정책과제와 그 함의는 다음과 같음

#### ① 수요에 맞는 주택공급계획 수립

- 인구 및 가구, 소득, 멸실주택 등 주택시장 여건에 맞는 신규주택전망과 공공임대주택 정책소요를 감안한 탄력적인 주택공급계획 수립을 통해 도민의 주거비부담 및 주택시장 안정 기반 마련에 기여

#### ② 안정적인 택지공급계획 수립

- 안정적인 택지공급계획을 수립하여 수요에 맞는 적절한 주택이 원활하게 공급되도록 유도함으로써 도민의 주거안정에 기여

#### ③ 지역·세대·계층별 맞춤형 주택공급

- 세대 및 계층별 특성에 맞는 주택이 해당 지역 여건에 맞게 공급되도록 함으로써 실수요자 중심의 주거이동 사다리 강화에 기여

#### ④ 지역·세대·계층별 맞춤형 주거지원

- 세대 및 계층별 특성에 맞는 주거지원이 해당 지역 여건에 맞게 시행됨으로써 도민의 주거비부담을 완화하고 촘촘한 주거안전망 구축과 주거복지 사각지대 최소화에 기여

#### ⑤ 주택시장 안정적 관리

- 주택시장 변동성 심화로 인한 부작용을 해소하여 도민의 주거복지 강화를 위한 기반을 마련

#### ⑥ 노후주택 등 재고주택 관리 선진화

- 노후주택, 빈집 등의 체계적인 관리를 통해 더 나은 거주환경 조성에 기여

#### ⑦ 제주형 선진 주거문화 정착

- 다양한 제주형 주거문화 유도 방안을 통해 선진 제주사회 정착에 기여



## V. 도민 주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

1. 수요에 맞는 주택공급계획 수립
2. 안정적인 택지공급계획 수립
3. 지역·세대·계층별 맞춤형 주택공급
4. 지역·세대·계층별 맞춤형 주거지원
5. 주택시장 안정적 관리
6. 노후주택 등 재고주택 관리 선진화
7. 제주형 선진 주거문화 정착







## V. 도민 주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

[그림 V-1] 비전 및 목표 달성을 위한 정책과제

	정책과제	기대효과
01	수요에 맞는 주택공급계획 수립	인구 및 가구, 소득, 멸실주택 등 주택시장 여건에 맞는 신규주택전망과 공공임대주택 정책요소를 감안한 탄력적인 주택공급계획 수립을 통해 도민의 주거비부담 완화 및 주택시장 안정 기반 마련에 기여
02	안정적인 택지공급계획 수립	안정적인 택지공급계획을 수립하여 수요에 맞는 적절한 주택이 원활하게 공급되도록 유도함으로써 도민의 주거안정에 기여
03	지역·세대·계층별 맞춤형 주택공급	세대 및 계층별 특성에 맞는 주택이 해당 지역 여건에 맞게 공급되도록 함으로써 실수요자 중심의 주거이동 사다리 강화 기여
04	지역·세대·계층별 맞춤형 주거지원	세대 및 계층별 특성에 맞는 주거지원이 해당 지역 여건에 맞게 시행됨으로써 도민의 주거비부담을 완화하고 촘촘한 주거안전망 구축과 주거복지 사각지대 최소화 기여
05	주택시장 안정적 관리	주택시장 변동성 심화로 인한 부작용을 해소하여 도민의 주거복지 강화를 위한 기반을 마련
06	노후주택 등 재고주택 관리 선진화	노후주택, 빈집 등의 체계적인 관리를 통해 더 나은 거주환경 조성에 기여
07	제주형 선진 주거문화 정착	다양한 제주형 주거문화 유도 방안을 통해 선진 제주시회 정착에 기여

### 1. 수요에 맞는 주택공급계획 수립

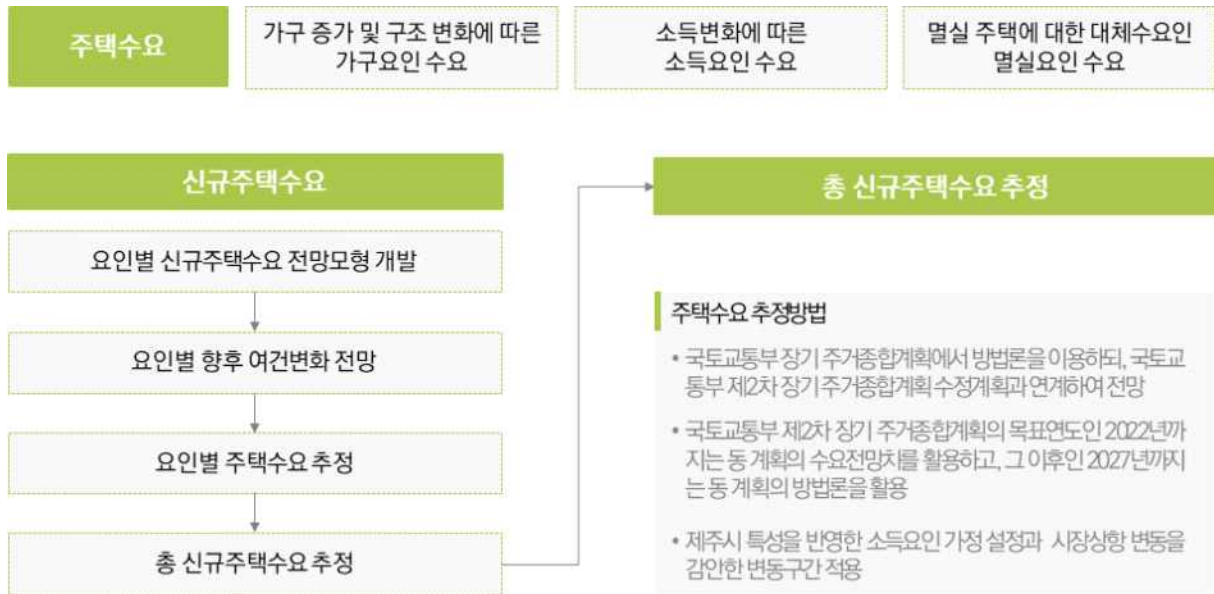
#### 1) 신규주택수요 전망

##### (1) 신규주택수요 전망 개요

- 주택수요는 가구 증가 및 구조 변화에 따른 가구요인 수요, 소득변화에 따른 소득요인 수요, 멸실 주택에 대한 대체수요인 멸실요인 수요로 구성
  - 신규주택수요는 ① 요인별 신규주택수요 전망모형 개발, ② 요인별 향후 여건변화 전망, ③ 요인별 주택수요 추정, ④ 변동구간 설정, ⑤ 총 신규주택수요 추정 순서로 진행
- 주택수요 추정방법은 국토교통부 장기 주거종합계획의 방법론을 이용하되, 국토교통부 제2차 장기 주거종합계획 수정계획 연구와 연계하여 전망

- 국토교통부 제2차 장기 주거종합계획의 목표연도인 2022년까지는 동 계획의 수요전망치를 활용하고, 그 이후인 2027년까지는 동 계획의 방법론을 활용 또는 보정

[그림 V-2] 신규주택수요 전망 개요



## (2) 신규주택수요 전망

### □ 총 신규주택수요 전망

- 추정된 가구요인, 소득요인, 멸실요인 주택수요를 합산하고, 변동구간을 적용하여 총 신규주택수요를 연차별로 전망한 결과는 다음과 같음
  - 소득요인에 각각의 변동구간을 적용하고, 최저 값과 최고 값을 총신규주택수요로 전망
- 제주특별자치도의 연평균 총 신규주택수요는 6.4~9.6천호로 전망됨

〈표 V-1〉 총 신규주택수요(2018~2027)

(단위: 천호)

지역		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	평균
전국		400.3	395.9	391.2	378.5	366.9	—	—	—	—	—	—
제주	하위	7.8	7.8	7.6	6.3	6.1	6.0	5.8	5.6	5.2	5.2	6.4
	상위	10.9	11.0	10.9	9.6	9.3	9.2	9.0	8.8	8.4	8.3	9.6

## 2) 주택공급계획

### □ 신규주택 수요전망 결과 반영

- 제주특별자치도의 신규주택수요를 전망한 결과, 연평균 약 6.4~9.6천호 내외로 전망됨
  - 신규주택수요가 2018년 7.8~10.9천호에서 점차 2027년까지 5.2~8.3천호로 감소하며, 연평균 6.4~9.6천호로 전망됨
- 이러한 주택수요 전망결과를 감안하여 10년간 64~96천호, 연평균 6.4~9.6천호의 신규주택과 더불어 장기공공 임대주택 등 정책소요를 고려한 탄력적인 주택공급계획 수립이 필요

### □ 장기공공임대주택 소요 반영 필요

- 소득 4분위 이하 저소득층에 공공임대주택 공급 우선순위를 두고 장기공공임대주택을 집중 공급하는 경우를 가정하여, 소득 4분위 이하 가구의 정책소요를 고려
- 제주특별자치도의 경우 4분위 무주택가구(공공임대주택 거주가구 제외) 규모에서 주거지원 정책소요는 2.0만가구 내외로 분석
- 해당가구 중 장기공공임대주택 정책이 필요한 가구는 1.0만가구 내외로 분석
  - 4분위 이하 무주택가구(공공임대주택 거주가구 제외) 중 주거지원 정책 필요 비율은 49.2%, 이 중 장기공공임대주택 필요 비율은 49.9%
- 이를 주거종합계획 범위 10년 동안 충족시킨다고 가정할 경우 연간 1천호의 장기공공 임대주택이 필요하며, 전세 및 매입임대 등 기존 주택을 활용한 공공임대주택 공급계획에 따라 탄력적으로 조정이 가능

### □ 연평균 7.4~10.6천호 내외의 주택공급계획 수립 필요

- 전망한 신규주택수요, 공공임대주택 소요 등을 종합할 때, 연평균 약 7.4~10.6천호 내외, 10년간 약 74~106천호 내외의 주택공급계획 수립이 필요하다고 판단되며, 이는 시장상황 및 공공임대주택 공급 방식 등에 따라 탄력적으로 조정 가능

〈표 V-2〉 제주특별자치도 주택공급계획(안)

(단위: 천호)

구분	신규주택수요 전망	장기공공임대주택 소요	계
전체	64~96 (10년간)	10.0 (2027년 기준)	74~106
연평균	6.4~9.6 (10년간 연평균)	1.0 (10년간 연평균)	7.4~10.6

주: 멸실을 감안한 주택공급량을 의미하며, 공공분양 및 분양전환형 공공임대주택(공공지원(민간)임대주택 포함)은 신규주택수요에 의한 공급량에 포함되어 있다고 봄

- 연차별 신규주택수요와 장기공공임대주택 소요(연간 약 1천호)를 합산하여 연차별 주택공급 계획안을 제시하면 2018년에 8.8~11.9천호, 2027년에 6.2~9.3천호이며, 연차별 주택공급은 시장상황 및 정책소요 등에 따라 탄력적으로 조정이 가능

〈표 V-3〉 제주특별자치도 연차별 주택공급계획(안) (2018~2027)

(단위 : 천호)

지역	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	평균
제주	하위	8.8	8.8	8.6	7.3	7.1	7.0	6.8	6.6	6.2	7.4
	상위	11.9	12.0	11.9	10.6	10.3	10.2	10.0	9.8	9.4	10.6

주: 멸실을 감안한 주택공급량을 의미하며, 공공분양 및 분양전환형 공공임대주택(공공지원(민간)임대주택 포함)은 신규주택수요에 의한 공급량에 포함되어 있다고 봄

- 지역별 주택공급은 1안) 가구수 비중, 2안) 인구순이동 비율, 3안) 1안과 2안의 평균으로 배분 가능

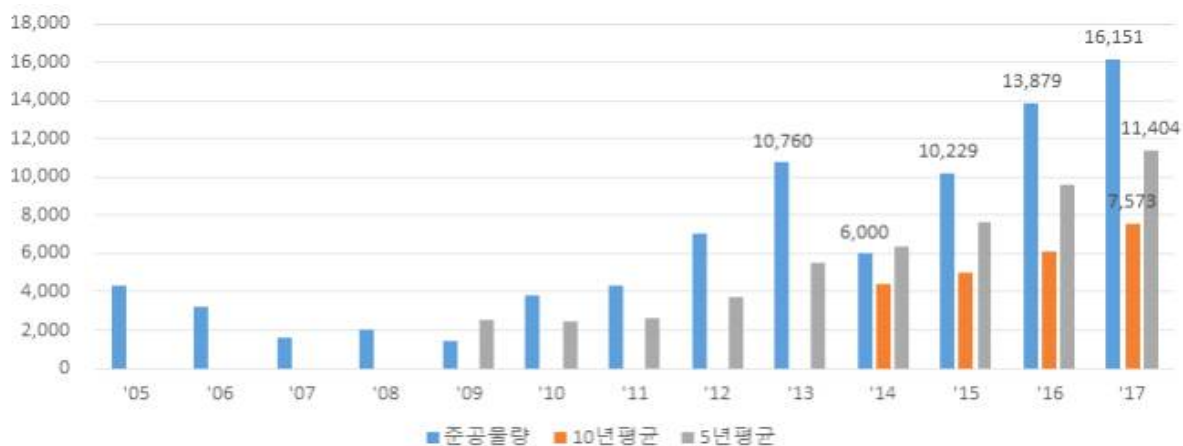
〈표 V-4〉 지역별 주택공급 배분 예시

(단위 : 천호)

구분	비율	제주시	서귀포시
1안 (가구수 비중)	71%, 29%	52.5~75.3	21.5~30.7
2안 (인구순이동 비율)	47%, 53%	34.8~49.8	39.2~56.2
3안 (1안, 2안 평균)	59%, 41%	43.7~62.5	30.3~43.5

- 주택공급물량이 주택수요에 비해 큰 폭으로 움직이지 않도록 안정적인 주택공급 방안을 마련하여 시장의 변동성이 커지지 않도록 유도하는 것이 필요
  - 몇 년 간 제주특별자치도의 준공물량이 빠르게 증가하여 2017년에 16,151호를 기록. 과거 10년간 평균 준공물량은 7,573호, 5년간 물량은 11,404호로 나타남
  - 최근 2018년 1~2월 주택인허가실적(누계)은 1,122호로 전년 동기기간에 비해 50% 이상 감소

[그림 V-3] 제주특별자치도 주택준공물량 추이



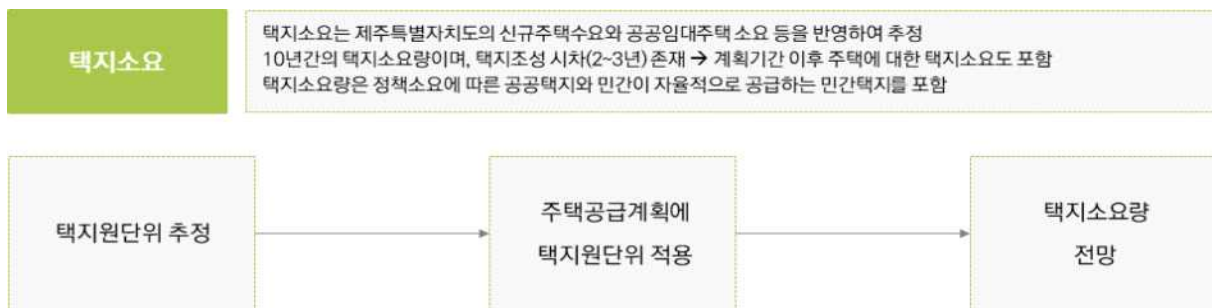
## 2. 안정적인 택지공급계획 수립

### 1) 택지소요 전망

#### (1) 택지소요량 전망 방법

- 택지소요는 제주특별자치도의 신규주택수요와 공공임대주택 소요 등을 반영하여 추정
  - 첫째, 택지원단위 가정
  - 둘째, 주택공급계획을 감안한 택지소요량 전망
- 본 계획에서는 10년간의 택지소요량을 제시하나, 택지조성에는 2~3년의 시차가 존재하므로 여기에서 제시한 택지소요량은 계획기간을 넘어 준공되는 주택에 대한 택지소요까지 포함하는 개념임<sup>5)</sup>

[그림 V-4] 택지소요량 전망 개요



#### (2) 택지소요량 전망

##### □ 택지원단위 가정

- 면적단위의 택지소요량을 산출하기 위해 택지원단위를 추정
    - 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구에서 HIS 자료를 이용하여 기존 주거지정비를 통한 택지원단위, 택지개발을 통한 택지원단위 산출
    - 제주도가 포함된 비수도권의 경우 기존 주거지정비의 경우 56.9㎡, 택지개발의 경우 151.5㎡로 나타남
- ※ 참고로 제주특별자치도의 자료를 이용하여 별도의 제주특별자치도의 원단위 추정을 시도하였으나, 분석샘플수가 매우 적어 산출이 불가능하였으며, 이에 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구에서 수행한 절차에 따른 비수도권 원단위 적용

5) 계획기간을 넘어 준공되는 주택, 즉 이에 해당하는 신규주택수요와 장기공공임대주택 소요는 앞서 산출한 신규주택수요와 장기공공임대주택 소요와 평균적으로 거의 유사한 수준이라고 전제하고 분석하는 것임

〈표 V-5〉 택지 유형별 택지원단위 추정값

지역	기존 주거지정비	택지개발
전국	51.9 m <sup>2</sup>	165.5 m <sup>2</sup>
수도권	48.3 m <sup>2</sup>	179.6 m <sup>2</sup>
비수도권	56.9 m <sup>2</sup>	151.5 m <sup>2</sup>

주: HIS 주택건설인허가 현황

자료: 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구

## □ 택지소요량 전망

- 앞서 제시한 신규주택수요와 공공임대주택 소요량 등을 감안하여 공공택지 소요량 전망
  - 본 계획에서 신규주택수요를 10년간 64~96천호, 장기공공임대주택 소요를 10.0천호로 제시하였으며, 이를 감안하여 10년간 주택공급계획 74~106천호로 제시
- 택지소요량 추정을 위해 신규주택수요 중 기존주거지정비를 통해 공급될 것으로 예상되는 주택수요는 멸실요인 수요의 150%로 가정, 즉 10년 동안 11.5~17.3천호는 기존 주거지 정비에 의한 택지원단위 적용
  - 이는 멸실에 따라 주택이 신축될 경우 이에 따라 신축주택이 멸실수요분 대비 50% 추가 증가한다는 가정임
  - 이와 관련된 가정은 경기 상황과 정책소요에 따라 달라질 수 있으므로 지속적인 검토를 통해 탄력적으로 적용
- 제주특별자치도의 10년간 택지소요량을 산출한 결과, 10.1~14.4km<sup>2</sup>으로 산출됨
  - 기존 주거지정비를 통한 택지소요량은 0.7~1.0km<sup>2</sup>, 택지개발을 통한 택지소요량은 9.5~13.4km<sup>2</sup>로 산출

〈표 V-6〉 택지소요량 전망

구분	기존 주거지정비	택지개발	계
주택공급계획	11.5~17.3 천호	62.5 ~ 88.7 천호	74.0 ~ 106.0 천호
원단위	56.9 m <sup>2</sup>	151.5 m <sup>2</sup>	-
택지소요량	0.7~1.0 km <sup>2</sup>	9.5~13.4 km <sup>2</sup>	10.1~14.4 km <sup>2</sup>

