

|        |             |
|--------|-------------|
| 의안번호   | 2202206     |
| 의 퇴 인  | 이소영의원       |
| 회 답 일  | 2024.10.10. |
| 추 계 번호 | 24B2289     |

# 공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서】



**국회예산정책처**  
National Assembly Budget Office

## I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 국가가 6년 분양전환 공공임대주택을 무주택 신혼부부 중 자녀수에 따라 분양전환 가격을 감면하고, 이를 일반회계와 주택도시기금을 통하여 지원할 경우 추가재정소요는 시나리오별로 다음과 같이 추계됨
- (시나리오 1) 무주택·유자녀 신혼부부에게 분양전환 공공임대주택이 모두 공급되고, 국가가 분양전환 가격을 자녀수에 따라 감면·지원할 경우 추가재정소요는 향후 5년 동안 10조 7,430억원으로 추계됨
  - (시나리오 2) 무주택 신혼부부에게 분양전환 공공임대주택이 공급되고, 국가가 분양전환 가격을 자녀수에 따라 감면·지원할 경우 추가재정소요는 향후 5년 동안 5조 6,615억원으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2033~2037년

(단위: 억원)

|                                         |                       | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 합계      | 연평균    |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 신혼부부 공공주택 우선 공급에 관한 특례<br>(안 제48조의8 신설) | 시나리오 1<br>(무주택·유자녀가구) | 21,486 | 21,486 | 21,486 | 21,486 | 21,486 | 107,430 | 21,486 |
|                                         | 시나리오 2<br>(무주택가구)     | 11,323 | 11,323 | 11,323 | 11,323 | 11,323 | 56,615  | 11,323 |

주: 개정안에 따른 추가재정소요는 6년 분양전환 공공임대주택에 입주하게 될 무주택 신혼부부 임차인의 자녀 수 현황정보가 부재하여, 통계청 신혼부부 통계의 무주택 신혼부부 자녀현황 분포와 동일할 것으로 가정하여 추산한 결과이며, 분양전환 가격의 경우 단지의 입지, 면적 등에 따라 달라질 수 있으나 이를 별도로 추정하기 곤란하여 최근 분양전환된 단지의 평균가격을 기준으로 추산한 결과이므로 향후 실제 분양전환 공공임대주택에 입주하는 신혼부부의 자녀수, 단지의 입지 및 면적에 따라 추계액은 달라질 수 있음

## Ⅱ. 재정수반요인

| 연번 | 조·항(조제목)                                   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고   |
|----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1  | 안 제48조의8 신설<br>(신혼부부 공공주택 우선<br>공급에 관한 특례) | 제48조에도 불구하고 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택(임대의무기간이 6년인 공공건설임대주택을 말함. 이하 이 조에서 같다) 건설량의 100분의 70의 범위에서 신혼부부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계증명서상 신고일부터 10년 이내이거나 입주자 모집공고일부터 6개월 이내에 혼인할 예정인 사람을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 9세 이하의 자녀가 있는 사람에게 우선 공급하여야 함(제1항)                                                                                                                                                          | 의무규정 |
|    |                                            | 제1항에 따른 공공건설임대주택의 입주자의 자격, 선정 방법에 관한 사항은 다음 각 호에 따름(제2항)<br>1. 입주자의 자격은 무주택자로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 사람으로 함<br>가. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 소득이 2억 5천만원 이하일 것<br>나. 입주자 모집공고일이 속하는 연도의 직전 연도의 가구의 부동산, 자동차 등 자산의 합이 5억원 이하일 것<br>2. 입주자의 선정 방법은 다음 각 목의 순위에 따름<br>가. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 3명 이상인 경우<br>나. 자녀가 2명인 경우<br>다. 자녀가 1명인 경우<br>라. 자녀가 없는 신혼부부<br>3. 자녀 수의 인정방법 등 그밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함 | 의무규정 |
|    |                                            | 공공주택사업자는 제1항에 따라 공급한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 함. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제3항)<br>1. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우<br>2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는                                                                                                                                                      | 의무규정 |

