



요 약

SUMMARY

1. 연구의 배경 및 목적

- 경제·사회적인 측면에서 생애주기별 주거소비를 불안정하게 할 수 있는 요인들이 발생
 - 경제적인 측면에서는 저성장 기조가 이어지면서 국민소득이 감소하고, 취업시점의 지연, 조기 은퇴 등으로 소득 불안정성이 심화됨
 - 사회적인 측면에서는 인구 및 가구의 감소, 1인 가구의 증가, 저출산, 고령화, 만혼, 비혼 등의 증가
 - 주택 시장 내부적으로는 주택가격 상승률의 둔화, 저금리 기조에 따른 월세 비중의 증가와 이로 인한 주거비 부담의 증가
 - 그간의 생애주기별 주거지원 정책이 주로 특정 생애주기만을 고려하였다면, 향후에는 생애주기 전반에 대한 고려가 필요
 - 생애주기별 주거소비 특성을 파악하고 이에 대응한 정책방안을 제시하며, 생애주기별 주거소비를 안정화할 수 있는 방안을 제시하는 것을 목적으로 함

2. 주거소비 실태

- 소득 발생 시점과 주거소비 수요 발생 시점 간의 불일치가 나타나고 있음
 - 근로소득은 50대까지 증가하나 60대에 들어서면서 급격한 감소를 보임

- 반면 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가하고 있어 양자간에 불일치
 - 소득 대비 소비 비중이 생애주기가 진행됨에 따라 점진적으로 증가하여 축소기에 이르면 소득보다 소비가 더 많은 상태에 이름
 - 지난 10년 사이에 형성기 가구(20대~30대)의 주거소비가 감소하였으며, 금융자산의 축적과 이자율 하락에도 불구하고 원리금 상환규모가 크게 줄지 않음
 - 형성기 가구(20대~30대)의 낮은 자가 보유율은 월세 증가로 인한 주거비 상승을 초래하고, 주거 상향 이동에 대한 확률 저하로 인한 거주 불안정성 심화. 향후에는 자산 유동화의 토대를 약화시키는 요인으로 작용할 우려가 있음
- 주거 점유형태의 이동을 추적 조사해본 결과 전체적으로 연령이 올라갈수록 자가에 서 자가로 이동하는 비중이 높아지는 것으로 보아 주거소비의 안정화 패턴이 보임. 그러나 부분적으로 월세 고착화 현상도 관찰됨.
- 20~30대의 경우 점유 형태의 이동이 매우 활발하며, 자가 구입은 주로 30대에 이루어 짐
 - 40대 이후 월세 거주자의 경우 월세에 고착화되는 현상이 나타나고 있는데, 이는 그간의 월세 비중 증가의 영향으로 보이나, 그 자체로 주거 소비 불안정화를 반영하는 것으로 볼 수 있음
- 2010년과 2015년 사이에 주택금융에 대한 접근성은 향상되었으나, 20대의 원리금 상환부담은 오히려 증가함
- 보금자리론 및 주택금융수요조사에 의하면 2010년과 2015년 사이에 주택금융을 이용하는 비율이 전 연령대에 걸쳐 증가함
 - 그러나 20대의 경우 2010년과 2015년 사이에 주택담보대출에 대한 원리금 상환 증가폭이 여타 연령대에 비하여 크게 증가하는 등 주택금융 비용을 과다부담
- 저연령대의 보금자리론 대출 수요가 증가하고 있음
- 보금자리론의 가입연령 분포는 최빈치가 40대 후반에서 40대 전반으로 나타나며 전반적으로 저연령의 대출이 늘어나는 추세를 보이고 있음

3. 세대간 소득자산 이전 실태

- 자가 가구 중 13.5%가 증여나 상속을 통해 주택을 구입하였으며, 시가총액 기준으로 8.1%를 차지함
- 부모, 친지로부터 지원받은 가구만을 대상으로 분석한 결과 구입자금을 지원 받은 가구는 구입자금의 50.1%를 부모나 친지에 의존하고 있으며, 임차가구는 임차자금의 80.8%를 부모나 친지에 의존하고 있음
- 축소기 가구(60대 이상)들은 주택연금 이용에 대한 적극적인 수요를 보이지 않고, 보유 주택은 거주하다가 사망 후 그대로 상속하려는 경향이 강함. 그러나 주택연금 이용율은 미미하게나마 증가하고 있으며, 정부의 연금3종 세트 출시 등으로 향후에는 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
- 축소기 가구는 부양해야 할 의무와 부양받는 규모 모두 감소하나 전체적으로 부양받는 규모의 감소가 더 클 것으로 예상됨
 - 부양해야 할 가구원의 수는 줄어들고 있으나, 부양해야 할 손자녀 수는 증가
 - 부양해야 할 의무도 줄어들고 부양받는 이전 규모도 감소하는 경향을 보임
 - 전체적으로는 부양 의무의 감소폭보다는 자녀세대로부터의 사적이전의 감소폭이 더 클 것으로 예상됨
 - 따라서 축소기 가구의 주거소비는 현재보다 불안정해질 것으로 예상되며, 주거급여와 같은 공적 이전을 확충하는 방안에 대한 고려가 필요함

