

제주특별자치도 주거종합계획 변경

(2018~2027)



【 참여연구진 】

국토연구원	연구책임	연구위원	전성제
	연구진	선임연구위원	이수욱
		선임연구위원	강미나
		책임연구원	노민지
		전문연구원	오민준
		전문연구원	최 진
		전문연구원	권건우

I. 과업의 개요

1. 배경 및 목적 3
2. 과업의 내용과 수행 방법 4

II. 주거 여건 및 주택시장 변화

1. 주거 여건 변화 9
2. 주택시장 동향 28
3. 주거실태 분석 39
4. 주거종합계획의 전반기 성과와 과제 53

III. 미래 주거환경 변화 및 국·내외 유사 계획

1. 글로벌 메가트렌드 63
2. 해외 유사 계획 64
3. 국내 유사 계획 71
4. 미래 주거 여건 변화 75

IV. 주거종합계획의 비전과 목표

1. 비전과 목표 재정립 87
2. 실천 전략 수립 88

V. 더 나은 미래 제주를 위한 정책 방향

1. 수요에 맞는 양질의 주택 안정적 공급 94
2. 도민 눈높이에 부응하는 편리하고 안전한 주거환경 조성 112
3. 집 걱정 없는 제주 맞춤형 주거복지 지원 124
4. 지역 사회 내 갈등 없이 더불어 사는 주거문화 조성 130

Ⅵ. 제주 주거정책 중점 추진 과제

1. 공공주택 공급 확대	139
2. 공공주도 소규모주택정비사업 활성화	140
3. 제주형 친환경 주거단지 조성	144
4. 청년 주거 지원 강화	148

Ⅶ. 2027년 주거지표 및 소요 자원

1. 2027년 제주 주거지표	155
2. 주거정책 소요 자원	158



과업의 개요

1. 배경 및 목적
2. 과업의 내용과 수행 방법

I. 과업의 개요

1. 배경 및 목적

- 제주특별자치도는 도민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위해 「주거기본법」 제6조 및 「제주특별자치도 주거기본조례」 제3조에 의해 2018년 10년 단위('18~'22) 주거종합계획을 수립
 - “모든 도민의 더 나은 주거환경과 행복한 주거생활 보장”을 비전으로 하여, 주거복지 증진, 주택시장 선진화, 도민 안심 주거환경 조성을 목표로 7대 정책 과제를 추진
- 2018년 주거종합계획 수립 후, 인구·사회·경제적 여건과 주택시장 환경이 변화하고 미래 주거 여건 변화에 대한 선제적으로 대응 필요
 - 인구 증가율 둔화, 인구 고령화, 1·2인 가구 증가
 - 고금리 기초, 주택 공급 감소 및 미분양 증가 등 불안정한 주택시장
 - 기후 변화로 인한 재해 대응 및 탄소중립 실천 요구
 - 첨단 디지털 기술의 발전으로 인한 미래형 주택보급 확대
 - 코로나19 팬데믹 이후 재택근무, 위케이션 확산 등 주거 패러다임 변화
- 「주거기본법」 제6조에 의해 제주도 주거종합계획에 대한 타당성을 재검토할 시기(5년 주기)가 도래함에 따라 지난 5년간('18~'22)의 추진 성과를 점검하고 현시점의 인구·사회·경제적 여건 및 주택시장 변화, 제주도 주거정책 방향 등을 새롭게 반영하고자 주거종합계획 변경을 추진
- 이 연구는 '27년까지 제주특별자치도 주거종합계획의 비전 및 목표를 재수립하고, 현재 제주에 도래한 주거 문제를 완화하고 미래 여건 변화에 대응하기 위한 실천 전략을 수립하여 궁극적으로 도민 주거 부담 완화, 주거수준 향상, 지속 가능성을 실현하는 데 그 목적이 있음

2. 과업의 내용과 수행 방법

1) 과업의 내용

- 주거 관련 여건 및 현황, 전반기 추진성과 등 분석
 - 인구 및 가구, 사회·경제적 여건, 주택시장 동향
 - 주거실태조사 결과 및 주거정책 방향
 - 주거종합계획(2018~2027) 전반기 추진성과
 - 주거정책 사례 분석 및 시사점
- 주거정책 비전 및 목표 재정립
 - 민선 8기(2022~2026) 제주도 주거정책 방향을 반영한 새로운 비전 및 목표 정립
- 제주도민 주거 안정, 주거수준 향상을 위한 주거정책 기본방향 및 세부과제 수립
 - 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항(공공분양·임대주택, 사회주택 등 공급 방안)
 - 공동주택 관리에 관한 사항
 - 주거정책 자금의 조달 및 운영에 관한 사항
 - 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항
 - 주거지원필요계층에 대한 임대주택 우선 공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항
 - 주거복지 전달체계에 관한 사항
 - 최저주거기준 및 유도주거기준 미달가구 감소를 위한 노력에 관한 사항
 - 주거복지 전문가 양성 및 교육에 관한 사항
 - 장애인·고령자 등 주거약자에 대한 주거지원계획 등에 관한 사항
 - 그 밖에 미분양주택 등 주택시장 안정화, 빈집 활용 및 관리, 공동체 활성화 방안 등 주거 안정·주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
- 2027년 주요 주거지표 및 기대효과
 - 2027년 주요 주거지표 목표 설정
 - 주거정책 세부 과제 실행 시 기대효과

2) 과업의 수행 방법

- 통계 및 계량 분석
 - 관련 통계자료를 활용하여 동향 분석 및 주택수요의 요인별 분석 등 수행
- 관련 문헌 검토
 - 미래 주거여건 변화, 과거 정책 성과 분석, 새로운 주거관련 정책 제안, 주택 수요 및 공공임대주택 소요 관련 선행연구를 폭넓게 검토하여 연구에 반영
- 국내외 사례 조사
 - 국내외 유사 계획 수립 사례를 발굴, 분석하여 제주도 맞춤형 시사점 도출
- 단계·분야별 전문가 의견 수렴
 - 연구 단계·분야별 전문가 자문회의를 개최하여 맞춤형 자문을 통한 연구 질 향상 도모
 - 주거복지 향상, 시장 안정 및 주거의 질 향상을 위한 정책 방향 수립 시 제주도 특수성에 대한 이해가 높은 전문가 의견을 취합하여 반영



주거 여건 및 주택시장 변화

1. 주거 여건 변화
2. 주택시장 동향
3. 주거실태 분석
4. 주거종합계획의 전반기 성과와 과제

II. 주거 여건 및 주택시장 변화

1. 주거 여건 변화

- 현재 인구 및 가구, 경제, 주택 현황 등은 기존 계획을 수립한 당시 추세가 유지되는 가운데 일부 여건의 변화가 나타남
- 인구는 계속 증가하고 있으나 인구 증가율은 둔화하고, 청년 인구 비중이 감소
- 1·2인 가구는 계속 증가하여 높은 비중을 차지
- 고금리 기조 속 다소 완화 조짐을 보이고 있으며, 전국 대비 낮은 지역경제성장률과 여전히 높은 가계부채 규모 유지
- 주택 재고는 확충되었으나, 전국 대비 낮은 인구천인당 주택수와 공공임대주택 재고율
- 도심 중심으로 아파트 비중은 증가하고, 노후주택과 빈집은 여전히 높은 수준

〈표 II-1〉 인구·가구·경제·주택 여건 변화

구분	기 준	변 경
인구	<ul style="list-style-type: none"> ■ 급격한 인구 증가 ■ 젊은 층 인구 유입 증가 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 인구는 지속 증가하나 인구 증가율은 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 인구증가율: 3%(‘17) → 0.5%(‘22) ■ 청년 인구 비중 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 청년 비중: 18.2%(‘17) → 17.6%(‘22)
가구	<ul style="list-style-type: none"> ■ 가구 유형 1·2인 가구로 변화 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1·2인 가구 지속 증가하며 높은 비중 차지 <ul style="list-style-type: none"> - 1·2인가구수: 13.3만(‘17) → 17.2만(‘22) - 1·2인가구 비중: 55.5%(‘17) → 62.4%(‘22)
경제	<ul style="list-style-type: none"> ■ 저금리 기조 속 금리 인상 전환 ■ 지역내총생산(GRDP) 성장 ■ 높은 가계부채 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 고금리 기조 속 다소 완화 조짐 <ul style="list-style-type: none"> - 기준금리: 1.5%(‘17.11.) → 3.5%(‘23.11.) ■ 전국 대비 낮은 지역경제성장률 <ul style="list-style-type: none"> - GRDP변동률(‘16→‘21): 제주 0.7%↓, 전국 12.4%↑ ■ 가계부채 규모 증가 <ul style="list-style-type: none"> - ‘17년 대비 ‘22년 가계부채(예금은행) 26.8% 증가
주택	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 재고의 빠른 증가 ■ 높은 단독주택 비중 ■ 전국 대비 높은 노후주택 및 빈집 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 재고의 지속 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재고: 22.1만(‘17) → 25.3만(‘22) ■ 낮은 인구천인당 주택수와 공공임대주택 재고율 <ul style="list-style-type: none"> - 인구천인당주택수(‘21): 제주 422.9호, 전국 423.6호 - 공공임대재고율(‘21): 제주 6.3%, 전국 8.1% ■ 도심 중심으로 높은 아파트 비중 ■ 여전히 높은 수준의 노후주택 및 빈집

자료: 연구진 작성

1) 인구 및 가구

인구는 지속 증가하나, 인구 증가율은 감소
청년 인구 비중 감소하고, 1·2인 가구는 지속 증가하며 높은 비중 차지

□ 제주 인구는 지속 증가하나, 인구 증가율은 감소

- 2022년 기준 제주 인구수는 67.6만 명으로 전년 대비(67.3만 명) 0.5% 증가
 - 지역별로 제주시 인구는 49.5만 명으로 전년 대비 0.3% 증가
 - 서귀포시 인구는 18.1만 명으로 전년 대비 1.0% 증가
- 2017년 이후 제주 인구 증가율은 계속 감소 추세
 - 전년 대비 연도별 인구 증가율은 2017년 3%, 2019년 1.0%, 2021년 0.3%, 2022년 0.5%
 - 2017년 대비(64.2만 명) 2022년(67.6만 명) 제주 인구 증가율은 5.4%로 전국, 광역시, 도 지역보다 높은 수준(전국 0.5%, 광역시 -2.1%, 도 2.6%)
- 2022년 기준 제주 외국인 비중은 3.9%로 전국, 광역시, 도 지역보다 다소 높은 수준(전국 3.4%, 광역시 2.3%, 도 3.7%)
 - 외국인 인구 증가율은 2020년, 2021년 코로나19로 인해 감소 후 2022년에 상승 전환
 - 전년 대비 연도별 외국인 인구 증가율은 2020년 -4.2%, 2021년 -6.0%, 2022년 3.7%

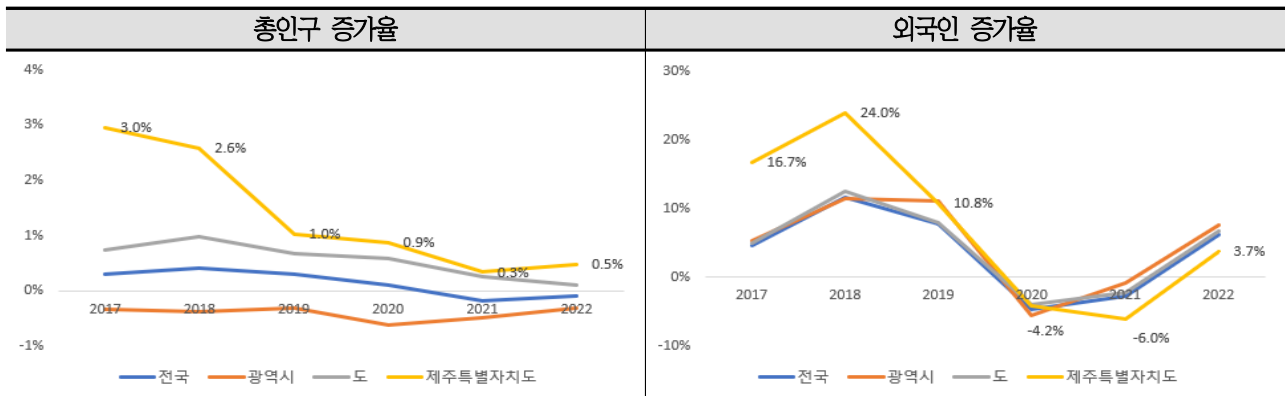
〈표 II-2〉 인구 변화

단위: 만 명

구분	2017년			2019년			2021년			2022년		
	총인구	내국인	외국인	총인구	내국인	외국인	총인구	내국인	외국인	총인구	내국인	외국인
전국	5,142.3	4,994.3	147.9	5,177.9	5,000.0	177.9	5,173.8	5,008.8	165.0	5,169.2	4,994.0	175.2
	100.0%	97.1%	2.9%	100.0%	96.6%	3.4%	100.0%	96.8%	3.2%	100.0%	96.6%	3.4%
6개 광역시	1,297.5	1,274.2	23.3	1,288.7	1,259.9	28.8	1,274.5	1,247.5	27.0	1,270.5	1,241.4	29.1
	100.0%	98.2%	1.8%	100.0%	97.8%	2.2%	100.0%	97.9%	2.1%	100.0%	97.7%	2.3%
8개 도	2,778.7	2,691.0	87.7	2,824.9	2,718.4	106.5	2,848.2	2,748.1	100.1	2,851.1	2,744.3	106.8
	100.0%	96.8%	3.2%	100.0%	96.2%	3.8%	100.0%	96.5%	3.5%	100.0%	96.3%	3.7%
제주도	64.2	62.1	2.0	66.5	63.7	2.8	67.3	64.8	2.5	67.6	65.0	2.6
	100.0%	96.8%	3.2%	100.0%	95.8%	4.2%	100.0%	96.3%	3.7%	100.0%	96.1%	3.9%
제주시	47.2	45.8	1.4	48.8	46.9	1.9	49.4	47.7	1.7	49.5	47.8	1.7
	100.0%	97.0%	3.0%	100.0%	96.1%	3.9%	100.0%	96.6%	3.4%	100.0%	96.5%	3.5%
서귀포시	16.9	16.3	0.6	17.7	16.8	0.9	17.9	17.1	0.8	18.1	17.2	0.9
	100.0%	96.2%	3.8%	100.0%	94.9%	5.1%	100.0%	95.4%	4.6%	100.0%	95.2%	4.8%

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

[그림 II-1] 총인구 및 외국인 증가율



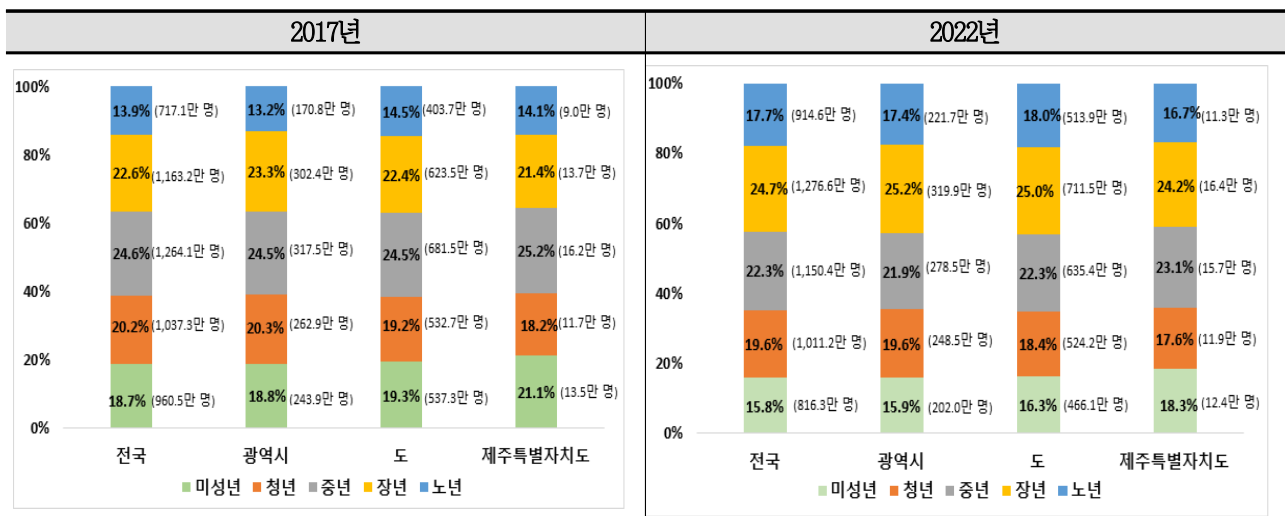
자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: 6개 광역시, 8개 도를 의미

□ 청년 인구 비중 감소

- 2022년 기준 제주 연령·계층별 인구 비중은 장년이 가장 높고, 청년·노년은 낮음
 - 장년 24.2%(16.4만 명), 중년 23.1%(15.7만 명), 미성년 18.3%(12.4만 명), 청년 17.6%(11.9만 명), 노년 16.7%(11.3만 명) 순
 - 청년 인구 비중(17.6%)은 전국, 광역시, 도 지역보다 낮은 수준(전국 19.6%, 광역시 19.6%, 도 18.4%)
- 2017년 대비 2022년 청년·중년 인구 비중은 줄고, 장년·노년은 늘어남
 - 2017년 대비 2022년 연령·계층별 인구 비중은 미성년(-2.8%p), 청년(-0.6%p), 중년(-2.1%p), 장년(2.8%p), 노년(2.6%p)

[그림 II-2] 연령·계층별 인구 비중 추이



자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주1: 미성년은 19세 이하, 청년은 20~34세, 중년은 35~49세, 장년은 50~64세, 노년은 65세 이상으로 구분

주2: 6개 광역시, 8개 도를 의미

□ 1·2인 가구는 계속 증가하며 높은 비중 차지

- 2022년 기준 제주 전체가구는 27.6만 가구이며, 2017년 대비(24만 가구) 15% 증가
 - 전국, 광역시, 도 지역보다 큰 폭으로 증가(전국 10.7%, 광역시 8.2%, 도 12.5%)
 - 지역별로 제주시 14.4%(2.8만 가구), 서귀포시 16.6%(1.1만 가구) 각각 증가
- 2022년 기준 제주 1·2인 가구는 17.2만 가구로 전체가구의 62.4%로 높은 비중 차지
 - 1·2인 가구 수는 2017년 대비(13.3만 가구) 29.3% 증가하였으며, 전국, 광역시, 도 지역보다 높은 수준(전국 26.5%, 광역시 25.4%, 도 27.7%)
 - 1·2인 가구 비중은 2017년 대비(55.5%) 6.9%p 상승

〈표 II-3〉 가구 변화

단위: 만 가구

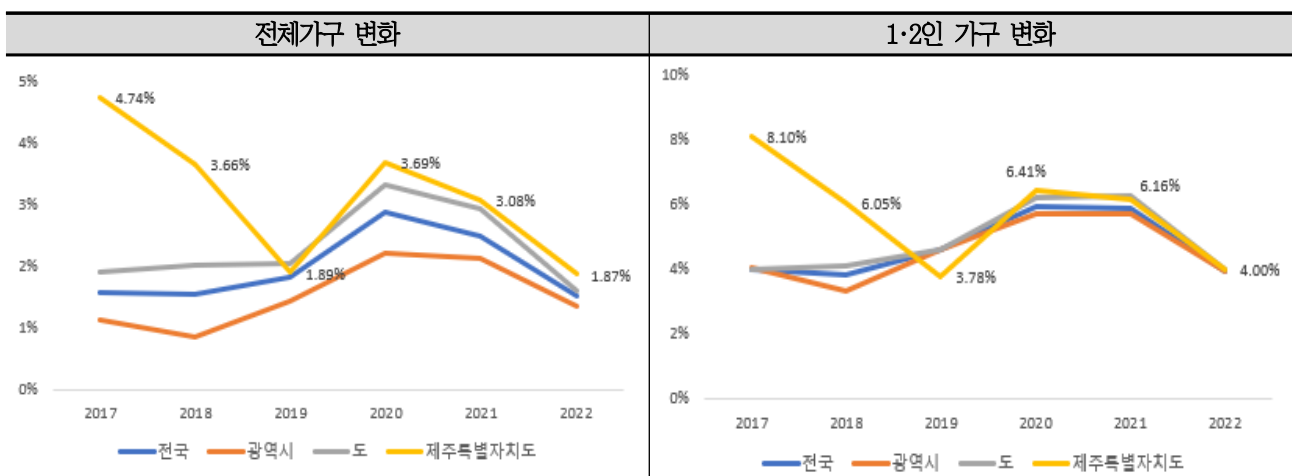
구분	2017년		2019년		2021년		2022년	
	전체가구	1·2인 가구	전체가구	1·2인 가구	전체가구	1·2인 가구	전체가구	1·2인 가구
전국	1,967.4	1,087.9(55.3%)	2,034.3	1,181.1(58.1%)	2,144.8	1,324.2(61.7%)	2,177.4	1,376.3(63.2%)
6개 광역시	498.5	270.2(54.2%)	510.0	291.9(57.2%)	532.3	326.2(61.3%)	539.5	338.9(62.8%)
8개 도	1,053.1	585.0(55.6%)	1,096.4	637.0(58.1%)	1,166.2	718.8(61.6%)	1,184.9	747.3(63.1%)
제주도	24.0	13.3(55.5%)	25.4	14.7(57.8%)	27.1	16.6(61.1%)	27.6	17.2(62.4%)
제주시	17.5	9.5(54.2%)	18.4	10.4(56.6%)	19.7	11.8(59.9%)	20.1	12.3(61.3%)
서귀포시	6.5	3.8(59.0%)	6.8	4.1(60.4%)	7.1	4.5(62.5%)	7.6	4.9(65.4%)

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주1: 전체가구는 일반가구 기준

주2: 괄호는 가구 대비 1·2인 가구 비중을 나타냄

[그림 II-3] 전체가구 및 1·2인 가구 변화



자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

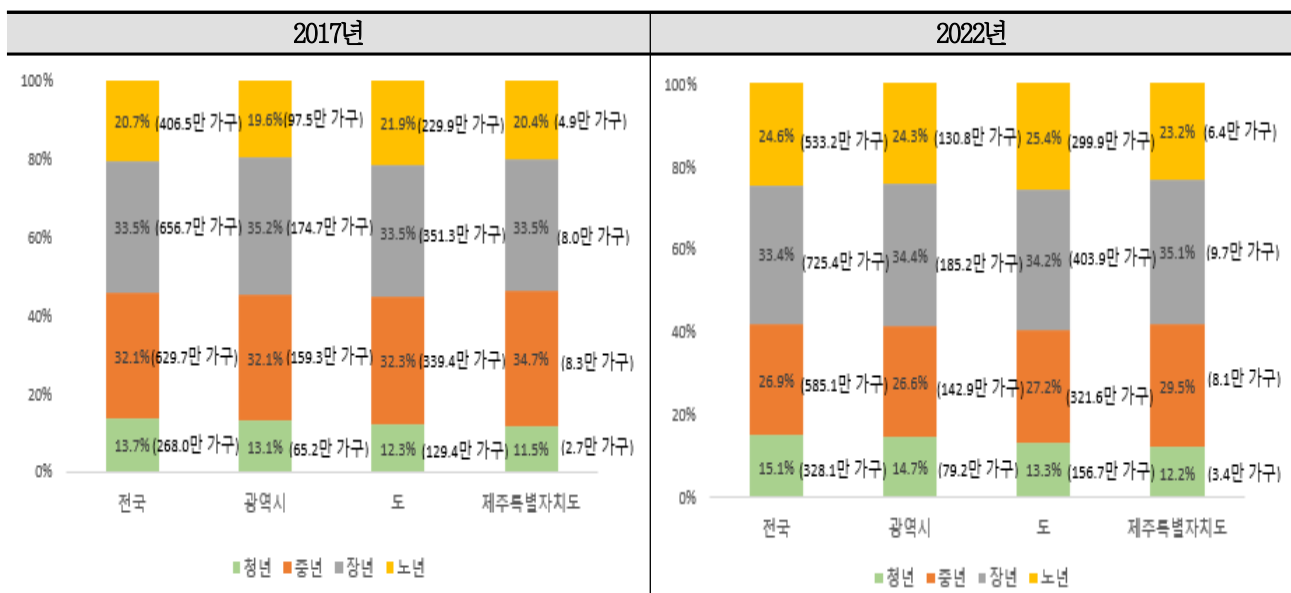
주1: 가구는 일반 가구 기준

주2: 6개 광역시, 8개 도를 의미

□ 청년 가구 비중 감소

- 2022년 기준 제주 연령·계층별 가구 비중은 장년이 가장 높고, 청년은 가장 낮음
 - 장년 35.1%(9.7만), 중년 29.5%(8.1만), 노년 23.2%(6.4만), 청년 12.2%(3.4만) 순
 - 청년 가구 비중(12.2%)은 전국, 광역시, 도 지역보다 낮은 수준(전국 15.1%, 광역시 14.7%, 도 13.3%)
- 2017년 대비 2022년 중년 가구 비중은 줄고, 청년·장년·노년은 늘어남
 - 2017년 대비 2022년 연령·계층별 가구 비중은 청년(0.7%p), 중년(-5.2%p), 장년(-0.4%p), 노년(2.8%p)

[그림 II-4] 연령·계층별 가구 비중 추이



자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: 가구는 일반가구 기준이며, 미성년 가구는 제외하고 비중 계산

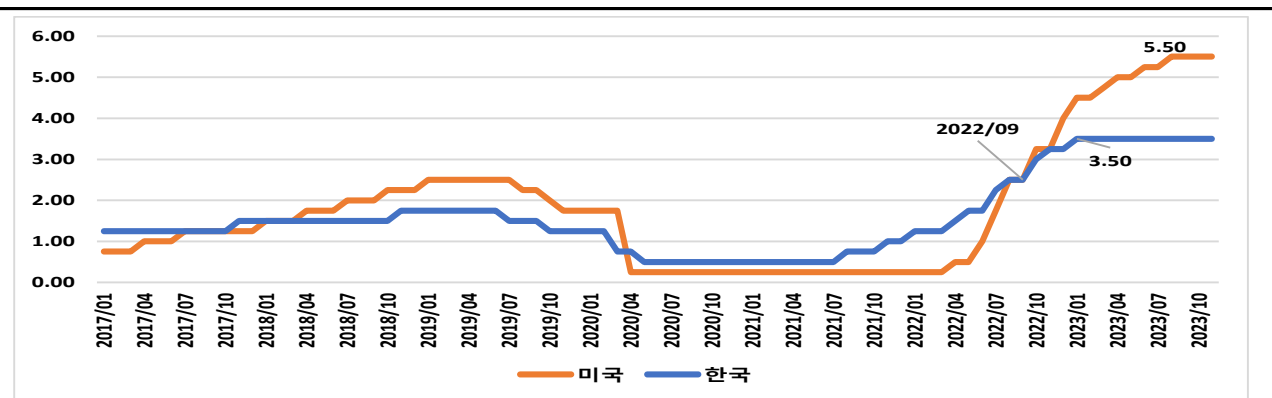
2) 사회 및 경제

고금리 기조 속 다소 완화 조짐,
전국 대비 낮은 지역경제 성장률과 가계부채 규모 증가

□ 높은 수준의 기준금리

- 한국은행 기준금리는 0.5%의 낮은 금리 수준에서 상승해 2023년 11월 현재 3.5% 유지
 - 미국 연방준비제도의 기준금리 상단은 2022년 초까지 0.25%의 저금리 기조를 유지하다 2022년 4월부터 금리 인상을 단행, 2023년 11월 현재 한국 기준금리를 넘어서 5.5%
- 미국 내 인플레이션 둔화로 미국의 기준금리 인상은 다소 완화될 조짐
 - 미국과 기준금리 차이(2%p)를 고려하여, 한국 기준금리는 높은 수준을 유지할 것으로 전망
 - 이에 따라 부동산 가격 하락, 가계부채 부담 가중 등 주거·주택 부문에 큰 영향을 미칠 것으로 전망

[그림 II-5] 한미 기준금리 추이



자료: FED, 한국은행

주: 미국의 기준금리는 기준금리 상단을 의미함

□ 낮은 지역경제 성장률

- 2016년 대비 2021년 전국 실질 지역내총생산(GRDP)은 12.4% 상승 반면, 제주는 0.7% 감소하며 전국 대비 낮은 지역경제 성장률을 보임
 - 제주 실질 GRDP는 2019년 19.2조원에서 감소세
- 2021년 제주 1인당 지역내총생산(GRDP)은 2,998.8만원으로 2016년 대비(3,028.4만원) 1.0% 감소하였으며, 동일 기간 전국은 18.3% 상승

〈표 II-4〉 실질 GRDP 및 1인당 GRDP 변화

구 분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016년 대비 2021년 변동률
실질 GRDP(조원)	전국	1,709.7	1,762.9	1,814.1	1,854.4	1,842.4	1,922.1	12.4%
	제주	18.3	19.1	19.0	19.2	18.0	18.2	-0.7%
1인당 GRDP (만원)	전국	3404.2	3583.1	3686.6	3727.4	3751.5	4027.1	18.3%
	제주	3028.4	3147.0	3072.1	3079.2	2933.4	2998.8	-1.0%

자료: 통계청, 지역소득

□ 낮은 소득 성장률

- 2017년 대비 2022년 제주 1인당 지역총소득은 8.6% 증가하며 전국(18.3%)보다 낮은 성장률을 보임
- 제주의 1인당 지역총소득은 2017년 30,863천원에서 2022년 33,525천원으로 증가

〈표 II-5〉 1인당 지역총소득 변화

구 분		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017년 대비 2022년 변동률
1인당 지역총 소득(천원)	전국	35,977	37,014	37,596	37,842	40,723	42,563	18.3%
	제주	30,863	31,193	30,710	30,030	32,580	33,525	8.6%

자료: 통계청, 지역소득

□ 높은 가계신용 증가율

- 2017년 대비 2022년 가계신용은 28.7% 증가하며 2022년 현재 1,867.0조원을 기록
- 2022년 가계대출은 1,749.3조원으로 2017년 대비(1,369.8조원) 27.7% 상승하였으나, 2021년 대비(1,751.1) 0.4% 감소

〈표 II-6〉 가계신용 동향

구분		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017년 대비 2022년 변동률
가계신용(조원)		1,450.8	1,536.7	1,600.1	1,726.1	1,862.9	1,867.0	28.7%
가계대출(조원)		1,369.8	1,446.6	1,504.6	1,630.2	1,757.1	1,749.3	27.7%
판매신용(조원)		80.8	90.1	95.7	95.9	105.8	117.7	45.7%

자료: 한국은행, 가계신용동향

□ 전국에 비해 낮은 가계대출 증가율을 보인 가운데 주택담보대출은 가파른 증가세

○ 2017년 대비 2022년 제주 예금은행 가계대출은 26.8% 증가(전국 36.6%)

- 2022년 제주 예금은행 가계대출은 9.1조 원으로 2017년 대비(7.2조 원) 26.8% 상승하였으며, 전국보다는 낮은 증가율(전국 36.6%)
- 2022년 제주 주택담보대출은 3.9조 원으로 2017년 대비(2.9조 원) 34.5% 상승하며 전국 (38.8%)보다는 낮으나, 가파른 증가세를 보임

〈표 II-7〉 예금은행 가계대출

구분		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017년 대비 2022년 변동률
예금은행 가계대출(조원)	전국	660.7	713.1	767.7	849.9	910.1	902.6	36.6%
	제주	7.2	8.3	8.9	9.3	9.5	9.1	26.8%
주택담보 대출(조원)	전국	464.2	494.3	534.0	583.9	629.6	644.1	38.8%
	제주	2.9	3.1	3.4	3.4	3.7	3.9	34.5%
기타대출 (조원)	전국	196.5	218.8	233.8	266.0	280.5	258.4	31.5%
	제주	4.3	5.2	5.5	5.9	5.9	5.2	21.6%

자료: 한국은행, 통화금융통계

3) 주택 현황

주택 재고는 지속 확대, 낮은 인구천인당 주택수와 공공임대주택 재고율, 여전히 높은 수준의 노후주택 및 빈집

□ 주택 재고는 지속 확대

- 제주 주택 재고는 지속 확대되어 2022년 기준 25.3만 호(다가구 구분 거처 미반영)
 - 2017년 22.1만 호에서 14.3% 증가하였으며 전국, 광역시, 도 지역보다 큰 폭으로 증가(전국 11.9%, 광역시 9.0%, 도 13.8% 증가)
- 주택유형별로 단독주택 비중이 38.7%로 가장 높고, 아파트(31.7%), 다세대주택(14.6%), 연립주택(12.6%) 순
 - 지역별로는 제주시는 단독주택(35.3%), 아파트(34.0%), 다세대주택(16.8%), 연립주택(11.5%) 순
 - 서귀포시는 단독주택 비중이 46.9%로 월등히 높은 수준(아파트 26.0%, 연립주택 15.2%, 다세대주택 9.3%)

〈표 II-8〉 주택 재고 변화

단위: 만 호

구 분	2017년	2019년	2021년	2022년					
				주택					
					단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용주택
전국	1,712.3	1,812.7	1,881.2	1,915.6	386.1 20.2%	1,226.9 64.0%	53.1 2.8%	228.3 11.9%	21.1 1.1%
6개 광역시	431.0	448.0	459.3	469.6	63.9 13.6%	337.4 71.8%	9.9 2.1%	53.5 11.4%	4.9 1.0%
8개 도	962.0	1,031.9	1,075.7	1,094.5	281.5 25.7%	683.3 62.4%	28.8 2.6%	88.1 8.0%	12.8 1.2%
제주도	22.1	24.2	25.0	25.3	9.8 38.7%	8.0 31.7%	3.2 12.6%	3.7 14.6%	0.6 2.5%
제주시	15.7	17.0	17.6	17.8	6.3 35.3%	6.0 34.0%	2.1 11.5%	3.0 16.8%	0.4 2.4%
서귀포시	6.4	7.1	7.4	7.5	3.5 46.9%	2.0 26.0%	1.1 15.2%	0.7 9.3%	0.2 2.6%

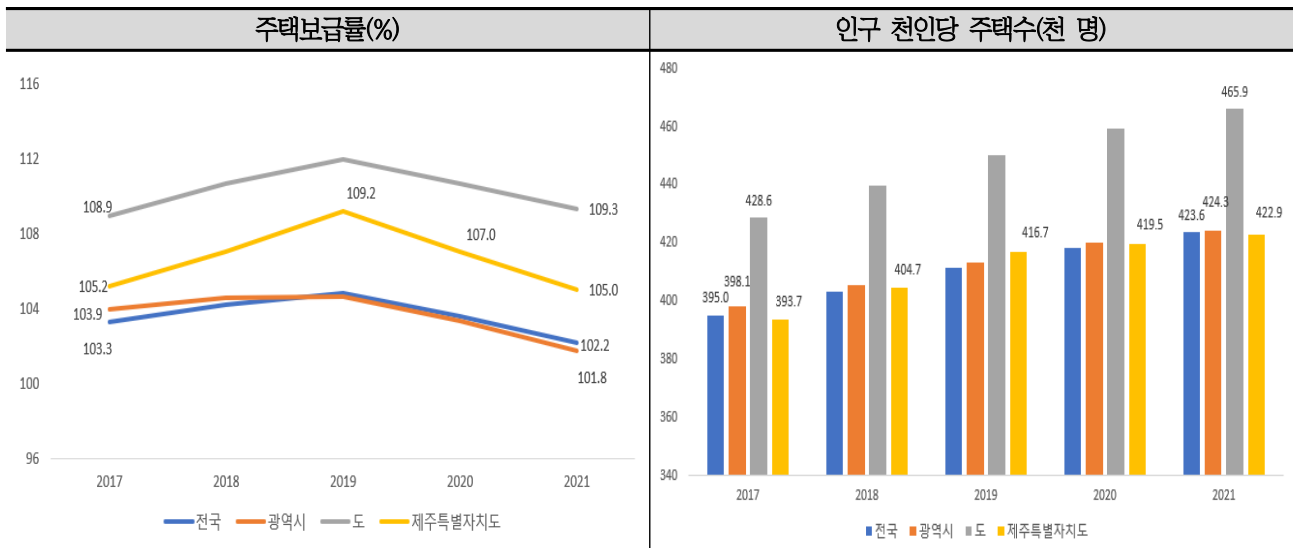
자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: 주택이외의 거처 및 오피스텔 제외, 다가구 구분거처 미반영

□ 주택보급률 감소 및 낮은 인구천인당 주택수

- 2021년 제주 주택보급률은 105.0%로 2019년(109.2%) 이후 감소 추세가 이어짐
 - 주택 재고의 지속적 확충에도 불구하고 1·2인 가구가 늘어나며 가구 수가 더 큰 폭으로 증가한 것에 기인
- 제주 인구천인당 주택수는 지속적으로 증가하여 2021년 기준 422.9호이며, 주요 선진국 대비 낮은 수준
 - 2021년 기준 전국 인구천인당 주택수는 423.6호이며, 광역시 424.3호, 도 465.9호
 - 2019년 기준 한국 인구천인당 주택수는 412호(제주 417호)이며, 미국(425호), 영국(434호), 일본(494호)에 비해 낮은 수준

[그림 II-6] 주택보급률 및 인구천인당 주택수



자료: 국토교통통계연보

주1: 주택보급률 산정 시 주택수는 다가구 구분거처 반영

주2: 인구천인당 주택수=(총주택수÷총인구)×1,000 *주택수 다가구 구분거처 반영

주3: 6개 광역시, 8개 도를 의미

<표 II-9> 주요 선진국과 인구 천인당 주택수 비교

(단위 : 호)

연도	한국		미국	영국	일본
		제주도			
2019년	412	417	425	434	494

주: 일본은 2018년 기준

자료 : OECD, 「OECD Affordable Housing Database」, 국토교통부, 「주택보급률」

□ 낮은 공공임대주택 재고율

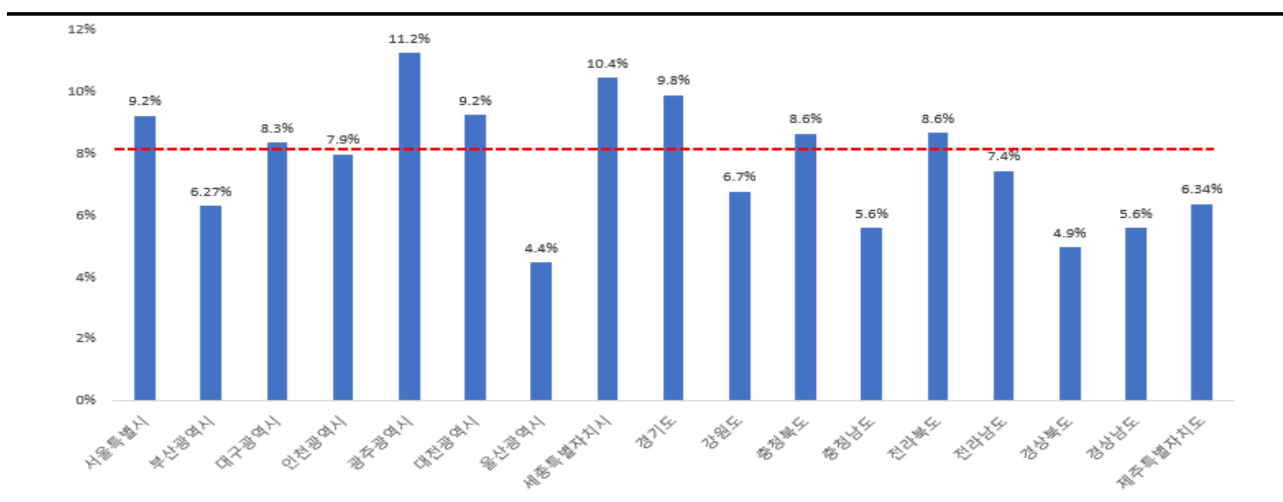
- 2021년 기준 제주 공공임대주택은 1.8만 호로 2017년(1.6만 호) 대비 12.5% 증가
 - 유형별로 국민임대가 7,687호(42.6%)로 가장 많고, 10년임대 4,117호(22.8%), 매입임대 2,463호(13.7%), 행복주택 1,122호(6.2%), 영구임대 1,096호(6.1%) 순
- 2021년 기준 제주 공공임대주택 재고율은 6.3%(1.8만호)이며 전국, 광역시, 도 지역보다 낮은 수준(전국 8.1%, 광역시 7.8%, 도 8.0)

〈표 II-10〉 2021년 공공임대주택 재고

구 분	주택(호)	비율
장기공공임대주택	영구임대	1,096
	국민임대	7,687
	행복주택	1,122
	통합공공	0
	장기전세	0
	매입임대	2,463
	전세임대	756
	50년임대	690
	10년임대	4,117
기타	사원임대	0
	5년임대	108
공공임대주택		18,039
		100.0%

자료: 국가통계포털, 임대주택 재고 현황

[그림 II-7] 2021년 공공임대주택 재고율



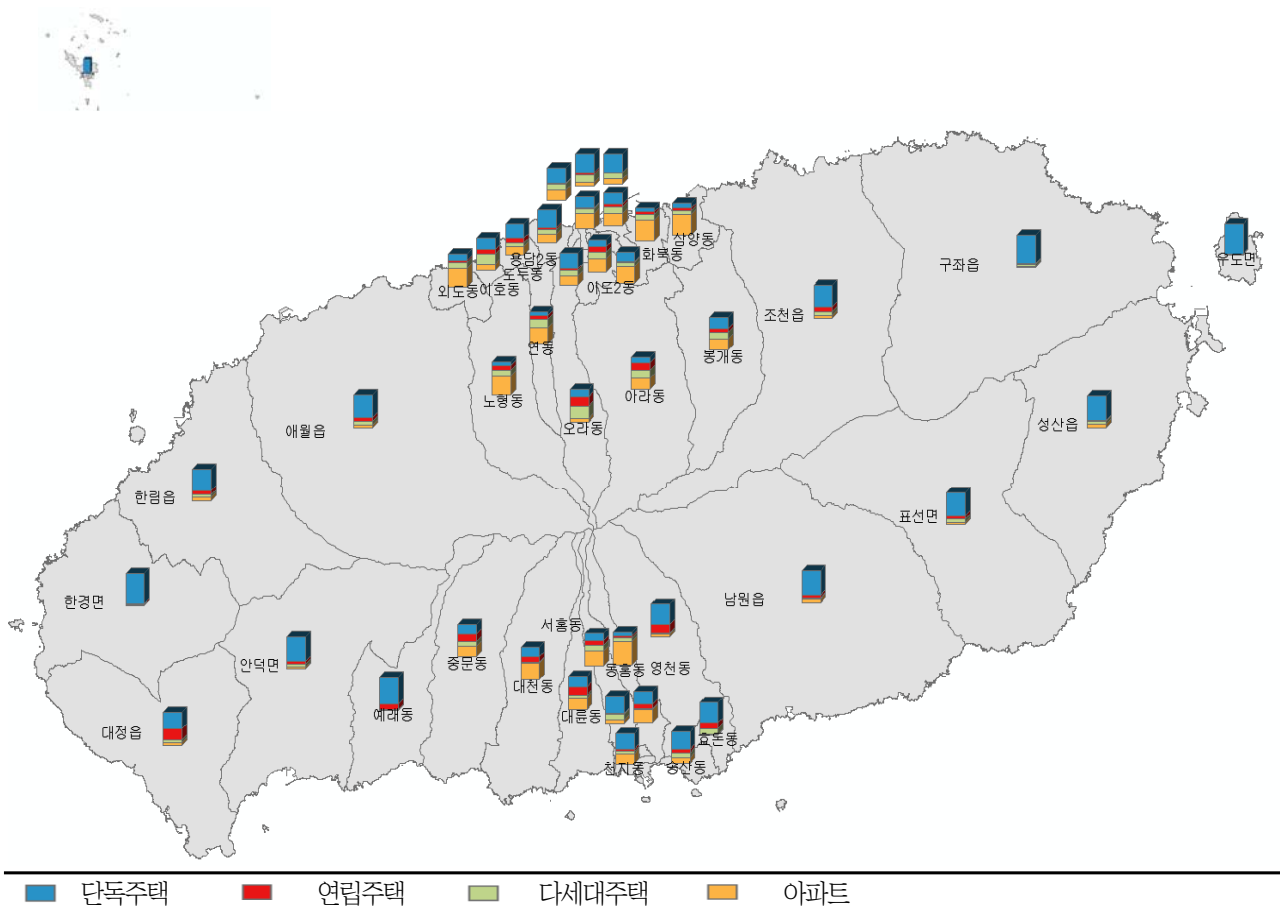
자료: 국가통계포털, 임대주택 재고 현황

주: 공공임대주택 재고율=공공임대주택/주택수 *주택수는 다가구구분거처 반영

□ 도심 중심으로 높은 아파트 비중

- 2020년 기준 주택유형별 분포는 제주시·서귀포시 도심지역에서 아파트 비중이 높게 나타나며, 읍면지역은 단독주택이 비중이 높음
- 동 지역 아파트 비중 43.1%(72,632호)로 가장 높고, 단독주택 비중은 읍 지역 66.8%(41,490호), 면 지역 80.0%(12,618호)에서 높게 나타남

[그림 II-8] 2020년 지역·유형별 주택 분포



자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

□ 소형 주택 비중 감소, 중·대형 주택 비중 증가

- 2022년 기준 주택 규모별 비중은 중형 주택이 가장 높게 차지
- 중형 주택(60~85㎡) 40.8%, 소형 주택(60㎡ 이하) 33.4%, 대형 주택(85㎡ 초과) 25.8% 순
- 2017년 대비 2022년 소형 주택 비중은 감소하고, 중·대형 주택 비중은 증가
- 소형 주택(60㎡ 이하) -1.7%p, 중형 주택(60~85㎡) 0.7%p, 대형 주택(85㎡ 초과) 1.1%p 변동
- 대형 주택의 증가는 townhouse, 별장 등의 수요에 따라 재고가 늘어난 것으로 분석

〈표 II-11〉 주택 규모별 변화

단위: 만 호

구 분		2017년		2019년		2021년		2022년	
전국	합계	1,712.3	(100.0%)	1,812.7	(100.0%)	1,881.2	(100.0%)	1,915.6	(100.0%)
	60㎡이하	731.0	(42.7%)	761.4	(42.0%)	786.1	(41.8%)	800.0	(41.8%)
	60㎡~85㎡	601.4	(35.1%)	661.9	(36.5%)	699.5	(37.2%)	717.1	(37.4%)
	85㎡~130㎡	215.3	(12.6%)	222.8	(12.3%)	227.8	(12.1%)	230.0	(12.0%)
	130㎡초과	164.5	(9.6%)	166.6	(9.2%)	167.8	(8.9%)	168.4	(8.8%)
6개 광역시	합계	431.0	(100.0%)	448.0	(100.0%)	459.3	(100.0%)	469.6	(100.0%)
	60㎡이하	177.9	(41.3%)	182.2	(40.7%)	185.2	(40.3%)	188.0	(40.0%)
	60㎡~85㎡	159.2	(36.9%)	171.3	(38.2%)	179.9	(39.2%)	186.9	(39.8%)
	85㎡~130㎡	48.5	(11.3%)	49.1	(11.0%)	49.1	(10.7%)	49.7	(10.6%)
	130㎡초과	45.4	(10.5%)	45.4	(10.1%)	45.1	(9.8%)	45.1	(9.6%)
8개 도	합계	962.0	(100.0%)	1,031.9	(100.0%)	1,075.7	(100.0%)	1,094.5	(100.0%)
	60㎡이하	409.0	(42.5%)	425.9	(41.3%)	438.3	(40.7%)	445.4	(40.7%)
	60㎡~85㎡	340.6	(35.4%)	384.9	(37.3%)	409.7	(38.1%)	419.0	(38.3%)
	85㎡~130㎡	130.2	(13.5%)	136.5	(13.2%)	141.1	(13.1%)	142.5	(13.0%)
	130㎡초과	82.3	(8.6%)	84.6	(8.2%)	86.6	(8.1%)	87.6	(8.0%)
제주도	합계	22.1	(100.0%)	24.2	(100.0%)	25.0	(100.0%)	25.3	(100.0%)
	60㎡이하	7.8	(35.1%)	8.3	(34.1%)	8.4	(33.7%)	8.4	(33.4%)
	60㎡~85㎡	8.9	(40.1%)	9.8	(40.7%)	10.2	(40.7%)	10.3	(40.8%)
	85㎡~130㎡	3.1	(14.2%)	3.4	(14.2%)	3.6	(14.2%)	3.6	(14.3%)
	130㎡초과	2.3	(10.5%)	2.7	(11.0%)	2.8	(11.3%)	2.9	(11.5%)
제주시	합계	15.7	(100.0%)	17.0	(100.0%)	17.6	(100.0%)	17.8	(100.0%)
	60㎡이하	5.4	(34.2%)	5.7	(33.4%)	5.8	(33.1%)	5.8	(32.8%)
	60㎡~85㎡	6.5	(41.7%)	7.2	(42.2%)	7.4	(42.1%)	7.5	(42.2%)
	85㎡~130㎡	2.1	(13.4%)	2.3	(13.4%)	2.4	(13.5%)	2.4	(13.6%)
	130㎡초과	1.7	(10.7%)	1.9	(11.0%)	2.0	(11.3%)	2.0	(11.4%)
서귀포시	합계	6.4	(100.0%)	7.1	(100.0%)	7.4	(100.0%)	7.5	(100.0%)
	60㎡이하	2.4	(37.4%)	2.6	(36.0%)	2.6	(35.2%)	2.6	(34.8%)
	60㎡~85㎡	2.3	(36.5%)	2.7	(37.2%)	2.8	(37.4%)	2.8	(37.5%)
	85㎡~130㎡	1.0	(16.1%)	1.1	(15.9%)	1.2	(16.0%)	1.2	(16.1%)
	130㎡초과	0.6	(10.0%)	0.8	(11.0%)	0.8	(11.4%)	0.9	(11.6%)

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

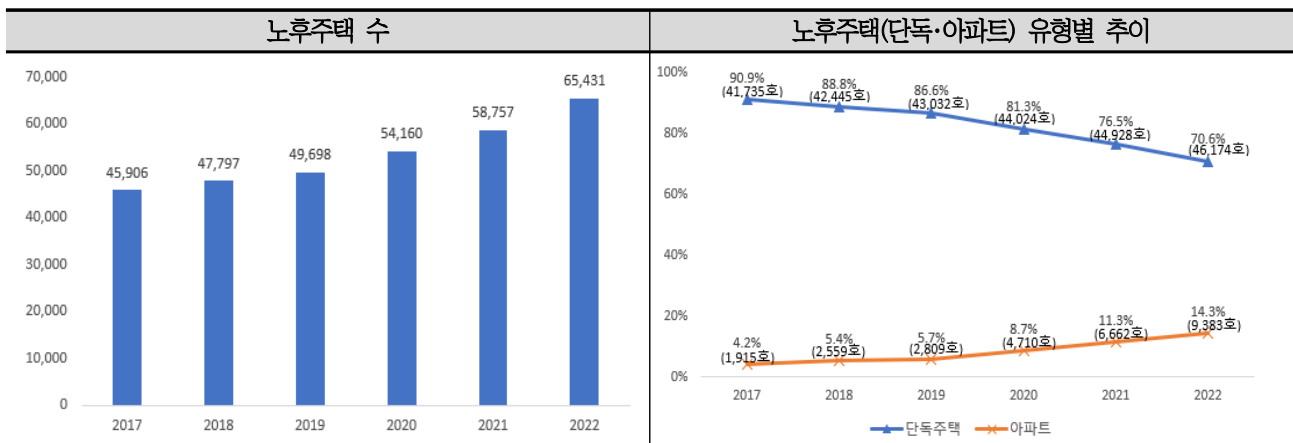
□ 30년 이상 노후주택 지속 증가

- 2022년 기준 제주 노후주택은 6.5만 호로 전체 주택의 25.9%이며 전국, 광역시, 도 지역보다 높은 수준(전국 23.5%, 광역시 25.4%, 도 22.7%)
- 전체 주택 대비 노후주택 비율은 단독주택이 47.2%(4.6만 호)로 가장 높고, 비거주용 건물 내 주택 23.9%(0.2만 호) 다세대 13.9%(0.5만 호), 아파트 11.7%(0.9만 호), 연립 10.3%(0.3만 호) 순

- 2017년 대비(4.6만 호) 2022년 노후주택은 42.5%(6.5만호) 증가하였으며, 노후 아파트가 가파른 속도로 늘어남
 - 노후 아파트 증가율 390%(2017년 1,915호 → 2022년 9,383호), 노후 단독주택 증가율 10.6%(2017년 41,735호 → 2022년 46,174호)
- 2017년 대비 2022년 노후 단독주택 비중 줄고, 노후 아파트 비중은 증가
 - 노후 단독주택 비중 감소(2017년 90.9% → 2022년 70.6%)
 - 노후 아파트 비중 증가(2017년 4.2% → 2022년 14.3%)
- 읍면동별 노후주택은 먼 지역에서 35.9%로 가장 높고, 읍 지역 30.5%, 동 지역 23.1% 순

[그림 II-9] 노후주택 추이

(단위 : 호, %)



자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

<표 II-12> 2022년 노후주택 현황

(단위 : 만 호)

구 분		주택	노후주택	비율(%)
전국		1,915.6	449.2	23.5%
6개 광역시		469.6	119.4	25.4%
8개 도		1,094.5	249.0	22.7%
제주도	계	25.3	6.5	25.9%
	단독주택	9.8	4.6	47.2%(70.6%)
	아파트	8.0	0.9	11.7%(14.3%)
	연립주택	3.2	0.3	10.3%(5.0%)
	다세대주택	3.7	0.5	13.9%(7.8%)
	비거주용 건물내 주택	0.6	0.2	23.9%(2.3%)
제주시	계	17.8	4.5	25.0%
서귀포시	계	7.5	2.1	27.9%

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: ()는 유형별 노후주택 비중을 나타냄

〈표 II-13〉 2022년 읍면동별 노후주택 비율

구 분		주택(호)	노후주택(호)	비율(%)
제주도	계	252,863	65,431	25.9%
	단독주택	97,895	46,174	47.2%
	아파트	80,045	9,383	11.7%
	연립주택	31,919	3,284	10.3%
	다세대주택	36,792	5,104	13.9%
	비거주용 건물내 주택	6,212	1,486	23.9%
읍부	계	64,969	19,835	30.5%
	단독주택	42,966	18,665	43.4%
	아파트	5,508	193	3.5%
	연립주택	8,784	387	4.4%
	다세대주택	5,822	328	5.6%
	비거주용 건물내 주택	1,889	262	13.9%
면부	계	16,585	5,947	35.9%
	단독주택	13,061	5,793	44.4%
	아파트	530	0	0.0%
	연립주택	1,399	33	2.4%
	다세대주택	1,107	47	4.2%
	비거주용 건물내 주택	488	74	15.2%
동부	계	171,309	39,649	23.1%
	단독주택	41,868	21,716	51.9%
	아파트	74,007	9,190	12.4%
	연립주택	21,736	2,864	13.2%
	다세대주택	29,863	4,729	15.8%
	비거주용 건물내 주택	3,835	1,150	30.0%

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: 지역별·유형별 노후주택 5호 미만인 경우 공표하지 않으므로 0호로 계산

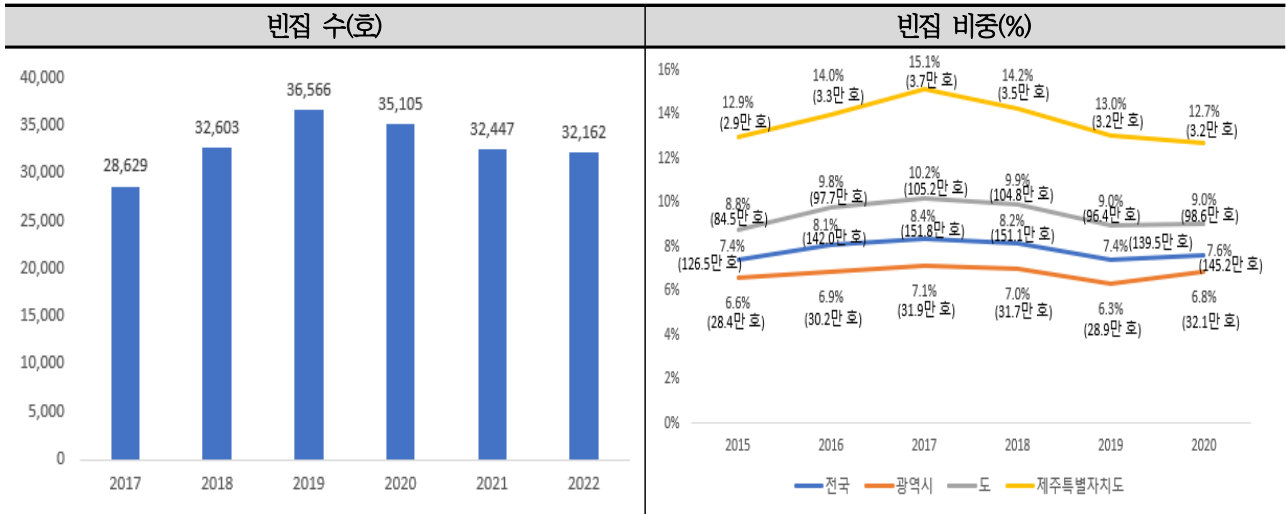
□ 전국 대비 높은 수준의 빈집¹⁾

- 2022년 기준 제주 빈집은 3.2만 호(12.7%)이며, 빈집 비중은 전국, 광역시, 도 지역 보다 높은 수준(전국 7.6%, 광역시 6.8%, 도 9.0%)
- 2017년 대비 2022년 기준 빈집은 12.3% 증가(전국 14.8%, 광역시 13.0%, 도 16.7%)

1) 빈집은 법령상 「농어촌정비법」에 의한 빈집과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 의한 빈집으로 구분됨. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택(미분양 주택 등은 제외)에 대해 각 법에 의거하여 빈집정비 계획을 수립함. 빈집 통계는 행정 실태조사 목적의 인구주택총조사 빈집 자료와 개별 지자체에서 시행한 빈집 조사자료가 있음. 이에 통계청에서 정의하는 빈집과 각 지자체에서 조사하는 빈집의 정의가 상이함. 이 연구에서는 통계청 인구주택총조사에서 정의하는 빈집을 사용했으며 통계청 인구주택총조사에서의 빈집은 ‘조사기간 동안 사람이 살고 있지 않은 주택’을 의미함.