| 연번 | 조·항(조제목)                                   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고   |
|----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|    | 안 제48조의8 신설<br>(신혼부부 공공주택 우선<br>공급에 관한 특례) | <p>혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우</p> <p>3. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우</p> <p>4. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우</p> <p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</p> |      |
|    |                                            | <p>제3항에 따른 우선 분양전환 가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하되, 다음 각 호의 금액(최초 입주자 모집공고 당시 가격을 기준으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 말한다)을 합한 금액에서 임대임대기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없음(제7항)</p> <p>1. 택지비 및 그 이자</p> <p>2. 공사비</p> <p>3. 간접비</p> <p>4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용</p>                                                                         | 의무규정 |
|    |                                            | <p>제3항에 따른 우선 분양전환 가격은 다음 각 호의 구분에 따라 감면함(제10항)</p> <p>1. 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우와 입주자 모집공고일 이후 출생한 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 4명 이상인 경우: 분양전환 가격의 전부</p> <p>2. 자녀가 3명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 70</p> <p>3. 자녀가 2명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 50</p> <p>4. 자녀가 1명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 30</p>                                              | 의무규정 |
|    |                                            | <p>제10항에 따른 우선 분양전환 가격의 감면에 필요한 재원은 일반회계, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금 등에 의함(제11항)</p>                                                                                                                                                                                                                                                  | 의무규정 |

### Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

#### 1. 재정수반요인별 추계 여부

| 연번 | 조·항(조제목)                                   | 추계여부 | 비고                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 안 제48조의8 신설<br>(신혼부부 공공주택 우선<br>공급에 관한 특례) | ○    | • (추계) 분양전환 공공임대주택에 거주하는 신혼부부의<br>자녀 현황에 관한 정보가 불확정적이어서, 통계청 신혼부<br>부 통계의 자녀현황 정보를 바탕으로 시나리오별로 구분<br>하여 소요비용을 추산함 |

#### 2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 국가가 분양전환 공공임대건설주택(임대의무기간이 6년인 공공  
건설임대주택이며, 이하 ‘분양전환 공공주택’이라 함)에 입주하는 신혼부  
부의 자녀수에 따라 분양전환 가격의 일부를 감면하고, 이를 일반회계 및  
주택도시기금 등으로 지원하도록 하고 있어, 추가재정소요가 예상됨
  - 개정안은 분양전환되는 6년 임대 공공임대주택 건설물량 중 70%에 해당  
하는 건설 물량을 신혼부부에 우선분양하고, 입주하는 신혼부부의 자녀수  
에 따라 분양전환가격을 감면하도록 규정하고 있음
  - 분양전환 공공주택에 입주하는 신혼부부의 자녀수, 공공주택의 분양전환 가  
격, 분양전환의 방법·절차, 입주 신혼부부의 자녀수 등에 관하여 필요한  
사항은 대통령령으로 위임되어 있어 현재 이를 특정하는 데 한계가 있음
  - 다만, 정부는 분양전환 공공주택을 2023~2027년까지 총 10만호를 공급하  
는 계획을 발표한 바 있으며, 2023년부터 일부 단지 등에 대한 인허가가  
이뤄지고 있는 단계여서 추계기간 동안 매년 2만호씩 공급되고 이 중 70%  
인 14,000호가 신혼부부에게 공급되는 것으로 가정함
- 신혼부부의 자녀수, 소득기준, 무주택 여부 등은 현재 가용할 수 있는  
통계청 신혼부부 통계를 활용하도록 함
  - 안 제48조의8제2항은 직전년도 소득이 2억 5천만원 이하 혼인 후 10년이

내의 신혼부부, 무주택 가구이면서 자녀가 있는 경우 입주 우선순위를 부여하고 있음

- 그런데, 현재 10년 이내의 무주택 신혼부부, 2억 5천만원 이하의 소득 등의 조건을 충족하는 신혼부부의 자녀수, 출산예정계획 등에 관한 통계자료가 부재하므로, 통계청 신혼부부 통계(혼인 후 5년 이내의 무주택 신혼부부의 자녀현황)를 바탕으로 추계에 필요한 정보를 활용하도록 함
  - 통계청 신혼부부 통계에 나타난 무주택 가구의 자녀현황 정보를 활용

□ 분양전환 공공임대주택의 건설가격은 건설가격, 감정평가가액 및 해당 주택의 입지, 면적 등에 따라 달라질 수 있어 현시점에 이를 확정하기 곤란하므로, 한국토지주택공사가 제출한 최근 분양전환된 공공임대주택(5년 분양전환, 10년 분양전환)의 평균 분양전환 가격(4.14억원)이 추계기간 유지되는 것으로 가정함

