

주택

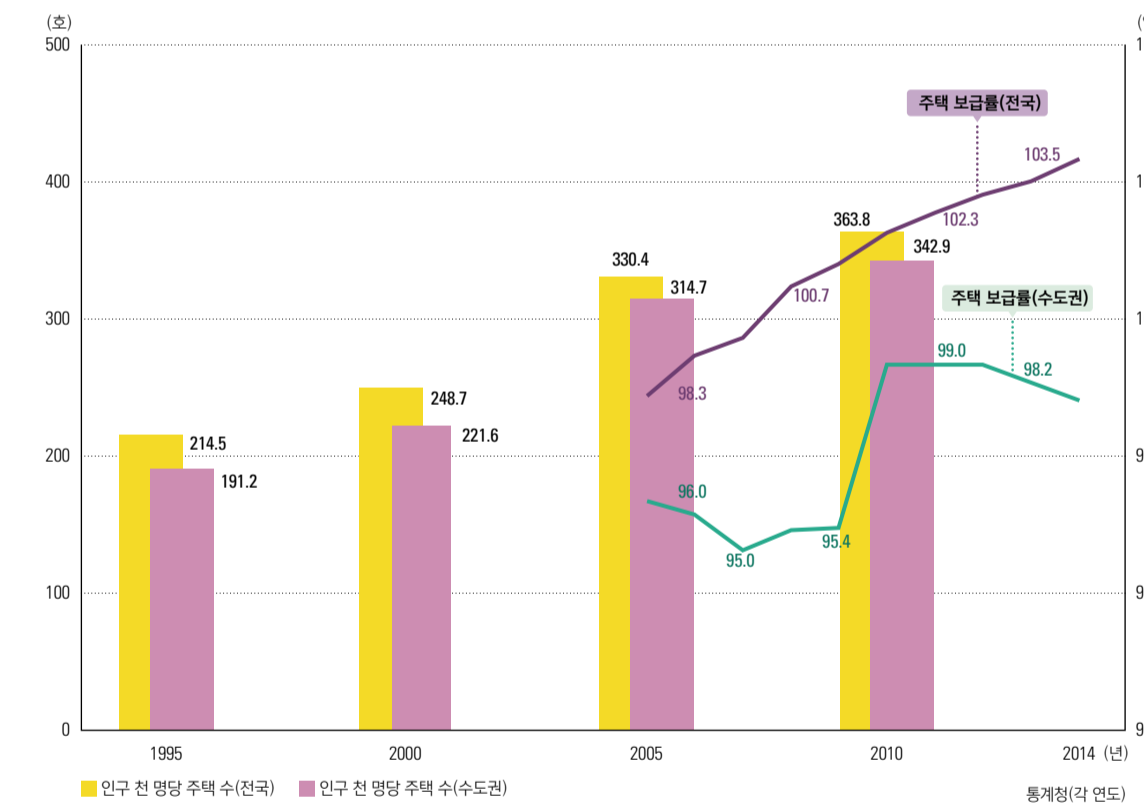
우리나라의 주택 공급 정책은 1945년 광복 이후 1950년대 초반에 발생한 한국 전쟁의 복구 차원에서 출발하였다. 1960년대까지 산업 기반 확충에 투자 우선 순위를 두었기 때문에 공공의 직접적인 재정 투자는 부족하였고, GNP 대비 주택 투자율은 1962 - 1966년 기간에 연평균 2.4%, 1967 - 1971년 기간에는 연평균 3.0%로 극히 낮았다. 이런 상황에서 실질적인 주택 건설은 민간 주도로 이루어질 수밖에 없었고, 공공이 주택 건설에서 차지한 비중은 약 13%에 불과했다. 1970년대

들어지면서 주택 건설을 위한 정부의 제도와 법제의 개선을 통해 주택 건설이 확대되었다. 1973년 시행된 「주택 건설 촉진법」에 따라 국책 은행 기관과 지방 자치 단체가 자금을 조달하여 무주택자에게 집을 공급하는 '국민 주택' 제도를 도입하였고, 이후 무주택자 우선의 주택 분양이라는 원칙은 30여 년간 지속되었다. 또한 토지 구획 정리 사업 지구의 확장과 도시권 확산에 계획적으로 대응하는 택지 개발 사업을 진행함으로써 대규모 주택 건설이 촉진되었고, 이는 도시 환경 개

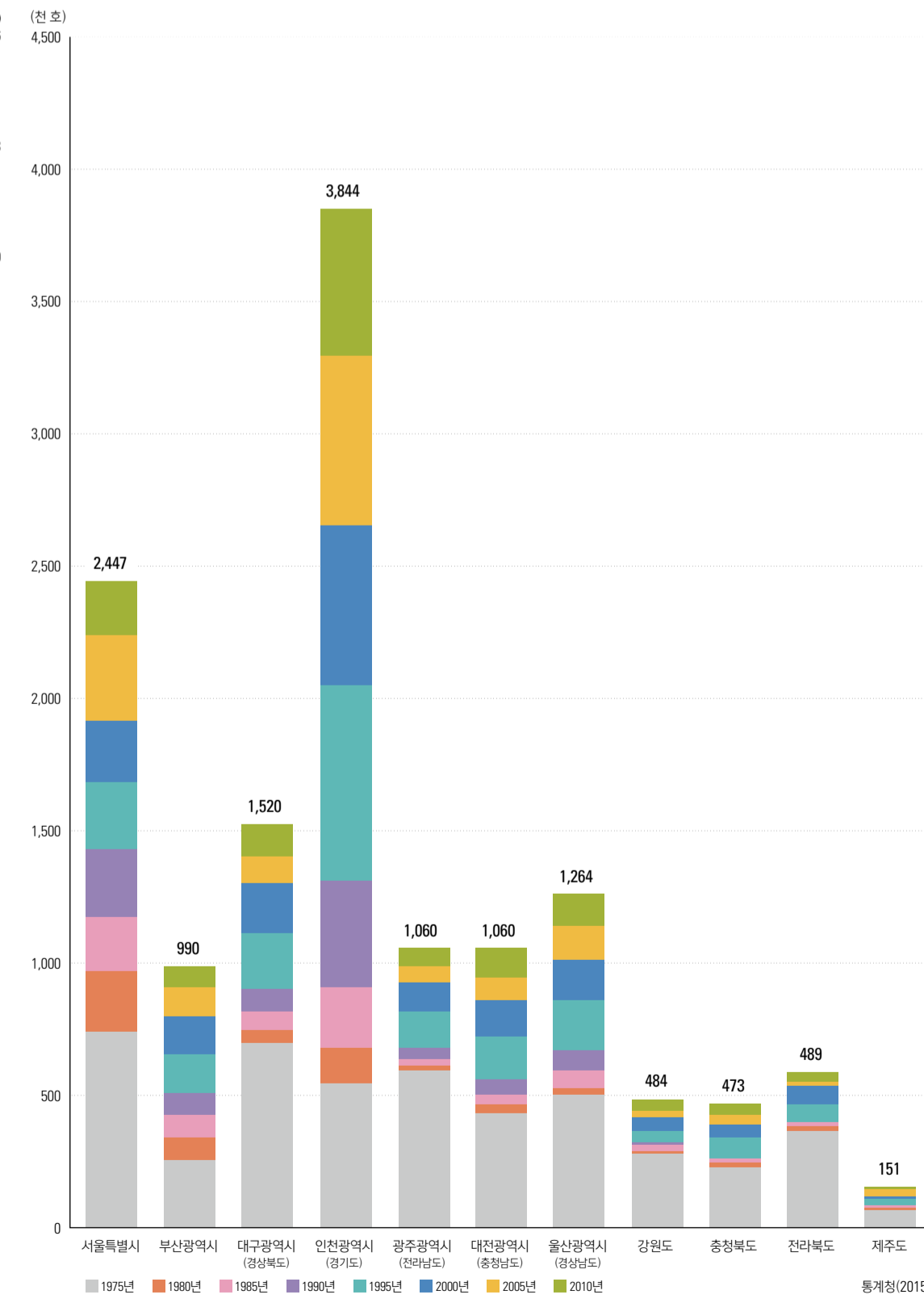
선에 크게 이바지하였다. 그 결과 수도권 및 인구가 집중된 대도시들의 주택 문제를 개선하여 주택 총량 부분 및 주택 보급률 측면에서 만족스러운 성과를 이룩하였다. 1975년 주택 총량은 총 4,734,000호에서 2010년 13,884,000호로 35년 만에 약 세 배가 증가하였다. 주택 보급률 측면에서도 1975년 인구 천 명당 주택 수는 137호에 불과하였지만, 2010년에는 364호로 2.7배 증가하였다. 산업화에 따른 인구의 도시 집중, 특히 수도권의 인구 집중 현상을 고려한다면 해도 2000년 수

도권 인구 천 명당 주택 수는 222호였는데, 10년이 지난 2010년에는 343호로 늘어 인구 3명당 1호의 주택이 보급되는 주택 총량을 보유하게 되었다. 총량 면에서도 수도권은 2010년 전국 주택 수 총 13,884,000호 중 45.4%인 6,291,000호를 보유하고 있다. 이런 비약적인 주택 수의 증가로 수도권의 주택 보급률은 2010년 기준 99.0%에 도달했고, 전국적으로는 100%를 상회했다.

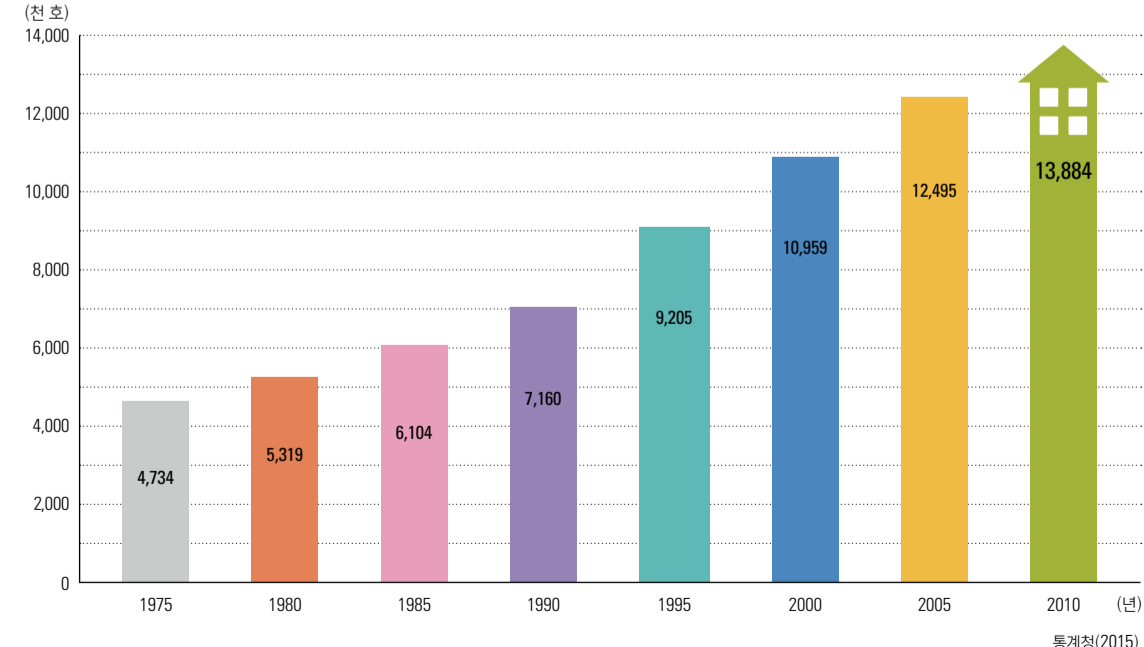
인구 천 명당 주택 수의 변화와 주택 보급률



시·도별 주택 수의 변화

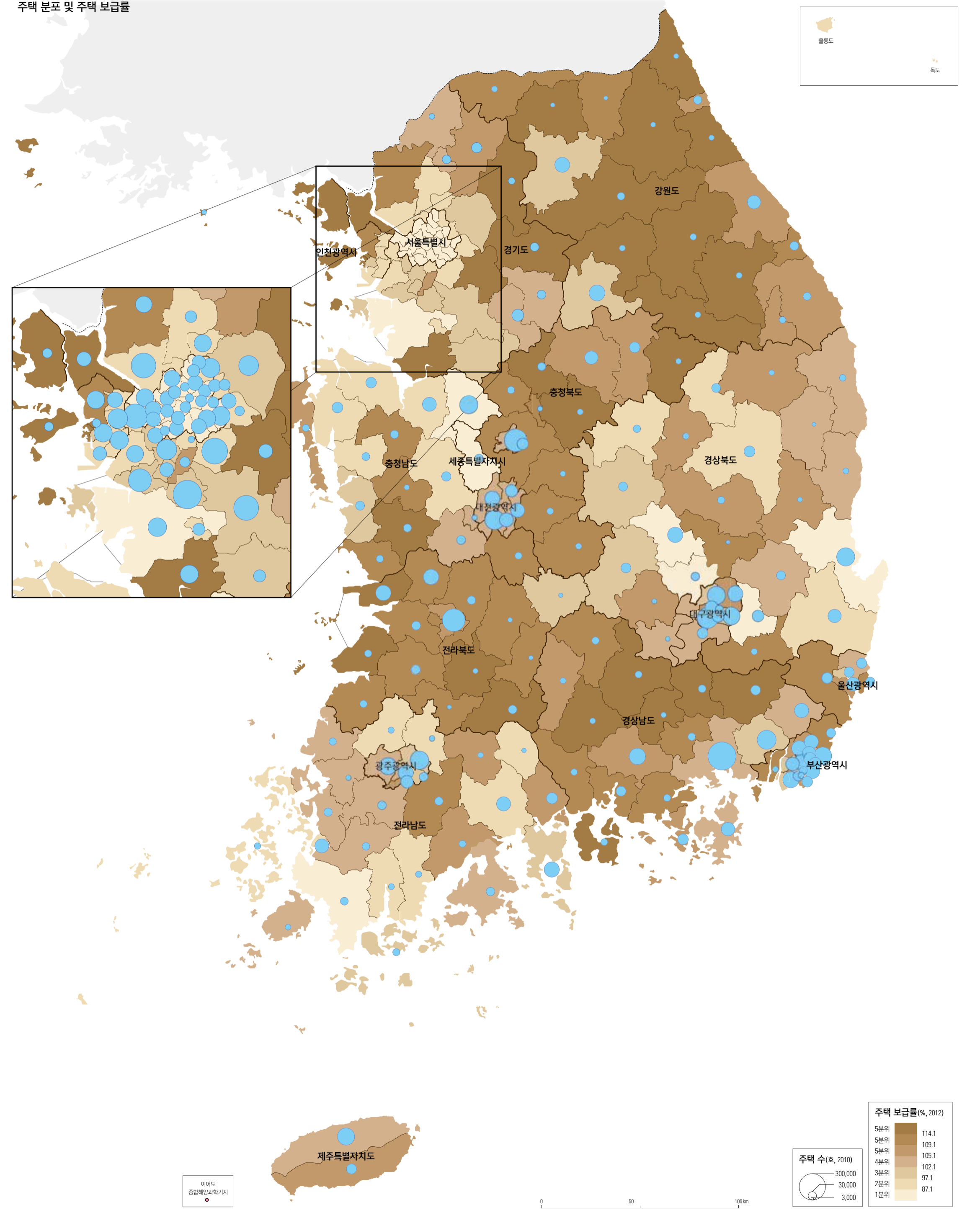


전국 주택 수의 변화



주택 현황

주택 분포 및 주택 보급률



주택 유형과 주택 건설

주택이란 한 가구의 구성원이 장기간 독립된 주거 생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부와 그 부속 토지를 의미한다. 「주택법」에서는 이 같은 주택의 유형을 크게 단독 주택과 공동 주택으로 구분한다. 구체적인 내용은 「건축법 시행령」 별표1 제1호에서 상세히 설명되고 있다.

먼저 단독 주택은 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반 단독 주택과 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 다중 주택, 다가구 주택, 공관으로 분류된다. 다중 주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것, 독립된 주거의 형태가 아닐 것, 면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하일 것 등의 조건을 만족하는 주택이다. 반면 다가구 주택은 주택 층수가 3층 이하일 것, 주택 바닥 면적의 합계가 660㎡ 이하일 것, 19세대 이하가 거주할 것 등의 조건을 만족하는 주택이다.

공동 주택은 아파트, 연립 주택, 다세대 주택, 기숙사로 구분된다. 아파트는 주거 용도로 사용되는

층수가 5개 층 이상인 주택을 의미하고, 연립 주택과 다세대 주택은 4개 층 이하라는 공통점이 있으나 건축 규모면에서 차이가 있다. 연립 주택은 1개 동의 바닥 면적이 660㎡를 초과하는 주택인 반면 다세대 주택은 660㎡ 이하의 건축물에 해당한다. 기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원을 위한 곳으로 1개 동의 공동 취사 시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 주택을 의미한다.

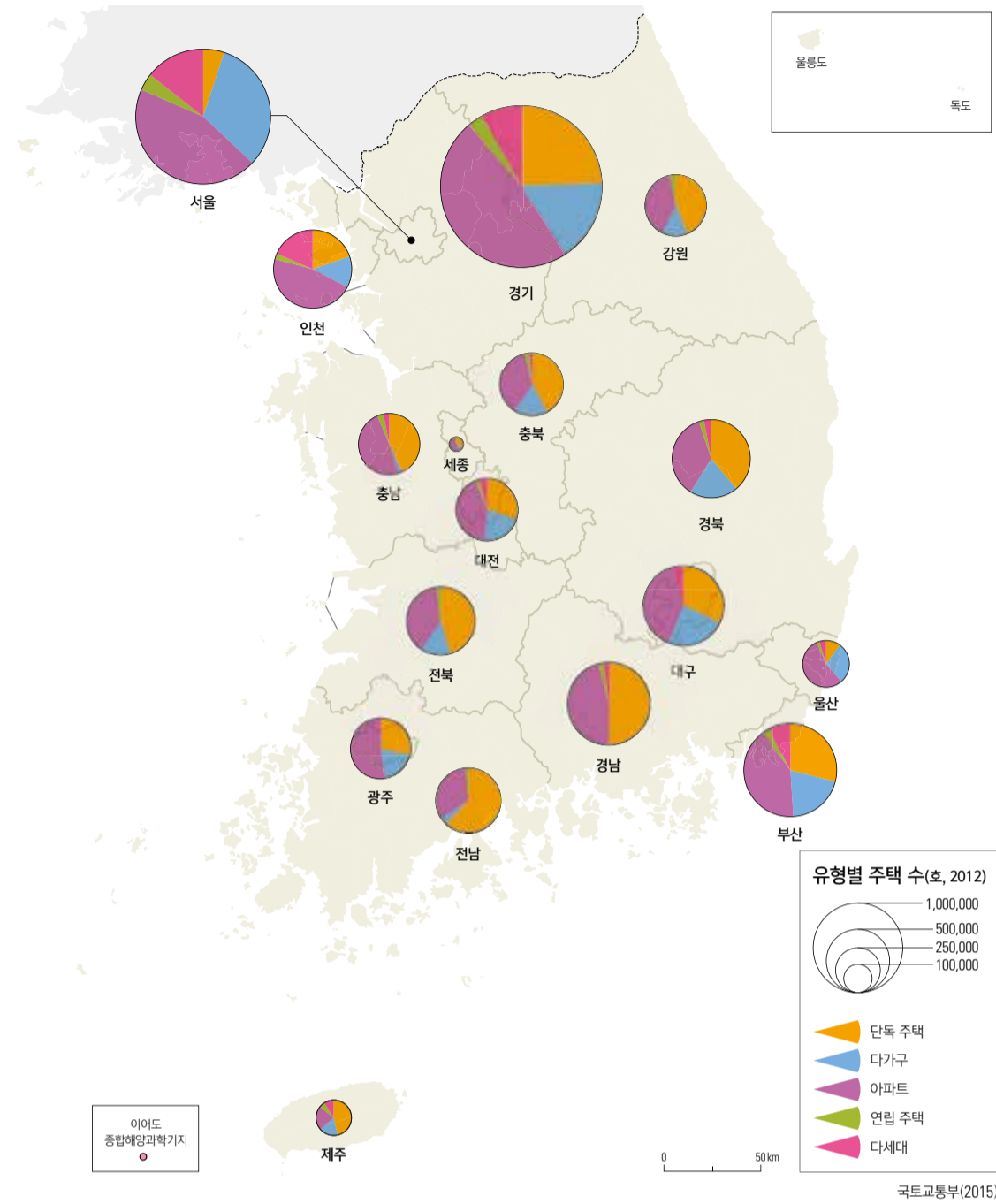
건축물 용도 분류 기준이 처음으로 도입된 1978년에는 합법적인 주택의 유형으로서 원칙적으로 한 가구가 거주하는 단독 주택(일반 단독 주택, 공관, 하숙을 포함한 단독 주택)과 두 가구 이상이 거주하는 공동 주택(연립 주택, 아파트, 기숙사)만이 인정되었다. 그러나 1980년대 급격한 도시화로 늘어나는 주택 수요를 감당하기 어려워졌고 단독 주택의 불법 개조가 성행함에 따라, 주택난 해소를 위해 1990년에는 다세대 주택을 공동 주택에 다중 주택을 단독 주택에 포함시켰으며, 1999년에는 다가구 주택을 법제도에 도입했다.

주요 주택 유형별 특징

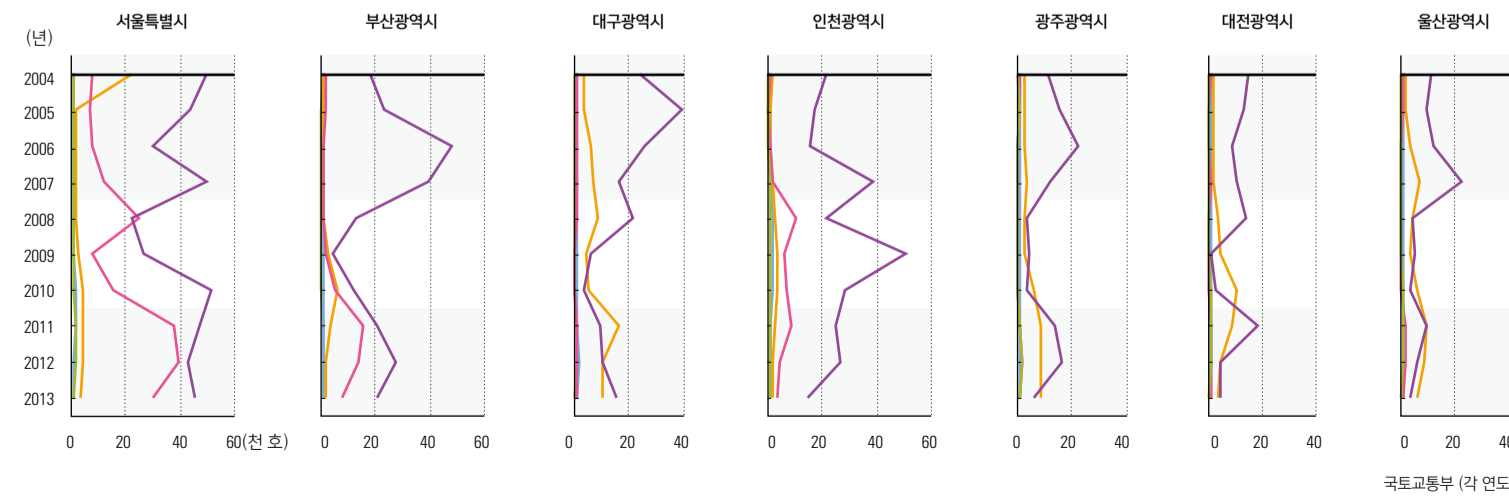
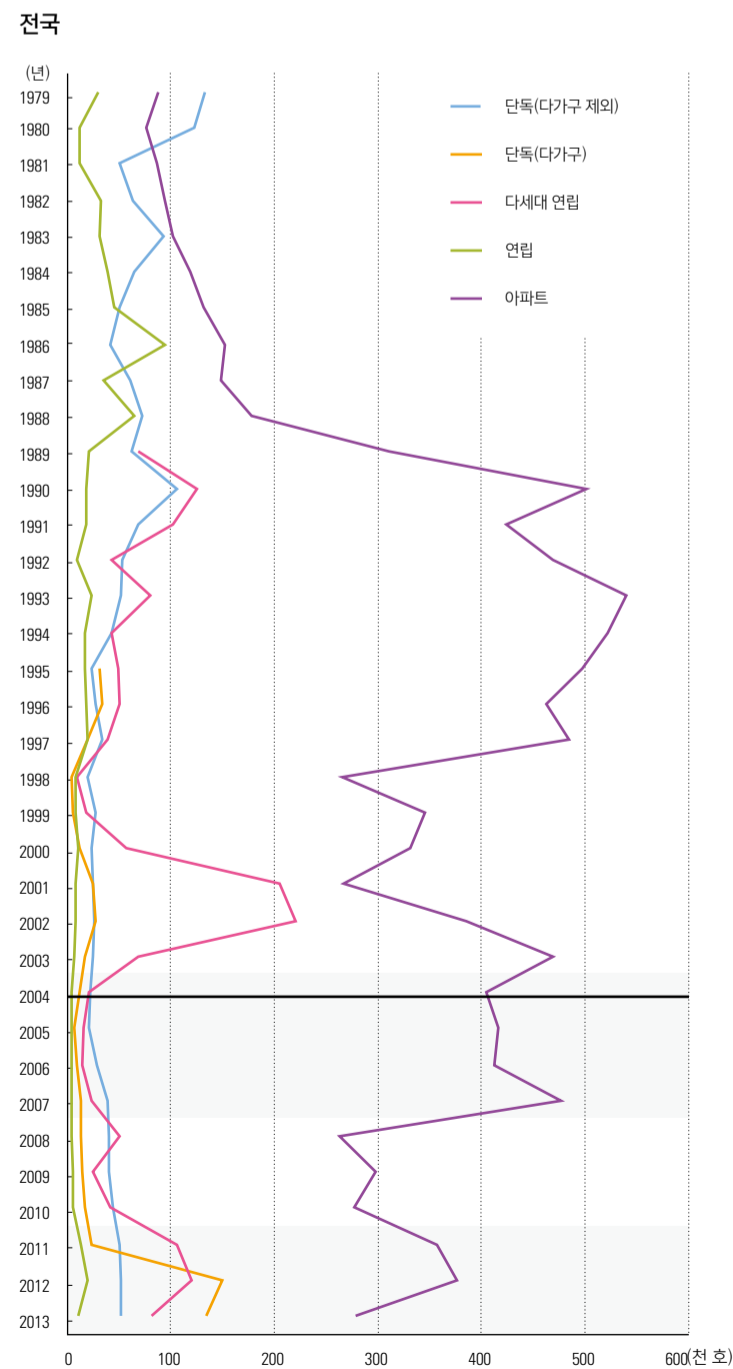
구분	단독 주택	다가구 주택	아파트	다세대 주택	연립 주택
	단독 주택	단독 주택	공동 주택	공동 주택	공동 주택
층 수	-	3층 이하	5층 이상	4층 이하	4층 이하
건축 면적	-	660㎡ 이하	660㎡ 초과	660㎡ 이하	660㎡ 초과
가구 수	1가구	2~19가구	22가구 이상	22가구 이상	22가구 이상
소유권자	1인	1인	1인 이상	1인 이상	1인 이상

통계청(2015)

유형별 주택 수(2012년)