주: 택지소요량은 정책소요에 따른 공공택지와 민간이 자율적으로 공급하는 민간택지를 포함

## 2) 택지공급계획

### □ 연평균 1.0~1.4km<sup>2</sup>, 10년간 10.1~14.4km<sup>2</sup> 내외의 택지공급계획 수립 필요

- 제주특별자치도 택지소요량을 전망한 결과, 10년간 면적기준으로 10.1~14.4km<sup>2</sup>로 산출
  - 이러한 전망결과를 감안하여 택지를 정책소요와 시장상황에 따라 탄력적으로 공급하는 계획을 수립할 필요

〈표 V-7〉 제주특별자치도 택지공급계획(안)

(단위: km<sup>2</sup>)

구분	택지공급계획(안)
전체	10.1~14.4 (10년간)
연평균	1.0~1.4 (10년간 연평균)

주: 택지소요량은 정책소요에 따른 공공택지와 민간이 자율적으로 공급하는 민간택지를 포함

- 지역별 택지소요는 1안) 가구수 비중, 2안) 인구순이동 비율, 3안) 1안과 2안의 평균으로 배분 가능

〈표 V-8〉 지역별 택지소요량 배분 예시

(단위: km<sup>2</sup>)

구분	비율	제주시	서귀포시
1안 (가구수 비중)	71%, 29%	7.2~10.2	2.9~4.2
2안 (인구순이동 비율)	47%, 53%	4.7~6.8	5.4~7.6
3안 (1안, 2안 평균)	59%, 41%	6.0~8.5	4.1~5.9

주: 택지소요량은 정책소요에 따른 공공택지와 민간이 자율적으로 공급하는 민간택지를 포함

#### □ 기 확보 택지물량과 기존계획을 감안한 택지공급 필요

- 본 계획에서의 택지소요량은 택지조성에 따른 2~3년의 시차가 존재하는바 계획기간을 넘어 준공되는 주택에 대한 택지소요까지 포함된 개념이나, 기 확보된 택지물량을 고려하여 안정적으로 택지가 공급될 수 있도록 지속적인 점검이 필요
- 제주형 주거복지 종합계획(2015) 등에 따른 올래형 주거지구 택지 공급을 위한 지역별 공공택지 개발사업 등 기존 계획을 참고하여 택지공급 추진

#### □ 기존 주거지정비와 연계한 탄력적 택지공급 필요

- 기존 노후주거지 정비를 통해 공급되는 물량과 연계하여 탄력적으로 택지공급량을 조정 필요
  - 멸실에 따라 주택이 신축될 경우 이에 따라 신축주택이 멸실분 대비 50% 증가한다는 가정을 적용한 바, 멸실 대비 신축주택호수의 지속적인 비교를 통한 택지공급 필요

#### □ 정책소요에 따른 공공택지 확보 필요

- 택지소요량 중 공공에서 공급이 필요한 택지, 특히 장기공공임대주택, 공공분양주택, 공공지원주택 등 공공부문의 주택공급에 필요한 공공택지를 확보
  - 공공택지 및 민간택지 비율, 공공부문 및 민간부문 주택공급 비율, 계획적 개발의 필요성 등을 감안하여 공공택지 소요량 파악 필요



〈표 V-9〉 10년간 공공택지·민간택지 인허가 실적 비율

(단위: %)

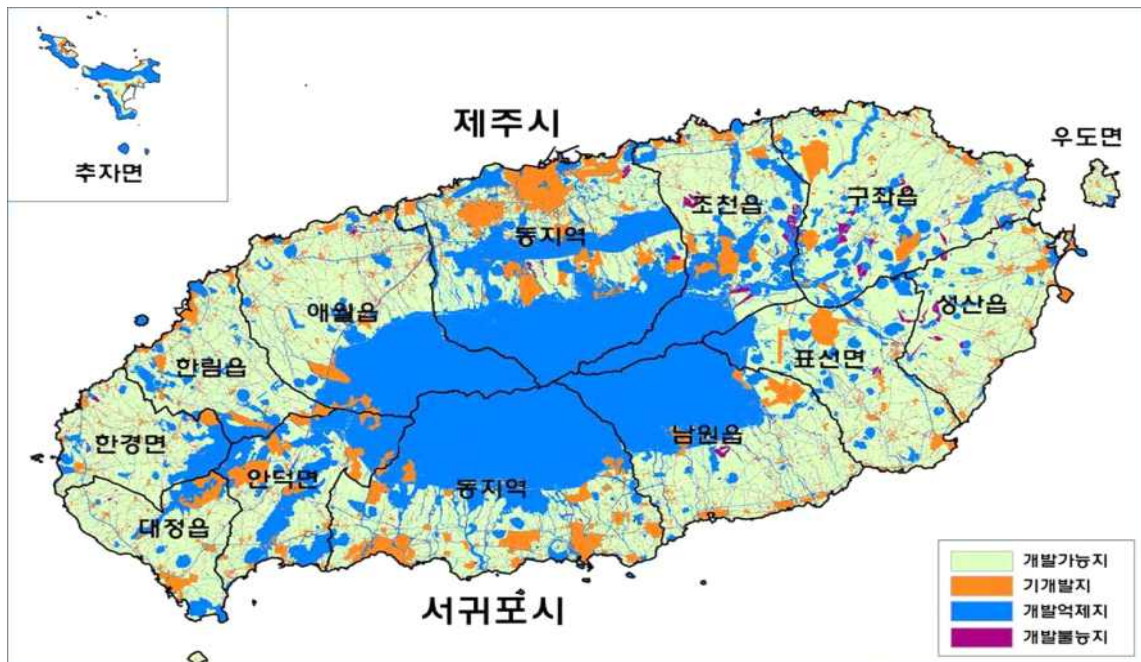
지역	택지공급주체 주택건설주체	합계	공공택지	민간택지
전국	전체	100.0	31.6	68.4
	공공부문	100.0	87.6	12.4
	민간부문	100.0	18.2	81.8
수도권	전체	100.0	34.6	65.4
	공공부문	100.0	90.3	9.7
	민간부문	100.0	19.3	80.7
비수도권	전체	100.0	28.4	71.6
	공공부문	100.0	83.9	16.1
	민간부문	100.0	17.0	83.0

자료: HIS 주택건설인허가 현황

#### □ 가용지 분석과 연계한 택지공급 필요

- 주택수요의 분포와 가용지 위치와는 차이가 존재하므로 가용지 분석과 연계하여 해당 지역 주택수요 흡수를 위한 최적의 입지 선정 필요

[그림 V-5] 제주특별자치도 도시기본계획 개발가능지 분석결과



자료: 2025년 제주특별자치도 도시기본계획



#### □ 수요자 선호와 접근성을 반영한 택지공급 필요

- 수요자들의 선호를 반영하여 접근성이 양호한 지역에 택지가 우선 공급될 수 있도록 검토
  - 인구주택총조사를 토대로 가구가 증가하는 지역은 제주특별자치도 제주시와 서귀포시 동지역과 제주시 서부지역 등임
  - 예를 들어 제주특별자치도 도시기본계획 상의 개발가능지에서 접근성이 양호한 지역을 우선적으로 공급 검토
- 빠르게 증가하는 인구 및 가구수에 대응하는 주택수급체계를 마련하되, 수요자 맞춤형 택지 및 주택 공급을 통해 미분양 증가 위험을 최소화

#### □ 교육 및 교통, 사회정책과 연계한 신규 택지 및 주택공급

- 인구증가는 주택수요와 함께 초등학교 등 교육시설과 복지시설, 대중교통 등에 대한 수요를 증가시키므로 교육 및 교통, 사회정책과 연계한 택지 및 주택 공급계획 필요

### 3. 지역·세대·계층별 맞춤형 주택공급

#### 1) 안정적 택지공급을 통한 주택공급기반 강화

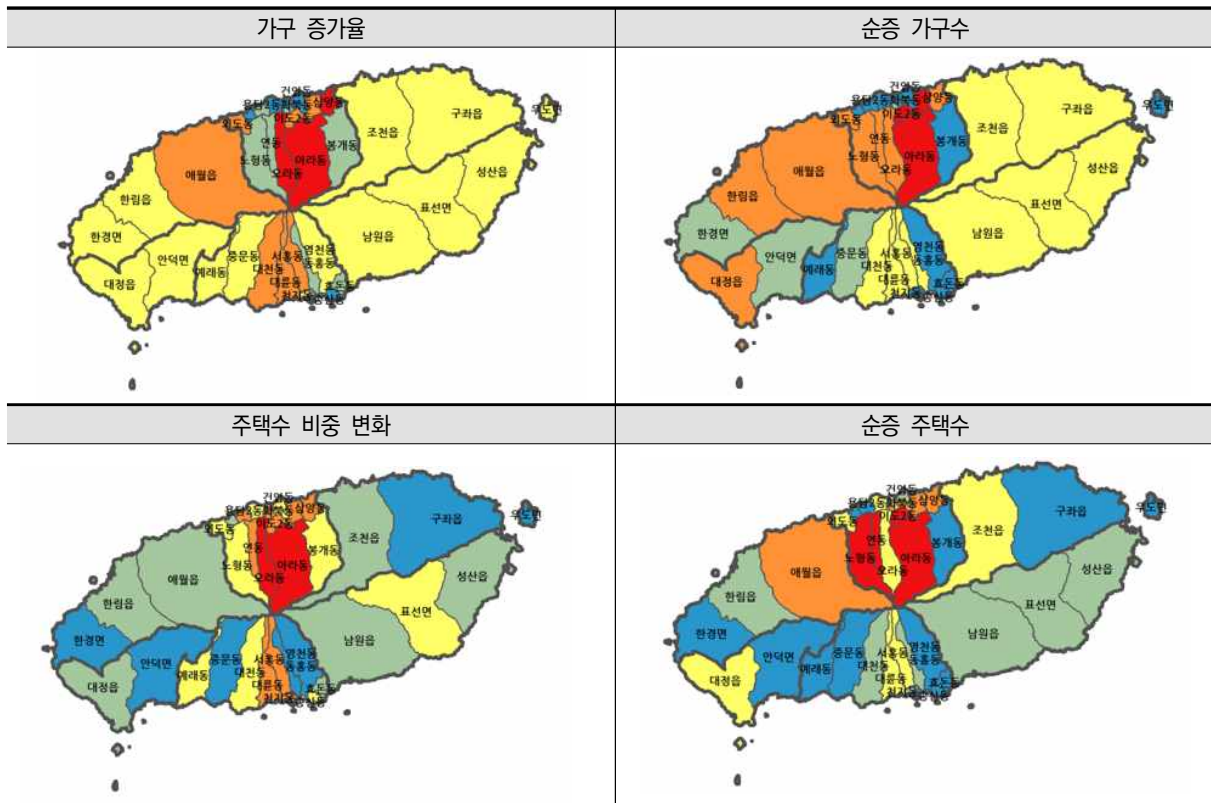
##### □ 택지소요와 정책소요를 감안한 택지 공급

- 신규주택수요와 장기공공임대주택 소요 등을 감안할 때 연간 약 7.4~10.6천호 내외, 10년간 약 74.0~106.0천호 내외 내외의 주택공급이 필요
- 10년간 총 택지소요량은 면적기준 연평균 1.0~1.4km<sup>2</sup>, 10년간 10.1~14.4km<sup>2</sup>로 나타났으며, 소요에 맞게 안정적인 택지 공급 필요

##### □ 지역별 가구증가 및 입지선호를 고려한 신규택지 공급

- 제주특별자치도 제주시와 서귀포시 동지역과 인근 지역을 중심으로 택지공급을 우선적으로 고려
  - 직주근접성과 수요자 선호 등을 고려할 때 이들 지역에 대한 우선적인 택지공급 검토
- 가구수 증가는 주택시장의 흡인력, 매력도를 의미하는 지표로서 이들 지역에 수요가 집중될 가능성이 있으므로 지역별 가구증가를 고려한 안정적 택지 공급이 필요

[그림 V-6] 제주특별자치도 읍면동 가구수 및 주택수 변화 (2010~2015)



주: 인구주택총조사(2010, 2015)를 이용하여 분석하였으며, 범례는 각 지표의 5분위로 구분하여 표현한 것임. 붉은 계통이 가장 많이 증가, 청색 계통이 가장 적게 증가(또는 많이 감소)

#### □ 계획적인 토지이용과 주거지 관리를 위한 다양한 택지공급 전략 수립 필요

- 난개발 방지와 도시의 계획적인 성장관리라는 목표를 달성할 수 있는 방식의 다양한 택지공급 전략 수립 필요
- 삼화지구, 혁신도시 등 기존의 사례를 감안하여 기존 도심지와 접근성이 높은 지역에 일정 규모 이상의 계획적인 주거지 조성
- 지역별 주택상황과 인구·사회적 특성, 가용지 분포 등을 감안하여 다양한 규모와 방식으로 택지를 공급하되 계획적 관리가 가능하도록 체계화
- 제주도 지역여건에 적합한 택지개발 및 주택공급 전략 수립
  - 장기 미집행 도시계획시설 활용을 통한 민간주택 택지공급, 대규모 국·공유지 및 저밀공공시설을 활용한 임대주택 공급, 지역불균형 및 기성시가지 쇠퇴에 대응한 균형 있는 개발 또는 재생 등

#### □ 제주특별자치도의 개발계획 등을 감안한 신규택지 공급

- 제주특별자치도의 주요 개발거점인 제주시, 서귀포시 동지역과 제주2공항, 제주시 동지역 서부지역, 영어교육도시 인근인 서귀포시 남서지역을 고려한 택지 공급

- 제주2공항 입지의 경우에는 균형발전전략과 연계하여 중간거점을 통한 개발 전략을 검토할 필요가 있으며, 이들 지역에 대해서는 점진적인 기반시설 확충 및 택지공급 검토
- 다양한 개발사업과 연계한 택지 및 주택공급 추진
  - 개발사업을 통해 창출되는 지역 일자리를 고려하여 배후주거지로서 다양한 개발사업과 연계한 택지 공급 추진

## 2) 소형가구를 위한 소형주택 공급 활성화

### □ 주택규모별 수요에 맞게 소형주택 공급 활성화

- 1~2인 소형가구수는 지속적으로 증가할 것으로 전망되나, 제주특별자치도의 60㎡이하 소형주택의 공급 비중은 크게 감소하고 있어 이에 대한 검토 필요

〈표 V-10〉 제주특별자치도 소형주택(60㎡ 이하) 공급 비중(인허가 기준)

(단위: %)

구분	2013	2014	2015	2016	2017
60㎡이하 공급비중	36.3	21.6	22.0	15.5	18.2

자료: 국토교통부

- 주택규모별 주택수요 비중을 전망한 결과, 60㎡ 이하는 향후 10년 동안 평균적으로 신규주택 수요의 34.1%를 차지할 것으로 전망
  - 주거실태조사에서 이사계획 가구 중 20평 이하 규모로 이사계획 중인 가구비중은 38.0%
  - 이러한 주택규모별 수요를 감안하여 소형주택 공급비중의 점진적 증가를 유도하여 소형가구에 대한 주택수요를 충족

〈표 V-11〉 주택규모별 신규주택수요 비중 전망

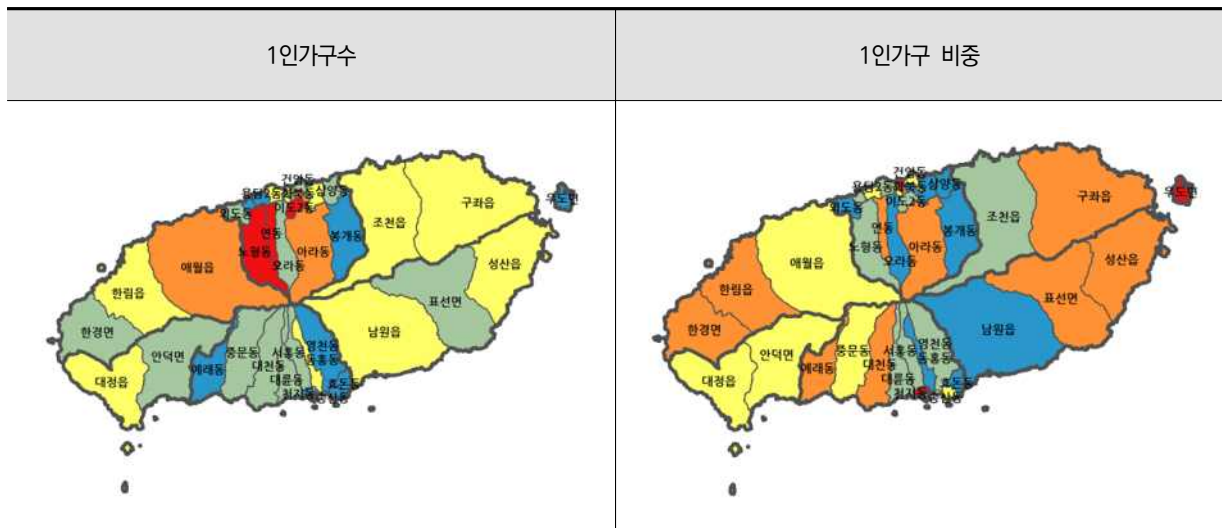
(단위: %, 천호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	평균
60㎡ 이하	33.2	33.4	33.7	33.9	34.0	34.2	34.4	34.5	34.7	34.7	34.1
60~85㎡	42.1	42.0	42.0	42.0	41.9	41.9	41.9	41.9	41.8	41.8	41.9
85㎡ 초과	24.7	24.5	24.4	24.2	24.0	23.9	23.7	23.6	23.5	23.5	24.0

### □ 1인가구 분포를 감안한 맞춤형 소형주택 공급

- 제주특별자치도 1인가구는 제주시 노형동, 연동, 이도동 등 동지역에 많이 분포
  - 1인가구 비중은 제주시 삼도동, 서귀포시 천지동, 중앙동 등이 높게 나타나고 있으며, 고령인구 비중이 높은 동부지역, 서북부 지역도 높게 나타남
- 지역별로 젊은 1인가구가 거주하는 동지역과 고령층이 거주하는 읍면지역을 고려한 지역별 맞춤형 소형주택 공급 필요

[그림 V-7] 제주특별자치도 읍면동 1인가구(2015)



주: 인구주택총조사(2015)를 이용하여 분석하였으며, 범례는 각 지표의 5분위로 구분하여 표현한 것임. 붉은 계통이 가장 높음, 청색 계통이 가장 낮음

### 3) 임차서민의 주거비부담 완화를 위한 공공임대주택 확충

#### □ 영구임대·국민임대·행복주택·매입임대 등 다양한 공공임대주택 확충

- 장기공공임대주택에 대한 정책소요 등을 고려하여 10년 동안 약 1만호 내외의 장기공공임대주택(분양전환형 제외) 공급 필요
- 공공임대주택 유형별 정책소요를 감안하여 영구임대·국민임대·행복주택 등 다양한 장기공공임대주택 공급
  - 1분위 이하 장기임대주택 소요 2천호를 감안하여 저소득 취약계층을 위해 영구·매입·전세임대주택 1천호, 행복주택 1천호
  - 청년·신혼부부 장기임대주택 소요비용, 신혼부부 기준 확대 감안하여 청년·신혼부부를 위한 행복주택 4천호 내외

- 국민임대주택은 4천호 내외 공급방안 검토

〈표 V-12〉 장기공공임대주택 공급방안(안) (2018~2027)