□ 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하고, 안 제48조의8의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 입주자 모집공고를 하는 경우부터 적용하도록 규정한 개정안 부칙을 참고하여, 사업승인이 시작된 분양전환 공공건설임대주택의 준공 이후 분양전환(6년 거주)까지는 최소 10년 후<sup>1)</sup>인 2033년으로 예상되므로, 추계기간은 2033년부터 2037년까지 5년으로 함

---

1) 국토교통부에 따르면 실제 단지별 사업기간은 달리 나타나지만, 사업승인 후 설계 및 시공까지 1~2년, 착공후 준공까지 평균 3년 소요될 것으로 예상되며, 입주 후 6년이 경과한 후에 분양전환이 예상되므로 최소 10년 후인 2033년부터 분양이 이뤄질 것으로 예상됨. 현재 2023년 1.4만호, 2024년 2.4만호 등 6년 분양전환 공공건설임대주택의 사업승인이 이뤄지고 있음([표 2] 참고)

### 3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따른 추계 대상은 분양전환 공공임대주택에 입주하는 신혼부부 중 자녀가 있는 경우 자녀 수별로 분양전환 가격을 감면하고 이를 국가가 지원할 때 소요 비용으로 입주가 예상되는 신혼부부의 자녀수에 감면비율을 곱하여 산정
  - 자녀(입주자 모집공고일을 기준으로 9세 이하인 경우와 입주자 모집공고일 이후 출생한 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 4명 이상인 경우: 분양전환 가격의 전부
  - 자녀가 3명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 70
  - 자녀가 2명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 50
  - 자녀가 1명인 경우: 분양전환 가격의 100분의 30
  
- 정부가 발표한 6년 임대 후 분양전환 공공임대주택의 공급계획은 2023년부터 2027년까지 10만호로서 추계기간 동안 매년 2만호가 분양전환되고 개정안에서 규정한 바와 같이 이 중 70%인 14,000호를 신혼부부에게 공급하는 것으로 가정함
  - 6년 임대 후 분양전환 공공임대주택은 2023년 1.37만호, 2024년 2.4만호의 인허가가 이뤄진 상황으로, 추계기간 분양전환 공공임대주택의 공급물량의 분양이 이뤄질 것으로 예상하여 매년 2만가구에 공급되는 것으로 가정함
  - 2만 가구 중 개정안에 따라 70%인 14,000호 물량을 무주택 신혼부부에게 공급되는 것으로 가정함

[표 2] 6년 임대 후 분양전환 공공임대주택(뉴홈 선택형) 공급계획

| 연 도         | ‘23년 | ‘24년  | ‘25년  | ‘26년   | ‘27년   | 합 계    |
|-------------|------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 사업승인물량(만호)  | 1.4  | 2.4   | 6.2   |        |        | 10     |
| 60㎡ 이하      | 85%  | 88%   | 80%   | —      | —      | —      |
| 60㎡초과 85㎡이하 | 15%  | 12%   | 20%   | —      | —      | —      |
| 기금 투입액(억원)  | —    | 4,450 | 6,909 | 11,497 | 12,632 | 35,488 |

자료: 국토교통부 제출자료

가. 신혼부부 자녀수

- 개정안은 신혼부부 자녀수에 따라 분양전환 가격의 감면율을 달리 설정하고 있어, 입주하는 신혼부부의 자녀수를 추정할 필요가 있음
  - 통계청 신혼부부 통계에 따르면 5년 이내 신혼부부의 경우 전체 가구의 57.5~58.1%가 유자녀가구로 나타남

[표 3] 신혼부부 혼인연차별 자녀 현황: 2021~2022년

|           |     | 2021년     |          |             |            | 2022년     |          |             |             |
|-----------|-----|-----------|----------|-------------|------------|-----------|----------|-------------|-------------|
|           |     |           | 자녀<br>없음 | 자녀<br>있음    | 평균<br>자녀수  |           | 자녀<br>없음 | 자녀<br>있음    | 평균<br>자녀수   |
| 5년 이내     |     | 1,101,455 | 41.9     | <b>58.1</b> | <b>0.8</b> | 1,032,253 | 42.5     | <b>57.5</b> | <b>0.79</b> |
| 혼인<br>연차별 | 1년차 | 191,904   | 71.5     | 28.5        | 0.41       | 185,830   | 69.9     | 30.1        | 0.43        |
|           | 2년차 | 209,466   | 53.5     | 46.5        | 0.6        | 187,683   | 53.3     | 46.7        | 0.6         |
|           | 3년차 | 225,865   | 39.7     | 60.3        | 0.78       | 204,883   | 40.7     | 59.3        | 0.77        |
|           | 4년차 | 236,827   | 29.4     | 70.6        | 0.97       | 221,351   | 31.3     | 68.7        | 0.94        |
|           | 5년차 | 237,393   | 22.4     | 77.6        | 1.13       | 232,506   | 24.3     | 75.7        | 1.09        |