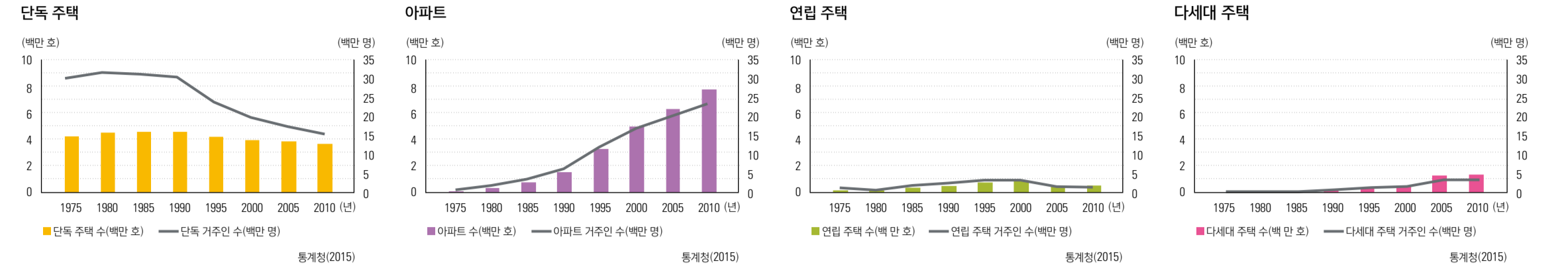
주택 건설 추이



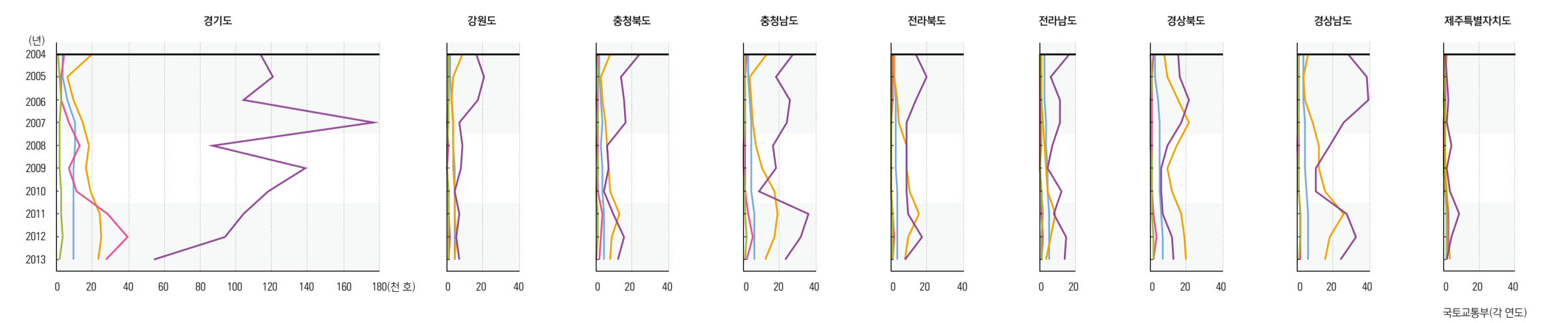
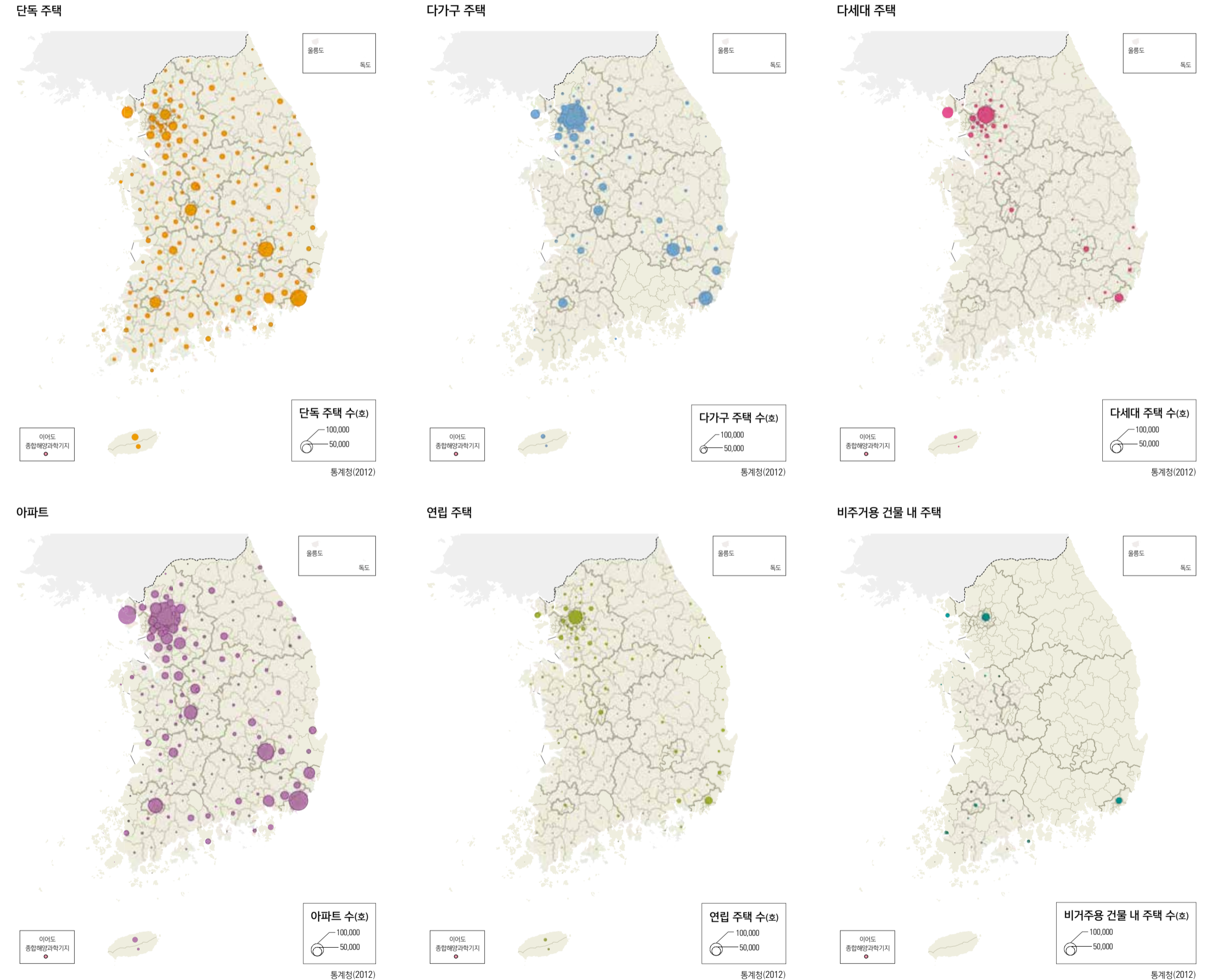
1980년대 전반이 단독 주택 건설이 주축한 가운데 공동 주택인 아파트와 연립 주택 건설이 증가하였다. 특히 아파트의 경우 연간 10만 호를 초과하기 시작했으며, 1985년에는 15만 호를 넘어섰다. 하지만 주택 건설이 대폭 증가한 계기는 1989년부터 시작된 제1기 수도권 신도시 계획이다. 1990년 아파트 건설은 50만 호에 달했고 이런 추세는 1997년 금융 위기 전까지 지속된다. 1989년에서 1997년까지 9년 동안 공급된 아파트는 총 4,211,000호로 이전 1980~1988년까지 건설된 아파트 수 1,089,000호의 약 4배

에 해당하는 양이었다. 이후 금융 위기로 인한 경기 침체에 따라 아파트 공급은 연간 30만 호 수준으로 줄어들었다. 2003년부터 다시 연간 40만 호로 확대되고, 2008년의 경제 위기로 다시 30만 호 수준으로 감소하였다. 2008년 금융 위기를 겪으면서 전국적으로 주택 건설량은 감소하지만, 다세대 및 다가구 주택 건설은 증가하였다. 하지만 주택 유형별 건설량의 시기적 변화는 지역마다 다소 상이하게 나타난다.

유형별 주택 수 및 거주인 수 변화



유형별 주택 분포(2012년)



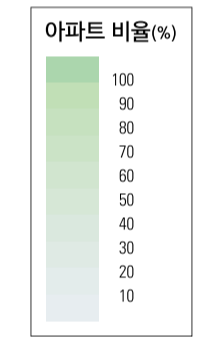
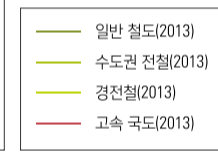
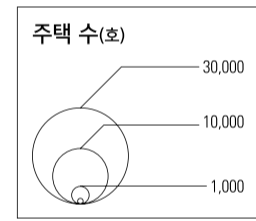
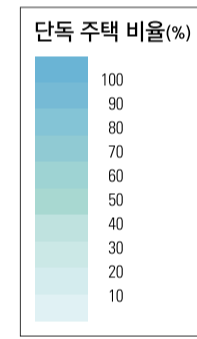
권역별 주택 유형 분포

서울특별시, 인천광역시의 주택 유형 분포

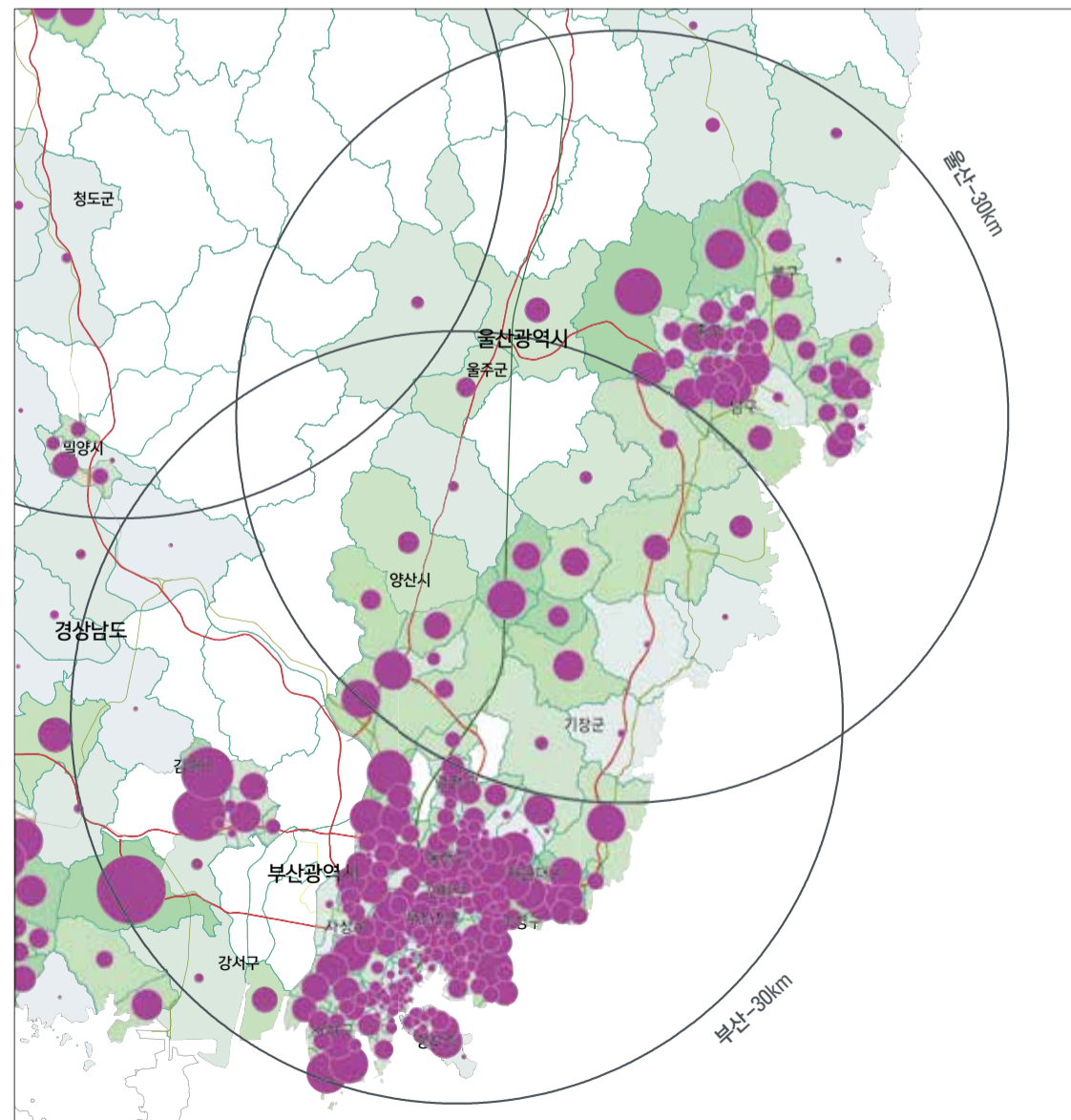
단독 주택



국토교통부(2015)

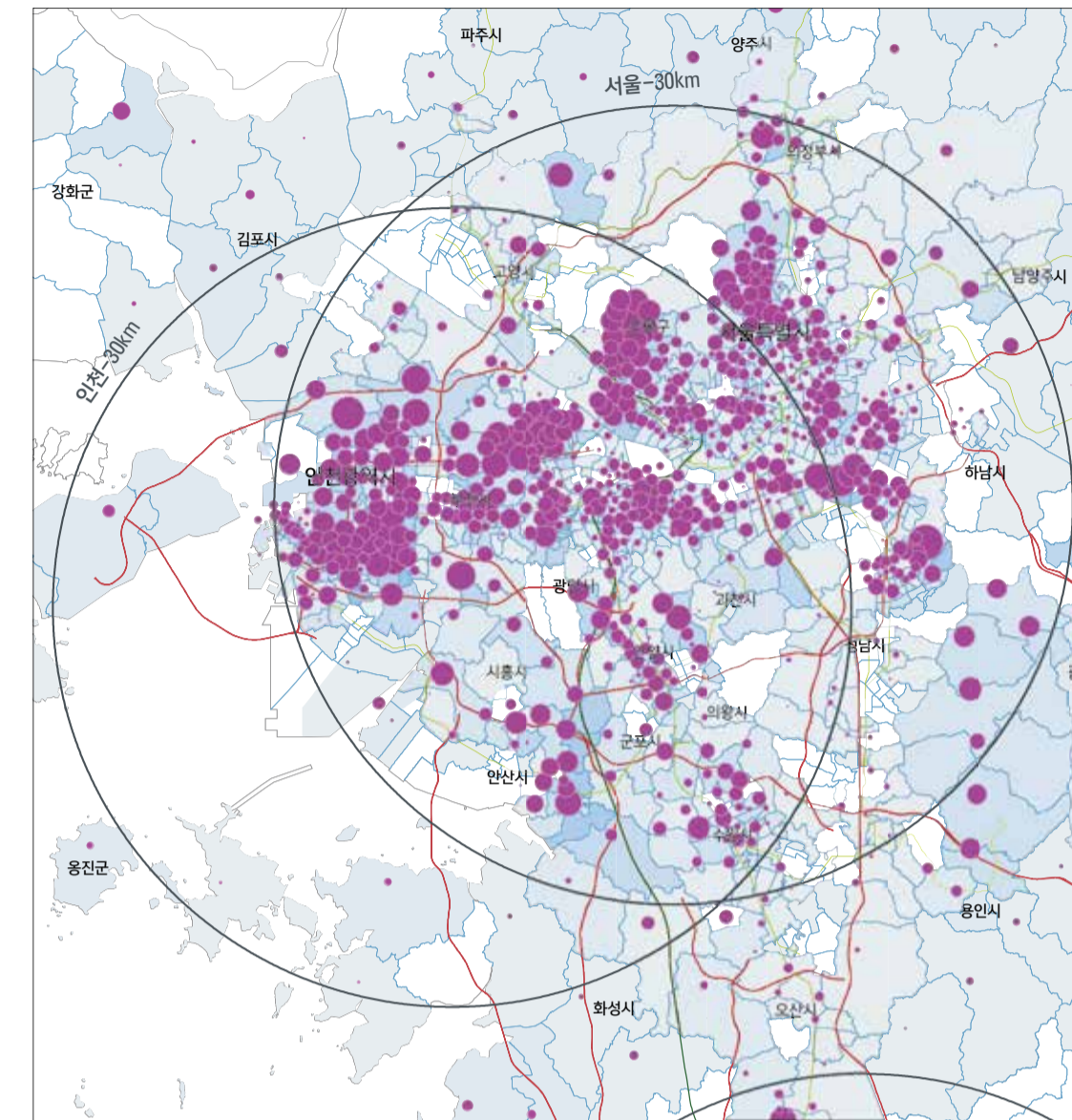


아파트

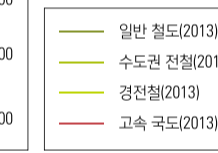
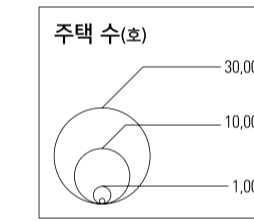
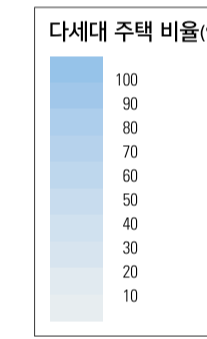


국토교통부(2015)

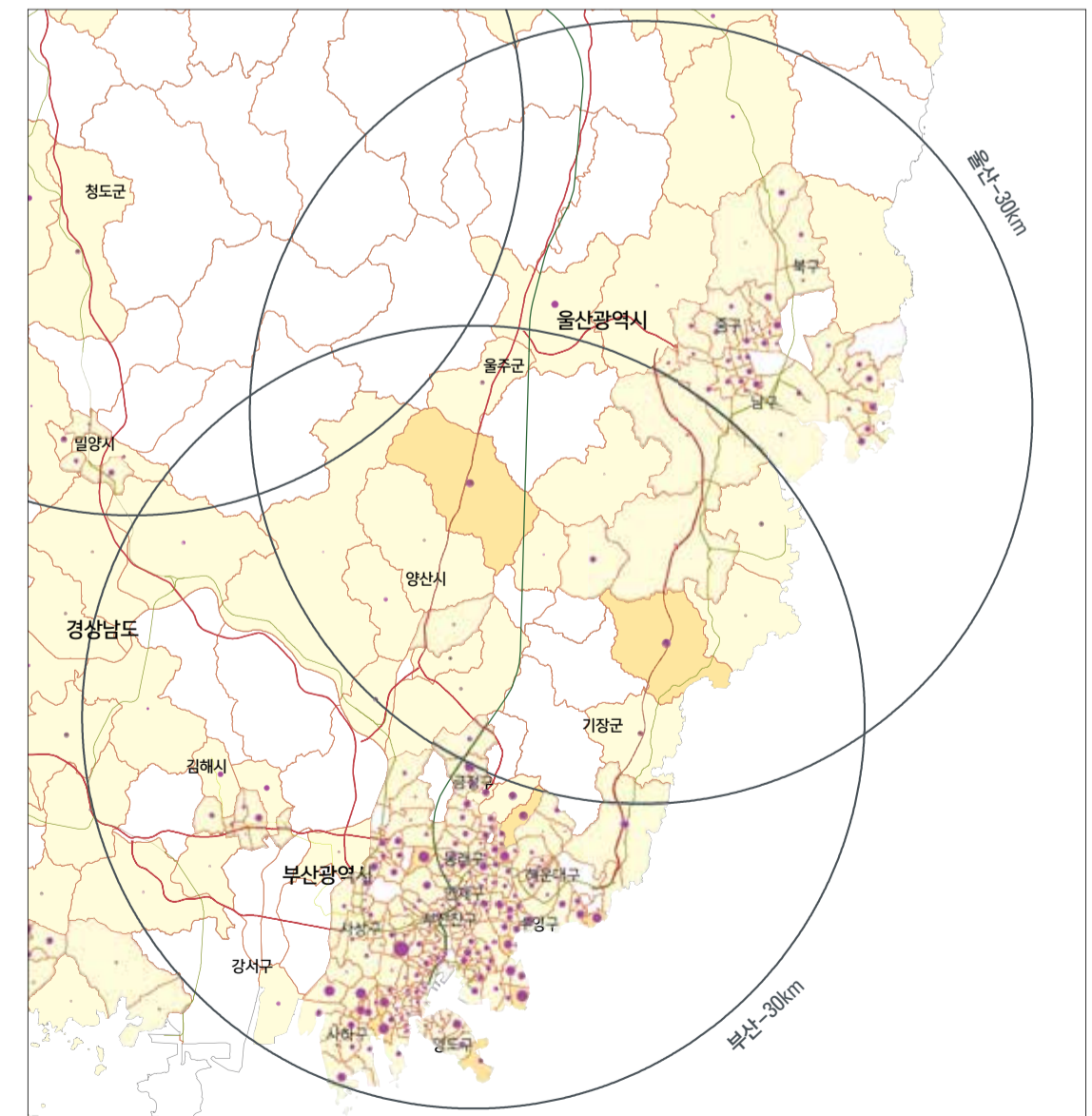
다세대 주택



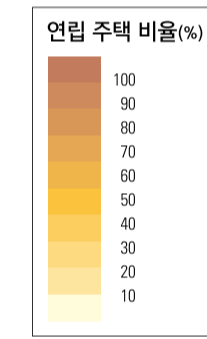
국토교통부(2015)



연립 주택

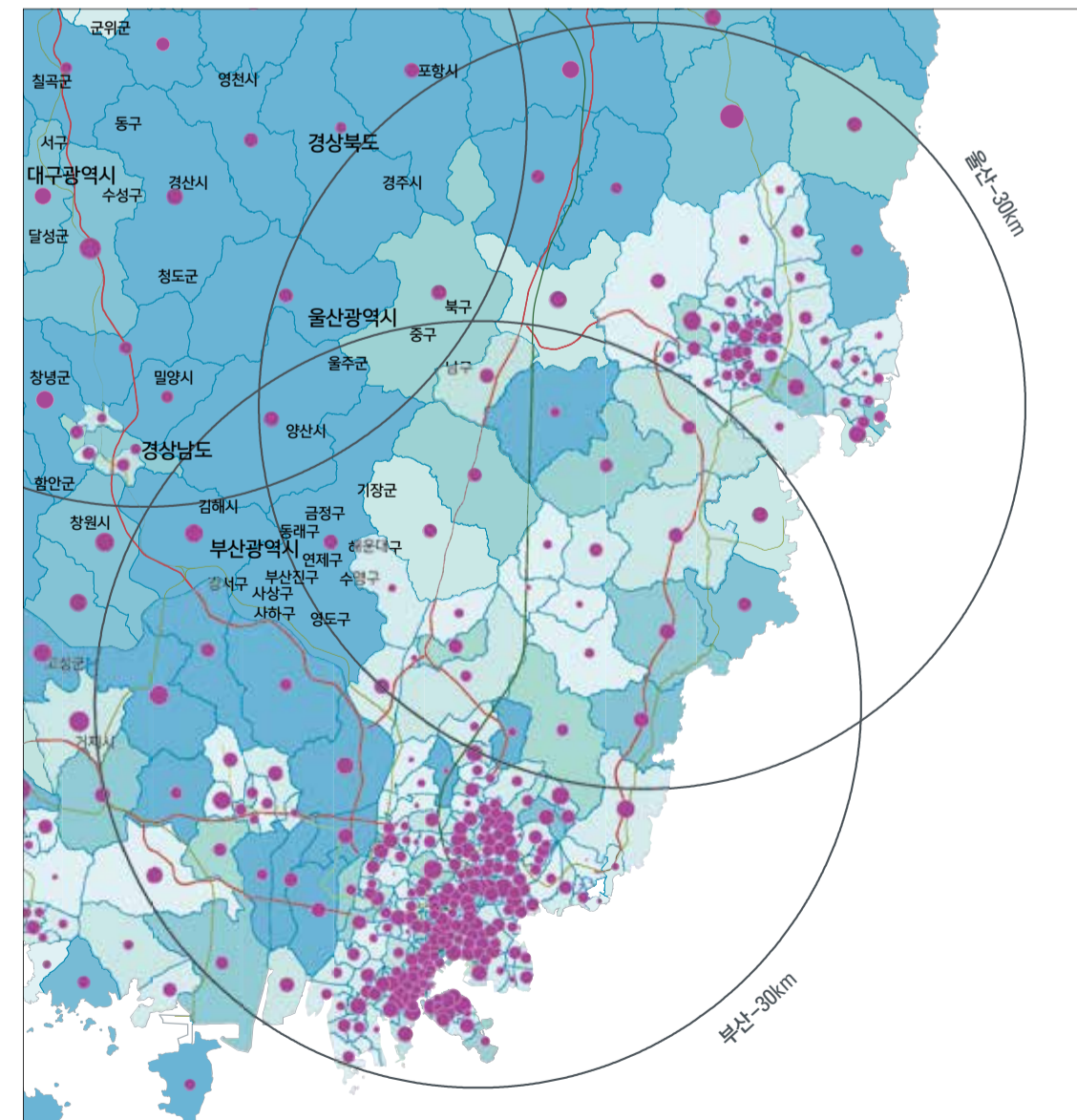


국토교통부(2015)