[그림 II-10] 빈집 추이

(단위 : 호, %)

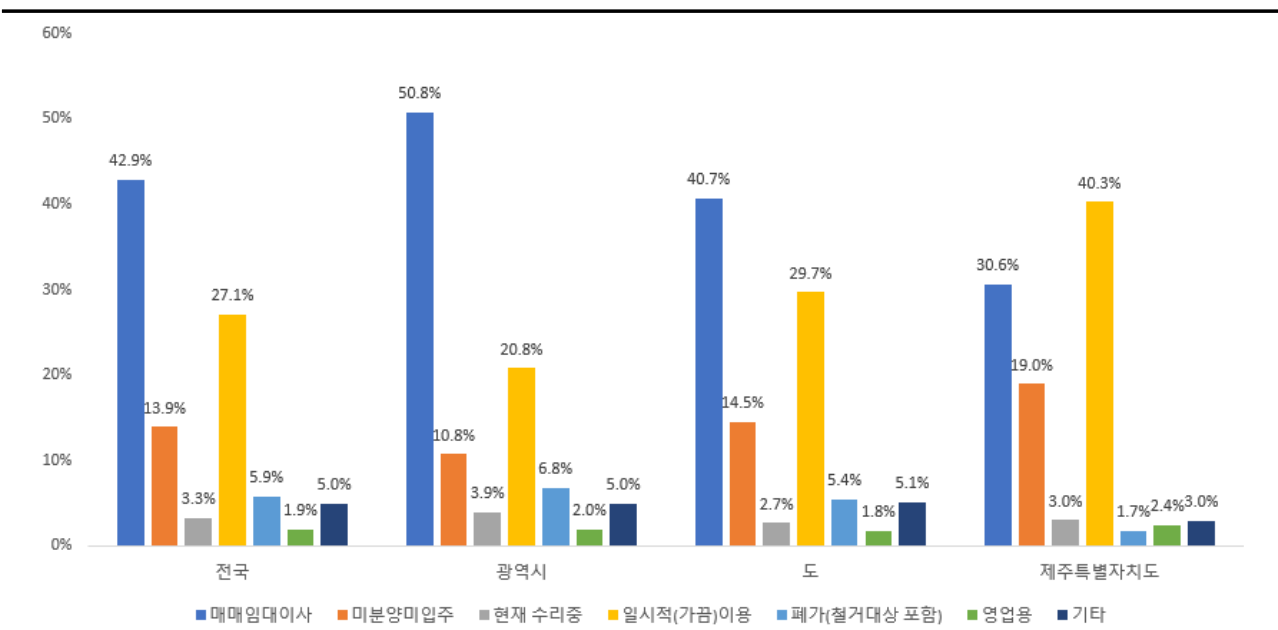


자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: 6개 광역시, 8개도를 의미

- 2020년 기준 빈집 발생 사유 중 ‘일시적(가끔) 이용’ 이 가장 많음
 - ‘일시적(가끔) 이용(40.3%)’, ‘매매·임대·이사(30.6%)’, ‘미분양·미입주(19.0%)’ 순
 - 특히, 일시적(가끔) 이용, 미분양·미입주 사유는 전국, 광역시, 도 지역에 비해 높게 나타나고, 매매·임대·이사 사유는 상대적으로 낮음

[그림 II-11] 2020년 빈집 발생 사유



자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주: 6개 광역시, 8개도를 의미

- 1년 이상 거주 또는 사용하지 않는 빈집은 2020년 기준 6,234호로 전체 빈집(35,105호)의 17.8% 수준(전국 25.6%, 광역시 18.1%, 도 29.7%)
- 지역별로 먼 지역이 28.7%로 가장 높게 나타나며, 읍 지역 25.3%, 동 지역 11.2% 순

〈표 II-14〉 2020년 읍면동별 빈집 현황

구분		전체 빈집	1년 이상 빈집	전체 빈집 중 1년 이상 비어있는 빈집 비율
제주도	계	35,105	6,234	17.8%(100.0%)
	단독주택	8,967	2,715	30.3%(43.6%)
	아파트	10,266	978	9.5%(15.7%)
	연립주택	7,397	1,254	17.0%(20.1%)
	다세대주택	7,753	1,120	14.4%(18.0%)
	비거주용주택	722	167	23.1%(2.7%)
동 지역	계	20,167	2,257	11.2%(100.0%)
	단독주택	2,583	558	2.8%(24.7%)
	아파트	8,708	486	2.4%(21.5%)
	연립주택	3,770	809	4.0%(35.8%)
	다세대주택	4,655	320	1.6%(14.2%)
	비거주용주택	451	84	0.4%(3.7%)
읍 지역	계	9,235	2,340	25.3%(100.0%)
	단독주택	3,590	1,147	12.4%(49.0%)
	아파트	1,087	321	3.5%(13.7%)
	연립주택	2,261	373	4.0%(15.9%)
	다세대주택	2,142	461	5.0%(19.7%)
	비거주용주택	155	38	0.4%(1.6%)
면 지역	계	5,703	1,637	28.7%(100.0%)
	단독주택	2,794	1,010	17.7%(61.7%)
	아파트	471	171	3.0%(10.4%)
	연립주택	1,366	72	1.3%(4.4%)
	다세대주택	956	339	5.9%(20.7%)
	비거주용주택	116	45	0.8%(2.7%)

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

주1: 「농어촌정비법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집(1년 이상 비어있는 빈집) 기준에 준하여, 인구주택총조사에 따른 빈집 중 1년 이상 비어있는 빈집 현황을 살펴봄

주2: ()는 1년 이상 빈집 중 주택유형별 비율

- 1년 이상 빈집(6,234호) 중 86.2%(5,374호)가 파손 없는 주택으로 상태가 양호
- 1년 이상 빈집 중 미분양(37.0%), 매매·임대·이사를 위해 비워둔 빈집(23.1%)이 다수로 시장 상황에 따라 거래가 가능한 주택으로 판단
- 폐가·기타 사유로 비어있는 빈집 11.3%(동 지역 7.3%, 읍 지역 16.2%, 면 지역 10.1%)

〈표 II-15〉 2020년 기준 1년 이상 빈집 발생 사유

단위: 호

구분	빈집	1년 이상 빈집	빈집 사유별						
			매매·임대·이사	미분양·미입주	현재 수리중	일시적(가끔)이용	영업용	폐가	기타
제주도	35,105	6,234	1,442	2,308	162	1,341	273	439	269
			23.1%	37.0%	2.6%	21.5%	4.4%	7.0%	4.3%
동 지역	20,167	2,257	682	912	46	331	122	106	58
			30.2%	40.4%	2.0%	14.7%	5.4%	4.7%	2.6%
읍 지역	9,235	2,340	409	809	62	600	81	255	124
			17.5%	34.6%	2.6%	25.6%	3.5%	10.9%	5.3%
면 지역	5,703	1,637	351	587	54	410	70	78	87
			21.4%	35.9%	3.3%	25.0%	4.3%	4.8%	5.3%

자료: 국가통계포털, 인구주택총조사

□ 제주 빈집 실태조사

- 2019년 제주 빈집 실태조사로 확인된 빈집 수는 862호(제주시 548호, 서귀포시 314호)
 - 주택유형별로 단독주택 747호(87%), 공동주택 115호(13%)
 - 등급별로 1등급(양호)이 316호로 가장 많으며, 3등급(불량) 191호, 2등급(일반) 183호, 4등급(철거) 172호 순

〈표 II-16〉 2019년 제주 빈집 실태조사 결과

단위: 호

구분	사전조사		확장 확인 빈집 수
	총주택수	추정 빈집수	
계	227,875	4,004	862
제주시	163,454	2,604	548
서귀포시	64,421	1,400	314

자료: 제주특별자치도, 2019년 빈집실태조사

주: 사전조사 빈집은 최근 1년간 전기, 상수도 사용량을 근거로 추정된 빈집이며, 현장 확인 빈집은 추정 빈집에 대해 방문 조사 후 빈집으로 판정한 빈집임

〈표 II-17〉 등급별 빈집 현황

단위: 호

구분	합계	단독주택					공동주택					비고
		소계	등급				소계	등급				
			1	2	3	4		1	2	3	4	
계	862	747	205	182	188	172	115	111	1	3	-	
제주시	548	492	157	112	112	111	56	52	1	3	-	
서귀포시	314	255	48	70	76	61	59	59	-	-	-	

자료: 제주특별자치도, 2019년 빈집실태조사

주: 1등급은 양호한 빈집, 2등급은 일반 빈집, 3등급은 불량 빈집, 4등급은 철거대상 빈집을 의미

□ 낮은 주택 멸실률

- 2021년 기준 제주 주택 멸실률은 0.38%로 전국, 광역시, 도 지역보다 낮은 수준(전국 0.78%, 광역시 0.91%, 도 0.65%)
- 2017년 대비 2022년 제주 멸실 주택은 22.5% 감소(2017년 1,189호→2021년 922호)
 - 반면 전국(24.3%), 광역시(88.3%), 도 지역(49.7%)은 증가

〈표 II-18〉 멸실 주택 수 및 멸실률 추이

구 분		멸실주택(호)				멸실률(%)			
		전국	광역시	도	제주	전국	광역시	도	제주
2017년	계	117,730	22,236	46,549	1,189	0.69	0.52	0.48	0.54
	단독다가구	79,046	17,471	35,703	1,094	1.99	2.48	1.27	1.21
	아파트	25,508	2,737	8,033	-	0.25	0.09	0.14	0.00
	연립	5,017	816	1,127	67	1.00	0.88	0.42	0.27
	다세대	8,159	1,212	1,686	28	0.39	0.23	0.21	0.09
2019년	계	126,676	35,410	57,145	779	0.70	0.79	0.55	0.32
	단독다가구	83,004	24,755	43,423	766	2.12	3.66	1.54	0.81
	아파트	25,076	5,034	6,848	-	0.22	0.16	0.11	0.00
	연립	6,282	2,091	2,078	-	1.22	2.21	0.75	0.00
	다세대	12,314	3,530	4,796	13	0.56	0.66	0.56	0.04
2021년	계	146,396	41,860	69,683	959	0.78	0.91	0.65	0.38
	단독다가구	93,415	26,922	47,763	922	2.41	4.17	1.70	0.95
	아파트	27,302	10,241	9,573	-	0.23	0.31	0.14	0.00
	연립	5,889	1,151	2,909	-	1.12	1.18	1.02	0.00
	다세대	19,790	3,546	9,438	37	0.88	0.66	1.09	0.10

자료: 국토교통통계연보, 주택보급률

2. 주택시장 동향

- 현재 제주 주택시장은 금리 인상, 인건비·자재비 상승 등 여건 변화로 주택공급 물량 감소, 주택가격 하락, 주택거래 절벽, 미분양 증가 등 전반적 침체 분위기
- 주택 인허가·준공 실적이 크게 감소하여 중장기 주택 수급 불균형 우려
 - 민간 중심 주택공급으로 인해 시장 여건 변화에 따라 높은 변동성을 보임
- 기존 계획 수립 시점과 비교하여 아파트 공급 비중 감소하고, 대형 주택 비중 증가
- 고금리, 고분양가 형성 등으로 외곽 읍면 중심으로 미분양 주택 증가
- 주택가격과 매매거래량은 등락을 반복하다 최근 감소세이며, 외지인 매입 비율도 감소

〈표 II-19〉 주택시장 동향 변화

구분	기 준	변 경
주택건설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 인허가 및 준공 실적 증가 ■ 단독주택 공급 증가 ■ 소형 주택 공급 비중 감소 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 인허가·준공 실적 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 주택 인허가: 14,163호('17) → 10,212호('22) - 주택 준공: 16,151호('17) → 3,943호('22) ■ 공공주체의 낮은 주택공급 <ul style="list-style-type: none"> - 주택 인허가 비중('22): 1%, 주택공급 비중('22): 2% ■ (유형별) 아파트 공급 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 아파트 준공비율: 19.1%('17) → 12.8%('22) ■ (규모별) 대형 주택 공급 증가 <ul style="list-style-type: none"> - 135㎡ 초과 준공비율: 12.7%('17) → 24.2%('22)
미분양	<ul style="list-style-type: none"> ■ 미분양 물량 증가(주택공급 증가) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택시장 침체 속 미분양 증가(주택공급 감소) <ul style="list-style-type: none"> - 주택 미분양: 1,271호('17) → 2,412호('23.9.)
주택가격	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택가격 불안 양상 속 매매·전세 가격 상승 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 매매·전세가격 등락을 반복하다 최근 하락 <ul style="list-style-type: none"> - 매매가 변동율: -2.9%('19) → 6.4%('21) → -0.2%('22) - 전세가 변동율: -2.9%('19) → 5.2%('21) → 0.0%('22)
주택거래	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택거래량 크게 감소 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 매매거래 등락을 반복하다 최근 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 주택매매: 7.9천호('19) → 12천호('21) → 8.4천호('22) - 아파트매매: 2.9천호('19) → 4.7천호('21) → 3천호('22) ■ 외지인 주택매입 비율 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 외지인 매입비율: 28.7%('17) → 27.1%('22)

자료: 연구진 작성

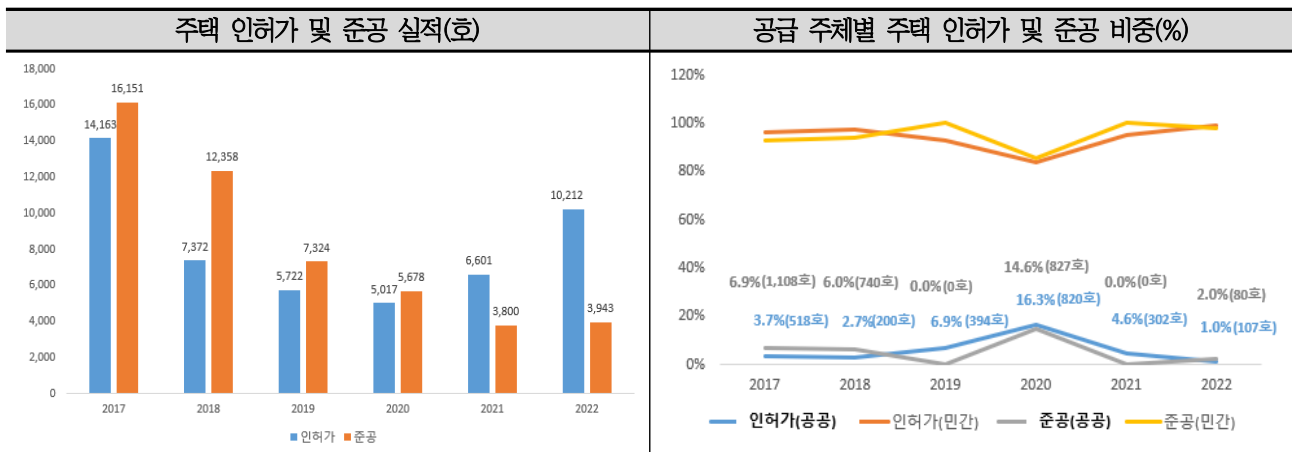
1) 주택 공급

주택 인허가·준공 실적 감소, 공공주택의 낮은 주택공급,
아파트 공급 감소, 대형 주택 공급 증가, 주택시장 침체 속 미분양 급증

□ 주택 인허가·준공 실적 감소

- 2022년 기준 주택 인허가 실적은 10,212호로 2017년 대비(14,163호) 27.9% 감소
 - 2017년 이후 계속 감소하다 2020년(5,017호) 기점으로 증가세 전환
 - 7,372호('18년) → 5,722호('19년) → 5,017호('20년) → 6,601호('21년) → 10,212호('22년)
- 2022년 기준 주택 준공 실적은 3,943호로 2017년 대비(16,151호) 75.6% 감소
 - 2017년 이후 계속 감소하다 2021년(3,800호) 기점으로 소폭 증가
 - 12,358호('18년) → 7,324호('19년) → 5,678호('20년) → 3,800호('21년) → 3,943호('22년)

[그림 II-12] 주택 인허가 및 준공 실적

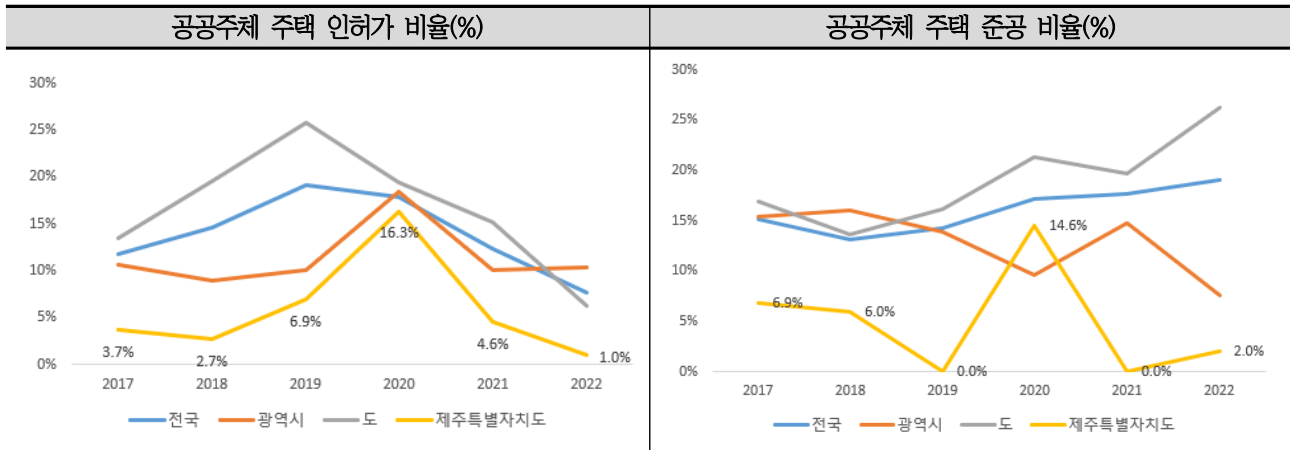


자료: 국토교통통계누리, 주택건설실적

□ 공공주택의 낮은 주택공급 비율, 높은 변동성

- 2022년 기준 공공주택의 주택 인허가 비율은 1.0%이며, 주택 준공 비율은 2%로 매우 낮은 수준이며, 높은 변동성을 보임
 - 공공주택 주택 인허가 비율 전국 7.6%, 광역시 10.3%, 도 6.3%
 - 공공주택 주택 준공 비율 전국 19.0%, 광역시 7.6%, 도 26.3%
 - 공공주택 주택 인허가 비중은 2020년 고점(16.3%) 대비, 2022년 저점(1%) 15.3%p 차이이며, 주택 준공 비중은 2020년 고점(14.6%) 대비, 2021년 저점(0%) 14.6%p 차이가 남

[그림 II-13] 공공주체의 주택공급 비율



자료: 국토교통통계누리, 주택건설실적
주2: 6개 광역시, 8개도를 의미

[참고] 제주 택지공급 실적

- 2017년 이후 제주 택지공급 실적은 전무
 - 6년 평균(2017~2022) 수도권 4,080km², 지방 광역시 1,283km², 도 지역 2,402km²(제주 포함)
- 또한, 제주는 2018년 택지 지정(108km²) 이후 실적이 없음
 - 6년 평균 수도권 12,086km², 지방 광역시 1,054km², 도 지역 1,237km²(제주 포함)

<택지 지정 및 택지공급 실적>

단위: km²

구 분		2017	2018	2019	2020	2021	2022
택지지정	수도권	1,108	7,101	24,330	16,325	3,875	19,776
	지방광역시	78	537	897	214	3,230	1,365
	도 지역	513	2,115	-	-	2,388	2,406
	제주도	-	108	-	-	-	-
택지공급	수도권	1,235	4,948	3,315	2,981	8,028	3,974
	지방광역시	440	60	3,106	1,978	20	2,096
	도 지역	3,355	2,423	3,034	3,607	88	1,906
	제주도	-	-	-	-	-	-

자료: 국토교통통계누리, 택지예정지구지정 및 공급 현황

주: 택지지정 실적은 택지개발지구 및 공공주택지구로 고시(관보)된 면적 기준이며, 택지공급 실적은 공공기관에서 개발 공급되는 공공택지 면적을 시도에서 조사 보고한 면적 기준임

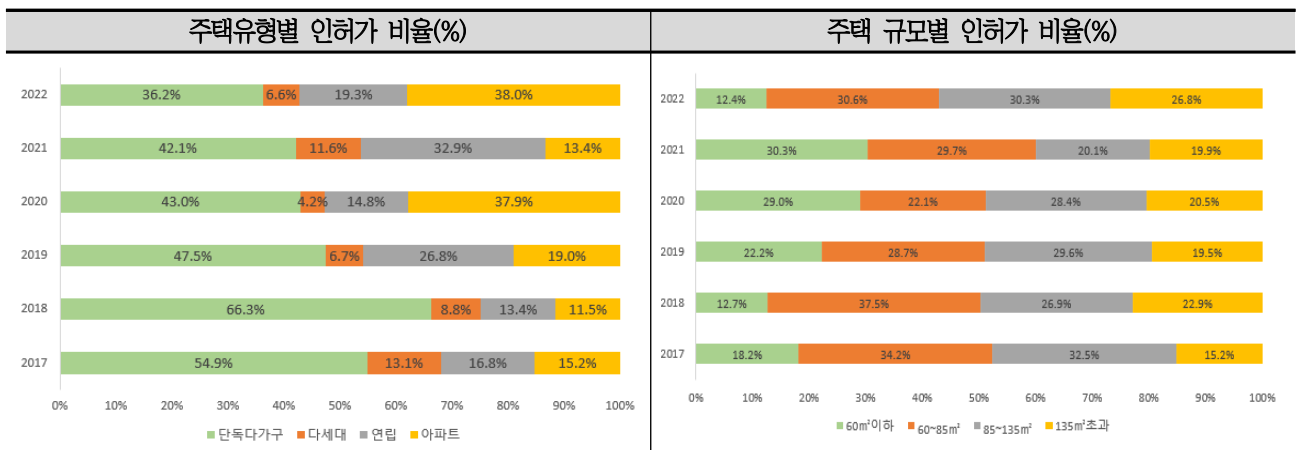
□ 단독·다가구주택 인허가 감소, 아파트 증가

- 2022년 기준 주택유형별 인허가 비율은 아파트가 가장 높고, 다세대주택이 가장 낮음
 - 주택유형별 비율 아파트(38%), 단독·다가구(36.2%), 연립(19.3%), 다세대(6.6%) 순
- 2017년 대비 2022년 주택 인허가 비율은 단독·다가구주택 감소, 아파트는 증가
 - 단독·다가구 18.7%p 감소(54.9%→36.2%), 아파트 22.8%p 증가(15.2%→38.0%)

□ 소형 주택 인허가 감소, 대형 주택 증가

- 2022년 기준 소형 주택(60㎡ 이하) 인허가 비율이 가장 낮게 나타남
 - 규모별 인허가 비율은 60㎡ 이하(12.4%), 60~85㎡ 이하(30.6%), 85~135㎡ 이하(30.3%), 135㎡ 초과(26.8%)
- 2017년 대비 2022년 주택 인허가 소형 주택(60㎡ 이하) 비율 감소하고, 대형 주택(135㎡ 초과) 비율은 증가
 - 60㎡ 이하 5.8%p 감소(18.2%→12.4%), 135㎡ 초과 11.6%p 증가(15.2%→26.8%)

[그림 II-14] 주택 유형별·규모별 인허가 비율



자료: 국토교통통계누리, 주택건설실적
주: 다가구 구분거처 반영

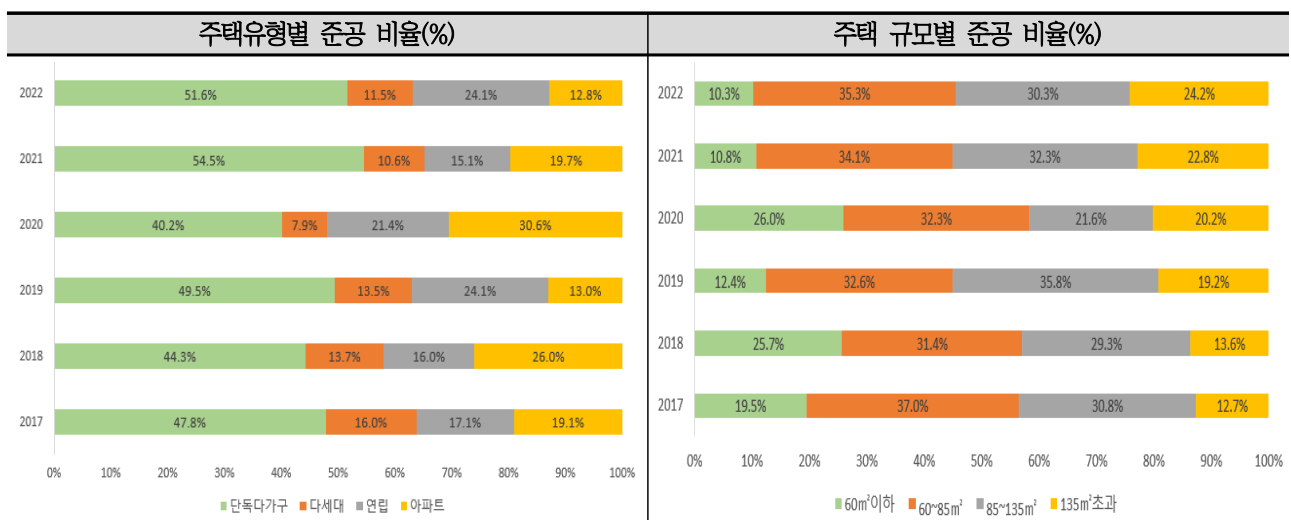
□ 단독·다가구주택 공급(준공) 증가, 아파트 감소

- 2022년 기준 주택유형별 공급 비율은 단독·다가구주택이 가장 높게 차지
 - 주택유형별 비율 단독·다가구(51.6%), 연립(24.1%), 아파트(12.8%), 다세대(11.5%) 순
- 2017년 대비 2022년 주택공급 비율은 단독·다가구주택 증가, 아파트는 감소
 - 단독·다가구주택 3.8%p 증가(47.8%→51.6%), 아파트 6.3%p 감소(19.1%→12.8%)

□ 소형 주택 공급(준공) 감소, 대형 주택 증가

- 2022년 기준 소형 주택(60㎡ 이하) 공급 비율이 가장 낮게 차지
 - 규모별 공급 비율은 60㎡ 이하(10.3%), 60~85㎡ 이하(35.3%), 85~135㎡ 이하(30.3%), 135㎡ 초과(24.2%)
- 2017년 대비 2022년 주택공급 비율은 소형 주택(60㎡ 이하) 감소하고, 대형 주택(135㎡ 초과)은 증가
 - 60㎡ 이하 9.2%p 감소(19.5%→10.3%), 135㎡ 초과 12%p 증가(12.7%→24.2%)

[그림 II-15] 주택 유형별·규모별 준공 비율



자료: 국토교통통계누리, 주택건설실적
주: 다가구 구분거처 반영

[참고] 2023년 주택 인허가 동향

- 금리·물가 상승으로 인건비, 건설 자재비 등이 오르면서 주택건설 여건 악화로 2022년 대비 2023년 인허가 물량이 급감(전년동기대비 28.2% 감소)
 - 주택 인허가 감소 추세가 지속될 경우, 향후 주택공급 및 주택가격 급등 문제가 발생할 수 있어 주택공급 안정화를 위한 정책 방안 필요

<2022~2023년 제주 주택 인허가 실적>

단위: 호

연도	계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022	10,212	445	457	747	1,106	1,678	811	1,569	668	758	743	833	397
2023	7,330	226	489	537	757	456	677	1,254	233	1,138	947	372	244

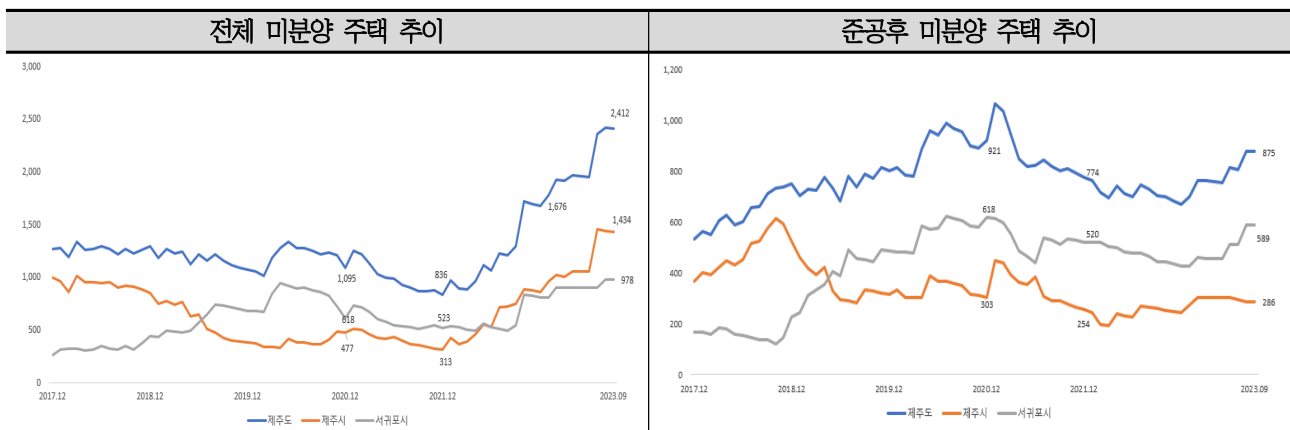
자료: 국토교통통계누리, 주택건설실적

□ 주택시장 침체 분위기 속 미분양 주택 증가

- 금리 인상, 주택매수 심리 하락 등으로 전국적으로 미분양 주택 증가 추세이며, 2023년 제주지역 전체 미분양 2,000호 대 진입하며 역대 최고 물량 기록
 - 2023년 9월 기준, 전체 미분양 주택 2,412호이며, 최근 5년(2018~2022) 평균 미분양(1,195호)보다 높은 수준
 - 제주지역 미분양 주택이 증가한 주요 원인으로 고금리, 신규주택 고분양가 형성, 외지 투자 수요 감소 등으로 분석되며, 미분양 주택 대다수 외곽 읍면지역에 분포한 특성을 보임
- 2023. 9월 기준 준공 후 미분양(875호)은 최근 5년(2018~2022) 평균 미분양(783호)보다 소폭 낮은 수준이나, 주택시장 침체가 장기적으로 이어질 경우, 전체 미분양 주택이 준공 후로 전환되면서 물량이 늘어날 것으로 예상

[그림 II-16] 미분양 주택 추이

(단위 : 호)



자료: 국토교통통계누리, 미분양주택

주: 전체 미분양은 분양계약 마감 후 분양되지 않은 물량 집계

- 미분양 주택 규모별로 중형 주택(60~85㎡ 이하)이 가장 많이 차지
 - 2023년 9월 기준 전체 미분양 주택(2,412호) 중 60~85㎡ 이하 62.9%(1,516호)로 가장 많고, 85㎡ 초과 29.4%(709호), 60㎡ 이하 7.8%(187호) 순
- 2017년 대비 2022년 미분양 주택 규모별로 소형(60㎡ 이하) 감소, 대형(85㎡ 초과)은 증가
 - 60㎡ 이하 비중 18.4%p 감소(30.3%→11.9%), 85㎡ 초과 비중 33.2%p 증가(3.1%→36.3%)
 - 외지 투자수요를 타겟으로 공급한 고급 대형 주택에 대한 구매(분양) 감소 영향으로 분석

〈표 II-20〉 규모별 미분양 주택 추이

(단위 : 호)

구분	전체 미분양 주택				준공후 미분양 주택			
	전체	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과
2017	1,271	385	846	40	530	111	411	8
	100.0%	30.3%	66.6%	3.1%	100.0%	20.9%	77.5%	1.5%
2018	1,295	250	955	90	750	151	560	39
	100.0%	19.3%	73.7%	6.9%	100.0%	20.1%	74.7%	5.2%
2019	1,072	116	844	112	800	99	630	71
	100.0%	10.8%	78.7%	10.4%	100.0%	12.4%	78.8%	8.9%
2020	1,095	88	907	100	921	88	774	59
	100.0%	8.0%	82.8%	9.1%	100.0%	9.6%	84.0%	6.4%
2021	836	58	696	82	774	58	660	56
	100.0%	6.9%	83.3%	9.8%	100.0%	7.5%	85.3%	7.2%
2022	1,676	200	863	613	668	51	527	90
	100.0%	11.9%	51.5%	36.6%	100.0%	7.6%	78.9%	13.5%
2023.9월	2,412	187	1,516	709	875	50	703	122
	100.0%	7.8%	62.9%	29.4%	100.0%	5.7%	80.3%	13.9%

자료: 국토교통통계누리, 미분양 주택

주: 연도별 12월 말 기준

2) 주택가격 및 거래

주택 매매·전세 가격 등락을 반복하며 최근 하락세,
주택매매 거래 최근 감소(외지인 매입비율 감소)

□ 주택·아파트 매매가격은 등락을 반복하며 최근 하락세

○ 2017년 이후 주택매매 가격은 등락을 반복하다 2022년 들어 하락세

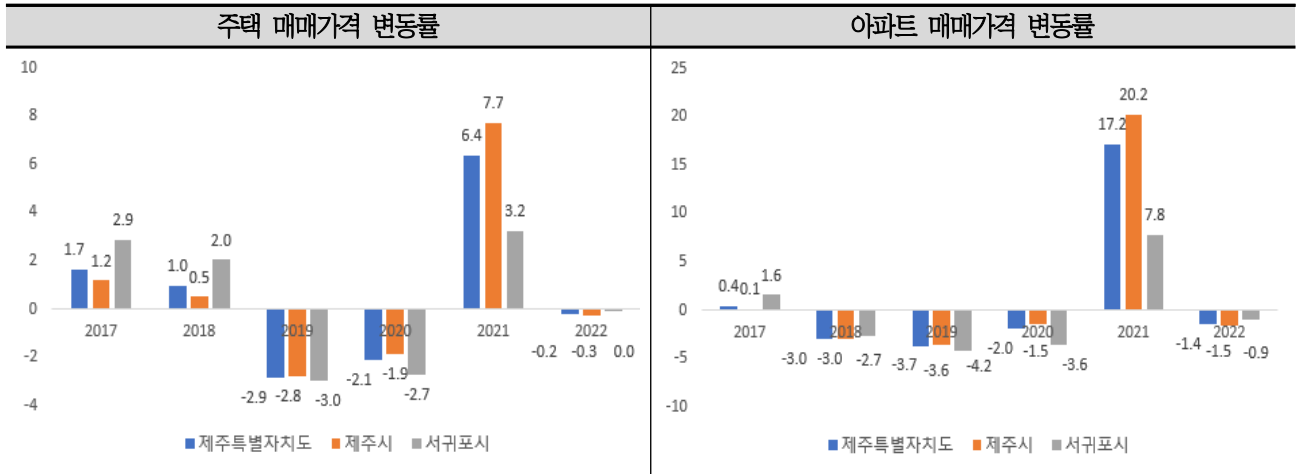
- 연도별(전년 대비) 주택 매매가격 변동률은 2017년(1.7%), 2018년(1.0%), 2019년(-2.9%), 2020년(-2.1%), 2021년(6.4%), 2022년(-0.2%)
- 2022년 주택 매매가격은 연이은 금리 인상과 더불어 전년도 급격한 가격상승에 따른 피로감 등이 하락 요인으로 작용

○ 아파트 매매가격 변동은 주택과 유사한 흐름으로 2021년 가격 급등 후 2022년 하락

- 연도별(전년 대비) 아파트 매매가격 변동률은 2017년(0.4%), 2018년(-3.0%), 2019년(-3.7%), 2020년(-2.0%), 2021년(17.2%), 2022년(-1.4%)

[그림 II-17] 주택 매매가격 변동률 추이(전년 대비)

(단위 : %)



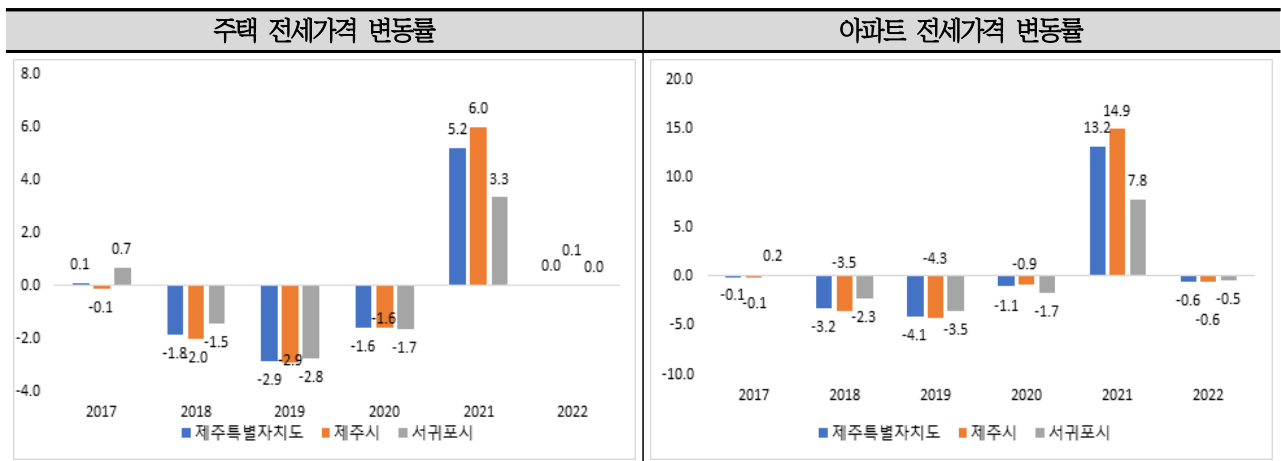
자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사

□ 주택·아파트 전세가격은 2021년 급등한 후 하락세 전환

- 2018년 이후 주택 전세가격은 하락세 이어지다 2021년 들어 매매가격과 함께 상승 후 2022년 하락세로 전환
 - 연도별(전년 대비) 아파트 매매가격 변동률은 2017년(0.1%), 2018년(-1.8%), 2019년(-2.9%), 2020년(-1.6%), 2021년(5.2%), 2022년(0.0%)
- 아파트 전세가격 변동은 주택과 유사한 흐름을 보이며 상승·하락 폭이 더 크게 나타남
 - 연도별(전년 대비) 아파트 전세가격 변동률은 2017년(-0.1%), 2018년(-3.2%), 2019년(-4.1%), 2020년(-1.1%), 2021년(13.2%), 2022년(-0.6%)

[그림 II-18] 주택 전세가격 변동률 추이(전년 대비)

(단위 : %)



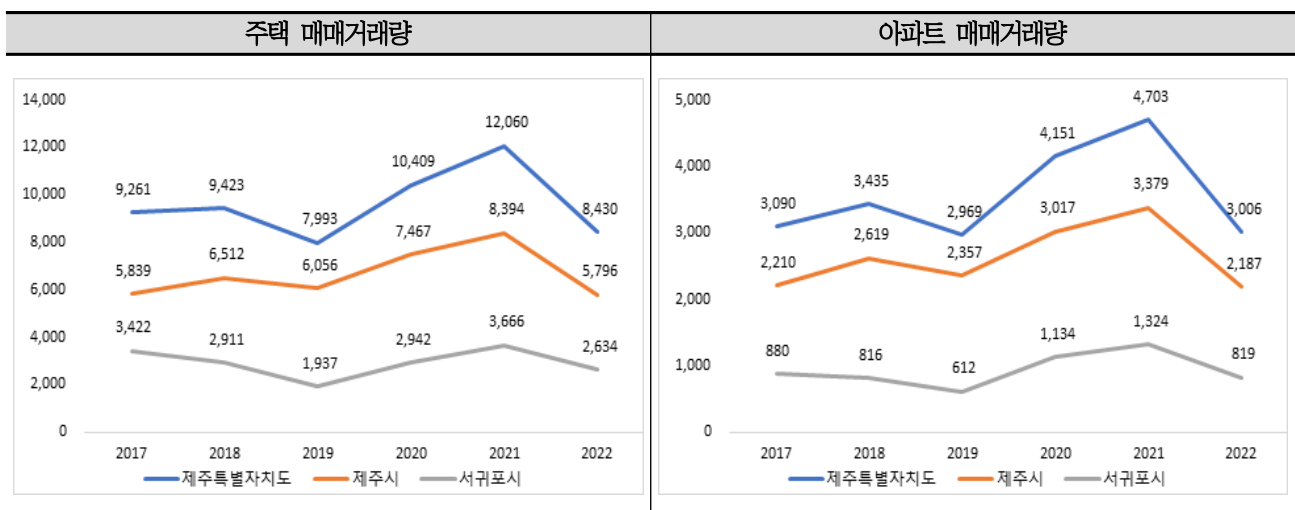
자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사

□ 주택·아파트 매매거래 최근 감소세

- 2017년 이후 주택 매매거래는 등락을 반복하다 2022년 들어 거래량(8,430호)이 급감하여 전년 대비(12,060호) 30% 감소
 - 주택 매매거래량은 2017년(9,261호), 2018년(9,423호), 2019년(7,993호), 2020년(10,409호), 2021년(12,060호), 2022년(8,430호)
 - 2022년 주택매매 거래는 금리 인상, 주택가격 하락 기대심리 등이 감소 요인으로 작용
- 아파트 매매거래는 주택거래와 유사한 흐름으로 등락이 반복되며 2022년 크게 감소
 - 아파트 매매거래량은 2017년(3,090호), 2018년(3,435호), 2019년(2,969호), 2020년(4,151호), 2021년(4,703호), 2022년(3,006호)

[그림 II-19] 주택 매매거래량 추이

(단위 : 호)



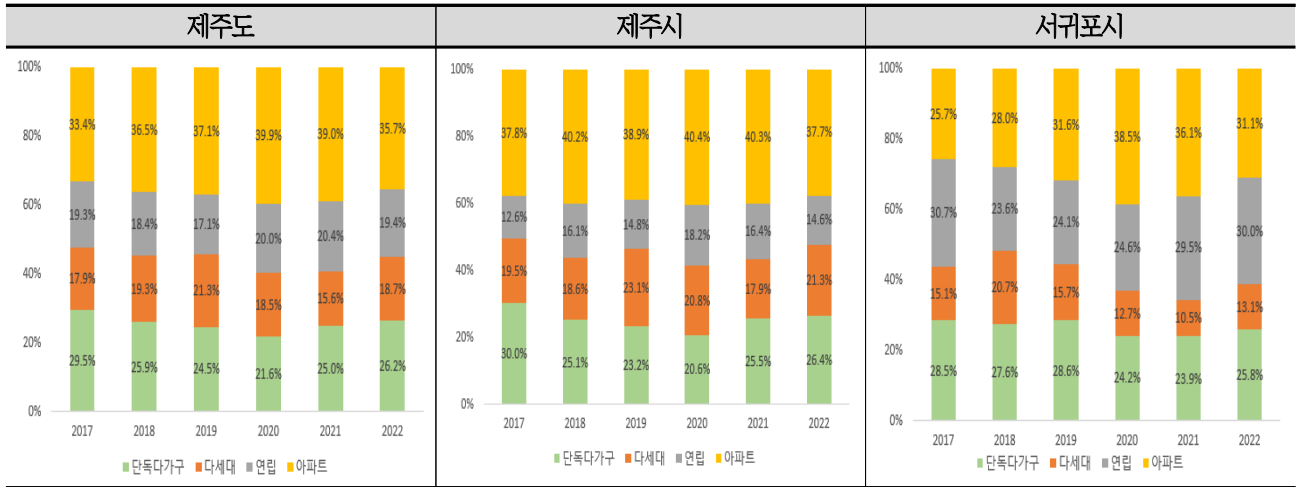
자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사

□ 주택유형별로 아파트 매매거래가 가장 많음

- 2022년 기준 주택유형별 매매거래는 아파트가 35.7%로 가장 큰 비중을 차지
 - 아파트(35.7%), 단독·다가구(26.2%), 연립(19.4%), 다세대(18.7%) 순
- 2017년 대비 2022년 아파트 매매거래 늘고, 단독·다가구 매매거래는 감소
 - 아파트 2.3%p 증가(33.4% → 35.7%), 단독·다가구 3.3%p 감소(29.5% → 26.2%)

