

목차

01 연구개요	2
1_ 연구배경 및 목적	2
2_ 연구내용 및 방법	4
02 서울시 주거사정과 주택시장의 변화	8
1_ 주택현황 및 주거사정	8
2_ 주택시장의 변화	16
03 중고령층과 청년층의 주거문제 및 욕구	22
1_ 중고령층과 청년층의 주거상황	22
2_ 중고령층 임대인과 청년층 임차인의 주거문제 및 욕구	25
3_ 정책적 시사점	40
04 주요 선진국의 부담가능 주택정책	44
1_ 영국의 부담가능 주택정책	45
2_ 미국의 부담가능 임대주택 공급정책	51
3_ 호주의 임대주택 부담가능성 확보계획	59
4_ 정책적 시사점	65
05 서울의 주택문제에 대한 대응방향	70
1_ 저성장시대에 상응하는 주택정책	70
2_ 저출산·고령화시대에 대응하는 주택정책	74

06 부담가능성 제고를 위한 영역별 정책과제	78
1_ 역세권 토지이용의 고도화를 통한 임대주택 공급	78
2_ 주거복지정책의 개편	89
3_ 리모델링 지원 및 세대구분형 주택 공급	103
4_ 주택금융제도의 개선	106
5_ 부동산세제의 개편	109
6_ 주택임대차 제도의 개선	112
참고문헌	117
Abstract	120



표

[표 2-1] 가구주연령별 가구 변화의 추계	9
[표 2-2] 가구원수별 가구 변화의 추계	10
[표 2-3] 최저주거기준 미달가구의 비율	15
[표 2-4] 비주택 거주가구의 변화추이	16
[표 2-5] 서울시 전·월세 거래량 추이	20
[표 3-1] 수도권외의 가구주연령별 자산	22
[표 3-2] 서울시 가구주연령별 주택점유형태(2010년)	23
[표 3-3] 연령대별 자가 및 임차가구의 주거이동 및 주택개선 의향 및 내용	24
[표 3-4] 심층면접조사 대상자의 현황	25
[표 3-5] 심층면접조사의 내용	26
[표 3-6] 주택임대사업자(준공공임대주택) 등록 시 혜택	32
[표 4-1] 잉글랜드의 부담가능 주택 공급량 추이	49
[표 4-2] 뉴욕시 LIHTC 임대주택의 입주기준	52
[표 4-3] 뉴욕시 LIHTC 임대주택의 임대료 상한선	52
[표 4-4] 미국 LIHTC의 세액공제액 산출방식의 예시(2016년 9월 기준)	53
[표 4-5] 뉴욕시 부담가능 주택정책의 추진현황	56
[표 4-6] 뉴욕시 부담가능 주택의 공급실적	58
[표 4-7] 호주 NRAS 주택 입주가구의 소득기준	61
[표 4-8] 호주 NRAS 주택 1호당 인센티브의 추이	63
[표 4-9] 호주 NRAS 임대주택의 규모별 분포	64
[표 6-1] 현행 역세권 2030 청년주택과 뉴스테이의 비교	83

[표 6-2] 단기·장기의 임대료체계 개편방향	95
[표 6-3] 주거급여·에너지바우처와 서울형 주택바우처의 내용	97
[표 6-4] 준공공임대주택 제도의 변화	100
[표 6-5] 현행 임대소득세의 내용	111
[표 6-6] 주택임대소득에 대한 과세제도 비교	111



그림

[그림 1-1] 연구의 체계 및 흐름도	5
[그림 2-1] 가구 및 인구구조 변화추이	8
[그림 2-2] 가구주연령별 가구 비중의 추계	9
[그림 2-3] 주택건설 인·허가실적	11
[그림 2-4] 주택재고 현황	11
[그림 2-5] 주택보급률 현황	12
[그림 2-6] 1,000인당 주택수	13
[그림 2-7] 연소득 대비 주택가격의 비율(PIR)	14
[그림 2-8] 월소득 대비 임대료의 비율(RIR)	14
[그림 2-9] 주택 매매가격지수 변화추이	17
[그림 2-10] 주택 전세가격지수 변화추이	17
[그림 2-11] 아파트 매매가격 대비 전세가격의 비율	19
[그림 3-1] 자가가구의 가구주연령별 구성	23
[그림 4-1] 부담가능 주택정책의 성격과 배경	44
[그림 4-2] 영국의 부담가능 주택 프로그램의 내용 및 사업구조	46
[그림 4-3] 영국의 사회임대인 지원 및 사업구조	48
[그림 4-4] 영국의 부담가능 주택 공급추이와 개념	49
[그림 4-5] 미국 저소득층 주택 세액공제의 사업구조	54
[그림 4-6] 미국 LIHTC 임대주택의 공급실적	55
[그림 4-7] 뉴욕시 부담가능 주택의 배분계획	56

[그림 4-8] 뉴욕시 부담가능 주택정책의 민간 지원구조	57
[그림 4-9] 뉴욕시 부담가능 주택의 소득계층별 공급현황	59
[그림 4-10] 호주 임대주택 부담가능성 확보계획의 정책대상	61
[그림 4-11] 호주 NRAS의 기본 사업모델	62
[그림 4-12] 호주 NRAS 임대주택 공급량	64
[그림 5-1] 잠재성장률의 추이 및 시나리오별 전망	70
[그림 5-2] 저성장시대 주택정책의 방향	72
[그림 5-3] 합계출산율과 고령인구비율 추이	74
[그림 5-4] 세대통합적 방식을 통한 부담가능주택 공급모델	76
[그림 6-1] 도심(역세권)의 상황과 TOD의 필요성	79
[그림 6-2] 역세권에서의 임대주택 공급모델	80
[그림 6-3] 신규공급 시 장기전세주택(SHift)의 제도 개선방안	82
[그림 6-4] 주택개량 거버넌스 체계의 구축	88
[그림 6-5] 주택개량사업의 지원대상 선정 및 공사절차 개념도	88
[그림 6-6] 부담가능 임대주택과 주거복지정책의 방향	90
[그림 6-7] 부담가능 임대주택의 확대방안	91
[그림 6-8] 공공임대주택의 공급목표와 새로운 공급방식	93
[그림 6-9] 공공임대주택 관리의 개선방안	94
[그림 6-10] 주거비 보조제도의 확대방향	98
[그림 6-11] 주거비 보조제도의 발전방안	99
[그림 6-12] 준공공임대주택 제도의 개선방안	101
[그림 6-13] 공동주택의 장기수선 개념도	103
[그림 6-14] 세대구분형 주택의 개념도	106
[그림 6-15] 수요자 대상 주택금융의 개선방향	107
[그림 6-16] 주택도시기금(구 국민주택기금)의 융자운용 추이	108

[그림 6-17] 부동산세제의 문제점	109
[그림 6-18] 그동안 제기된 부동산세제관련 개혁 요구와 검토	110
[그림 6-19] 임대소득세 도입의 필요성과 걸림돌	112
[그림 6-20] 주택임대차 제도의 개선방안	113

