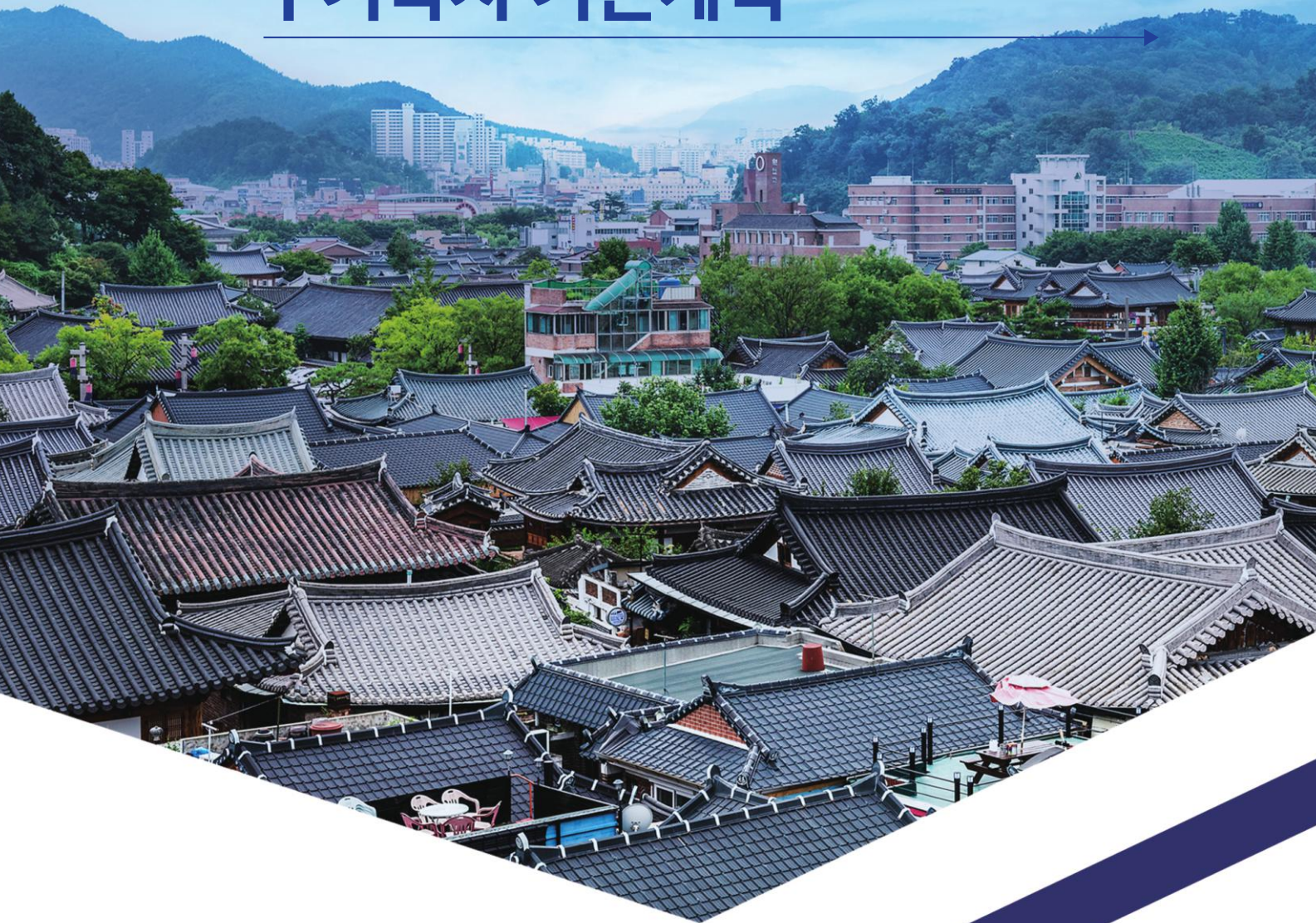


발 간 등 록 번 호

77-4640000-000053-01

2023~2027년

# 제2기 전주시 주거복지 기본계획



전주시  
JEONJU CITY

---

# 제2기(2023~2027) 전주시 주거복지 기본계획

---

2023. 3.





## 제 출 문

---

전주시장 귀하

본 보고서를  
『제2기(2023~2027) 전주시 주거복지 기본계획』  
연구용역의 최종보고서로 제출합니다.

2023년 3월  
한국도시연구소 이사장 최병두





## 연구진

---

### 연구책임

- 최은영\_한국도시연구소 소장

### 연구진

- 김준희\_한국도시연구소 책임연구원
- 박은철\_한국도시연구소 초빙연구위원
- 정진선\_한국도시연구소 초빙연구원
- 이원호\_한국도시연구소 책임연구원
- 홍정훈\_한국도시연구소 연구원
- 임효정\_한국도시연구소 연구원
- 김기태\_한국도시연구소 연구원
- 윤소희\_한국도시연구소 연구원
- 김기성\_한국도시연구소 연구원

### 외부 연구진

- 조대현\_경북대학교 교수
- 구형모\_서울시립대 교수



# 요약

---







# 서론

## 1. 배경과 목적

- 전주시는 시민의 주거권 보장을 위한 주거복지 정책을 선도하는 우리나라 주거복지의 수도 역할을 하고 있음
- 전주시가 적극적으로 주거복지 정책을 펼치고 있지만 인구·가구 구조 변화, 공공임대주택의 노후화와 빈곤 집중, 지역 불균형, 기후위기, 저금리·유동성 확대에 의한 주거비 부담 문제 심화 등과 같은 구조적 문제는 전주시의 노력만으로는 대응하기 어려움
- 그간 추진되어온 전주시 주거복지 사업에 대한 의견 수렴 및 평가를 바탕으로 전주시가 향후 5년간 추진할 주거복지 정책의 목표와 방향을 새롭게 설정하고, 맞춤형 주거복지 정책이 시행될 수 있도록 인력과 재정 소요를 고려한 제2기 전주시 주거복지 기본계획 수립이 필요함

## 2. 근거 법령과 정책 대상

### ■ 근거 법령

- 2011년 제정된 ‘전주시 주거복지 지원 조례’는 5년 단위 주거복지 기본계획 수립을 규정하고 있음. 이에 2017년 최초 수립 후 2022~2023년에 제2기 주거복지 기본계획을 수립함
- 주거복지 기본계획의 바탕이 되는 전주시 주거실태조사는 2017년 9월에 최초 시행되었으며, 5년 주기에 따라 2022년 9월에 변경 작성됨

### ■ 정책 대상

- 주거복지 정책의 최우선 대상은 전주시에 거주하는 주거취약가구이고 전체 가구(274,416가구)의 36.5%인 100,080가구임
  - 오피스텔을 제외한 주택 이외의 거처 거주 가구, 만 65세 이상 1인 가구, 가구원 중 장애인이 있는 가구, 공공임대주택 거주 가구, 조손·한부모 가구, 국민기초생활보장제도에 의한 수급 가구, 기준중위소득 50% 이하 가구, 외국인·다문화 가구를 포함함

## 3. 계획의 범위와 주요 내용

### ■ 연구 범위

- 제2기 주거복지 기본계획은 2022년 주거실태조사를 기반으로 수립되는 2023년부터 2027년까지의 계획임. 제2기 기본계획 수립 시점은 2023년 3월로 계획의 실행 기간은 2024~2028년임
- 전주시 전 지역을 대상으로 하며 행정구를 집계의 기본단위로 설정함. 표본조사의 한계로 인해 전주시 주거실태조사 결과는 구별로 분석 결과를 제시하고, 인구주택총조사 자료에 기반해서 일부 항목에 대해서는 행정동별로 분석 결과를 제시함

## ■ 주요 내용 및 계획 수립 과정

- 본 보고서는 전주시 주거실태와 주거복지 소요, 주택시장의 변화와 전망, 주거복지 기본계획으로 구성됨
- 계획 수립의 주요 과정은 다음과 같음
  - 각종 통계 분석과 문헌연구
  - 주거실태조사 실시
  - 주택바우처(전주형 주거급여) 이용 가구조사
  - 심층면접조사, 표적집단면접(FGI)조사, 자문 및 지역조사 등을 통한 의견 수렴
  - 주택시장 동향 분석
  - 주택 수요 예측 및 공급 잠재력 분석
  - 전주시 주거정책 제시



# 주택 현황 및 주거실태

## 1. 주택 현황

### ■ 주택보급률과 주택 재고

- 2021년 전주시의 신주택보급률은 106.5%로 전국(102.2%) 평균에 비해 높고, 외국인 가구와 주거용 오피스텔을 포함할 경우 105.6%임
  - 전주시 신주택보급률은 2020년 108.6%에서 2021년 106.5%로 감소했는데, 이는 코로나19 이후 주택가격 상승이 가구분화를 가속화한 결과로 전주시뿐 아니라 전국적인 현상임
- 전주시의 아파트 비율은 76.4%로 전국(62.9%) 평균에 비해 크게 높음
- 1980년대·1990년대에 건축된 노후주택 비율이 높는데, 노후주택은 원도심, 신축주택은 외곽 지역을 중심으로 분포함

### ■ 주택시장 현황

- 2021년 이후 주택 매매건수가 크게 감소했고 2022년 주택 호당 매매가가 2억 894만원으로 역대 가장 높음
- 전체 주택 전세건수는 2021년부터 감소하고 있는데, 아파트 전세건수는 2018년 이후 지속적으로 증가하고 있음. 전세가는 2019년 이후 지속적으로 상승하여 2022년 1억 6,799만원임
- 전세가율은 지속적으로 상승하여 아파트는 2021년 100%를 초과했고 전세가율이 80% 이상인 공동주택 단지 비율이 전국 평균에 비해 높음
- 전주시는 2016년 이후 미분양이 크게 감소하였으나 2022년 135호로 다시 증가함

## 2. 가구의 주거실태

- 가구의 주거실태는 전주시 3,002가구를 표본조사한 「2022년 전주시 주거실태조사」의 분석 결과를 요약한 것임(상세한 내용은 별권 <2022년 전주시 주거실태조사 분석 및 통계보고서> 참조)

### ■ 점유형태

- ‘자가’ 67.4%, ‘월세’ 20.4%, ‘전세’ 10.0%이며, 단독·다가구주택과 주거 전용면적 40㎡ 이하에서 월세 비율이 높음
- 직전 주택과 현재 주택의 점유형태를 비교한 결과 임차에서 자가로 주거상향한 가구 비율은 15.0%로 높지 않음

### ■ 주택의 물리적 상태와 집수리 소요

- 연립·다세대주택에서 겨울철과 여름철 실내온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율이 높고 집수리 소요가 큼
- 2017년과 비교하면 전주시 주택의 물리적 상태에 대한 만족도는 모든 항목에서 상승했는데, 소음 문제에 대한 만족도는 크게 개선되지 않음
- 이동 불편 가구원에게 가장 필요한 시설은 ‘안전손잡이(73.1%)’, ‘응급비상벨(64.8%)’, ‘엘리베이터(57.9%)’임

### ■ 주거환경 만족도 및 개선 소요

- 주차시설에 대한 만족도가 가장 낮고 주거환경개선을 위해 전주시가 해결해야 할 주요 과제는 ‘공용주차장 설치(45.4%)’, ‘깨끗한 환경 유지(24.8%)’, ‘방범 및 치안 강화(18.4%)’임
- 동네에 필요한 공공시설은 ‘가로등·CCTV(31.5%)’와 ‘체육관·문화관(27.9%)’임

### ■ 주거비 부담

- 자가 가구의 평균 주택가격은 2억 5,232만원이고, 전세 가구의 평균 보증금은 1억 1,120만원, 월세 가구의 평균 보증금은 1,206만원이며, 평균 월세는 27.1만원임
  - 2017년에 비해 2022년 자가 가구의 평균 주택가격은 6,339만원, 전세 가구의 평균 보증금은 3,104만원 상승함
- 주거비가 부담스러웠다고 응답한 비율이 가구소득 100만원 미만에서 49.5%로 크게 높음
- 지난 1년 동안 주거비가 부담스러웠던 가구는 23.5%(64,317가구)이며, 이 중 41.2%가 식료품비를 줄인 경험이 있음

### ■ 주거복지 프로그램 소요

- 가구소득이 낮을수록 주거복지 프로그램에 대한 인지도가 전반적으로 낮은 경향을 보임



- 주거복지 프로그램에 대한 소요는 ‘공공임대주택(32.6%)’, ‘주택구입자금 대출(28.1%)’, ‘전세 임대주택(27.5%)’, ‘전세자금 대출(27.3%)’, ‘에너지 바우처(27.2%)’ 순임
- 2017년에 비해 주거복지 프로그램에 대한 소요가 증가함

### ■ 주거취약가구 및 1인·장애인·아동 가구 현황

- 전주시 주거취약가구의 평균 가구소득은 전체 가구의 46.1% 수준임
- 주거복지 프로그램에 대한 소요는 주거취약가구가 전체 가구보다 큰데, ‘공공임대주택(45.1%)’, ‘에너지 바우처(40.8%)’, ‘집수리 지원(37.6%)’, ‘월세 보조(36.7%)’ 순임
- 주거취약가구에게 가장 필요한 사회복지서비스는 ‘의료지원(22.3%)’임
  - 만 65세 이상 1인 가구, 장애인 가구는 ‘의료지원’, 공공임대주택 거주 가구와 수급 가구는 ‘소득지원’에 대한 소요가 큼
- 노인 1인 가구와 장애인 가구는 전체 가구에 비해 겨울철·여름철 적절한 실내온도가 유지되지 않는 비율이 높고, 전문 수리에 대한 소요가 큼
- 청년 1인 가구는 ‘주거비 부담(33.8%)’으로 어려움을 겪는 비율이 상대적으로 높은 가운데, 주거복지 프로그램에 대한 소요는 ‘전세자금 대출(66.3%)’, ‘공공임대주택(64.2%)’, ‘전세임대주택(60.2%)’, ‘주택구입자금 대출(58.8%)’ 순임



## 주택시장의 변화와 전망

### 1. 인구와 가구의 변화 ■ 인구·가구 특성

- 1990~2020년 전주시 인구는 28.9% 증가하였으나, 최근 10년간 인구에 큰 변화는 없음. 가구수는 2010년 이후에도 5년마다 10% 이상 증가함
- 전주시는 전국과 유사하게 고령화가 진행되고 있으나 20~24세 청년 인구 비율이 7.8%로 전국(6.3%)에 비해 높음
- 2020년 전주시 평균 가구원수는 2.34명으로 전국(2.34명)과 동일함
- 2020년 전주시 청년 1인 가구 비율은 10.5%로 전국(9.0%)과 전라북도(7.7%)보다 높음
- 기초생활수급 가구 비율은 평화1동, 완산동, 팔복동 순으로 높고, 등록장애인 비율은 평화1동, 동서학동, 서서학동 순임

### ■ 출생 및 사망

- 2021년 전주시 합계출산율은 0.79명으로 전국(0.81명) 평균보다 낮음

- 전주시 인구는 2020년 자연감소(-196명)로 전환됐는데 이는 전국적인 흐름과 유사함

## ■ 인구이동

- 전주시 전입·전출 규모는 2012년 이후 10만명 안팎으로 유지되고 있음
  - 2001~2021년 누적된 순이동은 -16,675명으로 전체 기간에는 음의 순이동(전출 초과)이 우세하지만 2018년부터는 지속적으로 양의 순이동(전입 초과)을 보이고 있음
- 원도심 인근은 대체로 음의 순이동 경향이 강하게 나타남. 산업단지와 택지개발이 해당 연도 양의 순이동 규모에 크게 영향을 미침
- 전주시는 전라북도(전주시 제외)에서 전입하는 인구가 가장 많고, 전주시에서 타 시도로 전출하는 인구도 전라북도 비중이 가장 큼
  - 전라북도로 전출하는 비중이 확연히 감소하였고, 서울시와 경기도로 전출하는 비중이 높아지고 있음
  - 35~39세와 0~14세에서 강한 양의 순이동, 15~29세에서 강한 음의 순이동이 나타남

## 2. 장기 주택 수요·공급 전망

### ■ 장기 주택 수요 추정

- 최근의 인구 변화 추세를 연장하여 베이스 인구를 추계한 후, 계획 기간 내에 진행 중이거나 진행 예정인 주택단지 등 각종 개발사업에 따른 인구 유입을 시나리오화하여 반영함
- 추세 연장에 의한 베이스 인구를 추정함
  - 전주시의 최근 출생, 사망, 이동 경향이 지속된다면 2022년 669,712명에서 시작해 2027년 662,347명, 2032년 645,516명으로 감소할 것으로 추정됨
- 베이스 인구와 개발사업에 의한 유입 인구를 합산한 총인구·총가구수 추계 결과는 다음과 같음
  - 인구는 2022년 669,712명에서 시작하여 2027년에는 약 662,347~675,465명, 2032년에는 약 645,516~669,922명이 될 것으로 추정됨
  - 가구수는 2022년 약 300,741가구이며, 2027년 약 321,650가구, 2032년 약 318,100~319,011가구가 될 것으로 추정됨
- 2032년까지 약 2,008천~2,652천㎡의 연면적이 신규 주택 수요로 발생할 것으로 추정됨
- 가구당 평균면적 75㎡로 단순 계산 시 신규 변화 수요를 모두 흡수하기 위해서는 약 33,120호가 요구됨. 85㎡ 기준으로는 약 29,224호가 요구됨

### ■ 수요 대비 주택 공급 잠재력

- 인구 및 가구 변화, 주거비용 변화, 소득 변화 등을 종합적으로 고려할 때, 2022년 이후 발생하는 신규 주택 수요는 약 26,614~36,428호로 추정됨. 공급은 현재 수립된 각종 개발 계획(시나리오)에 따르면 2032년까지 약 32,540~36,320호가 공급될 수 있을 것으로 전망됨

- 시나리오대로 수요와 공급이 진행될 시, 2023년부터 발생하는 신규 수요를 현재의 공급계획으로 2032년까지 거의 모두 수용할 수 있을 것이라 판단됨. 경우에 따라서는 약 9,706호의 공급 과잉이 발생할 수 있음
- 주택보급률은 2027년 약 108%, 2032년에는 약 113~114%로 상승할 것으로 추정됨
- 개발가능지 분석 결과 개발 여력은 충분할 것으로 판단됨. 공급계획을 고려하면 추가적인 신규 개발보다는 인구 및 가구 변화를 지속적으로 모니터링하며 공급량을 조절할 필요성이 있음

## IV 비전과 기본 방향

### 1. 주거복지 ■ 전주시 주거복지 사업의 연혁과 평가

#### 성과와 현황

- 전주시는 제1기 전주시 주거복지 기본계획에서 제시한 '단 한 사람도 소외되지 않는 집 걱정 없는 전주'의 목표 달성을 위해 적극적으로 노력함
- 특히 사회주택 및 매입임대주택 공급을 통한 주거 안정화, 주거취약계층의 주거비 부담 경감, 주거복지 전달체계 강화를 충실하게 이행함

#### ■ 공공임대주택 공급 확대

- 전주시 장기공공임대주택 재고는 2017년 10,869호에서 2022년 14,728호로 35.5% 증가함  
- 2022년 10월 기준으로 국민임대주택(5,772호), 매입임대주택(4,332호), 영구임대주택(3,169호) 순으로 재고가 많고, 장기전세임대주택 재고는 없음
- 2017~2022년 전주시에서 재고 증가율이 가장 높은 유형은 매입임대주택임

#### ■ 전주형 청년 매입임대주택

- 전주시는 2019년부터 주택도시기금 출자 지원과 자체 예산을 결합하여 전주형 청년 매입임대주택을 공급함
- 담당 공무원 심층면접조사 결과, 무주택 청년의 주거안정을 지원한 것은 성과이며 앞으로도 공급 확대가 필요하지만 관리·운영에 대한 개선 방안 마련이 필요하다는 의견을 제시함
- 입주자 심층면접조사 결과, 주택에 대한 만족도가 높으며 세어하우스보다는 혼자 생활할 수 있는 주택에 대한 소요가 큼

#### ■ 도시재생 뉴딜사업 추진

- 전주시는 '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법'이 제정되기 전인 2009년부터 도시재생추진단을 발족하고 로드맵을 발표하는 등 도시재생사업을 추진해옴

- 도시재생 뉴딜사업에 의한 노후주택 개량 및 정비 관련 사업은 팔복동 신복마을, 인후·반촌 지우산마을, 용머리 여의주마을 등에서 추진됨

#### ■ 해피하우스 운영

- 해피하우스는 노후한 단독·다세대·연립주택에 거주하는 주거취약계층의 주거환경개선을 위해 주택 점검·보수 서비스 지원 및 집수리 교육 등을 전주시 자체 예산으로 제공하는 사업임
- 담당 공무원은 수요자의 만족도가 높다고 평가하는 한편, 자주 이용하는 사람만 이용하는 한계가 있고, 노후 아파트도 대상에 포함할 필요가 있다는 의견을 제시함
- 행정복지센터 공무원은 지원절차를 간소화하고, 대상 기준을 완화하며 지원 항목을 보일러 교체 등 일부 중수선 범위까지 확대하는 것이 필요하다는 의견을 제시함

#### ■ 저소득계층 노후주택 개보수

- 국비인 복권기금과 시비로 기준중위소득 50% 이하 가구가 거주하는 노후 불량주택의 에너지 효율 개선, 편의시설·방범안전시설 설치 등을 지원하는 사업임
- 담당 공무원은 FGI조사에서 누수, 곰팡이 등 시급한 주거 문제를 해결하는 의의가 있어 사업을 지속할 필요가 있다고 평가하는 한편, 기술 인력 단가 현실화가 필요하다는 의견을 제시함

#### ■ 전주형 사회주택

- 전주시는 2017년부터 전주시 자체 예산 100%로 전주형 사회주택 7개소(81호)를 공급함. 시 소유주택을 운영기관이 리모델링하고 입주자를 모집·관리하는 사업 방식임
- 담당 공무원 및 운영기관 심층면접조사 결과, 청년·여성·고령자 등 다양한 계층의 주거복지 수요에 대응하고 주거공동체를 활성화할 수 있다고 평가함
- 사회주택 운영기관은 사회적 경제 주체 육성을 위한 지원 확대와 공급 방식의 다양화가 필요하다는 의견을 제시함
- 사회주택 거주 가구 심층면접조사 결과 시에서 관리하는 주택에 대한 만족도가 높으나 일부 노후주택을 리모델링한 경우 누수, 단열 등의 문제가 발생하여 개선 방안 마련이 필요함

#### ■ 주택바우처(전주형 주거급여)

- 2020년 도입한 주택바우처는 기준중위소득 60% 이하 월세 가구에 1년간 한시적으로 중앙정부 주거급여 기준임대료의 약 50%를 지원하는 사업임
- 주택바우처는 중앙정부의 주거급여와 달리 만 30세 미만 미혼 청년 가구도 대상에 포함되는 장점이 있지만, 공공임대주택 거주 가구가 대상에서 제외되는 한계가 있음



- 2020~2022년 주택바우처 수급 가구 만족도 설문조사 결과, 생활에 도움이 되었다는 응답이 89.1%이며, 가장 큰 변화는 '냉난방을 충분하게 할 수 있음(53.8%)'임. 지원 금액 상향, 기간 확대, 대상 확대에 대해 90% 이상이 찬성함
- 담당 공무원은 12개월로 한시적인 지원 기간에 대한 개선, 공공임대주택 거주 가구에 대한 지원이 필요하다는 의견을 제시함
- 다자녀 가구 심층면접조사 결과 아동 가구에 대한 지속적인 지원이 필요하다는 의견을 제시함

#### ■ 저소득계층 임대보증금 지원

- 전주시는 LH공사와 전북개발공사에서 공급하는 영구·국민·행복·매입임대주택 입주하는 생계·의료급여 수급 가구에게 임대보증금을 무이자로 대출해주고 있음
- 담당 공무원은 지원 기간이 최대 6년으로 거주 기간 중에 일시상환해야 해서 연체 가구가 발생하는 문제가 있는데 거주 가구의 상환 능력을 고려해 지원 기간을 조정할 필요가 있다는 의견을 제시함
- 저소득계층 임대보증금 지원사업을 이용하여 국민임대주택에 입주한 가구도 보증금 일시상환에 대한 부담이 커 분할 납부가 필요하다는 의견을 제시함

#### ■ 민관협력을 통한 주거복지 전달체계 강화

- 전주시는 공공과 민간의 주거복지 전달체계를 활용하여 주거취약계층에게 자원을 연계하고 주거복지 서비스를 제공하는 전주시 주거복지센터를 운영 중임
  - 2022년 전주시 주거복지센터는 상담 및 사례관리, 주거생활 유지 지원사업, 순환형 임대주택 운영, 준쪽방 징검다리 지원사업, 주택임대차 법률 상담 등을 시행함
- 전주시는 2016년 9월부터 LH전북지사, 주거복지센터, 도시재생지원센터 등과 '전주시 주거복지 네트워크'를 구성하여 운영하며, 2023년 기준으로 27개 기관이 참여함
  - 전주시 주거복지 네트워크는 주거복지 사각지대 대상자 발굴 및 사례연계, 솔루션 공유, 주거복지 관련 자원연계·개발, 찾아가는 정책 모니터링, 찾아가는 상담·교육·홍보사업 등을 협력하여 추진함
- 전주시는 주거복지사업을 효율적으로 추진하기 위해 2020년부터 LH전북지사과 주거복지 통합서비스 업무협약을 맺고 지역사회보장협의체, 주거복지센터, LH전북지사 주거복지사업부, 마이홈센터 등이 참여하는 '전주시 주거복지협의체'를 운영함
  - 전주시 주거복지협의체는 순환형 임대주택 및 수요 맞춤형 임대주택 공급에 협력하고, 이동 상담소, 주거복지 정책포럼 등을 운영함

#### ■ 전주시 자체 예산을 통한 주거복지 예산 확대

- 전주시는 다양한 주거복지 사업을 자체 예산으로 추진 중임

- 국비·도비·시비: 주거급여, 청년 월세 한시 특별지원, 농어촌 장애인주택 개조사업 등
- 국비·시비: 청년매입임대주택 공급, 저소득계층 노후주택 개보수 등
- 자체 예산: 전주형 사회주택 공급 및 운영주체 육성, 주택바우처 사업, 전주시 주거복지센터 운영, 해피하우스 사업 등
- 주거복지 선도 지자체인 시흥시와 비교할 때 자체 예산으로 추진하는 주거복지 사업의 수가 많을 뿐만 아니라 예산 규모도 약 2배임

## 2. 주거 문제 진단

### ■ 주거취약가구의 증가

- 전주시의 적극적인 주거복지 정책 추진과 여러 성과에도 불구하고, 여전히 주거복지 사각지대의 규모가 큼
- 2017~2022년 주거취약가구는 약 2만가구 증가했고, 증가의 주요 원인은 고령화와 소득 양극화로 판단됨
- 가구원 중 장애인이 있는 가구가 2,000가구 이상 증가했는데, 배리어프리(barrier-free) 등 장애인 거주자의 특성에 맞는 정책적 대응이 필요함

### ■ 주택의 노후화

- 전주시에서 단독주택이 전체 주택유형에서 차지하는 비율은 상대적으로 낮지만, 경과연수가 30년 이상인 비율은 절반 이상으로 다른 유형보다 높음
- 노후 아파트 중 저층 ‘나홀로’ 아파트는 관리 필요성이 크지만 해피하우스 사업의 지원 대상에서 제외되고 있음
- 평화동에 위치한 영구임대주택 단지는 입주민의 삶의 질 향상을 위한 지원이 필요함

### ■ 체계적인 공공임대주택 관리 방안 부재

- 전주시는 80호 이상의 전주형 청년 매입임대주택을 자체적으로 운영·관리하고 있는데, 향후 공급이 확대에 대비한 관리 방안 마련이 필요함
- 영구임대주택에는 정신질환, 저장 강박, 알코올 중독 등이 있는 가구 비율이 높지만 이에 대응할 수 있는 전문인력이 충분히 배치되어 있지 않음
- 영구임대주택 단지 내에 있는 종합사회복지관에서 고령 가구나 정신질환 가구를 지원하고 있지만, 인력과 자원 부족으로 충분한 지원이 이루어지지 못하고 있음

### ■ 월세 가구의 높은 주거비 부담

- 월세 거주 주거취약가구의 주거비 부담은 일반 가구에 비해 큰 가운데, 저소득·청년·고령 가구와 저소득 가구에서 상대적으로 높음

- 에너지 바우처, 다자녀 요금 할인을 받더라도 단열 문제가 심각한 노후주택에 거주하는 가구는 난방비 부담이 큼

#### ■ 공공의 주거 안전망 부족

- 2022년 소득인정액이 기준중위소득 46% 이하인 가구는 중앙정부 주거급여 대상이지만 일부 청년과 이주민 등은 사각지대에 놓여있음
  - 만 30세 미만 미혼 청년 가구는 원가구가 수급 가구일 경우에만 주거급여 대상에 포함됨
  - 외국인·다문화 가구 중 국적 취득을 하지 않은 이주민에 대한 복지지원은 거의 없음
- ‘청년월세 한시 특별지원’은 지원 기간이 1년으로 한정되어 있어, 사업이 종료될 경우 주택바우처(전주형 주거급여)로 연계가 필요함
- 대학교 주변에는 주거환경이 열악한 고시원과 원룸주택이 밀집해 있는데 상당수의 학생이 30만원이 넘는 월세를 부담하고 있음
- 저소득층을 위한 영구·매입임대주택도 공급되고 있지만, 다자녀 가구가 이용하기에는 방수가 적어 향후 공공임대주택 공급 시 주택규모를 다양화할 필요가 있음

### 3. 주거복지 기본계획의 비전

#### ■ 기존 주거복지 정책의 한계

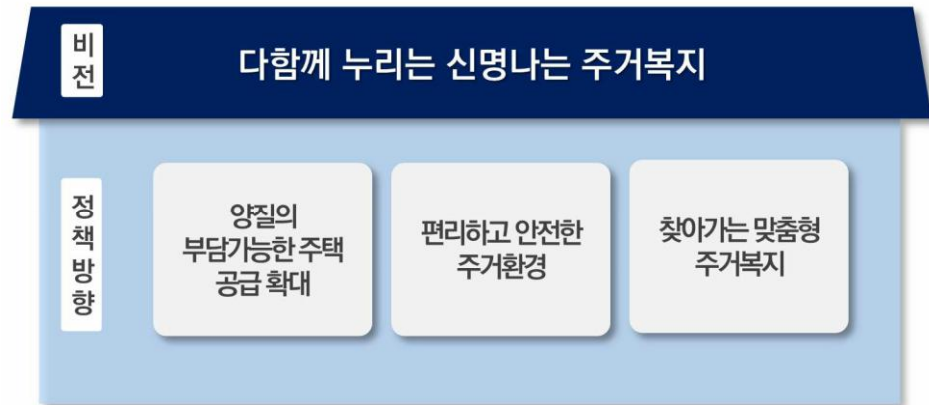
- 인구·가구 구조가 급속히 변화하고 민간임대주택에 거주하는 임차 가구의 주거 불안이 가중되면서 다양한 계층의 주거복지 수요가 크게 증가하고 있지만, 주거복지 전달체계 구축을 위한 예산과 인력이 충분히 확보되지 않아 사각지대 규모가 여전히 크고 다양한 문제가 발생하고 있음
- 중앙정부가 시행 중인 프로그램은 소득·자산기준 등을 엄격하게 적용하고 있어 광범위한 사각지대가 발생하므로 사각지대에 놓인 취약계층을 보호하기 위해 지방정부가 현장의 목소리와 지역 특성을 반영한 주거복지 정책을 확대할 필요가 있음

#### ■ 비전 설정 시 고려점

- 전주시의 주택시장과 주거 현황, 중앙정부 및 전라북도의 주거복지 정책을 연계하여 설정함
- 사업별 지원 대상이 중첩되지 않도록 제도 설계 과정에서부터 협의가 필요하며, 지원 기간 등 전주시 사업에 보완이 필요한 부분은 적극적으로 반영하는 것이 필요함

#### ■ 주거복지 기본계획의 비전

- 전주시의 시정목표와 전주시민의 주거복지 소요를 기반으로 ‘다함께 누리는 신명나는 주거복지’를 주거복지 기본계획의 비전으로 제시함
- 주거복지 정책 방향으로 ‘양질의 부담가능한 주택 공급 확대’, ‘편리하고 안전한 주거환경’, ‘찾아가는 맞춤형 주거복지’를 제시함



전주시 주거복지 기본계획의 비전

# V

## 추진과제

### 1. 양질의 부담가능한 주택 공급 확대

#### ■ 전주형 청년 매입임대주택 확대

- 전주시는 2019년부터 전국 기초 지자체 중 최초로 중앙정부와 협력하여 ‘전주형 청년 매입 임대주택’을 공급하고 직접 운영함. 공공임대주택 사업을 전담하는 공사가 별도로 설립되어 있지 않은 기초 지자체에서 직접 주택을 공급했다는 점에서 새로운 주거복지 모델임
- 청년 인구 유입으로 지역 활력을 높이기 위해서는 부담가능한 주택 공급이 필수적이며, 전주시에서 공급하는 매입임대주택은 주거비 부담 대비 주택 상태가 양호해 거주 가구의 만족도가 높아 사업 확대가 필요함
- 매입임대주택은 정부의 재정지원과 주택도시보증기금 융자 비율이 높아 이를 활용할 경우 지자체의 재정 부담이 적으나 전주시는 부채로 잡히는 기금융자 대신 시 예산을 투입하고 있음. 기금융자를 활용하는 방식으로도 공급을 확대할 필요가 있음
- 전주형 청년 매입임대주택을 보증금이 상향된 전세형 주택으로 공급하거나, 사회적 경제 주체에 전세 또는 반전세로 공급한 후 운영·관리를 위탁하는 사회적 주택으로 공급함으로써 기금융자분을 즉시 상환하여 전주시의 부채 부담을 낮추는 방안도 시행할 필요가 있음
- 청년 가구의 생애 주기 및 생활양식을 고려하여 원룸형이나 셰어하우스 이외에 신혼부부 등 2인 이상 가구도 거주 가능하도록 평형대를 다양화함

#### ■ 전주형 사회주택 공급 확대

- 사회주택의 공급 활성화를 위해서는 공급 주체를 다양화하고 확대하는 것이 필요하며, 공공과 사회적 경제 주체의 긴밀한 협력이 필요함

- 사회주택 공급 주체가 자기자본을 안정적으로 유지·증가시킬 수 있는 구조를 마련하는 것이 필수적임. 전주시는 공익적 책무·사무를 수행하는 공급 주체의 사업을 합리적인 기준으로 평가하고, 그 결과에 따라 지원을 차등화해야 함
- 사회주택 등록제 또는 인증제를 통해 사회주택 사업자의 공공성을 담보하고 주택 품질이 적정 수준으로 유지되도록 해야 함

#### ■ 전주형 주택의 운영·관리 강화

- 전주형 청년 매입임대주택은 전주시에서 직접 관리하고 있는데, 지역의 사회적 경제 주체를 활용하여 전문화된 주택관리와 커뮤니티 활동 등을 지원하는 것이 필요함
- 중장기적으로 사회주택 운영·관리 기관의 역량 강화를 위해 지속적인 교육 프로그램과 상시적으로 관련 정보를 제공할 수 있는 사회주택지원센터 설립이 필요함

#### ■ 수요 맞춤형 공공임대주택 공급

- 전주시에는 공공임대주택에 대한 수요가 있는 노인 가구, 다자녀 가구, 장애인 가구 등 다양한 계층이 존재하지만 매입임대주택은 청년을 대상으로만 공급하고 있음.
- 중앙정부 및 전라북도와 협력해 다양한 계층에 대한 수요 맞춤형 공공임대주택을 공급함
- 청년·신혼부부, 아동 양육 가구, 중장년 1인 가구, 고령 가구, 탈시설 장애인 등의 수요에 맞는 매입임대주택 공급이 필요하고, 매입임대주택 내에 노인, 장애인, 아동 돌봄시설을 설치해 입주자뿐 아니라 지역사회에서 활용할 수 있는 커뮤니티 공간을 확보할 수 있음
- 일자리연계형 지원주택 공모사업을 통해 청년 대상 공공임대주택 공급을 확대함

#### ■ 사회복지서비스와 결합한 공공임대주택 공급

- 전주시도 타 지자체 사례를 바탕으로 임대주택 특화계획과 사회복지서비스 연계 방안을 수립하여 국토교통부에 고령자복지주택 사업을 제안할 필요가 있음
- LH공사, 지역사회 아동복지 관련 기관 등과 협력하여 자립 준비 청년에게 지원주택을 공급하고, 맞춤형 복지서비스를 연계할 필요가 있음
- LH공사 등과 협력해 다자녀 매입임대주택을 공급해 미래세대인 아동 가구에 대한 주거지원을 강화하고, 지속적인 사례관리가 필요한 장애인 가구를 대상으로 복지서비스를 함께 제공하는 지원주택을 공급함

## 2. 편리하고 ■ 전주형 주택성능 향상사업 시행

### 안전한 주거환경

- 노후주택의 철거 및 재정비를 통한 주택 공급은 주택가격·임대료 상승, 젠트리피케이션, 저소득층 주거불안 심화 등의 문제를 초래함



- 예방적 개입의 측면에서 주거취약계층의 주택적응 지원과 안전성 확보를 위한 주택개량 프로그램을 추진할 필요가 있음
- 주택성능 향상사업의 활성화를 위해서는 현행 사업보다 가구당 지원 한도를 상향하고 소득 기준을 완화하여 지원 대상을 확대할 필요가 있음

#### ■ 주택수선·관리사업 체계화

- 해피하우스에서 제공하는 간단집수리 지원 사업을 개편하여 주택수선·관리사업을 체계화할 필요가 있음. 주택수선·관리사업의 지원 단가를 현실화하고 대상을 조정함
- 현재 아파트는 지원 대상에 포함되지 않는데, 관리가 어려운 저층 주거지의 15년 이상 경과한 나홀로 아파트를 지원 대상에 포함시킬 필요가 있음

#### ■ 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행

- 연탄보일러를 기름보일러로 교체 시 연료비가 부담되어 교체를 기피하는 사례가 있어, 보일러 교체로 에너지 비용이 증가하지 않도록 하는 지원이 필요함
- 열악한 주거환경에 있으나 이주가 어려운 복지 사각지대에게 집수리를 지원하는 전주형 에너지효율 개선사업을 추진하는 것이 필요함
- 농어촌 장애인 주택개조사업과 저소득계층 노후주택 개보수사업에서 소외된 노인·장애인 가구를 대상으로 전주시 자체 예산으로 배리어프리 지원사업을 추진함

#### ■ 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행

- 관리사무소나 입주자대표회의 등 주민조직이 없는 소규모 공동주택을 대상으로 주민 공동체를 조직하여 스스로 주택을 관리하는 ‘주민주도형 소규모 공동주택 관리사업’을 추진함
  - ‘주민주도형 소규모 공동주택 관리사업’은 주민들이 스스로 주택을 관리할 수 있도록 주민 조직 형성을 촉진하고 지속가능한 마을공동체를 유지하도록 지원하는 데 목적이 있음

#### ■ 공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화

- 영구임대주택 단지의 시설 노후화와 빈곤의 집중화에 대한 대응이 필요함
- 중앙정부, 전라북도, LH공사 등과 협력해 공공임대주택 관리를 강화하고 수요 맞춤형 주거복지 프로그램을 제공할 수 있는 선도적인 협력 모델을 구축함
  - ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법’에 따라 수립되는 중앙정부의 계획 실현에 전주시가 주도적으로 참여함
  - 지자체가 시행계획을 수립하면 중앙정부가 인력·예산을 지원하는 제도적 기반을 마련함

#### ■ 임차 가구 주거 불안 해소를 위한 임대차 행정 강화

- 전월세인상률상한제 준수, 세입자의 계약갱신청구권 보장을 위해 지자체의 관리·감독을 강화함

- 깡통전세와 전세사기 예방 대책으로 전세가율이 높은 지역·단지를 특별 관리하고, 실거래가 이상치에 대한 관리·감독을 강화함
- 전주시의 임대차 정보 제공 플랫폼을 구축하여 임차인에게 임대차계약 체결 전에 필요한 정보를 제공함
- 주택임대사업자에 대한 관리·감독을 강화하기 위하여 주기적으로 주택임대사업자의 법률 준수 여부를 파악하고 위반 시 과태료 부과 및 등록을 말소함

### 3. 찾아가는 ■ 주택바우처 확대

#### 맞춤형 주거복지

- 현재 12개월로 한정된 주택바우처 지원 기간을 기준 충족 시 계속 지원하는 것으로 개선함
- 아동이 있는 가구를 대상으로 아동 1인당 30%를 가산하여 지급하여 보장 수준을 강화함
- 전주시의 주거복지 네트워크를 활용하여 정책 대상 가구 접근성을 향상시킴
- 장기적으로는 주택바우처 사업의 대상 가구가 거주하는 주거의 품질을 관리함

#### ■ 저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선

- 전주시는 '전라북도 저소득계층 임대보증금 지원 조례'에 따라 전라북도 매칭 사업으로 공공 임대주택 보증금을 최장 6년 동안 무이자로 지원하고 있는데, 만기 일시상환이 조건임
- 저소득계층 임대보증금 지원 사업은 전라북도와 협의하여 생계·의료급여 수급 가구의 보증금 상환 부담을 완화하기 위해 제도를 개선할 필요가 있음
  - 최장 지원 기간을 6년에서 20년으로 연장하고, 일시상환이 아닌 분할상환 방식을 도입함. 만기 시점이 아닌 퇴거 시점에 일시상환하는 방안도 도입해, 수요자가 분할상환이나 퇴거 시 일시상환을 선택할 수 있게 함

#### ■ 전주형 에너지 바우처 신설

- 지구 온난화로 기후가 급격하게 변화하면서 극심한 추위와 더위 같은 이상 현상이 발생하고, 취약계층은 여름철과 겨울철에 적절한 실내온도를 유지하는 데 어려움이 있음
- 2023년 전주시는 일부 취약계층에 긴급난방비를 지원하고 도시가스요금을 감면했으나, 이는 한시적인 것으로 사각지대에 놓인 취약계층에 대한 안정적인 에너지 비용 지원이 필요함
- 중앙정부의 정책 대상에 포함되지 못하는 주거취약계층의 에너지비용 부담 경감을 위해 '전주형 에너지 바우처'를 도입하는 것이 필요함
  - 사업 대상은 '기준중위소득 60% 이하로 설정하고, 중앙정부의 에너지 바우처를 받지 못하는 수급 가구를 포함하며, 중앙정부 에너지 바우처 지원 금액의 50% 수준으로 지급함

## ■ 주거복지 전달체계 역량 강화 지원

- 우리나라 주거복지 프로그램은 신청주의에 기반하고 있어 중앙정부와 전주시의 주거복지 프로그램이 대상자에게 효과적으로 전달되기 위해서는 전달체계의 역량 강화가 필수적임
- 다양한 주거취약계층의 복지 수요 증가와 전주형 주거복지 사업 확대에 따라 전주시 주거복지센터의 구(區)별 설치(완산구, 덕진구 각 1개소)를 추진함

## ■ 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화

- 주거복지 프로그램 대상 가구의 발굴과 맞춤형 지원 연계를 위해서는 주거복지 전달주체에 대한 정기적인 교육과 정보 제공이 필수적이지만 현재는 불충분함
- 주거복지사업 안내서 발간 사업을 지속적으로 추진하는 한편 주거복지 전달주체에 대한 교육을 강화함
- 주거복지의 수도 역할을 하고 있는 전주시에서 주거복지 정책 성과를 확산시키고, 전국 주거복지 관련 주체가 교류할 수 있는 박람회, 세미나, 컨퍼런스 등을 주최함

## ■ 주거실태조사 수시 시행

- 5년마다 시행되는 주거실태조사와 별도로 특정 계층을 대상으로 수시 조사를 시행함
- 생애 주기별, 주택유형별 주거복지사업 대상자에 대한 다양한 조사를 통해 기존 사업의 개선 방안을 마련하고, 신규 사업을 발굴함

## ■ 제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성

- 전주시 '주거복지 기본 조례'에는 주거복지기금의 조성과 운영을 위한 근거 규정이 마련되어 있으나, 기금이 설치되지 않음
- 향후 재건축초과이익환수로 인한 부담금이 지자체에 배분될 예정인데, 이 중 일정 비율을 주거복지기금으로 조성할 필요가 있음
- 2023년부터 시행되는 고향사랑기부제로 모금한 기금을 주거복지 프로그램 확대에 투입할 필요가 있음

# VI

## 실현방안

### 1. 추진 조직

#### ■ 단기 추진 조직: 건축과 주거복지팀에서 다양한 주체와 협력

- 건축과 주거복지팀이 제2기 주거복지 기본계획에 따른 주거복지 정책 추진의 총괄 역할을 수행함
- 전주시의 타 부서뿐 아니라 중앙정부, LH공사, 주택도시보증공사, 전라북도, 전북개발공사, 민간(사회적 경제 주체, 대학교, 기업 등)과 협력해 공공임대주택과 사회주택 공급을 확대하고, 전주시 자체 주거복지 사업을 추진함
- 주거복지 사각지대 해소와 새롭게 추진하는 주거복지 사업에 공공과 민간의 참여가 확대될 수 있도록 홍보와 지원을 강화함

#### ■ 중장기 추진 조직: 주거복지과 설치 및 전주시공사 설립

- 2022년 주거복지과를 도시건설안전국 건축과 주거복지팀으로 재편성했는데, 전주시 주거복지 전담조직으로서 위상 강화를 위해 전담 조직을 재구성하고 인력을 확보함
- 전주시 주택 공급·관리를 원활히 수행할 수 있는 주체로서 ‘전주시공사(가칭)’를 설립함
  - 현재는 LH공사와 전북개발공사에서 공공주택사업을 추진하고 있는데, 소규모 맞춤형 임대 주택 건설이나, 소규모 재건축 등의 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 전주시공사 설립이 필요함

#### ■ 주민이 주체가 되는 주거복지 프로그램의 기획과 집행

- 주거복지 기본계획에 의한 정책과 프로그램을 실행·모니터링하는 과정에서 수요자 참여를 보장하는 방안을 수립하여 유엔(UN)주거권특별보고관의 권고를 이행함
- 주거복지 기본계획의 이행상황을 점검하는 모니터링 기구를 설치하고, 수요자 등 정책 이해관계자의 참여 기회를 확대함

### 2. 성과지표 관리

#### ■ 주거복지 지표 설정과 관리

- 각 프로그램을 달성 가능한 시기별로 단기와 중장기로 분류하고 지표를 설정함
- 프로그램별 지표를 근거로 민관 네트워크, 모니터링 기구 등을 통해 매년 이행 여부를 점검하고 미달성 시 개선점을 마련함

#### ■ 단계별 추진 계획

- 단기과제는 이미 전주시가 진행 중인 사업으로, 2024년부터 대상을 확대함

- 전주형 청년 매입임대주택 공급 확대, 전주형 사회주택 공급 확대, 주택수선·관리사업 체계화, 주택바우처(전주형 주거급여) 확대, 저소득계층 임대보증금 지원 개선 등임
- 중장기과제는 주로 단기간 내 추진하기 어려운 신규 사업으로 준비 기간을 거쳐 2025년부터 시행함
  - 수요 맞춤형 공공임대주택 공급, 전주형 주택성능 향상사업 시행, 전주형 에너지효율 개선 사업 시행, 전주형 에너지 바우처 신설 등임

### 3. 재정 계획

#### ■ 주거복지 정책 대상 규모

- 주거복지 프로그램의 사각지대가 발생하지 않도록 추진과제별로 대상 규모를 추계하고 우선 순위를 설정하여 지원 대상을 선정할 필요가 있음
- 본 연구의 주거실태조사를 기반으로 한 주거취약계층의 규모는 전체 가구(274,416가구)의 36.5%인 100,080가구이며, 이 중 기준중위소득 50% 이하 가구는 전체 가구의 22.4%인 61,358가구임

#### ■ 재정 소요

- 주거복지 기본계획이 실행되는 5개년(2024~2028년)간 소요되는 전주시 예산은 총 491.9억 원 내외로 추정됨
- 중장기 추진과제가 실시되는 2025년부터는 연간 108.4억원이 소요될 것으로 예상됨
- 중앙정부 교부금(종합부동산세, 재건축초과이익환수에 의한 부담금 등 포함), 고향사랑기부금 등을 활용한 주거복지기금 조성으로 재정적 기반을 마련해 주거복지 프로그램에 소요되는 예산의 지속가능성을 확보함

# 목 차

I. 서론	1
1. 배경과 목적	1
1) 배경	1
2) 목적	3
2. 근거 법령과 정책 대상	4
1) 근거 법령	4
2) 정책 대상	4
3. 계획의 범위와 주요 내용	5
1) 범위	5
2) 주요 내용	7
3) 계획 수립의 주요 과정	7
II. 주택 현황 및 주거실태	13
1. 주택 현황	15
1) 주택보급률	15
2) 주택 재고	18
3) 건축 시기 및 지가 분포	18
4) 주택시장 가격 동향	23
5) 주택 인허가·준공·미분양 현황	47
6) 전주시 주택 매수자 및 소유자 현황	54
2. 가구의 주거실태	56
1) 점유형태	56
2) 거주 이유와 거주 기간	58
3) 주택의 물리적 상태	60
4) 집수리 소요	62
5) 주거환경 만족도와 개선 소요	63
6) 주거비 부담	65
7) 임차 가구의 주거 불안감	67
8) 주거복지 프로그램 소요	69
9) 임대차3법 찬반 여부	72
10) 주거취약 가구 현황	73
11) 1인·장애인·아동 가구 현황	76



Ⅲ. 주택시장의 변화와 전망	83
1. 인구와 가구의 변화	85
1) 시계열 변화 분석	85
2) 인구 특성	86
3) 가구 특성	91
4) 출생 및 사망	93
5) 인구이동	97
2. 장기 주택 수요·공급 전망	115
1) 장기 주택 수요 추정 방법	115
2) 인구 및 가구 추계	116
3) 주택 수요 추정	123
4) 주택 공급 가능성 추정	128
5) 기 개발사업 계획에 의한 주택 공급 잠재력	129
6) 신규 개발 계획에 의한 주택 공급 잠재력	131
7) 수요 대비 주택 공급 잠재력	132
Ⅳ. 비전과 기본 방향	135
1. 주거복지 성과와 현황	137
1) 전주시 주거복지 사업의 연혁과 평가	137
2) 공공임대주택 공급 확대	140
3) 전주형 청년 매입임대주택	143
4) 도시재생 뉴딜사업 추진	145
5) 해피하우스 운영	146
6) 저소득계층 노후주택 개보수	149
7) 전주형 사회주택	150
8) 주택바우처(전주형 주거급여)	157
9) 저소득계층 임대보증금 지원	164
10) 민관협력을 통한 주거복지 전달체계 강화	166
11) 전주시 자체 예산을 통한 주거복지 예산 확대	172
2. 주거 문제 진단	176
1) 주거취약 가구의 증가	176
2) 주택의 노후화	178
3) 체계적인 공공임대 주택 관리 방안 부재	180
4) 월세 가구의 높은 주거비 부담	181
5) 공공의 주거 안전망 부족	184

# 목 차

3. 주거복지 기본계획의 비전	188
1) 기존 주거복지 정책의 한계	188
2) 비전 설정 시 고려점	189
3) 주거복지 기본계획의 비전	193
V. 추진과제	197
1. 양질의 부담가능한 주택 공급 확대	199
[정책목표 1-1] 전주형 부담가능한 주택 공급	199
1) 전주형 청년 매입임대주택 확대	199
2) 전주형 사회주택 공급 확대	203
3) 전주형 주택의 운영·관리 강화	208
[정책목표 1-2] 거버넌스를 통한 생애 주기 맞춤형 주택 공급	209
1) 수요 맞춤형 공공임대주택 공급	209
2) 사회복지서비스와 결합한 공공임대주택 공급	212
2. 편리하고 안전한 주거환경	216
[정책목표 2-1] 주택 품질 제고	216
1) 전주형 주택성능 향상사업 시행	216
2) 주택수선·관리사업 체계화	220
3) 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행	222
[정책목표 2-2] 관리를 통한 주거환경 개선	226
1) 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행	226
2) 공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화	228
3) 임차 가구 주거 불안 해소를 위한 임대차 행정 강화	230
3. 찾아가는 맞춤형 주거복지	235
[정책목표 3-1] 전주형 주거비 부담 경감	235
1) 주택바우처 확대	235
2) 저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선	238
3) 전주형 에너지 바우처 신설	240
[정책목표 3-2] 주거복지 전달체계 개선 및 제도적 기반 마련	242
1) 주거복지 전달체계 역량 강화 지원	242
2) 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화	244
3) 주거실태조사 수시 시행	245
4) 제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성	245



VI. 실현방안	249
1. 추진 조직	251
1) 추진 조직 강화	251
2) 주민 참여 확대	252
2. 성과지표 관리	254
1) 주거복지 지표	254
2) 단계별 추진 계획	255
3. 재정 계획	257
1) 주거복지 정책 대상 규모	257
2) 재정 소요	258
참고문헌	262
〈부록 1〉 조사표	269
1. 주거실태조사	269
2. 전주시 주택바우처 이용 가구조사	281
〈부록 2〉 Mankiw-Weil 주택 수요 예측 모형	285

# 목 차

## 〈표 차례〉

표 I-1. 심층면접조사 및 FGI조사 대상자.....	9
표 II-1. 인구·가구·주택 변화(2000~2020년).....	15
표 II-2. 신주택보급률과 외국인 가구·오피스텔을 포함한 주택보급률(2021년).....	17
표 II-3. 점유형태 변화(2010~2020년).....	18
표 II-4. 주택유형별 재고(2020년).....	19
표 II-5. 건축연도별 주택 재고(2021년).....	20
표 II-6. 전체 주택 매매건수(2006~2022년).....	24
표 II-7. 아파트 매매건수(2006~2022년).....	25
표 II-8. 전체 주택 매매거래회전율(2015~2022년).....	26
표 II-9. 아파트 매매거래회전율(2015~2022년).....	27
표 II-10. 전체 주택 호당 매매가(2006~2022년).....	28
표 II-11. 전체 주택 3.3㎡당 매매가(2006~2022년).....	30
표 II-12. 전체 주택 매매가 변화율(2011~2022년).....	30
표 II-13. 아파트 호당 매매가(2006~2022년).....	31
표 II-14. 아파트 3.3㎡당 매매가(2006~2022년).....	31
표 II-15. 아파트 매매가 변화율(2011~2022년).....	32
표 II-16. 전주시 아파트의 건축연도별 3.3㎡당 매매가(2011~2022년).....	33
표 II-17. 전체 주택 전세건수(2011~2022년).....	34
표 II-18. 아파트 전세건수(2011~2022년).....	34
표 II-19. 전체 주택 호당 전세가(2011~2022년).....	35
표 II-20. 전체 주택 3.3㎡당 전세가(2011~2022년).....	36
표 II-21. 전체 주택 전세가 변화율(2011~2022년).....	37
표 II-22. 아파트 호당 전세가(2011~2022년).....	37
표 II-23. 아파트 3.3㎡당 전세가(2011~2022년).....	38
표 II-24. 아파트 전세가 변화율(2011~2022년).....	39
표 II-25. 전체 주택 전세가율(2011~2022년).....	40
표 II-26. 아파트 전세가율(2011~2022년).....	40
표 II-27. 전세가율이 80·90·100% 이상인 공동주택 단지 비율(2021~2022년).....	41
표 II-28. 전체 주택 월세건수(2011~2022년).....	42
표 II-29. 아파트 월세건수(2011~2022년).....	42
표 II-30. 전체 주택 호당 월세전환가(2011~2022년).....	43
표 II-31. 전체 주택 3.3㎡당 월세전환가(2011~2022년).....	44

표 II-32. 전체 주택 월세전환가 변화율(2011~2022년).....	44
표 II-33. 아파트 호당 월세전환가(2011~2022년).....	45
표 II-34. 아파트 3.3㎡당 월세전환가(2011~2022년).....	46
표 II-35. 아파트 월세전환가 변화율(2011~2022년).....	46
표 II-36. 주택 인허가 현황(2011~2022년).....	47
표 II-37. 주택 준공 현황(2011~2022년).....	49
표 II-38. 면적대별 주택 인허가 및 준공 비율(2011~2022년 누적).....	50
표 II-39. 연말 기준 미분양 현황(2007~2022년).....	52
표 II-40. 미분양 주택의 규모별 비율(2007~2022년).....	53
표 II-41. 전주시 아파트 매수자 소재 시군구 상위 10개(2020~2022년).....	54
표 II-42. 주택 소재지별 소유자의 거주지 현황(2021년).....	55
표 II-43. 소유물건수별 주택 소유자 현황(2021년).....	55
표 II-44. 지역·주택유형·전용면적·가구원수별 점유형태.....	57
표 II-45. 현재 주택 점유형태별 직전 주택 점유형태 비교(2017·2022년).....	57
표 II-46. 지역별 전주시 거주 이유 비교(2017·2022년).....	58
표 II-47. 지역·점유형태별 전주시 거주 기간.....	59
표 II-48. 지역별 전주시 거주 기간 비교(2017·2022년).....	59
표 II-49. 주택유형별 겨울철 적정 실내온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유.....	60
표 II-50. 주택유형별 여름철 적정 실내온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유.....	60
표 II-51. 연도·주택유형별 주택의 물리적 상태에 대한 평가 및 비교.....	61
표 II-52. 주택 관련 건강 위협 요소.....	62
표 II-53. 지역·주택유형별 전문 수리 필요 여부 및 필요 부분.....	62
표 II-54. 주택 내 이동에 불편을 겪는 가구원 유무와 필요 시설.....	63
표 II-55. 지역별 주거환경 만족도.....	63
표 II-56. 지역별 주거환경개선을 위해 전주시가 해결해야 할 과제.....	64
표 II-57. 지역별 동네에 필요한 공공시설.....	64
표 II-58. 지역별 점유형태에 따른 주택가격과 임차료.....	65
표 II-59. 지역별 주택가격 및 임차료 비교(2017·2022년).....	65
표 II-60. 지역·주택유형별 월평균 공과금과 관리비.....	66
표 II-61. 가구소득 구간대별 지난 1년 동안의 주거비 부담.....	67
표 II-62. 가구소득 구간대별 지난 1년 동안 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험.....	67
표 II-63. 지역·점유형태별 거쳐 내 소유자 거주 여부.....	68
표 II-64. 임차료 상승으로 인한 이사나 전세를 월세로 변경한 경험.....	68
표 II-65. 가구소득 구간대·점유형태별 임차 가구의 향후 임차료 인상 시 계획.....	69
표 II-66. 가구소득 구간대·점유형태별 임차료를 올려주고 계속 살 경우 상승비용 총당 계획.....	69

# 목 차

표 II-67. 가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 인지도	70
표 II-68. 점유형태·가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 소요	71
표 II-69. 지역별 주거복지 프로그램 소요 비교(2017·2022년)	71
표 II-70. 가구소득 구간대별 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유	72
표 II-71. 점유형태별 임대차3법 찬반 여부	72
표 II-72. 전주시 주거취약가구 규모와 비율	73
표 II-73. 주거취약가구의 지역별 분포	73
표 II-74. 주거취약가구의 가구소득 구간대별 분포	74
표 II-75. 주거취약가구의 주거복지 프로그램 소요	74
표 II-76. 주거취약가구가 이용하고 있는 사회복지서비스	75
표 II-77. 주거취약가구의 필요한 사회복지서비스	76
표 II-78. 1인·장애인·아동 가구 현황	76
표 II-79. 1인·장애인·아동 가구 점유형태	77
표 II-80. 1인·장애인·아동 가구의 지난 1년간 월평균 가구 총소득	77
표 II-81. 1인·장애인·아동 가구의 겨울철 적절한 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유	78
표 II-82. 1인·장애인·아동 가구의 여름철 적절한 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유	78
표 II-83. 1인·장애인·아동 가구의 현재 집에서 전문 수리 필요 여부 및 필요 부분	79
표 II-84. 1인·장애인·아동 가구의 주택 내 이동에 불편함을 겪는 가구원 여부 및 보유 시설	79
표 II-85. 1인·장애인·아동 가구의 주택 내 이동에 불편함을 겪는 가구원 여부 및 필요 시설	80
표 II-86. 1인·장애인·아동 가구의 현재 집에서 겪는 어려움	80
표 II-87. 1인·장애인·아동 가구의 주요 주거복지 프로그램에 대한 소요	81
표 II-88. 1인·장애인·아동 가구의 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유	82
표 II-89. 1인·장애인·아동 가구의 공공임대주택 입주 의사	82
표 II-90. 1인·장애인·아동 가구의 공공임대주택 입주 의사가 없는 이유	82
표 III-1. 인구·가구 현황과 변화(1990~2020년)	85
표 III-2. 전국 인구·가구·주택수와 증가율(2015~2021년)	86
표 III-3. 지역·읍면동별 인구 변화(2015~2020년)	87
표 III-4. 지역·읍면동별 가구 변화(2015~2020년)	88
표 III-5. 연령대별 인구 비율의 변화(2000·2020년)	90
표 III-6. 지역별 외국인·외국인 가구 비율(2010~2020년)	91
표 III-7. 평균 가구원수(2010~2020년)	91
표 III-8. 1인 가구 비율(2000~2020년)	92
표 III-9. 지역·읍면동별 1인 가구 변화(2015·2020년)	94
표 III-10. 전주시와 인근 및 유사규모 지자체의 합계출산율(2010~2021년)	96

표 III-11. 전주시와 인근 및 유사규모 지자체의 모의 연령대별 출산율(2021년).....	96
표 III-12. 전주시와 인근 및 유사규모 지자체의 인구 자연증감(2010·2020년).....	97
표 III-13. 전주시 연도별 인구이동(2001~2021년).....	98
표 III-14. 전주시 연령대별 인구이동(2001~2021년 누적).....	109
표 III-15. 지자체별 도시기본계획상 외부유입률 비교.....	118
표 III-16. 코호트-요인법을 이용한 베이스 인구 추정 결과.....	119
표 III-17. 각종 개발사업에 의한 연도별 인구 유입 추계.....	120
표 III-18. 전주시 인구 추계 결과.....	121
표 III-19. 전주시 가구 추계 결과.....	123
표 III-20. 주택 수요 추정을 위한 소득 및 주거비용 변화 시나리오 설정.....	124
표 III-21. 전주시 연도별 주택 수요(연면적) 추정 결과.....	125
표 III-22. 전주시 규모별 주택 수요 추정 결과 요약.....	126
표 III-23. 전주시 규모별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(2:7:9:3:2 배분).....	126
표 III-24. 전주시 규모별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(3:8:9:3:2 배분).....	127
표 III-25. 전주시 주택유형별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(2:7:9:3:2 배분).....	128
표 III-26. 전주시 주택유형별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(3:8:9:3:2 배분).....	128
표 III-27. 주택 공급 잠재력 분석을 위한 시나리오.....	129
표 III-28. 주요 개발사업 진행 및 계획 현황.....	129
표 III-29. 시나리오별 주택 공급 가능성 요약.....	130
표 III-30. 중위 시나리오에 의한 주택 공급 가능성.....	130
표 III-31. 2035 도시기본계획상의 시가화예정용지.....	131
표 III-32. 기개발지·개발억제지·개발불능지·개발가능지 기준.....	131
표 III-33. 시나리오별 주택 수요와 공급 가능성 비교(2:7:9:3:2로 배분).....	133
표 III-34. 시나리오별 주택 수요와 공급 가능성 비교(3:8:9:3:2로 배분).....	133
표 IV-1. 제1기 전주시 주거복지 기본계획 이행에 대한 평가.....	139
표 IV-2. 장기공공임대주택 재고 현황(2017~2022년 10월).....	140
표 IV-3. 가구수 대비 장기공공임대주택 재고 비율 변화(2017~2022년 10월).....	141
표 IV-4. 장기공공임대주택 유형별 재고 현황(2022년 10월).....	141
표 IV-5. 임대주택 유형별 재고 변화(2017~2022년 10월).....	142
표 IV-6. 청년 매입임대주택 공급 현황(2019~2022년).....	144
표 IV-7. 전주시 도시재생 뉴딜사업 중 주거지 개선 사업 추진 현황.....	146
표 IV-8. 전주시 해피하우스 사업 지역 및 인력 현황(2023년).....	147
표 IV-9. 전주시 해피하우스 사업 업무 분장.....	147
표 IV-10. 전주시 해피하우스 무상지원 유지보수 서비스 항목.....	148

# 목 차

표 IV-11. 해피하우스 점검·보수 서비스 추진 실적(2022년).....	148
표 IV-12. 저소득계층 노후주택 개보수사업 추진 실적(2022년).....	150
표 IV-13. 전주형 사회주택 현황(2017~2021년).....	151
표 IV-14. 중앙정부와 전주시의 주거비 지원 금액 비교(2022년).....	157
표 IV-15. 중앙정부 주거급여와 전주시 주택바우처 사업 비교.....	158
표 IV-16. 저소득계층 임대보증금 지원 사업 추진 현황(2018~2022년).....	165
표 IV-17. 전주시 주거복지센터 사업 총괄표(2022년).....	167
표 IV-18. 주거생활 유지지원사업 개요(2022년).....	167
표 IV-19. 전주시와 시흥시의 2022년 일반회계 세출예산 비교(마지막 추경안 기준).....	173
표 IV-20. 전주시의 주거복지 관련 자체사업 예산(2022년).....	174
표 IV-21. 시흥시의 주거복지 관련 자체사업 예산(2022년).....	175
표 IV-22. 전주시 주거취약가구 규모 및 비율(2017·2022년).....	177
표 IV-23. 전주시의 주택유형별 노후주택 비율(2021년).....	178
표 IV-24. 월세 가구의 소득 대비 주거비 부담 및 주거비 과부담 가구 비율.....	182
표 IV-25. 소득으로 추정된 전주시 주거급여 수급 대상 가구 규모와 실제 수급 가구 비율(2022년).....	184
표 IV-26. 전국과 전주시의 가구원 연령대별 주거급여 수급자수(2022년).....	186
표 IV-27. 전주시 주택바우처 대상자 중 청년 1인 가구의 비중(2020~2022년).....	186
표 IV-28. 전주시 소재 대학의 기숙사 수용률(2022년).....	186
표 IV-29. 2030 전라북도 주거종합계획에 의한 주요 주거복지 사업 내용.....	190
표 V-1. 고령자복지주택 사업 제안서 평가기준.....	213
표 V-2. (가칭)주택개량지원센터의 역할(안).....	219
표 V-3. 주택수선·관리사업의 지원공사 범위(안).....	221
표 V-4. 연탄보일러 사용 가구 조사 결과.....	223
표 V-5. 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업의 단계별 수행과제.....	227
표 V-6. 전주시 주택바우처 아동주거비 도입 방안.....	237
표 V-7. 전주형 에너지 바우처 지급 기준(안).....	241
표 V-8. 주거복지 성과가 반영된 재건축부담금 지자체 배분 평가기준.....	247
표 VI-1. 주거복지정책 추진과제별 연계 조직.....	252
표 VI-2. 전주시 주거복지 지표(안).....	254
표 VI-3. 주요 추진과제의 지원 대상.....	258
표 VI-4. 주요 추진과제의 사업별 지원 대상과 규모 및 단위당 소요예산.....	259
표 VI-5. 주요 추진과제의 연도별 지원 계획.....	260

## 〈그림 차례〉

그림 I-1. 전주시의 위치와 도시계획상의 생활권	3
그림 I-2. 전주시의 주거취약가구	4
그림 I-3. 전주시 행정구역도	6
그림 I-4. 전주시 지역조사	10
그림 I-5. 계획 수립 과정	11
그림 II-1. 전주시·전라북도·수도권·전국 신주택보급률 변화(2011~2021년)	17
그림 II-2. 전주시 행정동별 주택유형(2020년)	20
그림 II-3. 전주시 주택 건축 시기의 공간적 분포	21
그림 II-4. 전주시 주택유형별 건축 시기의 공간적 분포	22
그림 II-5. 전주시 지가의 공간적 분포(2016~2022년)	23
그림 II-6. 전주시 지가변동률(2016~2022년)	23
그림 II-7. 전주시 주택유형별·월별 매매건수(2011~2022년)	25
그림 II-8. 전국·전주시 전체 주택 월별 매매가 변화(2011~2022년)	29
그림 II-9. 전주시 아파트의 건축연도별 3.3㎡당 매매가 변화(2011~2022년)	33
그림 II-10. 전국·전주시 전체 주택 월별 전세가 변화(2011~2022년)	35
그림 II-11. 전국·수도권·전라북도 주택 인허가 현황(2011~2022년)	48
그림 II-12. 전국·수도권·전라북도 주택 준공 현황(2011~2022년)	49
그림 II-13. 전국·전라북도 택지지정 및 택지공급 실적(1992~2021년)	51
그림 II-14. 월별 주택 미분양 현황(2007~2022년)	52
그림 II-15. 전주시 아파트 매수자 소재 시도(2020~2022년)	54
그림 II-16. 직전 점유형태와 현재 점유형태 변화(2022년)	58
그림 III-1. 전주시 행정동별 인구·가구수 변화(2015~2020년)	89
그림 III-2. 인구피라미드 변화(2000·2020년)	90
그림 III-3. 전주시 행정동별 평균 가구원수(2020년)	92
그림 III-4. 전주시 행정동별 1인 가구 비율 변화(2015~2020년)	95
그림 III-5. 전주시 행정동별 취약계층 비율(2022·2023년)	95
그림 III-6. 전주시 전입·전출·순이동 추이(2001~2021년)	98
그림 III-7. 전주시 전출입 대비 내부이동 비율 변화 추이(2001~2021년)	99
그림 III-8. 행정동별 순이동의 변화(2016~2021년)	101
그림 III-9. 전주시 연도·시도별 전입 인구(시도→전주시) 추이(2001~2021년)	102
그림 III-10. 전주시 연도·시도별 전출 인구(전주시→시도) 추이(2001~2021년)	103



# 목 차

그림 Ⅲ-11. 전주시-주요 시도간 인구이동 추이(2001~2021년).....	104
그림 Ⅲ-12. 전국 시군구에서 전주시로의 전입 인구 규모(2006~2021년).....	106
그림 Ⅲ-13. 전주시에서 전국 시군구로의 전출 인구 규모(2006~2021년).....	107
그림 Ⅲ-14. 전주시 기준 전국 시군구별 순이동 규모(2006~2021년).....	108
그림 Ⅲ-15. 연령대별 인구이동 피라미드(2001~2021년 누적).....	109
그림 Ⅲ-16. 전주시 연령대별 총이동 변화 추이(2001~2021년).....	110
그림 Ⅲ-17. 전주시-전국 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년).....	111
그림 Ⅲ-18. 전주시-전라북도 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년).....	112
그림 Ⅲ-19. 전주시-서울특별시 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년).....	113
그림 Ⅲ-20. 전주시-경기도 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년).....	114
그림 Ⅲ-21. 전주시 인구 추계 결과.....	121
그림 Ⅲ-22. 전주시 가구원수별 가구 비율 변화 추정.....	122
그림 Ⅲ-23. 전주시 개발가능지 분석 결과.....	132
그림 Ⅳ-1. 전주시 주거복지 사업 연혁.....	138
그림 Ⅳ-2. 전주시 공공임대주택 분포(2022년 10월).....	141
그림 Ⅳ-3. 주택바우처 수급 가구주 연령대.....	159
그림 Ⅳ-4. 주택바우처 수급 가구 가구원수.....	159
그림 Ⅳ-5. 주택바우처 수급 가구의 현재 집 점유형태.....	159
그림 Ⅳ-6. 주택바우처 수급 가구의 현재 집이 겨울철에 적절한 온도가 유지되는지 여부...	160
그림 Ⅳ-7. 주택바우처 수급 가구의 현재 집에서 겪는 건강 위협 요소.....	160
그림 Ⅳ-8. 주택바우처 인지 여부 및 전주시 자체 예산 운영 인지 여부.....	161
그림 Ⅳ-9. 주택바우처 유입 경로.....	161
그림 Ⅳ-10. 주택바우처가 생활에 도움이 되었는지 여부.....	162
그림 Ⅳ-11. 주택바우처 지원으로 나타난 가장 큰 변화.....	162
그림 Ⅳ-12. 주택바우처 지원 금액 향상·기간 확대·대상 확대 필요성.....	163
그림 Ⅳ-13. 주택바우처 권유 의사.....	163
그림 Ⅳ-14. 전주시에서 향후 집중해야 하는 프로그램.....	164
그림 Ⅳ-15. 주거환경개선 사례.....	168
그림 Ⅳ-16. 전주시 주거복지 사업의 예산 구조.....	173
그림 Ⅳ-17. 전주시 전체 가구와 주거취약가구 규모 비교(2017·2022년).....	177
그림 Ⅳ-18. 주거환경이 열악한 노후주택 및 노후 영구임대주택.....	179
그림 Ⅳ-19. 전국 고령자복지주택 추진 현황.....	193
그림 Ⅳ-20. 전주시 주거복지 기본계획의 비전과 정책 방향.....	194





그림 V-1. 2023년 매입임대주택의 호당 정부 지원 단가 구성.....	201
그림 V-2. 주거권 보호 측면에서 본 사회주택의 위치.....	204
그림 V-3. 매각 후 재임대(sale & lease-back) 방식을 활용한 사회주택 공급.....	207
그림 V-4. 일자리 연계형 지원주택 업무 개요.....	211
그림 VI-1. 전주시 주거복지 정책 과제 단계별 추진계획.....	256



# I. 서론

---

1. 배경과 목적
2. 근거 법령과 정책 대상
3. 계획의 범위와 주요 내용





# 1

## 배경과 목적

### 배경

- 전주시는 시민의 주거권 보장을 위한 주거복지 정책을 선도하는 우리나라 주거복지의 수도 역할을 하고 있음
  - 2011년 전국 지자체 최초로 '전주시 주거복지 지원 조례'를 제정함
  - 2017년 전국 지자체 최초로 주거복지과를 설치함
  - 2021년 전국 최초로 '전주 주거복지박람회'를 개최함
  - 2019년부터 전국 기초 지자체 최초로 중앙정부와 협력하여 '전주형 청년 매입임대주택'을 공급하고 직접 운영함. 공공임대주택 사업을 전담하는 공사가 별도로 설립되어 있지 않은 기초 지자체에서 직접 주택을 공급했다는 점에서 새로운 주거복지 모델임
- 2017년 통계청의 국가통계승인을 받은 주거실태조사를 기반으로 주거복지 기본계획을 수립하였고, 계획 수립 이후 적극적으로 정책을 추진한 결과 2021년 '제1회 주거복지대상'에서 대상을 수상함
  - 분양가 및 임대주택의 임대료 관리를 모범적으로 수행함
  - 빈집과 노후주택 밀집 지역에서 빈집밀집구역 재생사업, 저층주거지 골목길 정비사업 등을 추진하여 주거환경을 개선함
  - '주택바우처(전주형 주거급여)' 지원, '해피하우스' 지원 대상 확대, '전주시 주거복지센터' 운영, '전주형 사회주택' 공급을 자체 예산으로 시행함
- 전주시가 적극적으로 주거복지 정책을 펼치고 있지만 인구·가구 구조 변화, 공공임대주택의 노후화와 빈곤 집중, 지역 불균형, 기후위기, 저금리·유동성 확대로 인한 주거비 부담 문제 심화 등과 같은 구조적 문제는 전주시의 노력만으로는 대응하기 어려움
  - 전국적으로 2021년부터 인구의 절대 감소가 시작되고, 1·2인 가구가 급증하는 등 인구·가구 구조가 급변함
  - 평화동 영구임대주택 단지에는 노인, 장애인 등 사회적 돌봄과 지원이 필요한 취약계층이 집중됨. 입주민의 삶의 질 향상을 위해 중앙정부·지방정부·LH공사 등 사업시행기관의 협력에 기반한 주거복지 모델 수립이 필요하며, 전국 지자체로 확산할 필요가 있음
  - 전주시는 2015년 '전주시 빈집 정비 지원조례'를 제정하여 대응해왔으나, 절대인구 감소와 수도권 인구 집중으로 비수도권 지역을 중심으로 빈집 문제가 심화하고 있음
  - 전 세계적인 기후위기 심화로 주거취약계층의 주거권이 위협받고 있는 가운데, 특히 에너지 효율이 낮은 주택에 거주하는 주거취약계층은 적정 실내온도를 유지하지 못해 건강과 안전을 위협받고 있음

- 1인 가구, 청년, 장애인, 노인, 아동·청소년 등 다양한 계층의 주거복지 수요가 증가하고 있으나 지자체 차원에서 대응할 수 있는 자원은 여전히 부족함
- 2020년 2월 코로나19 발생 이후 저금리와 유동성 확대로 주택가격이 급등하였다가 2021년 8월 이후 금리가 인상되면서 주택가격이 하락함. 주택시장의 불안정성이 심화하면서 자산 격차가 확대되고, 주택가격 하락이 깡통전세로 이어져 시민의 주거안정을 위협함
- 2017년 전주시 주거복지 기본계획 수립 이후 전주시와 시흥시 등의 선도적인 노력으로 주거복지의 위상이 강화됨
  - 재건축부담금의 국가귀속분(50%)을 지자체에 배분하기 위해 2020년 9월 ‘재건축 초과이익 환수에 관한 법률 시행령’이 개정·시행되었는데, 지자체 배분 평가 기준에서 ‘주거복지 증진 노력(45%)’ 비중이 가장 높음
  - 주거복지 증진 노력에는 공공임대주택 공급 실적, 주거복지센터 설치 실적, 주거관리비 지원 여부, 주택공급질서 확립 노력 등이 포함됨
- 중앙정부 주거복지 정책 변화를 반영하여 협력적 거버넌스 강화에 기반한 제2기 전주시 주거복지 기본계획 수립이 필요함
  - 주거급여는 2018년 부양의무자 기준이 폐지되고, 2023년 보장 범위가 기준 기준중위소득 47% 이하로 확대됨
  - 2019년 ‘아동주거권 보장 등 주거지원 강화 대책’ 발표, 2020년 ‘주거취약계층 주거지원 사업’ 도입, 2022년 ‘청년 월세 한시 특별지원’ 등이 추진되고, 주거복지센터를 중심으로 주거복지 전달체계가 강화됨
- ‘2030 전라북도 주거종합계획’과 연계한 전주시 주거복지 기본계획 수립이 필요함
  - 전라북도가 2022년 수립한 ‘2030 전라북도 주거종합계획’에 기반해 주거복지 관련 협력체계 강화 방안을 마련하는 것이 필요함
- 전주시가 2020년 수립한 ‘2035년 전주시도시기본계획’에 기반한 주거복지 기본계획 수립이 필요함
  - 전주시는 서울로부터 약 200km 반경에 위치하며, 전주시 생활권은 중앙, 동부, 서부, 남부, 북부 5개로 구분됨(그림 I-1)
  - 도시기본계획에 의한 정비사업 관련 계획을 반영하여 저층 노후주거지 주거환경 개선을 위한 사업계획을 수립하는 것이 필요함
- 그간 추진되어온 전주시 주거복지 사업에 대한 의견 수렴 및 평가를 바탕으로 전주시가 향후 5년간 추진할 주거복지 정책의 목표와 방향을 새롭게 설정하고, 맞춤형 주거복지 정책이 시행될 수 있도록 인력과 재정 소요를 고려한 제2기 전주시 주거복지 기본계획 수립이 필요함

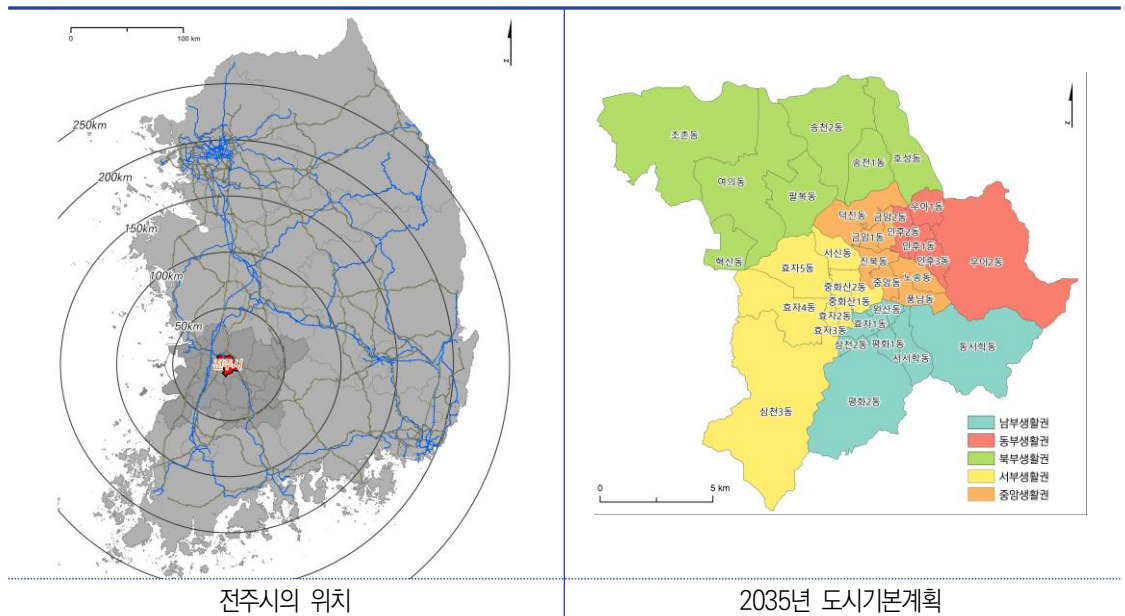


그림 1-1. 전주시의 위치와 도시계획상의 생활권

- 주거취약계층의 주거안정 및 주거수준 향상에 실질적으로 기여할 수 있고, 전국적으로 확산될 수 있는 주거복지 모델을 만들어 우리나라 주거복지의 수도 역할을 하는 전주시의 위상을 강화함

## 목적

- 전주시 거주 가구의 주거실태조사를 통해 구별, 소득계층별, 주택유형별, 가구특성별 주거실태와 주거비 지출 현황, 주거 관련 소요를 파악함
  - 주거실태조사에 주거취약가구를 포함하여 주거복지 정책에서 주목해야 할 정책 대상 집단의 실태와 소요를 파악함
- 주거실태조사에 기반해 전주시민의 주거복지 실현을 위한 기본 방향과 원칙을 설정하고 소득, 주택유형, 점유형태 등에 따른 맞춤형 주거복지 기본계획을 수립함



# 2

## 근거 법령과 정책 대상

### 근거 법령

- 2011년 제정된 ‘전주시 주거복지 지원 조례’는 5년 단위 주거복지 기본계획 수립을 규정하고 있음. 이에 2017년 최초 수립 후 2022~2023년에 제2기 주거복지 기본계획을 수립함
- 주거복지 기본계획의 바탕이 되는 전주시 주거실태조사는 2017년 9월에 최초 시행되었으며, 5년 주기에 따라 2022년 9월에 다시 실시됨
  - ‘주거기본법’ 제20조 및 동법 시행령 제13조에 근거해 조사를 실시함
  - 2022년 전주시 주거실태조사는 ‘통계법’ 제18조에 따른 승인통계임(통계승인번호 711008)
  - 인구·가구 구조와 주거환경 변화를 반영하여 주거실태조사 항목을 변경하여 작성함
  - 2017년에 이어 2022년에도 호남지방통계청에서 표본설계, 사후가중치 설계를 직접 수행함

### 정책 대상

- 주거복지 정책의 최우선 대상은 전주시에 거주하는 주거취약가구임(그림 I-2)
  - 오피스텔을 제외한 주택 이외의 거처 거주 가구, 만 65세 이상 1인 가구, 가구원 중 장애인이 있는 가구, 공공임대주택 거주 가구, 조손·한부모 가구, 국민기초생활보장제도에 의한 수급 가구, 기준중위소득 50% 이하 가구를 포함함
  - 외국인으로만 이루어진 외국인 가구와 가구원 중 외국인이나 귀화 한국인이 있는 다문화 가구도 포함함
  - 주거취약가구는 전체 가구(274,416가구)의 36.5%인 100,080가구임

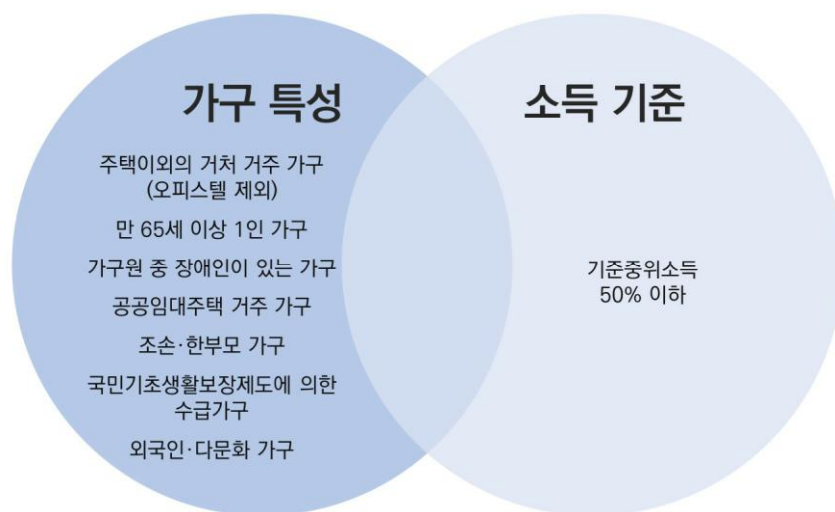


그림 I-2. 전주시의 주거취약가구

# 3

## 계획의 범위와 주요 내용

### 범위

#### ■ 시간적 범위

- 기준연도: 2022년
- 계획연도: 2023~2027년
  - 전주시 제1기 주거복지 기본계획의 계획연도는 2017~2022년임. 제1기 기본계획 수립 시점이 2017년 12월로 5개년 계획의 실행 기간은 2017~2023년이었음
  - 제2기 주거복지 기본계획은 2022년 주거실태조사를 기반으로 수립되는 2023년부터 2027년까지의 계획임. 제2기 기본계획 수립 시점은 2023년 3월로 계획의 실행 기간은 2024~2028년임
  - 인구와 가구는 예측 가능성이 높아 통계청의 인구·가구 추계도 장기 전망을 제시한다는 점에서 본 연구의 인구·가구 추계 결과는 계획연도를 넘어서는 2032년까지 제시함

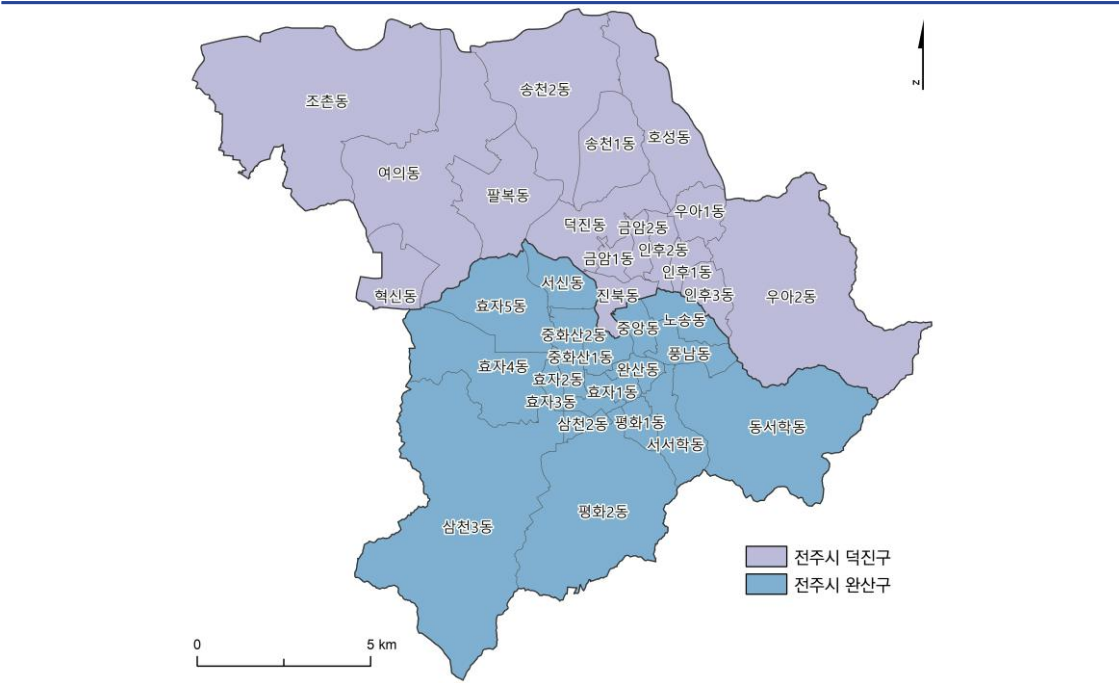
#### ■ 공간적 범위

- 전주시 전 지역을 대상으로 함(그림 I-3)
  - 완산구: 중앙동, 풍남동, 노송동, 완산동, 동서학동, 서서학동, 중화산1동·2동, 평화1동·2동, 서신동, 삼천1동·2동·3동, 효자1동·2동·3동·4동·5동
  - 덕진구: 진북동, 인후1동·2동·3동, 덕진동, 금암1동·2동, 팔복동, 우아1동·2동, 호성동, 송천1동·2동, 조촌동, 여의동, 혁신동
- 표본조사의 한계로 인해 전주시 주거실태조사 결과는 구별로 분석 결과를 제시함
- 인구주택총조사 자료에 기반해서 일부 항목에 대해서는 행정동별로 분석 결과를 제시함

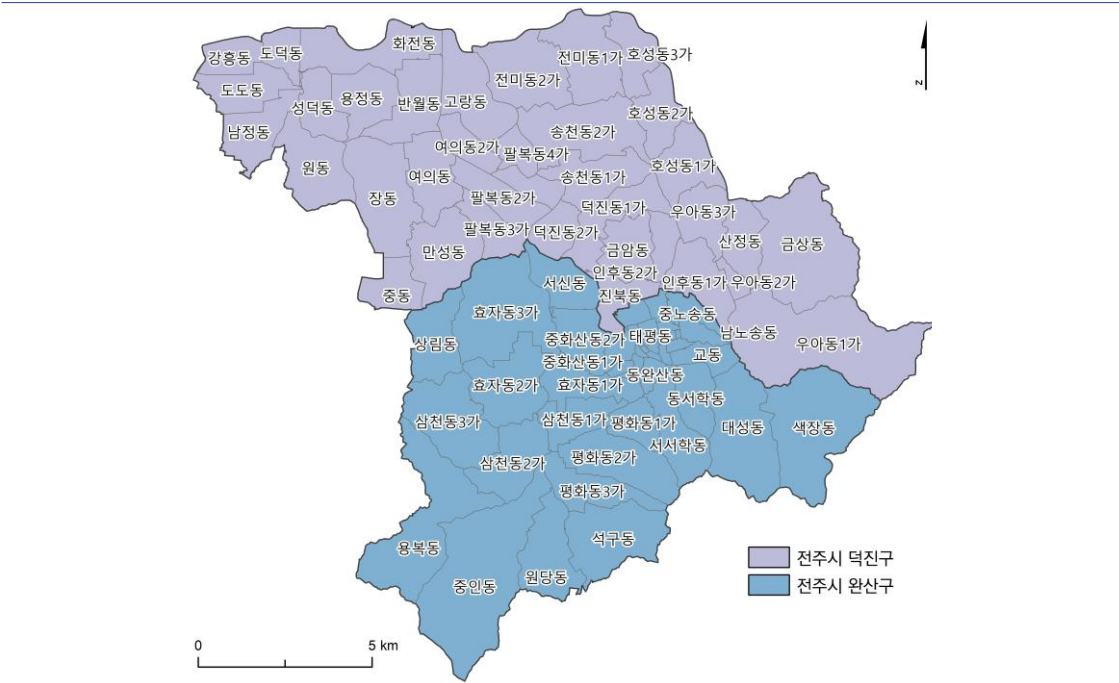
#### ■ 내용적 범위

- 주거실태조사를 통한 전주시 거주 가구의 주거실태 파악
- 주택 현황(주택보급률, 주택 재고, 주택시장 변화 등) 분석
- 인구·가구의 변화(인구이동, 연령대별 인구 비율 등) 분석
- 주택 수요·공급 예측 분석
- 제1기 전주시 주거복지 기본계획 이행에 대한 평가
- 전주시 주거정책의 기본 방향 및 비전 제시

- 주거복지 소요 계층별 주거복지 정책 수립
- 다양한 주거복지 사업에 대한 정부 자원 활용 방안 제시



행정동



법정동

그림 1-3. 전주시 행정구역도

## 주요 내용

- 본 보고서는 전주시 주거실태와 주거복지 소요, 주택시장의 변화와 전망, 주거복지 기본계획으로 구성됨
- 주거실태와 주거복지 소요 부분은 주택 현황과 가구의 주거실태로 구성됨
  - 통계청의 인구주택총조사를 기반으로 주택보급률과 주택유형·경과연수·면적별 재고 등 현황을 분석함
  - 주택유형별 건축 시기와 자가변동의 공간적 분포를 분석함
  - 전주시 매매가·전월세가 변화, 인허가, 미분양 등 주택시장 동향을 분석함
  - 주거실태조사를 토대로 전주시 전체 가구와 주거취약가구의 주거실태, 주거비 부담, 주거복지 소요 등을 분석함(주거실태조사 결과에 대한 상세한 자료는 별도 보고서인 '2022년 전주시 주거실태조사 분석 및 통계보고서' 참조)
- 주택시장의 변화와 전망 부분은 인구 및 가구의 변화, 장기 주택 수요·공급 전망으로 구성됨
  - 통계청의 인구주택총조사, 인구동향조사, 국내인구이동통계를 토대로 인구·가구, 출생 및 사망, 인구이동을 분석함
  - 2032년까지의 인구·가구 변화 예측을 기반으로 주택 수요를 추정하고, 기존에 수립된 주택 건설계획, 택지개발 및 재정비 계획, GIS 자료 등을 토대로 주택 공급량을 추정하여 향후 주택 수요·공급 전망을 제시함
- 주거복지 기본계획 부분은 계획의 비전과 기본 방향, 추진과제, 실현 방안으로 구성됨
  - 분석 결과를 바탕으로 주거 문제를 종합적으로 진단하고 전주시민의 삶의 질 향상을 위해 주거복지 기본계획이 추구할 비전과 정책의 기본 방향을 제시함
  - 정책 방향과 목표의 실현을 위한 추진과제를 도출하고 개별 과제의 세부 내용과 구체적인 방안을 제시함
  - 실현 방안에서는 추진과제의 우선순위를 고려한 단계별 추진 방안을 제시하고 추진에 필요한 조직과 재정 계획을 제시함

## 계획 수립의 ■ 각종 통계 분석과 문헌연구

### 주요 과정

- 각종 통계 자료를 분석함
  - 인구주택총조사·가계동향조사·국내인구이동통계(통계청), 주거실태조사·실거레가(국토교통부), 2017년 전주시 주거실태조사 원자료 등 분석
  - 집계된 자료(aggregated data)가 아닌 마이크로 데이터(micro data)에 대한 시계열(time series) 분석 수행
- 국내외 사례 및 상위 계획 등에 대한 문헌연구를 수행함
  - 주거복지 관련 국내외 사례 연구
  - 전라북도 주거종합계획, 전주시 도시기본계획 등 분석

- 전주시, 전주시 주거복지센터 내부자료 분석을 수행함
  - 전주시 실거래가, 주택보급률, 개발사업 현황, 주택 건설 실적, 빈집 현황, 도시재생 추진 현황 등
  - 전주시 주거복지센터 성과모음집, 지원사업 신청서 등

## ■ 주거실태조사 실시

- 전주시민의 주거실태와 주거선호도 등을 조사하여 주거복지 정책 수립의 기초자료로 활용함
  - 3,002가구 대상의 표본조사 실시 후 모집단 추정을 통해 전주시 전체 가구의 주거실태를 분석함
  - 주요 조사항목은 가구의 주거실태(주택유형, 면적 등), 지역의 주거환경(전주시 거주 이유, 주거환경 평가 등), 주거비 부담(점유형태, 주거비 지출 등), 주거복지정책(주거만족도, 주거 관련 어려움, 공공임대주택 입주 의사 등)임
  - 조사 결과는 지역(완산구·덕진구), 주택유형, 점유형태, 주거면적, 가구원수, 가구소득, 가구주 특성(성별·연령·학력·혼인상태·근무형태), 주거취약가구 여부에 따라 분석함

## ■ 주택바우처(전주형 주거급여) 이용 가구조사

- 주택바우처 사업의 성과와 개선 방안을 파악하기 위해 2020~2022년에 지원이 이루어진 183가구를 대상으로 2023년 1월 17~18일에 전화조사를 실시함
  - 주요 조사항목은 주택바우처 유입 경로, 지원으로 나타난 변화, 주택바우처 사업 관련 개선 의견 등임

## ■ 심층면접조사, 표적집단면접(FGI)조사, 자문 및 지역조사 등을 통한 의견 수렴

- 전주시 주택 및 주거정책 관련 전문가, 전주시 시민 등 30명을 대상으로 심층면접조사 및 FGI 조사를 실시함(표 I-1)
- 전주시 주거복지 정책에 대한 의견 수렴 및 전주형 주거복지 사업에 대한 평가를 위해 공무원, 주거복지센터 실무자, 사회주택 운영자 등을 대상으로 심층면접조사 및 FGI조사를 진행함
  - 주요 조사항목은 전주시 주거복지 정책의 성과와 한계, 개선 방안 등임
- 청년, 노인, 사회주택 거주자 등 전주시민을 대상으로 심층면접조사를 진행함
  - 설문조사만으로 파악하기 어려운 구체적인 주거실태 및 주거복지 소요를 조사함
  - 주거지원 서비스를 이용한 경험이 있거나 현재 이용하고 있는 가구는 지원에 대한 만족도, 지원 전후의 변화 등 주거복지 사업의 효과와 개선 의견 등을 파악함
- 조사는 연구진이 대부분 대면면접조사로 진행함
  - 코로나19의 영향과 일정 조율이 어려운 일부는 화상통화(1명), 전화(2명), 서면(1명)으로 조사를 수행함
  - 조사내용은 동의를 얻어 녹음하고 녹취록을 작성하여 분석하거나, 현장에서 속기하고 정리함

표 I-1. 심층면접조사 및 FGI조사 대상자

구분	성별	만나이	가구원수	주거형태	비고
1	여	55세	3명	사회주택	아동 가구, 수급, 협동조합 운영
2	여	29세	1명	여성 안심 사회주택	청년
3	남	30세	1명	청년 매입임대주택	청년
4	여	78세	1명	무허가 노후주택	자가, 노인일자리, 의료급여 수급
5	남	76세	1명	긴급주택	수급, 국가유공자
6	여	51세	5명	다세대주택	다자녀, 주택바우처 이용 경험, 공공임대 주택 거주 경험
7	남	65세	1명	국민임대주택	수급, 긴급주택 거주 경험, 공공임대주택 보증금 지원 이용
8	여	60세	1명	민간임대주택	수급, 임대료 연체, 긴급주택 거주 경험
9	전주시 주거실태조사 조사원 FGI(3명)				-
10	A 영구임대주택 관리사무소 소장				2회
11	B 영구임대주택 관리사무소 실무자				-
12	초록우산 어린이재단 실무자 FGI(2명)				-
13	전주시 주거복지센터 관계자				2회
14	A 사회주택 운영기관 대표				사회주택 운영
15	B 사회주택 운영기관 대표				사회주택 운영
16	C 사회주택 운영자				사회주택 운영 및 거주
17	OO동 주민센터 공무원				-
18	전주시 주거복지 전문가				-
19	전주시 주거복지 담당 공무원 A				-
20	전주시 주거복지 담당 공무원 B				-
21	전주시 주거복지 담당 공무원 C				-
22	전주시 주거복지 담당 공무원 D				2회
23	전주시 주거복지 담당 공무원 FGI(2명)				-

- 열악한 주거환경 및 전주시 주거복지 사업이 이루어지는 지역을 중심으로 지역조사를 병행함 (그림 I-4)
  - 저층 노후주거지, 빈집, 무허가 주택 밀집 지역
  - 영구임대주택, 전주형 사회주택, 전주형 청년 매입임대주택
- 공무원, 시의원, 전문가, 관계기관 종사자 등을 대상으로 최종보고회를 개최하여 제2기 주거복지 기본계획 수립을 위한 의견을 수렴함



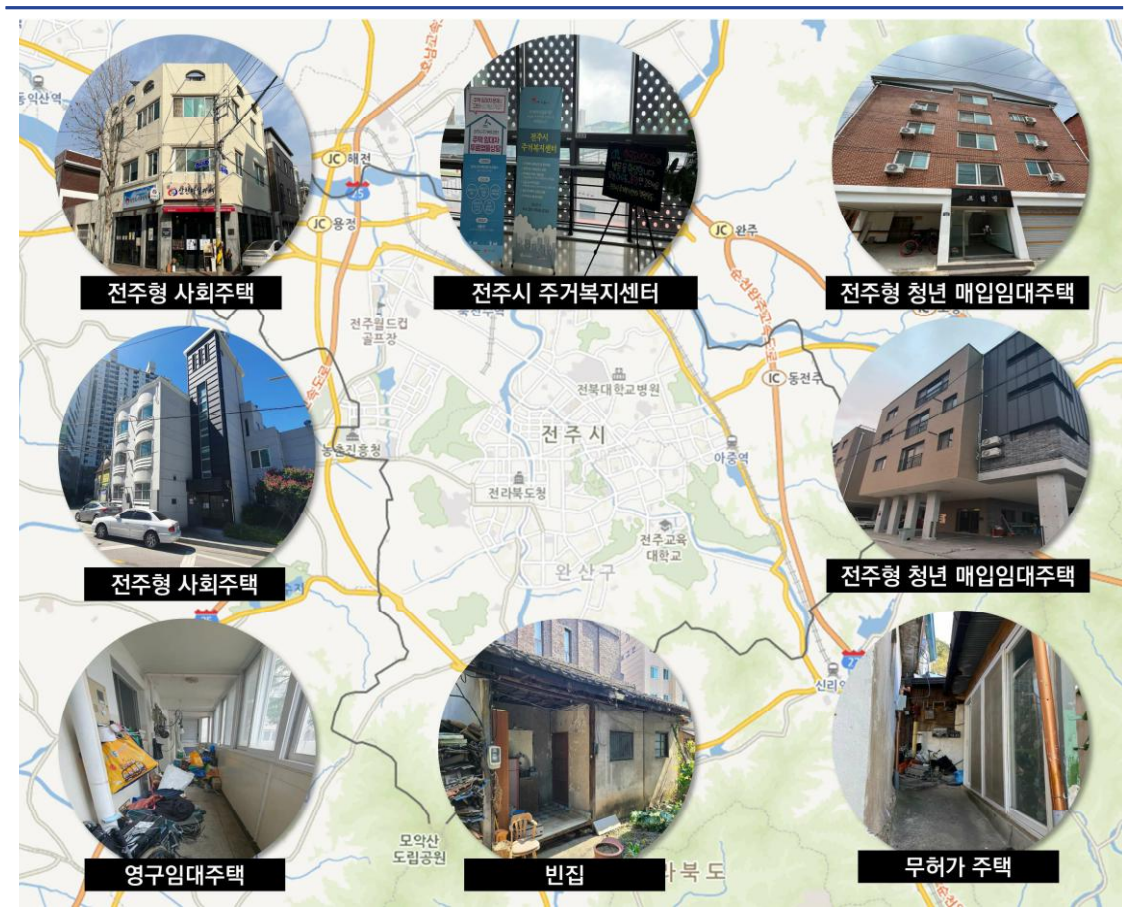


그림 1-4. 전주시 지역조사

#### ■ 주택시장 동향 분석

- 국토교통부 실거래가 자료를 기반으로 전주시 주택가격을 분석하였으며, GIS데이터를 이용하여 전주시 주택의 건축 시기와 주택유형별 공간적 분포를 분석함
- 국토교통부 부동산공시가격알리미 사이트의 표준지 공시지가 자료를 기반으로 지가변동률 변화를 분석함
- 전주시로부터 실거래가 원자료를 제공받아 전주시 주택 매수자의 거주 지역 등 전주시 주거 정책 수립에 필요한 결과를 도출함

#### ■ 주택 수요 예측 및 공급 잠재력 분석

- 코호트-요인법을 통하여 2032년까지의 인구·가구 변화를 추정하고, Mankiw&Weil 모형을 기반으로 주택 수요를 예측함
- 기존 주택건설계획, 택지개발 및 재정비 계획을 통해 주택 공급 잠재력을 추정하고, GIS를 활용하여 추가 개발가능지를 분석함
- 주택 수요량과 공급량을 비교하여 장기적인 주거정책의 토대를 마련함



- 이상의 주거복지 기본계획 수립 과정을 도식화한 결과는 다음과 같음(그림 I-5)

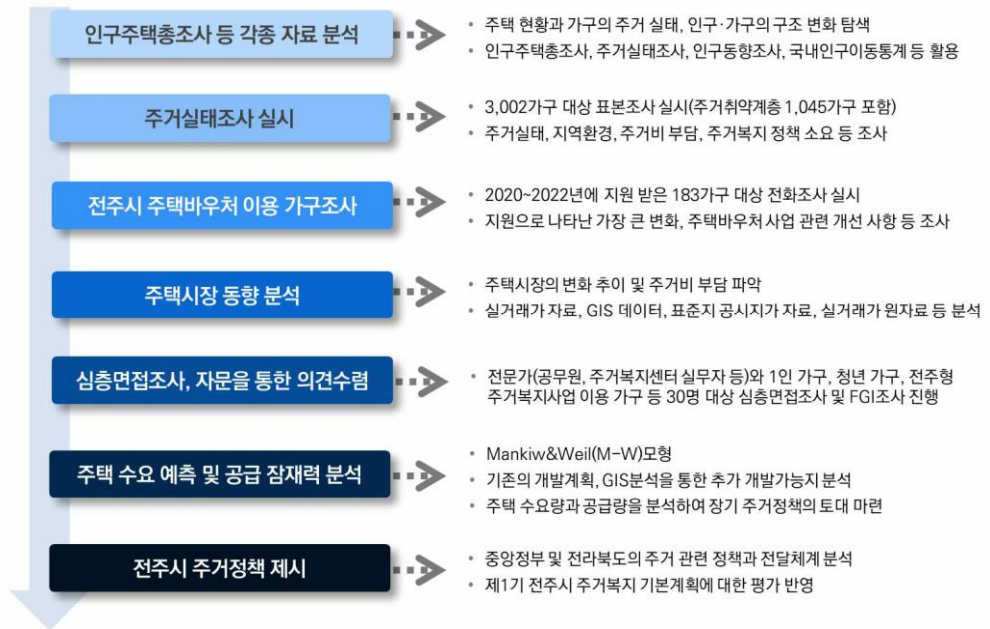


그림 I-5. 계획 수립 과정



## II. 주택 현황 및 주거실태

---

1. 주택 현황
2. 가구의 주거실태





# 1

## 주택 현황

### 주택보급률 ■ 인구·가구·주택 증가율 모두 전국보다 낮음

- 통계청 인구주택총조사에 의하면 2020년 전주시 인구는 666,517명이고, 2000년 대비 인구 증가율은 전국보다 낮지만, 가구 증가율은 전국과 유사함(표 II-1)
  - 2000~2020년 전주시(8.1%)의 인구 증가율은 전라북도(-4.6%)에 비해 높지만, 수도권(22.0%)과 전국(12.3%)보다는 낮음
  - 같은 기간 전주시(50.3%)의 가구 증가율은 전라북도(27.1%)에 비해 크게 높고, 전국(49.3%)과는 비슷한 수준이며, 수도권(61.8%)보다는 낮음
- 전주시 주택 증가율은 가구 증가율과 비슷한 수준인데, 전국에 비해 낮음
  - 2000~2020년 전주시(52.9%)의 주택 증가율은 전라북도(30.4%)에 비해 높지만, 전국(61.5%)과 수도권(80.6%)에 비해 낮음
- 전국과 전주 모두 주택 > 가구 > 인구 순으로 증가율이 높음

표 II-1. 인구·가구·주택 변화(2000~2020년)

(단위: 명, 가구, 호, %)

구분		2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	변화율
인구	전주시	616,468	623,298	649,728	658,172	666,517	8.1
	전라북도	1,890,669	1,784,013	1,777,220	1,834,114	1,802,766	-4.6
	수도권	21,354,490	22,766,850	23,836,272	25,273,824	26,043,325	22.0
	전국	46,136,101	47,278,951	48,580,293	51,069,375	51,829,136	12.3
가구	전주시	182,840	200,416	226,080	249,651	274,810	50.3
	전라북도	604,082	621,735	663,695	726,572	767,803	27.1
	수도권	6,552,449	7,531,021	8,415,045	9,518,698	10,599,924	61.8
	전국	14,391,374	15,988,274	17,574,067	19,560,603	21,484,785	49.3
주택	전주시	157,014	171,616	190,610	211,216	240,012	52.9
	전라북도	568,556	598,153	633,477	687,103	741,221	30.4
	수도권	4,731,206	5,781,751	6,565,245	7,429,045	8,543,260	80.6
	전국	11,472,401	13,222,641	14,677,419	16,367,006	18,525,844	61.5

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 인구와 가구는 외국인, 집단거주를 포함한 총인구, 총가구 기준임. 주택은 다가구 구분 거처를 반영하지 않았고 빈집이 포함됨.