[그림 II-20] 주택유형별 매매거래 비율 추이

(단위 : 호)



자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사

□ 주택 매입자 연령대별 40~50대가 가장 많음

- 2022년 기준 매입자 연령대별 주택 매매거래는 40~50대가 35.7%로 가장 큰 비중 차지
 - 40~50대(54.7%), 30대 이하(25.7%), 60대 이상(19.6%) 순
- 2019년 대비 2022년 청년(30대 이하) 주택매입 비율 소폭 감소
 - 30대 이하 0.3%p 감소(26.0% → 25.7%), 40~50대 2.3%p 감소(57.0% → 54.7%), 60대 이상 2.6%p 증가(17.0% → 19.6%)

<표 II-21> 매입자 연령대별 주택매매 거래

(단위 : 호)

	제주도				제주시				서귀포시			
	합계	30대이하	40~50대	60대이상	합계	30대이하	40~50대	60대이상	합계	30대이하	40~50대	60대이상
2019년	7,089	1,844	4,039	1,206	5,413	1,501	3,045	867	1,676	343	994	339
	100.0%	26.0%	57.0%	17.0%	100.0%	27.7%	56.3%	16.0%	100.0%	20.5%	59.3%	20.2%
2020년	9,245	2,575	5,081	1,589	6,761	2,026	3,674	1,061	2,484	549	1,407	528
	100.0%	27.9%	55.0%	17.2%	100.0%	30.0%	54.3%	15.7%	100.0%	22.1%	56.6%	21.3%
2021년	11,327	3,004	6,310	2,013	7,971	2,270	4,378	1,323	3,356	734	1,932	690
	100.0%	26.5%	55.7%	17.8%	100.0%	28.5%	54.9%	16.6%	100.0%	21.9%	57.6%	20.6%
2022년	7,934	2,036	4,341	1,557	5,458	1,490	2,951	1,017	2,476	546	1,390	540
	100.0%	25.7%	54.7%	19.6%	100.0%	27.3%	54.1%	18.6%	100.0%	22.1%	56.1%	21.8%

자료: 한국부동산원, 주택매매거래

□ 외지인 주택매입 비율 감소

- 2021년 제주 부동산 비규제 지역에 따라 투자수요 증가로 외지인 주택매입 비율 29% 까지 늘어난 후, 2022년 들어 감소 분위기
 - 금리 인상, 집값 하락, 거래 절벽, 미분양 증가 등 주택시장 침체 속 정부 규제 지역 해제 등 대대적 부동산 완화 정책으로 인해 수도권 등으로 투자수요가 몰린 것으로 보임
- 지역별로 서귀포시 외지인 거래 비율이 높음
 - 2022년 기준 제주시 외지인 주택매매 거래는 20.9%(1,209호)로 2015년 이후 약 20% 내외 수준을 유지
 - 서귀포시는 2022년 기준 40.9%(1,077호)로 전체 거래의 절반 가까운 수준

〈표 II-22〉 매입자 거주지별 주택매매 거래

(단위 : 호)

	제주도			제주시			서귀포시		
	합계	도내	도외	합계	관내	관외	합계	관내	관외
2017년	9,261	6,607	2,654	5,839	4,665	1,174	3,422	1,942	1,480
	100.0%	71.3%	28.7%	100.0%	79.9%	20.1%	100.0%	56.8%	43.2%
2018년	9,423	7,079	2,344	6,512	5,253	1,259	2,911	1,826	1,085
	100.0%	75.1%	24.9%	100.0%	80.7%	19.3%	100.0%	62.7%	37.3%
2019년	7,993	6,169	1,824	6,056	4,952	1,104	1,937	1,217	720
	100.0%	77.2%	22.8%	100.0%	81.8%	18.2%	100.0%	62.8%	37.2%
2020년	10,409	7,716	2,693	7,467	5,896	1,571	2,942	1,820	1,122
	100.0%	74.1%	25.9%	100.0%	79.0%	21.0%	100.0%	61.9%	38.1%
2021년	12,060	8,563	3,497	8,394	6,555	1,839	3,666	2,008	1,658
	100.0%	71.0%	29.0%	100.0%	78.1%	21.9%	100.0%	54.8%	45.2%
2022년	8,430	6,144	2,286	5,796	4,587	1,209	2,634	1,557	1,077
	100.0%	72.9%	27.1%	100.0%	79.1%	20.9%	100.0%	59.1%	40.9%

자료: 한국부동산원, 주택매매거래

3. 주거 실태 분석

- 제주 질적 주거지표는 다소 개선되었으나, 주택자금 마련 및 임대료 부담 가중, 주택대출 비율은 높고, 소요 자금 부담 등으로 자가 보유의식은 낮아짐
- 주거 면적, 최저주거기준, 주택 상태 양호도 및 주거환경 만족도 등 질적 주거지표 개선
- 자가가구 주택자금 마련을 위한 소요 기간은 늘어나고 임차가구 임대료 부담은 전국 대비 높은 수준
- 주택가격대비 주택대출금비율은 증가하고, 특히 청년층에서 높은 대출을 부담
- 소요 자금 부담 등으로 주택 보유의식은 소폭 감소하였으나 여전히 높은 수준
- 세대·계층별 주거정책 수요에 부응하는 주거복지사업 확대 및 강화

〈표 II-23〉 주거 실태 분석

구 분	주거 실태
주택·주거 환경	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주거 면적, 최저주거기준, 주거환경 만족도 등 질적 주거지표 개선 <ul style="list-style-type: none"> ■ 1인당 주거 면적 증가: 34.2㎡('17)→35.1㎡('21) ■ 최저주거기준 미달가구 감소: 3.5%('17) → 4.8%('19) → 4.5%('21) ■ 주택 상태 양호도 및 주거환경 만족도 향상 <ul style="list-style-type: none"> - 주택상태 양호도 점수('17→'22): 방수상태(2.21→2.53점), 난방·단열(2.24→2.54점) - 주거환경 전반적 만족도 점수('17→'22): 2.99점→3.13점
주택 마련 및 주거비 부담	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 높은 수준의 주택자금 마련 및 임대료 부담 <ul style="list-style-type: none"> ■ 생애최초 주택마련 소요연수 소폭 증가: 7.1년→7.2년 ■ 자가가구 주택자금 마련 및 임차가구 임대료 부담 <ul style="list-style-type: none"> - 연소득대비 주택가격배수(PIR) 증가: 5.6배('17) → 6.7배('21) - 월소득대비 월임대료비율(RIR): 20%('17) → 16.7%('21) ※ '21년 전국 15.7% ■ 주택대출 비율 증가, 특히 청년층의 높은 대출 부담 <ul style="list-style-type: none"> - 주택가격대비 주택대출금비율(LTV): 24.2%('17) → 35.9%('21) ※청년 LTV 47%
주택 보유의식	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 소요자금 부담 등으로 주택 보유의식 소폭 감소 <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 보유의식 감소: 86.3%('17) → 79.8%('22) <ul style="list-style-type: none"> - 주택을 보유하지 않아도 되는 이유('22): 소요 자금이 많이 들어서(48.5%)
정책 수요	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주거정책 수요 맞춤형 주거복지 사업 확대 및 강화 <ul style="list-style-type: none"> ■ (청년가구) 공공임대·분양 확대 공급(38.8%), 주택구입 금융지원(31.7%), 주거비 보조금 지원(9.9%) ■ (노인가구) 노인전용 주거시설 확대(42.7%), 주거비 보조금 지원(25.7%), 공공임대·분양주택 확대 공급(17.6%) ■ (1인 가구) 공공임대 입주조건 완화(37.1%), 금융지원(15.6%), 소형주택 확대 공급(15.2%)

자료: 연구진 작성

1) 주택 및 주거환경

1인당 주거 면적 및 최저주거기준 미달 가구 감소,
주택 상태 및 주거 만족도 향상, 무주택가구 감소

- 2021년 기준 제주 1인당 주거 면적은 35.1㎡로, 2017년 대비(34.3㎡) 증가
 - 2021년 기준 주택유형별로 단독주택 면적(39.2㎡)이 가장 넓고, 판잣집·비닐하우스·컨테이너 등 기타 거주 주택 면적(22.9㎡)이 가장 좁게 나타남

〈표 II-24〉 제주 주거 면적 및 사용방수

구분		2017년	2019년	2021년
1인당 주거면적		34.3	34.2	35.1
주택 유형	단독주택	39.4	38.3	39.2
	아파트	28.9	29.1	32.3
	연립주택	30.7	29.1	32.1
	다세대주택	29.1	32.2	31.9
	비거주용 건물 내 주택	40.9	40.5	39.1
	오피스텔	27.1	36.4	28.5
	기타	24.5	25.7	22.9
1인당 사용방수		1.3	1.3	1.3

자료: 국토교통부, 주거실태조사(각 연도, 전국 단위)

주: 기타는 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 창고, 움막 등 주택 이외의 거처

- 2021년 기준 제주 최저주거기준 미달가구²⁾는 4.5%로, 2019년(4.8%) 이후 감소
 - 면적 기준(3.0%→1.1%), 방수 기준(0.6%→0.3%) 미달 가구는 줄어든 반면, 설비 기준 미달가구 비율(3.0%→3.8%)이 증가

〈표 II-25〉 제주 최저주거기준 미달가구

(단위 : %)

연도별	최저주거기준 미달가구	면적기준 미달		
		면적기준 미달	방수기준 미달	설비기준 미달
2017년	3.5	1.5	0.5	2.0
2019년	4.8	3.0	0.6	3.0
2021년	4.5	1.1	0.3	3.8

자료: 국토교통부, 주거실태조사(각 연도, 전국 단위)

주: 국토부 주거실태조사 결과 최저주거기준 미달가구는 지역단위로 발표하지 않으며, 국토연구원 내부 자료에 의함

2) 최저주거기준 미달가구는 가구구성별 최소 면적, 방수, 설비기준 중 어느 하나라도 미달하는 경우이며, 가구 구성별 최소 주거 면적 및 용도별 방의 개수는 1인 가구(1K, 14㎡), 2인 가구(1DK, 26㎡), 3인 가구(2DK, 36㎡), 4인 가구(3DK, 43㎡), 5인 가구(3DK, 46㎡), 6인 가구(4DK, 55㎡)이고, 설비기준 미달은 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실, 전용 목욕시설 중 하나라도 없는 경우를 의미

■ 지하(반지하) 및 옥탑 거주 가구

- 2021년 기준 제주 지하(반지하) 거주 가구 0.1%이며, 2019년 대비(0.3%) 0.2%p 감소

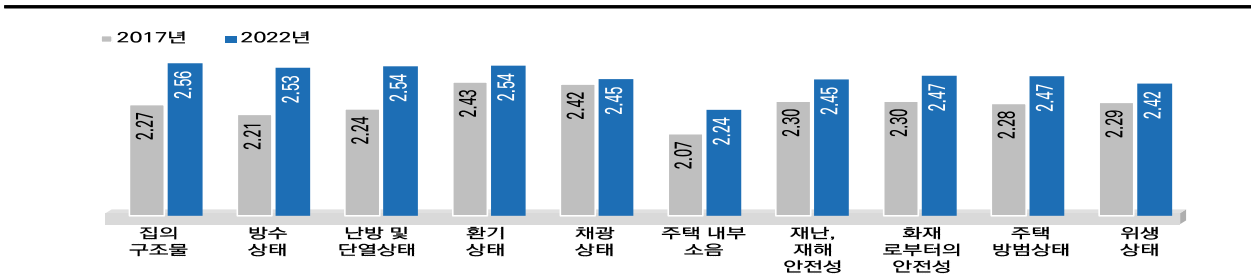
연도별	지하(반지하) 거주 가구	옥탑 거주 가구
2017년	0.3%	0.07%
2019년	0.3%	0.0%
2021년	0.1%	0.0%

자료: 국토교통부, 주거실태조사(각 연도, 전국 단위)

□ 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 주택 상태 양호도 점수(4점 척도) 향상

- 집의 구조물(2.56점), 방수상태(2.53점), 난방 및 단열상태(2.54점)가 2017년 대비 큰 폭으로 향상
- 주택 내부 소음(2.24점)은 2017년(2.07점)에 이어 가장 낮게 나타남

[그림 II-21] 주택 상태 양호도(점수)

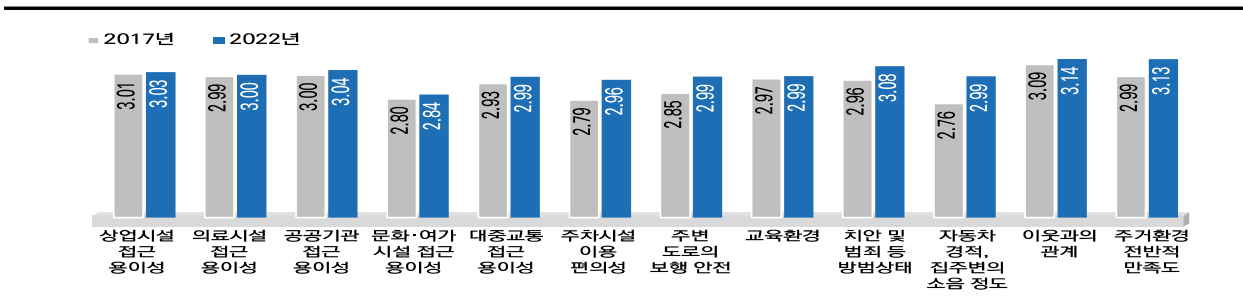


자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

□ 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 주거환경에 대한 전반적 만족도 점수(4점 척도) 3.13점으로 2017년(2.99점)에 비해 향상

- 자동차 경적, 집주변의 소음 정도에 대한 만족도가 2017년(2.76)에 비해 크게 향상하고, 문화·여가시설 접근 용이성에 대한 만족도(2.84점)는 가장 낮게 나타남

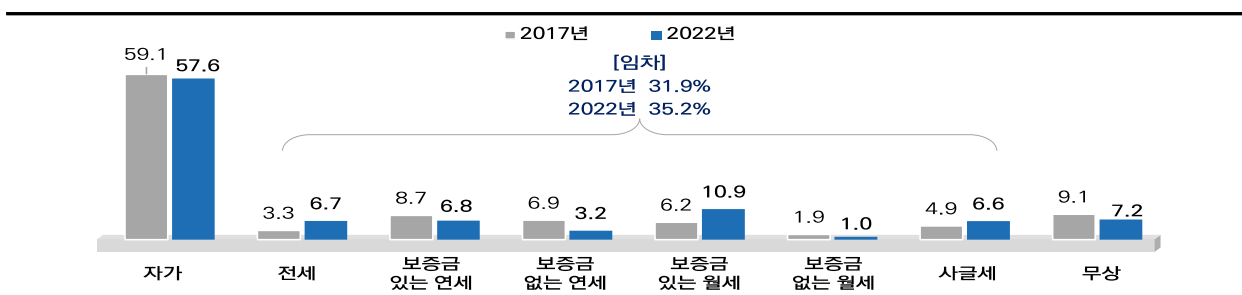
[그림 II-22] 주거환경 만족도(점수)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 2022년 기준 제주 거주 가구의 주거점유 형태별 비율은 자가(57.6%), 임차(35.2%), 무상(7.2%) 순
- 2017년 대비 자가 가구는 1.5%p 감소(59.1%→57.6%)하고, 임차가구는 3.3%p 증가(31.9%→35.2%)
 - 임차 유형별로 보증금 있는 월세(10.9%), 보증금 있는 연세(6.8%), 전세(6.7%), 사글세(6.6%) 등의 순이며, 보증금 있는 월세가 2017년(6.2%) 대비 큰 폭으로 증가

[그림 II-23] 점유 형태별 비율(%)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 2022년 기준 제주 무주택가구는 약 12.3만 가구이며, 전체 가구(27.6만 가구)의 44%
- 지역별로 제주시 9만 가구, 서귀포시 3.3만 가구이며, 무주택가구 비율은 2017년 대비 (45%) 1%p 감소

<표 II-26> 주택소유 가구 및 무주택 가구

(단위 : 가구, %)

구분	2017년			2022년			비고
	일반가구	주택소유 가구	무주택 가구	일반가구	주택소유 가구	무주택 가구	
전 국	19,673,875 (100%)	11,000,007 (56%)	8,673,868 (44%)	21,773,507 (100%)	12,232,407 (56%)	9,541,100 (44%)	
제주도	240,215 (100%)	132,246 (55%)	107,969 (45%)	276,225 (100%)	153,459 (56%)	122,766 (44%)	
제주시	175,447 (100%)	95,805 (55%)	79,642 (45%)	200,677 (100%)	110,639 (55%)	90,038 (45%)	
서귀포시	64,768 (100%)	36,441 (56%)	28,327 (44%)	75,548 (100%)	42,820 (57%)	32,728 (43%)	

자료: 통계청, 주택소유통계

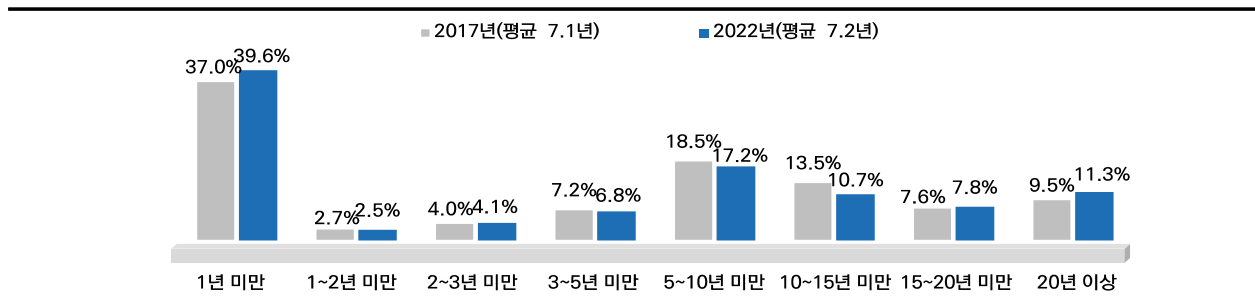
2) 주택 마련 및 주거비 부담

생애최초 주택 마련 소요 기간 증가,
자가가구 주택자금 마련 기간 증가, 임차가구 높은 수준의 임대료 부담,
특히 청년층에서 높은 주택대출 부담

□ 제주 일반 가구 중 생애 최초 주택을 마련하는 데 소요된 기간은 2022년 기준 7.2년으로 2017년 대비(7.1년) 소폭 늘어남

- 연도별로 1년 미만인 39.6%로 가장 높게 나타났고, 5~10년 미만(17.2%), 20년 이상(11.3%), 10~15년 미만(10.7%) 순

[그림 II-24] 연도별 주택 마련 소요 연수(%)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

□ 2021년 기준 제주 평균 주택가격은 31,715만원으로 2017년 대비(25,428.6만원) 24.7% 상승

- 평균 전세가격은 2020년 7월 시행된 임대차 2법, 매매가격 상승 영향 등으로 2017년 대비(14,465.8만원) 9.1% 상승하여 15,787.9만원 수준
- 보증금 없는 월세의 경우, 2017년(38.5만원) 대비 7.3% 상승하여 2021년 41.3만원 수준

<표 II-27> 제주 주택가격 및 임대가격

(단위 : 만원)

연도별	주택가격	전세가격	보증금 있는 월세		보증금 없는 월세 (사글세, 일세 포함)
			보증금	월세	
2017년	25,428.6	14,465.8	1,071.7	34.1	38.5
2019년	25,316.3	13,182.9	977.6	43.6	35.6
2021년	31,715.0	15,787.9	820.3	41.3	41.3

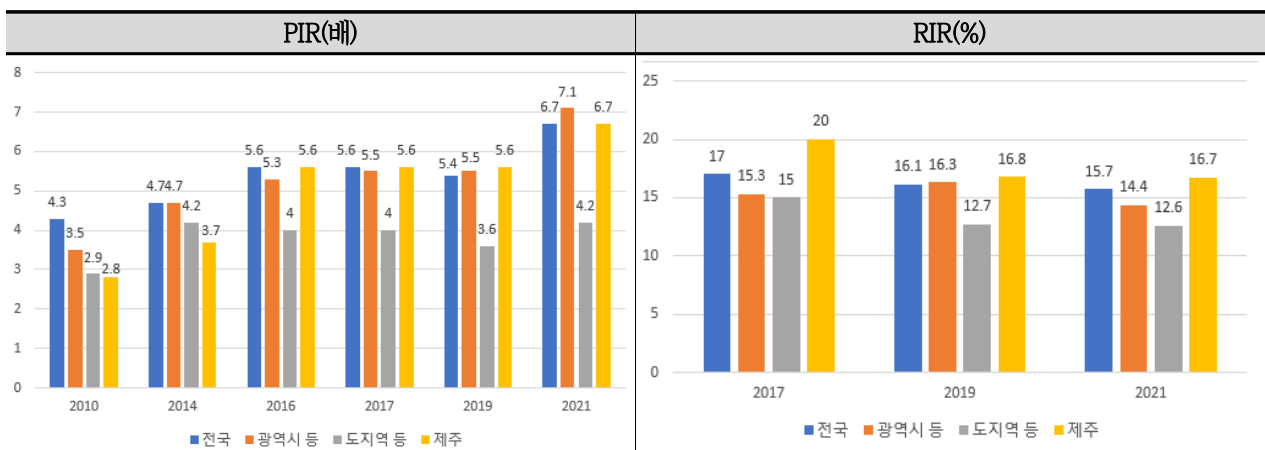
자료: 국토교통부, 주거실태조사(각 연도, 전국 단위)

□ 자가가구 주택자금 마련 기간 증가, 임차가구 높은 수준의 임대료 부담

- 자가 가구가 연 소득을 모두 모아 주택을 마련하는 데 소요 기간은 2021년 기준 6.7년이며, 2017년 대비(5.6년) 1.1년 늘어남
 - 2021년 기준 제주 자가 가구의 연소득 대비 주택가격배수인 PIR³⁾(Price Income Ratio)은 6.7배로 전국 평균과 유사하나, 도 지역보다 높은 수준(전국 6.7배, 광역시 7.1배, 도 지역 4.2배)
- 임차 가구의 월소득 대비 임대료 부담 비율(RIR)⁴⁾은 2021년 기준 16.7%로 전국, 광역시, 도 지역보다 높은 수준(전국 15.7%, 광역시 14.4%, 도 지역 12.6%)
 - 제주 RIR은 2017년 대비(20%) 감소하였으나, 동 기간 전국, 광역시, 도 지역보다 높은 수준(전국 17%, 광역시 15.3%, 도 지역 15%)

[그림 II-25] 연소득대비 주택가격배수(PIR) 및 원소득대비 월임대료비율(RIR)

(단위 : 배, %)



자료: 국토교통부, 주거실태조사(각 연도, 전국 단위)

주: 6개 광역시, 8개 도를 의미

□ 주택가격 대비 주택대출 비율(LTV) 증가

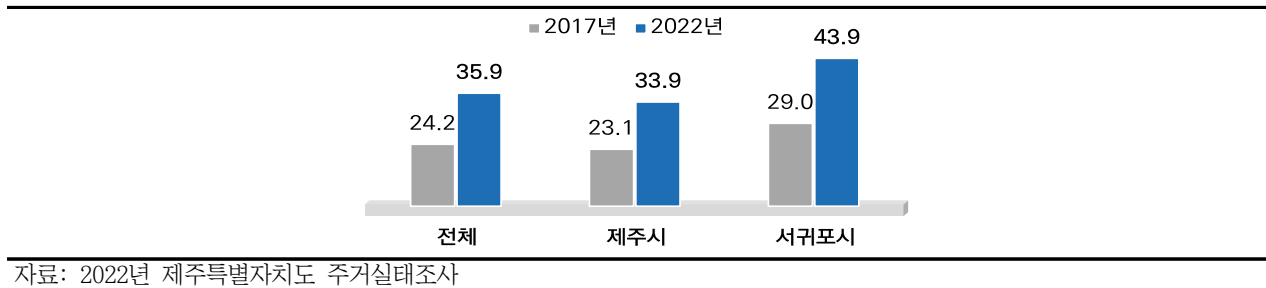
- 2022년 기준 현재 주택가격 대비 주택대출금 비율(LTV)은 35.9%로 2017년 대비(24.2%) 크게 상승
 - 특히, 2022년 기준 청년층(39세 이하) LTV는 47%로 전 연령대 대비 가장 높게 나타났으며, 축적된 자산과 소득이 낮은 청년층에서 높은 부채 부담을 지고 있는 것으로 확인

3) 주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 값으로 중위수 기준의 PIR임

4) 주택 임대료를 월 소득으로 나눈 값으로 무주택자가 소득 중 주택 임대료 부담 비중을 나타냄

[그림 II-26] 주택가격 대비 대출금 비율

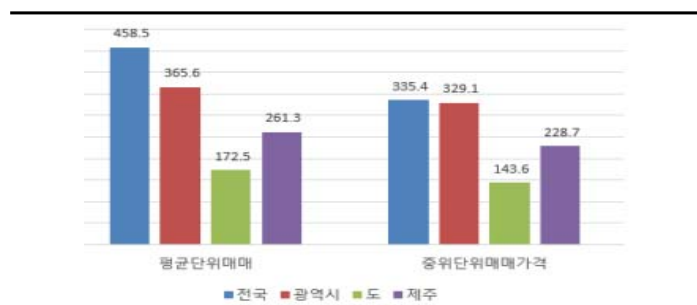
(단위 : %)



■ 제주 주택 매매가격

- 2022년 12월 기준 제주 주택 평균단위 매매가격은 261.3만원/㎡으로 도 지역 평균보다 높음
(전국 458.5만 원/㎡, 광역시 365.6만 원/㎡, 도 172.5만 원/㎡)
- 중위단위 매매가격은 제주 228.7만원/㎡, 전국 335.4만원/㎡, 광역시 329.1만원/㎡, 도 143.3만원/㎡

< 주택 매매가격(만원/㎡) >



자료: 한국부동산원, 2022년 12월 기준

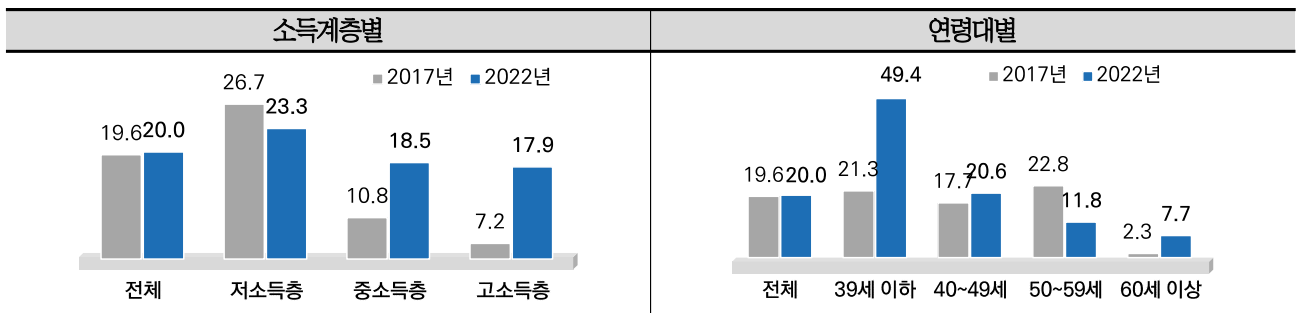
3) 주거 이동 및 주택 보유 의식

소득이 낮거나 가구주 연령이 낮을수록 주거 이동을 높고,
소요자금 부담 등으로 자가 보유의식은 소폭 감소

- 2022년 기준 현재 주택에서 거주기간 2년 이내인 가구는 20.0%로 2017년(19.6%)과 유사한 수준
 - 2022년 기준 가구주 연령이 낮을수록 주거 이동 비율이 높게 나타나며, 39세 이하(49.4%)가 가장 높고, 60세 이상(7.7%)이 가장 낮음
 - 소득계층별로 소득이 낮을수록 주거 이동 비율이 높게 나타남(저소득층 23.3%, 중소득층 18.5%, 고소득층 17.9%)

[그림 II-27] 현재 주택에서 거주기간 2년 이내 가구 비율

(단위 : %)



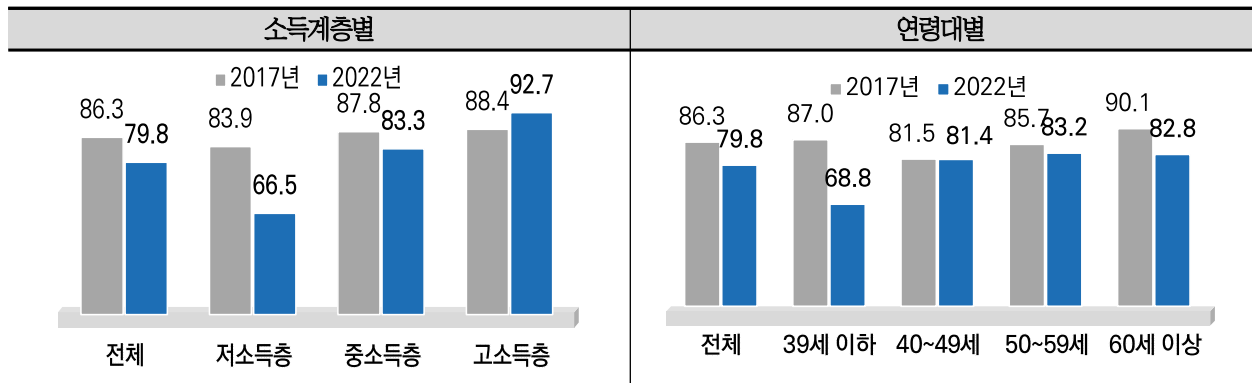
자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 2022년 기준 ‘내 집 마련이 꼭 필요하다’고 생각하는 가구는 79.8%이며, 소득이 높거나 가구주 연령이 많을수록 높게 나타남
 - 소득계층별로 저소득층(66.5%), 중소득층(83.3%), 고소득층(92.7%)
 - 연령대별별로 39세 이하(68.8%), 40~49세 이하(81.4%), 50~59세(83.2%), 60세 이상(82.8%)
 - 내 집을 보유해야 하는 이유로는 심리적 안정 및 이사 번거로움 해소(77.1%)가 가장 높고, 임차료 부담 증가(11.5%), 노후생활자금 활용(7.4%) 등의 순
 - 내 집을 보유하지 않아도 되는 이유는 소요 자금이 많이 들기 때문에(48.5%)가 가장 높았으며, 생활하는 데 불편이 없어서(41.4%), 자산 증식 수단이 되기 어려워서(10.1%) 등의 순
 - 2017년 대비(86.3%) 주택 보유의식은 낮아졌으나 여전히 높은 수준이며, 부담가능한

수준의 주택공급, 주택 마련을 위한 금융 지원 등 여건이 개선되면 주택 보유의식은 더 높아질 것으로 예상

[그림 II-28] 주택 보유의식

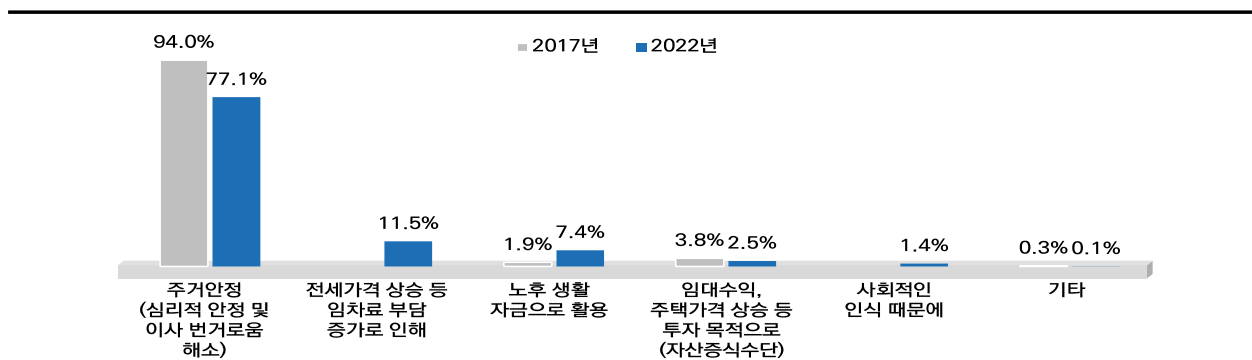
(단위 : %)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

[그림 II-29] 내 집을 보유해야 하는 이유

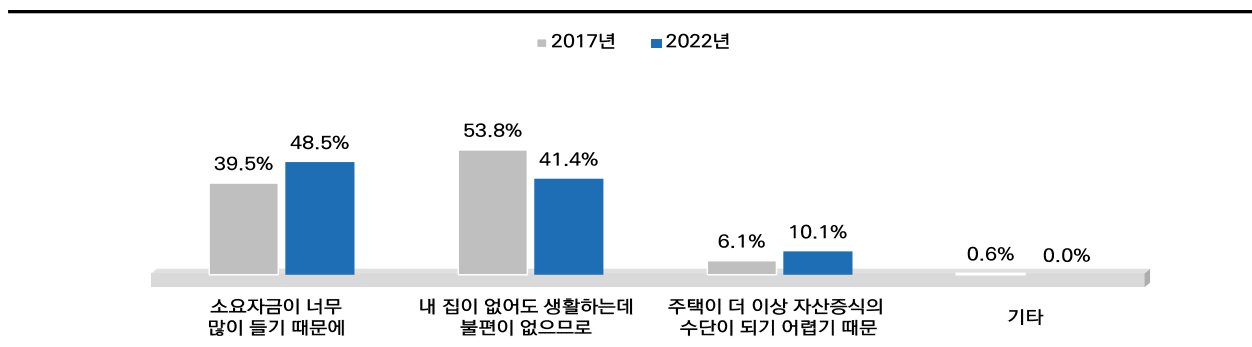
(단위 : %)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

[그림 II-30] 내 집을 보유하지 않아도 되는 이유

(단위 : %)

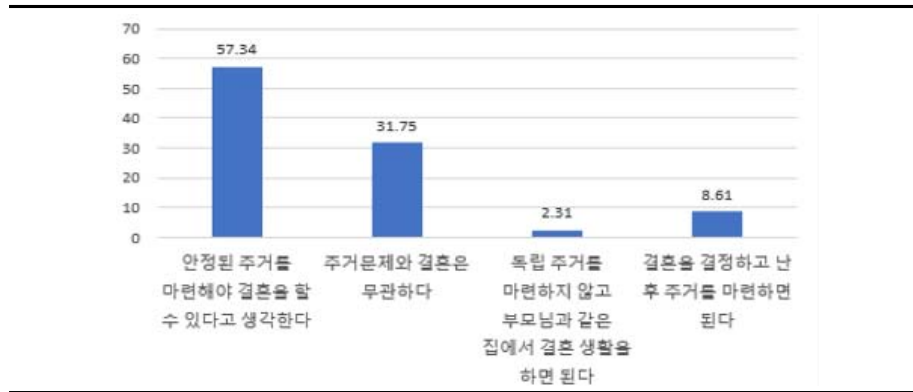


자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

■ 청년 가구 주거 마련 및 결혼 관련성

- 2022년 기준 청년 가구 중 57.3%는 안정된 주거를 마련해야 결혼할 수 있다고 생각하여 주거 안정과 결혼의 관련성이 높은 것으로 나타남

〈 청년가구의 주거 마련 및 결혼 관련성 〉



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

4) 주거정책 수요

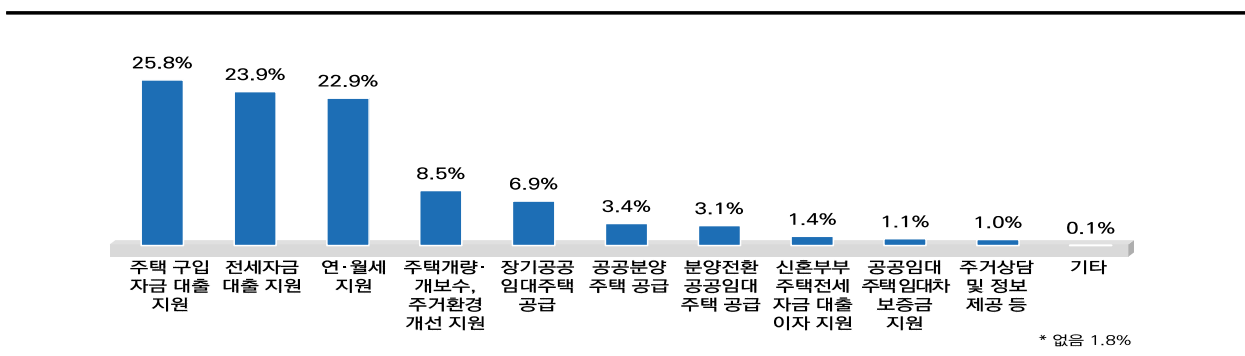
주거지원 프로그램, 공공임대주택 입주요건, 세대·계층별 주거정책 수요 고려

- 2022년 기준 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구는 35%이며, 필요한 주거지원 프로그램으로 주택구입자금 대출 지원이 가장 높게 나타남

- 주택구입자금 대출 지원(25.8%), 전세자금 대출 지원(23.9%), 연·월세 지원(22.9%) 순

[그림 II-31] 필요한 주거지원 프로그램(1순위)

(단위 : %)

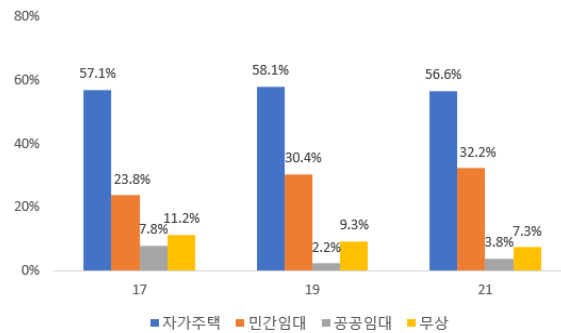


자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 2021년 기준 제주 공공임대주택 거주 가구 비율은 3.8%이며, 2017년 대비(7.8%) 4%p 감소
- 반면, 민간임대주택 거주 가구 비율은 2017년 22.8%에서 2021년 32.2%로 꾸준히 증가

[그림 II-32] 유형별 거주 비율

(단위 : %)

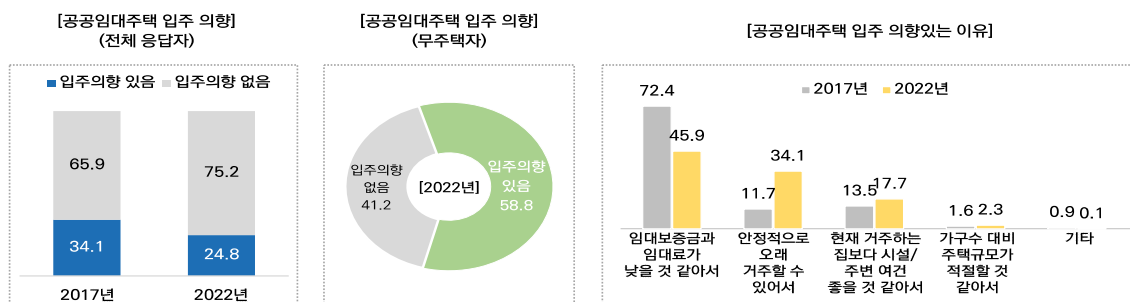


자료: 국토교통부, 주거실태조사(각 연도, 전국 단위)

- 2022년 기준 공공임대주택에 입주 의향이 있는 가구는 24.8%이며, 공공임대주택 실질적 수혜 대상인 무주택자(자가 보유·점유 가구 제외) 중 58.8% 비율
- 소득이 낮을수록 입주 의향이 높고, 39세 이하 청년층에서 가장 높게 나타남
- 저소득층(35.1%), 중소득층(23%), 고소득층(12.6%)
 - 연령대별로 39세 이하(38.1%), 40~49세 이하(23.9%), 50~59세 이하(24.1%), 60세 이상(17.8%)
- 공공임대주택에 입주하려는 가장 큰 이유는 임대보증금 및 임대료 부담 감소(45.9%)가 가장 높고, 안정적 거주(34.1%), 주거 여건 개선(17.7%) 등의 순
- 반면, 입주하지 않으려는 이유는 현재 주택에 만족(72.5%)이 가장 많음

[그림 II-33] 공공임대주택 입주 의향 및 이유

(단위 : %)

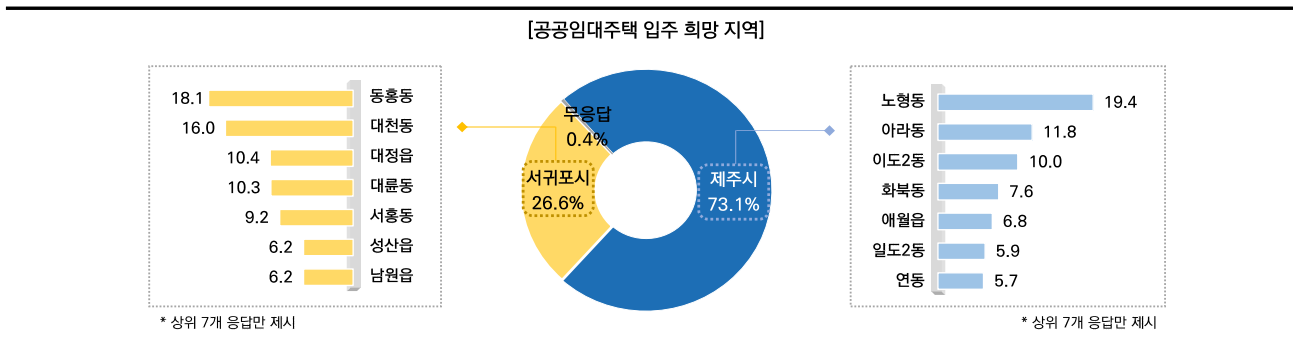


자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 공공임대주택 입주를 희망하는 지역으로 제주시 73.1%, 서귀포시 26.6%
 - 선호 지역으로 제주시의 경우 노형동(19.4%), 아라동(11.8%), 이도2동(10.0%) 등의 순
 - 서귀포시의 경우 동홍동(18.1%), 대천동(16.0%), 대정읍(10.4%) 등의 순

[그림 II-34] 공공임대주택 입주희망 지역

(단위 : %)

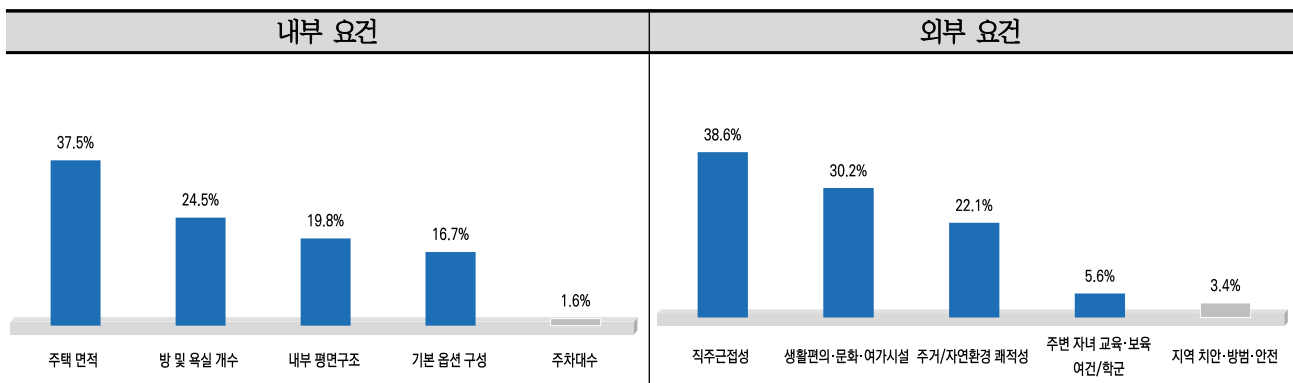


자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 공공임대주택 입주 시 고려하는 내부 요건으로 주택 면적(37.5%), 외부 요건으로 직주 근접성(38.6%)이 가장 높게 나타남
 - 내부 요건은 주택 면적(37.5%), 방·욕실 개수(24.5%), 평면구조(19.8%), 기본옵션 구성(16.7%) 순이며, 공공임대주택의 면적 상향 요구에 대한 정책 반영이 필요
 - 외부 요건은 직주근접성(38.6%), 생활편의·문화·여가시설(30.2) 등의 순이며, 공공임대주택 공급 시 양호한 입지에 대한 고려가 필요

[그림 II-35] 공공임대주택 입주 요건(%)

(단위 : %)



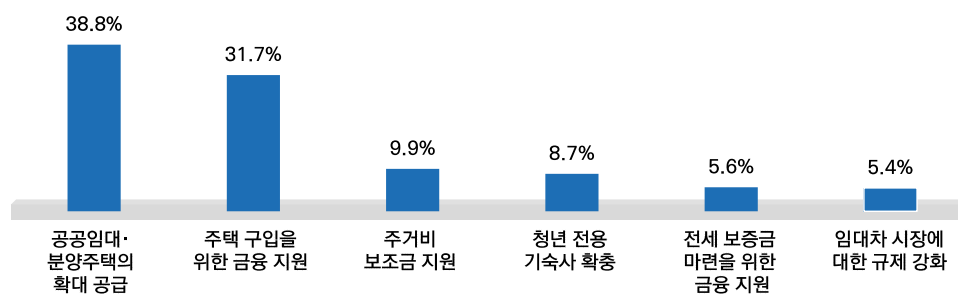
자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

□ 세대·계층별 주거정책 수요에 부응하는 주거복지 사업 확대 및 강화 필요

- 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 청년 가구가 가장 필요한 주거지원으로 전세자금 대출 지원(29.1%), 연·월세 지원(24.2%) 순
- 앞으로 강화해 나갈 청년 주거정책으로 공공임대·분양주택의 확대 공급(38.8%)이 가장 높게 나타났으며, 주택 구입을 위한 금융 지원(31.7%), 주거비 보조금 지원(9.9%) 등의 순

[그림 II-36] 청년가구 주거지원 강화 정책

(단위 : %)

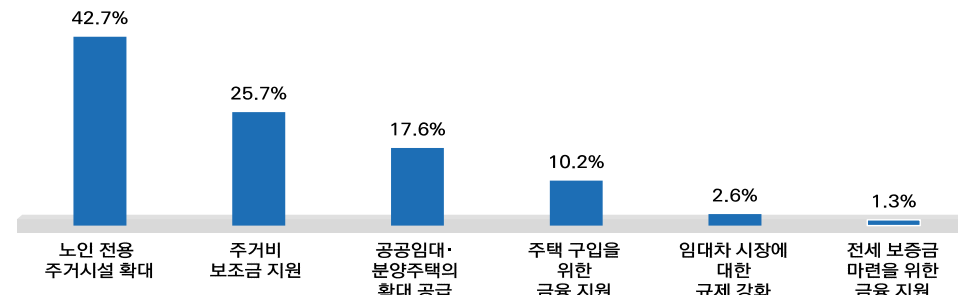


자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 노인가구가 가장 필요한 주거지원으로 연·월세 지원(27.3%), 주택개량·개보수, 주거 환경 개선 지원(16.9%) 순
- 노인 주거지원 강화 정책으로 노인 전용 주거시설 확대(42.7%)가 가장 높게 나타났으며, 주거비 보조금 지원(25.7%), 공공임대·분양주택 확대 공급(17.6%) 등의 순

[그림 II-37] 노인가구 주거지원 강화 정책

(단위 : %)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

- 1인 가구가 가장 필요한 주거지원으로 연·월세 지원(34.2%), 전세자금 대출 지원(25.6%) 순
- 1인 가구 주거지원 강화 정책으로 공공임대주택 입주조건 완화(37.1%), 금융지원(15.6%), 소형주택 확대 공급(15.2%) 등의 순

[그림 II-38] 1인 가구 주거지원 강화 정책

(단위 : %)



자료: 2022년 제주특별자치도 주거실태조사

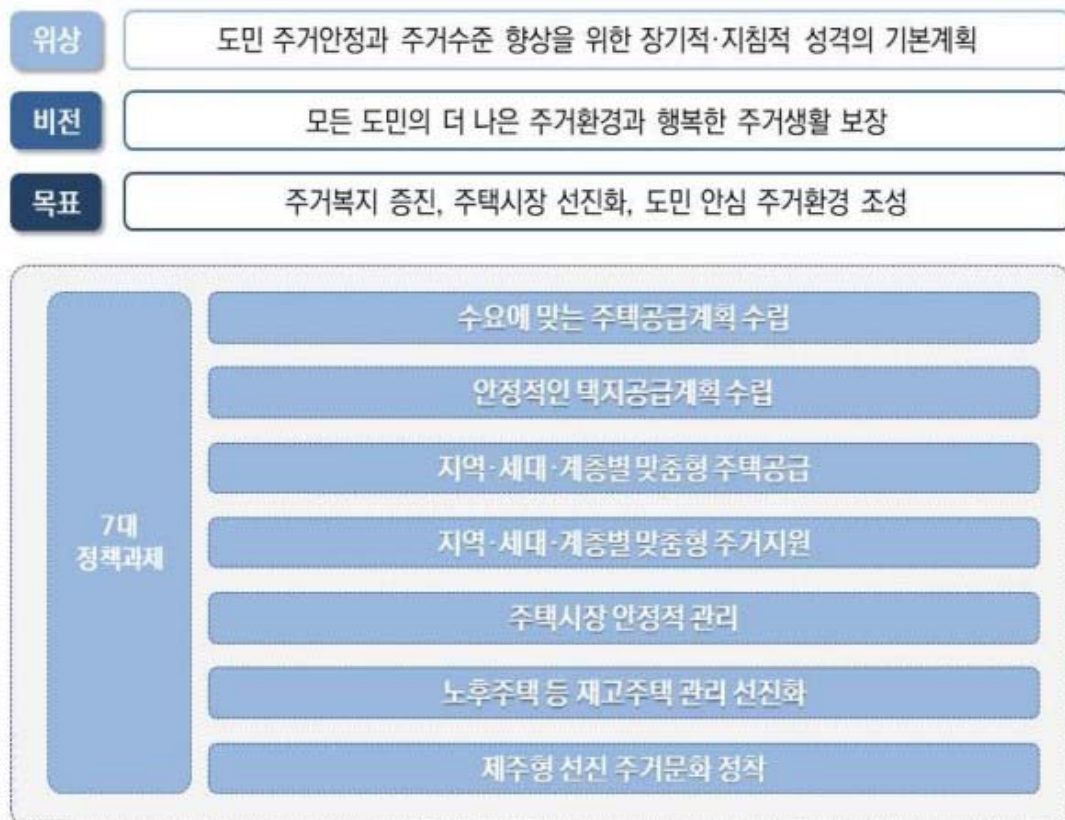
4. 주거종합계획의 전반기 성과와 과제

1) 주거종합계획(2018~2027)의 전반기 성과

(1) 주거종합계획의 비전과 정책 방향

- 제주특별자치도 주거종합계획(2018~2027)은 「모든 도민의 더 나은 주거환경과 행복한 주거생활 보장」을 비전으로 하여 이를 달성하기 위한 3대 목표로 주거복지 증진, 주택시장 선진화, 도민 안심 주거환경 조성을 수립
- 빠르게 증가하는 인구 및 가구, 주택시장 변동성 증대, 높은 주거비 부담 등에 적극 대응하기 위해 수요에 맞는 주택공급계획 수립, 지역·세대·계층별 맞춤형 주거지원 등을 포함한 7대 정책과제를 제시