자료: 통계청 제출자료

- 개정안은 혼인신고일로부터 10년 이내이거나 9세 이하의 자녀가 있는 사람에게 우선 공급하여야 하도록 규정하고, 분양전환 시점에 공공임대 주택에 거주하는 무주택자에게 자격을 부여하고 있음
  - 혼인 5년 이내 신혼부부 중 주택소유별 자녀현황은 다음과 같이 나타남

[표 4] 혼인 5년 이내 신혼부부 중 주택소유별 자녀현황: 2018~2022년

(단위: 쌍)

|           |     | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               | 2022                       |
|-----------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 신혼부부 수    |     | 1,322,406          | 1,260,117          | 1,183,750          | 1,101,455          | 1,032,253                  |
| 주택소유      |     | 594,721            | 557,592            | 516,481            | 479,791            | 437,452                    |
| 합계        |     | 727,685            | 702,525            | 667,269            | 621,664            | 594,801                    |
| 주택<br>미소유 | 무자녀 | 299,544<br>(41.2%) | 306,784<br>(43.7%) | 303,891<br>(45.5%) | 288,794<br>(46.5%) | <b>280,735<br/>(47.2%)</b> |
|           | 유자녀 | 428,141<br>(51.8%) | 395,741<br>(56.3%) | 363,378<br>(54.5%) | 332,870<br>(53.5%) | <b>314,066<br/>(52.8%)</b> |

|  |  |  |      | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022           |
|--|--|--|------|---------|---------|---------|---------|----------------|
|  |  |  | 1자녀수 | 296,018 | 276,110 | 256,172 | 235,758 | <b>224,421</b> |
|  |  |  | (비중) | (69.1%) | (69.8%) | (70.5%) | (70.8%) | <b>(71.5%)</b> |
|  |  |  | 2자녀수 | 111,776 | 100,628 | 90,027  | 81,336  | <b>75,159</b>  |
|  |  |  | (비중) | (26.1%) | (25.4%) | (24.8%) | (24.4%) | <b>(23.9%)</b> |
|  |  |  | 3자녀수 | 16,218  | 15,140  | 13,653  | 12,546  | <b>11,475</b>  |
|  |  |  | (비중) | (3.8%)  | (3.8%)  | (3.8%)  | (3.8%)  | <b>(3.7%)</b>  |
|  |  |  | 4자녀수 | 4,129   | 3,863   | 3,526   | 3,230   | <b>3,011</b>   |
|  |  |  | (비중) | (1.0%)  | (1.0%)  | (1.0%)  | (1.0%)  | <b>(1.0%)</b>  |

자료: 통계청 신혼부부 통계 각 년도를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

- 신혼부부에게 공급되는 14,000호에는 무주택 신혼부부가 우선입주하게 될 것으로 예상되나(안 제48조의8제2항), 입주가 예상되는 신혼부부의 자녀현황 정보를 알 수 없어 다음의 가정에 기반하여 추계함
  - (시나리오 1) 무주택 신혼부부 중 자녀가 있는 부부로 모두 우선선발되는 경우
    - 연간 공급물량 14,000가구의 자녀현황은 무주택·유자녀 신혼부부의 자녀분포를 따르는 것으로 가정
  - (시나리오 2) 무주택 신혼부부가 우선선발되는 경우
    - 연간 공급물량 14,000가구의 자녀현황은 무주택 신혼부부의 자녀분포를 따르는 것으로 가정
- (시나리오 1) 무주택 신혼부부 중 유자녀 부부에게 모두 분양하는 경우
  - 입주하는 신혼부부의 자녀현황이 통계청 신혼부부 통계(2022년)의 무주택·유자녀 신혼부부의 자녀분포를 따른다고 가정하면, 무주택·유자녀 가구의 자녀수 비중은 다음과 같이 1자녀는 유자녀가구 중 71.5%, 2자녀는 23.9%, 3자녀는 3.7%, 4자녀는 1.0%로 나타나고 있어, 이를 적용하여 추정한 결과는 다음과 같이 나타남([표 4] 참고)
    - 이 중 유자녀가구의 자녀수에 따라 분양전환 공공임대주택에 대한 정부의 분양가격 감면이 이뤄질 것으로 예상됨