## ■ 신주택보급률은 전국 평균에 비해 높음

- 주택보급률은 주택 재고가 가구수에 비해 얼마나 부족한지 또는 여유가 있는지를 보여주는 양적 지표로 가구수에 대한 주택수의 백분율을 의미하며, 산식은 아래와 같음

$$\text{주택보급률} = \frac{\text{주택}}{\text{가구}} \times 100$$

- 국토교통부의 주택보급률은 전국 시도별로만 발표되고 있어, 인구주택총조사 자료를 통해 전주시 주택보급률 추정 결과를 제시함
  - 국토교통부는 매년 전국 시도별 주택보급률을 발표함
  - 2015년 인구주택총조사 이전까지는 매년 신주택보급률과 구주택보급률을 발표하였으나, 2015년 인구주택총조사 방식이 현장조사에서 등록센서스 방식으로 변경된 이후 신주택보급률만 발표하고 있음
  - 구주택보급률은 분모의 가구수가 일반 가구에서 비혈연가구와 1인 가구를 제외한 수치이고 분자의 주택수에 다가구주택 구분 거처를 반영하지 않음<sup>1)</sup>
  - 구주택보급률이 주택 수요를 제대로 반영하지 못한다는 비판을 수용하여, 신주택보급률은 분모의 가구수에 비혈연가구와 1인 가구를 포함하며, 분자의 주택수에 단독주택 종류별 평균 가구원수를 통해 구분 거처를 반영함
  - 제1기 전주시 주거복지 기본계획에서는 건축물대장을 기반으로 다가구주택수를 계산하여 2015년 전주시 신주택보급률을 109.2%로 추정했는데, 본 연구에서는 인구주택총조사를 활용하여 추정방식에 차이가 있음. 이하에서 전주시 신주택보급률은 2016년 이후 결과만을 제시함
  - 신주택보급률도 최근 증가하고 있는 외국인 가구를 가구수에 포함하지 않고, 주택수에 주거용 오피스텔을 포함하지 않아 현실을 정확하게 반영하지 못하는 한계가 있음. 이에 외국인 가구와 주거용 오피스텔(거처로 계산되는 오피스텔 수)을 반영한 보급률도 함께 제시함
- 2021년 전주시의 신주택보급률은 전국과 수도권보다 높고 전라북도에 비해 낮음(표 II-2, 그림 II-1)
  - 2021년 전주시(106.5%)의 신주택보급률은 전국(102.2%)과 수도권(96.8%)보다 높고, 전라북도(108.9%)보다 낮음
  - 외국인 가구와 주거용 오피스텔을 포함할 경우 2021년 주택보급률이 전국(102.2%→102.9%)과 수도권(96.8%→98.5%)은 증가하지만, 전주시(106.5%→105.6%)와 전라북도(108.9%→107.6%)는 낮아짐
  - 전주시 신주택보급률은 2020년 108.6%에서 2021년 106.5%로 감소했는데, 이는 코로나19 이후 주택가격 상승이 가구분화를 가속화한 결과로 전주시뿐 아니라 전국적인 현상임

1) 다가구주택은 여러 가구가 독립적으로 살 수 있는 구분 거처로 이루어져 있으나, 한 사람에 의해 소유되기 때문에 인구주택총조사의 주택수 산정 시에는 1채로 계산됨.

표 II-2. 신주택보급률과 외국인 가구·오피스텔을 포함한 주택보급률(2021년)

(단위: 천가구, 천호, %)

구분	신주택보급률			외국인 가구·오피스텔 포함		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전주시	281.9	300.3	106.5	286.1	302.1	105.6
전라북도	772.5	841.1	108.9	784.5	844.3	107.6
수도권	10,521.1	10,183.9	96.8	10,892.9	10,726.6	98.5
전국	21,448.5	21,917.2	102.2	22,005.4	22,653.3	102.9

자료: 국토교통부, 2021, 주택보급률; 통계청, 2021, 인구주택총조사.

주: 전주시 신주택보급률은 단독주택 평균 거주 가구수를 통해 다가구 구분 거처를 추정하여 계산함. 외국인 가구·오피스텔을 포함한 주택보급률은 분모인 가구에는 외국인 가구를 분자인 주택에는 주거용 오피스텔을 포함한 결과임.

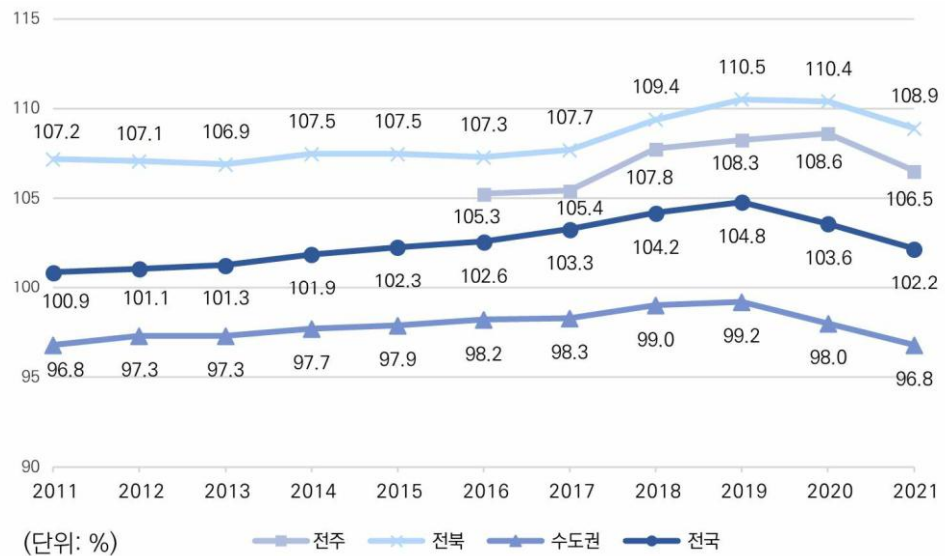


그림 II-1. 전주시·전라북도·수도권·전국 신주택보급률 변화(2011~2021년)

## ■ 자가점유율이 증가하고 임차 가구 비율은 감소함

- 2010~2020년 전주시 자가점유율은 소폭 증가했는데, 수도권과 전국에 비해 높지만 전라북도에는 낮음(표 II-3)
  - 전주시 자가점유율은 2010년 60.4%, 2015년 61.4%, 2020년 62.4%로 증가함. 2020년 전주시 자가점유율은 수도권(51.3%)과 전국(57.3%)에 비해 높지만, 전라북도(67.7%)에 비해 낮음
- 2010~2020년 전주시 임차 가구 비율은 37.6%에서 34.5%로 감소함
  - 전세 가구 비율은 14.4%에서 11.7%로 2.7%p 감소함. 같은 기간 수도권은 29.5%에서 20.9%로 8.6%p, 전국은 21.7%에서 15.5%로 6.2%p 감소했는데, 이에 비해 전주시 전세 가구 비율 감소폭은 작음
  - 월세 가구 비율도 23.1%에서 22.8%로 0.3%p 감소함. 반면에 같은 기간 전라북도, 수도권, 전국 모두 월세 가구 비율은 증가함

표 II-3. 점유형태 변화(2010~2020년)

(단위: %)

구분		자가	임차	전세	월세	무상
전주시	2010년	60.4	37.6	14.4	23.1	2.1
	2015년	61.4	35.5	11.2	24.4	3.1
	2020년	62.4	34.5	11.7	22.8	3.1
전라북도	2010년	67.5	29.4	10.5	18.9	3.1
	2015년	68.6	27.6	7.5	20.0	3.9
	2020년	67.7	27.8	8.3	19.5	4.5
수도권	2010년	46.4	51.7	29.5	22.2	1.9
	2015년	48.9	47.4	22.0	25.4	3.8
	2020년	51.3	45.8	20.9	24.8	2.9
전국	2010년	54.3	43.2	21.7	21.5	2.7
	2015년	56.8	39.2	15.5	23.7	4.0
	2020년	57.3	39.0	15.5	23.4	3.7

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

## 주택 재고

### ■ 아파트 비율이 전국 평균에 비해 크게 높음

- 2020년 전주시는 전국과 전라북도에 비해 주택 재고에서 아파트가 차지하는 비율이 크게 높고, 단독주택과 연립·다세대주택 비율이 낮음(표 II-4, 그림 II-2)
  - 전주시의 아파트 비율은 76.4%로 전국(62.9%)과 전라북도(56.2%)에 비해 크게 높음. 완산구(78.1%)가 덕진구(74.6%)에 비해 아파트 비율이 높음
  - 전주시의 단독주택 비율은 17.3%로 전국(21.0%)과 전라북도(37.9%)에 비해 낮음
  - 전주시의 연립·다세대주택 비율은 5.0%로 전라북도(4.4%)와 큰 차이가 없고, 전국(14.9%)에 비해 낮음

## 건축 시기 및 지가 분포

### ■ 1980년대·1990년대에 건축된 노후주택 비율이 높음

- 2021년 기준 전주시는 1990년대에 건축된 주택 비율이 전국에 비해 높음(표 II-5)
  - 전주시는 1990년대에 건축된 주택 비율이 36.6%로 전국(28.8%), 수도권(27.2%) 및 전라북도(33.2%)에 비해 높음
  - 완산구(41.0%)는 덕진구(32.0%)보다 1990년대에 건축된 주택 비율이 높은 반면 덕진구(23.2%)는 완산구(11.5%)보다 2015년 이후 건축된 주택 비율이 높음



표 II-4. 주택유형별 재고(2020년)

(단위: 호, %)

구분	주택	단독주택	다가구주택	아파트	연립·다세대 주택	비거주용 건물 내 주택
전국	18,525,844	21.0	4.4	62.9	14.9	1.2
수도권	8,543,260	10.6	4.1	65.3	23.2	0.9
전라북도	741,221	37.9	2.5	56.2	4.4	1.5
전주시	240,012	17.3	4.2	76.4	5.0	1.2
완산구	124,435	16.7	3.9	78.1	3.9	1.2
동서학동	2,774	41.4	4.0	50.0	7.2	1.4
서서학동	4,264	23.1	3.7	67.5	8.7	0.7
중화산1동	5,470	9.8	3.7	80.1	9.2	0.9
중화산2동	5,893	13.7	5.8	71.0	11.7	3.6
평화1동	7,071	4.4	1.0	91.3	3.9	0.4
평화2동	17,938	6.2	0.9	92.2	1.0	0.6
서신동	14,154	10.8	3.6	87.4	1.3	0.5
삼천1동	4,916	10.9	4.7	87.0	1.4	0.6
삼천2동	4,126	25.5	17.1	71.5	1.5	1.5
삼천3동	8,553	14.0	0.7	80.1	5.3	0.6
효자1동	5,005	11.6	3.1	80.5	7.1	0.8
효자2동	3,707	26.0	12.4	62.1	10.3	1.6
효자3동	5,990	1.1	0.5	97.5	1.0	0.4
중앙동	2,875	46.5	7.7	42.1	2.3	9.0
풍남동	1,812	78.0	5.8	7.8	2.8	11.5
노송동	5,209	58.9	5.1	33.8	4.5	2.7
완산동	1,876	65.0	14.8	27.1	6.3	1.7
효자4동	13,471	8.1	2.5	87.4	4.2	0.3
효자5동	9,331	19.9	4.7	79.1	0.5	0.5
덕진구	115,577	17.8	4.4	74.6	6.3	1.3
인후1동	6,494	12.8	4.7	82.0	3.8	1.3
인후2동	4,124	57.2	13.7	34.2	6.5	2.1
인후3동	11,334	12.2	4.1	76.8	9.6	1.4
덕진동	7,380	28.1	10.1	54.6	15.7	1.6
금암1동	3,314	32.4	13.8	17.2	46.8	3.6
금암2동	3,814	43.0	12.5	43.6	11.5	1.9
팔복동	2,998	42.1	13.0	35.4	20.4	2.1
우아1동	3,158	30.1	15.9	58.9	6.1	5.0
우아2동	4,683	25.6	5.4	55.7	16.0	2.8
호성동	8,067	7.4	0.2	92.0	0.0	0.5
송천1동	20,798	3.9	1.1	94.5	1.2	0.5
송천2동	9,986	11.0	0.9	86.7	1.2	1.1
조촌동	6,344	21.4	0.8	76.8	1.2	0.6
진북동	5,708	39.6	6.6	56.1	2.5	1.8
혁신동	5,866	5.9	1.4	94.1	0.0	0.0
여의동	11,509	11.8	1.2	84.3	3.0	0.9

자료: 통계청, 2020, 주택총조사.

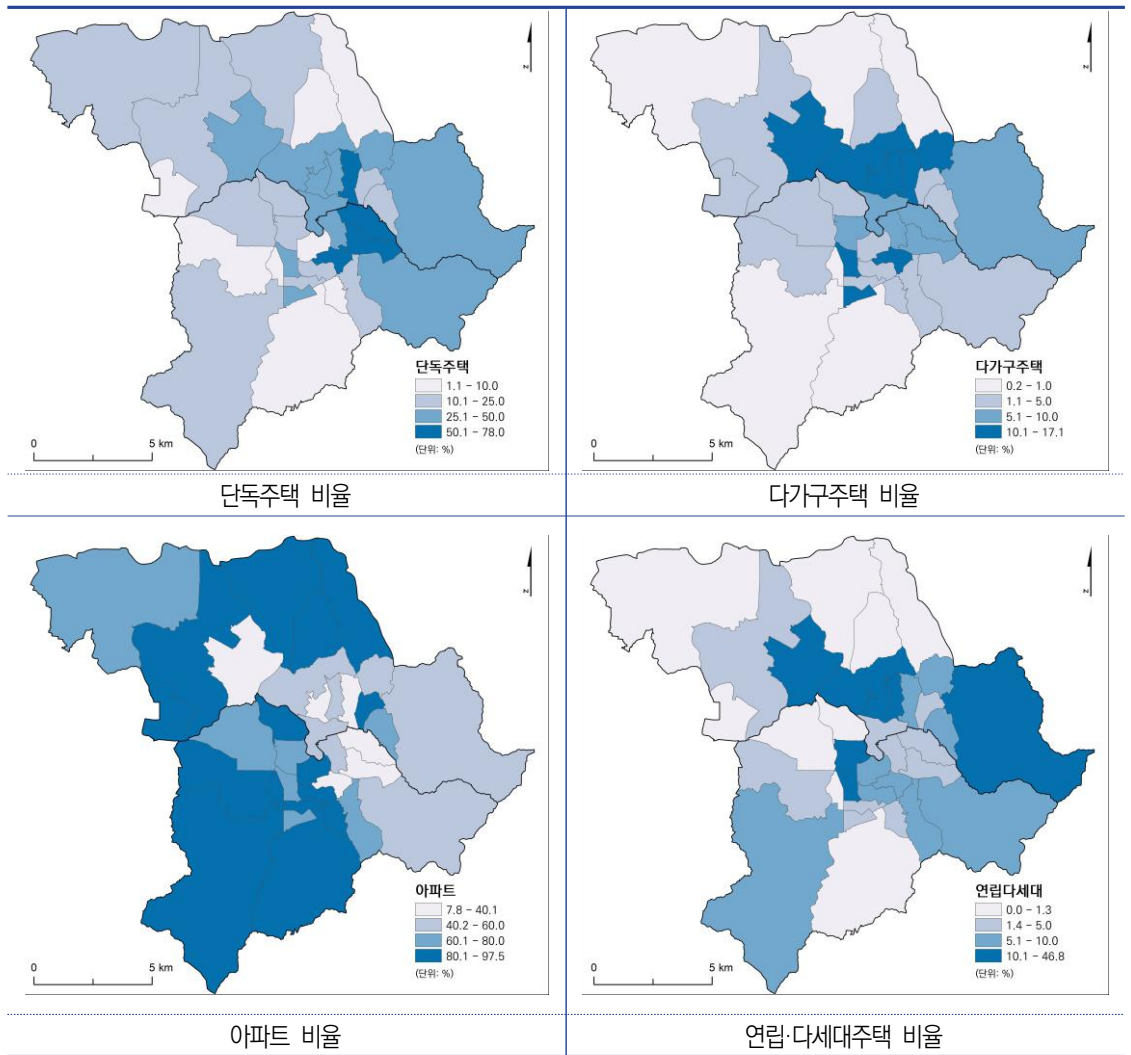


그림 II-2. 전주시 행정동별 주택유형(2020년)

자료: 통계청, 2020, 주택총조사.

표 II-5. 건축연도별 주택 재고(2021년)

(단위: 호, %)

구분	계	2015년 이후	2010~ 2014년	2000~ 2009년	1990~ 1999년	1980~ 1989년	1979년 이전
전국	18,811,627	19.1	10.6	24.4	28.8	9.6	7.6
수도권	8,730,071	21.2	11.6	27.7	27.2	9.1	3.2
전라북도	747,880	13.5	9.0	19.3	33.2	9.8	15.3
전주시	243,306	17.2	7.8	21.7	36.6	10.6	6.1
완산구	124,735	11.5	7.6	25.2	41.0	8.8	5.8
덕진구	118,571	23.2	8.0	18.0	32.0	12.4	6.4

자료: 통계청, 2021, 주택총조사.

## ■ 노후주택은 원도심, 신축주택은 외곽 지역을 중심으로 분포함

- 국가공간정보포털 오픈마켓(<http://data.nsdi.go.kr/>)에서 제공하는 GIS건축물대장을 이용하여 전주시 주택의 건축연도 시기를 구분하여 지도화함
- 최근에 건축된 주택은 주로 원도심 외곽 지역에 분포함(그림 II-3)
  - 1980년대 이전에 건축된 주택은 전주 원도심인 중앙동과 노송동 및 인접한 행정동에 분포함
  - 2000년대 이전에 건축된 주택은 원도심 북쪽 인후2동, 금암2동, 우아1동 지역과 원도심 남쪽 효자1동, 효자2동, 삼천1동에 분포하며, 삼천2동을 중심으로 1990년대 건축된 주택이 집중됨
  - 2000년대 이후에 건축된 주택은 효자4동과 효자5동을 중심으로 원도심 서쪽 신도심 지역에 분포하며, 전주·완주혁신도시 개발로 혁신동을 중심으로 전주시 서쪽으로의 거주지 확산이 계속됨
- 공동주택과 단독주택 재고 모두 도시 확장 과정을 따라 꾸준히 증가하고 있음(그림 II-4)
  - 공동주택은 1979년 이전에 건축된 재고가 600채 미만(0.3%)으로 극소수이며, 주로 1980년대 이후 원도심 주변 지역이나 2000년대 이후 외곽의 택지개발 지역에 건축됨
  - 단독주택의 33.7%가 1979년 이전에 건축되었으며, 주로 원도심인 중앙동과 인접한 전주천 주변을 따라 분포함. 1980년 이후에 지어진 단독주택은 공동주택과 마찬가지로 기존 재고 분포 지역 주변에 주로 위치하고, 2000년대 이후에는 효천지구를 비롯한 신도시 및 택지개발 지역에 지어짐

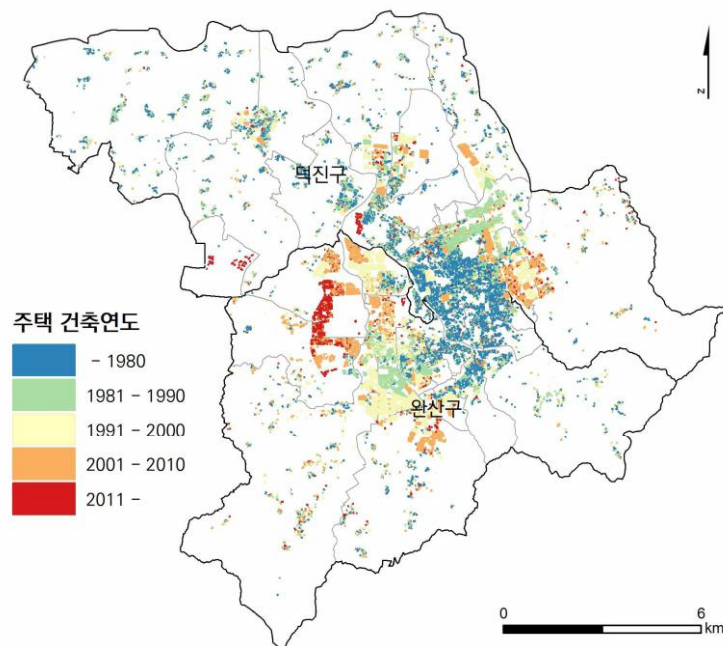


그림 II-3. 전주시 주택 건축 시기의 공간적 분포

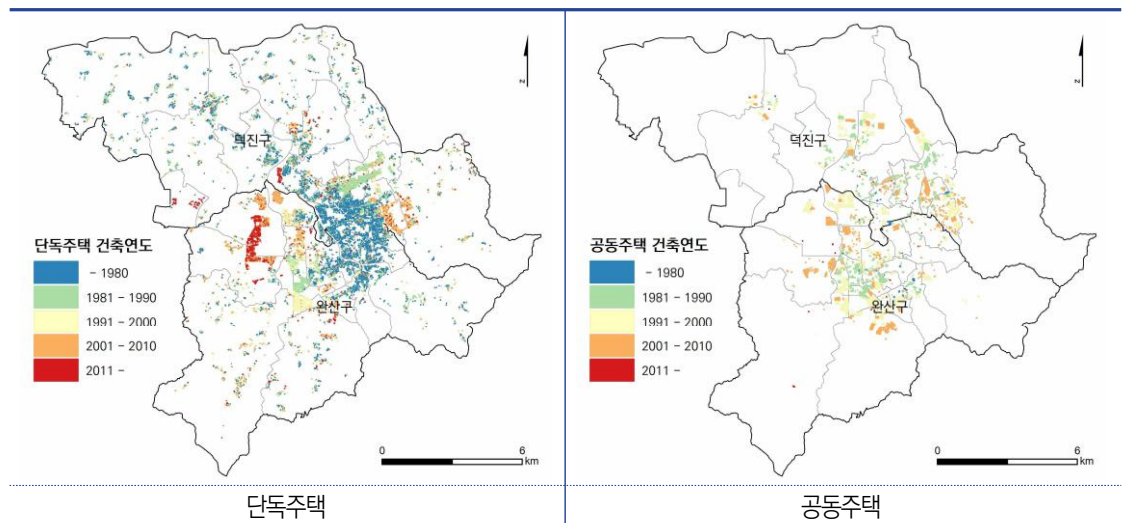


그림 II-4. 전주시 주택유형별 건축 시기의 공간적 분포

#### ■ 개발이 이루어진 지역을 중심으로 지가가 상승함

- 국토교통부 국토지리정보원의 국토정보플랫폼 내의 국토통계지도(<https://map.ngii.go.kr/>)에서 제공하는 2016년과 2022년 공시지가 정보를 이용하여 지가분포도를 작성함
  - 2016년과 2022년의 지가 분포 비교를 위해 범례의 급간을 동일하게 설정하고, 100m 격자 단위로 지가를 집계함
- 2022년 전주시의 원도심과 신도심 모두에서 지가가 높은 지역이 나타남(그림 II-5)
  - 2016년과 2022년 모두 원도심인 완산구 중앙동에서 가장 높은 지가가 나타났고, 다음으로 풍남동이 높음. 신도심인 서신동, 효자5동의 지가도 높아 전주시의 지가 분포는 단핵보다는 원도심과 신도심 모두를 중심으로 하는 다핵적 특성이 관찰됨
  - 2022년에는 2016년에 비해 전체적으로 지가가 상승하였으며, 도시 확산으로 외곽 지역의 지가 상승이 확인됨. 특히 에코시티 인근의 송천1동과 송천2동의 주택지구 개발, 전주완주 혁신도시 개발로 인한 혁신동과 인근 만성지구를 포함한 여의동의 지가 상승이 확인됨. 2016년의 원도심과 신도심 중심의 다핵 구조가 새로운 중심지 형성으로 확장되어 도시 구조가 더욱 복잡해짐
- 개발이 이루어진 지역을 중심으로 2016~2022년 지가변동률이 높음(그림 II-6)
  - 개발이 이루어지지 않은 산지 지역을 제외하고 전체적으로 지가가 상승하였으며, 특히 신규 택지개발로 외곽 지역의 지가가 상승함
  - 지가 상승이 가장 두드러진 지역은 전주완주혁신도시 인근의 혁신동과 여의동, 그리고 완주군과 맞닿아있는 송천2동, 호성동임

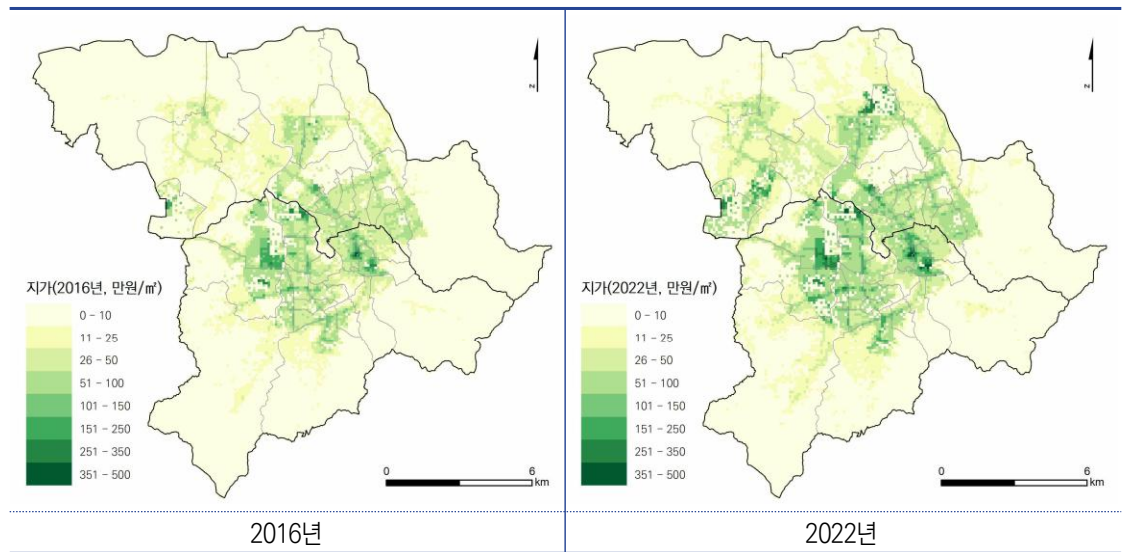


그림 II-5. 전주시 지가의 공간적 분포(2016·2022년)

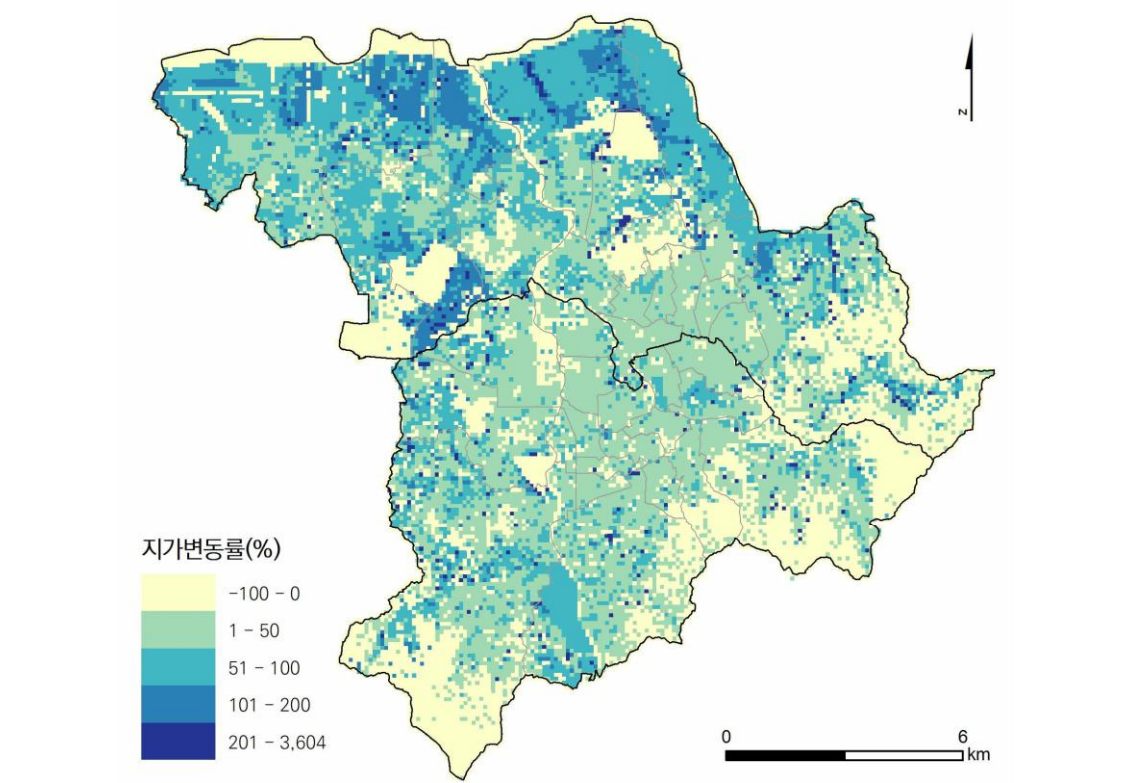


그림 II-6. 전주시 지가변동률(2016~2022년)

## 주택시장 가격 동향

### ■ 분석 개요

- 국토교통부 실거래가 자료를 기반으로 주택 규모별, 주택유형별 매매가 및 전세가 분석을 통해 전주시의 주택시장 가격 동향을 파악함
  - 분석 범위는 실거래가 신고제가 도입된 2006년부터 2022년까지임



- 전라북도뿐 아니라 전주시와 인구 규모가 유사한 경기 안산시, 경기 남양주시, 충북 청주시, 충남 천안시와의 비교·분석을 수행함

## ■ 2021년 이후 주택 매매건수가 크게 감소함

- 전주시 주택 매매건수는 2020년 역대 가장 많았으나 2022년에는 2020년의 절반 수준으로 크게 감소하였는데, 전국보다는 감소폭이 작음(표 II-6)
  - 전주시 주택 매매건수는 연간 1만건 내외를 유지하고 있는데 2020년(16,905건)에 가장 많았으나, 2022년 8,935건으로 47.1% 감소함. 2022년 매매건수는 2012년(7,897건) 다음으로 적음
  - 전국 주택 매매건수는 2020년(1,109,793건)에 역대 가장 많았으나, 2021년부터 거래가 급격히 감소하여 2022년 431,205건으로 61.1% 감소함. 전국의 2022년 매매건수는 역대 가장 적음
  - 2020~2022년 전주시 전체 주택 매매건수는 49.6% 감소했는데, 안산시(84.7%), 남양주시(86.9%), 청주시(52.2%), 천안시(55.9%)에 비해서는 감소율이 낮음
- 전주시의 2022년 아파트 매매건수도 2020년 대비 절반 수준으로 감소함(표 II-7)
  - 전주시의 2022년 아파트 매매건수는 7,496건으로 2012년(6,079건) 다음으로 적고, 2020년(14,867건) 대비 약 절반으로 감소함
  - 전국 아파트 매매건수는 2022년 259,958건으로 역대 가장 적는데, 2020년(827,247건) 대비 3분의 1 수준으로 감소함
  - 2020~2022년 전주시 아파트 매매건수는 47.1% 감소하였으나, 안산시(61.1%), 남양주시(77.6%), 청주시(48.3%), 천안시(51.9%)에 비해 감소율이 낮음

표 II-6. 전체 주택 매매건수(2006~2022년)

(단위: 건)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	882,718	720,581	722,838	760,717	685,132	791,214	605,953	728,749	814,691	959,031	932,957	852,833	747,105	756,585	1,109,793	867,365	431,205
전라북도	24,471	23,912	31,730	33,147	29,736	31,653	19,704	22,314	24,552	28,432	29,631	27,800	24,256	24,275	35,665	33,834	21,946
전주시	10,947	10,535	13,575	15,388	13,800	12,125	7,897	9,836	10,697	13,219	13,428	12,037	9,848	9,857	16,905	14,002	8,935
완산구	6,424	6,069	8,778	8,376	7,306	7,252	4,175	5,152	5,821	7,062	7,023	6,335	4,999	4,534	8,488	7,096	4,598
덕진구	4,523	4,466	4,797	7,012	6,494	4,873	3,722	4,684	4,876	6,157	6,405	5,702	4,849	5,323	8,417	6,906	4,337
경기 안산	17,305	16,298	12,169	12,047	8,445	12,583	9,036	10,386	12,185	14,166	12,039	10,412	7,232	10,183	15,710	11,905	6,112
경기 남양주	14,678	13,646	11,255	9,285	5,885	8,356	7,271	9,208	12,232	14,899	13,059	11,514	10,760	9,737	18,584	11,923	4,163
충북 청주	13,516	12,277	14,171	15,768	16,133	18,115	15,175	15,147	14,385	12,536	11,641	12,110	10,412	12,255	19,659	13,756	10,173
충남 천안	8,223	10,153	13,115	12,584	14,915	18,141	13,767	12,693	16,130	11,640	9,762	10,101	9,795	13,069	19,334	15,642	9,306

자료: 국토교통부, 실거래가 자료.

표 II-7. 아파트 매매건수(2006~2022년)

(단위: 건)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	629,416	478,202	505,381	583,634	528,801	590,587	441,587	563,437	631,294	696,017	637,469	573,885	505,432	534,407	827,247	577,174	259,958
전라북도	20,801	19,830	27,186	28,876	25,397	26,250	14,335	17,695	20,721	22,593	22,585	20,354	17,863	18,698	28,784	26,825	16,665
전주시	9,648	9,171	12,175	13,950	12,236	9,887	6,079	8,390	9,366	10,919	10,679	9,520	7,767	8,280	14,867	12,134	7,496
완산구	5,815	5,476	8,079	7,558	6,465	6,114	3,262	4,430	5,121	5,885	5,636	5,081	3,868	3,690	7,468	6,161	3,888
덕진구	3,833	3,695	4,096	6,392	5,771	3,773	2,817	3,960	4,245	5,034	5,043	4,439	3,899	4,590	7,399	5,973	3,608
경기 안산	10,807	7,373	5,357	6,961	4,485	6,176	4,469	6,214	7,428	7,395	5,111	4,842	3,616	6,069	10,747	6,006	1,642
경기 남양주	12,220	9,678	8,186	7,506	4,615	6,570	5,827	8,049	10,795	12,663	10,286	8,562	8,227	7,531	15,329	7,800	2,012
충북 청주	11,389	10,347	12,288	13,758	14,250	15,262	12,815	13,088	12,399	9,692	9,078	9,496	8,316	10,353	17,252	12,051	8,240
충남 천안	7,032	8,840	11,707	11,415	13,746	16,522	12,302	11,134	14,600	9,830	7,729	8,142	8,396	11,606	17,561	13,762	7,736

자료: 국토교통부, 실거래가 자료.

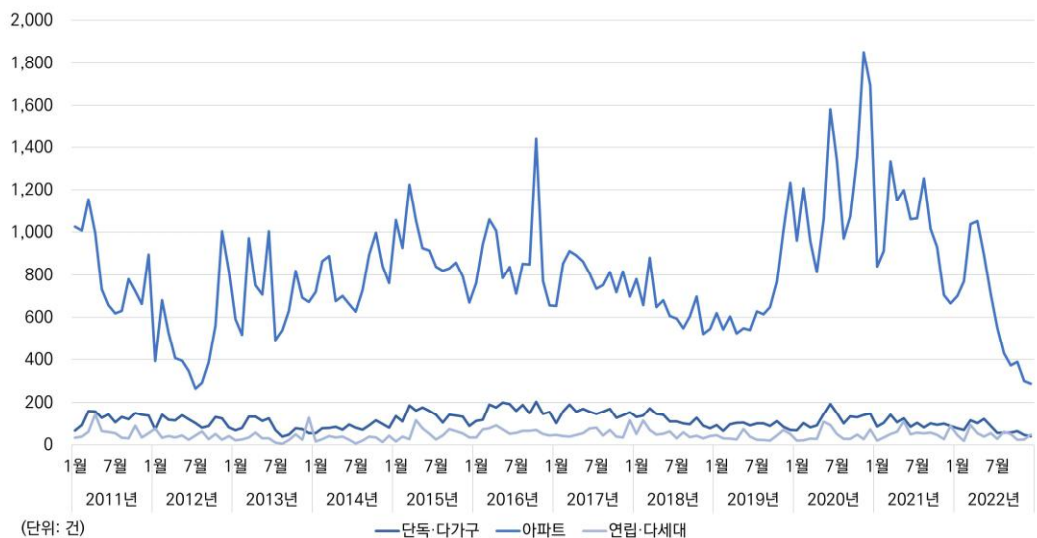


그림 II-7. 전주시 주택유형별·월별 매매건수(2011~2022년)

자료: 국토교통부, 실거래가 자료.

- 2011년 이후 전주시 주택유형별 월별 매매건수 변화를 살펴보면, 단독·다가구주택과 연립·다세대주택은 큰 변화가 없는 가운데, 아파트는 2019년 4월부터 증가하여 2020년 10월에 고점을 기록했다가, 2022년 4월부터 꾸준히 감소함(그림 II-7)
  - 2013년 12월을 제외하면 단독·다가구주택의 월별 매매건수가 연립·다세대주택보다 많은데, 2016년 11월 이후 두 유형 모두 월별 매매건수가 200건을 초과한 달이 없음
  - 아파트 월별 매매건수는 2017~2018년에는 1,000건 미만을 유지하다 2019년 11월 1,000건을 초과한 이후 꾸준히 증가하여 2020년 11월 1,852건으로 최대치를 기록함. 2022년 4월부터 감소하여 12월에는 288건으로 역대 2번째로 낮아짐

- 2015년 이후 전주시 전체 주택의 매매거래회전율은 전라북도에 비해 높음(표 II-8)
  - 주택 매매거래회전율은 연도별 주택 재고 대비 주택 매매건수 비율을 의미함
  - 전주시 전체 주택의 매매거래회전율은 2016년 6.3%에서 2019년 4.2%로 감소했다가, 2020년 7.0%로 증가한 후 2022년 3.7%로 다시 감소함
  - 같은 기간 전체 주택의 매매거래회전율은 전국 2.3~6.0%, 전라북도 2.9~4.8%로 전주시(3.7~7.0%)가 상대적으로 높음
  - 전국적으로 매매건수가 크게 감소한 2020~2022년 전체 주택의 매매거래회전율이 안산시는 7.1%에서 2.7%, 남양주시는 7.7%에서 1.6%, 천안시는 7.9%에서 3.8%로 감소한 것에 비하면 전주시의 감소폭은 상대적으로 작음
- 아파트 매매거래회전율은 2020년에 가장 높고 2022년에 가장 낮아 전국과 유사한 흐름을 보임(표 II-9)
  - 전주시는 2015년 7.1%에서 2018년 4.6%로 감소했다가, 2020년 8.1%로 증가한 후 2022년 4.0%로 다시 감소함
  - 전국은 2015년 7.1%에서 2018년 4.7%로 감소했다가, 2020년 7.1%로 증가한 후 2022년 2.2%로 크게 감소함
  - 매매건수가 급감한 2022년 아파트 매매거래회전율은 전주시(4.0%)가 안산시(1.4%), 남양주시(1.0%), 청주시(3.6%)에 비해 높음
  - 2021년 이전까지 전주시 덕진구의 아파트 매매거래회전율은 완산구에 비해 높았고, 2022년에는 4.0%로 같음

표 II-8. 전체 주택 매매거래회전율(2015~2022년)

(단위: %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	5.9	5.6	5.0	4.2	4.2	6.0	4.6	2.3
전라북도	4.1	4.3	4.0	3.4	3.4	4.8	4.5	2.9
전주시	6.3	6.3	5.6	4.4	4.2	7.0	5.8	3.7
완산구	6.0	6.0	5.4	4.2	3.8	6.8	5.7	3.7
덕진구	6.6	6.7	5.9	4.6	4.7	7.3	5.8	3.7
경기 안산	7.3	6.2	5.3	3.6	4.9	7.1	5.4	2.7
경기 남양주	7.4	6.4	5.5	4.9	4.2	7.7	4.7	1.6
충북 청주	4.8	4.4	4.5	3.7	4.2	6.5	4.5	3.3
충남 천안	5.9	4.7	4.6	4.2	5.5	7.9	6.4	3.8

자료: 통계청, 2015~2021, 인구주택총조사; 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

주: 2022년 인구주택총조사 결과가 발표되지 않아 2022년 주택 재고는 2021년과 동일하다고 가정함.



표 II-9. 아파트 매매거래회전율(2015~2022년)

(단위: %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	7.1	6.4	5.5	4.7	4.7	7.1	4.8	2.2
전라북도	6.2	6.1	5.4	4.6	4.7	6.9	6.3	3.9
전주시	7.1	6.8	6.0	4.6	4.7	8.1	6.5	4.0
완산구	6.6	6.3	5.6	4.3	4.0	7.7	6.3	4.0
덕진구	7.7	7.6	6.5	5.1	5.5	8.6	6.7	4.0
경기 안산	7.8	5.3	5.1	3.7	5.8	9.2	5.1	1.4
경기 남양주	8.3	6.7	5.4	4.9	4.2	8.3	4.0	1.0
충북 청주	5.2	4.8	4.9	4.1	4.8	7.7	5.2	3.6
충남 천안	6.8	5.0	5.0	4.8	6.4	9.3	7.3	4.1

자료: 통계청, 2015~2021, 인구주택총조사; 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

주: 2022년의 아파트 재고는 2021년과 동일하다고 가정함.

## ■ 2022년 주택 매매가가 역대 가장 높음

- 전주시의 전체 주택 호당 매매가는 2020~2021년 하락했으나 2022년에 다시 상승하여 역대 가장 높아, 2020~2022년 큰 폭으로 하락한 전국적인 흐름과 차이가 있음(표 II-10)
  - 2020~2022년 전체 주택 호당 매매가가 전국은 3억 3,673만원에서 2억 8,950만원으로, 전라북도는 1억 7,171만원에서 1억 6,496만원으로 하락함
  - 전체 주택 호당 매매가가 전주시는 2020년 2억 830만원에서 2022년 2억 894만원으로 소폭 상승하였고, 2022년에 역대 가장 높음
  - 2020~2022년 전체 주택 호당 매매가가 안산시는 2억 6,434만원에서 2억 8,155만원으로, 남양주시는 3억 2,070만원에서 3억 5,111만원으로 상승한 것과 비교했을 때 전주시 매매가 상승폭은 작음
- 전주시 내 전체 주택 호당 매매가는 2018년까지 완산구가 높았으나, 2019년부터 덕진구가 높아짐
  - 완산구 전체 주택 호당 매매가는 2006년 8,495만원에서 2017년 2억 480만원까지 상승했으나, 2018년 1억 9,000만원, 2019년 1억 8,684만원으로 하락했고, 소폭의 상승과 하락을 반복하여 2022년에는 2억 653만원임
  - 덕진구 전체 주택 호당 매매가는 완산구보다 지속적으로 낮았으나, 2019년 1억 9,089만원으로 완산구보다 높아지기 시작함. 2020년 2억 2,505만원으로 역대 가장 높았으나 2022년에는 2억 1,151만원으로 하락함

표 II-10. 전체 주택 호당 매매가(2006~2022년)

(단위: 만원)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	16,957	14,440	16,151	19,664	18,166	19,679	19,433	21,317	23,187	25,440	26,998	29,446	30,771	32,540	33,673	32,721	28,950
전라북도	7,018	7,747	8,270	9,956	10,745	11,736	11,513	12,471	12,773	14,229	14,845	15,005	14,911	15,356	17,171	16,309	16,496
전주시	8,304	9,162	9,827	12,099	13,583	15,978	14,687	15,203	16,136	17,183	18,058	18,515	18,210	18,903	20,830	19,574	20,894
완산구	8,495	9,293	9,855	12,642	13,609	16,915	16,086	16,485	16,946	18,757	19,580	20,480	19,000	18,684	19,168	18,903	20,653
덕진구	8,031	8,983	9,774	11,450	13,554	14,584	13,117	13,793	15,170	15,377	16,389	16,333	17,396	19,089	22,505	20,264	21,151
경기 안산	13,792	15,485	17,370	20,267	20,314	21,458	20,600	21,776	21,888	23,546	22,633	23,501	23,554	23,860	26,434	29,273	28,155
경기 남양주	15,758	14,462	17,867	19,853	21,472	22,005	21,239	22,392	23,274	24,177	24,676	25,355	27,520	29,355	32,070	37,313	35,111
충북 청주	10,093	10,050	10,262	11,889	12,388	15,307	16,384	16,657	18,295	19,199	19,166	19,728	19,219	20,294	21,434	21,218	21,098
충남 천안	11,078	10,295	10,514	12,082	14,509	15,996	16,494	17,046	16,231	18,474	19,159	19,141	19,155	21,385	24,047	20,836	20,379

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시 전체 주택 월별 매매가는 전국과 유사한 흐름을 보이나, 2017~2020년 변동폭은 전주시가 전국에 비해 작음(그림 II-8)
  - 2011~2016년 전주시와 전국의 전체 주택 월별 매매가 변화는 흐름과 변동폭이 유사함. 단, 예외적으로 2011년 9~12월 사이 전주시 매매가가 급상승 및 급하강함
  - 2017~2020년 전국 전체 주택 월별 매매가는 급격한 상승과 하강을 반복하였고, 같은 시기 전주시 매매가도 비슷한 흐름을 보이나 상승 및 하강 폭이 전국에 비해 작음
  - 전국 전체 주택 월별 매매가는 2018년 5~8월(27.1%), 2019년 2~7월(46.5%), 2020년 4~6월(39.7%)에 급상승하고, 2018년 1~5월(-22.1%), 2018년 8월~2019년 2월(-36.1%), 2019년 11월~2020년 4월(-26.7%)에는 급하강함
  - 비슷한 시기 전주시 전체 주택 월별 매매가는 2018년 2~9월(16.8%), 2019년 3~7월(13.1%), 2020년 4~6월(17.0%)에 상승하고, 2017년 11월~2018년 2월(-16.7%), 2018년 12월~2019년 3월(-13.7%), 2020년 2~4월(-13.1%)에는 하강함
  - 2021년부터는 전주시의 변동폭이 커지고 전국의 변동폭은 작아져 전국과 전주시의 변동폭이 유사해짐

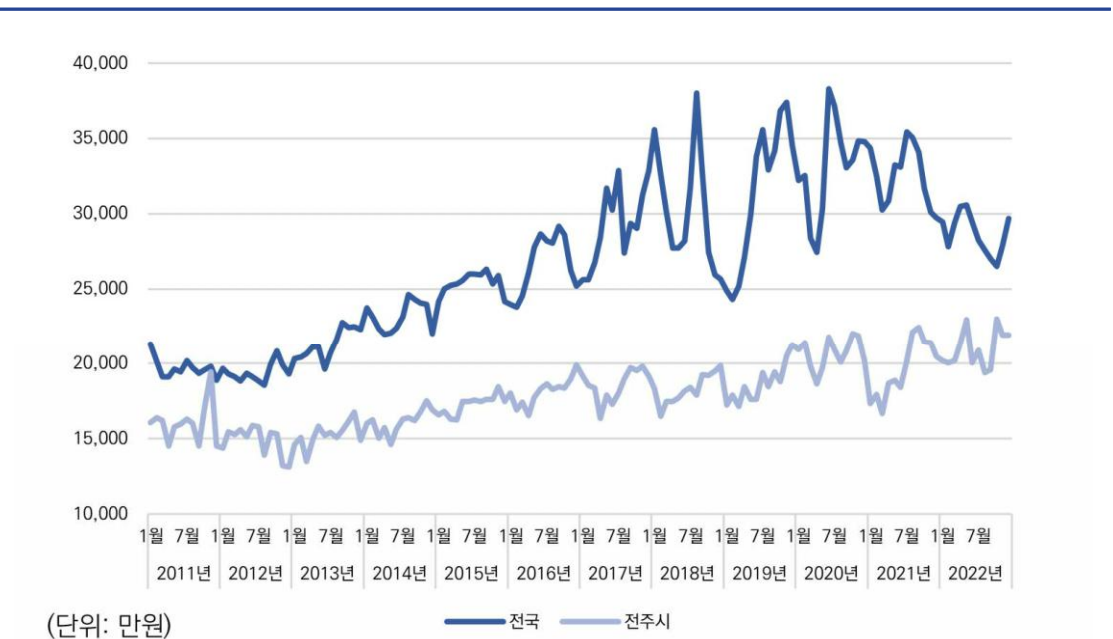


그림 II-8. 전국·전주시 전체 주택 월별 매매가 변화(2011~2022년)

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시의 전체 주택 3.3㎡당 매매가는 2021~2022년에도 상승하여 전국적으로 하락세가 나타난 것과 차이가 있음(표 II-11)
  - 2021~2022년 전체 주택 3.3㎡당 매매가가 전국은 1,451만원에서 1,307만원으로 하락한 반면, 전주시는 801만원에서 843만원으로 상승함. 같은 기간 전체 주택 3.3㎡당 매매가는 안산시, 남양주시, 청주시, 천안시 모두 감소함
- 완산구는 2020~2022년 전체 주택 3.3㎡당 매매가가 상승한 반면 덕진구는 하락함
  - 2020~2022년 전체 주택 3.3㎡당 매매가가 완산구는 731만원에서 825만원으로 상승했고, 덕진구는 873만원에서 863만원으로 하락함
- 2011년 이후 전체 주택 매매가 변화율은 전주시가 전국에 비해 낮음(표 II-12)
  - 2011~2022년 전체 주택 호당 매매가 변화율은 전주시가 30.8%로 전국(47.1%)과 전라북도(40.6%)에 비해 낮고, 안산시(31.2%), 천안시(27.4%)와 비슷함. 2020~2022년 변화율은 전주시가 0.3%로, 전국(-14.0%)과 전라북도(-3.9%)가 하락한 것과 차이를 보임
  - 2011~2022년 전체 주택 3.3㎡당 매매가 변화율은 전주시가 47.3%로, 전국(62.6%)에 비해 작고 전라북도(46.0%)와는 큰 차이가 없으며, 안산시(49.5%), 청주시(46.3%)와 유사함. 2020~2022년 변화율은 전주시가 5.2%로 전국(-9.1%)이 하락한 것과 차이를 보임

표 II-11. 전체 주택 3.3㎡당 매매가(2006~2022년)

(단위: 만원)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	715	652	725	825	747	804	805	885	953	1,037	1,121	1,214	1,285	1,376	1,438	1,451	1,307
전라북도	302	319	347	393	433	471	479	521	528	547	566	562	597	606	683	676	688
전주시	349	372	398	451	509	572	561	603	620	620	656	666	686	710	802	801	843
완산구	356	382	405	459	517	593	590	624	635	646	679	705	681	668	731	763	825
덕진구	341	359	385	443	499	542	530	580	603	591	632	623	692	745	873	840	863
경기 안산	571	652	750	861	845	846	856	905	948	995	1,003	1,060	1,018	1,066	1,197	1,346	1,266
경기 남양주	633	649	801	859	880	908	866	906	916	949	985	1,015	1,091	1,148	1,296	1,560	1,487
충북 청주	421	415	427	474	504	576	632	679	724	719	723	730	712	753	833	863	843
충남 천안	486	478	497	541	586	633	676	738	714	765	752	752	784	884	988	911	894

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-12. 전체 주택 매매가 변화율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	호당		3.3㎡당	
	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)
전국	47.1	-14.0	62.6	-9.1
전라북도	40.6	-3.9	46.0	0.7
전주시	30.8	0.3	47.3	5.2
완산구	22.1	7.7	39.1	12.8
덕진구	45.0	-6.0	59.2	-1.2
경기 안산	31.2	6.5	49.5	5.7
경기 남양주	59.6	9.5	63.7	14.8
충북 청주	37.8	-1.6	46.3	1.2
충남 천안	27.4	-15.3	41.1	-9.5

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 덕진구는 2011~2022년 전체 주택 매매가 변화율이 완산구에 비해 높은데 2020~2022년 덕진구는 매매가가 하락했으나 완산구는 상승함
  - 2011~2022년 호당 매매가 변화율은 덕진구(45.0%)가 완산구(22.1%)보다 크고, 3.3㎡당 매매가 변화율도 덕진구(59.2%)가 완산구(39.1%)보다 큼
  - 2020~2022년 호당 매매가가 덕진구는 6.0% 하락한 반면 완산구는 7.7% 상승함
- 전주시의 아파트 호당 매매가는 2020년을 고점으로 하락했으나 전국에 비해 하락폭이 작음 (표 II-13)
  - 2020~2022년 아파트 호당 매매가가 전국은 3억 5,419만원에서 2억 9,164만원, 전라북도는 1억 7,266만원에서 1억 6,532만원으로 하락함. 같은 기간 전주시는 2억 241만원에서 2억 101만원으로 하락하여, 전국과 전라북도에 비해 하락폭이 작음

표 II-13. 아파트 호당 매매가(2006~2022년)

(단위: 만원)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	18,201	14,653	16,102	20,295	18,524	20,188	20,221	22,148	23,706	26,081	28,026	31,166	32,451	34,753	35,419	34,540	29,164
전라북도	7,081	7,940	8,335	10,159	11,018	11,815	11,820	12,654	12,488	13,380	13,771	14,090	14,683	15,105	17,266	16,182	16,532
전주시	8,077	9,039	9,694	12,103	13,690	15,927	14,094	14,586	15,306	15,594	16,047	16,384	17,065	17,962	20,241	18,826	20,101
완산구	8,181	8,981	9,611	12,605	13,542	16,317	15,294	15,345	15,662	16,489	17,139	17,725	16,827	16,896	17,979	17,574	19,108
덕진구	7,920	9,126	9,858	11,510	13,854	15,296	12,706	13,737	14,877	14,548	14,827	14,849	17,301	18,818	22,524	20,118	21,171
경기 안산	15,329	17,404	19,656	22,546	22,349	21,990	21,845	22,586	23,558	25,096	25,484	25,814	25,308	26,359	28,750	35,914	41,858
경기 남양주	17,111	16,618	19,939	20,957	23,395	23,519	22,366	23,133	23,986	24,925	26,139	27,483	29,723	31,344	34,086	45,865	46,471
충북 청주	9,391	9,352	9,486	11,124	11,635	14,398	15,520	15,980	17,037	17,231	16,583	16,585	16,399	18,770	20,508	19,916	18,772
충남 천안	11,367	10,519	10,538	12,039	14,360	15,721	16,495	17,250	15,625	17,183	16,544	16,637	18,009	21,138	24,111	20,469	19,331

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 덕진구는 2020~2022년 아파트 호당 매매가가 하락한 반면 완산구는 상승함
  - 2020~2022년 아파트 호당 매매가가 덕진구는 2억 2,524만원에서 2억 1,171만원으로 하락함. 같은 기간 완산구는 1억 7,979만원에서 1억 9,108만원으로 상승했는데, 고점인 2022년 가격도 2억원 미만으로 덕진구에 비해 낮음
- 전주시의 아파트 3.3㎡당 매매가는 2006년 이후 지속적으로 상승하고 있으며, 전국적으로 하락한 2021~2022년에도 상승세가 이어짐(표 II-14)
  - 전주시 아파트 3.3㎡당 매매가는 전국에 비해 낮지만 2006년 357만원에서 꾸준히 상승하여 2022년 895만원으로 역대 가장 높음. 전국 아파트 3.3㎡당 매매가가 2021년 1,538만원을 고점으로 2022년 1,340만원으로 크게 하락한 것과 대비됨

표 II-14. 아파트 3.3㎡당 매매가(2006~2022년)

(단위: 만원)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	782	677	730	856	774	849	856	940	1,007	1,115	1,204	1,323	1,367	1,463	1,503	1,538	1,340
전라북도	318	342	369	417	465	512	542	569	564	595	619	632	660	660	735	732	758
전주시	357	383	409	467	534	627	620	640	650	664	701	710	724	743	829	833	895
완산구	361	388	412	474	543	637	656	662	663	688	717	747	708	691	744	784	856
덕진구	352	375	404	460	524	610	580	615	635	635	682	668	740	784	914	883	937
경기 안산	689	868	971	1,042	1,028	1,051	1,035	1,056	1,109	1,212	1,241	1,257	1,172	1,209	1,341	1,777	2,058
경기 남양주	672	715	866	888	926	949	888	915	941	979	1,030	1,084	1,149	1,209	1,353	1,862	1,927
충북 청주	441	434	444	498	527	618	679	718	765	785	775	784	759	788	866	901	898
충남 천안	512	489	511	555	602	654	705	767	733	803	790	785	805	914	1,017	941	935

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 덕진구의 아파트 3.3㎡당 매매가는 2018년 이후 완산구에 비해 높지만 2022년까지 1,000만 원을 초과하지 않음
  - 안산시는 2009년, 남양주시는 2016년 이후 아파트 3.3㎡당 매매가가 1,000만 원을 초과했고, 천안시는 2020년 1,000만 원을 초과했다가 2021년 이후 다시 하락함. 반면 덕진구와 완산구 모두 2022년까지 아파트 3.3㎡당 매매가가 1,000만 원을 초과하지 않음
- 아파트 매매가 변화율은 전주시가 전국에 비해 낮음(표 II-15)
  - 2011~2022년 호당 아파트 매매가 변화율이 전주시는 26.2%로, 전국(44.5%)과 전라북도(39.9%)에 비해 낮음. 안산시(90.4%)와 남양주시(97.6%)와 비교했을 때 전주시 아파트 매매가 변화는 안정적인
  - 2020~2022년 호당 아파트 매매가 변화율은 전주시(-0.7%)가 전국(-17.7%)과 전라북도(-4.2%)에 비해 작고, 안산시(45.6%)와 남양주시(36.3%)에 비해서도 작음
  - 2020~2022년 3.3㎡당 아파트 매매가가 전주시는 8.0% 상승한 반면 전국은 10.8% 하락해, 전주시가 전국에 비해 변화폭이 작음

## ■ 신축 아파트와 노후 아파트 간 매매가 격차가 더욱 커짐

- 전주시 아파트의 건축연도별 3.3㎡당 매매가 변화를 살펴본 결과, 2010년 이후 건축된 아파트와 2010년 이전 건축된 아파트 간 격차가 커짐(표 II-16, 그림 II-9)
  - 2010년 이후 건축된 아파트의 3.3㎡당 매매가는 2011년 943만원에서 2022년 1,609만원으로 600만원 이상 상승했는데, 같은 기간 1990년대 건축된 아파트는 552만원에서 672만원으로 120만원 상승함. 2022년 현재, 2010년 이후 건축된 아파트의 3.3㎡당 매매가가 1990년대 건축된 아파트에 비해 2배 이상 높아짐. 특히 2019년부터 2010년 이후 건축된 아파트의 매매가가 가파르게 상승해 그 격차가 커짐
  - 2000년대 건축된 아파트의 3.3㎡당 매매가도 2011년 745만원에서 2022년 961만원으로 상승했으나, 2010년 이후 건축된 아파트보다 상승폭이 작음

표 II-15. 아파트 매매가 변화율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	호당		3.3㎡당	
	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)
전국	44.5	-17.7	57.8	-10.8
전라북도	39.9	-4.2	48.3	3.1
전주시	26.2	-0.7	42.7	8.0
완산구	17.1	6.3	34.3	15.0
덕진구	38.4	-6.0	53.6	2.5
경기 안산	90.4	45.6	95.8	53.4
경기 남양주	97.6	36.3	103.1	42.4
충북 청주	30.4	-8.5	45.3	3.8
충남 천안	23.0	-19.8	43.0	-8.1

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-16. 전주시 아파트의 건축연도별 3.3㎡당 매매가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1990~1999년	552	547	548	550	564	583	579	568	528	551	611	672
2000~2009년	745	783	775	795	795	831	852	841	808	843	890	961
2010년 이후	943	970	883	906	975	1,022	1,078	1,071	1,133	1,333	1,511	1,609

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

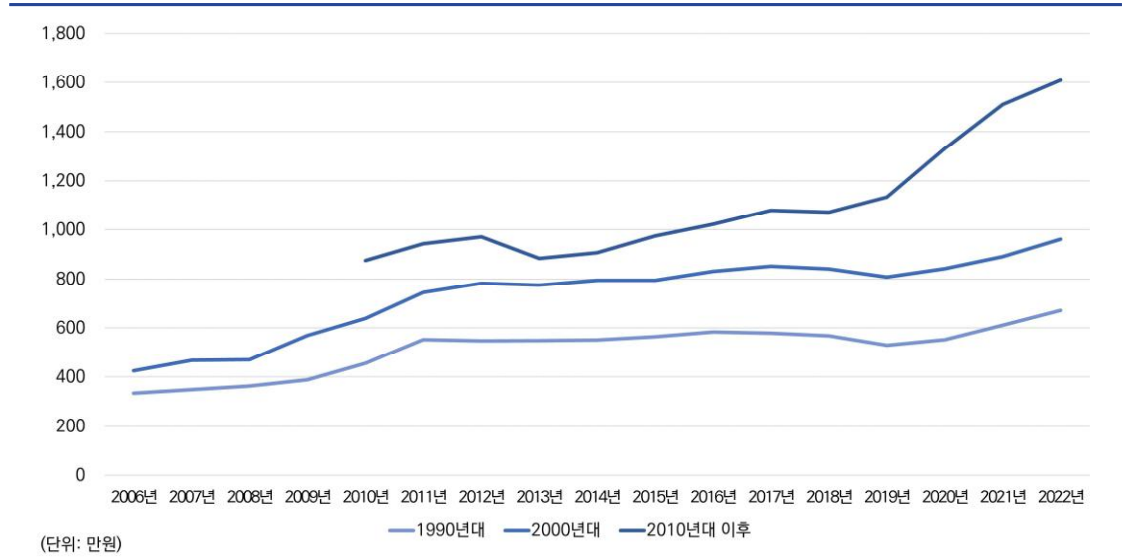


그림 II-9. 전주시 아파트의 건축연도별 3.3㎡당 매매가 변화(2011~2022년)

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

## ■ 전세건수는 2021년부터 감소함

- 2020~2021년 전체 주택 전세건수가 전국적으로 증가한 것과 달리 전주시는 2020~2021년 감소함(표 II-17)
  - 전국 전체 주택 전세건수는 2020년 826,506건에서 2021년 857,310건으로 증가하다가 2022년 852,717건으로 감소함
  - 전주시 전체 주택 전세건수는 2015년 4,421건에서 지속적으로 증가하여 2020년 9,777건으로 가장 많았으나 2021년 9,684건, 2022년 9,151건으로 감소함
  - 2022년 전주시 전체 주택 전세건수는 인구 규모가 유사한 안산시(12,401건), 남양주시(14,947건), 청주시(16,779건), 천안시(11,737건)에 비해 적음
- 전주시 아파트 전세건수는 2018년 이후 지속적으로 증가하고 있어, 전체 주택 전세건수가 최근 감소한 것과 다른 흐름을 보임(표 II-18)
  - 전주시 아파트 전세건수는 2017년 2,583건에서 2022년 6,158건으로 증가함
  - 완산구와 덕진구 모두 아파트 전세건수가 2017~2020년에는 1,000건 이상 증가했는데, 2021~2022년 완산구는 증가하고 덕진구는 감소함



표 II-17. 전체 주택 전세건수(2011~2022년)

(단위: 건)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	696,935	686,693	642,647	651,114	537,486	616,396	646,172	756,114	834,035	826,506	857,310	852,717
전라북도	12,141	12,097	11,148	10,848	9,182	11,406	11,788	15,162	16,579	17,621	18,552	17,599
전주시	6,030	6,052	5,425	5,510	4,421	5,485	5,540	7,841	8,837	9,777	9,684	9,151
완산구	3,146	3,001	2,713	2,952	2,345	2,774	2,987	3,662	4,361	4,979	4,522	4,623
덕진구	2,884	3,051	2,712	2,558	2,076	2,711	2,553	4,179	4,476	4,798	5,162	4,528
경기 안산	13,373	12,905	12,034	11,736	9,731	10,273	10,222	12,293	12,587	14,309	12,812	12,401
경기 남양주	12,708	14,106	11,769	11,962	9,366	10,283	10,877	12,410	13,121	14,742	15,464	14,947
충북 청주	11,129	11,244	10,882	9,831	9,202	12,387	12,683	7,109	14,866	15,873	16,973	16,779
충남 천안	10,190	9,640	9,566	8,864	7,974	8,716	9,305	5,740	12,626	12,751	12,598	11,737

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-18. 아파트 전세건수(2011~2022년)

(단위: 건)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	421,264	420,805	377,734	382,390	316,078	351,431	379,996	444,488	501,984	492,110	526,610	555,971
전라북도	8,629	8,295	7,156	6,703	5,624	6,414	6,637	8,939	9,767	10,723	12,732	12,772
전주시	3,999	3,942	3,390	3,247	2,490	2,752	2,583	4,305	4,578	5,414	5,965	6,158
완산구	2,001	2,032	1,805	1,801	1,347	1,303	1,381	1,788	1,981	2,518	2,493	2,938
덕진구	1,998	1,910	1,585	1,446	1,143	1,449	1,202	2,517	2,597	2,896	3,472	3,220
경기 안산	4,984	4,881	4,282	4,039	3,511	3,521	3,243	4,910	4,999	6,705	5,830	6,701
경기 남양주	9,703	10,745	8,305	8,417	6,558	7,101	7,304	8,479	9,097	10,621	11,255	10,996
충북 청주	6,124	6,000	5,471	4,495	5,157	6,011	7,216	3,910	8,656	9,646	11,368	11,840
충남 천안	7,560	6,805	6,740	5,993	5,501	5,356	6,127	3,557	8,067	8,431	8,770	8,479

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

## ■ 전세가는 2019년 이후 지속적으로 상승함

- 전주시 전체 주택 호당 전세가는 2019년 이후 지속적으로 상승하여, 2022년에는 청주시와 천안시에 비해 높아짐(표 II-19)
  - 전주시 전체 주택 호당 전세가는 2019년 1억 1,215만원에서 2022년 1억 6,799만원으로 상승하여, 청주시(1억 6,160만원)와 천안시(1억 6,399만원)에 비해 높아짐
  - 전체 주택의 2022년 호당 매매가는 전주시(2억 894만원)가 전라북도(1억 6,496만원)에 비해 4,398만원 높은데, 호당 전세가는 전주시(1억 6,799만원)가 전라북도(1억 5,168만원)에 비해 1,631만원 높아, 전주시와 전라북도 간 호당 전세가 격차가 호당 매매가 격차보다 작음
  - 2022년 호당 전세가는 매매가가 상대적으로 높은 덕진구(1억 7,885만원)가 완산구(1억 5,736만원)에 비해 높음

표 II-19. 전체 주택 호당 전세가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	12,241	13,147	13,905	15,387	16,622	18,140	19,287	19,907	20,191	21,920	24,965	26,237
전라북도	6,599	7,451	7,928	8,427	8,635	9,495	9,769	10,420	10,366	12,066	13,638	15,168
전주시	7,580	8,585	9,411	9,736	10,120	10,967	11,020	11,888	11,215	13,434	14,572	16,799
완산구	8,387	9,710	10,148	10,273	10,603	10,551	11,265	10,919	10,357	12,070	12,835	15,736
덕진구	6,699	7,479	8,673	9,117	9,574	11,393	10,734	12,737	12,051	14,849	16,094	17,885
경기 안산	7,939	8,628	8,911	9,562	10,609	11,540	11,789	12,300	11,864	13,908	15,983	18,826
경기 남양주	10,696	11,249	12,335	13,926	15,905	17,599	18,177	19,012	19,284	22,116	26,594	26,692
충북 청주	6,859	7,772	7,977	8,260	9,432	9,258	10,427	10,541	10,936	12,203	14,439	16,160
충남 천안	8,290	9,245	10,141	10,881	11,719	11,219	11,712	11,208	12,509	14,025	15,845	16,399

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 2020년 이후 전주시와 전국의 전체 주택 월별 전세가는 유사한 흐름으로 변화함(그림 II-10)
  - 전주시와 전국 모두 2020년 4~7월에 큰 폭으로 상승했는데, 이후 전주시는 2021년 2월 까지 하락세가 이어졌고 전국은 2021년 4월까지 상승과 하락을 반복함
  - 2022년에 전주시는 7월을 고점으로 하락하고 있고, 전국은 9월을 고점으로 하락함

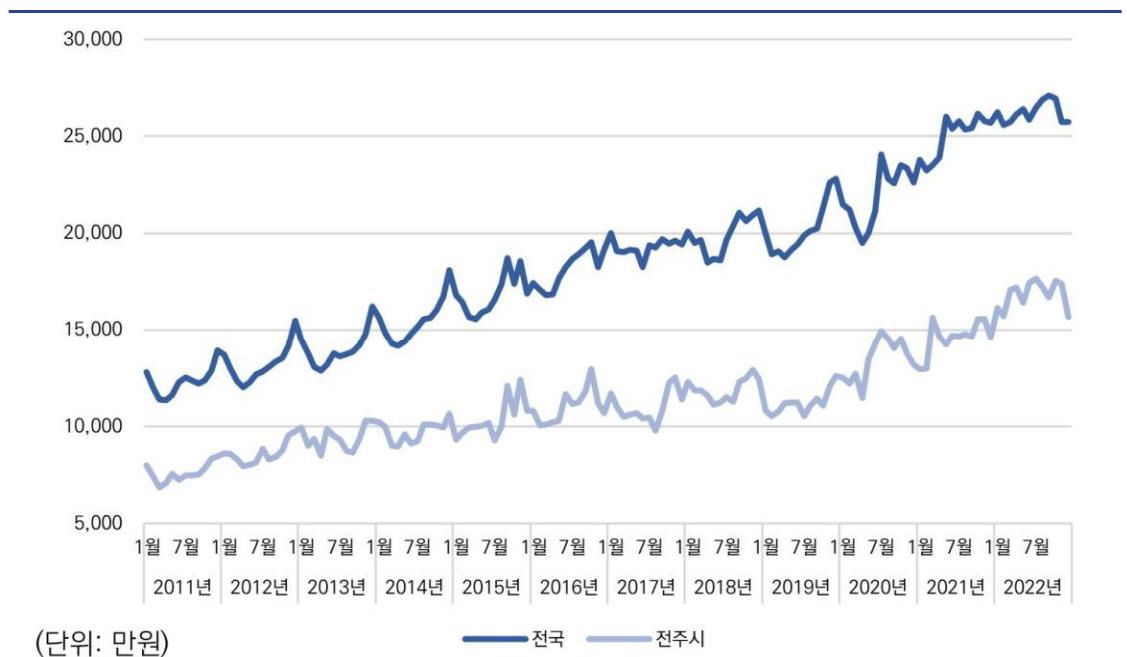


그림 II-10. 전국·전주시 전체 주택 월별 전세가 변화(2011~2022년)

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-20. 전체 주택 3.3㎡당 전세가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	581	629	670	744	826	894	969	1,006	1,043	1,152	1,309	1,355
전라북도	330	369	386	406	423	462	483	510	509	575	655	719
전주시	372	416	443	452	482	518	537	568	549	631	708	797
완산구	394	449	458	464	489	500	540	535	518	582	655	765
덕진구	347	383	427	439	475	536	533	597	579	681	754	829
경기 안산	429	475	512	558	670	691	709	697	678	752	884	1,000
경기 남양주	455	477	525	585	669	748	785	819	828	949	1,134	1,154
충북 청주	347	399	415	447	495	499	542	557	557	607	715	789
충남 천안	400	469	532	577	619	606	609	599	648	729	812	840

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시 전체 주택 3.3㎡당 전세기도 2019년 이후 지속적으로 상승했는데, 인구 규모가 유사한 타 시에 비해서는 낮음(표 II-20)
  - 전주시 전체 주택 3.3㎡당 전세가는 2019년 549만원에서 2022년 797만원으로 상승했는데, 2022년 기준 안산시(1,000만원), 남양주시(1,154만원), 천안시(840만원)에 비해 낮음
- 2020~2022년 전주시 전체 주택 전세가 상승률은 전국에 비해 높고 전라북도와 유사함(표 II-21)
  - 2020~2022년 전체 주택 호당 전세가 상승률은 전주시가 25.1%로 전국(19.7%)에 비해 높고 전라북도(25.7%)와 유사하며, 3.3㎡당 전세가 상승률은 전주시가 26.3%로 전국(17.6%)에 비해 높고 전라북도(25.0%)와 유사함
  - 2020~2022년 전주시 전체 주택의 3.3㎡당 전세가 상승률은 안산시(32.9%)와 청주시(29.9%)에 비해 낮지만 남양주시(21.5%)와 천안시(15.2%)에 비해서는 높음
- 완산구는 덕진구에 비해 2018년 이후 전체 주택 전세가가 낮지만, 2020~2022년 전세가 상승률은 높음
  - 2020~2022년 호당 전세가 상승률은 완산구(30.4%)가 덕진구(20.4%)에 비해 높고, 3.3㎡당 전세가 상승률도 완산구(31.3%)가 덕진구(21.7%)에 비해 높음

표 II-21. 전체 주택 전세가 변화율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	호당		3.3㎡당	
	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)
전국	114.3	19.7	133.2	17.6
전라북도	129.8	25.7	118.1	25.0
전주시	121.6	25.1	114.3	26.3
완산구	87.6	30.4	94.1	31.3
덕진구	167.0	20.4	138.7	21.7
경기 안산	137.1	35.4	132.8	32.9
경기 남양주	149.6	20.7	153.8	21.5
충북 청주	135.6	32.4	127.0	29.9
충남 천안	97.8	16.9	110.0	15.2

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시 아파트의 호당 전세가는 2019년 이후 꾸준히 상승하여 2022년 역대 가장 높음(표 II-22)
  - 전주시 아파트의 호당 전세가는 2019년 1억 5,885만원에서 꾸준히 상승하여 2022년 2억 1,405만원으로 역대 가장 높고, 2016년 이후 지속적으로 청주시와 천안시에 비해 높음
- 완산구와 덕진구 모두 2019년 이후 아파트 호당 전세가가 크게 상승함
  - 완산구와 덕진구 모두 아파트 호당 전세가가 2019년 이후 꾸준히 상승하고 있는데, 완산구는 2019년 1억 5,289만원에서 2022년 2억 581만원으로, 같은 기간 덕진구는 1억 6,340만원에서 2억 2,157만원으로 크게 상승함

표 II-22. 아파트 호당 전세가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	15,782	16,838	18,285	20,425	21,955	24,496	25,305	26,161	25,941	28,203	31,840	32,234
전라북도	7,826	8,965	9,868	10,602	10,860	12,702	13,003	13,772	13,566	15,872	17,005	18,296
전주시	9,444	10,799	12,202	12,780	13,554	15,926	16,615	16,626	15,885	18,960	19,553	21,405
완산구	10,778	12,094	12,778	13,185	13,916	15,544	17,120	15,899	15,289	17,545	17,847	20,581
덕진구	8,108	9,422	11,546	12,275	13,127	16,269	16,035	17,142	16,340	20,191	20,778	22,157
경기 안산	12,244	13,320	14,158	15,637	17,243	19,344	20,093	18,559	17,431	20,130	23,932	25,869
경기 남양주	12,249	12,785	14,429	16,401	18,965	20,973	21,964	22,275	22,126	25,164	30,578	30,362
충북 청주	9,164	10,646	11,112	12,076	12,792	13,321	14,172	14,701	14,654	16,160	18,451	19,901
충남 천안	9,657	11,043	12,180	13,302	14,300	14,218	14,410	14,168	15,828	17,880	19,705	19,787

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-23. 아파트 3.3㎡당 전세가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	669	717	773	865	940	1,043	1,096	1,129	1,136	1,244	1,413	1,432
전라북도	375	418	448	475	494	561	582	606	598	684	755	808
전주시	439	490	536	551	594	681	720	711	687	792	860	932
완산구	480	535	551	562	602	671	737	689	661	732	804	905
덕진구	398	443	519	538	585	691	700	727	706	844	901	956
경기 안산	591	633	679	752	865	941	985	870	838	943	1,179	1,248
경기 남양주	487	500	560	625	726	812	857	878	870	1,010	1,226	1,233
충북 청주	421	489	510	569	607	636	668	689	662	725	836	892
충남 천안	426	500	569	638	679	685	672	661	728	837	921	932

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시 아파트의 3.3㎡당 전세가도 2019년 이후 지속적으로 상승하여 2022년 역대 가장 높음(표 II-23)
  - 전주시 아파트의 3.3㎡당 전세가는 2019년 687만원에서 꾸준히 상승하여 2022년 932만원으로 역대 가장 높음. 2022년 전주시 아파트의 3.3㎡당 전세가는 청주시(892만원)보다 높고 천안시(932만원)와 같음
- 2020~2022년 전주시 아파트 전세가 상승률은 전국, 전라북도과 큰 차이가 없고, 인구 규모가 유사한 타 시에 비해 낮음(표 II-24)
  - 2020~2022년 아파트 호당 전세가 상승률은 전주시(12.9%), 전국(14.3%), 전라북도(15.3%) 간 차이가 크지 않고, 3.3㎡당 전세가 상승률도 전주시(17.6%), 전국(15.1%), 전라북도(18.1%) 간 차이가 크지 않음
  - 2020~2022년 호당 전세가 상승률은 전주시(12.9%)가 안산시(28.5%), 남양주시(20.7%), 청주시(23.1%)에 비해 낮고 천안시(10.7%)에 비해서는 높음. 최근 3년간 3.3㎡당 전세가 상승률도 전주시(17.6%)가 안산시(32.4%), 남양주시(22.1%), 청주시(23.1%)에 비해 낮고 천안시(11.4%)에 비해서는 높음
- 아파트 전세가의 최근 3년간 상승률은 완산구가 덕진구에 비해 높는데, 2011~2022년 상승률은 덕진구가 완산구에 비해 높음
  - 호당 전세가의 2020~2022년 상승률은 완산구(17.3%)가 덕진구(9.7%)에 비해 높지만, 2011~2022년 상승률은 덕진구(173.3%)가 완산구(90.9%)에 비해 높음
  - 3.3㎡당 전세가도 2020~2022년 상승률은 완산구(23.6%)가 덕진구(13.3%)에 비해 높지만, 2011~2022년 상승률은 덕진구(140.5%)가 완산구(88.7%)에 비해 높음

표 II-24. 아파트 전세가 변화율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	호당		3.3㎡당	
	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)
전국	104.2	14.3	113.9	15.1
전라북도	133.8	15.3	115.7	18.1
전주시	126.7	12.9	112.4	17.6
완산구	90.9	17.3	88.7	23.6
덕진구	173.3	9.7	140.5	13.3
경기 안산	111.3	28.5	111.3	32.4
경기 남양주	147.9	20.7	153.4	22.1
충북 청주	117.2	23.1	112.1	23.1
충남 천안	104.9	10.7	118.9	11.4

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

### ■ 전세가율은 지속적으로 상승하여 아파트는 2021년 100%를 초과함

- 국토교통부의 매매·전세 실거래가 자료에 기반해 전세가율을 분석한 결과는 다음과 같음
  - 먼저 지역별 호당 전세가를 호당 매매가로 나눈 값을 전세가율로 정의하여, 2011년 이후 전체 주택과 아파트의 전세가율 변화를 살펴봄
  - 다음으로 공동주택(연립·다세대주택·아파트) 매매·전세 실거래가 자료를 기반으로 단지 명과 평형대로 연계를 작성하여 2021~2022년 전세가율이 높은 단지 비율을 분석한 결과를 살펴봄. 전세건수 1,351,767건 중 941,532건(69.7%)이 연계되었고, 평균 전세가율이 10% 미만이거나 200%를 초과하는 단지는 분석에서 제외함
- 전국적으로 전체 주택의 전세가율은 2020~2021년 급격히 상승했고 2021~2022년에도 상승 흐름이 지속되고 있는 가운데, 전주시도 전국과 유사한 흐름을 보이며 2022년 80%를 초과함(표 II-25)
  - 전국 전체 주택 전세가율은 2019년 이전까지 65% 내외에서 큰 변화가 없었으나, 2020년 65.1%, 2021년 76.3%, 2022년 90.6%로 급격히 상승함
  - 전주시 전체 주택 전세가율도 2020년 64.5%, 2021년 74.4%, 2022년 80.4%로 급격히 상승함
  - 2020~2022년 전체 주택 전세가율이 상승한 것은 호당 전세가는 꾸준히 상승한 반면 호당 매매가는 하락하거나 상승률이 둔화된 것과 관련이 있음
  - 2022년 전체 주택 전세가율은 전주시(80.4%)가 전국(90.6%)과 전라북도(91.9%)에 비해서는 낮지만, 안산시(66.9%), 남양주시(76.0%), 청주시(76.6%)에 비해 높음
  - 전세가가 상대적으로 높은 덕진구는 완산구에 비해 전체 주택 전세가율도 높아, 2020~2022년 전체 주택 전세가율이 완산구는 63.0%에서 76.2%로, 덕진구는 66.0%에서 84.6%로 상승함

표 II-25. 전체 주택 전세가율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	62.2	67.7	65.2	66.4	65.3	67.2	65.5	64.7	62.1	65.1	76.3	90.6
전라북도	56.2	64.7	63.6	66.0	60.7	64.0	65.1	69.9	67.5	70.3	83.6	91.9
전주시	47.4	58.5	61.9	60.3	58.9	60.7	59.5	65.3	59.3	64.5	74.4	80.4
완산구	49.6	60.4	61.6	60.6	56.5	53.9	55.0	57.5	55.4	63.0	67.9	76.2
덕진구	45.9	57.0	62.9	60.1	62.3	69.5	65.7	73.2	63.1	66.0	79.4	84.6
경기 안산	37.0	41.9	40.9	43.7	45.1	51.0	50.2	52.2	49.7	52.6	54.6	66.9
경기 남양주	48.6	53.0	55.1	59.8	65.8	71.3	71.7	69.1	65.7	69.0	71.3	76.0
충북 청주	44.8	47.4	47.9	45.2	49.1	48.3	52.9	54.8	53.9	56.9	68.0	76.6
충남 천안	51.8	56.1	59.5	67.0	63.4	58.6	61.2	58.5	58.5	58.3	76.0	80.5

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-26. 아파트 전세가율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	78.2	83.3	82.6	86.2	84.2	87.4	81.2	80.6	74.6	79.6	92.2	110.5
전라북도	66.2	75.8	78.0	84.9	81.2	92.2	92.3	93.8	89.8	91.9	105.1	110.7
전주시	59.3	76.6	83.7	83.5	86.9	99.2	101.4	95.2	97.4	93.7	103.9	106.5
완산구	66.1	79.1	83.3	84.2	84.4	90.7	96.6	93.3	94.5	97.6	101.6	107.7
덕진구	53.0	74.2	84.1	82.5	90.2	109.7	108.0	95.9	99.1	89.6	103.3	104.7
경기 안산	55.7	61.0	62.7	66.4	68.7	75.9	77.8	73.3	66.1	70.0	66.6	61.8
경기 남양주	52.1	57.2	62.4	68.4	76.1	80.2	79.9	74.9	70.6	73.8	66.7	65.3
충북 청주	63.6	68.6	69.5	70.9	74.2	80.3	85.5	89.6	78.1	78.8	92.6	106.0
충남 천안	61.4	66.9	70.6	85.1	83.2	85.9	86.6	78.7	74.9	74.2	96.3	102.4

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전국적으로 아파트 전세가율도 2020~2021년 급격히 상승해 2022년에는 100%를 초과했는데, 전주시에서도 유사한 흐름이 나타남(표 II-26)
  - 전국 아파트 전세가율은 2020년 79.6%, 2021년 92.2%, 2022년 110.5%로 급격히 상승함. 이는 전국 아파트의 호당 매매가는 하락한 반면, 호당 전세가는 상승한 것을 반영함
  - 전주시 아파트 전세가율은 2020년 93.7%에서 2021년 103.9%, 2022년 106.5%로 상승함
  - 2022년 아파트 전세가율은 전주시(106.5%)가 전국(110.5%)과 전라북도(110.7%)에 비해 낮지만, 안산시(61.8%), 남양주시(65.3%)에 비해 높고 천안시(102.4%), 청주시(106.0%)와는 유사함



표 II-27. 전세가율이 80·90·100% 이상인 공동주택 단지 비율(2021~2022년)

(단위: 개, %)

구분	2021년				2022년			
	단지수	전세가율			단지수	전세가율		
		100% 이상	90% 이상	80% 이상		100% 이상	90% 이상	80% 이상
전국	88,860	12.2	24.0	41.6	64,577	9.3	20.4	38.0
전라북도	1,585	13.4	35.9	60.9	1,626	8.1	27.2	54.4
전주시	791	15.2	35.9	60.6	808	8.3	25.9	50.1
경기 안산	1,427	31.4	41.3	53.4	1,083	26.7	38.0	47.8
경기 남양주	1,486	8.7	17.1	28.9	1,054	6.3	15.5	28.7
충북 청주	984	8.9	29.6	62.4	982	6.9	24.0	56.5
충남 천안	877	8.0	24.7	50.6	921	6.6	18.7	45.9

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시는 전세가율이 80% 이상인 공동주택 단지 비율이 전국 평균에 비해 높음(표 II-27)
  - 2021년 전세가율이 80% 이상인 단지 비율은 전주시(60.6%)가 전국(41.6%)에 비해 높고, 전세가율이 90% 이상인 단지 비율도 전주시(35.9%)가 전국(24.0%)에 비해 높음
  - 2022년 전세가율이 80% 이상인 단지 비율은 전주시(50.1%)가 전국(38.0%)에 비해 높고, 전세가율이 90% 이상인 단지 비율도 전주시(25.9%)가 전국(20.4%)에 비해 높음
  - 전국적으로 연립·다세대주택이 아파트에 비해 전세가율이 80% 이상인 단지 비율이 높음(한국도시연구소·박상혁의원실, 2023). 전주시 공동주택은 대부분 아파트로 구성되어 있음에도 불구하고 전세가율 80% 이상인 단지 비율이 전국 평균보다 높아, 임대차 행정 강화를 통한 적극적인 정책 대응이 필요함

## ■ 임대차 신고제 시행 이후 월세건수가 증가하는 추세임

- 실거래가 자료에 등록된 전주시 전체 주택 월세건수는 2020년 이후 증가하고 있으나, 여전히 등록되지 않는 월세건수가 많은 것으로 판단됨(표 II-28)
  - 2021년 6월 임대차 신고제 시행의 영향으로 전국 월세건수는 2020년 497,289건에서 2021년 604,981건, 2022년 809,284건으로 크게 증가함
  - 전주시 전체 주택 월세건수도 2020년 6,981건에서 2021년 7,771건, 2022년 9,261건으로 증가함. 인구주택총조사에 의한 월세 가구(22.8%) 비율이 전세 가구(11.7%)보다 2배가량 높은 것을 고려하면, 임대차 신고제 대상에서 제외되는 소액 계약이 많아서 여전히 전세건수와 유사한 규모를 유지하는 것으로 판단됨
  - 2022년 전체 주택의 전세 대비 월세건수 비율은 전주시가 101.2%로 월세건수(9,261건)가 전세건수(9,151건)보다 조금 많음. 안산시(88.5%), 남양주시(81.8%), 청주시(65.0%)에 비해 높음. 천안시는 125.0%로 전주시와 마찬가지로 월세건수가 더 많음



표 II-28. 전체 주택 월세건수(2011~2022년)

(단위: 건)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	313,379	313,998	364,940	382,299	374,617	457,564	431,291	450,809	488,319	497,289	604,981	809,284
전라북도	8,218	8,688	9,788	10,045	9,824	11,905	11,664	12,594	13,223	13,340	14,116	17,005
전주시	3,811	3,955	4,477	4,862	4,365	6,398	6,176	6,570	7,066	6,981	7,771	9,261
완산구	2,354	2,143	2,341	2,658	2,387	3,643	3,631	3,615	3,692	3,661	3,881	4,737
덕진구	1,457	1,812	2,136	2,204	1,978	2,755	2,545	2,955	3,374	3,320	3,890	4,524
경기 안산	5,476	5,313	5,835	6,018	5,529	6,199	6,063	5,417	5,984	6,518	8,054	10,969
경기 남양주	4,665	5,116	5,261	5,912	5,490	7,257	6,430	6,308	6,381	7,409	10,919	12,226
충북 청주	4,068	4,010	4,303	4,096	3,618	5,203	5,199	2,715	6,039	5,945	7,661	10,914
충남 천안	3,964	3,935	4,796	5,392	5,260	6,433	7,005	4,570	8,666	8,664	9,330	14,675

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 전주시 아파트의 월세건수는 연도별로 큰 변화가 없다가 2022년 전년보다 증가했는데, 전세 대비 월세건수 비율은 안산시와 청주시보다 높고 남양주시와 천안시보다는 낮음(표 II-29)
  - 전국 아파트 월세건수는 2020년 254,057건에서 2021년 293,045건, 2022년 405,367건으로 크게 증가함. 반면 전주시 아파트 월세건수는 2020년 2,886건에서 2021년 2,891건으로 큰 변화가 없다가 2022년에는 3,725건으로 증가함
  - 2022년 아파트의 전세 대비 월세건수 비율이 전주시는 60.5%로 안산시(46.4%)와 청주시(40.2%)보다는 높고, 남양주시(76.9%)와 천안시(93.1%)보다는 낮음

표 II-29. 아파트 월세건수(2011~2022년)

(단위: 건)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	134,544	133,280	160,561	170,336	185,187	212,467	203,973	218,729	243,104	254,057	293,045	405,367
전라북도	5,261	5,148	5,932	5,983	6,397	6,606	6,200	7,006	7,529	7,722	7,315	9,039
전주시	1,699	1,442	1,795	1,997	1,948	2,413	1,986	2,327	2,966	2,886	2,891	3,725
완산구	1,069	892	1,094	1,240	1,153	1,429	1,205	1,304	1,507	1,513	1,199	1,700
덕진구	630	550	701	757	795	984	781	1,023	1,459	1,373	1,692	2,025
경기 안산	1,315	1,286	1,409	1,505	1,649	1,592	1,401	1,572	1,786	1,974	2,228	3,111
경기 남양주	3,247	3,382	3,352	4,058	3,819	5,131	4,293	4,322	4,556	5,398	8,071	8,459
충북 청주	2,627	2,278	2,182	2,047	2,008	2,488	2,482	1,293	3,108	2,963	3,335	4,755
충남 천안	2,441	2,339	2,947	3,008	3,062	3,757	4,311	2,981	5,465	5,494	5,088	7,898

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

## ■ 월세전환가는 꾸준히 상승하고 있음

- 전주시 전체 주택 호당 월세전환가는 2011년 이후 꾸준히 상승하고 있음(표 II-30)
  - 월세전환가는 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 시도별-월별 전월세전환율을 반영하여 계산함
  - 전주시 전체 주택 호당 월세전환가는 2011년 5,208만원에서 2022년 1억 860만원으로 2배가량 상승하였는데, 이는 전국적인 흐름과 유사함
  - 전체 주택 호당 월세전환가가 2018년에는 전주시(7,534만원)가 전라북도(7,777만원)보다 낮았으나, 2019년부터 흐름이 역전되어 2022년에는 전주시(1억 860만원)가 전라북도(9,806만원)보다 약 1,000만원 높음
- 덕진구는 완산구에 비해 전체 주택 호당 월세전환가가 높음
  - 2022년 호당 월세전환가는 매매가와 전세가가 상대적으로 높은 덕진구(1억 1,865만원)가 완산구(9,899만원)에 비해 높음
- 전주시 전체 주택 3.3㎡당 월세전환가는 지속적으로 상승하고 있으나 인구 규모가 유사한 타시에 비해서는 낮음(표 II-31)
  - 전주시 전체 주택 3.3㎡당 월세전환가는 2011년 308만원에서 2022년 623만원으로 꾸준히 상승하고 있음
  - 전주시(623만원)의 2022년 전체 주택 3.3㎡당 월세전환가는 안산시(882만원), 남양주시(974만원), 청주시(664만원), 천안시(705만원)에 비해 낮음

표 II-30. 전체 주택 호당 월세전환가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	8,428	8,846	9,705	10,762	12,926	14,267	14,570	14,657	14,461	15,641	17,654	18,958
전라북도	4,866	5,220	5,896	6,347	6,783	7,351	7,313	7,777	7,868	8,574	8,435	9,806
전주시	5,208	5,455	5,627	6,036	6,911	7,275	7,357	7,534	8,322	9,112	9,357	10,860
완산구	5,329	5,710	5,768	6,139	6,876	7,121	7,356	7,293	7,925	8,196	7,965	9,899
덕진구	5,013	5,153	5,473	5,911	6,952	7,479	7,359	7,829	8,757	10,122	10,746	11,865
경기 안산	6,345	6,801	7,288	7,606	8,872	9,521	9,799	9,743	9,810	10,377	10,894	13,101
경기 남양주	9,967	9,731	10,726	11,581	13,642	13,882	13,510	13,889	14,113	13,988	15,704	17,714
충북 청주	5,805	6,467	6,385	6,654	7,108	7,868	7,553	7,501	7,465	7,777	8,275	10,485
충남 천안	5,926	6,569	7,083	7,222	7,854	8,274	8,054	8,293	7,713	8,517	8,896	9,913

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-31. 전체 주택 3.3㎡당 월세전환가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	513	558	616	686	799	858	908	928	943	1,019	1,143	1,219
전라북도	288	306	343	367	390	425	436	463	459	494	521	582
전주시	308	324	343	367	417	431	450	466	479	524	548	623
완산구	312	333	336	363	402	417	443	450	462	483	505	591
덕진구	301	313	349	372	435	449	461	486	498	568	592	658
경기 안산	392	438	487	544	678	657	697	674	678	696	771	882
경기 남양주	468	475	520	559	661	688	718	727	791	772	929	974
충북 청주	344	386	397	420	441	479	488	502	493	535	550	664
충남 천안	366	427	499	554	628	625	607	593	578	611	644	705

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-32. 전체 주택 월세전환가 변화율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	호당		3.3㎡당	
	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)
전국	124.9	21.2	137.6	19.6
전라북도	101.5	14.4	102.1	17.8
전주시	108.5	19.2	102.3	18.9
완산구	85.8	20.8	89.4	22.4
덕진구	136.7	17.2	118.6	15.8
경기 안산	106.5	26.3	125.0	26.7
경기 남양주	77.7	26.6	108.1	26.2
충북 청주	80.6	34.8	93.0	24.1
충남 천안	67.3	16.4	92.6	15.4

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 2011년 이후 전주시 전체 주택 월세전환가 상승률은 청주시와 천안시에 비해 높음(표 II-32)
  - 2011~2022년 전체 주택 호당 월세전환가 상승률은 전주시(108.5%)가 전국(124.9%)에 비해 낮지만, 안산시(106.5%), 남양주시(77.7%), 청주시(80.6%), 천안시(67.3%)에 비해 높음
  - 같은 기간 전체 주택 3.3㎡당 월세전환가 상승률은 전주시(102.3%)가 전국(137.6%), 안산시(125.0%), 남양주시(108.1%)에 비해 낮지만, 청주시(93.0%)와 천안시(92.6%)에 비해서는 높음
- 덕진구는 완산구에 비해 2011년 이후 전체 주택 월세전환가 상승률이 높지만 2020~2022년에는 낮음
  - 2011~2022년 전체 주택의 호당 월세전환가 상승률은 덕진구(136.7%)가 완산구(85.8%)에 비해 높고, 3.3㎡당 월세전환가 상승률도 덕진구(118.6%)가 완산구(89.4%)에 비해 높음

- 반면 2020~2022년 전체 주택의 호당 월세전환가 상승률은 완산구(20.8%)가 덕진구(17.2%)에 비해 높고, 3.3㎡당 월세전환가 상승률도 완산구(22.4%)가 덕진구(15.8%)에 비해 높음
- 전주시 아파트 호당 월세전환가는 2011~2022년 1억원 이상 상승했고, 2022년에는 청주시와 천안시보다 높음(표 II-33)
  - 전주시 아파트 호당 월세전환가는 2011년 6,752만원에서 2022년 1억 6,805만원으로 1억원 이상 상승함
  - 전주시(1억 6,805만원)의 2022년 아파트 호당 월세전환가는 청주시(1억 5,922만원)와 천안시(1억 3,109만원)에 비해 높음
- 덕진구는 아파트 호당 월세전환가가 2013년 이후 완산구에 비해 지속적으로 높음
  - 2013~2022년 아파트 호당 월세전환가가 덕진구는 7,862만원에서 1억 8,427만원으로, 완산구는 7,169만원에서 1억 4,873만원으로 상승함
- 전주시 아파트 3.3㎡당 월세전환가의 2021~2022년 상승폭은 상대적으로 크지만, 2022년 월세전환가는 인구 규모가 유사한 다른 시에 비해 낮음(표 II-34)
  - 2021~2022년 아파트 3.3㎡당 월세전환가가 전국은 1,293만원에서 1,343만원으로 50만원, 전라북도 582만원에서 665만원으로 83만원 상승했는데, 전주시는 685만원에서 800만원으로 115만원 상승하여 전국과 전라북도보다 상승폭이 큼
  - 전주시(800만원) 아파트의 2022년 3.3㎡당 월세전환가는 안산시(1,277만원), 남양주시(1,021만원), 청주시(857만원)에 비해 낮음

표 II-33. 아파트 호당 월세전환가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	11,676	12,339	13,791	15,717	18,498	21,253	21,141	20,687	19,758	21,114	25,231	26,478
전라북도	5,627	6,137	6,996	7,773	8,111	9,063	8,905	9,489	9,643	10,471	10,510	12,714
전주시	6,752	7,303	7,440	8,119	9,504	10,337	10,810	10,626	11,852	13,209	14,204	16,805
완산구	6,866	7,420	7,169	7,583	8,704	9,339	10,178	9,535	10,821	10,731	10,823	14,873
덕진구	6,558	7,113	7,862	8,997	10,666	11,787	11,785	12,017	12,917	15,940	16,600	18,427
경기 안산	10,088	10,678	11,894	12,413	14,439	16,441	17,070	14,764	14,988	15,855	17,557	24,137
경기 남양주	11,895	11,593	13,151	13,765	16,486	16,286	16,024	16,206	16,072	15,399	17,184	20,568
충북 청주	6,727	8,040	8,293	8,738	9,234	11,073	10,297	10,358	9,856	10,351	11,678	15,922
충남 천안	6,934	7,914	8,565	9,050	9,808	10,334	9,764	9,764	8,973	10,213	11,401	13,109

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-34. 아파트 3.3㎡당 월세전환가(2011~2022년)

(단위: 만원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	577	617	695	798	914	1,006	1,051	1,042	1,022	1,113	1,293	1,343
전라북도	323	342	384	418	436	480	486	515	502	544	582	665
전주시	375	402	415	451	512	540	574	568	571	645	685	800
완산구	379	409	405	430	475	503	549	527	536	553	580	739
덕진구	366	390	431	486	566	595	612	620	606	746	759	851
경기 안산	557	591	656	725	864	922	997	823	846	860	1,036	1,277
경기 남양주	505	496	553	593	718	723	765	757	838	793	964	1,021
충북 청주	392	456	473	504	524	614	616	631	584	649	688	857
충남 천안	381	445	528	615	677	714	678	635	625	678	734	806

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

표 II-35. 아파트 월세전환가 변화율(2011~2022년)

(단위: %)

구분	호당		3.3㎡당	
	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)	2011~2022년	최근 3년 (2020~2022년)
전국	126.8	25.4	132.8	20.7
전라북도	125.9	21.4	105.9	22.2
전주시	148.9	27.2	113.3	24.0
완산구	116.6	38.6	95.0	33.6
덕진구	181.0	15.6	132.5	14.1
경기 안산	139.3	52.2	129.3	48.5
경기 남양주	72.9	33.6	102.2	28.8
충북 청주	136.7	53.8	118.6	32.0
충남 천안	89.1	28.4	111.5	18.9

자료: 국토교통부, 해당연도, 실거래가 자료.

- 2011~2022년 전주시 아파트 호당 월세전환가 상승률은 전국보다 높고 다른 시에 비해서도 높음(표 II-35)
  - 2011~2022년 아파트 호당 월세전환가 상승률은 전주시가 148.9%로 전국(126.8%)에 비해 높고, 안산시(139.3%), 남양주시(72.9%), 청주시(136.7%), 천안시(89.1%)에 비해서도 높음
  - 2020~2022년 아파트 호당 월세전환가 상승률은 전주시(27.2%)가 전국(25.4%)보다 높지만, 안산시(52.2%), 남양주시(33.6%), 청주시(53.8%), 천안시(28.4%)에 비해서는 낮음

주택  
인허가  
준공·미분양  
현황

■ 인허가 및 준공 현황

- 국토교통부에서 제공하는 주택건설실적통계는 시도 단위로 제공되고 있음
- 전라북도는 2011년 이후 누적 주택 인허가량이 수도권의 1년치 인허가량과 유사할 정도로 적고, 40㎡ 이하 소형주택 인허가량이 상대적으로 적음(표 II-36, 그림 II-11)
  - 전국의 2011~2022년 주택 인허가량은 680.3만호인데, 60~85㎡ 이하(305.4만호), 40~60㎡ 이하(158.0만호), 40㎡ 이하(91.3만호), 85~135㎡ 이하(84.9만호) 순으로 많음
  - 수도권의 2011~2022년 주택 인허가량은 333.4만호이고, 60~85㎡ 이하(132.7만호), 40~60㎡ 이하(95.6만호), 40㎡ 이하(58.3만호), 85~135㎡ 이하(31.1만호) 순으로 많음
  - 전라북도의 2011~2022년 주택 인허가량은 21.5만호이고, 60~85㎡ 이하(10.7만호), 85~135㎡ 이하(3.9만호), 40~60㎡ 이하(3.6만호), 135㎡ 초과(1.6만호)·40㎡ 이하(1.6만호) 순으로 많음
  - 수도권은 2013년과 2022년을 제외하면 연간 주택 인허가량이 20만호 이상이었는데, 전라북도는 2011~2022년 누적 인허가량이 21.5만호로 차이가 큼
  - 40㎡ 이하 소형주택은 전국과 수도권에서는 인허가량이 세 번째로 많은 면적대인 반면, 전라북도에서는 인허가량이 가장 적은 면적대임

표 II-36. 주택 인허가 현황(2011~2022년)

(단위: 만호)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	계
전국	55.0	58.7	44.0	51.5	76.5	72.6	65.3	55.4	48.8	45.8	54.5	52.2	680.3
40㎡ 이하	12.4	12.7	7.1	5.3	7.7	8.0	8.2	7.7	6.3	5.5	7.5	3.0	91.3
40~60㎡	10.0	11.4	10.1	12.2	17.1	14.7	15.3	14.2	13.3	12.5	19.2	8.0	158.0
60~85㎡	22.3	24.3	18.7	25.5	37.4	35.7	29.1	23.8	21.1	20.5	18.4	28.7	305.4
85~135㎡	6.5	6.7	5.2	5.6	10.3	9.6	8.7	6.1	5.6	5.3	6.1	9.2	84.9
135㎡ 초과	3.8	3.6	2.9	3.0	4.0	4.6	4.0	3.6	2.5	2.0	3.3	3.3	40.6
수도권	27.2	26.9	19.3	24.2	40.9	34.1	32.1	28.0	27.2	25.2	29.1	19.1	333.4
40㎡ 이하	6.9	7.4	4.0	3.5	4.8	4.7	5.4	5.8	4.4	3.9	5.7	1.7	58.3
40~60㎡	5.7	5.6	5.6	7.9	10.8	8.4	10.0	8.8	9.0	8.4	10.9	4.6	95.6
60~85㎡	10.6	10.1	6.8	10.0	19.6	15.8	11.9	9.8	10.2	9.9	8.9	9.2	132.7
85~135㎡	2.8	2.5	2.0	2.0	4.3	3.4	3.0	2.2	2.2	2.1	2.1	2.4	31.1
135㎡ 초과	1.2	1.4	0.9	0.8	1.5	1.8	1.8	1.4	1.3	0.9	1.5	1.3	15.7
전라북도	1.6	2.4	1.3	1.4	2.3	2.9	1.7	1.3	1.0	1.3	1.9	2.3	21.5
40㎡ 이하	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2	0.0	1.6
40~60㎡	0.2	0.4	0.2	0.2	0.4	0.5	0.3	0.3	0.1	0.2	0.6	0.2	3.6
60~85㎡	0.7	1.2	0.7	0.5	1.1	1.6	0.8	0.5	0.5	0.8	0.8	1.5	10.7
85~135㎡	0.3	0.4	0.2	0.3	0.5	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2	0.2	0.4	3.9
135㎡ 초과	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.6

자료: 국토교통부, 해당연도, 주택건설실적통계.