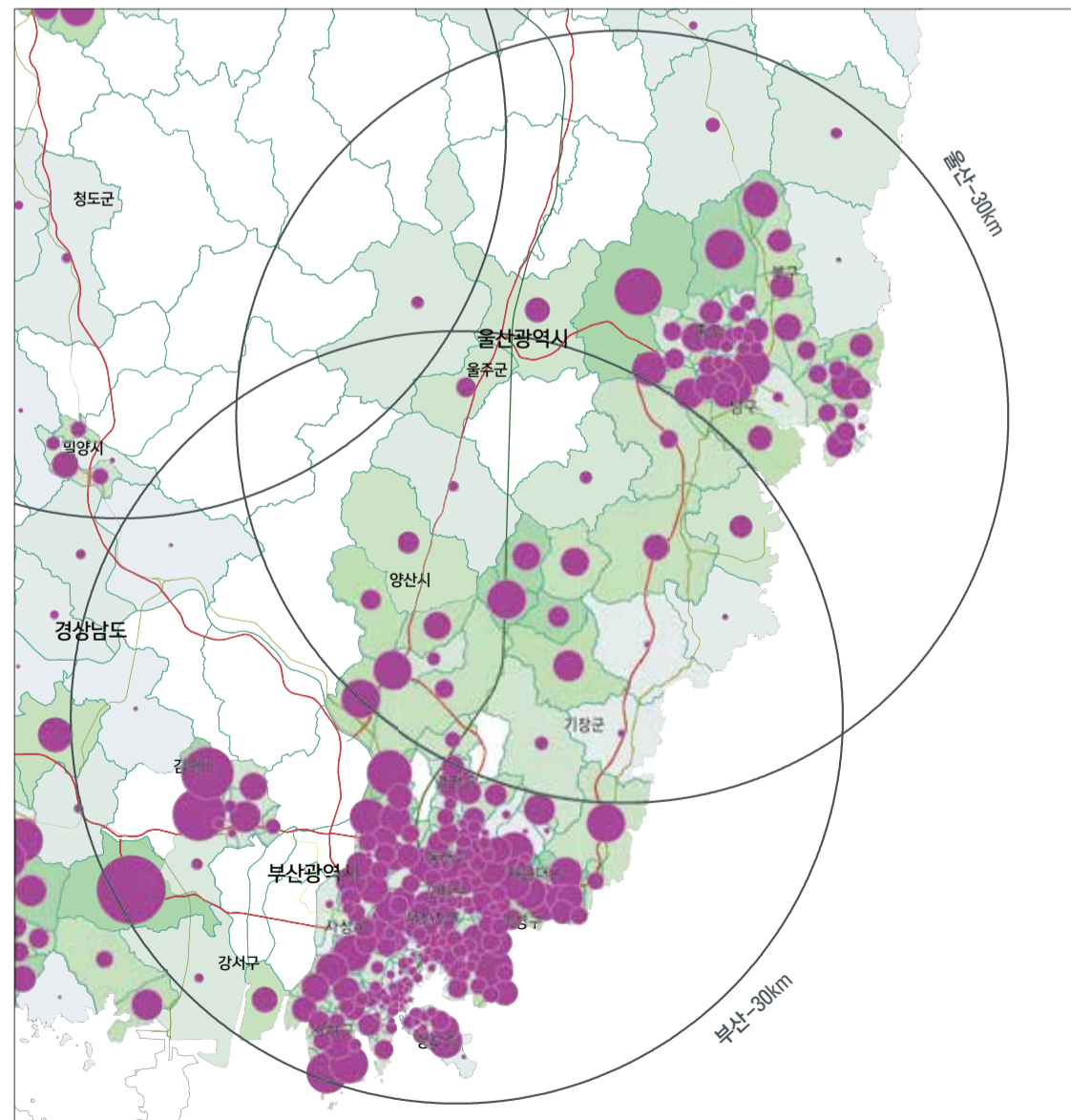
부산광역시, 울산광역시의 주택 유형 분포

단독 주택



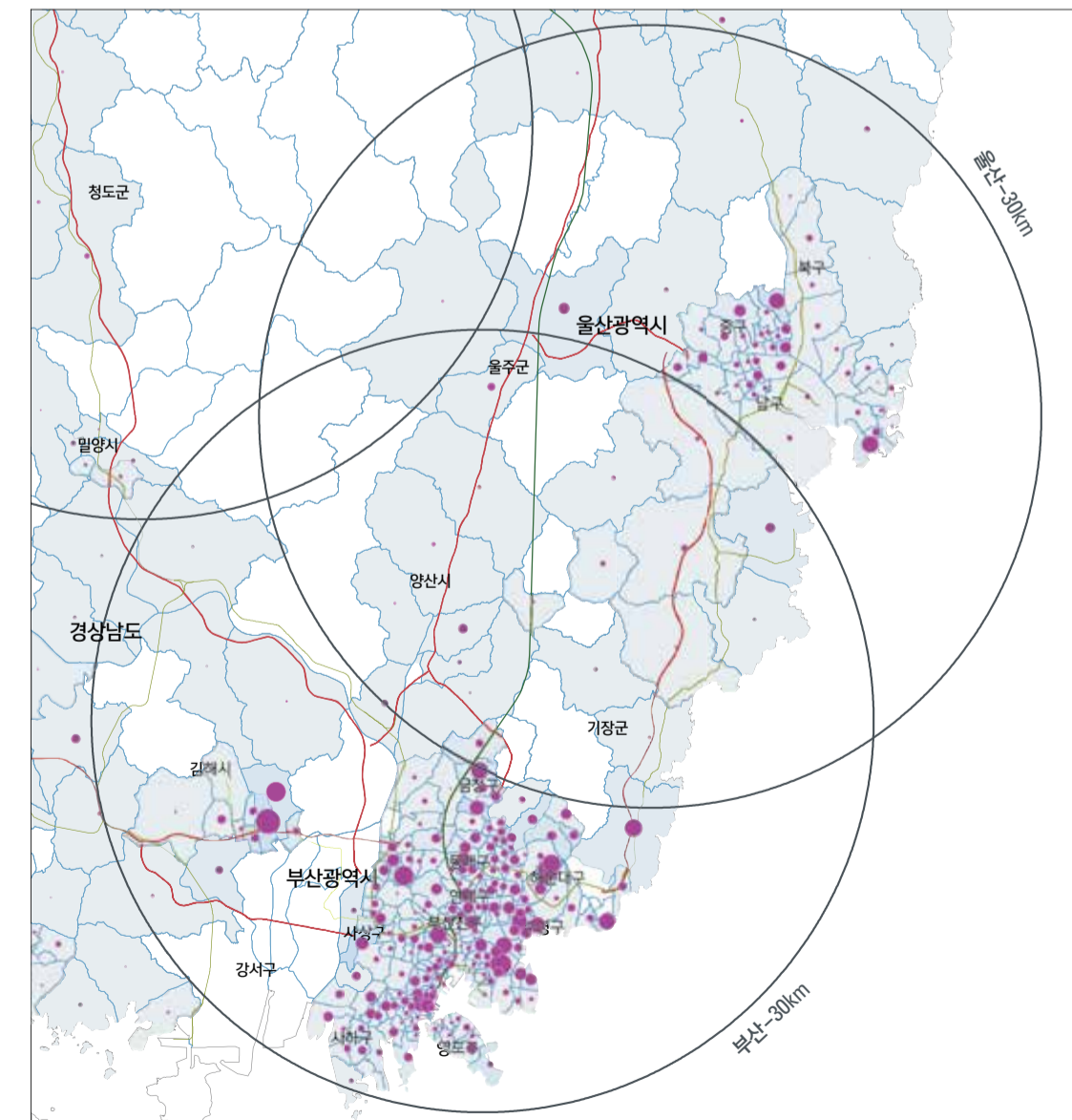
국토교통부(2015)

아파트



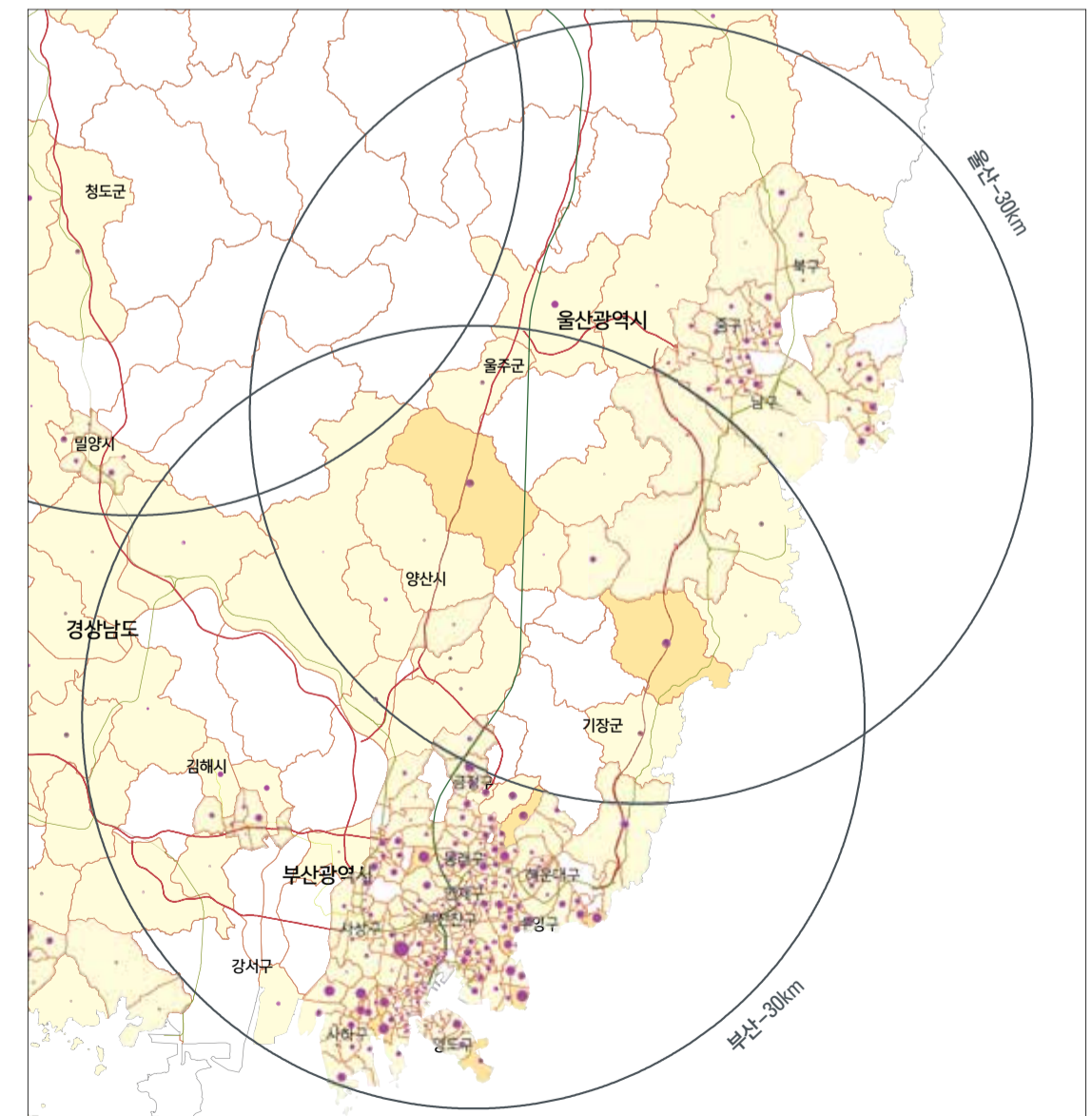
국토교통부(2015)

다세대 주택



국토교통부(2015)

연립 주택

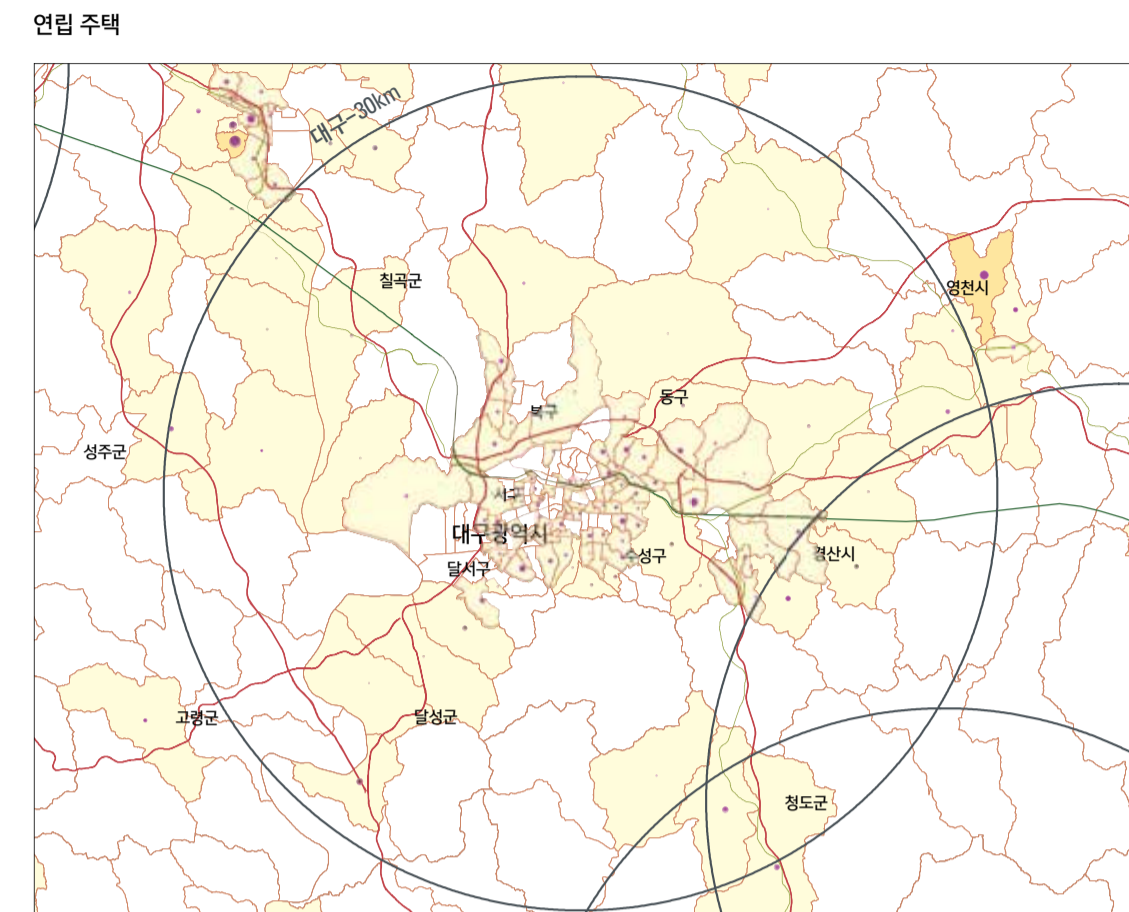
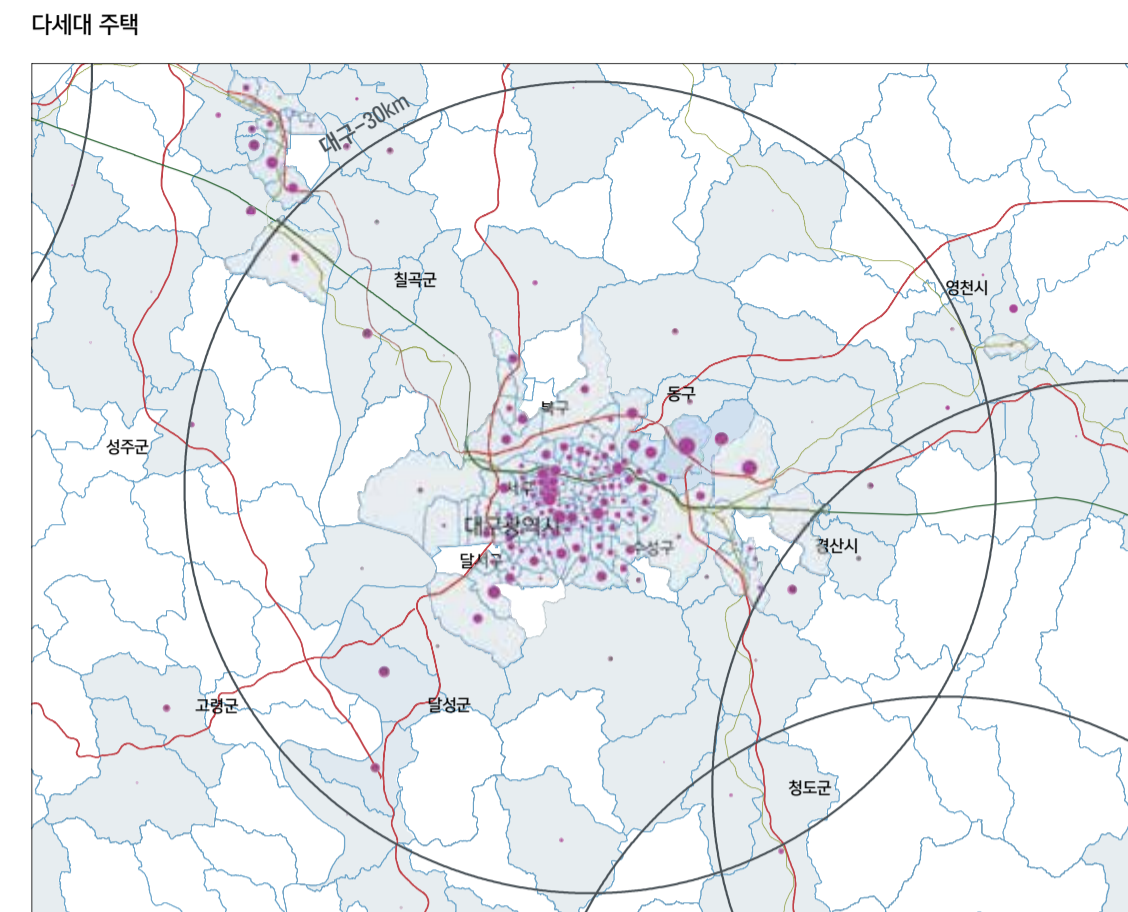
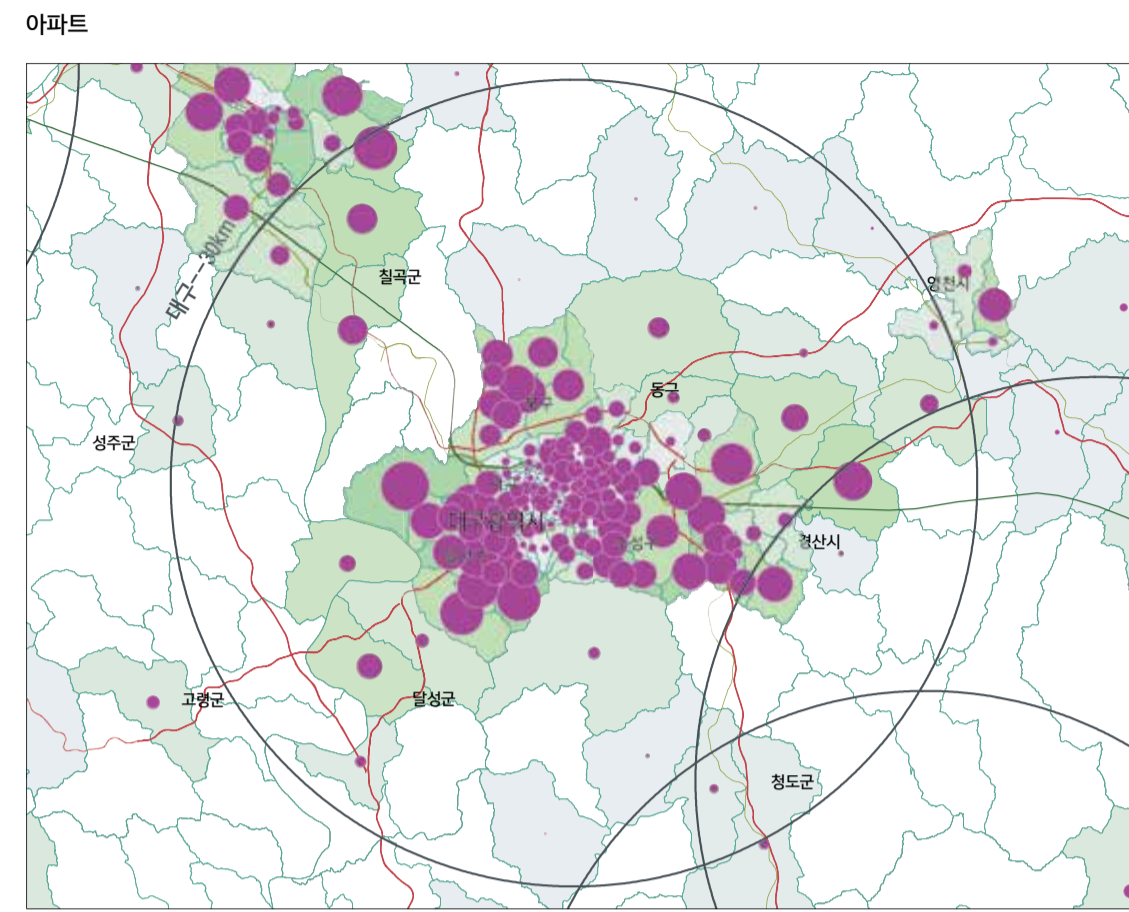


국토교통부(2015)

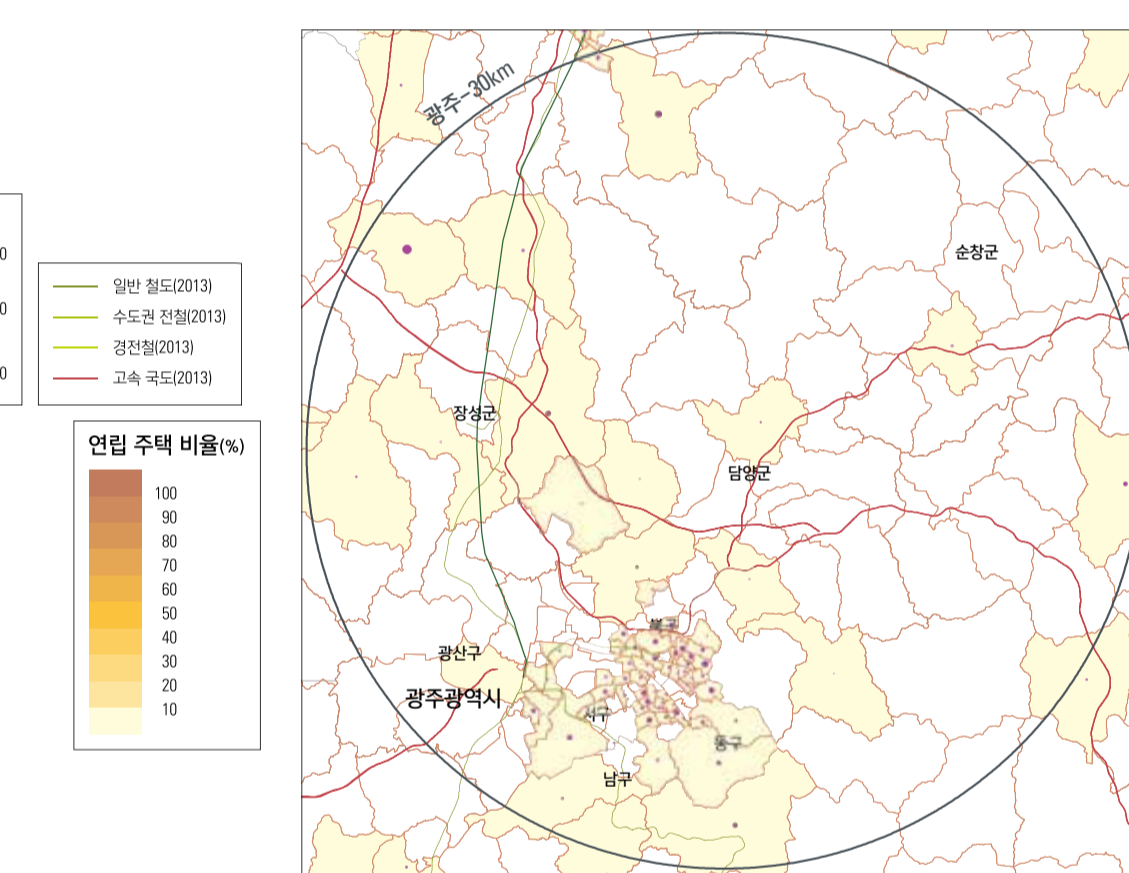
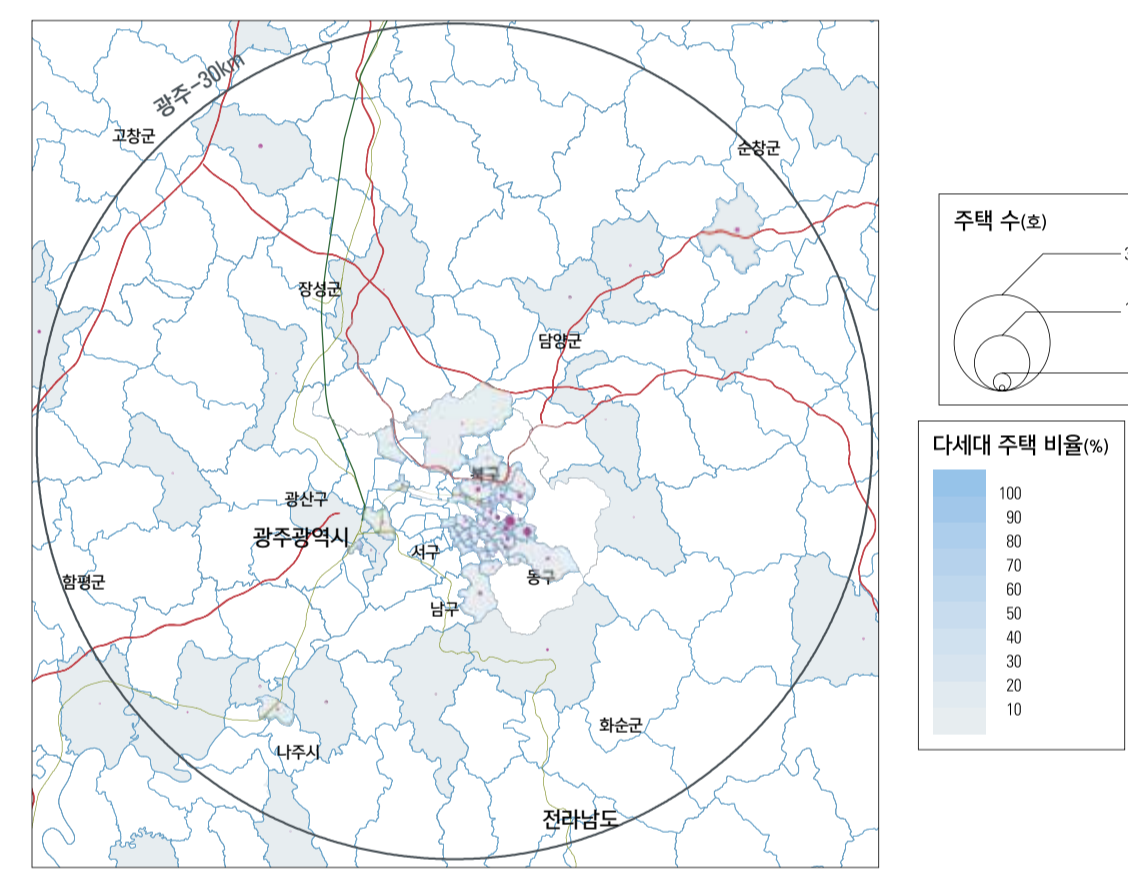
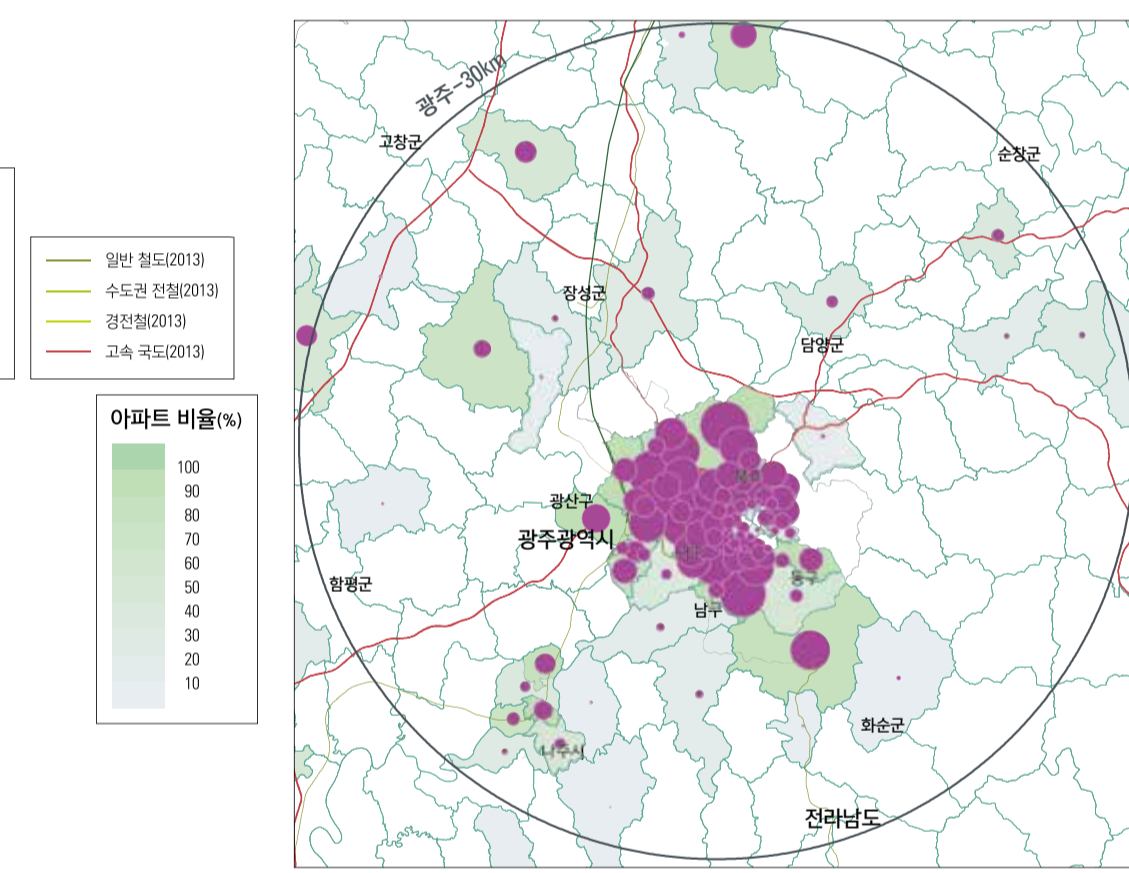
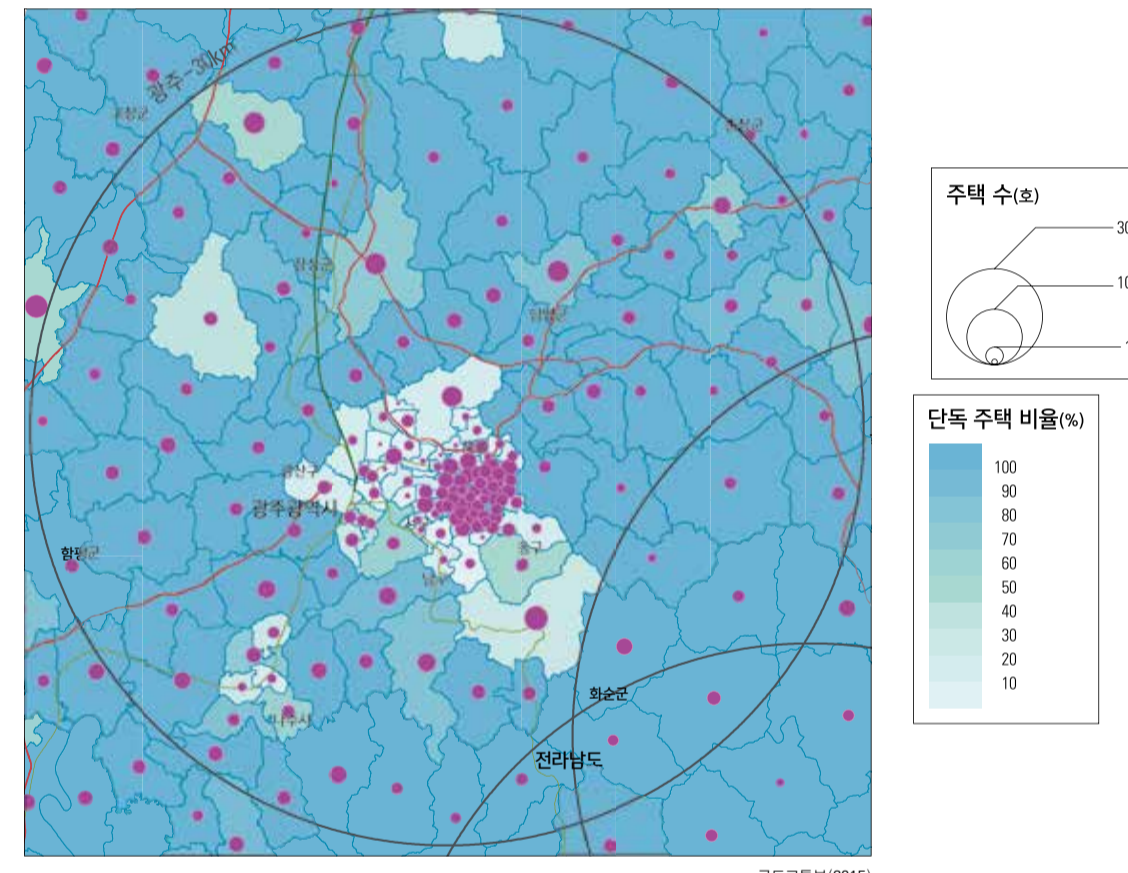
주택
권역별 주택 유형 분포