[표 5] (시나리오 1) 무주택·유자녀 신혼부부의 자녀현황: 2033~2037년

|                |             | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 합계     |
|----------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 분양전환 임대주택 수(호) |             | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 56,000 |
|                | 무자녀(가구)     | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
|                | 유자녀<br>(가구) | 1자녀    | 10,010 | 10,010 | 10,010 | 10,010 | 50,050 |
|                |             | 2자녀    | 3,346  | 3,346  | 3,346  | 3,346  | 16,730 |
|                |             | 3자녀    | 518    | 518    | 518    | 518    | 2,590  |
|                |             | 4자녀    | 140    | 140    | 140    | 140    | 700    |
|                |             | 소계     | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 56,000 |

주: 분양전환 공공주택 공급물량이 모두 무주택 유자녀 가구에 우선선발되는 것으로 가정  
 자료: 통계청 신혼부부 통계 각 년도 자료를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

#### □ (시나리오 2) 무주택 신혼부부에 모두 분양하는 경우

- 입주 신혼부부의 자녀현황이 통계청 신혼부부 통계의 무주택 신혼부부의 자녀 분포를 따른다고 가정하면, 무주택 가구의 무자녀 비중은 47.2%, 유자녀 비중은 52.8%([표 4] 참고)
- 이 중 유자녀 가구의 자녀수 비중은 다음과 같이 유자녀가구 중 1자녀는 71.5%, 2자녀는 23.9%, 3자녀는 3.7%, 4자녀는 1.0%로 나타나고 있어, 이를 적용하여 추정한 결과는 다음과 같이 나타남
  - 이 중 유자녀가구의 자녀수에 따라 분양전환 공공임대주택에 대한 정부의 분양가격 감면이 이뤄질 것으로 예상됨

[표 6] (시나리오 2) 무주택(무자녀·유자녀) 신혼부부의 자녀현황: 2033~2037년

|                |             | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 합계     |
|----------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 분양전환 임대주택 수(호) |             | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 56,000 |
|                | 무자녀(가구)     | 6,608  | 6,608  | 6,608  | 6,608  | 6,608  | 33,040 |
|                | 유자녀<br>(가구) | 1자녀    | 5,282  | 5,282  | 5,282  | 5,282  | 26,410 |
|                |             | 2자녀    | 1,769  | 1,769  | 1,769  | 1,769  | 8,845  |
|                |             | 3자녀    | 270    | 270    | 270    | 270    | 1,350  |
|                |             | 4자녀    | 71     | 71     | 71     | 71     | 355    |
|                |             | 소계     | 7,392  | 7,392  | 7,392  | 7,392  | 36,960 |

자료: 통계청 신혼부부 통계 각 년도 자료를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

## 나. 분양전환 가격

□ 개정안에 따른 분양전환 가격은 건설원가와 감정평가금액을 산술평균한 가격으로 하되, 택지비 등의 금액에서 임대 의무기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없도록 규정하고 있으나, 단지별 해당 가격을 추정하기가 곤란하므로, 최근 5년 이내에 분양전환된 단지의 평균가격이 추계기간 유지되는 것으로 가정함

- 한국토지주택공사가 제출한 분양전환 공공주택 현황 및 실적자료는 다음과 같이 나타나며, 평균 4.19억원으로 나타남
  - 다만, 분양전환된 공공주택 중 서울강남권의 경우 전체 평균보다 시세가 높게 나타나(평균 7.7억원) 이상점으로 간주하여 평균값 산정 시 제외함