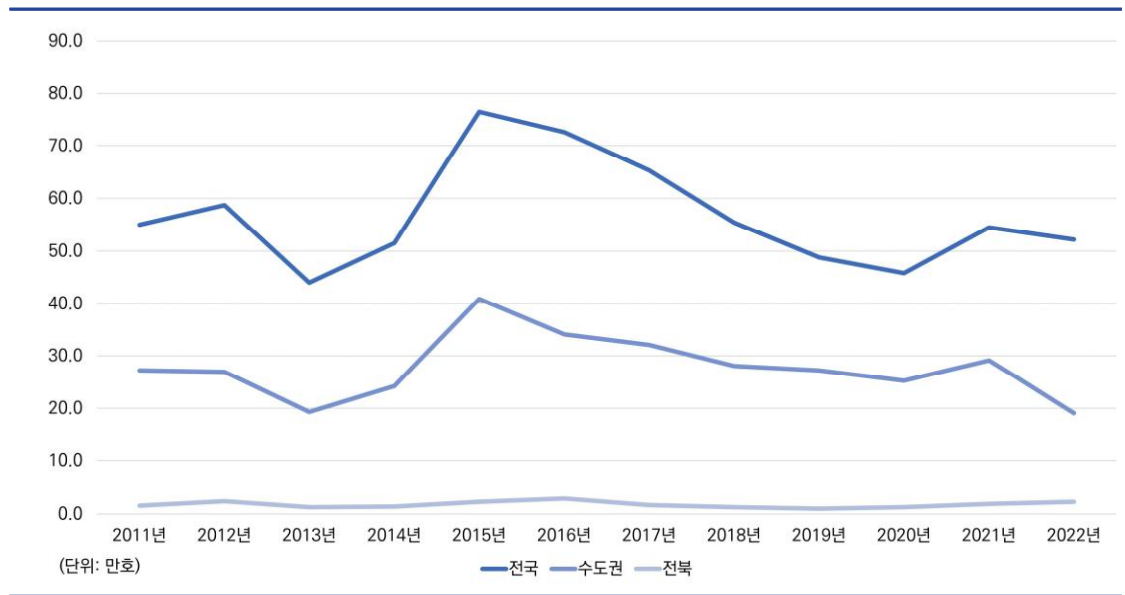


그림 II-11. 전국·수도권·전라북도 주택 인허가 현황(2011~2022년)

- 전국과 수도권은 2016년부터 2020년까지 주택 인허가량이 감소했고, 2021년 증가했다가 2022년 다시 감소했는데, 전라북도는 2016년 이후 감소했다가 2019년 이후 다시 증가함
  - 전국 주택 인허가량은 2015년 76.5만호에서 2020년 45.8만호까지 감소했고, 2021년 54.5만호로 증가했다가 2022년 52.2만호로 다시 감소함
  - 수도권 주택 인허가량은 2015년 40.9만호에서 2020년 25.2만호까지 감소했고, 2021년 29.1만호로 증가했다가 2022년 19.1만호로 다시 감소함
  - 전라북도 주택 인허가량은 2016년 2.9만호에서 2019년 1.0만호로 감소했다가 이후 지속적으로 증가하여 2022년 2.3만호임
- 전라북도는 2011년 이후 연간 주택 준공량이 2만호를 초과한 해가 없음(표 II-37, 그림 II-12)
  - 전국 주택 준공량은 2011~2022년 553.6만호임. 2011년 이래 계속해서 준공량이 증가해 2018년에 62.7만호로 가장 많고, 2019년부터 감소함. 인허가량과 유사하게 60~85㎡ 이하(247.3만호), 40~60㎡ 이하(121.1만호), 40㎡ 이하(75.6만호) 순으로 준공량이 많음
  - 전라북도의 2011~2022년 누적 주택 준공량은 17.0만호로, 2011년 이후 수도권의 연간 주택 준공량보다 적음
- 인허가량과 준공량에서 전라북도는 전국과 수도권에 비해 40㎡ 이하 소규모 주택 비율이 낮고, 135㎡ 초과 주택 비율이 상대적으로 높음(표 II-38)
  - 전라북도는 인허가 및 준공 기준 모두 60~85㎡ 규모 주택의 공급 비율이 약 50%임

표 II-37. 주택 준공 현황(2011~2022년)

(단위: 만호)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	계
전국	33.9	36.5	39.6	44.2	46.0	51.5	56.9	62.7	51.8	47.1	43.1	41.4	553.6
40㎡ 이하	6.2	8.2	8.3	5.0	5.0	6.1	5.8	6.9	5.5	6.2	6.8	5.3	75.6
40~60㎡	7.4	5.8	7.8	10.9	10.4	11.9	11.7	11.5	10.3	10.3	12.9	10.7	121.1
60~85㎡	10.2	12.0	15.2	20.9	20.9	22.9	28.1	33.3	26.9	22.9	16.1	18.8	247.3
85~135㎡	6.3	7.0	5.6	4.4	6.3	7.0	7.5	7.8	6.4	5.2	4.9	4.4	72.6
135㎡ 초과	3.8	3.5	2.7	3.0	3.5	3.6	3.9	3.3	2.7	2.5	2.4	2.2	37.1
수도권	18.7	19.9	17.7	18.6	20.4	25.9	28.2	32.9	26.5	25.0	24.7	22.9	281.4
40㎡ 이하	3.4	4.9	5.0	3.1	2.9	3.8	3.8	4.5	3.5	4.0	5.0	3.2	47.3
40~60㎡	5.3	3.8	4.7	6.0	6.0	7.6	6.8	6.8	6.5	6.6	8.0	6.9	74.9
60~85㎡	5.8	6.4	5.2	7.3	8.0	10.6	13.2	17.1	12.8	11.0	8.5	9.8	115.5
85~135㎡	2.8	3.8	2.0	1.4	2.4	2.6	2.9	3.2	2.5	2.3	2.3	2.1	30.2
135㎡ 초과	1.3	1.1	0.8	0.9	1.1	1.3	1.5	1.3	1.1	1.1	1.0	0.9	13.5
전라북도	1.0	1.4	1.3	1.6	1.6	1.4	1.2	1.8	1.7	1.7	1.0	1.3	17.0
40㎡ 이하	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	1.5
40~60㎡	0.3	0.2	0.1	0.4	0.2	0.3	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.5	3.0
60~85㎡	0.2	0.7	0.7	0.7	0.9	0.6	0.5	1.1	1.0	0.9	0.3	0.4	7.8
85~135㎡	0.2	0.3	0.3	0.3	0.2	0.4	0.2	0.4	0.3	0.3	0.2	0.1	3.1
135㎡ 초과	0.2	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.6

자료: 국토교통부, 해당연도, 주택건설실적통계.

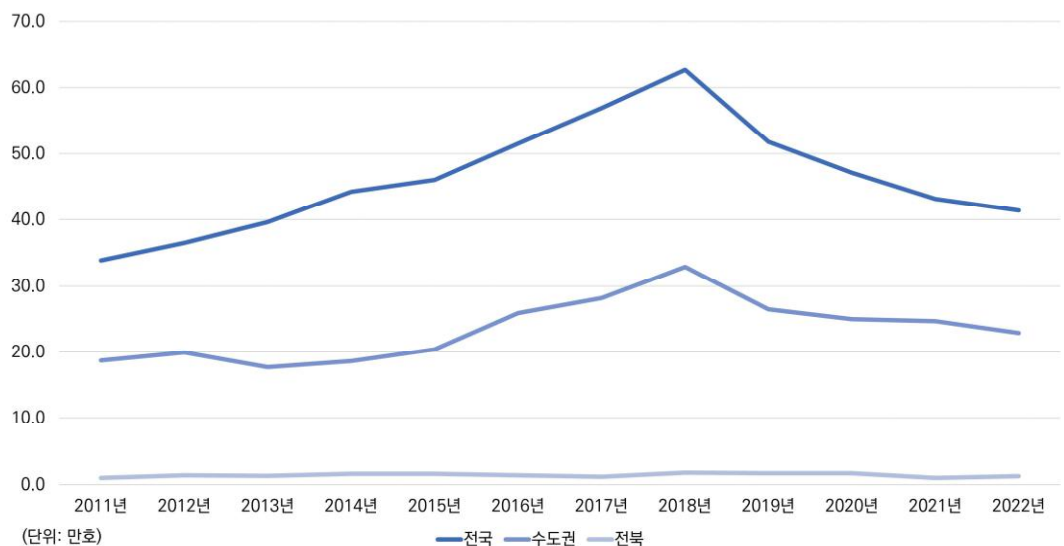


그림 II-12. 전국·수도권·전라북도 주택 준공 현황(2011~2022년)



표 II-38. 면적대별 주택 인허가 및 준공 비율(2011~2022년 누적)

(단위: 호, %)

구분	인허가(사업승인)		준공	
	호수	비율	호수	비율
전국	6,803,490	100.0	5,536,105	100.0
40㎡ 이하	913,147	13.4	755,750	13.7
40~60㎡	1,580,409	23.2	1,210,999	21.9
60~85㎡	3,054,368	44.9	2,472,649	44.7
85~135㎡	849,109	12.5	725,767	13.1
135㎡ 초과	406,457	6.0	370,940	6.7
수도권	3,334,087	100.0	2,813,564	100.0
40㎡ 이하	583,094	17.5	472,521	16.8
40~60㎡	956,116	28.7	748,867	26.6
60~85㎡	1,326,727	39.8	1,154,751	41.0
85~135㎡	310,749	9.3	302,340	10.7
135㎡ 초과	157,401	4.7	135,085	4.8
전라북도	214,739	100.0	169,777	100.0
40㎡ 이하	16,435	7.7	14,716	8.7
40~60㎡	36,162	16.8	29,798	17.6
60~85㎡	107,102	49.9	78,341	46.1
85~135㎡	38,578	18.0	31,178	18.4
135㎡ 초과	16,462	7.7	15,744	9.3

자료: 국토교통부, 2011~2022, 주택건설실적통계.

### ■ 택지공급 현황

- 전국적으로 택지지정은 2006년이 최대치이고, 택지공급은 2007년이 최대치임. 2011~2018년에는 택지지정량이 1,000만㎡ 미만으로 유지되다가 2019년 들어 2,523만㎡로 늘어남(그림 II-13)
- 전라북도의 택지공급량은 대부분의 시기에 100만㎡ 미만이며, 2015~2019년에는 공급되지 않다가 2020년 4만㎡가 공급됨
  - 2015~2020년에 택지지정은 없었음

### ■ 미분양 현황

- 국토교통부 미분양주택현황보고 통계에서 월별 미분양 재고는 시군구 단위로 공개하나, 규모(면적)별 미분양 재고는 시도 단위로 공개함
- 미분양 주택은 전국적으로 2009년까지 10만호 이상이었으나 점차 감소하여 2013년부터 4만~6만호 수준으로 유지됨. 2020년부터 미분양이 급격히 해소되면서 2021년 1만 7,710호까지 감소했는데, 2022년 6만 8,107호로 크게 증가함(표 II-39, 그림 II-14)
- 전주시는 2016년 이후 미분양이 지속적으로 크게 감소하였으나 2022년 135호로 다시 증가함

- 전주시의 미분양 주택은 2007~2009년 1,000호 이상이었던가 2010~2022년에는 2016년 (583호)을 제외하고 500호 미만으로 유지됨

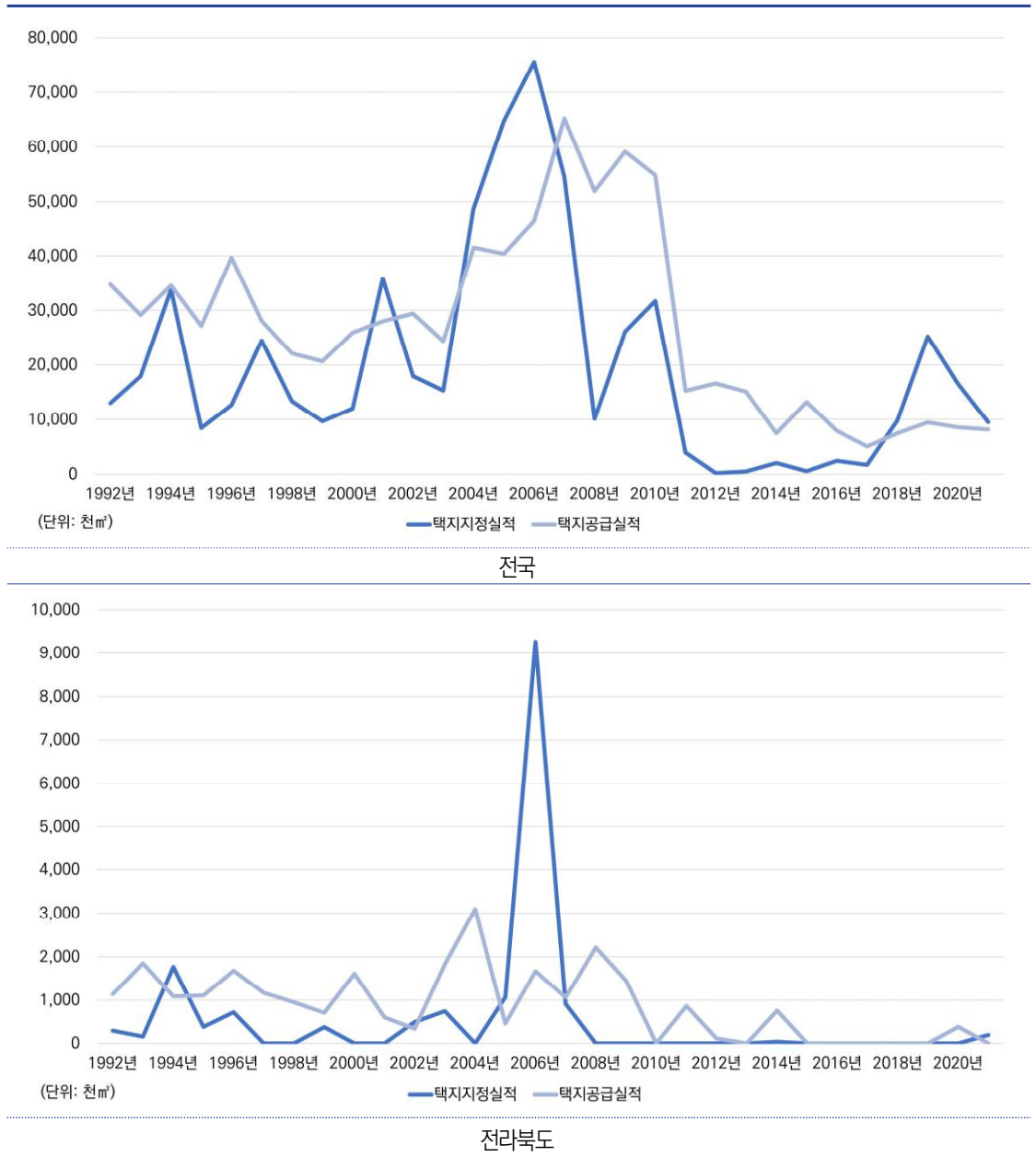


그림 II-13. 전국·전라북도 택지지정 및 택지공급 실적(1992~2021년)

자료: 국토교통부, 해당연도, 택지예정지구지정 및 공급현황.

표 II-39. 연말 기준 미분양 현황(2007~2022년)

(단위: 호)

구분	전국	수도권	전라북도	전주시
2007년	112,254	14,624	4,082	1,198
2008년	165,599	26,928	4,617	2,176
2009년	123,297	25,667	3,498	1,709
2010년	88,706	29,412	1,311	270
2011년	69,807	27,881	355	49
2012년	74,835	32,547	629	105
2013년	61,091	33,192	1,470	403
2014년	40,379	19,814	1,197	104
2015년	61,512	30,637	1,227	357
2016년	56,413	16,689	2,382	583
2017년	57,330	10,387	1,881	306
2018년	58,838	6,319	1,607	225
2019년	47,797	6,202	1,043	244
2020년	19,005	2,131	661	29
2021년	17,710	1,509	133	0
2022년	68,107	11,035	2,520	135

자료: 국토교통부, 해당연도, 미분양주택현황보고.

주: 해당연도 12월의 미분양주택수 현황임.



그림 II-14. 월별 주택 미분양 현황(2007~2022년)

자료: 국토교통부, 해당연도, 미분양주택현황보고.

표 II-40. 미분양 주택의 규모별 비율(2007~2022년)

(단위: 호, %)

구분	전국				수도권				전라북도			
	전체	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	전체	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	전체	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
2007년	112,254	5.1	47.7	47.2	14,624	9.2	45.2	45.6	4,082	12.6	40.9	46.6
2008년	165,599	4.4	42.2	53.4	26,928	4.3	21.4	74.4	4,617	13.0	37.7	49.3
2009년	123,297	4.7	38.8	56.5	25,667	7.6	24.5	68.0	3,498	5.4	47.7	47.0
2010년	88,706	5.3	33.7	61.0	29,412	6.2	24.4	69.4	1,311	15.9	52.4	31.7
2011년	69,807	7.2	35.1	57.7	27,881	2.4	30.6	67.0	355	29.9	59.4	10.7
2012년	74,835	7.4	49.5	43.2	32,547	3.4	35.2	61.4	629	11.6	73.4	14.9
2013년	61,091	10.0	50.6	39.5	33,192	3.8	44.5	51.7	1,470	15.2	83.7	1.0
2014년	40,379	14.7	52.1	33.2	19,814	11.9	37.1	51.0	1,197	18.5	80.1	1.3
2015년	61,512	15.2	71.0	13.8	30,637	8.8	68.9	22.3	1,227	11.5	86.3	2.2
2016년	56,413	16.2	71.9	11.9	16,689	10.9	62.6	26.5	2,382	10.8	85.7	3.5
2017년	57,330	17.3	72.8	9.9	10,387	13.9	58.7	27.4	1,881	25.2	73.4	1.4
2018년	58,838	15.8	75.0	9.2	6,319	11.9	61.3	26.8	1,607	28.0	71.2	0.8
2019년	47,797	18.9	73.1	8.0	6,202	20.7	60.8	18.4	1,043	31.9	67.4	0.7
2020년	19,005	24.4	71.9	3.7	2,131	32.4	59.6	7.9	661	19.7	80.0	0.3
2021년	17,710	23.7	70.6	5.8	1,509	40.4	54.7	4.9	133	60.2	39.8	0.0
2022년	68,107	15.3	74.3	10.4	11,035	30.2	63.8	6.1	2,520	3.3	81.2	15.4

자료: 국토교통부, 해당연도, 미분양주택현황보고.

주: 해당연도 12월의 미분양주택수 현황임.

- 전국적으로 미분양 주택의 면적이 85㎡ 초과 비율은 감소하고 60㎡ 이하와 60~85㎡ 이하 비율이 증가함(표 II-40)
  - 미분양 주택이 가장 많았던 2008년에는 전국 미분양 주택 면적이 85㎡ 초과(53.4%), 60~85㎡ 이하(42.2%), 60㎡ 이하(4.4%) 순이었는데, 2022년에는 60~85㎡ 이하(74.3%), 60㎡ 이하(15.3%), 85㎡ 초과(10.4%) 순임. 2008년에 비해 60~85㎡ 이하와 60㎡ 이하 비율이 증가하고 85㎡ 초과 비율이 크게 감소함
  - 수도권 미분양 주택의 면적은 2008년 85㎡ 초과(74.4%), 60~85㎡(21.4%), 60㎡ 이하(4.3%) 순이었는데, 2022년에는 60~85㎡(63.8%), 60㎡ 이하(30.2%), 85㎡ 초과(6.1%) 순임. 수도권 전국과 마찬가지로 60~85㎡ 이하와 60㎡ 이하 비율이 증가하고 85㎡ 초과 비율이 크게 감소함
- 전라북도는 미분양 주택의 60㎡ 이하 비중이 2022년 가장 낮아져 전국, 수도권과 차이를 보임
  - 전라북도 미분양 주택의 면적이 2008년에는 85㎡ 초과(49.3%), 60~85㎡(37.7%), 60㎡ 이하(13.0%) 순이었는데, 2022년에는 60~85㎡(81.2%), 85㎡ 초과(15.4%), 60㎡ 이하(3.3%) 순으로 변화함
  - 전라북도 미분양 주택에서 60㎡ 이하가 차지하는 비중은 2016년 10.8%에서 2019년 31.9%로 꾸준히 증가했으나, 2022년에는 3.3%로 크게 감소함

## 전주시 주택 ■ 전주시 아파트 매수자 현황

### 매수자 및 소유자 현황

- 2020~2022년 실거래가 원자료를 통해 전주시 아파트 매수자 소재 시군구 현황을 살펴본 결과, 전주시 외 시군구에 거주하는 매수자 비중이 증가하고 있음(표 II-41)
  - 전주시에 거주하면서 전주시 아파트를 매수한 비중은 2020년 70.6%에서 2021년 63.0%, 2022년 62.3%로 꾸준히 감소함
  - 전주시 아파트 매수자 소재 시군구 상위 10개는 완주군, 익산시, 군산시, 김제시 등 대부분 전라북도에 위치한 시군구인데, 경기 용인시와 화성시 등도 포함됨

표 II-41. 전주시 아파트 매수자 소재 시군구 상위 10개(2020~2022년)

(단위: 건, %)

순위	2020년			2021년			2022년		
	지역	건수	비율	지역	건수	비율	지역	건수	비율
1	전북 전주시	14,457	70.6	전북 전주시	8,403	63.0	전북 전주시	5,280	62.3
2	전북 완주군	640	3.1	전북 완주군	353	2.6	전북 완주군	207	2.4
3	전북 익산시	469	2.3	경기 용인시	298	2.2	경기 용인시	166	2.0
4	전북 군산시	251	1.2	전북 익산시	259	1.9	전북 익산시	140	1.7
5	전북 김제시	248	1.2	전북 김제시	183	1.4	전북 김제시	95	1.1
6	전북 정읍시	186	0.9	전북 정읍시	156	1.2	경기 안산시	92	1.1
7	경기 용인시	167	0.8	전북 군산시	155	1.2	전북 정읍시	90	1.1
8	전북 임실군	152	0.7	경기 화성시	118	0.9	경기 화성시	83	1.0
9	대전 서구	129	0.6	전북 남원시	109	0.8	전북 임실군	73	0.9
10	전북 남원시	119	0.6	경기 수원시	103	0.8	전북 진안군	67	0.8

자료: 전주시, 해당연도, 실거래가 원자료.

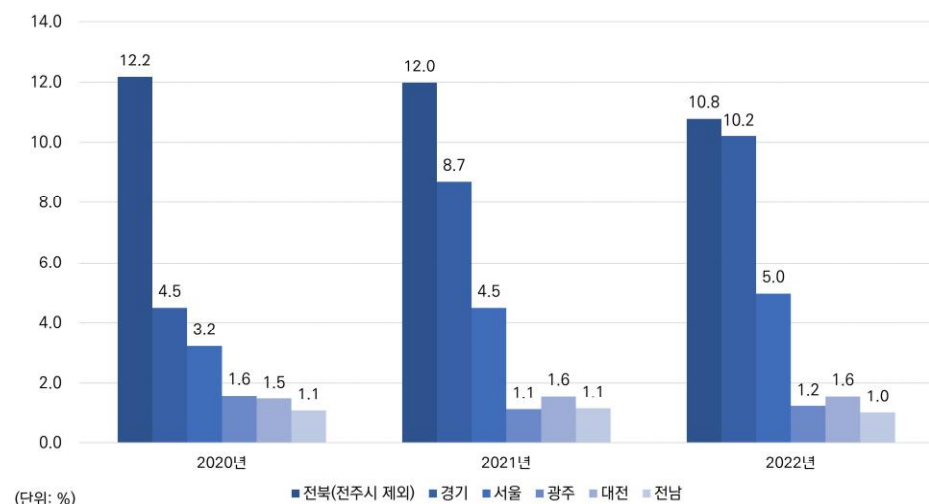


그림 II-15. 전주시 아파트 매수자 소재 시도(2020~2022년)

자료: 전주시, 해당연도, 실거래가 원자료.

주: 전주시에 거주하는 매수자 비중은 제외함.

- 전주시 외 시도에 거주하는 전주시 아파트 매수자는 전라북도, 경기, 서울 순으로 비중이 높음(그림 II-15)
- 전라북도 비중은 2020년 12.2%에서 2022년 10.8%로 감소한 반면, 같은 기간 경기도는 4.5%에서 10.2%, 서울은 3.2%에서 5.0%로 증가함

#### ■ 전주시 주택소유자 현황

- 전주시 주택의 외지인(타 시도) 소유 비율은 6.3%로 전국(11.7%)보다 낮음. 다만, 전주시는 동일 시도 내 타 시군구 거주자가 소유한 비율이 12.0%로 서울(11.8%)과 비슷하고, 전국(8.9%)과 전라북도(7.7%)보다 높음(표 II-42)
- 1주택 소유자 비율은 전주시(85.8%)와 전국(84.9%)이 유사하며, 다주택자 비율도 전주시(14.1%)와 전국(15.1%)이 유사함(표 II-43)

표 II-42. 주택 소재지별 소유자의 거주지 현황(2021년)

(단위: 호, %)

주택 소재지	총주택	개인소유주택						
		관내인(동일 시도) 소유주택					외지인(타 시도) 소유주택	
		계	동일 시군구 거주자 소유		동일 시도 내 타 시군구 거주자 소유			
			호수	비중	호수	비중	호수	비중
전국	18,811,627	16,241,976	12,379,399	65.8	1,670,442	8.9	2,192,135	11.7
서울	3,068,494	2,681,731	1,894,732	61.7	360,778	11.8	426,221	13.9
전라북도	747,880	625,214	504,579	67.5	57,898	7.7	62,737	8.4
전주시	243,306	216,726	172,025	70.7	29,293	12.0	15,408	6.3

자료: 통계청, 2021년, 주택소유통계.

표 II-43. 소유물건수별 주택 소유자 현황(2021년)

(단위: 명, %)

거주지역	주택 소유자 수	소유물건수					
		1건		2건		3건 이상	
		호수	비중	호수	비중	호수	비중
전국	15,089,160	12,815,905	84.9	1,803,888	12.0	469,367	3.1
서울	2,602,070	2,230,851	85.7	277,244	10.7	93,975	3.6
전라북도	557,185	473,321	84.9	67,326	12.1	16,538	3.0
전주시	196,355	168,434	85.8	22,458	11.4	5,463	2.8

자료: 통계청, 2021년, 주택소유통계.

# 2

## 가구의 주거실태

- 가구의 주거실태는 전주시 3,002가구를 표본조사 한 「2022년 전주시 주거실태조사」의 분석 결과를 요약한 것임(상세한 내용은 별편 〈2022년 전주시 주거실태조사 분석 및 통계보고서〉 참조)
  - 본 조사는 전수조사가 아닌 표본조사로서 모집단을 추정할 수 있도록 3,002가구를 통계적으로 추출하였으며, 가중치를 통해 조사 시점의 전주시 274,416가구의 특성을 추정함
  - 아래 조사 결과는 모집단 추정치를 제시한 것임
- 주요 분석 결과는 2017년 전주시 주거실태조사와 비교하여 제시함
  - 출처를 표기하지 않은 표의 자료는 2022년 전주시 주거실태조사 결과임

### 점유형태

- 월세 비율이 전세보다 높은 가운데, 단독·다가구주택과 주거 전용면적 40㎡ 이하에서 월세 비율이 높음
  - ‘자가’ 67.4%, ‘월세’ 20.4%, ‘전세’ 10.0%이며, ‘자가’와 ‘전세’ 비율은 지역별 차이가 크지 않지만 ‘월세’ 비율은 완산구가 덕진구에 비해 높음(표 II-44)
    - 완산구는 ‘자가’ 66.3%, ‘월세’ 23.0%, ‘전세’ 9.3%, ‘무상’ 1.5%임
    - 덕진구는 ‘자가’ 68.5%, ‘월세’ 17.7%, ‘전세’ 10.9%, ‘무상’ 2.9%임
  - 가구의 주거 전용면적이 넓을수록 ‘자가’ 비율이 높고, ‘전세’와 ‘월세’ 비율은 낮음
    - 주거 전용면적 40㎡ 이하에서는 ‘월세’ 비율이 77.1%로 가장 높음
    - 주거 전용면적 135㎡ 초과에서는 ‘자가’ 비율이 94.2%로 가장 높음
  - 1인 가구와 2인 이상 가구의 점유형태 차이가 큼
    - 1인 가구를 비롯한 모든 가구원수별 가구에서 ‘자가’ 비율이 가장 높은 가운데, 1인 가구 41.7%, 2인 가구 77.3%, 3인 가구 82.1%, 4인 이상 가구 81.9%임
    - 1인 가구는 ‘월세(41.3%)’와 ‘자가(41.7%)’ 비율이 비슷함
- 임차에서 자가로 주거상향한 가구 비율이 높지 않음
  - 2022년 현 주택과 직전 주택의 점유형태가 같은 비율은 ‘자가(71.1%)’, ‘월세(63.9%)’, ‘전세(46.3%)’ 순으로 높음(표 II-45)
  - 현 주택에 ‘월세’로 거주하는 경우 직전 점유형태도 ‘월세’인 비율은 2017년 59.0%에서 2022년 63.9%로 상승함



표 II-44. 지역·주택유형·전용면적·가구원수별 점유형태

(단위: 가구, %)

구분		가구수	자가	전세	월세	무상
지역	전주시	274,289	67.4	10.0	20.4	2.2
	완산구	142,533	66.3	9.3	23.0	1.5
	덕진구	131,756	68.5	10.9	17.7	2.9
주택유형	단독·다가구	87,088	43.6	10.6	43.4	2.4
	아파트	168,188	81.1	8.6	8.7	1.5
	연립·다세대	17,182	53.2	22.1	17.5	7.2
전용면적	40㎡ 이하	41,976	4.4	16.6	77.1	1.9
	40~60㎡ 이하	70,353	62.3	12.6	22.6	2.5
	60~85㎡ 이하	112,985	84.0	8.0	5.5	2.4
	85~135㎡ 이하	43,394	89.6	5.7	3.7	1.0
	135㎡ 초과	5,581	94.2	3.1	0.6	2.2
가구원수	1인	91,066	41.7	12.7	41.3	4.3
	2인	73,848	77.3	7.4	14.1	1.2
	3인	52,943	82.1	9.5	7.6	.8
	4인 이상	56,432	81.9	9.7	7.2	1.2

표 II-45. 현재 주택 점유형태별 직전 주택 점유형태 비교(2017·2022년)

(단위: 가구, %)

구분			가구수	직전 주택		
				자가	전세	월세
현 주택	2017년	자가	141,770	63.1	29.6	5.5
		전세	25,866	26.1	53.9	16.8
		월세	55,732	22.8	13.2	59.0
	2022년	자가	144,778	71.1	19.2	9.2
		전세	21,001	31.9	46.3	20.7
		월세	41,623	23.2	12.4	63.9

자료: 전주시, 2017, 주거실태조사; 전주시, 2022, 주거실태조사.

주: 음영은 현재와 직전 주택의 점유형태가 같은 경우를 의미함.

- 전주시 전체 가구의 직전 점유형태와 현재 점유형태를 비교해 보면 임차에서 자가로 주거상향한 가구 비율은 높지 않음(그림 II-16)
  - 직전 점유형태나 현재 점유형태가 무상인 가구는 분석에서 제외함
  - 점유형태가 자가로 유지된 가구는 37.5%, 임차로 유지된 가구는 16.7%임. 전세에서 계속 거주하는 가구 비율은 3.5%, 월세에서 계속 거주하는 가구 비율은 9.7%임
  - 임차에서 자가로 이동한 가구는 15.0%인 가운데, 전세에서 이동한 가구는 10.1%, 월세에서 이동한 가구는 4.9%임

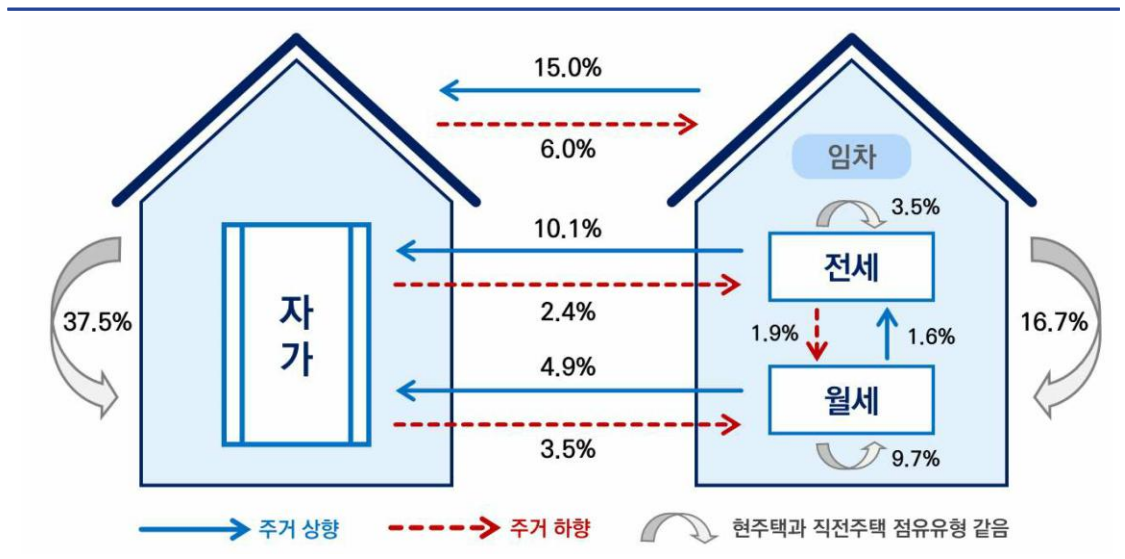


그림 II-16. 직전 점유형태와 현재 점유형태 변화(2022년)

- 자가에서 임차로 이동한 가구는 6.0%인 가운데, 전세로 이동한 가구는 2.4%, 월세로 이동한 가구는 3.5%임
- 월세에서 전세로 이동한 가구는 1.6%, 전세에서 월세로 이동한 가구는 1.9%임

## 거주 이유와 ■ 전주시 거주 이유는 ‘예전부터 살아와서’가 가장 주요함

### 거주 기간

- 전주시에 거주하는 주요 이유는 ‘예전부터 살아와서(59.6%)’와 ‘학교·직장과 근접(30.8%)’임 (표 II-46)

표 II-46. 지역별 전주시 거주 이유 비교(2017·2022년)

(단위: 가구, %)

구분	가구수	예전부터 거주	적정한 주거비	학교·직장 근접	편리한 교통	양호한 교육 환경	친척·친구 거주	쾌적한 동네 환경	기타
2017년	전주시	249,563	52.7	3.8	29.7	0.5	7.4	2.8	0.3
	완산구	139,361	48.6	4.8	32.8	0.7	5.9	2.6	0.4
	덕진구	110,202	57.9	2.5	25.8	0.2	9.2	3.0	0.2
2022년	전주시	274,416	59.6	3.2	30.8	0.6	1.0	3.3	0.3
	완산구	142,533	61.8	4.2	27.3	0.4	1.2	3.5	0.4
	덕진구	131,883	57.3	2.2	34.7	0.8	0.7	3.2	0.1

자료: 전주시, 2017, 주거실태조사; 전주시, 2022, 주거실태조사.

- 2017년과 비교해 보면 ‘양호한 교육환경(-6.4%p)’ 비율이 감소하였고, ‘예전부터 살아와서(6.9%p)’ 비율이 증가함
  - 완산구는 ‘학교·직장과 근접’ 비율이 32.8% → 27.3%로, ‘양호한 교육환경’ 비율이 5.9% → 1.2%로 감소한 반면, ‘예전부터 살아와서’가 48.6% → 61.8%로 증가함
  - 덕진구는 ‘양호한 교육환경’ 비율이 9.2% → 0.7%로 감소한 반면, ‘학교·직장과 근접’ 비율이 25.8% → 34.7%로 증가함
- 전주시 거주 기간은 ‘20년 이상’ 비율이 70.7%로 크게 높음(표 II-47)
- 2017년과 2022년의 거주 기간을 비교해보면 ‘20년 이상’ 거주 비율이 증가하였으나, 지역별로 차이가 있음(표 II-48)
  - 완산구는 ‘20년 이상’ 거주 비율이 64.5% → 76.0%로 11.5%p 증가함
  - 덕진구는 ‘20년 이상’ 거주 비율이 67.8% → 64.9%로 2.9%p 감소함

표 II-47. 지역·점유형태별 전주시 거주 기간

(단위: 가구, %)

구분	가구수	1년 미만	1~2년	2~3년	3~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20년 이상
전주시	274,416	2.2	2.6	3.3	4.1	5.6	6.5	5.2	70.7
지역	완산구	142,533	2.0	1.8	2.4	3.0	4.1	5.6	76.0
	덕진구	131,883	2.3	3.4	4.3	5.2	7.2	7.5	64.9
점유 형태	자가	184,745	0.5	0.9	1.1	2.0	4.4	6.0	79.9
	전세	27,557	3.6	5.8	6.6	6.5	8.4	8.5	55.1
	월세	56,089	6.6	6.5	9.3	9.5	8.1	7.1	47.6
	무상	5,897	4.7	2.0	0.0	4.9	4.3	6.7	74.8

표 II-48. 지역별 전주시 거주 기간 비교(2017·2022년)

(단위: %, %p)

구분		2년 미만		2년~10년 미만		10년~20년 미만		20년 이상	
		비율	차이	비율	차이	비율	차이	비율	차이
전주시	2017년	6.5	-1.7	13.3	-0.3	14.3	-2.6	65.9	4.8
	2022년	4.8		13.0		11.7		70.7	
완산구	2017년	7.5	-3.7	14.5	-5.0	13.4	-2.6	64.5	11.5
	2022년	3.8		9.5		10.8		76.0	
덕진구	2017년	5.2	0.5	11.7	5.0	15.3	-2.7	67.8	-2.9
	2022년	5.7		16.7		12.6		64.9	

자료: 전주시, 2017, 주거실태조사; 전주시, 2022, 주거실태조사.

## 주택의 물리적 상태

### ■ 연립·다세대에서 겨울철과 여름철 실내온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율이 높음

- 겨울철 실내온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율은 18.2%임(표 II-49)
  - 연립·다세대(59.7%), 단독·다가구(26.2%), 아파트(9.8%) 순으로 겨울철 실내온도 유지가 어려운 가구 비율이 높음
  - 실내온도가 적절히 유지되지 않는 주요 이유는 '난방비를 아끼기 위해 충분히 사용하지 못함(78.5%)'과 '노후주택으로 단열 안 됨(18.7%)'임
- 여름철 실내온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율은 18.5%임(표 II-50)
  - 연립·다세대(46.8%), 단독·다가구(28.1%), 아파트(10.7%) 순으로 여름철 실내온도 유지가 어려운 가구 비율이 높음
  - 실내온도가 적절히 유지되지 않는 주요 이유는 '냉방비를 아끼기 위해 충분히 사용하지 못함(92.0%)'임

표 II-49. 주택유형별 겨울철 적정 실내온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유

(단위: 가구, %)

구분	가구수	유지된다	유지되지 않는다	유지되지 않는 이유				
				난방비 절약	난방 시설 고장	난방 시설 없음	단열 안됨	중양 난방
전주시	274,416	81.8	18.2	78.5	0.7	0.4	18.7	1.7
주택 유형	단독·다가구	87,088	73.8	26.2	79.7	0.0	0.9	19.4
	아파트	168,315	90.2	9.8	75.2	2.1	0.0	17.4
	연립·다세대	17,182	40.3	59.7	80.4	0.0	0.0	19.6

표 II-50. 주택유형별 여름철 적정 실내온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유

(단위: 가구, %)

구분	가구수	유지된다	유지되지 않는다	유지되지 않는 이유			
				냉방비 절약	냉방 시설 고장	냉방 시설 없음	기타
전주시	274,416	81.5	18.5	92.0	0.9	6.6	0.5
주택 유형	단독·다가구	87,088	71.9	28.1	90.2	1.3	7.9
	아파트	168,315	89.3	10.7	91.4	0.5	7.5
	연립·다세대	17,182	53.2	46.8	99.3	0.7	0.0

주: 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 통합하여 제시함.

■ 주택의 물리적 상태는 소음에 대한 만족도가 낮지만 전반적으로 양호하게 평가됨

- 현재 집의 물리적 상태에 대해 5점 척도로 주관적 인식을 평가한 결과, 모든 항목에서 3점 (보통) 이상으로 나타남(표 II-51)
  - 점수가 높을수록 물리적 상태를 양호하게 평가하고 있음을 의미함
  - ‘옆집이나 층간의 소음이 심하다(3.48점)’, ‘낮선 사람의 침입에 취약하다(3.75점)’·‘화재 등 재난에 대비한 시설이 갖추어져 있지 않다(3.75점)’, ‘습기와 곰팡이가 많다(3.78점)’, ‘쥐나 바퀴벌레 등의 해충이 있다(3.79점)’ 순으로 낮음
- 아파트는 ‘소음’을 제외한 모든 항목의 평점이 단독·다가구주택과 연립·다세대주택에 비해 높음
  - 아파트는 ‘노후화(4.29점)’, ‘누수(4.25점)’, ‘채광(4.24점)’, ‘환기(4.24점)’에서 평점이 높으나, 단독·다가구주택과 연립·다세대주택에서는 4점 이상인 항목이 없음
  - ‘소음’에 대한 만족도는 단독·다가구주택(3.64점)이 아파트(3.44점)보다 높음
  - 단독·다가구주택은 ‘재난 대비(3.35점)’, 연립·다세대주택은 ‘소음(3.00점)’에 대한 평점이 가장 낮음
  - 연립·다세대주택은 모든 항목의 평점이 아파트와 단독·다가구주택에 비해 낮음
- 2017년과 비교하면 전주시 주택의 물리적 상태에 대한 만족도는 모든 항목에서 상승했는데, ‘소음’의 평점은 크게 변화하지 않음
  - ‘소음’의 평점은 2017년 3.41점에서 2022년 3.48점으로 큰 변화가 없고, 모든 항목 중에서 상승폭이 가장 낮음

표 II-51. 연도·주택유형별 주택의 물리적 상태에 대한 평가 및 비교

(단위: 가구, 점)

구분		가구수	노후화	누수	소음	채광	환기	습기·곰팡이	쥐·해충	비좁음	재난 대비	침입 대비
전주시	2017년	249,563	3.83	3.85	3.41	3.86	3.75	3.44	3.52	3.71	3.44	3.56
	2022년	274,416	4.17	4.14	3.48	4.12	4.10	3.78	3.79	3.86	3.75	3.75
주택 유형	단독·다가구	87,088	3.99	3.97	3.64	3.97	3.93	3.52	3.49	3.63	3.35	3.48
	아파트	168,315	4.29	4.25	3.44	4.24	4.24	3.96	3.97	4.00	4.01	3.93
	연립·다세대	17,182	3.84	3.91	3.00	3.64	3.67	3.29	3.46	3.59	3.20	3.27

자료: 전주시, 2017, 주거실태조사; 전주시, 2022, 주거실태조사.

주: 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

표 II-52. 주택 관련 건강 위협 요소

(단위: 가구, %)

구분	가구수	소음	습기·곰팡이	쥐·해충	추위·더위	채광	유해 건축자재	기타	없음
전주시	274,416	13.7	12.4	10.6	4.6	1.7	0.3	0.8	64.6

주: 복수응답임.

### ■ 주택에서 건강을 위협하는 요소는 ‘소음’과 ‘습기·곰팡이’임

- 주택 관련 건강 위협 요소는 ‘없음(64.6%)’을 제외하면, ‘소음(13.7%)’, ‘습기·곰팡이(12.4%)’, ‘쥐·바퀴벌레 등 해충(10.6%)’ 순으로 비율이 높음(표 II-52)

### 집수리 소요 ■ 연립·다세대주택에서 집수리 소요가 큼

- 기술자나 전문업체에 의한 집수리가 필요한 가구 비율은 18.6%이고, 수리가 필요한 부분은 ‘도배·장판·페인트(41.3%)’, ‘창틀·창·문(36.3%)’, ‘부엌·화장실·목욕시설(32.9%)’임(표 II-53)
  - 집수리가 필요한 비율이 완산구 17.4%, 덕진구 20.0%임
  - 연립·다세대주택(41.0%)과 단독·다가구주택(22.7%)은 집수리가 필요한 비율이 아파트(14.2%)보다 높음
- 집수리가 필요한 부분이 구별로 다르게 나타남
  - 완산구는 ‘도배·장판·페인트(41.3%)’, ‘부엌·화장실·목욕시설(31.3%)’, ‘창틀·창·문(29.5%)’ 순임
  - 덕진구는 ‘창틀·창·문(42.6%)’, ‘도배·장판·페인트(41.3%)’, ‘부엌·화장실·목욕시설(34.4%)’ 순임

표 II-53. 지역·주택유형별 전문 수리 필요 여부 및 필요 부분

(단위: 가구, %)

구분	가구수	필요함	필요 부분								필요 없음
			도배·장판·페인트	창틀·창·문	부엌·화장실·목욕시설	난방·단열	전기·상하수도	지붕·담장	구조 변경	기타	
전주시	274,416	18.6	41.3	36.3	32.9	10.9	3.3	5.9	5.9	1.8	81.4
지역	완산구	142,533	17.4	41.3	29.5	31.3	9.7	2.9	9.6	7.6	82.6
	덕진구	131,883	20.0	41.3	42.6	34.4	12.0	3.6	2.4	4.3	80.0
주택 유형	단독·다가구	87,088	22.7	34.1	29.0	29.0	16.6	3.5	14.6	10.9	77.3
	아파트	168,315	14.2	47.9	34.6	37.9	5.4	3.6	0.3	2.9	85.8
	연립·다세대	17,182	41.0	38.7	61.1	27.9	13.4	1.0	0.0	2.0	59.0

주: 필요 부분은 복수응답임.

표 II-54. 주택 내 이동에 불편을 겪는 가구원 유무와 필요 시설

(단위: 가구, %)

구분	가구수	가구원 있음	필요 시설						가구원 없음
			출입구 경사로	엘리 베이터	단차 제거	안전 손잡이	높이 조절 세면대	응급 비상벨	
전주시	274,416	5.9	55.2	57.9	51.1	73.1	48.4	64.8	94.1

주: 필요 시설은 복수응답임.

### ■ 이동 불편 가구원에게 가장 필요한 시설은 안전손잡이임

- 주택 내 계단 오르내리기 등의 이동에 불편을 겪는 가구원이 '있다'고 응답한 비율은 5.9%임 (표 II-54)
  - 이동이 불편한 가구원을 위해 '안전손잡이(73.1%)', '응급비상벨(64.8%)', '엘리베이터 (57.9%)' 순으로 필요하다는 응답 비율이 높음

## 주거환경 만족도와 개선 소요

### ■ 주차시설에 대한 만족도가 가장 낮음

- 주거환경에 대한 만족도는 모든 항목에서 3점(보통) 이상임. '시장·상점 등 유통시설을 이용 하기에 편리하다(3.62점)'와 '병원 등 의료시설을 이용하기에 편리하다(3.62점)'가 평점이 가 장 높고, '주차시설이 양호하다(3.00점)'가 가장 낮음(표 II-55)
  - 완산구는 '주차시설(3.16점)', '이웃관계(3.24점)', '문화시설(3.29점)' 순으로 만족도가 낮음
  - 덕진구는 '주차시설(2.84점)'이 3점 이하이고, '청소상태(3.18점)', '문화시설(3.22점)', '보 행환경(3.29점)' 순으로 만족도가 낮음

표 II-55. 지역별 주거환경 만족도

(단위: 점)

구분	편리성				주차 시설	소방 도로	보행 환경	교육 환경	치안	청소 상태	이웃 관계
	유통시설	의료시설	문화시설	대중교통							
전주시	3.62	3.62	3.26	3.59	3.00	3.39	3.34	3.47	3.40	3.35	3.33
완산구	3.60	3.58	3.29	3.61	3.16	3.48	3.38	3.48	3.48	3.50	3.24
덕진구	3.65	3.66	3.22	3.56	2.84	3.30	3.29	3.46	3.31	3.18	3.42

주: 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.



## ■ 주거환경개선을 위해 공용주차장과 가로등·CCTV 설치에 대한 소요가 큼

- 주거환경개선을 위해 전주시가 해결해야 할 주요 과제는 ‘공용주차장 설치(45.4%)’, ‘쓰레기 처리 개선 및 깨끗한 환경 유지(24.8%)’, ‘방범시설 설치 및 치안 강화(18.4%)’, ‘마을경관 가꾸기(14.5%)’, ‘소방도로·보행로 확보(13.3%)’임(표 II-56)
  - 완산구는 ‘공용주차장 설치(40.5%)’, ‘깨끗한 환경 유지(20.6%)’, ‘마을경관 가꾸기(17.0%)’ 순임
  - 덕진구는 ‘공용주차장 설치(50.4%)’, ‘깨끗한 환경 유지(29.0%)’, ‘방범 및 치안 강화(20.6%)’ 순임
- 주거환경개선을 위해 동네에 필요한 공공시설은 ‘가로등·CCTV(31.5%)’와 ‘체육관·문화관(27.9%)’임(표 II-57)
  - 완산구는 ‘체육관·문화관(32.0%)’, ‘가로등·CCTV(20.7%)’, ‘보건 및 의료시설(17.5%)’·‘공원·놀이터·야외 쉼터(17.5%)’ 순으로 소요가 큼
  - 덕진구는 ‘가로등·CCTV(42.6%)’, ‘체육관·문화관(23.7%)’, ‘보건 및 의료시설(19.1%)’ 순으로 소요가 큼

표 II-56. 지역별 주거환경개선을 위해 전주시가 해결해야 할 과제

(단위: 가구, %)

구분	가구수	노후주택 개량 및 빈집정비	공용주차장 설치	소방도로· 보행로 확보	방범 및 치안 강화	깨끗한 환경 유지	상하수도· 배수로 정비	마을경관 가꾸기	기타
전주시	264,335	12.4	45.4	13.3	18.4	24.8	2.8	14.5	2.0
완산구	132,966	10.2	40.5	14.9	16.3	20.6	3.0	17.0	2.3
덕진구	131,369	14.7	50.4	11.6	20.6	29.0	2.6	12.0	1.7

주: 복수응답임.

표 II-57. 지역별 동네에 필요한 공공시설

(단위: 가구, %)

구분	가구수	가로등· CCTV	사회 복지관	경로당	보건 및 의료시설	국공립 어린이집	공원· 놀이터· 쉼터	도서관	체육관· 문화관	다문화· 이주민센 터	기타
전주시	263,616	31.5	13.9	6.2	18.3	4.6	16.3	11.9	27.9	1.1	2.0
완산구	133,485	20.7	13.9	4.3	17.5	4.6	17.5	10.1	32.0	1.4	2.8
덕진구	130,132	42.6	13.9	8.1	19.1	4.6	15.0	13.8	23.7	0.8	1.2

주: 복수응답임.

## 주거비 부담 ■ 지역별로 임차료 차이가 다소 있으며, 공과금과 관리비는 아파트에서 높음

- 자가 가구의 평균 주택가격은 2억 5,232만원이고, 전세 가구의 평균 보증금은 1억 1,120만원, 월세 가구의 평균 보증금은 1,206만원이며, 평균 월세는 27.1만원임(표 II-58)
  - 자가 가구의 평균 주택가격은 완산구 2억 5,551만원, 덕진구 2억 4,897만원임
  - 전세 가구의 평균 보증금은 완산구 1억 830만원, 덕진구 1억 1,388만원임
  - 월세 가구의 평균 보증금은 완산구 1,288만원, 덕진구 1,092만원이고, 평균 월세는 완산구 25.8만원, 덕진구 29.0만원임
- 2017년에 비해 2022년 자가 가구의 평균 주택가격은 6,339만원, 전세 가구의 평균 보증금은 3,104만원 상승함(표 II-59)
  - 2017년에 비해 2022년 월세 보증금은 99만원 하락했으나 월세는 2.6만원 상승함

표 II-58. 지역별 점유형태에 따른 주택가격과 임차료

(단위: 가구, 만원)

구분	자가		전세		월세		
	가구수	평균 가격	가구수	평균 보증금	가구수	평균 보증금	평균 월세
전주시	184,745	25,232	27,557	11,120	54,576	1,206	27.1
완산구	94,476	25,551	13,229	10,830	31,772	1,288	25.8
덕진구	90,269	24,897	14,328	11,388	22,804	1,092	29.0

주: 월세 평균 보증금은 보증부 월세 가구의 평균값임.

표 II-59. 지역별 주택가격 및 임차료 비교(2017·2022년)

(단위: 만원)

구분		자가		전세		보증부 월세			
		가격	차이	보증금	차이	보증금	차이	월세	차이
전주시	2017년	18,893	6,339	8,016	3,104	1,305	-99	24.5	2.6
	2022년	25,232		11,120		1,206		27.1	
완산구	2017년	19,953	5,598	7,676	3,154	1,296	-8	23.5	2.3
	2022년	25,551		10,830		1,288		25.8	
덕진구	2017년	17,591	7,306	8,427	2,961	1,316	-224	26.0	3.0
	2022년	24,897		11,388		1,092		29.0	

자료: 전주시, 2017, 주거실태조사; 전주시, 2022, 주거실태조사.

표 II-60. 지역·주택유형별 월평균 공과금과 관리비

(단위: 가구, 만원, %)

구분		가구수	평균	5만원 미만	5~10만원 미만	10~15만원 미만	15~20만원 미만	20~30만원 미만	30~40만원 미만	40만원 이상
전주시		274,416	18.6	2.4	11.2	17.7	22.6	32.1	9.9	4.2
지역	완산구	142,533	18.4	3.5	10.1	16.9	24.4	31.3	9.9	3.9
	덕진구	131,883	18.7	1.3	12.3	18.5	20.6	32.9	9.9	4.5
주택유형	단독·다가구	87,088	14.5	7.4	20.9	25.0	19.0	18.1	6.7	3.0
	아파트	168,315	21.2	0.1	5.2	11.5	24.8	41.1	12.2	5.1
	연립·다세대	17,182	13.6	0.0	20.5	40.5	20.4	15.4	3.3	0.0

- 월평균 공과금과 관리비는 18.6만원이고, ‘20~30만원 미만(32.1%)’, ‘15~20만원 미만(22.6%)’, ‘10~15만원 미만(17.7%)’ 순으로 비율이 높음(표 II-60)
  - 아파트의 월평균 공과금과 관리비는 21.2만원으로 단독·다가구주택(14.5만원)과 연립·다세대주택(13.6만원)보다 높음
  - 단독·다가구주택(25.0%)과 연립·다세대주택(40.5%)은 ‘10~15만원 미만’ 비율이 가장 높고, 아파트는 ‘20~30만원 미만’ 비율이 41.1%로 가장 높음

#### ■ 주거비가 부담스러웠다고 응답한 비율이 가구소득 100만원 미만에서 높음

- 지난 1년(2021년) 동안 주거비가 부담스러웠는지에 대해 5점 척도로 주관적 인식을 평가한 결과 ‘보통’ 이하인 2.85점임(표 II-61)
  - 가구소득이 낮을수록 ‘주거비가 부담스러웠다’는 비율이 높는데, 100만원 미만은 49.5%로 절반 정도임
  - 타 지자체의 주거실태조사 결과와 비교했을 때, 전주시(2.85점)의 주거비 부담 평점은 청주시(2.65점)나 당진시(2.79점)에 비해 높고, 시흥시(3.04)에 비해 낮음<sup>2)</sup>
- 지난 1년 동안 주거비가 부담스러웠던 가구 비율은 23.5%(64,317가구)이며, 이 중 41.2%가 식료품비를 줄인 경험이 있음(표 II-62)
  - 가구소득이 낮을수록 식료품비를 줄인 경험이 있는 가구 비율이 높는데, 100만원 미만 52.8%, 100~200만원 미만 47.1%임

2) 주거실태조사 기준 시점이 청주시와 당진시는 2021년, 시흥시는 2019년임.

표 II-61. 가구소득 구간대별 지난 1년 동안의 주거비 부담

(단위: 가구, 점, %)

구분	가구수	평점	부담스러웠다	매우 그렇다		보통이다	부담스럽지 않았다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
				매우 그렇다	그렇다				
전주시	274,228	2.85	23.5	2.0	21.4	39.7	36.8	32.8	4.0
가구소득	100만원 미만	39,020	3.34	49.5	7.2	42.3	30.8	19.8	2.8
	100~200만원 미만	45,421	3.02	35.9	2.6	33.3	31.0	33.1	29.6
	200~300만원 미만	41,005	2.90	23.4	1.4	22.0	45.6	31.0	27.4
	300~400만원 미만	47,921	2.86	17.6	0.9	16.7	51.6	30.8	28.9
	400~500만원 미만	31,171	2.70	14.5	0.7	13.8	44.7	40.8	36.9
	500만원 이상	69,690	2.48	8.8	0.6	8.3	36.7	54.5	47.8
시흥시	165,423	3.04	27.1	5.1	21.9	46.7	26.3	24.7	1.6
당진시	69,099	2.79	22.5	4.2	18.3	36.7	40.8	33.7	7.1
청주시	348,328	2.65	12.2	1.5	10.7	49.8	38.1	27.8	10.2

자료: 전주시, 2022, 주거실태조사; 시흥시, 2019, 주거실태조사; 당진시, 2021, 주거실태조사; 청주시, 2021, 주거실태조사.

주: 5점 척도로, 점수가 높을수록 주거비가 부담스러웠음을 의미함.

표 II-62. 가구소득 구간대별 지난 1년 동안 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험

(단위: 가구, %)

구분	주거비가 부담스러운 가구수	식료품비 절감 경험	
		있다	없다
전주시	64,317	41.2	58.8
가구소득	100만원 미만	52.8	47.2
	100~200만원 미만	47.1	52.9
	200~300만원 미만	31.2	68.8
	300~400만원 미만	32.4	67.6
	400~500만원 미만	28.2	71.8
	500만원 이상	25.9	74.1

## 임차 가구의 주거 불안감

### ■ 임차 가구의 17.5%는 소유자와 한 거처에 살고 있고 전세보다 월세에서 임차료 상승으로 인한 주거 불안이 높음

- 임차 가구가 소유자와 한 거처에서 거주하는 비율은 17.5%임(표 II-63)
  - 완산구 21.1%, 덕진구 13.7%임
  - 월세 가구 22.0%, 전세 가구 9.5%임

표 II-63. 지역·점유형태별 거쳐 내 소유자 거주 여부

(단위: 가구, %)

구분		가구수	그렇다	아니다
지역	전주시	66,597	17.5	82.5
	완산구	34,138	21.1	78.9
	덕진구	32,458	13.7	86.3
점유 형태	전세	23,805	9.5	90.5
	월세	42,791	22.0	78.0

표 II-64. 임차료 상승으로 인한 이사나 전세를 월세로 변경한 경험

(단위: 가구, %)

구분	가구수	있다	없다
전주시	66,597	2.3	97.7
시흥시	71,065	10.8	89.2
당진시	20,871	4.9	95.1
청주시	109,970	3.2	96.8

자료: 전주시, 2022, 주거실태조사; 시흥시, 2019, 주거실태조사; 당진시, 2021, 주거실태조사; 청주시, 2021, 주거실태조사.

- 최근 2년 동안 임차료 상승으로 이사를 하거나 전세를 월세로 변경한 경험이 있는 가구 비율은 2.3%임(표 II-64)

– 타 지자체에 비해 비율이 낮는데, 시흥시 10.8%, 당진시 4.9%, 청주시 3.2%임

#### ■ 임차료 상승 시 전주시 내에서 동일한 점유형태로 이사하겠다는 가구 비율이 높음

- 향후 임차보증금이나 월세가 인상될 경우 대처 계획으로는 ‘이사한다(63.2%)’ 비율이 ‘올려주고 계속 산다(36.8%)’보다 크게 높음(표 II-65)
  - 가구소득 100만원 미만은 ‘이사한다’ 비율이 74.6%로 가장 높음
  - ‘이사한다’ 비율이 월세 가구(68.3%)가 전세 가구(54.1%)보다 높음
- ‘올려주고 계속 산다’고 응답한 경우, 자금 마련 방법으로 ‘저축 등 여유자금으로 올려준다(51.8%)’ 비율이 가장 높음(표 II-66)
  - 가구소득 300만원 미만에서는 ‘상승분에 해당하는 금액을 월세로 돌린다’ 비율이 상대적으로 높음
  - 전세 가구는 ‘여유자금으로 올려줌(68.9%)’, 월세 가구는 ‘상승분 월세로 변경(45.1%)’ 비율이 가장 높음

표 II-65. 가구소득 구간대·점유형태별 임차 가구의 향후 임차료 인상 시 계획

(단위: 가구, %)

구분		가구수	올려주고 계속 산다	이사한다
전주시		66,597	36.8	63.2
가구 소득	100만원 미만	12,493	25.4	74.6
	100~200만원 미만	10,955	34.3	65.7
	200~300만원 미만	13,918	32.0	68.0
	300~400만원 미만	12,999	42.6	57.4
	400~500만원 미만	6,816	49.5	50.5
	500만원 이상	9,415	44.4	55.6
점유 형태	전세	23,805	45.9	54.1
	월세	42,791	31.7	68.3

표 II-66. 가구소득 구간대·점유형태별 임차료를 올려주고 계속 살 경우 상승비용 충당 계획

(단위: 가구, %)

구분		가구수	여유자금으로 올려줌	대출을 받아서 올려줌	상승분 월세로 변경	기타
전주시		24,484	51.8	18.5	28.3	1.5
가구 소득	100만원 미만	3,173	39.7	5.3	49.7	5.3
	100~200만원 미만	3,755	38.8	19.2	41.9	0.0
	200~300만원 미만	4,459	38.9	10.0	51.0	0.0
	300~400만원 미만	5,544	59.6	25.3	13.1	1.9
	400~500만원 미만	3,372	61.7	22.9	13.0	2.4
	500만원 이상	4,182	67.7	24.4	7.9	0.0
점유 형태	전세	10,935	68.9	22.0	7.4	1.7
	월세	13,549	37.9	15.7	45.1	1.2

## 주거복지 프로그램 소요

### ■ 공공임대주택과 주택구입자금 대출에 대한 인지도가 높고 소요도 큼

- 공공의 주거복지 프로그램에 대한 인지도는 ‘공공임대주택(영구·국민·매입임대주택·행복주택 등)(72.7%)’, ‘주택구입자금 대출(66.7%)’, ‘전세자금 대출(65.5%)’, ‘기존주택 전세임대주택(54.0%)’ 순으로 높음(표 II-67)
  - ‘전주형 주거지원(주택바우처·해피하우스 등)’은 16.0%, ‘주거 관련 상담(주거복지센터 등)’은 19.5%임
  - 가구소득이 낮을수록 주거복지 프로그램에 대한 인지도가 전반적으로 낮은 경향을 보임. ‘공공임대주택’, ‘주택구입자금 대출’, ‘전세자금 대출’에 대한 인지도가 가구소득 300만원 이상 가구는 70% 이상이지만, 200만원 미만 가구는 60% 미만으로 낮음

표 II-67. 가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 인지도

(단위: 가구, %)

구분	가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 자금 대출	전세자금 대출	월세 보조	집수리 지원	에너지 바우처	전주형 주거지원	주거관련 상담
전주시	274,416	72.7	54.0	66.7	65.5	34.1	29.4	26.8	16.0	19.5
가구 소득	100만원 미만	39,020	56.7	37.9	41.9	42.1	36.5	28.9	27.9	13.0
	100~200만원 미만	45,421	59.0	40.9	55.8	53.5	30.1	25.8	20.1	10.5
	200~300만원 미만	41,090	75.3	55.8	67.4	66.9	33.2	28.2	26.1	15.1
	300~400만원 미만	47,921	80.2	59.1	72.3	70.5	32.9	26.7	24.3	15.5
	400~500만원 미만	31,171	81.3	61.8	78.6	76.2	34.9	32.0	29.6	20.8
	500만원 이상	69,794	80.0	63.3	77.9	77.3	36.5	33.3	31.3	19.9

주: 복수응답임.

- 공공의 주거복지 프로그램에 대한 소요는 ‘공공임대주택(32.6%)’, ‘주택구입자금 대출(28.1%)’, ‘기존주택 전세임대주택(27.5%)’, ‘전세자금 대출(27.3%)’, ‘에너지 바우처(27.2%)’ 순으로 큼(표 II-68)
  - 자가 가구는 임차 가구에 비해 주거복지 프로그램에 대한 소요가 작은 가운데, ‘집수리 지원(22.0%)’에 대한 소요가 가장 큼
  - 전세 가구는 ‘전세자금 대출(52.2%)’, ‘공공임대주택(51.4%)’, ‘전세임대주택(51.4%)’, ‘주택구입자금 대출(48.8%)’ 순으로 소요가 큼
  - 월세 가구는 ‘공공임대주택(68.5%)’, ‘월세 보조(51.8%)’, ‘전세임대주택(50.7%)’, ‘전세자금 대출(50.0%)’ 순으로 소요가 큼
  - 가구소득 100만원 미만은 모든 주거복지 프로그램에 대한 소요가 상대적으로 큰 가운데, ‘공공임대주택(54.8%)’, ‘에너지 바우처(53.2%)’, ‘집수리 지원(50.7%)’, ‘월세 보조(48.3%)’ 순임
- 2017년보다 ‘공공임대주택’, ‘주택구입자금 대출’, ‘전세자금 대출’, ‘월세 보조’, ‘집수리 지원’, ‘에너지 바우처’에 대한 소요가 모두 증가함(표 II-69)
  - ‘공공임대주택’, ‘주택구입자금 대출’, ‘월세 보조’, ‘집수리 지원’에 대한 소요는 10%p 이상 증가함
  - 덕진구는 모든 지원에 대한 소요가 10%p 이상 증가했고, ‘집수리 지원’ 소요 증가폭이 19.0%p로 가장 큼
- 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 주요 이유는 ‘자격이 안 될 것 같아서(20.5%)’와 ‘프로그램이 있는 것 자체를 몰랐기 때문에(16.3%)’임(표 II-70)
  - 가구소득이 낮을수록 ‘프로그램이 있는 것 자체를 몰랐기 때문에’ 비율이 높고, ‘자격이 안 될 것 같아서’ 비율은 낮은 경향을 보임



표 II-68. 점유형태·가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 소요

(단위: 가구, %)

구분		가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 자금 대출	전세자금 대출	월세 보조	집수리 지원	에너지 바우처	전주형 주거지원	주거관련 상담
전주시		274,416	32.6	27.5	28.1	27.3	24.7	26.1	27.2	19.6	24.1
점유 형태	자가	184,745	18.8	17.2	19.5	17.0	15.2	22.0	21.8	15.2	18.2
	전세	27,557	51.4	51.4	48.8	52.2	34.4	30.3	32.5	23.4	31.0
	월세	56,089	68.5	50.7	47.9	50.0	51.8	37.4	41.5	32.7	40.9
	무상	5,897	35.5	15.3	15.1	16.5	20.2	25.4	35.3	16.7	20.1
가구 소득	100만원 미만	39,020	54.8	39.7	34.2	36.0	48.3	50.7	53.2	35.9	41.0
	100~200만원 미만	45,421	37.6	30.2	26.0	28.9	29.7	30.0	32.6	23.1	25.0
	200~300만원 미만	41,090	37.1	30.0	29.9	30.4	25.5	26.1	26.1	21.0	27.7
	300~400만원 미만	47,921	30.8	27.7	30.4	28.4	20.4	20.3	21.4	14.8	21.3
	400~500만원 미만	31,171	24.0	24.0	27.9	25.4	17.9	20.9	21.6	16.0	20.8
	500만원 이상	69,794	19.3	18.7	23.6	19.5	13.8	16.0	16.2	12.5	15.4

주: 복수응답임.

표 II-69. 지역별 주거복지 프로그램 소요 비교(2017·2022년)

(단위: %, %p)

구분		공공임대주택		주택구입자금 대출		전세자금 대출		월세 보조		집수리 지원		에너지 바우처	
		비율	차이	비율	차이	비율	차이	비율	차이	비율	차이	비율	차이
전주시	2017년	18.1	14.5	15.3	12.8	15.6	11.7	12.7	12.0	11.6	14.5	19.5	7.7
	2022년	32.6		28.1		27.3		24.7		26.1		27.2	
완산구	2017년	18.6	11.2	12.9	11.5	13.3	9.5	12.1	10.3	11.3	10.3	21.2	0.9
	2022년	29.8		24.4		22.8		22.4		21.6		22.1	
덕진구	2017년	17.5	18.1	18.4	13.8	18.5	13.6	13.6	13.6	11.9	19.0	17.3	15.3
	2022년	35.6		32.2		32.1		27.2		30.9		32.6	

주: 2017년과 조사문항이 달라 직접적으로 비교 가능한 항목만 포함함.

표 II-70. 가구소득 구간대별 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유

(단위: 가구, %)

구분	가구수	프로그램을 몰라서	신청방법을 몰라서	자격이 안 될 것 같아서	신청해도 못 받을 것 같아서	나머지 비용 부담	기타	필요 없음
전주시	274,416	16.3	9.9	20.5	9.0	2.1	1.6	40.7
가 구 소 득	100만원 미만	39,020	34.6	17.7	9.5	6.0	4.8	25.6
	100~200만원 미만	45,421	21.8	15.7	17.7	9.8	3.8	29.0
	200~300만원 미만	41,090	13.0	10.8	22.0	13.8	0.8	37.2
	300~400만원 미만	47,921	10.9	9.1	24.4	9.2	2.2	43.4
	400~500만원 미만	31,171	11.3	7.4	24.0	10.3	0.9	44.9
	500만원 이상	69,794	10.4	2.8	23.1	6.8	0.6	55.1

주: 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.

## 임대차3법 찬반 여부

### ■ 임대차3법에 대해 ‘잘 모르겠다’는 의견이 가장 많으며, 반대보다 찬성 비율이 크게 높음

- 2020년 7월 31일 시행된 ‘임대차3법’을 어떻게 생각하는지에 대해 ‘매우 찬성한다’와 ‘찬성한다’를 합한 ‘찬성(43.0%)’이 ‘매우 반대한다’와 ‘반대한다’를 합한 ‘반대(8.0%)’보다 크게 높음(표 II-71)
  - 임대차3법을 찬성하는 비율은 임차 가구인 전세(60.6%)와 월세(50.2%)에서 자가(38.9%)보다 크게 높음

표 II-71. 점유형태별 임대차3법 찬반 여부

(단위: 가구, %)

구분		가구수	찬성			잘 모르겠다	반대		
				매우 찬성한다	찬성한다			반대한다	매우 반대한다
전주시		274,253	43.0	6.8	36.2	49.0	8.0	7.2	0.8
점 유 형 태	자가	184,745	38.9	4.5	34.4	50.1	11.0	9.8	1.2
	전세	27,557	60.6	14.2	46.4	36.9	2.5	2.2	0.4
	월세	56,005	50.2	11.1	39.0	48.3	1.5	1.5	0.0
	무상	5,818	19.1	0.0	19.1	79.3	1.6	1.6	0.0

주: 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

## 주거취약 가구 현황

### ■ 주거취약가구는 전체 가구의 36.5%인 100,080가구임

- 전체 가구 중 내국인 주거취약가구 비율은 35.6%(97,691가구)이고, 외국인·다문화 가구 비율은 0.9%(2,389가구)임(표 II-72)
  - 만 65세 이상 1인 가구 비율은 15.5%(42,576가구)임
  - 가구원 중 장애인이 있는 가구 비율은 7.2%(19,750가구)임
  - 공공임대주택 거주 가구 비율은 6.1%(16,845가구)임
  - 조손·한부모 가구 비율은 1.2%(3,188가구)임
  - 국민기초생활보장 수급 가구 비율은 7.3%(20,079가구)임<sup>3)</sup>
  - 기준중위소득 50% 이하 가구 비율은 22.4%(61,358가구)임
- 주거취약가구는 완산구 52.8%, 덕진구 47.2%임(표 II-73)

표 II-72. 전주시 주거취약가구 규모와 비율

(단위: 가구, %)

구분		가구수	비율
전체 가구		274,416	100.0
주거취약가구		100,080	36.5
내국인	내국인 가구	97,691	35.6
	만 65세 이상 1인 가구	42,576	15.5
	가구원 중 장애인이 있는 가구	19,750	7.2
	공공임대주택 거주 가구	16,845	6.1
	조손·한부모 가구	3,188	1.2
	국민기초생활보장제도 수급 가구	20,079	7.3
	기준중위소득 50% 이하 가구	61,358	22.4
	외국인·다문화		
	외국인으로만 이루어진 가구와 가구원 중 외국인 또는 귀화 한국인이 있는 가구	2,389	0.9

주: 1) 중복 가구로 인해 각각을 더한 합이 전체와 같지 않음.  
2) 기준중위소득 50% 이하 가구수는 소득기준만 적용해서 계산함.

표 II-73. 주거취약가구의 지역별 분포

(단위: 가구, %)

구분	가구수	완산구		덕진구	
		가구수	비율	가구수	비율
전체	274,416	142,533	51.9	131,883	48.1
주거취약가구	100,080	52,871	52.8	47,209	47.2

3) 2022년 전주시 주거실태조사의 수급 가구수(20,079가구, 7.3%)와 전주시 행정자료에 의한 시설수급 가구를 제외한 수급 가구수(25,869가구, 9.4%) 간 차이는 95% 신뢰도에서의 표본오차 범위( $\pm 2.81\%$ p) 내에 있음.

표 II-74. 주거취약가구의 가구소득 구간대별 분포

(단위: 가구, 만원, %)

구분	가구수	평균	100만원 미만	100~200만원 미만	200~300만원 미만	300~400만원 미만	400~500만원 미만	500만원 이상
전체	274,416	337.2	14.2	16.6	15.0	17.5	11.4	25.4
주거취약가구	100,080	155.4	39.0	35.0	12.0	8.6	1.9	3.5

- 주거취약가구의 평균 가구소득은 155.4만원으로 전체 가구(337.2만원)의 46.1% 수준임(표 II-74)
  - 주거취약가구의 평균 가구소득은 '100만원 미만(39.0%)', '100~200만원 미만(35.0%)', '200~300만원 미만(12.0%)' 순임

#### ■ 주거취약가구의 주거복지 프로그램에 대한 소요는 큼

- 모든 주거복지 프로그램에 대해 주거취약가구의 소요가 전체 가구보다 큼(표 II-75)
  - '공공임대주택(45.1%)', '에너지 바우처(40.8%)', '집수리 지원(37.6%)', '월세 보조(36.7%)', '기존주택 전세임대(34.3%)' 순으로 소요가 큼

#### ■ 주거취약가구는 75.8%가 사회복지서비스를 이용하고 있으며, 의료지원에 대한 소요가 가장 큼

- 주거취약가구 중 사회복지서비스를 이용하고 있는 가구 비율은 75.8%임(표 II-76)
  - 내국인 가구 76.9%, 외국인·다문화 가구 28.4%임
  - 이용하고 있는 사회복지서비스는 '생계급여·기초연금 등 소득지원(64.2%)', '공공임대주택·주거급여·집수리 등 주거지원(19.9%)', '의료급여·활동보조·간병 등 의료지원(14.5%)' 순으로 비율이 높음

표 II-75. 주거취약가구의 주거복지 프로그램 소요

(단위: 가구, %)

구분	가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 자금 대출	전세자금 대출	월세 보조	집수리 지원	에너지 바우처	전주형 주거지원	주거관련 상담
전체	274,416	32.6	27.5	28.1	27.3	24.7	26.1	27.2	19.6	24.1
주거취약가구	100,080	45.1	34.3	30.2	31.0	36.7	37.6	40.8	27.7	31.3

주: 복수응답임.

표 II-76. 주거취약가구가 이용하고 있는 사회복지서비스

(단위: 가구, %)

구분	가구수	이용하고 있음	이용하는 사회복지서비스						이용하지 않음
			소득보조	주거지원	일자리	의료지원	교육지원	현물지원	
주거취약가구	100,080	75.8	64.2	19.9	3.7	14.5	4.5	2.9	24.2
내국인 가구	97,691	76.9	65.5	20.3	3.6	14.9	4.2	3.0	23.1
노인 1인	42,576	86.5	82.8	13.8	3.0	14.7	0.0	3.2	13.5
장애인	19,750	77.6	67.9	19.5	3.7	34.6	2.8	4.0	22.4
공공임대	16,845	100.0	55.8	100.0	6.8	30.0	9.3	8.1	0.0
조손·한부모	3,188	67.9	39.6	38.0	0.0	17.0	49.5	8.5	32.1
수급 가구	20,079	100.0	91.2	56.9	3.0	47.5	7.7	8.7	0.0
저소득	61,358	78.9	72.9	19.3	3.9	17.9	4.0	3.2	21.1
외국인·다문화	2,389	28.4	12.5	4.7	8.6	0.0	18.4	0.0	71.6

주: 이용하는 사회복지서비스는 복수응답임.

- 주거취약가구에 가장 필요한 사회복지서비스는 ‘의료급여·활동보조·간병 등 의료지원 (22.3%)’임(표 II-77)
  - 만 65세 이상 1인 가구, 장애인 가구는 ‘의료지원’과 ‘식료품·연탄·식사 등 현물지원’에 대한 수요가 상대적으로 큼
  - 공공임대주택 거주 가구는 ‘소득지원(21.4%)’에 대한 수요가 상대적으로 크고, 이미 공공임대주택에 거주함에도 불구하고 ‘주거지원(12.1%)’에 대한 수요도 큼
  - 만 18세 미만의 아동이 있는 조손·한부모 가구는 ‘직업훈련·취업알선 등 일자리지원 (16.1%)’과 ‘교육지원(10.0%)’에 대한 수요가 상대적으로 큼
  - 수급 가구는 ‘주거지원(14.1%)’과 ‘현물지원(16.2%)’에 대한 수요가 상대적으로 큼
  - 기준중위소득 50% 이하 가구는 ‘일자리지원(14.5%)’과 ‘현물지원(15.8%)’에 대한 수요가 상대적으로 큼
  - 외국인·다문화 가구는 ‘소득지원(12.5%)’, ‘주거지원(7.7%)’, ‘일자리지원(7.5%)’ 순으로 수요가 큼

표 II-77. 주거취약가구의 필요한 사회복지서비스

(단위: 가구, %)

구분	가구수	소득보조	주거지원	일자리지원	의료지원	교육지원	현물지원
주거취약가구	100,080	15.0	8.0	10.6	22.3	1.2	11.6
내국인 가구	97,691	15.1	8.0	10.7	22.7	1.2	11.8
노인 1인	42,576	15.0	7.8	4.7	29.0	0.0	15.1
장애인	19,750	13.1	7.4	6.7	25.7	0.0	16.1
공공임대	16,845	21.4	12.1	12.1	18.9	1.6	13.2
조손 한부모	3,188	11.1	6.0	16.1	18.4	10.0	6.3
수급 가구	20,079	18.0	14.1	11.9	20.4	1.6	16.2
저소득	61,358	16.1	8.0	14.5	17.4	1.1	15.8
외국인·다문화	2,389	12.5	7.7	7.5	3.9	3.9	2.4

주: 복수응답임.

## 1인·장애인·아동 가구 현황

### ■ 전주시 1인 가구 비율은 33.2%, 아동 가구 비율은 23.3%임

- 1인 가구 비율은 33.2%이고, 19세 미만 아동이 포함된 가구 비율은 23.3%, 아동 2인 이상의 다자녀 가구 비율은 13.3%임(표 II-78)

### ■ 청년 1인 가구의 '월세' 비율은 68.5%로 크게 높음

- 1인 가구의 '월세' 비율은 41.3%로 전체 가구(20.4%)의 약 2배임(표 II-79)
- 청년 1인 가구는 '월세' 비율이 68.5%이고, 노인 1인 가구는 '자가' 비율이 68.1%임
- 장애인 가구(67.1%)와 아동 가구(74.4%)는 '자가' 비율이 가장 높음

표 II-78. 1인·장애인·아동 가구 현황

(단위: 가구, %)

구분	가구수	비율
전주시	274,416	100.0
1인 가구	91,193	33.2
장애인	19,750	7.2
아동	64,052	23.3
다자녀	36,576	13.3

표 II-79. 1인·장애인·아동 가구 점유형태

(단위: %)

구분	자가	전세	월세	무상
전주시	67.4	10.0	20.4	2.2
1인 가구	41.7	12.7	41.3	4.3
청년 1인	5.6	24.8	68.5	1.1
노인 1인	68.1	6.5	19.6	5.8
장애인	67.1	6.5	23.7	2.7
아동	74.4	13.7	10.6	1.3
다자녀	74.8	13.1	10.5	1.5

■ 노인 1인 가구는 월평균 가구 총소득 100만원 미만 비율이 절반 이상임

- 1인 가구의 지난 1년간 월평균 가구 총소득은 175.7만원이고, 청년 1인 가구 212.0만원, 노인 1인 가구 113.2만원임(표 II-80)
- 아동 가구의 월평균 소득은 491.5만원이고, '500만원 이상' 비율이 47.4%로 가장 높음

■ 노인 1인 가구와 장애인 가구는 겨울철과 여름철 적절한 실내온도가 유지되지 않는 비율이 높음

- 겨울철 적절한 실내온도가 유지되지 않는 비율이 노인 1인 가구 41.4%, 장애인 가구 31.9%임(표 II-81)
- 여름철 적절한 실내온도가 유지되지 않는 비율이 노인 1인 가구 44.2%, 장애인 가구 32.0%임(표 II-82)
  - 적절한 실내온도가 유지되지 않는 주요 이유가 '냉방 시설이 없음'인 비율이 노인 1인 가구는 11.6%로 상대적으로 높음

표 II-80. 1인·장애인·아동 가구의 지난 1년간 월평균 가구 총소득

(단위: 만원, %)

구분	평균	100만원 미만	100~200만원 미만	200~300만원 미만	300~400만원 미만	400~500만원 미만	500만원 이상
전주시	337.2	14.2	16.6	15.0	17.5	11.4	25.4
1인 가구	175.7	36.3	27.0	18.3	11.8	2.9	3.6
청년 1인	212.0	24.5	20.4	28.4	18.6	4.7	3.4
노인 1인	113.2	54.2	34.4	7.1	3.0	0.4	.9
장애인	212.5	26.3	28.3	15.9	17.2	2.4	9.9
아동	491.5	1.9	1.6	7.4	21.9	19.8	47.4
다자녀	518.6	0.3	1.3	6.3	18.6	22.2	51.3



표 II-81. 1인·장애인·아동 가구의 겨울철 적절한 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유

(단위: %)

구 분	그렇다	아니다	유지되지 않는 이유				
			난방비 절약	난방 시설 고장	난방 시설 없음	단열안됨	중앙난방
전주시	81.8	18.2	78.5	0.7	0.4	18.7	1.7
1인 가구	72.1	27.9	75.8	1.3	0.8	20.0	2.1
청년 1인	88.1	11.9	31.1	0.0	0.0	68.9	0.0
노인 1인	58.6	41.4	82.3	1.9	1.2	11.6	3.0
장애인	68.1	31.9	78.3	1.7	0.0	15.9	4.2
아동	94.4	5.6	81.2	0.0	0.0	15.9	2.9
다자녀	95.3	4.7	79.2	0.0	0.0	20.8	0.0

표 II-82. 1인·장애인·아동 가구의 여름철 적절한 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유

(단위: %)

구 분	그렇다	아니다	유지되지 않는 이유			
			냉방비 절약	냉방 시설 고장	냉방 시설 없음	기타
전주시	81.5	18.5	92.0	0.9	6.6	0.5
1인 가구	72.3	27.7	87.7	1.0	11.0	0.3
청년 1인	96.0	4.0	73.4	12.9	13.6	-
노인 1인	55.8	44.2	88.4	-	11.6	-
장애인	68.0	32.0	88.5	1.9	9.6	-
아동	94.5	5.5	92.8	4.3	-	2.9
다자녀	96.2	3.8	95.7	4.3	-	-

#### ■ 노인 1인 가구와 장애인 가구는 전문 수리 소요가 큼

- 현재 집에서 전문 수리가 필요한 비율이 노인 1인 가구 31.6%, 장애인 가구 28.3%임(표 II-83)
  - 노인 1인 가구의 전문 수리가 필요한 부분은 ‘창틀·창문(42.6%)’, ‘부엌·목욕탕·화장실(38.8%)’, ‘도배·장판·페인트(38.3%)’ 순으로 비율이 높음
  - 전문 수리가 필요한 부분이 장애인 가구는 ‘지붕·담장(13.2%)’ 비율이 상대적으로 높음

표 II-83. 1인·장애인·아동 가구의 현재 집에서 전문 수리 필요 여부 및 필요 부분

(단위: %)

구 분	필요 하다	필요 부분								필요 없다
		도배·장판· 페인트	창틀· 창·문	부엌·목욕탕· 화장실	난방· 단열	전기· 상하수도	지붕· 담장	구조 변경	기타	
전주시	18.6	41.3	36.3	32.9	10.9	3.3	5.9	5.9	1.8	81.4
1인 가구	22.4	38.8	41.0	33.0	15.6	3.3	4.0	7.1	1.6	77.6
청년 1인	11.1	45.7	25.3	22.5	3.3	-	-	10.7	4.7	88.9
노인 1인	31.6	38.3	42.6	38.8	14.9	4.3	6.0	6.9	1.6	68.4
장애인	28.3	40.7	37.4	27.3	11.0	2.7	13.2	2.7	-	71.7
아동	12.8	42.9	30.9	33.4	8.4	4.2	1.2	8.1	1.1	87.2
다자녀	13.6	44.4	27.4	39.5	5.8	3.8	-	8.6	1.9	86.4

주: 필요 부분은 복수응답임.

■ 노인 1인 가구는 주택 내 이동에 불편함을 겪는 비율이 높지만 보유한 시설이 있는 비율은 낮음

- 주택 내 이동에 불편함을 겪는 가구원이 있는 비율이 노인 1인 가구 16.0%, 장애인 가구 29.0%로 높음(표 II-84)
  - 노인 1인 가구는 주택 내 이동 불편함 해소를 위해 보유한 시설 비율이 모든 항목에서 전체 가구보다 낮음
- 노인 1인 가구와 장애인 가구는 주택 내 이동 불편함 해소에 필요한 시설 비율이 전반적으로 전체 가구보다 높음(표 II-85)
  - 노인 1인 가구는 ‘안전손잡이(80.2%)’와 ‘응급비상벨(69.8%)’ 비율이 상대적으로 높음
  - 장애인 가구는 ‘출입구 경사로(67.3%)’, ‘단차 제거(65.9%)’ 비율이 상대적으로 높음

표 II-84. 1인·장애인·아동 가구의 주택 내 이동에 불편함을 겪는 가구원 여부 및 보유 시설

(단위: %)

구 분	가구원 있음	보유 시설						가구원 없음
		출입구 경사로	엘리 베이터	단차 제거	안전 손잡이	높이조절 세면대	응급 비상벨	
전주시	5.9	52.0	45.7	24.4	43.3	4.2	8.6	94.1
1인 가구	8.5	52.3	35.6	23.2	29.9	3.2	7.2	91.5
청년 1인	0.8	-	55.8	55.8	55.8	-	-	99.2
노인 1인	16.0	50.6	34.0	19.8	27.7	3.6	4.9	84.0
장애인	29.0	62.4	63.8	26.0	59.1	3.2	13.8	71.0
아동	0.8	71.6	54.2	34.9	71.6	-	17.5	99.2
다자녀	1.2	65.2	43.9	42.8	65.2	-	21.4	98.8

주: 보유 시설은 복수응답임.

표 II-85. 1인·장애인·아동 가구의 주택 내 이동에 불편함을 겪는 가구원 여부 및 필요 시설

(단위: %)

구 분	가구원 있음	필요 시설						가구원 없음
		출입구 경사로	엘리 베이터	단차 제거	안전 손잡이	높이조절 세면대	응급 비상벨	
전주시	5.9	55.2	57.9	51.1	73.1	48.4	64.8	94.1
1인 가구	8.5	55.9	62.8	50.6	80.0	48.3	67.9	91.5
청년 1인	0.8	44.2	44.2	44.2	44.2	44.2	100.0	99.2
노인 1인	16.0	54.6	60.7	48.5	80.2	50.7	69.8	84.0
장애인	29.0	67.3	58.8	65.9	76.3	50.1	55.4	71.0
아동	0.8	47.6	82.5	65.1	65.1	46.7	46.7	99.2
다자녀	1.2	35.8	78.6	57.2	57.2	34.8	34.8	98.8

주: 필요 시설은 복수응답임.

#### ■ 청년 1인 가구와 노인 1인 가구는 현재 집에서 어려움을 겪는 비율이 높음

- 집에서 겪는 어려움이 ‘없음’이라고 응답한 비율이 청년 1인 가구는 39.8%, 노인 1인 가구는 43.5%, 장애인 가구 50.0%로 전주시 평균 55.0%에 비해 낮음(표 II-86)
  - 청년 1인 가구가 집에서 겪는 주요 어려움은 ‘주거비 부담(33.8%)’, ‘주택의 열악한 시설(26.4%)’, ‘지역의 열악한 주거환경(10.5%)’임
  - 노인 1인 가구가 집에서 겪는 주요 어려움은 ‘주택의 열악한 시설(23.0%)’, ‘주거비 부담(17.7%)’, ‘지역의 열악한 주거환경(15.9%)’, ‘주거약자 편의시설 미비(13.1%)’임
  - 장애인 가구가 집에서 겪는 주요 어려움은 ‘주택의 열악한 시설(22.5%)’, ‘지역의 열악한 주거환경(14.3%)’, ‘주거비 부담(13.1%)’임

#### ■ 청년 1인 가구와 장애인 가구는 주거복지 프로그램에 대한 소요가 큼

- 청년 1인 가구는 전반적인 주거복지 프로그램에 대한 소요가 전체 가구보다 큰 가운데, ‘전세자금 대출(66.3%)’, ‘공공임대주택(64.2%)’, ‘전세임대주택(60.2%)’, ‘주택구입자금 대출(58.8%)’ 순으로 소요가 큼(표 II-87)

표 II-86. 1인·장애인·아동 가구의 현재 집에서 겪는 어려움

(단위: %)

구 분	주거비 부담	주택의 열악한 시설	주거약자 편의시설 미비	지역의 열악한 주거환경	통근· 통학의 어려움	이웃 간의 갈등	기타	없음
전주시	14.5	14.7	5.2	11.4	1.4	7.7	2.1	55.0
1인 가구	23.4	23.5	7.6	13.7	0.4	6.3	1.6	42.1
청년 1인	33.8	26.4	0.4	10.5	-	4.4	0.5	39.8
노인 1인	17.7	23.0	13.1	15.9	0.7	4.3	1.8	43.5
장애인	13.1	22.5	8.3	14.3	0.5	6.9	1.2	50.0
아동	11.3	8.9	1.9	8.1	4.1	9.4	2.5	61.7
다자녀	11.5	8.6	2.1	8.3	4.5	8.8	2.6	62.4

주: 복수응답임.

표 II-87. 1인·장애인·아동 가구의 주요 주거복지 프로그램에 대한 소요

(단위: %)

구 분	공공임대 주택	전세임대 주택	주택구입 자금 대출	전세자금 대출	월세 보조	집수리 지원	에너지 바우처	전주형 주거지원	주거관련 상담
전주시	32.6	27.5	28.1	27.3	24.7	26.1	27.2	19.6	24.1
1인 가구	47.1	36.3	33.1	35.6	36.4	34.3	36.2	26.5	32.8
청년 1인	64.2	60.2	58.8	66.3	50.8	38.2	38.5	38.0	48.5
노인 1인	36.6	23.3	19.4	19.9	29.6	33.9	38.5	20.9	24.3
장애인	38.0	28.4	21.4	21.3	27.5	29.9	37.1	20.4	22.6
아동	26.3	25.4	31.4	26.5	19.8	21.7	23.7	17.5	20.9
다자녀	28.8	27.9	34.5	28.5	21.3	25.1	27.3	19.7	23.2

주: 복수응답임.

- 노인 1인 가구는 ‘에너지 바우처(38.5%)’, ‘집수리 지원(33.9%)’, ‘월세 보조(29.6%)’에 대한 소요가 상대적으로 큼
- 장애인 가구는 ‘에너지 바우처(37.1%)’에 대한 소요가 상대적으로 큼
- 다자녀 가구는 ‘주택구입자금 대출(34.5%)’에 대한 소요가 상대적으로 큼

■ 청년 1인 가구와 노인 1인 가구는 주거복지 프로그램에 대한 정보 부족으로 이용하지 못한 비율이 높음

- 노인 1인 가구는 ‘프로그램이 있는지 몰라서(28.4%)’, ‘신청방법을 모르거나 어려워(17.5%)’, ‘자격이 안될 것 같아서(14.3%)’ 순으로 비율이 높아 주거복지 프로그램에 대한 정보 제공이 필요함(표 II-88)
- 청년 1인 가구는 ‘신청해도 못 받을 것 같아서(16.3%)’ 비율이 상대적으로 높음

■ 청년 1인 가구는 공공임대주택 입주 의사가 있는 비율이 절반 이상으로 높음

- 청년 1인 가구는 공공임대주택 입주 의사가 있는 비율이 56.9%로 노인 1인 가구(22.5%), 장애인 가구(19.7%), 아동 가구(11.2%)에 비해 크게 높음(표 II-89)

■ 공공임대주택 입주 의사가 없는 주요 이유는 ‘현재 지역을 떠나기 싫어서’와 ‘입주 자격이 안 되어서’임

- 공공임대주택 입주 의사가 없는 주요 이유가 청년 1인 가구는 ‘입주 자격이 안 될 것 같아서(43.2%)’, 노인 1인 가구(60.5%)와 장애인 가구(43.9%)는 ‘현재 살고 있는 지역을 떠나기 싫어서’임(표 II-90)
- 아동 가구는 ‘공공임대주택이 대부분 좁아서’ 비율이 22.0%로 상대적으로 높음
  - ‘공공임대주택이 대부분 좁아서’ 비율이 다자녀 가구는 24.5%임

표 II-88. 1인·장애인·아동 가구의 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유

(단위: %)

구 분	프로그램이 있는지 몰라서	신청방법을 모르거나 어려워서	자격이 안될 것 같아서	신청해도 못 받을 것 같아서	나머지 비용이 부담되어서	기타	필요 없음
전주시	16.3	9.9	20.5	9.0	2.1	1.6	40.7
1인 가구	24.2	15.7	16.2	9.7	3.0	2.0	29.1
청년 1인	27.3	13.9	16.9	16.3	2.2	2.9	20.7
노인 1인	28.4	17.5	14.3	5.1	3.6	0.7	30.3
장애인	19.7	11.3	16.9	7.4	2.6	3.3	39.0
아동	11.1	5.4	25.9	9.0	2.1	1.8	44.6
다자녀	10.9	4.8	26.4	9.3	1.9	2.2	0.2

표 II-89. 1인·장애인·아동 가구의 공공임대주택 입주 의사

(단위: %)

구분	있다	없다
전주시	18.8	81.2
1인 가구	35.5	64.5
청년 1인	56.9	43.1
노인 1인	22.5	77.5
장애인	19.7	80.3
아동	11.2	88.8
다자녀	10.5	89.5

표 II-90. 1인·장애인·아동 가구의 공공임대주택 입주 의사가 없는 이유

(단위: %)

구분	입주자격이 안됨	현재 지역을 떠나기 싫음	공공임대 주택이 좁음	월임차료가 부담됨	임차보증금 마련 어려움	이미지가 안 좋음	기타
전주시	34.6	44.0	11.9	4.0	1.3	3.8	0.5
1인 가구	31.7	46.8	6.6	8.3	3.0	3.4	0.2
청년 1인	43.2	23.2	14.2	3.4	4.6	11.5	-
노인 1인	22.6	60.5	3.1	10.4	1.7	1.2	0.4
장애인	33.8	43.9	9.2	9.0	1.4	2.6	-
아동	38.1	31.4	22.0	1.8	0.7	5.8	0.2
다자녀	37.8	30.0	24.5	2.0	0.9	4.5	0.3

# III. 주택시장의 변화와 전망

---

1. 인구와 가구의 변화
2. 장기 주택 수요·공급 전망







# 1

## 인구와 가구의 변화

### 시계열 변화 ■ 가구수 증가가 뚜렷함

#### 분석

- 1990~2020년 전주시 인구 및 가구 증가율은 전국과 전라북도에 비해 높음. 다만 2010~2020년 전주시 인구는 큰 변화가 없으며, 가구수는 지속적으로 증가하고 있음(표 III-1)
  - 1990~2020년 전국의 인구는 19.4% 증가하고, 전라북도는 12.9% 감소한 데 비해 전주시는 28.9% 증가함. 그러나 전주시의 2010~2015년, 2015~2020년 인구 증가율은 각각 1.3%에 그쳐 최근 10년간 인구에 큰 변화는 없음
  - 인구 증가율이 정체된 것과 반대로 가구수는 2010년 이후에도 5년마다 10% 이상 증가함. 전주시의 가구는 2010~2015년 10.4%, 2015~2020년 10.1% 증가해 2010년 대비 약 5만 가구 증가함
  - 코로나19 팬데믹이 주택 수요에 영향을 미치기 시작한 2020년에는 추세에서 크게 벗어날 정도로 가구수가 급증해 2019~2020년 전국은 주택(40만호)보다 가구(58만가구)가 더 많이 증가함. 2020~2021년에도 주택(29만호)보다 가구(52만가구)가 더 많이 증가하였는데, 인구(9만명 감소)는 역사상 처음으로 절대 감소를 기록함. 인구가 감소세로 돌아섰기 때문에 최근까지 이어진 가구 증가세가 지속되기는 어려울 것으로 판단됨(표 III-2)

표 III-1. 인구·가구 현황과 변화(1990~2020년)

(단위: 명, 가구, %)

구분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	변화율
인구	전주	517,059	563,153	616,468	623,298	649,728	658,172	666,517
		-	8.9	9.5	1.1	4.2	1.3	1.3
	전라북도	2,069,960	1,902,044	1,890,669	1,784,013	1,777,220	1,834,114	1,802,766
		-	-8.1	-0.6	-5.6	-0.4	3.2	-1.7
전국		43,410,899	44,608,726	46,136,101	47,278,951	48,580,293	51,069,375	51,829,136
		-	2.8	3.4	2.5	2.8	5.1	1.5
가구	전주	124,996	152,590	182,840	200,416	226,080	249,651	274,810
		-	22.1	19.8	9.6	12.8	10.4	10.1
	전라북도	517,354	557,367	604,082	621,735	663,695	726,572	767,803
		-	7.7	8.4	2.9	6.7	9.5	5.7
전국		11,361,096	12,975,291	14,391,374	15,988,274	17,574,067	19,560,603	21,484,785
		-	14.2	10.9	11.1	9.9	11.3	9.8

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 1) 인구는 내국인과 외국인을 합한 총인구이며, 가구는 외국인 가구·집단 가구 등이 포함된 총가구임.

2) 변화율은 1990~2020년의 증가율임.

3) 각 연도의 인구와 가구수 아래의 수치는 이전 인구주택총조사 대비 증가율임.

표 III-2. 전국 인구·가구·주택수와 증가율(2015~2021년)

(단위: 천명, 천가구, 천호, %)

구분		2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
인구	총인구	51,069	51,270	51,423	51,630	51,779	51,829	51,738
	증가율	-	0.4	0.3	0.4	0.3	0.1	-0.2
가구	일반 가구수	19,111	19,368	19,674	19,979	20,343	20,927	21,448
	증가율	-	1.3	1.6	1.6	1.8	2.9	2.5
주택	주택수	16,367	16,692	17,123	17,633	18,127	18,526	18,812
	증가율	-	2.0	2.6	3.0	2.8	2.2	1.5

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사 전수.

주: 주택수에는 빈집을 포함함.

- 인구가 완산구는 감소하였고, 덕진구는 증가함(표 III-3, 그림 III-1)
  - 완산구 인구는 2015~2020년 24,347명(-6.6%) 감소함. 삼천1동(-24.0%)과 효자1동(-22.5%)의 감소폭이 큼
  - 덕진구 인구는 2015~2020년 32,692명(11.2%) 증가함. 송천1동(53.2%)과 2019년 동산동에서 동명이 바뀐 여의동(42.8%)의 증가폭이 큼
  - 완산구 인구는 감소하고 덕진구 인구가 증가하면서 완산구 인구가 전주시에서 차지하는 비중은 2015년 55.8%에서 51.4%로 감소하였으며, 덕진구는 44.2%에서 48.6%로 증가함
- 가구수는 인구와 달리 모든 구에서 증가하였고, 덕진구의 증가율이 20.0%로 높음(표 III-4)
  - 완산구 가구는 2015~2020년 3,103가구(2.2%) 증가함. 인구가 감소한 삼천1동(-16.9%), 효자1동(-14.7%), 풍남동(-17.9%) 등에서는 가구수가 감소했으나 평화2동(9.3%)과 같이 가구수가 증가한 행정동이 있어 전체 가구수는 증가함
  - 덕진구 가구는 2015~2020년 22,056가구(20.0%) 증가함. 송천1동(64.6%), 여의동(61.1%), 조촌동(37.1%)에서 높은 비율로 가구수가 증가함
  - 완산구 가구가 전주시에서 차지하는 비중은 2015년 55.9%에서 51.9%로 감소하였으며, 덕진구는 44.1%에서 48.1%로 증가함

## 인구 특성

### ■ 전국과 유사하게 고령화가 진행되고 있으나 20~24세 청년 인구 비율이 높음

- 2000~2020년 전국적으로 아동 인구 비율은 감소하고 노인 인구 비율이 증가하고 있으며, 전주시도 이와 유사한 경향을 보임(표 III-5, 그림 III-2)
  - 2020년 전주시의 20~24세 청년 인구 비율은 7.8%로 전국(6.3%)에 비해 높은 비중을 차지하고 있음

표 III-3. 지역·읍면동별 인구 변화(2015~2020년)

(단위: 명, %)

구분	2015년		2020년		증감	
	인구	비율	인구	비율	인구	증감률
전주시	658,172	100.0	666,517	100.0	8,345	1.3
완산구	367,243	55.8	342,896	51.4	-24,347	-6.6
동서학동	8,150	1.2	6,788	1.0	-1,362	-16.7
서서학동	10,299	1.6	8,758	1.3	-1,541	-15.0
중화산1동	15,761	2.4	15,077	2.3	-684	-4.3
중화산2동	20,353	3.1	19,304	2.9	-1,049	-5.2
평화1동	14,538	2.2	12,896	1.9	-1,642	-11.3
평화2동	45,171	6.9	45,394	6.8	223	0.5
서신동	44,546	6.8	40,664	6.1	-3,882	-8.7
삼천1동	15,415	2.3	11,721	1.8	-3,694	-24.0
삼천2동	16,471	2.5	13,416	2.0	-3,055	-18.5
삼천3동	24,590	3.7	22,807	3.4	-1,783	-7.3
효자1동	13,964	2.1	10,816	1.6	-3,148	-22.5
효자2동	12,309	1.9	11,642	1.7	-667	-5.4
효자3동	17,274	2.6	14,646	2.2	-2,628	-15.2
(구)효자4동	76,003	11.5	-	-	-	-
중앙동	9,020	1.4	7,363	1.1	-1,657	-18.4
풍남동	5,176	0.8	4,151	0.6	-1,025	-19.8
노송동	12,642	1.9	12,627	1.9	-15	-0.1
완산동	5,561	0.8	4,713	0.7	-848	-15.2
효자4동	-	-	43,634	6.5	-	-
효자5동			36,479	5.5	-	-
덕진구	290,929	44.2	323,621	48.6	32,692	11.2
인후1동	20,455	3.1	18,508	2.8	-1,947	-9.5
인후2동	11,664	1.8	11,701	1.8	37	0.3
인후3동	36,507	5.5	32,173	4.8	-4,334	-11.9
덕진동	24,847	3.8	23,214	3.5	-1,633	-6.6
금암1동	10,413	1.6	11,159	1.7	746	7.2
금암2동	12,477	1.9	11,359	1.7	-1,118	-9.0
팔복동	9,567	1.5	7,755	1.2	-1,812	-18.9
우아1동	11,073	1.7	9,687	1.5	-1,386	-12.5
우아2동	15,527	2.4	15,098	2.3	-429	-2.8
호성동	23,142	3.5	20,203	3.0	-2,939	-12.7
송천1동	39,356	6.0	60,313	9.0	20,957	53.2
송천2동	27,738	4.2	26,346	4.0	-1,392	-5.0
조촌동	10,432	1.6	12,642	1.9	2,210	21.2
진북동	16,079	2.4	13,954	2.1	-2,125	-13.2
혁신동	-	-	18,597	2.8	-	-
여의동	21,652	3.3	30,912	4.6	9,260	42.8

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 1) 인구는 내국인과 외국인을 합한 총인구임.

2) 2015년과 비교했을 때 완산구에서는 효자4동이 효자4동 효자5동으로 분동되었으며 덕진구에는 혁신동이 설치되었고, 동산동의 명칭이 여의동으로 변경됨. 완산구 효자4동의 일부는 덕진구 혁신동으로 편입됨.

표 III-4. 지역·읍면동별 가구 변화(2015~2020년)

(단위: 가구, %)

구분	2015년		2020년		증감	
	가구	비율	가구	비율	가구	증감률
전주시	249,651	100.0	274,810	100.0	25,159	10.1
완산구	139,611	55.9	142,714	51.9	3,103	2.2
동서학동	3,016	1.2	2,885	1.0	-131	-4.3
서서학동	4,279	1.7	3,990	1.5	-289	-6.8
중화산1동	5,895	2.4	6,136	2.2	241	4.1
중화산2동	8,082	3.2	8,616	3.1	534	6.6
평화1동	6,691	2.7	6,531	2.4	-160	-2.4
평화2동	16,162	6.5	17,662	6.4	1,500	9.3
서신동	16,477	6.6	16,439	6.0	-38	-0.2
삼천1동	5,881	2.4	4,887	1.8	-994	-16.9
삼천2동	6,124	2.5	5,594	2.0	-530	-8.7
삼천3동	8,253	3.3	8,387	3.1	134	1.6
효자1동	5,390	2.2	4,600	1.7	-790	-14.7
효자2동	4,379	1.8	4,260	1.6	-119	-2.7
효자3동	6,088	2.4	5,800	2.1	-288	-4.7
(구)효자4동	29,192	11.7	-	-	-	-
중앙동	3,829	1.5	3,396	1.2	-433	-11.3
풍남동	2,352	0.9	1,931	0.7	-421	-17.9
노송동	5,125	2.1	5,390	2.0	265	5.2
완산동	2,396	1.0	2,155	0.8	-241	-10.1
효자4동	-	-	17,297	6.3	-	-
효자5동	-	-	16,758	6.1	-	-
덕진구	110,040	44.1	132,096	48.1	22,056	20.0
인후1동	7,288	2.9	7,095	2.6	-193	-2.6
인후2동	4,869	2.0	5,368	2.0	499	10.2
인후3동	13,900	5.6	13,924	5.1	24	0.2
덕진동	8,829	3.5	9,581	3.5	752	8.5
금암1동	6,430	2.6	6,995	2.5	565	8.8
금암2동	5,535	2.2	5,506	2.0	-29	-0.5
팔복동	4,077	1.6	3,712	1.4	-365	-9.0
우아1동	4,716	1.9	4,427	1.6	-289	-6.1
우아2동	6,598	2.6	7,207	2.6	609	9.2
호성동	7,817	3.1	7,564	2.8	-253	-3.2
송천1동	12,866	5.2	21,181	7.7	8,315	64.6
송천2동	9,233	3.7	9,891	3.6	658	7.1
조촌동	4,084	1.6	5,601	2.0	1,517	37.1
진북동	6,482	2.6	6,219	2.3	-263	-4.1
혁신동	-	-	6,041	2.2	-	-
여의동	7,316	2.9	11,784	4.3	4,468	61.1

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 1) 가구는 외국인 가구·집단 가구 등이 포함된 총가구임.