[그림 II-39] 제주특별자치도 주거종합계획(2018~2027) 비전·목표·정책과제



(2) 주거종합계획의 전반기 성과

□ 주거종합계획의 방향성은 유지

- 제주특별자치도 주거종합계획(2018-2027)은 당시 현황 및 여건에 대응하여 비전과 목표, 정책과제 등을 수립하였으며, 현재 일부 여건의 변화는 있으나 정책 방향성은 여전히 유효한 것으로 평가
 - 그러나 주거 여건 변화와 더불어 기존 계획의 성과뿐만 아니라 한계도 분명하게 나타나고 있음
- 따라서 기존 계획의 큰 방향성은 유지하되 구체적인 정책과제와 방안은 변화된 주거 현황 및 여건에 대응하고, 성과는 계승하고 한계는 극복할 수 있도록 수정·보완하여 향후 5년을 위한 비전과 목표, 체계적이고 미래지향적인 실천 전략 등을 제시

□ 지속적인 주택공급을 통한 주택 재고 확충

- 지난 5년간(2018~2022) 7대 정책과제 중 「수요에 맞는 주택공급계획 수립」, 「지역·세대·계층별 맞춤형 주택공급」 등에 기반하여 지속적인 주택공급을 통해 주택 재고 확충
 - 주택 재고 수는 2017년 22.1만호에서 2021년 25.3만호로 14.5%(3.2만호) 증가하였으며 천인당 주택수도 2017년 393.7호에서 2021년 422.9호로 7.4%(29.2호) 증가
 - 그러나 1~2인 가구 등 가구 수가 크게 늘어나면서, 주택 재고가 지속적으로 확충되었음에도 2019년 이후 주택보급률이 감소하는 등 충분한 재고 수준에 이르지 못함
- 지속적인 공공임대주택 공급을 통해 재고 확충
 - 공공임대주택 재고는 2017년 1.6만호에서 2021년 1.8만호로 지난 5년간(2018~2022) 12.5%(0.2만호) 증가
 - 그러나 2021년 기준 제주 공공임대주택 재고율 6.3%로 전국 8.1%에 미치지 못하는 수준으로 지속적인 공급 확대가 필요

□ 도민 주거수준 향상을 위한 일정 부분 성과 달성

- 1인당 주거 면적이 늘어나고, 최저주거기준 미달가구 감소, 주택 상태 양호도 및 주거 환경 만족도 등 질적 주거지표 개선

- 1인당 주거 면적은 2017년 34.3㎡에서 2021년 35.1㎡로 증가하였으며, 최저주거기준 미달가구는 2019년 4.8%에서 2021년 4.5%로 감소
 - 그러나 최저주거기준 미달가구 비율이 2017년(3.5%)에 비해서 높은 수준으로 지속적인 주거환경 개선 노력이 필요
 - 2017년 대비 2022년 주택 구조물·방수·난방·단열 및 화재 안정성, 방법 등 모든 항목에서 주택 양호도 점수가 향상되고, 주거 환경 전반적 만족도(2.99점→3.13점)가 높아짐
 - 노후주택 주거환경 개선 및 재해취약주택 관리체계 구축
 - 노후 공공임대주택 내·외부 단열재, 고성능 창호, 고효율 보일러·LED 설치 등 시설물 개선 등을 통해 에너지 성능 향상을 위한 리모델링 사업 지속 추진
 - 공동주택 부대·복리시설 개·보수, 옥상 방수 및 지붕 마감재 보수, 외벽 마감 및 보수, 승강기 교체(15년 경과) 등 관리 비용 지원을 통해 노후 공동주택 성능향상을 위한 부대·복리시설 정비 지원
 - 반지하·지하주택 등 재해취약주택 실태조사 및 관리체계 구축을 통해 태풍·집중호우 등 재해·재난 대비 강화
 - 전세사기 등 피해임차인 지원 강화
 - 전국적 전세사기 피해 확산에 따라, 피해 전담반 구성·운영을 통해 전세사기 피해 예방·지원·관리 전방위적 대응
 - 전세피해 사실조사 및 피해지원 통합상담, 피해임차인에 대해 경·공매 유예 및 우선매수권 부여, 최우선변제금 무이자 전세대출 등 금융지원
 - 전세피해 확인 심사 후 저리대출 및 긴급주거지원과 더불어 전세보증금 반환보증료 지원, 원룸·다가구·오피스텔 밀집 지역 공인중개사사무소 특별점검 등 피해 예방
- 주거복지 전달체계 기반 마련
- 주거복지센터 개소 등 도내 주거복지 전달체계 기반 마련
 - 2019년 6월, 권역별 주거복지센터(제주시·서귀포시 2개소)를 개소하여 주거복지 관련 정보 제공 및 상담, 임대주택 등의 입주·운영·관리 등과 관련한 정보제공, 주거복지 네트워크 구축, 주거복지 관련 교육 및 제도 홍보 등 주거복지와 관련한 기능을 통합하여 조직화하는 등 주거복지 향상을 위한 기반을 마련
 - 기 구축된 조직·제도적 기반을 바탕으로 도민의 주거복지 소요 증가 및 상향에 대응한 주거복지 프로그램 개선 및 확대 노력 필요

□ 세대·계층별 맞춤형 주거지원

- 사회초년생·청년, 신혼부부, 장애인 등 주거취약계층 맞춤형 주거비 지원 사업 추진
 - 저소득 가구 주거급여 지원, 사회초년생 연·월세 대출이자 지원, 청년 월세 지원, 신혼부부·자녀출산가구 전세자금 대출이자 지원, 다자녀가구 주거임차비 지원 등 세대·계층 맞춤형 주거비 지원
 - 장애인 가구 주택 화장실 개조, 보조 손잡이 설치 등 주거환경 개선 사업 추진

2) 한계와 향후 과제

□ 여전히 높은 주거비 부담

- 제주특별자치도 주거종합계획(2018-2027)의 정책과제 중 주택시장의 안정적 관리, 적정 수준의 안정적 주택·택지 공급 등의 정책과제 실행 노력에도 불구하고 도민의 주거비 부담이 여전히 높은 수준을 기록
 - 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)이 2017년 5.6배에서 2021년 6.7배로 증가하며 자가 가구의 주택 구입 부담이 가중
 - 임차 가구의 월소득 대비 임대료 부담을 나타내는 지표인 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 2021년 기준 제주가 16.7%이며 전국(15.7%), 광역시(14.4%)나 도지역(12.6%) 보다 높은 수준
- 도내 청년층의 주거비 부담도 높은 수준
 - 2022년 청년 가구의 PIR은 5.6으로 타 연령 계층(중년 5.3, 장년 5.0)에 비해 높게 나타났으며, 청년가구의 임차거주 비율도 66.3%로 제주도 전체 평균인 43.4%보다 크게 높은 수준
- 높은 주거비 부담은 여전히 부족한 공공임대주택 재고, 저렴한 공공택지 공급부족 주거비 부담 완화를 위해 필요한 정책과제가 해소되지 못한 결과
 - 다만, 글로벌 및 국가 차원의 풍부한 유동성 공급과 저금리 등 지역 차원에서 대응하기 어려운 요인들로 인한 영향도 일차적으로 크게 작용한 것으로 판단
- 따라서 높은 주거비 부담 완화를 위해 안정적인 지속적 주택공급 및 주택 재고 확충, 공공부문에서 양질의 부담가능한 주택공급 확대 등을 통해 주택시장 안정을 도모하고 도민 주거비 부담을 완화할 필요

□ 높은 주택공급 변동성과 미분양 증가

- 민간 주도 주택공급으로 인한 높은 공급 변동성
 - 해외 및 우리나라 과거 사례에 비추어 볼 때 주택경기 위축 시 민간 부문에서 주택공급이 급감하는 경향을 보이는 등 안정적이고 지속적인 주택공급과 재고 확보에 있어 민간 중심의 공급 체계는 일부 한계를 드러냄
 - 금리, 인건비, 건설 자재비 등 상승 영향으로 주택건설 여건이 악화되면서 2023년 제주 주택 인허가 물량은 전년동기대비 28.2% 감소하였으며, 2022년 준공 물량(3.9천 호)은 2017년 고점 대비(16천 호) 1/4 수준에 그치는 등 민간 주도의 주택공급으로 인해 높은 변동성을 보임
- 수요에 부응하지 못한 주택공급으로 인한 미분양 증가
 - 2022년 하반기부터 읍면지역 중심 고분양가 주택으로 인해 미분양 물량이 크게 증가하면서 2023년 9월 기준 미분양 2,412호 기록(최근 5년 평균 미분양 물량은 1,257호)
 - 대부분 미분양 비율이 30% 이하이나 일부 단지에서 50% 이상 높은 미분양율이 발생하며 전체 미분양 물량이 집중
- 제주특별자치도 주거종합계획(2018-2027)의 정책과제 중 수요에 맞는 주택공급계획 수립 및 안정적인 택지공급계획 수립을 제시하였으나 민간 주도의 주택공급과 수요에 부응하지 못한 주택공급으로 인해 주택 수급 불안과 미분양 증가 등이 발생하며 정책과제의 성과 달성에 한계
 - 따라서 공공부문의 역할을 강화하여 부담가능한 수준에서 수요에 맞는 주택공급, 안정적 주택 수급 관리 등을 통해 높은 주택공급 변동성과 미분양 증가 문제를 완화·해소할 필요

□ 민간 주도 주택공급 및 부족한 공공주택(택지) 공급

- 제주도는 민간 주도로 주택공급은 이뤄지는 특성을 보이고 있으며, 공공부문에서 주택공급 비중이 낮은 실정
 - 2022년 제주의 주택 인허가 물량 중 공공부문이 차지하는 비중은 1%에 불과하여 전국 7.6%, 광역시 10.3% 비해 낮은 수준이며, 2020년 일시적으로 공공부문 인허가 물량이 16.3%를 차지하였으나 전반적으로 5% 수준에 미치지 못함
 - 공공택지 공급부족, 지방공사 등 지역 중심 역할 부족 등으로 공공부문에서 지속적으로 안정적인 주택공급이 이뤄지지 않음
 - 지속적인 주택공급을 통한 충분한 재고 확충, 부담가능한 수준의 주택공급 확대, 주택시장 안정화 대응 등의 정책과제 달성을 위해 공공의 역할 강화할 필요

- 체계적이고 안정적인 주택공급을 위한 공공택지 공급은 부족
 - 제주는 안정적이고 계획적인 주택공급을 위해 공공택지 공급이 필요하나 2017년 이후 택지 공급 실적이 전무한 실정임
 - 공공택지 공급 부족은 수요도가 높은 도심 내 토지 부족, 높은 토지비, 지방공사 등 공공주체의 주도적 역할 부족 등에 기인
 - 제주특별자치도 주거종합계획(2018-2027)의 정책과제 중 수요에 맞는 주택공급 및 안정적인 택지공급 계획 수립, 지역·계층 맞춤형 주택 공급과 연계
- 따라서 공공부문의 역할을 강화하여 선호도가 높은 입지에 계획적인 택지공급을 통해 수요에 맞는 주택공급, 부담가능한 수준의 안정적 주택공급, 주택시장 안정화 대응 등의 정책과제 달성 필요

□ 원도심 공동화와 노후주택 증가 및 높은 빈집 비율

- 30년 이상 노후 주택 수가 빠르게 증가하고 있으며, 타 지역 보다 높은 수준
 - 공간적으로는 도내 원도심 지역과 읍면지역에 주로 분포하며, 유형별로는 단독주택의 비율이 높게 나타남
 - 이는 원도심 공동화 및 지역 간 양극화 심화에 기인하는 것으로, 기존 주거종합계획 정책과제 중 노후주택 등 재고 주택 관리 선진화 과제와 연계
- 빈집 비율은 타 지역에 비해 높은 수준 지속
 - 제주 빈집 비중이 2019년 이후 소폭 감소하였으나, 2022년 기준 12.7%로 타 시도에 비해 여전히 높은 수준(전국 7.6%)으로 나타나 빈집 관리 및 활용의 필요성은 지속
- 노후주택 증가 및 높은 빈집 비율은 원도심 공동화 및 지역 간 양극화 심화에 기인하는 것으로, 기존 주거종합계획 정책과제 중 노후주택 등 재고 주택 관리 선진화 과제와 연계하여 노후주택 및 빈집 문제를 다룰 필요성

□ 향후 과제

- 제주특별자치도 주거종합계획(2018-2027)의 상반기 성과에도 불구하고 다음과 같은 한계와 과제가 나타남
 - 주택 재고 확충에도 여전히 부족한 재고 수준, 높은 주거비 부담, 높은 주택공급 변동성과

미분양 증가, 부족한 공공임대주택 및 공공택지 공급, 원도심 공동화 및 노후 주택 증가, 높은 빈집 비율 등이 여전한 주요 과제로 남아있음

- 상반기 주거 부문의 한계는 개별적 문제점이 아니라 제주의 주거 문제에 복합적으로 영향을 미치는 것으로 제주의 주거 문제를 완화·해소하기 위해서는 위에 도출된 주거 부문 한계와 과제에 대한 통합적 대응이 필수적임
- 예를 들어, 높은 주거비 부담은 민간 주도 주택공급 체계에 따른 주택가격 상승과 더불어, 공공에서의 부담가능한 수준의 주택공급 및 공공택지 공급 부족, 낮은 주택 재고 수준 등이 복합적으로 작용한 결과
- 따라서 제주특별자치도 주거종합계획 변경 계획에서는 상반기 한계와 과제를 통합적으로 해소·대응할 수 있는 정책 방안을 체계적으로 제시할 필요



미래 주거환경 변화 및 국·내외 유사 계획

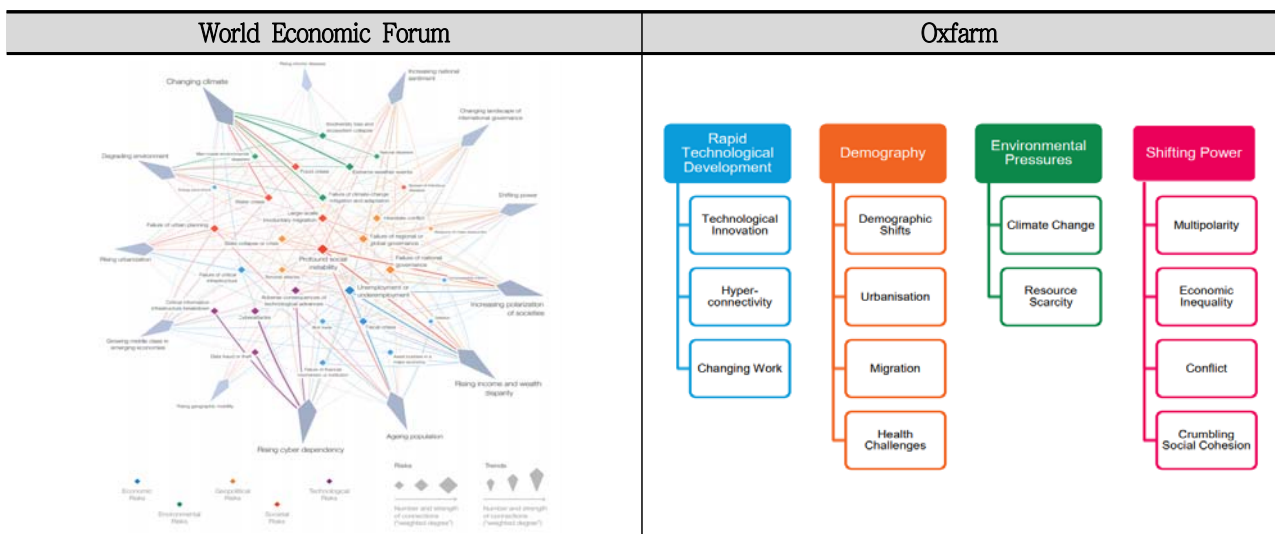
1. 글로벌 메가트렌드
2. 해외 유사 계획
3. 국내 유사 계획
4. 미래 주거 여건 변화

III. 미래 주거환경 변화 및 국·내외 유사 계획

1. 글로벌 메가트렌드

- 최근 국제기구에서 발표된 보고서(World Economic Forum, Oxfarm 등)에는 글로벌 차원의 메가트렌드로 기후변화, 기술혁신, 고령화, 국제이주, 불평등·갈등 심화, 질병 증가 등을 주요 이슈로 제시하고 있으며 이는 주거 부문에도 밀접한 연관성을 가짐
- 기후변화로 인한 자연재해 증가로 인한 안전한 주거 환경 조성 및 탄소중립 실천을 위한 친환경 주택 보급 등 주거 부문에서의 대응 방안이 요구됨
 - 디지털 기술의 발전을 기반으로 한 기술혁신은 글로벌 사회가 직면한 주거 문제 해결 및 삶의 질 향상에 큰 영향을 미칠 것으로 전망
 - 인구 고령화는 경제성장 저하, 사회적 부담 가중, 세대 간 갈등 심화, 주거복지서비스 강화 등에 대해 주거 부문에서 다각적인 대응 필요
 - 사회·경제적 불평등과 갈등 심화는 주거 환경 향상 및 주거복지 체계 고도화 등과 연관
 - 국제이주 증가는 외국인의 안정적 정착과 더불어 지역 내 주거 공동체로 받아들이고 갈등을 해소할 수 있는 방안 등 필요
 - 코로나19 팬데믹은 기술 발전과 함께 재택·원격 근무 환경을 앞당기며 주거 공간에 대한 관심이 높아지고 주거 내 다양한 기능을 요구

[그림 III-1] 글로벌 메가트렌드



자료: World Economic Forum. 2018., Oxfarm. 2020. 에서 인용

2. 해외 유사 계획

1) 개요

- 영국, 독일의 국가 장기주택전략계획 및 호주 뉴사우스웨일즈, 영국 런던 지방정부의 장기주택전략계획을 분석
- 선진국에서 현재 주거 문제 해소 및 미래 변화 대응을 위해 준비하고 있는 주요 정책을 살펴보고 시사점이 무엇인지 도출하여 제주 주거종합계획의 정책 방향 등에 반영

■ 참고 자료

- (영국) A new deal for social housing(2017)
Fixing our broken housing market(2016)
- (독일) Joint Federal, State and Local Government Housing Strategy(2018)
The housing Strategy and its implementation status(2020)
- (런던) London Housing Strategy (2018)
- (NSW) Housing 2041: NSW Housing Strategy(2020)
Discussion paper: A Housing Strategy for NSW(2020)
- 그 외 “전성제(2023), 해외 주요국 및 도시의 장기주택계획 비교분석 연구” 등을 포함하여 해외 주택정책과 관련한 다수의 국내 학술논문 및 출판물을 참조하여 작성⁵⁾

2) 영국, 독일의 장기주택계획

- **영국의 장기주택계획**(Fixing our broken housing market, 2016)
 - 영국 정부는 부담가능한 주택 재고를 충분히 확보하기 위한 장기계획과 현재 주택문제를 완화할 수 있는 단기방안을 포함한 장기주택계획을 “Fixing our broken housing market” 이라는 타이틀로 발표
 - 최근 영국은 런던을 중심으로 동남권의 주택가격 및 임대료 급등에 따른 주택 문제가 정부 차원에서 가장 중요한 정책과제로 제기
 - 런던을 중심으로 동남부 지역의 주택가격이 급등하면서 임대료 증가, 그에 따른 임차 가구의 주거비 부담 가중, 주거 불안 가중, 청년세대의 내 집 마련 어려움 등 여러 주택문제가 심화되고 있음을 서술

5) 김수민·박천규. 2021. 호주 주택시장 동향과 정책변화. 국토이슈리포트 40; 전성제. 2023. 해외 주요국 및 도시의 장기주택계획 비교분석 연구. 주택금융연구 7(1). pp.67-100; 전성제·박천규. 2021. 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책. 국토이슈리포트 37.

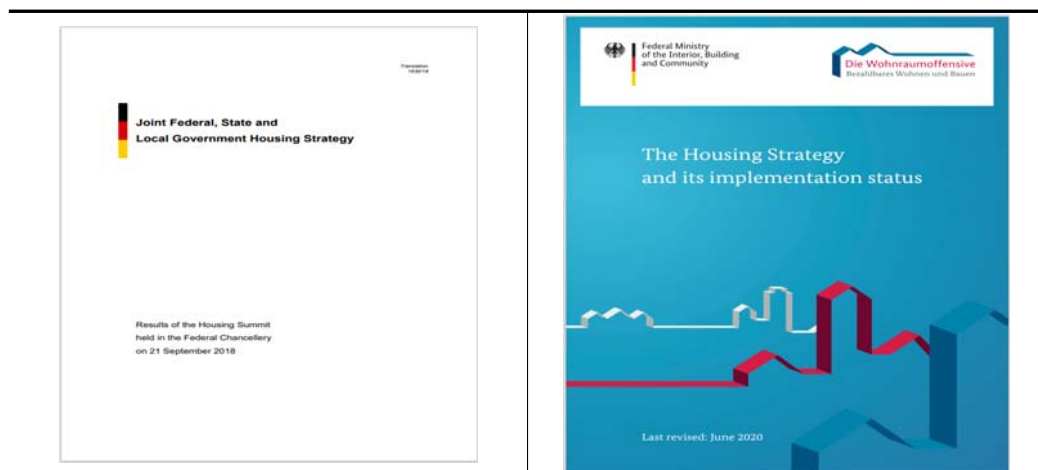
- 영국은 이러한 주택 문제의 가장 큰 원인으로 주택공급 부족이라 진단
- 영국의 연간 신규 주택 수요는 25만 호 내외로 분석되나 실제 공급은 지난 50여 년 간 15만 호 내외로 주택공급량이 수요에 부응하지 못하면서 주택 부족 문제가 심화
- 영국 정부는 현재 직면한 주택문제를 해소하기 위해 4대 주요 정책 방향을 제시
 - 4대 정책 방향은 ① 적재적소에 주택 공급 위한 계획 수립, ② 신속한 주택건설 유도, ③ 주택시장의 다양화, ④ 단기적 주택문제 완화를 위한 지원 강화
 - ① (주택공급 계획) 지역별 주택 수요 및 소요 산정을 통해 중장기 공급계획을 수립할 수 있도록 정책적으로 유도하되, 도심 유휴지 활용, 도심 내 고밀 개발 통한 토지의 효율적 이용이 가능하도록 계획
 - ② (신속한 주택건설) 주택 인허가 과정을 신속하고 투명하게 하여 주택건설 사업의 불확실성을 줄이고, 주택공급과 연계하여 교통인프라 확충 등 신속한 주택공급이 가능하도록 지원하며 숙련된 건설 인력 부족 문제 해소를 위한 다양한 방안을 모색
 - ③ (주택시장 다양화) 소수의 대형 개발자 중심의 주택건설시장을 다변화하기 위해 중·소형 주택 개발자 및 건설사를 육성·지원하는 한편, 주택을 빠르게 공급할 수 있는 방식을 도입하고 기관투자자 등 주택사업 투자를 확대
 - ④ (주택문제 완화) 취약계층 주택 구입 지원 강화, 임대차 제도 개선, 빈집 규제 강화를 통해 기존 주택 활용을 극대화하는 등 지원이 필요한 가구를 위한 정책을 발굴하여 신속하게 시행
- 한편, 영국 정부는 사회주택 공급 확대 및 주거환경 개선을 위한 별도의 장기전략계획(New deal for social housing)을 수립하여 추진
 - 2017년 사회주택 ‘그렌펠 타워’에서 발생한 화재로 72명이 숨지는 참사가 발생하자, 이에 대한 대응으로 사회주택을 대상으로 하는 장기계획을 수립
 - 본 계획에서 양질의 사회주택 확보, 사회주택 거주민의 권리 강화 및 주거 환경 개선, 사회주택의 낙인 방지 및 커뮤니티 강화, 사회주택 공급 확대 등의 정책을 제시

□ 독일의 장기주택계획(Joint Federal, State and Local Government Housing Strategy)

- 2018년 독일 정부 내 범 부처적 협력을 바탕으로 주택문제 해소를 위한 장기주택전략 계획을 수립
- 독일 정부는 주택공급 부족으로 인한 주택가격 및 임대료 부담 증가 등의 주택문제가 핵심적인 사회 이슈로 등장하며, 특히 취약계층에게 가중되는 주거 불안 문제를 심각하게 인식

- 독일은 현재 직면한 주거 문제의 근본적 원인으로 수요에 부응하는 적정 수준의 주택공급이 이루어지지 못한 것으로 판단하고, 중산층과 취약계층의 주거비 부담 완화를 위해 부담가능 주택의 재고 확충의 필요성을 강하게 제시
- 독일 정부는 주거 문제 해소를 위해 3대 주요 정책 방향을 제시
 - 3대 주요 정책 방향은 ① 주택건설에 대한 투자 확대, ② 부담가능 주택의 확보, ③ 건설비 절감 및 숙련 건설노동자 확보
 - ① (주택건설 투자확대) 사회주택 및 임대주택 건설 지원 강화, 공공부문의 주택건설 지원, 사회적 약자를 위한 투자 확대, 기후변화 대응 주택 성능 강화
 - 10만 호 이상 사회주택 추가 공급, 기존 사회주택 개보수, 신규임대주택 건설 지원 강화 및 임대료 인하, 청년층 및 한부모 가정 등 사회취약계층에 대한 지원 강화, 지역단위 필수인력 거주를 위한 공공부문의 주택건설 지원
 - 기후변화에 대응하기 위한 애노자 효율 주택 유도, 태양광 등 신재생에너지 설비를 갖춘 주택 건설 확대 등 추진
 - ② (부담가능 주택 확보) 임대료 산정 체계 개선, 제도 개선, 주거비보조 강화
 - 취약계층 세입자 보호를 위해 임대료 인상 제한 및 세입자 보호법 제정, 유흥부지와 국유지를 활용한 주택공급 확대 및 제도적 기반 구축 등
 - ③ (건설비 절감 등) 건축규제의 합리적 개선, 표준화·모듈러 공법 등 신공법 도입 및 보급을 통한 건축비 절감 유도, 부족한 숙련 노동자 확보를 위한 다각적 방안 모색

[그림 III-2] 독일의 장기주택계획 보고서와 시행 현황 검토 보고서



자료: The German Federal Government. 2018. 위의 책, p.1; Federal Ministry

3) 지방정부(런던, NSW)의 장기주택계획

□ 런던의 장기주택계획

- 런던(Greater London Authority)은 2018년 “다수를 위한 주택 (Housing for the many)” 이라는 타이틀로 장기주택계획을 발표
- 최근 영국이 직면한 주택가격 급등, 주택 재고 부족 등의 문제가 중심도시인 런던에서 강하게 나타나면서 이에 대한 정책 대응이 중요한 이슈로 등장
 - 지원이 필요한 가구에 적정 가격의 주택이 공급되지 않는 것을 본질적 문제라고 지적하며, 부담가능한 주택 공급의 중요성을 강조
- 런던 장기주택계획의 주요 정책 방안은 신규 주택공급 확대를 위한 기반 조성, 실제 부담가능한(genuinely affordable) 주택 제공, 투명한 임대차 시장 조성
 - 신규 주택공급 확대를 위해 택지 추가 확보, 주택 관련 기반 시설 투자 확대, 다양한 공급 주체 육성 등의 기반 마련
 - 유흥 산업부지, 공공부문 활용 가능 토지 등을 통해 신규 택지 확보, 신규 조직을 구성하여 행정역량 강화
 - 외곽 신규 택지 개발과 연계한 교통 인프라 확충 등 신규 인프라 건설 지원
 - 지방정부가 직접 공급하는 주택 확대 및 중소건설사 육성 등 다양한 주택공급 주체 확보
 - 실제 부담가능한 주택 제공을 위해 다양한 유형의 주택을 공급 확대하고 유지관리 강화
 - 사회주택 수준의 저렴한 임대료 주택, 중간 소득계층을 위한 임대주택 공급, 서민의 자가주택 지원 등 런던 실정에 부합하는 다양한 부담가능 주택 공급·운영
 - 신규 공급 주택 중 부담가능주택 재고를 확충하고 관련 규정 강화, 부담가능주택 거주 가구 지원 등
 - 투명한 임대차 시장 조성을 위해 민간임대주택 수준 향상 및 관리 감독 강화
 - 기준 이하 임대주택의 임대인 관리 강화, 임차인에게 임대인·중개인 정보제공 등을 통해 양질의 임대주택이 공급·유지
 - 에어비앤비(Airbnb) 확산으로 인한 가용주택 재고 부족을 예방하기 위해 공유주택 플랫폼 협력을 통해 관리·감독 강화

□ 시드니(뉴사우스웨일즈 주)의 장기주택계획

- 뉴사우스웨일즈(NSW) 주 정부는 주택문제 해소를 위한 장기주택계획(New South Wales Housing 2041)을 발표

- 뉴사우스웨일즈(NSW) 주는 호주에서 가장 많은 인구가 거주하는 지역으로 거주 선호도가 높고 시드니를 중심으로 주택가격이 매우 높음
- 최근 주택 공급 부족에 따른 주택가격 급등과 높은 주거비 부담 등이 주요 주택문제 이슈로 등장
- 향후 인구가 계속 증가할 것으로 전망되어 주택문제 해소를 위해 주택 공급 확대가 필수적임을 강조하고 특히, 중산층과 취약계층을 위한 부담가능주택 재고를 확충 필요성을 강하게 제시
- 뉴사우스웨일즈(NSW) 주 장기주택계획에서 4대 주요 정책방향 제시
- 주요 정책 방향은 ① 적기적소 주택 공급, ② 다양한 니즈에 부응하는 주택 공급, ③ 부담가능하고 안정적인 주거생활, ④ 자연 및 사회 환경 변화에 대응한 회복력 높은 주택
- ① (적기적소 주택공급) 충분한 신규주택 공급, 행정 간소화 등 제도개선, 다양한 택지 활용, 관련 인프라 확충과 연계
 - 시드니 대도시권의 연간 주택 공급 필요량에 따라 연간 4만 호 수준의 주택공급 기반 확보, ‘30분 도시’ 실현을 위한 교통인프라 확충과 연계한 신규주택공급
 - 신속한 주택 건설을 위한 행정절차 간소화 지원, 공공소유 토지의 적극적 활용 등
- ② (니즈 부응) 연령·지역·계층별 다양한 니즈에 부응하는 주택공급 및 서비스 지원
 - 고령자 의료접근성 강화, 유니버설 설계 기반 주택 공급 등 생애주기별, 신체 능력을 고려하여 불편 없이 생활할 수 있는 주거환경 조성
 - 정보통신기술을 활용한 고령자·장애인의 주거 편리성 향상 방안 마련 등
- ③ (부담가능하고 안정적 주거생활) 다양한 조세정책, 주택구입자금 지원, 부담가능주택 공급 확대 등 추진
 - 생애최초 주택구입 가구 부담 완화를 위한 초기자금 지원 및 취득·등록세 감면
 - 신규주택 건설 시 부담가능주택 공급 의무화(5-10%), 공공임대주택 개·보수를 통한 품질 개선 노력 등
- ④ (자연·사회 환경 변화 대응) 기후변화 및 재해·재난에 안전한 주택 확보
 - 기후변화에 대응한 에너지 효율 향상, 건축 규정 및 인증 기준 강화, 기존 주택의 에너지 성능향상을 위한 개보수 지원
 - 화재·산불 등 재해와 재난으로부터 안전한 주택 재고 확보 노력 등

4) 해외 장기주택계획의 시사점

■ 주택시장 안정을 위한 주택공급 확대

- 영국, 독일, 호주 등 선진국에서는 주택가격 및 임대료 급등에 대응하기 위한 주요 정책 방안으로 신속한 주택공급 확대 추진

☞ (정책 반영) 수요에 맞는 양질의 주택 안정적 공급

- 수요에 맞는 주택공급계획 수립, 수요 변화 적시 대응을 위한 중장기 택지계획 수립, 안정적 수급 관리를 위한 대응 체계 마련, 공공의 역할 강화 및 공급주체·방식·유형 다양화

■ 장기공공임대주택을 포함한 부담가능주택 공급

- 주거취약계층 주거 안정을 위해 장기공공임대주택을 포함한 부담가능주택 재고 확대

☞ (정책 반영) 부담 가능한 주택공급 확충

- 공공 중심의 부담 가능한 주택공급 체계 구축, 지원조달 방안 마련, 민간 비영리 단체 등 다양한 주체 참여, 공공지원 민간임대주택 공급 확대 등

■ 주거 기반 인프라 확장과 연계한 주택공급

- 주택 공급에 있어 광역교통망 등 관련 인프라 확충과 연계한 주거지 개발을 강조
- 호주는 시드니 대도시권에서 대중교통망 확충과 연계하여 주요 도심지에 대중교통으로 30분 내 도달할 수 있는 ‘30분 도시’ 실현을 추진

☞ (정책 반영) 도민 눈높이에 부응하는 편리하고 안전한 주거환경 조성

- 제주형 15분 도시 정책과 연계하여 생활SOC 확충을 통한 원도심 주거환경 개선

■ 주거부문 기후변화 대응 및 안전한 주거환경 조성

- 기후변화에 따른 자연재해에 대비해 에너지 효율성 강화 등 주거 부문에서 다양한 기후변화 대응 전략을 주요 정책 목표로 제시
- 자연재해, 화재 등 재해재난으로부터 안전한 주택 재고 확보 및 주거환경 조성을 강조

☞ (정책 반영) 재해·재난에 안전한 주거지 조성 및 제주형 친환경 주거환경 조성

- 태풍 등 자연재해 대비 주거지 안전 강화, 재해취약주택 거주가구 지원, 탄소중립 실천을 위한 제주형 친환경 주거지 조성 및 주택보급 확대 등

■ 관광객 증가에 따른 주거 문제 해소 정책 도입

- 런던은 관광객이 증가하면서 주택을 관광객 숙소로 전용하여 취약계층 주택 부족 문

제가 주요 이슈로 제기

- 주요 관광지에서 관광객 유입에 따른 갈등 심화, 주거환경 악화 문제를 해소하기 위한 정책적 노력 강조

☞ (정책 반영) 거주민의 주거생활과 조화로운 관광문화 조성

- 관광객 증가에 따른 오버투어리즘이 발생하지 않도록 관리하고 관광객 증가가 거주민 혜택으로 돌아갈 수 있는 다양한 방안 강구 등

■ 커뮤니티 강화 및 주거환경 개선 지원

- 여러 국가 및 지역의 장기주택계획에서 커뮤니티 강화하여 살기 좋은 주거환경 조성을 주요 목표로 제시

☞ (정책 반영) 이웃 존중의 조화로운 주민공동체 형성

- 이웃 간 갈등 해소를 위한 생활 예절 캠페인, 갈등 조정 프로그램, 지역문화 교류 사업 및 다양한 커뮤니티 지원 등

3. 국내 유사 계획

1) 경기도 장기주거종합계획(2030 경기도 주거종합계획)

- 경기도는 2012년 「2020 경기도 주택종합계획」을 수립한 이후, 여건 변화 등을 반영하기 위해 2018년 「2030 경기도 주거종합계획」을 새롭게 수립
- 2030 경기도 주거종합계획의 주요 정책 방향은 사각지대 없는 공정한 주거지원, 균형 잡힌 주택 공급, 스마트한 주거지 관리, 시·군과 함께하는 주거정책
 - 사각지대 없는 공정한 주거지원은 임대주택 공급, 주거지원 강화, 전달체계 개선을 주요 실천 전략으로 제시
 - 임대주택 공급은 지역 중심으로 공공과 민간이 함께 참여하는 경기 임대주택 공급 체계를 구축하여 사업 다양화, 수요자 특성 맞춤 임대주택 채고 확충을 추구
 - 주거지원 강화는 생애주기를 고려하여 주거지원이 필요한 계층에 대한 통합적이고 포용적인 주거지원 정책을 마련
 - 전달체계 개선은 수요자 중심의 주거지원 필요 대상 가구의 주거 문제에 대한 상담 및 정보제공, 주거지원 연계 등을 제시
 - 균형 잡힌 주택 공급은 적절한 주택 공급, 공공임대주택의 균형적 공급, 다양한 주거지 개발 확대를 주요 실천 전략으로 제시
 - 적절한 주택 공급은 수요에 부응하여 일정 수준의 주택 공급을 지속하되 대규모 신도시 개발보다 원도심 활용을 강화
 - 공공임대주택의 균형적 공급 유도는 공급자 위주 공급으로 인한 임대주택의 지역적 불균형을 완화하여 수요에 부응하는 균형적인 임대주택을 공급
 - 다양한 주거지 개발 확대는 다양한 유형, 지역별 차별화, 친환경 주택 공급 확대 등을 포함하여 공급에서 수요자 중심의 주거 질 향상을 위한 정책으로 방향 전환
 - 스마트한 주거지 관리는 생활밀착형 주거지 재생, 기존 주택관리 효율성 향상을 주요 실천 전략으로 제시
 - 생활밀착형 주거지 재생은 대규모 철거 위주에서 소규모 점진적 정비와 생활밀착형 주거환경 개선으로 주거지 관리 방식 전환
 - 기존 주택관리 효율성 향상은 공동주택단지 관리의 효율성, 투명성, 공정성을 향상하고 저층 주거지의 체계적 관리 방안을 도출
 - 시·군과 함께하는 주거정책은 시·군의 행정·재정 역량 강화와 민간 참여 및 지방정부 간 정책 협의체 확대를 주요 실천 전략으로 제시

- 시·군의 행·재정 역량 강화는 지역맞춤형 주택 공급 및 주거지원을 위한 행정 역량을 높이고 재정적 노력도 확대하도록 하며 이를 위해 도와 경기도시공사의 역할도 강화
- 민간참여 및 지방정부간 정책 협의체 확대는 저렴 임대주택 공급 확대 등에서 비영리 또는 민간 영역을 확대·육성하고, 도와 시·군 간 소통 및 협력을 강화하는 협의 체계 구축

[그림 III-3] 2030 경기도 주거종합계획의 주요 정책방향



자료: 2030 경기도 주거종합계획, 2018. 경기도, p.97에서 인용

2) 전라북도 장기주거종합계획(2030 전라북도 주거종합계획)

- 전라북도는 2013년 「2022 전라북도 주거종합계획」 수립 이후, 경제성장 둔화, 인구 감소, 고령화 등 변화된 여건을 반영한 새로운 주거정책의 필요성이 제기되면서 2021년 「2030 전라북도 주거종합계획」을 수립
 - 주택 시장 및 공급을 포함하는 양적 측면과 취약계층 주거지원 등 질적 측면을 포함하는 종합적 장기계획 마련
- 2030 전라북도 주거종합계획의 새로운 비전은 “아름다운 전북, 아름다운 주거, 아름다운 삶”이며 실현 전략으로 시대변화에 대응한 전북형 주거특화, 함께 누리는 주거복지, 상생을 위한 균형발전을 제시
 - 시대변화에 대응한 전북형 주거특화는 주거와 서비스가 결합된 맞춤형 주택 공급과 미래세대 자산이 되는 주거환경 조성을 추진
 - 주거와 서비스가 결합된 주택 공급은 계층별 특성에 맞춘 전북형 주택공급, 생활SOC 복합화 임대주택 공급, 노후 임대주택 개선, 지속가능한 민관협력 사회주택 공급
 - 미래세대 자산이 되는 주거환경 조성은 재난대응 지속가능 모듈러 주택 공급, 그린홈 공급 및 리모델링 확대, 저탄소 주거실현을 위한 수소타운 조성, 미세먼지 저감 주거환경 조성 등

- 함께 누리는 주거복지는 주거 안전망 구축과 주택 관리체계 및 전달체계 구축을 추진
 - 주거 안전망 구축은 주거취약계층 주택금융지원 강화, 고령자 및 장애인가구 무장애주택 실현 위한 개보수 비용 지원, 최저주거기준 미달 가구 해소, 전북형 노인 맞춤형서비스 지원 확대 등
 - 주택 관리체계 및 전달체계 구축은 전북형 주거복지센터 조직 및 설립, 역할 확대와 주거통합플랫폼 구축, 주택유형별 관리체계 구축
- 상생을 위한 균형발전은 도시와 농촌의 주거환경 개선과 함께하는 주거 재생을 추진
 - 도시와 농촌의 주거환경 개선은 도시 공동주택 관리문화 개선, 농촌 주거문화 향상, 노후 공동주택 지원 강화, 과소화 마을 공동생활홈 공급, 귀농·귀촌 주거단지 조성, 농촌 마을 정비형 공공주택 공급 등
 - 함께하는 주거 재생은 재생사업과 연계한 종합복합단지 조성, 단독·다가구 주택 빈집 및 유휴지를 활용한 공공주택 복합화, 장기적 관점에서 토지비축 제고, 빈집 활용한 반값 임대 셰어하우스 및 분산형 호텔 공급, 노후 빈집을 활용한 스마트팜 조성 등

[그림 III-4] 전라북도 주거종합계획 2030 비전



자료: 2030 전라북도 주거종합계획. 2021. 전라북도, p.92에서 인용

3) 국내 장기주거종합계획의 시사점

■ 주거지원 강화

- 임대주택 공급, 주택금융지원 강화와 함께 전달체계 고도화를 통한 주거지원 강화를 주요 정책방향으로 제시

☞ (정책 반영) 주거복지센터 중심 주거복지 전달체계 강화

- 주거복지센터 역량 강화, 주거취약계층 금융·주거비 지원, 생애주기별 주거사다리 강화 등

■ 수요 맞춤형 주택공급과 주거지 재생

- 수요에 부응한 지속적인 주택공급을 추진하되 원도심-신도심, 도시-농촌 간 균형 있는 주택 공급을 정책방향으로 제시

☞ (정책 반영) 수요에 맞는 안정적 주택공급 및 균형발전을 위한 노후주택(주거지) 정비

- 충분한 주택 물량 확보를 위한 신규 택지 개발 및 원도심, 외곽지역 불균형 해소를 위한 정비사업 병행 추진

■ 주택 관리체계 개선 및 구축

- 기존 주택의 관리 효율성, 안정성 제고를 위한 주택 관리체계 개선 및 구축 등을 정책 방향으로 제시

☞ (정책 반영) 공동주택 관리 강화

- 소규모 공동주택 관리·감독 강화, 공동주택관리지원센터 설치 및 운영 등

4. 미래 주거 여건 변화

□ 제주의 미래 주거 여건 변화를 난관·발전·단순 변화로 구분하여 대응 방향을 모색

- ‘난관’은 극복·완화하고, ‘발전’은 접목·활용하며, ‘단순 변화’는 적응에 중점을 두고 대응

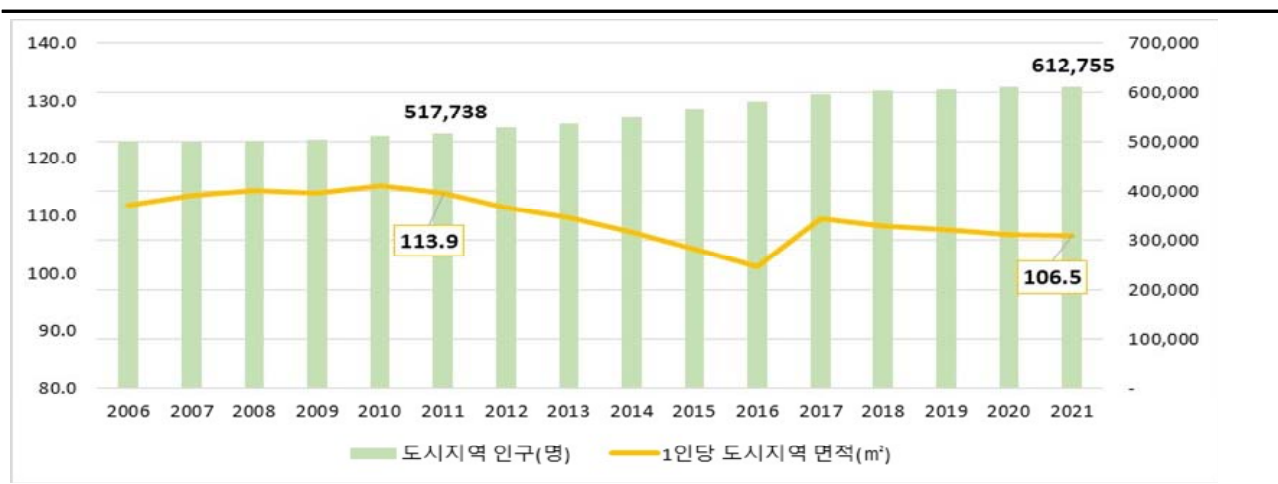
[그림 III-5] 미래 변화 대응 방향

미래 변화		대응 방향	
난관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시공간 간 양극화 <ul style="list-style-type: none"> - 중심도시와 원도심·농촌지역 불균형 ○ 인구감소 및 고령화 <ul style="list-style-type: none"> - 경제성장 저하, 사회적 부담 증가 - 주택 노후화 촉진, 세대 갈등 심화 ○ 노후주택 증가 <ul style="list-style-type: none"> - 열악한 주거환경 - 노후주택 관리 문제 대두 ○ 기후변화 및 탄소중립 <ul style="list-style-type: none"> - 기후변화로 인한 자연재해 증가 - 탄소중립 실천 요구 	미래 난관은 '극복' '완화'	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 도시공간 균형발전 ✓ 인구감소, 고령화 대응 ✓ 노후주택 관리·활용 ✓ 기후변화 대응 및 탄소 중립 실천
발전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 첨단기술 접목 미래형 주택 <ul style="list-style-type: none"> - 스마트홈, 스마트시티 ○ 신기술 접목 친환경주택 <ul style="list-style-type: none"> - 고효율 에너지, 재생에너지 활용, 친환경 소재 및 공법 - 장수명주택, 모듈러 주택 등 	미래 기술 발전은 '접목' '활용'	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주거 신기술 도입 ✓ 지속가능한 친환경 주택 보급
변화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거 패러다임 변화 <ul style="list-style-type: none"> - 재택근무, 워케이션 등 확산 - 주거 중점가치 변화 ○ 유입인구·생활인구의 변화 <ul style="list-style-type: none"> - 외국인 및 생활인구 증가 ○ 생활 인프라 확충 <ul style="list-style-type: none"> - 제주형 15분 도시 연계 - 생활권 필수기능 공급 ○ 공유주택 확산 <ul style="list-style-type: none"> - 공유주택, 공유서비스 확산 	미래 변화는 '적응'	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 맞춤형 주거환경 조성 ✓ 주거기능 다변화 ✓ 인구변화 대응 및 생활 인구 도입 ✓ 정주 여건 개선 ✓ 다양한 유형의 주택공급

1) 난관으로서 미래 변화

- 제주 중심도시와 원도심·농촌지역 간 양극화
 - 제주의 도시지역 거주인구는 2011년 517,738명에서 2021년 612,755명으로 18.4% 증가
 - 반면, 1인당 도시지역 면적은 2011년 113.9㎡에서 2021년 106.5㎡로 감소한 것으로 나타남
 - 도시 기반시설 정비, 편의시설 집중, 신도시 개발 등은 특정 지역으로 인구 유입을 초래하고, 이는 다른 지역의 인구 유출(감소)과 노후화를 동반⁶⁾하게 됨
 - 특히, 농어촌 지역의 인구감소는 빈집 문제와도 직결

[그림 III-6] 제주 도시지역 인구 및 1인당 도시지역 면적 변화

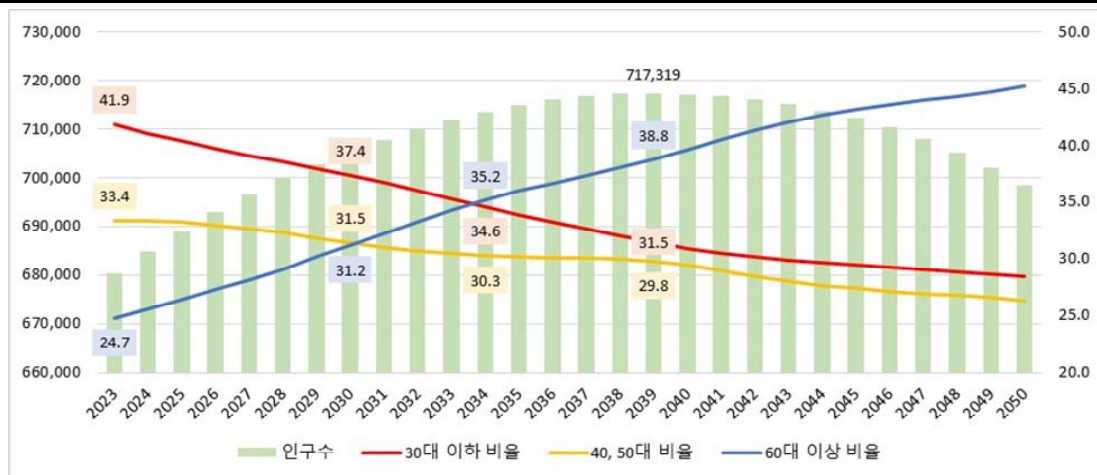


자료: 한국국토정보공사 도시계획현황

- 인구 감소 및 고령화
 - 제주 인구 수 증가세가 둔화하면서 2039년 최고 71.7만 명을 기록한 후 감소세로 전환될 것으로 전망
 - 연령별 인구구조는 30대 이하, 40~50대 비율이 줄어들고 60대 이상 비율은 증가하면서 2034년 이후 60대 이상 인구 비율이 가장 높아질 것으로 전망
 - 인구 감소와 고령화는 경제성장 저하, 사회적 부담 가중, 세대 간 갈등 심화 등의 사회적 문제뿐만 아니라 주거복지 정책에서 선제적인 대응 필요

6) 김호용, 2021, 도시균형발전을 위한 도시공간구조 변화 진단

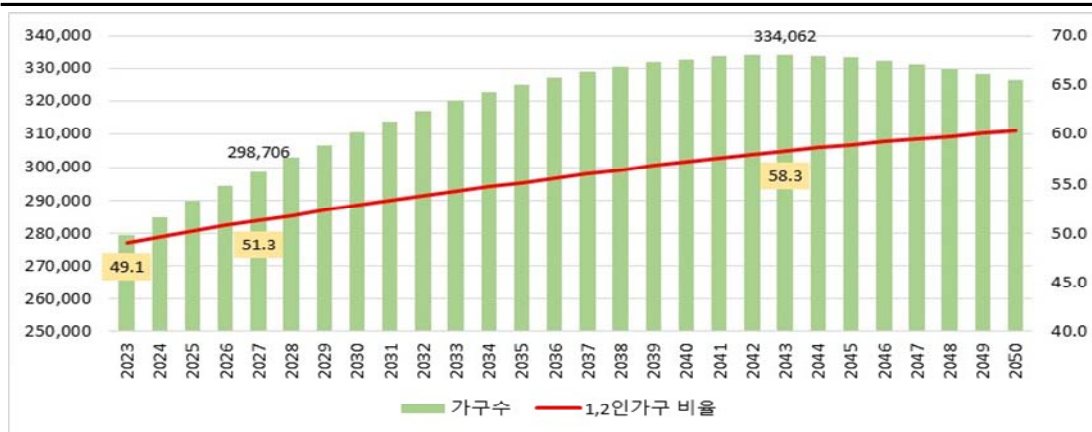
[그림 III-7] 제주 인구수 및 연령별 인구구조 변화



자료: 통계청 인구추계 자료

- 가구 증가율 감소 및 1·2인 가구 증가
 - 제주 가구 수 증가세가 둔화하면서 2043년 최고 33.4만 가구를 기록한 후 감소세로 전환될 것으로 전망
 - 1·2인 가구는 계속 증가 추세로 2025년 전체가구의 과반(50.2%)을 차지할 것으로 예상

