

2023 충청남도 주거실태조사를 통해 알아본 주거정책 방향

최정현 초빙책임연구원, 임준홍 선임연구원



*본 연구는 충청남도 도정책과제 "충청남도 주거종합계획(2023-2032)"을 요약 정리한 것임.

충남연구원
Chungnam Institute

최근 부동산 정책 및 이슈

- ### 중앙정부 주택·주거정책 방향
- 수도권 3기 신도시 등 전국 250만호 이상 주택 공급
 - 임대차 시장 정상화를 통해 임대주택 공급 촉진 및 등록임대주택 확충 - 공공분양주택 50만호 공급 계획 발표
 - 생애최초주택 구입가구 대출규제 완화(LTV 60~70% → 80%)

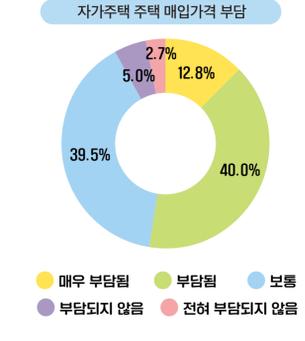
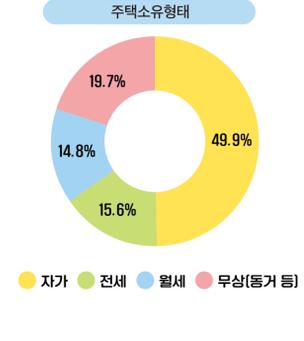
- ### 충청남도 주택·주거정책 방향
- 충청남도는 리브트게더 정책을 통해 청년, 신혼부부, 노년층 등 다양한 주거취약계층에게 상대적으로 저렴하게 주택을 공급하여 안정적인 정착 지원
 - 리브트게더 정책은 도시형, 농촌형, 어촌형 등으로 구분되며, 지역별 여건 따라 공급규모 및 방식이 상이. 주거정착 디딤돌 역할을 위해 분양방식과 임대방식을 혼용하여 추진

분석결과

본 조사는 충청남도 주거종합계획(2023-2032) 수립을 위하여 충청남도 15개 시·군 1,400명을 대상으로 2023년 3~4월 중 설문조사를 실시하였으며, 조사결과를 바탕으로 충청남도 주택 및 주거정책 수립을 위한 시사점을 도출하고자 한다.

01 충남도민의 주거환경 만족도

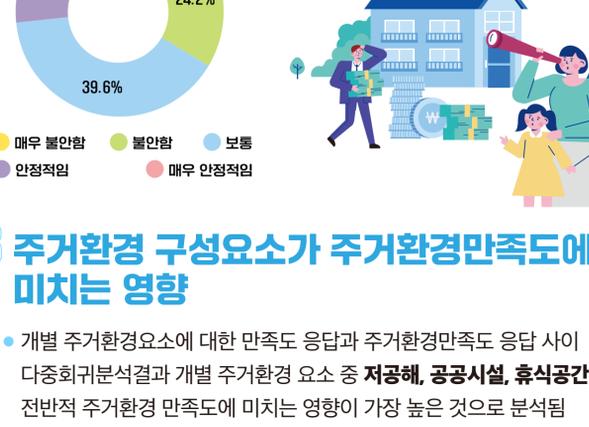
- 충남도민의 주거환경 만족도 평균은 **3.21**
- 권역별 분석결과 북부권이 **3.31**로 가장 높은 것으로 조사되었으며, 금강권, 서해안권은 각각 **3.15**, **3.16**으로 비슷한 수준으로 나타남



주: 만족도 점수는 5점 척도로 조사(매우불만 1점, 불만 2점, 보통 3점, 만족 4점, 매우만족 5점)

02 주택 소유형태 및 형태별 주거비용 부담

- 응답자의 49.9%가 자가주택 보유, 30.4%는 전월세 거주자로 조사됨
- 자가주택 소유자의 52.8%는 주택매입 비용에 부담을 느끼고 있으며, 전세 거주자의 68.6%는 전세보증금 마련에 대한 부담, 월세 거주자의 56.8%는 월세 지출에 대한 부담을 느끼고 있음
- 전월세 거주 응답자의 34.0%가 주거 안정성에 불안함을 느끼고 있음