2) 2015년과 비교했을 때 완산구에서는 효자4동이 효자4동·효자5동으로 분동되었으며 덕진구에는 혁신동이 설치되었고, 동산동의 명칭이 여의동으로 변경됨. 완산구 효자4동의 일부는 덕진구 혁신동으로 편입됨.

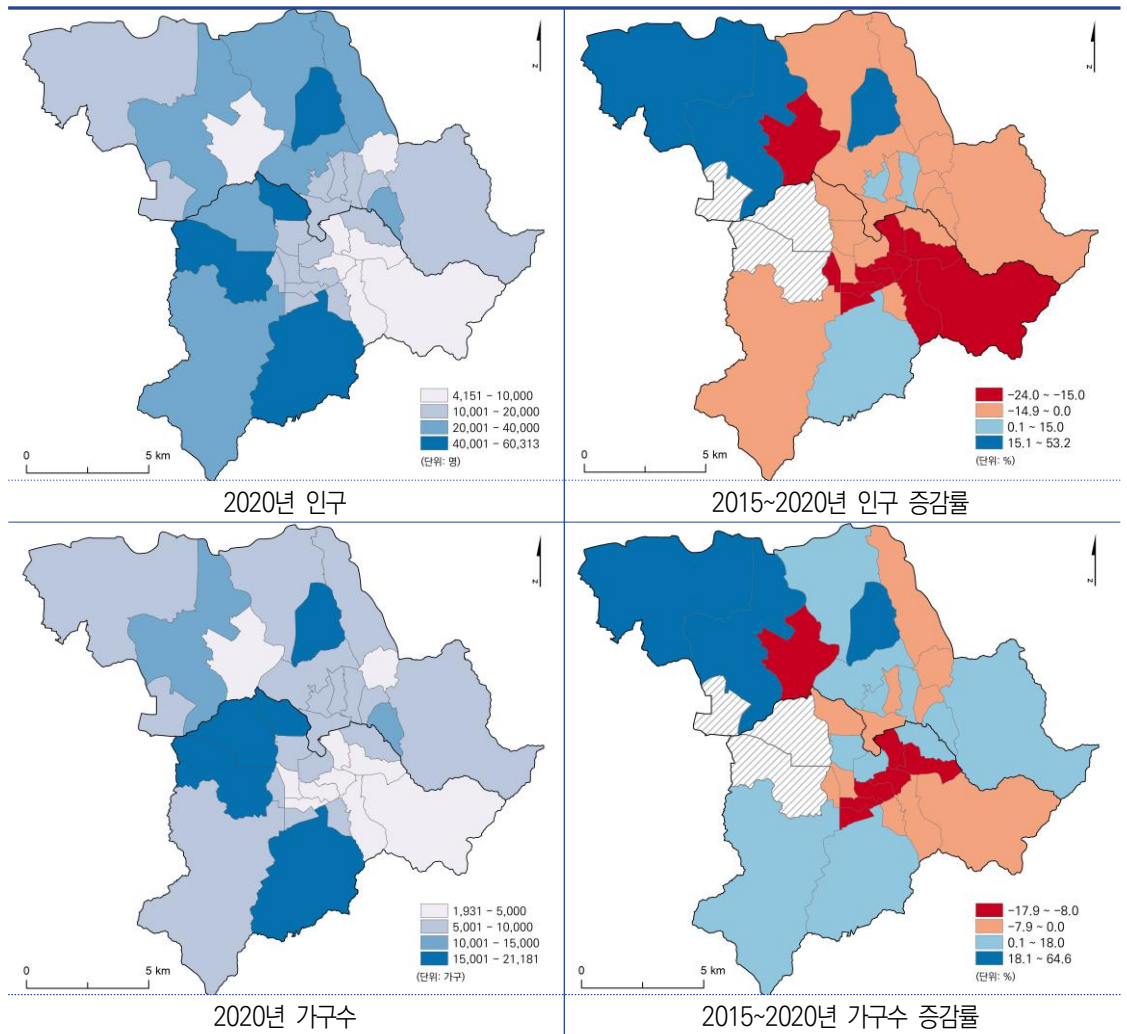


그림 III-1. 전주시 행정동별 인구·가구수 변화(2015~2020년)

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

표 III-5. 연령대별 인구 비율의 변화(2000·2020년)

(단위: %)

구분	전주시				전국			
	2000년		2020년		2000년		2020년	
	남자	여자	남자	여자	남자	여자	남자	여자
합계	49.8	50.2	49.4	50.6	50.2	49.8	49.8	50.2
0~4세	3.8	3.5	1.7	1.6	3.6	3.2	1.7	1.6
5~9세	4.2	3.8	2.5	2.4	4.0	3.5	2.3	2.2
10~14세	3.8	3.5	2.6	2.4	3.5	3.2	2.3	2.2
15~19세	5.0	4.6	3.1	2.9	4.2	3.9	2.5	2.3
20~24세	4.9	4.7	4.1	3.7	4.4	4.0	3.3	3.0
25~29세	4.4	4.5	3.6	3.2	4.5	4.4	3.6	3.2
30~34세	4.1	4.2	2.8	2.7	4.5	4.4	3.2	2.9
35~39세	4.2	4.3	3.3	3.3	4.6	4.5	3.7	3.5
40~44세	4.1	4.2	3.6	3.8	4.4	4.3	3.8	3.7
45~49세	3.1	3.1	4.2	4.4	3.3	3.2	4.2	4.1
50~54세	2.6	2.6	4.1	4.3	2.6	2.5	4.2	4.2
55~59세	1.9	1.9	3.8	3.9	2.1	2.2	4.1	4.1
60~64세	1.5	1.7	3.3	3.5	1.8	2.1	3.7	3.8
65~69세	1.1	1.4	2.3	2.5	1.3	1.7	2.6	2.8
70~74세	0.6	1.0	1.8	2.1	0.8	1.2	1.9	2.1
75~79세	0.3	0.7	1.2	1.6	0.5	0.8	1.4	1.8
80~84세	0.1	0.4	0.8	1.3	0.2	0.5	0.8	1.4
85세 이상	0.1	0.3	0.4	1.1	0.1	0.3	0.4	1.2

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.  
주: 내국인을 대상으로 집계함.

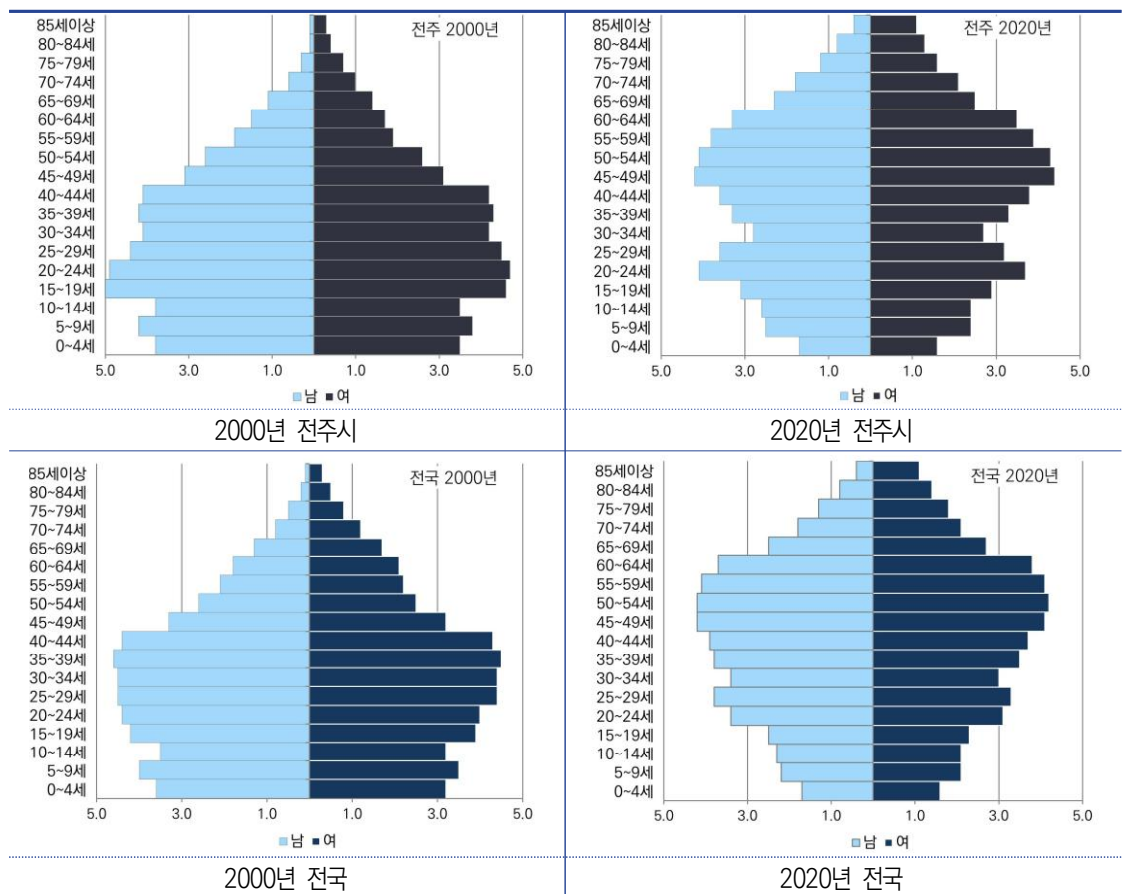


그림 III-2. 인구피라미드 변화(2000·2020년)

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.  
주: 내국인을 대상으로 집계함.

표 III-6. 지역별 외국인·외국인 가구 비율(2010~2020년)

(단위: 명, 가구, %)

구분		2010년		2015년		2020년	
		외국인	비율	외국인	비율	외국인	비율
인구	전주시	3,216	0.5	6,633	1.0	11,478	1.7
	완산구	-	-	2,928	0.8	5,412	1.6
	덕진구	-	-	3,705	1.3	6,066	1.9
	전라북도	11,176	0.6	29,930	1.6	42,366	2.4
	전국	589,532	1.2	1,363,712	2.7	1,695,643	3.3
가구	전주시	993	0.4	2,234	0.9	3,883	1.4
	완산구	-	-	999	0.7	1,817	1.3
	덕진구	-	-	1,235	1.1	2,066	1.6
	전라북도	2,934	0.4	8,427	1.2	11,520	1.5
	전국	213,918	1.2	433,109	2.2	541,687	2.5

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

#### ■ 외국인 인구 및 가구 비율이 증가함

- 2010~2020년 전주시 총인구 대비 외국인 비율은 0.5%에서 1.7%로, 총가구 대비 외국인 가구 비율은 0.4%에서 1.4%로 각각 3배 이상 증가함(표 III-6)
  - 2020년 외국인 비율은 덕진구(1.9%)가 완산구(1.6%)보다 다소 높음

### 가구 특성

#### ■ 2020년 평균 가구원수는 2.34명으로 감소함

- 2010년 전주시 평균 가구원수는 2.78명으로 전국(2.69명)보다 많았으나, 2020년에는 2.34명으로 전국(2.34명)과 동일함(표 III-7)
  - 완산구의 평균 가구원수는 2010년 2.78명에서 2020년 2.31명으로 감소함. 덕진구의 평균 가구원수는 2010년 2.76명으로 완산구보다 적었으나 2020년 2.37명으로 완산구보다 많음
  - 2020년 행정동별 평균 가구원수는 혁신동(3.04명), 송천1동(2.80명), 호성동(2.63명) 순으로 많고, 금암1동(1.47명), 평화1동(1.89명), 금암2동(1.95명) 순으로 적음(그림 III-3)

표 III-7. 평균 가구원수(2010~2020년)

(단위: 명)

구분	2010년	2015년	2020년
전주시	2.78	2.55	2.34
완산구	2.78	2.54	2.31
덕진구	2.76	2.56	2.37
전라북도	2.57	2.42	2.25
전국	2.69	2.53	2.34

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 일반 가구를 대상으로 집계함.



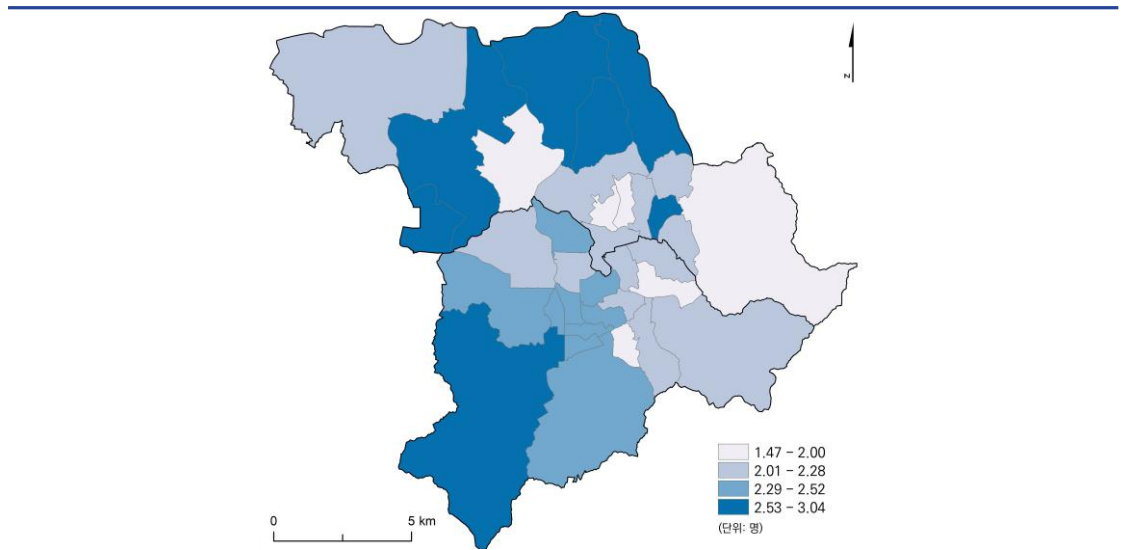


그림 III-3. 전주시 행정동별 평균 가구원수(2020년)

자료: 통계청, 2020, 인구주택총조사.

### ■ 1인 가구 비율은 전국보다 높고, 청년 1인 가구 비중이 높음

- 전주시는 2000~2020년 1인 가구 비율이 13.2%에서 32.9%로 급증함(표 III-8)
  - 2000년 전주시의 1인 가구 비율은 13.2%로 전국(15.5%)보다 낮았지만 2020년에는 32.9%로 전국(31.7%)보다 높음
  - 전라북도의 1인 가구 비율은 2000년 17.4%, 2020년 33.8%로 전주시와 전국보다 높음
- 2020년 전주시 청년 1인 가구 비율은 10.5%로 전국(9.0%)과 전라북도(7.7%)보다 높음
  - 청년 1인 가구 비율이 2015~2020년 8.5%에서 10.5%로 증가했으며, 2020년 덕진구(11.3%)가 완산구(9.7%)보다 높음
- 전주시 노인 1인 가구 비율은 전국과 전라북도보다 낮음
  - 2020년 노인 1인 가구 비율은 전주시 7.5%, 전국 7.9%, 전라북도 11.5%임
  - 2020년 노인 1인 가구 비율은 완산구(8.2%)가 덕진구(6.7%)보다 높음

표 III-8. 1인 가구 비율(2000~2020년)

(단위: %)

구분	전체 1인 가구					청년 1인 가구					노인 1인 가구				
	2000	2005	2010	2015	2020	2000	2005	2010	2015	2020	2000	2005	2010	2015	2020
전주시	13.2	17.8	22.8	27.9	32.9	5.0	6.7	7.1	8.5	10.5	2.6	3.7	5.2	5.9	7.5
완산구	13.1	16.6	22.4	27.6	33.2	4.6	5.3	6.2	7.8	9.7	2.8	3.8	5.3	6.1	8.2
덕진구	13.2	19.3	23.2	28.2	32.5	5.5	8.3	8.3	9.3	11.3	2.5	3.5	5.0	5.7	6.7
전라북도	17.4	22.1	26.5	29.8	33.8	3.8	4.8	5.3	6.4	7.7	7.0	9.1	10.7	10.2	11.5
전국	15.5	20.0	23.9	27.2	31.7	5.2	6.6	6.9	7.4	9.0	3.8	4.9	6.1	6.4	7.9

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 1) 일반 가구를 대상으로 집계함.

2) 청년은 20~34세, 노인은 65세 이상의 인구를 의미함.

3) 비율은 전체 일반 가구에서 각각 1인 가구, 청년 1인 가구, 노인 1인 가구가 차지하는 비율임.



- 전주시의 1인 가구수는 2015년 68,972가구에서 2020년 89,038가구로 29.1%(20,066가구) 증가했으며, 완산구와 덕진구 모두 20% 이상 증가함(표 III-9, 그림 III-4)
  - 2015년에는 일반 가구 대비 1인 가구 비율이 40%를 넘는 행정동이 덕진구 금암1동(68.2%)과 금암2동(42.5%)뿐이었으나 2020년에는 9개로 증가함
  - 2015~2020년 1인 가구수 증가폭이 50%가 넘는 행정동은 여의동(134.4%), 송천1동(91.9%), 조촌동(81.9%), 송천2동(61.6%)으로 모두 덕진구에 위치함
  - 2015~2020년 1인 가구 비율은 모든 행정동에서 증가한 가운데, 변화폭은 덕진동(10.8%p), 우아2동(9.5%p), 조촌동(9.4%p) 순으로 큼

#### ■ 취약계층 비율은 평화주공1단지가 위치한 평화1동에서 상대적으로 높음

- 전주시 내부자료에 의한 행정동별 기초생활수급 가구 비율과 등록장애인 비율을 살펴본 결과는 다음과 같음
  - 통계청 인구주택총조사의 읍면동별 가구수는 5년 단위로 공개되고 있는데, 기초생활수급 가구 비율은 2020년 일반 가구수 대비 2022년 기초생활수급 가구수로 계산함<sup>4)</sup>
  - 등록장애인 비율은 2023년 4월 기준 총인구 대비 등록장애인수로 계산함
- 기초생활수급 가구 비율은 평화1동, 완산동, 팔복동 순으로 높고, 등록장애인 비율은 평화1동, 동서학동, 서서학동 순임(그림 III-5)
  - 기초생활수급 가구 비율은 평화1동(34.8%), 완산동(21.9%), 팔복동(20.4%) 순으로 높음
  - 등록장애인 비율은 평화1동(14.1%), 동서학동(10.3%), 서서학동(8.8%) 순으로 높음
  - 평화1동에 1,650세대 규모의 영구임대주택인 평화주공1단지가 위치하고 있어 수급 가구 비율과 등록장애인 비율이 상대적으로 높음. 1,223세대 규모의 영구임대주택인 평화주공4단지가 위치한 평화2동(2,722명)은 등록장애인수가 가장 많음

## 출생 및 사망

#### ■ 2021년 전주시 합계출산율은 0.79명으로 전국 평균보다 낮음

- 전주시의 합계출산율은 2015년까지 전국 평균과 유사하거나 높았는데, 2016년부터 전국보다 낮아짐(표 III-10)
  - 전라북도 인근 지자체와 비교해 보면 군산시(0.86명), 김제시(0.92명), 완주군(0.82명) 등 대부분 전주시보다 합계출산율이 높음
  - 비교적 인구 규모가 비슷한 지자체<sup>5)</sup>와 비교한 결과, 경기 부천시만 0.71명으로 전주시보다 낮고 충북 청주시와 충남 천안시는 0.94명, 경기 안산시 0.84명, 남양주시 0.83명으로 전주시보다 높음

4) 통계청 인구주택총조사과에 의하면, 통계청은 인구주택총조사 등록센서스에 의한 시군구별 가구수는 매년 공개하고 있으나, 읍면동별 가구수는 5년마다 공개하고 있음.

5) 인구주택총조사 기준 2021년 총인구는 전주시 670,411명, 천안시 683,888명, 남양주시 713,549명, 안산시 718,384명, 부천시 822,635명, 청주시 856,923명임.

표 III-9. 지역·읍면동별 1인 가구 변화(2015·2020년)

(단위: 가구, %)

구분	2015년		2020년		증감	
	1인 가구수	비율	1인 가구수	비율	1인 가구수	증감률
전주시	68,972	27.9	89,038	32.9	20,066	29.1
완산구	38,270	27.6	46,758	33.2	8,488	22.2
동서학동	892	29.8	1,042	36.4	150	16.8
서서학동	1,241	29.2	1,449	36.6	208	16.8
중화산1동	1,434	24.5	1,921	31.7	487	34.0
중화산2동	2,592	32.4	3,424	40.2	832	32.1
평화1동	2,581	38.7	3,092	47.5	511	19.8
평화2동	3,301	20.5	4,409	25.0	1,108	33.6
서신동	4,087	25.0	4,863	29.7	776	19.0
삼천1동	1,378	23.5	1,347	27.7	-31	-2.2
삼천2동	1,439	23.6	1,723	30.9	284	19.7
삼천3동	1,368	16.7	1,996	23.9	628	45.9
효자1동	1,338	24.9	1,331	29.1	-7	-0.5
효자2동	1,068	24.6	1,253	29.6	185	17.3
효자3동	983	16.2	1,245	21.5	262	26.7
(구)효자4동	9,999	34.8	-	-	-	-
중앙동	1,307	34.6	1,231	37.4	-76	-5.8
풍남동	864	37.1	798	41.6	-66	-7.6
노송동	1,599	31.5	1,895	35.3	296	18.5
완산동	799	33.6	817	38.2	18	2.3
효자4동	-	-	5,526	33.8	-	-
효자5동	-	-	7,396	44.8	-	-
덕진구	30,702	28.2	42,280	32.5	11,578	37.7
인후1동	1,527	21.0	1,768	25.1	241	15.8
인후2동	1,499	31.3	1,986	37.9	487	32.5
인후3동	3,982	28.9	5,056	36.6	1,074	27.0
덕진동	2,892	33.3	4,150	44.1	1,258	43.5
금암1동	4,148	68.2	4,397	71.8	249	6.0
금암2동	2,295	42.5	2,511	47.5	216	9.4
팔복동	1,384	34.6	1,542	42.6	158	11.4
우아1동	1,603	34.4	1,720	39.4	117	7.3
우아2동	2,453	37.6	3,352	47.1	899	36.6
호성동	1,214	15.6	1,496	19.9	282	23.2
송천1동	2,113	16.5	4,055	19.2	1,942	91.9
송천2동	1,380	15.0	2,230	22.7	850	61.6
조촌동	1,170	28.9	2,128	38.3	958	81.9
진북동	1,746	27.0	2,020	32.6	274	15.7
혁신동	-	-	831	13.8	-	-
여의동	1,296	17.8	3,038	25.9	1,742	134.4

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

주: 1) 일반 가구를 대상으로 집계함.

2) 2015년과 비교했을 때 완산구에서는 효자4동이 효자4동·효자5동으로 분동되었으며 덕진구에는 혁신동이 설치되었고, 동산동의 명칭이 여의동으로 변경됨. 완산구 효자4동의 일부는 덕진구 혁신동으로 편입됨.

3) 비율은 일반 가구수 대비 1인 가구수 비율임.

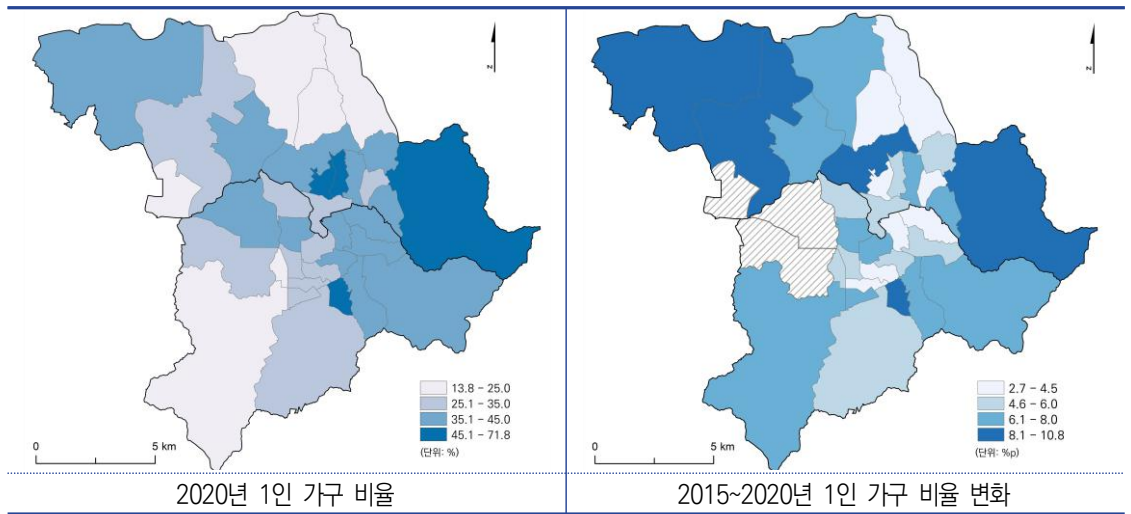


그림 III-4. 전주시 행정동별 1인 가구 비율 변화(2015~2020년)

자료: 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.

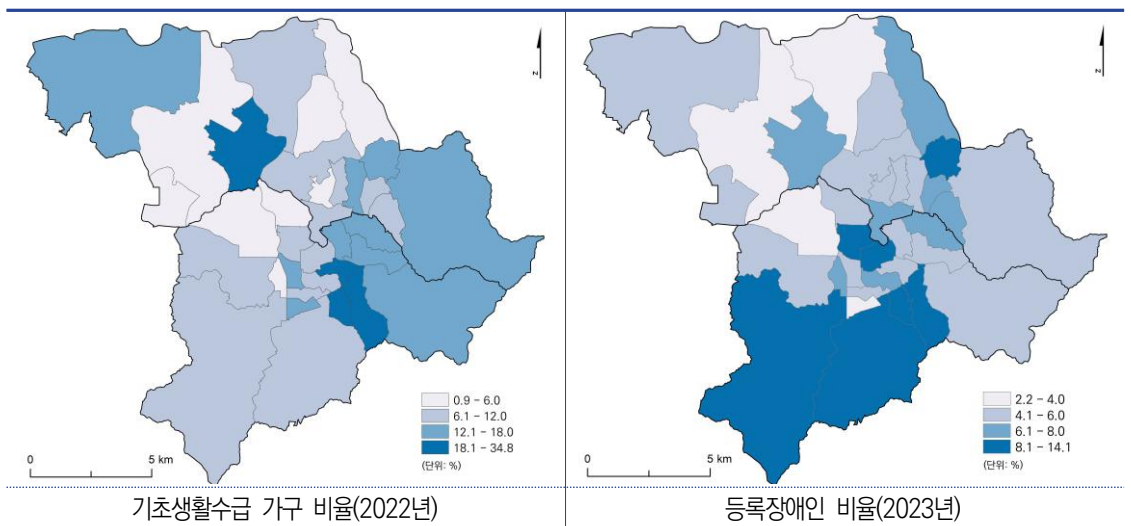


그림 III-5. 전주시 행정동별 취약계층 비율(2022·2023년)

자료: 전주시 내부자료.

주: 1) 기초생활수급 가구 비율은 2020년 총가구수 대비 2022년 기초생활수급 가구수임.

2) 등록장애인 비율은 2023년 총인구 대비 등록장애인수임.

표 III-10. 전주시와 인근 및 유사규모 지자체의 합계출산율(2010~2021년)

(단위: 명)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전라북도	1.37	1.41	1.44	1.32	1.33	1.35	1.25	1.15	1.04	0.97	0.91	0.85
전주시	1.23	1.26	1.30	1.21	1.23	1.26	1.15	1.05	0.95	0.88	0.81	0.79
군산시	1.42	1.48	1.55	1.49	1.47	1.50	1.32	1.18	1.04	0.97	0.95	0.86
익산시	1.34	1.34	1.43	1.29	1.27	1.34	1.21	1.16	1.03	0.91	0.85	0.79
김제시	1.47	1.58	1.55	1.36	1.31	1.27	1.26	1.20	1.05	0.92	0.97	0.92
완주군	1.87	1.93	1.91	1.61	1.58	1.70	1.51	1.38	1.14	1.04	0.92	0.82
충북 청주시	1.34	1.40	1.47	1.34	1.37	1.44	1.35	1.23	1.16	1.00	0.96	0.94
경기 부천시	1.17	1.16	1.19	1.05	1.09	1.07	1.02	0.98	0.90	0.81	0.75	0.71
경기 안산시	1.25	1.26	1.28	1.18	1.19	1.22	1.11	0.98	0.88	0.89	0.87	0.84
경기 남양주시	1.35	1.39	1.38	1.24	1.23	1.26	1.19	1.04	0.99	0.91	0.87	0.83
충남 천안시	1.39	1.46	1.51	1.35	1.30	1.38	1.30	1.16	1.11	1.02	0.98	0.94
전국	1.23	1.24	1.30	1.19	1.21	1.24	1.17	1.05	0.98	0.92	0.84	0.81

자료: 통계청, 해당연도, 인구동향조사.

주: 청주시는 2014년 청원군과 통합되었음. 2010~2013년 자료는 구 청주시에 해당하는 수치임.

표 III-11. 전주시와 인근 및 유사규모 지자체의 모의 연령대별 출산율(2021년)

(단위: 명)

구분	합계출산율	15~19세	20~24세	25~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세
전라북도	0.85	0.6	6.9	36.5	75.9	40.3	7.3	0.2
전주시	0.79	0.4	5.0	31.8	73.9	36.4	7.4	0.4
군산시	0.86	0.6	7.7	41.2	74.2	39.3	6.0	0.1
익산시	0.79	0.4	7.0	36.7	70.6	35.1	6.5	0.2
김제시	0.92	2.0	9.3	34.6	77.8	48.5	8.9	0.0
완주군	0.82	1.1	9.6	42.4	56.3	43.1	9.6	0.3
충북 청주시	0.94	0.7	6.6	41.3	89.7	41.4	6.4	0.2
경기 부천시	0.71	0.2	3.5	22.0	65.1	42.4	7.1	0.2
경기 안산시	0.8	0.6	5.1	28.6	80.0	43.8	6.9	0.1
경기 남양주시	0.8	0.4	5.3	29.5	76.1	44.3	8.6	0.2
충남 천안시	0.94	0.6	7.7	42.3	86.5	42.5	6.7	0.2
전국	0.81	0.4	5.0	27.5	76.1	43.5	7.6	0.2

자료: 통계청, 2021, 인구동향조사.

주: 연령대별 출산율은 해당연령 여성 1,000명당 출생아수임.

- 전주시 여성 1,000명당 출생아수가 25~29세는 전국보다 높지만, 30대는 전국보다 낮음(표 III-11)
  - 1,000명당 출생아수가 모의 연령 35~39세에서 36.4명으로 전국(43.5명)이나 인구 규모가 비슷한 지자체보다 특히 낮음

표 III-12. 전주시와 인근 및 유사규모 지자체의 인구 자연증감(2010·2020년)

(단위: 명, %)

구분	2010년			2020년			변화율
	출생	사망	자연증감	출생	사망	자연증감	
전라북도	16,100	13,188	2,912	8,165	14,691	-6,526	-324.1
전주시	5,762	2,919	2,843	3,207	3,403	-196	-106.9
완산구	2,913	1,661	1,252	1,438	1,865	-427	-134.1
덕진구	2,849	1,258	1,591	1,769	1,538	231	-85.5
군산시	2,566	1,751	815	1,296	1,847	-551	-167.6
익산시	2,631	1,907	724	1,199	2,071	-872	-220.4
김제시	681	938	-257	293	1,094	-801	211.7
완주군	994	758	236	396	804	-408	-272.9
충북 청주시	8,778	3,686	5,092	5,197	4,418	779	-84.7
경기 부천시	8,529	3,178	5,351	4,243	3,935	308	-94.2
경기 안산시	6,916	2,428	4,488	3,539	3,073	466	-89.6
경기 남양주시	5,821	2,404	3,417	3,683	3,384	299	-91.2
충남 천안시	6,382	2,254	4,128	4,646	2,935	1,711	-58.6
전국	470,171	255,405	214,766	272,337	304,948	-32,611	-115.2

자료: 통계청, 해당연도, 인구동향조사.

주: 청주시의 2010년 수치는 구 청주시와 청원군을 합한 수치임.

## ■ 전주시를 포함해 전국적으로 인구가 자연감소하고 있음

- 전주시 인구 자연증감 규모는 2010년 2,843명 증가에서 2020년 -196명 감소로 전환됨(표 III-12)
  - 자연증감은 출생아수에서 사망자수를 뺀 값으로, 저출생 현상 심화로 전국은 2010년 214,766명 자연증가에서 2020년 -32,611명 자연감소로 전환됨
  - 2010~2020년 전라북도의 인구 자연증감은 2,912명에서 -6,526명으로 감소하였는데, 전주시를 제외한 다른 시군에서 전주시보다 크게 감소함
  - 반면, 인구 규모가 비슷한 충북 청주시, 경기 부천시, 안산시, 남양주시, 충남 천안시는 2010년 대비 2020년 규모가 감소하기는 했으나 자연증가가 유지되고 있음

## 인구이동

### ■ 연도별 인구이동

- 전주시 전입·전출 규모는 2011년까지 11~15만명 사이였으나 2012년부터는 10만명 안팎으로 유지되고 있음(표 III-13, 그림 III-6)
  - 2001~2021년 누적된 순이동은 -16,675명으로 전체 기간에는 음의 순이동(전출 초과)이 우세하지만 2018년부터는 지속적으로 양의 순이동(전입 초과)을 보이고 있음
  - 전주시 내부이동 비율은 55~60% 수준을 유지하고 있음. 2017년에는 내부이동 비율이 잠시 하락했으나 2018년부터는 내부이동 비율이 60% 안팎으로 증가세를 보임(그림 III-7)

표 III-13. 전주시 연도별 인구이동(2001~2021년)

(단위: 명)

연도	전입	전출	순이동	전주시 내부이동	타 시군구 → 전주	전주 → 타 시군구
2001년	127,298	130,736	-3,438	71,294	56,004	59,442
2002년	132,766	134,098	-1,332	78,072	54,694	56,026
2003년	146,930	155,513	-8,583	85,342	61,588	70,171
2004년	130,603	130,056	547	71,722	58,881	58,334
2005년	119,585	123,558	-3,973	68,601	50,984	54,957
2006년	126,545	126,187	358	73,006	53,539	53,181
2007년	125,323	129,914	-4,591	70,876	54,447	59,038
2008년	126,611	122,570	4,041	72,510	54,101	50,060
2009년	117,181	116,698	483	67,921	49,260	48,777
2010년	115,287	115,183	104	67,690	47,597	47,493
2011년	111,784	110,454	1,330	63,797	47,987	46,657
2012년	97,671	97,561	110	54,809	42,862	42,752
2013년	96,858	98,238	-1,380	57,069	39,789	41,169
2014년	107,301	106,953	348	62,967	44,334	43,986
2015년	98,572	101,583	-3,011	57,398	41,174	44,185
2016년	95,810	98,234	-2,424	55,813	39,997	42,421
2017년	84,966	88,848	-3,882	47,333	37,633	41,515
2018년	102,608	101,110	1,498	61,030	41,578	40,080
2019년	99,640	96,550	3,090	57,881	41,759	38,669
2020년	107,423	104,277	3,146	64,303	43,120	39,974
2021년	93,521	92,637	884	54,033	39,488	38,604
누계	2,364,283	2,380,958	-16,675	1,363,467	1,000,816	1,017,491

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

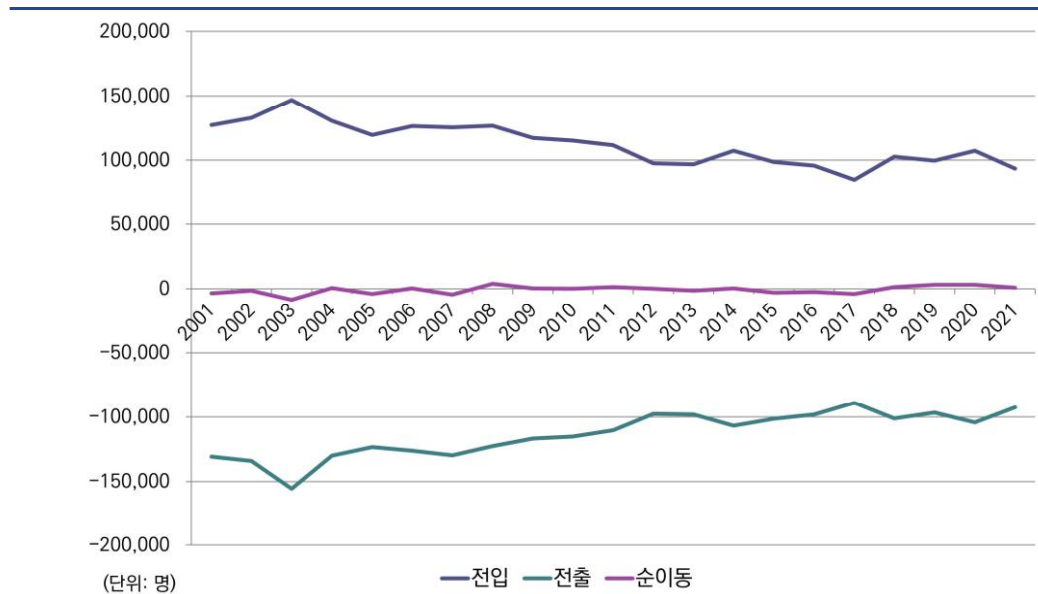


그림 III-6. 전주시 전입·전출·순이동 추이(2001~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

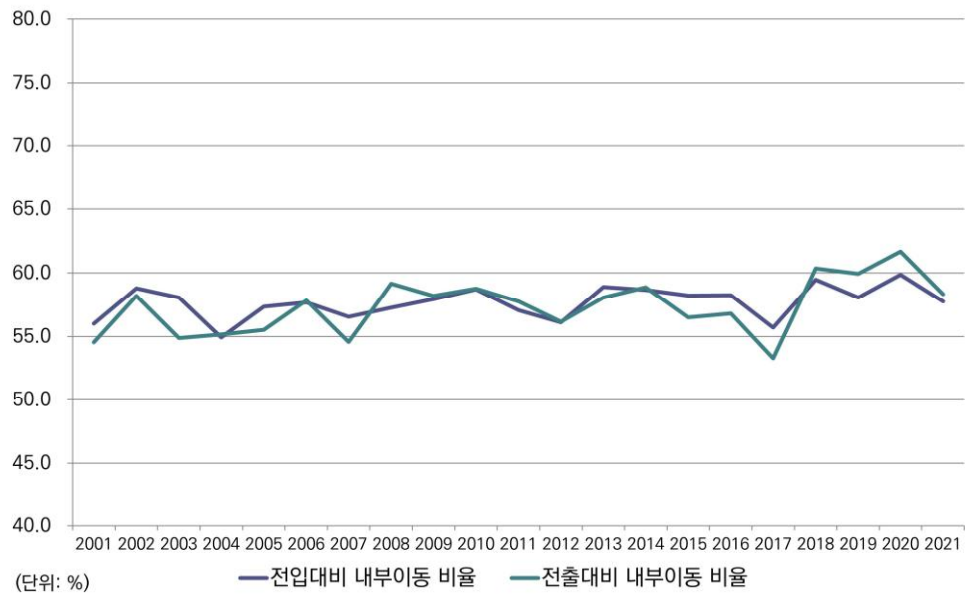


그림 III-7. 전주시 전출입 대비 내부이동 비율 변화 추이(2001~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

## ■ 행정동별 인구이동 추이

- 최근 6년(2016~2021년)간 전주시 행정동별 순이동 패턴을 보면, 소수의 특정 행정동에서 양의 순이동(전입 초과)이 두드러지는 반면, 대부분의 행정동에서 음의 순이동(전출 초과)이 나타나 인구이동에 의한 인구 증가가 공간적으로 편중되어 있음(그림 III-8)
- 행정동 단위에서 나타나는 순이동 경향은 연도별로 상이함. 원도심 인근은 대체로 음의 순이동 경향이 강하게 나타남. 산업단지와 택지개발이 해당 연도의 양의 순이동 규모에 크게 영향을 미침
  - 2016년에는 동산동(현재 여의동)이 5,245명으로 가장 큰 양의 순이동을 보이는데, 전주완주혁신도시의 택지개발과 관련된 것으로 판단됨. 효천지구의 택지개발로 효자2동의 양의 순이동 규모도 1,476명으로 크며, 원도심 부근 인후2동의 양의 순이동도 907명으로 상대적으로 규모가 큼. 그 외 일부 행정동에서 양의 순이동을 보이지만 그 규모는 중화산2동(117명)을 제외하고 100명 이하로 작음. 대부분의 행정동에서 음의 순이동을 보이는 가운데, 음의 순이동 규모가 1,000명 이상으로 큰 동은 서부 신도심 인근의 서신동과 원도심 인근의 인후3동임
  - 2017년에도 전주혁신도시 인근 동산동에서 1,043명으로 가장 큰 양의 순이동을 보임. 에코시티 입주가 시작되며 송천1동에서 823명의 양의 순이동을 보이고, 송천동 남쪽인 덕진동과 금암1동에서도 전입 초과를 보임. 2016년 큰 규모의 양의 순이동을 보였던 지역 중 효자2동은 431명으로 여전히 양의 순이동을 보이나 그 규모가 상대적으로 작아짐. 대부분의 행정동에서 음의 순이동을 보였던 경향이 유지되었고, 2016년과 마찬가지로 서신동에



서 가장 큰 음의 순이동을 보이며, 인후3동과 우아1동 등의 원도심 인근과 같이 상대적으로 일찍 개발된 지역에서 음의 순이동 경향이 강함

- 2018년에는 에코시티 입주가 본격화되며 송천1동에서 9,624명으로 가장 큰 양의 순이동을 보이고, 혁신도시 인근 동산동에서도 6,649명으로 큰 양의 순이동을 보임. 전주시 남부의 평화2동(1,823명)과 원도심 인근의 노송동(1,597명)은 양의 순이동을 보이고 그 외의 행정동은 대부분 음의 순이동을 보임. 특히 효천지구가 위치한 서부 신도심 지역인 효자4동에서 2,152명으로 가장 큰 음의 순이동을 보였고, 서신동(1,605명)에서 음의 순이동이 지속됨
- 2019년에는 양의 순이동 규모가 다소 감소하였으나 여전히 에코시티를 포함하는 송천1동에서 8,414명으로 가장 큰 양의 순이동을 보이고, 동산동의 양의 순이동(4,017명)도 유지됨. 2018년 음의 순이동을 보인 효자4동이 효천지구 입주가 시작되면서 다시 양의 순이동을 보이고, 2018년부터 양의 순이동을 보이던 조촌동의 양의 순이동 규모가 증가함. 음의 순이동 경향은 이전 연도와 비슷한 형태가 유지되었고 서신동(1,334명)에서 가장 큰 음의 순이동을 보임
- 2020년에도 특정 행정동으로 양의 순이동이 쏠리는 현상이 지속됨. 특히 효천지구 입주가 본격화되며 효자4동에서 7,632명의 가장 큰 양의 순이동이 나타나며, 에코시티, 전주완주 혁신도시 개발과 관련된 혁신동(1,604명)과 송천1동(1,517명)의 양의 순이동이 지속됨. 이 전까지 강한 음의 순이동을 보이던 서신동에서 신규 아파트 입주가 시작되며 1,128명의 양의 순이동을 보임. 여전히 대부분의 행정동에서 음의 순이동을 보이는데, 효자5동에서 1,157명의 가장 큰 음의 순이동을 보임
- 2021년에는 우아주공1·2단지의 재건축이 완료되어 우아1동에서 2,724명의 가장 큰 양의 순이동을 보임. 송천1동의 양의 순이동 경향은 2021년에도 지속되었으나, 2020년 양의 순이동을 보였던 서신동과 효자4동은 다시 음의 순이동으로 전환됨. 2021년에는 강한 음의 순이동 없이 대부분의 행정동에서 작은 규모의 음의 순이동이 나타남



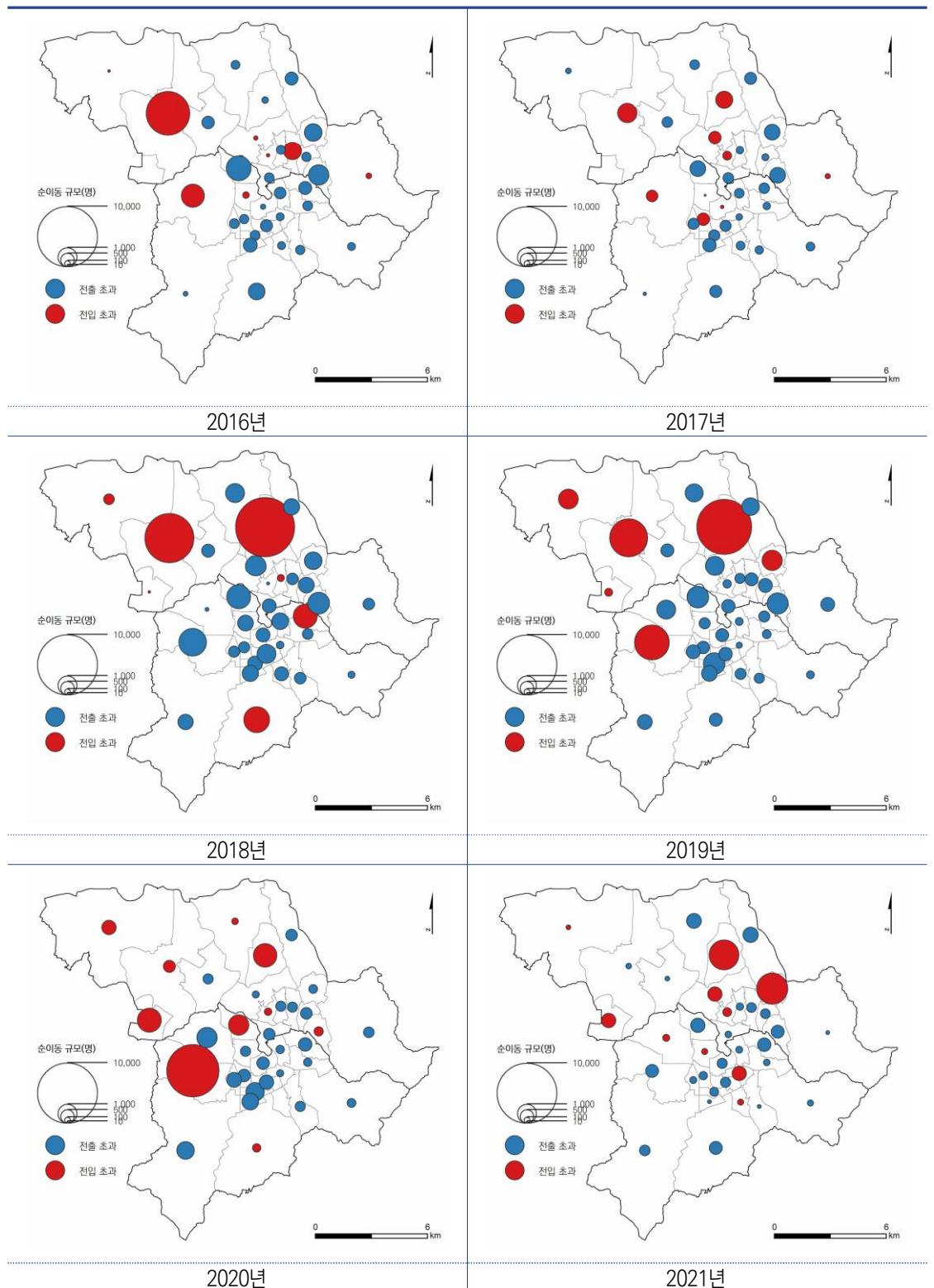


그림 III-8. 행정동별 순이동의 변화(2016~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 1) 빨간색은 전입 초과, 파란색은 전출 초과를 의미함.

2) 10명 이하의 순이동은 표시하지 않음.

## ■ 전주시-타 시도 간 인구이동 추이

- 2001년부터 2021년까지 연도별로 타 시도에서 전주시로의 전입 인구 추이를 보면, 전라북도(전주시 제외)에서 오는 인구가 가장 많고, 다음으로 경기도, 서울특별시, 전라남도 순임(그림 III-9)
  - 전라북도에서 전입하는 인구는 2008년까지 3만명 이상을 유지하였으나 2009년부터 감소하는 양상을 보여 1.8~2.2만명 수준을 유지하고 있음. 전라북도에서 전입하는 인구는 대부분의 연도에서 전주시 전입 인구의 50% 이상을 차지함
  - 경기도와 서울특별시에서 전입하는 규모는 4~7천명 사이에서 증가와 감소를 반복하고 있으며 2001년 대비 전입 규모는 전반적으로 감소함. 두 시도에서 전입하는 인구는 대부분의 연도에서 전주시 전입 인구의 10% 이상을 차지함
  - 전라북도, 서울, 광주, 대전, 경기, 충남, 전남을 제외한 기타 시도에서 전입하는 인구 비중이 최근 들어 10%를 상회함
- 전주시에서 타 시도로 전출하는 인구 추이를 보면, 전입과 마찬가지로 전라북도 비중이 가장 큼. 그러나 전라북도로 전출하는 비중이 확연히 감소하였고, 서울시와 경기도로 전출하는 비중이 높아지고 있음(그림 III-10)
  - 전출 규모가 7만명 이상으로 정점을 보인 2003년에 총전출에서 차지하는 비중이 전라북도 53.8%, 경기도 14.5%, 서울특별시 13.1%, 기타 지역 8.0% 순임
  - 2021년에도 전라북도, 경기도, 서울특별시 순으로 전출 비중이 높지만, 전라북도는 41.0%로 감소한 반면, 경기도는 15.1%, 서울시는 14.6%로 소폭 증가함. 기타 시도로의 전출 비중이 13.3%로 증가함

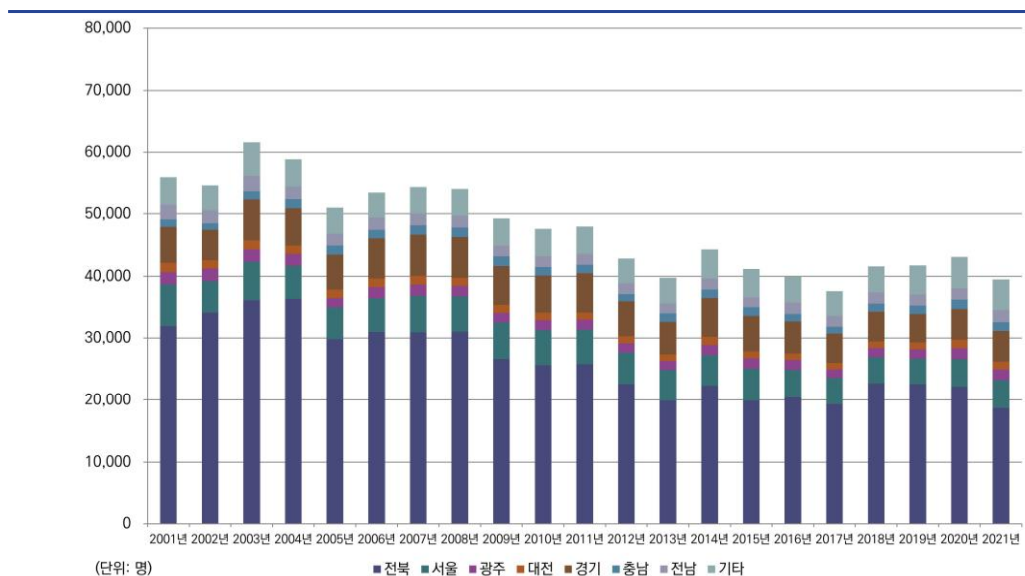


그림 III-9. 전주시 연도·시도별 전입 인구(시도→전주시) 추이(2001~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

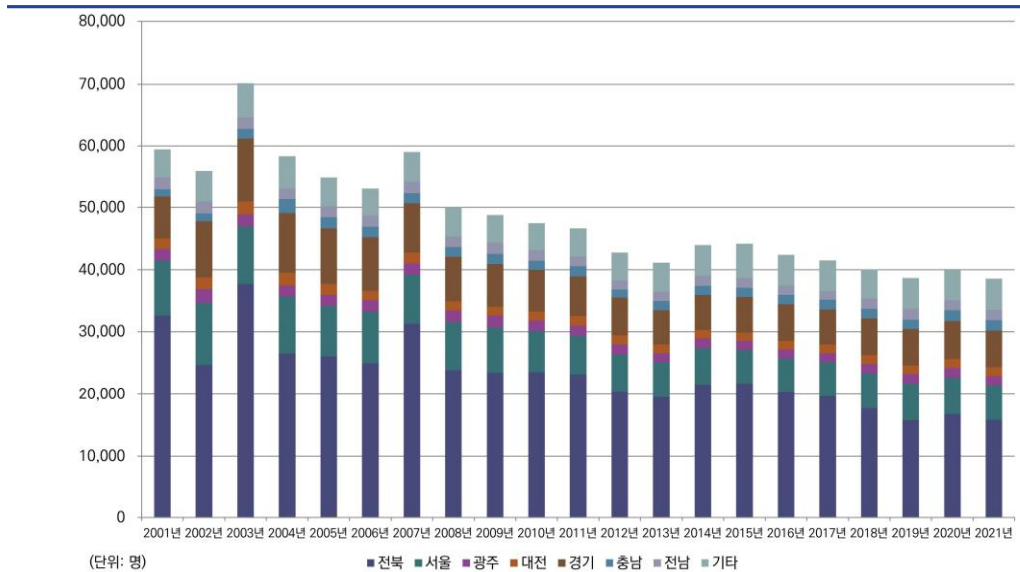


그림 III-10. 전주시 연도·시도별 전출 인구(전주시→시도) 추이(2001~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

#### ■ 전주시-주요 시도 간 인구이동 추이

- 전주시를 중심으로 주요 시도 사이의 인구이동 추이를 살펴보면, 전라북도, 서울특별시, 경기도의 영향이 큼. 주요 3개 시도를 제외한 나머지 시도는 이동 규모가 크지 않고, 순이동도 연간  $\pm 1,000$ 명 미만으로 작은 비중을 차지함(그림 III-11)
  - 전주시와 전라북도는 2003년 등 일부 연도를 제외하면 양의 순이동 경향을 보임. 순이동 규모는 연도별로 차이가 큰데, 2002년에는 9,311명의 순전입이, 2003년에는 1,771명의 순전출이 발생하였으며, 2004년에는 다시 9,706명의 순전입이 발생함. 2006~2008년, 2017~2018년에도 이와 유사하게 순전입과 순전출이 급격히 전환됨
  - 전주시와 서울특별시는 전 시기 음의 순이동 경향을 보임. 다만 2001~2015년까지 순전출 규모는 점차 감소하여 2015년에는 144명까지 감소함. 2016년부터 다시 순전출 규모가 증가하기 시작해 연 1,000명 이상 서울특별시로 순전출이 발생함
  - 경기도는 전 시기 서울특별시 다음으로 순전출 규모가 큰 곳이지만 서울시보다는 음의 순이동 경향이 다소 약하게 관찰됨. 음의 순이동은 2002~2006년에 강한 경향을 보이며, 2011년과 2014~2015년에는 오히려 순전입이 발생함. 서울시와 마찬가지로 2016년부터는 다시 순전출 규모가 증가하기 시작함
  - 인천광역시, 대전광역시, 충청남도로는 작은 규모의 음의 순이동 경향이 지속되고 있음
  - 전주시와 광주광역시는 양의 순이동과 음의 순이동이 반복하여 나타나는데, 2020년 이후부터는 양의 순이동 경향을 보임. 전라남도와는 양의 순이동 경향이 강하게 나타남



그림 III-11. 전주시-주요 시도간 인구이동 추이(2001~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

## ■ 전주시-타 시군구 간 인구이동 추이

- 2006~2021년 타 시군구에서 전주시로 전입하는 인구의 공간적 분포를 살펴보면, 모든 시기에서 전라북도, 광주광역시, 경기도 시군구의 인구이동 규모가 두드러짐. 서울특별시, 대전광역시에서도 일정 규모 전입 인구가 있으며, 그 외 시군구로부터의 전입은 미미한 수준임(그림 III-12)
  - 전라북도 완주군으로부터 전입 인구 규모가 가장 크지만, 그 규모는 2006년 7,617명에서 2021년 4,844명으로 감소함
  - 모든 시기에서 전라북도 완주군, 익산시, 김제시, 임실군, 진안군 등 전주시에 인접한 시군구로부터의 전입 인구가 많음
  - 전라북도를 제외하면 모든 연도에서 광주광역시 남구, 북구, 광산구 등에서 전입 규모가 가장 큼
- 전주시에서 타 시군구로 전출하는 인구의 공간적 분포 패턴은 전입 패턴과 유사함. 전라북도, 광주광역시, 경기도 시군구로의 전출 규모가 두드러지며, 서울특별시, 대전광역시 자치구로의 전출이 상대적으로 증가세를 보임(그림 III-13)
  - 전입과 마찬가지로 전라북도 완주군으로의 전출 규모가 가장 크지만, 절대적인 이동량은 2006년 6,779명에서 2021년 4,694명으로 감소함
  - 모든 시기에서 많은 인구가 전라북도 완주군, 익산시로 전출하고 있으나 전라북도 내 시군구로의 전출 인구는 감소함
  - 대전광역시 및 수도권 시군구로의 전출 인구 규모는 증가함
- 전주시와 전국 시군구별 순이동 패턴을 연도별로 살펴보면, 2006년에는 전출 초과 시군구 수가 더 많았으나, 점차 전입 초과 시군구 수가 많아지는 추세를 보였고 2021년에는 전입 초과 시군구 수가 더 많음(그림 III-14)
  - 전라북도 내 시군은 대체로 전입 초과가 두드러지며, 특히 2006년과 2021년에는 대부분의 시군에서 전입 초과가 나타남. 하지만 전입 초과 규모는 점차 감소하는 추세를 보임. 특히 2011년에는 인접한 진안군으로 큰 규모의 전출 초과가, 2016년에는 완주군을 비롯한 전라북도 내 시군으로도 전출 초과가 확인됨
  - 전주시와 수도권 시군구별 인구이동에서 2006년에는 서울 및 경기도 대부분의 시군구로 전출 초과를 보였지만, 2011년에는 서울 인근의 경기도 시군구에서 전입 초과가 확인됨. 2016년부터는 경기도 화성시와 평택시를 비롯한 경기 남부와 충청남도 천안시로 전출 초과가 강하게 나타남. 서울특별시는 전출 초과 경향이 두드러지며, 특히 서울특별시 관악구로의 인구 순유출 규모가 큼
  - 전라북도와 경기도를 제외한 지역에서는 광주광역시로부터의 전입 초과 규모가 증가한 것이 특징임. 특히 광주광역시 내 자치구는 대체로 전출 초과 양상을 보이다 2021년에는 대부분의 자치구에서 전입 초과가 관찰됨



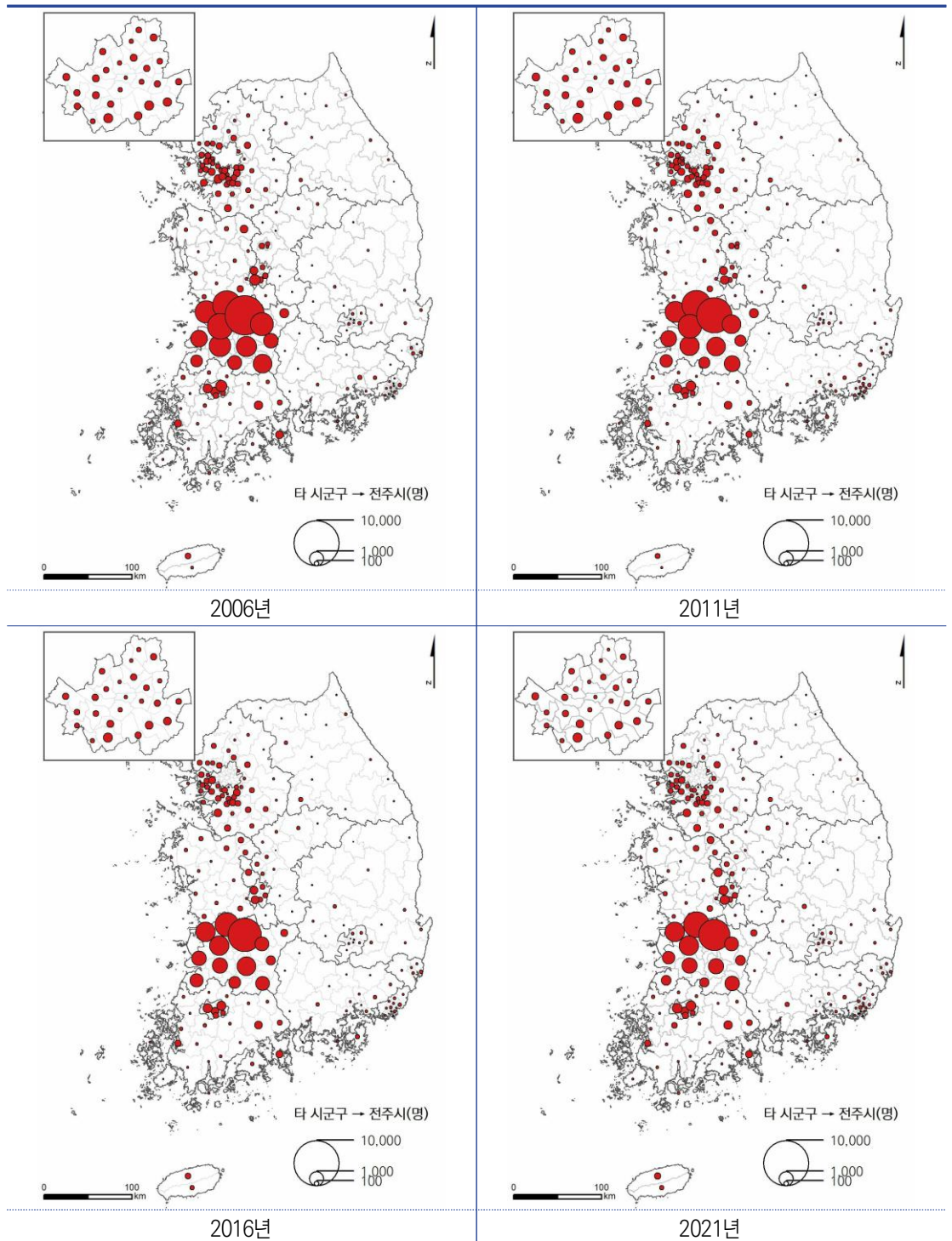


그림 III-12. 전국 시군구에서 전주시로의 전입 인구 규모(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.  
주: 10명 이하의 전입은 표시하지 않음.

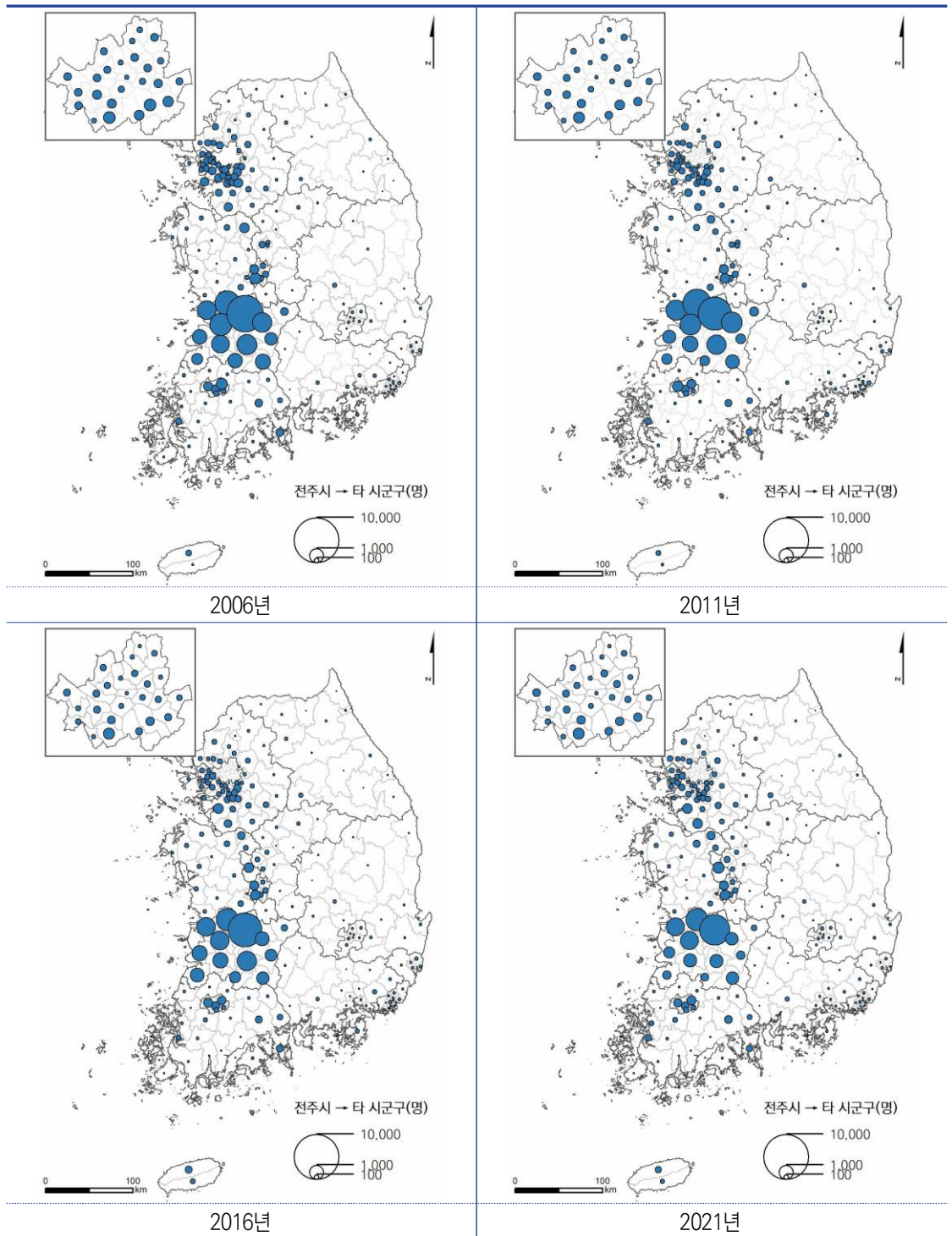


그림 III-13. 전주시에서 전국 시군구로의 전출 인구 규모(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 10명 이하의 전출은 표시하지 않음.

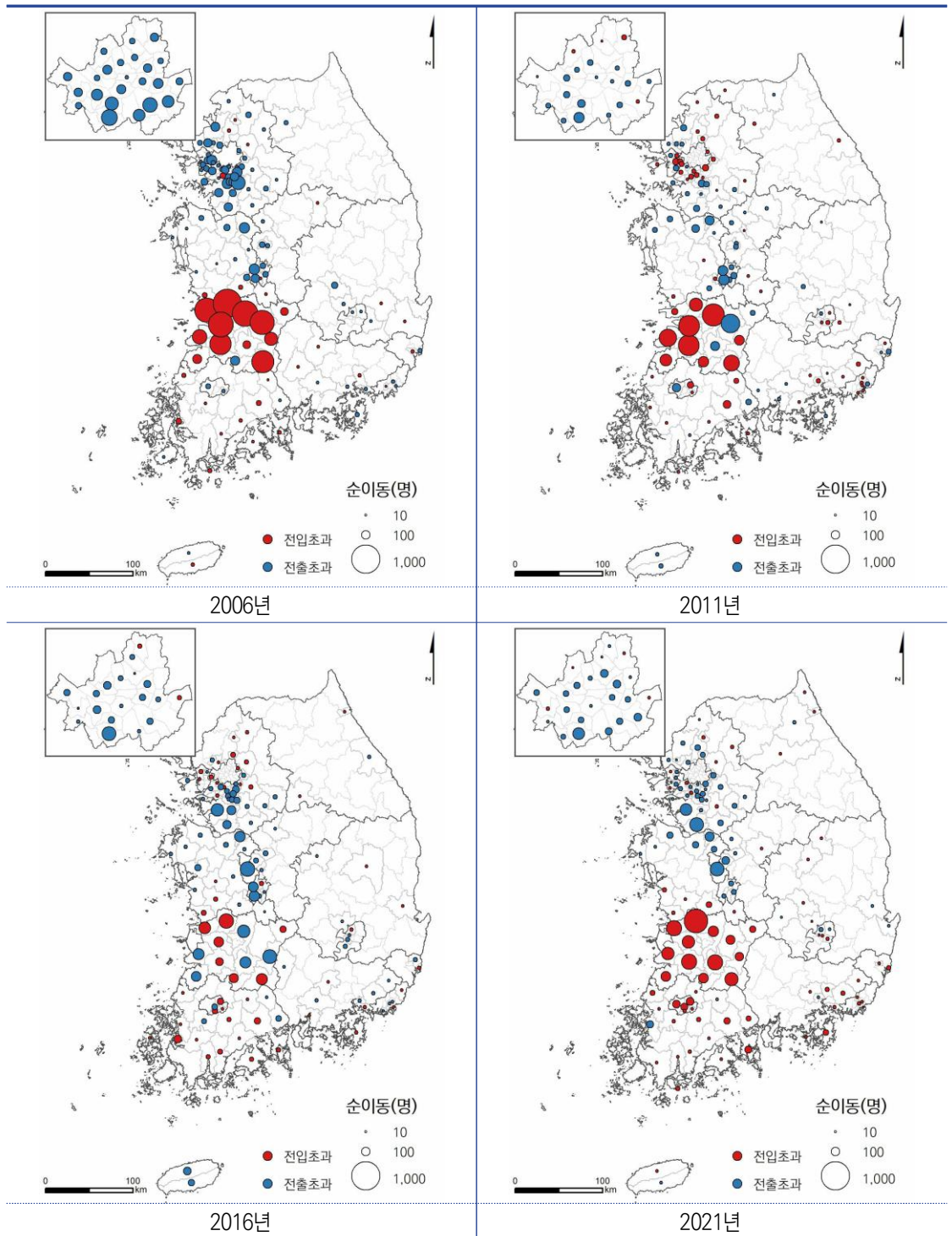


그림 III-14. 전주시 기준 전국 시군구별 순이동 규모(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 1) 빨간색은 전입 초과, 파란색은 전출 초과를 의미함.

2) 10명 이하의 순이동은 표시하지 않음.



## ■ 연령대별 인구이동 추이

- 2001~2021년 연령대별 전출입 누적 현황을 살펴보면, 25~29세와 30~34세 연령대의 인구 이동 규모가 큼(표 Ⅲ-14, 그림 Ⅲ-15)
  - 35~39세와 0~14세에서 강한 양의 순이동이 나타남
  - 15~29세에서는 강한 음의 순이동이 나타남
  - 45~64세에서도 음의 순이동이 우세한 경향이 나타남. 65세 이상은 순이동 규모가 크지 않고 전입과 전출이 균형을 이루고 있음

표 Ⅲ-14. 전주시 연령대별 인구이동(2001~2021년 누적)

(단위: 명)

연령대	전입	전출	순이동
0~4세	160,744	150,721	10,023
5~9세	157,406	146,397	11,009
10~14세	138,498	131,014	7,484
15~19세	135,000	142,482	-7,482
20~24세	204,232	224,821	-20,589
25~29세	281,214	302,160	-20,946
30~34세	268,692	266,639	2,053
35~39세	227,441	218,000	9,441
40~44세	191,609	187,941	3,668
45~49세	154,676	157,696	-3,020
50~54세	118,423	122,490	-4,067
55~59세	91,922	94,859	-2,937
60~64세	72,643	74,867	-2,224
65~69세	55,148	55,720	-572
70~74세	42,159	41,589	570
75~79세	29,969	29,491	478
80세 이상	34,507	34,071	436

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

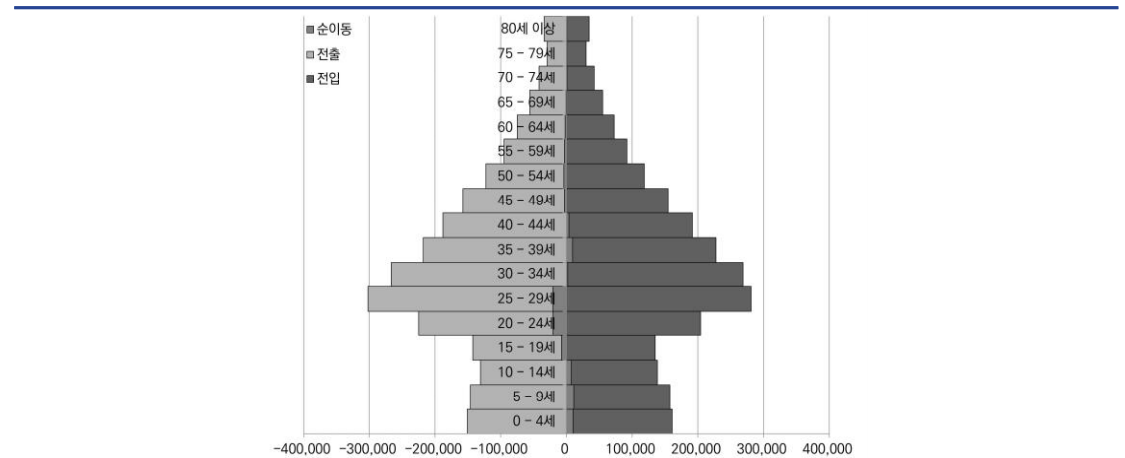


그림 Ⅲ-15. 연령대별 인구이동 피라미드(2001~2021년 누적)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 기준선 중심의 회색 음영은 오른쪽이 전입 초과, 왼쪽이 전출 초과를 의미함.

- 2001~2021년 연령대별 총이동 추이를 살펴보면, 전반적으로 총이동 규모는 감소하고 있으나 순유출이 많은 20대의 이동 규모는 일정 시점 이후 다시 증가하고 있음(그림 III-16)
  - 대부분의 시기에서 가장 이동량이 많은 25~29세 연령대는 2017년까지 지속적으로 총이동이 감소하였으나 2018년부터 다시 증가하는 경향을 보임. 순유출이 많은 20~24세 연령대도 2013년 이후 지속적으로 총이동이 증가하는 경향이 나타남
  - 20세 미만 연령대는 2003년 이후 이동량이 꾸준히 감소하여 2021년에는 각 연령대별 이동량이 1만명을 밑돌고 있음
  - 이와 반대로 50~64세 연령대의 총이동은 지속적으로 증가하는 경향을 보임

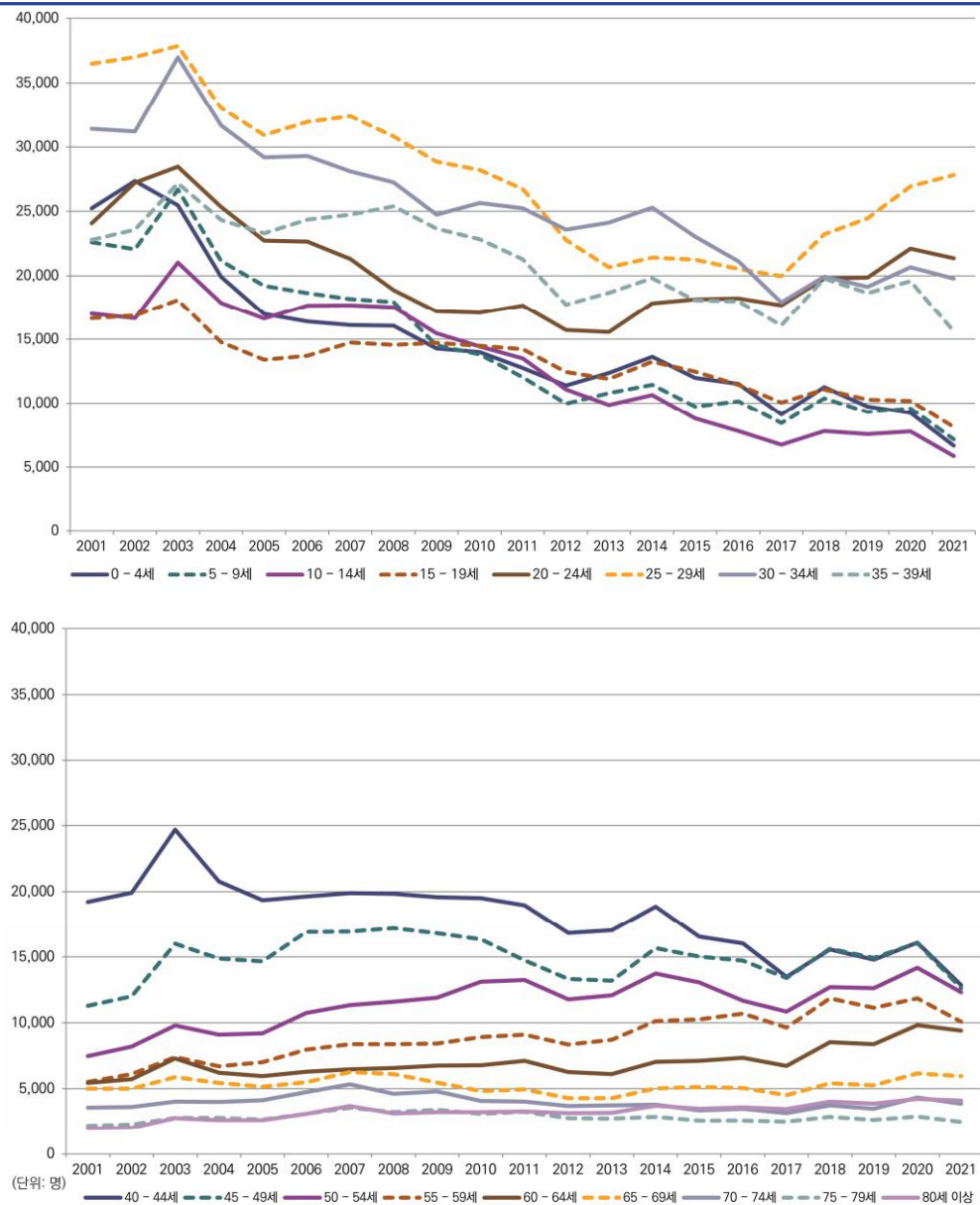


그림 III-16. 전주시 연령대별 총이동 변화 추이(2001~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

## ■ 전주시-전국 간 연령대별 인구이동 변화

- 2006년부터 5년 주기로 2021년까지의 전주시와 전국(전주시 제외) 사이의 연령대별 인구이동 피라미드를 살펴본 결과, 전반적인 인구이동 규모 감소, 15세 미만 인구 유입, 20대 인구 유출이 나타남(그림 III-17)
  - 피라미드의 x축 범위를 동일하게 설정하였기 때문에 시기별 규모의 차이를 직접 비교할 수 있음
  - 20대 인구는 전출과 전입 규모 모두 감소하고 있는데, 순이동은 약 -500명에서 -2,500명 정도의 규모를 유지하고 있음
  - 0~14세 인구는 유입되고 있으나 15~19세부터 20대까지의 인구는 지속적으로 유출되고 있음
- 2006년과 2011년에는 30~44세 인구의 유입이 뚜렷하게 발생했으나, 2021년에는 35~44세의 순유입 규모가 감소했고, 30~34세에서는 20대와 마찬가지로 순유출이 발생함

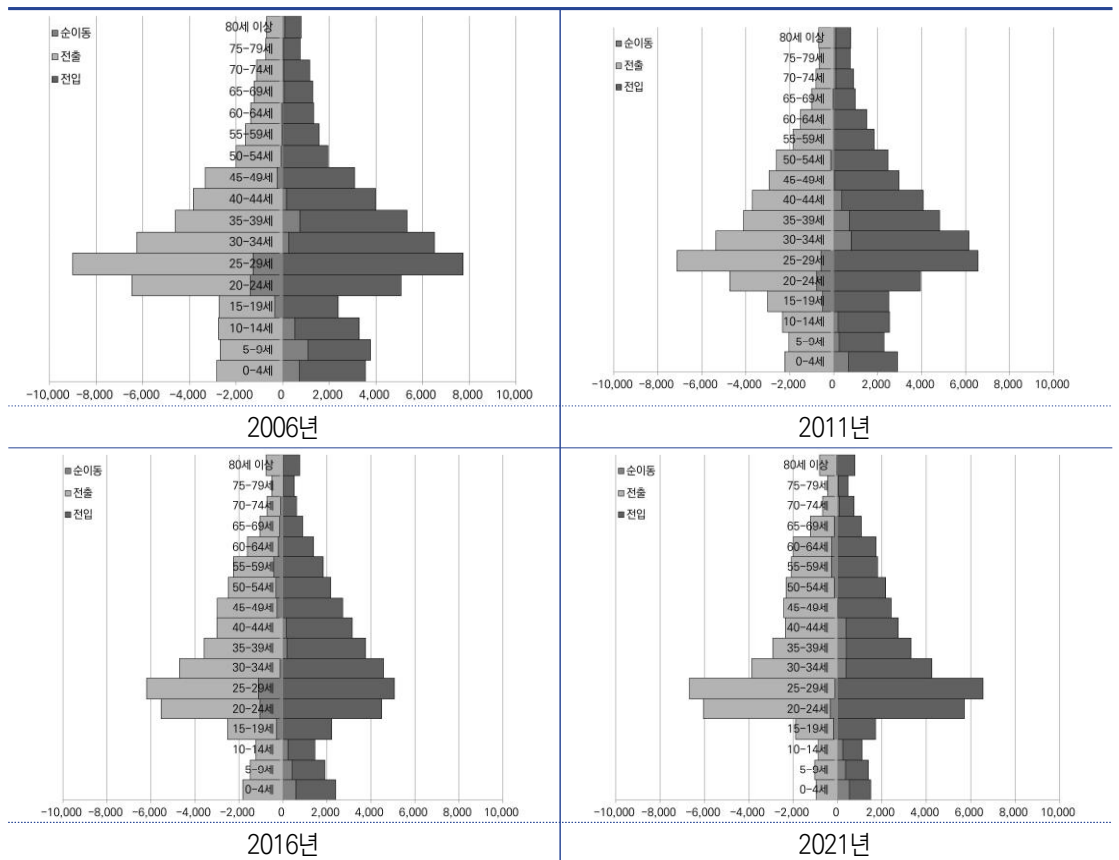


그림 III-17. 전주시-전국 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 기준선 중심의 회색 음영은 오른쪽이 전입 초과, 왼쪽이 전출 초과를 의미함.

## ■ 전주시-전라북도 간 연령대별 인구이동 변화

- 전주시와 전라북도(전주시 제외) 사이의 연령대별 인구이동 패턴은 유지되고 있으나 규모는 크게 감소함(그림 III-18)
  - 전라북도에서는 2016년 이외의 모든 연도에서 20대, 30대, 40~44세까지 전주시로의 순유입이 발생함. 이는 전주시가 지역의 거점도시로서 전라북도 내 다른 도시보다 교육여건이 좋고 고용기회가 많기 때문으로 판단됨
  - 14세 이하 연령대의 순이동은 주요 시기에서 모두 강한 양의 순이동을 보이나 2006년에 비해 2021년은 그 규모가 감소함
  - 2011년 이후에는 50대와 60대 인구가 전주시에서 전라북도로 순유출되고 있음

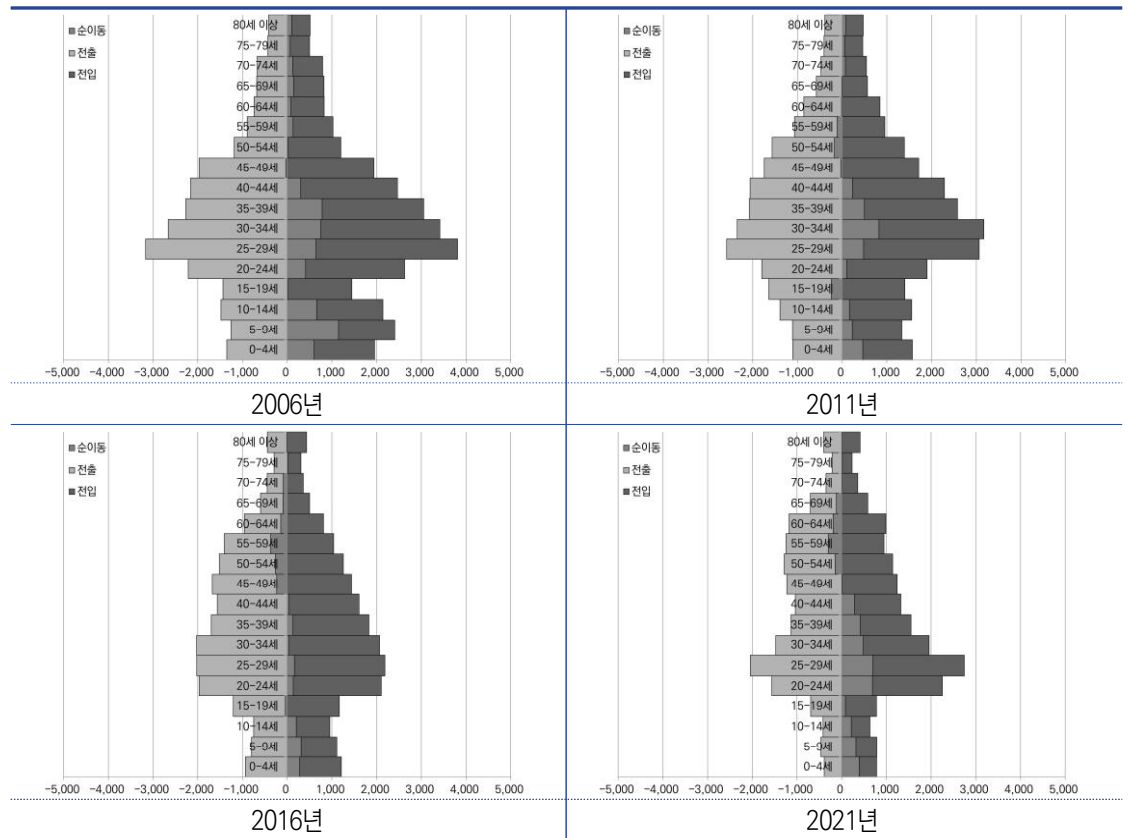


그림 III-18. 전주시-전라북도 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 기준선 중심의 화색 음영은 오른쪽이 전입 초과, 왼쪽이 전출 초과를 의미함.

## ■ 전주시-서울특별시 간 연령대별 인구이동 변화

- 전주시와 서울특별시 사이의 연령대별 인구이동 피라미드를 살펴보면, 전반적으로 이동 규모가 감소하는 가운데, 20대 인구의 순유출이 지속적이고 강하게 발생하고 있음(그림 III-19)
  - 서울특별시와의 인구이동에서는 20대의 순유출이 모든 시기에 강하게 나타나고 있음. 20대뿐 아니라 15~19세에서도 모든 시기에 순유출이 발생함. 이러한 경향은 수도권 외 대부분의 시군에서 공통적으로 발견되는 현상으로 서울의 교육여건 및 고용기회와 관련이 있을 것으로 판단됨
  - 2006년에는 0~4세를 제외한 모든 연령대에서 순유출이 우세했으나 이후 2011년에는 30~49세, 2016년에는 30~59세에서 순유입이 발생함. 2021년에는 15~29세 이외의 연령대에서는 전입과 전출이 균형을 이루고 있음

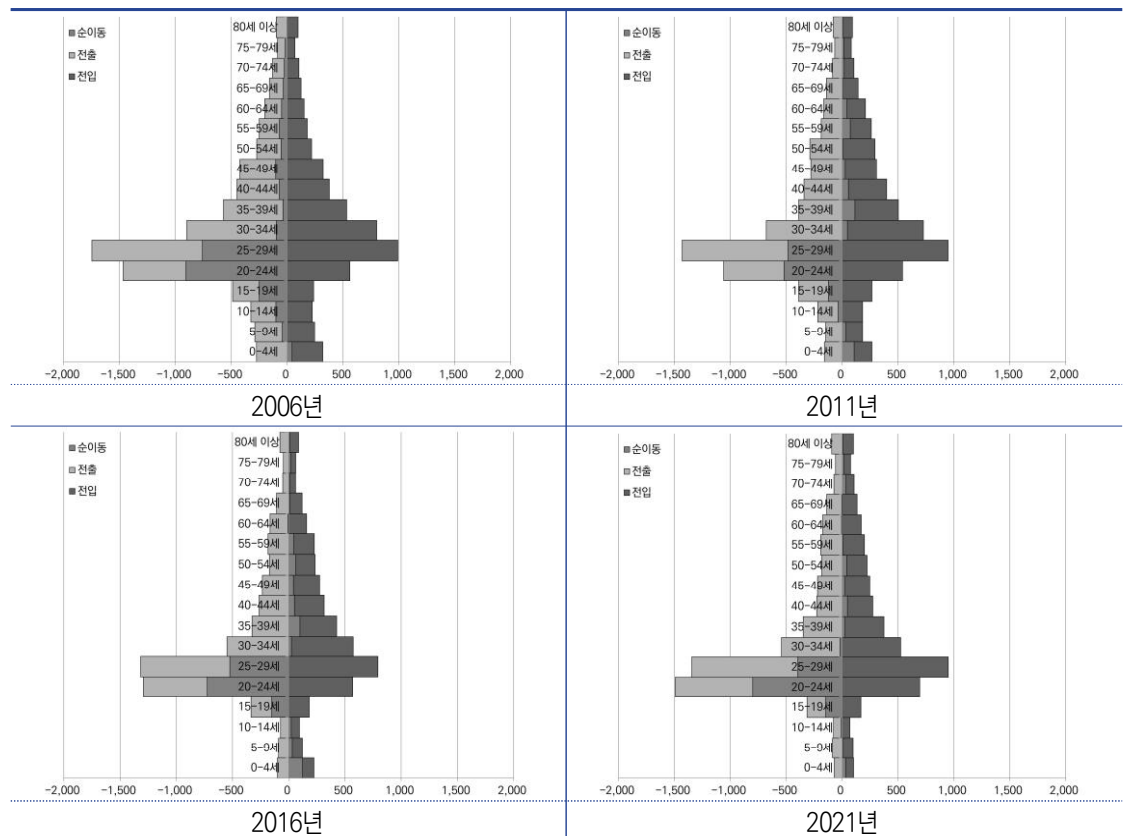


그림 III-19. 전주시-서울특별시 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 기준선 중심의 회색 음영은 오른쪽이 전입 초과, 왼쪽이 전출 초과를 의미함.

## ■ 전주시-경기도 간 연령대별 인구이동 변화

- 전주시와 경기도 사이의 연령대별 인구이동 피라미드에서도 서울특별시와 유사하게 20대의 순유출 규모가 타 연령대에 비해 크지만, 그 규모는 2011년부터 다소 작은 편임(그림 III-20)
  - 서울특별시와 유사하게 모든 연도에서 15~29세 인구의 순유출이 발생하고 있으며, 2011년을 제외하면 30~34세의 순유출 경향도 지속적으로 나타남. 다만 20~24세의 순유출 규모는 2006년 이후로는 500명 미만으로 서울특별시보다는 작음
  - 그 외 연령대의 순이동 경향은 일정한 패턴을 보이지는 않지만, 60대는 비교적 전출이 많고, 0~4세는 유입이 많음

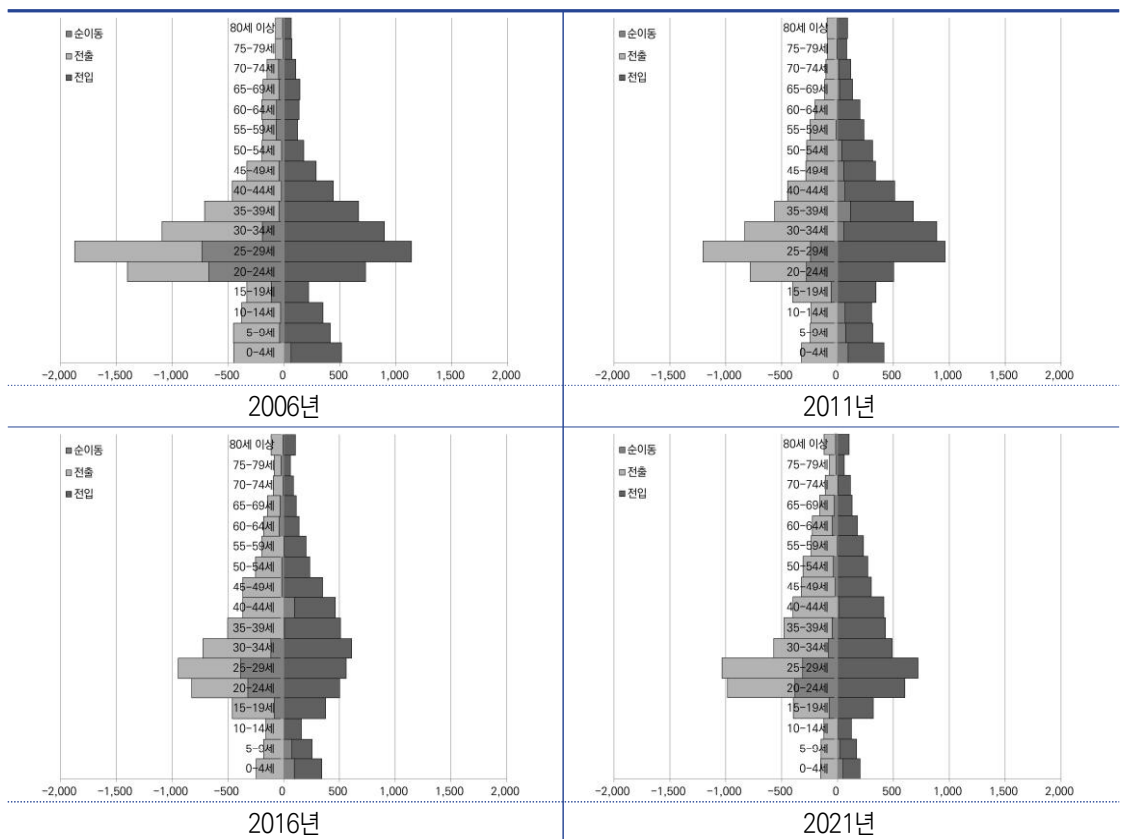


그림 III-20. 전주시-경기도 간 연령대별 전입·전출·순이동(2006~2021년)

자료: 통계청, 해당연도, 국내인구이동통계.

주: 기준선 중심의 화색 음영은 오른쪽이 전입 초과, 왼쪽이 전출 초과를 의미함.

# 2

## 장기 주택 수요·공급 전망

### 장기 주택 수요 추정 방법

#### ■ 분석 목적

- 주택의 수요와 공급을 예측함으로써 주택시장 안정화 방안 마련을 위한 기초자료를 제공함
  - 2022년을 기준으로 2023년부터 2032년까지의 수요와 공급을 전망함

#### ■ 연구 절차

- 전주시의 장기 주택 수요를 추정하기 위해 본 연구는 다음과 같은 절차로 진행함

연도별 인구 추계 → 연도별 가구수 추계 → 주택 수요(연면적) 추계  
→ 면적별·유형별 주택 수요(호수) 추정

- 자세한 내용은 〈부록 2〉 Mankiw-Weil 주택 수요 예측 모형 참조

#### ■ 인구 및 가구 추계 방법

- 최근의 인구 변화 추세를 연장하여 베이스 인구를 추계한 후, 계획 기간 내에 진행 중이거나 진행 예정인 주택단지 등 각종 개발사업에 따른 인구 유입을 시나리오화하여 반영함
  - 베이스 인구 추계 모형은 ‘코호트-요인법(cohort-component)’으로 성별·연령별 출생, 사망, 인구이동의 추세를 고려한 추계임
- 추계된 인구에 가구당 평균 가구원수를 적용하여 가구수를 추정함. 계획 기간 동안 전주시 평균 가구원수 변화가 전라북도 평균 가구원수 변화 추세(통계청 시도 추계에서 추정된 추세)를 따르도록 반영함

#### ■ 주택 수요(연면적) 추정 모형

- 전주시의 장기 주택 수요는 추계된 연도별 인구 및 가구를 수용하기 위해 요구되는 주택의 연면적을 통해 추정함
- 주택 수요 추정에는 Mankiw-Weil 수정모형(이하 M-W 모형)을 사용함
  - M-W 모형은 경험 데이터를 통해 아래 수식과 같이 가구 및 연령(구간)별 인구, 가구당 주거비용 및 소득 등의 요인과 주택면적 간의 관계를 모델링한 후 지역 전체의 주택 수요 면적을 추정하는 방법으로, 이 연구에서는 선형 모델을 사용함

주택 수요(면적  $m^2$ ) =  $f$ (인구요인, 주거비용요인, 소득요인)



- M-W 모형을 통해 주택 수요를 추정하기 위해서는 표본집단의 각 요인과 주거면적 간의 관계를 추정해야 하는데, 본 연구에서 수행한 주거실태조사 결과를 사용함
- 주거비용으로 주택매매가격과 전세가격을 사용하였고, 월세는 한국부동산원의 전월세전환율을 이용하여 전세가격으로 환산한 값을 사용함
- 추정된 모델을 사용해 계획 기간 중의 인구 및 가구 변화, 주거비용(주택가격) 및 소득 변화를 시나리오화하고, 이를 통해 연도별 주택 수요 면적을 추정함

## ■ 규모별·유형별 주택 수요(호수) 추정

- M-W 모형에서 추정된 각 연도별 주택 수요(연면적)를 활용함
  - 당해연도의 주택 수요 연면적에서 전년도 주택 수요 연면적을 차감하여 연도별 신규 수요 연면적을 산출한 후, 이를 다시 주택 호수로 환산 추정함
- 규모별 주택 수요 호수는 전주시의 최근 3년간(2019~2021년) 주택면적별 비중에 따라 배분하고, 1·2인 가구의 증가가 지속되는 추세를 고려한 대안을 제시함
  - 추정된 연면적을 규모별(40㎡ 이하, 40~60㎡ 이하, 60~85㎡ 이하, 85~135㎡ 이하, 135㎡ 초과)로 2:7:9:3:2의 비율로 배분함
  - 1·2인 가구의 증가를 고려하여 3:8:9:3:2의 비율로 배분하여 호수를 산정함

## ■ 데이터 출처

- 인구 및 가구 추계에 사용된 데이터는 인구주택총조사, 인구동태조사(출생 및 사망), 인구이동통계, 주민등록인구, 2020~2050년 장래인구추계 시도편(2022년), 2020~2050년 장래가구추계 시도편(2022년), 전주시의 각종 개발사업 관련 자료 등임
  - 기본 통계는 KOSIS 국가통계포털(<http://kosis.kr>)에서 추출하여 사용함
  - 개발사업과 관련된 자료는 전주시 건축과 및 도시개발과에서 제공한 내부자료를 사용함
- M-W 모형의 추정에 사용될 주택 수요 관련 자료(개별 가구의 주거면적, 연령별 가구원수, 소득 및 주거비용 등)는 본 연구의 주거실태조사 원자료(2022년)를 사용하였고, 주택가격의 변화는 유형별 매매 및 전세가격지수(전국주택가격동향조사), 소득의 변화는 가구당 월평균 가계수지(가계동향조사) 자료를 사용함

## 인구 및 가구 추계

### ■ 인구 추계 방법의 내역

- 2022년 인구(인구주택총조사 및 주민등록인구를 종합하여 추정)를 기준 시점으로 하여, 코호트-요인법을 통해 최근의 인구 변화 추세를 연장하여 베이스 인구를 추정하고, 아래와 같이 계획 기간 중의 각종 개발사업 관련 인구 유입을 세 가지로 시나리오화하여 더함
  - 베이스 인구 추정 + 개발사업 관련 인구 고수준 유입(고위)
  - 베이스 인구 추정 + 개발사업 관련 인구 중수준 유입(중위)
  - 베이스 인구 추정 + 개발사업 관련 인구 저수준 유입(저위)

- 베이스 인구 추정을 위한 코호트-요인법은 다음과 같음
  - 전체 인구 집단을 성별 및 연령(5세별)을 기준으로 세분(18개 그룹)한 후, 코호트별로 출생, 사망, 이동의 경향성을 고려하여 목표 시점의 인구를 추정함
  - 베이스 인구에는 시작 시점부터 외국인 인구가 포함되도록 추계함

$$\text{목표 시점의 전체 인구} = \text{추계 기간 동안 각 코호트별 생존인구} + \text{각 코호트별 순이동 인구} + \text{출생 인구}$$

- 코호트-요인법의 적용을 위한 시나리오를 설정함
  - 코호트-요인법을 적용한 미래 인구 추정을 위해서는 각 코호트별로 출생, 사망, 이동에 대한 가정이 필요함. 통계청 시도추계(2020년)의 가정치를 참조하여 설정함
  - 가임여성 연령층별 연평균 출산율: 최근 10년간의 추세에 따라 완만하게 감소하는 것으로 가정함. 35세 이상의 연령층에서는 출산율이 완만하게 상승할 것으로 가정함
  - 성별, 연령층별 사망률: 최근 10년간의 추세에 따라 완만하게 감소할 것으로 가정함. 인구 고령화와 함께 조사망률은 완만하게 상승할 것으로 예상함
  - 성별, 연령층별 이동률(순이동률): 최근 10년간의 추세에 따라 완만하게 변화할 것으로 가정함. 젊은층과 고령층은 음의 순이동을 보일 것으로 예상함
- 계획 기간 중의 각종 개발사업 진행에 따른 인구 유입 시나리오를 설정함
  - 도시개발사업, 택지개발사업, 주택건설사업, 재개발 및 재건축 사업, 공원개발사업 등을 포함함
  - 예정된 개발사업의 실현가능성(계획 기간 동안 100% 완료되지 않을 수 있음을 고려함) 및 전주시 외부에서 개발사업지구로 유입될 인구 비율(외부유입률) 등을 고려하여 시나리오를 설정함
  - 각 사업의 세부 계획의 기정 유무에 따라 10년 내 최대 실현가능성(고위 시나리오)을 정하고, 이를 바탕으로 중위 및 저위 시나리오를 설정함
    - \* 고위: 진행 중이거나 계획이 확정된 사업은 100% 완료, 세부 계획이 진행 중인 사업은 최대 85% 완료될 것으로 가정
    - \* 중위: 고위 시나리오 대비 80% 완료될 것으로 가정
    - \* 저위: 고위 시나리오 대비 60% 완료될 것으로 가정

표 III-15. 지자체별 도시기본계획상 외부유입률 비교

구분	경기도 성남시	충청북도 청주시	충청남도 천안시	세종특별자치시	전라북도 전주시
주택건설	35%	47%	45.3~57.5%	60~100%	20%
택지개발	55%			-	30%
도시개발	30%				
재개발·재건축	30~35%	32%	20%	60%	20%
산업단지	-	42%	25.0~49.2%	-	20%

자료: 성남시, 2035년 성남도시기본계획; 청주시, 2030년 청주도시기본계획; 천안시, 2035년 천안도시기본계획; 세종특별자치시, 2030년 세종도시기본계획; 전주시, 2035년 전주도시기본계획.

- 개발사업지구로의 인구 유입 수준, 즉 외부유입률은 2035년 전주도시기본계획과 동일하게 설정함
  - 전주시의 외부유입률과 타 지자체 도시기본계획상 외부유입률을 비교한 결과는 다음과 같음 (표 III-15)
  - 경기도 성남시는 사업에 따른 외부유입률이 30~55%, 충청북도 청주시는 32~47%, 충청남도 천안시는 20~57.5%이고, 최근 도시개발이 이루어진 세종특별자치시의 외부유입률은 60% 이상으로 설정되어 있음. 전라북도 전주시는 최근 경험 자료를 바탕으로 대부분의 사업에 대해 외부유입률을 20~30% 수준으로 설정함
  - 외부유입률이 크게 높지 않아 별도의 하위 시나리오는 설정하지 않음

## ■ 가구 추계 방법의 내역

- 최근 추세를 연장한 베이스 인구에 개발 관련 유입 인구를 더한 최종 추계 인구를 기준으로 가구당 평균 가구원수를 적용하여 가구수를 추정함
- 계획 기간 동안의 평균 가구원수 변화 시나리오를 설정함
  - 인구주택총조사 상의 전주시 가구당 평균 가구원수를 기초로 하고, 통계청 시도별 가구 추계상의 전라북도 평균 가구원수 변화 추세를 반영함

## ■ 인구 추계 결과

- 추세 연장에 의한 베이스 인구를 추정함(표 III-16)
  - 2022년 기준인구는 2021년 인구주택총조사 및 주민등록인구, 2020년 기준 통계청 시도 추계 결과 등을 참조하고 외국인을 포함하여 추정 산출한 결과 약 669,712명임
  - 전주시의 최근 출생, 사망, 이동 경향이 지속된다면 2022년 669,712명에서 시작해 2027년 662,347명, 2032년 645,516명으로 감소할 것으로 추정됨
  - 인구 감소 추세가 이어지며 2032년까지 24,196명이 감소할 것으로 예상됨

표 III-16. 코호트-요인법을 이용한 베이스 인구 추정 결과

(단위: 명)

연령	2022년	2027년	2032년	2035년
0~4세	19,414	17,520	19,140	19,753
5~9세	29,982	23,165	19,844	19,838
10~14세	34,115	31,040	22,960	18,583
15~19세	36,644	35,300	30,290	24,292
20~24세	49,977	37,233	33,686	30,452
25~29세	47,176	42,276	37,218	34,262
30~34세	39,599	41,795	38,620	29,823
35~39세	42,955	42,747	43,590	40,533
40~44세	49,191	45,050	42,765	43,291
45~49세	54,228	51,389	45,848	42,168
50~54세	56,961	54,004	49,561	47,478
55~59세	51,401	54,661	52,113	50,191
60~64세	47,609	49,114	50,672	51,510
65~69세	36,146	43,380	45,437	48,790
70~74세	27,742	34,814	40,916	44,976
75~79세	20,197	25,400	31,448	39,999
80~84세	14,407	17,598	21,380	26,764
85세 이상	11,968	15,858	20,029	27,479
합계	669,712	662,347	645,516	640,181

자료: 통계청, 2021, 인구주택총조사; 주민등록인구현황; 통계청, 2012~2021, 인구동향조사; 국내인구이동통계; 통계청, 2022, 장래인구추계 시도편(2020~2050).