[그림 III-8] 제주 가구수 및 1·2인 가구 비율 변화

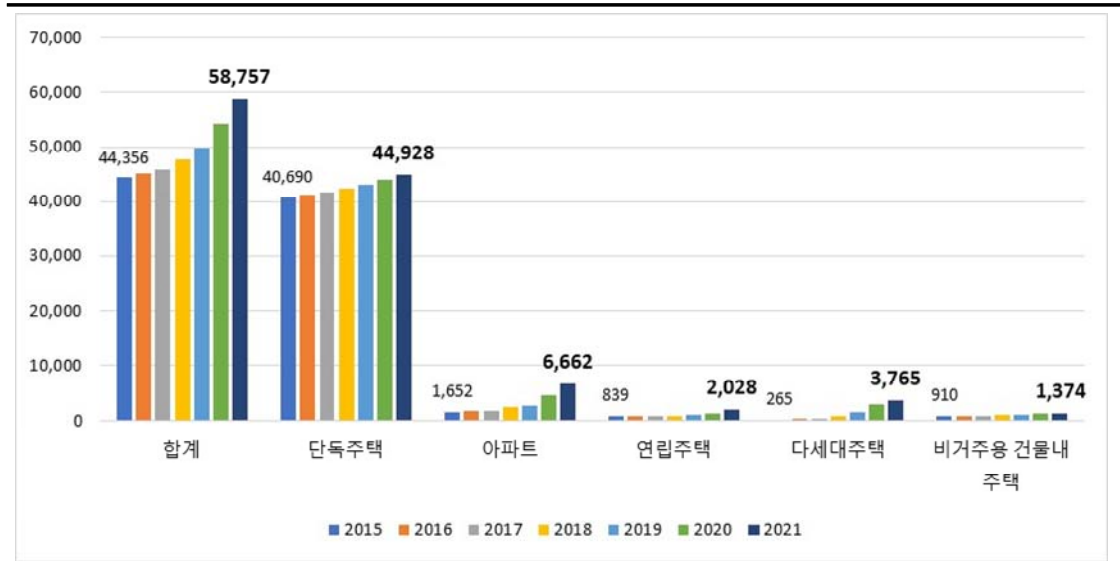


자료: 통계청 가구추계 자료

- 30년 이상 노후주택 증가로 인한 관리 문제 대두
 - 제주 30년 이상 노후주택 수는 2015년 44,356호에서 2021년 58,757호로 32.5% 증가
 - 2021년 기준 노후주택 중 단독주택 44,928호(76.5%), 아파트 6,662호(11.3%), 다세대주택 3,765호(6.4%) 순으로 단독주택 비율이 가장 높게 나타남

- 노후주택이 증가하면서 열악한 주거환경 개선과 개·보수 등 주택정비 및 관리 필요성이 주요 문제로 대두

[그림 III-9] 제주 30년 이상 노후주택 추이

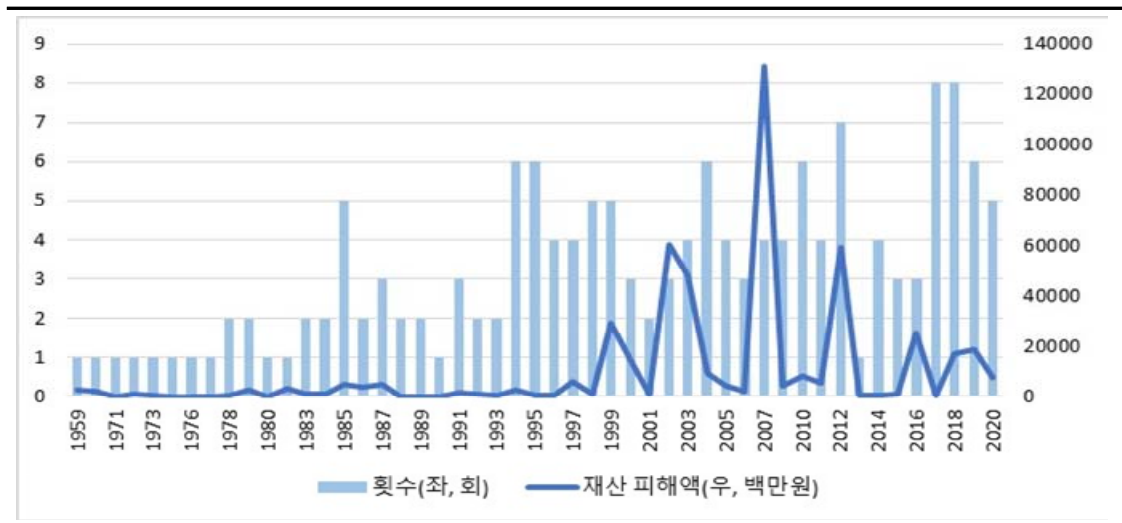


자료: 통계청 노후주택 통계

○ 기후변화로 인한 재해 증가 및 탄소중립 실천

- 1959년 이후 제주도 내 태풍 및 호우 등 자연재해 내습은 총 160회이며, 315명의 인명 피해와 490,665 백만 원의 재산 피해가 발생
- 해안에 인접한 시설물이 많은 제주의 특성상 해수면 상승에 따른 월파 등의 피해가 증가할 것으로 예상
- 기후변화에 따른 자연재해 해소를 위한 탄소중립 실천은 주거 부문에도 확대되어 주택 성능 개선, 제로에너지 주택 및 친환경 건축물 등 개발·보급이 지속적으로 이뤄질 것으로 예상
- 우리나라는 국가 탄소중립·녹색성장 기본계획에 따라 신축 건물의 에너지효율을 점진적으로 강화하고 기존 건물의 그린리모델링 활성화, 마을·도시단위 에너지자립률 제고를 통한 탄소중립 사회로의 전환을 목표
- 특히, 제주는 탄소없는 섬 제주 프로젝트와 연계해 제주의 풍부한 재생에너지를 활용한 그린수소 기반 생태계 구축을 통한 그린수소 사회로의 전환을 추진

[그림 III-10] 제주자연재해 내습 현황(1959~2020)

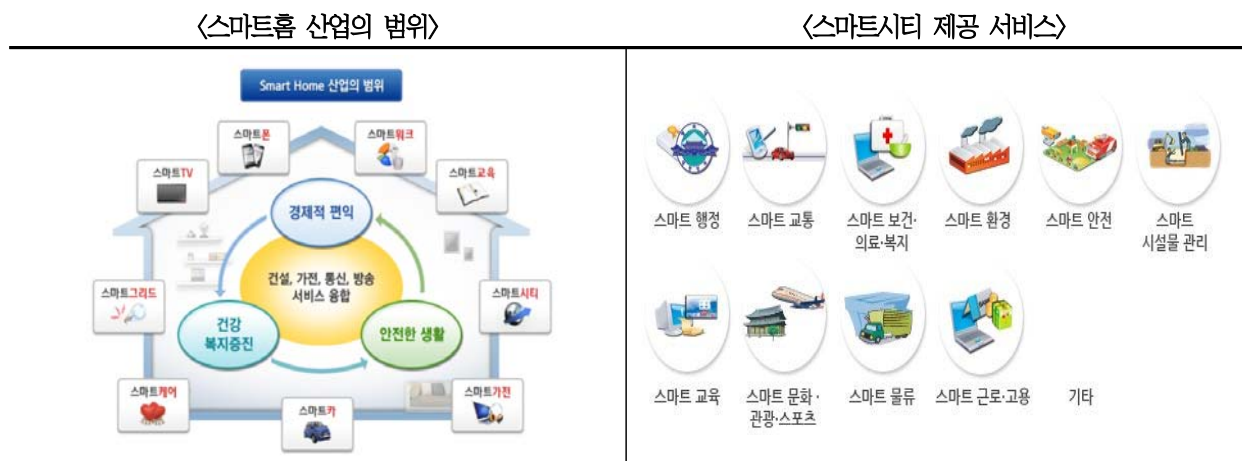


자료: 제주 재난안전대책본부

2) 발전적 측면의 미래 변화

- 첨단기술이 접목된 미래형 주택
 - 초연결사회, AI, 빅데이터, 드론 등 첨단 디지털 기술의 발전으로 휴식, 수면, 식사 등 전통적인 주거 기능뿐만 아니라 업무, 쇼핑, 교육 등의 기능까지 확대
 - 1인 가구와 고령가구 증가는 주민들의 건강 및 안전관련 수요를 높여 스마트 기술 기반 범죄 예방, 안전 확보, 건강관리 등이 갖추어진 주거환경 필요성 증대
 - 이러한 주거문화와 인식 변화로 스마트홈, 스마트시티 등 미래형 주택과 주거환경 개발·보급이 증대할 것으로 전망

[그림 III-11] 스마트홈 범위와 스마트시티 서비스



자료: 한국AI스마트홈산업협회 홈페이지

자료: 스마트도시협회

〈스마트하우징 서비스〉

개인실, 부엌, 거실, 현관, 화장실, 주차장 등
주거 공간에 ICT를 융합한 서비스 제공

친환경 및 에너지, 보행 여건 등을 개선하기
위한 스마트하우징 서비스 제공

모바일 어플리케이션, GIS 기반 시스템 등을
활용하여 주거 스마트화 서비스 제공



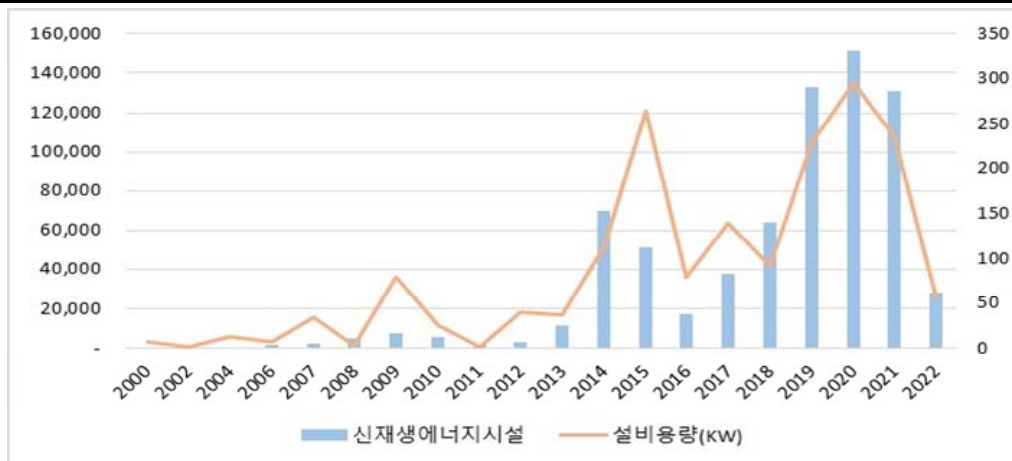
그림 3 스마트하우징 서비스 예시

자료: 건설기술연구원

○ 신기술과 접목한 친환경 주택 보급 확대

- 탄소중립 및 지속가능한 성장에 대한 전 세계적인 관심과 노력으로 신기술과 접목한 고효율 에너지, 친환경 소재 및 공법, 재생에너지 활용 등 친환경 주택 보급이 확대될 것으로 전망
- 주거용 건물에 에너지 효율을 극대화할 수 있는 지능형 전력망 구축(전기 절약 설비 및 냉난방 시설 등), V2L, V2G 등을 주택 에너지로 활용하는 등 다양한 신기술 연구
 - V2L(Vehicle to Load)는 전기차 배터리의 전력을 외부로 끌어다 사용할 수 있는 기술이며, V2G(Vehicle to Grid)는 전력망과 전기차를 연결해 전기차 배터리의 잉여 전력을 이용하는 기술로 전기차의 여유 전력을 가정용 전력으로 활용
- CLT(Cross laminated timber) 공법 등 친환경 소재를 활용하고, 구조적 내구성을 갖춘 장수명 주택 및 공장에서 모듈 제작 후 현장 조립하는 모듈 주택 등 친환경 공법 도입
 - CLT 공법이란 패넬을 나무 결 수직 방향으로 교차·접착하여 높은 강도와 뛰어난 단열성으로 콘크리트나 철골을 대신해 구조재로 사용
 - 장수명 주택은 구조적 내구성을 갖추고 필요에 따라 쉽게 내부 구조를 변경하여 자원·에너지를 절약할 수 있는 주택
 - 모듈러 주택은 공장에서 모듈 제작 후 현장에서 조립하여 완성하는 공법으로 공기 단축, 건축 폐기물 감소, 탄소배출 절감 등의 효과가 있는 친환경 주택
 - ※ 독일의 경우 장기주택전략계획에서 모듈러 공법을 낮은 비용으로 주택을 신속하게 공급할 수 있는 효율적 건설 방식으로 인식
- 특히, 제주는 재생에너지 발전 비율이 전국 최고 수준으로 태양광, 풍력 등 재생에너지 기반을 대폭 확충하여 이를 에너지원으로 활용한 친환경 에너지 주택 확대 전망

[그림 III-12] 제주 신재생에너지시설 및 설비용량 추이

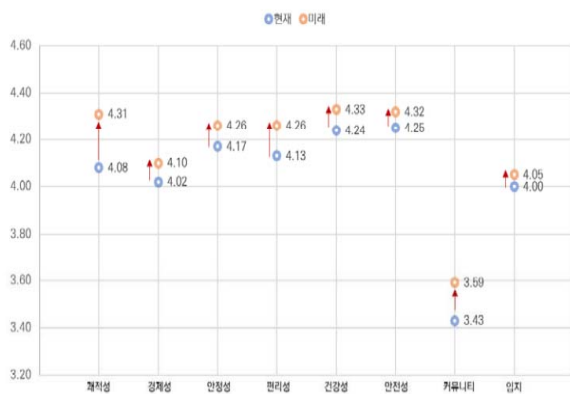


자료: 제주특별자치도 신재생에너지발전시설현황

3) 변화 자체로서의 미래 변화

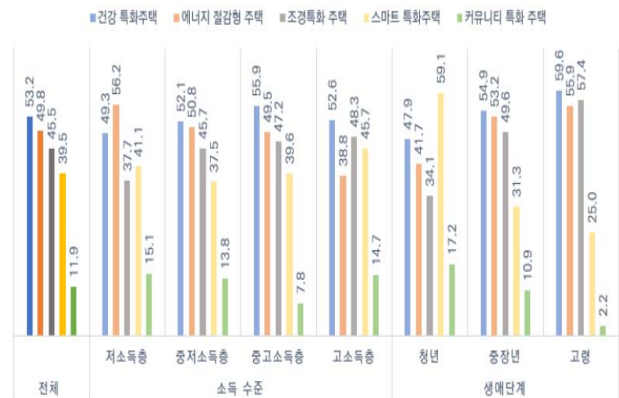
- 주거에 대한 중점가치 변화로 인한 주거문화 변화
 - 코로나19 펜데믹 이후 재택근무 확산 등 생활방식의 변화로 주거 공간의 중요성이 증대
 - 주거선택에 있어 쾌적성, 커뮤니티, 편리성에 대한 가치를 중요하게 인식
 - 제주는 휴가와 업무를 결합한 위케이션 등에 적합한 환경 자원을 갖추고 있어 이를 적극 활용하여 미래 수요에 대비한 지원체계를 구축할 필요

[그림 III-13] 주거가치의 중요성: 현재와 미래



자료: 이길제 외, 2021.

[그림 III-14] 미래 특화주택 유형 선호(1+2순위)

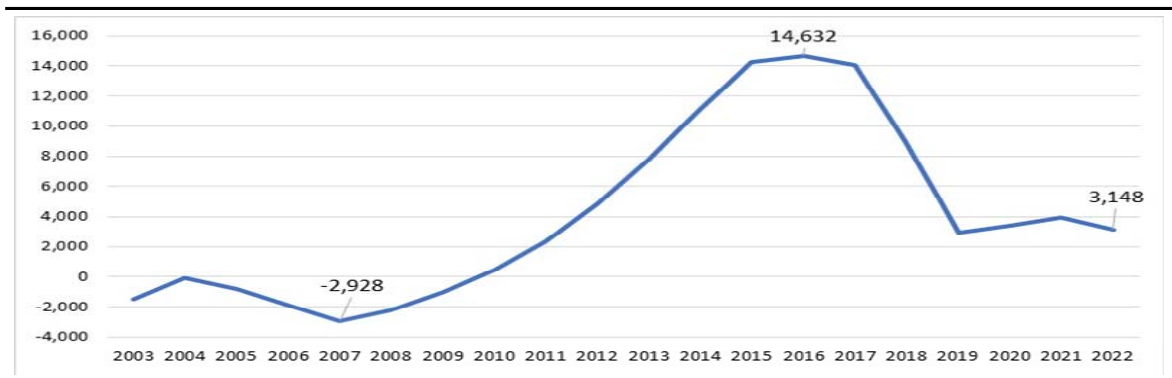


자료: 이길제 외, 2021.

○ 순유입 인구 및 외국인 인구 변화

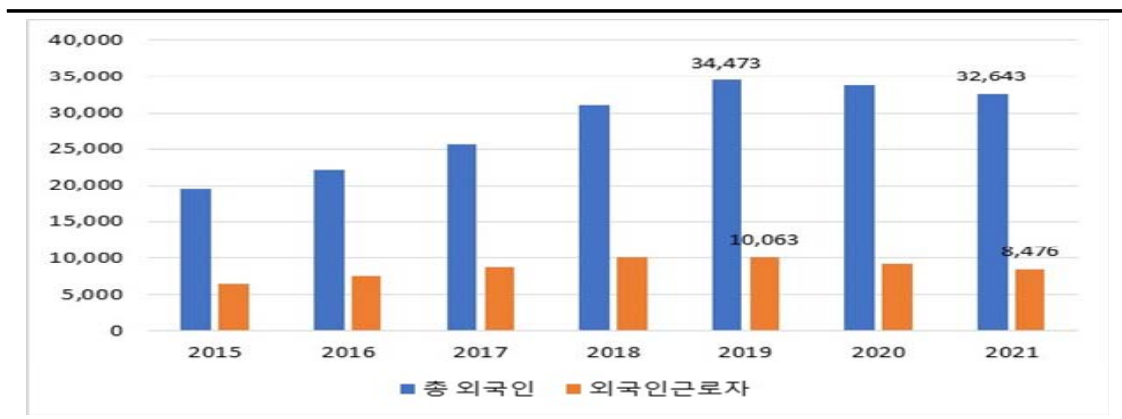
- 제주의 순유입 인구는 2016년 14,632명으로 정점을 기록한 후, 감소세로 전환하여 2022년 3,148명으로 지난 20년 평균 4,065명을 하회하는 수준
- 제주에 거주하는 외국인 수는 2019년 34,473명에서 감소하여 2021년 32,643명
- 2021년 외국인 근로자는 8,476명이며 2019년 이후 감소하는 추세
- 코로나19 엔데믹 영향으로 학업, 근로, 결혼 등에 따라 제주를 찾는 외국인이 증가할 것으로 예상되며 이에 대응하여 주택 보급, 주거복지 정책 등 마련할 필요

[그림 III-15] 제주 순유입 인구 변화



자료: 통계청

[그림 III-16] 제주 외국인 및 외국인 근로자 추이



자료: 통계청

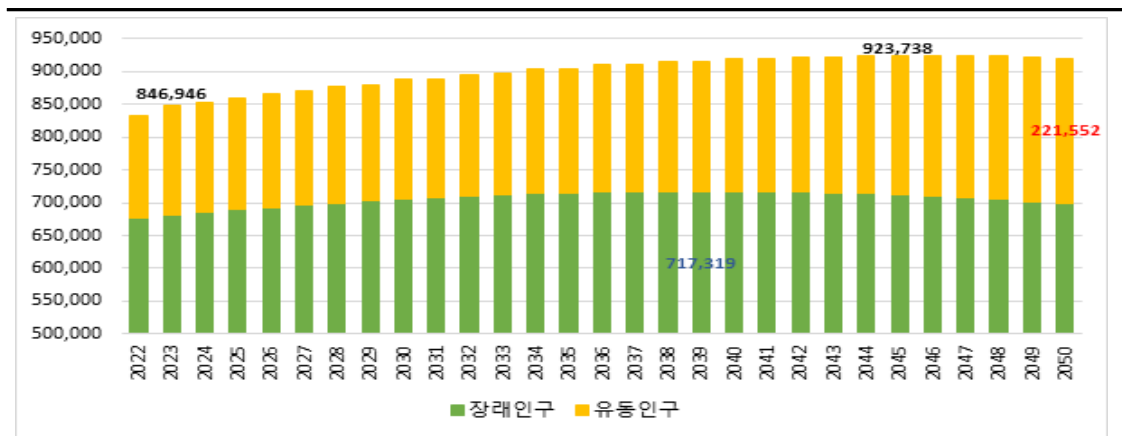
○ 생활 인구의 지속 증가

- 제주에 일정 기간 이상 체류하는 상주인구와 제주를 방문하여 단기간 체류하는 유동 인구를 합한 생활 인구는 지속적으로 증가 예상
- 통계청의 장래인구 추계를 상주인구로 가정하고, 내국인 및 외국인을 포함한 제주 방문관광

객 추계를 활용하여 평균 체류 일수를 반영한 유동 인구 산정

- 상주인구는 2039년 71.7만 명을 정점으로 감소하나 유동 인구가 지속적으로 증가하면서 생활 인구는 2045년 92.4만 명 수준까지 늘어날 것으로 전망
- 생활인구는 국가 총인구 감소 상황에서 지방소멸에 효과적으로 대응하고, 교통·통신 발달에 따른 이동성이 증가하는 생활유형을 반영하기 위해 도입된 개념으로 지역의 활력을 높이고 맞춤형 정책 시행 및 제도적 뒷받침이 될 수 있도록 생활인구의 안착과 활용에 노력 필요

[그림 III-17] 제주 생활인구 추이



자료: 제주특별자치도 내부자료

○ 생활 인프라가 확충된 주거지 조성

- 다수 선진국에서 ‘파리의 15분 도시’와 같이 생활권별 편의시설 및 기반 시설 확충에 대해 미래 주요한 도시계획 개념으로 강조
- 제주에서는 민선 8기 핵심 정책으로 ‘제주형 15분 도시’ 조성을 추진 중이며, 도 전역에 대해 생활권을 설정하고 생활권별 특성에 맞춰 생활·건강·돌봄·교육·여가 등 생활 필수 기능을 공급하고자 추진
- 이와 연계하여 신규 주거지 조성 및 읍면지역이나 개발이 낙후된 지역, 원도심 등 주거지 정비 시 제주형 15분 도시 정책과 연계해 생활 편리성을 향상하고 도시공간 간 균형발전을 이룰 수 있도록 정책 방향을 설정할 필요

<파리의 15분 도시 개념>7)

파리의 15분 도시(안 이달고(Anne Hidalgo) 시장)는 “아무도 소외되지 않고, 자택에서 도보 15분 거리 내 필요로 하는 서비스를 모두 찾을 수 있는 도시이자, 도시의 생태적 변화를 위한 조건을 의미하는” 개념



○ 공유주택 및 주택 공유서비스 확산

- 1인 가구가 늘어나면서 셰어하우스 등 다양한 유형의 공유주택이 증가⁸⁾)
- 특히 청년 가구의 경우, 다양한 커뮤니티 활동 및 공용 서비스 공간을 제공하는 공유주택에 대한 선호도가 높아질 것으로 전망
- 또한, 한국 문화산업이 급성장하고 코로나19 팬데믹에 따른 여행 규제가 풀리면서 우리나라를 방문하는 해외 관광객이 늘어나고 있으며, 에어비앤비(Airbnb)와 같은 주택 공유서비스도 함께 늘어날 것으로 예상¹⁰⁾
- 런던, 파리, 바르셀로나, 레이카비크 등 유럽 주요 도시들은 거주용 주택을 활용한 공유서비스가 늘어나면서 주택 부족 문제가 대두되고 있으며, 이를 해소하기 위한 정책 대응을 고민

7) 파리기업행정연구소, 2019. 15분도시 백서, 박정윤 번역, p. 113에서 인용

8) 이수옥외, 2019. 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II). 국토연구원

9) 이길제 외, 2021. 미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응전략. 국토연구원

10) 전성제 · 박천규, 2021. 공유숙박업의 주택유형별 분포특성에 관한 연구. 주택도시금융연구 6(1). pp.39-56



주거종합계획의 비전과 목표

1. 비전과 목표 재정립
2. 실천 전략 수립

IV. 주거종합계획의 비전과 목표

1. 비전과 목표 재정립

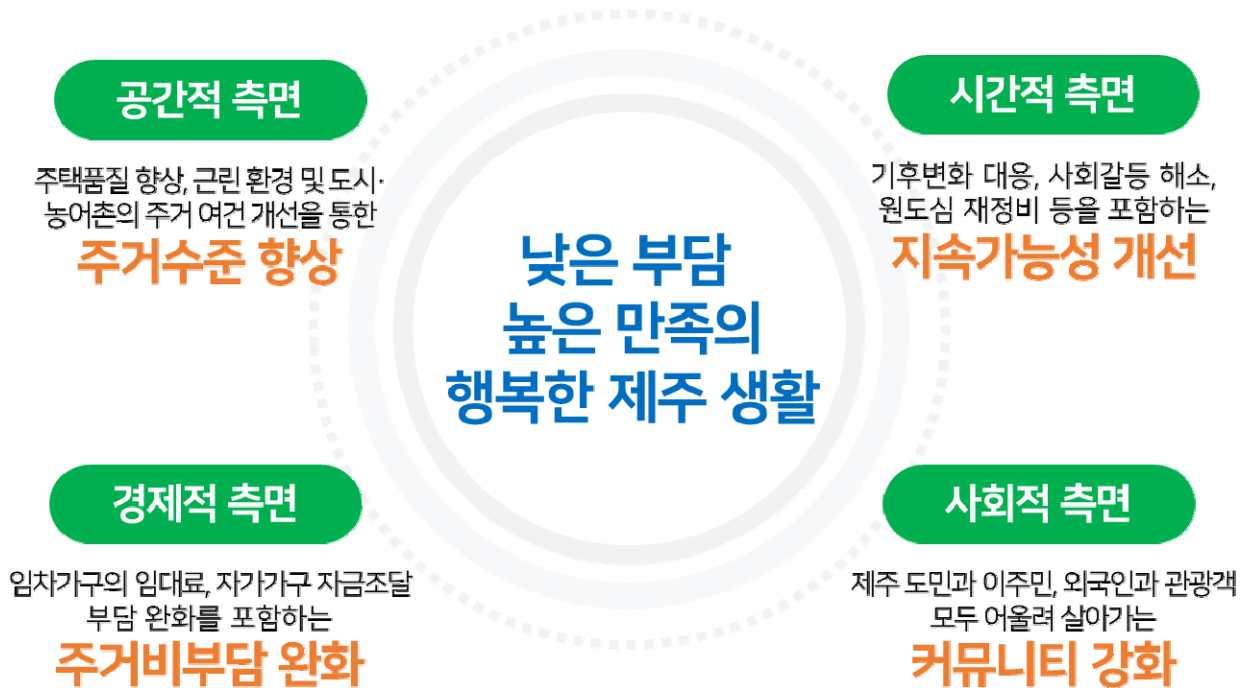
□ (비 전) 낮은 부담 높은 만족의 행복한 제주 생활

- 비싼 집값, 높은 주거비로 인한 경제적 부담은 낮추고, 쾌적하고 안전한 주거수준 향상으로 주거 만족은 높여, 궁극적으로 제주도민이 행복한 주거생활로 귀결하고자 함

□ (4대 목표) 주거수준 향상, 지속가능성 개선, 주거비 부담 완화, 커뮤니티 강화

- ① (공간적) 주택 품질 향상, 근린 환경 및 도시·농어촌의 주거 여건 개선을 통한 주거수준 향상
- ② (시간적) 기후변화 대응, 사회갈등 해소, 원도심 재정비 등을 통한 환경적·사회적·물리적 지속가능성 개선
- ③ (경제적) 내 집 장만 자금조달, 임차 가구 높은 임대료 등 주거비 부담 완화
- ④ (사회적) 기존거주민과 이주민, 외국인과 관광객들 모두 어울려 살아가는 커뮤니티 강화

[그림 IV-1] 제주특별자치도 주거종합계획 비전과 목표

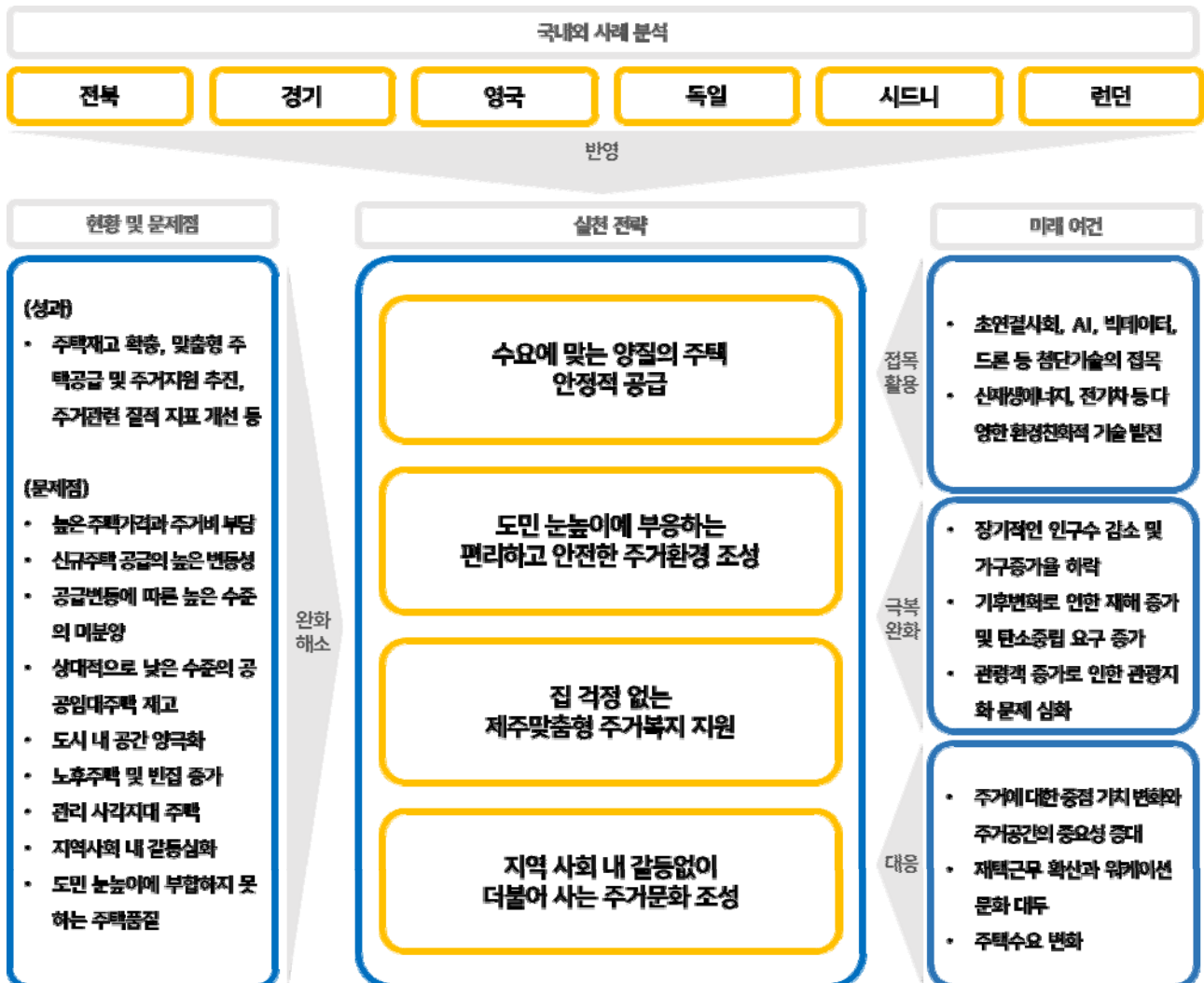


2. 실천 전략 수립

1) 실천 전략 수립 체계

- 앞서 국내·외 사례 분석을 통한 시사점을 반영하고, 현시점 제주의 주거 문제를 해소·완화 및 미래 주거 여건 변화에 대응하기 위한 4대 실천 전략을 수립
 - 실천 전략은 주택공급, 주택관리 및 주거 환경, 주거복지, 커뮤니티 조성 및 주거문화 분야로 구분하여 제시
 - 분야별 실천 전략을 통해 주거수준 향상, 지속가능성 개선, 주거비 부담 완화, 커뮤니티 강화에 대한 본 계획 목표를 달성

[그림 IV-2] 제주특별자치도 주거종합계획 실천 전략 수립 체계



2) 4대 실천 전략

- 수요에 맞는 양질의 주택을 안정적으로 공급하고, 주택 품질향상, 주거 환경 개선 등을 통한 주거의 질 향상, 사회적 약자를 보호하는 주거복지 실현, 다양한 구성원이 갈등 없이 조화롭게 살아가는 주거문화 조성을 위한 실천 전략을 수립

① (주택 공급) 수요에 맞는 양질의 주택 안정적 공급

- 이 전략은 높은 주택가격과 주거비 부담, 신규 주택 공급의 높은 변동성, 주택 수급 불균형에 따른 미분양 증가 및 주택가격 상승, 부족한 공공임대주택 등에 대응
- 수요 및 소요에 맞는 주택공급 계획, 수요 변화에 적시 대응하기 위한 중장기 공공택지 계획 수립
 - 신재생에너지(수소 등)를 활용한 친환경 택지 및 원도심 주거지 정비를 통한 택지 공급 전략
- 안정적 주택 수급 관리를 위한 모니터링 강화 및 대응 체계 마련
 - 주택시장 상황에 따른 주택공급 물량 및 공급 속도를 탄력적으로 조절하여 미분양 관리
- 공공의 역할 강화하고 공급 주체, 공급 방식, 공급유형을 다양화하여 공공주택 공급 확대

② (주택관리 및 주거환경) 도민 눈높이에 부응하는 편리하고 안전한 주거환경 조성

- 이 전략은 도민 눈높이에 부합하지 못하는 주택 품질, 도시공간 양극화, 노후주택 및 빈집 증가, 주택관리 사각지대, 기후변화로 인한 재해 증가, 탄소중립 실천 요구, 미래 첨단기술 발전 등에 대응
- 주택 부실시공 및 하자 예방을 위한 품질점검 강화
- 원도심 생활SOC 확충, 노후주택(주거지) 정비 등을 통한 주거환경 개선으로 도시 내 공간적 균형발전 도모
- 공동주택 관리체계 구축 및 비의무관리대상 공동주택 안전 점검 및 관리 강화
- 탄소중립 실천을 위한 친환경 주거지·주택 및 첨단기술을 접목한 미래형 주택보급
- 빈집 데이터 구축 및 지역 맞춤형 빈집 정비 계획 수립

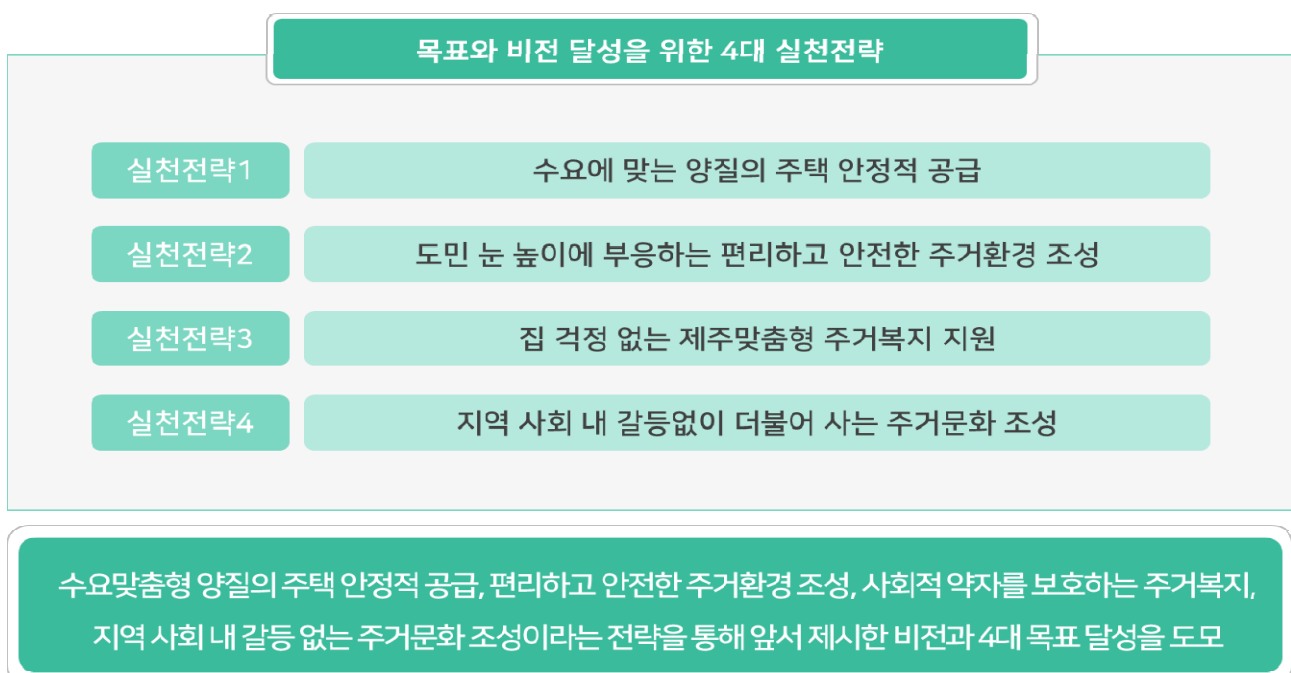
③ (주거복지) 집 걱정 없는 제주 맞춤형 주거복지 지원

- 이 전략은 높은 주거비 부담, 1인 취약 가구, 저소득계층, 청년·고령자·장애인 등 주거 취약계층 주거 문제 등에 대응
- 높은 주거비 부담을 완화하기 위해 부담 가능한 주택공급 확충
 - 사업방식 및 재원 조달 방안, 민·관 협력형 공공주택 공급, 공공지원민간임대주택 활성화
- 주거복지센터 중심 주거복지 전달체계를 강화하고 주거지원 서비스 확대
- 청년·신혼부부·자녀출산(양육)·중장년·고령자 생애주기별 맞춤형 주거지원
- 1인 가구, 고령자, 장애인 및 제도권 금융 취약계층 등을 위한 주거복지 강화

④ (커뮤니티 조성 및 주거문화) 지역사회 내 갈등 없이 더불어 사는 주거문화 조성

- 이 전략은 이웃 간 갈등, 외국인·관광객·이주민 등 다양한 주민공동체 형성, 주거 기능 확대, 재택근무·위케이션 확산 등 주거 패러다임 변화, 고령화·1인가구 증가 등에 대응
- 이웃 간 갈등을 해소하고 다양한 주민 공동체 형성을 위한 주거문화 조성
- 고령화, 1인 가구 증가 등 가구 변화 및 다양한 주거 기능 요구에 부응
- 민·관 협업을 통한 친환경 주거문화 확산

[그림 IV-3] 제주특별자치도 주거종합계획 4대 실천 전략





더 나은 미래 제주를 위한 정책 방향

1. 수요에 맞는 양질의 주택 안정적 공급
2. 도민 눈높이에 부응하는 편리하고 안전한 주거환경 조성
3. 집 걱정 없는 제주 맞춤형 주거복지 지원
4. 지역 사회 내 갈등 없이 더불어 사는 주거문화 조성

V. 더 나은 미래 제주를 위한 정책 방향

□ 정책 방향의 기본전제

- 제주의 지역 특성과 여건 변화에 기반한 정책 방향 제시
 - 민간 중심 주택공급의 높은 변동성, 높은 수준의 노후주택과 빈집, 잦은 빈도와 높은 강도의 자연재해 발생, 유동 인구를 포함한 생활 인구의 지속적인 증가, 이주민·관광객 등과의 갈등 심화 등 제주의 지역 특성과 여건 변화를 고려한 정책 방향
- 공공(제주도, 지역 공공기관)의 역할 강화
 - 제주 지역 특성에 부합하고 필요한 정책을 적기 적소에 수행하기 위하여 제주도와 지역 공공기관의 역할을 강화
 - 주택공급의 높은 변동성과 고분양가 형성, 부족한 공공임대주택 채고 등에 대하여 공공에서 부담가능한 수준의 주택을 안정적으로 공급하여 민간 주도의 주택시장에 대해 안정화 대응
- 제주 15분 도시 정책 및 탄소중립녹색성장 기본계획 반영
 - 주거 정책 방향에 대해 제주 15분 도시 등 제주 핵심 정책과의 연계성을 강화하고, 탄소중립 녹색성장 기본계획과의 정합성을 높이는 등 연관 정책·계획 반영

[그림 V-1] 더 나은 미래 제주를 위한 정책방향

더 나은 미래 제주를 위한 정책방향

1

수요에맞는양질의주택
안정적공급

- 1) 제주 수요 맞춤형 주택공급계획
- 2) 제주 특성 맞춤형 택지의 안정적 공급 기반 마련
- 3) 주택시장 변동에 대응한 안정적 수급 관리
- 4) 다양한 제주형 공공주택 공급 확대

2

도민 눈높이에부응하는
편리하고안전한주거환경 조성

- 1) 도민 눈높이의 주택품질 향상 및 원도심 주거환경 개선
- 2) 공동주택 관리 강화
- 3) 기후변화·재해 대응 및 미래기술 접목 주거환경 제공
- 4) 제주형 노후주택(주거지) 정비 및 빈집 관리 강화

3

집 걱정없는
제주맞춤형주거복지지원

- 1) 공공 중심의 부담가능한 주택 확충
- 2) 제주형 주거복지 전달체계 강화
- 3) 세대·계층별 주거정책 수요에 부응하는 주거복지 실현
- 4) 취약계층 금융·주거비지원 및 임차인 보호 강화

4

지역사회내갈등없이
더불어사는주거문화조성

- 1) 제주 특성을 고려한 사회통합적 주거문화 조성
- 2) 친환경 선진 주거문화 조성
- 3) 제주형 新주거문화 수요 대응

1. 수요에 맞는 양질의 주택 안정적 공급

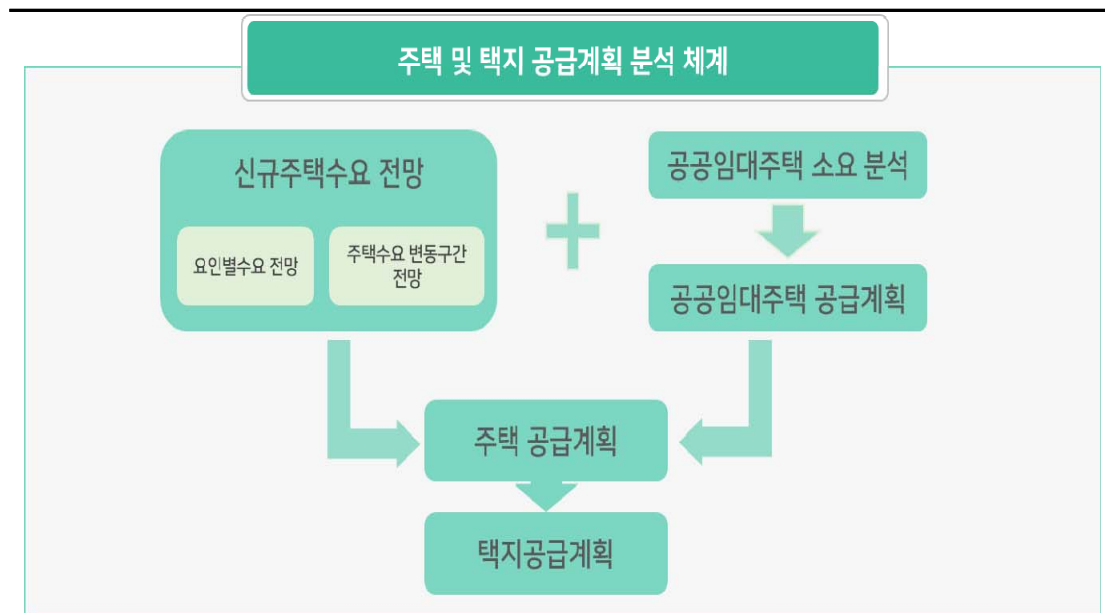
👉 높은 주택가격과 주거비 부담, 신규 주택공급의 높은 변동성, 주택 수급 불균형에 따른 미분양 증가 및 주택가격 상승, 부족한 공공임대주택 등에 대응

1) 제주 수요 맞춤형 주택공급계획

□ 신규주택 수요 전망

- 주택수요는 연간 신규로 발생하는 주택 수요로 가구 증가 및 구조 변화에 따른 가구요인, 소득변화에 따른 소득요인, 멸실주택 대체를 위한 멸실요인으로 추정하여 산정
- 신규주택수요¹¹⁾는 ① 요인별 신규주택수요 전망모형 개발, ② 요인별 향후 여건변화 반영, ③ 요인별 주택수요 추정, ④ 총 신규주택수요 추정의 순서로 전망
- 중앙정부 주거종합계획 수요 전망 방법을 준용하되, 제주의 특성을 반영(제주 경제성장률 적용 등)하고 최근 자료를 활용(2021 주거실태조사(국토연구원) 및 멸실 통계)

[그림 V-2] 주택 및 택지 공급계획 분석 체계도



11) 신규주택 수요는 매년 신규로 발생하는 주택수요를 말하며, 자가·차가 주택을 포함

□ 가구 요인에 의한 신규주택 수요

- 가구요인에 의한 신규주택수요는 가구 수 증가에 따라 추가로 필요한 주택수요를 말하며, 연도별 가구요인에 의해 산정한 총 주택수요의 연간 증가분으로 산정
- 가구요인에 의한 신규주택 수요는 제2차 장기 주거종합계획(수정계획 포함), 제3차 장기 주거종합계획(수립 중) 등에서 추정하는 방식을 준용

① 제주도 주택가격 결정모형 추정

- 주거실태조사(국토연구원, 2019~2021년) 자료는 임차가구가 거주하는 주택의 가격정보가 없어 이를 추정하기 위하여 자가로 거주하는 주택의 가격정보를 활용하여 제주도 주택가격 결정 모형(헤도닉가격 함수) 추정
 - ※ 최신 주거소비 패턴을 반영하기 위하여 거주한지 10년이 지나지 않은 주택을 대상으로 분석
- 추정모형 종속변수는 자가 가구의 단위면적¹²⁾당 주택가격에 자연로그를 취한 값을 사용
- 설명변수는 주택유형, 사용면적, 사용방수, 지상층 여부, 건축연도, 최저주거기준(시설기준) 미달여부, 주거환경 만족도, 주택만족도, 도시여부(읍면동여부) 중 통계적으로 유의한 변수 활용
- 자가 주택 가격정보를 활용하여 추정한 주택가격 결정모형에 임차가구 주택 정보를 적용하여 임차가구의 개별 주택가격 추정¹³⁾(단위면적당 추정 주택가격 × 주택 사용면적)

② 표준주택가격 설정

- 제주 중위 단위면적당 주택가격을 단위면적당 표준주택가격으로 보고, 단위면적당 표준주택 가격에 중위 주택 사용면적을 곱하여 표준주택가격 설정

③ 개별가구의 표준주택 대비 주택소비량 산정

- 개별가구의 주택소비량(추정 주택가격)을 표준주택가격으로 나누어 개별가구의 표준주택 대비 주택소비량을 산정

$$\text{○ 개별 가구의 표준주택 대비 주택소비량} = \frac{\text{개별가구의 추정 주택가격}}{\text{표준주택가격}}$$

④ 가구원수별 모수 추정

- 가구원수별 개별가구의 표준주택 대비 주택소비량 평균을 가구원수¹⁴⁾별 주택소비량(이하 모수, parameter)으로 정의하고, 3년간(2019~2021년) 모수의 평균을 활용하여 분석

12) 다가구 단독주택에 자가로 거주하는 가구는 주택가격을 전체 연면적으로 나누어 계산

13) 임차가구와 자가가구 주택가격 추정 방식에 일관성을 위하여 자가 가구도 추정 주택가격을 사용함

14) 가구원수는 1인 가구, 2인 가구, 3인 가구, 4인 가구, 5인 이상 가구로 구분

〈표 V-1〉 가구원수별 주택소비량(모수, 2019-2021년 평균)

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인 이상 가구
가구원수별 주택소비량	0.7867	1.1293	1.2676	1.3490	1.3711

⑤ 가구요인 총주택 수요

- 가구원수별 모수를 연도·가구원수별 가구 수(통계청 장래가구추계)에 곱하여 가구요인 총 주택 수요를 산정

〈표 V-2〉 가구원수별 장래가구추계

단위: 가구

가구원수별	2022	2023	2024	2025	2026	2027
계	274,213	279,574	284,772	289,716	294,373	298,706
1인가구	89,323	92,022	94,785	97,361	99,912	102,297
2인가구	78,267	80,628	82,924	85,224	87,472	89,550
3인가구	51,103	52,047	52,940	53,739	54,439	55,092
4인가구	38,121	37,744	37,307	36,863	36,343	35,871
5인 이상 가구	17,399	17,133	16,816	16,529	16,207	15,896

자료: 통계청

⑥ 가구요인에 의한 신규주택 수요

- 가구요인 총 주택 수요의 연간 증가분을 가구요인 신규주택 수요로 보며, 가구 수 증가에 따라 추가로 필요한 신규주택은 5년간(2023~2027) 연평균 4.6천 호로 전망

〈표 V-3〉 가구요인에 의한 신규주택 수요 전망

단위: 천 호

구 분	2023	2024	2025	2026	2027	평균
가구요인 신규주택수요	5.1	4.9	4.6	4.3	4.0	4.6

□ 소득 요인에 의한 신규주택 수요

- 소득요인에 의한 신규주택 수요는 가구 소득 증가에 따라 추가로 소비하는 주택수요를 말하며, 장래 소득상승률, 소득변화와 주택수요 변화의 관계 등을 활용하여 전망

① 개별가구의 항상소득 추정

- 항상소득 추정모형에서 종속변수는 2021년도 주거실태조사에서 조사한 가구소득을 이용하고 설명변수는 연령, 교육수준, 종사상 지위 등 가구주 특성과 가구원 수 등의 변수 사용
- 선형회귀모형으로 항상소득을 추정하는 경우 항상소득이 '0' 원 이하로 추정되는 문제가 발생하므로 이를 보완하기 위해 토빗모형(tobit) 적용