주택
권역별 주택 유형 분포

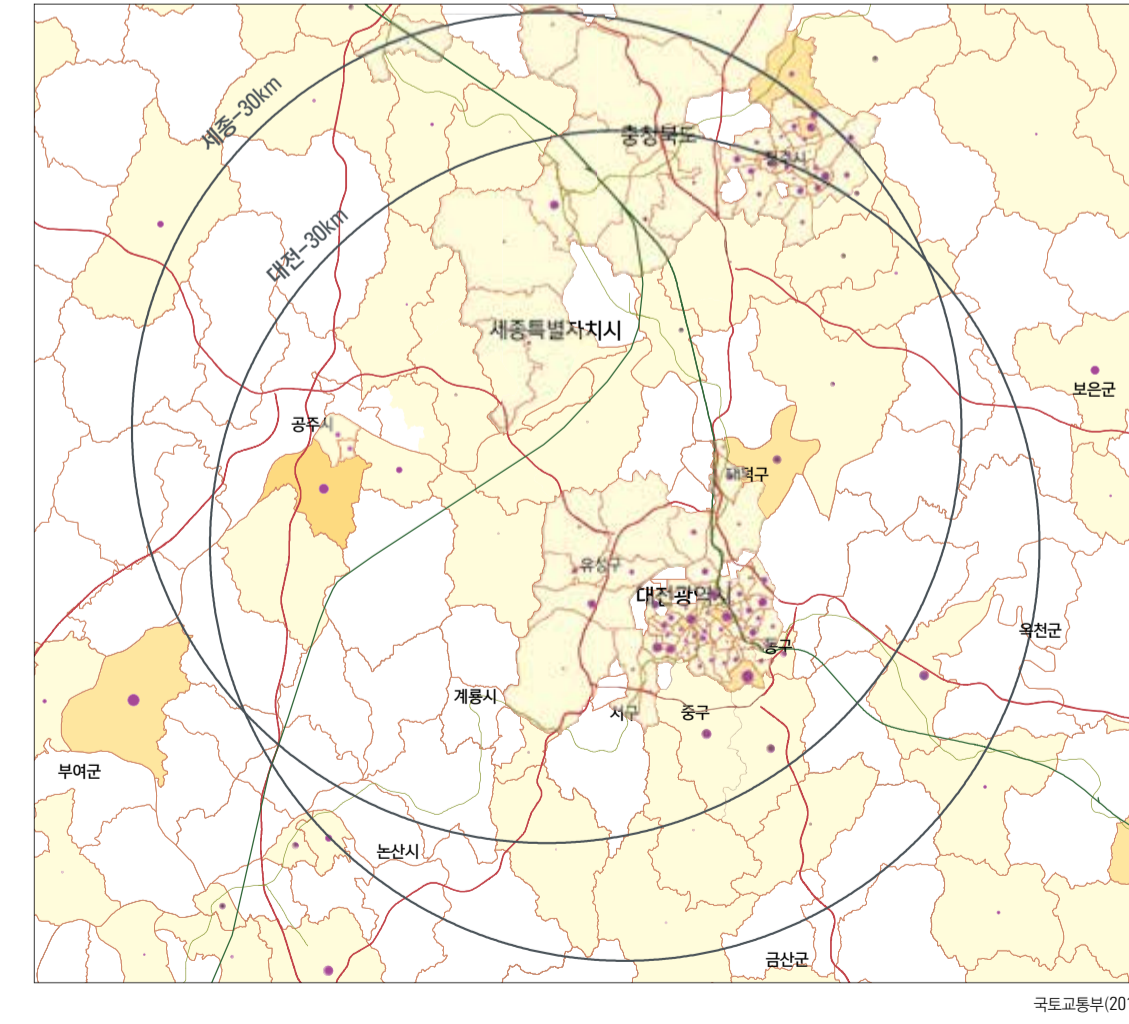
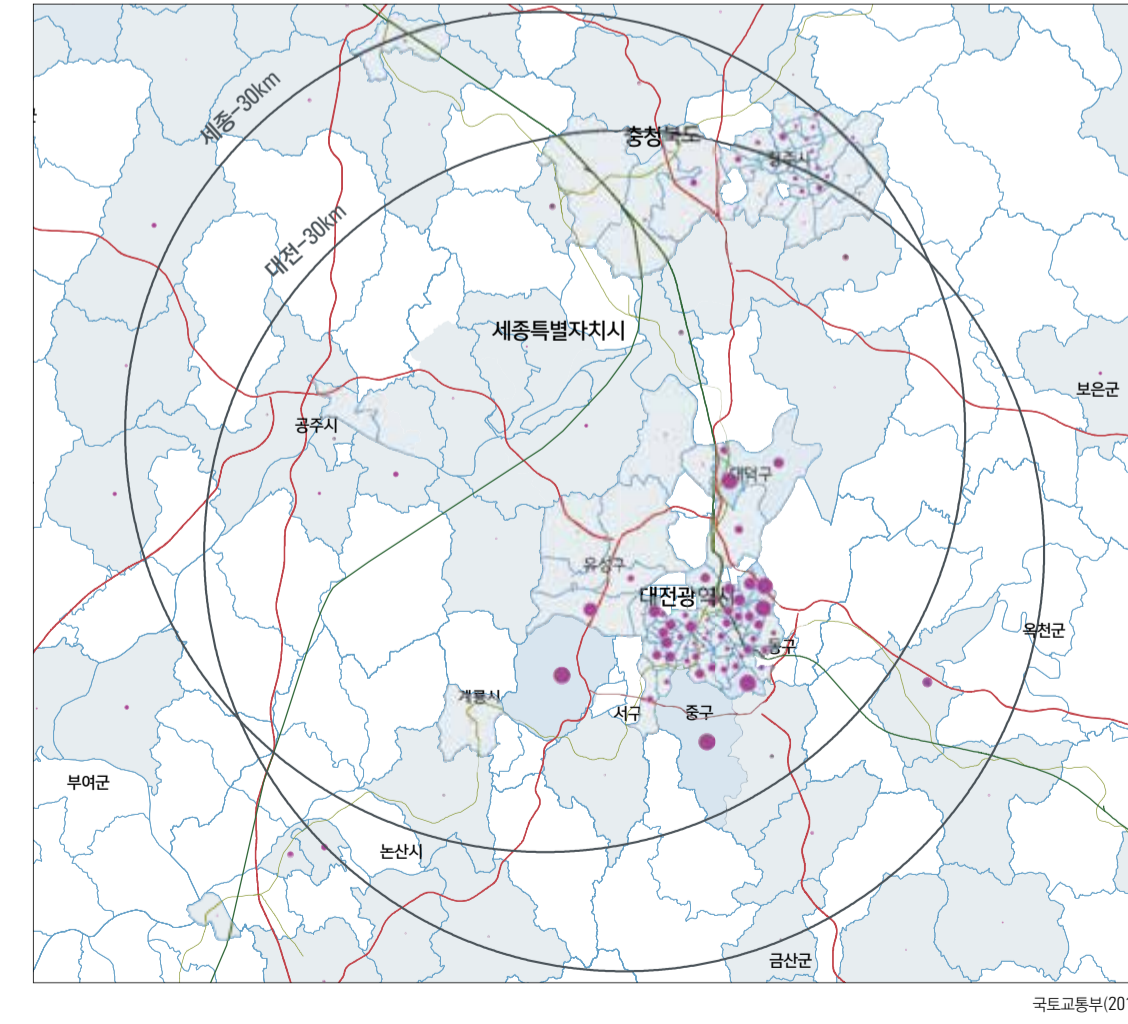
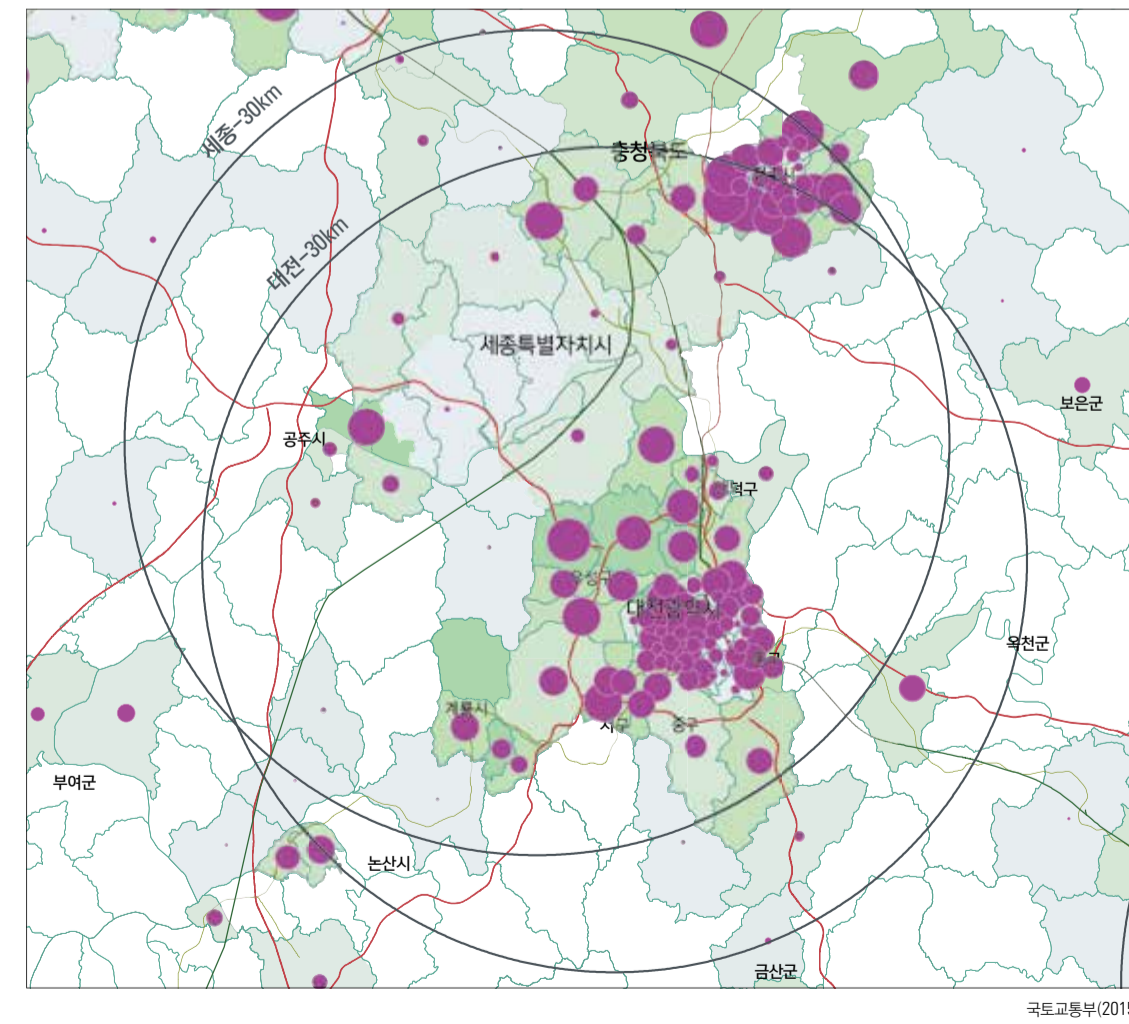
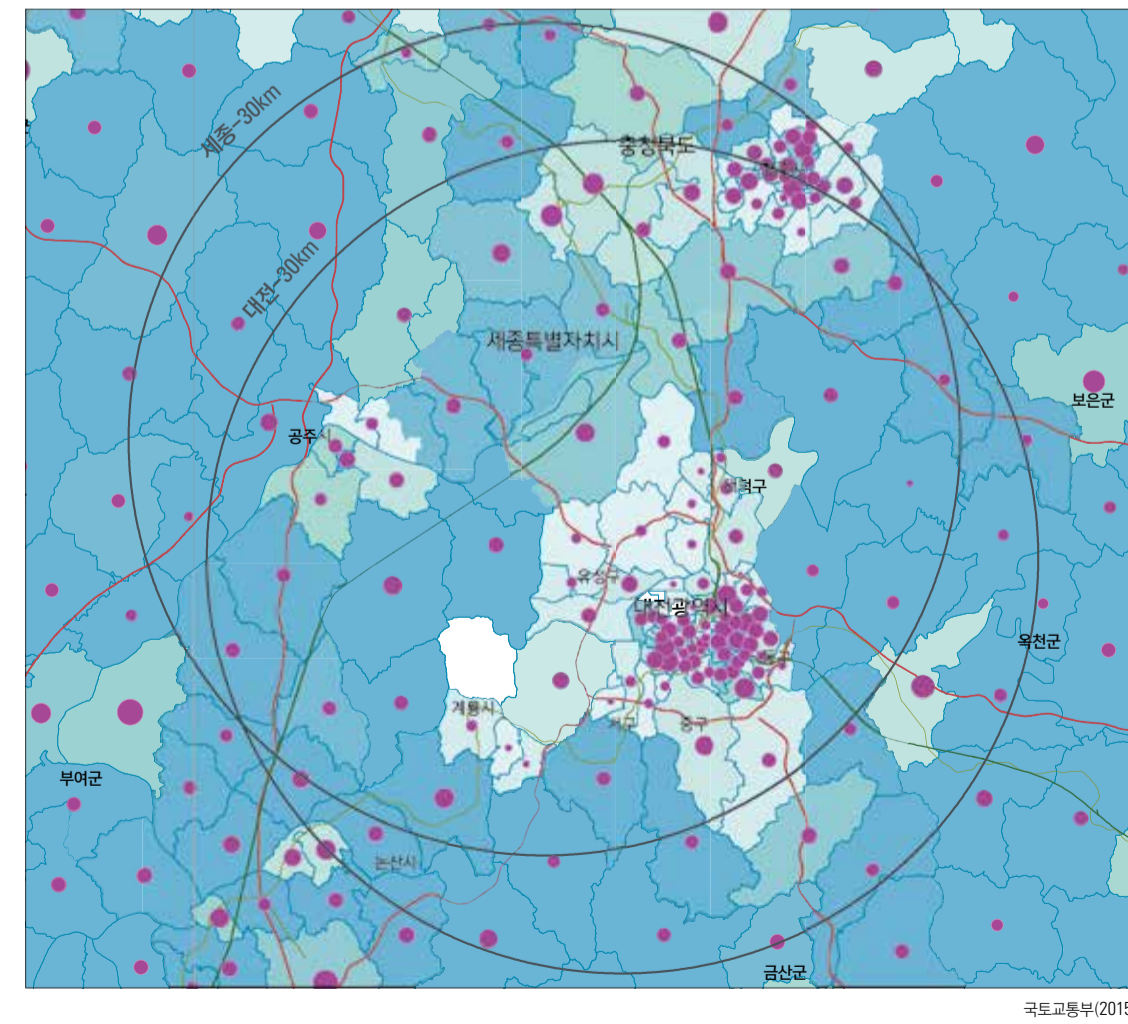
대구광역시의 주택 유형 분포



광주광역시의 주택 유형 분포



대전광역시, 세종특별자치시의 주택 유형 분포

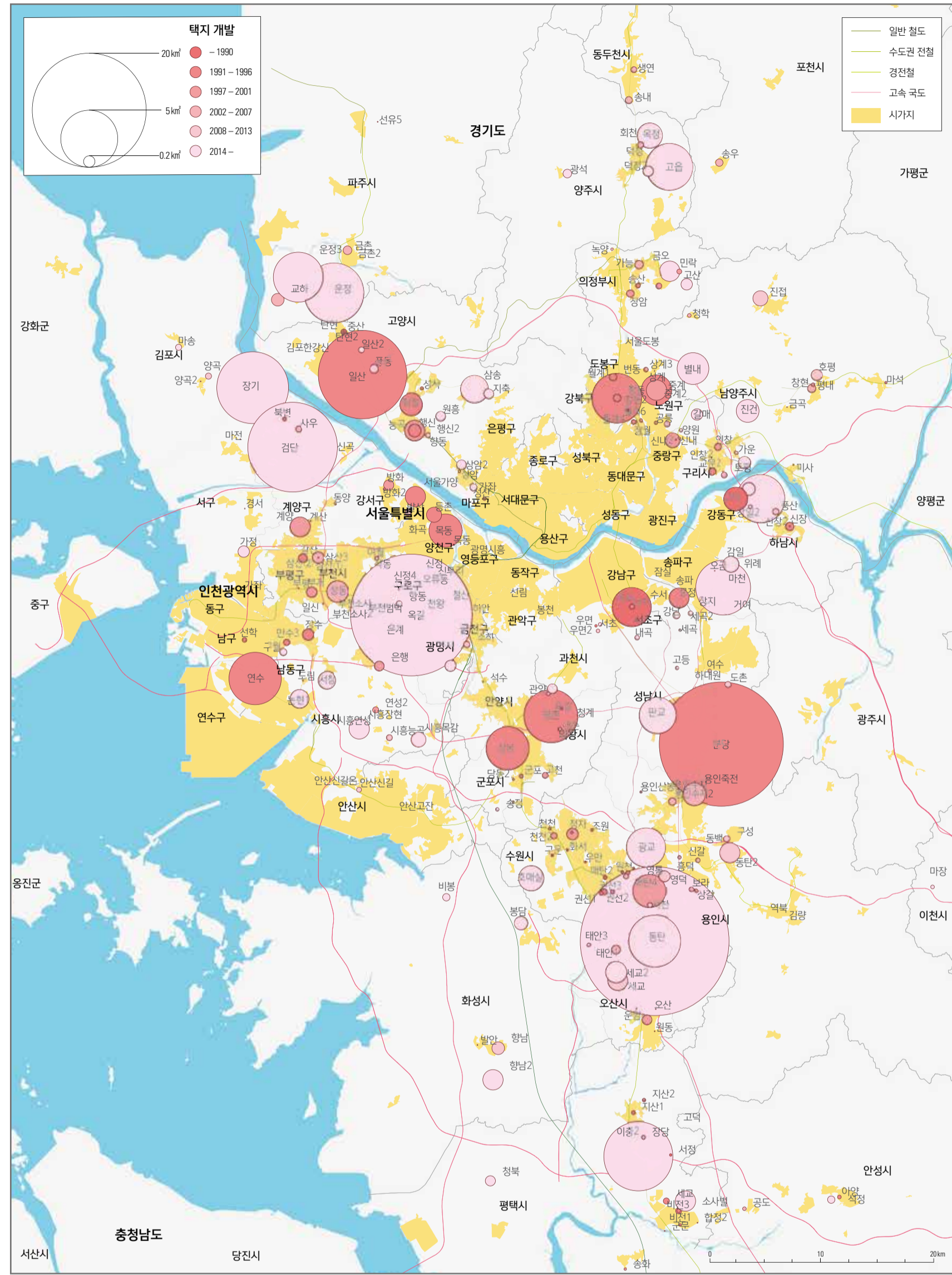


주택
권역별 주택 유형 분포

주택
권역별 주택 유형 분포

주택 대량 공급을 위한 택지 개발

수도권 택지 개발(2015년)



우리나라는 1970년대 산업 발전 및 인구의 도시 집중으로 택지와 주택 수요가 급증함에 따라 1980년 「택지 개발 촉진법」이 제정되었다. 종전 시행하던 토지 계획 정리 사업 방식의 한계를 극복하기 위해 대규모 면적을 계획적으로 개발함으로써 신속하고 저렴하게 택지를 공급하고자 했다. 1981년 서울 개포, 서울 고덕, 부산 안락, 대구 송현 등 11개 지구가 최초 지정된 이래, 전국 총 723곳이 택지 개발 지구로 지정되었고 2014년 말 기준 총 603지구 가 준공되었다.

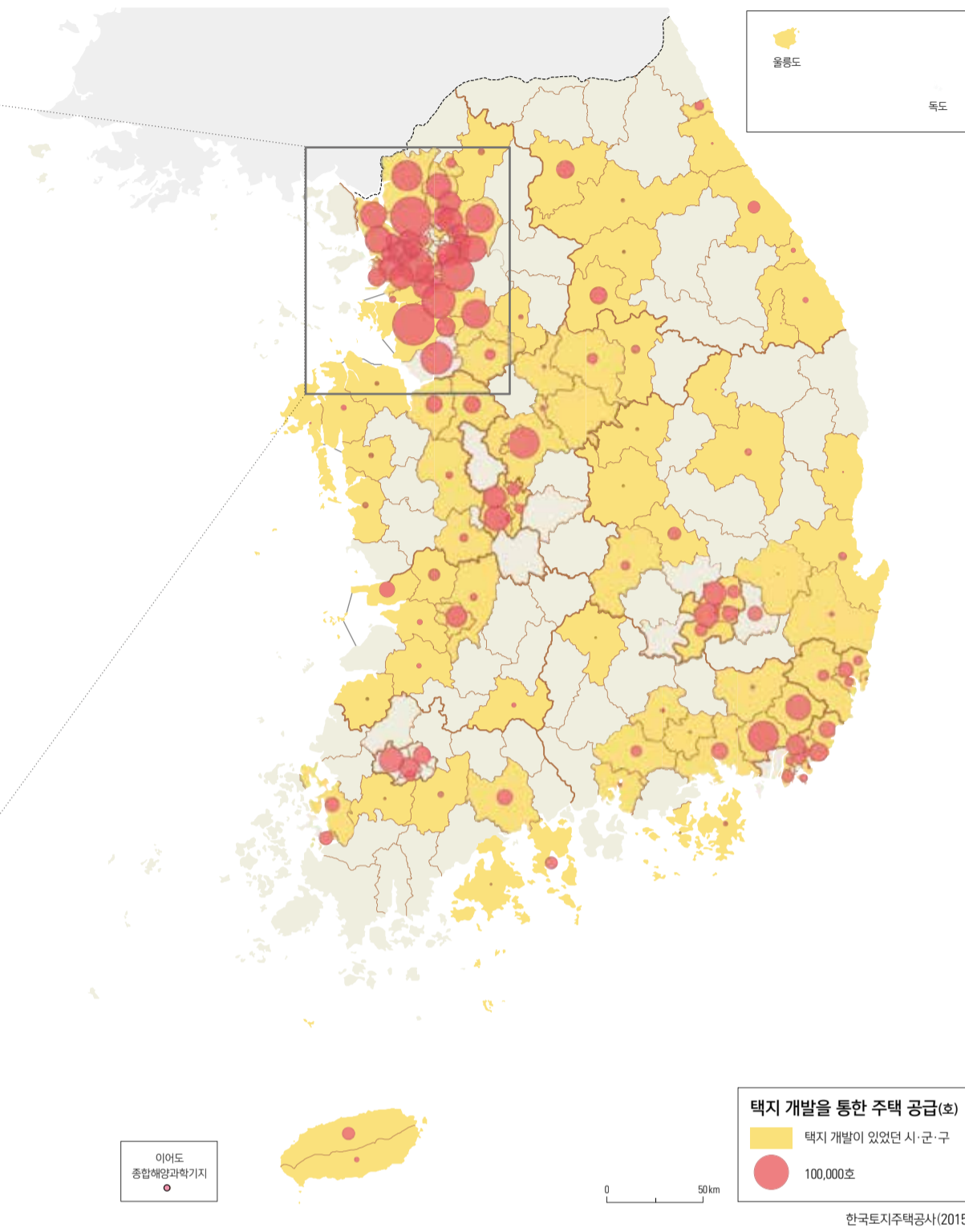
2014년 말 기준, 택지 개발 사업을 통해 공급된

전체 택지의 면적은 총 408,144천㎡로, 우리나라 도시 지역 육지부 면적인 16,773,818천㎡의 2.4%를 차지한다. 한편 택지 개발 사업을 통해 계획된 인구는 총 450만 호, 1,490만 명으로, 이는 우리나라 전체 인구 51,327,916명의 2.1%, 용도지역 기준 도시 지역 인구 47,048,116명의 23.5%에 해당한다. 즉, 우리나라 국민의 10명 중 2명 가량이 택지 개발 사업으로 공급된 택지에 거주하는 셈이다. 지역별 택지 개발 면적을 살펴보면, 경기도가 155,697천㎡로 전체 택지 개발 사업의 38.1%를 차지하고 있고, 그 다음으로 서울특별시 34,644천㎡(8.5%), 대전광역시

26,860천㎡(6.6%)의 순으로 많다. 택지 개발 사업에서는 택지를 주택 건설 용지와 공공 시설 용지로 구분하고, 해당 기준에 따라 토지 이용 계획을 수립한다. 이 중 주택 건설 용지는 공동 주택 용지, 단독 주택 용지, 근린 생활 시설 용지로 세분되며, 각 용지의 공급량을 계획하고 사업을 시행하게 된다. 2014년 말 기준 택지 개발 사업으로 공급된 택지는 단독 주택 용지 41,041천㎡, 공동 주택 용지 126,222천㎡로 공동 주택 용지가 약 3.1배 가량 많이 공급되었다. 시계열적 공급 추이를 살펴보면, 1985 - 1990년까지는 단독 주택 용지와 공동

주택 용지 면적이 절반 정도로 비슷했으나, 그 이후부터는 격차가 점차 벌어져, 2000년대 이후에는 2:8 정도의 비율로 공동 주택 용지가 단독 주택 용지보다 많이 공급되었다. 시도별 단독 주택 용지 대비 공동 주택 용지 공급 비율을 살펴보면, 서울특별시, 부산광역시는 각각 95%, 91%로서 공동 주택 용지를 통한 고밀 개발이 많이 이루어졌음을 알 수 있다. 반면 개발 압력이 상대적으로 크지 않은 지방권은 공동 주택 용지 비율이 40 - 60%로 수도권 및 대도시에 비해 중·저 밀 개발이 이루어졌음을 알 수 있다.