- 각종 개발사업에 따른 인구 유입을 추정함
  - 계획 기간 중 도시개발사업, 재개발 및 재건축, 민간주택 및 행복주택 건설 등의 사업이 진행되고 있음
  - 전주시 내부자료에 따르면 계획된 총 개발사업 규모는 37개 지구, 약 38,171세대로, 대부분 도시개발사업임. 이 가운데 24개 지구, 약 32,784세대는 진행 중이거나 계획 확정 상태임
  - 개발사업의 총 계획인구는 93,233명임
- 사업이 추진 중에 있지만 실행 계획이 확정되지 않은 경우는 시나리오화해 고려함
  - 공사 진행 중이거나 계획이 확정된 사업은 100% 완료될 것으로 가정함
  - 세부 계획 진행 중 사업과 세부 계획 미정 사업은 실현 가능성을 시나리오로 설정하였는데, 고위 시나리오의 세부 계획 진행 중 사업은 계획 대비 85%, 세부 계획 미정 사업은 계획 대비 70% 완료될 것으로 가정함
  - 중위 시나리오는 고위 시나리오 대비 80%, 저위 시나리오는 고위 시나리오 대비 60%가 실현될 것으로 가정함

- 상기 시나리오를 반영하면 약 22,493~24,494명의 인구 유입이 예상됨(표 III-17)
  - 개발사업의 총 계획인구는 93,233명이며, 개발의 실현 가능성 및 외부유입률을 가장 긍정적으로 고려한 고위 시나리오에서는 이 중 24,494명의 외부 인구 유입이 예상됨. 약 54%가 향후 5년 내 유입될 것으로 추정됨
  - 중위 시나리오에서는 23,512명, 저위 시나리오에서는 22,493명의 외부 인구 유입이 발생할 것으로 예상됨. 각각 약 56%, 약 58%가 향후 5년 내 유입될 것으로 추정됨

표 III-17. 각종 개발사업에 의한 연도별 인구 유입 추계

(단위: 명)

구분		도시 개발	재개발	재건축	소규모 주택 정비	민간 주택 건설	도시 재생	행복 주택 건설	계
시나리오 1 (고위)	2023년	0	0	4	0	351	0	28	383
	2024년	4,935	0	4	0	471	0	28	5,438
	2025년	4,935	0	0	0	203	38	0	5,177
	2026년	0	725	0	0	83	0	0	808
	2027년	586	725	0	0	0	0	0	1,311
	2028년	586	31	143	30	0	0	0	790
	2029년	1,013	31	143	30	0	0	0	1,217
	2030년	1,013	398	172	219	94	0	0	1,897
	2031년	3,056	368	29	189	94	0	0	3,736
	2032년	3,056	368	29	189	94	0	0	3,736
	계	19,181	2,646	526	657	1,391	38	55	24,494
시나리오 2 (중위)	2023년	0	0	4	0	351	0	28	383
	2024년	4,935	0	4	0	471	0	28	5,438
	2025년	4,935	0	0	0	203	38	0	5,177
	2026년	0	725	0	0	83	0	0	808
	2027년	586	725	0	0	0	0	0	1,311
	2028년	586	25	118	25	0	0	0	754
	2029년	1,013	25	118	25	0	0	0	1,181
	2030년	1,013	235	135	133	54	0	0	1,569
	2031년	3,056	210	17	108	54	0	0	3,445
	2032년	3,056	210	17	108	54	0	0	3,445
	계	19,181	2,157	413	398	1,270	38	55	23,512
시나리오 3 (저위)	2023년	0	0	4	0	351	0	28	383
	2024년	4,935	0	4	0	471	0	28	5,438
	2025년	4,935	0	0	0	203	38	0	5,177
	2026년	0	725	0	0	83	0	0	808
	2027년	586	725	0	0	0	0	0	1,311
	2028년	586	18	84	18	0	0	0	706
	2029년	1,013	18	84	18	0	0	0	1,133
	2030년	1,013	71	89	45	13	0	0	1,230
	2031년	3,056	53	4	27	13	0	0	3,153
	2032년	3,056	53	4	27	13	0	0	3,153
	계	19,181	1,662	274	134	1,149	38	55	22,493

자료: 전주시 내부자료.

- 베이스 인구와 개발사업에 의한 유입 인구를 합산한 총인구 추계 결과는 다음과 같음(표 III-18, 그림 III-21)
  - 2022년 669,712명에서 시작하여 2027년에는 약 662,347~675,465명, 2032년에는 약 645,516~669,922명이 될 것으로 추정됨
  - 개발사업이 집중된 2025년까지 인구가 증가할 수 있지만, 이후 인구 유입 감소 및 자연감소로 인해 인구 감소세가 예상됨
  - 2022년에 비해 2032년에 684~1,702명 감소(중위·저위 시나리오)하거나 210명 증가(고위 시나리오)할 것으로 예상됨. 인구 감소 추세만 연장하면 24,196명이 감소할 것으로 추정되는데, 개발사업에 의한 유입 인구가 약 22,494~24,406명으로 예상됨

표 III-18. 전주시 인구 추계 결과

(단위: 명)

구분	2020년	2022년	2027년	2032년
추세연장	666,517	669,712	662,347	645,516
추세 연장+개발 유입 시나리오(고위)	666,517	669,712	675,465	669,922
추세 연장+개발 유입 시나리오(중위)	666,517	669,712	675,465	669,028
추세 연장+개발 유입 시나리오(저위)	666,517	669,712	675,465	668,010

자료: 통계청, 2021, 인구주택총조사; 주민등록인구현황; 통계청, 2012~2021, 인구동향조사; 국내인구이동통계; 통계청, 2022, 장래인구추계 시도편(2020~2050); 전주시 내부자료.

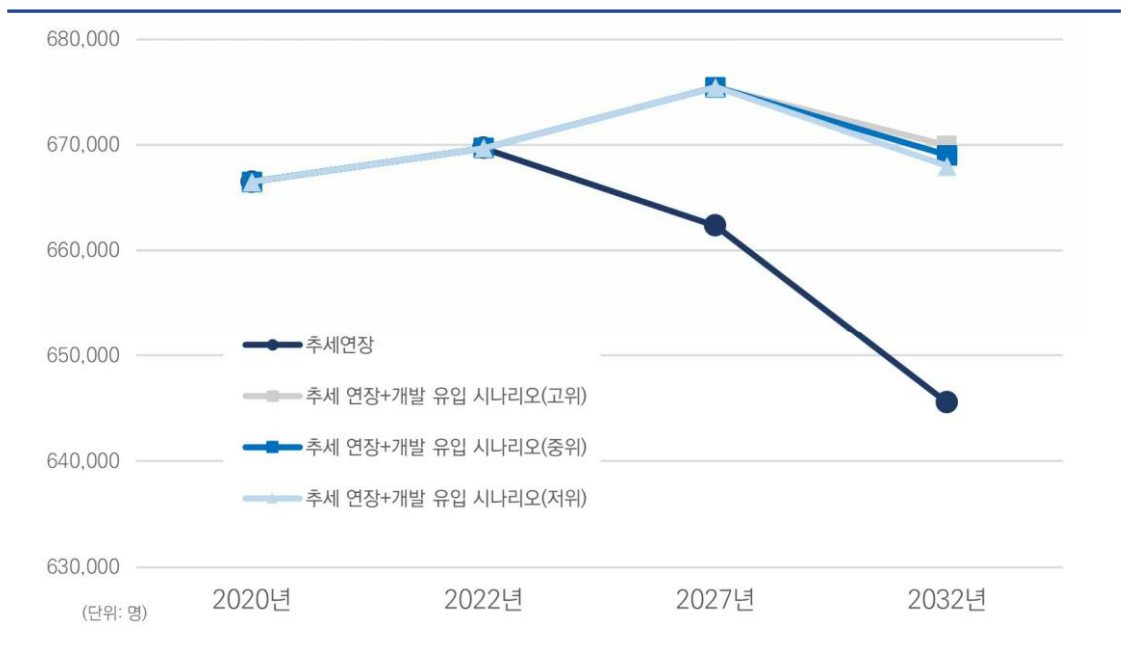


그림 III-21. 전주시 인구 추계 결과

## ■ 가구수 추계 결과

- 가구원수별 가구 비율 변화는 다음과 같음(그림 III-22)
  - 통계청 시도 추계(가구추계 2020년 기준) 상의 전라북도 가구원수별 가구수 변화 추세를 따를 것으로 가정하여 추정함
  - 전주시의 1인 가구 비율은 2022년 약 35.8%에서 2032년 약 39.3%로 증가하고, 2인 가구 비율은 2022년 약 27.3%에서 2032년 약 30.4%로 증가할 것으로 예상됨
  - 가구당 평균 가구원수는 2022년 약 2.3명에서 2032년 약 2.1명으로 감소할 것으로 예상됨
- 총가구수 변화는 다음과 같음(표 III-19)
  - 추세를 연장한 베이스 인구에 개발사업에 의한 인구 유입을 더한 최종 추정 인구를 대상으로 가구당 평균 가구원수를 적용해 가구수를 추정함(외국인 가구 포함)
  - 2022년 가구수는 약 300,741가구이며, 2027년 약 321,650가구, 2032년 약 318,100~319,011가구가 될 것으로 추정됨

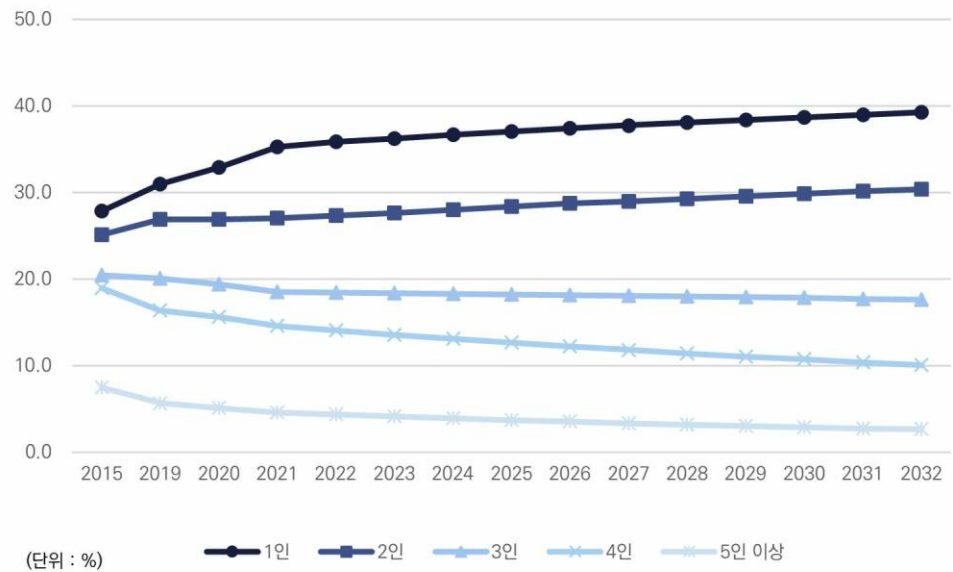


그림 III-22. 전주시 가구원수별 가구 비율 변화 추정



표 III-19. 전주시 가구 추계 결과

(단위: 명, 가구)

목표 년도	평균 가구원수	고위 시나리오			중위 시나리오			저위 시나리오		
		추정 인구	추정 가구	누적 변화	추정 인구	추정 가구	누적 변화	추정 인구	추정 가구	누적 변화
2022	2.3	669,712	300,741	0	669,712	300,741	0	669,712	300,741	0
2023	2.2	669,395	304,271	8,030	669,395	304,271	8,030	669,395	304,271	8,030
2024	2.2	674,135	306,425	10,184	674,135	306,425	10,184	674,135	306,425	10,184
2025	2.2	678,612	308,460	12,219	678,612	308,460	12,219	678,612	308,460	12,219
2026	2.2	676,787	307,631	11,390	676,787	307,631	11,390	676,787	307,631	11,390
2027	2.1	675,465	321,650	25,409	675,465	321,650	25,409	675,465	321,650	25,409
2028	2.1	673,621	320,772	24,531	673,585	320,755	24,514	673,537	320,732	24,491
2029	2.1	672,204	320,097	23,856	672,132	320,063	23,822	672,036	320,017	23,776
2030	2.1	671,467	319,746	23,505	671,068	319,556	23,315	670,632	319,349	23,108
2031	2.1	670,695	319,378	23,137	670,048	319,070	22,829	669,321	318,724	22,483
2032	2.1	669,922	319,011	22,770	669,028	318,585	22,344	668,010	318,100	21,859

자료: 통계청, 2021, 인구주택총조사; 주민등록인구현황; 통계청, 2012~2021, 인구동향조사; 국내인구이동통계; 통계청, 2022, 장래인구추계 시도편(2020~2050); 장래가구추계 시도편(2020~2050); 전주시 내부자료.

## 주택 수요 추정

### ■ 주거실태조사 자료를 이용한 M-W 주택 수요 모델링

- 주택 수요 추정을 위해 본 연구에서 실시한 전주시 주거실태조사 원자료를 분석함
  - 분석에 투입된 유효 표본(가구수)은 2,942건임
  - 회귀분석을 통해 종속변수인 가구당 주거면적에 대해 각 독립변수(연령대별 인구, 주택 매매가 및 임대가, 소득 등)의 계수를 추정함

### ■ 주택 수요 추정을 위한 시나리오 설정

- M-W 모형의 결과를 이용해 향후 계획 기간 동안의 주택 수요를 추정하기 위해서는 인구 및 가구수 변화, 소득 변화, 주거비용 변화 등에 대한 가정이 필요함
  - 인구 및 가구수 변화는 앞서 수행된 연도별 인구 및 가구 추계의 결과를 활용함(고위, 중위, 저위, 추세 연장의 4개 시나리오)
  - 주거비용 및 소득 변화에 대해 중장기 추세와 최근의 변화 경향을 바탕으로 6개 시나리오를 설정함(표 III-20)
  - 최종적으로 모두 24개(4×3×2)의 시나리오에 대해 주택 수요를 추정함

표 III-20. 주택 수요 추정을 위한 소득 및 주거비용 변화 시나리오 설정

구분		2년간 2년 전 수준으로 하락 후 10년 평균 증가율로 회복		1년간 1년 전 수준으로 하락 후 최근 5년 추세를 따라 회복	
		매매가 변화율 -11.5% → 1.0%	전세가 변화율 -8.7% → 1.07%	매매가 변화율 -5.4% → 2.0%	전세가 변화율 -4.3% → 1.2%
소득 변화율	최근 추세 고려하여 변화 (2.0% → 1.7%)	시나리오 1		시나리오 2	
	최근 수준 유지 (2.0%)	시나리오 3		시나리오 4	
	최근 추세보다 증가폭 감소 (2.0% → 1.4%)	시나리오 5		시나리오 6	

자료: 한국부동산원, 2018~2022, 전국주택가격동향조사; 통계청, 2018~2022, 가계동향조사.

- 소득 변화 시나리오: 2032년까지의 소득 증감률 변화 시나리오
  - 실질소득 연간 변화율(도시, 2인 이상)에 대해 3개의 시나리오를 설정함
  - 시나리오 1: 소득변화율이 최근 추세를 고려하여 변화하는 경우(2.0% → 1.7%)
  - 시나리오 2: 소득변화율이 최근 수준을 유지하는 경우(2.0%)
  - 시나리오 3: 소득변화율의 증가폭이 최근 추세보다 감소하는 경우(2.0% → 1.4%)
- 주거비용 변화 시나리오: 2032년까지의 주택 매매가 및 전세가 증감률 변화 시나리오
  - 주택 매매가 지수 및 전세가 지수의 연간 변화율에 대해 2개의 시나리오를 설정함
  - 시나리오 1: 2년간 2년 전 수준으로 하락 후 10년 평균 증가율로 회복하는 경우(매매가 - 11.5% → 1.0%, 전세가 -8.7% → 1.1%)
  - 시나리오 2: 1년간 1년 전 수준으로 하락 후 최근 5년 추세를 따라 회복하는 경우(매매가 - 5.4% → 2.0%, 전세가 -4.3% → 1.2%)

## ■ 주택 수요 추정의 결과

- 연도별 연면적 추정 결과는 다음과 같음(표 III-21)
  - 인구 추계 결과에 소득 및 주거비용 변화에 대한 시나리오를 적용해 연도별 주택 수요량(연면적)과 당해연도의 신규 수요량(당해연도 수요량-직전연도 수요량)을 추정함. 당해연도 수요량에서 직전연도 수요량을 뺀 값이 음수인 경우는 0으로 간주함
  - 2032년까지 약 2,008천~2,652천㎡의 면적이 신규 수요로 발생할 것으로 추정됨. 도시개발에 따른 신규유입을 별도로 고려하지 않는 경우는 1,924천㎡임
  - 향후 10년간의 신규 수요를 모두 충족한다는 가정하에, 중위시나리오 기준으로 가구당 평균면적 75㎡로 단순 계산 시 신규 변화 수요를 모두 흡수하기 위해서는 약 33,120호가 요구됨. 85㎡ 기준으로는 약 29,224호가 요구됨

표 III-21. 전주시 연도별 주택 수요(연면적) 추정 결과

(단위: 천㎡)

연도	고위		중위		저위		추세 단순 연장	
	면적	신규 수요	면적	신규 수요	면적	신규 수요	면적	신규 수요
2023년	18,441	643	18,440	641	18,425	626	18,429	631
2024년	18,976	535	18,971	531	18,661	236	18,808	379
2025년	19,197	221	19,187	215	18,869	208	18,878	70
2026년	19,236	39	19,219	32	18,895	26	18,887	9
2027년	20,121	885	20,093	875	19,746	851	19,708	821
2028년	20,164	42	20,121	28	19,755	10	19,714	6
2029년	20,220	56	20,161	40	19,773	17	19,719	5
2030년	20,298	78	20,203	42	19,788	15	19,723	4
2031년	20,373	75	20,243	40	19,799	11	19,669	0
2032년	20,450	77	20,283	39	19,807	8	19,613	0
계		2,652		2,484		2,008		1,924

주: 수요의 범위를 파악하기 위해 24개 시나리오 중 수요가 최대인 경우, 중간인 경우, 최저인 경우를 각기 고위, 중위, 저위로 명명함.

- 추정된 연면적을 이용해 신규 수요를 모두 흡수한다고 가정하여 주택 규모별 호수를 추정함 (표 III-22)
  - 주택 규모는 주택 공급계획에서 일반적으로 사용하는 40㎡ 이하, 40~60㎡ 이하, 60~85㎡ 이하, 85~135㎡ 이하, 135㎡ 초과로 구분함
  - 전주시의 최근 3년(2019~2021년)간 공급된 주택 규모별 비중을 참고하여 2:7:9:3:2로 배분하는 시나리오와 최근 증가한 1인 가구 및 면적대에 대한 선호를 고려하여 40㎡ 이하와 60~85㎡ 이하 주택의 비중을 확대한 3:8:9:3:2로 배분하는 두 가지 시나리오를 설정함
  - 2:7:9:3:2로 배분하는 경우 2032년까지 약 26,614~35,151호의 신규 수요가 발생하며, 3:8:9:3:2로 배분하는 경우 약 27,581~36,428호의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨
  - 연면적 수요에서 파악된 것처럼 향후 5년 내 많은 수요가 발생할 것으로 추정됨
- 중위 시나리오에 대해 2:7:9:3:2와 3:8:9:3:2로 배분하는 경우로 주택면적별 호수를 추정함 (표 III-23, 표 III-24)
  - 40㎡ 이하 주택은 2:7:9:3:2로 배분하는 시나리오에서 2032년까지 2,863호의 신규 수요가 발생하며, 3:8:9:3:2로 배분하는 경우 4,095호의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨
  - 60~85㎡ 이하 주택은 2:7:9:3:2로 배분하는 시나리오에서 2032년까지 12,885호의 신규 수요가 발생하며, 3:8:9:3:2로 배분하는 경우 12,281호의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨

표 III-22. 전주시 규모별 주택 수요 추정 결과 요약

(단위: 호)

연도	2:7:9:3:2로 배분하는 경우			3:8:9:3:2로 배분하는 경우		
	고위	중위	저위	고위	중위	저위
2023년	8,520	8,497	8,295	8,827	8,806	8,598
2024년	7,088	7,043	3,132	7,344	7,298	3,245
2025년	2,926	2,856	2,761	3,033	2,959	2,861
2026년	521	427	345	541	441	359
2027년	11,734	11,594	11,278	12,159	12,015	11,685
2028년	560	369	125	581	384	131
2029년	746	527	228	775	544	235
2030년	1,036	552	200	1,075	573	209
2031년	998	537	148	1,034	556	152
2032년	1,022	524	102	1,059	542	106
계	35,151	32,926	26,614	36,428	34,118	27,581

표 III-23. 전주시 규모별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(2:7:9:3:2 배분)

(단위: 호)

구분	연도	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85~135㎡	135㎡ 초과	계
중위	2023년	739	2,586	3,325	1,108	739	8,497
	2024년	612	2,144	2,756	919	612	7,043
	2025년	248	869	1,118	373	248	2,856
	2026년	37	130	167	56	37	427
	2027년	1,008	3,529	4,537	1,512	1,008	11,594
	2028년	32	112	145	48	32	369
	2029년	46	160	206	69	46	527
	2030년	48	168	216	72	48	552
	2031년	47	163	210	70	47	537
	2032년	46	159	205	68	46	524
	계	2,863	10,020	12,885	4,295	2,863	32,926

표 III-24. 전주시 규모별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(3:8:9:3:2 배분)

(단위: 호)

구분	연도	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85~135㎡	135㎡ 초과	계
중위	2023년	1,057	2,818	3,170	1,057	704	8,806
	2024년	876	2,335	2,627	876	584	7,298
	2025년	355	947	1,065	355	237	2,959
	2026년	53	141	159	53	35	441
	2027년	1,442	3,845	4,325	1,442	961	12,015
	2028년	46	123	138	46	31	384
	2029년	65	174	196	65	44	544
	2030년	69	183	206	69	46	573
	2031년	67	178	200	67	44	556
	2032년	65	174	195	65	43	542
	계	4,095	10,918	12,281	4,095	2,729	34,118

- 주택유형별 수요(호수) 추정 결과는 다음과 같음
  - 중위 시나리오에 대해 2:7:9:3:2로 배분하는 경우와 3:8:9:3:2로 배분하는 경우로 주택유형별 호수를 추정함
  - 단독주택과 공동주택 간의 배분에 대해 최근 3년(2019~2021년)간의 유형별 주택 현황을 고려하여 3:7로 배분하는 시나리오와 단독주택 비중 축소를 고려하여 2:8로 배분하는 시나리오를 설정함
  - 2:7:9:3:2로 배분하는 시나리오에서 주택유형별로 3:7로 배분하는 경우, 2032년까지 단독주택은 약 9,878호, 공동주택은 약 23,048호의 신규 수요가 발생하며, 2:8로 배분하는 경우 단독주택은 약 6,585호, 공동주택은 약 26,341호의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨 (표 III-25)
  - 3:8:9:3:2로 배분하는 시나리오에서 주택유형별로 3:7로 배분하는 경우, 2032년까지 단독주택은 약 10,235호, 공동주택은 약 23,883호의 신규 수요가 발생하며, 2:8로 배분하는 경우 단독주택은 약 6,824호, 공동주택은 약 27,294호의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨 (표 III-26)

표 III-25. 전주시 주택유형별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(2:7:9:3:2 배분)

(단위: 호)

연도	3:7로 배분하는 경우			2:8로 배분하는 경우		
	단독주택	공동주택	계	단독주택	공동주택	계
2023년	2,549	5,948	8,497	1,699	6,798	8,497
2024년	2,113	4,930	7,043	1,409	5,634	7,043
2025년	857	1,999	2,856	571	2,285	2,856
2026년	128	299	427	85	342	427
2027년	3,478	8,116	11,594	2,319	9,275	11,594
2028년	111	258	369	74	295	369
2029년	158	369	527	105	422	527
2030년	166	386	552	110	442	552
2031년	161	376	537	107	430	537
2032년	157	367	524	105	419	524
계	9,878	23,048	32,926	6,585	26,341	32,926

표 III-26. 전주시 주택유형별 주택 수요 추정 중위 시나리오 결과(3:8:9:3:2 배분)

(단위: 호)

연도	3:7로 배분하는 경우			2:8로 배분하는 경우		
	단독주택	공동주택	계	단독주택	공동주택	계
2023년	2,642	6,164	8,806	1,761	7,045	8,806
2024년	2,189	5,109	7,298	1,460	5,838	7,298
2025년	888	2,071	2,959	592	2,367	2,959
2026년	132	309	441	88	353	441
2027년	3,605	8,411	12,015	2,403	9,612	12,015
2028년	115	269	384	77	307	384
2029년	163	381	544	109	435	544
2030년	172	401	573	115	458	573
2031년	167	389	556	111	445	556
2032년	163	379	542	108	434	542
계	10,235	23,883	34,118	6,824	27,294	34,118

## 주택 공급 ■ 계획 기간 중의 주택 관련 개발사업(계획)에 의한 공급력 종합 분석

### 가능성 추정

- 계획 기간 중 이미 진행 중이거나 추진 계획상에 있는 각종 개발사업에 의한 공급력을 파악함
  - 공공주택개발사업, 도시개발사업, 재개발 및 재건축 사업, 기타 사업을 포함함

표 III-27. 주택 공급 잠재력 분석을 위한 시나리오

구분	고위	중위	저위
개발 진행 및 확정 사업	100% 완료	100% 완료	100% 완료
추진 예정 사업	계획 대비 70% 완료	고위 시나리오 대비 80% 완료	고위 시나리오 대비 60% 완료

- 주택 수요 파악과 마찬가지로 추진 중에 있지만 실행 계획이 확정되지 않은 경우는 시나리오화하여 반영함(표 III-27)
- 기 수립 계획 이외 신규 개발사업(계획)에 의한 공급력을 파악함
  - 계획 기간 중에 진행되고 있거나 진행될 예정에 있는 계획과는 별개로 신규 개발 계획 수립을 통해 가능한 공급력을 파악함
  - 개발가능지 분석을 통해 가용한 주거 용지 및 공급 가능 주택수를 추정함

## 기 개발사업 ■ 분야별 주택 공급 가능성

### 계획에 의한 주택 공급 잠재력

- 계획 기간 중 추진되어 공급할 수 있는 주택수를 추정함(표 III-28)
  - 개발 계획이 확정적이지 않은 경우는 시나리오화하여 반영함
  - 재개발 및 재건축 사업은 개발로 인해 기존주택이 멸실될 수 있으므로 계획 주택수(세대수)에서 개발로 인해 멸실되는 주택수를 제하고 추정함

표 III-28. 주요 개발사업 진행 및 계획 현황

(단위: 개, 호, 명)

사업 구분	현황	지구수	총 계획 주택수	총 계획 인구
도시개발	세부 계획 기정	4	25,433	63,936
재개발	세부 계획 기정	3	3,153	7,252
	세부 계획 진행 중	1	236	543
	세부 계획 미정	3	3,426	7,880
재건축	세부 계획 기정	1	19	44
	세부 계획 진행 중	2	1,101	2,532
	세부 계획 미정	2	270	621
소규모 주택 정비	세부 계획 진행 중	3	229	527
	세부 계획 미정	6	815	1,875
민간주택 건설	세부 계획 기정	7	2,410	5,543
	세부 계획 미정	2	876	2,015
도시재생	세부 계획 기정	2	83	191
행복주택 건설	세부 계획 기정	1	120	276
계		37	38,171	93,233

자료: 전주시 내부자료.

주: 계획인구 미정 시 세대당 2.3명으로 추정함.



## ■ 기 개발사업(계획)에 의한 주택 공급 잠재력

- 개발사업별 계획 세대 수를 산출하여 세대 수만큼 공급될 것으로 계산함
  - 재개발 및 재건축 사업은 기존주택 수 대비 신규 증가될 호수를 산정함
- 기 개발사업 계획에 의한 주택 공급 잠재력을 분석한 결과, 전주시에서 파악하고 있는 주택 사업의 시나리오대로 공급될 경우 약 32,540~36,320호 공급이 가능한 것으로 파악됨 (표 III-29, 표 III-30)
  - 중위 시나리오상 총 공급량은 약 34,469호로 예상되는데, 2024~2025년 공급량이 약 14,780호로 집중되어 있음

표 III-29. 시나리오별 주택 공급 가능성 요약

(단위: 호)

구분	고위	중위	저위
2023년	833	833	833
2024년	7,674	7,674	7,674
2025년	7,106	7,106	7,106
2026년	1,758	1,758	1,758
2027년	2,328	2,328	2,328
2028년	1,195	1,117	1,013
2029년	1,911	1,833	1,729
2030년	3,168	2,551	1,908
2031년	5,174	4,635	4,097
2032년	5,174	4,635	4,097
계	36,320	34,469	32,540

자료: 전주시 내부자료.

표 III-30. 중위 시나리오에 의한 주택 공급 가능성

(단위: 호)

구분	도시개발	재개발	재건축	소규모 주택정비	민간주택 건설	도시재생	행복주택 건설	계
2023년	0	0	10	0	763	0	60	833
2024년	6,581	0	10	0	1,024	0	60	7,674
2025년	6,581	0	0	0	442	83	0	7,106
2026년	0	1,577	0	0	181	0	0	1,758
2027년	752	1,577	0	0	0	0	0	2,328
2028년	752	55	257	53	0	0	0	1,117
2029년	1,468	55	257	53	0	0	0	1,833
2030년	1,468	512	293	162	117	0	0	2,551
2031년	3,917	457	36	109	117	0	0	4,635
2032년	3,917	457	36	109	117	0	0	4,635
계	25,433	4,689	898	486	2,760	83	120	34,469

자료: 전주시 내부자료.

신규 개발  
계획에 의한  
주택 공급  
잠재력

■ 기 계획과는 별도의 신규 개발에 의한 공급 가능성 분석

- 2035년 전주시시기본계획상의 시가화예정용지(주거용)를 활용하는 경우의 공급을 추정함(표 III-31)
  - 2035년 전주시시기본계획상의 주거용 시가화예정용지는 4.853km<sup>2</sup>임. 이 가운데 2km<sup>2</sup>를 개발과 주택 공급에 활용하는 경우 약 13,176~28,530호 공급이 가능함
- 최신의 수치지도 등 GIS 데이터를 이용해 개발가능지를 분석함(표 III-32)
  - 2035년 전주시시기본계획상의 개발가능지 분석을 참고함
  - 표고 등 지형조건, 토지이용 등을 고려하되, 지속가능한 발전을 고려하여 생태 및 환경 가치가 높은 지역, 농림 및 산지 등을 가능한 보전하는 방향으로 분석함
- 분석 결과는 다음과 같음(그림 III-23)
  - 시 남부와 동부는 산지이고, 시 북부와 중앙부로 하천이 흐름
  - 기개발지는 시 중앙부에 밀집해 있음
  - 개발가능지 분석 결과 기개발지를 둘러싸고 북부와 서부에 상대적으로 많이 분포함
  - 전체 개발가능지 면적은 약 22km<sup>2</sup>로 주택 부족 시 신규 공급 가능성은 충분한 것으로 판단됨

표 III-31. 2035 도시시기본계획상의 시가화예정용지

(단위: km<sup>2</sup>, %, m<sup>2</sup>, 호)

주거용지 면적(km <sup>2</sup> )	혼합율	공공용지율	용적률	건폐율	호당면적(m <sup>2</sup> )	주택호수
2.0	15	10	200	70	75	28,530
2.0	30	20	200	50	85	13,176

표 III-32. 기개발지·개발억제지·개발불능지·개발가능지 기준

구분	기준
기개발지	도시계획 용도지역상 시가화지역: 주거지역, 상업지역, 공업지역
	시가지(건물 밀집지역) 및 취락지구, 산업단지
	각종 교통 및 공간시설, 공공문화시설 부지(학교, 공공청사, 시장 등)
	도시개발 및 택지개발예정 구역, 지구단위계획구역
개발억제지	경사 15~25° 이상
	생태자연도 2등급, 보전산지(일반 및 임업용), 준보전산지
	생산녹지지역, 생산 및 보전관리지역, 농림지역
	문화재보호구역, 상수원보호구역, 농업진흥지역
개발불능지	표고 75m 이상, 경사 25° 이상
	자연환경보전지역, 보전녹지지역, 생태자연도 1등급, 보전산지(공익용)
	하천, 저수지, 공원
개발가능지	기개발지, 개발억제지, 개발불능지를 제외한 지역

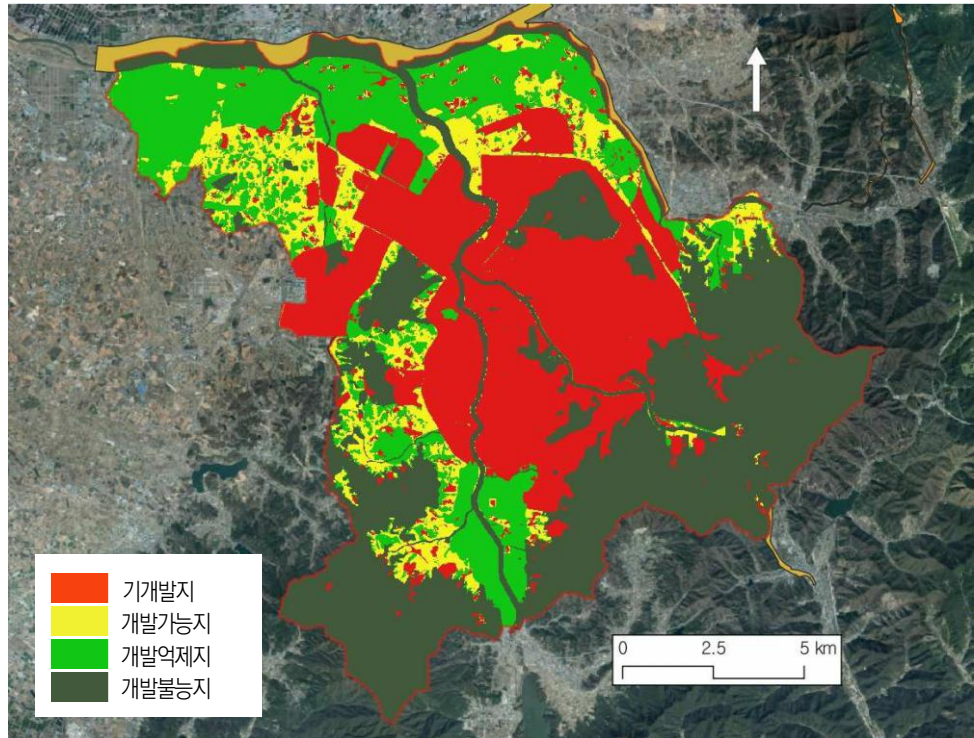


그림 III-23. 전주시 개발가능지 분석 결과

자료: 전주시 내부자료; 국가공간정보포털([www.nsdi.go.kr](http://www.nsdi.go.kr)).

## 수요 대비 주택 공급 잠재력

### ■ 주택 수요(신규 수요)와 기 개발계획에 의한 공급 가능성 비교

- 2030년까지 발생할 신규 수요에 대한 시나리오(고-중-저)를 기 개발사업(계획)에 의한 공급 시나리오(고-중-저)와 단순 비교할 수 있으나 주의가 필요함
  - 수요 고위와 공급 고위, 수요 중위와 공급 중위, 수요 저위와 공급 저위가 반드시 1:1로 대응해야 하는 관계가 아님. 공급이 고위로 진행되더라도 수요는 중위 혹은 저위 수준으로 나타날 가능성이 있음
  - 현재 진행되고 있거나 계획 중인 개발사업을 통해 공급될 주택의 실제 면적과 수요 산출(호수 추정)에 사용된 면적이 서로 상이할 수 있음
  - 호수로 표현된 주택 수요는 가구수 변화, 인구 구조의 변화, 소득 변화, 주거비용 변화 등을 종합적으로 고려하여 산출된 수요 면적을 주택수로 재산정한 값임. 본 연구에서는 두 가지 안을 사용했지만, 규모별 주택을 어떻게 배분하느냐에 따라 주택수는 상당히 달라질 수 있음
- 주택 규모 기준으로 2:7:9:3:2로 배분하는 경우 현재 추진 중인 공급이 최대로 실현되고, 수요 또한 최대로 발생하는 경우 2032년에 수요는 35,151호, 공급은 36,320호로 약 1,169호의 공급 과잉이 발생할 것으로 예상됨(표 III-33)
  - 수요와 공급 모두 중위로 발생할 경우에는 수요 32,926호, 공급 34,469호로 약 1,543호의 공급 과잉이 발생할 것으로 예상됨

- 반면, 수요와 공급 모두 저위로 발생할 경우에는 수요 26,614호, 공급 32,540호로 5,926호의 공급 과잉이 발생할 수 있음
- 공급은 고위로 발생했으나 외부 유입이 덜 이루어지는 등 수요는 저위로 발생하는 경우에는 수요 26,614호, 공급 36,320호로 9,706호의 공급 과잉이 발생할 수도 있음

표 III-33. 시나리오별 주택 수요와 공급 가능성 비교(2:7:9:3:2로 배분)

(단위: 호)

연도	수요 고위-공급 고위		수요 중위-공급 중위		수요 저위-공급 저위		수요 저위-공급 고위	
	누적 수요	누적 공급	누적 수요	누적 공급	누적 수요	누적 공급	누적 수요	누적 공급
2023년	8,520	833	8,497	833	8,295	833	8,295	833
2024년	15,608	8,507	15,540	8,507	11,427	8,507	11,427	8,507
2025년	18,534	15,612	18,396	15,612	14,188	15,612	14,188	15,612
2026년	19,055	17,370	18,823	17,370	14,533	17,370	14,533	17,370
2027년	30,789	19,698	30,417	19,698	25,811	19,698	25,811	19,698
2028년	31,349	20,893	30,786	20,814	25,936	20,710	25,936	20,893
2029년	32,095	22,804	31,313	22,647	26,164	22,439	26,164	22,804
2030년	33,131	25,972	31,865	25,198	26,364	24,347	26,364	25,972
2031년	34,129	31,146	32,402	29,834	26,512	28,443	26,512	31,146
2032년	35,151	36,320	32,926	34,469	26,614	32,540	26,614	36,320

- 주: 1) 누적임.  
 2) 공급이 고위더라도 수요는 중위 혹은 저위 수준으로 나타날 가능성이 있음.  
 3) 실제 공급될 주택의 면적과 수요 산출에 사용된 추정 면적이 상이할 수 있음.

표 III-34. 시나리오별 주택 수요와 공급 가능성 비교(3:8:9:3:2로 배분)

(단위: 호)

연도	수요 고위-공급 고위		수요 중위-공급 중위		수요 저위-공급 저위		수요 저위-공급 고위	
	누적 수요	누적 공급	누적 수요	누적 공급	누적 수요	누적 공급	누적 수요	누적 공급
2023년	8,827	833	8,806	833	8,598	833	8,598	833
2024년	16,171	8,507	16,104	8,507	11,843	8,507	11,843	8,507
2025년	19,204	15,612	19,063	15,612	14,704	15,612	14,704	15,612
2026년	19,745	17,370	19,504	17,370	15,063	17,370	15,063	17,370
2027년	31,904	19,698	31,519	19,698	26,748	19,698	26,748	19,698
2028년	32,485	20,893	31,903	20,814	26,879	20,710	26,879	20,893
2029년	33,260	22,804	32,447	22,647	27,114	22,439	27,114	22,804
2030년	34,335	25,972	33,020	25,198	27,323	24,347	27,323	25,972
2031년	35,369	31,146	33,576	29,834	27,475	28,443	27,475	31,146
2032년	36,428	36,320	34,118	34,469	27,581	32,540	27,581	36,320

- 주: 1) 누적임.  
 2) 공급이 고위일지라도 수요는 중위 혹은 저위 수준으로 나타날 가능성이 있음.  
 3) 실제 공급될 주택의 면적과 수요 산출에 사용된 추정 면적이 상이할 수 있음.

- 주택 규모 기준으로 3:8:9:3:2로 배분하는 경우 현재 추진 중인 공급이 최대로 실현되고, 수요 또한 최대로 발생하는 경우 2032년에 수요는 36,428호, 공급은 36,320호로 수요와 공급 간 차이가 거의 없을 것으로 예상됨(표 III-34)
  - 수요와 공급 모두 중위로 발생할 경우에는 수요 34,118호, 공급 34,469호로 약 351호의 공급 과잉이 발생할 것으로 예상됨
  - 수요와 공급 모두 저위로 발생할 경우에는 수요 27,581호, 공급 32,540호로 약 4,959호의 공급 과잉이 발생할 것으로 예상됨
  - 반면, 공급은 고위로 발생했으나 외부 유입이 덜 이루어지는 등 수요는 저위로 발생하는 경우에는 수요 27,581호, 공급 36,320호로 8,739호의 공급 과잉이 발생할 수도 있음

#### ■ 주택보급률 추정

- 전주시 내부자료에 의한 2022년 가구수(외국인 가구 포함)와 주택수를 토대로 가구 변화 및 계획된 주택 공급에 따른 주택보급률을 추정하면 다음과 같음
  - 2027년까지의 주택수는 약 347,800호, 가구수는 321,600가구로 주택보급률은 약 108%가 될 것으로 예상됨
  - 2032년까지의 주택수는 약 360,600~364,400호, 가구수는 약 318,100~319,000가구로 주택보급률은 약 113~114%로 상승할 것으로 추정됨

#### ■ 분석 종합

- 신규 주택공급에 따른 인구 유입이 이루어진다고 할 때, 전주시 인구는 2027년까지 약 5,753명, 가구는 약 20,909가구 증가할 것으로 추정됨. 2032년까지 인구는 2022년에 비해 1,702명 감소하거나 210명 증가할 것으로, 가구는 약 17,359~18,270가구 증가할 것으로 추정됨. 인구는 2025년에 정점에 달한 후 감소 추세가 이어질 것으로 예상됨
- 인구 및 가구 변화, 주거비용 변화, 소득 변화 등을 종합적으로 고려할 때, 2022년 이후 발생하는 신규 주택 수요는 약 26,614~36,428호로 추정됨. 공급은 현재 수립된 각종 개발 계획(시나리오)에 의거해 2032년까지 약 32,540~36,320호가 공급될 수 있을 것으로 전망됨
- 시나리오대로 수요와 공급이 진행될 시, 2023년부터 발생하는 신규 수요를 현재의 공급계획으로 2032년까지 거의 모두 수용할 수 있을 것이라 판단됨. 경우에 따라서는 약 9,706호의 공급 과잉이 발생할 수 있음
- 주택보급률은 2027년 약 108%, 2032년에는 약 113~114%에 달할 가능성이 있음
- 개발가능지 분석 결과 인구 및 가구 변화에 비해 개발 여력은 충분할 것으로 판단됨. 주택 공급계획을 고려하면 추가적인 신규 개발보다는 인구 및 가구 변화를 지속적으로 모니터링하며 공급량을 조절할 필요성이 있음

# IV. 비전과 기본 방향

---

1. 주거복지 성과와 현황
2. 주거 문제 진단
3. 주거복지 기본계획의 비전







# 1

## 주거복지 성과와 현황

### 전주시 주거복지 사업의 연혁과 평가

#### ■ 전주시의 주거복지 사업 연혁 및 의의<sup>6)</sup>

- 전주시는 주거복지 조례를 전국에서 최초로 제정하는 등 우리나라 주거복지의 수도 역할을 하고 있으며, 주요 연혁은 다음과 같음(그림 IV-1)
  - 2010년 2월 국토해양부 시범사업<sup>7)</sup>을 통해 전국 최초로 노후 단독주택에 점검보수 및 주거환경개선 서비스를 제공하는 ‘해피하우스’ 센터를 설치함
  - 2011년 8월 전국 최초로 ‘전주시 주거복지 지원 조례’를 제정함. 중앙정부와 지방정부의 주거권 보장 의무를 법률에 최초로 명시한 2015년 ‘주거기본법’ 제정에 앞섰을 뿐 아니라 타 지자체의 관련 조례의 모태가 된 의미있는 입법임
  - 2011년부터 전라북도 도비와 매칭하여 장기공공임대주택 또는 기존주택 매입임대에 입주하는 생계·의료급여 수급 가구의 임대보증금을 무이자로 용자 지원함
  - 2017년 주거복지 업무를 통합·총괄하는 주거복지과를 신설함
  - 2017년부터 시비 100%로 수요자 맞춤형 ‘전주형 사회주택’을 공급함
  - 2017년 국토교통부가 주관하는 ‘2017 주거복지인 한마당대회’에서 최우수 기관으로 선정돼 대통령 표창을 받음
  - 2018년 ‘전주시 주거복지 지원 조례’를 개정하여 주거복지 지원 대상자의 소득인정액 기준을 기준중위소득 50% 이하에서 60% 이하로 확대하고, 공공이 소유하는 임대주택 및 공공 지원민간임대주택 거주자 또는 입주할 자격이 있는 사람을 지원 대상에 포함함
  - 2019년부터 중앙정부와 협력하여 ‘전주형 청년 매입임대주택’을 공급하고 직접 운영함. 공공임대주택 사업을 전담하는 공사가 별도로 설립되어 있지 않은 기초 지자체에서 직접 주택을 공급·운영하는 새로운 주거복지 모델을 만들
  - 2019년 공공직영으로 전주시 주거복지센터를 설치하여 1년간 시범 운영하고, 2020년 7월부터 민간위탁으로 전환하여 운영함
  - 2020년 7월부터 기준중위소득 60% 이하 임차 가구를 대상으로 주거비를 보조하는 ‘주택 바우처(전주형 주거급여)’ 사업을 신설함
  - 2021년 전국 최초로 ‘2021 전주 주거복지박람회’를 개최함
  - 2021년 ‘제1회 주거복지대상’에서 대상을 수상하고, 2022년 ‘제2회 주거복지대상’에서 지자체 성과평가 우수 지자체로 선정됨

6) 본 장에서 별도 언급이 없는 경우 전주시 내부자료를 토대로 작성함.

7) 2009년 국토해양부는 기초 지자체를 대상으로 단독주택 등 기존주택에 대한 주거서비스 지원센터인 해피하우스 시범사업 지역을 공모했고, 서울 마포구, 대구 서구, 전라북도 전주시 3개 지역을 선정함(국토해양부 보도자료, 2009년 10월 29일자, “해피하우스(주거서비스 지원센터) 시범사업지역 확정”).

2010년~	국토해양부 시범사업으로 '해피하우스' 센터 설치 및 운영
2011년8월	전국 최초로 '전주시 주거복지지원 조례' 제정
2011년~	전라북도와 협력하여 장기공공임대주택·매입임대주택에 입주하는 생계·의료급여가구에 보증금 무이자 지원
2017년	주거복지과 신설
2017년~	시비 100%로 '전주형 사회주택' 공급
2017년	'2017주거복지인 한마당대회'에서 최우수 기관으로 선정돼 대통령 표창 수상
2019년~	중앙정부와 협력하여 청년 대상 '전주형 매입임대주택' 공급
2019년	전주시 주거복지센터 설치 후 직영 운영
2020년 7월~	전주시 주거복지센터를 민간위탁으로 전환하여 운영 지원
2020년 7월~	기준중위소득 60% 이하 무주택 임차 가구를 대상으로 '주택바우처(전주형 주거급여)' 사업 신설
2021년	전국 최초로 '2021 전주 주거복지박람회' 개최
2021년	'제1회 주거복지대상'에서 대상 수상
2022년	'제2회 주거복지대상'에서 지자체 성과평가의 우수 지자체로 선정돼 장관상 수상

그림 IV-1. 전주시 주거복지 사업 연혁

- 전주시는 민관 거버넌스를 통해 주거복지를 강화하고 있음
  - 2016년 9월부터 LH전북지사, 주거복지센터, 도시재생지원센터 등과 '전주시 주거복지 네트워크'를 구성하여 운영함
  - 주거복지사업을 효율적으로 추진하기 위해 2020년부터 LH전북지사와 주거복지 통합서비스 업무협약을 맺고 지역사회보장협의체, 주거복지센터, LH전북지사 주거복지사업부, 마이홈센터 등이 참여하는 '전주시 주거복지협의체'를 운영함

#### ■ 제1기 주거복지 기본계획 이행에 대한 평가

- 제1기 전주시 주거복지 기본계획에서 제시한 '단 한 사람도 소외되지 않는 집 걱정 없는 전주'의 이행에 대한 평가는 다음과 같음(표 IV-1)
  - 전반적으로 전주시는 목표 달성을 위해 적극적으로 노력함. 특히 사회주택 및 매입임대주택 공급을 통한 주거 안정화, 주거취약계층의 주거비 부담 경감, 주거복지 전달체계 강화를 충실하게 이행함
- 정책 방향 1 '모두가 살기 좋은 집' 추진 현황
  - 2019년부터 대학생, 취업준비생 등을 대상으로 '전주형 청년 매입임대주택'을 공급함
  - 기숙사 확충(캠퍼스타운)은 공공임대주택을 통해 일부 이행함
  - 일부 빈집밀집구역 도시재생사업 지구에서 '전주형 사회주택'을 공급함
  - 빈집을 활용하여 노후주거지 내 주차장 등 공공시설을 확대함
  - '해피하우스' 사업 지역을 전주시 전역으로 확대하고, 소득 기준을 기준중위소득 50% 이하에서 60% 이하로 상향하여 서비스 대상 및 범위를 확대함
  - 도시재생사업을 통해 에너지 효율화 및 집수리 지원을 확대함

- 사회주택 공모 시 유니버설디자인 적용을 명시하는 등 유니버설디자인을 확대 적용함
- 도시재생사업 지역의 골목길 정비 등에서 범죄예방환경디자인(CPTED)을 적용함
- 정책 방향 2 ‘부담 없는 주거비’ 추진 현황
  - 자체 예산을 투입해 ‘전주형 사회주택’을 확대 공급함
  - 전주형 집수리는 ‘해피하우스’ 사업을 통해 일부 이행함
  - 자체 예산으로 월세 가구의 주거비를 지원하는 ‘주택바우처(전주형 주거급여)’를 시행함
  - 공공임대주택에 입주하는 생계·의료급여 수급 가구에 임대보증금을 무이자로 융자하여 공적임대주택 보증금 및 이사 지원을 부분적으로 이행함
  - ‘주택임대차 분쟁조정자문단’을 운영하여 공공건설 임대주택의 문제에 대응함
- 정책 방향 3 ‘찾아가는 주거복지’ 추진 현황
  - 2019년 전주시 주거복지센터를 설치하였고, 현재 민간위탁으로 운영함
  - 주거복지 전달 주체의 전문성 강화를 위해 비정기적으로 교육하고 홍보함
  - ‘사회주택 전문가 육성 아카데미’ 운영 등을 통해 주거복지 관련 사회적 경제 주체를 교육하고 지원함
  - 주거복지기금은 조성되지 않았으나 일반회계와 사회적 경제 활성화 기금 등을 통해 주거복지 사업을 추진함
  - 5년마다 정기적인 주거실태조사를 시행함
  - ‘전주시 주거복지 지원 조례’를 개정하여 주거복지 사업지원 대상 확대, 해피하우스 사업 확대, 주택바우처(전주형 주거급여) 사업을 신설함

표 IV-1. 제1기 전주시 주거복지 기본계획 이행에 대한 평가

정책 방향	정책목표	추진과제	이행 여부
1. 모두가 살기 좋은 집	공공임대주택 및 기숙사 확대	중앙정부와의 거버넌스를 통한 수요 맞춤형 공공임대주택	○
		기숙사 확충(캠퍼스타운)	△
	빈집 및 노후 주거지 개선	도시재생 뉴딜사업 연계를 통한 공적임대주택 공급	△
		노후주거지 내 주차장 등 공공시설 확대	○
		해피하우스 서비스 대상 및 범위 확대	○
	주거환경 개선	에너지 효율화 및 집수리 지원 확대	△
		유니버설디자인 확대 적용	△
		범죄예방환경디자인(CPTED) 적용	△
2. 부담 없는 주거비	주거복지 대상 확대	전주형 사회주택 확대	○
		전주형 집수리	△
	주거비 부담 완화	전주형 주거급여	○
		공적임대주택 보증금 및 이사 지원	△
		공공건설 임대주택의 문제 대응	△
3. 찾아가는 주거복지	주거복지 전달주체 역량 강화	주거복지센터 설치 및 운영 지원	○
		주거복지 전달 주체의 전문성 및 홍보 강화	○
		주거복지 관련 사회적 경제 주체 육성 및 지원	○
	주거복지 향상을 위한 제도적 기반 강화	주거복지기금 조성 등 재원 마련	△
		정기적인 주거실태조사 시행	○
		주거복지 관련 제도 정비 및 마련	△

## 공공임대 주택 공급 확대

### ■ 공공임대주택 공급 증가

- 2022년 전주시의 가구수 대비 장기공공임대주택 비율은 5.2%로 전라북도(6.9%)와 전국(6.1%)에 비해 낮지만, 지속적인 공급 확대로 재고가 확충되고 있음(표 IV-2, 표 IV-3)
  - 장기공공임대주택을 임대 기간 20년 이상인 영구·50년·국민·행복·장기전세·매입임대주택으로 정의했을 때, 전주시 재고는 2017년 10,869호에서 2022년 14,728호로 35.5% 증가함
  - 2017~2022년 장기공공임대주택 재고 증가율은 전주시(35.5%)가 전국(29.7%)과 전라북도(29.4%)보다 높음
  - 전주시의 가구수 대비 장기공공임대주택 비율은 2017년 4.3%에서 2022년 5.2%로 0.9%p 상승함
  - 2022년 전주시 구별 장기공공임대주택 재고는 완산구 10,173호, 덕진구 4,555호임
  - 덕진구의 인구 및 가구가 증가하는 추세로 공공임대주택 공급 확대가 필요함
- 2022년 10월 기준 전주시 공공임대주택의 유형별 재고는 국민임대주택이 가장 많음(표 IV-4, 그림 IV-2)
  - 전국은 국민임대주택(616,685호), 영구임대주택(219,710호), 매입임대주택(199,392호) 순으로 재고가 많음
  - 전주시는 국민임대주택(5,772호), 매입임대주택(4,332호), 영구임대주택(3,169호) 순으로 재고가 많고, 장기전세임대주택 재고는 없음
  - 전주시 50년임대주택은 모두 완산구에, 행복주택은 모두 덕진구에 위치함

표 IV-2. 장기공공임대주택 재고 현황(2017~2022년 10월)

(단위: 호, %)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	증가율
전국	1,002,851	1,041,052	1,105,232	1,192,074	1,264,750	1,301,178	29.7
전라북도	41,116	42,068	44,592	46,463	51,059	53,197	29.4
전주시	10,869	11,017	12,457	-	-	14,728	35.5
완산구	-	-	-	-	-	10,173	-
덕진구	-	-	-	-	-	4,555	-

자료: 2017~2021년 자료는 국토교통부 임대주택통계; 2022년 자료는 마이홈포털, 기존 임대주택 찾기(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2022년 10월 25일 접속).

주: 1) 5년·10년임대주택, 전세임대주택은 제외함.

2) 국토교통부에서 2020년부터 시군구 자료를 제공하지 않아 2020~2021년 전주시 장기공공임대주택 재고 자료는 없음. 2022년 자료는 해당 시점을 기준으로 마이홈포털에서 수합함.

표 IV-3. 가구수 대비 장기공공임대주택 재고 비율 변화(2017~2022년 10월)

(단위: 가구, %, %p)

구 분	2017년			2022년			증가율
	일반 가구수	임대주택수	비율	일반 가구수	임대주택수	비율	
전국	19,673,875	1,002,851	5.1	21,448,463	1,301,178	6.1	1.0
전라북도	728,871	41,116	5.6	772,471	53,197	6.9	1.2
전주시	251,668	10,869	4.3	281,896	14,728	5.2	0.9
완산구	139,858	-	-	145,603	10,173	7.0	-
덕진구	111,810	-	-	136,293	4,555	3.3	-

자료: 가구수는 통계청, 해당연도, 인구주택총조사; 장기공공임대주택 재고 중 2017년 자료는 국토교통부 임대주택통계, 2022년 자료는 마이홈포털, 기존 임대주택 찾기(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2022년 10월 25일 접속).

주: 2022년 일반 가구수는 공표되지 않아 2021년 일반 가구수로 대체함.

표 IV-4. 장기공공임대주택 유형별 재고 현황(2022년 10월)

(단위: 호)

구 분	영구임대	50년임대	국민임대	행복주택	장기전세임대	매입임대
전국	219,710	112,351	616,685	116,773	36,267	199,392
전라북도	10,373	1,999	29,870	3,921	-	7,034
전주시	3,169	854	5,772	601	-	4,332
완산구	2,873	854	4,555	-	-	1,891
덕진구	296	-	1,217	601	-	2,441

자료: 마이홈포털, 기존 임대주택 찾기(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2022년 10월 25일 접속).

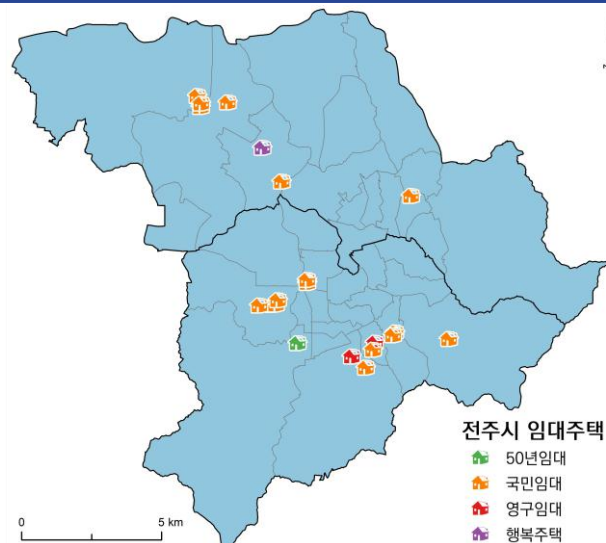


그림 IV-2. 전주시 공공임대주택 분포(2022년 10월)

자료: 마이홈포털, 기존 임대주택 찾기(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2022년 10월 25일 접속)를 기반으로 시각화함.

- 2017년 이후 전주시에서 재고 증가율이 가장 높은 공공임대주택 유형은 매입임대주택임(표 IV-5)
  - 영구임대주택 재고는 2,873호에서 3,169호로 10.3% 증가함
  - 50년임대주택 재고는 854호로 2017년 이후 증가하지 않음
  - 국민임대주택 재고는 4,701호에서 5,772호로 22.8% 증가했고, 전국(17.6%)과 전북(15.7%)에 비해 증가율이 높음
  - 매입임대주택 재고는 2,441호에서 4,332호로 77.5% 증가하여 증가율이 가장 높은 유형이지만, 전국(93.3%)과 전라북도(96.9%)에 비해서는 증가율이 낮음
  - 10년임대주택 재고는 2022년 1,650호로 2017년에 비해서는 24.8% 증가했는데 2019년에 비해서는 감소함. 전주시는 전국(-40.9%)과 전라북도(-7.5%)에 비해 재고 감소 시기가 늦음
  - 전세임대주택 재고는 2017년 4,377호에서 2019년 5,587호로 27.6% 증가함

표 IV-5. 임대주택 유형별 재고 변화(2017~2022년 10월)

(단위: 호, %)

구 분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	변화폭	증감률
전 국	영구임대	201,653	207,240	209,290	212,985	215,985	219,710	18,057	9.0
	50년임대	109,646	110,944	111,745	111,745	113,859	112,351	2,705	2.5
	국민임대	524,391	534,743	541,622	564,265	586,332	616,685	92,294	17.6
	매입임대	103,176	117,533	146,040	178,351	200,551	199,392	96,216	93.3
	10년임대	167,978	207,969	213,218	214,817	180,316	99,294	-68,684	-40.9
	전세임대	194,892	234,570	265,647	282,849	294,560	-	99,668	51.1
전 라 북 도	영구임대	9,115	9,626	10,069	10,069	10,412	10,373	1,258	13.8
	50년임대	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999	0	0.0
	국민임대	25,818	25,818	26,364	27,162	29,374	29,870	4,052	15.7
	매입임대	3,572	4,013	4,918	5,591	6,313	7,034	3,462	96.9
	10년임대	4,761	3,966	6,216	6,592	6,908	4,403	-358	-7.5
	전세임대	7,532	8,758	9,510	10,365	10,367	-	2,835	37.6
전 주 시	영구임대	2,873	2,873	3,169	-	-	3,169	296	10.3
	50년임대	854	854	854	-	-	854	0	0.0
	국민임대	4,701	4,701	5,247	-	-	5,772	1,071	22.8
	매입임대	2,441	2,589	3,187	-	-	4,332	1,891	77.5
	10년임대	1,322	1,329	2,037	-	-	1,650	328	24.8
	전세임대	4,377	5,075	5,587	-	-	-	-	-

자료: 2017~2021년 자료는 국토교통부 임대주택통계; 2022년 자료는 국토교통부, 2022, 임대주택통계; 마이홈포털, 기존 임대주택 찾기(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>, 2022년 10월 25일 접속).

주: 1) 국토교통부에서 2020년부터 시군구 자료를 제공하지 않아 2020~2021년 전주시 자료는 없음.

2) 2022년 자료는 해당 시점을 기준으로 마이홈포털에서 수합했는데, 전세임대 자료는 없음.

3) 변화폭과 증감률은 2017~2022년 기준인데, 전세임대는 2022년 자료가 없어 2017~2021년을 기준으로 함.



## 전주형 청년 매입임대 주택

### ■ 청년 매입임대주택 사업 내용 및 심층면접조사 결과

- 2019년부터 무주택 청년을 대상으로 전주형 청년 매입임대주택을 공급함
  - 기초 지자체 주도로 지역 주민의 특성과 수요를 반영한 공공임대주택 공급의 선도적 모델임
- 추진 실적은 다음과 같음(표 IV-6)
  - 2019년 전주대 인근 21호 매입 및 공급
  - 2020년 전북대 인근 24호 매입 및 공급
  - 2021년 덕진동, 노송동 24호 매입 및 공급
- 2022년 사업 개요는 다음과 같음
  - 예산: 14억원(국비 5억 4,000만원, 시비 8억 6,000만원), 매입비 12억원(국비 5억 4,000만원, 시비 6억 6,000만원), 리모델링비 2억원(시비)
  - 사업 규모: 청년 매입임대주택 12호
  - 입주 대상: 대학생, 취업준비생, 19~39세 이하 무주택 청년 중 수급자, 한부모, 차상위, 도시근로자 월평균소득 100% 이하 가구
  - 사업 내용: 대학교 주변의 기존주택을 매입하여 시세 50% 이하로 공급
- 담당 공무원 심층면접조사 결과, 무주택 청년의 주거안정을 지원한 것을 성과로 평가하고 앞으로도 공급 확대가 필요하지만 관리·운영에 대한 개선 방안 마련이 필요하다는 의견을 제시함
  - 전주형 청년 매입임대주택은 전주시에서 직접 운영하고 있는데, 매년 공급이 확대되고 있어 주택관리 및 운영상의 어려움에 대한 개선이 필요하다는 의견임
- 청년 매입임대주택 입주자 심층면접조사 결과, 주택에 대한 만족도가 높으며 셰어하우스보다는 혼자 생활할 수 있는 주택에 대한 수요가 큼
  - 민간임대주택과 관사에 거주하다 전주시 홈페이지에서 전주형 청년 매입임대주택을 알게 되어 입주한 가구는 '적극적으로 관련 제도를 찾아보지 않으면 정보 접근에 제한이 있다'는 의견을 제시함
  - 현재 거주하는 주택은 방이 3개인 셰어하우스인데, 신청자가 없어 혼자서 전체 임대료를 내고 사용 중임. 전체 임대료는 보증금 50만원, 임대료 및 관리비 평균 30만원 수준으로 주거비 부담이 높지 않고, 셰어하우스 형태는 원하지 않음
  - 전주시에서 주택을 직접 관리하는 것이 장점이며, 공급량 확대보다 수요에 맞는 적정 면적의 주택 공급이 중요하다는 의견을 제시함



표 IV-6. 청년 매입임대주택 공급 현황(2019~2022년)

연도	위치	가구수	매입가격	임대료	사용승인	전경
2022 (매입 예정)	효자동3가 1618-10 (문학대2길29)	12	미정	미정	2010.1.	
2021 (매입 완료)	덕진동2가 665-6 (가리내6길 6-3)	10	9억 5,400만원	미정 (리모델링 진행 중)	2012.12.	
	중노송동 703-5 (물왕열2길 20-24)	14 (남녀 공용)	12억 7,300만원	보증금 50만원/ 월 18~26만원	2021.12.	
2020 (입주 완료)	금암동 1551-10 (금암2길 7-18)	11 (여성)	8억 2,300만원	보증금 50만원/ 월 10~12만원	2013.3.	
	금암동 531-7 (금암6길 28-1)	13 (남성)	9억 1,800만원	보증금 50만원/ 월 10~12만원	2017.5.	
2019 (입주 완료)	효자동3가 1091-1 (만지길 15-12)	12 (여성)	8억 5,900만원	보증금 50만원/ 월 7~12만원	2019.3.	
	효자동3가 1091 (만지길 15-10)	9 (남성)	7억 4,100만원	보증금 50만원/ 월 7~12만원	2019.11.	

출처: 전주시 내부자료.

청년 대상으로 지자체에서 지원하는 혜택이 있는지 찾아보려고 전주시청 홈페이지에 들어갔다가 공고 문 보고 지원하게 됐습니다. (청년 매입임대주택을) 찾아보지 않는 이상 접하기는 힘들 것 같습니다.

사례 3, 청년 매입임대주택 거주, 30세 남성 1인 가구

(대출보다 주택을 공급해주는 게) 집을 찾아볼 필요가 없고, 관리도 지자체에서 신경을 써주니까 훨씬 나은 것 같습니다. (...) 원룸에서 살다가 공간이 넓은 곳으로 오니까 훨씬 만족하고요. (...) ‘몇 채 공급했다’ 이런 보이는 숫자가 중요하다 보니까 공간이 협소한 주거를 많이 공급하는 것 같은데 그것보다는 소비자들이 필요로 하는, 진짜 주거할 사람들에게 필요한 주택을 공급하기위해 더 넓은 주택이 있으면 좋겠어요.

사례 3, 청년 매입임대주택 거주, 30세 남성 1인 가구

## 도시재생 뉴딜사업 추진

### ■ 주거지지원형, 우리동네살리기 도시재생 뉴딜사업

- 전주시는 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’이 제정되기 전인 2009년부터 도시재생사업을 본격적으로 추진함
  - 전주시는 2009년 3월 도시재생추진단을 발족했고, 4월 도시재생 로드맵을 발표함<sup>8)</sup>
  - ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)’은 2013년 12월 제정되었고, ‘전주시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례’는 2014년 12월 제정됨
  - 중앙정부는 2017년 12월 도시재생뉴딜 시범사업 지역을 선정하고, 2018년 3월 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’을 발표함. 2021년까지 매년 지자체 공모를 받아 도시재생 뉴딜사업지를 선정하여 국비를 지원함. 전주시는 2010년부터 중앙정부 예산을 지원받음<sup>9)</sup>
- 도시재생 뉴딜사업에 의한 노후주택 개량 및 정비 관련 사업은 팔복동 신복마을, 인후·반촌 지우산마을, 용머리 여의주마을 등에서 추진됨(표 IV-7)
  - 도시재생 뉴딜사업 유형은 크게 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형의 5가지로 분류되는데, 노후주거지 재생이 핵심인 유형은 우리동네살리기와 주거지지원형임
  - 팔복동 신복마을과 인후·반촌 지우산마을에서는 2021년부터 2024년까지 국토교통부 도시재생 뉴딜사업 공모로 선정된 주거지지원형 사업을 추진하고 있음
  - 용머리 여의주마을에서는 2019~2021년간 우리동네살리기 사업이 추진됨
  - 완산구 원도심, 전주역세권, 서학동에서는 중심시가지형 사업과 일반근린형 사업이 추진되었으나 노후주택 개량 및 정비가 주요 사업 내용은 아님

8) 전주시 보도자료, 2009년 4월 15일자, “전주시 도시재생 로드맵 나왔다”.

9) 전주시 보도자료, 2010년 2월 5일자, “전주시 도시재생사업, 국가예산 확보로 본격 추진”.

표 IV-7. 전주시 도시재생 뉴딜사업 중 주거지 개선 사업 추진 현황

지역명	사업유형	사업범위	사업기간	총사업비	주거복지 관련 사업비
팔복동 신복마을	주거지지원형	덕진구 팔복동	2021~2024년	150억원 (시비 45억원)	집수리 아카데미 0.6억원 그린리모델링 11.4억원
인후·반촌 지우산마을	주거지지원형	완산구 노송동, 진북동, 인후2동	2021~2024년	350.5억원 (시비 34억원)	집수리 아카데미 0.6억원 그린리모델링 11.4억원 주거복지 연계형 임대주택 8억원 자율주택 정비사업 8억원
용머리 여의주마을	우리동네살리기	완산구 완산동	2019~2021년	75억원 (시비 22.5억원)	노후주택 정비 3.3억원

자료: 전주시혁신센터, 도시재생뉴딜·새뜰사업현황(<http://www.jhub.or.kr/sub.html?menu=144>).

- 전주시 주거지지원형 및 우리동네살리기 도시재생 뉴딜사업에 주택개량 관련 예산이 편성되어 있으나 비중은 크지 않음
  - 팔복동 신복마을 총사업비는 150억원이고, 집수리 아카데미에는 0.6억원, 그린리모델링사업에는 11.4억원이 편성됨
  - 인후·반촌 지우산마을 총사업비는 350.5억원이고, 주거복지 연계형 임대주택 사업에 8억원, 자율주택 정비사업에 8억원이 편성됨
  - 용머리 여의주마을 총사업비는 75억원이고, 노후주택 정비 사업에는 3.3억원이 편성됨

## 해피하우스 운영

### ■ 해피하우스 사업 내용 및 심층면접조사 결과

- 해피하우스는 노후한 단독·다세대·연립주택에 거주하는 주거취약계층의 주거환경개선을 위해 주택 점검·보수 서비스 지원 및 집수리 교육 등을 제공하는 사업임
  - 2010년 국토해양부 시범사업으로 서울 마포구, 대구 서구, 전주시 3개 지자체에 해피하우스 센터를 설치함. 2011년 시범사업 종료 후 다른 지자체는 사업을 중지하였으나 전주시는 자체 예산으로 센터를 증설하고 서비스를 제공을 지속함
- 2023년 예산은 2억 8,100만원이고, 전주시 자체 예산인데, 인건비를 제외한 금액임
  - 재료비 1억 2,000만원, 사무관리비 1억 700만원, 시설비 2,500만원,<sup>10)</sup> 공공운영비 2,100만원, 여비 600만원, 행사 운영비 200만원임
  - 2018년 4월부터 인력이 공무원직으로 변경됨

10) 시설비에는 골목길 경관등 설치, 주민 편의시설 설치 등 마을개선헌망사업 예산이 포함됨.

- 기존 4개 센터(인후, 노송, 완산, 팔복)에서 2023년 3개 센터(인후, 완산, 팔복)로 통합됨(표 IV-8, 표 IV-9)
  - 공무원 정년 퇴임으로 센터 수는 감소했으나 사업 지역은 전주시 35개 행정동 전체로 같음
  - 사업 인력은 2023년 기준 총 10명으로 인후센터 4명, 완산센터 3명, 팔복센터 3명임
  - 건축·설비·전기 실무분야 인력 6명은 수리 서비스, 실적관리 등을 담당함
  - 주거복지 사무분야 인력 4명은 주택관리 지원사업 홍보·상담·조사·접수, 공구대여, 담당과 업무 협의, 관리카드 작성 등을 담당함
- 지원 대상은 단독·연립·다세대주택에 거주하는 기초생활수급 가구, 차상위 가구, 65세 이상 고령자 가구, 장애인 가구, 기준중위소득 60% 이하 가구임
  - 비수급 가구가 지원 대상이 되기 위해서는 거주 확인을 위한 주민등록등본과 소득 수준 확인을 위한 건강보험료 납부확인서가 필요함
- 사업에는 간단한 주택 보수·점검 지원, 주택관리 교육, 무료 건축 상담, 무료 공구대여 등이 포함됨
  - 주택 보수·점검 지원 항목은 35개로 구성되며 문·창·전등 부속품, 전기, 타일, 싱크대 부속품 등의 교체 및 보수가 포함됨(표 IV-10)
  - 무료 건축 상담은 주소지 관할 해피하우스 센터에서 주거복지 공공건축가가 신축, 증·개축, 대수선, 용도변경, 리모델링, 태양광 설치 등 건축 분야 전반에 대해 진행함
  - 지역 주민을 대상으로 간단한 집수리를 위한 도배 도구 사용법 및 실습, 결로 및 곰팡이 제거, 페인트 및 도색 실습, 간단 소품 만들기 등을 반기별로 교육함
  - 드릴 등 50여 종의 공구를 3일간 무료 대여함

표 IV-8. 전주시 해피하우스 사업 지역 및 인력 현황(2023년)

구분	인후센터	완산센터	팔복센터
소재지	인후2동 주민센터	완산교 인근	팔복동 새뜰마을
사업 지역	11개동 (인후1~3, 우아1~2, 금암1~2, 호성, 노송, 진북, 중앙)	14개동 (완산, 동서학, 서서학, 평화 1~2, 삼천1~3, 효자1~3, 풍남, 중화산1~2)	10개동 (팔복, 덕진, 여의, 조촌, 송천 1~2, 서신, 효자4~5, 혁신)
근무인원	설비 1명, 전기 1명, 내근 2명	설비 1명, 전기 1명, 내근 1명	설비 1명, 전기 1명, 내근 1명

출처: 전주시 내부자료.

표 IV-9. 전주시 해피하우스 사업 업무 분장

실무분야(건축·설비·전기) 6명	사무분야(주거복지) 4명
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축·설비·전기 수리 서비스</li> <li>- 실적관리 및 기타 사항지원(홍보·주민참여사업·마을개선사업 지원·서비스 신청 접수)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택관리 지원사업 홍보·상담·조사·접수, 공구대여</li> <li>- 업무협의, 근무상황부 작성</li> <li>- 관리카드 작성 등</li> <li>- 기타 사항지원(주민참여사업·마을개선사업 등)</li> </ul>

출처: 전주시 내부자료.

표 IV-10. 전주시 해피하우스 무상지원 유지보수 서비스 항목

구분	항목
문 부속품	경첩·도어록 등 문 부속품 보수·교체
창 부속품	경첩·잠금장치 등 창 부속품 보수·교체
전기	전기차단기 등 전기 관련 부품 교체
전등 부속품	LED·안전기 등 전등 부속품 교체
경사로	경사로 핸드레일 보수
가구류	가구류 경첩 보수·교체
양변기(좌변기)	양변기(좌변기) 주위 보수 및 부품 교체
세탁기	세탁기 호스 교체
세면기	세면기 부속품 교체
타일	타일 줄눈의 일부 탈락 부위 보수
수도꼭지류	수도꼭지 누수 시 보수(패킹 교환에 한함) 등
실리콘(코킹)	창호·문·주방가구·세면기·욕조부위 보수
싱크대	싱크수전·싱크대 하부 배수통 및 호스 교체
가스타이머	내부 가스밸브용 타이머
가스감지기	가스감지기 유지보수
소방	간이 소방스프레이 지원(장애인)
방충망	방충망 수리
수도부품류	수도부품류 보수·교체

자료: 전주시 내부자료.

- 2022년 추진 실적은 다음과 같음
  - 주택 점검·보수 서비스 3,504가구, 15,013건(표 IV-11)
  - 시민대상 현장체험(실습) 중심 집수리 교육 및 봉사단체 연계 8회
  - 공구 무상대여 527건, 건축사 무료상담 16회
  - 동절기 대비 주거취약계층 주택관리 서비스 지원 148가구

표 IV-11. 해피하우스 점검·보수 서비스 추진 실적(2022년)

(단위: 가구, 건)

지원 가구	지원 건수	지원 내용(건수)			
		건축·설비	전기	클린(위생)	기타
3,504	15,013	3,520	4,857	1,643	4,993

출처: 전주시 내부자료.

주: '기타'에는 기술지원 및 방문 상담, 잔손보기 등이 포함됨.

- 해피하우스 담당 공무원은 심층면접조사에서 수요자의 만족도는 높지만 일부 개선이 필요하다는 의견을 제시함
  - 전기 수선, 세면대 및 샤워기 교체, 공구 대여 등이 만족도가 높음
  - 노후 아파트가 많아 지원 대상에 포함할 필요가 있다는 의견을 제시함
  - 분기별로 경로당 등 현장에 방문하여 홍보하지만, 센터에서 먼 곳에 사는 가구는 쉽게 이용하지 못하고, 자주 이용하는 사람만 이용하는 한계가 있다고 평가함
  - 중복 지원을 방지하기 위해 지원 금액 및 연간 지원 횟수 제한 등이 필요하다는 의견을 제시함
- 행정복지센터 공무원은 지원이 시급한 가구를 지원할 수 있도록 지원절차를 간소화하고, 대상 기준을 완화하며, 집수리 지원 항목을 보일러 교체 등 일부 중수선 범위까지 확대하는 것이 필요하다는 의견을 제시함

좀 적극적으로 고쳐주셨으면 좋겠어요. '이것 때문에 안 된다. 저것 때문에 안 된다' 그럴 때가 많이 있어요. 수급자이신데 '(회원)등록이 돼 있어야 수리가 가능하다' 그러고요. 업무 절차상 회원 등록이 나름대로 있는 것 같은데요. 업무가 바빠서 그런 것도 있는 것 같아요. (...) 가능하다면 수리 범위를 늘렸으면 좋겠고요. 보일러 등 중수선까지 확대돼야 하는데요. (보일러는) 에너지효율 개선사업을 통해서 진행하는데 급박한 경우가 있어요. 에너지효율 개선사업은 절차적으로 복잡한 부분이 있기 때문에 시간이 소요됩니다.

사례 17, ○○동 주민센터 공무원

## 저소득계층 ■ 저소득계층 노후주택 개보수사업(그린리모델링사업) 현황

### 노후주택 개보수

- 전주시는 국비인 복권기금과 시비로 저소득계층 노후주택 개보수사업을 시행함
  - 저소득층이 거주하는 노후 불량주택의 에너지효율 개선, 편의시설·방범안전시설 설치 등을 지원함
- 2022년 기준 사업 개요는 다음과 같음
  - 복권기금 2억원과 시비 3억원으로 총예산은 5억원임. 2020~2021년에는 도비와 시비를 매칭하는 구조였으나, 2022년에는 도비가 복권기금으로 대체됨
  - 예산은 인건비 2억 7,000만원, 재료비 2억 2,200만원, 시설비 800만원으로 구성됨. 가구당 지원 예산 한도는 500만원인데 인건비가 포함됨
  - 기초생활보장제도 수급 가구 및 기준중위소득 50% 이하 가구가 사업 대상이고, 2022년에는 2월, 6월, 8월에 신청을 받아 총 219가구를 지원함
  - 1순위는 기초생활수급자 중 장애인, 소년소녀가장, 독거노인, 다자녀가정이고, 2순위는 지원받은 적이 없는 차상위계층 중 장애인, 소년소녀가장, 독거노인, 다자녀가정, 조손가정, 3순위는 차상위 가구임
  - 2022년 사업 항목별 추진 실적은 도배·장판(114건), 창호(54건), 화장실(16건), 지붕(14건)·보일러(14건) 순임(표 IV-12)



표 IV-12. 저소득계층 노후주택 개보수사업 추진 실적(2022년)

(단위: 가구, 건)

가구	지붕	천장·벽체	도배·장판	창호	화장실	보일러	기타
219	14	2	114	54	16	14	5

출처: 전주시 내부자료.

- 담당 공무원 FGI조사 결과 누수, 곰팡이 등 시급한 주거 문제를 해결하는 측면에서는 사업을 지속할 필요가 있다고 평가하는 한편, 기술 인력 단가 현실화가 필요하다는 의견을 제시함
  - 노후주택 개보수사업은 보도자료, 통반장 회의 등을 통해 사업을 홍보하고, 대상 가구가 행정복지센터를 방문하여 신청하기도 함
  - 복권기금 지원이 중단되면 시비로만 사업비를 충당하기는 어려울 것으로 예상되지만 취약 계층을 위해 사업 유지가 필요하다는 의견임. 다만 민간사업 임금의 60~70% 수준으로 기술자를 구하기 어려워 인건비 단가 현실화가 필요하다는 의견이 제시됨

## 전주형 사회주택

### ■ 전주형 사회주택 사업 현황

- 2017년부터 전주시 자체 예산 100%로 전주형 사회주택을 공급함(표 IV-13)
  - 2021년까지 7개소에서 총 81호를 공급함
- 2018년 ‘전주시 주거복지 지원 조례’를 개정하여 다양한 수요 맞춤형 사회주택 공급 활성화를 위해 사회주택, 사회경제적 약자, 사회적 경제 주체에 대한 정의를 신설함
  - 사회주택 공급에 시장이 필요한 예산 등을 확보하여 실행할 수 있음을 명시하고, 사회주택 사업과 관련된 사회적 경제 주체에 대한 지원 사항을 신설함
- 최근 추진하고 있는 사회주택 신축 추진 과정은 다음과 같음
  - 2021년 7~8월 사회주택 신축 검토, 대상지 현장조사
  - 2021년 9~10월 공공건축 기획 용역, 건축위원회 심의
  - 2021년 11월 사회주택 신축 설계 용역 발주, 입찰공고
  - 2022년 10월 신축 추진계획 변경보고
- 전주시에서 기존에 소유하거나 새로 매입한 주택을 운영기관이 리모델링하고 입주자를 모집·관리하는 방식임
- 주택 1개소당 호수는 20호 이하로, 주택별 테마는 다음과 같음
  - 팔복동 ‘추천’: 노후주거지 계층통합형
  - 동완산동 ‘전주 달팽이집’: 청년 세어하우스
  - 중화산동 ‘청춘 101’: 여성 안심주택
  - 효자동 ‘소우주’와 ‘소우주Ⅱ’: 청년주택
  - 삼천동 ‘비타민하우스’: 마을공동체 활성화형
  - 서서학동 ‘창공’: 청년예술인 사회주택



표 IV-13. 전주형 사회주택 현황(2017~2021년)

연 도	위치 (주택명)	호수	입주대상	운영단체	주택현황	전경
2021	효자동3가 1736-6 (소우주 II)	13호	청년, 대학생	협동조합 함집	·지상 4층 ·다가구주택	
2020	서서학동 268-9 (창공)	18호	청년 예술인	한국주거복지 사회적협동조합	·지상 4층 ·다가구주택	
2019	효자동3가 1333 (소우주)	17호	청년, 대학생	협동조합 함집	·지상 3층 ·다가구주택	
	삼천동1가 666-13 (비타민하우스)	3호	기초수급자, 다자녀 가구	사회적협동조합 마을발전소 맥	·지상 3층 ·근생 및 주택	
2018	중화산동2가 15-26 (청춘 101)	15호	여성청년 (여성 안심주택)	한국주거복지 사회적협동조합	·지상 3층 ·다가구주택	
2017	팔복동2가 37-1, 37-3 (추천)	10호	노인, 신혼부부 한부모 등	한국주거복지 사회적협동조합	·지상 2층 ·다세대주택	
	동완산동 435-2 (전주 달팽이집)	5호	청년 (쉐어하우스)	민달팽이 주택협동조합	·지상 2층 ·근생 및 주택	

출처: 전주시 내부자료.

- 2022년 전주형 사회주택 사업 개요는 다음과 같음
  - 예산: 20억원(100% 시비)
  - 사업 규모: 지상 4층, 연면적 730㎡, 10호 내외(전용면적 45~60㎡)
  - 위치: 덕진구 팔복동 빈집밀집구역 재생사업지구 내
  - 사업 내용: 수요 맞춤형 주택 공급을 위한 전주형 사회주택 신축, 입주민 커뮤니티 공간 제공, 안정적인 주택 유지관리 및 입주민 만족도 향상을 위한 맞춤형 공간 설계
- 전주시에서는 사회적 경제 주체 역량 강화와 인식 확산을 위해 매년 '사회주택 아카데미'를 개최함
  - 2018년부터 사회주택 운영사업자와 예비운영사업자의 역량 강화 및 인적 네트워크 활성화를 위해 총 5회의 교육을 실시함
- 사업자 간담회 및 세미나 등을 개최하여 사회주택 공급 활성화 방안을 논의함
  - 2022년에는 '전주시 주거정책 혁신포럼'을 개최해 사회주택을 비롯한 공적임대주택 활성화 중장기 방안을 모색함

#### ■ 마을공동체 활성화형 사회주택 '비타민하우스'

- 2019년 개소했으며, 국민기초생활보장제도 수급 아동 가구 2가구, 장애인 가구 1가구가 거주 중임
  - 거주자들은 월 1회 모여서 식사하고 아이들의 생일을 함께 축하하며, 청소 등 일상생활 지원이 필요한 장애인 가구에 대한 돌봄을 공동으로 수행함
- 건물 1층은 상가인데, 2016년 설립된 봉사단체인 행복나눔보물상자협동조합에서 낮에는 카페를 운영하고 저녁에는 예약제로 막걸리와 전을 판매함
  - 행복나눔보물상자협동조합에서는 1층 공간을 활용하여 반찬 나눔, 어르신 생일잔치 및 중식 제공, 어르신 한글 공부방, 아이들 공부방 등을 운영함
  - 비타민하우스에 거주하는 아동이 있는 2가구는 행복나눔보물상자협동조합에 소속되어 있어 카페 운영 등을 담당함



〈외관〉



〈1층 카페〉



〈1층 주방〉

### ■ 여성 안심 사회주택 '청춘101'

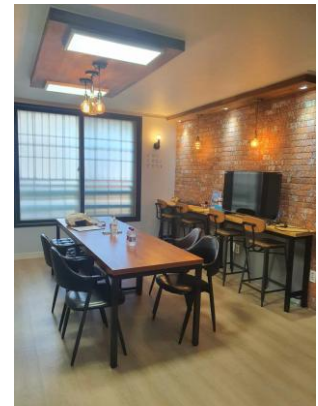
- 여성 안심 주택으로 2018년 개소했으며, 학생, 취업준비생, 사회초년생 등 15가구가 거주 중임
- 주택 운영자 심층면접조사 결과, 거주 가구 만족도가 높고 가구 간 갈등이 크지 않으며 임차료 체납 가구가 없음
  - 주변에 병원이 있어 간호사와 학생이 주로 거주하며, 지인 소개로 입주하는 경우가 있음
  - 분기마다 반상회가 있고, 연말 모임 등 비정기 모임이 있으나 코로나19 확산 이후 축소됨
  - 커뮤니티 공간은 있으나 프로그램은 없고, 입주자와 운영자가 단체 채팅방에서 의사소통함
  - 복도 등의 공유공간은 운영기관에서 주 1회 청소하고, 소독 등의 방역을 진행함



〈외관〉



〈무인택배함〉



〈커뮤니티 공간〉

### ■ 청년 세어하우스 사회주택 '전주 달팽이집'

- 2018년부터 청년을 대상으로 공급함
  - 전주시에 거주하는 무주택자로 대상은 도시근로자 월평균 소득을 기준으로 1인 가구는 70% 이하, 2인 이상 가구는 100% 이하임
  - 총 5호로 처음에는 2인 1실로 운영했으나 독립 공간에 대한 수요를 반영해 현재는 1인 1실로 운영 중임
- 민달팽이협동조합에서 5년간 위탁 운영 종료 후, 현재는 전주 달팽이집에 거주 중인 청년들이 2021년 설립한 전주달팽이협동조합에서 운영 중임



〈외관〉



〈마당〉



〈1층 거실〉

## ■ 담당 공무원 및 운영기관 심층면접조사 결과

- 전주형 사회주택 담당 공무원은 심층면접조사에서 사회주택 공급으로 청년·여성·고령자 등 다양한 계층의 주거복지 수요에 대응하고, 주거공동체를 활성화하는 성과가 있다고 평가함
  - 공공임대주택 공급 확대도 중요하지만, 입주민 간 교류를 통해 주거공동체를 활성화할 수 있는 전주형 사회주택의 공급 확대가 필요하다는 의견임
- 담당 공무원은 사회적 경제 주체 양성을 위해 분기별로 사회주택 운영사업자 간담회를 진행하고 연 1회 사회주택 아카데미를 실시하고 있으나, 사회주택 운영사업자 공모 시 참여도가 낮은 한계가 있다고 평가함
- 사회주택 운영기관에서는 사회적 경제 주체 육성을 위해 사회주택 아카데미 이외에 다양한 프로그램을 운영할 수 있도록 시에서 지원할 필요가 있다는 의견임
  - 매뉴얼 제공, 사회적 경제 주체 네트워크 지원, 사회주택 관련 정보 제공 및 관련 기금 마련 등에 관한 교육이 필요하다는 의견임

서울에는 '사회주택 종합지원센터'가 있어서 교육과 평가를 지원해 주고 품질도 올릴 수 있게 매뉴얼도 만들어줬는데 아직 전주시는 아카데미만 1년에 한 번 하거든요. 네트워크나 협회 같은 지원을 좀 더 해주는 프로그램이 있으면 좋을 것 같아요.

사례 14, A 사회주택 운영기관 대표

사업을 수행할 수 있을 만한 사회적 경제 주체가 뚜렷하지 않은 부분에 대한 어려움과 청년이든 다른 세대이든 의견을 모으는 대표라고 할 만한 사람들이 없다는 것에 대한 어려움을 시에서 갖고 있다고 생각해요. 그래서 더욱 역량 강화 과정이 굉장히 중요하다고 생각하고요. (...) 기금을 마련할 수 있는 정책이나 절차를 잘 몰라서 그런 정책이 잘 보완되면 좋겠다고 생각해요.

사례 16, C 사회주택 운영자

- 사회주택 운영기관의 초기 사업비용 마련을 위한 저리 대출 지원이 필요하다는 의견이 있음
  - 기존 대출이 있으면 은행권에서 필요한 금액을 대출받을 수 없고, 주택도시보증공사(HUG)를 통해서도 연이율 3% 이하 저리 대출을 받기 어려워 사업비 마련을 위해 조합원 출자나 공모사업 등을 활용하기도 함

서울에서는 건물을 담보로 해도 대출이 나오는데 저희는 대출이 안 나와요. 그래서 법원에서 대출을 받아 사업비를 만들거나 조합 내에서 각출하는 방식으로 해왔는데요. (...) 사회적 경제 기금도 전라북도든 전주시든 굉장히 적고요. 사회적 경제 공모사업을 노력해서 받았는데 (대출한도가) 1억원 미만이고요. 은행권을 가야 하는데 쉽지 않고요. 소상공인 자금도 빌렸는데 기존 대출이 있으면 많이 안 빌려주더라고요. (...) 올해 3월에 전주에서 사회주택을 하고 있는 4곳과 하고 싶은 5~6곳 정도가 모여서 네트워크를 결성했거든요. 10개 정도 단체가 있는데, 자금 동원 능력이 되는 데는 2~3개 정도인 것 같습니다.

사례 14, A 사회주택 운영기관 대표



기존 건물을 전주시에서 사서 저희가 리모델링 하는 비용은 2억원이 안 들어요. 굉장히 저렴한 모델이예요. ‘청춘 101’이라는 여성 청년 전용 주택 리모델링 비용은 외부, 내부 다 합쳐서 1억 5천만원이고, 집기 들어가는 데 3~4천만원해서 1억 9,600만원 정도가 들었을 거예요. 거기가 가장 돈이 많이 들었던 전주의 사회주택일 거거든요. (...) 7년 지나면 수익은 나는 것 같습니다.

사례 14, A 사회주택 운영기관 대표

리모델링 해서 들어왔는데 5~6천만원 들었거든요. (...) 투입 대비 1년에 들어오는 임대료는 한계가 있잖아요. 5년 운영해도 수익금이 나오지 않는 거죠.

사례 15, B 사회주택 운영기관 대표

- 사회주택 운영기관은 현재는 토지임대부 리모델링을 주로 하고 있지만, 사회주택 확대를 위해 공급 방식의 다양화가 필요하다는 의견임
  - 사회주택 테마에 맞는 공간 구성을 위해 신축 방식도 필요하다는 의견임
  - 전주시와 사회적 경제 주체의 재정적 부담을 완화하기 위해 도시재생 뉴딜사업과의 적극적인 연계가 필요하다는 의견임
  - 저소득층에게 저렴하고 안정적인 임대주택 공급을 활성화할 수 있도록 사회주택 인증제를 도입하고, 운영기관을 사회적 경제 주체로 한정하지 말아야 한다는 의견도 있음

리모델링은 기존 건물을 가지고 계획해야 하기 때문에 공간에 영향을 많이 받아요. 새로 짓는 것들(신축형)은 아이들이랑 커뮤니티를 만들어서 ‘자주 모일 수 있게 하자’ 이런 것들이 되는데, 거기(리모델링형)는 ‘이 공간을 그나마 살려야겠다’는 식으로 접근하기 때문에 한계가 있어요. (...) 지역도 돈이 별로 없고 사회적 경제 주체도 아직 역량이나 자금 동원 능력이 떨어지기 때문에 도시재생 뉴딜사업등을 통해서 좋은 정책 효과를 가져올 수 있겠죠.

사례 14, A 사회주택 운영기관 대표

인증제 형태로 가면 좋지 않을까 해요. 왜냐하면 지금 전주시 사회주택은 사회적협동조합이나 예비사회적기업만 운영할 수 있게 돼 있거든요. (사회적 경제 주체에 의한) 위탁 운영이 중요할 수도 있겠지만 일반 원룸 주인도 똑같이 운영할 수 있는 거잖아요? 공동체를 우선으로 볼 것이냐 아니면 저렴하게 주민들이 안심하고 살 수 있는 주택을 우선으로 볼 것이냐에 차이가 있을 수 있는데요. 생판 모르는 사람이 만나서 공동체를 이루는 것이 꼭 필요할 것 같지는 않거든요. 자연스럽게 생길 수도 있는 거고, 안 생길 수도 있는 거죠. 직장도 다르고 생활패턴도 다른데요.

사례 15, B 사회주택 운영기관 대표

## ■ 전주형 사회주택 거주 가구 심층면접조사 결과

- 여성전용 안심 사회주택 거주자는 직장을 구하기 위해 타지에서 이주했는데, 전주시에서 공급하고 관리하는 주택이라는 점에서 전주시민이라는 소속감이 생기고 돌봄을 받는다는 안정감을 느낀다고 평가함
  - 공공에서 관리한다는 점에 대한 만족도가 높음

- 전용면적은 10평 정도이고, 수리가 필요하면 운영기관에서 대응함. 인근이 아파트 주거단지로 주거환경이 좋고 교통이 편리하며 범죄예방시설이 있어 안전함을 느낀다고 평가함
- 거주자 간 교류는 활발하지 않지만 전반적인 주거생활에 만족하고 있어 다른 사람에게도 사회주택 입주를 추천함
- 직장을 구해서 소득이 높아져도 계속 거주하고 싶고, 신혼부부는 원룸이 아닌 독립된 방이 있는 넓은 면적의 아파트 등으로 공급하는 것이 필요하다는 의견을 제시함

‘전주시가 관리한다’ 이 타이틀 자체가 안정감이 많이 느껴진다고 생각해요. 시에서 관리한다고 하면 ‘시민인 나를 이 집이 보호해 준다’는 느낌이 있어서 다른 사람에게 ‘여기 시에서 관리해 주는 거야’ 얘기하면 ‘진짜 부럽다’ 이렇게 다들 반응이 나오더라고요. 지자체에서 관리하는 집이 있다는 거는 특히 여자 거주자로서 만족도가 많이 높아요. (...) 그리고 소속감도 좀 있었었던 것 같아요. 왜냐하면 타지에서 처음 왔는데 시에서 관리해주는 데 왔고, 입주식을 크게 했던 기억이 나네요. 전주시장님도 오시고 경찰관도 오시고, 이 집과 관련돼서 고민을 해 주셨던 분들이 다 모여서 저희가 입주하는 걸 축하해 주는 그런 행사가 있었는데 거기서 엄청 소속감을 느꼈던 거 같아요.

사례 2, 여성 안심 사회주택 거주, 29세 여성 1인 가구

제가 전주에서 취직하게 되면 월급이 좀 올라갈 텐데, ‘월급이 올라가도 입주 자격이 될까?’라는 고민이 되더라고요. 아무래도 여기는 사회초년생이나 취약계층을 우선적으로 지원한다는 게 있었던 것 같아요. ‘월급이 많아지면 여기에서 나가야 하는 건가?’ 이런 걱정이 최근에 들어요.

사례 2, 여성 안심 사회주택 거주, 29세 여성 1인 가구

- 전주형 사회주택에 거주하는 아동 가구는 아이가 자기 방을 가지면서 자존감이 커졌다고 평가함
  - 일터의 일부 공간에서 생활하다 사회주택에 입주한 아동 가구는 만족도가 높음
  - 중학생 아동이 자기만의 방을 가지면서 자존감이 높아졌다고 평가함
  - 향후 거동이 불편한 노인과 다자녀 가구가 이용할 수 있는 사회주택 공급 확대가 필요하다는 의견을 제시함

사업을 하다 실패해서 가게에 딸린 방에서 살다가 사회주택을 알게 돼서 입주한 거죠. (...) 방 3개, 보증금 1천만원에 월세 25만원이고요. 가족은 3명이에요. (...) 다자녀 가구에게는 임대를 잘 주려고 하지 않아요. 아파트는 구하기 더 힘들고요. (...) 우리 딸은 중학교 3학년인데 자기 방을 하나 만들어 줬거든요. 자존감이 굉장히 커지더라고요. 내 방을 하나 갖고 있다는 자체가 굉장히 크더라고요. 아무 것도 아닌 것 같은데 아이들한테는 엄청난 힘이 되더라고요.

사례 1, 사회주택 거주, 3인 아동 가구, 수급

전주시에서 노후주택이라도 매입해서 시설을 설치해놓고 쉽게 들어가서 살 수 있게 해줬으면 좋겠어요. 어르신들이 계단을 올라가기 굉장히 힘들거든요. 1층에서 편하게 살 수 있게 해주면 좋겠어요. 그리고 아이들이 마음 편하게 뛰어놀면서 살 수 있는 다자녀 주택을 전주시가 많이 만들었으면 좋겠어요.

사례 1, 사회주택 거주, 3인 아동 가구, 수급

- 노후주택을 매입하여 리모델링한 사회주택 일부는 누수, 단열 등의 문제가 발생함
  - 30년 이상 경과한 노후주택을 리모델링한 사회주택은 단열 상태가 취약하여 겨울철 난방비 부담이 큼
  - 누수 문제가 해결되지 않아 오랜 기간 공실이 발생한 사회주택이 있음

1월에 6시간마다 20분씩 틀었는데도 가스비가 11만원 넘게 나왔어요. 30년 된 건물이라서 그래요. 전기와 수도는 3만원 대예요.

사례 1, 사회주택 거주, 3인 아동 가구, 수급

노후주택이다 보니 누수 문제가 지은 지 1년 만에 발생해서 그 방은 임대했던 기간이 거의 없어요. 근래에 공사가 완료된 상태입니다. (...) 공과금은 사는 사람들끼리 반상회를 통해 정한 건데 월 6만원 정도 내고 있어요. 난방비가 겨울에 워낙 많이 나오다 보니 여름과 겨울을 평균했을 때 6만원 정도로 했어요.

사례 16, C 사회주택 운영자

## 주택바우처 (전주형 주거급여)

### ■ 주택바우처(전주형 주거급여) 사업 현황

- 사업 개요는 다음과 같음
  - 예산: 1억원(2022년 기준), 전주시 자체 예산 사업
  - 대상: 전주시 거주 기준중위소득 46% 초과 60% 이하 월세 가구, 단, 생계·의료·주거급여 수급 가구, '긴급복지지원법'에 의한 주거지원 대상 가구, 공공임대주택 거주 가구, 사회주택 등 공공지원주택 입주 가구 제외
  - 지원 대상 목표 가구 규모: 약 100가구
  - 지원 금액: 주거급여 기준임대료의 50% 미만으로 가구원수에 따라 차등 지원. 1인 가구 8만원, 2인 가구 9만원 등(표 IV-14)
- 전주시 주거복지 기본계획에 따라 저소득 월세 가구의 주거비 경감을 위해 2020년 주택바우처 사업이 도입되었고, 이후 지속적으로 제도 개선이 이루어짐
  - 제도 도입 초기에는 전주시에 1개월 이상 거주, 미성년 자녀 2명 이상, 비주택 거주 가구로 한정했으나 2021년부터 전체 가구로 확대됨

표 IV-14. 중앙정부와 전주시의 주거비 지원 금액 비교(2022년)

(단위: 원)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상
중앙정부	163,000	183,000	218,000	254,000	262,000	310,000
전주시	80,000	90,000	110,000	120,000	130,000	150,000

자료: '2022년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준'; 전주시, 2022, 주택바우처 신청 안내.



표 IV-15. 중앙정부 주거급여와 전주시 주택바우처 사업 비교

구분	중앙정부 주거급여	주택바우처(전주형 주거급여)
소득인정액	기준중위소득 46% 이하	기준중위소득 60% 이하
청년 가구	만 30세 미만 비혼 청년 가구는 원가구가 국민기초생활보장 수급 가구일 때만 지급	만 30세 미만 비혼 청년 가구도 지급
공공임대주택 거주 가구	지원	지원 제외

자료: '주거급여 실시에 관한 고시'; 전주시, 2022, 주택바우처 신청 안내.

- 2022년 기준으로 기준중위소득 46% 이하 가구 대상인 중앙정부 주거급여와 비교했을 때, 전주시의 주택바우처는 만 30세 미만 미혼 청년 가구를 대상에 포함한다는 장점이 있지만 공공임대주택 거주 가구가 대상에서 제외되는 한계가 있음(표 IV-15)
  - 만 30세 미만 비혼 청년은 중앙정부 주거급여에서는 별도 가구로 인정되지 않고 원가구가 수급 가구인 경우만 대상에 포함되는데,<sup>11)</sup> 전주시의 주택바우처에서는 제외하지 않음
  - 중앙정부 주거급여는 공공임대주택 거주 가구도 지원 대상에 포함하는 반면, 전주시 주택바우처에서는 지원 대상에서 제외함
  - 시흥시의 '시흥형 주거비 지원사업'은 전세 가구와 공공임대주택 거주 가구는 제외하지만, 전세임대주택 거주 가구 중 임대인에게 별도로 지불하는 임대료(월세)가 계약서에 명기된 경우는 지원함<sup>12)</sup>
- 지원을 받은 가구수는 사업을 시작한 이듬해에는 증가했으나 2022년부터 크게 감소함
  - 2020년 55가구에서 2021년 90가구로 증가했지만, 2022년 11월 말 47가구로 감소함

#### ■ 주택바우처(전주형 주거급여) 설문조사·심층면접조사 결과

- 주택바우처 사업의 성과를 파악하고 개선 방안을 마련하기 위해 2020~2022년 주택바우처를 받은 183가구를 대상으로 설문조사를 실시한 결과는 다음과 같음
  - 전화조사에 응답한 46가구 중 현재 지원받고 있는 가구는 11가구, 지원이 중지된 가구는 35가구임
  - 조사 응답 거부는 50가구, 연락처가 없거나 전화번호가 바뀐 경우는 20가구임
  - 설문에 응답한 가구의 2/3가 현재 지원이 중지된 상태이며, 응답 가구 대부분은 주택바우처가 생활에 도움이 되었고, 특히 냉난방비를 충분히 사용할 수 있게 된 것을 우선적인 효과로 평가함. 향후 지원 기간, 대상, 금액 등의 확대와 상향이 필요하다는 의견 비율이 높고 주변에 제도의 이용을 권할 의향이 높은 것으로 나타남

11) 중앙정부는 2022년 10월부터 주거급여와 별도로 '청년 월세 한시 특별지원'을 시행하여 본인 소득이 기준중위소득 60% 이하이면서 원가구 소득이 기준중위소득 100% 이하인 만 19~34세를 대상에 포함함.

12) 시흥시 홈페이지(<https://www.siheung.go.kr/portal/contents.do?mId=0206050100>).