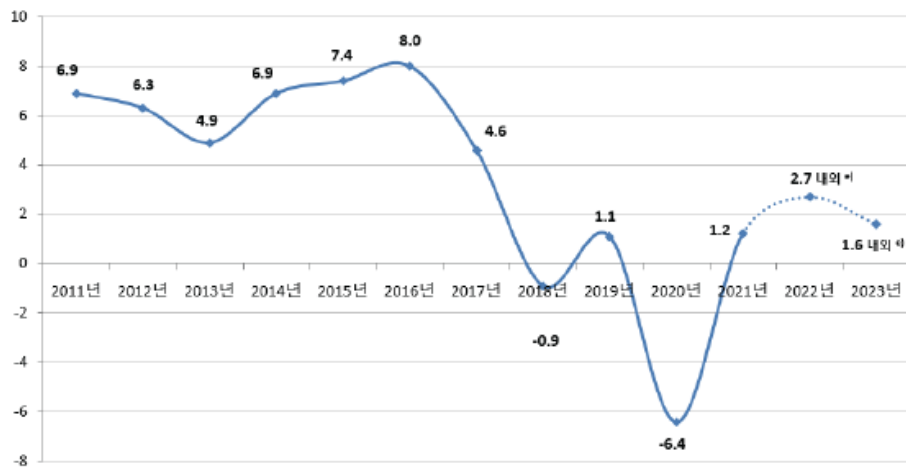
② 주택소비량의 소득탄력성 추정

- 소득탄력성은 가구요인 주택수요 전망모형에서 추정된 개별가구의 주택소비량을 종속변수로 하고 향상소득, 가구원수, 가구주 연령 등을 설명변수로 하는 회귀모형을 통해 추정
- 제주지역의 주택수요에 대한 소득탄력성을 추정한 결과, 0.268로 분석

③ 장래 소득상승률 전망

- 제주도 내 개별가구 소득상승률은 제주 지역내총생산(GRDP) 성장률 전망과 같다고 가정
- 제주연구원에서는 2023년 제주 지역내총생산(GRDP) 성장률을 1.6%로 전망하였으며, 2023년 성장률이 2027년까지 유지되는 것으로 가정

[그림 V-3] 제주 지역내총생산(GRDP) 성장률 추이



주 : 2021년은 통계청 잠정치, 2022~2023년은 제주연구원 전망치
 전망근거 : JRI-EFM 2022 모형에 의한 전망결과

자료: 제주연구원 2023(2023년 제주경제 전망)

④ 소득요인에 의한 신규주택 수요

- 소득탄력성 추정치와 소득상승률 전망치를 연도별 총 주택수요(가구요인에서 추정)에 곱하여 소득요인 주택수요 전망
- 가구 소득 증가에 따라 추가로 소비하는 신규 주택은 5년간(2023~2027) 연평균 1.3천 호 전망

<표 V-4> 소득요인 신규주택 수요

단위: 천 호

구 분	2023	2024	2025	2026	2027	평균
소득요인 신규주택수요	1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.3

□ 멸실 요인에 의한 신규주택 수요

○ 멸실요인에 의한 신규주택 수요는 주택이 멸실되어 대체가 필요한 주택의 수요를 말함

① 멸실 주택 통계 분석

- 제주에서 최근 10년간(2011~2020) 멸실주택 변화율은 평균 2.9%
 - 멸실주택 수: 977호('18) → 779호('19) → 833호('20) → 959호('21)

② 2023~2027년 멸실주택 수 추정

- 최근 10년간(2012~2021) 평균 멸실주택 증가율(3.2%)을 적용하여 산정
- 2021년 멸실주택 수(959호)에 최근 10년간 멸실주택 증가율(3.2%)을 적용하여, 2023년 멸실주택 수 1,053호, 2027년 1,193호 추정

③ 멸실 요인에 의한 신규주택 수요

- 멸실 주택 중 동(洞) 지역에서 멸실된 주택은 대체가 필요한 주택으로 보고, 읍·면지역에서 멸실된 주택은 자연 멸실로 가정
- 읍·면·동별 멸실 주택 현황에 대한 기초자료가 없어 30년 이상 노후주택의 읍·면·동 분포와 동일하다고 가정
 - 2021년 기준 30년 이상 노후주택(58,787호) 중 동(洞) 지역 주택은 58.5%(34,370호)
- 연도별 멸실주택 수 추정 값에 대체가 필요한 주택 비율을 곱하여 멸실요인에 의한 신규 주택수 전망
- 주택 멸실에 따라 대체가 필요한 신규 주택은 5년간(2023~2027) 연평균 0.7천 호로 전망

〈표 V-5〉 멸실 요인 신규주택 수요

단위: 천 호

구 분	2023	2024	2025	2026	2027	평균
멸실요인 신규주택수요	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7

□ 총 신규주택 수요 전망

- 신규주택 수요는 가구요인, 소득요인, 멸실요인 주택수요를 합산한 후 권역별 이동 및 거주 비중과 소득 요인 및 멸실 요인에 대한 변동 구간을 적용하여 산정
 - 4개 권역(제주시 읍·면, 제주시 동, 서귀포시 읍·면, 서귀포시 동)으로 구분하고, 제주도 내 시(市) 간 이동 비중, 읍·면·동 거주 비중을 적용
 - 신규주택 수요의 변동 구간은 소득 요인 및 멸실 요인 변동성을 감안하여 최저·최고값 적용
- 향후 5년간(2023~2027) 제주의 신규주택 수요는 연평균 5.2천 호~8.6천 호(평균 6.6천 호)로 산정
 - 신규주택 수요는 2023년 5.7~9.0천 호에서 2027년까지 4.7~8.2천 호로 감소
 - 권역별로 제주시 2.8~4.7천 호(읍·면 0.6~1.0천 호, 동 2.2~3.6천 호), 서귀포시 2.4~4.0천 호(읍·면 1.1~1.8천 호, 동 1.3~2.2천 호)
 - 기존 계획 수립 당시 신규주택 수요 연평균 6.4~9.6천 호에서 1.0~1.2천 호 감소
 - 감소한 주요 요인으로 소득요인에 영향을 미치는 소득수준 성장률이 줄어들어 소득요인 신규주택 수요가 감소한 것에 기인함

〈표 V-6〉 기존 주거종합계획(2018~2027) 신규주택 수요

구 분		2023	2024	2025	2026	2027	평균('18~'27)
제주	하위	6.0	5.8	5.6	5.2	5.2	6.4
	상위	9.2	9.0	8.8	8.4	8.3	9.6

〈표 V-7〉 권역별 신규주택 수요

단위: 천 호

권역별		2023	2024	2025	2026	2027	평균('23~'27)
제주도		5.7~9.0	5.5~8.9	5.3~8.7	5.0~8.5	4.7~8.2	5.2~8.6
제주시		3.1~4.9	3.0~4.8	2.8~4.7	2.7~4.6	2.5~4.4	2.8~4.7
	읍면	0.7~1.1	0.7~1.1	0.6~1.0	0.6~1.0	0.6~1.0	0.6~1.0
	동	2.4~3.8	2.3~3.7	2.2~3.6	2.1~3.6	2.0~3.4	2.2~3.6
서귀포시		2.6~4.2	2.5~4.1	2.4~4.0	2.3~3.9	2.2~3.8	2.4~4.0
	읍면	1.2~1.8	1.1~1.8	1.1~1.8	1.0~1.7	1.0~1.7	1.1~1.8
	동	1.5~2.3	1.4~2.3	1.4~2.2	1.3~2.2	1.2~2.1	1.3~2.2

□ 장기공공임대주택 소요 전망

- 향후 5년간(2023~2027) 제주의 신규주택 수요와 더불어 장기공공임대주택 등 정책소요를 고려한 탄력적인 주택공급계획 수립 필요
- 주거취약계층 주거비 부담을 완화하고 장기적으로 안정된 주거생활을 지원하기 위해 장기공공임대주택을 확대 공급 필요
- 저소득 무주택 임차가구에 대한 장기공공임대주택 우선 공급 정책을 위해 소요 전망

- 장기공공임대주택 소요 가구는 무주택 임차 가구 중 가구소득이 총가구의 4분위 이하이고, 현재 공공임대주택에 거주하고 있지 않은 가구로 정함
- 해당가구의 주거정책지원 필요와 장기공공임대주택 정책 지원 소요를 감안
- 이용자료: 2021년 주거실태조사, 2022년 제주도 주거실태조사, 통계청 장래가구추계(2022)
- 공공임대주택 소요 추정 방법과 절차
- 첫째, 일반가구 중 무주택 임차가구 규모 추정
- 둘째, 무주택임차가구 중 가구소득이 총가구의 4분위 소득 이하인 가구 규모 추정
- 셋째, 해당가구의 주거지원 정책 소요 분석
- 넷째, 해당가구의 장기공공임대주택 소요 분석

- 제주 소득 4분위 이하 무주택가구(공공임대주택에 거주가구 제외) 중 주거지원 정책 소요 2.1만 가구 내외이며, 이중 공공임대주택 정책이 필요한 가구는 1.24만 가구 내외로 분석
- 4분위 이하 무주택가구 5.2만 가구 중 주거지원 정책이 필요한 가구 비율 40.9%, 이 중 장기공공임대주택 입주 의향이 있는 가구 비율 58.8%
- 장기공공임대주택 정책 소요 1.24만 가구에 대하여 5년간(2023~2027) 장기공공임대주택 공급 시 연간 2.48천 호가 필요하나 공급시기, 재원 등 여건을 고려하여 계획 수립 필요
- 제주의 부족한 공공임대주택 재고를 감안할 경우 공공임대주택 공급 확대는 중요한 과제
- 민선 8기(2022~2026) 주요 주거정책으로 무주택 서민 등 주거취약계층을 위해 공공임대주택 4,900호 공급을 추진 중¹⁵⁾
- 건설공공임대주택, 전세임대주택, 기존주택 매입임대주택 등 수요에 맞는 다양한 유형의 공공임대주택 공급 필요

15) 제주는 민선 8기(2022~2026) 주요 주거정책으로 공공주택 7,000호 공급을 추진 중이며, 내 집 마련이 어려운 청년·무주택 서민들을 위해 시세보다 저렴한 수준에서 공공분양주택 2,100호를 공급하고, 저소득 주거취약계층 등을 위해 공공임대주택 4,900호(건설형 공공임대주택 3,850호, 기존주택 매입 등 1,050호)를 공급할 계획임

□ 신규주택 수요 및 장기공공임대주택 소요를 반영한 주택공급계획

- 신규주택수요 및 공공임대주택 소요를 반영한 제주 주택공급계획은 5년간(2023~2027) 32.2~49.2천 호이며, 연평균 6.4~9.8천 호로 산정
- 이는 민간·공공주택을 모두 포함한 계획으로 주택시장 상황 등 변동성에 따라 탄력적으로 조정 필요
- 장기공공임대주택 소요에 따른 공급 호수는 정책 소요가구(1.24만 가구)에 대하여 5년간(2023~2027) 연평균 1.24천 호를 공급하는 것으로 산정¹⁶⁾

〈표 V-8〉 제주특별자치도 주택공급계획(변경)

단위: 천 호

구 분	신규 주택	장기공공임대주택	계
2023~2027(5년간)	26.2~43.3천 호	6.0천 호	32.2~49.2천 호
연평균	5.2~8.6천 호	1.2천 호	6.4~9.8천 호

주: 멸실을 감안한 주택공급량을 의미

- 지난 5년간(2018~2022) 주택공급 실적 및 향후 5년간(2023~2027) 주택공급 계획 호수를 반영한 10년간(2018~2027) 주택공급 호수는 65.3~82.3천 호로 산정
- 지난 5년간(2018~2022) 주택공급 실적은 33.1천 호이며, 향후 5년간(2023~2027) 주택공급 계획은 32.2~49.2천 호

〈표 V-9〉 2018~2027 제주특별자치도 주택공급 호수

단위: 천 호

계	공급실적: 33.1천 호					공급계획: 32.2~49.2천 호				
	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27
65.3~82.3	12.4	7.3	5.7	3.8	3.9	연간 6.4~9.8천 호				

16) 공공임대주택 공급계획은 현재 제주 공공임대주택 정책이 필요한 가구(1.24만 가구) 중 5년간(2023~2027) 50%를 충족하는 것으로 계획하였으며 건설공공임대주택 외 매입임대주택, 전세임대주택 등이 포함되어 있음

2) 제주 특성 맞춤형 택지의 안정적 공급 기반 마련

□ 택지소요량 및 택지원단위 전망

- 5년간(2023~2027) 신규 택지개발 및 주거지 정비에 의한 주택공급 28~46천 호로 산정
 - 신규 택지개발에 의한 주택공급 호수는 5년간(2023~2027) 24.2~40.4천 호로 추정
 - 택지의 안정적 공급 기반을 마련하기 위해 신규주택수요 및 공공임대주택 공급계획 등을 감안하여 산정
 - 택지 조성 시차(3년)를 고려하여 2026~2030년(5년간) 주택공급계획을 반영
 - 주거지 정비에 의한 주택공급 호수는 총 주택공급 수 중 멸실요인 수요 비중의 150%를 가정하여 산출하였으며 5년간(2023~2027) 3.3~5.1천 호로 추정
- 주택공급 호수에 택지개발 및 주거지 정비에 따른 택지 원단위를 각각 구분하여 적용
 - 택지개발에 대한 택지 원단위는 택지개발촉진법에 의한 제주 택지개발사업의 택지 원 단위 183.4㎡ 적용
 - 기존 주거지정비에 대한 택지 원단위는 10년간 도시정비사업 현황에 대해 대지면적을 세대수(호수)로 나누어 산정(HIS, 2013~2022 준공 기준)
 - 지역별로 전국 56.1㎡, 수도권 54.0㎡, 비수도권 58.7㎡로 산정하였으며 제주의 경우 비수도권 기준의 택지 원단위 적용

〈표 V-10〉 주택공급량에 대한 택지개발/주거지 정비 계획 구분

단위: ㎞, 천 호, ㎡

구분	기 준(2018~2027)			변 경(2023~2027)		
	계	택지개발	주거지 정비	계	택지개발	주거지 정비
택지공급(㎞)	10.1~14.4	9.5~13.4	0.7~1.0	5.1~8.0	4.9~7.6	0.2~0.3
주택공급(천호)	74~106	62.5~88.7	11.5~17.3	28~46	24.2~40.4	3.3~5.1 ^①
원단위(㎡)	-	151.5	56.9	-	183.4 ^②	58.7 ^③

① 주거지 정비에 의한 주택 공급 호수: 총 주택공급 호수 중 멸실요인 수요 비중의 150% 가정하여 산출

② 택지개발 원단위: 제주 지역 택지개발사업 평균 원단위 적용

③ 주거지 정비 원단위: 최근 10년간 도시정비사업 면적/호수

〈표 V-11〉 개발유형별 택지원단위

단위: ㎡

지역별	기존주거지 정비	택지개발
전국	56.1㎡	183.4㎡
수도권	54.0㎡	
비수도권	58.7㎡	

□ 공공택지 소요량 전망

- 택지에 의한 주택공급 호수에 공공택지, 민간택지 공급 분담 비율을 적용하여 5년간(2023~2027) 공공택지에 의한 주택공급 호수는 8.5~11.7천 호로 전망
 - 공공과 민간의 택지공급 분담 비율은 지난 10년간(2013~2022년) 인허가 실적에서 공공·민간 택지공급 분담 비율 적용
 - 장기공공임대주택 공급계획 1.24천 호 중 건설공공임대주택 1천 호 가정
- 5년간(2023~2027) 공공택지에 의한 주택공급 8.5~11.7천 호 공급을 위해 필요한 공공택지 소요량은 1.56~2.14㎢이며, 연평균 0.31~0.43㎢로 산정
 - 공공택지 원단위는 제주 택지개발에 의한 택지 원단위 183.4㎡ 적용

〈표 V-12〉 공공택지 소요량 전망

단위: 천 호, ㎢

구 분	공공택지 주택공급	공공택지 면적
2023~2027(5년간)	8.5~11.7	1.56~2.14
연평균	1.7~2.3	0.31~0.43

□ 공공택지 조성에 기반한 안정적 주택공급

- 수요에 맞는 안정적 주택공급 및 도시공간 간 균형 개발을 위한 공공택지 공급 전략 수립
 - 신규 택지 공급은 주택 수요 변화에 적시 대응이 어려워 주택시장 상황에 맞는 안정적 주택 공급을 위해 중·장기적 공공택지 공급 전략 수립이 필요
 - 공공택지 공급 시 주택공급 토지 외 주거의 질을 높이고 편리성을 향상할 수 있도록 기반 시설 설치 및 생활 필수 인프라 등을 고려하여 공급 방안 마련
- 공공택지 공급을 위한 공공역할 강화
 - 민간 주도의 불안정한 주택 수급 불안을 완화하고 중·장기적 주택시장 안정화 대응을 위해 공공의 역할을 강화하여 공공택지 공급 필요
 - 민간 주체는 주택시장이나 경기 상황 등 대외 여건에 대한 영향을 크게 받고, 대규모 택지 확보 및 조성에 제약이 많아 안정적 택지·주택 공급에 한계
 - 제주는 지난 10년간(2012~2022) 공공택지 공급 실적이 전무한 실정으로 공공택지 조성을 통한 주택 공급 기반 마련을 위해 노력

〈표 V-13〉 10년간(2012~2022) 시도별 택지 지정 및 공급 실적(평균)

단위: 천㎡

시도별	택지지정 실적	공공택지 공급 실적	시도별	택지지정 실적	공공택지 공급 실적
서울특별시	128	237	강원도	57	129
부산광역시	25	547	충청북도	0	589
대구광역시	90	447	충청남도(세종시 포함)	188	1,341
인천광역시	362	100	전라북도	109	125
광주광역시	40	94	전라남도	2	4
대전광역시	204	33	경상북도	165	137
울산광역시	36	45	경상남도	94	743
경기도	6,739	5,317	제주특별자치도	11	0

자료: 국토교통부, 시도별 택지지정 및 공급 현황(각 연도)

주1: 택지지정 실적은 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발지구, 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 의한 공공주택지구 지정 실적

주2: 택지공급 실적은 공공기관(국가, 지자체, 한국토지주택공사, 각 지방공사 등)이 각종 개발법(택지개발촉진법, 공공주택 건설등에관한특별법, 도시개발법, 혁신도시법, 산업입지법, 경제자유구역법 등)에 의해 조성한 공공택지를 수요자에게 공급한 실적

○ 수요 변화에 대응한 택지개발

- 제주의 주택 재고와 준공 물량 추이, 도민 선호 등을 고려해 볼 때 향후 중·대형 규모의 주택, 도심 내 양호한 입지의 주택에 대한 수요는 지속적으로 증가 예상
- 지역별 수급 여건과 시장 수요 등을 감안하여 미래 택지개발 대상지는 수요 변화에 효과적으로 대응할 수 있도록 택지 규모 및 유형을 다양화
- 도심 양호한 입지에 대규모 택지 확보가 어려운 점을 감안하여, 소규모 택지 개발 및 원도심 재정비를 통해 택지 개발 등 다양한 방식의 공급 방안 추진

□ 원도심 정비 병행 추진을 통한 균형발전

○ 기존 주거지 정비와 신규 택지개발을 병행하는 택지공급

- 제주는 신제주권 등 중심도시와 원도심 간 개발 불균형과 노후주택 밀집에 따른 열악한 주거환경으로 인해 신규 택지개발과 더불어 원도심 정비를 병행 추진하는 전략이 필요
- 신규 택지개발은 체계적이고 안정적인 주택공급에 유리하나 주요 시설 집중, 원도심·외곽 지역 인구 유출 등으로 개발 불균형을 심화
- 원도심 정비는 공간 균형발전 측면에서 추진이 필요하나 지속적으로 충분한 주택공급 물량을 확보하는 데 한계가 있어 신규 택지개발과 정비사업의 장·단점을 고려해 병행 추진

□ 친환경 택지개발

- 환경에 미치는 영향을 최소화하는 친환경 택지개발
 - 전 세계적 탄소중립 실천을 위한 요구가 확대되고 있으며, 제주는 온실가스 배출 최소화, 에너지 구조의 환경친화적 전환을 추진하는 등 탄소중립 실천을 위해 다각적으로 노력
 - 현재 제주의 주택수요 등을 감안할 때 안정적이고 충분한 주택 물량 공급을 위해서 신규 택지개발은 불가피한 실정으로 환경에 미치는 영향을 최소화하기 위한 다각적 방안 추진
 - 기존 주거지 정비사업 병행 추진, 기존 개발지 및 인근 지역 연계 개발을 통해 신규 택지개발 물량을 최소화
 - 토지이용의 최적화, 녹색 건축물 설계기준 적용, 에너지 효율 설계 등 친환경적 택지개발 추진
- ※ 3기 신도시 택지개발의 경우 '자연상태의 물순환 체계 유지를 위한 저영향 개발기법(LID)'을 도입
- 친환경 에너지 자립을 위한 택지 기반 마련
 - 탄소 없는 섬 제주¹⁷⁾ 정책과 연계해 친환경 에너지 자립 실현을 위한 미래 주거 택지의 안정적 정착을 위해 규제 개선, 인센티브 도입 등 기반 마련
 - 신재생에너지(태양광, 풍력, 수소 등)를 활용하여 취사·냉난방 등 에너지원으로 사용할 수 있도록 에너지저장시스템(ESS) 등 주거단지 내 에너지 효율 시설 도입 확대
 - 제주 화북2 공공주택지구는 탄소중립 실천을 위한 대표 주거단지로 제주의 청정자연에 부합하는 그린수소 보급 시범단지로 조성 계획

3) 주택시장 변동에 대응한 안정적 수급 관리

□ 주택시장 모니터링 및 주택 공급 관리

- 주택시장 모니터링 강화
 - 주택의 공급과 수요가 불균형할 경우 미분양 증가, 주택공급 감소, 주택가격 상승, 임차료 증가 등 주택시장에 미치는 영향이 크고, 이로 인해 주택가격이 급등하고, 주거비 부담에 따른 부채 증가, 주거약자 비자발적 주거 이동 등 서민들의 주거 불안이 심화
 - 대·내외 여건 변화 등으로 인한 주택시장 변동을 주기적으로 모니터링 하되, PF 등 주택금융 여건, 부동산 관련 정부 정책 동향 등을 면밀하게 살펴 종합적으로 대응할 필요

17) 탄소없는 섬 제주란 기존의 화석연료에 대한 의존도를 낮추어 에너지의 안정적인 공급, 에너지 구조의 친환경적 전환을 추진함으로써 온실가스 배출 최소화과 에너지 자립을 지향하는 제주 사회를 말함

○ 주택 수급 상황에 따른 주택공급 조절

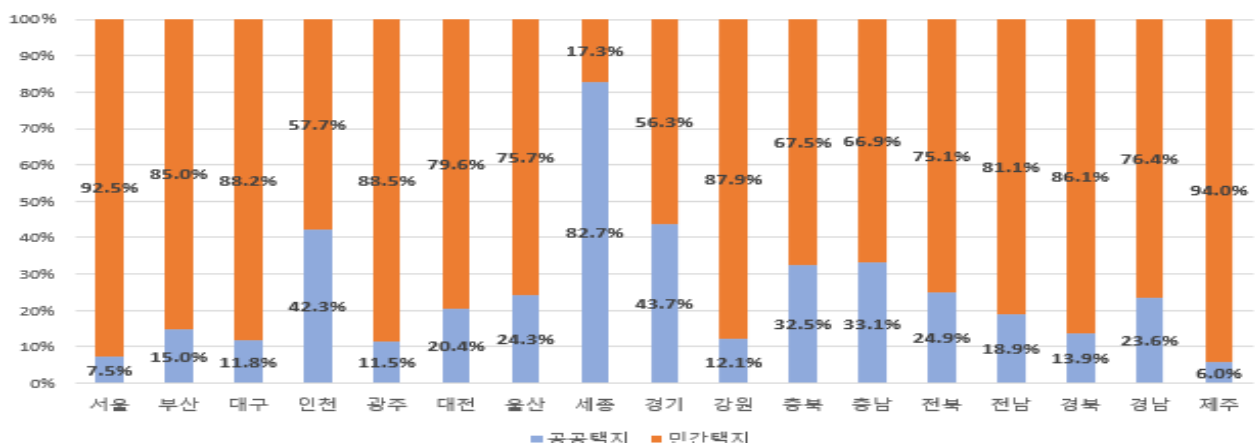
- 주택 수급 균형을 위해 신규 주택 공급계획에 대한 심의 및 인허가·승인 과정에서 시장 상황에 맞춰 공급계획을 검증하고 주택공급 물량을 탄력적으로 조절할 필요
- 주택 미분양 증가 시기에는 기 허가·승인된 주택 물량에 대하여 착공 또는 분양 시기를 조정하는 등 시장 상황에 따라 주택 공급 속도를 조절하는 방안 등을 통해 주택 수급 관리

□ 공공주택 공급 확대 및 민간 주택 공급 다변화

○ 공공역할을 강화하여 공공주택 공급 확대¹⁸⁾

- 제주는 민간에서 공급하는 주택공급 비중이 높아 주택시장 상황에 따라 주택공급의 변동성이 높고, 이로 인한 주택 수급 불균형, 주택가격 상승 등을 유발
- 한편, 전국·수도권·광역시에 비해 LH에서 공급하는 장기공공임대주택 비중이 높아 지역 공공기관(제주도개발공사)의 역할 확대가 요구
 - 2021년 기준 LH 장기공공임대주택 공급 비중: 제주 87.3%, 전국 78.9%, 수도권 68.7%, 광역시 86.7%
- 주택시장 침체기, 민간 주택공급이 위축되는 시기에 공공의 역할을 강화하여 안정적 주택공급을 통한 중장기적 주택시장 안정을 도모가 필요
- 지역 특성과 여건 변화에 민감하게 대응할 수 있도록 제주도와 지역 공공기관 협력을 통해 공공임대주택 공급 역할을 강화

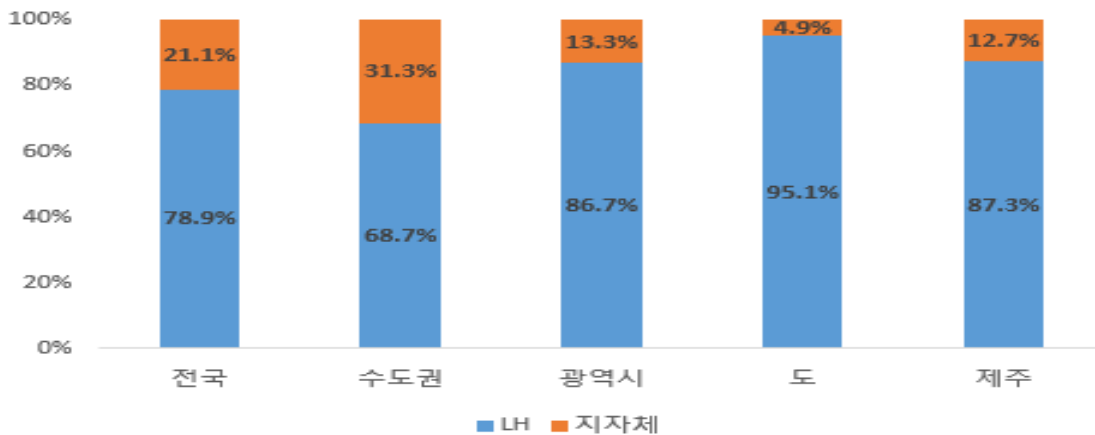
[그림 V-4] 5년간(2017~2021) 공공·민간택지 인허가 실적



자료: 국토교통부, 주택공급통계 각 연도

18) ‘Ⅵ장 1. 공공주택 공급 확대’에서 중점 추진 과제로 보다 자세히 기술

[그림 V-5] 장기공공임대주택 공급 주체(2021년)



자료: 국토교통부, 임대주택통계

○ 수요자 선호를 반영한 민간 주택 다변화 유도

- 민간은 자율 주택시장 원칙에 따르되, 주택 공급 물량이 크게 변동하여 주택시장에 미치는 부정적 영향이 큰 경우에는 시장 상황에 따라 주택 공급 물량을 조절하는 등 정책적 대응
- 주택 수요에 부합하지 않은 주택 공급은 수급 불균형에 미치는 영향이 크며, 입지·가격·규모 및 주택 유형 등 수요자 선호에 맞는 주택 공급 계획이 필요
 - 2023년 현재, 제주 미분양 발생의 주요 원인은 읍면 외곽지역 고분양가 주택 공급에 따른 실수요자 감소 등으로 분석
- 민간 주택 공급 방식(협동조합 주택 등) 및 주택 유형(공유주택, 세대 교류형 주택, 친환경 특화 주택 등) 등을 다변화하여 수요자 선택권을 확대 및 다양한 수요에 부합할 수 있도록 유도

□ 주택 미분양 대응

○ 미분양 진단 체계 마련

- 미분양은 기본적으로 시장원칙에 따라야 하나, 미분양이 지속될 경우 건설업 폐업·부도, PF 대출 부실, 주택공급 위축 등 주택시장 불안과 지역경제 위기 확산으로 이어질 우려
- 미분양 발생에 대해 대내·외적 원인, 미분양 분포 특성, 악성 미분양 수준, 미분양 규모 및 구조적 문제 등을 종합적으로 분석하여 미분양 위험 수준을 평가하는 진단 체계 마련

○ 미분양 위험 수준에 따른 단계별 정책 대응

- 높은 수준의 미분양으로 인해 부정적 영향이 예상될 경우 미분양 수준에 따른 단계별 정책 대응이 필요

- 가칭, 미분양 정상(안정) 단계, 관심(주의) 단계, 위험(대응) 단계를 진단·평가하고 정책적 개입이 필요한 경우에 미분양 위험 수준에 따른 정책 수단 및 강도를 달리하여 대응
 - 국토연구원에서 2023년 현재 전국 미분양 주택의 위험지표 분석을 통해 미분양 위험 수준 진단을 한 결과, 제주의 경우 위험 발생 단계(2023.10.기준)로 평가되었으나 미분양 주택이 외지 투자 수요층을 타깃으로 한 도심 외곽 중심으로 해석에 유의할 필요(국토연구원, 미분양 주택 위기 단계 별 정책 대응 방향)
 - 미분양 위험지표 분석 및 위기 단계 평가는 계량적 지표만을 활용해 분석한 것으로 지역적 특성을 고려하여 종합적 해석 및 대응 필요

[참고] 제주 미분양 주택 검토(2023.9월 기준)

- 2023. 9월 기준 제주 전체 미분양은 2,412호이며, 준공 후 미분양 875호
- 전체 미분양 중 5개 읍면에서 발생한 미분양이 69%(1,660호)로 다수 차지
 - 애월(624호), 대정(376호), 안덕(291호), 조천(182호), 한경(187호)
- 준공 완료된 40개 단지 중 미분양율 50% 이상인 단지는 9개소로 특정 소수단지에 집중
 - 미분양 증가는 지역 주택시장의 구조적 문제라기보다 특정 사업장의 사업성 문제로 분석(미분양률 평균: 32%, 표준편차 30.3%)
- 2023.2월 국토연구원에서 설문 조사한 결과, 미분양에 대해 시장에 맡겨야 한다는 의견이 다수
 - ‘미분양과 관련하여 정책이 필요한지’에 대해 개입 없이 시장에 맡기거나 건설사의 자구노력이 선행되어야 한다는 응답(일반인) 제주 78.6%, 전국 85.6%
 - 중개업소 응답 기준 제주 83.2%, 전국 90.8%
 - 국민(도민) 인식에 비추어 볼 때 정책적 개입이 필요한 시점은 아닌 것으로 판단되며, 건설사 자구 노력을 유도하면서 주택시장 모니터링을 강화

4) 다양한 제주형 공공주택 공급 확대

□ 공공주택 공급 기반 확보 및 다양한 사업모델 구축

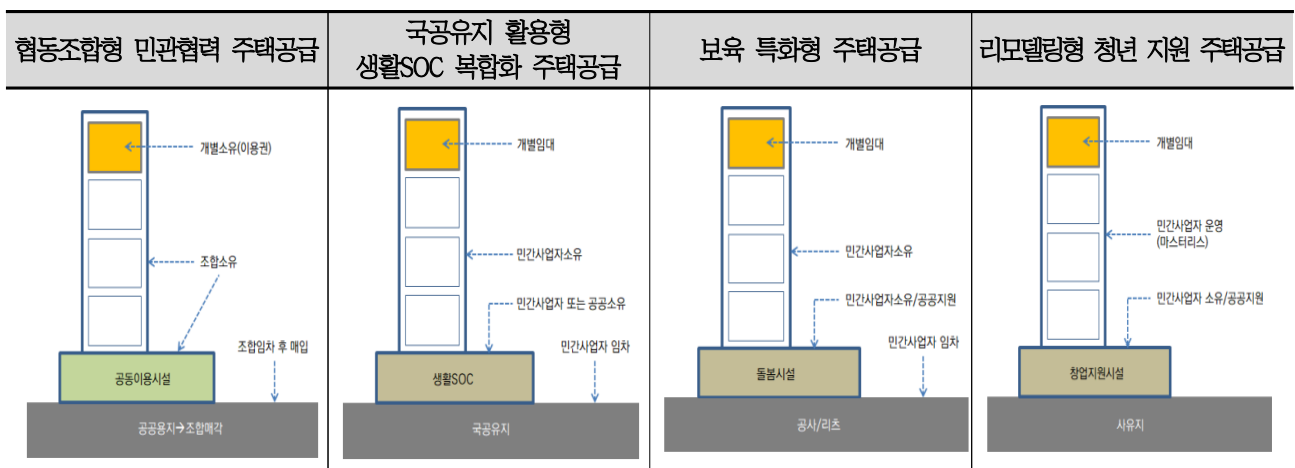
○ 공공주택 공급 기반 확보

- 공공주택의 지속적인 재고 확보는 민간 주택시장의 높은 변동성을 완충하고 서민 주거 안정을 도모하는 데 중요
- 제주는 민선 8기(2022~2026) 핵심 주거정책으로 공공주택 7천 호 공급을 위한 실천 계획을 수립해 추진 중이며, 주택시장 여건 및 정책 대상 가구 등을 종합적으로 검토해 탄력적으로 공급
 - 청년·무주택 서민들을 위하여 시세보다 저렴한 제주형 보금자리 공공분양주택 2.1천 호를 최초 공급하고, 저소득 주거취약계층이 저렴한 비용으로 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 공공임대주택 4.9천 호를 확대 공급할 계획

○ 공공주택 공급 확대를 위한 다양한 사업모델 구축

- 공공주택 공급을 활성화하고 민간·공공 이중임대시장(dualist rental system) 구조의 고착화 방지를 위해 공공주택 공급 방식 및 유형을 다각화하는 제주형 공공주택 사업모델 구축
 - 공공임대주택(분양전환형, 지분형, 매입임대-신축약정형, 전세임대, 통합공공임대 등) 및 공공분양주택(토지임대부, 지분적립형 등)의 유형을 다양화하여 수요자 선택권을 확대
 - 협동조합 등 민관협력형, 생활 SOC 복합형, 보육 특화형, 청년지원 리모델링형 등 공급 방식을 다양화하고, 공공지원 및 인센티브 부여, 수요 맞춤형 주거서비스 제공 등 공공주택 운영 특화 등 다양한 제주형 공공주택 사업모델을 구축하도록 노력
- ※ 경기도는 사회적 경제주체 등 비영리 민간 단체와 협력하여 경기도시공사가 토지를 매입·확보하고, 협동조합이 주택을 건축·임대하는 토지임대부 방식 경기도형 사회주택 공급을 추진

[그림 V-6] 다양한 공공주택 공급 방식(예시)



자료: 2021, 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 연구, 건축공간연구원, 재인용

□ 제주형 사회주택 공급 활성화¹⁹⁾

○ 사회적 경제주체²⁰⁾ 중심의 사회주택 공급

- 사회주택은 공공·민간의 협력을 통해 토지, 금융 등 공적 지원으로 저소득층 또는 특별한 소요를 가진 집단의 거주를 위해 사회적 경제주체가 공급하는 주택
- 생활권 단위에서 소규모로 신속하게 공급, 수요 맞춤형 공급을 통한 만족도 향상, 저렴한 임대료 및 관리비로 주거비 부담 완화, 지역 기반 고용 창출 등 많은 이점이 있는 주택
- 사회적 경제주체 중심으로 다양한 수요에 부응하고 지역 특성에 맞는 제주형 사회주택 공급

○ 사회주택 공급 활성화를 위한 지원 강화

- 초기 단계에는 공공기관 협력형 시범사업을 통해 공급 체계를 안정화하고, 활성화 단계에는 토지임대부, 리모델링형, 매입약정형, 협동조합형 등 다양한 유형의 사회주택 공급 확대
- 사회주택 사업성 분석 및 공급 기반 구축을 위해 제도적 정비 및 자금조달 지원 등 정책적 지원 방안을 마련
 - 2023년 현재 서울시, 경기도, 고양시, 부산광역시, 시흥시, 울진군에서 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례를 제정·시행 중
 - 사회적 경제 주체의 경우 안정적 사업 추진을 위한 자금융자 등 재정 지원 검토·추진
 - 취약계층에게 사회주택을 공급하는 경우 토지 제공, 관련 전문가 컨설팅·교육 지원 등
 - 제주형 15분 도시 정책과 연계하여 생활 SOC 확충에 필요한 상업 기능, 주택 관리 서비스 등을 사회적 경제주체가 제공하도록 하는 방안 등 검토

〈표 V-14〉 사회주택 유형

사회주택 유형	토지·건물 소유 방식	사회적 경제주체 참여 범위	비고
매입임대 운영위탁형	토지(공공), 건물(공공)	운영관리	공공이 토지·건물 매입하여 민간사업자에게 임대
토지임대부형	토지(공공기관 또는 리츠), 건물(민간)	설계~운영관리	토지 임대기간 만료 후 공공기관 또는 리츠가 민간사업자가 구축한 건물 매입
매입약정형	토지(공공), 건물(공공)	기획~운영관리	공공과 민간사업자가 매입약정 체결 후, 준 공 시 공공 매입
리모델링형	토지(민간), 건물(민간)	기획~운영관리	공공이 리모델링 비용 지원

자료: 2021, 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 연구, 건축공간연구원, 재인용

19) 김혜승·박미선·천현숙·진정수, 2013. 사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구. 국토연구원

20) 사회적 경제 주체란 비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업 등 사회적 목적을 지니고 경제활동을 하는 비영리 조직을 의미하며 일부 지자체에서 조례로 정의하고 있음

○ 원스톱 사회주택종합서비스 제공

- 주거복지센터를 중심으로 사업자와 입주희망자에게 원스톱 사회주택 종합서비스 제공
- 사회주택 관련 정보제공 및 상담 서비스, 사업자 또는 운영 주체 역량 강화를 위한 교육프로그램 지원 등 종합 컨설팅센터로서의 기능 강화
 - 서울시 사회주택종합지원센터는 신규사업 희망 사업자 등을 대상으로 사업컨설팅, 예비 사업자 양성 등을 위한 사회주택 교육, 관련 금융지원, 입주자 소통을 위한 커뮤니티 지원 등 다양한 서비스 제공

[참고] 서울 소행주 코하우징 주택 사례²¹⁾

- 소행주 코하우징은 마을기업과 협동조합이 지역사회를 중심으로 형성되어 있는 성미산 마을에서 주민들이 추진한 사회주택
- 소행주는 ‘(주)소통이있어서행복한주택만들기’의 줄임말이며, 성미산 거주자들이 조직한 주택건축을 위한 마을기업
 - 자본의 51%는 마을에서 조성하고, 이사 구성의 60%를 마을 내 주주에게 할애
 - 이익의 일부를 마을사업에 환원하고 사회주택 공급 사업에서 시행사이자 공동주택 관리자로서 입주자 모집, 토지계약, 설계, 시공 및 입주 후 관리 등 역할을 모두 수행
 - 설계과정에서 입주자들의 커뮤니티 공간을 계획하고 주택 설계도 입주자들의 토론 등을 거쳐 확정
 - 건설 과정에서 전문지식 부족으로 비용 증가, 준공 지연 등 시행착오로 전문가 참여의 필요성이 제기
 - 택지비 및 건축비 등 건축자금은 입주자들의 계약금과 중도금, 금융기관 용자를 통해 마을기업이 조달
 - 주택관리는 입주자 회의를 통해 결정되며, 청소는 용역업체와 계약하여 관리하고 장기수선충당금도 가구별로 부과

〈소행주 사회주택 전경〉



2. 도민 눈높이에 부응하는 편리하고 안전한 주거환경 조성

☞ 도민 눈높이에 부합하지 못하는 주택 품질, 지역·도시 간 양극화, 노후주택 및 빈집 증가, 주택관리 사각지대, 기후변화로 인한 재해 증가, 탄소중립 실천 요구, 미래 첨단기술 발전 등에 대응

1) 도민 눈높이의 주택 품질향상 및 원도심 주거환경 개선

□ 공동주택 품질점검 강화

- 시공 중인 공동주택의 품질점검을 강화하여 건실한 시공을 유도하고, 공동주택 부실시공·하자 예방 및 품질향상으로 입주자 만족도 제고
 - 제주 실정에 맞는 제도개선, 시·도 간 품질점검단 운영체계 구축, 품질점검 매뉴얼 작성 등 운영 기반 마련
 - 분야별 전문가로 구성된 품질점검단 자문 기능 확대, 품질점검 사례집 발간 등 운영 활성화 도모
 - 경기도의 경우 공동주택 품질점검단 운영²²⁾에 따라 도민 이해를 돕기 위해 매년 공동주택 품질점검 사례집을 작성하여 보급

□ 공공임대주택 품질향상²³⁾

- 도민 눈높이에 부합하는 공공임대주택 재편
 - 2022년 제주 주거실태조사 결과 공공임대주택 입주 고려 시 가장 우선적으로 고려하는 요건으로 주택 면적이 37.5%로 가장 높게 차지
 - 반면 공공임대주택의 경우 작은 집, 낮은 품질이라는 부정적 이미지로 실수요자 만족도가 낮은 실정
 - 그 간 공공임대주택의 양적 공급 정책에서 거주자의 삶의 질을 충족하는 정책 패러다임을 전환해 공공임대주택의 품질을 향상하는 혁신적 개선이 필요
 - 공공임대주택의 부정적 이미지와 편견을 벗어나 면적 상향, 품질 개선, 다양한 커뮤니티 시설 도입 등 누구나 만족하며 살고 싶은 주택이 되도록 제주형 혁신 방안을 마련하여 추진
 - 서울시의 경우 서울형 고품질 임대주택 3대 혁신 방안을 마련하여 ①쾌적하고 안전한 주거

21) 김혜승·박미선·천현숙·진정수. 2013. 앞의 책.

22) 경기도는 전국 최초로 2006년 공동주택 품질점검단 제도를 도입하여 주택건설사업계획승인대상 주택에 대해 골조 완료 후 (1차), 사용검사 전(2차), 사후 점검(3차) 단계에서 품질점검을 시행하고 있으며, 공동주택 품질 전반에 대한 점검과 주요 결함과 하자 발생 원인 등에 대한 시정, 공동주택 품질관리에 필요한 사항 등에 대해 자문을 하고 있음

23) '3. 집 걱정 없는 제주 맞춤형 주거복지 지원'의 '1) 공공주도 부담가능한 주택 확충' 부분에서 추가 설명

공간을 위한 품질 개선(평형 확대, 자재 고급화), ②차별·소외를 원천 차단하는 완전한 소셜믹스(분양·임대혼합), ③준공 30년이 넘는 노후단지 단계적 재정비를 추진

- 노후 공공임대주택 시설개선사업으로 쾌적하고 편리한 주거환경을 제공하고 입주민의 주거 시설 유지 비용 절감 등 도모

□ 원도심 주거환경 개선

- 원도심 공동화, 도시공간 양극화 해소 및 도민 주거수준 향상을 위해 원도심 생활 SOC 확충 등 주거환경 개선
 - 제주형 15분 도시 정책과 연계하여, 원도심 주거환경 개선을 위해 보행, 자전거, 대중교통 중심의 이동 수단 전환과 생활필수 서비스 등 생활 SOC 확충
 - 15분 도시는 생활, 교육, 돌봄, 건강, 여가 5가지 측면에 해당하는 생활필수시설을 분산 배치 및 확충하여 생활권 내 사람들의 행복 증진을 목표로 하며 생활 SOC의 확충을 통한 삶의 질 향상은 거주하는 주택과 주변 환경에 대한 만족 증대로 이어질 수 있음
 - 특히, 주택 및 주거환경과 관련해서는 원도심 주거환경개선과 연계하여 재개발·재건축 사업 진행 시 밀도 있는 개발 및 생활서비스 공간 확충을 통해 시설 접근성 향상, 충분한 녹지 및 공공장소 개발을 통한 주거 만족도 증진, 대중교통, 자전거 도로 등 보행자 친화적인 도로계획과 연계한 정비사업 등을 통해 원도심 주거환경의 획기적 개선을 도모

2) 공동주택 관리 강화

□ 관리 사각지대 공동주택 안전관리 강화

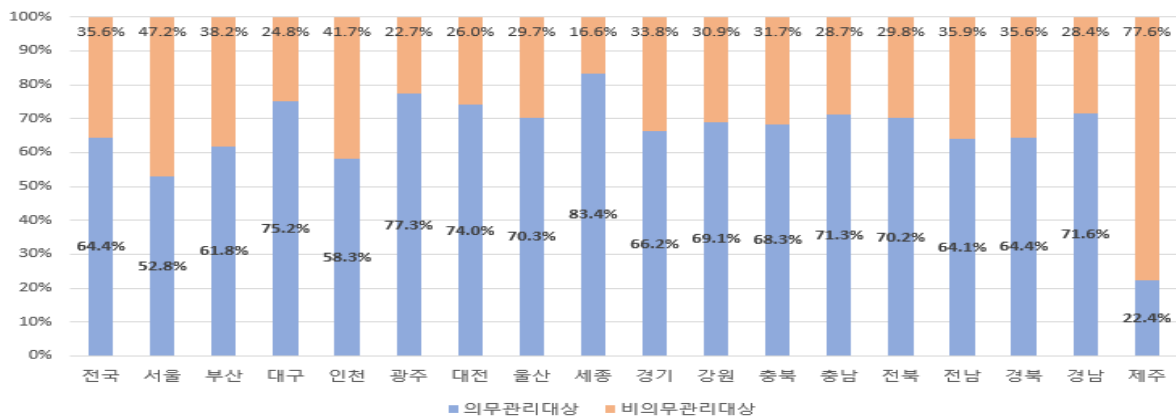
- 노후주택 증가 및 주거 공간의 중요성 증대에 대응하여 안전한 주거생활을 위한 공동주택 관리·감독 강화
 - 한국부동산원 공동주택관리정보시스템은 의무관리대상 공동주택을 대상으로 관리비 부과 및 집행, 유지관리 이력, 관리비 및 공사·용역 입찰 정보 등에 대한 공동주택관리 통합정보 제공 및 관리
 - 제주의 경우 의무관리대상 공동주택 비율이 전국에서 가장 낮고, 비의무관리대상 공동주택²⁴⁾은 가장 높아 비의무관리대상 공동주택에 대한 소규모 공동주택 관리 정보제공, 건축물 안전

24) 비의무관리대상은 공동주택관리법령(법, 시행령, 시행규칙)의 전체 조문을 적용하지 않고, 공동주택관리법 제93조에 따라 해당 지방자치단체에 관리감독 및 감사요청이 가능하고, 용도변경 등 행위허가(법35조), 사업주체 하자보수의무 등(법 제36조), 장기수선계획 수립(법 제29조), 소규모 공동주택의 안전관리(법 제34조) 등은 공동주택관리법령을 따라야 하되 그 밖의 사항에 대하여는 법무부의 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라야 한다.