택지 개발을 통한 주택 공급(1981 - 2014년)

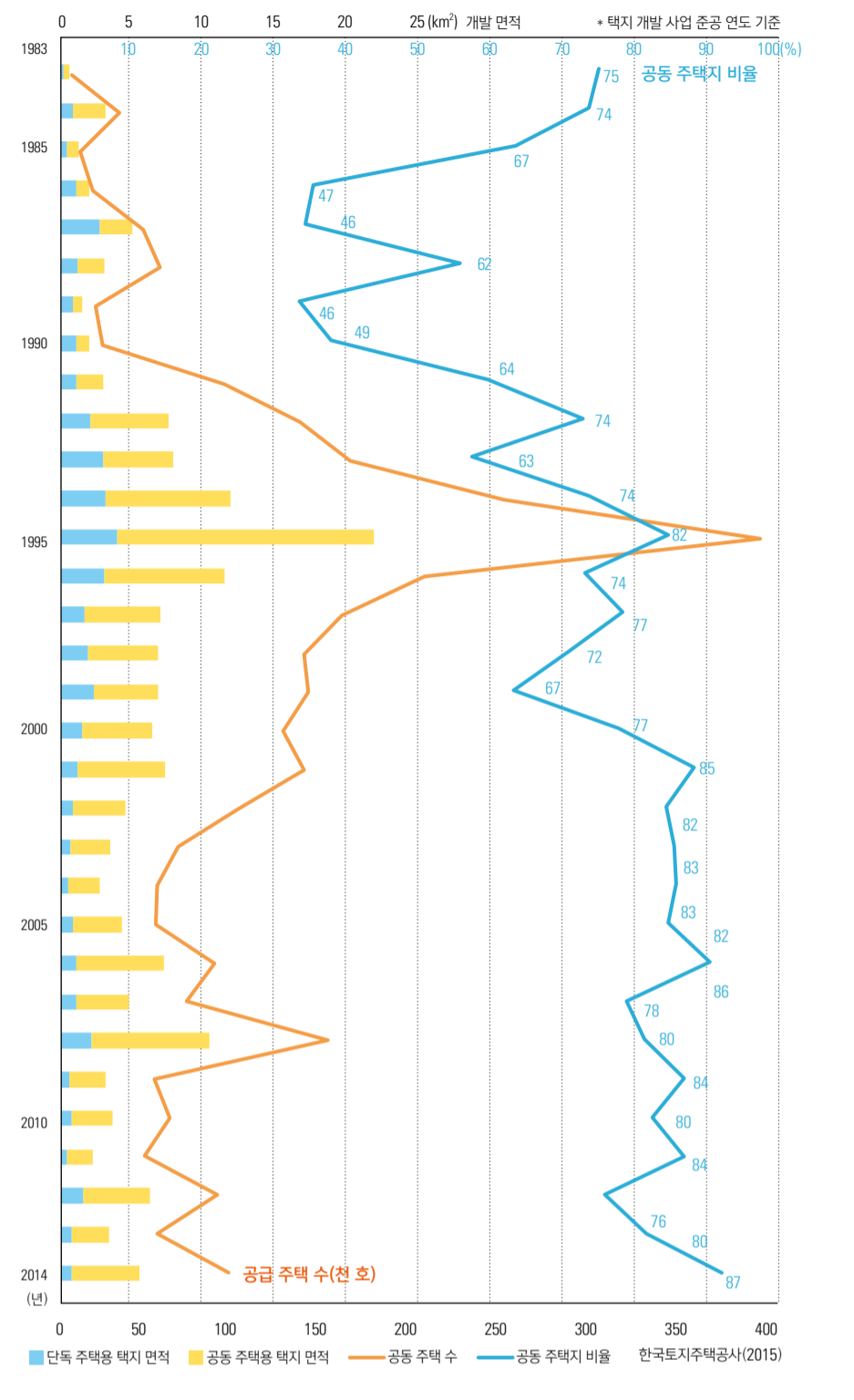


시·도별 택지 개발 추이

연도	서울특별시	부산광역시	대구광역시	인천광역시	광주광역시	대전광역시	울산광역시	경기도	강원도	충청북도	충청남도	전라북도	전라남도	경상북도	경상남도	제주특별자치도	합계
1983	800							3,975	250								5,025
1984	19,010	6,160		2,400					450								28,020
1985		2,000						6,950	1,146								10,096
1986	3,710		550		900	2,460	800	2,620	1,920			3,250		320			16,530
1987	4,840	1,320	7,950	1,036	6,528	4,030		4,925	1,256	4,639		2,305			6,230		45,059
1988	36,417		539	8,476		1,600	864	3,020	450			1,840		680			53,886
1989		6,510				1,470		5,275	-	2,845							18,320
1990		6,300	1,169		3,941	2,146	1,950	1,668	1,410					719	1,769		22,502
1991	39,862	2,783		8,060	19,210			11,317	2,132	4,142			1,925				89,431
1992	31,365	4,872	15,247	21,035	3,661		1,932	15,178	2,234	3,382			6,000	11,191	8,036	7,136	133,739
1993	6,511	5,370	20,411		5,268	16,165	2,161	51,944	8,944	6,803	4,490	3,576	10,023		18,104		159,770
1994	4,150	18,228	19,835	41,535	11,115	59,692	11,882	26,056	10,570		4,470	9,819		15,767	6,285	5,219	244,623
1995	38,944	18,263	2,878		6,126	3,596		246,550	4,762	24,018	2,646	2,590	17,967	491	18,745		387,576
1996	42,312	14,059		1,717	11,507			106,637	1,400		5,634	6,998		3,345	7,041		200,650
1997	3,744		49,842		7,293		2,012	47,867	13,951	4,872	1,928	7,355		5,961		10,352	155,177
1998	28,969	4,024	6,168	27,614	3,599	5,531		19,477	6,415		5,629	1,444	15,000	7,867		2,429	134,166
1999	3,100	2,652	3,663		31,515	14,179		19,298	10,682	17,215	3,676	13,187	8,505			8,827	136,499
2000	5,034	2,932	18,965	5,623	4,523			33,151			16,232			12,888		17,704	122,356
2001	20,598	702	17,146		6,875			44,547	12,930	5,291		3,138			33,005		147,820
2002	1,302	18,079			2,824	8,670		42,060	1,399		4,942		1,810	1,118		3,196	83,745
2003	8,218		1,887	1,390	188	3,510	842	31,686						5,997			58,460
2004	584	4,947	1,231					24,934	7,092	4,011	6,669		4,608	3,830	1,448		59,354
2005				10,622		9,072		11,370	845	11,212	2,667			1,479		3,311	50,578
2006	627	33,147	4,316		1,174	4,500	5,446	33,507	3,484						2,535		88,736
2007			2,306		15,689			29,465	1,708	6,102		9,867			1,609		66,746
2008		28,597	6,315		34,030			51,527	2,449	6,760		831		6,989		12,978	150,476
2009	5,604		1,731	3,675				18,988	463			6,389	3,383	3,257	962		44,452
2010			2,010		3,591			28,253	747			2,081	8,339	3,922	6,325	3,930	59,198
2011				2,545				27,806	-	8,147		531				6,588	45,617
2012	3,060			1,500	5,083	24,538	4,479	31,768	7,758	5,055	2,816						86,557
2013	3,390	2,500				10,719		10,321	-	7,662		9,242		2,762	1,188	4,740	52,524
2014	6,251					71,419		71,419	1,307				4,623		6,160	2,128	91,888
총계 (-2014)	318,402	187,186	186,438	134,599	181,049	171,878	35,956	1,063,559	108,154	123,586	64,641	104,830	91,642	83,992	165,715	27,449	3,049,076
총계 (-2010년) A	305,701	184,686	266,697	1,055,344	260,223	188,673	114,281		99,089	102,722		104,830				18,733	2,772,990
총주택 수 (2010년) B	2,447,000	990,000	1,520,000	3,844,000	1,060,000	1,060,000	1,264,000		484,000	473,000		489,000				151,000	13,684,000
A/B	12%	19%	18%	27%	25%	18%	9%		20%	22%		21%				12%	20%

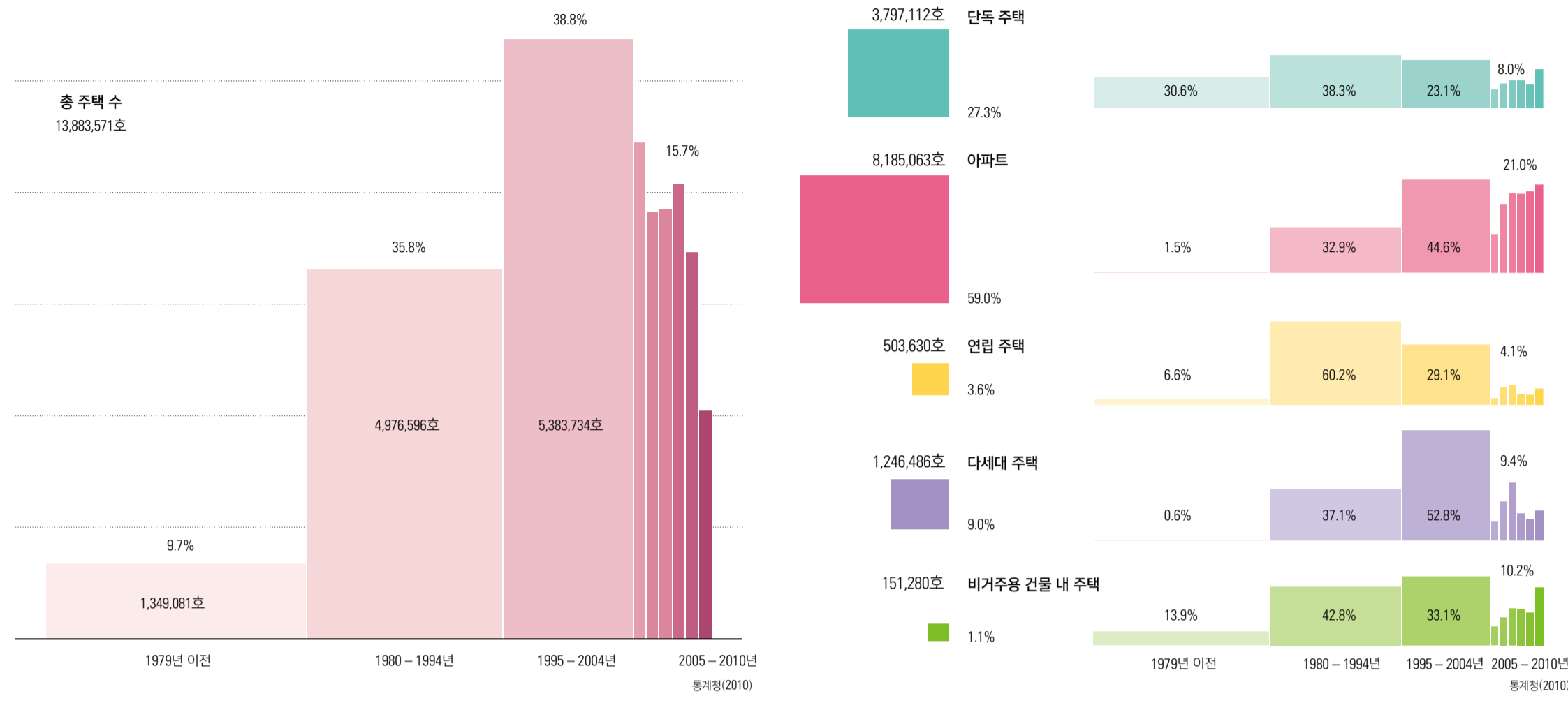
한국토지주택공사(2015)

택지 개발을 통한 주택 공급 호수 및 단독, 공동 주택 택지 공급 추이

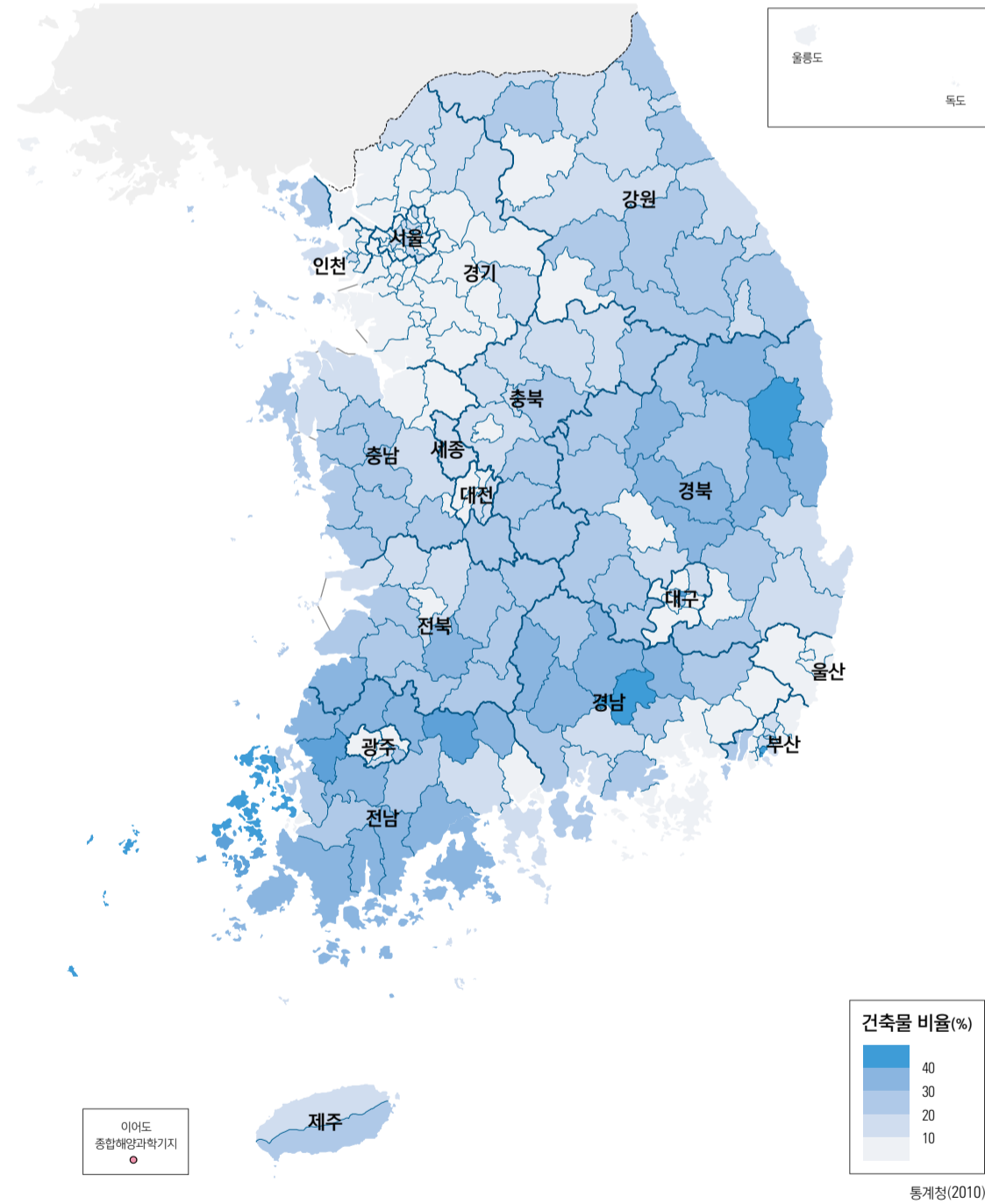


건축 연도별 주택

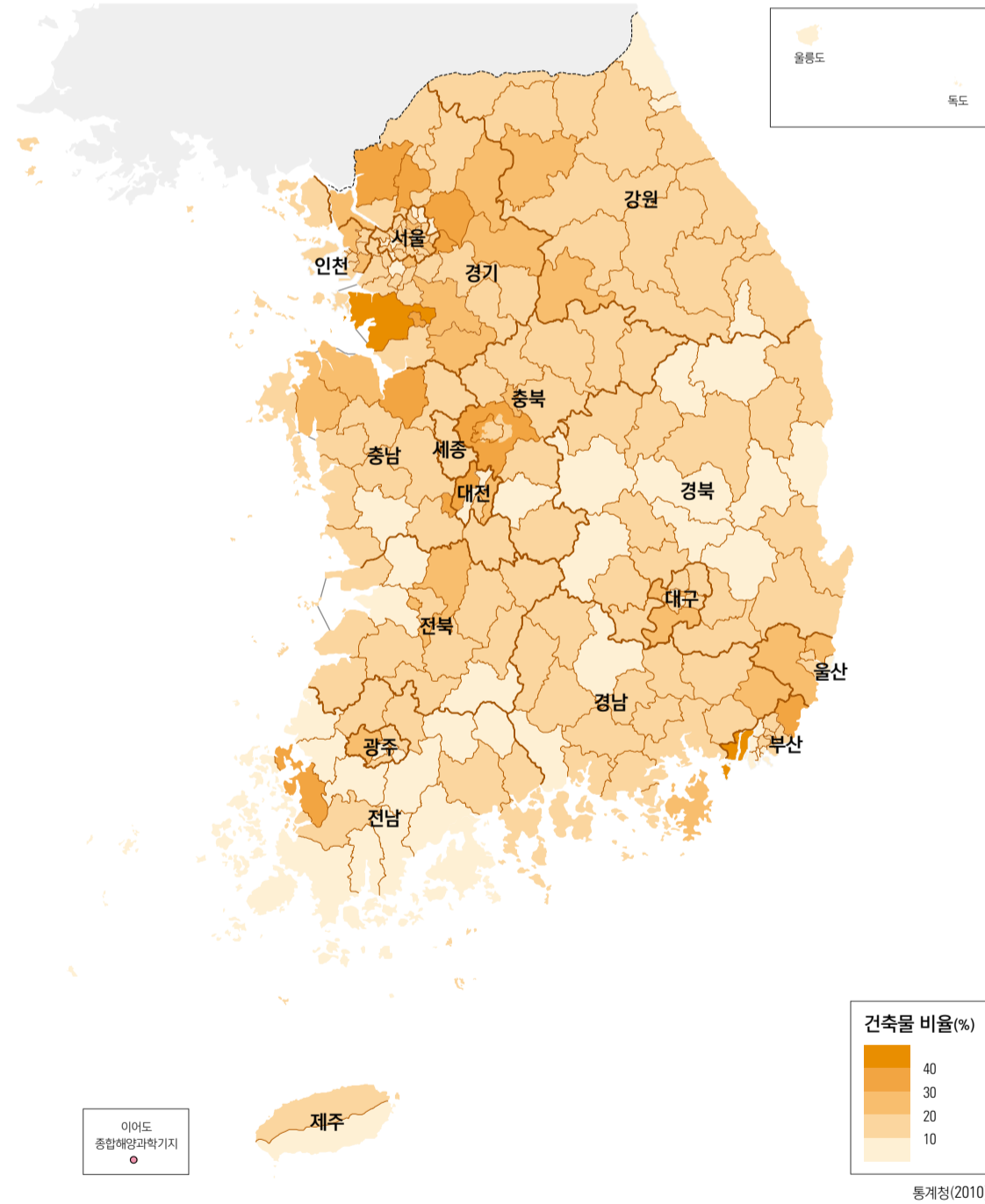
건축 연도별 주택 수(2010년)



1979년 이전 건축물 점유 비율(2010년)



2005 - 2010년 건축물 점유 비율(2010년)



2010년을 기준으로 건축 연도별 주택 수를 살펴 보면, 1980 - 2004년 사이에 지어진 주택이 전체의 약 75%를 차지한다. 이 시기에 가장 많이 지어진 주택 유형은 단연 아파트로 전체 아파트의 78%가 건설되었다. 유형별로 1979년 이전 시기에는 주로 단독 주택이 지어졌지만 이후 시기에는 단독 주택과 연립 주택이 점차 줄어들고 아파트와 다세대 주택

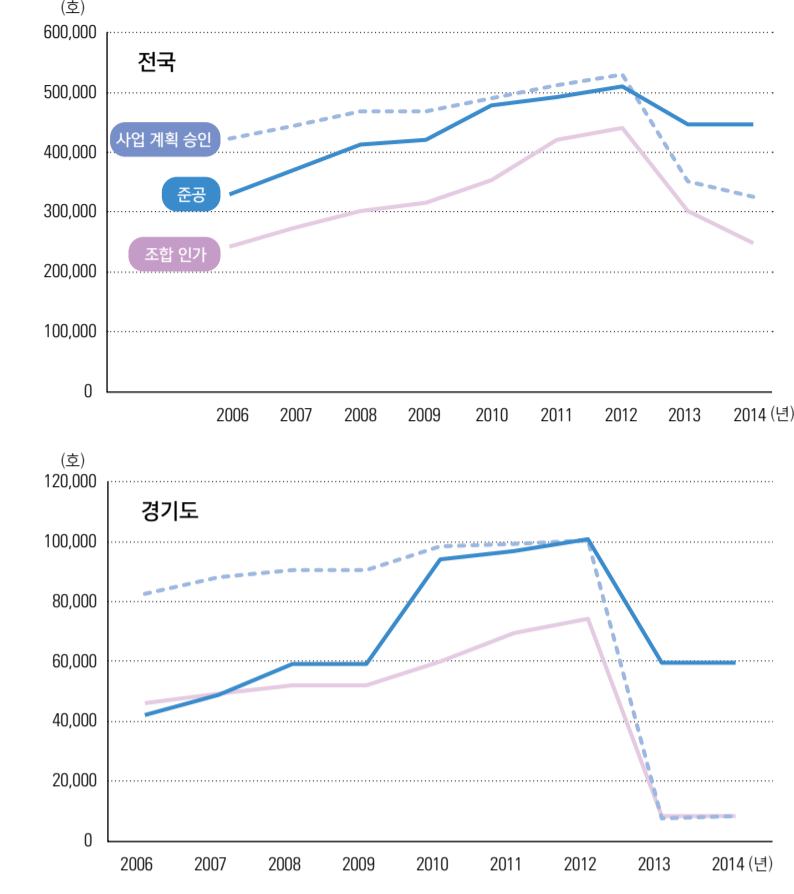
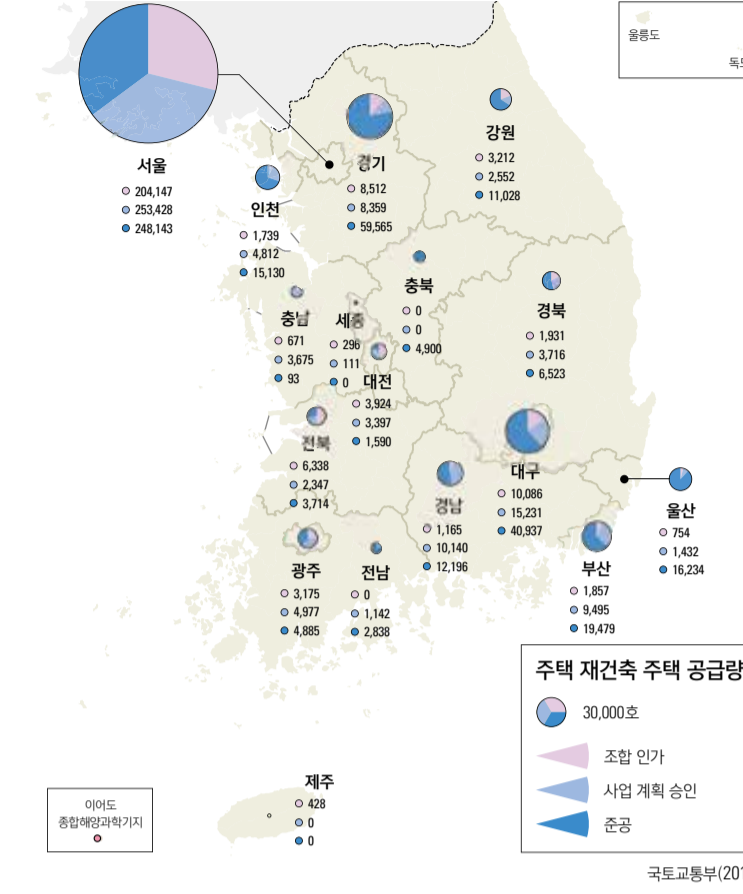
이 늘어나는 것이 확인된다.

주택의 공급은 택지 개발 이외에도 기존 환경을 개선함으로써 이루어지기도 한다. 주택 공급량이 일정 수준을 넘어선 최근에는 이러한 개선 사업의 중요성이 부각되고 있다. 2002년 「도시 및 주거 환경 정비법」 제정 이후 관련 사업은 크게 주택 재개발 사업, 주택 재건축 사업, 주거 환경 개선 사업, 도

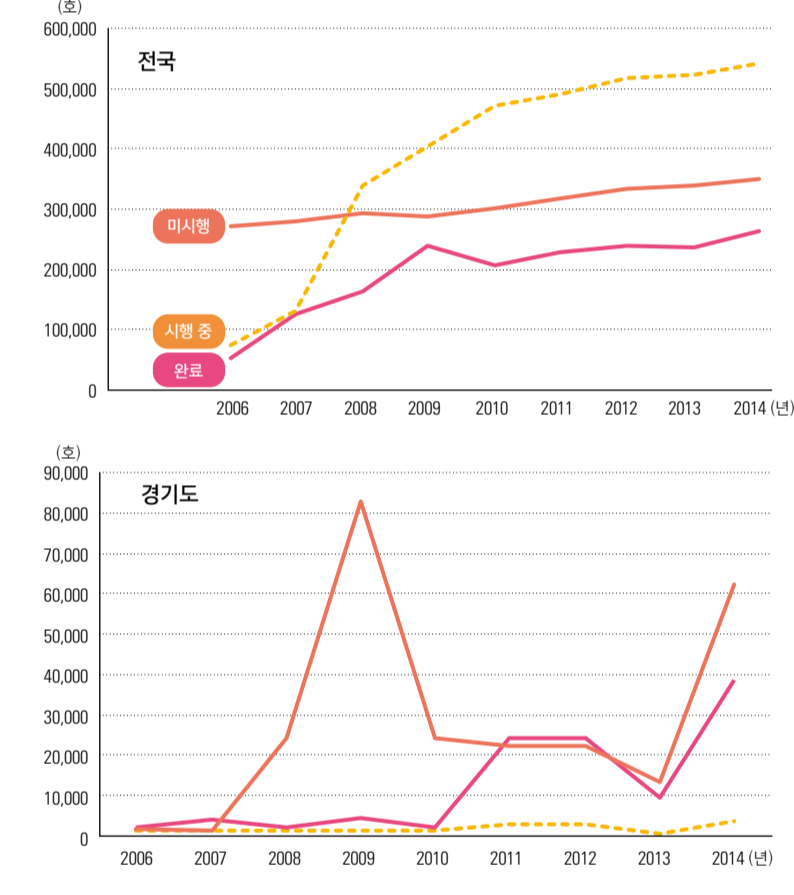
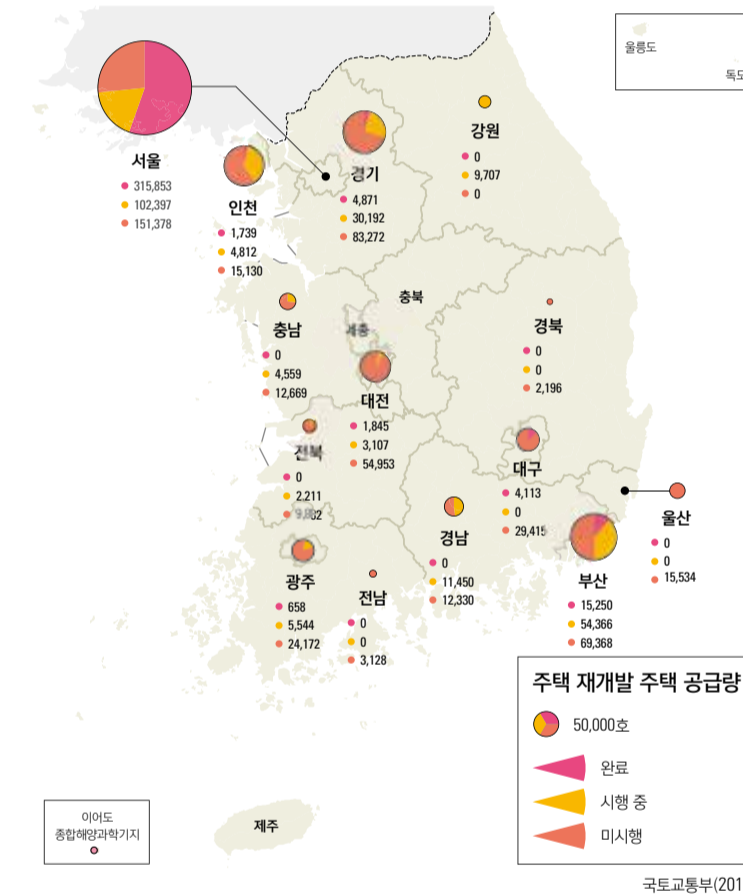
시 환경 정비 사업 등으로 분류된다. 주택 재개발 사업은 정비 기반 시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거 환경을 개선하기 위해 시행되며 사업 내용에 해당 부지와 공공 시설의 정비도 포함된다. 반면 주택 재건축 사업은 정비 기반 시설은 양호하지만 노후·불량 건축물이 밀집한 지역을 대상으로 하여 건축물의 철거와 새로운 주택

건설이 주요 목적이다. 주거 환경 개선 사업은 정비 기반 시설과 낡고 오래된 주택을 포함해 도시 내 저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역을 대상으로 시행하는 사업이라는 것이 다른 사업과의 차별점이다.