1만호 내외		국민임대주택 (4천호 내외)
		행복주택 (5천호 내외)
		영구·매입·전세임대주택 (1천호 내외)

주: 1) 분양전환이 가능한 임대주택과 공공분양주택에 대한 내용은 “4) 저렴주택 공급 강화로 주거사다리 보완”에서 논의  
2) 정책목표 및 정책소요에 따라 탄력적으로 조정하여 공급

※ 제주특별자치도에서 JPDC, JDC, LH를 통해 공공임대주택 4,536세대(행복주택 2,423세대, 국민임대 1,162세대, 분양전환형 공공임대 951세대) 공급 추진 중

- 종합하면, 장기공공임대주택(분양전환형 제외)의 경우 1만호 내외에서 공급하되,
  - 국민임대주택 4천호 내외, 행복주택 5천호 내외, 영구매입·전세임대주택 1천호 내외 공급하는 방안 검토(매입임대의 경우 원활한 확보를 위한 추가예산 지원 검토 필요)

#### □ 세대별·지역별 공공임대주택 소요특성을 감안한 지역별 맞춤형 공급

- 공공임대주택 수요가 많은 도심 지역을 중심으로 공공임대주택 확충을 위한 다양한 전략 수립 필요
  - 택지개발방식과 함께 도심내 공급 확대를 위한 노후공공청사 복합개발, 정비사업 재정착리츠 등 다양한 방식 도입
- 특성가구의 공공임대주택 소요특성을 감안한 지역별 맞춤형 공급

〈표 V-13〉 권역별·특성가구별 공공임대주택 입주의사비율(4분위 이하 무주택가구 대상)

(단위: 호, %)

구 분	신혼부부	청년미혼	고령가구	기타가구	전체
제주시 동지역	57.6	77.5	50.6	66.3	66.3
제주시 읍면지역	5.1	3.0	17.1	10.6	9.5
서귀포시 동지역	36.3	12.0	17.2	12.3	14.1
서귀포시 읍면지역	0.9	7.5	15.1	10.8	10.2
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 입주기회가 주어질 경우 입주의사가 있는지를 조사  
자료: 2017년 제주주거실태조사

- 생애주기변화에 맞는 특화형 설계와 가변형 평면 적용
  - 행복주택의 경우 자녀가 있는 경우 최대 10년까지 거주 가능하므로, 자녀와 함께 불편 없이 거주할 수 있도록 다양한 평형대 공급 및 수납공간 확충
  - 층간 소음 저감, 단지내 단차 제거, 가구생애주기에 맞게 변화가능한 가변형 평면 적용
  - 행복주택과 국민임대 신혼부부 특화단지의 경우 다양한 보육 중심 공동시설과 보육지원 서비스 등 특화 시설 강화
- 세어형, 일자리 연계형 등 다양한 방식의 공공임대주택 공급
  - 세어형 공공임대주택의 경우 임대료 절감을 위해 일부 주거공간을 공유하고, 대신 거실·식당·독서실 등 충분한 공용공간 제공
  - 주거공간을 회의부스, 테스트공간, 쇼룸 등 창업지원시설 또는 예술인 작업공간과 결합하는 소호형 주거클러스터 공급

#### 4) 저렴한 주택 공급 강화로 주거사다리 보완

##### □ 무주택가구의 주거안정을 위한 임차 후 분양전환형 임대주택 등 공급

- 임차 후 분양전환을 통해 자산형성이 가능한 분양전환형 공공임대주택, 공공지원 (민간)임대주택 등을 공급
  - 분양전환형 임대주택에 대한 소요를 분석한 결과, 약 1.1만호 내외로 산출되었으며, 이를 감안하여 임차 후 분양전환이 가능한 저렴한 주택 공급계획 수립 검토
  - 단, 분양전환 및 임대료 증액에 대한 명확한 기준을 제시하여 향후 분쟁발생 가능성 최소화

##### □ 신혼희망주택 등을 통한 저렴한 주택 공급 강화

- 무주택자가 저렴한 비용으로 내집마련이 가능한 신혼희망주택 등을 공급
  - 분양전환형 임대주택 소요 1.1만호 내에서 신혼희망주택 등을 공급
    - ※ 분양전환형 임대주택, 공공지원(민간)임대주택, 신혼희망주택의 경합성을 감안하여 1.1만호 내외 탄력비율 적용
- 신혼희망주택 등 공급 시 정부의 주거복지로드맵과 연계 검토
  - ※ 무주택임차가구인 신혼부부 중 내 집을 꼭 마련해야 한다고 응답한 가구의 비율은 86.7%

### [참고] 주택공급계획과 공공주택(공공임대주택 및 저렴한주택) 공급방안 종합 비교

- 주택공급계획(안)과 공공임대주택 및 저렴한주택 공급방안을 종합하여 비교하면 다음과 같음
  - 주택공급계획(안)에서 10년간 74~106천호(장기공공임대주택 소요 10천호 포함) 주택공급계획 제시
  - 공공임대주택 확충방안에서 국민임대주택 4천호 내외, 행복주택 5천호 내외, 영구매입전세임대주택 1천호 내외 공급방안 검토
  - 분양전환형 임대주택, 공공지원(민간)임대주택, 신혼희망주택 11천호 내외 공급방안 검토
- ※ 장기공공임대주택 및 분양전환주택 등은 권역별 정책소요 비율을 감안하여 배분하는 방안 검토 필요
- ※ 참고로 2017년 제주 주거실태조사 결과 장기공공임대주택의 권역별 정책소요 비율은 제주시 동지역 68.6%, 제주시 읍면지역 9.5%, 서귀포시 동지역 9.2%, 서귀포시 읍면지역 12.4%이나, 실제 장기공공임대주택 공급시에는 택지 여건 및 교통·편의시설 접근성 등을 종합적으로 고려하여 탄력적인 적용 필요

#### 주택공급계획(안)

#### 공공주택 공급방안

장기공공임대주택 소요 (10.0천호 내외) (분양전환형 임대주택 등 제외)	국민임대주택 (4천호 내외)
	행복주택 (5천호 내외)
	영구·매입·전세임대주택 (1천호 내외)
신규주택수요 (64.0~96.0천호)	분양전환형 임대주택, 공공지원(민간)임대주택 신혼희망주택 (11.0천호 내외)

주: 1) 정책목표 및 정책소요에 따라 탄력적으로 조정하여 공급

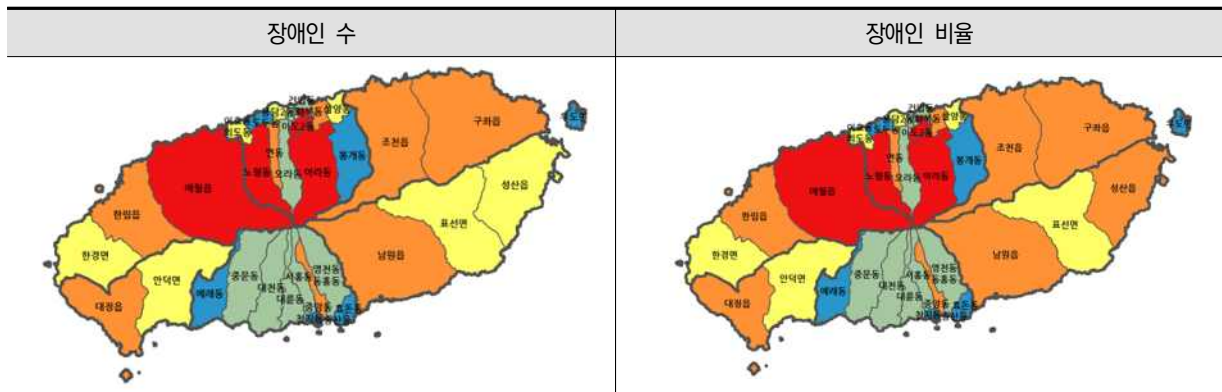
2) 분양전환형 임대주택, 공공지원(민간)임대주택, 신혼희망주택 등은 경합성을 감안하여 1.1만호 내외 탄력비율 적용

## 5) 고령자·장애인을 위한 주택공급 강화

### □ 고령자·장애인의 안전하고 편리한 주거생활을 위해 무장애설계(Barrier-Free) 강화

- 건설형 임대주택(영구, 국민, 행복주택)에서 안전손잡이·문턱제거·높낮이 조절 세면대 등 무장애(Barrier-Free) 설계를 사전에 적용한 공공임대주택 공급
- 제주특별자치도 등록장애인이 상대적으로 많이 분포하는 지역 등을 고려하여 관련 지원 강화

[그림 V-8] 장애인 지역별 분포 현황



주: 2017년 12월 말 기준 읍면동 등록장애인 현황으로 분석하였으며, 범례는 각 지표의 5분위로 구분하여 표현한 것임. 붉은 계통이 가장 높음, 청색 계통이 가장 낮음

### □ 복지서비스와 연계한 공공임대주택 공급과 고령자가구 입주자격 완화

- 고령자 주택과 복지서비스를 함께 제공하는 고령자 복지주택으로 공급
- 영구임대주택 우선입주 대상에 저소득 고령자가구(65세이상 중위소득 50% 이하)를 추가하는 방안 검토

### □ 기존 장기공공임대주택의 편의시설 설치 및 시설 보강사업 지원

- 기존에 건설된 장기공공임대주택에 거주하고 있는 장애인·고령자의 삶의 질 향상을 위해 편의시설 설치 및 시설보강 지원
  - 기존 장기공공임대주택도 주거약자용 편의시설 설치기준에 부합하도록 개선



## 6) 친환경 주택공급 강화

### □ 주택부문 친환경 요소 강화

- 세계적, 국가적으로 기후변화 대응을 포함한 환경보전을 위한 다양한 협약, 계획 및 정책이 추진되면서 주택부문에서 친환경 요소의 필요성도 증중
  - 세계적으로는 기후변화협약 등 환경관련 협약과 국내적으로는 자연환경보전기본계획 및 환경비전 21 등 다양한 협약과 정책 등에서 친환경성이 강조
  - 주택부문에서는 제2차 장기주거종합계획에서 친환경적 주거생활을 위한 다양한 정책 방안과 주택 공급 방안이 제시
  - 특히 제주도의 경우 청정지역으로서 환경보호의 필요성이 더욱 크게 부각
- 제주도의 환경특성과 지역특성을 고려하여 친환경적 주거생활을 유도할 수 있는 친환경 주택 공급 방안을 검토하여 제시

### □ 친환경 주택 보급 확대

- 에너지 절감형 친환경 주택 보급 확대
  - 단열성을 높인 패시브 하우스, 태양광 에너지 등 신재생 에너지 설비 설치 주택 등 다양한 유형의 에너지 절감형 친환경 주택 보급을 확대
  - 인센티브 제공 등을 통한 공동주택의 에너지성능등급 향상을 적극 추진

### □ 노후주택의 에너지 절감형 개보수 유도

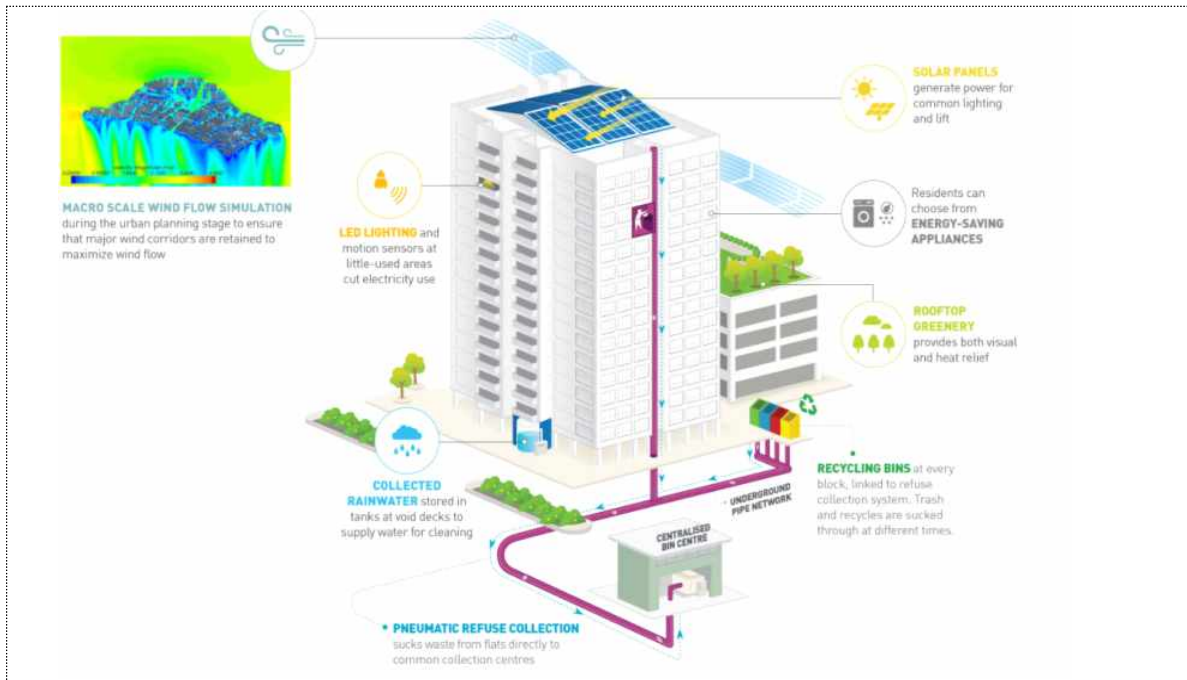
- 노후주택의 에너지효율을 높이기 위해 단열성능 강화하고 신재생에너지 설비 설치 하는 등 에너지 절감형 주택 개보수를 유도
  - 이를 위해 노후주택의 에너지 절감형 개보수에 대한 지원 강화 등 다양한 인센티브 정책을 중장기적으로 검토
  - 기존 태양광 설비 설치 지원 정책과 연계한 기존주택 에너지 절감형 개보수 지원 강화 방안 등도 추가적으로 검토

### □ 환경 친화적이고 안전한(셰티드) 주거단지 조성 유도

- 친환경적 주거생활에 대한 요구에 부응하여 단지차원에서 다양한 친환경적 요소를 접목한 환경친화적이고 범죄로부터 안전한 주거단지 조성유도
  - 개별 주택 차원에서는 패시브하우스 등 에너지 절감이 우수한 그린홈 공급을 확대하고, 단지 차원에서는 녹지·하천 등 주변 환경과 어우러질 수 있는 친환경적 설계를 적용하고 빗물 재활용 설비 설치, 옥상 녹화 등 단지 차원에서 도입 가능한 친환경 설비 및 범죄예방 도시디자인 “셰티드” 적용 장려

- 환경 친화적 주거단지 시범사업을 통해 성공사례를 도출하여 환경 친화적 주거단지 조성 확산에 기여하는 방안 추진 검토
  - 싱가포르의 Punggol Eco-Town, 영국의 BedZed와 같은 랜드마크적인 친환경 주거단지 조성사업을 추진

[그림 V-9] 싱가포르 Punggol Eco-Town의 친환경 주거단지 개념도



자료: Singapore Master Plan 2014

(<https://www.ura.gov.sg/uol/master-plan/View-Master-Plan/master-plan-2014/master-plan/Key-focuses/Housing>, 2017.11.28. 접속)

## 4. 지역·세대·계층별 맞춤형 주거지원

### 1) 저소득층 주거비부담 완화를 위한 임대료 보조

#### □ 저소득층 주거비지원 프로그램 소요에 맞는 맞춤형 지원

- 주거비지원 프로그램 소요 조사에 따르면 월세보조금 지원 및 주택개량개보수 자금지원에 대한 비율이 높아 이에 대응한 맞춤형 지원 필요

〈표 V-14〉 소득계층별 주거비지원 프로그램 필요성(1순위)

(단위: %)

구분	월세보조금 지원	전세자금 대출 지원	주택 구입자금 대출 지원	주택개량, 개보수 현물 및 자금대출 지원	수놓음 임대차 보증금 지원	신혼부부 주택전세자금 대출이자 지원	전체
저소득층	32.1	18.5	17.8	24.8	0.5	6.3	100.0
중소득층	9.4	24.6	36.3	24.3	0.2	5.3	100.0
고소득층	8.6	20.4	41.8	19.2	—	9.9	100.0
전체	17.9	21.4	30.2	23.6	0.3	6.5	100.0

자료: 2017 제주주거실태조사

- 국토교통부 주거복지로드맵에 명시된 주거급여 확대를 제주 맞춤형으로 적용
  - 2018년 기준 주거취약계층에 대한 주거급여 지원대상은 연평균 12,000가구이며, 170억원(제주도 부담 약 36억원, 국고보조율 80%) 규모의 예산 투입 예상
    - ※ '18년 부양의무자 기준 폐지 전(1월~9월) 약 10,000가구, 이후(10월~12월) 약 17,000가구
  - 2027년까지 부양의무자 기준 폐지와 중위소득 기준 완화(43→45%) 및 제주 지역 가구증가율을 감안할 때 2027년 지원대상은 20,000명 내외로 예상, 400~450억원(제주도 부담 80~90억원, 국고보조율 80% 가정)의 예산이 소요될 것으로 추정되어 이에 대한 관리체계 확충 필요
  - 또한, 정책소요가 높게 나타난 주택개량 및 개보수 등에 대한 지원 확대를 추진

#### □ 제주특화형 임대료 지원 사업 도입

- 제주도는 타 지역과 다르게 전세대비 연세 비중이 높으므로, 연세를 지원할 수 있는 제주특화형 임대료 지원 사업을 개발
  - ※ 제주도의 임차가구 비율은 전세 10.3%, 연세 48.9%로 전세에 비해 연세 비율이 크게 높음
- 기존 정부의 전세자금 대출을 연세까지 확대할 수 있도록 건의하여 제주 복지기금을 통해 자금 마련이 가능하도록 지원

○ 제주 특화형 연세지원 보증 프로그램 신설

- 저소득층의 경우 보증을 통해 연세를 공적기관에서 지불하고 무이자 또는 저리로 이를 갚아나갈 수 있도록 하는 프로그램 신설을 검토
- 목돈 없이 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 지원하고 저소득층 주거안전망 역할을 기대

## 2) 제주 맞춤형 주거상향 금융지원

### □ 생애주기별 금융지원 소요를 감안한 제주맞춤형 정책지원

〈표 V-15〉 연령대별 주거비관련 프로그램 필요성(1순위)

(단위: %)

구분	월세보조금 지원	전세자금 대출 지원	주택 구입자금 대출 지원	주택개량, 개보수 현물 및 자금대출 지원	수놓음 임대차 보증금 지원	신혼부부 주택전세자금 대출이자 지원	전체
40세 미만	25.9	26.7	23.3	13.1	0.5	10.5	100.0
40세~49세	8.6	19.7	39.3	23.3	0.3	8.8	100.0
50세~59세	15.8	20.3	28.9	32.6	—	2.3	100.0
60세 이상	19.7	15.9	31.9	30.7	—	1.8	100.0
전체	17.9	21.4	30.2	23.6	0.3	6.5	100.0

자료: 2017 제주주거실태조사

- 청년층의 경우 월세 및 전세자금 대출지원에 대한 소요가 높게 나타나므로 임대료 보조 등 관련 프로그램 지원 강화
- 40대 장년층은 주택구입자금 대출지원에 대한 소요가 높으므로 생애최초 주택마련 자금 지원, 공유형 모기지 등 정책자금을 통한 주택마련 자금 지원을 강화
- 50대 장년층은 주택개량개보수 자금지원에 대한 필요성이 높게 나타나므로 정주 여건 향상을 위한 관련 자금 지원 등을 검토
- 60세 이상의 노년층은 안정적인 노후생활을 위한 주택마련에 대한 소요가 높으므로 주택연금, 농지연금 등 노후소득을 보장하고, 이를 주택구입과 연계할 수 있는 방안 마련