점검 시행 등 관리·감독의 필요성이 높음

- 소규모 공동주택에 대한 관리·감독을 강화하여 관리비 절감 및 투명성 제고, 효율적 주택 관리 유도를 통한 주택 수명 장기화, 입찰·계약 절차 투명화, 관리 서비스 향상 등으로 임차인 주거비 부담 완화 및 주거생활 개선, 시설물 관리 강화로 안전한 주거생활 도모

[그림 V-7] 제주 의무관리대상 및 비의무관리대상 공동주택 현황



자료: 국토교통부, 2022년 주택업무 편람

주1: 공동주택 지역별 세대수는 한국부동산원의 공시대상 공동주택 자료 활용

주2: 의무관리대상 공동주택은 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방(지역난방 포함), 150세대 이상 주상복합 건축물

□ 공동주택관리지원센터 운영을 통한 공동주택의 효율적 관리체계 구축

- 노후주택 증가 및 공동주택 증가 추세에 대응하여 공동주택관리지원센터 설치 및 운영
 - 공동주택의 효율적 관리 및 지원을 위해 공동주택관리지원센터를 설치하고 다양한 전문인력을 배치하여 체계적이고 전문적인 관리체계 구축
 - 공동주택관리지원센터를 통해 관리규약의 제정, 장기수선계획 수립 및 조정, 민원 상담 및 교육, 공동주택 실태조사, 다양한 홍보 프로그램 등을 진행하여 투명하고 안전한 주거생활 정착 유도
- 제주 특성에 맞는 공동주택관리를 위한 지자체 권한 확대를 위해 공동주택관리지원센터 운영과 관련한 법적 검토
 - 공동주택관리 및 지원에 있어 제주 특성에 맞는 효율적인 운영을 위해 조례 등 관련 법령 신설 또는 개정으로 지자체 권한 확대 가능 여부 검토

3) 기후변화·재해 대응 및 미래기술 접목 주거환경 제공

□ 제주 특성에 기반한 재해·재난에 안전한 주거지 조성

- 집중호우, 태풍 등 자연재해에 대비한 주거지 안전 강화 및 지속가능한 주거지 조성
 - 일반적인 자연재해 예방 대책은 하수도, 펌프장 등 시설물 중심의 구조적 대책이 주류를 이루고 건축물, 기반 시설 등 분야의 방재적 접근은 미흡한 실정
 - 자연재해 빈도와 강도가 높은 제주 특성을 고려하여 침수 등 재해취약지역 내 건축물 이격, 지반고 승고, 지하층 주거용도 제한 등과 같이 토지·건물 배치 및 용도 제한 등 제도적 장치 강화
 - 건축물 자체적으로 방재 기능을 강화할 수 있는 필로티 구조 시공, 차수판 설치 등을 유도하기 위해 지침 마련, 설치비용 지원, 인센티브 부여 등 다각적 방안 검토·추진
 - 입지 측면에서 하천 및 해변 등 자연재해 취약지역은 신규주택 공급을 지양하고 재해로부터 안전한 지역에 주택이 공급될 수 있도록 심의·인허가 단계에서의 제도적 장치 마련
 - 강원도 고성군의 경우 해변 아파트 건축으로 해안침식 피해를 겪은 후 도민·환경연합에서 유사 건축행위 철회를 요구하는 등 안전한 주거지 조성에 대한 요구가 높아짐
 - 해안가 및 하천 변 지역에 입지한 주택 등의 재해 위험도와 취약 정도를 점검하여, 주거 상향 지원 등으로 이주를 지원하고, 해당 주택을 비주거용으로 활용하거나 주거환경 개선, 철거 등 단계별 활용·개선 방안을 강구하여 대응
 - 강수량이 국내에서 가장 많은 제주의 특성을 고려할 때 강우에 따른 집중호우, 폭우 등으로부터 건물 침수 피해를 최소화하도록 주거지를 조성
 - 영국은 홍수 예방을 위한 최상위 계획정책 지침(PPS 25)을 통해 태풍·집중호우에 의한 내수배제 불량 해결을 위한 도시배수체계(Sustainable Urban Drainage Systems; SUDS)²⁵⁾를 구축하여 자연재해 위험 최소화

25) 30년 빈도 이하의 강우는 하수관을 설치하고, 30년 빈도 초과하는 강우는 건물이 없는 지역으로 유도하여 건물 침수 피해가 없도록 하고 저류지 등에는 퇴적물 처리시설을 설치하여 그 지역에서 처리하도록 유도

[그림 V-8] 영국의 지속가능한 도시 배수 체계 사례



자료: 이석민, 기후변화와 재해로부터 안전한 건축과 도시, 재인용

- 제주 특성을 고려한 지하·반지하 등 재해취약주택 거주가구 주거지원
 - 제주 내 지역적 특성을 고려하여 재해취약주택 거주자에 대한 지속적인 실태조사를 통해 위험 단계별 데이터베이스를 구축하는 등 관리를 강화하고 재해 위험도와 거주자 취약 정도를 고려한 단계별 지원 추진(방수시설 설치 지원, 공공임대주택 주거상향지원 등)
- 안전에 관한 도민 관심과 참여 증대 방안 모색
 - 재해 발생 가능성, 취약성 등에 관한 정기적·체계적 조사를 통해 관련 정보를 주민에게 공개
 - 공공기관의 주도적 역할과 더불어 안전에 대한 도민들의 참여 확대를 위해 관련 정보제공, 홍보, 교육 등 시민 참여형 자율방재 능력 강화

□ 제주형 친환경 주거단지 조성 및 주택보급 확대²⁶⁾

- 탄소중립 실천 요구에 대응하여 제주형 친환경 주거단지 시범 추진
 - 기후변화 대응 및 깨끗하고 청정한 제주의 지속가능성을 위한 선도적 정책 방안으로 제주형 친환경 시범 주거 단지(가칭, 친환경 코지타운*)를 중장기적으로 검토 추진
 - * '친환경 코지타운'은 제주의 아름다운 바다와 접한 땅, '곶(串)'을 이르는 말과 편안하고 아늑함을 의미하는 영어 'cozy'의 중의적 의미를 담고 있으며, 친환경 주거생활을 통해 편안하고 지속가능한 주거지를 뜻함
 - 본격적으로 시범단지 추진 시, 본 사업의 의미를 함축하고 도민들이 쉽게 인지할 수 있는 사업명을 브랜드화하여 홍보를 강화하는 방안 검토
 - 또한 영국 리즈(Leeds)의 친환경 주거단지(Climate innovation district) 조성 사례를 참조하여, 친환경 저탄소 주거단지 조성과 더불어 도심 재생, 부담가능한 공공주택 공급이라는 3가지 주거정책 목표를 모두 달성할 수 있도록 원도심 유희부지를 활용하여 친환경 주거단지를 조

26) 'Ⅵ장 3. 기후변화 대응 제주형 친환경 주거단지 조성'에서 중점 추진 과제로 보다 자세히 기술

성하되, 일부를 공공에서 매입하여 지분공유형 주택 등 부담가능 공공주택으로 공급하는 방안 등 검토

- 제주형 친환경 주거단지가 성공적으로 조성될 경우, 제주도의 청정이미지와 연계하여 적극 홍보하여 이를 기반으로 도내 친환경 주거단지 조성 확산을 유도

○ 탄소 저감 친환경 주택보급 확대

- 제주의 친환경적 주거생활을 위한 탄소저감 주택, 제로에너지 주택의 공급 확대 유도
- 제주도 차원의 추가 인센티브 제공 등을 통해 친환경 주택의 건축을 유도하고 주거단지 차원에서도 환경친화적 요소와 연계한 개발을 유도하는 방안 검토
- 친환경 주택의 지속적인 공급을 위해 에너지비용 및 탄소저감 효과 산정을 포함한 사업평가와 사후관리 체계를 마련하는 등 효과적인 유지관리 방안 마련

[참고] 독일 보봉(Vauban) 친환경 주거단지 사례²⁷⁾

- 보봉(Vauban)은 독일 프라이부르크(Freiburg)에 위치하고 있는 지역으로 적극적인 친환경 정책 추진으로 독일의 환경 수도라는 별칭을 가지고 있는 친환경 생태주거단지
 - 보봉은 주민들의 자발적인 노력에 기반하여 형성된 시민 참여형 친환경 주거단지의 대표 사례
- 주거단지 내 에너지, 교통수단, 주거문화 등에서 저탄소 친환경 실현
 - 단지 내 에너지원은 화석연료 배제, 탄소배출을 최소화하여 태양광·바이오메스 등 신재생에너지 활용
 - 교통수단은 공유 자동차 및 자전거, 대중교통 활용 등 차 없는 마을로 개별 차량 주차를 불허
 - 쓰레기 재활용 등 근린 내 주민들의 주거생활도 환경친화적 형태
 - 각종 안내판 등 설치로 어린이 안전보 호, 공원 중심으로 주택을 배치하여 이웃 간 커뮤니티 형성

〈독일 보봉 친환경 주거단지 전경〉



27) 박천규·강성우. 2019. 독일의 친환경주택 패시브하우스, 보봉(Vauban) 생태주거단지. 월간국토 2019년4월호. 국토연구원.

○ 장수명주택, 모듈러주택의 도입 활성화 지원

- 패시브·액티브 하우스 기술을 적용한 제로에너지주택, 장수명주택, 모듈러주택 등 탄소 저감을 위한 친환경 주택 공급 확대를 위한 제주도 차원의 건축비 저리용자, 친환경 주택 설비 비용 지원 등의 인센티브를 제공하는 제도적 지원 강화

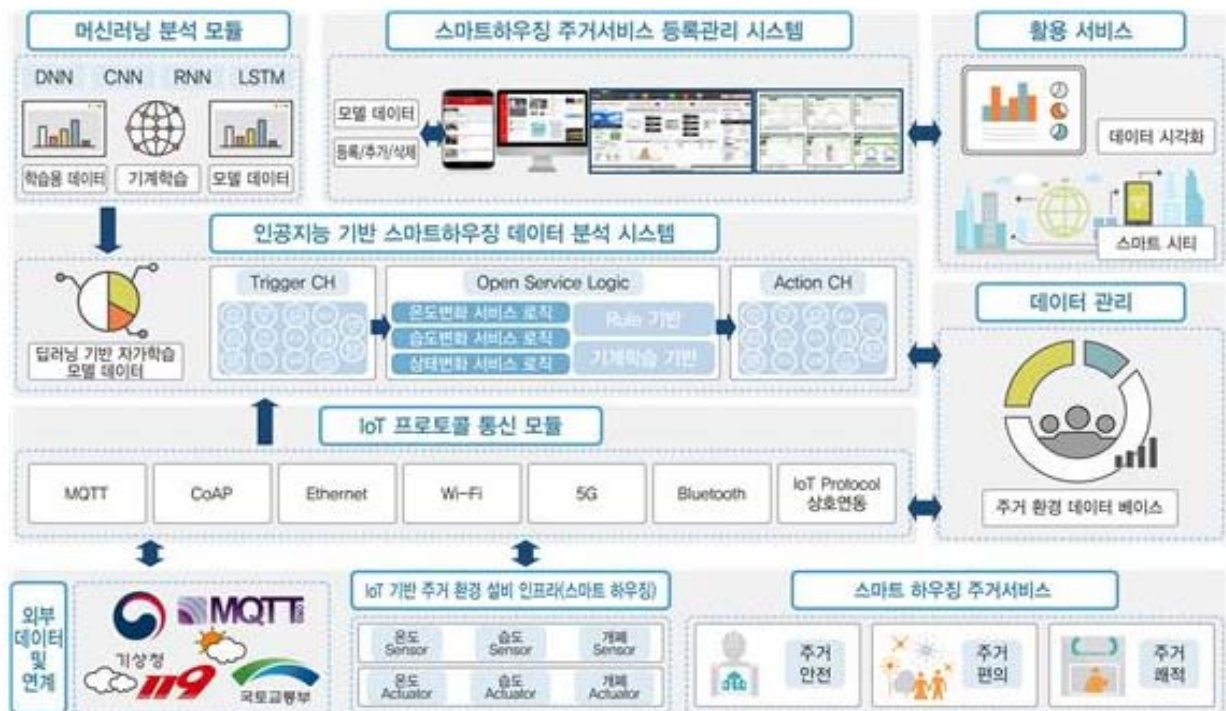
[참고] 탄소 저감을 위한 제로에너지주택, 장수명주택, 모듈러주택

- 탄소 저감 주택은 기후변화에 대응하고 지속 가능한 생활환경을 조성을 위해 건축 및 운영 과정에서 발생하는 탄소배출을 최소화하도록 설계된 주택
 - 탄소 저감을 위한 주택은 제로에너지주택, 장수명주택, 모듈러주택 등 다양한 형태와 방식이 있음
- 제로에너지주택은 제로에너지건축물(ZEB)에 해당하며 단열 성능을 극대화하여 에너지 요구량을 최소화하고 태양광 설비 등을 통해 신재생에너지를 생산하여 건물의 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물
 - 국토교통부는 제로에너지 건축물을 2023년부터 공공·공동주택(공공 500㎡ 이상, 공공·공동주택 30세대 이상(5등급))으로 확대하고 2024년 민간 공동주택까지 적용·확대
 - 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물은 녹색에너지조성지원법, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준 및 제도 등을 통해 평가와 인증을 받음
 - 건축물 에너지절약설계기준 제16조에 따른 용적률 완화 및 지방세특례제한법시행령 제24조에 따른 취득세 경감 등의 인센티브가 부여
- 장수명주택은 수명이 긴 구조체 및 공용설비를 유지하면서 사회적, 기능적인 변화 주기가 짧은 내·외장, 설비 등을 쉽게 변화·교체가 가능하도록 하여 자원·에너지를 절약할 수 있는 주택
 - 주택법 제38조(장수명 주택 건설기준 및 인증제도) 및 장수명주택 건설·인증기준(국토교통부 고시) 등을 통해 주택의 건설·인증 기준 등을 규정
 - 심사를 통해 우수 등급 이상으로 인증될 경우의 인센티브로 주택건설기준 등에 관한 규정 제65조의 2에 따라 건폐율과 용적률을 최대 15% 범위 내에서 완화
- 공업화 주택은 스마트 건설 기술인 OSC(off-site construction) 공법으로 주요 구조부의 전부 또는 일부를 국토부에서 정하는 성능, 생산기준에 따라 건설하는 주택으로 모듈러주택이 이에 해당
 - 모듈러주택은 공장에서 단위 유닛 형태의 모듈 제작 후 현장에서 조립하여 건축물을 완성하는 공법으로 공기 단축, 건축물 폐기물 감소, 에너지 절감 및 탄소배출 절감 등 효과
 - 모듈러주택을 포함한 공업화 주택은 주택법 제51조~제53조를 통해 국토교통부에서 인정하며, 현재 용적률·건폐율 등의 인센티브가 없으나, 주택법 등 관련 법령 개정을 통해 인센티브 부여를 추진 중이며 국토부에서 관련 산업 활성화를 위한 로드맵 마련

□ 제주 특성을 고려한 미래형 주택·주거단지 조성

- 첨단기술 발전, 주거공간 중요성 증대와 재택근무 및 위케이션 확산 등 주거문화 변화에 대응하여 지능형 융·복합 주거서비스 보급 확대
 - 주거 첨단화에 따른 주거서비스 수요가 다양화되는 가운데 1~2인가구, 노인가구, 맞벌이 가구 등 인구구조 변화에 따라 주거 공간 자체를 스마트화하는 새로운 형태의 주거인프라 기술과 관련된 수요 증대
 - 특히 제주의 경우 위케이션과 연계한 미래형 스마트 주택 수요가 높아질 것으로 예상
 - 주택에서 거주자의 요구를 분석하고 유형화해 안전하고 쾌적하며, 편리한 삶을 지원하기 위한 AI 기반 스마트하우징 체계 도입 확대
 - 제주 원도심 주거지정비사업에 스마트하우징 시범타운 조성 방안을 검토하여 도심 주거여건 개선과 편리하고 안전한 주거여건 조성을 유도하고 위케이션 활성화와 연계
 - ‘AI 기반 스마트하우징’은 화재·범죄 등 거주자에게 발생한 위험 상황을 구성원에게 즉시 알려 신속하게 대응하도록 지원하고, 거주자 성향과 행태 분석을 통해 냉난방, 습도, 공기 질 등 최적의 실내 환경을 제공, 공동주택 운영 및 유지관리와 관련된 주택 성능정보를 블록체인 기술로 관리하는 주택

[그림 V-9] AI 기반 스마트 하우징 플랫폼 개념



자료: 공학저널 홈페이지

- 기술을 활용한 안전하고 안심되는 주거환경 조성 노력 강구
 - 안전에 취약한 아동, 고령, 1인 가구 등을 위한 현관 및 창문 잠금장치 강화, 스마트 보안등 설치 등 도민이 안전하고 거주할 수 있는 주거환경 조성 검토
 - 서울시는 1인 가구 등 취약가구가 안심하고 거주할 수 있도록 방법과 관련한 스마트 보안 등²⁸⁾, 안심이 앱, 안전도어 지킴이²⁹⁾ 등 다양한 사업을 시행 중

4) 제주형 노후주택(주거지) 정비 및 빈집 관리 강화

□ 제주형 노후주택(주거지) 정비 강화

- 노후주택 밀집 지역 여건 및 특성에 맞는 정비
 - 제주는 노후주택 비중이 높고 매년 증가하는 추세로 노후주택 적체로 인한 열악한 주거환경 개선을 위해 노후주택(주거지) 정비 및 관리에 대한 필요성이 높음
 - 2022년 기준 30년 이상 제주의 노후주택은 6.5만 호(제주시 4.5만 호, 서귀포시 2.1만 호)이며, 주택유형별로 단독주택 4.6만 호, 연립 및 다세대주택 0.8만 호
 - 주택유형별 노후주택이 밀집한 지역 내 정비 대상을 발굴하고, 지역 여건 및 특성에 맞는 지역 단위별 계획을 수립하여 다양한 유형의 주택·주거지 정비 추진
 - 단독·다세대·연립주택 비중이 높은 지역: 제주시(이호동·도두동·용담2동·일도2동·봉개동 등), 서귀포시(영천동·효돈동·송산동·천지동·중앙동·대륜동 등)
 - 노후주택(주거지) 정비를 통한 주거의 질적 수준을 향상하여 최저주거기준 및 유도주거기준 미달 가구 감소 등을 위한 정책적 노력
- 노후주택(주거지) 정비 활성화를 위한 공공 지원 및 민간 참여 유도
 - 단독·다세대주택 등 노후주택 비중이 높은 지역은 주로 장·노령층이 거주하고 있어 자발적으로 주택개량 등 정비가 어려운 실정으로 취약계층에 대해 우선하여 공공성을 강화한 정비사업 추진 필요
 - 고도 제한, 개발밀도와 관련한 부족한 사업성을 보전하고 지역 특성에 맞는 다양한 인센티브를 통해 공공 지원을 강화하여 정비사업 활성화 도모
 - 특히, 제주 차고지증명제³⁰⁾ 시행으로 원도심 등은 주차 공간 확보가 어려워 주거생활을 기피

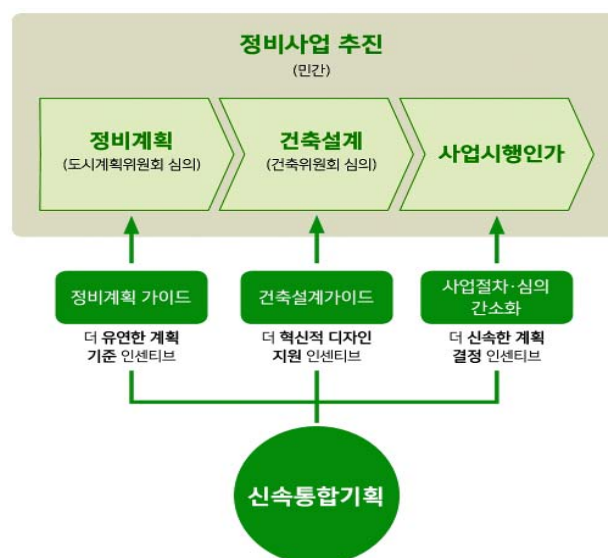
28) 스마트 보안등은 야간 안전 확보를 위해 사람이 다가가면 밝아지는 전등이며, 긴급 시 안심이 앱 실행시 보안등이 깜박이도록 설계하여 위치 파악을 용이하게 해주며 긴급호출 버튼 작동 시 경찰이 출동하는 체계까지 연계한 안전 서비스

29) 안전 도어 지킴이는 현관문 주변 상황을 실시간으로 체크하고, 비상시 긴급출동 서비스와 연계된 가정용 보안서비스(도어카메라)를 지원하는 사업

하는 요인이 되고 있어 노후 주거지 정비 과정에서 주차 여건 개선과 더불어 본 제도 운영을 탄력적으로 시행하는 방안도 고려

- 지역단위의 다양한 단체들과 민·관 협력 관계를 구축하고, 지역주민의 자발적 참여를 유도해 물리적 주거환경 개선과 더불어 지역 공동체 커뮤니티 활성화를 통한 지속가능성 도모
- 정비지원기구 지정, 가이드라인 등 정비사업 안정화 기반 마련
 - 전문조직과 인력, 기술을 갖춘 정비지원기구 지정을 통해 대상지 발굴, 사업 타당성 분석, 조합설립 지원 등 사업 전반에 대한 지원 업무로 민간 참여를 적극 유도하고 정비사업이 체계적이고 안정적으로 추진될 수 있도록 지원
 - 제주형 정비사업 가이드라인을 마련하여 사업절차 간소화, 건축설계·디자인 기준, 인센티브 등 정비사업 활성화 지원
 - 서울시는 ‘신속통합기획’이라는 공공지원계획을 통해 정비계획 수립 단계에서 공공성과 사업성에 대한 가이드 라인을 제시하는 등 정비사업 활성화 지원

[그림 V-10] 신속통합기획 개념



자료: 서울특별시 정비사업 정보몽땅 홈페이지

30) 차고지증명제는 사람 중심의 교통환경 조성을 위해 제주에서 시행하고 있는 제도로써 자동차 소유자에게 자동차 보관 장소 확보를 의무화하여 신차를 구입하거나 주소가 변경되었을 때, 자동차 소유권을 이전 등록할 때에 반드시 차고지 증명을 하여야 함

□ 탄소중립 실천을 위한 노후주택(주거지) 정비

○ 노후주택(주거지) 정비를 통한 에너지 성능 개선

- 노후주택 창호 교체, 외부 차양 설치 등 기능개선을 통해 냉난방 에너지를 절감하고, 태양광 패널 설치 등으로 패시브·액티브 하우스 기능 강화
- 노후 공공임대주택 리모델링 시 녹색건축 설계기준을 반영하여 창호 성능 개선, 벽체 단열 강화 등 패시브 하우스 기능 강화를 통해 에너지 절감 성능 개선
- 단독주택 개보수 시 담장 제거 및 나무울타리 조성 등 친환경적 주거환경 조성 사업 추진
- 노후주택 개보수에 대한 비용 지원, 저리 융자 등 제주도 차원의 인센티브 확대 방안 검토
 - 정부는 신·재생에너지를 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 보조 지원하고 있으며, 이와 연계한 제주형 노후주택 지원 방안을 검토

[그림 V-11] 주택지원 개념도



자료: 한국에너지공단 그린홈

□ 제주형 공공주도 소규모주택 정비사업 추진

- 제주 도시공간 양극화 문제를 해소하고, 주택 기능개선 및 품질향상 등을 위해 제주형 공공주도 소규모주택정비사업(가칭, 재정비 코지타운*) 추진 검토

* '재정비 코지타운'은 제주의 아름다운 바다와 접한 땅, '곶(串)'을 이르는 말과 아늑하고 편안함을 의미하는 영어 'cozy'의 중의적 의미를 담고 있으며, 노후·불량 주택 개선을 통한 편안하고 쾌적한 주거지를 뜻함

- 본 사업 추진 시, 사업의 의미를 함축하고 도민들이 쉽게 인지할 수 있는 사업명을 브랜드 화하여 홍보를 강화하는 방안 검토

- 정비사업 추진 시 각종 규제 및 복잡한 절차, 소유자·이해관계인 갈등, 사업성 확보 어려움 등으로 지연되거나 원활히 추진되지 않는 문제 발생
- 정비사업의 단점을 보완하고 장점을 극대화하기 위한 제주형 공공주도 소규모주택정비사업 추진³¹⁾ 방안을 마련하여 활성화 추진
 - 공공 참여를 통한 통합기획, 난개발 방지를 위한 선기획·후개발, 투기수요 유입 차단, 정비구역 단위별 계획 수립, 원주민 이주대책 수립 및 재정착 지원, 정비지원기구 지정 등
- 빈집을 활용한 소규모주택정비사업 추진
 - 방치된 빈집을 효율적으로 활용하고, 노후 저층 주거지 개선과 임대주택 공급 등으로 활용할 수 있도록 민·관 결합형 주택정비사업 추진
 - 서울시에서 “빈집 활용 민·관 결합형 자율주택정비사업”을 통해 은평구에 공공임대주택을 공급한 바 있으며, 활용도가 낮은 빈집 부지와 연접한 민간 토지를 매입하여 공공 참여를 통해 사업 추진 활성화

□ 빈집 정비를 위한 체계적 관리체계 구축

- 빈집 정보의 체계적 수집·관리 및 모니터링 강화
 - 제주는 빈집의 약 40%가 채류형 빈집(일시적 이용을 위한 주택)으로 정책적 개입이 필요한 빈집과 그렇지 않은 빈집의 구분 필요
 - 정책적 개입이 필요한 법령상 빈집의 현황, 파손 정도, 소유자, 방치 기간, 발생원인, 지역 특성 등 정확한 자료에 대한 데이터베이스 구축
 - 법령상 빈집의 정기적 실태조사와 함께 빈집 발생 가능성이 높은 지역 및 주택에 대한 정기적 모니터링을 통해 빈집 자료에 대한 현행화
- 제주 맞춤형 중장기적 빈집 관리 방안 마련
 - 채류형 빈집이 높은 제주의 특성을 고려하여 중장기적 빈집 조사, 데이터베이스 관리 및 분석, 빈집 정보제공 및 상담 등이 가능하도록 제주 맞춤형 빈집 예방 및 관리 방안 마련
 - 중장기적으로 빈집 관련 전담 인력 확대 등 빈집을 체계적으로 관리할 수 있는 역량 강화
- 지역 맞춤형 빈집정비계획 수립 및 활용
 - 건물 노후화, 부지·근린 특성, 사회경제적 특성 등 빈집의 발생원인, 입지, 상태 등에 따른 적합한 활용 방안 검토
 - 도시재생사업, 소규모주택정비사업 등 빈집 정비에 관한 각종 사업과 연계하여 시행

31) ‘Ⅵ장 2. 제주형 공공주도 소규모주택정비사업’에서 중점 추진 과제로 보다 자세히 기술

3. 집 걱정 없는 제주 맞춤형 주거복지 지원

☞ 높은 주거비 부담, 1인 취약 가구, 저소득계층, 청년·고령자·장애인 등 주거 취약계층 주거 문제 등에 대응

1) 공공 중심의 부담가능한 주택 확충

□ 높은 주거비 부담을 완화하기 위한 부담가능한 주택 공급

○ 공공 중심의 부담가능한 주택 공급 체계 구축

- 도민의 높은 주거비 부담을 완화하고 주거 안정을 도모하기 위해 적정수준의 공공주택 공급을 위한 사업방식, 재원 조달 방안 등 단계별 실행 방안 마련
- 신규 택지 조성을 통한 공공주택 공급과 더불어 주거지 정비사업 인센티브 부여에 따른 공공주택 의무 비율을 강화하는 등 다각적인 사업방식을 통해 공공주택 지속 확보
- 지속적으로 공공주택을 확충하기 위해 사전에 소요 재원 규모를 파악하고, 공공사업자 손실 요인 및 보전에 대한 종합적 검토 및 재원 확보 방안을 마련하여 공공주택 재고 확충
 - 임대주택유동화증권(Rental-Backed Securities; RBS)³²⁾ 등 다양한 재원 확보 방안 검토

○ 민·관 협력형 공공주택 공급

- 부담 가능한 주택 공급 확대를 위해 민간 비영리 단체 등 다양한 공급 주체가 참여할 수 있도록 유도
- 민간 기금 활용, 공공부지 지원 등 민간 참여를 유도·활성화할 수 있도록 다각적인 공공 지원 방안을 모색

○ 공공성을 강화한 공공지원민간임대주택 공급 활성화

- 다양한 임대수요에 부응하고 중간 소득 이상의 계층도 거주할 수 있도록 민간 건설 주체가 공급하는 공공지원 민간임대주택 공급 활성화
- 공공택지 활용형, 정비사업 연계형, 협동조합형 등 공공성을 강화한 다양한 사업방식 추진

32) RBS는 임대주택 장래의 임대수익을 상환재원으로 차입하고 이를 유동화한 증권으로 김형준 외(2019)에서는 만기 30년 이상의 RBS로 지역 공기업의 직접투자보다 더 낮은 금융비용으로 재원조달이 가능함을 확인(김형준 외, 2019, 임대주택유동화증권을 활용한 장기공공임대주택 공급확대 가능성 검토, 금융연구 33권 2호)

□ 주택청약 시스템 전산화, 대기자 명부 도입 등을 통한 편의성 제고

○ 주택입주 정보 접근성 확대를 위한 전자청약시스템 도입 검토

- 예비 입주자들이 희망하는 주택 정보를 쉽게 접하고, 청약 신청부터 당첨자 선발, 계약 체결, 증명서 발급 등 주택 공급·입주 전반에 걸쳐 통합 관리할 수 있는 전자청약시스템을 도입하여 도민 편의성 제고
- 정부에서 추진 중인 대기자 통합시스템과 연계하여 단계적 도입 방안 검토
- 이 과정에서 주거지원 필요성이 높은 가구에 양질의 공공임대주택을 우선적으로 공급할 수 있도록 시스템 구축

2) 제주형 주거복지 전달체계 강화

□ 주거복지센터 중심 주거복지 전달체계 강화

○ 주거복지센터 역량 강화

- 인력 운영을 계약직(2년) 형태로 운영할 경우 업무 공백, 전문성 결여 등의 문제가 있어 주거복지센터 인력·조직체계 점검 등을 통해 전담 인력 확충 등 안정적 운영 기반 마련
- 주거복지 서비스 품질 향상을 위해 주거복지 전문가 양성을 위한 교육 기능을 강화
- 사업 범위(내용), 인력 및 조직, 업무분장 등에 관한 자체 운영 매뉴얼을 통해 주거복지센터 업무 프로세스 및 주거서비스 표준화
- 주거복지 포럼 개최를 통한 주거복지센터 성과 점검 및 공유, 발전 방향 모색
- 주거취약계층 상담·지원 등 사례에 대한 체계적 관리를 위한 관리 정보시스템 구축, 사례집 발간 등을 통한 정보제공

○ 지역 네트워크와 연계한 촘촘한 주거복지 실현

- 센터·관(주민센터 등) 네트워크를 형성하여 주거복지 대상 발굴, 지원 서비스 안내, 주거복지 사업 연결 및 지원, 공공서비스 수급 확인 등 원스톱 주거복지 실현
- 센터·공(주택도시보증공사(HUG), 한국토지공사(LH), 한국주택금융공사(HF), 한국부동산원 등) 네트워크를 통해 공공기관의 주거지원 프로그램과 연계하여 지역 내 주거복지 문제에 대해 효율적 대응
 - 전주시는 주거복지사업 효율적 추진을 위해 지역사회보장협의체, 주거복지센터, LH 전북지사, 마이홈센터 4개 기관이 참여하는 주거복지협의체 구성 및 운영
- 센터·민(지역 및 주민, 복지기관, 민간 단체 및 활동가 등) 네트워크를 통해 공공·민간의

자원 정보를 공유하고 각종 복지관 등에서 운영 중인 다양한 자원을 연계·활용하여 주거복지사업 수행

- 제주 주거복지센터는 ‘제주家행복한 주거복지 안전망 구축 협약’ (88개 기관)을 통해 주거 위기가구를 발굴하고 자원을 연계한 주거복지 서비스 제공
- 제주 특성에 맞는 직접 주거서비스 확대
 - 취약계층 주택 물색 및 입주 도우미 서비스, 입주 청소 및 방역 서비스, 주택 개보수 지원, 체험 프로그램 운영 등 취약계층 주거상향 지원을 위한 특화사업 발굴 및 추진
 - 태풍·집중호우 등으로 인한 피해 발생 시 긴급 지원 대상자에게 임시거처 제공, 긴급 집수리 지원, 주거비 지원 등 주거복지서비스 확대 방안 검토

3) 세대·계층별 주거정책 수요에 부응하는 주거복지 실현

□ 생애주기별 맞춤형 주거사다리 강화

- 청년층 안정적 주거 자립 지원³³⁾
 - 현재 제주는 청년 인구 비중이 감소하고, 청년층 중심으로 탈 제주 현상이 늘어나고 있는 실정
 - 특히, 청년의 안정적 주거 마련은 결혼·출산과도 직결되며, 미래 제주의 지속가능성을 위해 청년 주거복지 정책의 혁신적 방안이 필요한 시점
 - 청년이 부담 가능한 수준에서 내 집을 마련하고, 높은 주거비 부담을 해소해 안정적으로 주거 자립을 할 수 있도록 청년 주거정책 수요에 부응하는 주거복지 사업을 확대 및 강화
 - 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 청년 가구에 필요한 주거지원으로 전세자금 대출지원(29.1%), 연·월세 지원(24.2%) 순
 - 청년 주거지원 강화 정책으로 공공임대·분양주택의 확대 공급(38.8%), 주택 구입을 위한 금융지원(31.7%), 주거비 보조금 지원(9.9%) 순
 - 주거지원이 필요한 청년을 발굴하여 주거 상담 서비스를 제공하고 상담 이후 필요 서비스를 직접 제공하거나 관련 기관의 자원과 연계하여 주거복지 접근성을 강화
- 신혼부부·자녀출산(양육) 가구를 위한 주거복지 정책 효율성 제고
 - 청년·신혼부부가 출산을 포기하는 주된 원인 중 하나가 높은 주거비이며, 청년 주거 안정 정책은 저출산, 인구감소 문제를 해결하기 위한 주요 과제

33) ‘Ⅵ장 4. 제주형 청년 주거지원’에서 중점 추진 과제로 보다 자세히 기술

- 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 신혼부부 가구 52.3%가 자녀 출산 계획 시 내 집 마련을 하여 주거 안정이 되어야 한다고 응답
- 현재 제주는 신혼부부·자녀 출산 가구를 위해 월세 지원, 전세자금 대출이자 지원, 다자녀 가구 주거 임차비 지원 등 주거비 지원 사업을 추진 중이며 생산가능인구 감소, 저출산 극복을 위한 주거복지 정책의 효율성을 제고할 필요
- 신혼부부 등 주거정책 수요에 맞는 주거복지사업을 발굴·시행하되, 사업 효과, 만족도 등을 면밀하게 검토하여 필요한 주거정책을 확대·강화
 - 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 신혼부부 필요한 주거지원으로 전세자금 대출 지원(35.6%), 주택 구입 자금 대출 지원(28.9%) 순
- 청년층이 결혼과 출산으로 인해 주거 상향 이동 시, 주거 탐색 - 입주 및 거주 - 퇴거 및 이동 과정에 필요한 주거 서비스를 지원하고, 자녀 양육 환경에 적합한 신혼부부 특화형 주택 공급 확대
 - 신혼부부가 자녀를 출산하고 양육하면서 충분한 주거 공간을 확보할 수 있도록 공공임대주택 면적 상향 방안 검토
- 주거복지 사각지대 해소를 위한 중장년 주거지원 정책
 - 중장년 가구는 자녀 교육비, 생활비 지출이 가장 많은 세대임에도 불구하고, 대부분의 주거 복지 정책이 청년층, 노년층에 특화되어 주거복지 사각지대에 놓임
 - 저소득 중장년 가구 등의 주거비 부담을 완화하기 위해 임차료 지원, 전기·가스요금, 상수도 요금 바우처 지원 등 경제적 부담을 덜어줄 수 있는 주거지원 정책을 검토
 - 또한, 1인 중장년 가구가 사회적으로 고립되지 않고 개인의 프라이버시를 유지하면서 다양한 커뮤니티 활동 등으로 사회적 교류를 할 수 있도록 대안적 주거 공동체 모델을 발굴
- 고령사회에 대비한 노인가구 주거지원 정책
 - 제주 노인가구는 자가가 많은 반면, 노후주택에 거주하는 비중이 높아 주택개량 지원 등이 필요하며, 노후주택 개선을 장려하기 위해 주택개량 또는 집수리 비용 지원
 - 2022년 주거실태조사 결과, 노인가구 자가 거주 69.7%이며, 노인가구의 50.6%는 건축연도 30년 초과된 주택에 거주
 - 노인가구가 가장 필요한 주거지원으로 연·월세 지원(27.3%), 주택개량·개보수, 주거환경 개선 지원(16.9%) 순이며, 노인 주거 강화 정책으로 노인 전용 주거시설 확대(42.7%), 주거비 보조금 지원(25.7%) 순
 - 노인 가구가 필요한 사회복지시설과 고령자 친화형 임대주택이 복합 설치된 고령자 복지주택을 지속적으로 확대 공급

- 특히 경제적 자립 능력이 없거나 홀로 사는 노인가구의 주거 질 향상을 위해 안전, 건강, 가사 지원 등 다양한 주거생활 서비스를 제공하는 정책 강화
 - 노인가구의 주거생활서비스의 필요도(4점 만점)는 안전지원(2.85점), 의료·건강서비스 지원(2.84점), 일상생활 지원(2.81점) 순

□ 1인가구 및 장애인 등 주거약자에 대한 지원

○ 1인 가구 맞춤형 주거모델 구축 및 주거복지서비스 제공

- 1인 가구는 빠른 속도로 증가하고 있으며, 2022년 기준 제주 1인 가구 92천 가구로 전체가구(276천 가구)의 33.4% 차지하며 보편적인 가구 형태로 자리매김
- 저소득·고위험 1인 가구 실태를 파악하고, 1인 가구가 직면하고 있는 자립적 주거생활 어려움, 사회적 고립, 주거 안전 위협 등의 주거 문제 해결을 위해 1인 가구 발생 원인 등을 고려한 맞춤형 정책 마련이 필요
 - 2022년 주거실태조사 결과 1인 가구가 된 이유로 가구 구성원과의 이별(45.3%), 개인적 편의 등을 위해(23.2%), 직장 또는 학교와의 거리 때문에(21.8%) 순
 - 1인 가구가 필요한 주거지원으로 연·월세 지원(34.2%), 전세자금 대출지원(25.6%) 순이며, 1인 가구 주거지원 강화 정책은 공공임대주택 입주 조건 완화(37.1%)가 가장 높게 나타남
- 계속하여 증가하는 1인 가구 유형에 맞춰 다양한 제주형 주거모델(쉐어하우스, 공유주택, 세대 통합형, 공유주거 커뮤니티모델 등)을 발굴·공급
- 더불어 1인 가구가 고립되지 않고 건강한 공동체 생활을 유지할 수 있도록 다양한 주거복지 서비스 제공
 - 대구 서구청은 1인 가구 지원팀을 신설하여 고독사 예방, 주거 안전, 사회적 관계망을 위한 4060 돌봄 및 함께해요, AI 자동안부 전화서비스, 행복 올타리 사업 등 다양한 복지정책 추진

○ 장애인 가구 우선적 지원 방안 마련 및 사각지대 해소

- 도내 장애인 가구 및 무장애 주택 시설 현황 등을 파악하여 장애인 가구 특성별(소득, 중증 정도 등) 우선적 주거지원 방안 마련
- 주거복지센터를 중심으로 장애인 가구 주거지원에 관한 홍보 및 교육을 강화하여 사각지대 해소 노력
- 장애인 가구의 안전하고 편리한 주거생활을 위한 주택개조비용 지원 및 무장애 주택 설계 적용 등 장애인 주거환경 개선 지원 확대
 - 서울시는 저소득 장애인 가구를 대상으로 화장실 개조, 문턱제거, 경사로, 핸드레일 등 가구당 평균 400만원 가량 공사비 지원

4) 취약계층 금융·주거비지원 및 임차인 보호 강화

□ 취약계층 금융지원 확대

○ 금융 소외계층 금융 접근성 제고 및 금융지원 확대

- 일반 제도권 금융시스템 이용이 어려운 금융 소외계층에 대하여 금융 접근성 제고 및 경제 지원을 위해 사회적 금융(social finance)을 활용한 포용금융(financial inclusion)³⁴⁾ 정책 시행
 - 취약계층 주택금융 수요자와 공급자 연결, 금융상품의 비교 제시, 금융교육 등 서비스 제공
- 주택구입자금, 임차자금, 생활자금 등에 대한 제주형 금융지원 정책을 확대하여 취약계층 주거 안정 및 경제적 자립 지원
- 다만, 주택자금에 대한 금융지원은 주택가격 상승기에 추가 가격상승을 야기하는 등 부정적 영향이 발생할 수 있어 제주 주택시장 동향을 살펴 신중한 검토 필요

□ 전세사기 피해자 등 임차인 보호 강화

○ 전세 사기 피해 예방 등 임차인 보호 강화

- 신탁사기 무권계약, 허위고지, 임대인의 무자본 갭투자 등으로 전국적으로 전세 사기 피해 확산
 - 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(‘23.6.1. 제정)에 따라 경·공매 우선매수권 부여, 주택 구입자금 대출, 저리 전세대출, 긴급주거지원, 지방세 감면 등 피해임차인 지원
- 제주는 피해 전담반 구성을 통해 전세 사기 피해 예방·지원·관리를 위한 체계 구축
 - 전세 피해 사실조사 및 피해지원 상담, 피해임차인 긴급 주거 지원, 청년 전세보증금 반환 보증료 지원, 공인중개사무소 특별점검 등 추진
- 임차인 피해 예방, 신속한 피해지원을 위해 임차인 보호 대책을 수립하고 제주 특성에 맞는 지원 정책을 발굴하여 확대 시행
 - 주택계약에 익숙하지 않은 청년 등이 주택탐색·계약 과정에서 안전하게 보금자리를 마련할 수 있도록 부동산 중개 도우미 서비스 및 임대차계약 관련 정보 제공, 피해임차인 이사비·주거비 지원 등

34) 사회적 약자들에게 금융 서비스를 이용할 기회를 제공해 금융 소외계층의 금융 접근성을 높이려는 정책

4. 지역 사회 내 갈등 없이 더불어 사는 주거문화 조성

👁 이웃·관광객과의 갈등, 외국인·이주민 등 다양한 주민공동체 형성, 주거 기능 확대, 재택근무·워케이션 확산 등 주거 패러다임 변화, 고령화·1인 가구 증가 등에 대응

1) 제주 특성을 고려한 사회통합적 주거문화 조성

□ 이웃 존중의 조화로운 주민공동체 형성

○ 이웃 간 갈등 해소를 위한 주거문화 조성

- 층간소음, 흡연 갈등을 포함한 이웃 간 갈등 해소는 물리적 주택성능 개선으로는 한계가 있으며 서로 공감하고 소통하며 이웃을 존중하고 배려하는 주민공동체 문화 확산이 필요
- 주차, 소음, 흡연, 쓰레기, 반려동물 등 이웃 간 갈등을 유발할 수 있는 요인에 대해 서로를 이해하고 주민 스스로 갈등을 해소할 수 있도록 유도하는 방안 마련을 검토
- 제주도의 생활 문화를 충실히 반영한 생활 예절 캠페인, 주민 간 존중 문화를 위한 선언문 제작 및 세부 실천 방안 홍보·공유 등을 통해 공동체 의식 함양 도모하는 방안 등을 검토

○ 이해관계 조정을 위한 갈등 조정 프로그램 마련

- 층간소음, 주차 문제 등으로 인한 이웃 간 분쟁·갈등을 해소하고 이해관계 조정을 통한 조화로운 주거 공동체 생활을 유도
- 이웃 간 또는 원주민과 이주민 간 생활방식 차이, 문화적 갈등을 중재할 수 있는 제주형 갈등 조정 프로그램 마련
- 예를 들어 읍면동 지역별 주민자치위원회 내 갈등 중재 매니저를 지정하여 중재서비스를 지원하거나 전문가로 구성된 중재위원회 구성·운영을 통하여 보다 조직적이고 체계적인 단계에서 갈등 해소를 유도하는 프로그램 도입 검토
 - 영국의 피바디 그룹³⁵⁾은 주민들 간의 이해관계, 갈등을 해소하기 위해 갈등 중재 서비스 (mediation service)를 운영

□ 다양한 주민 커뮤니티 조성

○ 제주형 정착민 적응 프로그램 및 지역문화 교류사업 확대

- 제주 이주민의 안정적 주거 정착을 위해 이주민의 계층별, 세대별 특성에 맞는 적응 프로그램, 제주 주거생활 관련 정보 제공 서비스 등 추진

35) 1862년 설립되어 영국 런던 전역에 사회주택을 공급하고 있는 기관

- 원주민과 이주민 간 조화로운 주민공동체를 형성하고 지역 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있는 주민 화합 축제, 지역문화 교류 행사 등 추진
- 다양한 커뮤니티 지원 프로그램 개발 및 물리적 공간 마련
 - 아동, 청소년, 청년층, 고령층 등 각 세대 계층에 맞는 다양한 커뮤니티 프로그램을 마련하고, 지역 특성에 맞게 지역주민 주도로 시행될 수 있도록 지원
 - 노후화된 마을회관 및 빈집 개보수, 주민공유 공간 신규 설치, 복합형 주택³⁶⁾ 공급 등을 통해 공동체 활동을 위한 공간 지원
- 제주도 내 다문화 트렌드에 부응하는 지역 공동체 형성
 - 외국인 주거 문제는 개인의 차원을 넘어 지역·사회적 관심이 필요하며, 특히 제주는 국제자유도시를 지향하여 외국인에 대한 보다 많은 관심과 정책 지원이 필요
 - 외국인을 지역 내 주거 공동체로서 인정하고 지역주민들과 더불어 살며 빠르게 정착할 수 있도록 커뮤니티 프로그램 및 공간 제공 등 다양한 주거지원 서비스를 발굴·제공할 수 있도록 노력

□ 거주민의 주거생활과 조화로운 관광문화 조성

- 관광객 증가에 따른 오버투어리즘이 발생하지 않도록 주거지 내 관광을 관리
 - 관광객이 많아지면서 교통혼잡, 주거지내 소음, 쓰레기, 사생활 침해 등의 문제가 증가하는 오버투어리즘을 예방하기 위해 주거지 내 관광객 에티켓 홍보 강화, 야간 주거지역 관광 억제 등 거주민의 주거생활에 부정적 영향을 최소화 할 수 있도록 관리
 - 관광객 증가로 인한 관광수익이 거주민에게 혜택으로 돌아갈 수 있도록 마을기업을 통한 관광수익 창출 및 주민 배당 등 다양한 방안을 강구

2) 친환경 선진 주거문화 조성

□ 친환경 주거문화 확산

- 친환경 주거생활을 위한 캠페인·홍보 강화
 - 친환경 주거생활 문화를 확산하여 기후변화 대응의 선도 지역으로서 실현 방안 마련
 - 관련 시민단체, 민간기업, 제주관광공사, 제주개발공사 등과 연계하여 민·관 협업으로 제주 사회의 환경가치 증진을 위한 쓰레기 줄이기, 탈 플라스틱 등 다양한 친환경 주거문화 캠페

36) 기초 편의시설 및 주거서비스, 커뮤니티 공간 등을 하나의 건물이나 건물단지 내에서 결합한 형태의 주택

인 등 시행

- 제주의 천혜 자연환경, 깨끗하고 청정한 이미지를 활용해 친환경 코지타운시범사업(가칭)과 연계한 다양한 친환경 주거문화 사업 홍보
- 친환경적 주거생활 실천 유도
 - 친환경 주거생활 평가 서비스 및 컨설팅 제도 도입, 다양한 교육프로그램 시행, 저탄소 실천 가구에 대한 인센티브 제공 등을 통해 저탄소·친환경 주거생활 실천을 유도
 - 서울은 에코마일리지 제도(회원제)를 통해 전기, 수도, 도시가스 절약 시 마일리지를 적립하여 적립된 마일리지로 상품권 등으로 교환하여 사용할 수 있는 제도 시행
 - 제주 분리수거 문화 정착을 위해 요일별 분리수거 실천 캠페인과 더불어 클린하우스 주변 방치 쓰레기 정비 등을 위한 다각적 방안 마련
 - 제주 클린하우스 주변으로 분리수거되지 않은 각종 생활폐기물이 강한 바람에 날려 주변 환경을 오염시키는 등의 문제가 이슈

3) 제주형 新주거문화 수요 대응

□ 미래 주거 변화에 맞춘 주거생활 실현

○ 제주형 위케이션 활성화 유도

- 코로나19로 재택근무가 늘어나고 일(work)을 하며 휴가(vacation)를 함께 즐길 수 있는 위케이션 문화가 확산
- 특히 제주는 천혜의 자연환경과 다양한 위케이션 시설 및 지원 정책을 통해 위케이션 사업에 대한 관심과 의지가 큼
- 위케이션을 통해 제주를 방문하는 유동 인구 증가 시 지역경제 활력 증대와 더불어 장기적 이주 및 정착을 유도해 인구 유입 확대에 기여
- 주거 측면에서 위케이션의 활성화를 위해 주거 내 업무 공간을 고려한 가변적 공간 설계, 커뮤니티 기반 공유 작업 공간 설치, 스마트 홈 기술과 연계한 주거환경 조성, 위케이션 사업 확대를 위한 단기 임대 사업 활성화 등 위케이션 사업과 연계한 다양한 아이템을 발굴

□ 제주의 미래 주거 변화에 맞춘 주거생활 실현

○ 가구 변화에 부응하는 새로운 주거모델 구축

- 늘어나는 1인 가구, 노인 가구 변화에 부응하여 고립형 주거 형태가 아닌 친화형 공동체 형성

및 안전한 주거생활을 영위할 수 있는 코하우징, 코리빙하우징 등 새로운 유형의 주거모델 구축

- 코하우징은 핵가족화, 고령화에 따른 대안으로 제시된 새로운 주거 유형으로 개인공간 외 주방, 세탁실 등 공용공간을 함께 사용하는 협동 주거 형태
- 미국의 경우 코하우징 회사가 코디네이터 역할을 하고 북유럽은 정부가 공공임대주택 형식으로 공급하는 경우가 대부분

○ 개인·가구 특성 맞춤형 주택 유형 공급

- 가구 특성(1인 가구, 덩크족 등) 및 독립·결혼·출산 등 생애주기별 주거 요구도가 변화
- 주거 기능이 단순 휴식·취침·식사 공간에서 재택근무, 홈트레이닝, 취미생활 등의 활동이 이뤄지며 거주자 특성에 따라 복합적이고 다양화
- 가구원 변화에 맞춰 내부 공간을 변화시킬 수 있는 가변형 옵션과 업무·보육·취미 활동 등의 다양한 주거 기능을 위한 룸인룸, 알파룸 등 구성, 2030세대의 DIY(do it yourself) 취향을 고려한 비움(마이너스) 옵션, 1인 가구 편의를 위한 빌트인 풀 옵션 등 다양한 주거 요구를 만족시킬 수 있는 주택 공급 방안 검토
- 특히 공공임대주택의 경우 작은 집, 낮은 품질이라는 부정적 이미지와 편견을 벗어나 생활여건, 생애주기, 가구 유형 등 실수요자의 특성을 충분히 반영하고 새로운 주거 트렌드에 맞춰 수요자 만족도를 제고할 수 있도록 개선 노력



제주 주거정책 중점 추진 과제

1. 공공주택 공급 확대
2. 공공주도 소규모주택정비사업 활성화
3. 제주형 친환경 주거단지 조성
4. 청년 주거 지원 강화

VI. 제주 주거정책 중점 추진 과제

- 이 장에서는 본 계획에서 제시된 비전과 목표를 달성하기 위해 5장에서 제시한 정책추진 방향에 대하여 보다 중점적 검토 및 추진이 필요한 제주형 4대 중점 추진 과제를 발굴하여 제안
- 4대 중점과제는 궁극적으로 본 계획의 목표인 주거수준 향상, 지속가능성 개선, 주거비 부담 완화, 커뮤니티 강화를 달성하는 데 선도적인 역할을 할 수 있는 정책인 **①공공주택 공급 확대, ②공공주도 소규모 주택정비사업 활성화, ③제주형 친환경 주거단지 조성, ④청년 주거지원 강화** 방안으로 구성
- ① **공공주택 공급 확대**는 도민의 주거비 부담 완화, 주거수준 향상을 위한 목표 달성에 직접적으로 기여할 수 있는 선도적 과제로서, 제주형 소규모 주택정비사업 활성화 및 친환경 주거단지 조성 정책과 연계하여 지속가능성 개선에도 기여
- ② **공공주도 소규모 주택정비사업 활성화**는 원도심 재정비를 통한 주거수준 향상 및 제주형 친환경 주거단지 조성 정책과 연계하여 지속 가능성 개선을 위한 선도적 과제이며, 공공주택 공급 확대로 주거비 부담 완화, 도심 양극화 완화를 통한 지역 커뮤니티 강화에도 기여
- ③ **제주형 친환경 주거단지 조성**은 기후변화에 대응한 지속 가능성 개선을 위한 선도적 과제이며, 소규모 주택정비사업 활성화 및 공공주택 공급 확대 정책과 연계하여 주거수준 향상 및 주거비 부담 완화에도 기여
- ④ **청년 주거지원 강화**는 도민의 주거비 부담 완화를 위한 경제적 측면에서 목표 달성에 직접적으로 기여할 수 있는 선도적 과제이며, 공공주택 공급 확대와 연계한 주거비 부담 완화 효과를 극대화하고 도내 청년층의 장기 거주 유도를 통한 지역 커뮤니티 강화에도 기여

- 4대 중점 추진과제는 “제주도는 더 합니다” 라는 슬로건과 함께 아래와 같이 제주도민이 피부로 체감할 수 있는 주거정책으로 홍보·인식될 수 있다는 점에서도 중요한 역할을 할 수 있을 것으로 기대

■ 슬로건(안): 도민들의 행복한 주거생활을 위해 “제주도는 더 합니다”

1. 제주도는 공공주택을 더 공급합니다.

- 도민들의 만족은 높이고, 주거비 부담은 낮추는 양질의 공공임대·공공분양 주택을 더 공급합니다.

2. 제주도는 원도심을 더 활성화합니다.

- 누구나, 어디서나 쾌적하고 안전한 주거생활을 할 수 있도록 불필요한 규제는 덜어내고, 공공지원은 더해 원도심 재정비를 더 활성화합니다.

3. 제주도는 탄소중립과 환경을 더 생각합니다.

- 깨끗하고 청정한 제주의 지속 가능성을 위해 제주형 친환경 주거 조성으로 탄소중립과 환경을 더 생각합니다.

4. 제주도는 청년들을 더 지원합니다.

- 청년들이 내 집 장만 꿈을 실현하고, 안정적으로 주거 자립할 수 있도록 정부 지원 정책에 더하여 제주는 청년들을 더 지원합니다.