- 응답자 평균 연령은 53.9세이며, 60세 이상 39.1%, 40~49세 30.4%, 39세 이하 15.2%, 50~59세 15.2%임(그림 IV-3)
- 평균 가구원수는 2.6명이며, 1인 37.0%, 3인 이상 34.7%, 2인 28.3%임(그림 IV-4)
- 현재 집의 점유형태는 '월세'가 90.7%로 대부분임(그림 IV-5)
  - 평균 보증금은 1,479만원, 평균 월세는 33.3만원이며, 평균 공과금·관리비는 6.3만원임



그림 IV-3. 주택바우처 수급 가구주 연령대



그림 IV-4. 주택바우처 수급 가구 가구원수



그림 IV-5. 주택바우처 수급 가구의 현재 집 점유형태

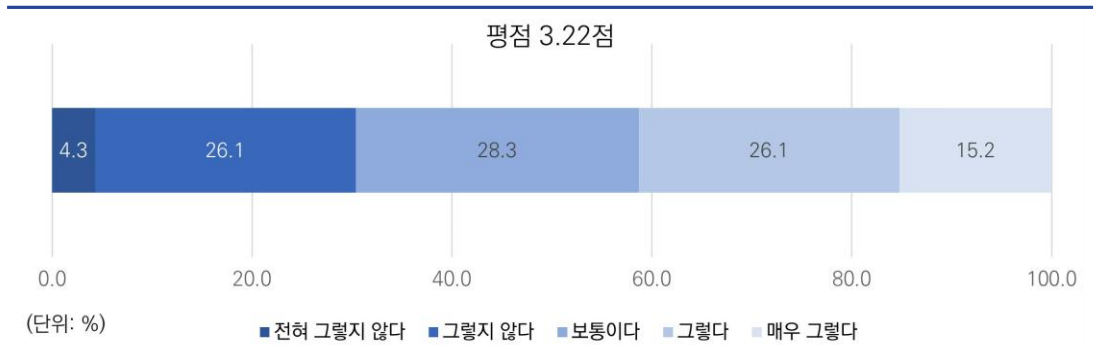


그림 IV-6. 주택바우처 수급 가구의 현재 집이 겨울철에 적절한 온도가 유지되는지 여부

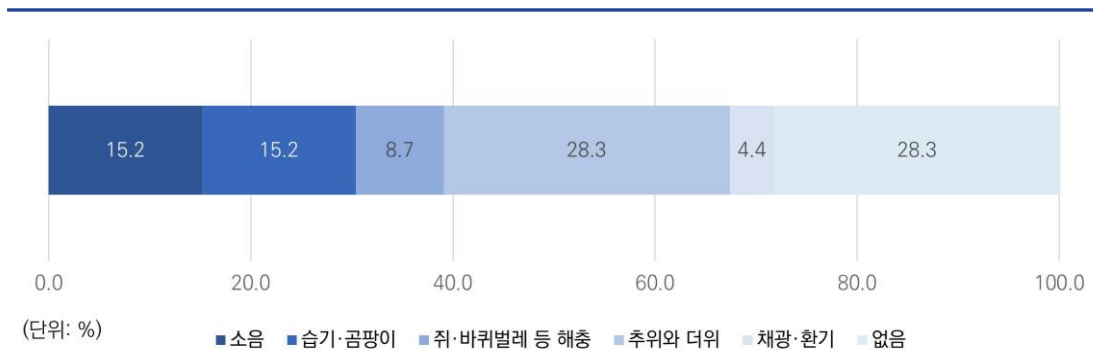


그림 IV-7. 주택바우처 수급 가구의 현재 집에서 겪는 건강 위협 요소

- 현재 집이 겨울철에 실내온도가 적절하게 유지되는지에 대해 '그렇지 않다(전혀 그렇지 않다 + 그렇지 않다)'고 응답한 비율이 30.4%임(그림 IV-6)
  - 겨울철에 실내온도가 적절하게 유지되는지에 대해 '전혀 그렇지 않다(1점)', '그렇지 않다(2점)', '보통이다(3점)', '그렇다(4점)', '매우 그렇다(5점)'의 5단계로 평가함. 점수가 높을수록 유지가 잘 되는 것을 의미함
  - 평점 3.22점으로 '보통(3점)' 수준임
- 현재 집에서 건강을 위협하는 요소는 '없음(28.3%)'을 제외하면 '추위와 더위(28.3%)', '소음(15.2%)'·'습기·곰팡이(15.2%)', '쥐·바퀴벌레 등 해충(8.7%)' 순으로 비율이 높음(그림 IV-7)
- 현재 받고 있거나 과거에 받았던 주거비 지원 사업이 '주택바우처'라는 것을 알고 있는 비율은 82.6%, 전주시 자체 예산으로 이루어지는 사업이라는 것을 알고 있는 비율은 63.0%임(그림 IV-8)
- 주택바우처 사업을 알게 된 주요 경로는 '시청·구청·행정복지센터(80.4%)'임(그림 IV-9)
  - '가족·친척·이웃·지인'은 13.0%, '인터넷·SNS'는 6.5%임

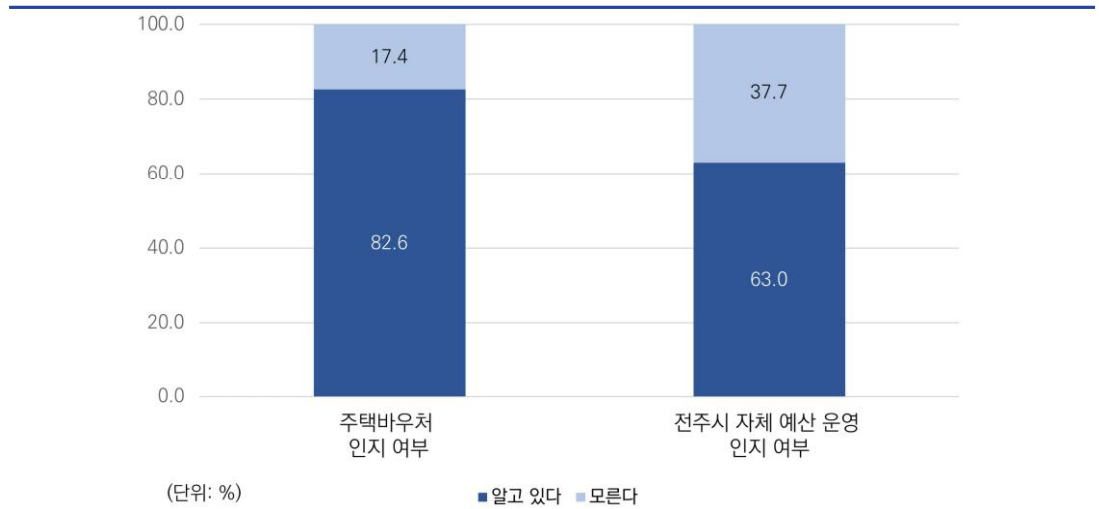


그림 IV-8. 주택바우처 인지 여부 및 전주시 자체 예산 운영 인지 여부

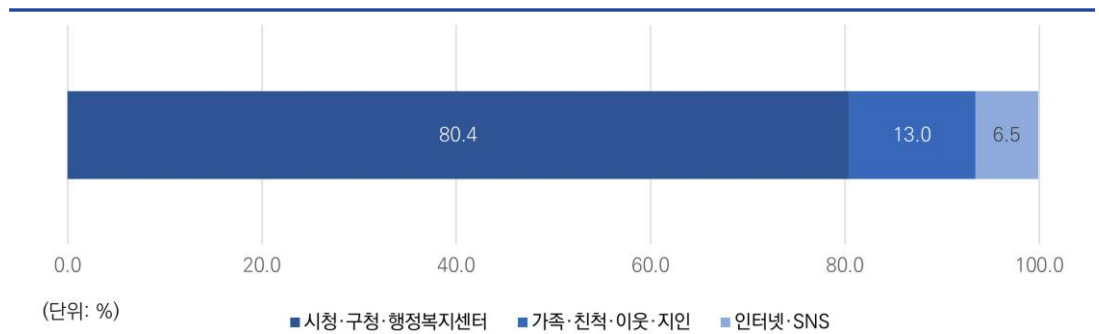


그림 IV-9. 주택바우처 유입 경로

- 주택바우처가 생활에 도움이 되었는지에 대해 ‘그렇다(매우 그렇다 + 그렇다)’로 응답한 비율은 89.1%임(그림 IV-10)
  - 주택바우처가 생활에 도움이 되었는지에 대해 ‘전혀 그렇지 않다(1점)’, ‘그렇지 않다(2점)’, ‘보통이다(3점)’, ‘그렇다(4점)’, ‘매우 그렇다(5점)’의 5단계로 평가함. 점수가 높을수록 도움이 되었음을 의미함
  - 평점은 4.43점으로 대부분의 가구가 생활에 도움이 되었다고 평가함
- 주택바우처가 생활에 도움이 되었다고 응답한 가구에 나타난 가장 큰 변화는 ‘냉난방을 충분하게 할 수 있음(53.8%)’과 ‘식료품비를 더 지출할 수 있음(28.2%)’임(그림 IV-11)
  - ‘기타(5.1%)’에는 전반적인 생활 개선에 도움이 되었다는 응답이 포함됨

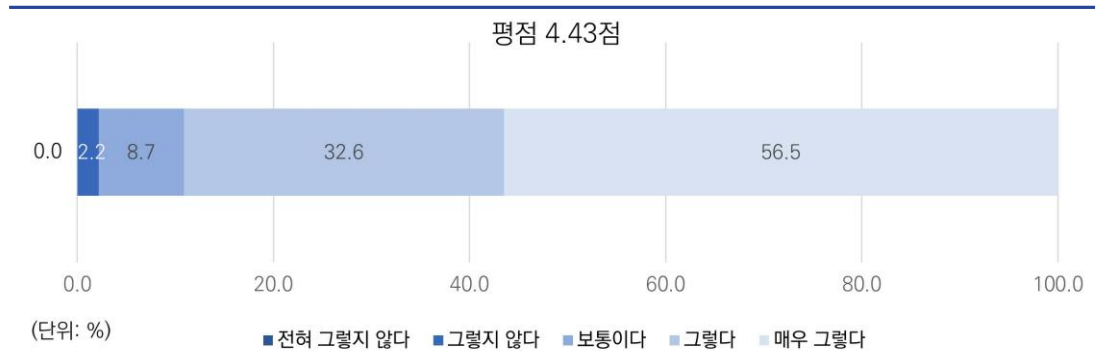


그림 IV-10. 주택바우처가 생활에 도움이 되었는지 여부



그림 IV-11. 주택바우처 지원으로 나타난 가장 큰 변화

- 대부분은 주택바우처 사업에서 지원 금액 상향, 지원 기간 확대, 지원 대상 확대가 필요하다고 응답함(그림 IV-12)
  - 지원 금액 상향 필요성에 대해 '전혀 필요없다(1점)', '필요없다(2점)', '보통이다(3점)', '필요하다(4점)', '매우 필요하다(5점)'의 5단계로 평가함. 점수가 높을수록 필요한 것을 의미함
  - '지원 금액 상향'이 필요한지에 대해 '필요하다(매우 필요하다 + 필요하다)'고 응답한 비율이 97.8%로 대부분임. 평점은 4.46점으로 대부분의 가구가 지원 금액 상향이 필요하다고 평가함
  - 주택바우처 사업에서 '지원 기간 확대'가 필요한지에 대해 '필요하다(매우 필요하다 + 필요하다)'고 응답한 비율이 93.5%임. 평점은 4.50점으로 대부분의 가구가 지원 기간 확대가 필요하다고 평가함
  - 주택바우처 사업에서 '지원 대상 확대'가 필요한지에 대해 '필요하다(매우 필요하다 + 필요하다)'고 응답한 비율이 91.3%임. 평점은 4.48점으로 대부분의 가구가 지원 대상 확대가 필요하다고 평가함

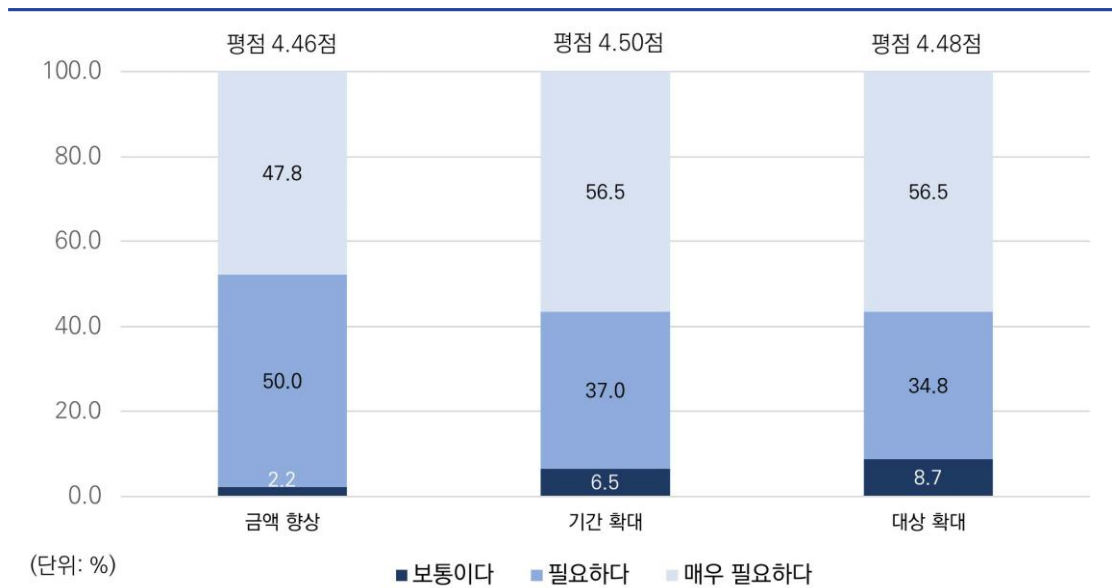


그림 IV-12. 주택바우처 지원 금액 향상·기간 확대·대상 확대 필요성

- 다른 가구에 주택바우처 신청을 권할 의향이 있는지에 대해 ‘그렇다(매우 그렇다 + 그렇다)’고 응답한 비율은 91.3%임(그림 IV-13)
  - 다른 가구에 주택바우처 신청을 권할 의향이 있는지에 대해 ‘전혀 그렇지 않다(1점)’, ‘그렇지 않다(2점)’, ‘보통이다(3점)’, ‘그렇다(4점)’, ‘매우 그렇다(5점)’의 5단계로 평가함. 점수가 높을수록 권유할 의사가 큰 것을 의미함
  - 평점은 4.48점으로 대부분의 가구가 다른 가구에 신청을 권할 의향이 있다고 평가함
- 전주시에서 향후 집중해야 할 주거복지 프로그램은 ‘공공임대주택 공급(50.0%)’, ‘주거비 지원(47.8%)’, ‘집수리 지원(2.2%)’ 순으로 비율이 높음(그림 IV-14)

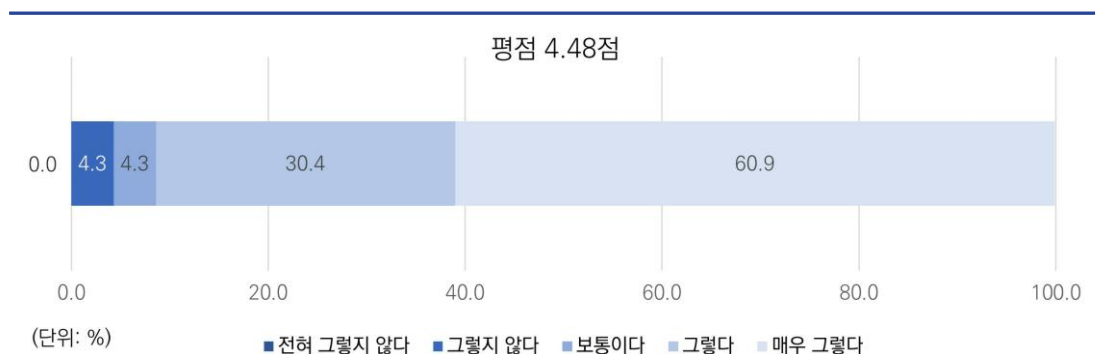


그림 IV-13. 주택바우처 권유 의사

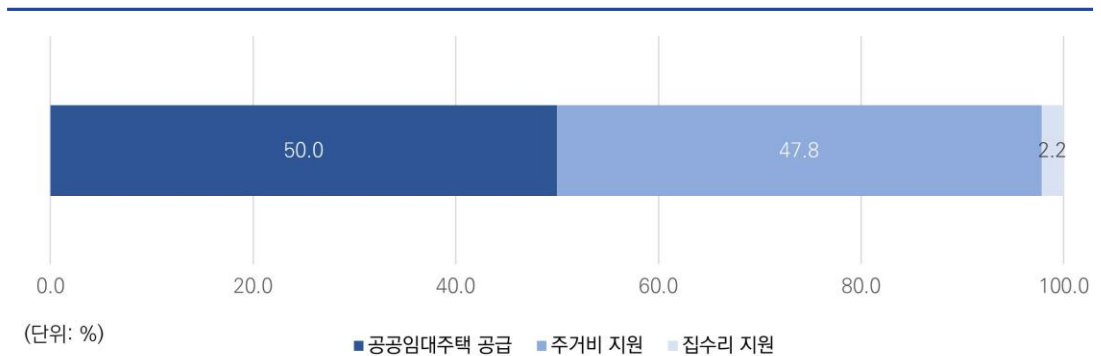


그림 IV-14. 전주시에서 향후 집중해야 하는 프로그램

- 주택바우처 담당 공무원 심층면접조사 결과, 중앙정부의 주거급여를 받지 못하는 저소득 가구의 주거안정에 기여하는 성과가 있다고 평가함
- 반면 중앙정부 주거급여 탈락자에 대한 주택바우처로의 연계가 원활하지 않고, 지원 기간이 12개월로 한시적인 것은 개선이 필요하다는 의견을 제시함
  - 2022년에는 예산의 절반밖에 집행하지 못했는데, 인력의 한계로 대상자를 발굴하거나 제도를 홍보하기 어려웠다는 의견임
  - 지원 기간이 12개월로 한시적이고 생애 1회로 한정된 것이 제도의 가장 큰 단점이며 한계라고 평가함
  - 현재 공공임대주택 거주 가구는 대상에서 제외되는데 주거비 부담이 과중한 가구를 대상으로 확대를 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함
- 주택바우처 이용자 심층면접조사 결과, 지원 금액 상향이 필요하고, 아동 가구에 대한 지속적인 지원이 필요하다는 의견을 제시함

금액도 아쉽고, 아이들을 1년만 키우고 마는 게 아닌데 단기성에 그쳐서요. 일회성으로 울부짖을 때 달래기용밖에 안 된다는 생각이 들었어요. ‘다자녀 가정을 정말 생각해 주는구나’ 이런 감동은 없고, ‘우는 아이 달래는 격은 되는구나’ 생각했죠. (...) 아이들이 고등학교 졸업할 때까지 유지해주면 좋죠.

사례 6, 민간임대 거주, 5인 가구, 다자녀, 비수급

## 저소득계층 임대보증금 지원

### ■ 저소득계층 임대보증금 지원사업 현황 및 심층면접조사 결과

- 전주시는 전라북도 매칭 사업으로 영구·국민·행복·매입임대주택에 입주하는 생계·의료급여 수급 가구에 임대보증금을 무이자로 대출해주고 있음
- 2022년 기준 사업 개요는 다음과 같음
  - 예산: 총 6억 2,400만원. 도비 2억 2,400만원(40%), 시비 4억원(60%)
  - 사업 대상: LH공사나 전북개발공사에서 공급하는 장기공공임대주택(영구·국민·행복주택) 또는 매입임대주택에 입주하는 생계·의료급여 수급 가구



표 IV-16. 저소득계층 임대보증금 지원 사업 추진 현황(2018~2022년)

(단위: 가구, 만원)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
가구수	116	172	125	71	51
사업비	66,600	66,600	62,600	65,200	60,600

출처: 전주시 내부자료.

주: 2022년은 11월 기준임.

- 지원 금액: 가구당 2,000만원 이내(계약금 본인 부담)
- 지원 기간: 최대 6년간 무이자 용자, 만기 일시상환
- 지원 실적: 2022년 11월 말 기준 51가구를 대상으로 6억 600만원 지원
- 지원 가구수가 2020년 이후 감소하고 있는데, 가구당 지원 금액은 증가하여 총예산은 유사한 규모로 유지되고 있음(표 IV-16)
  - 지원 가구수는 2019년 172가구에서 2020년 125가구, 2021년 71가구, 2022년 51가구로 감소하였으나 예산은 큰 변화가 없음. 담당 공무원 전화조사 결과 보증금이 저렴한 영구임대주택은 감소하고 보증금이 상대적으로 높은 국민임대주택은 증가해 가구당 지원 금액이 증가했기 때문임
  - 국토교통부가 2018년 10월 ‘취약계층·고령자 주거지원 방안’을 통해 매입임대주택에 입주하는 생계·주거급여 동시 수급 가구에게 보증금을 책정하지 않는 제도를 도입한 것도 지원 가구수 감소에 일부 영향을 미쳤을 것으로 판단됨
- 전주시 저소득계층 임대보증금 지원 담당 공무원 심층면접조사 결과, 은행에서 신용 대출이 어려워 임대보증금을 마련하지 못하는 가구가 공공임대주택에 입주할 수 있도록 지원하는 것을 사업의 성과로 평가함
- 반면 장기공공임대주택 거주 기간은 대부분 6년 이상이지만 임대보증금 지원 기간이 최대 6년으로 거주 기간 중에 일시상환해야 해서 연체 가구가 발생하는 문제가 있음
  - 수급 가구가 다수인 장기공공임대주택 거주 가구의 상환 능력을 고려하여 지원 기간을 조정할 필요가 있다는 의견임
- 저소득계층 임대보증금 지원사업을 이용하여 국민임대주택에 입주한 가구도 보증금 일시상환에 대한 부담이 커 분할 납부가 필요하다는 의견을 제시함
  - 수급 가구는 생계급여만으로는 6년 동안 2천만원을 모으기 어려운데, 일을 해서 소득이 발생하면 수급이 중단될 우려가 있어 장기간 분할 납부하는 것이 필요하다는 의견임

(지원받은 보증금을 6년 후에 상환하는 것을) 알고는 있어요. 굉장히 부담스럽죠. 지금 아무 일도 못하는 상태에서 2천만원을 저축하라는 얘기죠. 어떻게 모으겠어요? 제가 큰 병이 있어서 일을 못 하는 건 아니거든요. 그런데 일해서 수입이 생기면 수급에서 탈락되니까요. (...) 2천만원을 어떻게 모읍니

까? 몇 년 살고 나가라는 얘기죠. (...) (분할 납부할 수 있으면) 괜찮죠. 오히려 깔끔하죠. 제가 살 동안까지는 고민 없이 살 수 있죠.

사례 7, 국민임대 거주, 65세 남성 1인 가구, 수급

## 민관협력을 통한 주거복지 전달체계 강화

### ■ 전주시 주거복지센터 운영 현황<sup>13)</sup> 및 심층면접조사 결과

- 전주시는 공공과 민간의 주거복지 전달체계를 활용하여 주거취약계층에게 자원을 연계하고 주거복지 서비스를 제공하는 전주시 주거복지센터를 운영 중임
  - 2019년 공공직영으로 전주시 주거복지센터를 설치하여 1년간 시범 운영하고, 2020년 7월부터 공공·민간자원 연계 강화와 공적 전달체계 보완을 위해 민간위탁으로 전환함
  - 수탁기관은 (사)전북주거복지센터이고, 인력은 센터장 1명과 실무자 4명으로 총 5명임
- 2022년 주요 사업 내용은 주거복지 상담 및 사례관리, 주거복지 서비스 제공, 교육 및 홍보, 네트워크 활성화 등임(표 IV-17)
  - 상담·정보 제공 1,245건, 사례관리 121건, 서비스 직접지원 및 자원연계 141건을 수행함
  - 순환형 임대주택 15호(35가구, 49명)를 운영하고, 주택임대차 법률 상담(9회, 26명)을 진행함
- 주요 상담·정보 제공에는 임대주택 신청 및 재계약, 집수리, 주거비 및 이사비 지원 등의 내용이 포함됨
  - 복합적인 문제를 가진 상담 대상자는 내·외부 기관을 연계하여 자원을 제공하며 사후관리를 실시함
- 주거생활 유지지원사업을 통해 긴급한 사유로 주거관련 비용 또는 물품이 필요한 대상자를 발굴하고, 긴급임대료, 이사비, 주거관리비, 주거용품 등을 지원함(표 IV-18)
  - 1순위는 수급 가구, 차상위 가구, 저소득 한부모 가구, 기준중위소득 60% 이하 가구이고, 2순위는 기준중위소득 100% 이하 가구임
  - 가구당 70만원 한도 내에서 지원하며, 2022년 기준으로 이사비 지원(36건)이 가장 많음

13) 전주시 주거복지센터·전주시, 2023, 2022년 전주시 주거복지센터 성과모음집.

표 IV-17. 전주시 주거복지센터 사업 총괄표(2022년)

구분	세부 사업	세부 사업 내용
주거복지 상담 및 사례관리	주거복지 종합상담 및 정보 제공	전화·내방·방문·이동 상담
	주거복지 집중 사례관리	상담사례관리시스템 활용 집중 사례관리 및 지원
	주택임대차 법률상담 자문단 구성 및 연계	주택임대차보호법 및 주택 관련 법률 상담·자문
	찾아가는 주거복지 교육 및 이동상담	관련 기관 연계 소그룹 주거복지 교육 및 개별상담
주거복지 서비스 제공	주거생활 유지 지원사업	긴급임대료, 이사비, 주거관리비, 주거용품 지원
	희망홀씨 순환형 임대주택 운영	희망홀씨 순환형 임대주택 운영 및 입주자 관리
	주거복지 자원발굴 및 연계서비스	주거복지 자원발굴 및 맞춤형 주거복지서비스 연계
	준쪽방 징검다리 지원사업	준쪽방 거주 가구 실태조사 및 맞춤형 서비스 제공
	혹서·혹한기 주거안전 지원사업	폭염·한파 시 주거안정을 위한 안전점검 및 난방용품 지원
	유니버설디자인 주거편의 지원사업	유니버설디자인 적용 욕실 개선사업
	1인 가구 안심키트 지원	1인 가구 범죄예방을 위한 방법 및 안전용품 지원
교육 및 홍보사업	‘다함께 잘산다’ 유니버설디자인 주거교육	유니버설디자인 이론 및 참여교육
	‘혼자서도 잘산다’ 1인 가구 주거학교	1인 가구 주거생활에 필요한 생활밀착형 교육지원
	청년 주거복지 실천단 3기 운영	기자단, 정책제안, 캠페인 등 주거복지 현장지원활동
	주거복지 통합페이지 운영	주거복지 통합페이지 운영
	알기 쉬운 주거복지서비스 안내서	공공·민간의 주거복지서비스를 담은 안내서 제작
	주거복지센터 홍보물 제작	홍보용 리플릿 및 센터 소식지 제작
	어린이 주거 시화전	주거 관련 동시(시화), 수필 등 문학작품 공모전 실시
네트워크 활성화	주거서비스 봉사단 운영	집수리, 정리수납 등 주거환경개선 봉사활동 실시
	공동체 활성화 사업	서비스 지원가구의 공동체 형성을 위한 프로그램 제공
	주거재생 집수리 네트워크 운영	집수리 관련 안건 네트워크 회의 개최
	운영위원회 운영	주거복지센터 운영위원회 운영
주거복지 정책개발	주거복지 정책 토론회 개최	주거복지 관련 정책 발전방안 모색을 위한 토론회 개최
	찾아가는 주거복지 정책 간담회	분야별 주거복지 관련 다양한 욕구와 의견수렴
	성과공유회 개최 및 성과모음집 제작	주거복지센터 연간 성과발표 및 발전방안 모색

자료: 전주시 주거복지센터·전주시, 2023, 2022년 전주시 주거복지센터 성과모음집.

표 IV-18. 주거생활 유지지원사업 개요(2022년)

구분	지원 대상	지원 건수
긴급임대료	임대료 연체로 인한 퇴거위기, 임대료가 없어 거처가 없는 가구	3건
이사비	이사비용이 부족한 가구	36건
주거용품	냉장고, 세탁기 등 생활필수품이 없는 가구	9건

자료: 전주시 주거복지센터·전주시, 2023, 2022년 전주시 주거복지센터 성과모음집.

- 다양한 기관과 연계하여 취약가구의 주거환경 개선사업을 수행함(그림 IV-15)
  - LH전북지사, 전주시지역사회보장협의체, 전주시에너지센터, 행정복지센터, 종합사회복지관, 연탄은행 등과 협력하여 도배·장판, 창호, 싱크대 교체, 화장실 개보수 등을 지원함
  - 반지하에 거주하는 한부모 가구는 화장실 방수처리가 되지 않아 방에 곰팡이가 생기고 습기가 찼을 때, LH전북지사, 한국부동산원, 종합사회복지관 등의 지원으로 화장실보수공사, 도배·장판, 창호, 싱크대 교체를 진행함
  - 휠체어를 이용하는 장애인 1인 가구는 화장실이 외부에 있고 화장실 입구에 단차가 있었는데, 지역의 사회적협동조합 후원을 연계하여 유니버설디자인을 적용한 욕실개선사업을 진행하고 경사로를 설치함
- 2022년에는 완산구 교동 낙수정마을의 주거취약가구 주거실태조사를 실시하고, 준쪽방 형태의 주택을 발굴하여 주택관리공단과 연계한 주거 상향 이동 사업을 시행함
  - 낙수정마을의 주거취약가구를 대상으로 거주 형태, 거주 기간, 주거환경 등을 조사하고, 주거환경개선 및 방역·생활물품을 지원함
  - 준쪽방 형태의 주택을 발굴하고 현황을 파악하여, 총 22가구를 대상으로 주택관리공단과 연계한 주거 상향 이동과 가전·식료품을 지원함
- 2022년 4월부터 법률 자문단을 구성하고, 변호사 2인이 월 1회 주택임대차 무료법률상담소를 운영함
  - 주거복지센터 내방 및 전화상담을 통해 26건의 상담을 진행함



그림 IV-15. 주거환경개선 사례

자료: 전주시 주거복지센터·전주시, 2023, 2022년 전주시 주거복지센터 성과모음집.

### ■ 2023년 전주시 주거복지센터 'EBS나눔0700' 방송을 통한 후원 사례

- 50년 이상 노후주택에 무상 거주하는 차상위계층 4인 가구를 EBS 방송 후원과 연계하여 지원함. 조모, 부모, 자녀로 구성되며, 자녀는 휠체어 이용 장애인임
- 방마다 누수로 인해 천장이 내려앉거나 곰팡이가 피어 있음. 집으로 들어가는 출입구 경사도가 계단으로 되어 있고, 화장실이 실외에 위치해 휠체어로 이동할 수 없음. 기름보일러를 사용하지만 단열이 잘 되지 않아 방과 화장실에서 전기난로를 주로 사용함
- 출입구 경사로 정비, 창호 교체, 문턱 제거, 도배·장판 교체, 실외 화장실 개보수 및 물건 정리 정돈, 노후 주거생활용품 교체를 지원함



〈대문 입구〉



〈천장이 일부 뚫려있는 외부 화장실〉

자료: 전주시 주거복지센터 내부자료.

- LH공사에서 매입임대주택 15호를 제공받아 자연재해, 강제퇴거 위기, 가정폭력 등 긴급한 사유로 임시 거처가 필요한 가구, 비주택 거주자 중 공공임대주택 입주 대기 가구, 재개발사업 등으로 임시 거처가 필요한 가구를 대상으로 희망홀씨 순환형 임대주택을 최대 6개월 동안 제공함<sup>14)</sup>
  - 2022년 기준으로 퇴거위기 16가구, 비주택 거주 13가구, 자연재해 2가구, 가정폭력 피해 2가구, 주거기능상실 2가구가 입주하여 이용함
  - 최대 6개월까지 보증금과 임대료 없이 관리비와 공과금만 내고 거주할 수 있으며, 냉장고, 세탁기, 가스레인지 등 생활 필수가전을 갖추고 있음<sup>15)</sup>
- 순환형 임대주택 이용 가구 심층면접조사 결과 냉장고·세탁기 등 비품이 갖추어져 있고 깨끗하게 관리되고 있어 위기에 도움이 되었다고 평가하며, 공급 확대가 필요하다는 의견을 제시함
  - 한편, 긴급주택에 엘리베이터가 설치되어 있지 않아 이동이 불편한 가구는 거주 기간을 채우지 못하고 퇴거하기도 함

(긴급주택이) 저한테는 큰 보금자리였죠. 그런 게 없었으면 어디 갈 데도 없었어요. 길거리에 나와야 했는데 너무 좋은 보금자리였죠.

사례 7, 국민임대 거주, 65세 남성 1인 가구, 수급

14) 전주시 주거복지센터 심층면접조사 결과에 의하면 순환형 임대주택 최대 지원 기간인 6개월 경과 전에 공공임대주택 또는 민간임대주택으로의 이주를 지원함.

15) 전주시 보도자료, 2021년 7월 15일자, “주거 위기가구에 긴급 임시주택 확대”.

거기가 4층이다 보니까 너무 힘들어요. 척추 협착에 갈비뼈도 나갔던 상황이라서요. 4층에 방이 남아  
서 갔는데 오르락내리락하면 무릎 연골이 파열된 상태라 더 아프거든요. 그래서 처음에는 오래 있으  
려고 갔다가 일찍 나왔어요. (...) (긴급주택은) 원룸인데 깨끗했어요. 냉장고, 전자레인지, 청소기까지  
씩 구비되어 있어서 제가 몸만 아프지 않았으면 있고 싶었어요. (...) (주거복지센터 실무자들은) 친절  
했고, 정말 훌륭하신 분들이었어요. (...) (긴급주택을) 널리 널리 확대했으면 좋겠어요. 위기자들은 언  
제든지 발생하잖아요. 정말 오갈 데가 없는 상황이 되었을 때 얼마라도 있으라고 해주는 것은 위기자  
들한테 극단 선택하지 않고 그래도 버틸 수 있는 지푸라기라도 되지 않을까 생각했어요.

사례 8, 민간임대 거주, 60세 여성 1인 가구, 수급

- 전주시 주거복지 네트워크의 실무자를 대상으로 주거복지 학교를 운영하고, 지역자활센터에  
서 분기별로 교육을 수행하면서 지원 대상자를 발굴함
- 한부모가족, 노인, 아동, 장애인, 가정폭력 피해 여성 등 취약계층 관련 기관을 대상으로 찾  
아가는 주거복지 정책 간담회를 진행해, 주거문제와 필요한 주거정책을 파악하고 있는데, 센  
터에서 파악한 취약계층별 지원 소요는 다음과 같음
  - 한부모가족 시설은 이혼 후에만 입소 가능하여, 가정폭력 피해자를 긴급히 지원할 수 없는  
한계가 있음. 긴급 지원주택 공급을 확대하여 이혼 절차가 마무리될 때까지 안전하게 거주  
할 수 있는 공간을 제공하는 것이 필요함
  - 노인 자가 가구는 주택의 노후화, 임차 가구는 월세 및 관리비 체납 등의 문제가 발생함.  
보증금 마련이 어려워 무보증의 열악한 주거환경으로 이사를 가는 경우도 다수여서 보증금  
지원을 확대하고 공공임대주택 보증금을 낮출 필요가 있음
  - 보호 종료 아동은 퇴소 후 살 집을 찾는 것에 어려움을 겪고 있음. 집을 구하는 법, 부동  
산 용어, 전월세 유형, 공공임대주택 신청방법 등에 대한 교육과 정보 제공이 필요함
  - 장애인 가구는 보증금이 없어 주택을 구하지 못하는 경우가 많아 보증금 지원 확대와 장에  
인 편의시설 설치가 필요함

전주시에 네트워크 단체가 있는데 다 유관기관 복지시설이에요. 주거 문제 상담을 어떻게 할지 모르  
겠다는 의견이 있어서 실무자를 위해서 주거복지 학교를 운영했어요. 주거복지 학교는 총 4강으로 센  
터에서 한번 진행했었고요. 노인, 장애인, 여성, 아동 등 5개 기관을 방문해서 주거 문제를 어떻게 해  
결하고 있고, 어떤 주거 문제들이 있는지 인터뷰를 했던 거죠. 신규 사업으로 반영해보고 싶어요.

사례 13, 전주시 주거복지센터 관계자

- 2023년에는 전주시가 추진하고 있는 연탄보일러 교체 사업에서 교체를 희망하지 않는 가구를  
대상으로 현지실사와 상담을 통해 비희망 사유를 분석하는 한편, 취약가구를 발굴하여 지원함<sup>16)</sup>
  - 2022년 전주시는 연탄보일러 사용 가구 전수조사를 시행하고, 희망 세대를 대상으로 보일  
러 교체 사업을 추진함. 심층면접조사 결과 본 전수조사는 취약가구를 발굴하는 통로가 됨

16) 전주시 주거복지센터 관계자 심층면접조사.



- 2023년 전주시 주거복지센터는 연탄보일러 교체를 희망하지 않는 가구를 방문하여 상담 후 난방 시설 교체를 설득하거나 필요한 자원을 연계함
- 2023년부터 전주시에서 집수리 학교 교육을 위탁받아 운영함
  - 전주시민을 대상으로 생활형 집수리에 대한 관심을 유도하고, 집을 스스로 고쳐 쓰는 집수리 문화를 조성하며, 교육 수료자들이 지역 내 간단 생활 집수리 봉사에 참여하도록 함
  - 사업비는 3,000만원(시비 100%)이며, 강사비(실습 지원을 위한 보조 강사 포함), 교육장 대관료, 재료비 등이 포함됨
  - 목공, 단열, 타일, 방수 등 주요 공정별 이론과 실습교육을 병행함. 교육과정은 기초 3회, 심화 1회이고, 모범 수료생을 중심으로 집수리 봉사 현장 실습을 수행함
  - 상반기 기초과정은 8일, 32시간이고, 현장실습은 1일, 4시간임. 하반기 심화과정은 4일, 16시간, 기초과정은 4일, 16시간, 현장실습 1일, 4시간임
  - 기초과정에서는 공구 사용법, 건축·목공, 생활전기, 페인트·도배를 교육하며, 심화과정에서는 화장실 배관·방수, 단열·타일, 설비·전기 등을 교육함
  - 주거취약가구 간단집수리 봉사를 연계하여 현장실습을 추진함
  - 주거복지센터 자체 평가 결과 우수한 강사진과 충실한 실습으로 교육 수료자들의 만족도가 높음

## ■ 전주시 주거복지 협력 체계 운영

- 전주시는 주거복지 정책 발굴 및 모니터링 등을 위해 주거복지 네트워크와 주거복지협의체를 운영함
  - 전주시는 2016년 9월부터 LH전북지사, 주거복지센터, 도시재생지원센터 등과 ‘전주시 주거복지 네트워크’를 구성하여 운영하며, 2023년 기준으로 27개 기관이 참여함<sup>17)</sup>
  - 전주시 주거복지 네트워크는 주거복지 사각지대 대상자 발굴 및 사례연계, 솔루션 공유, 주거복지 관련 자원연계·개발, 찾아가는 정책 모니터링, 찾아가는 상담·교육·홍보사업 등을 협력하여 추진함. 분기별 1회 정기 회의를 진행하고, SNS를 활용하여 수시 소통함
  - 전주시는 주거복지사업을 효율적으로 추진하기 위해 2020년부터 LH전북지사과 주거복지 통합서비스 업무협약을 맺고 지역사회보장협의체, 주거복지센터, LH전북지사 주거복지사업부, 마이홈센터 등 4개 기관이 참여하는 ‘전주시 주거복지협의체’를 운영함
  - 전주시 주거복지협의체는 순환형 임대주택 및 수요 맞춤형 임대주택 공급에 협력하고, 이동 상담소, 주거복지 정책포럼 등을 운영함
  - 주거복지 네트워크 및 공공건축가 역량 강화 교육, 무료 상담, 현장 자문 등을 진행함

17) 전주시 주거복지 네트워크 참여 기관은 전주시, LH전북지사, 전북주거복지센터, 전주시 주거복지센터, 전주시 도시재생지원센터, 세이브더칠드런 서부지역본부 전북아동권리센터, 원광모자원, 중증장애인지역 생활지원센터, 초록우산 어린이재단 전북지역본부, 전주시 건강가정지원센터, 전북척수장애인협회, 우리 노인복지센터, 한국주거복지 사회적협동조합, 전주시 덕진노인복지관, 전주시 장애인가족지원센터, 전주 종합사회복지관, 정신재활시설 아름다운세상, 꽃밭정리 노인복지관, 엠마오 노인복지센터, 전주다시서기 지원센터(노숙인시설), 전주덕진지역자활센터, 선너머종합사회복지관, 전주여성의전화부설 전주여성의쉼터, 여성자활지원센터, 우리집 그룹홈, 쉼터민들레, 공동생활가정 아름다운집(정신재활시설)임.



- 2022년에는 이동 상담소를 총 4회 진행하여 주거복지, 생활법률, 부채, 신용회복 등에 대한 상담을 제공했고, 100명가량이 참석한 '주거정책 혁신포럼'을 개최함
- 한편, 시흥시와 시흥시 민간단체는 불법 방 쪼개기 등으로 인해 주거빈곤 아동 가구가 많은 정왕본동·정왕1동·정왕3동 지역의 문제를 개선하기 위해 2017년 5월 '정왕지역 아동주거환경 개선 네트워크'를 구성함(시흥시·한국도시연구소, 2020)
- 2018년 19개 기관이 네트워크 업무협약을 체결하였으며, 정책과 사업 개발을 위한 학습모임, 전문가 강연, 사례공유 및 현장방문, 정책토론회 등을 진행함
- 시흥시는 아동 주거권 보장에 한정된 의제를 중심으로 민관 네트워크를 구성한 반면, 전주시는 포괄적인 의제를 다룰 수 있는 네트워크를 구성함

## 전주시 자체 ■ 전주시는 주거복지 선도 지자체로서 다양한 사업을 적극적으로 추진 중임

### 예산을 통한 주거복지 예산 확대

- 주거복지 선도 지자체인 전주시와 시흥시의 2022년 예산 규모, 자체적으로 추진 중인 주거복지 사업 예산을 비교한 결과는 다음과 같음
  - 두 지자체 예산은 마지막 추경안을 반영한 일반회계 기준으로 비교함
- 전주시는 시흥시에 비해 전체 예산에서 사회복지 예산이 차지하는 비중이 낮으며, 항목별로는 기초생활보장 예산 비중이 높고 보육·가족 및 여성 예산 비중이 낮음(표 IV-19)
  - 전주시의 3차 추경을 반영한 2022년 예산은 2조 4,950억원, 사회복지 예산이 차지하는 비중은 39.5%(9,861억원)임. 전주시 사회복지 예산의 항목별 비율은 노인·청소년(13.5%), 보육·가족 및 여성(11.4%), 기초생활보장(9.5%) 순으로 높음
  - 시흥시의 2차 추경을 반영한 2022년 예산은 1조 5,712억원, 사회복지 예산이 차지하는 비중은 41.9%(6,579억원)임. 시흥시 사회복지 예산의 항목별 비중은 보육·가족 및 여성(15.9%), 노인·청소년(11.8%), 취약계층지원(7.1%) 순임
  - 예산 규모에서 큰 차이가 발생하는 것은 2021년 기준 전주시(286,273가구)의 가구수가 시흥시(226,846가구)에 비해 많기 때문임
  - 전주시는 시흥시에 비해 기초생활보장 예산 비중이 높고, 보육·가족 및 여성 예산 비중이 낮음
- 전주시와 시흥시에서 추진 중인 주거복지 사업 관련 예산이 시흥시는 사회복지 예산으로 분류되지만, 전주시는 국토 및 지역개발 예산으로 분류되므로 사회복지 예산만을 비교하는 것은 적절하지 않음. 따라서 각 주거복지 예산을 세부사업 단위로 살펴볼 필요가 있음
- 기초자치단체 사업의 재원 구조는 국비·도비·시비 매칭, 도비·시비 매칭, 자체 예산(시비) 등으로 구분되는데, 전주시는 다양한 주거복지 사업을 자체 예산으로 추진 중임(그림 IV-16)
  - 국비·도비·시비: 주거급여, 청년 월세 한시 특별지원, 농어촌 장애인주택 개조사업 등
  - 국비·시비: 청년매입임대주택 공급, 저소득계층 노후주택 개보수 등
  - 자체 예산: 전주형 사회주택 공급 및 운영주체 육성, 주택바우처 사업, 에너지 바우처 사업,<sup>18)</sup> 전주시 주거복지센터 운영, 해피하우스 사업 등

표 IV-19. 전주시와 시흥시의 2022년 일반회계 세출예산 비교(마지막 추경안 기준)

(단위: 천원, %)

구분	전주시		시흥시	
	예산	비율	예산	비율
총계	2,494,972,655	100.0	1,571,203,834	100.0
사회복지	986,086,553	39.5%	657,894,974	41.9
기초생활보장	237,583,601	9.5%	76,248,693	4.9
취약계층지원	104,102,792	4.2%	111,190,126	7.1
보육·가족 및 여성	284,028,465	11.4%	249,362,162	15.9
노인·청소년	337,248,273	13.5%	184,746,362	11.8
노동	15,818,504	0.6%	17,566,852	1.1
보훈	7,266,038	0.3%	9,209,984	0.6
사회복지일반	38,880	0.0%	9,570,795	0.6

자료: 전주시, 2022, 일반 및 기타특별회계 세입·세출 예산서 총괄(2022년 3회 추경); 시흥시, 2022, 일반 및 기타특별회계 세입·세출 예산서 총괄(2022년 2회 추경).

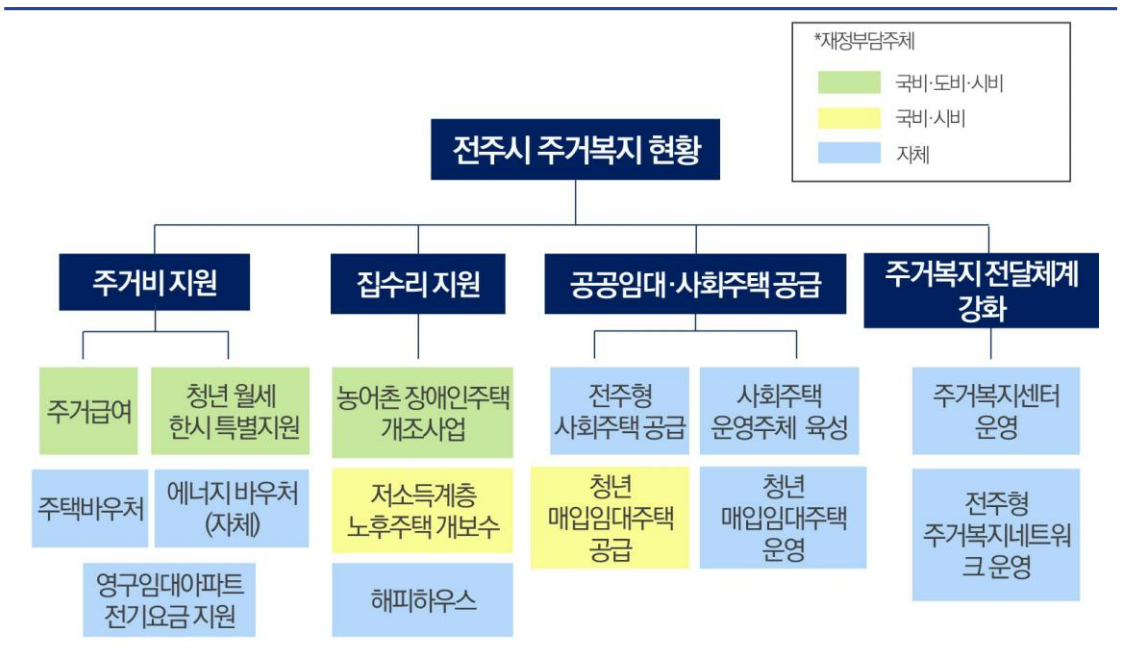


그림 IV-16. 전주시 주거복지 사업의 예산 구조

자료: 전주시 2022년 세입·세출예산서를 기반으로 분류하여 시각화함.

18) 에너지 바우처 사업비에는 홍보비와 안내문 우편발송비가 포함됨.

- 전주시는 시흥시에 비해 자체 예산으로 추진하는 주거복지 사업의 수가 많을 뿐만 아니라 예산 규모도 약 2배임(표 IV-20, 표 IV-21)
  - 전주시는 주택바우처, 해피하우스, 전주형 사회주택, 전주시 주거복지센터 운영 등에 32억 원을 편성함
  - 시흥시는 시흥형 주거비 지원사업, 시흥형 집수리 지원사업, 시흥주거복지센터 운영, 사회주택 운영 등에 17억원을 편성함

표 IV-20. 전주시의 주거복지 관련 자체사업 예산(2022년)

(단위: 천원)

구분	예산
주거복지과 예산	42,058,060
주거복지증진	42,009,814
주거약자지원	33,838,054
주거급여	30,850,254
청년 월세 한시 특별지원**	1,919,500
주택바우처 사업	100,000
주거복지위원회 운영	1,500
전주형 주거복지네트워크 운영	5,000
주거복지 업무 추진	1,800
전주시 주거복지센터 운영	310,000
주거복지 서비스 강화	10,000
제2기 전주시 주거복지기본계획 수립	165,000
행복e음 e-그린 우편서비스 지원	4,000
저소득계층 임대보증금 지원	400,000
영구임대아파트 전기요금 지원	66,000
에너지 바우처 사업(자체)	5,000
취약계층 주거환경개선	7,890,300
전주형 사회주택 공급	1,770,000
전주형 사회주택 운영주체 육성	5,000
청년매입임대주택 공급**	1,400,000
청년매입임대주택 운영	40,000
저소득계층 노후주택 개보수	500,000
농어촌 장애인주택 개조사업	7,600
저층주거지, 빈집 관련 도시재생·정비사업 예산	4,167,700
해피하우스 지원	281,460
행정운영경비	48,246

자료: 전주시(2022a).

주: 1) 음영 표시된 부분은 자체 사업임.

2) \*\*는 2차 추경으로 예산이 변경된 사업임.

3) 저층주거지, 빈집 관련 도시재생·정비사업 예산이 시흥시에서는 도시재생과에서 추진 중인 사업이므로 직접적인 비교가 적절하지 않아 세부항목별로 제시하지 않음.

4) 저소득계층 임대보증금 지원사업에 책정된 도비는 LH공사로 직접 지원되어 시 예산서에는 시비만 기록됨.

표 IV-21. 시흥시의 주거복지 관련 자체사업 예산(2022년)

(단위: 천원)

구분	예산
주택과 예산	25,301,976
쾌적한 주거환경 조성	1,120,360
주거복지	24,024,658
주거급여지원	22,119,095
주거복지지원	1,905,563
사회주택 운영**	48,950
주거복지센터 운영*	262,113
주거위기가구 지원	4,500
시흥형 주거비 지원사업**	1,100,000
주거취약계층 주거상향 지원사업*	180,000
시흥형 집수리 지원사업	60,000
신혼부부 전세대출금 이차지원	250,000
행정운영경비	46,380
재무활동	110,578

자료: 시흥시(2022).

주: 1) 음영 표시된 부분은 자체 사업임.

2) \*는 1차 추경, \*\*는 2차 추경으로 예산이 변경된 사업임.

- 전주시와 시흥시가 자체 예산을 투입하여 공통적으로 추진 중인 사업은 주거비 지원, 집수리 지원, 사회주택 운영 지원, 주거복지센터 운영 지원 등임
  - 주거비 지원 예산은 전주시(1억원)가 시흥시(11억원)에 비해 크게 적음. 월세 지원 외에 전주시는 에너지 사용료 지원 사업(0.7억원)을 시행 중이며, 시흥시는 전세대출금에 대한 이차 지원 이차보전 사업(2.5억원)을 시행 중임
  - 자체 예산을 통해 시행하는 집수리 지원 예산은 전주시의 해피하우스(2.8억원)가 시흥시의 시흥형 집수리 지원사업(0.6억원)에 비해 많음. 시흥시도 해피하우스와 유사한 경기행복마을관리소 지원 예산을 편성하고 있지만, 도비·시비 매칭 사업이며 인건비를 제외한 운영비는 1.4억원으로 인건비를 포함하지 않은 해피하우스 예산에 비해 적음
  - 전주시는 사회주택 공급 예산을 17.7억원 편성했고, 운영주체 육성을 위한 500만원을 별도 편성함. 반면 시흥시는 신규 공급 예산은 없고 사회주택 운영 예산에 4,895만원을 편성함
  - 주거복지센터 운영 예산은 전주시(3.1억원)가 시흥시(2.6억원)에 비해 많음

# 2

## 주거 문제 진단

### 주거취약

#### ■ 독거노인 가구와 저소득 가구를 중심으로 증가한 주거취약가구

### 가구의 증가

- 전주시의 적극적인 주거복지 정책 추진과 여러 성과에도 불구하고, 여전히 주거복지 사각지대의 규모가 큼
- 2017년과 2022년의 전주시 주거실태조사 결과를 비교하면 주거취약가구 중 공공의 안전망 안에 들어온 가구 비율이 다소 증가함
  - 공적 지원 대상인 공공임대주택 거주 가구와 국민기초생활보장제도 수급 가구 비율이 2017년 11.8%에서 2022년 13.4%로 증가함
  - 공공임대주택 거주 가구는 2017년 13,241가구에서 2022년 16,845가구로, 3,604가구(27.2%) 증가함
  - 국민기초생활보장제도 수급 가구는 2017년 16,206가구에서 2022년 20,079가구로, 3,873가구(23.9%) 증가함
- 2017~2022년 주거취약가구는 약 2만가구 증가했고, 증가한 주요 원인은 고령화와 소득 양극화로 판단됨. 만 65세 이상 1인 가구 증가, 기준중위소득 50% 이하 가구 증가가 두드러짐(표 IV-22, 그림 IV-17)
  - 주거취약가구는 2017년 79,480가구에서 2022년 100,080가구로 20,600가구(25.9%) 증가함
  - 만 65세 이상 1인 가구는 2017년 26,949가구에서 2022년 42,576가구로 15,627가구(58.0%) 증가함
  - 기준중위소득 50% 이하 가구는 2017년 54,288가구에서 2022년 61,358가구로 7,070가구(13.0%) 증가함
- 가구원 중 장애인이 있는 가구가 2,000가구 이상 증가했는데, 배리어프리(barrier-free) 등 장애인 거주자의 특성에 맞는 정책적 대응이 필요함
- 2020년 인구주택총조사에 의한 행정동별 1인 가구 비율은 금암1동(71.8%), 평화1동(47.5%), 금암2동(47.5%), 우아2동(47.1%)이 다른 지역에 비해 높고, 혁신동(13.8%), 송천1동(19.2%), 호성동(19.9%)은 상대적으로 낮음
- 2022년 전주시 내부자료에 의한 국민기초생활보장 수급 가구 비율은 평화1동(34.6%), 완산동(21.9%), 팔복동(20.3%)에서 상대적으로 높고, 혁신동(0.9%), 송천1동(3.2%), 효자3동(4.8%)에서 상대적으로 낮음

표 IV-22. 전주시 주거취약가구 규모 및 비율(2017·2022년)

(단위: 가구, %)

구분		2017년		2022년		가구수 증감
		가구수	비율	가구수	비율	
전체 가구		249,563	100.0	274,416	100.0	24,853
주거취약가구 합계		79,480	31.8	100,080	36.5	20,600
주거 취약 가구	내국인 가구	77,171	30.9	97,691	35.6	20,520
	만 65세 이상 1인 가구	26,949	10.8	42,576	15.5	15,627
	가구원 중 장애인이 있는 가구	17,689	7.1	19,750	7.2	2,061
	공공임대주택 거주 가구	13,241	5.3	16,845	6.1	3,604
	조손·한부모 가구	2,666	1.1	3,188	1.2	522
	국민기초생활보장 수급 가구	16,206	6.5	20,079	7.3	3,873
	기준중위소득 50% 이하 가구	54,288	21.8	61,358	22.4	7,070
	외국인·다문화	2,308	0.9	2,389	0.9	81
	가구원 중 외국인 또는 귀화 한국인이 있는 가구					

주: 중복 가구로 인해 각각을 더한 합이 전체와 같지 않음.

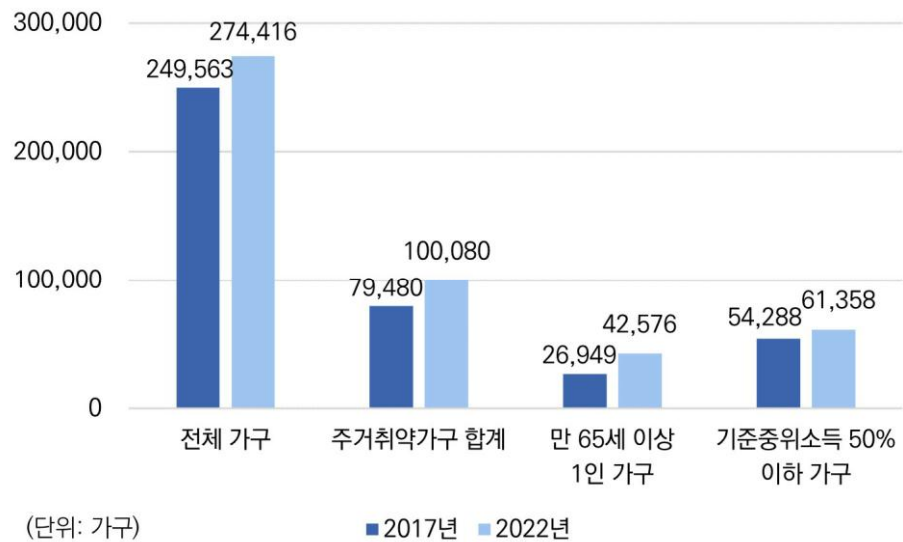


그림 IV-17. 전주시 전체 가구와 주거취약가구 규모 비교(2017·2022년)

## 주택의 노후화

### ■ 주택개량 지원이 필요한 노후주택 재고 증가

- 전주시는 아파트 비율이 전라북도와 전국보다 높음. 단독주택은 전체 주택유형에서 차지하는 비율은 상대적으로 낮지만, 경과연수가 30년 이상인 비율이 절반 이상으로 다른 유형보다 높음 (표 IV-23)
  - 전체 주택에서 1990년 전 건축된 경과연수 30년 이상 주택은 16.7%인데, 단독주택은 54.5%로, 아파트(7.3%)와 연립·다세대주택(28.0%)보다 높음
  - 단독주택 비율은 풍남동, 완산동, 노송동, 인후2동에서 높고, 아파트 비율은 효자3동, 송천1동, 혁신동, 평화2동, 호성동, 평화1동에서 높으며, 연립·다세대주택 비율은 금암1동, 팔복동에서 높음
- 노후 아파트 중 저층 ‘나홀로’ 아파트는 관리 필요성이 크지만 해피하우스 사업의 지원 대상에서 제외되고 있음
- 주택개량 지원이 필요한 노후 자가주택과 노후 영구임대주택이 많음(그림 IV-18)
  - 평화동에 위치한 영구임대주택 단지는 입주민의 삶의 질 향상을 위한 지원이 필요함
  - 영구임대주택뿐만 아니라 노후 국민임대주택에서도 단열성능 저하로 인한 문제가 발생함

베란다나 창틀이 노후해서 가스비가 많이 나와요. 이중창이 아니에요. 지난달에도 가스비를 14만원 냈고요. 에너지 바우처로 할인받아도 한 번 폭탄 맞으면 휘청거립니다. 외풍이 너무 심해서 난방이 잘 안 돼요. 베란다 세탁기도 열어서 안 될 때도 있는데 일일이 말하기도 뭐하고요.

사례 7, 국민임대 거주, 65세 남성 1인 가구, 수급

표 IV-23. 전주시의 주택유형별 노후주택 비율(2021년)

(단위: 호, %)

구분	전체	2010년 전 건축		1990년 전 건축	
		호수	비율	호수	비율
전체	243,306	182,407	75.0	40,512	16.7
단독주택	41,386	34,445	83.2	22,551	54.5
아파트	186,771	135,837	72.7	13,657	7.3
연립·다세대주택	12,143	9,646	79.4	3,396	28.0
비거주용 건물 내 주택	3,006	2,479	82.5	908	30.2

자료: 통계청, 2021, 인구주택총조사.





완산구 풍남동 노후 자가주택 내부



완산구 풍남동 노후 자가주택 곰팡이가 핀 방



노후 영구임대주택 베란다 단창



노후 영구임대주택 외관

그림 IV-18. 주거환경이 열악한 노후주택 및 노후 영구임대주택

- 무허가 주택은 공공의 집수리 지원 대상에서 제외된 사각지대인데, 전주시 주거복지센터에서는 민간자원 연계를 통해 지원 사업을 수행하고 있음
  - 건강을 위협하는 석면 슬레이트 지붕은 철거에 많은 비용이 소요되지만 무허가 주택은 공공의 지원을 받을 수 없음
  - 주거복지센터에서는 자체 모금을 통해 일부 가구를 지원하기도 함

집수리 지원 조건이 굉장히 까다로운 거예요. 자가여야 하고 재산세를 내야 해요. 오래된 주택은 미등기 무허가 건물이어서 재산세를 안 내는 경우도 있어요. (...) 이분들은 어디로 연계를 해야 할까요? LH 집수리, 에너지효율 개선사업, 이런 게 안 되면 일반 후원자분들한테 돈을 모아서 지원해줘야 한다는 얘기죠.

사례 13, 전주시 주거복지센터 관계자

(OO동에) 본인 토지가 아닌 곳에 무허가 건축물이 많아요. 주거급여를 신청해서 LH에서 주택조사를 나가면 이걸 주택이라고 단정할 수 있는 근거가 빈약하기 때문에 조사 미진행으로 끝나요. 주거급여 대상자에 해당이 안 된다고 판단돼서 수선을 받기 어려운 경우가 생기죠. 건축물대장이라도 있으면 토지는 본인 게 아니더라도 인정해 주는 경우가 있는데 그것도 없는 경우가 있거든요. 이분들은 지붕 수선을 해달라고 하는데, 대부분 석면 슬레이트라서 철거 비용도 엄청나게 발생하고, 시에서 접근하기 어려운 측면이 있어요.

사례 17, OO동 주민센터 공무원

## 체계적인 공공임대 주택 관리 방안 부재

### ■ 전주형 청년 매입임대주택 관리의 어려움

- 전주시는 80호 이상의 전주형 청년 매입임대주택을 자체적으로 운영·관리하고 있는데, 향후 공급이 확대에 대비한 관리 방안 마련이 필요함
  - 주거복지과에서 청년 매입임대주택 업무를 담당하고 있을 때는 공무원 한 명이 청년 매입 임대주택 관리를 담당함. 잦은 민원이 발생해 담당 공무원이 과중한 업무를 감당해야 했음
  - 2023년 현재 업무 분장 변경으로 청년 매입임대주택 공급은 건축과, 운영은 청년과에서 담당하고 있음
- 전주시에서 직접 매입임대주택을 운영·관리하는 것에 한계가 있어 관련 업무를 전담하는 전 주도시공사 설립이나 민간 비영리 조직 등과의 협업이 필요함
- 국토교통부, LH공사, 전북개발공사 등 관련 주체와의 거버넌스 구축을 통해 전주형 청년 매 입임대주택뿐만 아니라 기존주택 매입임대주택 등 산재한 공공임대주택에 대해 체계적인 운 영·관리 방안 마련이 필요함
  - LH공사는 2015년부터 산재한 매입임대주택 관리를 위해 전국 29개 거점 관리소를 설치하 여 관리업무를 위탁해왔고, 거점 관리소에 위탁하지 못하는 재고는 LH공사 지사에서 자체 관리하거나 인근 건설임대주택 관리소를 활용하고 있음(LH토지주택연구원, 2021)
  - 전주시가 관련 주체 간 거버넌스를 통해 사업비를 매칭하는 등 협업체계를 구축하여 분산 된 소규모 공공임대주택 운영·관리를 강화하는 방안도 검토할 필요가 있음
  - LH공사가 추진 중인 사회적 주택을 공급하여 운영·관리 주체를 사회적 경제 주체에 위탁 하는 방안도 검토하는 것이 필요함

### ■ 정신질환, 저장 강박 등이 있는 가구에 대한 대응 현황과 한계

- 영구임대주택에는 정신질환, 저장 강박, 알코올 중독 등이 있는 가구 비율이 높지만 이에 대 응할 수 있는 전문인력이 충분히 배치되어 있지 않음
  - 중앙정부 지원으로 2023년 4월부터 두 단지에 주거복지사가 1명씩 배치되었으나 1,000세 대가 넘는 단지 규모에 비해 인력이 부족함
  - 영구임대주택 단지 내에 있는 종합사회복지관에서 고령 가구나 정신질환 가구를 지원하고 있지만, 인력과 자원 부족으로 충분한 지원이 이루어지지 못하고 있음
- 전주시 영구임대주택 중 평화1단지, 평화4단지 내에는 종합사회복지관이 위치하며, 고령자·정 신질환자 등을 대상으로 서비스를 제공함
  - 평화1단지에 2개소(평화사회복지관, 전주종합사회복지관), 평화4단지에 1개소(학산종합사회 복지관)가 위치하며 모두 전주시가 사회복지법인에 위탁해 운영함
  - 세 사회복지관 모두 단지 내외 지역 주민을 대상으로 경로식당을 운영하고 있으며, 평화-전주종합사회복지관은 거동이 불편한 대상자에게 도시락 배달 서비스를 제공함

- 평화사회복지관에서는 등록장애인 당사자 자조모임, 친목 도모를 위한 나들이, 주 1회 재할프프로그램을 운영하며, 2023년에는 정신질환이 있는 가구 15가구를 대상으로 모니터링 사업을 실시함
- 사회복지관은 중앙정부로부터 지원을 받거나 지역 내 다른 기관들과 협업해 공모사업을 진행함
  - 평화사회복지관은 2022년 보건복지부 고독사 예방 시범사업 공모에 선정되어 사회적 고립 예방 서비스를 제공함<sup>19)</sup>
  - 학산종합사회복지관은 지역식당 8곳과 협약을 맺고 평화4단지 주민 중 만 60세 미만 중장년층에게 반값 식사를 제공함
  - 2020년부터 정신건강 안전망 구축 실무자 네트워크를 구성하여 사례관리, 모니터링 과정에서 필요한 기관 간 협업을 수행함
- 사회복지관 담당자 전화조사 결과 단지 내 정신질환이 있는 주민 비율이 높지만 복지관 내 담당 인력과 자원은 부족함
  - 안전 문제 등의 이유로 2인 1조로 지원해야 하지만 현재 인력은 불충분함
  - 도시락 배달 사업은 모니터링을 매개할 수 있는 장점이 있으나, 거동이 불편한 장애인·노인 위주로 지원되고 있어 정신질환이 있는 중장년층에 대한 지원이 부족함
  - 등록장애인 이외에 정신질환이 있는 가구에 대한 정보가 없어 서비스 제공이 어려움

## 월세 가구의 ■ 저소득·청년·고령 가구에서 상대적으로 높은 소득 대비 주거비 부담

### 높은 주거비 부담

- 가구의 소득 대비 주거비 부담과 주거비 과부담 가구 비율은 주거정책의 주요 지표 중 하나로, 여기에서는 2022년 전주시 주거실태조사 분석 결과를 제시함
  - 주거비 부담은 소득 대비 임차료 비율(RIR: Rent to Income Ratio)<sup>20)</sup>과 소득 대비 임차료와 공과금·관리비를 합한 비율(HCIR: Housing Cost to Income Ratio)로 산정함
  - 주거비 과부담 가구는 OECD 기준<sup>21)</sup>에 따라 RIR 또는 HCIR이 40%를 초과하는 가구로 정의하여 비율을 계산함
- 월세로 거주하는 주거취약가구의 주거비 부담은 일반 가구에 비해 큰 가운데, 청년·고령 가구와 저소득 가구에서 상대적으로 높음(표 IV-24)
  - 전체 가구의 RIR은 21.5%, HCIR은 29.0%임
  - 주거취약가구의 RIR은 27.1%, HCIR은 37.7%로 일반 가구에 비해 높음

19) 시범사업 지역은 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 울산광역시, 경기도, 강원도, 충청북도, 전라북도, 경상북도 등 9개 시·도와 해당 시·도 내 39개 시·군·구이며, 복지사각지대 발굴시스템, 1인 가구 명단 등을 통해 고독사 위험이 있는 사람을 발굴하고, 지역 여건과 특성에 따라 사업모형을 선택하여 자율적으로 사업을 추진함(보건복지부 보도자료, 2022년 7월 29일자, “고독사 예방 및 관리 시범사업, 8월부터 첫걸음”).

20) 보증금은 한국부동산원의 2022년 12월 기준 전라북도 전월세전환율로 환산하여 월세와 합산함(한국부동산원, 전국주택가격동향조사: 전월세전환율).

21) OECD, Affordable Housing Database(<https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>).

- 기준중위소득 50% 이하 가구는 RIR이 32.8%, HCIR이 45.1%로, 소득의 약 3분의 1을 임차료로, 약 절반을 주거비에 지출하고 있음
- 가구주 연령 30세 미만의 RIR은 30.9%, HCIR은 37.9%이고, 60세 이상의 RIR은 23.9%, HCIR은 35.2%임. 청년·고령 가구의 소득 대비 주거비 부담이 상대적으로 높음
- 65세 이상 1인 가구의 RIR은 26.5%, HCIR은 38.7%임
- 아동 가구의 RIR은 20.5%, HCIR은 27.3%임
- 월평균 가구소득이 낮을수록 소득 대비 주거비 부담이 높아, 소득 100만원 미만 가구의 RIR은 36.4%, HCIR은 49.9%인데, 500만원 이상 가구의 RIR은 11.4%, HCIR은 14.2%임
- 주거취약가구의 3분의 1 이상은 HCIR이 40%를 초과하는 주거비 과부담 상태인 가운데, 주거비 과부담 가구 비율은 저소득·청년·고령 가구에서 상대적으로 높음
  - 주거비 과부담 가구 비율은 주거취약가구(38.4%)가 전체 가구(22.4%)에 비해 높음
  - 가구주 연령 30세 미만은 41.5%, 60세 이상은 32.0%가 주거비 과부담 상태로, 다른 연령대에 비해 높음
  - 65세 이상 1인 가구의 40.4%, 아동 가구의 12.5%는 주거비 과부담 상태임
  - 월평균 소득이 낮을수록 주거비 과부담 가구 비율이 높아, 소득 100만원 미만 가구는 66.7%이고 500만원 이상 가구는 2.5%임

표 IV-24. 월세 가구의 소득 대비 주거비 부담 및 주거비 과부담 가구 비율

(단위: 가구, %)

구분		가구수	소득 대비 주거비 부담		주거비 과부담 가구 비율	
			임차료	공과금· 관리비 포함	임차료	공과금· 관리비 포함
전주시		56,090	21.5	29.0	11.8	22.4
주거취약가구를 제외한 일반 가구		26,183	15.0	19.1	1.0	4.1
주거취약가구		29,907	27.1	37.7	21.3	38.4
기준중위소득 50% 이하 가구		20,427	32.8	45.1	29.5	52.1
65세 이상 1인 가구		8,336	26.5	38.7	17.8	40.4
아동 가구		6,767	20.5	27.3	8.5	12.5
가구주 연령대	30세 미만	12,673	30.9	37.9	26.2	41.5
	30~39세	7,243	16.9	21.6	4.1	8.1
	40~49세	9,830	14.8	20.3	2.0	6.7
	50~59세	10,372	15.6	22.2	4.2	9.2
	60세 이상	15,971	23.9	35.2	15.0	32.0
월평균 가구소득	100만원 미만	15,134	36.4	49.9	38.6	66.7
	100~200만원 미만	11,753	23.6	32.1	5.2	17.1
	200~300만원 미만	12,400	14.6	19.5	0.8	2.2
	300~400만원 미만	9,289	12.2	16.1	0.0	1.1
	400~500만원 미만	3,738	10.4	13.7	0.0	0.0
	500만원 이상	3,776	11.4	14.2	2.5	2.5

자료: 2022년 전주시 주거실태조사.

- 주거비 과부담 상태에 놓인 주거취약가구 규모를 고려해 주택바우처를 개선하여 지원 가구 수, 보장 수준, 지원 기간을 확대할 필요가 있음

## ■ 난방비 증가에 따른 주거비 부담 증가

- 2022년 전주시 주거실태조사에서 현재 집에서 겪는 가장 큰 어려움으로 전체 가구의 14.5%, 주거취약가구의 18.3%가 ‘주거비 부담(주택마련 대출이자·임차료·관리비 등)’이라고 응답함
- 지난 1년(2021년) 동안 주거비가 부담스러웠다고 응답한 비율은 주거취약가구(37.8%)가 전체 가구(23.5%)보다 높음
- 에너지 바우처, 다자녀 요금 할인을 받더라도 단열 문제가 심각한 노후주택에 거주하는 가구는 난방비 부담이 큼
  - 노후주택에 거주하는 다자녀 가구는 요금을 감면받아도 에너지 사용료 부담이 커서 생활에 어려움을 겪고 있음
  - 기름보일러를 사용하는 경우 중앙정부의 에너지 바우처 지원으로 충분한 난방을 할 수 없음
  - 국민임대주택에 거주하는 수급 가구는 주거급여로 월세를 납부할 수 있지만 관리비와 공과금은 생계급여에서 지출해야 해서 부담이 큼

겨울에는 난방비 감당이 안 되니까 난방을 아예 못 해요. 영하 10도로 내려간 날 보일러 터지면 안 되니까 그때 한 번 돌려봤어요. 온열 기구 조금씩 사용하고요. 여름에도 에어컨은 거의 사용 안 하는 편이에요. 다자녀 할인 조금씩 받고, 아끼고 아껴도 수도, 가스, 전기가 10만원 이상 나오죠.

사례 6, 민간임대 거주, 5인 가구, 다자녀, 비수급

처음에 들어왔을 때는 연탄을 썼는데 건물주가 기름보일러로 바꿔준 거죠. 기름값이 많이 나와요. 공기관에서 지원해주는 것(에너지 바우처)은 12만 얼마예요. 그걸로 (난방을) 10일도 못 해요. (...) 이런 말씀 드리면 좀 그런데 실제 당사자들한테는 안 하느니만 못한 거죠. 현실하고 너무 동떨어진 부분이 있죠.

사례 8, 민간임대 거주, 60세 여성 1인 가구, 수급

(지금 사는 국민임대는) 관리비가 10만원 넘게 나오거든요. 그게 부담이 굉장히 많이 가더라고요. 저는 기초수급자라서 할인 혜택을 받는데도 기본적으로 공용으로 나오는 관리비가 저한테는 굉장히 부담스러워요. 월세, 관리비, 전기, 수도, 가스비 해서 한 달에 30~40만원 나가요. (...) 나이가 먹을수록 돈은 못 버는데 생활비를 줄일 방법은 없잖아요. 그게 제일 힘든 것 같아요.

사례 7, 국민임대 거주, 65세 남성 1인 가구, 수급



## 공공의 주거 안전망 부족

### ■ 높은 주거취약가구 비율 대비 낮은 주거급여 수급 비율

- 2022년 소득인정액이 기준중위소득의 46% 이하인 가구는 중앙정부 주거급여 대상이지만 일부 청년과 이주민 등은 사각지대에 놓여있음
  - 2018년 10월 주거급여의 부양의무자 기준이 폐지되었고, 소득인정액 기준이 상향되고 있어 수급 가구는 지속적으로 증가할 것으로 판단됨
  - 만 30세 미만 미혼 청년 가구는 원가구와 독립적으로 생활하고 있더라도 원가구가 수급 가구일 경우에만 주거급여 대상에 포함됨. 이는 30세 미만 청년 가구는 소득이 낮아도 원가구가 수급 가구가 아니면 주거급여 수급 대상이 될 수 없음을 의미함
  - 외국인·다문화 가구 중 국적 취득을 하지 않은 이주민에 대한 복지지원은 거의 없음
  - 2022년 전주시 주거실태조사에 의한 기준중위소득 46% 이하 가구수는 76,847가구이고, 사회보장정보원에 의한 2022년 12월 기준 주거급여 수급 가구수는 18,957가구로, 소득 기준을 충족하는 가구의 24.7%가 중앙정부 주거비 지원을 받고 있음(표 IV-25)
  - 다만 주거급여 선정 기준이 되는 소득인정액은 소득뿐 아니라 자산을 소득으로 환산한 소득인정액이 포함되는데, 2022년 전주시 주거실태조사 분석 결과는 소득만 포함한 것이기 때문에, 주거급여 소득인정액 기준을 충족하는 가구수와 차이가 발생할 수밖에 없다는 점은 감안하여야 함
  - 기준중위소득 46% 이하 가구 중 임차 가구는 주거급여 수급 비율이 76.2%로 높음
  - 기준중위소득 46% 이하 가구 중 자가 가구의 주거급여 수급 비율은 3.3%로 낮음
- 중앙정부의 주거급여 수급 대상에서 제외된 주거취약계층에 대해 자체 예산으로 주거비를 지원하는 전주시 주택바우처(전주형 주거급여)가 2020년부터 시행되고 있지만 예산과 지원 기간에 한계가 있음

표 IV-25. 소득으로 추정된 전주시 주거급여 수급 대상 가구 규모와 실제 수급 가구 비율(2022년)

(단위: 가구, %)

구 분	기준중위소득 46% 이하 가구수	주거급여 수급	
		가구수	비율
자가 가구	54,367	1,821	3.3
임차 가구	22,480	17,136	76.2
전체	76,847	18,957	24.7

자료: 2022년 전주시 주거실태조사; 사회보장정보원, 2022년 12월, 복지통계: 기초주거급여 주거유형별 수급 가구수.  
 주: 1) 시설입소, 사용대차 등은 제외함.  
 2) 기준중위소득 46% 이하 가구수는 2022년 전주시 주거실태조사 결과의 가구소득 기준으로만 산정한 결과이며, 재산은 고려하지 않아 실제 주거급여 소득인정액 기준을 충족하는 가구수는 이보다 적을 것으로 판단됨.

## ■ 청년의 낮은 주거급여 수급 비율

- 중앙정부 주거급여 수급 가구의 가구원 연령대별 수급자수를 살펴본 결과 수급자 중 대학생 등 청년이 차지하는 비중이 낮음(표 IV-26)
  - 2022년 전국 주거급여 수급자 중 청년이 차지하는 비중이 만 20~29세는 5.8%, 만 30~39세는 4.6%로 낮고, 전주시도 각각 8.3%, 5.5%로 전국과 큰 차이가 없음
- 전주시 주택바우처 수급 가구 중 청년 1인 가구 비중은 10% 미만으로 낮음(표 IV-27)
  - 수급 가구 중 청년 1인 가구가 2020년에는 없었고, 2021년에는 13가구(14.4%), 2022년에는 1가구(2.7%)로 적음
- ‘청년월세 한시 특별지원’ 시행을 위한 전주시의 2022년 예산은 약 3분의 1만 집행됨. 미집행 규모가 큰 원인은 사업 시행 시기가 늦어 신규 유입 대상이 예측보다 많지 않기 때문인데, 2023년 전주시 예산은 본예산(13억원)과 이월액(13억원)을 합한 26억원이 편성됨<sup>22)</sup>
  - ‘청년월세 한시 특별지원’은 2022년 10월부터 시행되었고, 전주시 예산은 2차 추경을 통해 19억원(국비·도비·시비 합계)이 편성되었는데, 12월 말까지 집행된 금액은 6억원으로 불용액이 2023년으로 이월됨
  - ‘청년 월세 한시 특별지원’은 지원 기간이 1년으로 한정되어 사업 종료 이후 주택바우처(전주형 주거급여)로 연계가 필요함

## ■ 낮은 대학 기숙사 수용률

- 2022년 대학 기숙사 수용률이 전국 23.8%, 전라북도 24.8%인 데 비해, 전주시 소재 대학기숙사 수용률은 낮음(표 IV-28)
  - 기숙사 수용률은 전북대학교 25.1%, 전주대학교 17.0%임
- 대학교 주변에는 주거환경이 열악한 고시원과 원룸주택이 밀집해 있는데 대부분의 학생이 30만원이 넘는 월세를 부담하고 있음

22) 행정안전부, 지방재정365: 세부사업별 세출현황.



표 IV-26. 전국과 전주시의 가구원 연령대별 주거급여 수급자수(2022년)

(단위: 명, %)

구분		전국		전주시	
		수급자 수	비율	수급자 수	비율
아동(19세 이하)		302,099	13.4	7,156	18.8
청년 (20~39세)	청년 합계	236,037	10.4	5,247	13.8
	청년(20~29세)	131,549	5.8	3,157	8.3
	청년(30~39세)	104,488	4.6	2,090	5.5
중장년(40~64세)		802,267	35.5	13,725	36.1
노인(65세 이상)		920,380	40.7	11,892	31.3
전체		2,260,783	100.0	38,020	100.0

자료: 사회보장정보원, 2022년 12월, 복지통계: 기초주거급여 주거유형별 수급 가구수.

표 IV-27. 전주시 주택바우처 대상자 중 청년 1인 가구의 비중(2020~2022년)

(단위: 가구, %)

구분	2020년		2021년		2022년	
	가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중
청년 1인 가구	-	-	13	14.4	1	2.7
전체 가구	55	100.0	90	100.0	37	100.0

자료: 전주시 내부자료.

표 IV-28. 전주시 소재 대학의 기숙사 수용률(2022년)

(단위: 명, 실, %, 원)

구분	재학생 수	총 실(방)수	수용가능인원	기숙사 수용률	월평균 기숙사비
전북대학교	20,072	259	5,045	25.1	233,100
전주대학교	11,571	446	1,971	17.0	328,016

자료: 대학알리미 공시자료.

주: 1) 전국의 기숙사 수용률은 23.8%, 전라북도의 기숙사 수용률은 24.8%임.

2) 전북대학교는 익산시, 정읍시, 군산시, 고창읍에 소재한 캠퍼스가 포함되며, 덕진구에 위치한 본교는 재학생 수 19,216명, 수용가능인원 4,653명, 기숙사 수용률 24.2%임.

3) 월평균 기숙사비는 1~4인 이상 실의 평균임.

## ■ 수요에 비해 부족한 공공임대주택 공급

- 2022년 전주시의 일반 가구수 대비 장기공공임대주택 비율은 5.2%로 전국(6.1%)과 전라북도(6.9%)에 비해 낮음
  - 매입임대주택은 기존 생활권에서 집을 구할 수 있고, 임대료가 상대적으로 낮기 때문에 고령 가구나 아동 가구에서 수요가 높음
  - 전주시는 대학생, 취업준비생 등 청년을 대상으로 매입임대주택을 공급하고 있지만 수요에 비해 재고가 충분하지 않아 공급 확대 필요성이 큼
- 2022년 전주시 주거실태조사에 따르면, 민간임대주택 거주 가구의 46.7%가 공공임대주택에 입주할 의사가 있고, 가장 필요한 주거복지 프로그램도 공공임대주택(53.8%)임
- 저소득층을 위한 영구·매입임대주택도 공급되고 있지만, 다자녀 가구가 이용하기에는 방수가 적어 향후 공공임대주택 공급 시 주택규모를 다양화할 필요가 있음
  - 영구·매입임대주택은 전용면적이 좁거나 방수가 적어 가구원수가 많은 다자녀 가구 등이 이용하기 어려운 경우가 많음
  - 1인 가구여도 집이 많거나 대부분의 시간을 집안에서 생활하는 노인 가구는 넓은 면적의 공공임대주택을 희망하기도 함

(가족 구성은) 부부하고, 아이들 4명이예요. 큰 애는 20대여서 독립했고요. 중고등학생 3명만 같이 살 거든요. (...) 아이들 어렸을 때는 방 2개짜리 LH 국민임대에 5~6년 살았어요. 아이들이 크니까 방이 모자라서 이사를 나왔어요. (...) (지금 사는 곳은) 다세대주택이예요. 방이 3개이고, 저희 부부, 아들, 딸 2명이 각각 방을 써요. 화장실은 1개여서 많이 불편하고요. (...) LH 임대주택이 있기는 한데 너무 협소해서 우리 아이들하고 들어갈 수 없어요.

사례 6, 민간임대 거주, 5인 가구, 다자녀, 비수급

‘나는 잠만 자고 다니니까 좁아도 된다’는 사람이 있겠지만 집에서 일도 하고, 식물도 키우면서 삶을 여유있게 누리고 싶은 사람에게는 선택의 폭을 줘서 임대 사는 사람도 넓은 평수에 살 수 있는 아름다운 복지 국가가 됐으면 좋겠어요.

사례 6, 민간임대 거주, 5인 가구, 다자녀, 비수급

(공공임대주택은) 면적이 문제더라고요. 10평 이하는 원룸이잖아요. 방도 없고, 거실 겸 주방 있잖아요. (...) 내가 집이 좀 많아서 평수가 조금 있는 데를 했으면 좋겠다 해서 찾은 게 여기예요. (...) 혼자 살더라도 15평 정도 되면 좋겠어요.

사례 7, 국민임대 거주, 65세 남성 1인 가구, 수급

(노후주택 거주 노인 가구는) 토착민이기 때문에 이웃과 관계도 있으시고, 그 금액 가지고 나갈 수 있는 곳이 마땅치가 않고요. 매입임대나 영구임대로 갈 수 있더라도 평수가 좁기 때문에 답답해하시는 측면이 있는 것 같아요. 젊은 사람들은 회사 나가고 밖에서 에너지를 많이 사용하고 들어오는데 어르신들은 대부분 한정된 공간에서 생활하시니까 힘들어하시는 것 같더라고요. (...) 그래서 본인이 원하는 면적을 얻을 수 있는 전세임대를 구하시고, 매입이나 영구임대는 못 가겠다고 하세요.

사례 17, OO동 주민센터 공무원

# 3

## 주거복지 기본계획의 비전

### 기존 주거복지 정책의 한계

- 다양한 주거복지 수요에 비해 불충분한 기존 중앙정부 프로그램의 예산과 자원
  - 인구·가구 구조가 급속히 변화하고 민간임대주택에 거주하는 임차 가구의 주거 불안이 가중되면서 다양한 계층의 주거복지 수요가 크게 증가함
    - 전세의 월세화, 빠른 주택가격 및 전월세가 상승으로 주거비 부담 문제가 지속적으로 심화하고 있으며, 노후하고 열악한 주거환경에서 거주하는 가구가 많음
    - 노인·장애인·청년·아동 주거빈곤 가구, 장애인시설 퇴소자, 한부모 가구, 가정폭력 피해 여성 가구 등 취약가구의 수요 맞춤형 부담가능한 공공임대주택에 대한 수요는 증가하고 있지만, 여전히 절대적인 공급량이 부족하며 공급 형태도 다양하지 않음
    - 최근 전기, 가스 등 연료비 인상으로 주거취약계층의 냉난방비 부담이 증가함
    - 가계부채 증가를 동반한 주택가격 및 전월세 가격이 상승하면서 보증금 미반환 위험이 높은 ‘깡통전세’가 많아져 임차인의 피해 우려가 커짐. ‘깡통전세’는 주택가격 대비 보증금 비율이 높은 임대차계약으로, 경매로 넘어갈 경우 보증금을 회수하지 못할 가능성이 큼
  - 주거복지 전달체계 구축을 위한 예산과 인력이 충분히 확보되지 않아 사각지대 규모가 여전히 크고 다양한 문제가 발생하고 있음
    - 주거환경이 열악하거나 소득 대비 주거비 부담이 과도해서 공공의 지원이 필요한 취약가구임에도 불구하고 정책 대상에서 배제된 주거복지 사각지대의 주거취약계층이 많음
    - 전주시에는 행정복지센터를 중심으로 복지 사각지대 발굴을 위한 체계가 구축되어 있고, 주거복지센터와 해피하우스 센터를 통한 보완이 이루어지고 있으나, 지속적으로 주거복지 서비스를 제공할 자원이 충분하지 않음
    - 주거지원이 필요한 가구에 비해 공공임대주택과 주거급여를 이용하는 가구는 제한적임. 대부분의 사회복지서비스가 신청주의에 기반하고 있기 때문에, 지원 대상인 취약계층 중 다수가 제도나 신청방법을 몰라 이용하지 못하고 있음
  - 중앙정부가 시행 중인 프로그램은 소득·자산기준 등을 엄격하게 적용하고 있음
    - 영구·국민·매입·전세임대주택은 생계·의료급여 수급 가구를 우선순위로 정하고 있음. 주거급여만 수급하는 가구나, 부양의무자 기준과 근로능력평가 기준 등으로 인해 복지제도에 진입하지 못하는 근로빈곤층(working poor) 가구는 후순위로 밀림
    - 주거급여도 소득인정액 기준이 2022년 기준중위소득 46% 이하로 상대적 빈곤선 미만의 가구를 포괄하고 있지 못하며, 자동차 가액을 월 소득으로 100% 환산하는 장치 등으로 인해 제도에 진입하지 못하는 가구가 많음

- 중앙정부 주거복지 프로그램의 사각지대에 놓인 취약계층을 보호하기 위해 지방정부가 현장의 목소리와 지역 특성을 반영한 주거복지 정책을 확대할 필요가 있음

## 비전 설정 시 고려점

### ■ 전주시 주택시장 및 주거 현황

- 전주시의 주택시장 및 주거 현황은 다음과 같이 요약할 수 있음
  - 주택보급률이 100%를 넘지만, 경과연수 30년 이상의 노후주택 비율이 높고, 공공임대주택이 부족함
  - 주택가격의 급등락과 전월세 가격 상승으로 임차 가구의 주거불안정이 심화됨
  - ‘나홀로’ 아파트와 연립·다세대주택 등 소규모 공동주택의 관리 부족으로 주택 품질이 낮고, 노후화가 빠르게 진행됨
  - 미래 세대인 청년이 상대적으로 소득 대비 주거비 부담이 높고 열악한 주거환경에 거주하고 있음
  - 장애인, 노인 등 유니버설디자인 주택이 필요한 계층이 증가하고 있음
- 전주시 자체적으로 주거복지 자원을 확보하는 한편, 거버넌스 강화를 통해 중앙정부 및 전라북도의 자원을 활용할 필요가 있음

### ■ 전라북도 주거복지 정책 및 사업과 연계

- 전라북도는 ‘아름다운 전북, 아름다운 주거, 아름다운 삶’을 비전으로 설정한 ‘2030 전라북도 주거종합계획’을 수립함(표 IV-29)
  - 주거종합계획에 의한 6개의 정책과제는 ‘주거와 서비스가 결합된 맞춤형 주택 공급’, ‘미래 세대 자산이 되는 주거환경 조성’, ‘주거안전망 구축으로 주거복지 확산’, ‘주택 관리체계 및 전달체계 구축’, ‘도시와 농촌의 주거환경 개선’, ‘함께하는 주거 재생’임
  - 주요 사업은 전북형 초록주택 공급, 생활SOC 복합화 임대주택 공급, 민관협력 사회주택 공급, 주거취약계층 주택금융지원정책, 노인·장애인 대상 무장애 주택 실현을 위한 개보수 비용 지원, 최저주거기준 미달 가구 대상 주거수준 향상, 단독주택 빈집 및 유희지를 활용한 공공주택 복합화, 빈집활용 반값임대 셰어하우스 및 분산형 호텔 공급 등임
- 주거종합계획 수립 이후 전라북도 자체 예산을 투입하여 추진 중인 사업은 다음과 같음
  - ‘전북형 초록주택’으로 명명하지 않았으나, 2023년부터 지방소멸대응기금 58억원을 재원으로 자체 공공임대주택 건설을 추진 중임. 다만 지방소멸대응기금의 조성 취지<sup>23)</sup>를 고려했을 때, 전주시는 ‘국가균형발전 특별법’ 제2조에 의한 인구감소지역과 ‘지방소멸대응기금 배분 등에 관한 기준’ 제2조에 의한 관심지역에 해당하지 않아 전주시 공공주택사업과 연계하기는 어려울 것으로 판단됨

23) 행정안전부는 2022년부터 10년간 연 1조원씩 국비를 출연하여 ‘국가균형발전 특별법’ 제2조에 의한 인구감소지역과 ‘지방소멸대응기금 배분 등에 관한 기준’에 의한 관심지역에 공공투자를 확대함(행정안전부 보도자료, 2022년 2월 8일자, “연1조 지방소멸대응기금, 인구감소지역에 집중 투자한다”).

표 IV-29. 2030 전라북도 주거종합계획에 의한 주요 주거복지 사업 내용

정책과제	주요 세부사업	주요 내용
주거와 서비스가 결합된 맞춤형 주택 공급	전북형 초록주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2026년까지 임대기간 30년 공공임대주택 2,000호 공급</li> <li>- 기준중위소득 150% 이하 신혼부부, 청년, 대학생, 산업단지근로자, 노인·장애인·주거급여 수급자 대상</li> <li>- 친환경 건축기술 적용, 커뮤니티시설 설치 지원</li> <li>- 소득연동형 임대료를 책정하되, 취약계층에 임대료 감면과 보증금 무이자 대출 지원</li> <li>- 다양한 맞춤형 주거복지 프로그램 지원</li> </ul>
	생활SOC 복합화 임대주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공도서관, 국공립어린이집, 노인요양시설, 주차장 등 확보</li> <li>- 기존 노후 공공임대주택 리모델링사업과 결합</li> <li>- 전북형 초록주택 공급계획과 연계</li> </ul>
	노후 임대주택 개선 및 프로그램 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 영구·50년임대 외 유형에도 시설개선사업 시행</li> <li>- 사회복지관을 활용한 조식 서비스 제공</li> </ul>
	민관협력 사회주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전년도 도시근로자 월평균소득 120% 이하 가구에 토지임대부, 리모델링 방식 사회주택 공급</li> <li>- 임대료는 시세 80% 이하, 인상률은 2% 이내</li> <li>- 사회적 경제 주체가 운영·관리 담당</li> </ul>
미래세대 자산이 되는 주거환경 조성	미세먼지 저감을 위한 녹색 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거단지 가로환경, 건물외벽, 현관, 옥상 등을 중심으로 녹화 사업 추진</li> <li>- 2025년부터 신축 공동주택에 옥상녹화 규정 포함</li> </ul>
주거안전망 구축으로 주거복지 확산	주거취약계층 주택금융지원정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연소득 6,000만원 이하 무주택가구에 주택구입자금 대출이자 최대 2%(연간 120만원 한도) 지원</li> <li>- 연소득 5,000만원 이하 무주택가구에 전월세 보증금 대출이자 최대 1.25%(연간 120만원 한도) 지원</li> <li>- 기준중위소득 100% 이하 가구에 최대 3년간 월 10만원(지난 3개월 월평균 소득 10% 이내) 임대료 지원</li> </ul>
	노인·장애인 대상 무장애 주택 실현을 위한 개보수 비용 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준중위소득 47~60% 노인·장애인 가구에 수선비용 50% 지원</li> </ul>
	최저주거기준 미달 가구 대상 주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전북형 유도주거기준 수립 후 리모델링 가이드라인으로 활용</li> <li>- 중형 규모 공공임대주택 공급, 개보수 지원</li> </ul>
주택 관리체계 및 전달체계 구축	전북형 주거복지센터의 단계적 역할 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지 상담, 집수리 지원 및 아카데미 운영, 생활·가전제품 대여서비스 등 업무 수행</li> </ul>
	주거통합플랫폼 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거종합정보 포털, 빈집정보시스템 구축</li> </ul>
도시와 농촌의 주거환경 개선	노후 공동주택 지원사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매년 노후 공동주택 400호에 대한 리모델링 비용 지원</li> </ul>
	농촌 마을정비형 공공주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8층, 100세대 규모 농촌 마을정비형 공공주택사업 추진</li> </ul>
함께하는 주거 재생	단독주택 빈집 및 유휴지를 활용한 공공주택 복합화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생활SOC 복합화 사업 연계</li> <li>- 운영·관리 전문기관 선정 또는 전담조직 운영</li> </ul>
	빈집활용 반값임대 쉼어하우스 및 분산형 호텔 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 빈집 리모델링을 통해 쉼어하우스 90호 공급</li> <li>- 전년도 도시근로자가구 월평균소득 70% 이하 가구에 보증금 100만원, 월세 10만원으로 공급</li> </ul>

자료: 전라북도(2022).

- 주거취약계층 주택금융지원정책에 해당하는 공공임대주택 보증금 용자 지원 대상을 2023년부터 저소득계층에서 청년·신혼부부로 확대하고, 청년·신혼부부에 대한 예산 50억원을 별도로 편성함. 주택구입자금 대출이자 지원과 월세 지원 사업은 아직 추진되지 않음
- 2023년부터 자체 예산 1억 6,700만원을 편성하여 소규모 공동주택 관리사업을 추진함
- 2021년 전국 지자체 최초로 농어촌 비주거용 빈집정비 사업을 시행한 데 이어,<sup>24)</sup> 2023년부터 자체 예산 10억원을 투입하여 농어촌 주거용 빈집정비 사업을 시행함
- 주거종합계획에서는 주택 개보수 지원 사업의 필요성이 강조되었는데, 전라북도는 2022년부터 복권기금을 연계하여 저소득층이 거주하는 노후주택 수리 사업의 대상 주택 범위와 사업비를 확대함
  - 전라북도는 2014년부터 ‘희망의 집 고쳐주기’ 사업을 시행했고, 2022년 기획재정부 복권위원회 기금사업으로 선정되어 ‘저소득층 그린리모델링’ 사업으로 명칭이 변경됨<sup>25)</sup>
  - 자체 예산으로 편성했던 2021년 5억원이었던 사업 예산이 복권기금 매칭 이후 2022년 19억원, 2023년 27억원으로 크게 증가함
  - 가구당 지원한도는 400만원에서 500만원으로 상향됐고, 대상 주택은 단독주택에서 공동주택과 주민공동이용시설로 확대됨<sup>26)</sup>
  - 다만 주거종합계획에 포함되어 있는 노인·장애인 가구에 대한 배리어프리 환경 조성, 최저주거기준 미달 주택에 대한 개보수 비용 지원 사업은 추진되지 않고 있음
- 기준중위소득 100% 이하 월세 가구를 대상으로 한 전라북도 사업이 시행될 경우 전주시 주택바우처(전주형 주거급여)와 역할 조정이 필요함
  - 전주시 주택바우처는 기준중위소득 60% 이하 월세 가구 대상인데, 전라북도 주거종합계획에 의한 월세 지원 사업과 대상자가 중복됨
  - 전라북도가 계획한 월세 지원 사업은 지원 기간이 3년이고 최대 지원 금액은 월 10만원인데, 1년간 지원하며 가구원수별로 금액을 차등화한 전주시 주택바우처와 차이가 있음
  - 사업별 지원 대상이 중복되지 않도록 제도 설계 과정에서부터 중앙정부와 지자체 간 협의가 필요하며, 지원 기간 연장 등 전주시 주택바우처의 보완이 필요함

24) 전라북도 보도자료, 2021년 5월 14일자, “빈집에 새 생명을! 빈집 정비 프로젝트 확대”.

25) 전주시에서는 2022~2023년 ‘저소득계층 노후주택 개보수’ 사업으로 명명됨.

26) 전라북도 보도자료, 2022년 9월 7일자, “전북도, 명절 전 주거취약계층 집 고쳐주기에 “구슬땀””.

## ■ 중앙정부의 주거복지 정책 연계 및 활용

- 2022년 중앙정부는 지방 맞춤형 주택 공급 활성화를 위해 양질의 주거, 일자리, 생활 인프라의 결합을 통해 지역 특성 및 여건에 맞는 다양한 임대주택 공급을 계획함<sup>27)</sup>
  - 학교 살리기, 청년창업, 일자리 연계 등 지역 수요에 따라 맞춤형 사업모델을 마련하고, 강원 정선, 충북 괴산, 전남 해남 등 시범사업 10곳을 선정함
- 청년 대상의 일자리연계형 주택 공급을 확대함
  - LH공사, 지자체, 지방공사 등이 시행하는 행복주택, 매입·전세임대주택을 활용하여 중소기업 근로 및 창업 청년, 산업단지 재직 청년 등을 대상으로 일자리연계형 주택 공급을 확대하고 행복주택 등 입주자를 대상으로 카셰어링, 취업상담 등 서비스를 제공함
  - 2020년 12월 기준으로 9,000호를 준공했고 2027년까지 연간 4,000호를 공급할 계획임<sup>28)</sup>
- 지자체·LH공사 공모를 통해 배리어프리 구조를 갖춘 공공임대주택과 사회복지시설이 복합된 고령자복지주택 공급 확대를 추진함
  - ‘공공주택 특별법 시행규칙’ 제23조에 의하면 고령자복지주택은 고령자 주거 안정을 위해 국토교통부와 지방자치단체가 협의하여 사회복지시설을 복합하는 공공임대주택 유형임
  - ‘고령자복지주택사업 업무처리지침’이 제정된 2019년부터 국토교통부는 매년 공모 사업 방식으로 추진해옴. 공공주택사업자(지자체·LH공사 등 포함)가 사업을 제안하고 국토교통부가 지침에 의한 평가기준에 따라 선정함
  - 국토교통부는 2027년까지 연간 1,000호 공급을 계획하고 있는데, 전라북도에서는 군산시, 부안군, 정읍시, 고창군, 장성군에서 사업이 추진되었고, 전주시의 공급 물량은 전무함(그림 IV-19)

27) 국토교통부 보도자료, 2022년 8월 16일자, “희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안”.

28) 국토교통부 보도자료, 2021년 8월 2일자, “부산, 화성, 안성 등 일자리 연계형 지원주택 7곳 선정”; 국토교통부 보도자료, 2023년 1월 30일자, “주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진”.



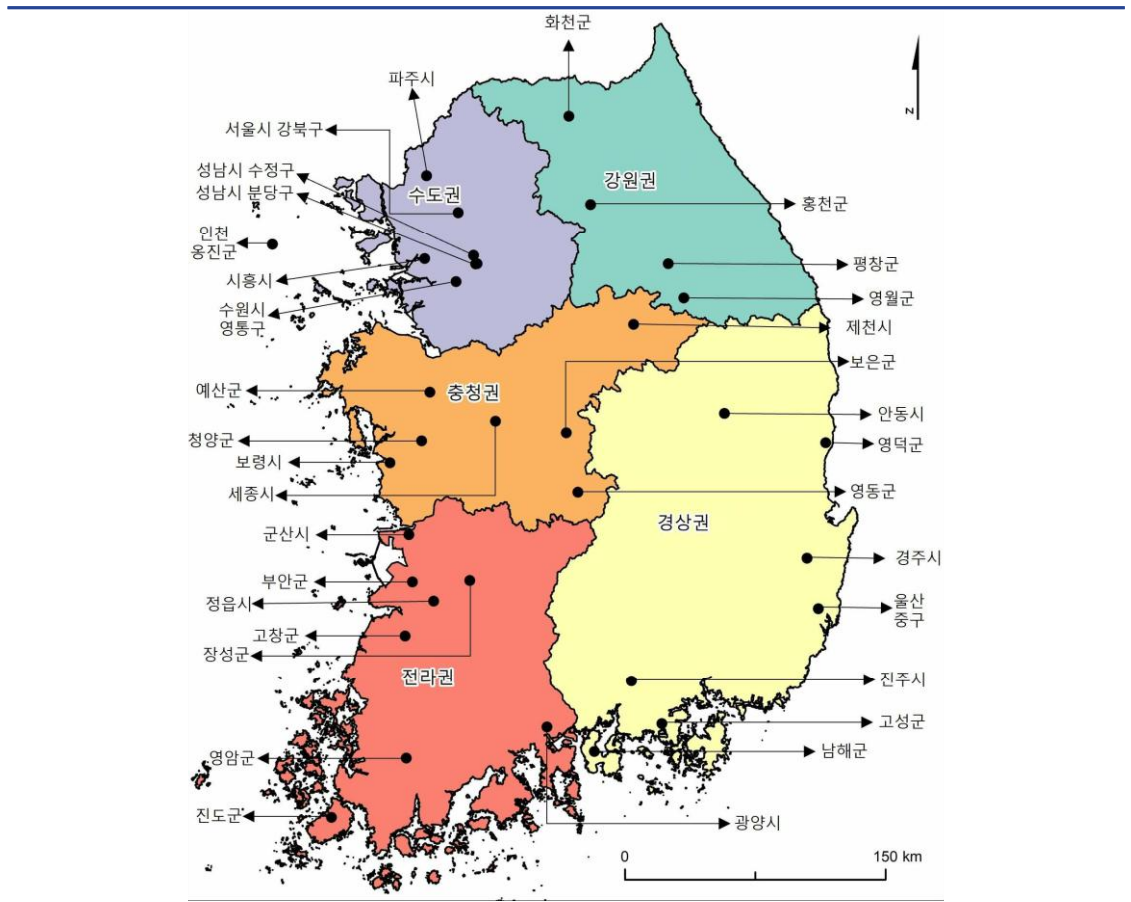


그림 IV-19. 전국 고령자복지주택 추진 현황

자료: 다음 자료를 기반으로 시각화함. 국토교통부 보도자료, 2020년 4월 1일자, “어르신들 고령자 맞춤형 공공임대주택에서 편안한 노년 보내세요!”; 국토교통부 보도자료, 2021년 12월 30일자, “고령자복지주택·마을정비형 공공주택으로 맞춤형 주거복지와 지역사회 함께 가꾼다”; 국토교통부 보도자료, 2022년 6월 7일자, “경북 경주시·의성군, 전북 장수군에도 무장애설계·텃밭 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”; 국토교통부 보도자료, 2022년 12월 7일자, “인천 계양, 경기 광주·남양주, 강원 평창, 전북 순창, 경남 하동에 무장애설계 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”.