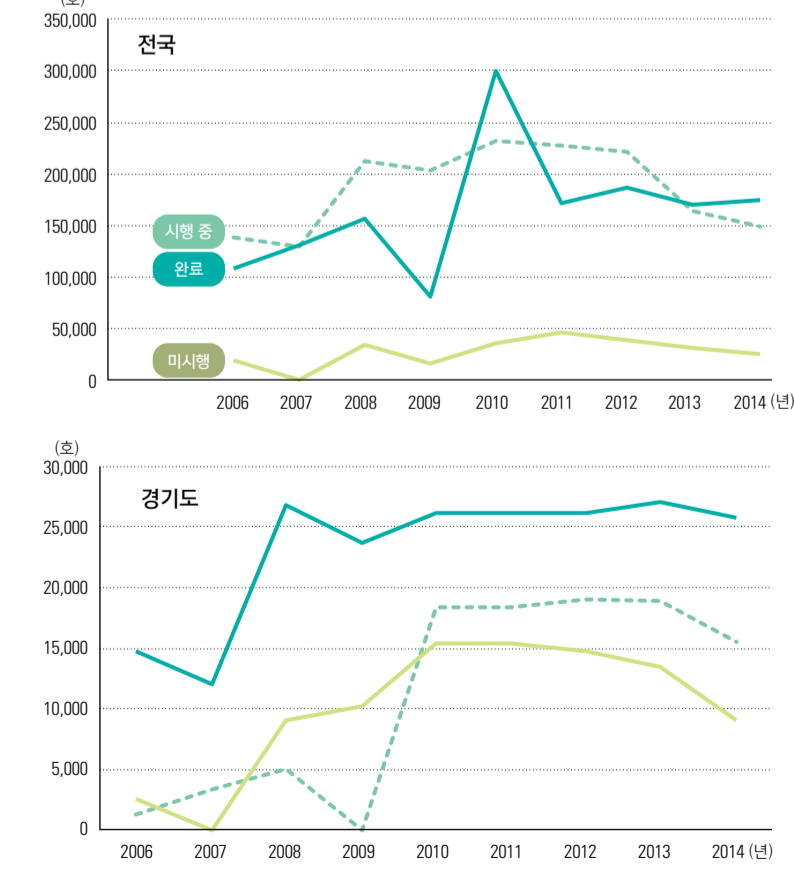
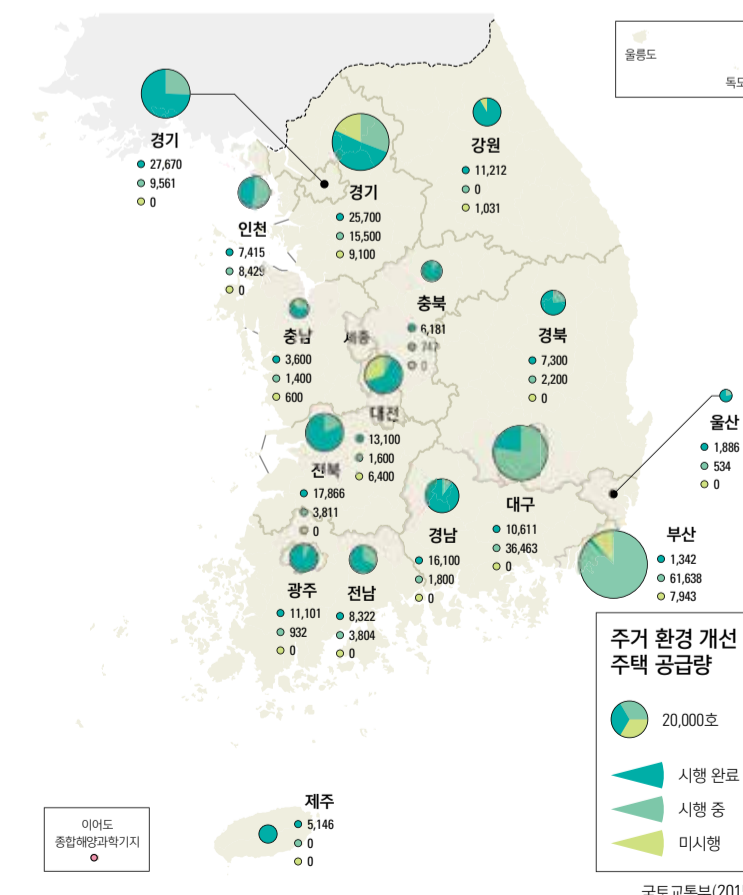
주택 재건축을 통한 주택의 공급



주택 재개발을 통한 주택의 공급

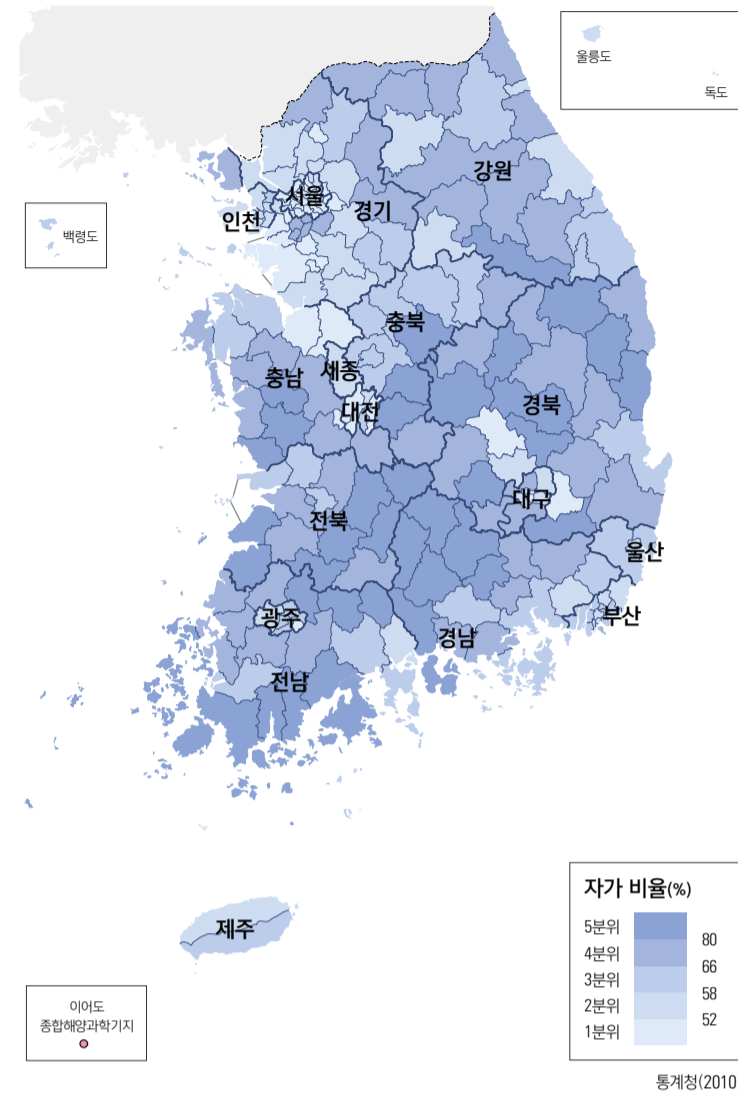


주거 환경 개선 사업을 통한 주택의 공급

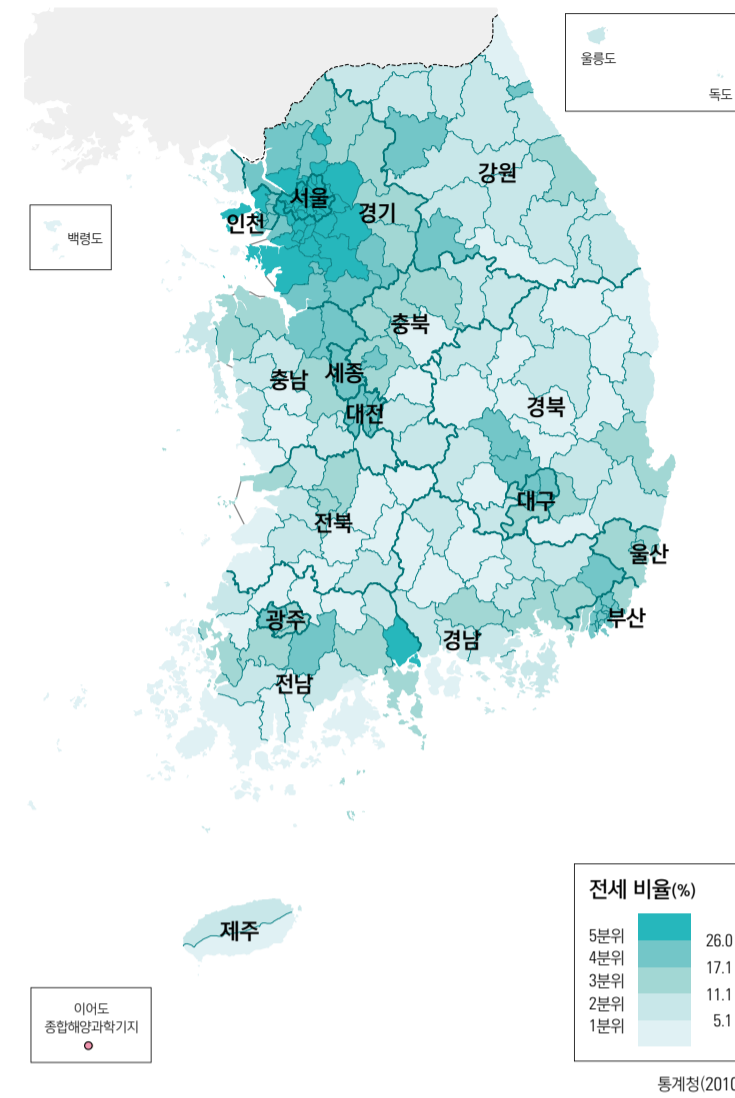


주택의 점유 형태

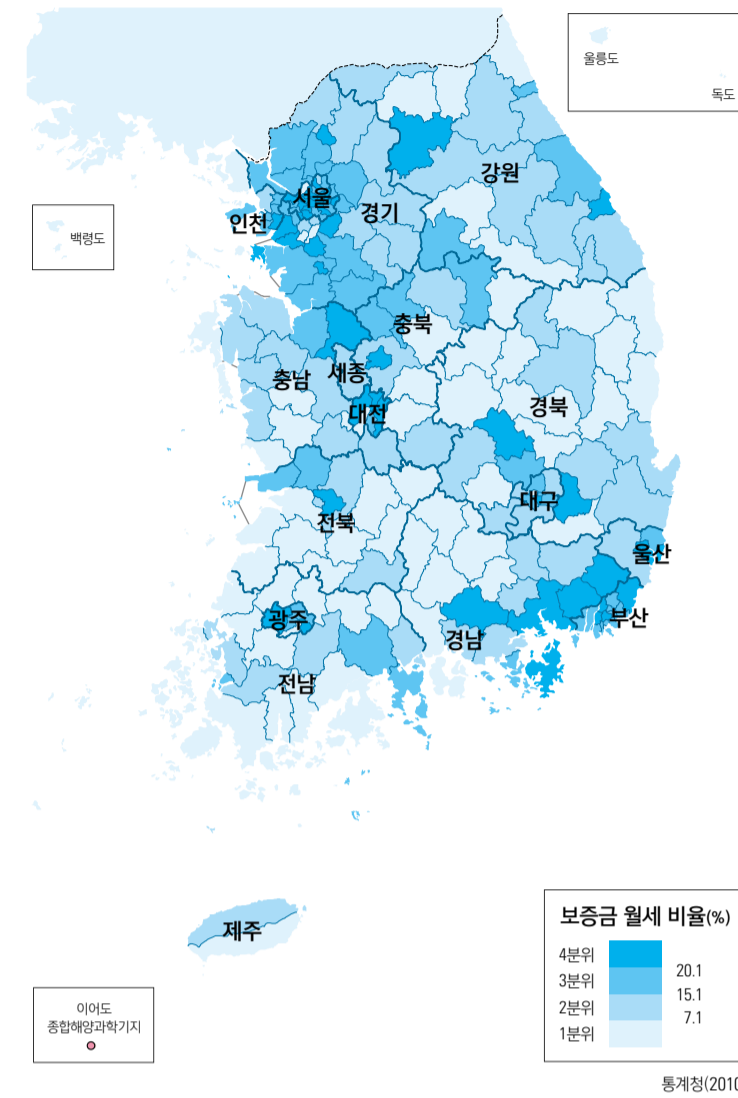
전체 주택 중 자가 비율



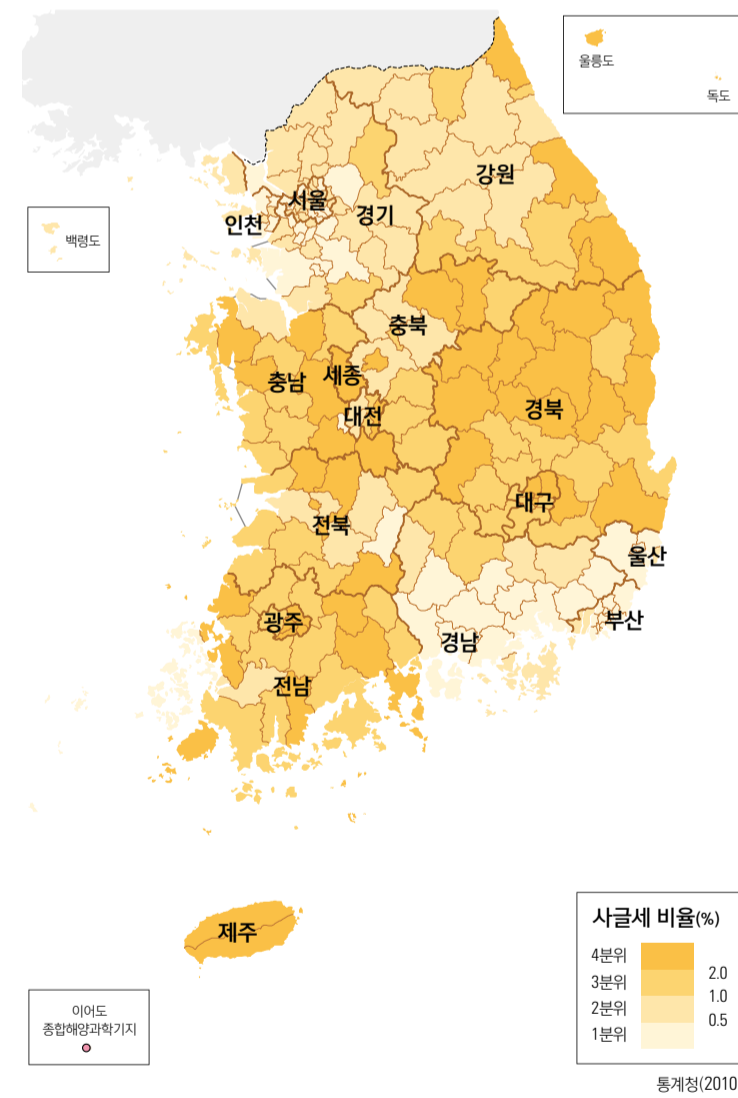
전체 가구 중 전세 가구 비율



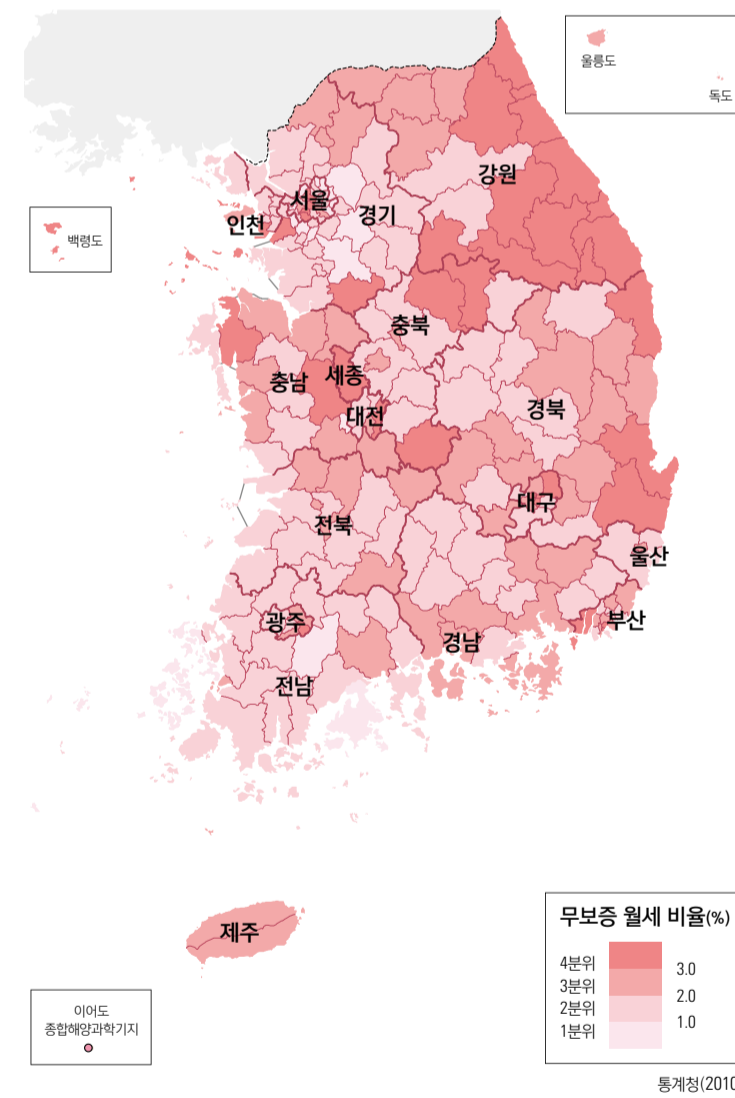
보증금 월세 비율



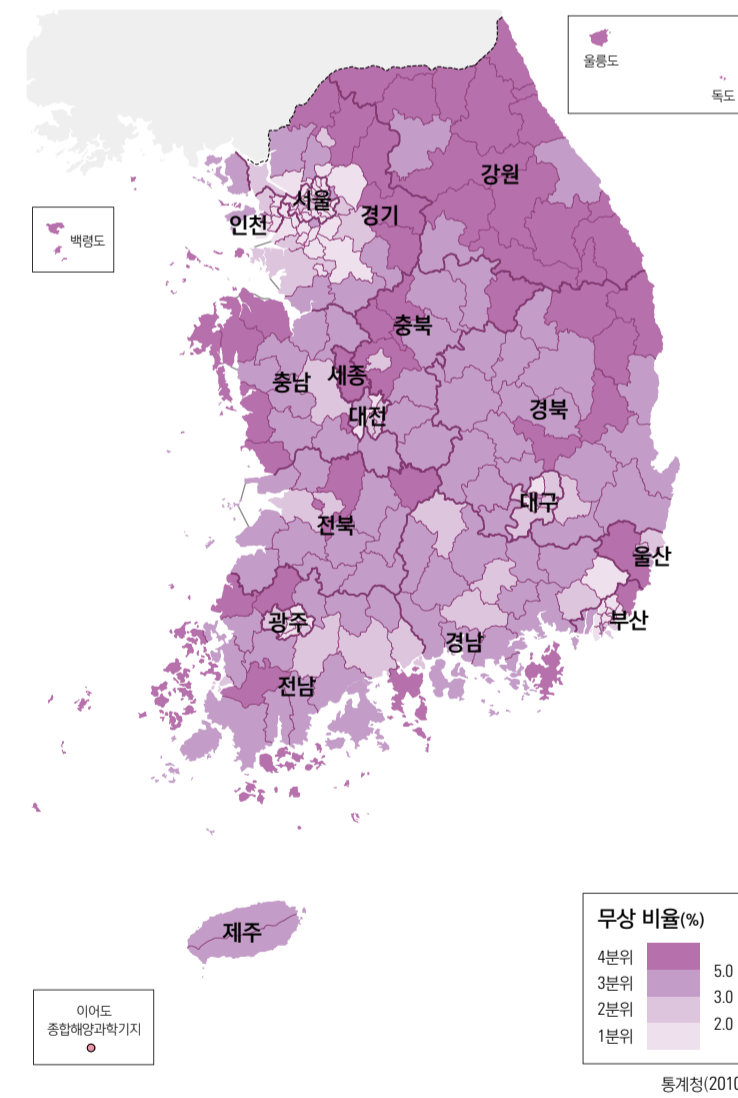
사글세 비율



무보증 월세 비율



무상 비율

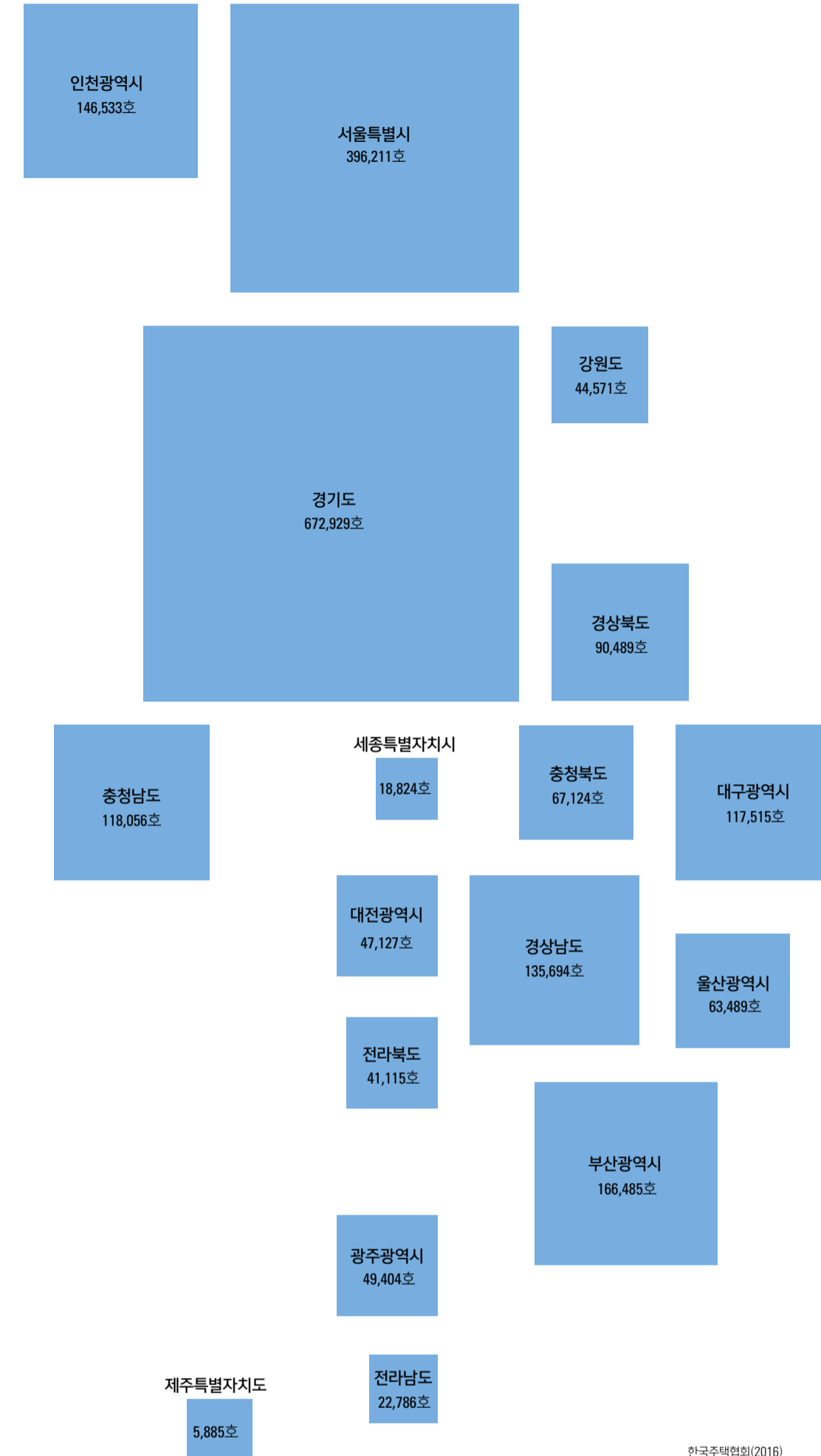


주택의 점유는 자가, 전세, 보증금 월세, 무보증 월세, 사글세, 무상 등 여섯 가지 형태로 구분할 수 있다. 먼저 자가란 법률상 소유와 관계 없이 실제 가구의 소유를 의미하며, 집을 구입한 후 대금이 모두 지불되지 않은 경우도 포함한다. 전세란 전세금을 내고 계약 기간 동안 주택을 사용하는 것이며, 보증금 월세란 일정한 보증금을 내고 매월 집세를 내는 경우를, 무보증 월세란 보증금 없이 매월 일정한 액수의 집세를 내는 경우를 뜻한다. 반면 사글세는 미리 몇 개월치의 집세를 한번에 내고 그 금액에서 매월 1개월 분의 세를 공제하는 것이다.