### □ 주거복지지원을 위한 관련 기금 확대 및 활용계획 수립

- 임대차보증금 지원금과 주거복지사업 관련 기금을 가칭 주거복지기금으로 통합하여 관리하고 이를 도민 주거복지 향상 자금으로 활용
  - 2018년 현재 약 133억원의 재원을 기금화하고, 확보된 기금의 중장기 활용방안을 담은 구체적인 로드맵을 수립
  - 현 기금의 역할이 공공임대주택 보증금 지원에 국한되어 있는 측면이 있으므로 지속적인 도민의 주거상향을 지원할 수 있는 종합적인 지원 자금으로서의 역할 확대를 추진

## □ 주택공급과 연계한 자산형성 프로그램 도입

- 임대 후 시세보다 저렴한 가격에 분양전환이 가능한 분양전환임대주택 공급과 함께 일정자격을 갖춘 가구에 임대료를 지원하고 분양전환 시점까지 저축을 통해 구입자금을 축적할 수 있는 프로그램 도입 등 제주형 주거사다리 구축 추진
- 기금지원여력을 고려하여 특정계층의 경우 매칭형 프로그램 도입 등도 검토

## 3) 고령자·장애인 맞춤형 주택개보수 지원

## □ 고령자·장애인 니즈를 고려한 주택개보수 지원

- 고령화 심화 및 주택노후화 등으로 고령자와 장애인을 위한 주택시설 개선의 필요성이 높으나 항목별 주택개조 현황과 개조 필요성의 차이가 있으므로 해소 필요
  - 설치 및 개조경험이 있는 항목은 ‘열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이나 욕실 문손잡이’, ‘적절한 높이의 부엌작업대’, ‘레버형 수전’이지만 이들의 개조 필요성은 상대적으로 낮음
  - 설치 및 개조경험 비율은 낮지만 개조 필요성이 높은 항목은 ‘주택 내 응급 비상벨’, ‘문턱, 주택 내 계단 등 단차(높이차이)제거’, ‘미끄럼방지 등 안전한 바닥재’ 임
- 주택 개조 현황과 정책소요간 간극 해소를 위한 맞춤형 개보수 지원 필요
- 고령자 소유 주택을 대상으로 일정 금액 내에서 주택 수리 지원

〈표 V-16〉 고령장애인 가구 주택개조 경험 유무 및 향후 주택개조 필요

(단위: %)

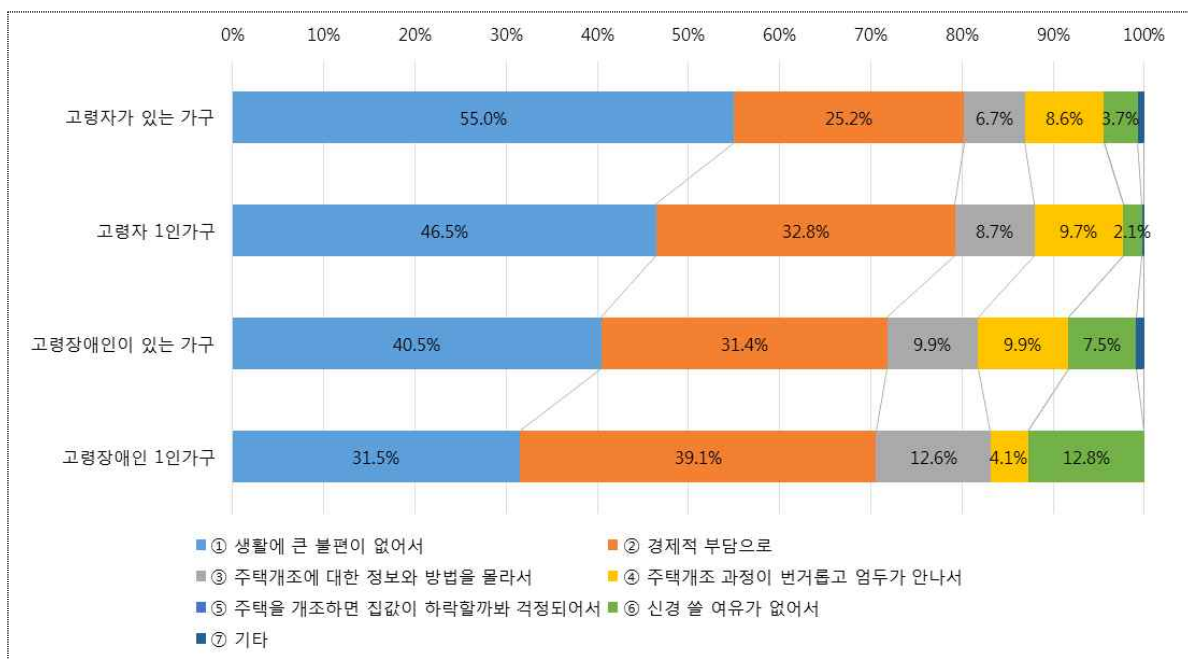
구 분	설치 및 개조비율		개조 필요성 비율	
	고령장애인이 있는 가구	고령장애인이 1인가구	고령장애인이 있는 가구	고령장애인이 1인가구
① 복도나 계단 안전손잡이	7.0%	8.7%	33.0%	32.5%
② 화장실이나 욕실 지지대 손잡이	3.1%	0.6%	40.0%	31.9%
③ 열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이나 욕실 문손잡이	27.0%	25.8%	32.8%	37.7%
④ 문턱, 주택 내 계단 등 단차(높이차이)제거	8.5%	9.8%	<b>42.8%</b>	<b>60.3%</b>
⑤ 미끄럼방지 등 안전한 바닥재	12.4%	11.9%	<b>48.6%</b>	<b>53.2%</b>
⑥ 휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도	11.9%	11.9%	28.2%	27.1%
⑦ 주택 내 응급 비상벨	3.9%	10.1%	<b>48.9%</b>	<b>69.6%</b>
⑧ 적절한 높이의 부엌 작업대	47.7%	46.1%	21.1%	24.3%
⑨ 레버형 수전(수도꼭지)	69.1%	77.0%	22.9%	27.4%
⑩ 현관에 보조의자 설치	5.1%	8.7%	25.9%	31.7%

자료: 2017년 제주주거실태조사

## □ 주택상태조사를 통한 개보수 수요 파악 및 정보 제공

- 고령자장애인 거주가구에 대한 주택상태조사를 통해 개보수 필요가구 및 개보수 필요성이 높은 항목에 대한 수요 파악
- 주거복지전달체계를 통한 주택 개보수 지원 정보 제공
  - 읍·면·동 주거복지센터, LH(시설조사), 주거복지센터 등 주거복지전달체계를 통해 농어촌장애인 주택개조사업, 수선유지급여 등 개보수 지원과 관련한 다양한 정보를 제공
  - ※ 고령 장애인 1인가구의 경우 주택 개조시 어려움에 대해 '주택개조에 대한 정보와 방법을 몰라서'라고 응답한 가구의 비율이 12.6%임
  - 고령 주거급여 수급가구의 경우 수선유지급여 지원 외에 문턱제거, 욕실 안전 손잡이 설치 등 편의시설 지원금액을 50만원 추가 지원 가능
  - 농어촌장애인주택 개조사업의 지원대상은 등록장애인으로서 농어촌에 거주하는자, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하인 가구임

[그림 V-10] 고령자 및 고령장애인 주택 개조시 어려움



자료: 2017년 제주주거실태조사

## □ '두드림 콜'과 연계한 홀몸 어르신 응급비상벨 설치

- 홀로 거주하는 고령자 및 장애인이 희망하는 경우 주택 내 응급비상벨을 설치하여 긴급상황시 대처가 가능하도록 연락체계 유지
- ※ '두드림 콜'은 만 65세 이상 독거세대에 대한 정기적 전화 서비스로 월 2회 주기적인 안부전화를 통해 주거 불편 사항을 해소하는 서비스

#### □ 중증장애인가구 주택 개조 사업 추진

- 중증장애인(1,2급 등록장애인)의 가정 내 생활의 불편을 해소하기 위해 주택을 활동능력에 적합하도록 개조하는 중증장애인 가구 주택개조 사업 검토 및 추진
  - 경기도의 ‘중증장애인 주택 편의시설 설치 지원’ 사업은 주거급여, 농어촌장애인주택개조 등 타 사업 미수혜자로 차상위계층 중증장애인 가구를 대상으로 가구당 380만원 지원
  - ※ 2017년 연말 기준 제주도 중증장애인(1·2급 등록장애인) 수는 4,534명 수준임

#### □ 고령자·장애인을 위한 주택개조 자금 융자 지원

- 고령자·장애인 등 주거약자를 위한 주택 개조 활성화를 위해 주택개조 자금 융자제도를 검토하고, 제주도가 일정부분 이자를 이차 보전하는 방안 추진
  - ※ 고령 장애인 1인가구의 경우 주택 개조시 어려움에 대해 ‘경제적 부담으로’라고 응답한 가구의 비율이 39.1%로 가장 높음

### 4) 주거복지 전달체계 구축

#### □ 통합적·효율적 주거복지 집행체계 구축을 위한 주거복지전달체계 강화

- 주거복지 상담과 임대주택 공급 및 관리 등 주거복지 정책 전반을 통합 수행할 수 있도록 하여 정책사각지대를 최소화
- 중복지원을 줄이고 정책사각지대를 해소하여 주거지원 프로그램이 필요 가구에 효율적으로 잘 전달될 수 있도록 주거복지전달체계 강화

#### □ 도내 주거복지 전담인력 확대와 주거복지 담당자 교육

- 도내 주거복지 역량 강화를 위해 주거복지 전담인력 및 조직을 확대
  - 읍면동 복지허브화 추진에 따른 전문 인력 확충을 통해 사각지대 발굴, 찾아가는 상담, 통합사례관리, 민관협력 등 맞춤형 복지업무의 충실한 수행
- 읍면동 주민센터 내 주거복지 담당자에 대한 주거 관련 법률·금융 정보 등 교육 제공으로 취약가구 발굴 및 상담 기능 강화

#### □ 제주도 특성에 부합하는 제주특화형 주거복지센터 구축 및 시범사업 추진

- 동지역과 읍면지역의 주거특성의 차이가 크고, 관할범위가 넓으며, 노후화된 주택과 고령자가 많은 제주 지역특성에 부합하는 제주특화형 주거복지센터 모델 구축

- 주거복지에 관한 통합적 서비스 제공, 민·관 및 부처간 협력형 서비스 전달체계, 권역별 수요자 맞춤형 서비스 제공을 주거복지센터의 기본 방향으로 함
- 주거복지센터에서 기본적으로 주거상담, 주거지원, 사례관리, 네트워크 구축, 조사 및 교육 등 기능 및 업무 수행
- 특화사업으로 one-stop 홈케어 서비스, 방범창 지원사업, 맞춤형 정리수납 사업 등 맞춤형 주거지원 사업과 외부 정착민 또는 청년 계층을 위한 주거상담 및 교육 추진

○ 주거복지센터는 직영이 어려운 경우 별도의 운영기관에 위탁하는 방안 고려

- 「주거기본법」 제22조 및 「제주특별자치도 주거기본조례」 제11조에 근거하여 주거복지센터를 주거지원 업무를 수행하는데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁 가능
  - ※ 한국토지주택공사, 제주특별자치도가 설치한 지방공사, 위원회 심의를 거친 제주특별자치도에 소재한 주거복지 전문기관에 위탁 가능
- 주거복지센터를 위탁 운영하는 경우 주거복지 대상자 발굴과 적절한 서비스 제공을 위해 시·도 단위의 주거지원 업무담당자와 읍면동 복지허브(주민센터), 공공·민간기관과의 네트워크 구축과 원활한 서비스 연계 필요

〈표 V-17〉 주거복지센터 업무 영역

구분	활동	세부내용
주거상담	주거 관련 정보제공 및 상담	공적임대주택 입주·계약갱신·퇴거를 위한 일련의 과정에 대한 정보제공, 주거급여, 민감임대주택 알선, 주택개보수 등 주거지원에 관한 일체의 정보제공
주거지원	주거비 및 주거지원서비스 지원	주거비(현금) 및 주거지원서비스(비현금) 제공
사례관리	주거안정을 위한 지속적인 상담과 지원	연속적·지속적인 사례관리(모니터링)
네트워크 구축	주거관련 기관·단체의 연계, 공동사업	LH, 지자체(시·도), 읍면동 주민센터(복지허브), 민간단체와의 협력적 관계 구축 및 일자리, 의료, 교육, 보육 등 다양한 사회복지사업과 연계한 서비스 제공
조사	주거문제 관련 연구·조사사업	주거실태조사 등을 통한 지역의 주거현황 파악
교육	주거복지전문가 양성, 주민교육 및 홍보	주거복지사, 사회복지사 등 전문인력 양성과 찾아가는 주거 상담 및 교육 제공
특화사업	지역 여건에 맞는 주거지원 활동	다른 지자체에서 시행하고 있는 맞춤형 정리수납 서비스, 방범창 지원사업, one-stop 홈케어 서비스, 생활편의시설 설치지원 사업 등 참고하여 실시

자료: 주거기본법 및 동법시행령 참조

□ 주거복지센터 중장기 계획 (안)

- LH 및 타 지자체에서 운영하고 있는 주거복지센터는 ‘도시형’ 주거복지센터로 주거 관련 상담과 일부 전월세 자금 및 주택개보수 지원 업무를 수행하고 있음



- 제주 주거복지센터는 도시형과 농어촌형의 ‘혼합형’ 주거복지센터 운영
  - 업무는 주거기본법에 명시된 업무 외에 지역의 커뮤니티 활성화 지원 및 일자리 연계 지원 등의 업무를 포함시킨 ‘원스톱 주거복지서비스’ 제공
- 조직 인력은 시행 초기에 양 행정시에 각 1개소 설치하고 본부는 센터지휘 감독하는 도 관련부서나 위탁시 위탁기관에서 수행
  - 제주시 지역 센터(센터장 외 4인), 서귀포 지역 센터(센터장외 3인)
  - 사회복지 기관과 연합하여 제주와 서귀포 지역에 ‘지역보장협의체’ 구성 또는 참여하여 주거 지원과 커뮤니티 활동 기획
  - 사람이 많이 모이는 대학교, 오일장 등에 상담센터(부스) 설치하여 주거 및 일자리 상담
- 중기적으로는 상담, 커뮤니티, 주거서비스 업무의 확대가 예상됨에 따라 주거복지인력 점진적 확대 필요
  - 제주 지역 센터(센터장 외 9인), 서귀포 지역 센터(센터장 외 7인)
  - 정부 포용정책에 발맞춰 제주 및 서귀포 지역별 주거복지센터와 행정시별 주거복지, 사회복지 및 일자리 담당과 민간 복지기관 등 민관공을 연합한 ‘지역복지협의체’ 조직구성하고 각 마을 별 마을주거지킴이(가칭) \* 구성 연계 운영
  - \* 마을주거지킴이 : 주거복지사, 건축물품질조사원, 마을협상가, 도시재생 활동가 등으로 구성하여 주거복지 대상자 발굴, 과세자주권 준비, 도 정책 주민설명 및 보상과정 원활유 역할수행 등
  - ※ 제주도 차원의 ‘제주복지협의체’ 조직 (도지사 직속 : 도청 관계부서, 공사, 도의회, 시청 관계부서, 주거복지 추진 전문위원 등) 및 제주 주거복지지원 추진봉사단 조직 설립운영 전략 고려
  - 주거복지센터 조직만으로는 제주 주거복지비전 실현에는 한계가 있으므로 도청 관련부서별 융합(노인, 청소년, 여성, 복지부문 및 시 및 읍동의 관련조직) 대응과 주거복지정책의 실천과 심사, 조정 기능 필요
  - 한편으로는 사각지대가 발생하고 다른 한편으로는 중복시혜의 가능성이 있기 때문에 예산 집행의 효율성, 효과성을 점검필요
- 장기적으로는 제주 43개 읍면동 주민센터 또는 종합사회복지관 등 사람이 모인 곳 모두 주거복지 인력 배치 필요
  - 주민센터와 사람이 모이는 곳에 주거복지 인력을 배치하고, 해당 지역 주거복지센터와 연계 하여 주거 관련 상담 및 복지담당자와 담당 지역 사례관리 활동 필요
  - 제주 및 서귀포 지역의 주거복지, 사회복지 및 일자리 등 주민센터 포함 민관공을 연합한 제주 및 서귀포 지역 내 권역별 ‘지역복지협의체’ 조직 활성화 필요

## 5. 주택시장 안정적 관리

### 1) 주택시장 상황진단체계 마련

#### □ 주택시장 모니터링 지표 발굴과 분석

- 주택가격 및 거래, 청약경쟁률, 주택담보대출 등 제주특별자치도와 관련된 주택시장 모니터링 지표를 발굴하고, 시장상황진단체계 마련
  - 국토교통부 조기경보시스템 운영위원회, 시장점검회의, 서울시 주택시장 모니터링단 등을 벤치마크한 정기적인 주택시장점검회의 구성

#### □ 주택하위시장별 시장 진단체계 확립

- 지역 주택하위시장별로 시장 진단체계를 확립하여 지역 내 세분화된 특성을 반영한 주택시장 상황진단체계 마련
  - 하위시장별 관련 통계기반을 확충하는 한편, 빅데이터를 이용한 시장분석 수행

### 2) 주택수급진단 체계 마련

#### □ 주택수급 및 택지수급 종합 분석 및 탄력적 조정 체계 확립

- 중장기 주택공급계획, 택지공급계획에 따라 주택 및 택지를 안정적으로 공급하되 주택의 경우 인허가실적, 준공물량 및 미분양, 택지의 경우 기확보물량 등을 종합적으로 검토하여 탄력적으로 조정

#### □ 미분양주택의 안정적 관리 수준 검토

- 미분양의 경우 2018년 2월 현재 1,190호로 전년 동기대비 166.82%로 크게 증가하였으나, 이에 대한 체계적인 진단이 미흡한 편
- 전국의 경우 글로벌 금융위기 당시 2008년 12월 미분양주택은 165,559호로 크게 증가
  - 이는 전국 2010년 주택재고수 대비 1.13%, 2006~2008년 인허가실적 대비 11.9%에 해당
  - 2016년 현재 제주특별자치도의 주택재고수에 1.13%를 적용하면 2,338호, 인허가실적(2015~2017년, 2,144,817호)에 11.9%에 적용하면 6,479호로 산출됨
  - 이는 위기상황 발생 이후에 해당하는 수치로 적극적인 해소대책이 필요한 경우임
- 전국 미분양 10년 장기이동(1993~2017년 월별자료)평균 5.5~9.0만호, 장기이동중위수 5.6만호~8.4만호로 이들의 최대값인 9만호를 경계수준으로 판단