## 주거복지 기본계획의 비전

### ■ 다함께 누리는 신명나는 주거복지

- 독보적인 위상으로 우리나라 주거복지의 수도 역할을 하고 있는 전주시의 제2기 주거복지 기본계획이 미래와 타 지자체를 선도해야 한다는 점을 고려하여 계획을 수립함
- 2022년 출범한 민선 8기 전주시의 시정목표는 ‘강한 경제 전주, 다시 전라도의 수도로!’임. 시정 방침 중 ‘일상에서 누리는 신바람 복지’ 부문은 ‘오늘이 신명나는 생활밀착형 지원 시스템 확립과 생애 전주기 맞춤형 교육·복지 체계를 구축하여 다함께 누리는 복지도시 전주를 만드는 것’을 목표로 함
- 전주시의 시정목표와 전주시민의 주거복지 소요를 기반으로 ‘다함께 누리는 신명나는 주거복지’를 주거복지 기본계획의 비전으로 제시함(그림 IV-20)
- 주거복지 정책 방향으로 ‘양질의 부담가능한 주택 공급 확대’, ‘편리하고 안전한 주거환경’, ‘찾아가는 맞춤형 주거복지’를 제시함

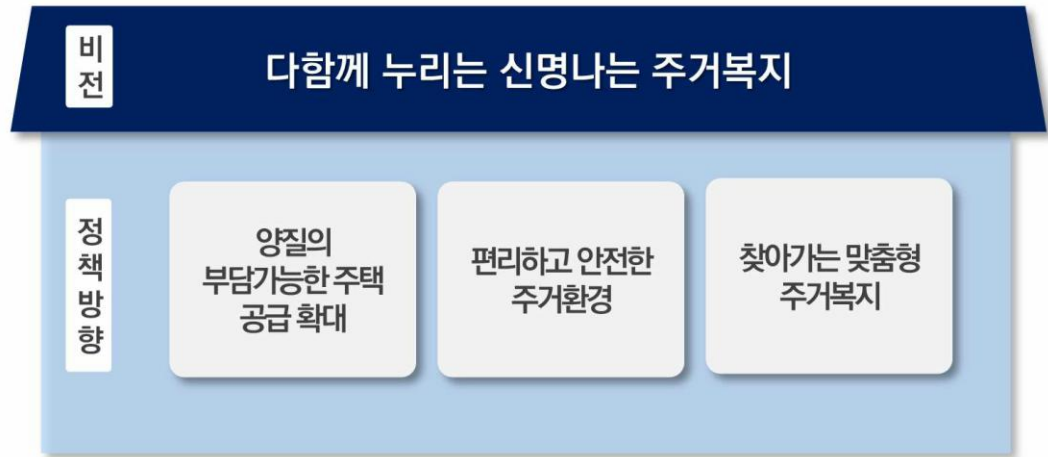


그림 IV-20. 전주시 주거복지 기본계획의 비전과 정책 방향

#### ■ 정책 방향의 원칙과 목표

- 국제적으로 합의된 주거정책의 기본 원칙은 주거환경이 열악하거나 과도한 주거비 부담 문제를 겪는 가구를 우선 지원한다는 것임. 이러한 원칙에 기반해 전주시 주거복지 기본계획을 수립함
- 전주시민의 주거안정에 기여할 수 있도록 ‘양질의 부담가능한 주택 공급 확대’, ‘편리하고 안전한 주거환경’, ‘찾아가는 맞춤형 주거복지’ 분야별로 목표를 설정하여 주거복지 기본계획을 수립함
- 양질의 부담가능한 주택 공급 확대: 전주형 부담가능한 주택 및 중앙정부의 공공임대주택 공급 정책을 활용하여 생애 주기별 맞춤형으로 양질의 부담가능한 주택을 공급함
  - 정책목표 1-1. 전주형 부담가능한 주택 공급: 전주형 청년 매입임대주택 확대, 전주형 사회주택 공급 확대, 전주형 주택의 운영·관리 강화
  - 정책목표 1-2. 거버넌스를 통한 생애 주기 맞춤형 주택 공급: 수요 맞춤형 공공임대주택 공급, 사회복지서비스와 결합한 공공임대주택 공급
- 편리하고 안전한 주거환경: 열악한 주거환경 문제를 해결하고, 임차 가구의 주거 불안을 해소함
  - 정책목표 2-1. 주택 품질 제고: 전주형 주택성능 향상사업 시행, 주택수선·관리사업 체계화, 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행
  - 정책목표 2-2. 관리를 통한 주거환경 개선: 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행, 공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화, 임차 가구 주거불안 해소를 위한 임대차 행정 강화

- 찾아가는 맞춤형 주거복지: 중앙정부의 주거복지 프로그램의 사각지대를 해소하고, 전달체계를 강화함
  - 정책목표 3-1. 전주형 주거비 부담 경감: 주택바우처 확대, 저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선, 전주형 에너지 바우처 신설
  - 정책목표 3-2. 주거복지 전달체계 개선 및 제도적 기반 마련: 주거복지 전달체계 역량 강화 지원, 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화, 주거실태조사 수시 시행, 제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성



# V. 추진 과제

---

1. 양질의 부담가능한 주택 공급 확대
2. 편리하고 안전한 주거환경
3. 찾아가는 맞춤형 주거복지



# 다함께 누리는 신명나는 주거복지를 만들기 위한 18개 추진 과제

## 1. 양질의 부담가능한 주택 공급 확대

### 1-1 전주형 부담가능한 주택 공급

1. 전주형 청년 매입임대주택 확대
2. 전주형 사회주택 공급 확대
3. 전주형 주택의 운영·관리 강화

### 1-2 거버넌스를 통한 생애 주기 맞춤형 주택 공급

1. 수요 맞춤형 공공임대주택 공급
2. 사회복지서비스와 결합한 공공임대주택 공급

## 2. 편리하고 안전한 주거환경

### 2-1 주택 품질 제고

1. 전주형 주택성능 향상사업 시행
2. 주택수선·관리사업 체계화
3. 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행

### 2-2 관리를 통한 주거환경 개선

1. 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행
2. 공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화
3. 임차 가구 주거불안 해소를 위한 임대차 행정 강화

## 3. 찾아가는 맞춤형 주거복지

### 3-1 전주형 주거비 부담 경감

1. 주택바우처 확대
2. 저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선
3. 전주형 에너지 바우처 신설

### 3-2 주거복지 전달체계 개선 및 제도적 기반 마련

1. 주거복지 전달체계 역량 강화 지원
2. 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화
3. 주거실태조사 수시 시행
4. 제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성

# 1

## 양질의 부담가능한 주택 공급 확대

### 정책목표 1-1

### 전주형 부담가능한 주택 공급

#### 전주형 청년 ■ 전주형 청년 매입임대주택의 정책적 의의와 현행 제도의 한계

#### 매입임대주택 확대

- 영국, 프랑스, 네덜란드 등 공공임대주택 선진국에서는 공공임대주택의 핵심 공급 주체가 지역과 수요자 특성을 잘 알 수 있는 지방정부인 반면, 우리나라는 그동안 중앙정부 중심으로 공급이 이루어져 왔음
- 오랫동안 절대 인구 증가와 가구분화로 공공임대주택이 절대적으로 부족해 대규모 공급이 필요했던 우리나라 상황에서 국토교통부가 정책을 설계하고 LH공사가 사업을 시행한 모델은 단기간에 100만호가 넘는 공공임대주택을 공급할 수 있었던 원동력이었음
- 하지만 우리나라는 2020년을 정점으로 인구가 감소하는 인구 절벽이 시작되었고, 이로 인해 공공임대주택 정책을 꼭 필요한 지역과 대상에게 공급하는 방향으로 전환하는 것이 불가피해짐
- 도시 외곽에 대규모 택지를 개발해 신도시와 혁신도시를 조성하고 공공임대주택을 공급하는 모델이 더 이상 작동하기 힘든 상황에서 기존주택을 활용하여 수요 맞춤형으로 공공임대주택을 공급하는 매입임대주택의 중요성이 커지고 있음
- 한편, 중앙정부 주도의 공공임대주택 공급 확대 정책에 대해서 지역에 저소득 가구 유입을 회피하려는 지방정부가 취약가구에 대한 주거권 보장 의무가 있음에도 불구하고 공공임대주택 공급을 반대하는 나쁜 선례가 만들어지고 있음
  - 서울 일부 자치구에서 SH공사에 매입임대주택 공급 중단을 요청한 사례가 있음<sup>29)</sup>
- 일자리연계형 공공임대주택 등은 지자체 공모 사업으로 추진되고 있는데, 지자체가 공공임대주택 공급 사업 공모에 참여하여도, 공모 심사 시 지역 수요와 맞지 않는 소수의 공공임대주택의 공실이 있는 경우, LH공사의 경영투자심의위원회 심사 결과에 따라 공급이 무산되는 사례가 발생하고 있어 개선이 필요함
  - 중앙정부 주도로 표준화된 형태로 공급되는 공공임대주택은 면적, 위치 등에서 지역 특성과 수요를 고려하지 못하는 한계가 있음. 이로 인해 공공임대주택의 공실이 발생하는 경우가 있음
  - LH공사 산하 위원회는 심의 시 임대주택에 대한 수요를 중요한 요소로 평가하여, 관내 공공임대주택에 공실이 있을 경우 수요가 없는 것으로 판단하는 경향이 있음

29) 한겨레, 2018년 10월 17일자, “서울 6개구 “우린 빼”...‘님비’에 막힌 주택매입 임대사업”.



- 오랫동안 중앙정부 중심의 공공임대주택 공급이 이루어지면서 일부 지방정부는 주거권 보장 의무를 소홀히 하고 있는 상황에서, 전주시는 지방정부가 중심이 되는 공공임대주택 공급·운영 모델을 선도하고 있음
- 전주시는 2019년부터 전국 기초 지자체 최초로 중앙정부와 협력하여 ‘전주형 청년 매입임대주택’을 공급하고 직접 운영함. 공공임대주택 사업을 전담하는 공사가 별도로 설립되어 있지 않은 기초 지자체에서 직접 주택을 공급했다는 점에서 새로운 주거복지 모델임
  - 서울, 경기, 부산, 대구 등 광역 지자체에서 공공임대주택을 공급하는 모델은 있었지만 지역과 수요자에 대한 이해도와 밀착도가 가장 높은 기초 지자체에서 공공임대주택을 공급하는 정책은 전주시가 선도하고 있음
  - 전례가 없는 모델로 전주시가 2019년 매입임대주택 공급 물량 배정을 요청했을 때 국토교통부 담당과에서는 사업 추진 가능성에 회의적이었으나 전주시는 사업시행기관인 공사가 없는 기초 지자체에서 매입임대주택을 공급·운영할 수 있다는 것을 입증함
  - 전주시 주거복지과는 기초 지자체에서 매입임대주택을 공급·운영하는 새로운 주거복지 모델이 실행되는 과정에서 핵심적인 역할을 수행함
- 공공임대주택 공급과 관련해서 고려해야 할 전주시의 특성은 다음과 같음
  - 주거비 부담이 서울과 수도권에 비해 상대적으로 낮아 공공임대주택의 가격 경쟁력 역시 상대적으로 낮음. 이는 시세 대비 30~50%라는 공공임대주택의 낮은 임대료가 주거비가 높은 지역에서만큼 공공임대주택의 경쟁력으로 직결되지 않음을 의미함
  - 양질의 주거에 대한 수요가 높아 서울에서와 같이 방을 공유하는 모델은 작동하기 어렵고, 좁은 면적의 공공임대주택에 대한 수요가 적음
  - 따라서 중앙정부가 LH공사를 통해 전주시에 공급한 좁은 면적의 행복주택 공실이 전주시 청년 가구의 수요 부족을 의미하지는 않음

## ■ 전주형 청년 매입임대주택의 공급 확대 필요성

- 점점 희소한 자원이 될 수밖에 없는 인구를 둘러싼 지역 간 무한경쟁이 심화하는 가운데, 공공임대주택이 인구 정책의 유효한 수단이라는 점을 입증하는 사례가 증가하고 있음
  - 경남 의령군과 함안군에서는 폐교 위기의 작은 학교를 살리기 위해 LH공사와 함께 공공임대주택을 공급함
  - 전라북도과 전라남도 모두 지방소멸대응기금을 활용한 공공임대주택 공급을 추진하고 있는데, 특히 전라남도는 청년 인구 유입으로 지역 활력을 되찾기 위해 청년공공임대주택 공급을 계획함<sup>30)</sup>
- 청년 인구 유입으로 지역 활력을 높이기 위해서는 부담가능한 주택 공급이 필수적임
  - 전주시가 청년이 들렀다 가는 관광지가 아니라 청년이 살아가는 정주지가 될 수 있도록 전주형 청년 매입임대주택 확대가 필요함

30) 전라남도 보도자료, 2022년 6월 4일자, “전남도, 지방소멸대응기금 사업 본격 추진”.

- 전주시에서 공급하는 매입임대주택은 주거비 부담 대비 주택 상태가 양호해 거주 가구의 만족도가 높아 사업 확대가 필요함

#### ■ 전주형 청년 매입임대주택의 공급 확대 및 대상 확대

- 전주시 민선 8기 10대 핵심 공약에 전주형 청년매입주택 공급이 포함되며, 2022~2026년 210호 공급을 목표로 함<sup>31)</sup>
  - 공약에 의한 유형별 공급계획은 기존주택 매입형 60호, 건설형 100호, LH테마형 매입임대주택 50호임
- 공약에 의한 공급계획을 반영하여 연간 공급량을 50호 이상으로 확대할 필요가 있음

#### ■ 전주형 청년 매입임대주택의 공급 확대 방안

- 매입임대주택은 정부의 재정지원과 주택도시기금 융자 비율이 높아 이를 활용할 경우 지자체의 재정 부담이 적지만 전주시는 부채로 잡히는 기금융자 대신 시 예산을 투입하고 있음
  - 주택도시기금의 2023년 일반·청년 매입임대주택의 호당 지원 단가는 1억 6,000만원이고, 재원 구조는 기금 출자(재정지원) 45%, 기금융자 50%, 공공주택사업자·입주자 부담분(보증금) 5%임.<sup>32)</sup> 매입임대주택(45%)에 대한 재정지원 비율은 영구임대주택(85%) 다음으로 높음(그림 V-1)
  - 전주시는 전주형 청년 매입임대주택 공급 시 중앙정부 재정지원 외에는 전액 시비를 투입하여 2019년 21호, 2020년 24호, 2021년 24호를 공급함
- 전주시 예산이 아닌 기금융자를 활용하는 방식으로 공급을 확대할 필요가 있음
  - 전주시 내부자료에 따르면 전주형 청년 매입임대주택 월세는 1인 가구 기준 7~12만원으로 2022년 전주시 호당 월세가인 34만원에 비해 낮음. 임대보증금도 50만원으로 민간임대주택이나 200만원~1,000만원 수준의 사회주택 보증금에 비해 낮음. 이처럼 임대료가 낮은 것은 전주시가 자체 예산을 투입한 결과임
  - 전주형 청년 매입임대주택의 2022년 공급 목표량은 12호인데, 기금융자를 활용하여 연간 30호 이상으로 공급을 확대할 필요가 있음



그림 V-1. 2023년 매입임대주택의 호당 정부 지원 단가 구성

31) 전주시 열린시장실 홈페이지(<https://www.jeonju.go.kr/mayor/index.9is?contentUid=9be517a7857518d601857b769a5d3eb1&subPath=>).

32) 국토교통부, 2022, 2023년도 예산안 및 기금운용계획안 사업설명자료(II-1).

- 기금융자는 부채로 산정된다는 단점이 있으나, 시장 조달 금리에 비해 크게 낮은 금리로 장기 자금을 조달할 수 있어 전주시 예산을 거의 투입하지 않고 공급량을 확대할 수 있는 장점이 있음
- 국토교통부 실거래가에 의하면 2022년 전주시 주택의 호당 매매가가 전용면적 40㎡ 이하는 5,923만원, 60㎡ 이하는 1억 2,488만원으로 주택도시보증기금 지원 단가보다 낮아, 매입임대주택 공급 시 기금융자를 받는다면 전주시가 추가로 부담해야 할 예산은 거의 없거나 적을 것으로 판단됨
- 전주형 청년 매입임대주택을 보증금이 상향된 전세형 주택으로 공급하거나, 사회적 경제 주체에 전세 또는 반전세로 운영·관리를 위탁하는 사회적 주택으로 공급함으로써 기금융자분을 즉시 상환하여 전주시의 부채 부담을 낮추는 방안도 시행할 필요가 있음
  - 깡통전세 문제가 심화하고 있는 만큼, 공공이 공급하는 전세형 주택은 보증금 미반환 위험이 있는 민간임대주택과 비교했을 때 경쟁력이 있음
  - 현재 청년 매입임대주택 보증금은 50만원으로 적는데, 청년층은 연소득이 5,000만원 이하일 경우 연간 대출금리가 1.5~2.1%인 버팀목전세자금대출 대상이 되므로 전주시가 보증금을 상향해도 대출지원 정책을 활용하여 입주할 수 있을 것으로 판단됨<sup>33)</sup>
  - LH공사는 매입임대주택 운영을 비영리단체, 협동조합, 사회적기업 등에 위탁하여 청년층에게 시세의 50% 수준으로 공급하고 커뮤니티 활동 등의 다양한 주거서비스를 함께 제공하는 사회적 주택 사업을 시행함
  - 전주시는 사회적 주택을 사회적 경제 주체에게 시세 대비 30%에 해당하는 전세 또는 반전세로 임대하여 기금융자분을 상환하고, 사회적 경제 주체가 시세 대비 50% 이하 임대료 수입을 활용하여 주택을 운영·관리하도록 함
- 청년 가구의 생애 주기 및 생활양식을 고려하여 원룸형이나 셰어하우스 이외에 신혼부부 등 2인 이상 가구도 거주 가능하도록 평형대를 다양화하고, 거주기간을 연장할 수 있도록 관련 지침을 활용하도록 함
  - 심층면접조사 결과 1인 가구도 방 2개 이상의 주택에 대한 수요가 있고, 결혼한 후에도 계속해서 거주하기를 희망하여 이에 대한 대응 방안 마련이 필요함
  - ‘기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침’ 제18조에 의하면 청년 매입임대주택 입주자는 6년간 거주할 수 있지만, 입주 후 혼인할 경우 20년까지 거주기간을 연장할 수 있는 조항을 활용할 필요가 있음
  - 신혼부부 외에도 다양한 형태의 비친족가구가 거주할 수 있도록 보장하고, 2인 이상 가구를 위해 공급 평형대를 다양화하는 것이 필요함

33) 청년 매입임대주택 입주자에게 적용되는 1인 가구 소득기준은 월소득 402만원 이하로, 이를 연소득으로 환산하면 5,000만원 이하이기 때문에(LH공사, 2023년 3월 23일자, 전북지사 청년매입임대주택 예비입주자 모집공고), 버팀목전세자금 대상에 해당함.

## ■ 중앙정부 차원의 제도 개선 방안

- 전주시처럼 공공임대주택 공급 확대 의지가 있는 기초 지자체가 주도하는 수요 맞춤형 매입 임대주택 공급 모델을 전국으로 확산할 필요가 있음
- 일자리연계형 임대주택 등 수요 맞춤형 공공임대주택은 중앙정부가 주도하는 공급 방식의 한계를 극복하기 위한 정책이므로, 적어도 매년 공급계획의 일정 물량 이상은 LH공사에 의해 진행되는 공모사업과 별도로 지자체의 공급 의지와 역량에 기반해 배정하는 것이 필요함
  - 중앙정부는 매년 전국 지자체의 공급계획을 조사하여 물량을 배정한 후 공급계획에 따른 나머지 물량을 LH공사에 할당하는 방식으로 공공임대주택 공급을 추진해왔음
  - 지자체 공모 방식도 LH공사가 심사를 통해 선정한 지역에서만 공공임대주택 사업을 추진하는 구조이기 때문에 중앙정부와 LH공사 주도의 기존 공급 방식에서 크게 벗어난다고 보기 어려움
- 도시재생 뉴딜사업에서 광역 지자체가 기초 지자체를 선정하는 광역공모사업 방식을 수요 맞춤형 공공임대주택 사업에도 도입할 필요가 있음
  - 광역공모사업은 국토교통부가 광역 지자체별 예산 총액을 할당하고, 광역 지자체는 기초 지자체가 신청한 사업을 심의하고 선정하여 다시 예산을 배분하는 방식임
  - 이러한 방식을 공공임대주택에도 도입할 경우 기초 지자체가 주도하는 수요 맞춤형 공공임대주택 사업을 시행할 수 있음
- 현재 공공임대주택 사업에 대한 중앙정부의 재정 지원은 주로 공급 단계에서 이루어지며, 운영·관리 단계에서는 대부분의 예산을 공공주택사업자가 부담하고 있음
- 미국 연방정부는 공공임대주택 재고 약 100만호에 대한 운영·관리를 위한 기금으로 2022년 기준 약 84.5억달러(약 11조원)를 지원했는데(CRS, 2022), 우리나라는 미국보다 공공임대주택 재고가 더 많음에도 불구하고 운영·관리 지원 예산이 적음
  - 국토교통부는 15년 이상 경과한 영구·50년·매입임대주택에 대해 시설개선사업 시행을 위한 재정을 지원하는데, 2023년 예산은 약 2천억원으로 미국 연방정부에 비해 크게 적음
- 기초 지자체의 자체 예산만으로는 수요 맞춤형 공공임대주택 공급을 주도하더라도 운영·관리를 위한 비용까지 부담하기 어려우므로, 중앙정부 재정지원 확대가 필요함

## 전주형 사회주택 공급 확대

### ■ 전주형 사회주택의 현황과 한계

- 2017년 이후 전주시는 자체 예산을 투입하여 시가 주택을 공급하고 민간이 리모델링하여 운영하는 전주형 사회주택을 공급함. 청년형, 세대통합형, 여성안심형 등 다양한 유형의 사회주택이 공급된 가운데 거주 가구의 만족도가 높음
  - 전주시는 사회적 경제 주체 및 지역사회 자원을 활용하여 효율적으로 부담가능주택에 대한 수요를 충족시키고 가구의 주거안정을 도모하고 있음

- 심층면접조사 결과 거주 가구의 만족도가 높고, 청년 가구는 소득이 상승하거나 결혼한 후에도 계속 거주하기를 희망하고 있음
- 전주형 사회주택은 공공임대주택만으로는 대응할 수 없는 다양한 계층의 주거수요에 부응하기 위한 중요한 정책수단으로서 공급을 확대할 필요가 있지만 여러 한계도 존재함
  - 주거정책에서 사회주택은 공공이 직접 공급하는 공공임대주택과 임대기간·임대료 등을 규제하는 대신 소유주에 세제혜택을 부여하는 민간임대주택까지 포괄하는 개념으로 볼 수 있음(그림 V-2). 현재 전주형 사회주택은 공공이 주택을 공급하고 민간이 운영을 맡는다는 점에서 사실상 공공임대주택임
  - 토지임대부 공급 방식은 공공토지가 부족할 경우 사업 확장성이 제한적이며 민간사업자 소유의 사회주택 사업을 확대하는 데에는 한계가 있음
  - 기존 사회주택은 대부분 원룸형·셰어하우스형의 작은 주거면적으로 공급되었고, 공간구조를 크게 바꾸기 어려워 2인 이상 가구가 이용하기 어려운 한계가 있음
  - 사회주택 공급·운영에 참여하는 사회적 경제 주체의 자본 부족, 낮은 임대수익으로 인해 사업 지속과 확장에 어려움이 있으며 리모델링정보다 초기 자본이 많이 투입되는 신축형 사회주택을 공급할 수 있는 자본력 있는 사회적 경제 주체를 지역에서 찾기 어려움
  - 단기적으로 민간이 공급하는 주택에 전주시가 운영비를 보조하는 대신 시세 대비 낮은 임대료를 책정하는 등 공적 규제를 부과하는 협의의 사회주택을 공급하는 방식도 검토할 필요가 있음

## ■ 전주형 사회주택의 공급 확대 방향

- 사회주택의 공급 활성화를 위해서는 공급 주체를 다양화하고 확대하는 것이 필요하며, 공공과 사회적 경제 주체의 긴밀한 협력이 필요함
  - 사회주택을 전주시에서 직접 공급하고 있는 현재의 상황을 고려할 때, 사회주택을 비영리·공익 법인, 인증 사회적 경제 주체 등이 공급하는 비영리 임대주택으로 정의하는 것은 정책의 효과성 및 확장성을 제약할 가능성이 있음

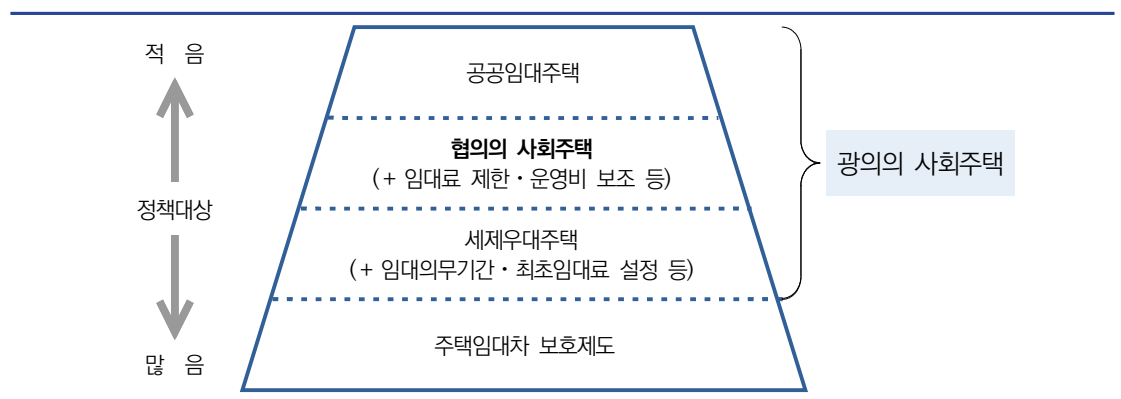


그림 V-2. 주거권 보호 측면에서 본 사회주택의 위치

출처: 박은철(2017).

- ‘전주시 주거복지 지원 조례’ 제8조의2에 의하면 전주형 사회주택은 민간부문과 협력하여 공급할 수 있으므로 사회주택 공급 확대를 위해서는 사업에 참여할 수 있는 주체를 다양화하는 방안을 모색할 필요가 있음
- 다만 공급 확대를 위해 영리를 추구하는 민간기업의 사업 참여를 허용하더라도 공공성을 실현하도록 하여 영리를 제한할 수 있도록 제도를 설계할 필요가 있음. 저소득층 입주 비율, 임대임대기간, 시세 대비 임대료 비율, 주택 품질 등 요소를 고려해 공적 규제를 부과하고, 주기적인 평가를 실시할 필요가 있음
- 사회주택 공급·운영 주체 확대를 위한 컨설팅을 제공하고 인큐베이팅 사업을 시행하여 민간사업자의 공공성·역량 강화에 기반한 공급 확대를 도모할 필요가 있음
- 공급 확대를 위해서 전주시가 사업 대상 토지·건축물을 사전에 매입하는 토지비축을 강화함
  - 전주시는 전주형 청년 매입임대주택 사업, 도시재생사업 등에서 토지·건축물을 사전에 매입한 경험이 축적되어 있음
  - 사업 대상 토지·건축물 매입·비축을 상시화하고 데이터베이스화하여, 사업자가 해당 부지에서 매입임대주택 및 사회주택 공급 사업을 제안하는 방식을 제도화할 필요가 있음

## ■ 사회주택 공급 주체 지원 강화 및 인증제 도입

- 사회주택 공급 주체가 자기자본을 안정적으로 유지·증가시킬 수 있는 구조를 마련하는 것이 필수적임. 전주시는 공익적 책무·사무를 수행하는 공급 주체의 사업을 합리적인 기준으로 평가하고, 그 결과에 따라 지원을 차등화함
  - 토지 임대와 건축물 리모델링에 대한 지원, 융자 중심의 금융지원 등으로는 사업자가 자산을 축적하여 재투자하면서 사업을 확장하기 어려움. 전주시의 수도권 대비 낮은 임대료, 시세 80% 이하로의 임대료 제한 등을 감안할 때 공공의 추가적인 지원 없이 사회주택 공급을 확대하기에는 한계가 있음
  - 전주시는 사업자의 역량과 사업의 공공성에 따라 건설·개량보조금, 운영보조금, 세제 혜택, 도시계획·건축 규제 완화, 공동출자 등 맞춤형 지원을 제공함. 예를 들어, 서울시는 ‘서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례’ 개정을 통해 원룸형 사회주택 공급 시 주차장 설치 규정을 세대당 0.35~0.4대로 완화하였는데, 전주시도 전용면적 30㎡ 미만인 원룸형 사회주택 공급 시에는 주차장 설치규정을 완화하여 사업성을 개선할 수 있음
  - 사업자의 운영비용 부담을 줄여 사업성을 개선할 수 있도록 지원책을 재정비함. 이를 위해 사업자가 사업비의 60~80%까지 장기 저리 대출을 받을 수 있도록 지원할 필요가 있음. 토지임대료는 전주시가 2.5%,<sup>34)</sup> 서울시가 1.0%인데,<sup>35)</sup> 향후 전주시도 1.0% 이내로 책정하여 사업자의 부담을 경감할 필요가 있음
- 사회주택 공급 시 주택도시보증공사의 보증을 받을 수 있도록 지원하고, 전주시에서 이차보전으로 사업성을 개선해 사회주택 건설·매입을 활성화함

34) 전주시 공고 제2020-303호.

35) SH공사, 2020년 8월 24일자, 빈집활용 토지임대부 사회주택 사업자선정(6차) 공모지침서.



- 주택도시보증공사는 주택도시기금을 통해 사회주택의 건설 또는 매입에 필요한 비용을 대출해주거나 보증 지원을 하고 있음. 주택도시보증공사의 보증을 활용하면 건설·매입에 필요한 총사업비의 70%까지 대출이 가능하며, 공공의 매입 확약이 있을 경우 최대 90%까지 보증이 가능하기 때문에 사회주택 사업자의 초기 사업비용 조달이 가능함
- 다만, 건설된 주택에 대한 매입을 취소할 수 없는 매입 확약이 공공과 주택도시보증공사 간 이루어져야 하는 부담이 있는데, 사회주택 사업자가 대출 보증을 받기 위해서는 전주시의 적극적인 지원이 필요함
- 사회주택 공급·운영 주체에 대한 간접적인 지원 방안으로 사회주택에 입주한 저소득층 거주 가구에 대한 임대료 보조를 지원함
  - 주거안전망 구축을 통해 저소득층을 보호하는 것은 사회주택 정책의 중요한 목표임
  - 공공임대주택에 비해 임대료가 높은 사회주택에 기준중위소득 60% 이하 가구가 입주할 경우 전주시 주택바우처를 연계하거나 사업자에 직접 운영비를 지원하는 등 임대료 보조를 병행하여 저소득층의 입주 기회를 확대할 필요가 있음
- 사회주택 등록제 또는 인증제를 통해 사회주택 사업자의 공공성을 담보하고 주택 품질이 적정 수준으로 유지되도록 함
  - 인증 시 요구되어야 하는 사회주택의 공공성은 ① 주거의 물리적 적정성 ② 주거안정성 ③ 부담가능성이며, 사회에서 통용되는 물리적 성능을 충족하는 주택에 대해 시세 대비 80% 이하의 임대료, (‘민간임대주택에 관한 특별법’ 제2조에 의한 임대무기간에 부합하는) 최소 10년의 거주기간 보장, 저소득층 및 주택필요가구의 입주 등을 평가 기준으로 설정하여 등록·인증제를 시행할 필요가 있음
  - 정기적인 모니터링을 실시하여 등록 및 인증 기준을 충족하지 못하는 사업자에 대해서는 시정을 권고함. 시정 조치가 미흡할 경우 전주시는 사회주택 등록 및 인증 취소, 공공지원 중단, 보조금 회수, 향후 신규사업 참여 배제 등의 조치가 필요하며, 사업자의 역량 부족으로 개선이 어려울 경우 맞춤형 컨설팅이나 한시적인 추가 지원도 고려할 필요가 있음
  - 서울시는 공동체주택에 인증제를 시행하고 있는데,<sup>36)</sup> 사업자는 건설과 운영 단계에 따라 요구하는 인증 절차를 수행하고 필요한 지원을 받을 수 있으며, 공공은 최대 10년간 사업 계획상 커뮤니티 시설 및 프로그램 운영 여부 등을 모니터링함. 이를 참고해 전주형 사회주택에 적용할 수 있는 인증제를 마련하고, 임대료, 입주 대상의 적절성을 중점적으로 모니터링하는 것이 필요함
  - 뒤에서 살펴볼 임차형 사회주택의 경우 인증제를 필수적으로 적용하고 소유주와 약정한 임차 기간, 시세 대비 임대료 책정 수준에 따라 공공지원 비율을 차등화할 필요가 있음

## ■ 사회주택 공급 모델의 다양화

- 토지임대부사업에 사업자의 ‘매각 후 재임대(sale & lease-back)’ 방식을 도입함(그림 V-3)

36) SH공사, 2022, 서울형 공동체주택 인증제 매뉴얼.



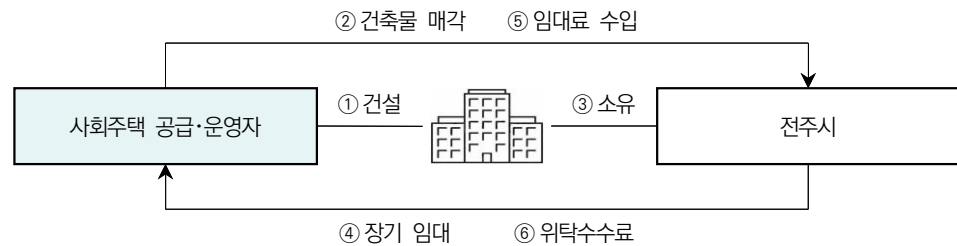


그림 V-3. 매각 후 재임대(sale & lease-back) 방식을 활용한 사회주택 공급

출처: 서울연구원·서울특별시(2019).

- 토지임대부 방식으로 신축되는 주택에 대해 공공이 건축물을 매입하고, 이를 다시 사업자에게 장기로 임대하여 사회주택으로 운영하도록 하는 방안을 추진할 필요가 있음. 이 모델 도입 시 전주시의 매입 확약이 있으면 주택도시보증공사가 사업비의 최대 90%까지 보증한다는 것이 장점이 될 수 있음
- 매각 후 재임대 방식의 신축형 사회주택은 다양한 계층을 위해 면적과 주거공간을 다양하게 설계할 수 있는 장점이 있으며, 사업자는 건설 단계에서 발생하는 금융비용 부담을 조기에 해소하고 자산을 빠르게 축적할 수 있는 장점이 있음
- 도시재생 및 주택개량 사업과 연계하여 사회주택을 공급하도록 함
  - ‘소규모주택정비법’ 제49조와 ‘전주시 도시 및 주거환경정비 조례’ 제72조에 의하면, 전주시에서 공공임대주택과 공공지원 민간임대주택을 20% 이상 공급하는 소규모주택정비사업의 경우 용적률을 비롯한 건축 및 도시계획 규제가 완화되고 있음
  - 소규모주택정비사업을 통한 건설·리모델링 사업 진행 시 이에 대한 비용 보조와 연계하여 사회주택을 공급함
  - 뒤에서 살펴볼 전주형 주택성능 향상사업 시행 주택을 사회주택으로 전환하여 시세의 80% 수준에서 10년의 임대무기간을 준수하도록 하는 공급 방식도 도입할 필요가 있음
- 민간의 사회공헌 활동과 시유지를 활용해 사회주택을 공급함
  - 시흥시는 해비타트 등 민간과의 협력을 통해 저렴한 임대료의 사회주택을 공급함.<sup>37)</sup> 서울시와 전주시의 사회주택은 시세의 80% 수준이지만 시흥시에서는 민간의 사회공헌을 통해 시세의 60% 이하로 공급할 수 있었음
  - 주차장 등 기존 건물이 없거나 노후건물이 있는 시유지를 활용하고, 매입을 통해 시유지를 추가 확보함
- 건물 매입금액 대비 저렴한 비용으로 공급할 수 있는 ‘임차형 사회주택’을 공급함
  - 민간주택을 임차하여 리모델링한 후 사회주택으로 공급하는 임차형 방식은 임차보증금이 건설비나 토지 매입비보다 저렴하기 때문에 다른 공급 모델에 비해 사업자의 초기 상환 부담이 크지 않고 기존 민간주택을 활용하기에 긴급한 수요에 대응할 수 있다는 장점도 있음

37) 시흥시 보도자료, 2018년 3월 28일자, “시흥시, 한국해비타트와 손잡고 알콩달콩 주택 첫 삽”.

- 서울시는 주택을 8년 이상 임차한 임차형 사회주택 사업자에 대해 최대 2억원, 사업비의 90%까지 용자를 지원함(서울연구원·서울특별시, 2019)
- 전주시도 주거복지기금을 조성하여 임차형 사회주택 공급을 추진하는 사업자에게 사업비의 80~90%까지 저리로 용자하는 것이 필요함
- 민간의 자발적인 참여로 시세 대비 80% 이하로 장기간 임대하는 '상생형 사회주택'을 공급함
  - 전주시는 코로나19로 어려운 상가 임차인 지원을 위해 임대료를 올리지 않거나 감면해주는 '착한 임대인' 협약을 선도한 바 있음
  - 상가와 마찬가지로 주택에서도 '상생형 사회주택' 공급 활성화를 위해 지방세 감면, 수리비 지원, 착한 임대인 인증서 교부 등을 지원함

#### ■ 전주시 사회주택 운영 주체 육성 및 정책 홍보 강화

- 사회주택 활성화를 위해서는 사회주택을 공급하고 지속적으로 관리·운영할 사회적 경제 주체의 육성이 필수적임
  - 사회주택 운영을 희망하는 사회적 경제 주체를 대상으로 사회적협동조합 전환 또는 사회적 기업 인증에 대한 교육과 지원을 확대할 필요가 있음
  - 현재 연 1회 사회주택 아카데미를 운영하고 있으나 사회주택 운영기관의 소요를 반영하여 사회주택 운영자 네트워크 모임 지원, 자금조달 방식에 대한 교육 등 프로그램을 다양화하고 정기적으로 제공할 필요가 있음
- 사회주택에 대한 홍보를 강화하고, 입주자 모집 경로를 다양화할 필요가 있음
  - 사회주택은 일반 주택시장에서 거래가 이루어지지 않아, 공급을 확대하더라도 적절한 입주자를 찾기 어렵고, 수요자도 사회주택에 관한 정보를 쉽게 접하기 어려움
  - 전주시는 공공기관의 홈페이지와 운영기관의 홍보 채널을 통해 입주자를 모집하고 있는데, 공인중개사무소 등과 협력하여 홍보를 강화하는 것이 필요함

### 전주형 주택의 운영·관리 강화

#### ■ 전주형 청년 매입임대주택 운영·관리의 전문화

- 전주형 청년 매입임대주택은 전주시에서 직접 관리하고 있는데, 지역의 사회적 경제 주체를 활용하여 전문화된 주택관리와 커뮤니티 활동 등을 지원하는 것이 필요함
  - 향후 공급 호수가 증가하고, 공급 지역이 확대될 예정이므로 전주시 자체 관리에서 위탁 관리로 전환하는 방안을 검토할 필요가 있음
  - 사회주택 운영·관리 경험이 있는 사회적 경제 주체에게 운영·관리를 위탁할 수 있음
  - 담당 인력 확충을 전제로, 전주시 주거복지센터에서 입주 가구를 관리하고 해피하우스 센터에서 주택관리를 담당하는 등 기존 주거복지 조직을 활용하는 운영·관리 방안도 모색할 수 있음
- 매입임대주택 운영·관리를 위탁하는 경우 임대료를 부담가능한 수준으로 유지할 수 있는 방안 마련이 필요함

- 위탁 관리 전환 시 수수료 발생으로 인한 임대료 상승이 예상되는데, 임대료를 동결할 수 있도록 입주민들이 주민자치 관리 방식도 선택할 수 있게 함
- LH공사의 사례처럼 시세의 50%를 상한으로 설정하되, 위탁 기관 선정 시 위탁 기관이 제안하는 부담가능한 임대료를 평가에서 큰 비중을 차지하는 주요 지표로 설정함

#### ■ 전주형 사회주택 운영·관리 역량 강화 지원

- 심층면접조사 결과 전주시 사회주택을 공급하고 운영하는데 필요한 정보나 지원을 체계적으로 제공하는 것이 필요함. 사회주택 사업자가 이용할 수 있는 지원에 대한 정보 접근성이 다르고, 전주형 사회주택은 대부분 노후주택을 리모델링하여 공급해 운영기관에서 주택의 유지 및 관리에 어려움을 겪고 있어 이에 대한 지원이 필요함
  - 누수 등 주택의 구조적인 보수가 필요한 경우 규모가 작은 운영기관은 자체적으로 비용을 마련하는 것에 부담이 있음
  - 노후 사회주택에 거주하는 가구는 단열이 되지 않아 겨울철 가스비 부담이 큰데, 단열 공사 지원이 필요함
- 중장기적으로 사회주택 운영·관리 기관의 역량 강화를 위해 지속적인 교육 프로그램과 상시적으로 관련 정보를 제공할 수 있는 사회주택지원센터 설립이 필요함
  - 사회주택 공급 활성화를 위한 인증제·등록제, 보증 등의 제도가 도입될 시 사회주택 공급자에게 정보를 전달하고 지원하는 체계가 마련될 필요가 있음
  - 주거복지 관련 기관 네트워크 형태의 비정기적인 지원이나 아카데미 형식의 교육 프로그램 보다 사회주택 공급과 운영·관리 전반에 대한 상시적이고 체계적인 교육과 정보 제공이 필요함
  - 사회주택 공급자뿐 아니라 입주자를 대상으로 통합적인 사회주택 모집 정보, 지원 프로그램 안내, 공동체 프로그램 교육 등의 서비스를 제공할 필요가 있음
  - 심층면접조사 결과, 독립생활 경험이 없는 청년 가구는 입주 초기에 쓰레기 분리수거나 전용공간 관리에 어려움을 겪음. 사회주택 운영자의 가장 큰 어려움 중 하나가 입주자에 대한 공동생활 및 주택관리 교육인데 주거복지센터, 해피하우스 센터 등을 연계하여 입주민에게 필요한 교육을 지원할 필요가 있음

## 정책목표 1-2

## 거버넌스를 통한 생애 주기 맞춤형 주택 공급

### 수요 맞춤형 공공임대주택 공급

#### ■ 현황과 한계

- 수요 맞춤형 매입임대주택은 지자체에서 지역의 수요를 발굴하고, LH공사와 협업하여 맞춤형 주택을 공급하는 방식임
- 전주시에는 공공임대주택에 대한 수요가 있는 노인 가구, 다자녀 가구, 장애인 가구 등 다양한 계층이 존재하지만 매입임대주택은 청년을 대상으로만 공급하고 있음

- 시흥시와 안산시에서는 LH공사와의 협업을 통해 다자녀 가구를 대상으로 매입임대주택을 공급하고 있으며, 특히 시흥시에서는 지역 수요 맞춤형으로 다자녀 매입임대주택을 지속적으로 공급하고 있음
- 주거복지 선도 지자체로서 LH본사 및 LH전북지사와의 협업을 통해 수요 맞춤형 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
  - 2022년 전주시 주거실태조사 결과 민간임대주택 거주 가구의 공공임대주택 지원에 대한 소요가 큼
  - 양질의 부담가능한 주택으로의 주거 상향이 가능하도록 다자녀 유형의 매입임대주택 신규 공급이 필요함
  - 현재 살고 있는 지역을 떠나기 싫어하는 노인 가구를 대상으로도 수요 맞춤형 매입임대주택 공급이 필요함

#### ■ LH공사 지역 수요 맞춤형 매입임대사업 확대 추진

- 청년·신혼부부, 아동 양육 가구, 중장년 1인 가구, 고령 가구, 탈시설 장애인 등의 수요에 맞는 매입임대주택 공급이 필요함
  - 서울시 동작구는 2017년 LH공사와 ‘청년층 주거 문제 해소를 위한 업무협약’을 체결했고, 2019년 10월 LH공사가 매입한 신축주택을 청년·신혼부부에게 총 62세대 공급함. 동작구에 거주·재학·재직하는 가구 중 지하·옥탑·고시원 등 열악한 거처 거주자에게 가점을 부여하여 선정하였고, 보증금 마련이 힘든 입주대상자에게는 동작신협과의 협약을 통해 저리로 융자 지원함<sup>38)</sup>
- 매입임대주택 내에 노인, 장애인, 아동 돌봄시설을 설치해 입주자뿐 아니라 지역사회에서 활용할 수 있는 커뮤니티 공간을 확보할 수 있음
  - 노인일자리 카페, 마을진료실, 돌봄센터, 공동작업장 등으로 활용될 수 있는 커뮤니티 시설을 배리어프리로 설치하여 이동약자의 접근성을 높임
  - 커뮤니티 공간에 아이돌봄센터, 공동육아나눔터 등을 설치하여 보육서비스를 주택과 결합함
  - 다문화 가정, 저소득 등록장애인이 이용할 수 있는 공동작업장, 공유주방, 문화 프로그램 등을 커뮤니티 공간에서 운영할 수 있음

#### ■ 국토교통부의 일자리연계형 지원주택 공모사업 참여<sup>39)</sup>

- 2018년 11월 국토교통부는 중소기업 취업자, 청년 창업가 등의 주거안정을 위한 일자리연계형 지원주택 추진 방안을 발표함(그림 V-4)

38) 동작구 보도자료, 2019년 10월 30일자, “동작구 청년·신혼부부 맞춤형 주택 62세대 모집”.

39) 국토교통부 보도자료, 2020년 2월 4일자, “주거와 일자리를 함께, 「일자리 연계형 지원주택」 지자체 공모 실시”; 국토교통부 보도자료, 2021년 8월 2일자, “부산, 화성, 안성 등 일자리 연계형 지원주택 7곳 선정”.



그림 V-4. 일자리 연계형 지원주택 업무 개요

- 중소기업 근로자의 주거비 경감, 청년 실업률 완화, 일자리 창출을 위해 기획함
- LH공사는 2020년 사업 개요, 추진사례, 공모 참여방법 등의 정보 제공을 위해 전국 지자체 공무원 및 공공주택사업자 등을 대상으로 설명회를 개최함
- 지자체가 역세권 등 대중교통 이용이 편리한 곳, 인근에 업무시설이 위치하여 직주근접이 가능한 곳, 주변에 공공 편의시설이 조성되어 청년 주거수요가 많은 국·공유지 등의 우수부지를 제안하면, 서류·현장심사 및 전문가 자문 등을 거쳐 최종 사업지로 선정됨
- 공모사업에 최종 선정된 지자체는 중앙정부로부터 재정 지원과 기금융자 지원을 받아 맞춤형 공공임대주택을 공급할 수 있음
- LH공사뿐 아니라 지자체와 지방도시공사도 사업시행자로 참여할 수 있고 행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택을 활용하여 공급함
- 2020년 12월까지 3.8만호 후보지를 선정하였고 9,000호를 준공함
- 2023년에는 일자리연계형 주택을 2027년까지 연간 4,000호씩 공급할 계획을 발표함<sup>40)</sup>
- 일자리연계형 지원주택 공모사업의 공급 유형은 창업지원주택, 지역전략산업지원주택, 중소기업근로자 전용주택으로 나뉨
  - 창업지원주택은 청년 창업인의 안정적 거주를 위한 주거공간과 입주자의 성장에 도움을 주는 시설 등을 결합한 공공임대주택임. 업무 및 회의 공간과 창업 카페 등 커뮤니티 공간이 단지 내에 조성됨
  - 지역전략산업지원주택은 지역전략산업 종사자의 안정적 거주를 위한 주거공간과 입주자의 성장을 지원하는 시설 및 서비스를 결합한 공공임대주택임. 기업의 제품전시, 홍보를 위한 공간과 노동자 휴게시설, 복지시설 등 커뮤니티 공간을 포함함
  - 중소기업근로자 전용주택은 중소기업 재직자를 대상으로 주거비 부담을 완화하기 위해 공급하는 공공임대주택임

40) 국토교통부 보도자료, 2023년 1월 30일자, “주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진”.



- 전주시도 타 지자체 사례를 참고해 지역 특성에 맞는 일자리연계형 지원주택 공모사업을 통해 청년 대상 공공임대주택 공급을 확대하도록 함. 공모사업의 특성상 전주시의 공급 의지에도 불구하고 사업 추진이 어려울 수 있는데, 국토교통부, 전라북도, LH공사, LH전북지사, 전북개발공사와의 협업, 제도 개선, 자체 사업 추진 등 다양한 방식으로 사업을 추진함
- 부천시 2023년 하반기에 웹툰·애니메이션 산업 종사자에게 행복주택 850호를 공급할 예정임

## 사회복지서비스 ■ 고령자복지주택 공급 와 결합한 공공임대주택 공급

- 2022년 전주시 주거실태조사 결과 2017년보다 주거취약가구가 증가한 주요 원인은 고령화와 가구분화로 인한 만 65세 이상 1인 가구 증가임
  - 2021년 통계청 인구주택총조사에 의한 65세 이상 인구 비율은 전주시(15.6%)가 전국(16.8%)과 전라북도(21.7%)에 비해 낮지만, 고령층을 중심으로 주거취약가구가 증가하고 있어 맞춤형 공공임대주택 공급이 필요함
- 국토교통부는 2027년까지 지자체로부터 고령자복지주택 사업 공모를 받아 매년 1천호를 공급할 계획임<sup>41)</sup>
  - ‘고령자복지주택사업 업무처리지침’ 제3조에 의하면 고령자복지주택 사업에서는 공공임대주택 공급량의 50% 이상 또는 100호 이상을 고령자복지주택으로 공급해야 함
  - 입주 대상은 65세 이상인 생계·의료급여 수급자(1순위), 전년도 도시근로자 월평균소득의 70% 이하 국가유공자(2순위), 전년도 도시근로자 월평균소득의 50% 이하(3순위) 등임
  - 국토교통부는 고령자복지주택 건설비의 80%를 지원하며, 사회복지시설 건설비는 2022년 기준 1개소당 27.3억원을 지원함. 건설 이후 고령자복지주택 운영·관리는 공공주택사업자, 사회복지시설 운영·관리는 지자체가 담당함
- 지자체가 제안한 고령자복지주택 사업의 평가 기준에는 수요 타당성, 사회복지시설 운영 계획, 지방자치단체 추진 의지 등이 포함됨(표 V-1)
  - 2022년 공모에서는 고령화율이 상대적으로 높은 지자체가 다수 선정되었는데,<sup>42)</sup> 고령자복지주택의 수요 측정을 위한 고령화율 지표 외에 다양한 평가기준이 있음
  - ‘고령자복지주택사업 업무처리지침’ 별표1에 의한 평가기준 항목은 입지 적정성, 수요 타당성, 사업추진 가능성, 사회복지시설 운영계획, 지방자치단체 추진 의지로 구성됨

41) 국토교통부 보도자료, 2022년 6월 7일자, “경북 경주시·의성군, 전북 장수군에도 무장애설계·텃밭 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”.

42) 국토교통부 보도자료, 2022년 6월 7일자, “경북 경주시·의성군, 전북 장수군에도 무장애설계·텃밭 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”; 국토교통부 보도자료, 2022년 12월 7일자, “인천 계양, 경기 광주·남양주, 강원 평창, 전북 순창, 경남 하동에 무장애설계 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”.

표 V-1. 고령자복지주택 사업 제안서 평가기준

평가 항목	주요 평가내용	배점
입지 적정성	주택건설지구 입지 조건: 입지특성, 교통접근성, 규모 및 사업추진 용이성 등 기초생활시설 및 생활편의시설 접근성	20
수요 타당성	고령자복지주택 수요 및 공급 필요: 입주대상자 현황, 공급현황 등 공공임대주택 수요대비 공급현황: 공공임대주택별 입주대상자 현황, 공급현황 등	20
사업추진 가능성	임대주택 사업계획 및 특화계획 사업대상지 확보방법 예산수립 및 조달계획의 적절성 추진계획(일정) 적절성	20
사회복지시설 운영계획	사회복지시설 면적 및 세부 시설현황 사회복지시설 운영 인력 및 프로그램 지역사회를 위한 주거복지허브 기능	20
지방자치단체 추진 의지	지방자치단체장의 사업이해도 및 추진의지 추가 사업비 등 지방자치단체 지원 가능 사항	20
가점	지역돌봄사업 등 고령자 복지관련 정부정책 연계 여부 - 단, 추가사업비 소요되는 경우 소요재원 조달계획 명기	10

출처: '고령자복지주택사업 업무처리지침' 별표1.

- 주요 평가내용에는 입지 조건, 임대주택 사업계획 및 특화계획, 사회복지시설 인력 및 프로그램 운영 계획, 지자체 사업비 추가 지원 여부 등이 포함됨
- 전주시도 사업지로 선정된 지자체 사례를 바탕으로 임대주택 특화계획과 사회복지서비스 연계 방안을 수립하여 국토교통부에 고령자복지주택 사업을 제안할 필요가 있음
  - 경기도 광주시는 주거복지센터와 연계하여 방문서비스 등 노인특화복지서비스를 제공할 계획임. 평창군, 순창군, 하동군은 건강지원실(헬스케어실, 물리치료실 등), 취미 여가 활동실(노래, 스포츠룸 등), 어르신 건강밥집, 교육공간 등 고령자 특화시설을 계획함<sup>43)</sup>
  - 전주시도 단지 내에 입주할 고령자에 특화한 사회복지서비스 연계 방안과 복지시설 운영·관리 방안을 수립할 필요가 있음

## ■ 자립 준비 청년 지원주택 공급

- 국토교통부는 2020년 6월 만 18세 이후 아동복지시설을 퇴소하는 청년에 대한 신속한 주거지원을 위해 '공공임대주택 예비입주자 업무처리지침'을 개정하고, 보호종료아동의 주거지원을 건설임대주택으로 확대함
  - 시설퇴소 아동은 건설임대 우선공급을 통해 입주할 수 있음
- LH공사는 만 18세 이후 아동복지시설을 퇴소하는 자립 준비 청년을 대상으로 매입임대 주택을 공급함<sup>44)</sup>

43) 국토교통부 보도자료, 2022년 12월 7일자, "인천 계양, 경기 광주·남양주, 강원 평창, 전북 순창, 경남 하동에 무장애설계 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다".

44) LH공사 보도자료, 2023년 1월 25일자, "LH, 자립준비청년 매입임대주택 400호 상시 접수".



- 입주대상자는 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한 지 5년이 지나지 않은 무주택 자립 준비 청년임
- 공급주택은 냉장고, 세탁기, 에어컨 등이 갖추어져 있으며, 최장 6년까지 거주 가능함
- 보증금은 100만원이고, 임대료는 인근 시세의 40% 수준이며, 별도의 소득 및 자산 기준은 없음
- LH공사는 매입임대주택 이외에도 자립 준비 청년에게 자립 지원 서비스를 함께 제공하는 특화주택을 공급함<sup>45)</sup>
  - 입주대상자는 아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한 지 5년이 지나지 않은 무주택 자립 준비 청년으로, 아동 자립 전문기관인 서울특별시아동복지협회 아동자립지원사업단에서 자립 의지, 주거지원 필요성 등을 조사해 입주자를 선발함
  - 인근 시세의 40% 수준으로 임대료를 설정하며, 보증금 100만원, 월세 47만원이고, 보증금을 최대로 높이는 경우 월세는 약 19만원으로 낮아짐
  - 전 세대에는 시스템에어컨, 냉장고, 세탁기, 인덕션, 옷장, 책상 등이 구비되어 있음
- LH공사는 아동자립지원사업단과 협업체계를 구축하고 입주자 맞춤형 자립지원서비스를 제공함
  - 월 1회 정기적인 상담을 통해 입주자 욕구 및 개별 역량을 파악하고, 그 결과를 토대로 취업, 일상생활 관련 맞춤 교육 및 서비스를 제공함. 사회적 지지체계가 없어 정서적으로 어려움을 겪는 입주자를 위해 심리상담서비스도 제공함
- 전주시도 LH공사, 지역사회 아동복지 관련 기관 등과 협력하여 자립 준비 청년에게 지원 주택을 공급하고, 맞춤형 복지서비스를 연계할 필요가 있음

## ■ 다자녀 매입임대주택 공급

- 국토교통부는 2020년 3월 20일 '주거복지로드맵 2.0'에서 2025년까지 다자녀 가구에 대한 공공임대주택을 3만호 공급하겠다는 계획을 발표하고 추진 중임
  - 매입임대주택 중 다자녀 유형을 신설하여, 방 개수가 2개 이상이고 자녀를 양육하기에 적합한 주택을 매입·리모델링하여 저소득 다자녀 가구에 공급함
  - 아동이 2명 이상인 다자녀 가구가 대상이며, 임대료는 시세의 30~40% 수준임
  - 다자녀 매입임대주택 하부에는 주거용 공간과 별도로 공용 아이돌봄시설을 설치하는 방안이 포함되어 커뮤니티 공간 확보가 가능하다는 장점이 있음
- 2020년 5월 시흥시에 전국 최초로 다자녀 가구 대상의 리모델링형 매입임대주택인 '퍼스트홈'이 공급되었고, 보증금 감면 제도가 적용됨(시흥시·한국도시연구소, 2020)
  - 국토교통부는 2020년 4월 다자녀 매입임대주택에 보증금을 면제하거나 50% 감면하도록 하는 개선안을 발표함

45) LH공사 보도자료, 2022년 11월 4일자, "LH, 자립준비청년을 위한 자립지원주택 점검 실시".

- 전주시도 LH공사 등과의 협업으로 다자녀 매입임대주택 공급해 미래세대인 아동 가구에 대한 주거지원을 강화함

#### ■ 장애인 지원주택 공급

- 지속적인 사례관리가 필요한 장애인 가구를 대상으로 복지서비스를 함께 제공하는 지원주택 공급이 필요함
  - 서울시는 2016년 전국 최초로 지원주택 시범사업을 운영하고, 2018년 ‘서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례’를 제정하여 노인, 장애인, 노숙인, 정신질환자를 대상으로 지원주택을 공급함
  - 경기도는 2021년 ‘경기도 지원주택 공급에 관한 조례’를 제정함
- 전주시도 LH공사 등과의 협업으로 지속적인 사례관리가 필요한 장애인 가구를 대상으로 복지서비스를 함께 제공하는 지원주택 공급이 필요함

#### ■ 응급산모 안심스테이 공급

- LH공사는 2018년 8월부터 강원도의 분만취약지역 산모를 대상으로 ‘응급산모 안심스테이 사업’을 시범운영했으며, 2022년 11월 춘천시 석사동에 ‘품안에’를 준공함<sup>46)</sup>
  - 2018년부터 1개 호실로 시범 운영했고, 2020년 10월 LH공사, 강원도, 강원대병원이 MOU를 체결함
  - 2020년 11월 착공하여 2022년 11월 준공한 ‘품안에’는 지상 4층의 다가구주택 1개 동(총 6호)으로, 강원대병원과의 거리는 2km 이내임
  - 산모 맞춤형으로 설계되었으며, 호당 방수는 2개이고 엘리베이터, 스마트홈시스템, 원격의료시스템, 커뮤니티 시설, 운동 시설이 갖추어져 있음
  - LH공사는 주택 공급과 유지보수, 강원도는 운영기관 선정과 지도·감독, 운영 예산 지원 및 관련 기초 지자체와의 협의, 강원대병원은 사업 운영을 담당함
  - 지원 대상은 화천군, 홍천군, 양구군, 인제군, 철원군에 주소지를 둔 여성이며, 분만 예정 6주 전부터 분만 후 3일까지 머물 수 있음. 교육, 태교, 상담 프로그램 등의 서비스를 지원함
- 전라북도의 수부도시인 전주시도 LH공사, 전북대병원 등과 협력하여 분만취약지역의 응급산모 안심스테이 사업을 추진함
  - 2022년 장수군, 진안군, 부안군, 순창군, 임실군, 고창군, 김제시, 남원시, 완주군, 정읍시 등 전주시와 인접한 많은 지자체가 분만취약지로 분류됨<sup>47)</sup>
  - 전주시도 LH공사, 전라북도 등과의 협업으로 안심스테이 공급을 추진할 필요가 있음

46) 연합뉴스, 2022년 11월 3일자, “강원대병원, 분만 취약지 임산부 거주공간 ‘품안에’ 개소”.

47) 보건복지부, 2023, 2023년 분만취약지 지원 사업 안내.

# 2

## 편리하고 안전한 주거환경

### 정책목표 2-1

### 주택 품질 제고

#### 전주형 주택성능 향상사업 시행

##### ■ 기존 주택개량지원사업의 현황과 한계

- 노후주택의 철거 및 재정비를 통한 주택 공급은 주택가격·임대료 상승, 젠트리피케이션, 저소득층 주거불안 심화 등의 문제를 초래함
- 주택개량은 주택시장에 양질의 주택을 공급하는 수단 가운데 하나로, 주택 구입의 선택폭을 넓히고 가구의 주택취득비용을 낮추며 장기적으로 주택 재고 관리와 주택가격 안정에도 기여하는 효과가 있음
  - 2015년 ‘주거기본법’을 제정하면서, 노후주택 개량 등을 통한 기존주택 거주 가구의 주거 수준 향상을 주거정책의 기본원칙으로 규정함
- 전주시 주택보급률은 100%를 상회하지만 1999년 이전에 건축된 주택 재고가 절반 이상으로 노후주택 비중이 높아, 주택개량사업을 확대할 필요가 있음
  - 통계청 2021년 주택총조사에 의하면 전주시 주택 재고의 53.3%는 1999년 이전에 건축되었고, 1989년 이전에 건축된 비율도 16.7%로 적지 않음
  - 일반적으로 주택개량정책은 ① 주택의 열화 또는 노후화에 대한 대응 ② 주택적응(housing adaptation)을 목적으로 하는 주택개조 및 주거변경 ③ 주택의 에너지효율성과 열적 쾌적성(thermal comfort) 향상 ④ 주거기준에 부합하도록 주택 재고의 유지관리 ⑤ 주택의 유용성(utility), 적응성(adaptability), 기능성(functionality) 향상 ⑥ 빈집 문제 대응 등을 목표로 함(서울연구원, 2023)
- 주택개량지원사업 중 예산 규모가 가장 큰 중앙정부 주거급여 수선유지급여 대상에서 임차 가구가 제외되어 사각지대가 발생하고 있기 때문에, 임차 가구를 포함한 전주시 자체 프로그램을 추진할 필요가 있음
  - 중앙정부 주거급여 수선유지급여는 임차 가구가 대상에서 제외되는 반면, 저소득계층 노후주택 개보수사업, 저소득층 에너지효율 개선사업, 농어촌 장애인 주택개조사업 등은 임차 가구가 대상에 포함됨
  - 생계 수단이 농지, 상점과 같이 지역을 기반으로 하기 때문에 현재 거주 지역을 떠날 수 없는 가구, 취학 연령 아동이 있는 저소득 임차 가구는 생활권이 달라지는 공공임대주택으로의 이동이 어려우며, 임대인에게 집수리를 요구하지 않고 열악한 주거환경을 감수하며 거주하는 경향이 있음

- 열악한 주택에 거주하는 자가 가구뿐 아니라 임차 가구에게도 단열 등의 집수리를 지원하여 에너지 효율을 높임으로써 주거환경 개선뿐만 아니라 에너지 비용과 사용량을 동시에 줄여 온실가스 감축 효과도 가져올 수 있음
- 2010년대 이후 중앙정부뿐만 아니라 지방정부도 주택개량지원사업을 활발히 시행하고 있으나 여전히 한계가 있음
  - 서울시는 저소득 임차 가구를 대상으로 희망의 집수리사업, 자가 가구를 대상으로 주택성능개선을 목표로 하는 기쁨주택사업(안심 집수리 보조사업) 등을 실시하고 있음
  - 하지만 대부분의 주택개량과 집수리 지원사업은 정책 목표가 부족하고, 운영 측면에서 비체계적인 문제가 나타나고 있음. 성능·품질 향상에 대한 정책적 지향이 불분명하고, 적절한 주거환경 조성을 위한 사업시행 및 효과도 미흡함
- 전주시는 저소득층을 대상으로 주택점검 및 간편보수를 지원하는 여러 사업을 시행하고 있는데, 정책 목표를 명확히 설정하여 실질적인 주택개량 효과를 달성할 수 있도록 기존 사업을 개편할 필요가 있음
  - 저소득계층 노후주택 개보수사업은 인건비를 포함하여 가구당 최대 500만원의 공사비로 주택을 보수·개량하는 프로그램임
  - 2022년 전주시에너지센터는 ‘저소득층 주택성능 개선사업’을 시행함. 저소득층 및 에너지 취약계층이 거주하는 주택의 성능을 개선하는 사업으로, 전체 사업비는 2,000만 원이며, 총 10가구를 지원함<sup>48)</sup>
  - 해피하우스 사업은 3개 센터 총 10명의 인력이 주택점검 및 보수, 주택관리 교육, 무료 건축상담, 무료 공구대여 서비스를 지원하고 있음
  - 주거복지센터는 취약가구를 대상으로 주거환경 개선사업이라는 명칭으로 도배·장판·창호·싱크대 교체, 화장실 개보수를 지원하고 있음
  - 전주시는 주택의 품질·성능·에너지효율 향상, 주거생활의 안전성·편의성 확보를 목표로 주택개량 정책을 추진할 필요가 있음
- 전주시의 주택개량 지원 프로그램을 주택성능 및 품질 향상을 위한 공사를 지원하는 ‘주택성능 향상사업’, 주택점검 및 간편집수리 중심의 ‘주택수선·관리사업’으로 재구성함. 고령화 사회에 대한 대응과 탈탄소 사회로의 전환이라는 시대적 과제와 관련되는 ‘전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 사업’은 별도의 사업으로 추진함
  - 1999년 이전에 건축된 주택 재고는 총 12.9만호인데, 이 중 아파트가 아닌 주택은 3.6만호임
  - 아파트는 소유자 책임 하에 장기수선계획에 따라 계획수선을 실시하고 있고, 30년이 경과하면 재건축을 추진할 수 있음. 따라서 단독주택, 연립·다세대주택을 대상으로 ‘전주형 주택성능 향상사업’과 ‘전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 사업’을 추진하되 사업성이 낮아 재건축을 추진할 수 없는 아파트는 사업 대상에 포함함

48) 전주시 내부자료.

- 간단한 집수리 수행에도 어려움을 느끼는 노인 가구, 장애인 가구, 여성 가구, 청년 가구 등을 대상으로 간편집수리를 지원하는 주택수선·관리사업을 수행함

## ■ 전주형 주택성능 향상사업 추진

- 문제 발생 이후의 사후적 개입이 아닌 예방적 개입을 위해 주거취약계층의 주택 적응 지원과 안전성 확보를 위한 주택개량 프로그램을 추진할 필요가 있음
  - 일반적으로 20년 이상 경과한 주택의 시설 및 설비는 사회적 요구성능에 미달함. 적기에 계획적으로 수선하지 않은 주택은 열화 및 노후화가 촉진되고, 에너지효율성이 낮아 체계적인 주택개량 정책이 필요함
  - 석면 슬레이트 지붕은 거주 가구의 안전을 위협하는 대표적인 요소인데, 주택개량 프로그램을 개편하여 철거를 지원하는 것이 필요함
- 전주형 주택성능 향상사업은 시설·설비 교체 등과 같은 내구성 강화 목적의 개량공사가 중심이 될 필요가 있는데, 기존 예산 규모로는 도배·장판 교체 외 항목 공사를 지원하기 어려움
  - 가구당 지원한도가 500만원인 저소득계층 노후주택 개보수사업의 2022년 지원 항목 절반 이상은 도배·장판 교체로, 주택 내구성 관련 항목은 지원 실적이 적음
  - 주거급여 수선유지급여 사업은 주택의 노후도 점수에 따라 경보수, 중보수, 대보수로 대상을 분류하여 지원 금액을 차등화하고 있음. 경보수는 지원한도가 457만원이며, 주로 도배·장판 교체 등 마감재 개선 공사가 지원됨. 대보수는 지원한도가 1,241만원이며, 지붕·욕실·주방 개량 공사까지 포함됨<sup>49)</sup>
  - 서울시 안심 집수리 보조사업(가꿈주택사업)은 주거 취약가구가 거주하는 주택의 성능개선 공사, 안전시설 공사, 편의시설 공사를 지원하는데, 가구당 1,000만원 이내에서 공사비용의 80%를 지원함
  - 주거급여 수선유지급여에 의한 대보수 대상으로 분류되는 경우에도 지원한도 내에서 주택성능 향상을 위한 공사를 시행하기 어려워 부분적으로만 지원이 이루어지는 경우가 적지 않음
- 전주형 주택성능 향상사업 시행을 위해서는 자체 재원을 투입하되, 기존 저소득계층 노후주택 개보수사업을 개편하고, 국비 지원을 활용하여 가구당 지원한도를 상향할 필요가 있음
  - 현재 저소득계층 노후주택 개보수사업은 국비(기금)가 40% 지원되고 있으므로 이를 활용하여 지원한도를 2,000만원으로 상향하는 것이 필요함
  - 다만 복권기금 지원 종료 시에는 전주시 자체 재원을 증액하는 것이 필요함
- 장기적으로 전주형 주택성능 향상사업의 전문화와 효율화를 위해 (가칭)주택개량지원센터를 설립·운영할 필요가 있음(표 V-2)

49) 국토교통부, 2023, 2023년 주거급여 사업 안내.

표 V-2. (가칭)주택개량지원센터의 역할(안)

구분		기본적 역할
기술적 서비스	주택개량	전주형 주택개량 사업 운영 주택조사 및 진단에 기반한 개량공사 지원 - 안전성, 편의성, 에너지효율성을 목표로 사회적 요구성능 도달을 위한 공사 시공업체 선정, 시공관리 및 모니터링, 주택개량이력관리 등
	간편집수리	주택의 초기성능 회복 또는 사용성 향상을 위한 작업에 대한 기술적 지원
상담·컨설팅		신청가구 대상 - 주택개량 및 리모델링, 간편집수리에 관한 상담, 공사계획 수립 - 기타 주거복지 시책에 관한 정보의 제공 시공업체 대상 - 주택개량 및 리모델링, 간편집수리에 관한 컨설팅 - 등록제 또는 평가제 등에 관한 상담
교육·훈련		시공업체에 대한 기본교육 및 심화훈련
지역사회 네트워크		주택개량 사업에 참여하는 지역의 사회경제 조직, 중소기업체와의 협력관계 구축 - 등록제 또는 평가제를 통한 시공품질 유지·향상 지역의 건축사·기술사 단체와의 협력관계 강화 주거복지센터, 해피하우스 등 주거복지 관련 기관과의 파트너십 유지
홍보·출판		주택개량 사업에 대한 종합적인 홍보 주택개량 가이드북, 공사시방서, 사례집 등의 배포

- 주택개량지원센터는 주택성능 향상사업을 운영하면서 주택조사 및 진단에 기반한 개량공사를 지원하고 시공업체 선정, 시공관리 및 모니터링, 주택개량지원사업 이력관리 등의 업무를 수행할 필요가 있음. 또한 대상자 발굴과 사업 시행을 위해 주거복지센터, 사회적 경제 조직, 건축사·기술사 등과 지역사회 네트워크를 구축하는 것이 필요함
- 주택개량지원사업 이력관리를 통해 최근 3년 내 유사 사업을 지원받은 가구가 전주형 주택성능 향상사업, 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 사업 대상으로 중복 선정되지 않도록 할 필요가 있음
- 다만 주택개량지원센터를 반드시 독립적인 기관으로 둘 필요는 없으며, 향후 주택공급 관련 업무를 전담하는 전주시공사를 설립할 경우 공사 내부 조직으로 설치하는 방안도 검토할 필요가 있음
- 주택성능 향상사업의 활성화를 위해서는 현행 사업보다 소득 기준을 완화하여 지원 대상을 확대할 필요가 있음
  - 현행 저소득계층 노후주택 개보수사업과 주택성능 개선사업을 합해도 지원 실적은 연간 230호 내외에 그치고 있음
  - 소득 기준은 저소득계층 노후주택 개보수사업이 기준중위소득 50% 이하이고, 주택성능 개선사업도 차상위계층 및 복지 사각지대임. 이는 주거급여 수선유지급여 범위(2022년 기준 중위소득 46% 이하)와 유사해 사업 범위가 대부분 중복되는 것으로 판단됨
  - 전주형 주택성능 향상사업은 소득 기준을 기준중위소득 60% 이하로 확대하여 연간 300호 이상의 주택을 개량할 필요가 있음



- 주택성능 향상사업의 경과연수 요건은 15년 이상으로 설정할 필요가 있음
  - 전주시에서 시행 중인 해피하우스 사업과 저소득계층 노후주택 개보수사업에는 명시적인 경과연수 요건이 설정되어 있지 않음. 국토교통부의 주거급여 수선유지급여는 경과연수 요건은 없으나 주택 노후도에 따라서 지원 금액을 차등화함
  - ‘공동주택관리법’과 국토교통부의 ‘장기수선계획 실무가이드라인’에서 보듯이, 주택은 건축 개량된 지 10~20년이 경과하는 시기 수선수요가 집중적으로 발생함
  - 행정적 내구연한(20년 또는 30년)보다 짧은 기간이라도 수선수요에 대한 적절한 대처가 부족하면 공사 범위가 커지고 적지 않은 공사 기간과 비용이 소요됨. 따라서 노후 공공임대 주택 시설개선사업 기준과 동일하게 15년 이상을 경과연수 요건으로 설정할 필요가 있음
- 주택성능 향상사업의 추진 방안은 다음과 같음
  - 대상 기준: 경과연수 15년 이상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하의 자가·임차 가구. 다만 주거급여 수선유지급여 등 타 주택개량 관련 사업 대상 가구는 제외
  - 지원 내용: 주택 내구성 강화 목적의 시설·설비 교체 공사 지원
  - 지원 한도: 가구당 2,000만원
- 주택개량의 효과성과 효율성을 제고하기 위한 방안을 마련·시행할 필요가 있음
  - 정책목표에 부합하는 공종을 구성하고, 공종별로 축적된 자료에 기반하여 재료 및 공사시방서를 마련·시행함
  - 공사의 필요성과 시급성을 판단하기 위한 주택조사를 실시한 후에, 호별 공사계획을 수립하고 시공을 지원함
  - 건축사·기술사가 사전상태부터 사후결과까지 점검하는 체계를 마련함
  - 장기적으로는 시공업체 등록제 및 평가제를 도입하며, 주택개량 이력관리시스템을 구축함
- 기존 사업의 전달체계를 통해 소득 기준을 초과한 대상자를 확보할 필요가 있음
  - 기준중위소득 60% 이하 가구를 대상으로 하는 전주형 주택성능 향상사업은 소득 기준이 상대적으로 협소한 주거급여 수선유지급여, 농어촌 장애인 주택개조사업, 저소득계층 노후주택 개보수사업 등 기존 주택개량 사업에서 탈락한 가구를 대상으로 먼저 수요를 파악하는 것이 효율적임

## 주택수선·관리사업 체계화

### ■ 간편집수리 등을 지원하는 주택수선·관리사업 추진

- 해피하우스에서 제공하는 간단집수리 지원 사업을 개편하여 주택수선·관리사업을 체계화할 필요가 있음
  - 간편집수리, 비교적 간단한 공종의 사용성 향상 공사, 가구재배치 및 정리정돈 지원 사업은 주택수선·관리사업으로 분류함(표 V-3)
  - 복합공정이 필요하고 많은 비용이 소요되는 공사는 주택성능 향상사업에서 전담하도록 구분함



표 V-3. 주택수선·관리사업의 지원공사 범위(안)

구분	내용
수리작업	현관문, 방문, 창문, 천장, 벽체, 바닥, 싱크대, 욕조 등
설치 및 교체작업	도어스토퍼, 방충망, 현관문 잠금장치(도어락), 선반, 싱크대, 양변기, 세면대, 수전, 커튼 및 블라인드, 핸드레일, 화재경보기 등
배관작업	막힌 부분의 청소, 경미한 누수 해결 등
전기작업	경미한 누전 해결, (LED)전구, 소켓, 콘센트 등
기타 작업	일부 도색, 파손된 부분 마감, 쓰레기 분리, 가구 재배치, 수납(정리정돈), 저장강박 등

- 주택수선·관리사업의 지원 단가를 현실화하고 대상을 조정할 필요가 있음
  - 현행 해피하우스의 주택 유지보수 서비스는 무상지원의 한계로 인해 문·가구·전기설비 등 부품 및 부속품 교체, 실리콘 코킹작업 등으로 구성되어 있음
  - 해피하우스의 무상지원 유지보수 서비스 항목을 조정하여 가구당 평균 약 3만원<sup>50)</sup>에 불과한 재료비 지원 단가를 인상하는 것이 필요함
  - 주택수선·관리사업은 소득기준을 기준중위소득 60% 이하에서 80% 이하로 확대하는 한편, 간편집수리에도 어려움을 겪는 취약가구를 중심으로 대상을 설정하는 것이 필요함
  - 주택성능 향상사업과 마찬가지로 경과연수 15년 이상 주택 기준을 적용함
- 주택수선·관리사업 추진 방안은 다음과 같음
  - 대상 기준: 경과연수 15년 이상인 주택에 거주하며 기준중위소득 80% 이하인 청년 가구, 아동 가구, 노인 가구, 장애인 가구, 여성 가구 등
  - 지원 내용: 수리작업, 설치·교체작업, 배관작업, 전기작업 등
  - 지원 한도: 가구당 50만원

#### ■ 저층주거지 관리를 위한 해피하우스의 역할 강화

- 전주시는 단독·다세대·연립 노후주택을 대상으로 보수, 점검과 주택관리 교육 등을 지원하는 해피하우스를 운영하고 있음
- 관리가 어려운 저층 주거지의 나홀로 아파트는 지원 대상에 포함되지 않는데, 15년 이상 된 나홀로 아파트를 지원 대상에 포함시킬 필요가 있음
- 집수리 이외에 노후 공동주택 관리 지원서비스를 포함하여 역할을 강화할 필요가 있음
  - 단독·다세대·연립 노후주택뿐만 아니라 ‘공동주택관리법’상 의무관리 대상이 아니어서 관리사무소나 입주자대표회의 등 주민조직이 없는 소규모 아파트도 지원 대상에 포함함
  - 해피하우스 지원 대상은 기초생활수급 가구, 차상위 가구, 노인 가구, 장애인 가구 등 가구단위로 이루어지고 있는데, 공동주택의 경우 단지 단위로 지원 대상을 선정함
  - 단지 단위 지원 대상을 선정할 때 경과연수, 해피하우스 지원 대상 가구수 등을 고려함

50) IV장에서 살펴보았듯 2022년 해피하우스 예산 2억 8,100만원 중 재료비는 1억 2,000만원인데 지원 대상 가구수는 3,504가구이므로, 가구당 재료비는 약 3만원에 불과함.

- 노후·저층 주거지 밀집 지역에서 찾아가는 주거복지 서비스를 제공하며, 공공지원 집수리 사업의 거점으로 활용함
  - 행정복지센터 등과의 협력을 통해 노후·저층 주거지에 ‘찾아가는 해피하우스’ 서비스를 추진함. 집수리, 돌봄서비스, 청소, 주택관리 등 다양한 사업을 추진함
  - 향후 분산되어 추진되는 공공지원 집수리 사업을 연계 및 관리하는 유지보수 기능을 담당할 수 있도록 함. 에너지 성능검사 및 개선 컨설팅, 유지·관리비 절감 방안 제시, 소규모 공동주택 보조금 지원사업을 받은 단지의 보수 이후 공사상황 점검, 취약계층의 무료 주택 개보수 및 저가의 유료서비스 제공 등의 역할을 수행함

## 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행

### ■ 탈탄소와 고령화 사회에 대응

- 해외에서는 주택 부문의 ‘그린뉴딜’을 통한 기후위기 대응 방안을 활발히 논의하고 있으며 주택개량 프로그램 확대가 제안됨
  - 미국에서는 민간임대주택에 비해 공공의 지원 투입에 사회적 논란이 적은 공공임대주택의 탄소배출 감소를 위한 ‘공공임대주택 그린뉴딜법(Green New Deal for Public Housing Act)’이 발의됨. 에너지 비용 지원과 에너지효율 개선을 위한 비용 지원 계획이 포함됨
  - 영국에서도 주택개량 정책과 탄소 제로(zero-carbon) 주택 기준 수립 관련 정책이 총선 공약으로 제시됨(The Labour Party, 2020)
  - 독일에서는 국가 재정을 통해 탄소 배출 절감을 위한 주택 개보수를 지원하고 있음(CECODHAS, 2013)
- 급속한 고령화와 함께 집에서 많은 시간을 보내는 노인이 증가하고 있기 때문에 적절한 주택 품질 유지가 정책적 과제로 대두되고 있음
  - 통계청 2020~2050년 장래가구추계에 의하면 전북은 가구주 연령이 65세 이상인 노인 가구 비율이 2030년 39.5%로 증가할 것으로 예측되는데, 생활하기 불편한 노후 자가주택에 거주하는 노인 비율이 증가할 것으로 전망됨
- 주택의 에너지효율 개선은 화석연료 사용을 줄이고, 광열비를 절감하는 효과가 있음

### ■ 기후위기에 대응하는 연탄보일러 교체 확대

- 전주시는 민선 8기 주거복지 공약사업으로 노후 연탄보일러로 인한 화재와 유독가스 누출사고 예방, 저소득층 주거의 질 향상 및 온실가스 감축을 위해 저소득층 연탄보일러 교체지원 사업을 추진함<sup>51)</sup>
  - 연탄보일러를 사용하는 235가구를 대상으로 고효율 보일러 교체를 지원하고 주거 욕구에 따른 주거서비스를 제공하는 것이 공약임. ▲ 공공임대주택 관련 정보 안내를 통한 이주 지원, ▲ 주거생활 유지원사업 연계, ▲ 주거 용품 및 긴급임대료 지원, ▲ 5만원 상당 생필품 지원, ▲ 에너지효율 개선사업 등 자원연계를 통한 주거환경개선 지원이 포함됨

51) 전주시 내부자료.

표 V-4. 연탄보일러 사용 가구 조사 결과

(단위: 가구)

연탄보일러 사용 중지 가구				연탄보일러 사용 가구			
계	자체 교체	주거지 이전	사망	계	교체 희망	교체 완료	비희망
69	39	23	8	166	63	9	94

자료: 전주시 내부자료

- 2022년에는 저소득층 연탄보일러 사용 가구 전수조사를 실시했고, 126가구의 보일러 교체를 국비 3억 1,500만원으로, 40가구의 대체난방 시설 교체를 시비 1억원으로 진행함(표 V-4). 연탄쿠폰 및 연탄은행에서 지원받아 연료가 남아 있는 가구는 한국에너지재단의 저소득층 에너지효율 개선 국비보조사업을 시행하고, 연탄보일러 고장 등으로 시급하게 교체를 희망하는 가구는 시에서 직접 수행함
- 2025년까지 사업 홍보 및 연탄보일러 교체지원 사업을 계속할 예정임
- 연탄보일러를 기름보일러로 바꿀 경우 연료비가 증가해 교체를 기피하는 사례가 있어, 보일러 교체로 에너지 비용이 증가하지 않도록 하는 지원이 필요함
  - 연탄보일러를 사용하면서 에너지 바우처를 받지 않는 기초생활보장제도 수급 가구, 차상위 가구, 만 65세 이상 1인 가구, 장애인 가구는 산업통상자원부에서 연간 약 54만원(600장, 100일)의 연탄을 지원받을 수 있음. 하지만 산업통상자원부에서는 한부모가족만을 대상으로 기름보일러 교체를 지원하며, 에너지 바우처 수급이 가능한 경우 2인 가구 기준 연간 약 16만원(115리터, 35일)을 지원받을 수 있어 연료비 부담으로 인해 교체를 기피함
  - 2025년까지 노후 연탄보일러 교체 사업이 국비로 추진되고 있는데, 추가 연료 비용 부담으로 교체를 기피하는 계층에 대한 에너지 비용 지원이 필요할 것으로 판단됨

#### ■ 전주형 에너지효율 개선사업 시행

- 한국에너지재단은 저소득층 에너지효율 개선사업을 시행하고 있는데, 소득 기준이 낮고 가구당 지원 금액이 적은 한계가 있음<sup>52)</sup>
  - 지원 대상은 국민기초생활 수급 가구 및 차상위계층 등임. 주거급여 수선유지급여 대상 가구, 공공임대주택 거주 가구 등은 지원 대상에서 제외됨
  - 주요 지원 내용은 단열공사, 창호공사, 바닥공사, 보일러 교체, 에어컨 보급 등이며, 가구당 평균 220만원을 지원함
- 열악한 주거환경에 있으나 이주가 어려운 저소득 임차 가구를 포함하여 에너지 복지 사각지대에 놓여 있는 기준중위소득의 60% 이하 가구에게 집수리를 지원하는 전주형 에너지효율 개선사업을 추진함

52) 한국에너지재단 홈페이지([https://www.koref.or.kr/web/intropage/intropageShow.do?page\\_id=fba07d8c9c304994b84332e3817d640a](https://www.koref.or.kr/web/intropage/intropageShow.do?page_id=fba07d8c9c304994b84332e3817d640a)).

- 저소득 임차 가구는 주거급여 수선유지급여 대상에서 제외되고 있으므로 전주형 에너지효율 개선사업 대상에 포함하되, 임차 기간 연장(6~8년)과 임대료 인상률 5% 제한 등을 내용으로 하는 임대인과의 협약이 지원의 선결 조건이 되어야 함
- 민간의 노후주택뿐만 아니라 전주형 사회주택도 에너지효율 개선을 위한 집수리 수요가 있으므로 대상에 포함함
- 전주형 에너지효율 개선사업 추진 방안은 다음과 같음
  - 대상 기준: 경과연수 15년 이상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 자가·임차 가구. 냉난방 시설이 미비한 가구 우선 선정
  - 지원 내용: 창호(창·문) 교체, LED 교체, 단열 개선, 냉난방기 설치·교체 등
  - 지원 한도: 500만원

## ■ 전주형 배리어프리 지원사업 시행

- 2022년 전주시 주거실태조사 결과 전주시의 노인·장애인 가구는 전문적인 집수리 및 배리어프리시설 설치 소요가 큼
  - 만 65세 이상 1인 가구(독거노인) 또는 가구원 중 장애인이 있는 가구는 전체 가구 중 약 20%이며, 전문적인 집수리가 필요한 가구 비율은 독거노인 31.6%, 장애인 28.3%로 전체 가구(18.6%)에 비해 소요가 큼
  - 주택 내 이동에 불편을 겪는 가구원이 '있다'고 응답한 비율은 독거노인 16.0%, 장애인 가구 29.0%로 전체 가구(8.5%)에 비해 크게 높음. 이동이 불편한 가구원을 위해 필요한 주요 시설은 '안전손잡이', '출입구 경사로', '단차 제거'임
  - 현재 복권기금과 시비가 매칭되는 저소득계층 노후주택 개보수사업의 경우 대상 가구에 배리어프리시설 설치를 지원하는 사례가 많지 않아, 별도 사업을 신설할 필요가 있음
- 국토교통부의 농어촌 장애인 주택개조사업은 1순위 소득 기준이 좁은 한계가 있음<sup>53)</sup>
  - 농어촌 장애인 주택개조사업은 기준중위소득 50% 이하 가구를 1순위로 지원하며, 2순위는 전년도 도시근로자가구 월평균소득 100% 이하 가구임
  - 임차 가구도 대상에 포함되는데, 소유자의 동의가 필요함
  - 가구당 380만원 이내에서 장애인 편의시설 설치를 지원하며, 비용은 국가와 지자체가 5:5로 부담함
- 타 지자체에서는 저소득 장애인 가구를 대상으로 주택개량지원사업을 시행 중인데, 지원 규모는 크지 않음
  - 서울시는 기준중위소득 50~65%이면서 장애 정도가 심한 장애인이 있는 가구를 대상으로 가구당 400~600만원을 지원하는데,<sup>54)</sup> 2022년 대상 가구수는 100가구임<sup>55)</sup>

53) 국토교통부, 2022, 농어촌 장애인 주택개조사업 업무처리지침.

54) 서울주거상담 홈페이지, 저소득 장애인 주거편의 지원사업(<https://www.seoulhousing.kr/html/0302003.do>).

- 경기도는 기준중위소득 70% 이하의 장애 정도가 심한 장애인이 있는 가구를 대상으로 가구당 500만원을 지원하는데,<sup>56)</sup> 2022년 지원 목표 가구수는 180가구임<sup>57)</sup>
- 당진시는 기준중위소득 50% 이하의 만 65세 이상 고령자, 장애인 가구를 대상으로 가구당 700만원을 지원하여 지원 금액은 타 지자체보다 크지만, 지원 규모가 연간 15가구 내외로 적음(당진시·한국도시연구소, 2021)
- 농어촌 장애인 주택개조사업과 저소득계층 노후주택 개보수사업에서 소외된 노인·장애인 가구를 대상으로 전주시 자체 예산으로 배리어프리 지원사업을 추진하는 것이 필요함
  - 전주형 에너지효율 개선사업과 마찬가지로 임차 가구도 대상에 포함하되 지원 시 임대인과 임차 기간 연장(6~8년)과 임대료 인상률 5% 제한 등에 대한 협약을 체결함
  - 전주시에 공급된 공공임대주택과 사회주택에 거주하는 노인·장애인 가구도 대상에 포함함
- 전주형 배리어프리 지원사업 추진 방안은 다음과 같음
  - 대상 기준: 기준중위소득 60% 이하의 노인 가구(고령자 우선), 장애인 가구(장애 정도가 심한 장애인 포함 가구 우선)
  - 지원 내용: 안전손잡이 설치, 응급비상벨 설치, 문턱 제거, 화장실 환경 개선, 경사로 설치 등
  - 지원 한도: 400만원
- 한편, 공공임대주택은 등 출입구의 경사로 등 배리어프리가 적용된 건물이 많지만 나홀로 아파트, 연립·다세대주택 등 소규모 공동주택은 출입구가 경사로 없이 계단만으로 되어 있는 경우가 많음. 소규모 공동주택에 대한 건물 단위의 배리어프리 지원사업을 수행함
  - 지원 한도: 400만원

55) 서울시 보도자료, 2022년 2월 16일자, “주거 환경 열악한 저소득장애인 100가구 맞춤형 무료 집수리… 신청접수”.

56) 경기도 홈페이지, 중증장애인 주택개조사업(<https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?ciIdx=1161&menuId=2927>).

57) 행정안전부, 지방재정365: 세부사업별 세출현황.

**주민주도형  
소규모  
공동주택  
관리사업  
공모 시행**

■ **주민주도형 소규모 공동주택 관리사업**

- ‘공동주택관리법’상 의무관리 대상이 아니어서 관리사무소나 입주자대표회의 등 주민조직이 없는 소규모 공동주택을 대상으로 주민 공동체를 조직하여 스스로 주택을 관리하게 하는 ‘주민주도형 소규모 공동주택 관리사업’을 추진함
  - ‘주민주도형 소규모 공동주택 관리사업’은 주민들이 스스로 주택을 관리할 수 있도록 주민 조직 형성을 촉진하고 지속가능한 마을공동체를 유지하도록 지원하는 데 목적이 있음
  - 인천시는 2021년부터 연립·다세대·임의관리 대상 아파트 등 소규모 공동주택에서 주민 자치 관리 강화를 위해 공동체 활성화 프로그램을 선정하여 지원함<sup>58)</sup>
- 현재는 ‘공동주택관리법’ 제85조, ‘전주시 주택조례’ 제4조 및 ‘전주시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례’ 제5조에 따라 20년 이상 경과한 노후 공동주택의 집수리를 지원하는 ‘소규모 공동주택 관리비용 지원사업’을 추진하고 있는데, 주민조직을 형성할 수 있도록 지원하는 것이 필요함
  - 공동체, 주민자치, 공동주택 관리 등에 대한 교육 프로그램을 제공하고 주민조직을 형성할 수 있도록 지원함
  - 주민조직을 만들고, 주민조직이 스스로 공동주택 관리 방안을 마련함
  - 향후 마을관리기업 등으로 발전 가능성을 모색함
- 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업의 단계별 수행과제는 다음과 같음(표 V-5)
  - 사회적경제지원센터, 도시재생지원센터, 행정복지센터, 사회복지관 등을 중심으로 협력기관 네트워크를 구성하여 사업을 지원할 수 있는 체계를 마련함
  - 소규모 공동주택에 거주하는 주민을 대상으로 간담회와 사업 설명회를 개최함

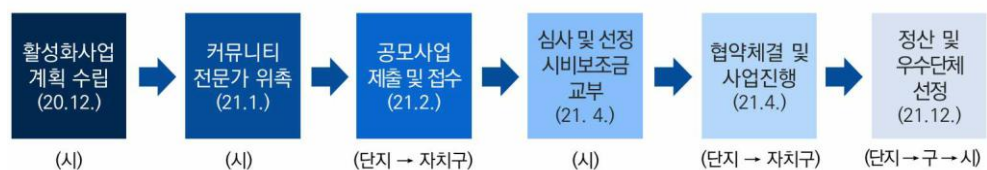
58) 인천시, 2021, 소규모 공동주택 주민자치관리 활성화 사업.

표 V-5. 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업의 단계별 수행과제

단계	수행과제
협력기관 네트워크 구성	• 전주시혁신센터, 행정복지센터, 종합사회복지관 등
사업홍보 및 주민설명회	• 소규모 공동주택 주민 대상 설명회 및 간담회 개최
주민조직화 훈련	• 관계 맺기 및 주민조직화 밑그림 그리기: 주민조직의 욕구 파악 • 주민조직화 교육: 마을 바로알기, 주민조직화 프로그램, 공동체와 주민자치에 대한 이해 • 공동주택 관리 교육: 공동주택 관리 및 지역자원에 대한 이해
공동주택 주민조직 세우기	• 정기적인 주민조직 회의체 형성을 통한 주민주도형 공동주택 관리 방안, 주민공동체 형성 방안 등 모색
주민협동 공동체로 발전	• 공동주택 관리사업을 넘어서 지속가능한 마을공동체 유지를 위한 주민 공동체 형성 • 마을관리기업 등으로 발전가능성 모색

#### ■ 인천시 소규모 공동주택 활성화 사업 사례

- 인천시는 2021년부터 소규모 공동주택에서 주민 자치관리 강화를 위해 입주주민이 주도적으로 기획하고 참여하는 공동체 활성화 프로그램을 선정 및 지원함
  - 지원 대상은 연립, 다세대, 임의관리 대상 아파트 등 소규모 공동주택이며, 입주민 3명 이상 동의 시 공동주택별로 300만원(총 40개소)을 지원함
- 공모대상 사업 분야는 필수 사업과 선택 사업으로 구성됨
  - 필수 사업은 ‘공동주택 변화 프로젝트’로 분리수거, 층간소음 예방, 에너지 절약으로 구분되어, 공동주택 단지 내에서 해결해야 할 시급한 과제 중 한 분야를 선정함
  - 선택 사업은 ① 소통·주민화합 ② 친환경 실천·체험 ③ 취미·창업 ④ 교육·보육 ⑤ 건강·운동 ⑥ 이웃돕기·사회봉사 등에서 한 분야를 선택함
- 자치 군·구에서 공모사업 단지 발굴, 상담 및 교육을 통한 단지 맞춤형 공모사업 사전 컨설팅, 사업계획서 등 공모사업 관련 자료를 작성함
- 구·시에서 구비서류 등 1차 심사를 진행하고, 인천광역시 공동주택 모범관리단지 선정위원회에서 2차 심사를 진행하며, 지방보조금심의위원회에서 3차 심사를 진행함



자료: 인천시, 2021, 소규모 공동주택 주민자치관리 활성화 사업.



**공공기관과의  
협력을 통한  
공공임대주택  
관리 강화**

■ 공공임대주택 관리의 현황과 한계

- 전주시 내 영구임대주택 단지는 경과연수가 30년 내외로 시설은 노후화되었고 돌봄이 필요한 가구가 많아 복지서비스 수요가 높음
  - 심층면접조사에서 영구임대주택에는 고령자, 알코올 중독, 정신질환이 있는 주민 비율이 높아, 생활관리 지원이 필요하다는 의견이 제시됨. 저장강박으로 쓰레기처리가 되지 않아 쥐, 바퀴벌레 등 해충이 발생하기도 하는데, 지역 정신건강지원센터, 병원 등과 MOU를 체결하여 일부 가구를 지원하지만 서비스가 충분하지 않음
  - 평화1단지에 위치한 평화사회복지관 담당자 전화조사 결과, 경로식당과 도시락 배달 서비스 대기자가 많아 지원 확대가 필요하다는 의견임. 정신질환이 있는 입주민에 대해 사례관리를 하고 있지만 인력과 자원이 부족함
- 고령화로 영구임대주택 단지가 ‘거대한 양로원’으로 변화하고 있음에도 불구하고, 예산과 인력 부족으로 입주민의 삶의 질 향상을 위한 체계적인 지원이 이루어지고 있지 않음
  - 선진국에서는 공공임대주택의 운영·관리 예산을 중앙정부가 지방정부에 교부하는 데 비해 우리나라는 중앙정부 예산 지원이 거의 없음. 이로 인해 지자체별로 공공임대주택에 투입되는 예산이 다름
- LH공사의 장기공공임대주택 40개 단지를 조사한 LH토지주택연구원·한국도시연구소(2023)에 의하면 영구임대주택 거주자가 가장 많이 이용하는 시설은 경로식당이지만 수요에 비해 대기자가 많고, 시설이 노후하며, 공간이 협소함. 정신질환 가구에 대한 지원을 위해 전문 인력 배치에 대한 소요도 큼
- 국토교통부의 주거복지사 배치사업으로 영구임대주택에 주거복지사가 1명씩 배치되고 있으나, 평화1단지(1,650세대)와 평화4단지(1,223세대) 규모가 1,000세대 이상인 것을 고려하면 인력은 여전히 부족함
  - 국토교통부는 영구임대주택 입주민의 고령화와 알코올 중독, 정신질환 문제에 대한 지원 필요성으로 인해, 2020년 영구임대주택 일부 단지에 ‘찾아가는 마이홈센터’를 설치하고 주거복지사를 배치하였으며, 2023년에는 500세대 이상 영구임대주택 단지에 배치함<sup>59)</sup>
  - 주거복지사는 취약계층을 발굴해 맞춤형 서비스를 제공하는 코디네이터 역할을 함. 기본 업무는 입주자 주거복지 수혜 현황 분석 및 상담, 복지 사각지대 입주민 발굴·지원, 커뮤니티 활동 등에 대한 정보 제공, 주민 간 갈등 해소방안 마련임. 지역 네트워크를 활용하여 외부자원을 발굴하고, 돌봄서비스 등을 연계하며, 임차인대표회의 및 관리사무소 등과 협력하여 단지 특화프로그램 기획도 지원함(주택관리공단·한국도시연구소, 2021)

59) LH공사 보도자료, 2023년 4월 4일자, “영구임대 주거복지사 확대배치 본격화”.

## ■ 중앙정부, LH공사 등과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화 모델 구축

- 전주시가 중앙정부, 전라북도, LH공사 등과 협력해 공공임대주택 관리를 강화하고 수요 맞춤형 주거복지 프로그램을 제공할 수 있는 선도적인 협력 모델을 구축함
  - 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부 등 중앙정부 부처와 협업체 예산과 인력을 확보함
  - LH공사 본사 및 전북지사와 협업체 체계적인 관리 방안을 마련함
  - 전라북도와 협업체 전북개발공사가 공급한 재고에 대한 관리를 강화함
- 장기공공임대주택의 관리 강화를 위해 ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법’에 따라 수립되는 중앙정부의 계획 실현에 전주시가 주도적으로 참여함
  - 동법 제3조에 의하면 국토교통부장관은 5년마다 기본계획을 수립해야 하고, 지방자치단체장은 기본계획에 따른 연도별 시행계획을 수립해야 함
  - 2023년 국토교통부의 제2차 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획이 수립될 예정임. 이에 기반해 전주시도 법률에 규정되어 있는 연도별 시행계획을 수립하고 실행함
  - 연도별 시행계획에는 전주시에 위치한 장기공공임대주택 재고 관리와 입주민 대상 주거복지 프로그램 제공을 위한 선도적인 협력 모델의 구체적인 내용을 포함함
  - 중앙정부 예산이 지원되는 장기공공임대주택에 매입임대주택이 포함되는지 여부가 쟁점이 될 수 있는데, 중앙정부는 15년 이상 경과한 재고에 대해 예산을 지원하고 있으므로 전주시가 자체적으로 공급한 청년 매입임대주택 관리 방안도 시행계획 수립에 포함함
- 고령 인구 비율이 높지만 충분한 복지서비스가 이루어지지 않고 있는 장기공공임대주택 단지 입주민을 대상으로 주거복지 프로그램을 확대함
  - 영구임대주택 거주민이 고령화하면서 고령자복지주택만큼의 복지서비스 수요가 있지만 이들을 위한 복지서비스 제공 비용은 LH공사나 지자체에서 충분히 지원되지 못하고 있음.
  - 취약계층에 대한 지원을 확대할 수 있도록 전주시와 LH공사가 경로식당 등 확장이 필요한 시설개선 비용을 분담하고, 중앙정부도 인력과 예산을 지원하는 모델을 만들 필요가 있음
- 타 지자체 사례를 바탕으로 전주시에 위치한 정신건강복지센터, 중독관리통합지원센터 등과 협력하여 지역사회 중심의 정신건강복지서비스를 제공하는 방안을 마련함
  - 청주시 서원정신건강복지센터는 산남주공2단지(영구임대)와 성화주공2단지(국민임대)에 ‘정신건강 24시 힐링분소’를 설치해 정신건강 고위험군을 발굴함. 공중전화 형태의 부스에 전화기와 태블릿 PC가 구비되어 있으며, 정신건강 자가검진과 24시간 정신건강 상담 전화를 할 수 있음<sup>60)</sup>
  - 김해시 중독관리통합지원센터는 구산주공1단지(영구임대) 주민을 대상으로 전수조사를 실시해 음주 중독 문제와 우울감 경험을 확인한 후, 임대주택 내 ‘마음틔움센터’를 개소해 연속적이고 통합적인 서비스를 제공함<sup>61)</sup>

60) 청주시 시정소식, 2022년 12월 26일자, “서원정신건강복지센터, 정신건강 24시 힐링분소 개소”.

61) 김해시 보도자료, 2022년 10월 16일자, “김해중독관리통합지원센터, 지역사회 정신건강 우수프로그램 부문 ‘우수기관’ 선정”.

- 주거복지 전문인력을 추가로 확보하여 국민임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택 등에 거주하는 가구에 대해서도 주거복지 프로그램을 제공함
  - 영구임대주택 외 유형에는 주거복지 전문인력이 배치되어 있지 않는데, LH공사와의 협력 모델을 구축하여 공공임대주택 거주 가구에 대한 지원을 확대함
- 지자체와 중앙정부가 공공임대주택 운영·관리 강화를 위한 협력 모델 수립을 확산하기 위한 제도 개선을 추진함
  - 지자체가 법률에 의한 시행계획을 수립하고 공공임대주택 운영·관리에 주도적으로 참여하도록 중앙정부가 인력·예산 지원을 보장하는 제도적 기반을 마련함

## 임차 가구 주거 불안 해소를 위한 임대차 행정 강화

### ■ 현황과 한계

- 2020년 임대차3법 개정으로 계약갱신청구권, 전월세인상률상한제, 전월세 신고제가 도입됨
  - 2020년 7월 ‘주택임대차보호법’ 개정으로 임차인은 1회의 계약갱신청구권을 갖게 되었으며, 재계약 시 전월세인상률이 5% 이하로 제한됨
  - 2020년 8월 ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’ 개정으로 2021년 6월 1일부터 보증금 6,000만원을 초과하거나 월세 30만원을 초과하는 전월세계약은 30일 이내 신고가 의무화됨. 과태료가 부과되지 않는 계도기간은 2023년 5월 31일까지임
- 개정된 ‘주택임대차보호법’ 제7조에 의하면 전월세인상률의 상한선은 5%이지만, 광역자치단체가 조례를 제정하여 상한선을 5%보다 낮게 설정할 수 있음
  - 2023년 5월 현재, 전라북도를 포함한 모든 광역자치단체에서 5%보다 더 낮은 상한선을 설정하지 않음
- 개정된 ‘부동산거래신고법’ 제6조의2에 의해 주택임대차계약 신고가 의무화되었지만, 아직 신고 대상 임대차계약에 대한 신고와 지자체의 관리·감독이 정착되지 않음
- 전월세계약 신고가 정착되지 않아 계약갱신청구권 및 전월세인상률상한제 위반 사례의 적발 및 규제가 어려움
  - 임대인이 실거주 의사를 밝힐 경우 세입자의 계약갱신청구권이 제한되는데, 이를 이용해 임대인이 짧은 기간 거주한 뒤 새 세입자를 구하는 등의 편법 사례가 나타남
- 최근 전세가율이 높은 지역을 중심으로 전세 세입자가 임대인으로부터 전세보증금을 돌려받지 못하는 깡통전세 피해가 빈발하고 있음
  - 2022년 이후 제도의 빈틈을 악용해 많은 주택을 보유한 임대인의 전세사기가 전국적인 이슈가 되고 있음
  - 전주시에서도 깡통전세 피해가 발생하고 있는데 2022년 8월부터 2023년 4월 사이 주택도시보증공사에 접수된 보증사고 건수는 18건, 금액은 38억원임<sup>62)</sup>

62) 한국부동산원, 부동산테크: 임대차 시장 사이렌.

- 현재 중앙정부와 지자체가 추진 중인 깡통전세 피해자 지원대책은 사각지대가 넓음
  - 중앙정부는 깡통전세 피해자에게 저리 전세자금 대출을 제공하겠다고 밝혔으나, 대상 기준이 지나치게 좁아 2023년 5월 기준 집행률은 1%에 불과함<sup>63)</sup>
  - 인천시와 부산시 등 지자체는 피해자에게 전세자금 대출이자를 2년간 전액 지원하겠다고 발표했으나, 대출실적이 적은 상황에서 실효성 있는 대책이 되기 어려움
- 임대차계약 및 깡통전세에 관련해 세입자와 임대인 간 정보 불균형이 심함
  - 개인이 법률 정보를 탐색하여 보증금 회수를 위한 법적·행정적 절차를 진행하기 쉽지 않음
  - 주택임대사업자에게 부과되는 의무사항을 세입자가 직접 요구하고 확인받기 어려움

### ■ 임대차3법을 통한 임차 가구의 주거안정 지원

- 전월세상한제 준수, 세입자의 계약갱신청구권 보장을 위한 지자체의 관리·감독을 강화함
  - 임대인의 단기 실거주 편법 사례의 경우 관련 개인 정보를 보유하고 있는 행정기관에서 실거주 사실을 확인하는 등 임대차 행정을 강화함
- 전라북도와 협력하여 전월세인상률 상한 조례를 제정함
  - 전주시는 과거 공공임대주택 임대료 인상 고발조치 등 부당한 임대차계약에 대해 문제 제기를 해왔음<sup>64)</sup>
  - 전라북도와 협력해 법률에서 설정한 5%보다 낮은 인상률을 설정하여 세입자 보호를 강화함
- 전월세 신고제에 대한 전주시의 선제적 관리 강화를 통해 제도가 정착되도록 함
  - 전월세 신고제의 과태료 미부과 계도기간이 운영 중이나, 신고 의무와 지자체의 관리 감독 의무가 부재한 것은 아님
  - 임대차 거래신고 정보를 바탕으로 임차인이 활용할 수 있는 통계자료를 구축 및 제공하여 세입자가 물색하는 주택 임대료의 적정성을 계약 체결 전에 판단할 수 있도록 지원함
  - 중장기적으로 건물 정보(건축물의 위치, 종류, 건축 연한 등)와 가격 정보(실거래가, 전월세가, 전세가율 등)를 연계하여 임대차3법 위반 및 깡통전세 사례에 선제적으로 대응함

### ■ 깡통전세에 대응하는 임대차 행정 강화

- 깡통전세 대응 대책은 피해자 지원대책과 예방 대책으로 구분할 수 있음
- 중앙정부의 피해자 보호 대책에서 발생할 수 있는 사각지대 피해자에 대한 지원대책을 선제적으로 마련함
  - 피해 확인서를 발급받지 않은 가구도 필요한 지원을 받을 수 있도록 대상 기준을 설정하고, 중앙정부가 수립한 소득·자산 기준보다 완화된 기준으로 피해자를 지원함

63) JTBC, 2023년 5월 6일자, “전세사기 피해자 대출집행 ‘1% 미만’…사각지대 여전”.

64) 전북일보, 2017년 6월 14일자, “전주시, ‘임대료 횡포’ 부영그룹 전국 첫 형사고발”.