[표 7] 분양전환 공공주택 분양전환 가격

(단위: 백만원)

| 입주<br>년도 | 분양전환<br>년도 | 단지명                         | 면적<br>(㎡) | 총세대<br>(호) | 분양전환<br>계약세대<br>(호) | 입주자모집<br>공고시점<br>주택가격 | 분양전환<br>가격 |
|----------|------------|-----------------------------|-----------|------------|---------------------|-----------------------|------------|
| 2015     | 2021       | 수원호매실13(분납)                 | 59        | 1,428      | 1,368               | 145                   | 315        |
|          |            | 미사강변도시 A12블록<br>(분납)        | 74        | 331        | 316                 | 234                   | 658        |
|          |            |                             | 84        | 333        | 310                 | 263                   | 728        |
|          |            | 미사강변도시 A16블록<br>(분납)        | 51        | 388        | 363                 | 153                   | 514        |
|          |            |                             | 59        | 232        | 207                 | 177                   | 617        |
| 2016     | 2021       | 인천서창2 LH청아안<br>(서창3단지, 10년) | 61        | 232        | 178                 | 155                   | 286        |
|          |            |                             | 74        | 319        | 241                 | 187                   | 343        |
|          |            |                             | 84        | 191        | 134                 | 213                   | 384        |
|          |            | 부천옥길A2블록(분납)                | 59        | 924        | 874                 | 149                   | 493        |
| 2017     | 2023       | 행정중심복합도시<br>2-2(M2)BL(10년)  | 59        | 294        | 184                 | 136                   | 292        |
|          |            |                             | 65        | 24         | 9                   | 154                   | 316        |
|          |            |                             | 72        | 64         | 47                  | 173                   | 326        |
|          |            |                             | 74        | 267        | 196                 | 175                   | 350        |
|          |            |                             | 79        | 45         | 24                  | 189                   | 373        |
|          |            |                             | 84        | 470        | 307                 | 201                   | 409        |
|          | 2024       | 구리갈매2단지(이스트<br>힐, 10년)      | 51        | 608        | 10                  | 139                   | 301        |
|          |            |                             | 59        | 836        | 7                   | 161                   | 349        |
| 평균       |            |                             |           |            |                     |                       | 414.9      |

자료: 한국토지주택공사 제출자료

## 다. 추계 결과

- (시나리오 1) 개정안에 따라 국가가 6년 분양전환 공공임대주택을 무주택 신혼부부 중 모두 유자녀 가구에 공급하고, 분양전환 가격을 자녀수에 따라 감면·지원할 경우 추가재정소요는 2033년 2조 1,486억원 등 향후 5년 동온 10조 7,430억원으로 추계됨

[표 8] 개정안에 따른 추가재정소요: 2033~2037년

(단위: 억원)

|                                |                     | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 합계      |
|--------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 분양가구<br>자녀수<br>(시나리오 1, 호)     | 1자녀(a)              | 10,010 | 10,010 | 10,010 | 10,010 | 10,010 | 50,050  |
|                                | 2자녀(b)              | 3,346  | 3,346  | 3,346  | 3,346  | 3,346  | 16,730  |
|                                | 3자녀(c)              | 518    | 518    | 518    | 518    | 518    | 2,590   |
|                                | 4자녀(d)              | 140    | 140    | 140    | 140    | 140    | 700     |
|                                | 소계<br>(A=a+b+c+d)   | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 70,000  |
| 분양전환 가격(p, 억원)                 |                     | 4.149  | 4.149  | 4.149  | 4.149  | 4.149  | —       |
| 분양전환<br>감면액 지원<br>(시나리오 1, 억원) | 1자녀<br>(C=a×p×0.3)  | 12,459 | 12,459 | 12,459 | 12,459 | 12,459 | 62,297  |
|                                | 2자녀<br>(D=b×p×0.5)  | 6,941  | 6,941  | 6,941  | 6,941  | 6,941  | 34,706  |
|                                | 3자녀<br>(E=c×p×0.7)  | 1,504  | 1,504  | 1,504  | 1,504  | 1,504  | 7,522   |
|                                | 4자녀<br>(F=d×p)      | 581    | 581    | 581    | 581    | 581    | 2,904   |
|                                | 추가재정소요<br>(C+D+E+F) | 21,486 | 21,486 | 21,486 | 21,486 | 21,486 | 107,430 |

주 1. 시나리오 1은 무주택 신혼부부 중 유자녀가구가 모두 선발된 경우를 가정

2. 개정안에 따른 추가재정소요는 6년 분양전환 공공임대주택에 입주하게 될 무주택 신혼부부 임차인의 자녀수 현황정보가 부재하여, 통계청 신혼부부 통계의 무주택 신혼부부 자녀현황 분포와 동일할 것으로 가정하여 추산한 결과이며, 분양전환 가격의 경우 단지의 입지, 면적 등에 따라 달라질 수 있으나 이를 별도로 추정하기 곤란하여 최근 분양전환된 단지의 평균가격을 기준으로 추산한 결과이므로 향후 실제 분양전환 공공임대주택에 입주하는 신혼부부의 자녀수, 단지의 입지 및 면적에 따라 추계값은 달라질 수 있음