- 이는 전국 2016년 주택재고수 대비 0.54%, 2015~2017년 인허가실적 대비 3.04%에 해당
- 2016년 현재 제주특별자치도의 주택재고수에 0.54%를 적용하면 1,117호, 인허가실적(2015~2017년, 54,449호)에 3.04%를 적용하면 1,655호로 산출됨
- 2018년 2월 현재 제주특별자치도의 미분양은 1,190호로 최근 빠르게 증가하고, 현재는 경계수준 이하로 안정수준이나 경계수준에 빠르게 근접하고 있다고 판단
- 글로벌 금융위기 경험 상 경계수준을 넘어서면 내·외부 충격에 취약해져 미분양이 빠르게 증가 및 누적될 가능성이 높아지므로 현 수준에서 안정적 관리가 필요함
- ※ 2018년 1~2월 주택인허가실적(누계)이 1,122호로 전년 동기간에 비해 50% 이상 감소하여 미분양주택 증가세가 당분간 완화될 것으로 예상

### 3) 국지적 시장불안 양상에 대한 선제적 대응

#### □ 국지적 시장 불안양상에 대한 선제적 대응

- 국지적 불안양상이 있을 경우 선제적으로 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역 지정 검토
  - 예) 청약경쟁률 등 분양시장 불안 시 조정대상지역 지정 등 검토
- 대내외 경제상황에 따라 변동성이 큰 지역 주택시장의 특성을 반영하여 침체상황에 대비한 대책도 강구

#### □ 하위시장별 맞춤형 정책시행 기반 강화

- 제주특별자치도의 경우 두 개의 시로 구성되고, 해당 시의 경우 동지역과 읍·면지역으로 구분되어 시장특성이 세분화되므로 읍면동 단위 세분화 시행 필요
  - 조정대상지역 등에 대한 지정을 읍면동 단위로 세분화하여 시행할 필요가 있으므로, 중앙정부, 국회 등에 건의하여 읍면동 단위로 지정범위 기준을 세분화될 수 있도록 건의
- 맞춤형 택지 및 주택공급으로 미분양 증가 위험 최소화

#### □ 투명하고 공정한 절차에 따른 토지이용 유도

- 개발사업이 많은 지역 특성에 기반한 투기수요가 시장을 교란시키는 행위 차단
- 다양한 방식의 개발이익환수를 통해 무분별한 개발행위 차단 검토

#### 4) 임대차시장 안정기반 강화

##### □ 제도권 임대주택 확충

- 공공임대주택의 확충과 더불어 임대주택 등록활성화를 통한 제도권 임대주택을 지속 확충하여 임대차시장 안정기반을 구축

##### □ 매매시장-임대차시장과의 연관성 등을 종합적으로 고려

- 매매시장-임대차시장의 연관성, 지역 내 하위시장 간 관계 등을 종합적으로 고려한 정책설계로 임대차시장 안정성 강화
- 임대차시장 불안으로 인한 위기가구 증가에 대비한 주거안전망 강화

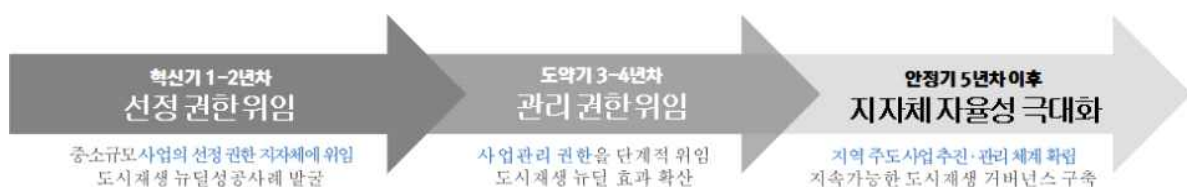
### 6. 노후주택 등 재고주택 관리 선진화

#### 1) 주거지재생을 통한 주거환경 개선

##### □ 지역 및 주민 중심 주거지재생을 위한 제주지역 역량 강화

- 도시재생 뉴딜 로드맵에서 제시된 관련 권한 지방이양계획에 대응한 제주 지역 관련 역량을 강화하여 지역 및 주민 중심 주거지 재생 기반 확보

[그림 V-11] 도시재생 권한 지방 이양 계획



자료: 도시재생뉴딜 로드맵 보도자료, 2018. 관계부처 합동

- 다양한 유형의 주거지재생 사업 추진을 위한 민관협력체계 구축, 체계적인 주거지재생 사업 효과 분석 역량 등 지역 차원의 사전 역량 강화를 추진
  - 현재 활발하게 활동하고 있는 사회적 기업 등과 연계한 주거지재생 사업체 조직, 주거지재생 효과 등을 파악하기 위한 피드백 체계 구축 등을 검토
  - ※ 2017년 제주시 일도 2동(신산머루) 서귀포시 월평동(월평 마을) 지정, 최근 150억원 예산 배정

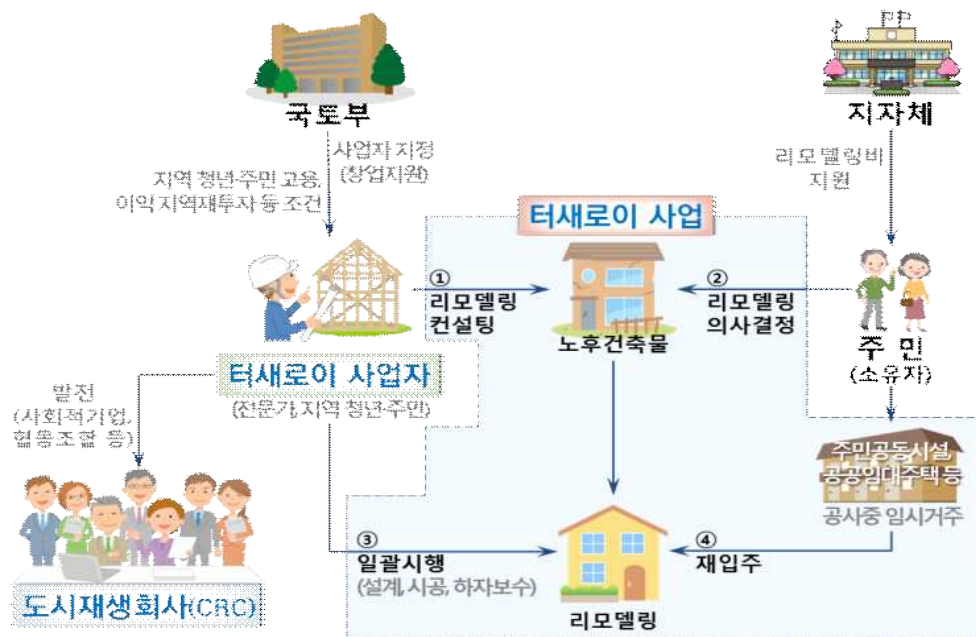
## □ 생활 밀착형 주거지재생사업 추진

- 노후 주거지의 생활편의시설 부족 문제를 완화할 수 있는 생활 밀착형 주거지재생사업 추진을 검토
  - 작은도서관, 커뮤니티 시설 등 마을의 기초 기반시설과 필수 생활 서비스 제공이 가능하도록 지역 서비스 거점 구축 등을 포함한 생활 밀착형 주거지재생사업을 추진

## □ 지역 경제 활성화와 연계한 주거지재생 활성화

- 지역 내 일자리 창출 및 마을 기업 창업과 연계할 수 있도록 하는 등 지역 경제 활성화와 연계한 주거지재생 사업 유도
  - 도시재생뉴딜 로드맵(2018년 3월 발표)에서 제시한 ‘터 새로이 사업’ 등을 적극 도입·활성화 하여 지역 청년 및 주민 고용과 지역 내 이익 재투자자가 이루어질 수 있는 방향으로 주거지 재생사업을 유도
  - 터 새로이 사업자 등 사업 관련 신규 사업자의 창업 지원을 위한 공간 지원 등 다양한 관련 지원책과 연계한 패키지 지원 방안 수립도 검토

[그림 V-12] ‘터 새로이 사업’ 개념도



자료: 도시재생뉴딜 로드맵 보도자료, 2018. 관계부처 합동

## 2) 주택 개보수 및 빈집 관리 강화

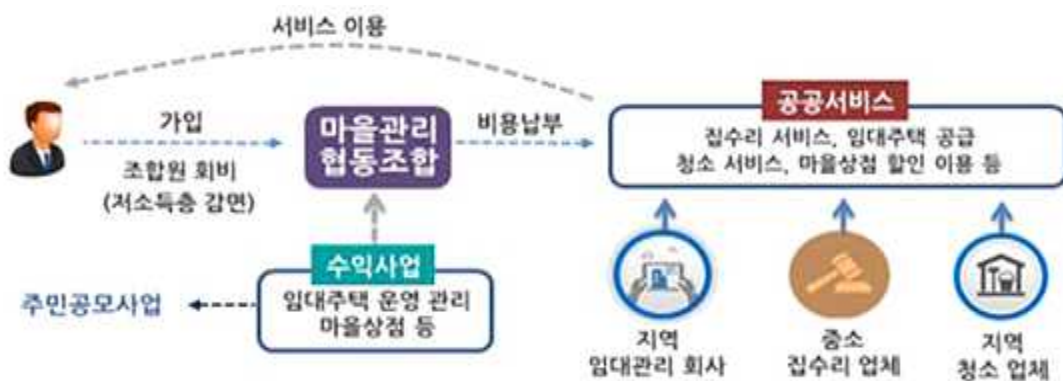
### □ 자율적 주택정비 지원 강화

- 노후주택 개보수의 자율적 정비를 활성화시키기 위한 다양한 인센티브 방안을 제시
    - 도시재생 로드맵에서 제시한 자율주택 정비사업 활성화 방안을 기초로 자율적인 노후주택 개보수를 유도할 수 있는 지원 프로그램 도입을 다각도로 검토
    - 사업성 분석 및 이주까지 원스톱 서비스 제공, 사업비 지원 및 저리 융자, 필지통합 및 통합개발 유도 방안 등의 다양한 방안 도입을 검토
- ※ 도시재생 로드맵에서 자율주택 정비사업 유도를 위해 사업성 분석부터 이주까지 one-stop 서비스를 제공하는 통합지원센터를 설립, 사업비를 저리 융자 지원 방안, 집주인 2명 이상이 모인 주민합의체가 구성될 경우 건축협정 등을 통해 필지통합을 가능하게 하고 공동주택 신축을 할 수 있도록 하는 방안 등을 제시

### □ 커뮤니티 중심의 노후주택 및 빈집 관리 체계 구축

- 커뮤니티가 중심이 되어 노후주택을 포함한 전반적인 마을 주거환경을 관리 할 수 있도록 관련 체계를 구축
  - 노후주택이 많은 지역의 경우 커뮤니티 중심의 조직이 관련 집수리 서비스 등을 공동구매하여 관리할 수 있도록 관련 서비스 및 자금 등을 지원
- 장기적으로는 노후주택 및 빈집 관리를 위한 커뮤니티 조직이 빈집을 활용한 수익사업 창출 등 빈집관리 기능을 포괄할 수 있도록 유도
  - 마을관리 협동조합과 같은 커뮤니티 조직이 빈집 개보수를 통한 민박임대 사업까지 수행할 수 있도록 하여 체계적인 주거환경·노후주택·빈집 관리 주체로 발전할 수 있도록 다양한 지원 방안을 검토

[그림 V-13] 마을 관리 협동조합 개념도



자료: 도시재생뉴딜 로드맵 보도자료, 2018. 관계부처 합동

## □ 지역 특성별 맞춤형 노후주택 및 빈집 관리

- 지역별 노후주택비율, 주택밀집도 등 지역 특성을 고려하여 차별화된 노후주택 관리방안을 도입·적용
  - 주택밀집도가 높으면서 노후주택비율이 높은 동지역은 상대적으로 좁은 지역에 노후주택이 밀집되어 있으므로 터새로이 사업자나 마을관리 협동조합 등을 통한 개보수 및 관리 편의성 향상을 적극 추진하고,
  - 주택밀도가 낮고 노후주택비율이 높은 면지역의 경우 노후주택이 산재해 있을 경우 가까운 동 지역 관리업체와 연계 등을 통한 관리 편의성 향상을 도모하는 등 지역 특성을 고려한 관리방안 수립을 추진

[그림 V-14] 읍면동별 30년 이상 노후주택 비율



주: 2017년 제주주거실태조사를 이용하여 분석하였으며, 범례는 각 지표의 5분위로 구분하여 표현한 것임. 붉은 계통이 비율이 가장 높음, 청색 계통이 가장 낮음.

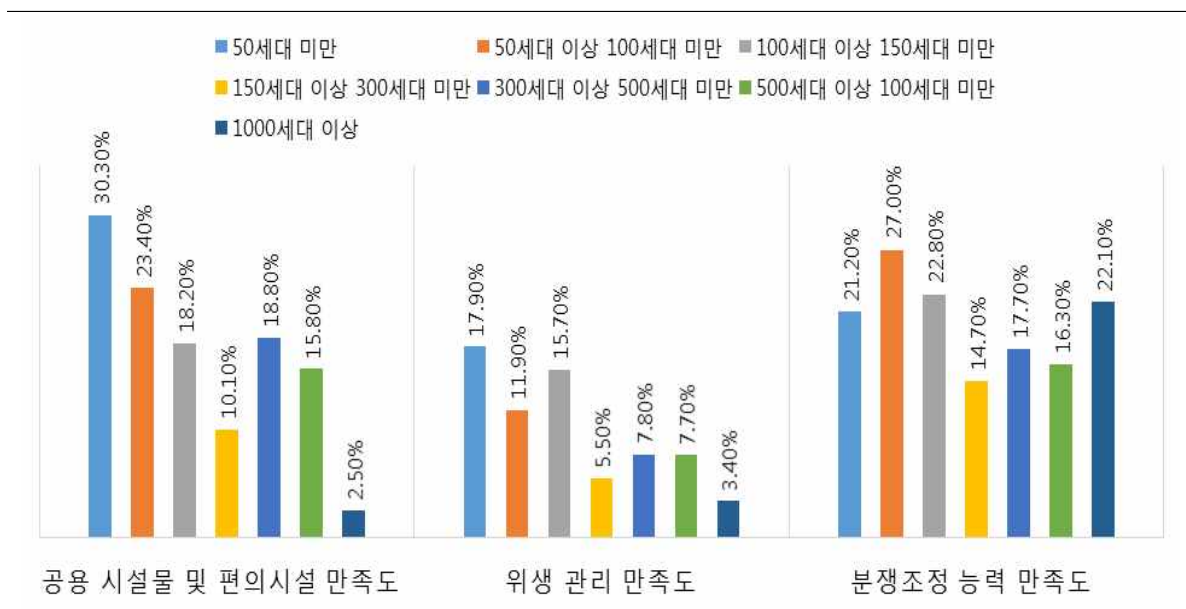
- 도시지역과 농산어촌지역의 특성에 맞추어 빈집을 관리할 수 있는 지역 특성 맞춤형 빈집관리체계 구축을 검토
  - 농어촌 지역 빈집의 경우 활용가능한 빈집과 활용이 어려운 빈집으로 구분하여 활용 가능한 빈집은 마을카페 등 커뮤니티시설, 민박, 임대주택 등으로 활용하고, 활용이 어려운 빈집은 철거를 유도하여 체계적으로 빈집을 관리
  - ※ 일본의 경우 빈집재생추진사업에서 빈집을 활용형과 제거형으로 분류한 후 활용형은 다양한 지역 자산으로 활용하고 제거형은 철거하도록 유도하는 방식으로 체계적으로 관리

### 3) 공동주택 관리 지원

#### □ 노후 공동주택의 증가 및 재고 주택 관리에 대한 중요성의 사회적 부각

- 노후 공동주택은 구조·안전, 소방·화재, 전기·배관·승강기 설비 등 다양한 부분의 결함으로 인해 주민들의 피해와 불편 우려
- 특히 제주 지역은 소규모 단지 비중이 높으므로 비의무관리대상인 150세대 미만 소규모 공동주택 단지에 대한 안전 관리 및 노후화 방지 방안 검토 필요
  - 2017년 제주주거실태조사 결과 전체 공동주택 중 '50세대 미만 공동주택' 비중 63.2%
- 소규모 단지일수록 특히 '공용시설물 및 편의시설'과 '위생관리' 측면에서 상대적으로 높은 불만족 비율을 나타내고 있음
  - 300세대 미만 비의무관리대상 공동주택 거주자 중 체계적 관리 필요 응답 비중 57.8%

[그림 V-15] 공동주택 단지규모별 불만족 응답 비율



자료: 2017년 제주주거실태조사

#### □ 공동주택 관리에 대한 공적 개입 필요성 증가

- 공동주택의 노후화 대응 뿐만 아니라 관리비 산정, 층간소음 등 공동주택 관리와 관련된 문제들은 수많은 갈등과 사회적 비용을 야기
- 이에 따라 공동주택 관리의 공적 개입 필요성이 증가하였고, '16년 「공동주택관리법」의 제정·시행으로 공동주택 관리문제 해결을 위한 제도적·조직적 기반 마련



- 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 지자체장의 공동주택 관리 업무는 관리비용의 지원, 공동주택 관리에 관한 감독, 체납된 관리비 및 장기수선충당금의 강제 징수, 소규모 공동주택의 안전관리 업무 등이 있음

※ 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 시·도지사의 업무범위는 공동주택관리규약 준칙, 장기수선계획 조정교육, 주택관리사 등의 자격, 주택관리업자들의 교육, 공동주택 모범관리단지 선정, 공동주택관리에 관한 정보관리, 보고·감사 등임

#### □ 투명하고 효율적인 공동주택 관리를 위한 민·관 협력 체계 구축

- 공동주택 관리지원 체계의 정착을 위해 지자체와 중앙공동주택관리지원센터, 주택관리사 협회 등이 민원 상담, 입주자 교육, 컨설팅, 안전관리 측면에서 협력 관계를 구축하고, 역할 분담 모색
- 공동주택과 관련한 정책·제도 발굴 및 관리 감독기능 수행을 위해 기존 ‘도시건설국’ 내에 ‘과’ 또는 ‘계’ 단위의 전담 조직 및 전담 인력 확충 필요
- 제주형 공동주택지원센터(가칭) 설치 운영 검토
  - 공공주택관리센터를 설치하여 관리비 절감방안 제시, 감사업무, 민원처리 등을 수행
  - 통일된 관리매뉴얼, 회계기준 등을 제작 및 보급

#### □ 공동주택 현황 조사를 통한 종합적인 정보 관리

- 현재 한국감정원의 공동주택관리정보시스템(K-apt)에서 관리비, 유지관리이력, 입찰정보 등 공동주택 관리 정보를 관리하나 의무관리대상 공동주택만이 관리 대상
- 비의무관리대상 공동주택 비중이 높은 제주도의 특성을 고려하여 비의무관리대상 공동주택에 대한 현황 조사를 실시하여 소규모 공동주택에 대한 정보 관리 필요

※ 2015년말 기준(제주) 의무관리대상 36,174세대(31.4%), 비의무관리대상 79,205세대(68.6%)

#### □ 공동주택 관리 기술자문 서비스 및 기술자문단 운영

- 공동주택의 보수·보강에 대한 자문, 또는 장기수선공사시 입찰 전 공사내역서, 시방서, 설계서가 제대로 작성되었는지 여부에 대한 자문 등 기술적 지원 검토
- 공동주택 관리주체의 자문 의뢰시 기술자문단을 통해 해당 내용을 검토하며, 기술자문단 구성 및 운영시 중앙공동주택관리지원센터 등 관계기관과의 협력 모색