03 주거환경 구성요소가 주거환경만족도에 미치는 영향

- 개별 주거환경요소에 대한 만족도 응답과 주거환경만족도 응답 사이 다중회귀분석결과 개별 주거환경 요소 중 **저공해, 공공시설, 휴식공간**이 전반적 주거환경 만족도에 미치는 영향이 가장 높은 것으로 분석됨

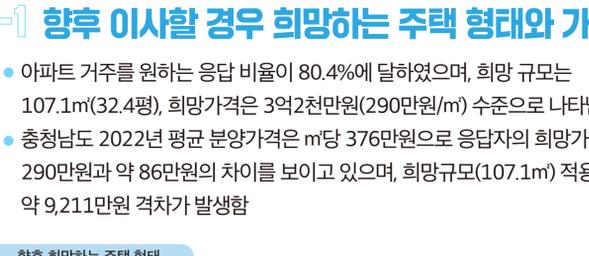
주거환경 구성요소별 주거환경만족도에 미치는 영향

주거환경 구성요소	β	순위
3-1) 공공시설(주민센터, 시청, 경찰서 등)	0.11565***	2
3-2) 교육시설(학교, 학원, 유치원 등)	0.10322***	4
3-3) 의료시설(병원, 보건소 등)	0.04147-	8
3-4) 휴식공간(공원, 녹지 등)	0.10468***	3
3-5) 쇼핑시설(전통시장, 대형마트, 판매시설 등)	0.08740***	6
3-6) 교통시설(도로, 대중교통 등)	0.06313**	7
3-7) 주차장(주차장 확보-부족 등)	0.03299-	9
3-8) 범죄·보행안전(치안, 교통사고 등)	0.09856***	5
3-9) 저공해환경(소음, 빛 공해, 환경오염 등)	0.15370***	1

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.'

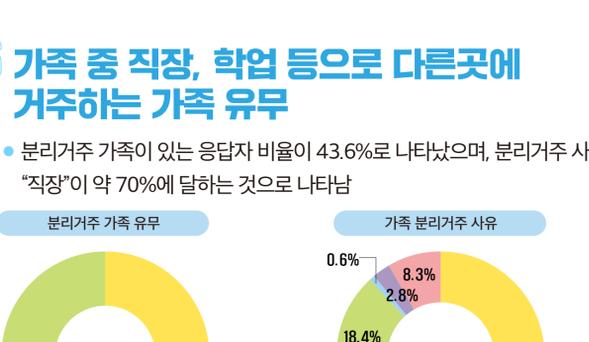
04 주택공급 및 관리정책, 주거복지정책 중요도

- 주택공급 및 관리정책은 전역적 측면에서 "적정가격의 주택공급", "기성 시가지 주거환경 개선"의 중요도가 가장 높게 나타남
- 권역별로 보면 **금강권**은 주택의 양적 공급확대, **서해안권**은 노후공동주택 관리와 세입자 주거보조 등 주거취약계층 지원 확대, **북부권**은 기성시가지 주거환경개선의 중요도가 높게 나타남
- 주거복지정책은 전역적 측면에서 "세입자 주거안정대책" 중요도가 가장 높게 나타남



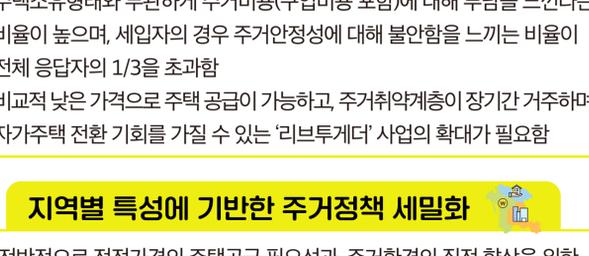
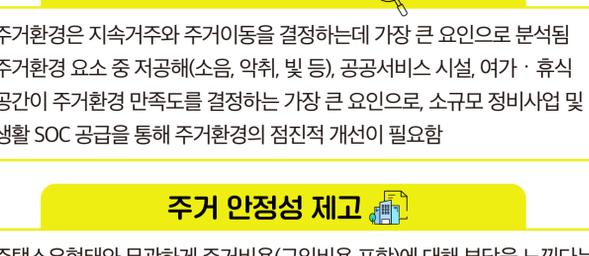
05 향후 이사계획