- (시나리오 2) 개정안에 따라 국가가 6년 분양전환 공공임대주택을 무주택 신혼부부 중 자녀가 있는 경우 분양전환 가격을 자녀수에 따라 감면·지원할 경우 추가재정소요는 2033년 1조 1,323억원 등 향후 5년 동은 5조 6,615억원으로 추계됨

[표 9] (시나리오 2) 개정안에 따른 추가재정소요: 2033~2037년

|                            |                     | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 합계     |
|----------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 분양가구<br>자녀수<br>(시나리오 2, 호) | 1자녀(e)              | 5,282  | 5,282  | 5,282  | 5,282  | 5,282  | 50,020 |
|                            | 2자녀(f)              | 1,769  | 1,769  | 1,769  | 1,769  | 1,769  | 16,750 |
|                            | 3자녀(g)              | 270    | 270    | 270    | 270    | 270    | 2,560  |
|                            | 4자녀(h)              | 71     | 71     | 71     | 71     | 71     | 670    |
|                            | 소계<br>(B=e+f+g+h)   | 7,392  | 7,392  | 7,392  | 7,392  | 7,392  | 36,960 |
| 분양전환 가격(p, 억 원)            |                     | 4.149  | 4.149  | 4.149  | 4.149  | 4.149  | —      |
| 분양전환<br>감면액 지원<br>(시나리오 2) | 1자녀<br>(G=e×q×0.3)  | 6,575  | 6,575  | 6,575  | 6,575  | 6,575  | 32,873 |
|                            | 2자녀<br>(H=f×q×0.5)  | 3,670  | 3,670  | 3,670  | 3,670  | 3,670  | 18,349 |
|                            | 3자녀<br>(I=g×q×0.7)  | 784    | 784    | 784    | 784    | 784    | 3,921  |
|                            | 4자녀<br>(J=h×q)      | 295    | 295    | 295    | 295    | 295    | 1,473  |
|                            | 추가재정소요<br>(G+H+I+J) | 11,323 | 11,323 | 11,323 | 11,323 | 11,323 | 56,615 |

- 주 1. 시나리오 2는 무주택 신혼부부 중 무자녀와 유자녀 가구가 선발되는 경우를 가정  
 2. 개정안에 따른 추가재정소요는 6년 분양전환 공공임대주택에 입주하게 될 무주택 신혼부부 임차인의 자녀수 현황정보가 부재하여, 통계청 신혼부부 통계의 무주택 신혼부부 자녀현황 분포와 동일할 것으로 가정하여 추산한 결과이며, 분양전환 가격의 경우 단지의 입지, 면적 등에 따라 달라질 수 있으나 이를 별도로 추정하기 곤란하여 최근 분양전환된 단지의 평균가격을 기준으로 추산한 결과이므로 향후 실제 분양전환 공공임대주택에 입주하는 신혼부부의 자녀수, 단지의 입지 및 면적에 따라 추계값은 달라질 수 있음

## IV. 부대의견

- 개정안에 따른 추가재정소요는 6년 분양전환 공공임대주택에 입주하게 될 무주택 신혼부부 임차인의 자녀수 현황정보가 부재하여, 통계청 신혼부부 통계의 무주택 신혼부부 자녀현황 분포와 동일할 것으로 가정하여 추산한 결과이며, 분양전환 가격의 경우 단지의 입지, 면적 등에 따라 달라질 수 있으나 이를 별도로 추정하기 곤란하여 최근 분양전환된 단지의 평균가격을 기준으로 추산한 결과이므로 향후 실제 분양전환 공공임대주택에 입주하는 신혼부부의 자녀수, 단지의 입지 및 면적에 따라 추계값은 달라질 수 있음

## V. 작성자

### □ 성명

|         |     |     |
|---------|-----|-----|
| 국회예산정책처 | 분석관 | 과장  |
| 경제비용추계과 | 문지은 | 배아형 |

### □ 대표연락처

|     |              |                         |
|-----|--------------|-------------------------|
| 성명  | 전화번호         | 이메일 주소                  |
| 문지은 | 02-6788-4645 | mtsophia@assembly.go.kr |