#### □ 주택 에너지 컨설팅 및 친환경 에너지 지원

- 주택 에너지 컨설팅을 위한 전문인력(에너지 컨설턴트)을 양성하고, 에너지 컨설턴트를 이용한 단지 및 세대의 에너지 컨설팅 서비스 검토
- 전기차 충전시설 보급과 연계한 주택 및 공동주택 태양광 지원사업 지속 추진
  - ※ 현재 제주특별자치도에서 시행 중인 주택 태양광 지원사업은 단지당 30kw한도내에서 지원

#### □ 소규모 공동주택 안전점검 지원 및 관리 컨설팅

- 150세대 이하 소규모(비의무관리대상) 공동주택의 안전을 확보하기 위하여 공동주택의 담장, 주차장 등 안전 점검 비용을 지원하는 방안 검토
- 소규모 공동주택을 대상으로 하여 맞춤형 직무교육, 현장 상담 및 자문 실시 추진

#### □ 비의무관리단지의 주택관리 사회적 기업 연계

- 비의무 단지에 소장을 파견하고 위탁수수료를 제주도에서 부담하는 제도로 주택관리부문에 사회적 기업의 적용을 통해 주택관리 사회적 기업 양성 검토
  - ※ 현재 서울특별시 일자리 정책과 연계하여 2개의 사회적 기업을 육성

#### □ 제주형 공동주택관리지원센터(안)

- 관리대상 : 의무관리대상 규모 이하 소규모 공동주택 단지
- 필요성 : 안전관리 및 노후화 방지 방안 지원 필요 특히, 소규모 단지의 경우 관리규약 등이 없고 관리비 부과기준 등의 체계가 없으며, 장기수선계획이나 안전진단계획 등이 수립되지 않아 사고위험 주택이 많음
  - 제주지역의 경우 태풍, 해일, 해풍 등을 고려한 장기수선계획과 안전진단 필요
- 주요업무
  - 통일된 관리매뉴얼, 회계기준 등 제작 보급
  - 공동주택 현황 조사를 통한 종합적인 정보관리
  - 공동주택 관리 기술자문 서비스 및 기술자문단 운영
  - 소규모 공동주택 안전점검 지원 및 관리 컨설팅
  - 비의무관리단지의 주택관리 사회적기업 연계, 상담 및 행정
  - 기타 공동주택 부대시설 시설 보수 지원 사업

- 운영방안 : 공동주택관리지원센터 조직 설치는 자체 운영 및 외부 위탁 고려 가능
  - 외부 위탁 고려시 현재 ‘중앙공동주택관리지원기구’를 운영 중인 LH, ‘공동주택관리센터’ 운영 경험이 있는 주택관리공단, JPDC 등 고려 가능
  - 공동주택관리지원센터는 물리적 주택에 초점을 둔 기능으로 성격상 주거복지센터(주민 초점)와는 다르나 통합 설치 또는 별도 설치 고려 가능
- (1안) 주거복지단 : 공동주택관리지원센터 + 주거복지센터
- (2안) 주거복지센터와 별도 조직 운영

#### 〈안별 장단점 비교〉

구 분	장 점	단 점
1안(통합)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사무실 공간의 효율적 운영</li> <li>• 행정업무 통합 시너지 효과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합단장 필요로 인건비 추가</li> <li>• 기능이 다른 두 개 센터 운영으로 의사결정 지연 가능성 상존</li> </ul>
2안(별도)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조직 슬림화로 의사결정 신속</li> <li>• 통합단장 인건비 절감</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사무실 등 운영경비 증가</li> </ul>

※ 공동주택관리지원센터는 주거복지센터와 별도 조직 구성을 추천. 사무실 공동 사용 가능

#### 4) 제주형 유도주거기준 검토

##### □ 주택상태조사, 노후주택 개보수 지원을 통한 최저주거기준 미달가구 감소

- 지역 여건에 부합하는 구조·성능·환경기준의 구체화 및 시설기준 마련을 위한 주택상태조사 추진을 통해 체계적인 관리 기반 마련
- “6. 노후주택 등 재고주택 관리 선진화”에서 제시한 노후주거지 재생, 주택 개보수를 통해 최저주거기준 미달가구를 낮추고 지속적인 주거의 질 향상을 도모

##### □ 제주 지역여건에 부합하는 적정유도주거기준 도입

- 최저주거기준과 더불어 적정유도주거기준을 통한 주거수준 향상 도모
  - 최저주거기준은 안전성, 쾌적성 확보를 위한 최소주거면적, 설비, 구조·성능 및 환경 기준을 정하고 있으며, 정책적 활용방안에서 집중적인 적용대상은 저소득층에 한함
  - 유도주거기준은 단위주택과 근린환경기준을 모두 포함하여 최저주거기준보다 포함범위가 넓고, 정책적 활용방안에서도 특정 소득계층을 제한하지 않음

**[최저주거기준]** [국토해양부공고 제2011-490호, 2011.5.27., 일부개정]

제1조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

**[참고] 일본의 주거기준**

- 1973년 일본의 주택보급률이 105%를 상회하여 양적공급의 필요성이 사라지고 최저거주 수준과 평균거주수준 등의 주거기준을 도입하기 시작하였고, 2001년 주택성능수준 도입
- 일본의 주거기준은 주택성능과 거주환경수준으로 구분되며, 주택성능은 기본적 기능, 거주성능, 외부성능으로 구분됨

① 주택성능

- 기본적 기능 : 거주실의 구성과 공동주택의 공동시설 등의 적정수준의 공간 확보
- 거주성능 : 내진성, 방화성, 방범성, 내구성, 유지관리 등에 대한 배려, 단열성 등, 실내공기환경, 채광, 방음성, 고령자 등에 대한 배려, 기타의 11개 항목
- 외부성능 : 에너지 절감을 위한 환경 성능과 외관 디자인 및 주변과의 조화

② 거주환경수준

- 지역에 따른 양호한 거주환경 확보를 위한 지침으로 안전·안심, 아름다움·풍요로움, 지속성, 일상생활을 지탱하는 서비스 연계의 용이성의 항목별 지표로 구분

## □ 제주형 유도주거기준의 설정 방향

- 제주형 유도주거기준은 주택뿐만 아니라 주변의 생활환경까지 고려하여 쾌적성, 안전성, 차별없는 접근성, 친환경성 등을 강조하되, 관광지로서의 특성과 최근 환경변화를 반영하여 제주특화형으로 추진

- ① 쾌적성 : 전반적 주거수준 향상
- ② 안전성 : 재해 및 범죄로부터의 안전
- ③ 차별없는 접근성 : 유니버설 디자인
- ④ 친환경성 : 유해물질 차단, 에너지 절감, 자연경관과의 조화
- ⑤ 주거문화 : 관광객 에티켓 준수 유도 여부 등

## 7. 제주형 선진 주거문화 정착

### 1) 조화로운 주민공동체 형성

#### □ 물리적인 환경 개선 뿐 아니라 사회적으로 조화롭고 활성화된 커뮤니티 조성을 통한 도민들의 행복한 주거생활을 도모

- 최근 이주민이 크게 증가하고 있는 추세에 대응하여 정착 이주민과 기존 거주민이 모두 조화롭게 어울려 살 수 있는 주거공동체를 형성하고, 청년층과 노년층 등 다양한 세대가 어울려 살아가며, 이웃간 갈등을 줄이기 위해 이웃을 배려하는 이웃존중의 주거문화를 확산시키기 위한 정책적 노력이 필요
- 이에 조화로운 주민공동체를 형성하여 지역커뮤니티 활성화를 유도할 수 있는 다양한 정책방안 도입을 검토·추진

#### □ 공동체 활성화를 위한 플랫폼 구축

- 마을회관 등 기존 공동체 활동 관련 시설 개선과 실질적 활용방안을 강구하여 공동체 활동의 공간적 기반을 마련
  - 노후화된 마을회관은 개보수하여 활용가능하도록 개선하고 실제 운용가능한 프로그램을 검토·도입하여 실질적 활용방안을 강구
  - 정착 이주민의 비율이 높은 지역에서는 정착 이주민과 기존 거주민이 공동으로 참여할 수 있는 교류 프로그램 시행 플랫폼으로 마을회관을 활용

- 신규조성 주택 단지의 경우 주민 공유 공간 설치 확대 등을 유도하여 새롭게 조성된 신도시의 커뮤니티 형성 및 활성화를 유도

#### □ 공동체 강화를 위한 다양한 프로그램 개발 및 보급

- 지역 공동체 활성화를 위한 다양한 프로그램을 개발·보급하여 주민들의 마을에 대한 자부심을 높이고 커뮤니티 강화를 도모
  - 예를 들어 마을 공동 작업 프로그램 개발 및 도입, 마을 공동체 중심의 마을환경정비계획 수립 지원 및 유도 등의 프로그램을 검토
  - 가칭 ‘행복한 우리마을 만들기 프로젝트’와 같이 마을 공동체 관련 사업을 브랜드화 하고 홍보하면서 관련 프로그램을 접목시키는 방안 등도 검토
  - 공동체 교류 확대를 위한 지역 나들이 및 문화여가프로그램을 개발·도입하여 커뮤니티 강화를 도모
- 세대 통합을 위한 Age-mix 형태의 주택공급, 세대 간 교류 프로그램 도입 등을 통해 세대 간 이해의 폭을 넓히고 교류를 확대할 수 있도록 유도
- 정착 이주민과 기존 거주민 간 교류 활성화를 위한 주거 측면 프로그램 운영 검토
  - 새로 이주한 정착 이주민들을 대상으로 한 제주의 풍습과 주거문화에 대한 교육프로그램 운영, 기존 거주민과 정착 이주민의 교류 프로그램 도입, 관광객이 아닌 정착 이주민과 기존 거주민의 교류를 위한 행사나 축제 개최 등 다양한 교류 활성화 프로그램 도입을 검토

#### □ 이웃존중 주거문화 형성 유도

- 아파트, 연립, 다세대 주택 등 공동주택의 경우 층간 소음과 관련 된 이웃 간 분쟁 등으로 주거생활에 많은 불편을 초래
- 따라서 공동 주택 거주주민들이 이웃존중을 바탕으로 한 입주가구 생활문화 조성 유도 및 분쟁조정 지원 등을 검토
  - 구체적으로는 층간소음 최소화 등을 위한 공동주택 입주자 생활 에티켓을 지속 홍보·교육하고, 갈등이 발생할 경우 1차적으로 관리주체, 2차적으로 공식적인 갈등 조정기구가 실질적으로 조정할 수 있도록 관련 매뉴얼을 마련하는 방안 등을 검토
- 이에 더해 공동주택 내 흡연문제 등 다양한 주거 관련 문제 완화를 위해 필요한 에티켓 등 이웃존중 선진주거문화 정착을 위한 지속적인 홍보활동을 추진
- 단독주택의 경우 집 앞 눈과 낙엽 치우기 등 공동체를 배려한 주거생활문화를 조성하기 위한 다양한 홍보·교육활동 추진을 검토

## 2) 깨끗한 제주를 위한 친환경적 주거문화 확산

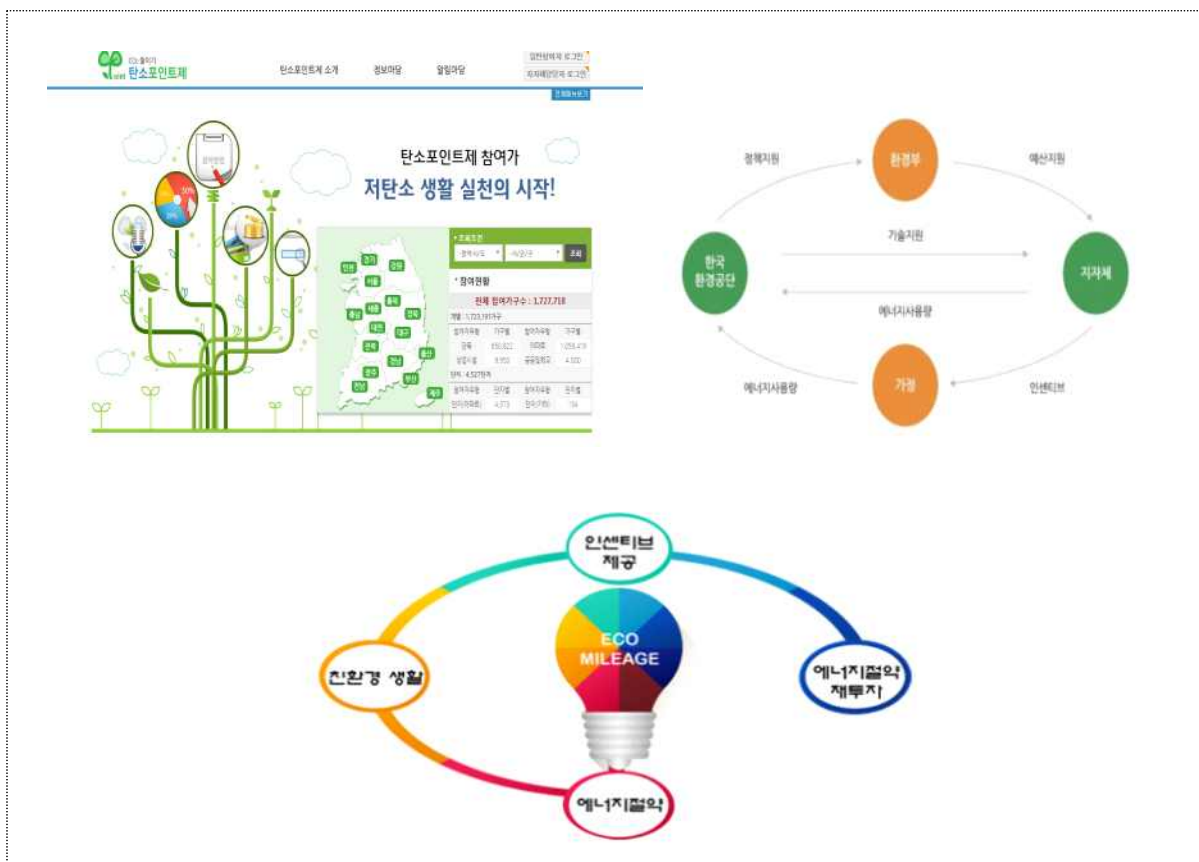
### □ 친환경적 주거문화 확산을 위한 생활 캠페인 실시

- 물리적 인프라로서 친환경 주택 및 주거단지 공급을 바탕으로 사회적 인프라로서 친환경적 주거문화 정착을 도모하여, 물리적 측면 뿐 아니라 사회문화적 측면에서도 명실상부한 친환경 제주 건설을 도모
- 이를 위해 관련 시민단체 등과 연계한 다양한 친환경 주거문화 캠페인을 시행
  - 깨끗한 제주 공기를 위한 난방 줄이기와 짧은 거리 걷기 캠페인, 깨끗한 제주 바다와 하천을 위한 음식물 쓰레기 줄이기와 자발적인 쓰레기 줍기 캠페인, 에너지 절약을 위한 고효율 에너지 기구 쓰기 등 주거생활 전반에 걸친 다양한 친환경 주거생활 캠페인 추진을 검토

### □ 친환경적 주거생활을 위한 인센티브 등 관련 프로그램 활성화

- 친환경적 주거생활을 위한 인센티브 제도로서 탄소포인트제, 에코마일리지 등 기존 인센티브 프로그램을 적극 활용하는 방안을 검토

[그림 V-16] 친환경적 주거생활을 위한 인센티브 제도 예시



자료: 탄소포인트제 홈페이지(<https://cpoint.or.kr/>), 한국환경공단 홈페이지(<https://www.keco.or.kr/>)

- 정부정책에 더해 제주 자체적으로 추가적인 인센티브를 제시하는 방안, 관련 제도를 적극적으로 홍보하고 확산시키는 방안 등 검토하여 친환경적 주거생활 확산을 위한 관련 프로그램 활성화 도모
- ※ 탄소포인트제도는 환경부와 한국환경공단, 지자체가 협력하여 친환경적 주거생활을 유도하는 인센티브 프로그램으로, 전기, 상수도, 도시가스 등의 사용량 절감에 따른 온실가스 감축률에 따라 포인트를 지급하고 이에 상응하는 인센티브를 제공하는 온실가스 감축 유도를 위한 인센티브 프로그램임
- ※ 에코마일리지는 서울시에서 진행하는 프로그램으로, 전기, 수도, 도시가스를 절약하면 마일리지로 적립하실 수 있는 시민참여 프로그램임

### 3) 주민들의 삶과 관광객의 여행이 조화될 수 있는 문화 조성

#### □ 관광객들의 거주민에 대한 기본예절 홍보 강화

- 주민들에게는 제주도가 거주하는 생활공간이라는 점을 사전에 충분히 인식하고, 이를 감안하여 여행을 즐길 수 있도록 주민 거주공간에서 지켜야 할 기본예절 홍보를 강화
- 이를 위해 먼저 표준화된 에티켓 교육 및 홍보자료를 사전에 면밀한 검토를 바탕으로 제작하여 배포
- 모든 관광객들이 교육 및 홍보자료에 접할 수 있도록 다양한 방안을 강구
  - 제주도 관광지도 등에 주민에 대한 기본 에티켓 관련 내용을 눈에 잘 띄도록 배치하고 제주행 비행기와 배 등에 관련 영상을 반드시 방영하도록 하는 방안 등을 검토
  - 단체관광객의 경우 여행사가 프로그램 시작 전 반드시 기본예절 교육 및 홍보를 사전에 실시하도록 의무화 하는 방안 도입 등을 검토
  - 주거지 내에 입지한 게스트하우스와 민박 등에 기본 에티켓 홍보자료를 눈에 잘 띄는 곳에 공지하도록 유도

#### □ 주민들의 주거지와 관광객의 동선 중복 최소화

- 지역 거주민의 프라이버시 침해를 최소화하기 위해 주거지와 관광객의 동선을 분리하여 관광 활성화와 주거환경 유지가 양립할 수 있도록 유도
  - 관광객의 동선을 체계화하여 동선 내에서 움직일 수 있도록 유도하고, 필요할 경우 주거지로서 쾌적한 환경 유지가 필수적인 지역의 경우 관광객이 들어올 수 없도록 안내판을 설치하는 등 다양한 동선 분리 방안 도입을 검토



[그림 V-17] 거주지역과 에티켓 홍보를 위한 안내판 사례



자료: 파이낸셜 뉴스 2016.8.10.