- 향후 이사계획이 있는 응답자는 약 60.4%
- 이사 이유는 더 좋은 주거환경을 위해서라는 답변이 38.3%, 더 좋은 주택 26.0%로 나타남



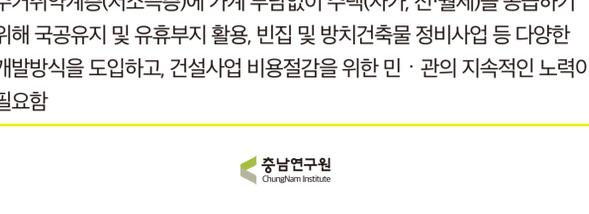
05-1 향후 이사회 경우 희망하는 주택 형태와 가격

- 아파트 거주를 원하는 응답 비율이 80.4%에 달하였으며, 희망 규모는 107.1m²(32.4평), 희망가격은 3억2천만원(290만원/m²) 수준으로 나타남
- 충청남도 2022년 평균 분양가격은 m² 376만원으로 응답자의 희망가격인 290만원과 약 86만원의 차이를 보이고 있으며, 희망규모(107.1m²) 적용시 약 9,211만원 격차가 발생함



06 가족 중 직장, 학업 등으로 다른곳에 거주하는 가족 유무

- 분리거주 가족이 있는 응답자 비율이 43.6%로 나타났으며, 분리거주 사유는 "직장"이 약 70%에 달하는 것으로 나타남



도민의 더 나은 삶을 지원하는 주택·주거정책 수립을 위한 제언

주거 환경 정비

- 주거환경은 지속거주와 주거이동을 결정하는데 가장 큰 요인으로 분석됨
- 주거환경 요소 중 저공해(소음, 악취, 빛 등), 공공서비스 시설, 여가·휴식 공간이 주거환경 만족도를 결정하는 가장 큰 요인으로, 소규모 정비사업 및 생활 SOC 공급을 통해 주거환경의 점진적 개선이 필요함

주거 안정성 제고

- 주택소유형태와 무관하게 주거비용(구입비용 포함)에 대해 부담을 느낀다는 비율이 높으며, 세입자의 경우 주거안정성에 대해 불안함을 느끼는 비율이 전체 응답자의 1/3을 초과함
- 비교적 낮은 가격으로 주택 공급이 가능하고, 주거취약계층이 장기간 거주하며 자가주택 전환 기회를 가질 수 있는 '리브트게더' 사업의 확대가 필요함

지역별 특성에 기반한 주거정책 세밀화

- 전반적으로 적정가격의 주택공급 필요성과, 주거환경의 질적 향상을 위한 기성시가지 주거환경 개선 요구가 강함
- 금강권은 주택의 양적 공급확대를 위한 수요분석과 공급활성화 정책, 서해안권은 노후주택보수 지원, 주택 바우처 등 사업 확대, 북부권은 쇠퇴한 기성시가지 환경을 개선할 수 있는 소규모주택정비 관리지역 등 제도를 적극 추진해야 함

부담없는 주택공급 확대

- 향후 이사계획이 있는 가구와 분리 거주중인 가구 등을 고려하면 향후 신규주택 수요는 지속될 것으로 전망됨
- 향후 희망하는 주택의 가격은 소득분위 구간에 따라 최대 1.8배 차이가 나는 것으로 분석됨
- 주거취약계층(저소득층)에 가계 부담없이 주택(자가, 전·월세)을 공급하기 위해 국공유지 및 유휴부지 활용, 빈집 및 방치건축물 정비사업 등 다양한 개발방식을 도입하고, 건설사업 비용절감을 위한 민·관의 지속적인 노력이 필요함