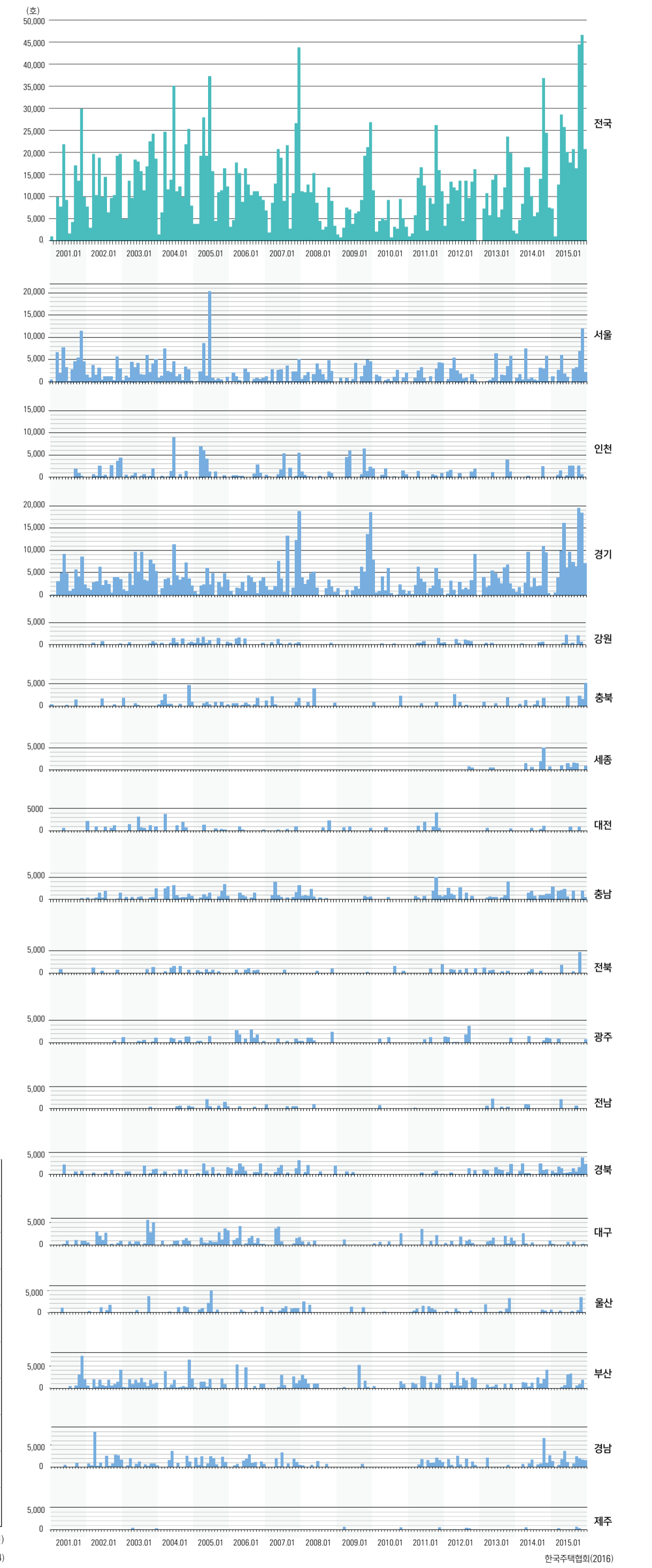
무상은 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 무상으로 살고 있는 경우이다. 연도별 추이를 살펴보면 자가 가구의 절대적 수가 가장 많고 그 수도 꾸준히 증가하고 있으나 비중은 크게 감소한 것을 확인할 수 있다. 1985년을 기준으로 전체 가구의 84%를 차지했던 자가 가구는 2014년 기준으로 그 비중이 54%까지 떨어졌다. 반면 전세와 보증금 월세가 가구의 비중을 지속적으로 증가하는 추세를 보여 왔으며, 2014년 기준으로 보증금 월세 가구의 절대 수와 비중이 전세 가구를 역전한 것으로 나타났다.

2010년 주택 점유 현황을 살펴보면, 전체 가구 중 자가 비중이 54.2%로 가장 높으며 전세 가구(21.7%), 보증금 월세 가구(18.2%)가 그 뒤를 잇는다. 주택 점유 형태는 주택 유형과도 밀접한 연관이 있는데, 자가 가구의 경우 아파트의 비중이 월등하게 높으며 전세와 보증금 월세의 경우 단독 주택과 아파트의 비중이 비등하거나 단독 주택이 더 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

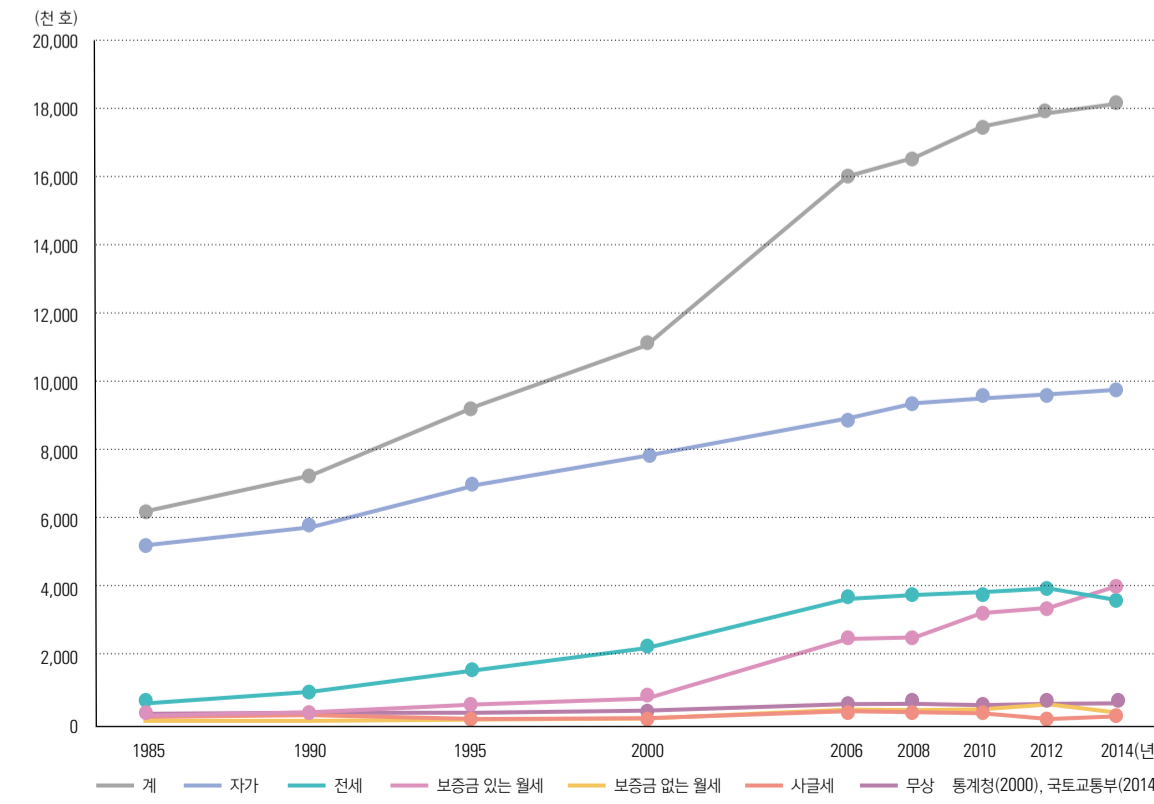
시도별 주택 분양 수(2001 - 2015년)



전국 분양 주택 수(2001 - 2015년)



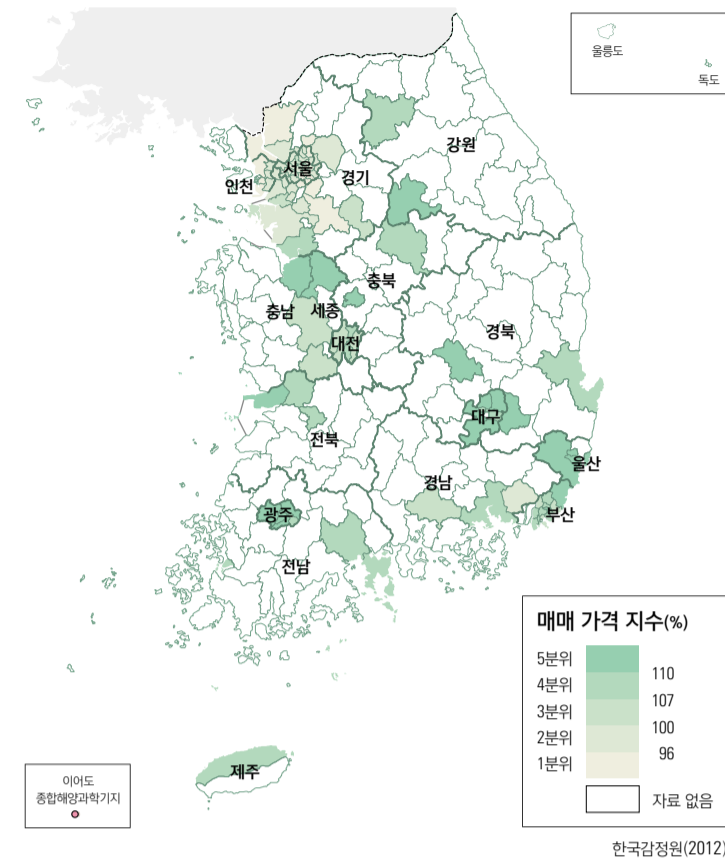
주택 점유 형태별 추이



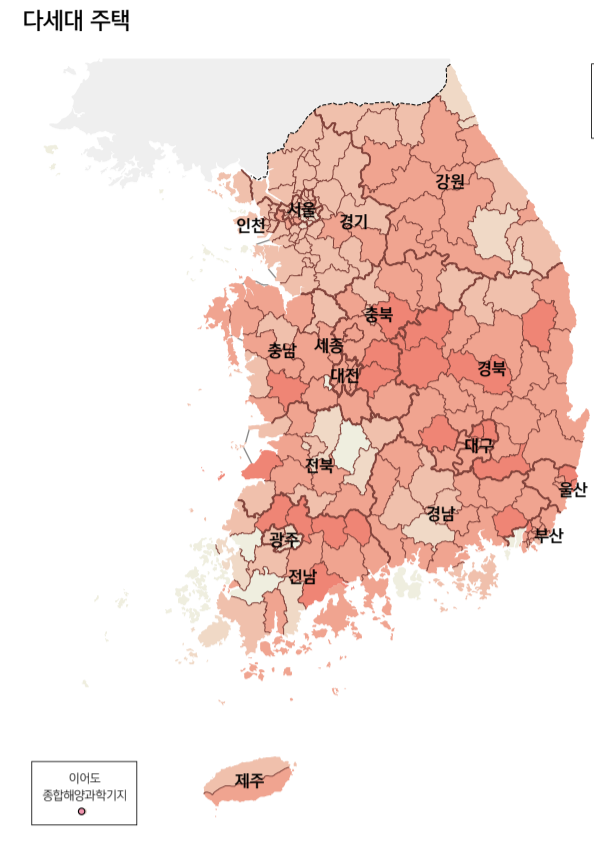
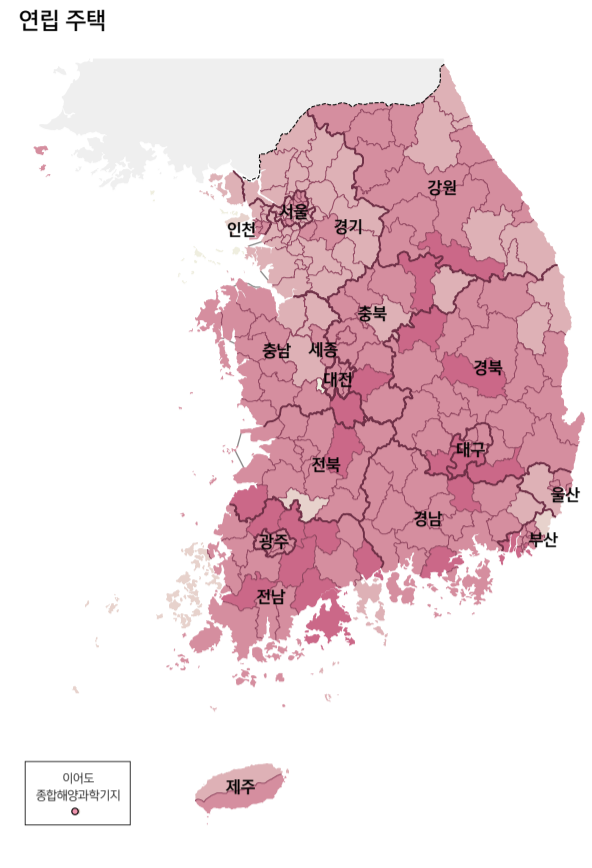
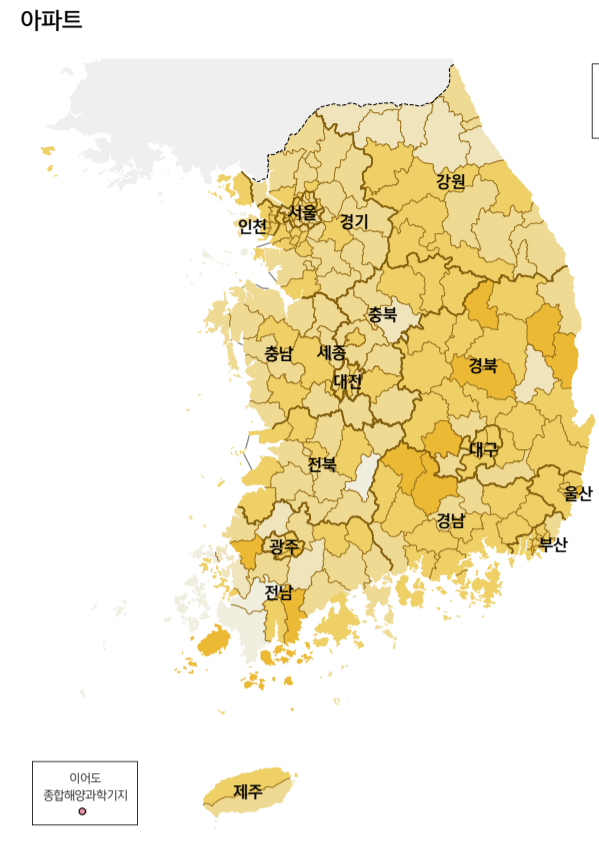
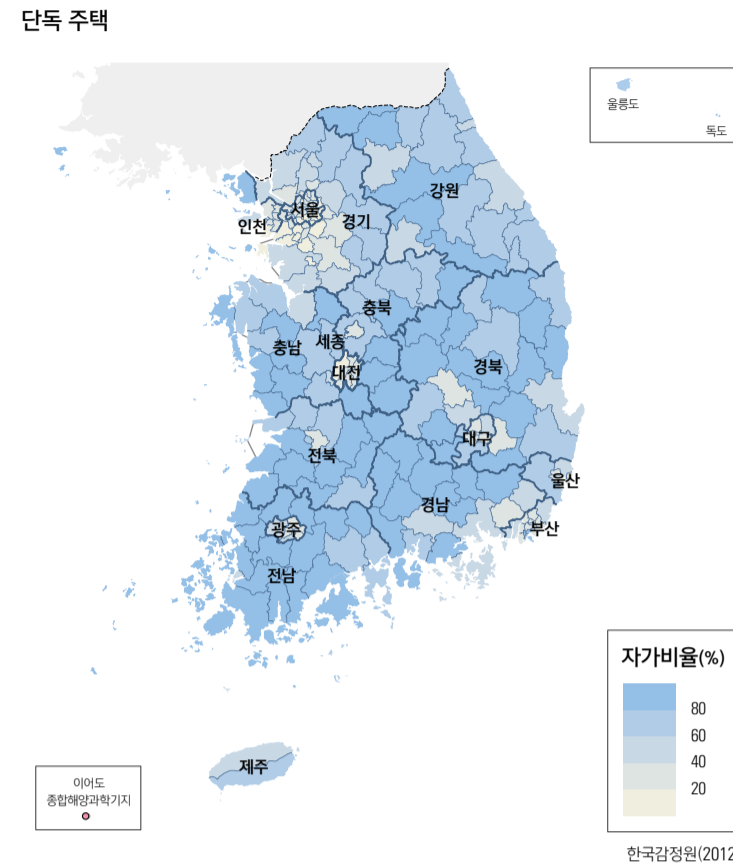
유형별 자가 점유 비율

Table showing housing types (단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택) and their self-occupancy rates across various regions like 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 경기도, 강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도.

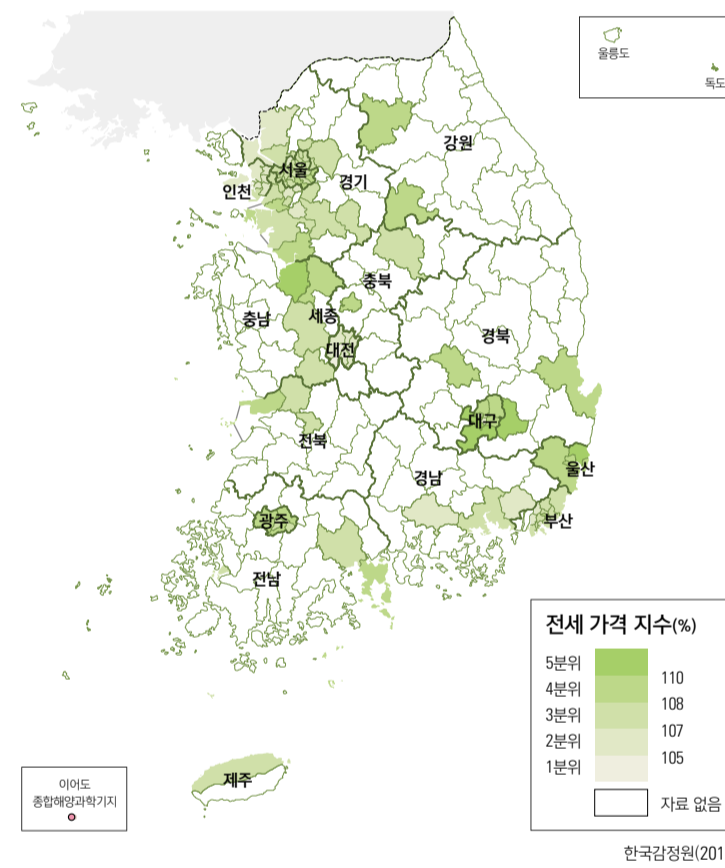
주택 매매 지수(2012년)



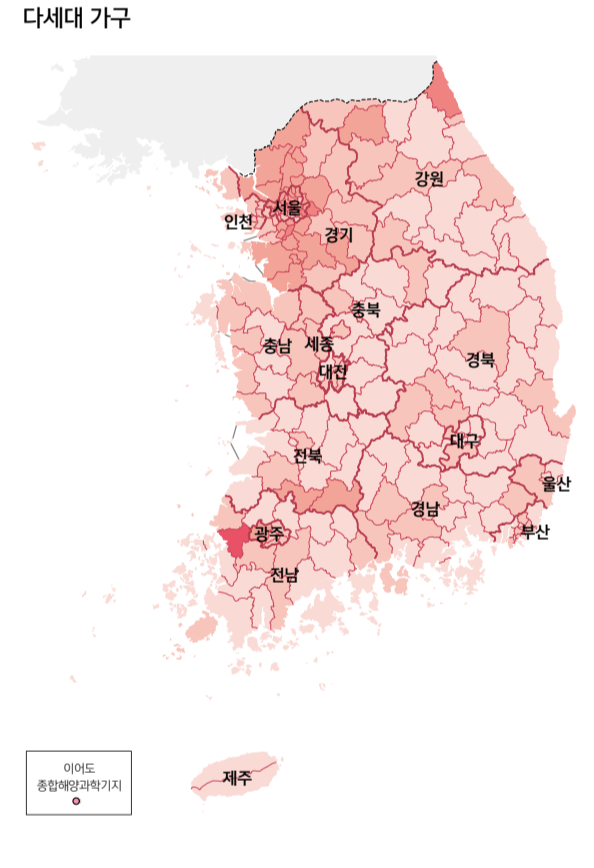
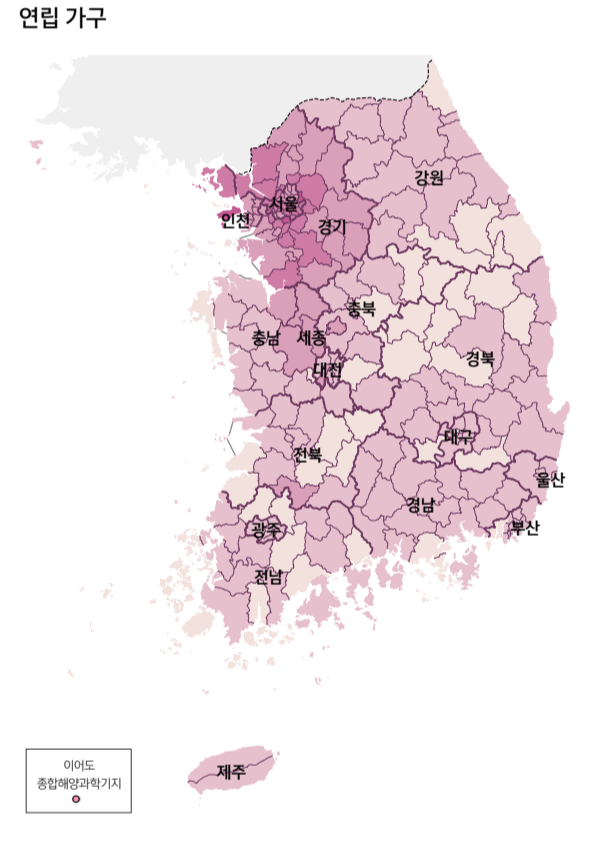
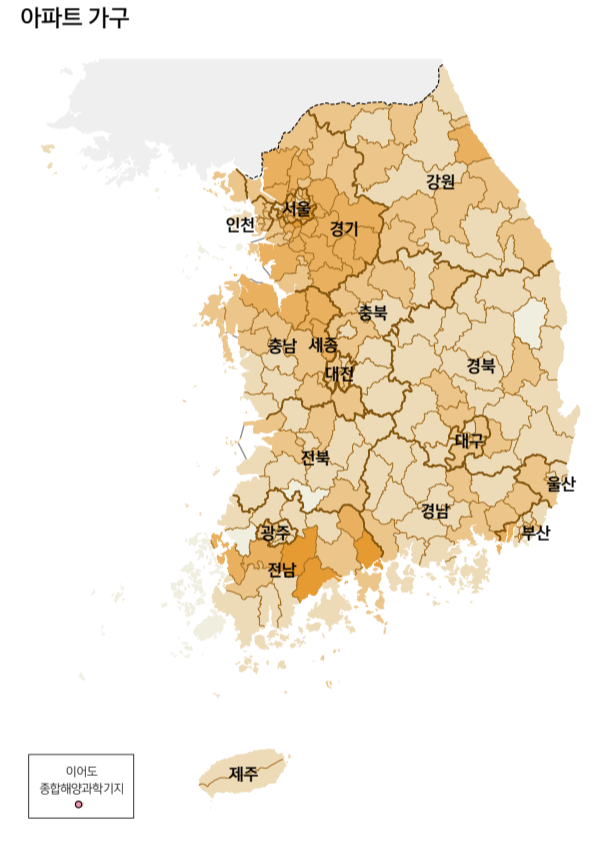
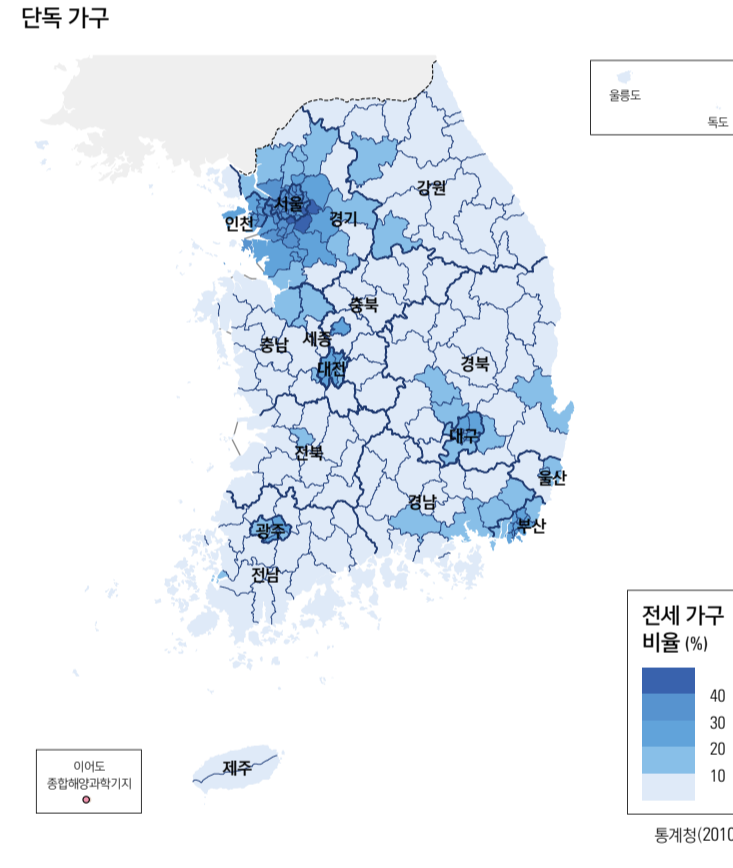
주택 유형별 자가 점유 비율(2010년) 단독 주택



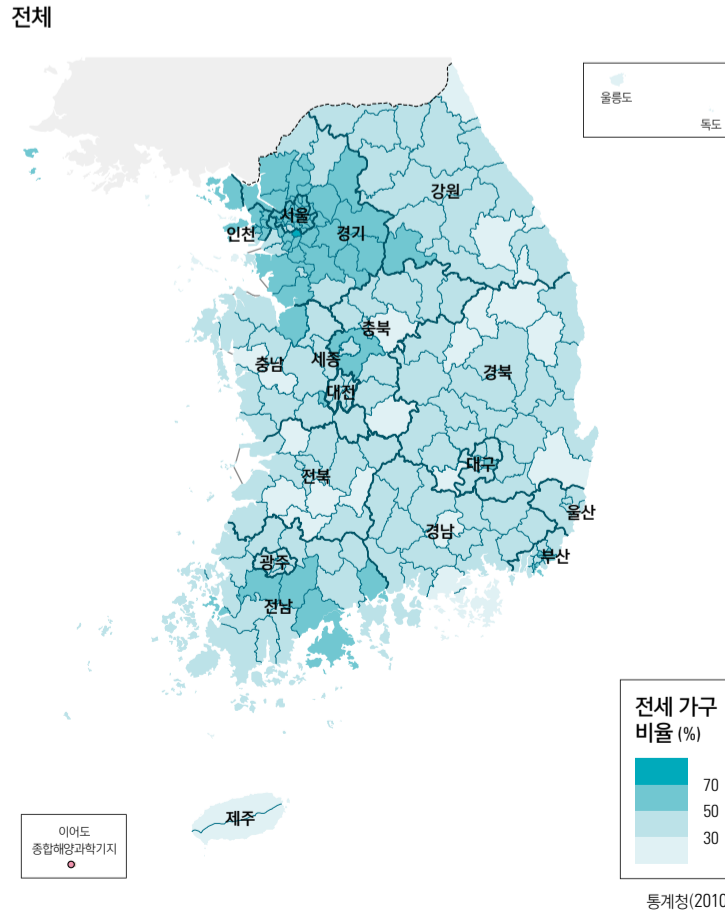
주택 전세 지수(2012년)