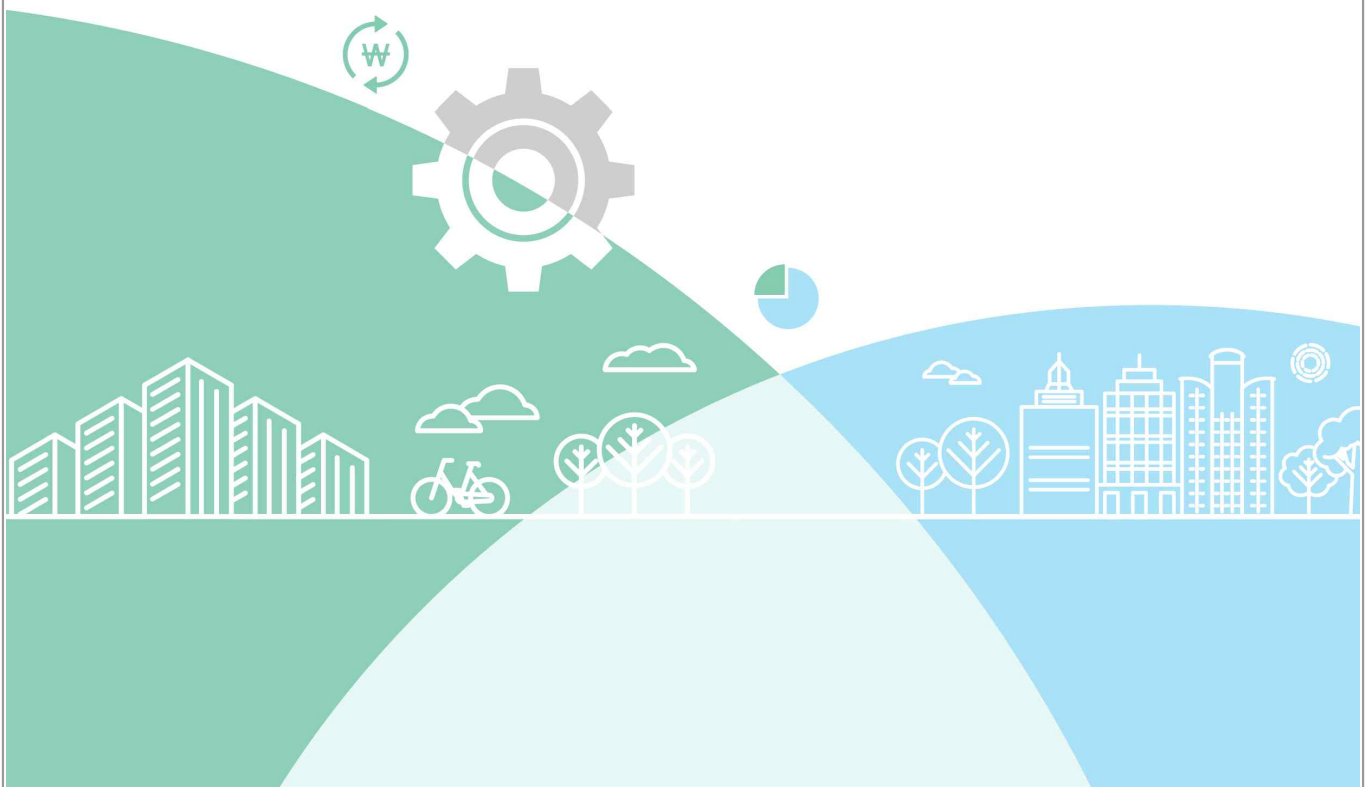
#### □ 관광객의 여행과 주민들의 소득 향상 연계 방안 검토

- 기본적으로 주민들의 주거지와 관광객의 동선이 겹치지 않도록 조정하되, 관광산업 측면에서 잠재력이 높은 마을의 경우 주민참여형으로 주요 관광포인트로 발전시키는 투트랙 전략을 검토
- 관광객 유치가 마을 주민의 소득 증대와 직결되는 성공모델을 만들어 관광산업이 주민 생활 향상에 직접 기여하는 성공사례를 제시하는 방안 등을 검토
  - 제주의 특성이 잘 보존된 기존 마을 중 주민참여의지가 높은 곳을 선정하여 마을주민들이 직접 참여하되 지자체가 홍보, 실천전략 마련 등 필요한 부분에 협력하여 장기적으로 관광객이 주민소득 향상과 직결되는 성공모델을 창출



## VI. 2027년 제주의 주거모습

1. 미래 제주 도민의 주거상
2. 2027년 주요 주거지표
3. 주거정책 소요자원과 확보방안





## VI. 2027년 제주의 주거모습

### 1. 미래 제주 도민의 주거상

- 앞으로 10년 간 새로운 장기 주거종합계획에서 제시한 정책 패러다임에 따라 미래 국민들의 주거생활은 아래와 같이 변화될 것으로 기대
  - 주택수요와 정책소요에 맞는 주택공급계획, 택지공급계획 수립으로 원하는 곳에서 원하는 유형의 주택에 거주하고,
  - 공공임대주택 확충, 저렴주택 공급으로 안정된 주거생활을 영위하며,
  - 소득계층별, 생애주기별 맞춤형 정책을 통해 가구특성에 맞는 주거지원을 받으며,
  - 체계적인 재고주택 관리를 통해 안전하고 편리한 친환경 주택에 거주하고, 쾌적한 주거환경이 조성되며,
  - 깨끗한 제주를 위한 친환경전 주거문화 확산과 주민, 정착 이주민, 관광객이 조화되는 문화 조성을 통해 공동체가 활성화되고 사회통합이 향상될 것으로 기대

[그림 VI-1] 미래 제주 도민의 주거상



## 2. 2027년 주요 주거지표

### 1) 2020년 기준 주거지표 목표 검토

- 기존에 수립된 제주특별자치도 주택종합계획(2010~2020년)에서 제시된 주거지표 목표를 검토

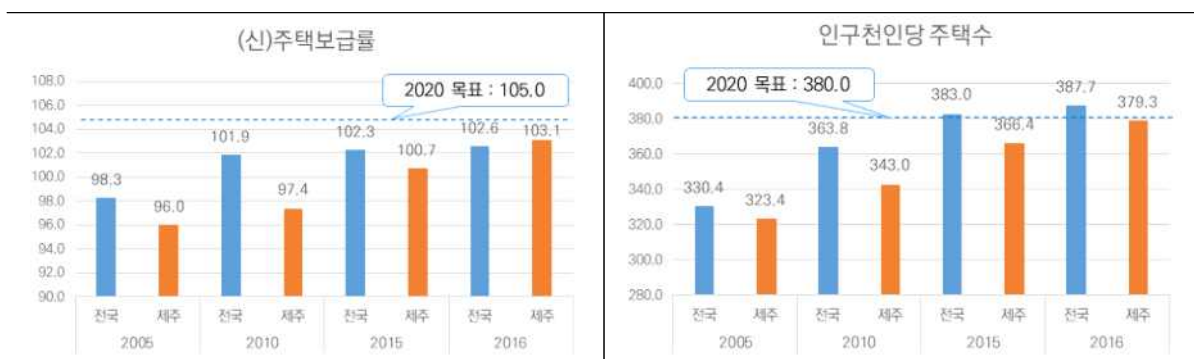
#### □ (신)주택보급률<sup>6)</sup>

- (신)주택보급률은 2016년 기준 103.1%로 2020년 주거지표인 (신)주택보급률 105.0%를 무난하게 달성할 것으로 예상되나, 다른 시도에 비해 상대적으로 낮은 수준
  - 2016년 기준 전국 (신)주택보급률은 102.6%이며, 제주보다 낮은 시도는 서울(96.3%), 경기 (99.1%), 인천(100.9%), 대전(101.7%), 부산(102.3%) 으로 수도권과 일부 광역시 지역임
- ☞ 무난하게 달성될 것으로 예상되며, 주거종합계획 수립에 따른 목표 재설정 필요

#### □ 인구천인당 주택수

- 인구천인당 주택수는 2016년 기준 379.3호/천인으로 2020년 최대 목표치(380.0)와 유사한 수준이나, 다른 시도에 비해 낮은 수준
  - 2016년 기준 전국 인구천인당 주택수는 387.7호/천인이며, 제주보다 낮은 시도는 경기(350.7호/천인), 인천(368.3호/천인), 서울(371.6호/천인)으로 수도권 지역임
- ☞ 무난하게 달성될 것으로 예상되며, 주거종합계획 수립에 따른 목표 재설정 필요

[그림 VI-2] 2020년 기준 주거지표 목표 검토(주택보급률 및 인구천인당 주택수)



6) 2008년 이후 (新)주택보급률로 변경하여 산정되며, 본 계획에서의 주택보급률은 (新)주택보급률로서 주택 수 산정시 다가구주택을 구분거처 기준으로 호수로 산정하고, 가구 수 산정시 집단가구와 외국인가구를 제외함

## □ 자가점유율

- 자가점유율은 2015년 기준 58.3%로 2020년 목표(63.9%)에 크게 못 미치고 있으며, 자가점유율은 일정 수준 이후 큰 변동이 없는 지표로 목표 수준과 지표 타당성 재검토
  - 2015년 기준 전국 자가점유율은 56.8%이며, 제주보다 낮은 시도는 서울(42.1%), 경기(52.3%), 세종(53.5%), 대전(53.8%)임

☞ 일정 수준 이후 큰 변동이 없는 지표로 지표 변경 검토

## □ 1인당 주거면적

- 1인당 주거면적은 2016년 기준 27.5㎡로 2020년 목표치인 25.0㎡를 이미 초과하여 목표 수준의 재설정 또는 목표 재검토 필요
  - 2016년 기준 전국 1인당 주거면적은 27.3㎡이며, 제주보다 낮은 시도는 서울(25.0㎡), 인천(25.1㎡), 경기(26.4㎡), 부산(27.3㎡)으로 수도권과 일부 광역시 지역임

☞ 목표치를 초과하고, 일정 수준 이후 큰 변동이 없는 지표로 지표 변경 검토

[그림 VI-3] 2020년 기준 주거지표 목표 검토(자가점유율 및 1인당 주거면적)



## □ 최저주거기준 미달가구

- 2015년 기준 편익시설 중 입식 부엌 시설비율은 99.1%, 수세식 화장실 비율 98.7%, 온수 목욕시설 비율 98.1%로 2020년 목표치인 100%에 근접하고 있음
  - 2005년 전국과 3.8%p의 격차가 있었던 수세식 화장실 비율이 2015년에는 전국 98.6%, 제주 98.7%로 비슷한 수준이 되었으며, 제주의 편익시설 수준이 전반적으로 향상됨
- 최저주거기준 미달가구 비율은 2016년 기준 3.1%로 2006년 대비 크게 향상되었으나 2020년 목표인 0.3%에는 못 미치고 있으며, 최저주거기준 미달가구 비율은 일정 수준 이하로 감소시키기 어려운 측면이 있어 목표 재조정 필요

- 2016년 기준 전국 최저주거기준 미달가구 비율은 5.4%이며, 제주는 광주(1.3%), 전북(2.6%), 울산(3.0%)과 함께 다른 지역에 비해 매우 양호한 수준임

☞ 양호한 수준이며, 최저주거기준 미달가구 비율은 측정 기준이 변화하고, 일정 수준 이하로 감소시키기 어려운 측면이 있어 지표 변경 검토

[그림 VI-4] 2020년 기준 주거지표 목표 검토(최저주거기준 미달가구 비율)



〈표 VI-1〉 기존 주택종합계획(2010~2020년) 주거지표 목표 평가 요약

(단위: %, 호/천인, %, m<sup>2</sup>/인, %)

주요 지표		2005		2010		2015		2016(현재)		2020(목표)
		전국	제주	전국	제주	전국	제주	전국	제주	제주
양적 지표	(신)주택보급률(%)	98.3	96.0	101.9	97.4	102.3	100.7	102.6	103.1	105.0
	인구 천인당 주택수(호/천인)	330.4	323.4	363.8	343.0	383.0	366.4	387.7	379.3	374.0~380.0
	자가점유율(%)	55.6	54.8	54.2	56.5	56.8	58.3	-	-	63.9
질적 지표	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> /인)	22.8	23.5	25.0	24.8	26.9	26.6	27.3	27.5	25.0
	입식부엌(%)	97.9	97.9	98.4	98.0	99.3	99.1	-	-	100.0
	수세식화장실(%)	94.0	90.2	97.0	95.4	98.6	98.7	-	-	100.0
	온수목욕시설(%)	95.8	95.3	97.6	96.6	98.2	98.1	-	-	100.0
주요 지표		2006		2010		2014		2016(현재)		2020(목표)
		전국	제주	전국	제주	전국	제주	전국	제주	제주
질적 지표	최저주거기준 미달가구비율(%)	16.6	21.8	10.6	11	5.4	6.3	5.4	3.1	0.3

주: 주택보급률과 인구천인당 주택수는 모두 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처로 산정한 경우의 값임  
자료: 국토교통부, 통계청



## 2) 2027년 주요 주거지표

- 2027년 주요 주거지표로서 주택보급률, 인구천인당 주택수를 기존과 동일하게 제시하고, 주거복지, 주거환경에 대한 관심이 증가하는 경향을 반영하여 이와 관련된 지표 제시
- (신주택보급률)은 주거종합계획의 목표연도인 2027년에는 110%에 도달할 전망
- (인구 천인당주택수)는 2027년에는 420호/천명에 도달할 전망
- (장기 공공임대주택 호수)는 2027년에는 2.3만호 전망 (분양전환형 제외)
- (주거급여 수급가구 수)는 2027년에는 2만 가구 전망
- (주택에너지절감율)은 2027년에는 80% 전망

※ 친환경 주택 건설기준(국토부 고시) 강화를 통해 2022년에는 2009년 대비 주택에너지 절감율을 80%이상으로 상향

- 에너지 절감계획 : 2010 20%, 2012년 30%, 2017년 60%, 2025년 100%
- 2017년 이후 패시브주택 의무화, 2025년 신재생에너지 설비 설치를 통한 일정 비율의 단지내 에너지생산 의무화를 추진

〈그림 VI-5〉 2027년 주요 주거지표

주택보급률 (新 주택보급률 기준)		
[2016년]	전 국 : 102.6% 제 주 : 103.1%	[2027년] 제 주 : 110 %
인구 천명당 주택수		
[2016년]	전 국 : 387.7 호/천명 제 주 : 379.3 호/천명	[2027년] 제 주 : 420 호/천명
장기 공공임대주택 호수		
[2016년]	전 국 : 125.6 만호 제 주 : 1.3 만호	[2027년] 제 주 : 2.3 만호 (분양전환형 제외)
주거급여 수급 가구 수		
[2017년]	전 국 : 82 만 가구 제 주 : 1.3 만 가구	[2027년] 제 주 : 2 만 가구
주택에너지 절감율		
[2017년]	전 국 : 60 % 제 주 : 60 %	[2027년] 제 주 : 80 %

### 3. 주거정책 소요재원과 확보방안

#### 1) 주거정책 소요재원 검토

##### (1) 국토교통부 주거복지로드맵 소요재원 검토

- 국토교통부 주거복지로드맵(2017.11.29.)에서 주거정책과 관련된 소요예산으로 5년간 약 119.3조원(연평균 23.9조원)의 예산이 소요될 것으로 추정
  - 이 중 예산은 13.4조, 기금 106조로 연평균 23.9조원(예산 2.7조, 기금 21.2조)이 소요
- 제주특별자치도의 인구 및 가구 규모, 정책소요 등을 감안할 때 상기 소요예산의 약 2~3%가 제주특별자치도 소요예산으로 추정이 가능함
  - 이는 연평균 약 0.5~0.7조원으로 10년간 약 5~7조원으로 예상됨
- 소요예산이 상당부분이 공공주택 공급에 소요될 것으로 예상
  - 이 계획에서 10년 동안 국민임대주택(4천호 내외), 행복주택(5천호 내외), 영구·매입·전세임대주택(1천호 내외), 분양전환형 임대주택·공공지원(민간)임대주택·공공분양주택(11.0천호 내외) 공공주택 공급방안 제시

##### (2) 제주특별자치도 주거정책 소요재원 검토

#### □ 장기공공임대주택

- 제주특별자치도 장기공공임대주택 공급방안과 연계하여 자체적으로 소요되는 재원은 기존의 공급계획 및 본 계획의 장기공공임대주택 공급방안을 고려하여 추정
- '18~'21년 연도별 공급 물량은 제주특별자치도 내부 계획을 반영하며, '21~'27년 은 본 계획의 목표 물량을 연차별로 동일하게 배분하여 추정
  - 장기 계획의 특성상 계획 및 준공의 시차를 감안하여, '18~'21년은 기존 계획 반영
  - 추후 변화된 여건을 반영하여 관련 계획의 타당성 검토 후 수정 보완 필요
- 본 계획의 공급방안을 반영하여 국민임대 4,000호, 행복주택 5,000호, 영구·매입·전세 1,000호를 가정하며, 영구·매입임대간 배분은 공급여건에 따라 조정하는 것으로 가정
  - 영구·매입·전세임대 중 영구임대는 모두 중앙정부(LH)에서 공급하며, 매입임대는 제주도가 '18~'21년 동안 연간 100호씩 공급하고, '22~'27년은 연간 공급물량을 달리 하여(1안 연 50호, 2안 0호, 3안 연 100호 공급), 총 400~1,000호 공급하는 것으로 가정
  - ※ 제주도가 매입임대 400호(700호) 공급시 중앙정부(LH)가 영구임대 600호(300호)를 공급하여, 영구·매입·전세임대의 공급물량이 총 1,000호가 되도록 함

- 장기공공임대주택(분양전환형 임대주택 제외) 소요 재원은 '18~'27년 공급방안과 제주특별자치도 자체 공급비율, 건설 및 매입원가, 비용 분담비율을 고려하여 추정
- 이용자료: 장기공공임대주택 공급방안('18~'27), 제주특별자치도 내부 계획
- 장기공공임대주택 소요자원 추정의 가정
  - 첫째, 국민임대 4천호 내외, 행복주택 5천호 내외, 영구·매입·전세임대주택 1천호 내외 가정
  - 둘째, 자체 공급(JPDC, JDC 등)비율은 기존 계획을 반영하여 제주도가 국민임대 20%, 행복주택 80%, 매입임대 100%를 공급하고, 영구임대는 모두 중앙정부에서 공급하는 것으로 가정
  - 셋째, 평당 건설원가는 7,420천원('18년)으로 매년 3.0% 상승을 가정하며, 호당 건설원가 산정을 위한 평균평형은 국민임대 17.8평, 행복주택 14.2평, 영구임대 12.5평으로 함
  - 넷째, 매입임대주택의 호당 지원단가는 제주 지역 일반주택 기준 9,200만원('18년)을 적용하였으며, 지원단가는 매년 3.0% 상승하는 것으로 가정
  - 다섯째, 유형별 지자체 자원부담율은 주택기금과 시행자 부담분이며, 영구임대 12.5% (시행자 12.5%), 국민임대 50%(기금 40%, 시행자 10%), 행복주택 50%(기금 40%, 시행자 10%), 매입임대 50%(기금 50%)

〈표 VI-2〉 제주특별자치도 장기공공임대주택 소요자원 추정

(단위 : 호, 백만원)

구 분			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	합계
국민 임대	공급물량		260	-	416	139	531	531	531	531	531	531	4,000
	소요자원		17,170	-	29,145	10,030	39,454	40,640	41,858	43,115	44,410	45,742	311,564
행복 주택	공급물량		593	38	632	800	490	490	490	490	490	490	5,000
	소요자원		31,240	2,062	35,323	46,054	29,023	29,896	30,792	31,717	32,669	33,649	302,426
영구 임대	공급 물량	1안					50	50	50	50	50	50	300
		2안	-	-	-	-	100	100	100	100	100	100	600
		3안					-	-	-	-	-	-	-
	소요 자원	1안					652	672	692	713	734	756	4,220
		2안	-	-	-	-	1,305	1,344	1,384	1,426	1,469	1,513	8,441
		3안					-	-	-	-	-	-	-
매입 임대	공급 물량	1안				100	50	50	50	50	50	50	700
		2안	100	100	100	100	-	-	-	-	-	-	400
		3안					100	100	100	100	100	100	1,000
	소요 자원	1안					2,588	2,665	2,745	2,828	2,913	3,000	35,983
		2안	4,600	4,740	4,880	5,025	-	-	-	-	-	-	19,245
		3안					5,175	5,330	5,490	5,655	5,825	6,000	52,720
합계	공급물량		953	138	1,148	1,039	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	10,000
	소요 자원	1안					71,717	73,872	76,088	78,372	80,726	83,148	654,193
		2안	53,010	6,802	69,348	61,109	69,782	71,879	74,035	76,258	78,547	80,904	641,676
		3안					73,652	75,865	78,141	80,487	82,904	85,391	666,710