- 중앙정부의 긴급복지지원 대상이 아닌 깡통전세 피해자에게 전주시 주거복지센터에서 운영하는 희망홀씨 긴급주택을 활용해 긴급지원주택을 제공할 필요가 있음
  - 현재 전주시 희망홀씨 긴급주택은 15호인데 LH공사, 주택도시보증공사 등과 협력하여 재고를 추가 확보함
  - 인천시는 LH공사, 인천도시공사, 주택도시보증공사와 업무협약을 체결하고, 긴급주거지원 주택 238호를 확보함. 입주 기간은 6개월이고, 최대 2년까지 연장할 수 있음. 보증금은 없으며 임대료는 시세의 30% 수준임.<sup>65)</sup> 부산시도 긴급 임시주택을 110호 확보함<sup>66)</sup>
- 보증금을 반환받지 못해 월세로 거주할 수밖에 없는 가구에 대해 타 지자체 사례를 감안하여 전주시 월세 평균에 상응하는 금액을 지원하는 대책을 마련함
  - 인천시는 18~39세 청년 피해자에게 1년간 월 40만원을 지원하고,<sup>67)</sup> 부산시는 민간주택으로 이사하는 피해자에게 2년간 월세 40만원과 150만원의 이사비를 지원할 계획임
- 깡통전세와 전세사기 예방 대책으로 전세가율이 높은 지역·단지를 특별 관리하고, 실거래가 이상치에 대한 관리·감독을 강화함
  - 전세가율이 높은 지역·단지를 관리하기 위해서는 실거래가, 전세·매매 실거래가 정보를 정확히 파악하는 것이 중요함
  - 축적된 실거래가 데이터를 바탕으로 실거래가 이상치를 보이는 지역·단지의 거래를 공공에서 주시하여 사고 위험을 예방함
- 전주시의 임대차 정보 제공 플랫폼을 구축하여 임차인에게 임대차계약 체결 전에 필요한 정보를 제공함
  - 서울시는 실거래가를 기반으로 분기마다 자치구별 아파트와 연립·다세대주택의 평균 전세가율을 파일 형태로 공개함<sup>68)</sup>
  - 경기도는 아파트와 연립·다세대주택의 최근 2년 이내 단지별·전용면적별·층별 매매·전세 실거래가 자료를 공개함<sup>69)</sup>
  - 서울시와 경기도 모두 개별 주택에 대한 정보를 제공하지 못하거나 해당 단지의 전세가율과 깡통전세 위험에 대한 판단 기준을 제공하지 못하는 한계가 있음
  - MBC는 2023년 한국도시연구소와 공동 작업한 전국 아파트·다세대주택(단독·다가구 주택, 오피스텔 제외)의 전세·매매 실거래가 전수자료 분석 결과를 바탕으로, 단지별 평균 전세가율을 확인할 수 있는 플랫폼인 ‘전국 깡통전세 감별기’를 구축함
  - 전주시도 전세·매매 실거래가를 주기적으로 업데이트하여 정확한 정보를 제공할 수 있는 자체 플랫폼을 구축함

65) 인천시 보도자료, 2023년 2월 24일자, “전세 피해자, 인천 긴급주거지원 주택 첫 입주”.

66) 부산시 보도자료, 2023년 4월 23일자, “부산시, 전세사기 피해자 금융·주거 지원 확대…‘종합대책’ 마련”.

67) 인천시 보도자료, 2023년 4월 19일자, “인천시, 전세 사기 피해 지원 방안 마련해 아픔 보듬는다.”

68) 서울주거포털, 전월세 정보몽땅([https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh05\\_040000](https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh05_040000)).

69) 경기부동산포털, 깡통전세 확인하기(<https://gris.gg.go.kr/kapa/selectKapaCheckView.do>).

- 깡통전세 사건에서 주택관리 부실 문제에 대응하기 위해 지자체 차원에서 지원함
  - 타 지자체에서는 깡통전세 주택 임대인이 구속·사망하거나 관리를 포기하는 경우 안전을 위협하는 주택 하자가 방치되는 문제가 발생하고 있음
  - 부산시는 깡통전세 피해 건물에 대해 승강기안전공단, 소방본부 등의 협조를 얻어 승강기와 소방시설 등을 점검하고, 사용료 체납으로 인한 단전·단수를 유예하는 계획을 발표함
  - 전주시도 최소한의 안전 확보를 위한 점검 및 수리 등 지원 방안을 마련하는 것이 필요함

## ■ 주택 임대차 관련 법률상담 지원

- 깡통전세 피해 예방 및 임차인의 주거권 보장을 위해서는 정확한 정보를 토대로 상담을 제공할 수 있는 법률 서비스 제공이 필요함
- 전주시 주거복지센터에서 운영 중인 주택임대차 무료법률상담소를 시 차원에서 확대할 필요가 있음
  - 현재 전주시 주거복지센터는 법률 자문단을 구성해 변호사 2명이 월 1회 법률상담을 지원하며, 상담대상이 월 최대 5인임
- 주택세입자 법률지원센터인 ‘세입자114’는 세입자를 대상으로 주택임대차와 관련된 전 영역에 대해 무료법률상담을 진행함
  - ‘세입자114’는 세입자의 주거권 보장을 위해 활동하고 있는 민달팽이유니온, 참여연대 민생희망본부, 민변 민생경제위원회 변호사, 주거권 관련 개인 회원이 주축이 되어 2021년 9월 30일 설립한 단체임<sup>70)</sup>
  - 평일 오전 10~12시 무료법률 전화상담을 할 수 있고, 필요시 방문상담 및 소송을 지원함
  - 2022년 상담 건수는 총 418건이고, 계약갱신 114건, 보증금 회수 104건, 수선·하자 50건, 계약 해지 22건 등임. 주택관리업자를 통한 이중계약으로 인한 계약금반환청구건, 허위 실거주를 이유로 한 갱신거절 손해배상청구건 등 7건의 소송을 지원함<sup>71)</sup>
- 전주시는 ‘세입자114’와 협업하여 관내 임차인에게 제공하는 무료법률상담을 확대할 필요가 있음
  - ‘세입자114’에 접수된 상담 신청자는 대부분 수도권에 거주하는 임차인인데,<sup>72)</sup> 전주시가 협약을 맺어 법률상담이 필요한 관내 임차인을 연계함

## ■ 주택임대사업자에 대한 관리·감독 강화

- 종합부동산세, 재산세, 양도소득세, 임대소득세, 건강보험료 등 각종 조세감면을 받는 관내 주택임대사업자가 ‘민간임대주택에 관한 특별법’에 의한 의무를 준수하고 있는지에 대한 관리·감독을 강화함
  - 주택임대사업자는 법률에 의해 지자체에 사업자 등록을 신청해야 하고 임대차계약 체결·변경 등의 사실을 신고해야 함

70) 세입자114 홈페이지(<https://www.tenants114.org>).

71) 세입자114, 2023, 세입자114 제2차 정기총회 자료집.

72) 세입자114, 2022, 세입자114 제1차 정기총회 자료집.

- 임대무기기간을 준수해야 하며, 임대무기기간 중에는 임대사업자가 아닌 자에게 임대주택을 양도할 수 없음. 임대료 인상률은 5% 이내로 제한되고, 보증가입이 의무임
- 이러한 규정에도 불구하고 지자체에서 관리·감독이 제대로 이루어지지 않아 막대한 조세감면 혜택을 받고도 임차인의 권리를 침해하는 주택임대사업자가 적지 않음
- 2022년 인천 미추홀구와 서울 강서구에서 발생한 대규모 전세사기 피해 주택 중에는 ‘민간임대주택에 관한 특별법’에 의한 등록임대주택도 포함됨. 임대사업자가 임대보증금보증에 가입하지 않고 신청서만 보여주는 방식으로 임차인을 속인 사례가 다수 발견됨<sup>73)</sup>
- 현재 전주시는 건축과 건축행정팀에서 임대사업자 등록 업무와 임대차계약 신고 업무를 각각 1인이 담당하고 있는데, 주택임대사업자에 대한 관리·감독을 강화하기 위하여 조직 및 인원 확대가 필요함
- 주기적으로 관리·감독을 실시하여 주택임대사업자의 법률 준수 여부를 파악하고 위반 시 과태료를 부과하거나 등록을 말소함

---

73) 동아일보, 2023년 5월 12일자, “‘빌라왕’ 전세사기 피해 30대女 숨진채 발견… 보증보험 가입 안돼 3억 대부분 날릴 위기”.



# 3

## 찾아가는 맞춤형 주거복지

### 정책목표 3-1

### 전주형 주거비 부담 경감

#### 주택바우처 ■ 현황과 한계 확대

- 2020년 시행된 주택바우처(전주형 주거급여) 사업은 서울, 시흥에 이어 지자체 자체 예산으로 시민의 주거권을 보장한 의미 있는 정책임
- 주택바우처는 중앙정부 ‘청년월세 한시 특별지원’ 사업과 여러 기초 지자체로 확산된 청년 월세 지원사업에 앞서 시행된 선도사업임
  - ‘청년월세 한시 특별지원’ 사업은 2021년 추진이 확정되었고, 2022년 11월부터 지원이 시작됨. 본인 소득이 기준중위소득 60% 이하이고 원가구 소득이 기준중위소득 100% 이하인 만 19~34세 청년이 대상이며, 1년간 한시적으로 최대 20만원의 월세를 지원함
  - 경기 시흥시의 ‘시흥형 주거비 지원’은 기준중위소득 60% 이하 일반 가구와 80% 이하 아동 가구를 대상으로 하는 사업임. 기본 지원 금액은 주거급여 기준임대료의 50%인데 가구원에 포함된 아동 1명당 급여를 30% 가산하며, 지원 기간을 한정하지 않음
  - 서울 은평구의 ‘은평형 청년월세 지원’은 기준중위소득 150% 이하 19~39세 청년을 대상으로 1년간 한시적으로 최대 20만원의 월세를 지원하는 사업임
  - 경기 수원시의 ‘청년 월세 지원사업’은 기준중위소득 120% 이하 19~34세 청년을 대상으로 5개월간 한시적으로 최대 10만원의 월세를 지원하는 사업임
- 특히 전주의 주택바우처는 서울, 시흥과 함께 소득인정액 기준이 낮은 주거급여에서 배제되는 아동 가구에 대해 주거비를 지원하는 특징이 있음
- 하지만 현행 주택바우처 제도는 지원 기간, 지원 대상, 보장 수준, 전달체계, 주거품질 향상 측면에서 한계를 가지고 있음
  - 지원 기간이 12개월로 한시적이고 생애 1회로 한정됨
  - 청년층의 수혜 비율이 낮고, 공공임대주택 거주 가구는 지원 대상에 포함되지 않음
  - 아동 가구의 주거비 지원에 대한 소요가 큰 데 비해, 현행 제도의 보장 수준은 불충분함. 2022년 11월 47가구가 수급하여 가구당 연평균 수급액은 약 106만원(월평균 9만원)임
  - 전달체계 미흡으로 예산 불용이 발생하고 있음. 지방재정 365에 따르면 2022년에는 예산안의 50%(1억원 중 5,000만원)만 집행됨
  - 대상 선정 및 지급 과정에서 주택 품질에 대한 고려가 필요함

## ■ 주택바우처(전주형 주거급여) 지원 기간 연장

- 주거 문제는 단기간에 해결하기 어려워 지속적인 지원이 필요함
- 심층면접조사에서 당사자와 공무원은 공통적으로 지원 기간이 12개월로 한시적이고 생애 1회로 한정된 것이 제도의 한계라고 평가함
  - 12개월 한시 지원 모델은 불필요한 행정 비용을 발생시켜 제도의 지속가능성을 위협함
- 향후 주택바우처는 '시흥형 주거비 지원'과 마찬가지로 기준 충족 시 계속 지원하도록 제도를 개선하여 주거비 부담을 경감하는 것이 필요함

## ■ 청년 가구와 공공임대주택 거주 가구 등으로 지원 대상 확대

- 2022년 전주시 주거실태조사에 의하면 월세로 거주하는 주거취약가구의 3분의 1 이상은 소득 대비 주거비 부담이 40%를 초과할 정도로 주거비 부담이 높아 지원 대상을 확대할 필요가 있음
- 소득·자산기준을 충족하는 청년 가구의 낮은 수급률을 제고할 수 있도록 대학가 원룸 밀집지역을 중심으로 홍보를 강화함
  - 전주시 주택바우처는 청년을 배제하지 않지만 지원 대상 중 청년 비중은 크게 낮음
  - 주택바우처 수급 경험이 있는 가구에 대한 설문조사 결과, 39세 이하 비율은 15.2%로 낮음
- 중앙정부 '청년월세 한시 특별지원' 지원 종료 시 대상 가구를 전주시 주택바우처로 연계함
  - 중앙정부는 만 19~34세 기준중위소득 60% 이하 청년 가구에게 월 20만원의 월세를 최대 12개월 지원하는 '청년월세 한시 특별지원' 사업을 2022년 시행함. 임차보증금 5천만원 이하, 월세 60만원 이하의 건물에 거주하는 가구를 대상으로 지원함
  - '청년월세 한시 특별지원'은 전주시 주택바우처와 원가구 소득·자산기준을 적용하는 점은 다르지만 본인 소득기준은 기준중위소득 60% 이하로 동일함
  - 지원 기간이 12개월인 '청년월세 한시 특별지원'이 종료될 경우 주택바우처로 연계하면 행정 비용을 절감할 수 있을 것임
- 공공임대주택, 사회주택 거주 가구 중 주거비 부담이 큰 저소득층을 지원 대상에 포함함

## ■ 아동 가구의 보장 수준 강화

- 아동 가구의 월세 보조에 대한 소요가 큰 데 비해, 월평균 지원 금액이 10만원에도 미치지 못하는 현행 주택바우처의 보장 수준은 불충분함
  - 2022년 전주시 주거실태조사 결과 '월세 보조'가 필요하다고 응답한 비율이 월세 거주 아동 가구 56.9%, 월세 거주 다자녀 가구 59.1%로 높음
  - 2022년 실거래가 자료에 의한 전주시 호당 월세가는 34만원이며, 2022년 전주시 주거실태조사에서 기준중위소득 60% 이하 가구의 평균 월세가는 22.6만원임

- 주택바우처 소득기준을 충족하는 가구는 상대적으로 열악한 처지에 거주할 가능성이 높는데, 현재 지원 금액이 가구당 약 9만원이고 현재 4인 가구 기준으로 최대 12만원에 불과해 상향이 필요함
- 타 지자체 사례를 참고하여 아동 가구에 지원금을 추가 지급함
  - 서울형 주택바우처는 만 18세 미만 아동이 포함된 아동 가구에게 아동 1인당 4만원을 가산하는 ‘(아동)특정바우처’를 지원함.<sup>74)</sup> 4인 가구 기준 지급액은 기본 95,000원인데, 아동 2인이 포함된 경우 175,000원으로 상향됨
  - 시흥형 주거지원 사업은 아동 가구의 소득기준을 완화하고, 아동 1인당 지원액을 30% 가산하여 지원함. 일반 가구의 소득기준은 기준중위소득 60% 이하이며, 아동 가구는 80% 이하임. 4인 가구 기준 지급액은 기본 197,000원이고 아동 2인 포함 시 118,200원이 가산되어 총 315,200원을 지원함
- 전주시 주택바우처도 아동 가구를 대상으로 아동 1인당 지급액을 30% 가산하여 보장 수준을 강화함(표 V-6)

표 V-6. 전주시 주택바우처 아동주거비 도입 방안

(단위: 원)

대상 가구	일반 가구	아동 가구	아동주거비	기초주거급여 (2022년 기준)
1인(아동1)	80,000	104,000 (+30%)	24,000	163,000
2인(아동1)	90,000	117,000 (+30%)	27,000	183,000
3인(아동1)	110,000	143,000 (+30%)	33,000	218,000
3인(아동2)		176,000 (+60%)	66,000	
4인(아동1)	120,000	156,000 (+30%)	36,000	254,000
4인(아동2)		192,000 (+60%)	72,000	
4인(아동3)		228,000 (+90%)	108,000	
5인(아동1)	130,000	169,000 (+30%)	39,000	262,000
5인(아동2)		208,000 (+60%)	78,000	
5인(아동3)		247,000 (+90%)	117,000	
5인(아동4)		(아동3인 기준)	(아동3인 기준)	
6인(아동1)	150,000	195,000 (+30%)	45,000	310,000
6인(아동2)		240,000 (+60%)	90,000	
6인(아동3~5)		285,000 (+90%) (아동3인 기준)	135,000 (아동3인 기준)	

74) 서울주거포털 홈페이지([https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh\\_061010](https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh_061010)).

## ■ 주택바우처(전주형 주거급여) 전달체계 개선

- 2022년 주택바우처 사업은 2021년에 비해 수급 가구수가 감소함(90 → 47가구)
  - 담당 공무원 심층면접조사 결과, 업무 과중으로 대상자를 발굴하거나 제도를 홍보하기 어렵다는 의견이 있음
- 전주시의 주거복지 네트워크를 활용하여 소요 가구가 주택바우처를 인지하고 신청할 수 있도록 함
  - 주거복지센터에서 관리되는 사례 중 주택바우처 수급 기준에 해당하는 가구가 담당부서와 연계될 수 있는 체계를 마련함
  - 지역사회보장협의체, 도시재생지원센터 등 타 기관과의 협력체계를 강화해 주택바우처 사업 대상자가 발굴될 수 있도록 함

## ■ 주거품질 관리와 연계한 주택바우처(전주형 주거급여) 지원

- 국제사회에서 주거권은 '적절한 주거(adequate housing)에 대한 권리'로 정의되며, 핵심 내용은 점유의 안정성, 부담가능성, 살만한 집 등임(CESCR, 1991)
- 중앙정부의 주거급여, 전주시의 주택바우처 사업 등은 주거비 지원에 그쳐 수급 가구가 거주하는 주거의 품질에 대한 관리가 이루어지지 않고 있음
  - 2018년 기준, 민간임대주택에 거주하는 주거급여 수급 가구의 18.0%가 최저주거기준에 미달하는 곳에 거주함(이길제, 2019)
  - 2022년 서울시 관악구에서 폭우로 반지하 주택에 살던 일가족이 사망하고, 2018년 서울시 종로구 고시원에서 화재로 7가구가 사망하였는데, 수급 가구가 많이 포함됨. 주거급여 수급자의 참사 재발을 방지하기 위해서는 저소득층이 거주하는 열악한 주거의 품질 관리가 필요함
- 장기적으로 주택바우처 사업에서 지원 가구가 거주하는 주거의 품질을 관리하여, 취약계층의 안정적인 주거 확보를 보장할 필요가 있음
  - 미국은 주거바우처 수급 가구가 거주하는 주택에 대해 주택품질기준 평가제도(HQS)를 시행하고 있음
  - 최저주거기준에 미달하는 주택이나 비적정 거처에 거주하는 가구를 대상으로 주거 상향을 위한 이사비를 지원하고 이주 시 지원 금액을 가산하는 것이 필요함

## 저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선

### ■ 현황과 한계

- 전주시는 '전라북도 저소득계층 임대보증금 지원 조례'에 따라 전라북도 매칭 사업으로 공공 임대주택 보증금을 최장 6년 동안 무이자로 지원하고, 만기 일시상환을 받고 있음
  - 영구·국민·행복주택 또는 기존주택 매입임대주택에 입주하는 생계·의료급여 수급 가구를 대상으로 최대 2,000만원을 지원함. 2023년에는 조례를 개정하여 청년, 신혼부부까지 지원 대상을 확대함

- 정부가 2018년 수급 가구에 대해 무보증금 제도와 보증금 할인 제도를 도입했기 때문에, 지원 규모 확대에 대한 소요는 크지 않은 것으로 판단됨
- 저소득층이 마련하기 힘든 공공임대주택 임대보증금을 지원하는 사업은 최저소득계층의 공공 임대주택에 대한 접근권을 보장한다는 점에서 의미가 큼
- 하지만 조사 결과 지원 기간과 보증금 상환 방식에 개선이 필요함
  - 프로그램 이용자와 담당 공무원은 모두 심층면접조사에서 대부분 기초생활보장제도 수급 가구인 임대주택 거주민이 6년 이내에 일시상환을 하는 것에 무리가 있어 상환 기간을 연장하고, 분할납부 제도 도입이 필요하다는 의견을 제시함

## ■ 개선 방안 관련 타 지자체 사례

- 경기도는 2017년부터 ‘경기도 저소득층 임대보증금 지원사업’을 시행하여 매입임대주택 거주 가구를 대상으로 거주 기간 동안 임대보증금의 50% 이내를 무이자 지원함<sup>75)</sup>
  - 기존주택 매입임대주택 신규 예비입주자를 대상으로 함
  - 임대보증금의 50% 이내, 최대 250만원을 거주 기간(최장 20년) 동안 무이자 지원함. 분할 상환이 아닌 퇴거 시 일시상환하는 구조임
  - 지원 금액은 신청자에게 직접 지급하지 않고 공공주택사업자에게 지급함
  - 2022년까지 총 4,616호를 지원했으며, 2023년에는 경기도 주거복지기금 30억원으로 1,200호를 지원할 예정임<sup>76)</sup>
- 함안군은 ‘경상남도 저소득계층 임대보증금 지원 조례’에 따른 최대 지원 기간이 종료된 가구를 대상으로 임대보증금을 지원함
  - 경상남도는 ‘경상남도 저소득계층 임대보증금 지원 조례’에 따라 장기임대주택 입주 희망 세대에게 최대 6년 동안 임대보증금을 무이자로 지원함. 지원 금액은 최대 2,000만원임
  - 함안군은 ‘함안군 저소득계층 임대보증금 지원 조례’에 따라 경상남도 저소득계층 임대보증금 지원 대상자 중 지원 기간 6년이 경과한 가구를 지원함
  - 임대보증금 지원 대상 주택은 LH공사, 경상남도개발공사가 건립·공급하는 장기임대주택임
  - 지원 대상자에게는 거주 기간 동안 임대보증금을 무이자로 용자 지원함

## ■ 공공임대주택 보증금 상환기간 연장 및 분할상환 도입

- 저소득계층 임대보증금 지원 사업은 전라북도와 협의하여 생계·의료급여 수급 가구의 보증금 상환 부담을 완화하기 위해 제도를 개선할 필요가 있음

75) 경기주거복지포털 홈페이지(<https://housing.gg.go.kr/html/24210.do>).

76) 경기도 보도자료, 2023년 2월 23일자, “경기도, 주거복지기금 30억원 투입. 매입임대주택 1천200호 임대보증금 지원”.

- 지원 기간 6년 만기 시 일시상환이 어려운 가구가 많은데, 이들을 위해 분할상환 방식을 도입할 필요가 있고, 지원 기간도 퇴거 시까지로 연장하는 제도 개선이 필요함. 최장 지원 기간을 6년에서 20년으로 연장하고 분할상환 방식을 적용하는 경우, 가구가 부담해야 할 때 분할상환 금액을 낮출 수 있음
- 경기도처럼 지원 기간을 연장하고 퇴거 시 일시상환하는 방안도 도입해, 수요자가 분할상환이나 퇴거 시 일시상환을 선택할 수 있게 함
- 전라북도와 제도 개선 협의가 이루어지지 않을 때는 함안군 조례처럼 도의 보증금 지원 기간이 종료된 가구에 대해 전주시 자체 예산으로 퇴거 시까지 지원함

## 전주형 에너지 바우처 신설

### ■ 전주형 에너지 바우처 지원의 필요성

- 지구 온난화로 기후가 급격하게 변화하면서 극심한 추위와 더위와 같은 이상 현상이 발생하여, 취약계층은 여름철과 겨울철 적절한 실내온도를 유지하기 어려움
  - 2022년 전주시 주거실태조사 결과 겨울철 실내온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율이 전체 가구 18.2%, 주거취약가구 33.5%이고, 주요 이유는 '난방비를 아끼기 위해'임. 여름철 실내온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율은 전체 가구 18.5%, 주거취약가구 34.5%이며, 주요 이유는 '냉방비를 아끼기 위해'임
- 중앙정부는 동절기와 하절기를 구분하여 에너지 바우처를 지급하며, 1인 가구 기준으로 하절기 29,600원, 동절기 248,200원을 지원함
  - 에너지 바우처의 정책 대상은 소득인정액이 기준중위소득 40% 이하인 생계·의료급여 수급가구 중 노인·영유아·장애인·한부모 등 취약가구가 포함될 가구임. 2022년 한시적으로 주거급여·교육급여 수급 가구도 포함됨
- 전주시는 2023년 일부 취약계층에 긴급난방비를 지원하고 도시가스요금을 감면했지만,<sup>77)</sup> 한시 지원이라는 한계가 있음. 중앙정부 에너지 바우처의 사각지대에 놓인 취약계층에 대한 안정적인 에너지 비용 지원이 필요함
  - 전라북도 매칭 사업으로 노인맞춤돌봄서비스 대상자(돌봄이 필요한 기준중위소득 50% 이하 만 65세 이상 노인 등)와 저소득 한부모가정(기준중위소득 60% 이하)을 대상으로 가구당 20만원의 긴급난방비를 지급함
  - 중앙정부의 에너지 바우처 대상에서 제외되는 기초생활수급자 및 차상위계층에게 도시가스요금을 최대 592,000원 감면함

### ■ 타 지자체 사례

- 당진시는 2023년부터 전국 최초로 당진형 에너지 바우처 사업을 추진함
  - 기준중위소득 50% 이하 가구를 대상으로 가구당 최대 18만원을 지원하며, 연간 예산은 3천만원임. 중앙정부 에너지 바우처 대상 가구는 제외됨<sup>78)</sup>

77) 전주시 보도자료, 2023년 2월 17일자, “전주시, 저소득 취약계층에 긴급난방비 지원”.



## ■ 전주형 에너지 바우처 신설

- 중앙정부의 정책 대상에 포함되지 못하는 주거취약계층의 에너지비용 부담 경감을 위해 ‘전주형 에너지 바우처’를 도입함
  - 전주형 에너지 바우처 사업 대상은 ‘전주시 주거복지 지원 조례’에 근거해 기준중위소득 60% 이하로 설정하고, 중앙정부의 에너지 바우처를 받지 못하는 수급 가구를 포함함
  - 중앙정부와 같이 공공임대주택에 거주하는 가구도 지원 대상에 포함함
  - 에너지 사용료 징수 기관에 연체 가구 정보를 확보하여 대상자를 발굴하는 것이 필요함
  - 에너지 바우처 지원만으로는 한계가 있으므로, 에너지효율 개선이 필요한 노후주택 거주 가구는 집수리 지원사업을 연계하거나 공공임대주택 신청을 지원할 필요가 있음
- 전주형 에너지 바우처는 중앙정부 에너지 바우처 지원 금액의 50% 수준으로 지급함(표 V-7)
  - 2022년 전주시 주거실태조사 결과 기준중위소득 60% 이하 가구의 월평균 공과금과 관리비는 14.1만원임
  - 1인 가구 기준으로 하절기 1.5만원, 동절기 12만원을 지원함
  - 500가구에겐 연평균 20만원을 지급할 경우, 연간 소요 예산은 1억원으로 예상됨

표 V-7. 전주형 에너지 바우처 지급 기준(안)

(단위: 원)

구분	전주형 에너지 바우처				중앙정부 에너지 바우처			
	1인	2인	3인	4인 이상	1인	2인	3인	4인 이상
하절기(7~9월)	15,000	22,000	33,000	46,000	29,600	44,200	65,500	93,500
동절기(10~4월)	120,000	160,000	220,000	290,000	248,200	334,800	445,400	583,600
합계	135,000	182,000	253,000	336,000	277,800	379,000	510,900	677,100

자료: 한국에너지공단 홈페이지([https://www.energyv.or.kr/info/support\\_info.do](https://www.energyv.or.kr/info/support_info.do)).

주: 동절기 금액 일부를 하절기에 최대 4만 5천원까지 쓸 수 있고, 하절기 미사용 금액은 동절기로 이월 가능함.



## 주거복지 전달체계 역량 강화 지원

### ■ 현황과 한계

- 제1기 주거복지 기본계획 수립에 따라 2019년 설치된 전주시 주거복지센터는 우리나라 주거복지센터의 표준 역할을 수행하고 있음
  - 센터장을 포함하여 5명의 인력이 상담·정보 제공, 사례관리, 서비스 직접지원 및 자원 연계, 순환형 임대주택 운영, 주거복지 학교 운영 등의 업무를 수행함
  - 취약가구 지원을 위해 공공의 주거복지 프로그램을 연계하는 한편 개인 및 기업 후원, 봉사단체 등 민간자원을 활용하여 기존 복지 정책의 사각지대에 있는 가구를 지원함
- 신청주의에 기반하고 있는 중앙정부와 전주시의 주거복지 프로그램이 대상자에게 효과적으로 전달되기 위해서는 전달체계의 역량 강화가 필수적임
  - 전주시 주거실태조사 결과 주거취약가구가 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 주요 이유가 ‘프로그램이 있는 것 자체를 몰랐기 때문에(24.8%)’와 ‘신청방법을 모르거나 어려워서(15.4%)’임
  - 대상자에게 전달되지 않는 주거복지 프로그램은 수요자 입장에서는 없는 것과 마찬가지이므로 주거복지 향상을 위해서는 주거복지 전달체계 강화가 필요함
- 전주시 주거취약계층이 10만가구가 넘는 상황임에도 불구하고 공공임대주택, 주택바우처 예산 등 주거복지 자원이 효율적으로 전달되고 있지 못해, 주거복지 전달체계 강화가 시급함
  - LH공사에서 공급한 행복주택에 공실이 발생하고 있음
  - 2022년 전주시 주택바우처 예산은 50%만 집행됨
- 전주시에서 자체적으로 진행하는 주거복지 사업 담당자 및 이용 가구 심층면접조사 결과 대상자 발굴의 어려움과 홍보 확대 필요성이 제기됨
  - 해피하우스는 관련 제도를 알고 있는 사람만 이용하는 경향이 있음
  - 행정복지센터, 구청, 시청에서 주택바우처 대상자를 발굴하는 것에 한계가 있음
  - 전주형 청년 매입임대주택과 사회주택도 당사자가 시 홈페이지 등을 통해 적극적으로 찾아보지 않으면 제도에 대해 숙지하기 어렵다는 의견이 있음
- 기존 지원제도에 대한 홍보, 사각지대 발굴 업무와 함께 중앙정부와 전주시의 주거복지 사업이 확대되고 있어 주거복지센터의 역할과 업무가 커질 것으로 예상되어 지원 확대가 필요함
  - 2023년에는 신규 사업으로 집수리 학교, 연탄보일러 사용 가구 실태조사 등을 실시하며, 제2기 전주시 주거복지 기본계획 수립 이후 전주시 주거복지 사업이 확대됨에 따라 업무가 증가할 것으로 예상됨

## ■ 주거복지센터 역량 강화 지원

- 센터 사업량 증가에 따른 운영 지원, 복지 사각지대 주거취약계층 발굴 지원을 위해 인력 확충이 필요함
  - 신규 사업이 늘어나고 주거복지 프로그램이 다양화되면서 관계 공무원, 사회복지사 등을 대상으로 한 교육 필요성이 커지고 있어 중장기적으로 주거복지센터 인력 확충이 필요함
  - 주거복지센터 예산의 대부분은 인건비와 운영비로 사업비가 적어 취약계층 집수리, 임차 가구 채납 주거비 지원, 비주택 거주 가구 주거이전비 지원 등 긴급한 요구에 자체적으로 대응하기 어려움. 고령화와 사회경제적 양극화로 인한 주거복지 수요 증가를 반영하여 사업비 증액이 필요함
- 타 주거복지센터와의 정보 교류, 사업 협력 등을 추진하고 주거복지 네트워크 운영을 지원함
  - 전국 주거복지센터와 함께 센터 성과 평가회를 추진함. 성과 평가회를 통해 전국 주거복지센터의 사례를 공유하고 네트워크를 강화함

## ■ 주거복지센터 설치 확대

- 다양한 주거취약계층의 복지 수요 증가와 전주형 주거복지 사업 확대에 따라 전주시 주거복지센터의 구별 설치(완산구, 덕진구 각 1개소)를 추진할 필요가 있음
- 주거취약계층의 접근이 용이한 곳에 센터를 추가 설치함
  - 전주시 주거복지센터는 현재 전주시청 인근에 위치하고 있는데, 지대가 높고 주변에 길을 안내해줄 시설이나 기관이 부족해 접근성이 낮음
  - 대면 업무를 원활하게 수행할 수 있도록 전주시민이 많이 이용하는 공공·복지 시설이 있는 위치에 센터를 추가로 설치할 필요가 있음
- 전월세 거주 비율이 높은 청년은 강통전세·전세사기, 불법주택 등 민간임대주택 시장에서 발생하는 다양한 문제에 직면할 가능성이 높음. 상담·정보 제공 등의 지원 필요성이 크고, 주거복지에 대한 수요도 높아 청년 대상의 주거복지센터를 설치할 필요가 있음
  - 민간임대주택에서 발생하고 있는 청년 임차 가구의 피해 예방을 위한 지원이 필요함
  - 공공임대주택, 월세 지원 등 청년에 대한 주거복지 지원 정책은 확대되고 있지만 전달 체계 개선은 거의 이루어지고 있지 않음
  - 청년은 내방 상담을 선호하지 않는 등 타 연령대와 차이가 있어 주거복지 프로그램 전달을 위한 통로 확대가 필요함
  - 청년 주거복지센터를 설치하고 집구하기, 임대차 분쟁 등에 대한 상담·동행서비스 및 관련 교육을 제공하도록 함. 전화, 내방 상담뿐 아니라 청년의 접근성이 높은 챗봇, SNS 등의 매체를 활용하도록 함

## 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화

### ■ 현황 및 한계

- 전주시민에게 주거복지 서비스를 전달하는 주체에는 주거복지센터 이외에 시청, 구청, 행정복지센터, 해피하우스, 사회주택 운영기관, 사회복지관 등이 포함됨
  - 주거복지 전달주체란 주거복지 자원을 필요한 사람에게 적절하게 연결하는 조직이자 조직에 속한 개인을 의미함
  - 주거복지 서비스는 주거라는 전문성과 복지서비스라는 특수성을 갖고 있는데, 주거복지 전달주체는 전문성과 특수성을 모두 갖추어야 함
- 꾸준히 변화하는 주거복지 프로그램 대상 가구 발굴과 맞춤형 지원 연계를 위해서는 주거복지 전달주체에 대한 정기적인 교육과 정보 제공이 필수적임
  - 2018년 공공임대주택 무보증금 제도 도입, 2021년 월가구와 따로 사는 청년에 대한 주거급여 분리지급, 2022년 청년 월세 한시 특별지원 시행 등 주거복지 프로그램이 다양해지고 복잡해지고 있어 전달주체에 대한 체계적이고 정기적인 교육이 필요함
  - 하지만 현재 주거복지센터의 교육 프로그램은 주로 수요자와 일부 민간기관이 대상임. 매년 초 주거복지사업 안내 자료를 제작하여 관련 기관에 배포하고 있지만, 정보 제공을 위한 설명회는 개최하지 않음
- 주거복지 서비스를 제공하는 시청, 구청, 행정복지센터 등 공공주체와 다양한 주거 관련 민간주체의 전문성과 역량 강화가 필요함
  - 전주시 주택바우처 이용 가구 전화조사 결과 전주시 주택바우처 사업을 알게 된 주요 경로는 '시청·구청·행정복지센터(80.4%)'로 교육을 통한 담당 공무원의 역량 강화가 필수적임
  - 행정복지센터나 구청 공무원은 순환보직으로 운영되는 특성상 정기적인 교육이 필수적임
- 전주시 주거실태조사 결과 '전주형 주거지원(주택바우처·해피하우스 등)(16.0%)'과 '주거 관련 상담(주거복지센터 등)(19.5%)'을 알고 있는 비율이 높지 않아 전주 시민을 대상으로 전주시에서 시행하고 있는 주거복지 프로그램에 대한 홍보 확대가 필요함

### ■ 정기적인 교육과 홍보 강화

- 주거복지사업 안내서 발간 사업을 지속적으로 추진하는 한편 주거복지 전달주체에 대한 교육을 강화함
  - 각 행정복지센터 및 구청의 주거복지 정책 담당 공무원뿐 아니라 해피하우스, 사회주택 운영기관, 사회복지기관 등 민간주체의 역량 강화를 위해 전주시 건축과 주거복지팀과 주거복지센터에서 교육을 정례화하여 진행하는 것이 필요함
  - 장기공공임대주택, 주거급여 등 중앙정부 사업과 함께 전주형 전주형 청년 매입임대주택, 전주형 사회주택, 전주시 자체에서 추진하는 주거복지 프로그램에 대한 교육을 수행함

- 주택개량 프로그램 등 신규 사업 시행을 위한 교육을 함께 제공하도록 함
- 정책 대상임에도 불구하고 수혜를 받지 못하는 사각지대 감소를 위해 수요자에 대한 교육과 홍보도 강화함
  - 전주시 주거복지센터가 운영하는 주거복지 통합페이지를 주기적으로 갱신하고, 다양한 경로를 활용하여 일반 시민을 대상으로 홍보를 강화함
  - 시청 홈페이지, SNS, 버스 정류장 광고 등을 활용하여 주거취약가구 발굴 및 전주형 주거복지 프로그램에 대한 홍보를 강화함
  - 수요자를 직접 찾아가는 교육 및 홍보도 강화함

#### ■ 주거복지 네트워크 활성화

- 전주시에서 운영 중인 ‘전주시 주거복지 네트워크’와 ‘전주시 주거복지협의체’ 운영을 지속함
- 주거복지의 수도 역할을 하고 있는 전주시에서 주거복지 정책 성과를 확산시키고, 전국 주거복지 전달주체가 교류할 수 있는 박람회, 세미나, 컨퍼런스 등을 주최함
  - 전주시는 LH전북지사와 함께 세계주거의 날을 맞아 2021년 전국 최초로 ‘전주 주거복지 박람회’를 개최함
  - 전주시는 2017년 국토교통부, LH공사, 전주시, 시흥시, 주거복지 관련 전문가, 활동가 등이 참가하는 ‘주거복지 컨퍼런스’를 개최한 바 있는데, 추가 개최를 추진함
  - 다양한 행사를 각 지역과 조직의 경험을 바탕으로 제도 개선을 논의하는 장으로 활용함. 특히 다양한 주체의 협력을 통한 공공임대주택의 공급과 운영·관리 개선 방향을 집중적으로 논의함

## 주거실태조사 수시 시행

#### ■ 연도별 수시 조사 시행

- 5년마다 시행되는 주거실태조사와 별도로 특정 계층을 대상으로 수시 조사를 시행함
- 전주시는 2022년 연탄보일러 사용 가구 전수조사를 했고, 2023년에는 연탄보일러 설치 비희망 가구를 조사할 예정임
  - 주거복지센터에서 2023년 4월까지 60가구를 조사할 계획임
- 생애 주기별, 주택유형별 주거복지사업 대상자에 대한 다양한 조사를 통해 기존 사업의 개선 방안을 마련하고, 신규 사업을 발굴함
  - 생애 주기별: 노인, 장애인, 청년, 아동가구 등
  - 주택유형별: 고시원 등 주택 이외의 거처, 오피스텔, 도시형 생활주택, 소규모 공동주택, 사회주택 및 매입임대주택, 전세임대주택 등

## 제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성

### ■ 현황과 한계

- 전주시는 2017년 기초 지자체 최초로 주거복지과를 신설하여 주거복지 사업수행 전담 인력을 확보하고 주거급여, 사회주택, 공공임대주택, 해피하우스 등 주거복지의 핵심 정책을 통합적으로 추진하고 관리하였으나 2022년 건축과 주거복지팀으로 재편성됨
- 전주시 ‘주거복지 기본 조례’에는 주거복지기금의 조성과 운영을 위한 근거 규정이 마련되어 있으나, 기금이 설치되지 않음
  - 2013년 11월 조례 제정 당시 제4조(기본계획의 수립·시행) 제4호에 근거 규정이 마련됨

### ■ 주거복지 전담조직의 위상 강화와 전담 인력 확보

- 전국 최대 규모로 주거복지 사업을 수행하고 있는 전주시의 주거복지 컨트롤 타워로서의 역할을 강화하기 위해서는 전담 조직과 인력 확보가 필요함
  - 기존 사업을 확대하고 신규 사업을 시행하기 위해 전담 인력 확보가 필수적임. 전주형 청년 매입임대주택과 사회주택이 확대되고 있고, 제2기 주거복지 기본계획 수립 이후 사업 확대에 더욱 확대될 것으로 예상됨
- 주거복지 수요 및 사업 증가에 대응하기 위해 주거복지과를 재설치하여 관련 업무를 총괄할 필요가 있음
  - 주거복지과에서 전주시 전체 주거복지 사업을 총괄하고 청년정책과, 노인복지과, 장애인복지과, 여성가족과, 아동복지과 등의 주거 관련 업무를 지원함

### ■ 중앙정부 교부금, 고향사랑기부금 등을 주거복지기금 재원으로 활용

- 주거복지 사업 확대를 위해서는 지속가능한 재정적 기반을 마련하는 것이 중요함
- 향후 재건축초과이익환수로 인한 부담금이 지자체에 배분될 예정인데, 이 중 일정 비율을 주거복지기금으로 조성할 필요가 있음
  - 국토교통부는 2020년 9월 지자체의 주거복지 성과를 재건축부담금 지자체 배분 평가기준에 반영하기 위해 ‘재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령’을 개정함(표 V-8)
  - 지자체 배분 평가 기준에서 가장 큰 비중을 차지하는 것은 장기공공임대주택 공급, 주거복지센터 설치, 주거비·관리비 지원 프로그램 등 ‘주거복지 증진 노력(45%)’임
  - 현재 재건축초과이익환수 관련 법률 개정 논의가 진행중인데, 향후 재건축초과이익환수로 인한 부담금이 지자체에 배분될 예정임
  - 지자체의 주거복지 증진 노력에 기반해 배분되는 부담금을 기금으로 조성하고, 주거복지 정책을 확대하는 재원으로 활용할 필요가 있음
- 중앙정부는 재건축부담금뿐만 아니라 종합부동산세 배분 기준도 개선하여 지자체의 주거복지 프로그램 확대 노력을 반영하기로 하였으므로 적극적으로 활용할 필요가 있음

표 V-8. 주거복지 성과가 반영된 재건축부담금 지자체 배분 평가기준

기준	기존	개정	세부 평가지표 및 비교
주거기본시설의 설치 수준	20%	10%	도로보급률, 주차면수, 도시공원면적, 지역난방 비율
주거복지실태 평가 결과	20%	30%	주거급여 수급 비율, (신)주택보급률, 30년 이상 노후건축물 비율
주거복지 증진 노력	20%	45%	장기공공임대주택 공급 비율, 주거복지센터 설치 등 주거복지 연계시설 공급, 조례에 근거한 주거 관리비 지원 등
정책추진 기반조성 노력 (기준 변경)	30%	15%	부담금 운영계획, 정보체계 관리, 자료 협조 등
재건축부담금의 활용 실적 및 운영계획	10%	〈삭 제〉	

자료: '재건축초과이익 환수업무처리지침'.

- 중앙정부는 '주거복지로드맵 2.0'을 통해 종합부동산세 교부기준을 개선하여 지자체의 주거복지 프로그램 확대 노력을 반영하기로 함
- 국세통계포털에 의하면 종합부동산세 결정세액은 2017년 1조 6,865억원에서 2021년 7조 2,681억원으로 크게 증가함. 그러나 이후 '종합부동산세법' 및 동법 시행령 개정을 통한 기본공제금액 상향, 공정시장가액비율 감소, 누진세율 적용 대상 축소 등 제도가 후퇴한 데다 과세표준을 결정하는 공시가격까지 크게 하락하여 2022년부터 이후 세수는 크게 감소할 것으로 예상됨
- 세수 감소가 예상된다 하더라도 전액 지자체에 배분되는 종합부동산세 교부금을 적극 활용하여 주거복지 프로그램을 시행하는 것이 필요함
- 전주시는 2023년부터 시행되는 고향사랑기부제를 통해 모금한 기금을 주거복지 프로그램 확대에 투입할 필요가 있음
  - 고향사랑기부제는 개인이 주민등록 주소지가 아닌 광역·기초 지자체에 연간 500만원까지 기부할 수 있도록 하여, 10만원까지는 전액 세액공제하고 초과분은 16.5%를 세액공제하는 제도임
  - '고향사랑 기부금에 관한 법률' 제11조에 의하면 지자체는 고향사랑기부금을 고향사랑기금으로 적립해야 하는데, 기금은 사회적 취약계층 지원과 주민의 복리 증진 등을 위한 사업에 사용할 수 있음
  - 고향사랑기금 일부를 주거복지기금 재원으로 조성하거나, 주거복지기금과 결합하여 주거복지 프로그램 시행을 위한 예산으로 활용하는 것이 필요함

## ■ 제도 개선 방안

- 재건축초과이익환수제를 정상화하여 전주시 등 주거복지 선도 지자체에 대한 예산 지원을 확대하는 것이 필요함
  - 2018년~2022년 6월까지 전국 재건축부담금 예정액은 총 3조 1,477억원이었으나 부과 실적이 전무한 상황이므로, 79) 재건축초과이익환수제를 정상화하여 각 지자체가 부

담금 부과 의무를 이행하도록 함. 전주시가 재건축초과이익환수제의 조속한 정상화를 다른 지자체와 함께 지속적으로 촉구할 필요가 있음

- 종합부동산세는 대부분 수도권에서 발생하고 있기 때문에 지역불균형 해소 측면에서도 지자체 교부 기준을 수립하는 것이 필요함
  - 국세청 국세통계연보에 의하면 2021년 종합부동산세 결정세액의 약 4분의 3은 수도권(74.7%, 5조 4,318억원)에서 발생했고, 특히 절반은 서울(50.8%, 3조 6,955억원)에서 발생함
- 재건축부담금 배분 기준뿐만 아니라 종합부동산세 교부 기준도 수립하여 주거복지 선도 지자체에 대한 지원을 강화할 필요가 있음



# VI. 실현 방안

---

1. 추진 조직
2. 성과지표 관리
3. 재정 계획





# 1

## 추진 조직

### 추진 조직 강화

#### ■ 단기 추진 조직: 건축과 주거복지팀에서 다양한 주체와 협력

- 건축과 주거복지팀이 제2기 주거복지 기본계획에 따른 주거복지 정책 추진의 총괄 역할을 수행함
- 전주시의 타 부서뿐 아니라 중앙정부, LH공사, 주택도시보증공사, 전라북도, 전북개발공사, 민간(사회적 경제 주체, 대학교, 기업 등)과 협력해 공공임대주택과 사회주택 공급을 확대하고, 전주시 자체 주거복지 사업을 추진함
  - 주거복지정책 추진과제별 연계부서와 협력기관은 다음과 같음(표 VI-1)
- 주거복지 사각지대 해소와 새롭게 추진하는 주거복지 사업에 공공과 민간의 참여가 확대될 수 있도록 홍보와 지원을 강화함

#### ■ 중장기 추진 조직: 주거복지과 설치 및 전주도시공사 설립

- 전주시는 2022년 주거복지과를 도시건설안전국 건축과 주거복지팀으로 재편성했는데, 전주시 주거복지 전담조직으로서 위상 강화를 위해 전담 조직을 재구성하고 인력을 확보함
- 전주시 주택 공급·관리를 원활히 수행할 수 있는 주체로서 '전주도시공사(가칭)'를 설립함
  - 현재는 LH공사와 전북개발공사에서 공공주택사업을 추진하고 있는데, 소규모 맞춤형 임대 주택 건설이나, 소규모 재건축 등의 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 전주도시공사 설립이 필요함
  - 인구 30만명 미만의 광명시, 군포시, 구리시, 포천시, 의왕시, 과천시 등에서 자체 도시공사를 설치한 사례가 있음. 비수도권 도시 중 강원도 춘천시에는 도시공사가 설치되어 있음

표 VI-1. 주거복지정책 추진과제별 연계 조직

정책 방향	정책목표	추진과제	연계부서	협력기관
1. 양질의 부담가능한 주택 공급 확대	1-1. 전주형 부담가능한 주택 공급	전주형 청년 매입임대주택 확대	도시정비과, 생활복지과, 청년정책과, 도시계획과	국토교통부, LH전북지사, 전북개발공사
		전주형 사회주택 공급 확대		
		전주형 주택의 운영·관리 강화		
	1-2. 거버넌스를 통한 생애 주기 맞춤형 주택 공급	수요 맞춤형 공공임대주택 공급	생활복지과, 노인복지과, 아동복지과, 여성가족과, 청년정책과, 도시정비과, 보건소	국토교통부, LH전북지사, 전북개발공사, 주거복지네트워크
		사회서비스와 결합한 공공임대주택 공급		
2. 편리하고 안전한 주거환경	2-1. 주택 품질 제고	전주형 주택성능 향상사업 시행	도시정비과, 장애인복지과, 노인복지과, 자원순환과, 기후변화대응과	국토교통부, LH전북지사, 전북개발공사
		주택수선·관리사업 체계화		
		전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행		
	2-2. 관리를 통한 주거환경 개선	주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행	도시정비과, 재개발재건축과, 세정과	국토교통부, LH전북지사, 세입자114
		공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화		
		임차 가구 주거불안 해소를 위한 임대차 행정 강화		
3. 찾아가는 맞춤형 주거복지	3-1. 전주형 주거비 부담 경감	주택바우처 확대	생활복지과, 아동복지과, 기후변화대응과, 기획예산과	국토교통부, 전라북도
		저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선		
		전주형 에너지 바우처 신설		
	3-2. 주거복지 전달체계 개선 및 제도적 기반 마련	주거복지 전달체계 역량 강화 지원	생활복지과, 사회적경제과, 도시정비과	LH전북지사, 주거복지네트워크
		주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화		
		주거실태조사 수시 시행		
		제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성		

자료: 전주시 내부자료 참조 및 주거복지팀 담당자 협의 작성.

## 주민 참여 확대

### ■ 주민이 주체가 되는 주거복지 프로그램의 기획과 집행

- 유엔 주거권특별보고관은 권리에 기반한 주거전략 수립 필요성을 강조하며, 전략 수립의 모든 단계에서 주거권 관련 문제로부터 영향을 받는 시민들의 참여를 보장할 것을 권고함(Farha, 2018)
  - 비적정 거처(inadequate housing)에 거주하는 주거취약계층은 헌법과 ‘주거기본법’에 의한 주거권을 침해당하고 있는 당사자로, 지역사회와 주거 문제를 가장 잘 이해하고 있음

- 전주시도 주거복지 기본계획에 의한 정책과 프로그램을 실행·모니터링하는 과정에서 수요자 참여를 보장하는 방안을 수립하여 유엔 주거권특별보고관의 권고를 이행할 필요가 있음
- 주거복지 기본계획의 이행상황을 점검하는 모니터링 기구를 설치하고, 수요자 등 정책 이해관계자의 참여 기회를 확대하는 것이 필요함
  - 주거복지 기본계획의 이행상황을 정기적으로 점검하고, 프로그램과 전달체계의 개선 방안을 논의하는 모니터링 기구를 설치할 필요가 있음
  - 기존의 전주시 주거복지위원회에서 모니터링 기구의 역할을 수행하게 할 수도 있으나 이 경우 주거취약계층 당사자의 참여 보장 방안을 별도로 수립해야 함
  - 정책 이해관계자에는 전주형 청년 매입임대주택 입주자, 전주형 사회주택 입주자, 전주형 주택바우처 대상자, 전주형 주택성능 향상사업 대상자, 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 대상자, 전주형 에너지 바우처 대상자 등이 포함됨

# 2

## 성과지표 관리

### 주거복지 지표

#### ■ 주거복지 지표 설정과 관리

- 주거복지 비전의 달성과 프로그램의 체계적인 집행을 위해 주거복지 지표를 설정함(표 VI-2)
  - 각 프로그램을 달성 가능한 시기별로 단기와 중장기로 분류하고 지표를 설정함
  - 프로그램별 지표를 근거로 민관 네트워크, 모니터링 기구 등을 통해 매년 이행 여부를 점검하고 미달성 시 개선점을 마련함

표 VI-2. 전주시 주거복지 지표(안)

지표		내용	5개년 목표 (2028년)	목표 설정 기준
단기 목표	전주형 청년 매입임대주택 공급 확대	청년·신혼부부 등을 대상으로 매입임대주택 공급 확대	250가구	50가구 / 1년
	전주형 사회주택 공급 확대	고령자·청년·신혼부부 등을 대상으로 사회주택 공급 확대	100가구	20가구 / 1년
	주택수선·관리사업 체계화	노후주택 관리 및 간단집수리 지원 서비스	10,000가구	2,000가구 / 1년
	전주시 주택바우처 확대	아동 가구 대상으로 추가 지원 및 1년 한시 지원을 상시 지원으로 변경	1,000가구	200가구 / 1년
	저소득계층 임대보증금 지원제도 개선	상환기간 연장 및 분할상환 도입	250가구	50가구 / 1년
	주거복지 교육 및 홍보 강화	공무원, 사회복지기관, 시민 대상 주거복지 교육 정기화	-	2회 / 1년
	주거실태조사 수시 시행	고령자, 장애인, 청년 등을 대상으로 실태조사 실시	-	1회 / 1년
중장기 목표	사회복지서비스와 결합한 공공임대주택 공급	고령자·장애인·자립준비 청년 등에게 지원주택 등 공급	35가구	10가구 / 1년
	전주형 주택성능 향상사업 시행	노후주택 거주 가구에게 주택성능 향상을 위한 공사 지원	350가구	100가구 / 1년
	전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행	노후주택 거주 가구에게 에너지효율 개선을 위한 공사 지원	700가구	200가구 / 1년
		노인·장애인 가구를 위한 배리어프리화 지원	700가구	200가구 / 1년
	주민주도형 소규모 공동주 택 관리사업 공모	소규모 공동주택 관리 공모사업 실시	28개소	8개소 / 1년
	전주형 에너지 바우처 신설	에너지 복지 사각지대 발굴 및 지원	1,750가구	500가구 / 1년
	주거복지 전달체계 역량 강화 지원	구별 주거복지센터 운영을 위해 1개 센터 추가 설치(완산구·덕진구 각 1개소)	2개소	-

주: 중장기 목표는 2025년부터 시행하되 첫 시행연도에는 연간 목표량의 50%로 설정함.

## 단계별 추진 ■ 주거복지 정책 과제의 단계별 추진 계획

### 계획

- 단계별 추진 계획은 다음과 같음(그림 VI-1)
- 단기과제는 이미 전주시가 진행 중인 사업으로, 2024년부터 대상을 확대함
  - 전주형 청년 매입임대주택 공급 확대: 전주시 자체 예산뿐 아니라 주택도시기금 용자와 민간 재원 등을 활용한 매입임대주택 공급 확대
  - 전주형 사회주택 공급 확대: 저렴한 사회주택 공급을 확대하고 공급 주체 육성을 지원
  - 주택수선·관리사업 체계화: 간단집수리 지원 단가를 현실화하고, 해피하우스가 저층주거지에서 관리사무소 역할을 할 수 있도록 기능을 확대
  - 공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화: LH공사-지자체 협력형의 공공임대주택 관리 모델 구축, 영구임대주택 단지 주거복지 지원과 주민 인식 개선을 위한 지원 확대
  - 임차 가구의 주거불안 해소를 위한 임대차 행정 강화: '임대차3법' 준수, 깡통전세 피해 예방 등을 위한 임대차 행정 강화
  - 주택바우처(전주형 주거급여) 확대: 지원 기간을 제한하지 않고, 아동 가구에 대해 급여를 가산하는 제도를 신설함
  - 저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선: 상환기간 연장 및 분할상환 도입
  - 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화: 공무원, 사회복지기관, 일반 시민 등을 대상으로 정기적인 주거복지 교육 실시 및 홍보 강화
  - 주거실태조사 수시 시행: 전주형 주거복지사업 만족도 조사 등 수시 실시
- 중장기과제는 주로 단기간 내 추진하기 어려운 신규 사업으로 준비 기간을 거쳐 2025년부터 시행함
  - 수요 맞춤형 공공임대주택 공급: 수요를 파악한 후 의료·돌봄서비스가 결합된 주택을 공급
  - 전주형 주택성능 향상사업 시행: 경과연수 15년 이상 주택 거주 가구를 대상으로 주택성능 향상을 위한 공사 지원
  - 전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행: 경과연수 15년 이상 주택 거주 가구를 대상으로 에너지효율 개선을 위한 공사 지원. 노인·장애인 가구에게 안전손잡이 설치, 응급비상벨 설치, 문턱 제거, 화장실 환경 개선 등 배리어프리화 지원
  - 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행: 관리사무소 또는 주민자치회가 없는 소규모 공동주택을 대상으로 주민조직을 만들고, 스스로 주택을 관리하는 사업 공모 시행
  - 전주형 에너지 바우처 신설: 중앙정부 에너지 복지제도의 사각지대에 놓여있는 가구를 대상으로 에너지 바우처 제공
  - 주거복지센터 역량 강화 지원: 주거복지 프로그램의 집행기관인 전주시 주거복지센터의 사업·운영비 지원 확대, 주거복지센터 접근성 강화를 위해 구별 주거복지센터 설치 지원
  - 제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성: 중앙정부 교부금, 고향사랑기부금 등 재원을 활용하여 기금 조성



정책 목표	단기 과제 (2023~2025년)	중장기 과제 (2026~2028년)
1-1 부담가능한 주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>전주형 청년 매입임대주택 공급 확대</li> <li>전주형 사회주택 공급 확대</li> </ul>	
1-2 생애주기 맞춤형 주택 공급		<ul style="list-style-type: none"> <li>수요 맞춤형 공공임대주택 공급</li> <li>사회복지서비스와 결합한 공공임대주택 공급</li> </ul>
2-1 주택 품질 제고	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택수선·관리사업 체계화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전주형 주택성능 향상사업 시행</li> <li>전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 자원사업 시행</li> </ul>
2-2 주택관리를 통한 주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기관과의 협력을 통한 공공임대주택 관리 강화</li> <li>임차 가구의 주거불안 해소를 위한 임대차 행정 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행</li> </ul>
3-1 전주형 주거비 부담 경감	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택바우처 확대</li> <li>저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전주형 에너지 바우처 신설</li> </ul>
3-2 주거복지 전달체계 개선 및 제도적 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화</li> <li>주거실태조사 수시 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거복지 전달체계 역량 강화 지원</li> <li>제도 개선 및 민관협력을 통한 주거복지기금 조성</li> </ul>

그림 VI-1. 전주시 주거복지 정책 과제 단계별 추진계획

# 3

## 재정 계획

### 주거복지 정책 대상 규모

#### ■ 주요 주거복지 정책 과제의 대상 가구

- 주거복지 프로그램의 사각지대가 발생하지 않도록 추진과제별로 대상 규모를 추계하고 우선 순위를 설정하여 지원 대상을 선정할 필요가 있음
- 본 연구의 주거실태조사를 기반으로 한 주거취약계층의 규모는 전체 가구(274,416가구)의 36.5%인 100,080가구이며, 이 중 기준중위소득 50% 이하 가구는 전체 가구의 22.4%인 61,358가구임
  - 기준중위소득 50% 이하 가구 중 자가 가구는 32,338가구, 임차 가구는 29,020가구임
  - 임차 가구 중 전세 가구는 5,456가구, 월세 가구는 20,427가구임
- 전주시 주거복지 사업 대상은 '전주시 주거복지 지원 조례'에 따라 기준중위소득 60% 이하 가구이며, 80,462가구로 전체 가구의 29.3%임
  - 기준중위소득 60% 이하 가구 중 자가 가구는 45,572가구, 임차 가구는 34,890가구임
  - 임차 가구 중 전세 가구는 6,744가구, 월세 가구는 24,812가구임
- 주요 주거복지 프로그램의 지원 대상을 점유형태와 소득에 따라 분류한 결과는 다음과 같음 (표 VI-3)
  - 전주시 주택바우처는 기준중위소득 60% 이하 월세 가구가 대상이며, 중앙정부 주거급여 수급 가구는 제외함
  - 전주시 에너지 바우처는 기준중위소득 60% 이하 가구가 대상이며, 중앙정부 에너지 바우처 대상 가구는 제외함
  - 전주형 주택성능 향상사업은 경과연수 15년 이상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 자가·임차 가구가 대상임
  - 전주형 에너지효율 개선 지원사업은 경과연수 15년 이상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 자가·임차 가구가 대상임
  - 전주형 배리어프리 지원사업은 기준중위소득 60% 이하 노인·장애인 가구가 대상이며, 임차 가구를 포함함
  - 전주형 주택성능 향상사업, 에너지효율 개선 지원사업, 배리어프리 지원사업은 중앙정부 주거급여 우선유지급여 등 기존 주택개량 사업 대상 가구는 제외함

표 VI-3. 주요 추진과제의 지원 대상

구분	자가	월세	전세	지원 대상
주택바우처(전주형 주거급여)	-	○	-	기준중위소득 60% 이하
전주형 에너지 바우처	○	○	○	기준중위소득 60% 이하
전주형 주택성능 향상사업	○	○	○	기준중위소득 60% 이하
전주형 에너지효율 개선 및 배리어프리 지원사업	○	○	○	기준중위소득 60% 이하 - 에너지효율 개선 지원: 15년 이상 경과 주택 - 배리어프리 지원: 노인·장애인 가구

## 재정 소요

### ■ 주요 추진과제의 연도별 지원 계획

- 주거복지 기본계획이 실행되는 5개년(2024~2028년)간 소요되는 전주시 예산은 총 491.9억원 내외로 추정됨
- 중장기 추진과제가 실시되는 2025년부터는 연간 108.4억원이 소요될 것으로 예상됨
  - 중장기 추진과제의 첫 시행연도 예산은 연간 사업 목표 물량의 50%로 계획함
  - 전주형 주택성능 향상사업 예산은 기존 저소득계층 노후주택 개보수사업에 지원되는 국비(복권기금) 활용을 전제함
  - 전주형 주택성능 향상사업 예산과 저소득계층 임대보증금 지원 예산은 각각 국비와 도비 매칭 비율을 제외하고 전주시가 부담하는 비율(60%)만을 고려한 규모임
  - 전주형 청년 매입임대주택 공급 예산의 경우 목표 공급량(50호)의 절반은 시비를 투입하고, 나머지 절반은 주택도시시기금 용자 및 전세형 주택 공급 등 시비가 소요되지 않는 방안으로 공급하는 것으로 전제함
  - 전주형 에너지효율 개선 지원사업과 전주형 배리어프리시설 지원사업은 하나의 과제이지만 소요 예산은 별도로 추계함
  - 주거복지 전달체계 역량 강화를 위한 주거복지센터 1개소 추가 설치는 2026년으로 계획함
- 주거복지 기본계획의 주요 추진과제별 연간 재정 규모는 다음과 같음(표 VI-4, 표 VI-5)
  - 전주형 청년 매입임대주택 공급 확대: 7,200만원 × 50가구 × 50% = 18억원
  - 전주형 사회주택 공급 확대: 1.5억원 × 20가구 = 30억원
  - 전주형 주택성능 향상사업(신규): 2,000만원 × 60% × 100가구 = 12억원
  - 주택수선·관리사업: 50만원 × 2,000가구 = 10억원
  - 전주형 에너지효율 개선 지원사업(신규): 500만원 × 200가구 = 10억원
  - 전주형 배리어프리 지원사업(신규): 400만원 × 200가구 = 8억원
  - 주민주도형 소규모 공동주택 관리사업(신규): 500만원 × 8개소 = 4천만원
  - 전주시 주택바우처 지원 확대: 240만원 × 200가구 = 4.8억원
  - 저소득계층 임대보증금 지원: 2,000만원 × 60% × 50가구 = 6억원

- 전주시 에너지 바우처(신규): 20만원 × 500가구 = 1억원
- 주거복지센터 역량 강화: 4억원 × 2개소 = 8억원
- 주거실태조사 수시 시행: 1,000만원 × 2회 = 2천만원
- 중앙정부 교부금(종합부동산세, 재건축초과이익환수에 의한 부담금 등 포함), 고향사랑기부금 등을 활용한 주거복지기금 조성으로 재정적 기반을 마련해 주거복지 프로그램에 소요되는 예산의 지속가능성을 확보함

표 VI-4. 주요 추진과제의 사업별 지원 대상과 규모 및 단위당 소요예산

구분		지원 대상	대상 단위 (1년)	단위당 연간예산
양질의 부담가능한 주택공급 확대	전주형 청년 매입임대주택 공급 확대	전년도 도시근로자 월평균 가구소득 100% 이하 청년·신혼부부 등	50가구	18억원
	전주형 사회주택 공급 확대	고령자·청년·신혼부부 등	20가구	30억원
편리하고 안전한 주거환경	전주형 주택성능 향상사업 시행	경과연수 15년 이상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 가구	100가구	12억원
	주택수선·관리사업 체계화	기준중위소득 80% 이하 청년·노인·장애인·아동·여성 가구	3,000가구	6억원
	전주형 에너지효율 개선 지원사업 시행	경과연수 15년 이상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 가구	200가구	10억원
	전주형 배리어프리 지원사업 시행	기준중위소득 60% 이하 노인·장애인 가구	200가구	8억원
	주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행	노후한 소규모 공동주택 단지	8개소	4천만원
찾아가는 맞춤형 주거복지	주택바우처 확대	기준중위소득 60% 이하 월세 가구	200가구	3억원
	저소득계층 임대보증금 지원제도 개선	기초생활수급 가구	50가구	6억원
	전주형 에너지 바우처 신설	기준중위소득 60% 이하 가구	500가구	1억원
	주거복지센터 역량 강화	기존 센터 1개소, 신규 센터 1개소	2개소	8억원
	주거실태조사 수시 시행	청년, 노인, 장애인 등	1회	2천만원

주: 주거복지센터 역량 강화의 연간예산 비용은 주거복지센터 추가 설치가 이루어지는 시기인 2026년부터의 예상 비용임.

표 VI-5. 주요 추진과제의 연도별 지원 계획

(단위: 억원)

구분		2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
양질의 부담가능한 주택공급 확대	전주형 청년 매입임대주택 공급 확대	18	18	18	18	18
	전주형 사회주택 공급 확대	30	30	30	30	30
편리하고 안전한 주거환경	전주형 주택성능 향상사업 시행	5	6	12	12	12
	주택수선·관리사업 체계화	6	6	6	6	6
	전주형 에너지효율 개선 지원사업 시행	-	5	10	10	10
	전주형 배리어프리 지원사업 시행	-	4	8	8	8
	주민주도형 소규모 공동주택 관리사업 공모 시행	-	0.2	0.4	0.4	0.4
찾아가는 맞춤형 주거복지	주택바우처 확대	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
	저소득계층 임대보증금 지원 제도 개선	6	6	6	6	6
	전주형 에너지 바우처 신설	-	0.5	1	1	1
	주거복지 전달체계 역량 강화 지원	4	4	8	8	8
	주거실태조사 수시 시행	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2

주: 1) 신규 사업의 목표량은 첫 시행연도에는 연간 목표량의 50%로 설정함. 다만, 전주형 주택성능 향상사업의 2024년 예산은 2023년 저소득계층 노후주택 개보수사업 예산 규모(4.9억원)와 유사하게 편성함.

2) 주거복지센터 1개소 추가 설치는 2026년을 목표로 산정함.



## 참고문헌

---

### ■ 논문 및 단행본

- 박은철, 2017, 사회주택정책 도입의 쟁점과 과제, 서울연구원 Issue Paper.
- 서울연구원, 2023, 시공지원형 주택개량 프로그램 개선방안.
- 서울연구원·서울특별시, 2019, 서울시 사회주택 기본계획 수립에 관한 연구.
- 당진시·한국도시연구소, 2021, 당진시 주거복지 기본계획.
- 성남시, 2020, 2035년 성남도시기본계획.
- 세종특별자치시, 2014, 2030년 세종도시기본계획.
- 시흥시·한국도시연구소, 2020, 시흥시 주거복지 기본계획.
- 이길제, 2019, 주거급여 제도의 성과와 과제, 제6회 주거복지 컨퍼런스 발제문.
- 전라북도, 2022, 2030 전라북도 주거종합계획.
- 전주시, 2020, 2035년 전주시기본계획.
- 전주시·한국도시연구소, 2017, 전주시 주거복지 기본계획.
- 주택관리공단·한국도시연구소, 2021, 장기공공임대주택 주거비 지원제도 개선연구.
- 천안시, 2021, 2035년 천안도시기본계획.
- 청주시, 2019, 2030년 청주시기본계획.
- LH토지주택연구원, 2021, 소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안 연구.
- LH토지주택연구원·한국도시연구소, 2023, LH 장기공공임대주택 시설개선사업 등 적용단지 실태조사.
- CESCR(Committee on Economic, Social and Cultural Rights), 1991, *CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing(Art. 11 (1) of the Covenant)*.
- CECODHAS(European Federation of Public, Cooperative & Social Housing), 2013, Study on Financing of Social Housing in 6 European Countries. Brussels: CECODHAS Housing Europe.
- Farha, L., 2018, Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-Discrimination in this Context(A/HRC/37/53).

### ■ 언론기사 및 보도자료

- 경기도 보도자료, 2023년 2월 23일자, “경기도, 주거복지기금 30억원 투입. 매입임대주택 1천200호 임대보증금 지원”.
- 국토해양부 보도자료, 2009년 10월 29일자, “해피하우스(주거서비스 지원센터) 시범사업지역 확정”.
- 국토교통부 보도자료, 2020년 2월 4일자, “주거와 일자리를 함께, 「일자리 연계형 지원주택」지자체 공모 실시”.
- 국토교통부 보도자료, 2020년 4월 1일자, “어르신들 고령자 맞춤형 공공임대주택에서 편안한 노년 보내세요!”.
- 국토교통부 보도자료, 2021년 8월 2일자, “부산, 화성, 안성 등 일자리 연계형 지원주택 7곳 선정”.



국토교통부 보도자료, 2021년 12월 30일자, “고령자복지주택·마을정비형 공공주택으로 맞춤형 주거복지와 지역사회 함께 가꾼다”.

국토교통부 보도자료, 2022년 6월 7일자, “경북 경주시·의성군, 전북 장수군에도 무장애설계·텃밭 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”.

국토교통부 보도자료, 2022년 8월 16일자, “희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안”.

국토교통부 보도자료, 2022년 8월 17일자, “8.22.(월)부터 청년 월세 특별지원 신청하세요”.

국토교통부 보도자료, 2022년 12월 7일자, “인천 계양, 경기 광주·남양주, 강원 평창, 전북 순창, 경남 하동에 무장애설계 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다”.

국토교통부 보도자료, 2023년 1월 30일자, “주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진”.

국토교통부 보도자료, 2023년 5월 16일자, “주택 임대차 신고제, 제도기간 1년 연장”.

김해시 보도자료, 2022년 10월 16일자, “김해중독관리통합지원센터, 지역사회 정신건강 우수프로그램 부문 ‘우수기관’ 선정”.

동작구 보도자료, 2019년 10월 30일자, “동작구 청년·신혼부부 맞춤형 주택 62세대 모집”.

보건복지부 보도자료, 2022년 7월 29일자, “고독사 예방 및 관리 시범사업, 8월부터 첫걸음”.

부산시 보도자료, 2023년 4월 23일자, “부산시, 전세사기 피해자 금융·주거 지원 확대…‘종합대책’ 마련”.

서울시 보도자료, 2022년 2월 16일자, “주거 환경 열악한 저소득장애인 100가구 맞춤형 무료 집수리… 신청접수”.

시흥시 보도자료, 2018년 3월 28일자, “시흥시, 한국해비타트와 손잡고 알콩달콩 주택 첫 삽”.

인천시 보도자료, 2023년 2월 24일자, “전세 피해자, 인천 긴급주거지원 주택 첫 입주”.

인천시 보도자료, 2023년 4월 19일자, “인천시, 전세 사기 피해 지원 방안 마련해 아픔 보듬는다”.

전라남도 보도자료, 2022년 6월 4일자, “전남도, 지방소멸대응기금 사업 본격 추진”.

전라북도 보도자료, 2021년 5월 14일자, “빈집에 새 생명을! 빈집 정비 프로젝트 확대”.

전라북도 보도자료, 2022년 9월 7일자, “전북도, 명절 전 주거취약계층 집 고쳐주기에 ‘구슬땀’”.

전주시 보도자료, 2009년 4월 15일자, “전주시 도시재생 로드맵 나왔다”.

전주시 보도자료, 2010년 2월 5일자, “전주시 도시재생사업, 국가예산 확보로 본격 추진”.

전주시 보도자료, 2016년 11월 25일자, “전주시 평화사회복지관 증축 개관”.

전주시 보도자료, 2021년 7월 15일자, “주거 위기가구에 긴급 임시주택 확대”.

전주시 보도자료, 2023년 2월 17일자, “전주시, 저소득 취약계층에 긴급난방비 지원”.

청주시 시정소식, 2022년 12월 26일자, “서원정신건강복지센터, 정신건강 24시 힐링분소 개소”.

행정안전부 보도자료, 2022년 2월 8일자, “연1조 지방소멸대응기금, 인구감소지역에 집중 투자한다”.

LH공사 보도자료, 2022년 11월 4일자, “LH, 자립준비청년을 위한 자립지원주택 점진 실시”.

LH공사 보도자료, 2023년 1월 25일자, “LH, 자립준비청년 매입임대주택 400호 상시 접수”.

LH공사 보도자료, 2023년 4월 4일자, “영구임대 주거복지사 확대배치 본격화”.

동아일보, 2023년 5월 12일자, “‘빌라왕’ 전세사기 피해 30대女 숨진채 발견… 보증보험 가입 안돼 3억 대부분 날릴 위기”

신동아방송, 2021년 10월 26일자, “의령·함양군, 작은학교 살리는 공공임대주택 입주자 모집”.

연합뉴스, 2022년 11월 3일자, “강원대병원, 분만 취약지 임산부 거주공간 ‘품안에’ 개소”.

전북연합신문, 2014년 12월 4일자, “김윤덕의원 평화사회복지관 14억 등 신규 예산 확보”.  
전북일보, 2017년 6월 14일자, “전주시, '임대료 횡포' 부영그룹 전국 첫 형사고발”.  
전북일보, 2023년 4월 9일자, “전주시 고독사 예방 시범사업, 전국서 벤치마킹”.  
한겨레, 2018년 10월 17일자, “서울 6개구 “우린 빼”...‘님비’에 막힌 주택매입 임대사업”.  
JTBC, 2023년 5월 6일자, “전세사기 피해자 대출집행 ‘1% 미만’...사각지대 여전”.

## ■ 통계자료

국세청, 국세통계포털.  
국토교통부, 국가공간정보포털([www.nsdi.go.kr](http://www.nsdi.go.kr)).  
국토교통부, 미분양주택현황보고.  
국토교통부, 신주택보급률.  
국토교통부, 실거래가 자료.  
국토교통부, 임대주택통계.  
국토교통부, 주택건설실적통계.  
국토교통부, 택지예정지구지정 및 공급현황.  
국토정보플랫폼, 국토통계지도(<https://map.ngii.go.kr/>).  
대학알리미 공시자료(<https://www.academyinfo.go.kr/>).  
마이홈포털, 기존 임대주택 찾기.  
사회보장정보원, 복지통계: 기초주거급여 주거유형별 수급가구수.  
전주시, 실거래가 원자료.  
통계청, 가계동향조사.  
통계청, 국내인구이동통계.  
통계청, 인구주택총조사.  
통계청, 인구동향조사.  
통계청, 주민등록인구현황.  
통계청, 주택소유통계.  
통계청, 장래가구추계(시도편): 2020~2050년.  
한국부동산원, 부동산테크: 임대차 시장 사이렌.  
한국부동산원, 전국주택가격동향조사: 전월세전환율.  
행정안전부, 지방재정365: 세부사업별 세출현황.

## ■ 기타 자료

국토교통부, 2022, 2023년도 예산안 및 기금운용계획안 사업설명자료(II-1).

국토교통부, 2022, 농어촌 장애인 주택개조사업 업무처리지침.

국토교통부, 2022, 국회 국토교통위원회 국정감사 제출자료.

국토교통부, 2023, 2023년 주거급여 사업 안내.

경기도 홈페이지(<https://www.gg.go.kr/>).

경기부동산포털 홈페이지(<https://gris.gg.go.kr/>).

경기주거복지포털 홈페이지(<https://housing.gg.go.kr/>).

당진시, 2023, 2023년 주요업무계획.

마이홈센터 홈페이지(<https://www.myhome.go.kr/>).

보건복지부, 2023, 2023년 분만취약지 지원 사업 안내.

북권위원회 홈페이지(<http://www.bokgwon.go.kr/>).

서울주거상담 홈페이지(<https://www.seoulhousing.kr/>).

서울주거포털 홈페이지(<https://housing.seoul.go.kr/>).

세입자114 홈페이지(<https://www.tenants114.org/>).

세입자114, 2022, 세입자114 제1차 정기총회 자료집.

세입자114, 2023, 세입자114 제2차 정기총회 자료집.

시흥시, 2022, 일반 및 기타특별회계 세입·세출 예산서 총괄(본예산 및 2022년 1·2회 추경).

시흥시 홈페이지(<https://www.siheung.go.kr/>).

인천시, 2021, 소규모 공동주택 주민자치관리 활성화 사업.

전주시 열린시장실 홈페이지(<https://www.jeonju.go.kr/mayor>).

전주도시혁신센터 홈페이지(<http://www.jhub.or.kr/>).

전주시, 2022, 일반 및 기타특별회계 세입·세출 예산서 총괄(본예산 및 2022년 1·2·3회 추경).

전주시, 2022, 주택바우처 신청 안내.

전주시 공고 제2020-303호.

전주시 주거복지센터·전주시, 2023, 2022년 전주시 주거복지센터 성과모음집.

평화사회복지관 홈페이지(<http://welpeace.or.kr/>).

한국에너지재단 홈페이지(<https://www.koref.or.kr/>).

한국에너지공단 홈페이지(<https://www.energy.or.kr/>).

학산종합사회복지관 홈페이지(<http://www.haksanc.or.kr/>).

SH공사, 2022, 서울형 공동체주택 인증제 매뉴얼.

SH공사, 2020년 8월 24일자, 빈집활용 토지임대부 사회주택 사업자선정(6차) 공모지침서.

CRS(Congressional Research Service), 2022, Transportation, Housing and Urban Development, and Related Agencies(THUD) Appropriations for FY2022.

OECD, Affordable Housing Database(<https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>).

The Labour Party, 2020, Labour Party Manifesto 2019.



# 부록

---





# 〈부록 1〉 조사표

## 1. 주거실태조사



「통계법」 제32조(성실응답의무), 제33조(비밀의 보호)

응답하신 내용은 통계법 제33조에 따라 엄격히 보호되며 통계 작성 목적 외 다른 용도로 사용되지 않으니 성실하고 정확하게 응답하여 주시기 바랍니다.

# 2022년 전주시 주거실태조사

안녕하십니까?

전주시에서는 한국도시연구소와 공동으로 전주시의 주거실태 파악과 주거복지 기본계획 수립을 위한 기초자료로 활용하기 위하여 『2022년 전주시 주거실태조사』를 실시하고 있습니다.

본 조사는 「통계법」 제18조에 의한 승인통계로서, 귀하께서 응답하신 내용은 연구목적으로만 사용되며, 비밀이 엄격하게 보장되오니 안심하시고 적극적인 협조와 정확한 응답을 부탁드립니다.

☞ 본 조사는 조사기준일(2022년 9월 20일) 현재 전주시에 거주하는 가구를 대상으로  
2022년 9월 20일 ~ 2022년 10월 7일(기간 중 14일간) 실시합니다.

다시 한 번 귀중한 시간을 내주신 것에 진심으로 감사드리며, 본 조사에 대한 문의사항은 아래 번호로 연락주시면 성실히 답변해 드리겠습니다.

※ 문의처: 김준희 책임연구원, 임효정 연구원  
한국도시연구소 (☎ 02-738-4292)

※ 아래는 조사원이 기입하는 난입니다.

조사구 번호										거처 번호			가구 번호		
3	5	0	1							-					

구분	성명	전화번호
조사담당자		( ) -









11. 주택 내 계단 오르내리기 등의 이동에 불편함을 겪고 있는 가구원이 있습니까?

① 있다 →

② 없다

11-1. 아동이 불편한 가구원을 위해 다음의 시설 유무 및 필요 여부에 대해 각각 응답해 주십시오.

구분	있습니까?		필요합니까?	
	있다	없다	그렇다	아니다
1) 건물 주 출입구의 경사로	①	②	①	②
2) 엘리베이터	①	②	①	②
3) 단차(높이 차이) 제거	①	②	①	②
4) 안전손잡이(안전바)	①	②	①	②
5) 높낮이 조절 세면대	①	②	①	②
6) 응급비상벨	①	②	①	②

## II

### 지역의 주거환경

12. 전주시에 살게 된 **주된 이유**는 무엇입니까?

- ① 예전부터 살아와서      ② 적당한 주거비      ③ 학교·직장과 근접      ④ 편리한 교통  
 ⑤ 양호한 교육환경      ⑥ 친척이나 친구 거주      ⑦ 쾌적한 동네환경      ⑧ 기타 (                      )

13. 전주시에 살게 된 지 얼마나 되었습니까?

• 가구원 중 가장 오래 살고 있는 가구원을 기준으로 합니다.

- ① 1년 미만      ② 1년 이상~2년 미만      ③ 2년 이상~3년 미만      ④ 3년 이상~5년 미만  
 ⑤ 5년 이상~10년 미만      ⑥ 10년 이상~15년 미만      ⑦ 15년 이상~20년 미만      ⑧ 20년 이상

14. 현재 살고 있는 집 주변에 빈집이 방치되어 있습니까?

• 빈집은 철거되지 않고 거주자가 없이 1년 이상 방치되어 있는 집을 의미합니다.

- ① 그렇다      ② 아니다

15. 현재 살고 있는 동네의 주거환경에 대해 어떻게 생각하는지 각각 응답해 주십시오.

구분	매우 그렇다	그렇다	보통 이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
1) 시장·상점 등 유통시설을 이용하기에 편리하다	①	②	③	④	⑤
2) 병원 등 의료시설을 이용하기에 편리하다	①	②	③	④	⑤
3) 문화시설 및 공원·놀이터를 이용하기에 편리하다	①	②	③	④	⑤
4) 대중교통을 이용하기에 편리하다	①	②	③	④	⑤
5) 주차시설이 양호하다	①	②	③	④	⑤
6) 소방도로가 잘 정비되어 있다	①	②	③	④	⑤
7) 인도 등 보행환경이 양호하다	①	②	③	④	⑤
8) 교육환경이 양호하다	①	②	③	④	⑤
9) 치안이 양호하다	①	②	③	④	⑤
10) 청소 및 쓰레기처리 상태가 양호하다	①	②	③	④	⑤
11) 이웃과의 관계가 좋다	①	②	③	④	⑤

16. 현재 살고 있는 동네의 주거환경을 개선하기 위해 우선적으로 해결해야 할 과제는 무엇입니까?  
두 가지를 순서대로 기입하여 주십시오.

• 1순위만 기입하셔도 됩니다.

1순위

2순위

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| ① 노후주택 개량 및 빈집 정비      | ② 공용주차장 설치        |
| ③ 소방도로·보행로 확보          | ④ 방범시설 설치 및 치안 강화 |
| ⑤ 쓰레기처리 개선 및 깨끗한 환경 유지 | ⑥ 상하수도·배수로 정비     |
| ⑦ 마을경관 가꾸기             | ⑧ 기타 ( )          |

17. 현재 살고 있는 동네에 우선적으로 설치가 필요한 공공시설은 무엇입니까?  
두 가지를 순서대로 기입하여 주십시오.

• 1순위만 기입하셔도 됩니다.

1순위

2순위

- |                  |                |       |             |
|------------------|----------------|-------|-------------|
| ① 가로등·CCTV       | ② 사회복지관        | ③ 경로당 | ④ 보건 및 의료시설 |
| ⑤ 국·공립 어린이집·아동센터 | ⑥ 공원·놀이터·야외 쉼터 | ⑦ 도서관 | ⑧ 체육관·문화관   |
| ⑨ 다문화이주민 지원센터    | ⑩ 기타 ( )       |       |             |



### 가구의 주거비 부담

18. 직전에 살던 집의 점유형태는 무엇입니까?

- 공공임대주택(영구임대, 국민임대, 매입·전세임대, 행복주택 등)은 정부와 지자체 등 공공에서 공급하는 주택입니다.
- 현재의 주택에서 계속 살고 있는 경우는 '④ 해당없음'으로 표기합니다.

- ① 자가
- ② 공공임대
- ③ 민간임대
- ④ 해당없음

18-1. 임대주택의 점유형태는 무엇입니까?

- |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| ① 전세(월세 없음) | ② 보증금 있는 월세 | ③ 보증금 없는 월세 |
| ④ 사글세·일세    | ⑤ 무상        |             |

19. 현재 살고 있는 집의 점유형태는 무엇입니까?

- 공공임대주택(영구임대, 국민임대, 매입·전세임대, 행복주택 등)은 정부와 지자체 등 공공에서 공급하는 주택입니다.

- ① 자가
- ② 공공임대
- ③ 민간임대

19-1. 임대주택의 점유형태는 무엇입니까?

- |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| ① 전세(월세 없음) | ② 보증금 있는 월세 | ③ 보증금 없는 월세 |
| ④ 사글세·일세    | ⑤ 무상        |             |

20. 현재 살고 있는 집을 선택할 때 최우선으로 고려한 것은 무엇입니까?

- |                        |                    |              |
|------------------------|--------------------|--------------|
| ① 주택가격 및 주거비(임차료나 관리비) | ② 입지(직장·학교 등과의 거리) | ③ 주택의 면적과 시설 |
| ④ 주거환경(치안·위생 등)        | ⑤ 기타 ( )           | ⑥ 모름         |

21. 현재 살고 있는 집 외에 다른 주택을 소유하고 있습니까?

- 가구원 중 한 사람이라도 주택을 소유하고 있는 경우 주택 소유에 해당합니다.

① 소유

② 미소유

22. 현재 살고 있는 집의 주거비 부담 관련 문항입니다.

[현재 주택가격]은 자가가구만, [임차료]는 임차가구만 응답해 주십시오.

임차 중 무상으로 거주하는 경우는 보증금 및 월세에 0원으로 응답해 주십시오.

[월평균 공과금과 관리비는 모든 가구가 응답해 주십시오.]

- 현재 주택가격은 매매 당시의 가격이 아닌 현재의 시세를 의미합니다.
- 사글세, 일세의 경우는 월세로 환산하여 기입합니다.
- 월평균은 지난 1년(2021년 1월 1일~12월 31일) 동안의 평균을 의미합니다.
- 공공금에는 수도요금·전기요금·난방비·취사용 연료비 등이 포함됩니다.

1) 현재 주택가격			<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div style="margin-right: 10px;">억</div> <div style="border: 1px solid black; width: 180px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div>만원</div> </div>
임 차 료	2) 전세 보증금		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div style="margin-right: 10px;">억</div> <div style="border: 1px solid black; width: 180px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div>만원</div> </div>
	3) 월세	보증금	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div style="margin-right: 10px;">억</div> <div style="border: 1px solid black; width: 180px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div>만원</div> </div>
		매달 월세	<div style="border: 1px solid black; width: 180px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div>만원</div>
4) 월평균 공과금과 관리비			<div style="border: 1px solid black; width: 180px; height: 40px; margin-right: 10px;"></div> <div>만원</div>

22-1. 지난 1년(2021년 1월 1일~12월 31일)  
동안 3개월 이상 월세를 연체한  
적이 있습니까?

① 있다

② 없다

23. 지난 1년(2021년 1월 1일~12월 31일) 동안 주거비가 부담스러웠습니까?

- 주거비에는 임차료, 공과금과 관리비, 주거비 마련을 위한 대출의 원리금 상환 비용 등이 포함됩니다.

① 매우 그렇다 ↘

② 그렇다 ↘

③ 보통이다

④ 그렇지 않다

⑤ 전혀 그렇지 않다

23-1. 지난 1년(2021년 1월 1일~12월 31일) 동안 주거비 부담 때문에 식료품비를 줄인 적이 있습니까?

① 있다

② 없다

※ 【24번】~【27번】문항은 민간주택 임차 가구(전세, 월세)에만 해당되는 질문입니다.  
(자가, 공공임대주택, 무상 거주 가구는 【28번】문항으로 이동합니다.)

24. 현재 살고 있는 집의 소유자가 함께 거주하고 있습니까?

- 아파트와 오피스텔 거주 가구는 동일 호수에 임대인이 같이 거주하는 경우만 ‘① 그렇다’로 응답합니다.

① 그렇다

② 아니다

25. 주택의 수선·유지관리 문제로 임대인과 갈등을 경험한 적이 있습니까?

① 있다

② 없다

26. 최근 2년(2020~2021년) 이내에 임차료 상승으로 이사를 하거나 전세를 월세로 변경한 적이 있습니까?

① 있다

② 없다

27. 향후 임차보증금이나 월세를 올려달라고 할 경우 어떻게 대처할 계획입니까?

① 올려주고 계속 산다 →

27-1. 상승된 비용은 어떻게 충당할 계획입니까?

- ① 저축 등 여유자금으로 올려준다
- ② 은행 등에서 대출을 받아서 올려준다
- ③ 상승분에 해당하는 금액을 월세로 돌린다
- ④ 기타 ( )

② 이사한다 →

27-2. 이사할 집은 어떤 형태로 마련할 계획입니까?

- ① 자가
- ② 공공임대
- ③ 민간임대
- ④ 모름

27-2-1. 임대주택의 점유형태는 무엇입니까?

- ① 전세(월세 없음)      ② 보증금 있는 월세
- ③ 보증금 없는 월세      ④ 사글세·일세
- ⑤ 무상

27-3. 어느 지역으로 이사할 계획입니까?

- ① 전주시 내      ② 전주시 외 전라북도
- ③ 수도권      ④ 기타 ( )
- ⑤ 모름

## IV

### 주거복지정책

28. 집의 상태, 동네의 주거환경, 주택가격, 주거비 부담을 전반적으로 고려할 때 현재의 집에 만족하십니까?

① 매우 그렇다

② 그렇다

③ 보통이다

④ 그렇지 않다

⑤ 전혀 그렇지 않다

29. 현재의 집에 살면서 주거생활과 관련하여 겪는 어려움 두 가지를 순서대로 기입하여 주십시오.

• 1순위만 기입하셔도 됩니다.

1순위

2순위

- ① 주거비 부담(주택마련 대출이자·임차료·관리비 등)
- ② 주택의 열악한 시설(좁은 면적·주택의 성능 불량 등)
- ③ 주거약자 편의시설 설치 미비(경사로·손잡이 등)
- ④ 지역의 열악한 주거환경(좁은 도로·치안 문제 등)
- ⑤ 직장 또는 학교가 원거리에 위치함(통근·통학의 어려움)
- ⑥ 임대인이나 이웃 간의 갈등(주차·충간소음 등)
- ⑦ 기타 ( )
- ⑧ 어려움 없음

30. 다음은 정부와 지자체에서 지원하고 있는 주요 주거복지 프로그램입니다. 프로그램을 알고 있는지와 필요한지 각각 응답해 주십시오.

- 전세임대주택은 무주택 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 공공이 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 주택입니다.
- 에너지 바우처는 노인, 영유아, 장애인, 임산부, 중증질환 등을 가진 기초생활보장제도 수급자를 대상으로 여름철과 겨울철에 최소한의 냉난방 비용을 지원하는 제도입니다.
- 전주형 주거지원에는 주거비를 지원하는 주택바우처, 집수리를 지원하는 해피하우스 등이 포함됩니다.

구분	알고 있습니까?		필요하십니까?	
	알고 있다	모른다	그렇다	아니다
1) 공공임대주택(영구임대·국민임대·매입임대, 행복주택 등)	①	②	①	②
2) 전세임대주택	①	②	①	②
3) 주택구입자금 대출	①	②	①	②
4) 전세자금 대출	①	②	①	②
5) 월세 보조(임차가구 주거급여 등)	①	②	①	②
6) 집수리 지원(주거급여 중 집수리지원, 농어촌 집수리지원 등)	①	②	①	②
7) 에너지 바우처	①	②	①	②
8) 전주형 주거지원(주택바우처, 해피하우스 등)	①	②	①	②
9) 주거관련 상담(주거복지센터 등)	①	②	①	②

31. 필요한 주거복지 프로그램을 이용하고 있지 못하다면 그 이유는 무엇입니까?

- ① 프로그램이 있는 것 자체를 몰랐기 때문에                      ② 신청방법과 절차를 잘 몰라서 혹은 어려워서  
 ③ 자격이 안 될 것 같아서    ④ 신청해도 못 받을 것 같아서(대기자가 많아서)  
 ⑤ 방 개수·위치 등이 원하는 조건에 맞지 않아서                      ⑥ 지원을 받아도 나머지 비용이 부담되어서  
 ⑦ 기타 (    )                      ⑧ 필요한 프로그램 없음

32. 앞으로 공공임대주택에 입주할 의사가 있습니까?

- 현재 공공임대주택에 살고 있는 가구는 응답하지 않습니다.

① 있다    ↘

32-1. 입주하려는 주된 이유는 무엇입니까?

- ① 주거비 부담을 줄이기 위해서  
 ② 자주 이사를 하지 않아도 될 것 같아서  
 ③ 현재 집보다 주거환경이 좋을 것 같아서  
 ④ 기타 (    )

② 없다    ↘

32-2. 입주의사가 없는 주된 이유는 무엇입니까?

- ① 입주 자격이 안 될 것 같아서  
 ② 현재 살고 있는 지역을 떠나기 싫어서  
 ③ 공공임대주택이 대부분 좁아서  
 ④ 월 임차료와 관리비가 부담되어서  
 ⑤ 임차보증금 등 추가 비용 마련이 어려워서  
 ⑥ 이미지가 안 좋아서  
 ⑦ 기타 (    )



33. 커뮤니티 공간이 갖추어져 있는 코하우징에 거주할 의사가 있습니까?

- 코하우징(공동체주택)이란 개별적으로 독립된 주택공간이 있고, 이외에 다른 입주민과 함께 사용하는 공동식당, 세탁실, 공동육아 시설, 창업공간 등의 커뮤니티 공간이 갖추어진 주택입니다.

① 있다

② 없다

34. 주거환경이 열악한 기존 주택에 대해서 정부와 지자체가 안전·위생 관련 기준을 설정하고 규제해야 한다고 생각하십니까?

① 매우 그렇다

② 그렇다

③ 보통이다

④ 그렇지 않다

⑤ 전혀 그렇지 않다

35. 2020년 7월 31일 시행된 ‘임대차3법’에 대해 어떻게 생각하십니까?

〈임대차 3법 : 계약갱신청구권, 전월세인상률상한제, 임대차 신고제〉

- 계약갱신청구권은 2년의 계약 기간 종료 후 임차인이 원할 경우 임대인에게 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리를 의미합니다.
- 전월세인상률상한제는 임대인이 계약기간 내에 증액할 수 있는 임대료 인상률을 규정 함으로써, 임대료 급등을 제한하기 위한 장치입니다.
- 임대차 신고제는 일정 금액 이상의 임대차 계약을 체결한 당사자가 계약일로부터 30일 이내에 관할 시·군·구청에 신고하도록 함으로써, 임대차 시장을 투명화하기 위한 제도입니다.

① 매우 찬성한다

② 착성하다

③ 잘 모르겠다

④ 반대한다

⑤ 매우 반대한다

35-1. 가장 큰 이유는 무엇입니까?

### ① 임차인의 안정적 주거 기간 확보

## ② 임대료 폭등 방지

### ③ 임대차 시장 투명화

④ 기타 ( )

### 35-2. 가장 큰 이유는 무엇입니까?

### ① 임대인의 재산권 침해

## ② 전월세 공급 감소

### ③ 전세의 월세화 현상 심화

④ 기타 ( )

## V

## 가구 현황

36. 귀댁은 다음 중 어디에 해당되니까?

① 가족(친척포함)으로 이루어진 가구

② 가족(친척포함)과 남이 함께 사는 가구

③ 1인가구

④ 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구

36-1. 다음에 해당되는 경우만 선택해 주십시오.

① 조손가족

② 한부모가족

- 2022년 9월 20일을 기준으로 주민등록과 상관없이 실제 만 나이를 기입합니다.
- 가구주는 주민등록상의 세대주와 상관없이 가구를 실질적으로 대표하는 사람입니다.

①번 가구원(가구주)	만	<input type="text"/>	세	②번 가구원	만	<input type="text"/>	세
③번 가구원	만	<input type="text"/>	세	④번 가구원	만	<input type="text"/>	세
⑤번 가구원	만	<input type="text"/>	세	⑥번 가구원	만	<input type="text"/>	세
⑦번 가구원	만	<input type="text"/>	세	⑧번 가구원	만	<input type="text"/>	세

구분	있다	없다
1) 장애인(장애인 복지카드 소유자)	①	②
2) 외국인 또는 귀화 한국인	①	②
3) 금융채무불이행자(신용불량자)	①	②

① 남성
② 여성

① 중학교 졸업 이하
② 고등학교 졸업

③ 대학교 졸업
④ 대학원 졸업 이상

① 미혼                      ② 배우자 있음                      ③ 사별                      ④ 이혼

- 부업, 아르바이트 등 수입이 있는 일을 1시간 이상 한 경우, 가족의 수입이 있는 일을 18시간 이상 도와준 경우 일한 것에 포함됩니다.

① 일하였다    ㄱ    ② 일하지 않았다

① 상용근로자    ② 임시·일용근로자(아르바이트·부업·자활·공공근로 포함)

③ 자영업자    ④ 무급가족종사자

- 가구 총소득은 가구주와 전 가구원의 근로 및 사업 소득, 금융 소득, 연금 및 이전 소득, 부동산 소득 등의 합계입니다.

--	--	--	--	--

마음

마음

44. 현재 이용하고 있는 사회복지서비스에 모두 표시해 주십시오.

- 정부와 지자체가 제공하는 사회복지서비스뿐만 아니라 민간의 사회복지기관이나 종교단체로부터의 지원도 포함합니다.

- [illegible]

45. 현재 이용하고 있는 사회복지서비스 이외에 삶의 질 향상을 위해 가장 필요한 서비스는 무엇이라고 생각하십니까?

- [illegible]

46. 국민기초생활보장제도에 의한 수급 가구입니까?

- 생계급여, 의료급여, 주거급여, 교육급여 등 한 가지 이상의 수급 가구를 의미합니다.

- ① 그렇다 ↙

46-1. 받고 있는 급여를 모두 표시해 주십시오.

- ① 생계급여                      ② 의료급여  
③ 주거급여                    ④ 교육급여  
⑤ 기타 (                                  )

- ② 아니다 ↘

46-2. 수급을 신청한 적이 있습니까?

- ① 있다      ↘      ② 없다

46-2-1. 선정되지 않은 이유는 무엇입니까?

- ① 소득 및 재산 기준을 초과해서
- ② 부양의무자 기준 때문에
- ③ 이유를 모르겠음
- ④ 기타 ( )

- 응답 내용에 대해 추가로 질문이 있을 경우에만 전화번호를 사용하며, 다른 목적으로는 사용하지 않습니다.

응답자	성명		전화번호	
-----	----	--	------	--

귀중한 시간을 내어 주셔서 대단히 감사합니다.



## 2. 전주시 주택바우처 이용 가구조사

# 전주시 주택바우처 사업 이용 가구조사 [전화조사]

안녕하세요.

전주시에서는 주택바우처(전주형 주거급여) 사업의 성과를 파악하고, 개선 방안을 마련하기 위해 한국도시연구소와 공동으로 전화 설문조사를 실시하고 있습니다. 조사 대상은 2020~2022년 전주시 주택바우처 이용 가구이고, 조사 결과는 제2기 전주시 주거복지 기본계획 수립을 위한 기초자료로 활용됩니다. 예상 소요 시간은 5~10분입니다. 응답 내용은 「통계법」 제33조에 따라 통계작성 목적으로만 사용되며, 비밀이 엄격히 보장되오니 안심하시고 적극적인 협조를 부탁드립니다.

※ 조사표 작성에 문의 사항이 있으시면 아래로 연락주시기 바랍니다.

- 담 당 자 : 김준희 책임연구원, 홍정훈 연구원
- 전 화 : 02-738-4292~4 (한국도시연구소)

※ 아래는 조사원이 기입하는 난입니다.

연번		현재 지원 여부	
응답자 성명		응답자 연락처	
조사원 성명			



## 조사표 작성요령

- 응답 항목에 √표(○표)를 하거나 □안에 번호 또는 숫자를 적어 주십시오.
  - 응답 항목 중에서 기타에 해당되면 (        )안에 구체적인 내용을 적어 주십시오.
  - 화살표(→)로 표시된 항목은 지정된 항목으로 가서 답하여 주십시오.
  - 객관식 문항의 경우 특별한 언급이 없을 때는 1개의 번호에만 표시해 주십시오.

1. 현재 받고 계시거나 과거에 받았던 주거비 지원 사업이 ‘전주시 주택바우처’라는 것을 알고 계십니까?

① 알고 있다                      ② 모른다

② 모른다

2. 전주시 주택바우처가 전주시 자체 예산으로 이루어지고 있는 사업이라는 점을 알고 계십니까?

① 알고 있다                      ② 모른다

② 모른다

**3. 전주시 주택바우처 사업을 어떤 경로로 알게 되었습니까?**

① 시청·구청·행정복지센터	② 주거복지센터
③ 가족 친척·이웃 지인	④ 사회복지 관련 기관
⑤ 인터넷·SNS	⑥ 버스정류장 등 공공장소의 홍보물
⑦ 기타 (                                  )	

## ② 주거복지센터

#### ④ 사회복지 관련 기관

⑥ 버스정류장 등 공공장소의 홍보물

)

[illegible]

- 지원이 종료된 경우 지원 당시를 기준으로 응답해 주십시오

① 매우 그렇다    ↘    ② 그렇다    ↘    ③ 보통이다    ④ 그렇지 않다    ⑤ 전혀 그렇지 않다

4-1. 전주시 주택바우처 지원으로 나타난 가장 큰 변화는 무엇입니까?

<input type="checkbox"/> ① 식료품비를 더 지출할 수 있음	<input type="checkbox"/> ② 냉난방을 충분하게 할 수 있음
<input type="checkbox"/> ③ 의료비를 더 지출할 수 있음	<input type="checkbox"/> ④ 교육비를 더 지출할 수 있음
<input type="checkbox"/> ⑤ 기타 (                                  )	

② 냉난방을 충분하게 할 수 있음

④ 교육비를 더 지출할 수 있음

)

5. 전주시 주택바우처 사업에서 개선이 필요한 사항에 대해 각각 응답해주시요.

구분	매우 필요하다	필요하다	보통이다	필요없다	매우 필요없다
1) 지원 금액 상향	①	②	③	④	⑤
2) 지원 기간 확대(지급 중단 가구에 대한 지원 재개 포함)	①	②	③	④	⑤
3) 지원 대상 확대	①	②	③	④	⑤

구분	매우 필요하다	필요하다	보통이다	필요없다	매우 필요없다
1) 지원 금액 상향	①	②	③	④	⑤
2) 지원 기간 확대(지급 중단 가구에 대한 지원 재개 포함)	①	②	③	④	⑤
3) 지원 대상 확대	①	②	③	④	⑤

6. 다른 가구에게 전주시 주택바우처 신청을 권할 의향이 있으십니까?

① 매우 그렇다      ② 그렇다      ③ 보통이다      ④ 그렇지 않다      ⑤ 전혀 그렇지 않다

⑤ 전혀 그렇지 않다

7. 전주시에서 향후 집중해야 할 주거복지 프로그램은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 공공임대주택 공급      ② 주거비 지원      ③ 집수리 지원      ④ 기타 (                      )

8. 현재 살고 있는 집의 주거비 부담 관련 문항입니다.

- 월평균 공과금과 관리비에는 수도요금 전기요금 난방비·취사용 연료비 등이 포함됩니다.
- 월평균은 지난 1년(2022년 1월 1일~12월 31일) 동안의 평균을 의미합니다.

보증금	<input type="text"/>	만원
월세	<input type="text"/>	만원
월평균 공과금과 관리비	<input type="text"/>	만원

9. 겨울철에 실내온도는 적절하게 유지되니까?

- ① 매우 그렇다      ② 그렇다      ③ 보통이다      ④ 그렇지 않다      ⑤ 전혀 그렇지 않다

10. 현재 집에서 건강을 위협하는 요소는 무엇입니까? 해당하는 곳에 모두 표시해 주십시오.

- ① 소음      ② 습기·곰팡이      ③ 쥐·바퀴벌레 등 해충      ④ 추위와 더위  
⑤ 채광      ⑥ 기타 (                      )      ⑦ 없음

11. 전주시 주택바우처 사업과 관련하여 추가적인 의견이 있다면 말씀해 주십시오.

귀중한 시간을 내어주셔서 감사합니다.





## 〈부록 2〉 Mankiw-Weil 주택 수요 예측 모형

○ 특정연도  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주택 수요  $h_t^i$ 는 다음과 같이 추정

$$h_t^i = \alpha + \sum_j \alpha_j^i X_{jt}^i + \beta C_t^i + \gamma Y_t^i + \epsilon_i$$

-  $X_{jt}^i$ : 연령구간  $j$ 에 속해 있는 가구  $i$ 의 가구원수,  $C_t^i$ :  $t$ 연도 가구  $i$ 의 주거비용,  $Y_t^i$ : 항상소득,  $\alpha$ ,  $\alpha_j$ ,  $\beta$ ,  $\gamma$ : 회귀계수,  $\epsilon$ : 오차항

○  $t$ 연도의 총 주택 수요는 다음과 같이 모든 가구의 주택 수요의 합과 같음

$$\sum_{l_t} \widehat{h_t^i} = \sum_{l_t} \widehat{\alpha} + \sum_{l_t} \sum_j \widehat{\alpha_j^i} X_{jt}^i + \widehat{\beta} \sum_{l_t} C_t^i + \widehat{\gamma} \sum_{l_t} Y_t^i$$

○  $\overline{C_t}$ 를 가구의  $t$ 연도 평균 주거비용,  $\overline{Y_t}$ 를 평균 항상소득,  $t$ 연도 가구수를  $HH_t$ 라 하면 다음과 같은 관계가 성립함

$$\sum_{l_t} C_t^i = \overline{C_t} \times HH_t \quad \sum_{l_t} Y_t^i = \overline{Y_t} \times HH_t$$

○ 따라서  $t$ 연도의 총 주택 수요는 다음과 같이 구할 수 있음

$$\sum_{l_t} \widehat{h_t^i} = \sum_{l_t} \widehat{\alpha} + \sum_{l_t} \sum_j \widehat{\alpha_j^i} X_{jt}^i + \widehat{\beta} \overline{C_t} HH_t + \widehat{\gamma} \overline{Y_t} HH_t$$

## 수행기관

한국도시연구소

### 연구책임

최은영 ■ 한국도시연구소 소장

### 연구진

김준희 ■ 한국도시연구소 책임연구원  
박은철 ■ 한국도시연구소 초빙연구위원  
정진선 ■ 한국도시연구소 초빙연구위원  
이원호 ■ 한국도시연구소 책임연구원  
홍정훈 ■ 한국도시연구소 연구원  
임효정 ■ 한국도시연구소 연구원  
김기태 ■ 한국도시연구소 연구원  
윤소희 ■ 한국도시연구소 연구원  
김기성 ■ 한국도시연구소 연구원

### 외부 연구진

조대현 ■ 경북대학교 교수  
구형모 ■ 서울시립대 교수

## 발주기관

전주시청

정용욱 ■ 건축과 과장  
박정향 ■ 건축과 주거복지팀 팀장  
김영찬 ■ 건축과 주거복지팀 주무관

본 연구보고서는 전주시의 의뢰로 한국도시연구소가 수행한 학술 연구용역 『제2기(2023~2027) 전주시 주거복지 기본계획』의 최종성과품입니다.