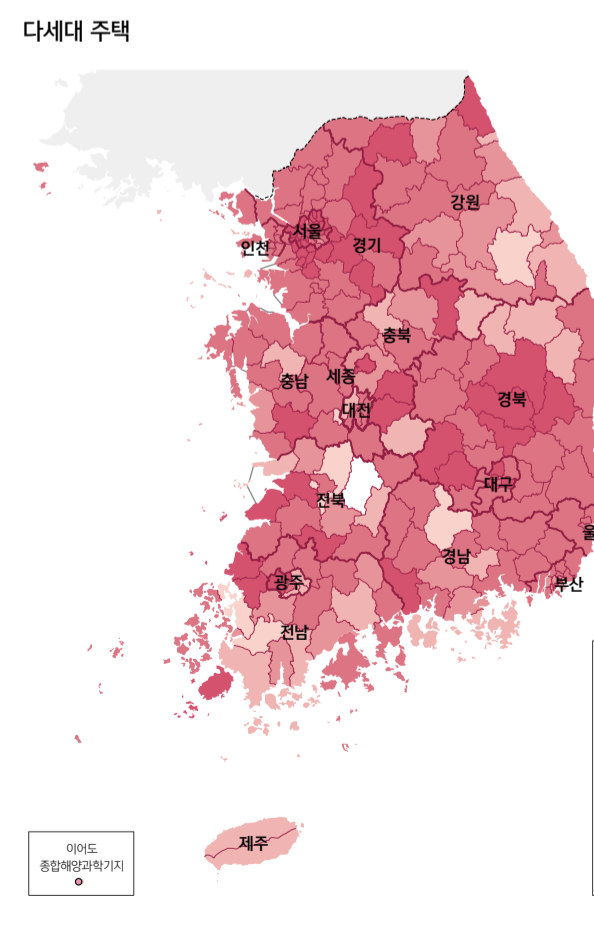
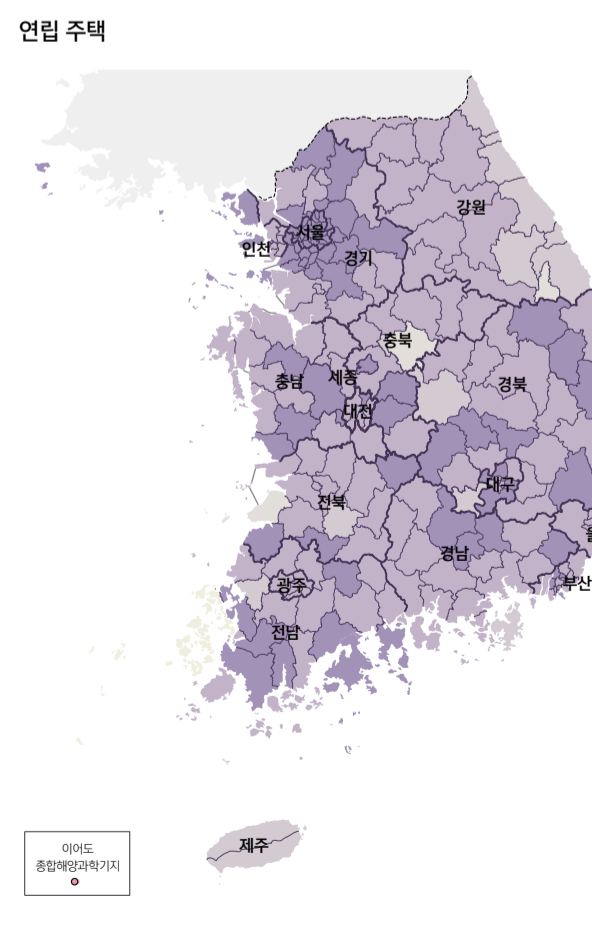
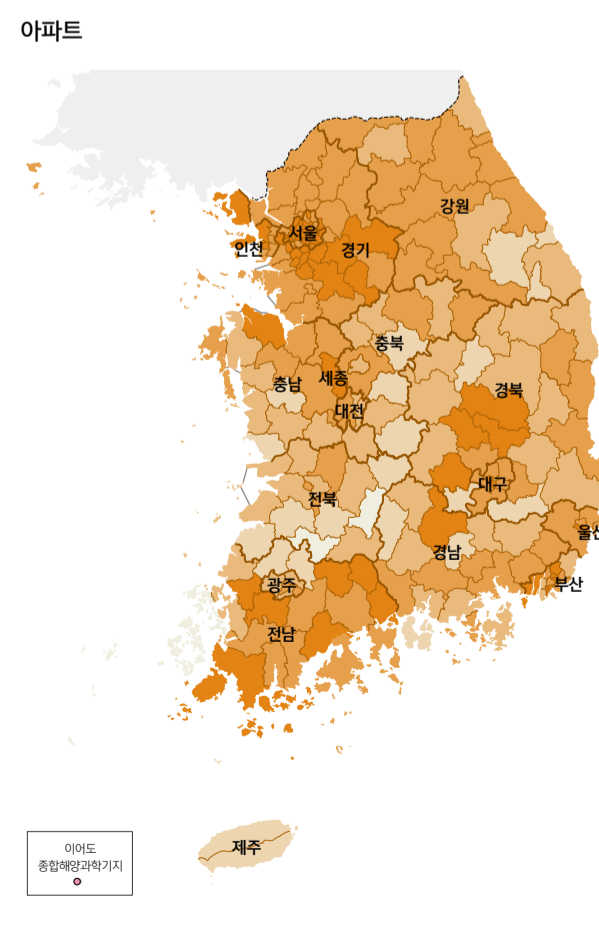
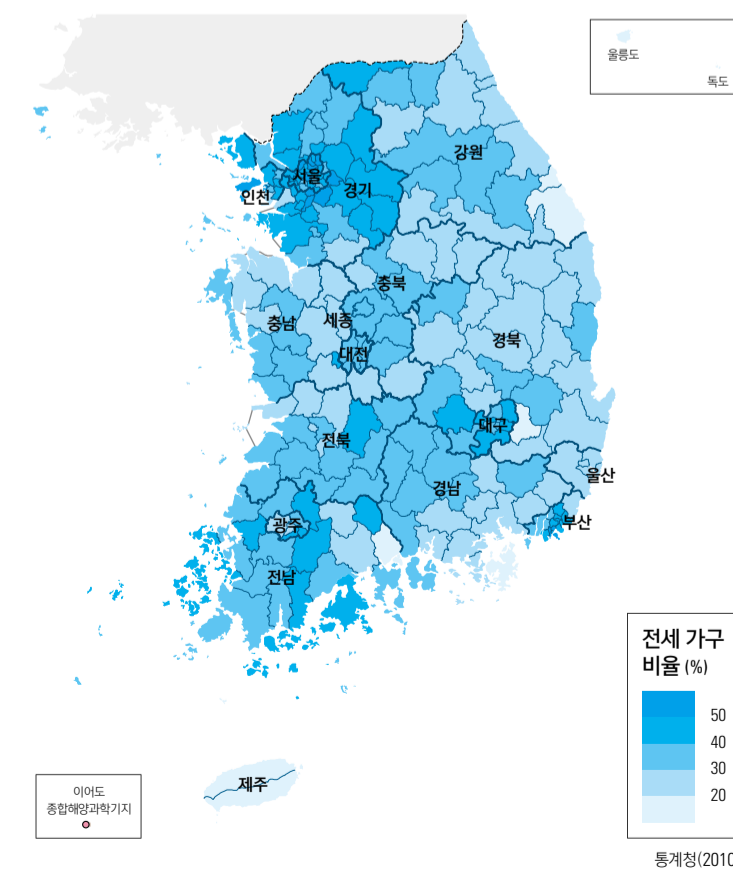
전체 가구 중 전세 가구 비율(2010년) 단독 가구



임대 가구 중 전세 가구 비율(2010년) 전세



단독 주택

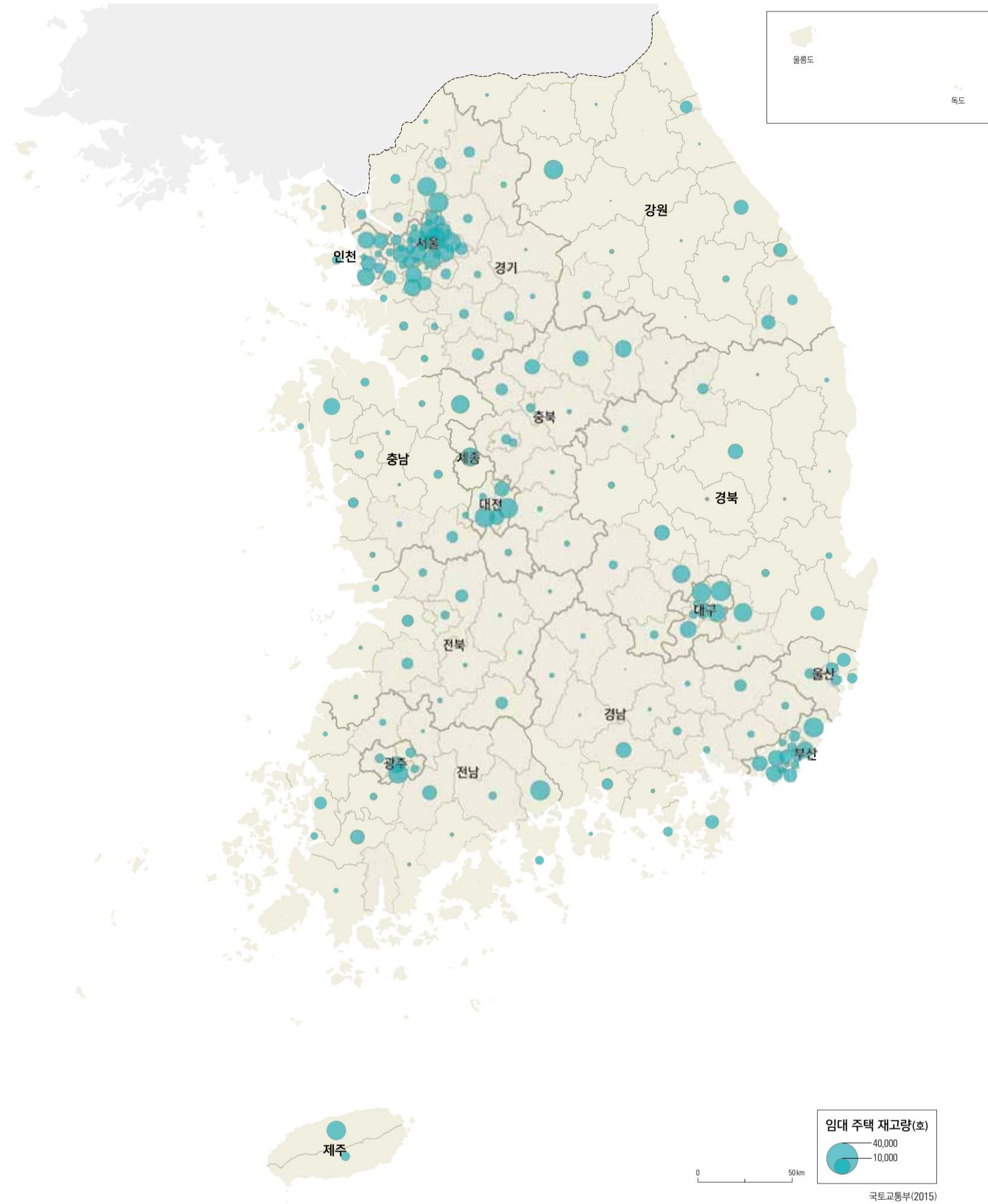


주택
주택의 점유 형태
비율

주택
주택의 점유 형태
비율

임대 주택

임대 주택 재고 현황(2014년)



임대 주택 시도별 총량

지역	총계	공공 부문							민간 부문	
		계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	5년 임대	사원 임대		장기 전세
서울특별시	374,968	219,919	46,446	78,678	39,291	1,373	-	25,961	155,049	
부산광역시	99,524	63,244	26,296	1,977	20,653	5,153	945	-	36,280	
대구광역시	57,956	51,790	18,744	2,628	17,198	1,934	2,754	760	6,166	
인천광역시	82,855	54,260	8,424	1,433	28,948	2,589	1,853	1,007	28,595	
광주광역시	73,524	58,472	14,170	1,011	29,264	4,817	4,141	-	15,052	
대전광역시	46,806	40,775	12,995	1,584	17,089	1,911	1,732	-	5,631	
울산광역시	24,817	15,059	2,362	888	9,277	770	90	-	9,798	
경기도	411,407	287,273	20,094	5,640	189,357	36,088	1,908	6,684	208	124,134
강원도	62,214	48,103	4,561	1,188	17,440	9,975	5,924	6,630	-	14,111
충청북도	66,664	45,672	6,139	2,071	25,475	2,167	6,014	1,523	-	20,992
충청남도	71,674	38,428	4,768	1,405	20,948	3,924	3,106	1,612	-	33,246
전라북도	78,109	60,520	9,533	1,999	28,064	4,996	9,700	1,422	-	17,589
전라남도	91,170	71,331	5,001	476	17,023	16,175	27,549	3,873	-	19,839
경상북도	71,756	50,712	7,244	1,720	23,380	9,915	5,721	336	-	21,044
경상남도	66,425	54,372	5,013	1,375	31,303	2,487	3,769	4,825	-	12,053
세종특별자치시	9,291	5,726	-	900	55	1,399	1,552	1,661	-	3,565
제주특별자치도	19,756	11,184	1,096	690	6,350	2,168	468	-	-	8,572

임대 주택법상 임대 주택의 차이점

구분	건설 임대 주택		민간 건설 임대 주택	매입 임대 주택
	공공 건설 임대 주택	민간 임대 주택		
임대 보증금 및 임대료	국토부 고시 '표준 임대 보증금 및 임대료' 적용 * 중형 공공 임대 주택(전용 면적 85㎡ 초과) 및 민간 건설 공공 택지(85㎡ 이하, 10년 임대 주택 제외)	제한 없음	제한 없음	제한 없음 * 준공공 임대 주택은 최초 임대 보증금 및 임대료를 시세 이하로 제한
임대 의무 기간	5, 10, 20, 30, 50년	4년, 8년	5년, 10년	
임차인 자격 및 선정	무주택 세대 구성원	임대 사업자가 결정 (제한 없음)	임대 사업자가 결정 (제한 없음)	

임대 주택은 임대 사업자의 주택 취득 형태에 따라 건설 임대 주택과 매입 임대 주택으로 구분된다. 「임대 주택법」 제2조, 「임대 주택법 시행령」 제2조(2). 전자는 주택 건설 사업자 또는 임대 사업자가 건설하여 임대하는 주택을 의미하며, 후자는 임대 사업자가 매매 등으로 소유권을 취득해 임대하는 주택이다. 임대 사업자는 국가, 지방 자치 단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 주택 임대 사업을 하기 위해 등록된 자 및 임대 주택 조합을 뜻한다.

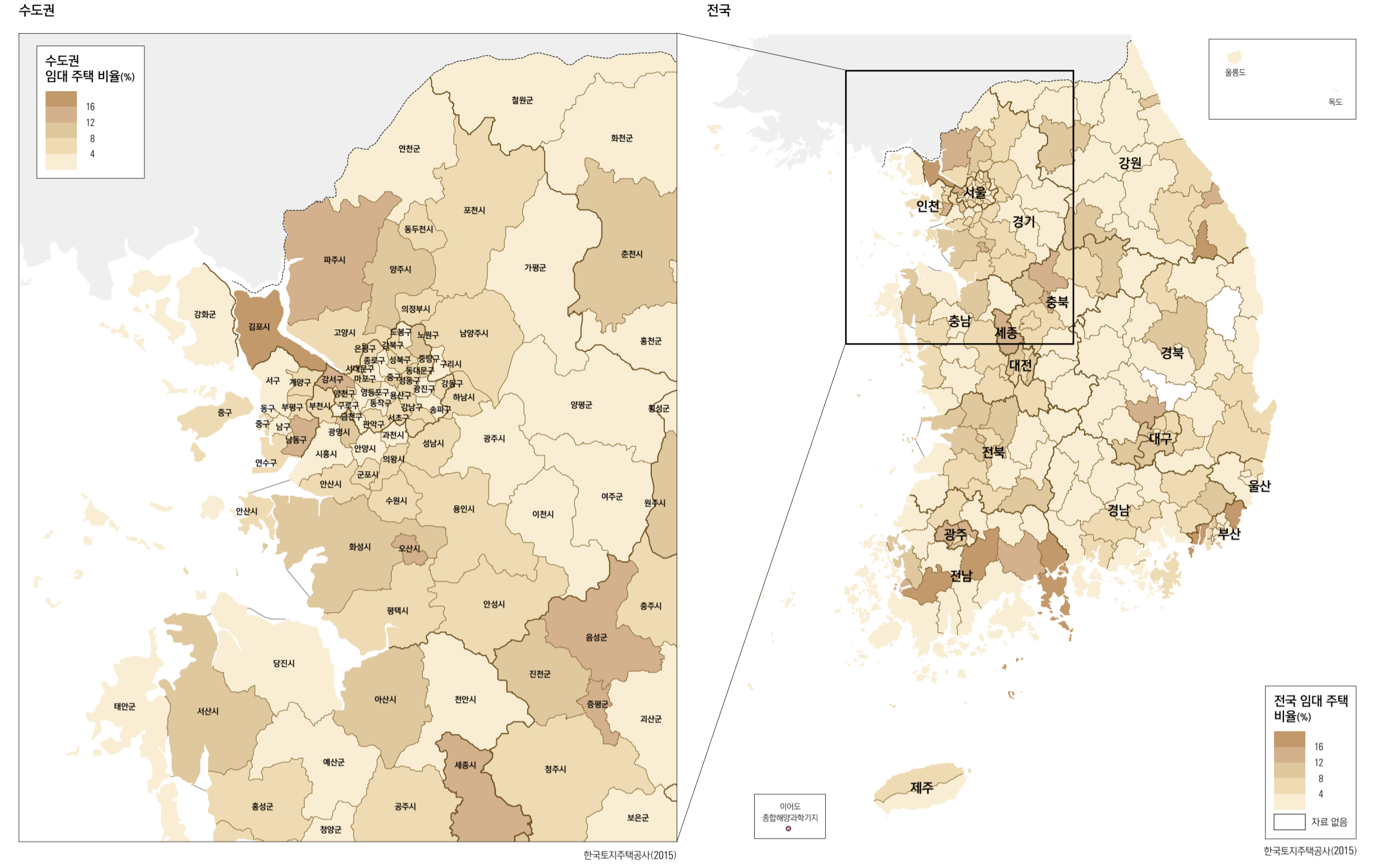
또한 건설 임대 주택은 크게 공공 건설 임대 주택과 민간 건설 임대 주택으로 구분되는데, 전자는 국가 또는 지방 자치 단체의 재정 또는 주택 도시 기금의 지원을 받아 건설되거나 공공 사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대 주택이며, 후자는 그 나머지에 해당한다. 공급 주체에 따라서는 크게 공공과 민간으로 구분되며, 공공 부문의 경우 임대 기간, 규모 등 임대 형식의 특징에 따라 영구 임대, 국민 임대, 장기 전세 임대 등으로 구분한다. 이밖에 도시방공사 전세 계약의 방식으로 입주해 공급하는 전세 후 임대 주택, 공공의 임대 사업자가 10년 이상 임대하는 준공공 임대 주택 등이 있다.

임대 주택 종류별 공급 주체

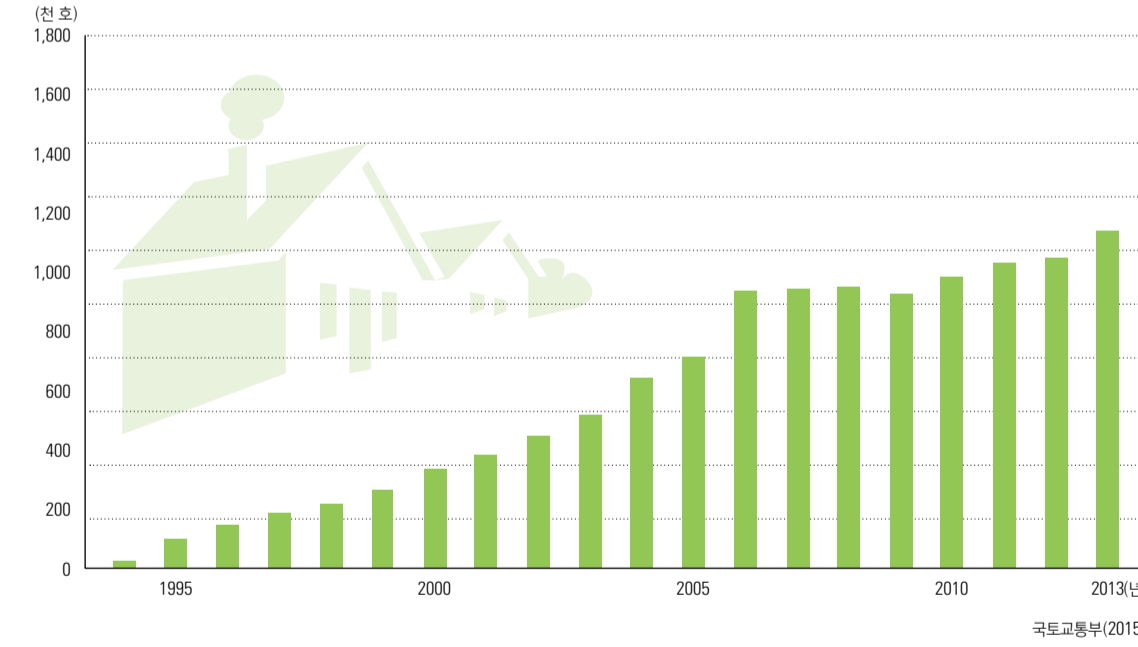
구분	유형	공급 주체	임대 기간	규모(전용)
공공 임대	영구 및 50년 공공 임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	영구	40㎡ 이하
	50년	60㎡ 이하		
	국민 임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡ 이하
	장기 전세	국가, 지자체, LH, 지방공사	20년	85㎡ 이하
	매입 임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
민간 임대	5년~10년 공공 임대	LH, 지방공사, 민간업체	5년~10년	149㎡ 이하
	전세 임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	행복 주택, 민간 업체, 개인 등	국가, 지자체, LH, 지방공사, 민간 업체, 개인 등	6년~20년	45㎡ 이하

표의 임대 주택 재고 현황은 임시 사용을 포함한 임대 사용 승인 또는 준공 검사를 득하여 임대 중에 있는 주택 물량을 의미한다. 사업자에 따라 지방 자치 단체, 한국토지주택공사(LH), 민간으로 구분되며, 주택 건설-매입을 통해 어떠한 임대 형식을 취하고 있는지 표기되어 있다. 전체 재고 중 공공의 건설-매입은 약 60%이며, 약 10%의 물량이 민간 취득 이후 공공 부문의 공급으로 편입되었다. 공공 부문의 임대 형태 중 가장 많은 비중을 차지하는 것은 국민 임대(30.5%)이며, 영구 임대(11.3%), 전세 임대(6.8%)가 그 뒤를 따른다.

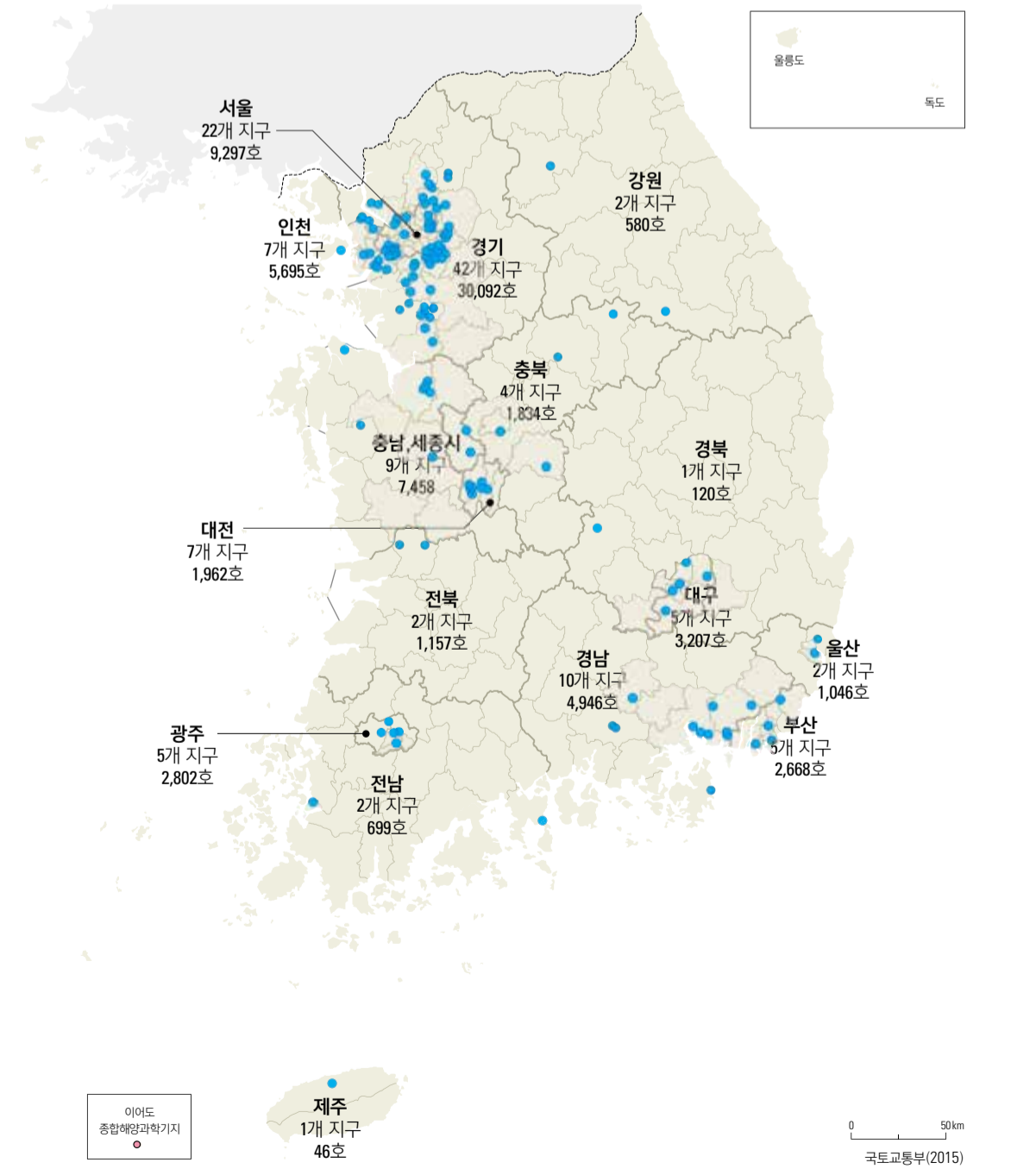
전체 가구 수 대비 임대 주택 비율



임대 주택 재고 현황(2014년)



행복 주택 건설 계획(2015년)



행복 주택이란 신혼부부, 사회 초년생, 대학생 등 젊은 계층의 주거 불안 해소를 위해 직주 근접이 가능한 곳에 공급되는 공공 임대 주택을 의미한다. 공급 대상은 소득 기준이 아닌 특정 생애 주기의 계층으로 지정한 것. 주요 입지를 직주 근접 가능 용지로 제한하고 있다는 것이 특징이다. 행복 주택의 입주 자격은 젊은 계층에 80%, 취약 계층(국민 임대 주택 기준)과 노인 계층(공공 임대 주택 기준)에 20%를 공급하는 것이 원칙이며, 공급 대상은 기존 임대 주택 입주 대상인 무주택 세대주에서 무주택 세대 구성원으로 변경되었다. 대상 부지 또한 신

도시 등 택지 지구가 아닌 직주 근접과 저렴한 임대료를 만족하는 공공 용지, 도시 재생 용지, 공기업 용지 등이다. 행복 주택의 사업 승인 현황은 2014년 2.6만 호(37곳), 2015년 3.8만 호(68곳)이며, 2016년에는 2.4만 호(47곳) 이상이 추진 지구로 지정되어 있다. 2015년 기준 사업 승인 지구의 세대 수 총 73,637호 가운데 경기도가 30,092호(40.9%)로 가장 많으며, 서울특별시(9,325호, 12.7%), 충청남도(7,458호, 10.1%) 순이다.