주 : 1) 소요자원 추정에서의 국민임대, 행복주택, 매입임대, 영구임대 공급물량은 JPDC, JDC와 LH의 공급물량임

2) 장기공공임대주택의 연도별 소요재원은 준공년도를 기준으로 일괄 배정한 것임을 유의해야 함

- 제주특별자치도 장기공공임대주택 공급방안과 연계하여 자체적으로 소요되는 재원은 10년간('18~'27년)간 약 6,417억원~6,667억원(연평균 642억원~667억원)으로 분석
  - 영구·매입·전세임대주택의 유형별 배분 비율에 따라 장기공공임대 소요재원은 변동 가능하며, 매입임대 700호 공급(1안)시 약 6,542억원, 매입임대 400호 공급(2안)시 약 6,417억원, 매입임대 1,000호 공급(3안)시 약 6,667억원의 재원이 소요되는 것으로 추정

#### □ 매입임대주택 확충을 위한 추가예산 지원

- 매입임대주택은 저소득층(중위소득 50%이하)을 위한 공공임대주택 유형으로 저렴하게(시세 30% 수준)이용이 가능하므로, 주거약자를 위해 공급이 필요
  - 주거약자에게 적절한 입지에 위치한 양질의 주택을 공급하여 삶의 질을 향상시키고, 공공임대주택에 대한 부정적 이미지 완화와 매입임대주택의 공실 감소 도모
- 매입임대주택의 공급은 민간주택 공급과잉 시 주택경기를 조절하는 수단도 될 수 있으나 제주 주택가격에 비해 호당 지원단가가 낮아 확보가 어려우므로, 매입임대주택의 원활한 확보를 위해 제주도의 추가 예산 지원 검토 필요

- 매입임대주택 확충을 위한 추가 예산 지원 사업은 장기공공임대주택의 공급방안 중 매입임대주택 공급계획과 연계하여 소요 재원 추정
  - 매입임대주택 확충을 위한 호당 추가 지원액수는 제주특별자치도의 주택유형 중 가장 저렴한 연립주택의 중위매매가격과 중앙정부의 매입임대주택 호당 지원단가와와의 갭(gap)을 고려하여 추가 지원액수를 설정
  - 이용자료: 장기공공임대주택 공급방안('18~'27), 제주특별자치도 내부 계획
  - 매입임대주택 추가예산 지원을 위한 소요재원 추정의 가정
    - 첫째, 매입임대주택의 공급 물량은 본 계획의 장기공공임대주택 공급방안을 반영하여 총 400~1,000호 공급하는 것으로 가정
    - 둘째, 매입임대주택의 추가 지원액수는 '18년 기준 제주도 연립주택 중위매매가격과 중앙정부의 매입임대주택 호당 지원단가(일반)의 차이를 반영하여 7,000만원으로 가정
- ※ 제주도 연립주택 중위매매가격은 1억 6,500만원(한국감정원, 주택가격동향, 2018. 1. 기준)
- ※ 2018년 다가구매입임대주택 호당 지원단가 : 제주 일반 9,200만원  
( '18년 매입·전세임대주택 정부 지원기준)

- 매입임대주택 확충을 위해 소요되는 재원은 매입임대주택의 공급물량에 따라 10년간('18~'27년)간 총 280억원~700억원으로 분석

- 분석에서 매입임대주택 확충을 위해 호당 7,000만원의 추가 예산을 지원하는 경우 매입임대 700호 공급(1안)시 총 490억원, 매입임대 400호 공급(2안)시 총 280억원, 매입임대 1,000호 공급(3안)시 총 700억원의 재원이 소요되는 것으로 추정

〈표 VI-3〉 매입임대주택 확충을 위한 추가 예산 지원시 소요재원 추정

(단위 : 호, 백만원)

구 분		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	합계
1안	매입임대	100	100	100	100	50	50	50	50	50	50	700
	소요재원	7,000	7,000	7,000	7,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	49,000
2안	공급물량	100	100	100	100	-	-	-	-	-	-	400
	소요재원	7,000	7,000	7,000	7,000	0	0	0	0	0	0	28,000
3안	공급물량	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1,000
	소요재원	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	70,000

주 : 1) 1안은 매입임대주택 700호, 2안은 매입임대 400호, 3안은 매입임대 1,000호 공급을 가정  
 2) 매입임대주택 호당 추가 지원액수는 2027년까지 일정한 것으로 가정

#### □ 수놓음 공공임대주택 입주자를 위한 임대차보증금 지원사업

- 수놓음 임대차 보증금 지원사업은 행복주택 및 국민임대 입주자에게 보증금 50%를 지원해주는 사업으로, 장기공공임대주택 공급방안과 연계하여 소요 재원 추정
- 임대차보증금의 호당 지원액수는 입주자 기본임차보증금의 50%로 국민임대 750만원, 행복주택 1,900만원
- 제주특별자치도 수놓음 공공임대주택(국민임대·행복주택)의 임대차보증금 지원사업에 소요되는 재원은 10년간('18~'27년)간 수놓음 공공임대주택 9천호 가정시 1,350억원임
  - 수놓음 공공임대주택 9천호 가정 및 호당 평균 지원액수 1,500만원 가정
- 향후 수놓음 공공임대주택이 2.0만호 까지 확대되는 경우 재원은 총 3,000억원 소요
  - 수놓음 공공임대주택 2만호 가정 및 호당 평균 지원액수 1,500만원 가정

#### □ 주거급여

- 주거급여를 위해 제주특별자치도에서 소요되는 재원은 주거복지로드맵의 부양의무자 기준 폐지, 중위소득 기준 완화, 기준임대료 상승 등의 내용을 반영하여 추정
- 주거급여 사업 수행을 위해 제주특별자치도에서 자체적으로 소요되는 재원은 '18년 36억원에서 '27년 87억원 까지 상승할 것으로 예상되며, 10년간 총 692억원으로 추정
  - 분석은 위의 가정들이 충족되는 것을 전제로 한 것이며, 특히 부양의무자 기준 폐지로 인한 수급가구 증가의 효과는 불명확하므로 지속적인 검토 필요

〈표 VI-4〉 제주특별자치도 주거급여 소요 자원 추정

(단위: 천 가구, 백만원)

구분	2018		2019	2020	2021		2022	2023	2024	2025	2026	2027
	1~9월	10~12월			1~3월	4~12월						
수급가구	10.1	16.9	17.7	18.4	18.7	17.6	18.0	18.4	18.8	19.2	19.6	19.9
전체재원	18,190		28,841	31,755	32,625		34,804	36,487	38,210	39,978	41,740	43,546
제주 소요 재원(20%)	3,638		5,768	6,351	6,525		6,961	7,297	7,642	7,996	8,348	8,709

주: '21년까지 수급가구 수는 여러 정책효과를 고려한 전국 54.7만 가구 추가지원(주거복지로드맵 및 김혜승 외, 2017)을 가정하고, 여기에 전국 대비 제주 지역의 가구 구성비를 반영하여 추정(장래가구추계의 전국 대비 제주도 가구 구성비는 '18년 1.22%에서 '21년 1.30%까지 상승)하였으며, '22년 이후는 제주 지역 가구 증가율을 반영하여 추정함

- 주거급여 소요 재원은 주거복지로드맵의 정책방향, 지자체별 국고보조율, 제주특별자치도의 가구증가율 등을 고려하여 추정
- 이용자료: 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵(2017.11), 김혜승 외, (2017), 「주거급여 보장수준 및 지원대상 확대방안 등 연구」
- 주거급여 소요자원 추정 방법과 가정
  - 첫째, 2018년 10월 부양의무자 기준 폐지 및 기초연금 5만원 인상 가정
  - 둘째, 중위소득 기준 '18년 43%, '19년 44%, '20년 45%로 상승 후 '27년까지 유지 가정 (※ 주거복지로드맵 : 주거급여 '16년 81만 가구 → '21년 이후 136만 가구 지원 예측)
  - 셋째, 기준임대료는 '22년까지 최저주거면적 민간임차료 수준으로 단계적 상승(연평균 6% 상승)하고, 이후 '27년까지 주택임차료 상승률 수준(2.%)으로 매년 증가 가정
  - 넷째, 수선유지급여는 건설공사비 상승을 고려하여 '18년 8% 상향조정(주거복지로드맵), 이후 '27년까지 연 3.0% 매년 증가 가정
  - 다섯째, 제주특별자치도의 가구증가율을 반영하여, 주거급여 수급가구 증가 가정
  - 여섯째, 제주시 및 서귀포시의 주거급여 국고보조율 80% 유지 가정

#### □ 신혼부부 및 자녀출산가정 전세보증금 대출이자 지원

- 2018년 제주주거복지정책에서는 신혼부부 및 자녀출산가정 주택전세자금 대출이자 지원 사업으로 5억원의 예산 소요 추정
  - 신혼부부 대출이자의 1.5% (최대 70만원) 지원하며, 자녀출산가정은 100만원 지원
  - 2018년 500여명 지원을 가정하는 경우, 연간 소요 예산은 최대 5억원으로 추정
  - 지원금액을 최대 150만원까지 상향 조정하는 경우 연간 소요 예산은 최대 7.5억원으로 추정

## □ 제주 특화형 연세 가구 지원 사업

- 4분위 이하 무주택가구(공공임대 거주가구 제외) 중 주거비 부담이 큰 연세 거주 가구에 대한 지원 사업의 소요 자원 추정
  - 저소득(4분위 이하) 연세가구에 대해 연세를 무이자 또는 저리(1% 수준)로 대출을 해주고, 지원가구는 대출 상환금을 매월 갚아나가는 방식을 가정
- 연세로 거주하고 있는 4분위 이하 무주택가구(공공임대 거주가구 제외) 중 주택의 임차료 및 대출금 상환에 매우 부담을 느끼는 대상가구는 3천 가구 내외로 추정
  - 4분위 이하 연세 거주가구(무주택) 중 임차료 및 대출금 상환이 매우 부담이 된다고 응답한 가구 비율은 보증금 있는 연세 24.8%, 보증금 없는 연세 28.0%
- 연세 보증 및 대출이 필요한 대상가구의 평균 연세는 약 400만원이며, 이 중 2~3개월분 정도인 80만원(20%)을 대출해 주는 것으로 가정
  - 4분위 이하 연세 거주가구(무주택)의 평균 연세 수준은 '보증금 있는 연세' 446만원, '보증금 없는 연세' 388만원 수준이므로, 가구당 평균 연세를 400만원으로 가정
- 제주특화형 연세 가구 지원사업 수행을 위해서는 연간 약 24억원의 자원 소요 추정
  - 연 3,000가구에 대해 가구당 80만원을 대출 해주는 경우를 가정한 것이며, 운영비용이나 대출 상환액 등과 관련된 금액은 고려되지 않음

## □ 제주 특화형 주거약자에 대한 주거안정 보조금 지원

- 2분위 이하 무주택임차가구(공공임대 거주가구 제외) 중 주거급여나 전세자금 대출을 받지 못한 월세 가구에 대해 주거안정 보조금 지원
  - 차상위 계층(2분위 이하)의 월세가구에 대해 매월 주거안정 보조금 지원
- 월세로 거주하고 있는 2분위 이하 무주택가구(공공임대 및 주거급여 미지원가구) 중 주택 임차료에 매우 부담을 느끼는 대상가구는 8백 가구 내외로 추정
  - 2분위 이하 '보증금 있는 월세' 미지원가구 중 임차료가 매우 부담이 된다고 응답한 가구 비율은 49.8%이며, 평균 보증금 수준은 약 39만원임
- 주거안정 보조금 대상가구를 위한 가구당 지원금액은 월 8만원(연간 96만원) 가정
  - 2인 가구 기준 주거급여(4급지) 평균 급여액수가 월 9.8만원이므로 이보다 낮은 수준 지원
- 주거약자에 대한 주거안정 보조금 지원을 위한 소요 자원은 매년 약 7.7~9.4억원이며, 이는 10년간('18~'27년) 총 76억원 수준으로 추정

〈표 VI-5〉 제주 특화형 주거약자에 대한 주거안정 보조금 소요 재원

(단위: 호, 천원, 백만원)

구 분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	합계
가구수	—	800	800	800	800	800	800	800	800	800	7,200
가구당 연간 지원액(천원)	—	960	984	1,009	1,034	1,060	1,086	1,113	1,141	1,170	9,556
소요재원(백만원)	—	768	787	807	827	848	869	891	913	936	7,645

주: 1) 주거안정 보조금 지원 사업은 2019년부터 시행하는 것으로 가정  
2) 주거안정 보조금의 가구당 연간 지원액은 연간 2.5%씩 상승하는 것으로 가정

## □ 주거복지센터 운영

- 제주특화형 주거복지센터는 각 권역별로 지역주거복지센터를 설치하는 것으로 가정하고 지원을 위한 소요 재원 추정
  - 지역주거복지센터는 정책개발 및 조사, 교육프로그램 등의 기능과 상담 및 사례관리, 주거지원 업무를 수행

- 이용자료: 이창우 외, (2016), 「도민 중심의 종합 주거대책 마련 참여형 연구」, 봉인식 외, (2017), 「경기도 주거복지센터 운영방향 연구」

### ○ 주거복지센터 소요재원 추정 방법과 가정

- 첫째, 광역지원센터(1곳), 권역별 지역주거복지센터(2곳)의 2019년 설치 가정
- 둘째, 전담 인력은 지역주거복지센터 각 4~5인 가정
- 셋째, 연간 예산지원액은 지역주거복지센터 권역당 3~4억원 가정
- 넷째, 예산지원액은 연 3.0%씩 매년 증가와 중기 장기계획에 맞추어 가정산정

- 제주특별자치도 주거복지센터 운영에 소요되는 재원은 10년간('18~'27년)간 약 100억원임
  - 소요 재원은 위의 가정에 따라 추정된 결과이며, 주거복지센터의 설치 시기 및 센터의 수, 전담 인력에 따라 변동 가능하므로 지속적인 검토 필요

〈표 VI-6〉 주거복지센터 소요 재원 추정

(단위: 호, 백만원)

구 분	2018	초 기			중 기			장 기			합계
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
지역주거복지센터	—	700	720	750	1,100	1,130	1,170	1,500	1,550	1,600	10,220

주: 주거복지센터는 2019년 설치되며, 각 센터의 인건비 및 사업비 소요재원임



## □ 개보수 자금(대출) 지원

- 4분위 이하 저소득 가구 중 개보수 자금 조달에 어려움을 겪는 가구를 대상으로 개보수 자금 (대출) 지원을 위한 소요 자원 추정
- 주택 개보수가 필요한 4분위 이하 저소득가구 중 ‘개보수에 필요한 자금 조달’이 어렵다고 응답한 가구는 약 8천 가구이며, 이 중 매년 8백 가구(10%) 지원 가정
  - 대상가구를 고령자 또는 장애인이 있는 가구로 한정하는 경우 대상가구는 4천 가구 내외이며, 이 경우 매년 4백 가구(10%) 지원하는 것으로 가정
  - 4분위 이하 가구 중 개보수가 필요하다고 응답한 가구의 비율은 20.8%이며, 1.9만 가구 내외
- 개보수 대출 이자 지원 대상가구를 위한 가구당 평균 (대출)지원금액은 500만원을 가정
  - 2017년 제주 주거실태조사에서 대상가구의 개보수 평균 예상 비용은 약 1,600만원, 평균 지불가능비용은 약 300만원 수준이며, 이를 감안한 소요금액 중 약 500만원을 지원하는 것으로 가정

〈표 VI-7〉 저소득 가구 개보수 (대출) 지원사업 소요 자원

(단위: 호, 천원, 백만원)

구 분		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	합계
저소득 가구	가구수	-	800	800	800	800	800	800	800	800	800	7,200
	가구당 지원액(천원)	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-
	소요자원(백만원)	-	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	36,000
고령자 장애인 저소득 가구	가구수	-	400	400	400	400	400	400	400	400	400	3,600
	가구당 지원액(천원)	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-
	소요자원(백만원)	-	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	18,000

주: 1) 저소득 가구 개보수 (대출) 지원사업은 2019년부터 시행하는 것으로 가정

2) 개보수 (대출) 지원액은 500만원으로 일정한 것으로 가정

- 저소득가구를 위한 개보수 대출 이자 지원을 위한 소요 자원은 매년 40억원이며, 이는 10년간 ('18~'27년) 총 360억원 수준으로 추정
  - 대상가구를 고령자 또는 장애인이 있는 가구로 한정하는 경우 총 소요 자원은 180억원 수준

## 2) 종합 및 자원 확보 방안

## □ 종합

- 장기공공임대주택의 공급과 주거급여, 주거복지센터 운영 등 주요 주거정책을 수행함에 있어 10년 동안 약 9,400억원~1조 1,900억원의 자원이 소요될 것으로 추정

- 이 중 대부분은 장기공공임대주택의 직접 공급, 수놓음 공공임대 주택 임대차보증금 지원 등 공공임대주택 공급 관련 사업에 소요
- 주거급여 대상가구의 확대 및 기준임대료 인상으로 주거급여를 위한 소요 재원이 점차 증가하는 경향이 있으며, 주거급여 재원의 비중은 전체 대비 약 5% 수준
- 주택 개보수 자금 대출 지원은 대상범위의 설정에 따라 소요 재원 규모 및 비중의 차이가 발생(전체 대비 1.3~2.5% 수준)
- 그 밖에 주거약자를 위한 주거안정 보조금 지원, 신혼부부 및 자녀출산가정의 전세보증금 대출이자 지원, 주거복지센터 운영 등에 소요되는 재원의 비중은 상대적으로 크지 않음

#### □ 부동산간접투자, 자산 및 임대료 유동화 등을 통해 임대주택 건설 및 매입자금 조달

- 공공주택 공급에 투입되는 자금이 많은 점을 고려하여 리츠와 펀드 등을 통한 자금조달 방안을 지속 강구

#### □ 기금 운영체계 개편 : 주거복지기금 신설

- 현행 주택사업특별회계 계정을 통해 임대차보증금 지원사업을 지원하고 있으나 관련 주거복지 사업에 대한 지원을 강화하기 위해 주거복지기금을 신설하고 조성재원 다변화
  - (기금 조성)여유자금 일부, 기부금, 주택사업특별회계 계정의 일부를 조성재원으로 활용
  - (기금 운용) 직접 또는 위탁(재단, 지자체 등)을 통해 사회적 기업 지원, 취약계층 주거비 지원 등 보조성 사업을 수행
- 중장기 주거복지기금에 대한 로드맵을 작성하고, 기금 운용의 적정 현금흐름 유지 및 건전성 모니터링

#### □ 성과와 연계된 사회적 성과 연계 채권 발행

- 사회적 경제주체의 경우 부족한 사업비를 사회적 금융을 통해 조달할 수 있도록 보증

제주특별자치도  
주거종합계획  
(2018~2027)



제주특별자치도  
Jeju Special Self-Governing Province