- 중점과제와 관련한 구체적 사항인 도입 배경과 목적, 실천 방안 및 기대 효과는 이어지는 각 절에서 제시

1. 공공주택 공급 확대

1) 배경 및 목적

- 제주의 높은 주택가격, 부족한 공공임대주택 재고, 높은 주택 공급 변동성 등에 대응하여 공공의 역할 강화에 기반하여 안정적이고 부담가능한 수준의 공공주택 지속 공급을 통해 주택시장 안정 필요
 - 또한 신제주권 등 중심도시와 원도심·외곽지역 간 양극화 해소도 제주의 중요한 정책과제
- 공공주도의 부담가능한 공공주택 공급 확대를 통해 주거비 부담 완화, 중장기적 주택시장 안정, 원도심 재정비 활성화와 연계한 도시공간 양극화 해소를 추진

2) 실천 방안

- 원도심 주택재정비 및 신규 택지개발에서 공공역할과 지원 확대에 기반한 공공주택 공급 확대
 - 원도심 주택재정비에서 공공역할과 지원을 확대하고 고도제한 등 사업성 확보에 필수적인 규제 완화를 통해 사업성을 높여 원활한 사업 추진을 유도
 - 지원 확대 및 규제 완화 등 사업성 향상을 위한 인센티브와 연계한 공공주택 추가적 확보 방안도 마련하여 사회적 효용이 극대화될 수 있도록 재정비 사업을 설계
 - 신규 택지개발 사업을 공공주도로 적극 추진하여 공공택지 내 부담가능한 공공주택 공급을 확대 및 지속
- 정책 지원이 필요한 저소득 무주택가구 소요 충족을 위해 공공임대주택 확대 도모
 - 제주 소득 4분위 이하 무주택 임차 가구 5.2만 가구 중, 공공임대주택 정책 지원이 필요한 소요 가구 1.24만 가구 추정(주거지원 필요 가구 40.9%, 장기공공임대주택 입주 의향 가구 58.8%)
 - 이들 가구의 주거비 부담 완화 및 주거수준 향상을 위해 연간 1.2천호 (2023~2027년 간 6천호) 공급을 추진
- 수요자 선택권 확대를 위한 다양한 유형의 공공주택 공급
 - 공공임대주택(분양전환형, 지분형, 매입임대-신축약정형, 전세임대, 통합공공임대 등) 및 공공분양주택(토지임대부, 지분적립형 등)을 탄력적으로 공급하되, 청년원가주택, 고령자 복지주

택 등 다양한 유형의 공공주택 공급으로 수요자 선택권을 확대

- 수요자 니즈에 부응하기 위한 제주형 사회주택 공급 확대 방안
 - 비영리 민간 주체 중심으로 수요자 니즈 맞춤형 사회주택이 공급될 수 있도록 주택사업 관련 교육 확대, 도 차원의 금융 및 행정 지원 강화 등의 방안을 검토
 - 공급 및 소유방식의 다양화, 생활 SOC 연계형 공급 등 다양한 제주형 사회주택 사업모델을 검토·발굴하여 실제 사업에 적용하는 방안 등도 검토

3) 기대 효과

- 부담가능한 주택 공급 확대를 통한 직접적인 도민 주거비 부담 완화 효과와 함께 안정적이고 지속적인 주택공급을 통한 중장기적 수급 안정과 주택가격 안정을 통한 간접적인 주거비 부담 완화에도 기여
- 양질의 주택을 안정적이고 지속적으로 공급하여 도민 주거수준 향상에 기여할 수 있으며, 제주형 친환경 주거단지 조성 정책과 연계를 통한 지속가능성 개선에도 기여

2. 공공주도 소규모주택정비사업 활성화

1) 배경 및 목적

- 원도심과 신도심을 중심으로 한 도시공간 양극화는 제주의 중요한 정책과제 중 하나이며, 원도심 거주민의 주거수준 향상과 공간적 측면의 지속가능성 향상 측면에서도 원도심 재정비의 필요성이 매우 높은 실정
- 이에 도시공간 양극화를 해소하고 고품질 주택재고 확충을 위해 제주형 공공주도 소규모주택정비사업으로서 (가칭)재정비코지타운³⁷⁾ 사업 추진을 중점 추진 과제로 제안

2) 관련 사례 검토

- 관련 사례로 서울시 가로주택정비사업 사례, 모아주택 및 모아타운 사례 등을 검토하였

37) 재정비 코지타운은 제주의 아름다운 바다와 접한 땅, ‘곶(串)’을 이르는 말과 아늑하고 편안함을 의미하는 영어 ‘cozy’의 중의적 의미를 담고 있으며, 노후·불량 주택 개선을 통한 편안하고 쾌적한 주거지를 뜻함. 본 사업 추진 시, 사업의 의미를 함축하고 도민들이 쉽게 인지할 수 있는 사업명을 브랜드화하여 홍보를 강화하는 방안 마련

으며, 이들 사례의 시사점 다음과 같음

- 첫째, 사업성 확보와 사업비 조달방안 마련 등 계획적 사업추진이 사업 성공에 중요한 요소
- 둘째, 소규모로 진행되는 사업이므로 공공의 지원 및 참여 없는 조합방식의 추진은 리스크가 매우 높으며, 소규모 사업의 난립으로 인한 난개발 가능성에 대한 대응 필요
- 셋째, 사업성 확보, 난개발 방지 및 주민부담 완화를 위해 여러 사업의 연계·통합 필요성도 제기되었으며, 절차 간소화를 위한 제도적 기반 마련과 투기 방지 대책 마련 필요성도 노정

[참고1] 서울시 가로주택정비사업 사례

- 현재 서울시에서 진행 중인 가로주택정비사업 160여 개소 중 완료된 사업장은 10개소
- 다수 사업장에서 사업성 부족, 업무대행사와의 갈등, 자금조달 어려움, 신용·자본력 등이 부족한 시공사(도급순위 300위 이하) 등으로 인해 사업 지연
- 사업 지연으로 인해 조합원 부담 증가 및 원주민 재정착 어려움 등으로 귀결
- 원활한 사업 추진을 위해 양호한 입지에서 사업성을 높이고 초기 단계부터 사업자금 조달 계획 등을 수립할 필요

[참고2] 서울시 모아주택 및 모아타운 사례

- (모아주택) 소규모주택정비법을 통해 시행하는 서울형 정비사업 모델로 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축, 소규모 재개발, 건축협정을 통한 공동개발 등 유형이 있음
 - 요건 : 대지 1,500㎡ 이상, 지하 주차장 및 지상 녹지 등 설치, 전면 가로(도로)에 면하여 동 배치, 6m 이하 도로에 접하는 부분 대지 안의 공지(2~3m) 활용하여 보도 조성, 과도한 옹벽 지양, 부지 내 폐도시에는 주변 보도(도로)와의 연결 등에 지장이 없도록 공공보행통로 및 도로 입체 결정
- (모아타운) 소규모주택정비 관리지역을 일컫는 서울시 정비사업 브랜드로 모아주택을 집단으로 모아둔 개념
 - 소규모 주택정비사업이 개별 건축물 단위로 진행되면서 지역에 필요한 도로 확장, 주차장, 공원과 같은 기반 시설 확보가 어려워 좀 더 광역적 계획의 필요성이 제기
 - 모아주택이 집단적으로 추진되는 지역에 대하여 사업추진 시기를 고려해 단계별 관리 단위를 설정하고 부족한 기반 시설 확보 등 통합적 계획(모아타운 내 블록 단위로 모아주택 사업 진행)
 - 사업요건: 대지 10만㎡ 미만, 전체 노후도 50% 이상, 정비(예정)구역·재정비촉진지구 등이 아닌 경우
 - 사업절차: (1단계) 모아타운 대상지 선정 → (2단계) 계획수립 및 지정 → (3단계) 사업시행
 - 모아타운 장점: 절차 간소화로 사업기간 단축(약 4~5년), 사업요건·건축규제 완화 등 인센티브, 건축협정을 통한 지하주차장 통합설치 허용, 공영주차장·공원 시설 예산 지원 등

3) 실천 방안

- 소규모주택정비사업의 장점은 절차 간소화, 사업기간 단축 등이 있는 반면, 단점으로는 사업성 충족의 어려움, 영세한 사업 규모로 인한 리스크, 난개발 가능성 등이 제기

〈표 VI-1〉 소규모주택정비사업의 장단점

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> -건축물 재개발·아파트 재건축 사업대비 절차 간소화 -정비계획 미수립으로 사업기간 단축 -주택금융공사(HUG) 사업비 저리융자(가로주택사업비의 최대 50%까지 2.2% 금리) -공공참여시 인센티브(면적, 금리인하) -원주민 재정착 유도과 신규주택 추가 공급으로 기존 커뮤니티 유지 가능 	<ul style="list-style-type: none"> -사업성 충족 어려움, 운영 및 관리 등 정보의 불투명성 -영세사업자 중심의 사업 추진 및 사업자의 동의요건 악용으로 인해 상대적으로 높은 원주민 피해 발생 가능성 -초기자금 마련이 어려울 경우 조합원 분담금 부담 증가 및 사업 지연 시 해결 방안 부재 -소규모 단위 개발로 생활 SOC부족 및 난개발 가능성

- 소규모주택정비사업 관련 사례 및 장·단점 검토 결과를 바탕으로 장점은 살리고 단점을 해소하기 위한 실천 방안으로 ① 제주도와 공공의 적극 참여, ② 계획적 사업 추진, ③ 투기수요 유입 차단, ④ 적극적 원거주민 이주대책 수립 및 재정착 지원, ⑤ 정비지원기구 기반 사업 추진 등을 제안
- 사업성 확보 및 사업 조기 완료를 위해 제주도와 공공 등이 적극 참여하는 방안
 - 공공이 적극 참여해 사업총괄, 통합기획(계획적 블록 개발 또는 단지형 개발), 원주민 분담금 부담 완화, 투명성 향상 통한 적기공급 가능성 제고, 공공임대주택 안정적 확보를 추진하고 금리 인센티브 부여 방안도 검토
 - 제주 특성을 고려하여 고도 제한 등 사업성 확보를 위한 규제 완화 방안 적극 검토
- 난개발 방지 및 기반 시설 확보를 위한 계획적 사업 추진 및 고품질 주거단지 조성
 - 지자체와 공공기관의 적극적인 참여를 통해 ‘선기획·후개발’ 기조의 계획적 소규모주택정비사업을 도모하여 난개발을 방지하고 충분한 기반 시설을 확보
 - 블록형 개발의 경우 나홀로 아파트 형태가 될 가능성이 높고 주변 환경과의 부조화 및 주차장 등의 부족 문제 등도 우려되므로 블록형보다 단지형 개발이 될 수 있도록 유도
 - 제주의 경관에 잘 조화될 수 있도록 조경 등을 유도하고 층간소음 및 단열 성능 등이 높은 주택이 건설될 수 있도록 정비구역 단위별로 계획을 수립하고 건설 현장 관리·감독을 강화

- 지분쪼개기 등 투기수요 유입 차단
 - 투기수요 유입은 갈등 심화, 사업성 악화 및 사업 지연 등 부정적 영향이 매우 크기 때문에 쪽지분 등 투기수요를 원천적으로 차단하기 위해 권리산정기준일을 가능한 한 앞당기는 방안 등을 검토
- 원거주민을 위한 적극적 이주대책 수립과 재정착 지원
 - 원거주민의 비자발적 이주를 예방하고 사업 과정 및 사업 이후까지 원거주민의 삶과 커뮤니티가 지속될 수 있도록 하기 위해 ① 주택규모의 유사성, ② 지리적 근접성, ③ 주택시장 안정성을 3대 원칙으로 하는 이주대책 수립
 - 구체적으로는 주민들의 삶과 커뮤니티가 계속될 수 있도록 기존 주택과 유사한 규모·유형의 대체 거주주택 제공 및 알선 서비스 지원, 재정비 지역 내 공공주택 활용한 기존 취약계층 세입자 재정착 지원 등의 방안을 추진
- 제주도 정비지원기구 지정(또는 신설)을 통한 사업추진 지원
 - 지역 중심의 정비지원기구를 신설 또는 지정하여 민간 중심의 가로주택정비사업도 활성화될 수 있도록 대상지 발굴, 사업 타당성 분석, 조합설립 지원 등 사업 전반에 대한 지원 업무 추진

4) 기대 효과

- 원도심 주택 공급 확대를 통한 원도심 거주민의 주거기준 향상 및 도시공간 양극화 해소를 통한 지속가능성 개선 등의 직접적인 효과와 함께 공공주택 공급 확대와 연계한 주거비 부담 완화 등도 달성할 수 있을 것으로 기대
- 구체적으로는 소규모주택정비사업 활성화로 기존 정비사업의 문제(복잡한 절차, 조합방식의 복잡한 이해관계에 따른 갈등과 사업 지연 등)를 줄이고 구도심 활성화를 통한 도시공간 양극화 해소 및 충분하고 지속적 주택 공급을 달성
- 소규모주택정비사업을 통해 최대 2만 호 이외의 신규 추가 주택 공급이 가능할 전망

- ① (대상주택) 7.7만 호 ※ 저층 주거지역 20년 초과 단독, 다세대, 연립주택
- ② (적용 가중치) 제주 : 서귀포 = 68 : 32 (재고주택 수 기준)
- ③ (기준) 용적률 150% → (개발) 용적률 230%, 최대 7층, 평형(110㎡) 공급 가정
※ 전용제1종 일반주거지역의 현재 평균 용적률 150%, 제2종 주거지역 용적률 230% 가정

- 가로주택정비사업을 통한 용적률 증가분 80%p(150%→230%) 가정 시, 기존 주택재고에 더해 추가로 공급 가능한 물량은 0.8 ~ 2만 호 추정
 - 단, 대상주택(추진비율) 및 용적률 인센티브 변경 시 공급 물량 변동(예, 용적률 200% 적용 시 0.7만호 ~ 1.7만호)
 - 제주 특성상 나타날 수 있는 고도 제한으로 인한 용적률 적용(230%)의 한계에 대해서는 고려하지 않음

〈표 VI-2〉 소규모주택정비사업 활성화를 통한 주택공급량 추정

대상주택 (7.7만호) 추진 비율	주택 공급량 (A)	기존주택 멸실(B) (용적률 150% 가정)			신규 주택 증가(A-B) (용적률 230% 가정)		
		소계	제주시	서귀포시	추가	제주시	서귀포시
50%	5.9	3.9	2.7	1.2	2.0	1.4	0.6
40%	4.7	3.1	2.1	1.0	1.6	1.1	0.5
30%	3.5	2.3	1.6	0.7	1.2	0.8	0.4
20%	2.3	1.5	1.0	0.5	0.8	0.5	0.3

3. 제주형 친환경 주거단지 조성

1) 배경 및 목적

- 제주는 기후변화에 따른 영향을 크게 받고, 동시에 청정하고 아름다운 자연경관 가치가 높은 곳으로 기후변화에 대응한 저탄소 친환경에 대한 필요성과 상징성이 큼
 - 따라서 친환경 주거단지가 성공적으로 조성될 경우 제주도의 청정 이미지와 연계하여 적극 홍보하고, 이를 기반으로 도내 친환경 주거단지(주택)의 확산 도모
 - 기후 변화에 적극 대응하고 깨끗하고 청정한 제주의 지속가능성을 위한 선도적 정책 방안으로 제주형 친환경 시범 주거 단지(가칭, 친환경 코지타운*)를 중장기적으로 검토 추진
 - * '친환경 코지타운'은 제주의 아름다운 바다와 접한 땅, '곶(串)'을 이르는 말과 편안하고 아늑함을 의미하는 영어 'cozy'의 중의적 의미를 담고 있으며, 친환경 주거생활을 통해 편안하고 지속가능한 주거지를 뜻함
 - 본격적으로 시범단지 추진 시, 본 사업의 의미를 함축하고 도민들이 쉽게 인지할 수 있는 사업명을 브랜드화하여 홍보를 강화하는 방안 검토

2) 관련 사례 검토

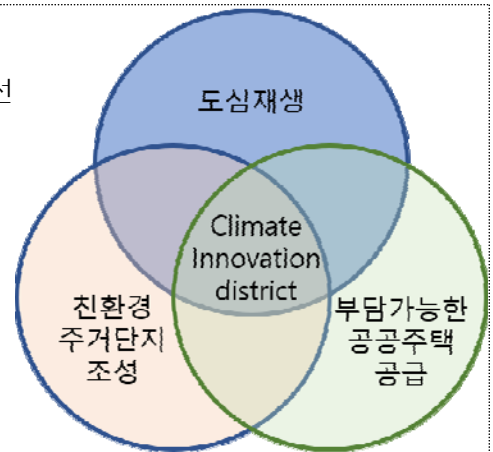
- 관련 사례로 영국 리즈의 친환경 주거단지인 Climate Innovation District를 검토하였으며, 시사점은 다음과 같음
 - 첫째, 15분 도시 컨셉과 연계될 수 있도록 다양한 주거 서비스에 대한 접근성 및 직주 근접이 가능하도록 단지가 조성
 - 둘째, 도심 재생, 저탄소 친환경 주거단지 조성 및 공공임대주택 공급이라는 목표를 모두 달성할 수 있도록 사업을 설계·추진
 - 셋째, 미래세대를 고려한 선도적이면서도 지속 가능한 주거단지의 모델로 설계·조성

[참고] 영국의 친환경 주거단지 Climate Innovation District 사례

- 영국 중심도시인 리즈(Leeds)³⁸⁾ Climate Innovation District는 기존 공장이 있던 지역에 도시 재생을 통해 조성된 친환경 저탄소 주거단지 지역
 - 과거 공업지역으로 발달하였던 도심 공간이 영국의 공업 쇠퇴로 공동화되면서 이를 재활성화하는 도시 재생 정책과 친환경 저탄소 주택공급 정책이 중첩되어 시행
- 영국 도심 내 조성된 친환경 저탄소 주거단지 중 최대규모이며, 에어 강 주변 브라운필드 지역에 목재를 활용한 친환경 주택을 건설
 - 도심 내 유허 공장부지(브라운필드)를 활용하여 친환경 저탄소 목조주택(516호)을 공급
 - 다양한 주거 서비스에 대한 접근성 및 직주 근접이 가능하도록 단지 조성
 - 도심지 고밀 주택단지로 개발, 단지 내 주민 커뮤니티 공간 및 시설을 완비하고 주거 및 의료·교육 서비스에 대한 접근이 원활하도록 설계
 - 이에 더해 단지 내 사무용 오피스와 친환경 가내공장 등 복합용도로 개발하여 직주근접이 이루어질 수 있도록 단지를 조성
- 단지 내 공급되는 주택은 탄소배출 제로를 목표로 다양한 친환경 건축 기술을 접목
 - 고효율 목골조로 건축하여 건설 과정에서 호당 88톤의 이산화탄소 배출을 저감
 - 높은 단열 성능을 포함한 패시브하우스 표준 설계 적용, 빗물활용 설비, 태양광 패널, 옥상녹화, 생물다양성 확보, 히트 펌프 등의 친환경 저탄소 설비 설치
 - 에어강변 입지를 활용하여 강변 산책로, 소공원, 도보 전용다리 등을 조성하여 자연 어메니티를 최대한 활용
- 공급된 주택 중 일부는 리즈 시 정부가 매입하여 중저소득층을 위한 부담가능(affordable) 주택(지분 공유형 등)으로 활용
- 이를 통해 도시재생, 친환경 주거단지 조성, 부담가능한 공공주택 공급이라는 주거정책 목표를

동시 달성

- 최신 친환경 저탄소 기술을 적용하여 미래세대를 위한 선도적, 지속 가능한 주거단지 모델을 보여줌



〈Climate Innovation District 전경〉



자료: White 홈페이지(<https://whitearkitekter.com/project/climate-innovation-district-masterplan/>)

3) 실천 방안

- 영국 CID(Climate innovation district) 사례를 참고하여 재정비형과 신규 조성형 제주 친환경 시범 주거단지 조성을 추진
- 원도심 재정비와 친환경 주거단지 조성을 결합한 재정비형 친환경 주거단지 조성 추진
 - 영국 사례를 참고하여 ❶ 친환경 저탄소 주거단지 조성, ❷ 원도심 재활성화, ❸ 부담가능한 공공주택 공급이라는 주요 주거정책 3가지 목표를 모두 달성할 수 있도록 친환경 시범 주거단지 조성 사업을 추진
 - 입지 측면에서는 원도심 유희부지 활용 또는 소규모주택정비사업 등과 연계하여 친환경 주거단지를 조성
 - 친환경 주택 건설 사업의 경우 용적률 및 고도제한 완화 등의 인센티브를 제공하여 추가 공급 주택 중 일부를 공공에 제공하고 공공이 확보한 물량은 부담가능 공공주택으로 공급하는

38) 리즈는 영국 북동부 요크셔에 위치한 도시로 도시행정구역 내 인구는 약 80만 명, 주변 브래드포드 등을 포함한 리즈 대도시권의 경우 인구가 약 200만 명 내외로 영국 내 4번째로 큰 대도시권임

방안

- 이러한 방식은 사업대상지 원거주민의 비자발적 이주를 방지하고, 관리비가 저렴한 저탄소 친환경 주거생활에 관심이 높은 신혼부부가구 등 청년층의 요구(니즈)에 부합하는 부담가능주택 공급에 기여
- 미래형 에너지 기반 신규 조성형 친환경 주거단지 건설 추진
 - 신규 택지 일부를 제주형 친환경 시범 주거단지로 건설하고, 그린수소 기반 신규 조성 택지 인프라를 충분히 활용하여 그린수소 시범단지로 자리매김하도록 단지를 설계
 - 친환경 주택 건설 사업의 경우 추가적인 인센티브 제공을 통해 일부를 공공주택으로 확보하고, 지분공유형 공공분양주택 등으로 공급하여 재정비 및 신규 택지 모두에서 기후변화에 대응한 친환경 주거단지 물 모델을 제시
 - 유형별로는 단독주택형, 공동주택형 두 가지로 사업을 추진하여 다양한 니즈에 부응

4) 기대 효과

- 제주의 청정 이미지를 제고하고 도민들의 친환경 주거생활 확산에 기여
 - 친환경 주거지 조성 후 제주도의 청정 이미지와 연계·홍보하여 제주의 청정이미지 제고에 기여하고, 저탄소 친환경 주거의 선도 지역으로 인식 제고
 - 실질적으로 선도사업을 통해 친환경 주택의 장점과 친환경 지킴이 이미지를 확산시켜 도민들의 저탄소 친환경 주택 보급 및 주거생활 확산에 기여
- 궁극적으로는 기후변화에 대응한 지속가능성을 달성하고 소규모 주택정비사업 활성화 및 공공주택 공급 확대 정책과 연계하여 주거수준 향상 및 주거비 부담 완화에도 기여

4. 청년 주거 지원 강화

1) 배경 및 목적

- 제주가 지속적으로 발전하고 지역 사회의 활력을 유지하기 위해서 청년 인구의 유지·증가가 필수적이나, 현재 제주의 청년들이 수도권을 중심으로 유출되고 있는 실정
- 청년층이 제주에서 안정적인 주거생활을 영위하고, 도외 청년층 유입 및 정착을 유도하기 위하여 청년들이 부담 없이 집을 임차하고 내 집 마련을 할 수 있도록 주거 측면에서 적극적인 청년 지원 정책 필요
- 특히, 청년층 내 집 마련에 대한 욕구가 높고 제주에 정착하는 중요한 동인으로 작용할 수 있다는 점을 감안하여 청년층 내 집 마련 지원 정책을 중점적으로 검토·추진
 - 2022 제주도 주거실태조사 결과 청년층의 69%가 내 집 마련이 필요하다고 응답

2) 관련 사례 검토

- 청년층이 저렴한 비용으로 집을 임차하여 살 수 있는 청년안심주택(서울)과 부담 없이 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있는 지분적립형 공공분양주택(경기도) 사례를 검토하여 다음과 같이 시사점을 도출
 - 첫째, 청년가구 특성을 고려하여 대중교통 인프라와 연계한 청년주택 공급 사업 추진
 - 둘째, 지분적립형 공공분양주택(경기도)과 청년 주택드림 청약통장 제도(정부)를 연계하여 지분형 공공분양주택 정책의 장점을 극대화하면서 더 다양한 선택권을 제시할 수 있는 방안 도출

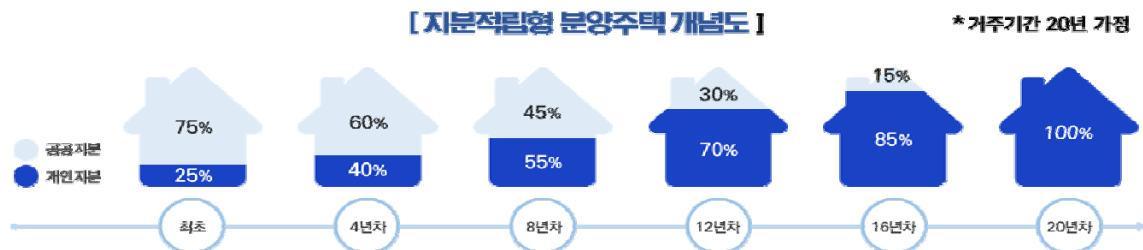
[참고] 서울 청년안심주택 사례

- 청년안심주택은 서울시가 대중교통이 편리한 역세권 및 간선도로변에 청년·신혼부부의 주거 안정 및 주거난 해소를 위해 시세 대비 저렴한 비용으로 공급하는 임대주택(단지 내 공공임대와 공공지원민간임대 혼합)
 - 임대료는 주변 시세의 30~85% 수준이며, 공급유형·면적 등에 따라 다르게 책정
 - 공공임대(시세 30~70%), 민간임대(시세 75~85%)
 - 입주 대상은 무주택 청년(만 19~39세) 및 신혼부부(혼인 7년 이내)
 - 거주기간은 공공임대는 최초 2년, 최장 6년(혼인 시 20년), 민간임대는 10년 이상 거주 가능

- 민간임대 입주자에정자에게 임대보증금 일부를 지원
 - 보증금 1억원 초과, 보증금의 30%(최대 청년 4.5천만 원, 신혼부부 6천만 원)
 - 보증금 1억원 이하, 보증금의 50%(최대 4.5천만 원)
- 일자리 탐색 및 여가 활동 등 청년들의 다양한 활동을 지원하기 위해 커뮤니티 시설 등 설치
- 서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례, 서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영 기준에 근거함

[참고] 경기도 지분적립형 공공분양주택 사례

- 경기도는 적금을 매월 납입하여 목돈을 만드는 것처럼 주택 지분을 차곡차곡 늘려 온전한 내 집을 소유하는 방식으로 경기도형 공공분양주택(지분적립형) 도입
 - 전용면적 60㎡ 이하 지분적립형 분양주택을 원가 수준의 분양가격으로 최초 지분을 취득(10~25%)하고 20~30년에 걸쳐 나머지 지분을 분할 취득
 - 거주 의무 기간은 5년이고, 전매 제한 기간은 10년으로 설정하며, 전매제한 기간 이후 매도 시 매도시점의 지분 비율로 공공과 입주자가 차익을 배분
 - 광교신도시 A17블록 600호 중 240호를 지분적립형으로 2028년 후분양 공급하며 차후 3기 신도시로 확대 예정



자료: 경기주택도시공사. 2023 경기도형 공공분양주택 추진 방안

[참고] 정부 청년 주택드림 청약통장 정책

- 국토교통부는 2024년부터 청년 내 집 마련 지원을 위한 새로운 청약통장 프로그램인 “청년 주택드림 청약통장”을 도입
 - 청년 무주택자의 내 집 마련을 돕기 위해 청약통장 가입, 분양 후 대출, 결혼 및 출산 후 금리 인하 등 청년층 생애주기 3단계 맞춤형으로 설계
 - 가입 대상은 만19~34세이며 소득 5천만 원 이하인 청년 무주택자
 - 기존 청년 우대형 청약통장 가입자 중 자격조건에 해당하는 청년은 별도 신청 없이 자동으로 전환
 - 청약통장 가입 1년 후부터 청년 주택드림 통장으로 분양가 6억 이하이며 전용면적 85㎡ 이하 주택 분양에 당첨되면 분양가의 80%까지 연 2.2~3.6%의 저리 대출 지원
 - 대출 후 결혼 시 0.1%p, 최초 출산 시 0.5%p, 추가 출산 시 1명당 0.2%p 추가 금리 인하 혜택 부여하되 금리 하한선은 1.5%로 설정

3) 실천 방안

- 청년 주택정책 관련 사례 및 부담가능한 주택 공급 방식의 장·단점에 대한 검토 결과를 바탕으로 ① 제주형 청년안심주택 도입, ② 청년을 위한 지분적립형 제주형 공공분양주택 공급 추진, ③ 제주 청년 주택드림 지원 프로그램 도입을 제안
- 임차 거주 청년을 위한 제주형 청년안심주택 도입
 - 제주형 청년안심주택은 공공임대 및 공공지원민간임대 형태로 공급하되, 제주지역 특성을 감안하여 연세를 적용하고 임대차보증금 일부 지원 등을 통해 주거비 부담 완화
 - 청년안심주택 내 다양한 활동을 지원할 수 있는 커뮤니티 시설과 제주형 15분 도시 정책과 연계한 생활 필수 기능을 확충
 - 제주형 청년안심주택 정책에 대하여 청년층 관심과 호응을 유도할 수 있는 정책 브랜드 및 슬로건 등을 제작하여 다양한 채널을 통해 정책홍보 강화
 - 정비사업 등 용적률 완화 인센티브 제공을 통한 청년안심주택 공급 등 사업성 개선 방안 마련
- 청년층 내 집 마련을 위한 제주형 지분적립형 공공분양주택 공급 추진
 - 지분적립형 공공분양주택은 청년층이 낮은 초기 부담으로 내 집을 장만하고 향후 매도 시 시세차익 공유가 가능하며, 사업시행자는 계획적인 자금 조성으로 사업 지속성을 확보할 수 있는 장점이 있음
 - 다만, 너무 낮은 수준의 분양 가격 및 지분 임대료를 설정 시 사업시행자의 재무 부담으로 인해 사업이 안정적으로 지속하기 어려울 수 있으므로 면밀한 검토가 필요
 - 특히 청년층의 내 집 마련 욕구가 매우 높은 점을 감안 시, 도외 청년층 유입 및 정착을 유도할 수 있는 주요 정책이 될 수 있음
 - 주택 공급 면적이 커질 경우 초기 분양가 부담이 높아질 수 있는 점 등을 감안하여 적정 규모(전용면적 60㎡ 이하)로 초기 공급하되, 청년층 생애주기(가구변화) 및 다양한 가구 유형에 부응할 수 있도록 면적 확대 등 다각적인 공급 방안 추진
 - 거주무기기간(5년), 전매제한 기간(10년) 이후 주택매도 시 매도 시점의 입주자 지분 비율로 시세차익을 배분
 - 거주무기기간(5년) 제한은 직장 이전 등 불가피한 사정 시, 예외 기준 등을 검토·추진
 - 정부에서 추진 중인 ‘청년 주택드림 청약통장’ 과 연계하여 지분적립형 공공분양주택 초기 지분을 약 40~60%로 설정하고 지분의 80%까지 청년 주택드림 청약통장 담보대출로 충당하여 실제 초기자금 부담을 약 10~25% 수준으로 낮추는 방안 검토

- 부담가능한 공공분양주택 공급 방식 중 지분적립형, 토지임대부, 환매조건부 주택의 장·단점은 아래와 같음
 - 세 가지 유형 모두 수분양자의 최초 구입자금 부담을 덜어준다는 장점을 가지고 있음
 - 반면 담보대출 등 관련 제도의 한계, 중장기적 관리 측면에서의 어려움 등 유형별 단점이 있으며 특히 사업 시행 측면에서 중장기적으로 재정 부담이 크게 발생할 수 있으므로 재원 확보 등을 위한 사전 검토가 필수적임
 - 유형별 부담가능한 주택의 장점은 정책적으로 적극 활용하되, 단점에 대하여 보완·완화할 수 있는 다각적 방안을 충분히 검토하여 추진 필요
- 정부 청년 주택드림 청약통장과 연계한 “제주형 청년 주택드림 지원” 확대
 - 정부가 추진 중인 ‘청년 주택드림 청약통장’ 제도는 분양 시 저리 대출과 생애주기별 추가 금리인하 혜택으로 청년층의 내 집 마련 자금 부담을 줄여줄 수 있으나 대상 연령제한 등으로 일부 사각지대 발생
 - 가입 대상은 만19~34세, 소득 5천만 원 이하인 무주택 청년
 - “제주형 청년 주택드림 지원” 정책 시행으로 정부 정책에 더해 제주도 차원에서 청년층 지원 대상을 확대하여 제주 주거정책 효과 향상
 - 대출이자 추가 지원, 청년층 대상 확대(만35~39세)로 주거복지 사각지대 해소

4) 기대효과

- 청년층이 부담 없이 집을 임차하고 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있도록 지원하여 지속적인 제주 생활 유지 및 제주 정착 기여
- 정부 정책과 연계하여 청년 주거정책의 지속성 및 정책 효과 향상 기대
- 도내 청년층의 장기 거주 유도를 통한 커뮤니티 강화 및 지역 활력에도 기여



2027년 주거지표 및 소요 자원

1. 2027년 제주 주거지표
2. 주거정책 소요 자원

VII. 2027년 주거지표 및 소요 자원

1. 2027년 제주 주거지표

1) 기존 주거지표의 목표 검토

- 제주특별자치도 주거종합계획(2018~2027)에서 제시한 주거지표에 대해 그간의 추진 실적, 여건 변화 등을 감안하여 목표값을 검토하고 현 시점에서 새로운 목표를 제시

□ 新주택보급률

- 기존 주거종합계획에서 2027년 新주택보급률 110%에 도달할 것으로 목표
- 2021년 기준 제주 주택보급률 105%이며, 1~2인 등 가구 수 증가 폭이 커지면서 2019년 이후 주택보급률 감소 추세 이어짐
 - 주택보급률: 2018년 107%, 2019년 109.2%, 2020년 107%, 2021년 105%
 - 전년 대비 주택수 증가율: 2018년 5.5%, 2019년 4.0%, 2020년 1.6%, 2021년 1.2%
 - 전년 대비 가구수 증가율: 2018년 3.7%, 2019년 1.9%, 2020년 3.7%, 2021년 3.1%
- 현 시점에서 주택공급계획과 가구 수 변화 등을 고려하였을 때 2027년 주택보급률은 106.5% ~ 113.4%의 범위로 전망
 - 가구 수는 통계청의 장래가구추계 자료를 활용하였으며 주택 수는 주택 재고에서 주택공급계획 물량을 반영하여 산출
- 변화된 추세 및 공급계획을 바탕으로 2027년 주택보급률 목표를 기존 110%에서 109%로 변경

□ 인구천인당 주택수

- 기존 주거종합계획에서 2027년 인구천인당 주택수 420호에 도달할 것으로 목표
- 제주 인구천인당 주택수는 지속적으로 증가하여 2021년 기준 422.9호로 기존 2027년 목표(420호)를 넘어섬
 - 인구천인당 주택수: 2018년 404.7호, 2019년 416.7호, 2020년 419.5호, 2021년 422.9호

- 제주 인구천인당 주택수는 전국, 광역시, 도 지역에 비해 낮은 수준으로 본 계획에서 주택공급 적정 물량을 유지하기 위한 방향성을 제시
- 2021년 인구천인당 주택수 제주 422.9호, 전국 423.6호, 광역시 424.3호, 도 465.9호
- 현 시점에서 주택공급계획과 인구 수 변화 등을 고려하였을 때 2027년 인구천인당 주택수는 456.9 ~ 486.3호의 범위로 전망
- 인구 수는 통계청의 장래인구추계 자료를 활용하였으며 주택 수는 주택 재고에서 주택공급계획 물량을 반영하여 산출
- 변화된 추세 및 공급계획을 감안하여 2027년 인구천인당 주택수 목표를 기존 420호에서 470호로 변경

□ 장기 공공임대주택 호수

- 기존 주거종합계획에서 2027년 장기공공임대주택 호수 2.3만 호로 목표
- 2022년 제주 장기공공임대주택(영구, 50년, 국민임대, 10년임대, 매입임대, 전세임대, 행복주택) 수는 18,273호
- 본 계획에서 5년간(2023~2027) 장기공공임대주택 6천 호(연간 1.2천 호) 공급 계획
- 따라서 2027년 장기공공임대주택 호수 목표를 기존 2.3만 호에서 2.4만 호로 변경
 - 단, 5년·10년 임대의무기간에 도래하는 분양전환 공공임대주택 수를 제외할 경우 2.1만 호로 전망

□ 주거급여 수급 가구 수

- 기존 주거종합계획에서 2027년 주거급여 수급 가구 수 2만 가구로 목표
 - 계획 당시 2017년 1.3만 가구에서 2027년 2만 가구로 목표 상향
- 2021년 국민생활실태조사의 기준중위소득별 수급 대상 가구 비율과 수급권 가구 대비 실제 수급가구 비율을 적용한 주거급여 수급 가구 추정 결과 2027년 주거급여 수급 가구 약 2만 가구로 전망
- 2027년 주거급여 수급 가구 수는 기존 목표대로 2만 가구로 유지

□ 주택 에너지 사용량

- 기존 주거종합계획에서 2027년 주택에너지 절감율 80%로 목표
- 그러나 현 시점에서 주택에너지 절감율의 성과 측정을 위한 통계수치 등 확인이 어려워 주거지표 변경 필요
- 본 계획에서 제주의 친환경적 주거생활을 위해 탄소저감 주택, 제로에너지 주택의 공급 확대, 노후주택·노후주거지 정비 등을 통해 주택 에너지 성능을 개선하고 에너지 절감 유도
- 본 계획 실행을 통해 주택 에너지 사용량 절감 목표 달성을 위한 주거지표로 변경
 - 2022년 기준 제주 주택(단독주택, 공동주택) 단위면적당 에너지 사용량은 2018년 대비 11.9% 증가하였으며, 동일 기간 전국은 2.1% 감소
 - 단위면적당 에너지 사용량(제주): 2018년 0.0047TOE/m², 2022년 0.0053TOE/m²
 - 단위면적당 에너지 사용량(전국): 0.0108TOE/m²→0.0106TOE/m²
- 2027년 주택 단위면적 에너지 사용량을 2022년(0.0053TOE/m²) 대비 2.6% 절감(0.0052TOE/m²)하는 것으로 목표 제시

2) 2027년 주요 주거지표

〈표 VII-1〉 2027년 주요 주거지표

구 분	기 준	변 경	비 고
新주택보급률	110 %	109%	2021년 105%
인구천인당 주택수	420호/천명	470호/천명	2021년 422.9호/천명
장기공공임대주택 호수	2.3만호	2.4만호 (분양전환 제외 시 2.1만호)	2021년 1.8만호
주거급여 수급 가구수	2만 가구	2만 가구	2021년 1.55만 가구
주택 에너지 사용량	절감율 80%	'22년 기준 사용량 절감 2.6%	※지표 변경

2. 주거정책 소요 자원

1) 주거정책 소요 자원 검토

□ 장기공공임대주택

- 장기공공임대주택(분양전환형 제외) 공급에 필요한 소요 자원은 본 계획의 장기공공임대주택 공급 방안과 제주도 내부 계획, 건설 및 매입원가, 공급 비율 등을 고려해 추정
- 공급 물량은 5년간(2023~2027) LH와 제주도개발공사에서 공급하는 목표 물량을 연차별로 동일하게 공급하는 것으로 가정하며, 여건 변화에 따라 관련 계획의 타당성을 검토 후 수정 보완 필요
- 공공임대주택 공급 유형 변화(기존 국민·행복·영구임대주택에서 통합공공임대주택으로 전환)를 고려하여 2023년 이후 공급되는 임대주택은 통합공공임대주택과 매입임대주택으로 구분하여 산정

◆ 장기공공임대주택 소요 자원 추정에 따른 가정

- 첫째, 통합공공임대주택 공급 물량은 연간 1,080호 내외로 가정
- 둘째, 사업주체별 공급 비율은 제주도개발공사 55%, LH 45%로 가정
- 셋째, 통합공공임대주택 호당 건설 원가는 2023년 기준 2,868.5천원/㎡ 적용하며 매년 3% 상승하는 것으로 가정(평균 면적 34.5㎡ 적용)
- 넷째, 매입임대주택 호당 지원 단가는 2023년 110백만원에서 매년 3% 증액하는 것으로 가정

- 제주 장기공공임대주택 공급을 위해 소요되는 자원은 5년간(2023~2027) 약 6,909억 원(연평균 1,382억 원)으로 산정

〈표 VII-2〉 장기공공임대주택 소요 자원 추정

단위 : 호, 백만원

구 분		합 계	2023	2024	2025	2026	2027
합 계	공급물량	6,450	1,050	1,000	2,200	1,000	1,200
	소요자원	690,890	106,670	104,205	233,319	110,551	136,145
통합공공임대	공급물량	5,400	800	800	2,000	800	1,000
	소요자원	568,588	79,170	81,545	209,979	86,511	111,383
매입임대	공급물량	1,050	250	200	200	200	200
	소요자원	122,301	27,500	22,660	23,340	24,040	24,761

□ 주거급여

- 주거급여 수급가구 지원을 위한 소요 재원은 국정과제 및 제3차 기초생활보장종합계획의 주거급여 선정 기준 상향, 기준임대료 상승 등을 반영해 추정
- 자기회귀모형 분석을 통해 제3차 계획기간(2024~2026) 동안 주거급여 수급 가구 규모를 추계하고 선정 기준 변경에 따른 규모 변화 고려
- 주거급여 수급가구 지원을 위해 소요되는 재원은 5년간(2023~2027) 약 1,860억 원(연평균 372억 원)으로 산정

〈표 VII-3〉 주거급여 소요 자원 추정

단위 : 만가구, 백만원

구 분	합 계	2023	2024	2025	2026	2027
수급가구	9.50	1.76	1.83	1.90	1.99	2.02
소요자원	186,037	30,848	34,657	37,306	40,552	42,674

□ 청년·사회 초년생 주거 자립 지원

- 2022년 제주도 주거실태조사 결과 청년 임차 가구는 66.3%이며, 소득 1~4분위의 31%가 월세 또는 연세로 거주
- 제주도민이 희망하는 주거지원 프로그램 중 월세 보조금이 필요하다고 응답한 가구가 크게 증가
 - 2017년 국토부 주거실태조사 결과 월세 보조금 지원 희망 가구 6.3%에서 2021년 16.5%로 10.2%p 증가
- 청년 가구에 대하여 월세 지원
 - 부모와 별도로 거주하는 만 19~34세 이하 무주택 청년 가구 중 월세 지원이 필요한 대상으로 연평균 840가구로 추정
 - 청년 가구당 월세 20만원, 연 최대 240만원 지원
- 사회초년생에 대한 연·월세 대출이자 지원
 - 재직기간 5년 이내 사회초년생(만 19~39세 이하) 또는 7년 이내 무주택 신혼부부 중 연·월세 대출이자 지원이 필요한 가구를 대상으로 연평균 50가구로 추정
 - 가구당 연·월세 대출이자의 3.5%, 연 최대 21만원 지원

- 청년 가구에 대한 이사비용 지원
 - 무주택 청년 가구 중 이사에 소요되는 비용(이사집센터, 입주 청소 비용 등) 지원이 필요한 대상으로 연평균 250가구 추정
 - 가구당 이사 비용 최대 40만원 지원
- 청년 및 사회초년생의 주거 자립 지원을 위해 소요되는 재원은 5년간(2023~2027) 약 106.5억 원(연평균 21.3억 원)으로 산정

〈표 VII-4〉 청년 주거지원 소요 재원 추정

단위 : 가구, 백만원

구 분		합계	2023	2024	2025	2026	2027
합 계	가구수	5,700	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
	소요재원	10,650	2,130	2,130	2,130	2,130	2,130
청년 월세 지원	가구수	4,200	840	840	840	840	840
	소요재원	10,100	2,020	2,020	2,020	2,020	2,020
사회초년생 연·월세 지원	가구수	250	50	50	50	50	50
	소요재원	50	10	10	10	10	10
청년 이사비 지원	가구수	1,250	250	250	250	250	250
	소요재원	500	100	100	100	100	100

□ 신혼부부·자녀출산가구 주거비 지원

- 2022년 제주도 주거실태조사 결과, 안정된 주거를 마련해야 결혼을 할 수 있다고 응답한 가구가 57.3%로 최근 심화되는 저출산 문제와 연계해 신혼부부·자녀출산 가구에 대한 주거 지원 확대가 필요
 - 신혼부부 가구가 가장 필요한 주거지원으로 전세자금 대출지원 35.6%, 주택구입자금 대출지원 28.9%로 높게 나타남
- 신혼부부 및 자녀출산 가구에 대한 주택 전세자금 대출이자 지원
 - 주택 전세자금 대출을 받은 7년 이내 무주택 신혼부부 또는 자녀를 출산한 가구를 대상으로 연평균 1,200가구 추정
 - 가구당 주택 전세자금 대출잔액의 1.5%를 지원하며, 연 최대 110만 원(2023년)에서 매년 10만원씩 상향하여 최대 150만 원(2027년)까지 확대
- 다자녀 출산 가구에 대한 주거임차비 지원

- 둘째 자녀 이상 출산한 무주택 가구 대상으로 1,800가구(2023년)에서 연간 500가구씩 확대하여 2,800가구(2025년 도달) 추정
- 가구(출산 자녀) 당 주거 임차비 연 280만원, 5년간 1,400만원 지원
- 신혼부부·자녀출산가구에 대한 주거비 지원을 위해 소요되는 재원은 5년간(2023~2027) 약 432억 원(연평균 86.4억 원)으로 산정

〈표 VII-5〉 신혼부부·자녀출산가구 주거비 지원 소요 재원 추정

단위 : 가구, 백만원

구 분		합 계	2023	2024	2025	2026	2027
합 계	가구수	18,500	3,000	3,500	4,000	4,000	4,000
	소요재원	43,200	6,400	8,000	9,600	9,600	9,600
신혼부부등 전세대출 이자 지원	가구수	6,000	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	소요재원	6,500	1,320	1,440	1,560	1,680	1,800
둘째출산가구 주거임차비 지원	가구수	12,500	1,800	2,300	2,800	2,800	2,800
	소요재원	36,700	5,040	6,440	7,840	7,840	7,840

□ 저소득 가구 임대차보증금 지원 및 장애인 주택 개조

- 저소득 주거약자의 주거비 부담 완화를 위해 임대차보증금 일부를 지원
 - 2016년 이후 제주에서 신규로 공급하는 공공임대주택에 입주하는 중위소득 48% 이하 가구 (주거급여 대상 제외)로 연평균 270가구 추정
 - 가구 당 임대차보증금의 50% 내외를 퇴거 시까지 무이자로 지원
- 공공임대주택 임대차보증금 지원을 위해 소요되는 재원은 5년간(2023~2027) 약 150억 원(연평균 30억 원)으로 산정
- 장애인 가구의 안전하고 편리한 주거생활을 위한 주택 개조
 - 전년도 도시근로자 월평균 소득액 이하인 등록장애인을 대상으로 연평균 39가구로 추정
 - 장애인 거주 주택의 화장실 개조, 보조 손잡이 설치, 문턱 낮추기 등 개선을 위해 가구 당 최대 380만 원 지원
- 장애인 주거환경 개선 사업을 위해 소요되는 재원은 5년간(2023~2027) 약 7.4억 원(연평균 1.48억 원)으로 산정

〈표 VII-6〉 저소득가구 임대차보증금 지원 및 장애인 주택개조 소요 자원 추정

단위 : 가구, 백만원

구 분		합 계	2023	2024	2025	2026	2027
공공임대주택 임대차보증금 지원	가구수	1,350	270	270	270	270	270
	소요자원	15,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
장애인 주택개조	가구수	195	39	39	39	39	39
	소요자원	740	148	148	148	148	148

□ 주거복지센터 운영

- 제주는 2019년부터 제주시·서귀포시 2개 권역에 주거복지센터를 개소하여 정책개발 및 조사, 교육프로그램, 주거복지 상담 및 사례관리, 주거지원 등 다양한 프로그램을 운영
- 본 계획에서 주거복지센터 중심 제주형 주거복지 전달체계를 강화하기 위해 상담·정보시스템 고도화, 직접 서비스 확대, 전문가 양성 및 교육 강화, 세대·계층별 주거지원 등의 정책방향을 제시
- 주거복지센터 운영을 위해 소요되는 자원은 아래 가정에 따라 추정하여 5년간(2023~2027) 약 64억 원(연평균 1.28억 원)으로 산정하며, 주거복지센터의 운영 여건 및 기능 확대 등에 따라 변동 가능

◆ 주거복지센터 소요 자원 추정에 따른 가정

- 첫째, 주거복지센터(2개소)의 사무조정, 인력 총원 등 운영 내실화를 위한 기능 강화
- 둘째, 소요 자원은 주거복지센터 지원 예산액(2023년 12억 원)에서 매년 확대
- 셋째, 주거복지 사업 확대의 목표 달성을 위해 연차별 3.0% 수준으로 증액

〈표 VII-7〉 주거복지센터 운영 소요 자원 추정

단위 : 백만원

구 분	합계	2023	2024	2025	2026	2027
주거복지센터 운영	6,370	1,200	1,236	1,273	1,311	1,350

2) 종합 및 재원 확보 방안

□ 종합

- 장기공공임대주택 공급, 주거급여, 주거비 지원, 주거복지센터 운영 등 주요 주거정책 수행에 필요한 소요 재원은 5년간(2023~2027) 약 9,525억 원으로 산정
- 소요 재원은 국비 지원과 자체 재원을 모두 포함한 금액이며 사업별 재원 부담 비율에 따라 세부 검토 필요
- 장기공공임대주택 공급에 따른 소요 재원이 전체 72.5%로 큰 비중으로 차지하고 있어 안정적인 주택공급을 위해 재원 확보를 위한 다각적인 방안 요구
- 저소득 주거취약계층 및 청년·신혼부부·자녀출산가구 등에 대한 주거비 지원은 연차별 지원 대상 규모 등을 면밀하게 검토해 소요 재원 규모를 산출할 필요

〈표 VII-8〉 총 소요 재원

단위 : 호, 가구, 억원

구 분		계	2023	2024	2025	2026	2027
재원 합계		9,525	1,504	1,533	2,866	1,673	1,950
장기공공임대주택 공급	물량	6,450	1,050	1,000	2,200	1,000	1,200
	재원	6,909	1,067	1,042	2,333	1,106	1,361
주거급여	가구	9.5만	1.8만	1.9만	2.0만	2.0만	1.93만
	재원	1,860	308.5	346.6	373.1	405.5	426.7
청년 주거비 지원	가구	5,700	1140	1140	1140	1140	1140
	재원	106.5	21.3	21.3	21.3	21.3	21.3
신혼부부등 주거비 지원	가구	18,500	3,000	3,500	4,000	4,000	4,000
	재원	428	63.6	78.8	94	95.2	96.4
임대차보증금 지원	가구	1,350	270	270	270	270	270
	재원	150	30	30	30	30	30
장애인 주택개조	가구	195	39	39	39	39	39
	재원	7.4	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
주거복지센터	물량	1식	1식	1식	1식	1식	1식
	재원	64	12	12.4	12.7	13.1	13.5

□ 재원 확보 방안

- 부동산 간접투자, 자산 및 임대료 유동화 등을 통해 임대주택 건설 및 매입자금 조달
- 주거복지기금 신설을 통한 기금 운영체계를 개편하고 조성 재원 다변화
- 사회적 경제주체의 경우 사회적 금융을 통해 사업비를 조달할 수 있도록 보증하는 등 기존 계획에서 제시한 재원 확보 방안에 더해 추가적인 재원 확보를 위한 노력 필요