4. 생애주기별 주거지원 정책 현황 및 평가

- 대부분의 주거안정을 위한 주택정책은 저소득가구의 주거지원을 목적으로 하고 있고, 생애주기를 고려한 정책은 사회진입계층과 노인계층을 위한 정책이 있음
- 주택정책 중 생애주기를 고려한 정책은 주택특별공급과 우대금리대출지원 등 제한적인 형태로 이루어짐

- 주택 마련이나 임차 시 주택금융에 대한 의존도를 분석해 본 결과 형성기 가구(20대~30대)가 주택금융에 대한 의존도가 가장 높은 것으로 나타남
 - 형성기 가구(20대~30대)의 경우 금융 자산 축적이 미미한 상태이면서 소득 수준도 높지 않아 동원할 수 있는 자기 자금에 한계가 있음
 - 금융기관을 이용할 수밖에 없으며, 소득과 자산 조건에서도 열악하여 금리 상에 있어서도 불리한 조건으로 차입하고 있을 가능성이 높음
- 주택금융을 이용하고자 할 때 자산제약에 직면할 가능성을 생애주기별로 분석한 결과 형성기 가구(20대~30대)가 21%로 가장 높게 나타남
 - 형성기 가구(20대~30대)는 현재 수준의 주택금융 혜택을 여타 연령대에 비해 덜 받고 있을 뿐만 아니라 새롭게 주택금융을 이용하고자 하나 자산제약에 직면하여 주택 금융이용에 어려움을 겪고 있는 계층도 많은 것으로 분석됨
- 공공임대주택 거주가구는 생애주기가 진행됨에 따라 자산형성이 매우 느린 반면, 민간임대주택 거주가구는 40대까지 자산형성이 증가하다가 60대까지 일정 수준을 유지하고 70대 이후에 감소하는 경향을 보임
 - 이 같은 차이는 40대~50대 사이에 민간임대주택 거주 가구의 부동산 자산은 증가한 반면 공공임대주택 거주 가구의 부동산 자산은 증가하지 않은데 기인
 - 따라서 40대~50대 공공임대주택 거주 가구를 대상으로 매칭펀드 방식의 자활 프로그램을 도입하고 공공임대주택의 분양전환을 선별적으로 추진함으로써 공공임대주택 거주가구의 자산형성을 돕고 궁극적으로 주거소비 안정화를 도모할 수 있을 것임

5. 외국의 생애주기별 주거지원 제도

- 선진 외국에서도 어려워진 경제 여건에 따라 청년세대, 노인층 등이 주거 공간 확보에 어려움을 겪음에 따라 주택구입 자금대출 지원, 자산형성 촉진 등 다양한 형태의 주거지원 정책을 시행하고 있음

- 미국의 생애주기별 가구들에 대한 주거지원 중 가장 대표적인 것은 최초구입자와 고령계층을 위한 지원을 들 수 있음
- 대부분 청년층인 최초구입자에 대한 지원은 연방정부와 지방자치단체 지원이 있음
 - 연방정부의 경우 주로 최초주택구입자가 주택구입을 위해 대출기관에서 대출을 받을 때, 이자율, 대출금액 등에서 유리할 수 있도록 FHA에서 대출에 대한 보증을 들어 주는 것임
 - 한편, 지방자치단체들의 지원은 지방자치단체에 따라 다르지만, 금융 혜택, 세제상의 혜택, 민간대출보험 면제 혜택 및 저렴주택의 우선공급 등 다양한 혜택을 부여하고 있음
- 미국에서 주택최초구입자에 대해 정책적으로 지원하는 이유는, 무주택자가 주택을 최초로 구입하려고 할 때 여러 가지 측면에서 어려움이 있는 것이 일반적이기 때문
 - 무주택자이기 때문에 보유자산 수준이 주택보유자에 비해 낮은 것이 일반적이며 연령이 상대적으로 젊어 평균적으로 소득수준도 낮기 때문
 - 주택구입을 위한 대출을 받을 때, 상대적으로 고위험군으로 분류되어, 대출이자율, 대출금액, 초기지불(down payment) 액수 등에 있어 불리함
- 미국은 고령자에게 주택 바우처를 우선배분하고, 주택 바우처 수급자와 공공임대주택 입주자의 소득산정 시 일정액과 의료비를 공제하여 실제 지급받는 지원금을 높여주는 방식으로 고령자에게 혜택을 부여하고 있음
 - 고령자를 위한 주택의 건설 및 개량을 위해서 지원금 지급, 대출, FHA 보험 제공 등의 방법을 제공하고 있는데 특히 생활지원이 가능한 공동주택형의 임대주택에 대한 지원이 많이 이루어지고 있으며, 고령자 요양시설 또한 일부 지원을 받음
 - 프로그램에 따라 정부지원을 받기 위해서는 고령자 혹은 장애인을 위한 생활지원주택으로 건설·개량해야 하고, 고령자 요양시설이 대상에 포함되기도 함
 - 고령에 수반하는 일상생활 지원의 필요를 고려했을 때, 고령자를 위한 생활지원 공동주택이나 이보다 더 많은 서비스를 제공하는 요양시설 등에 대한 주거지원을 기존의 복지지원과 연계하여 검토할 필요가 있음

6. 환경변화와 생애주기별 주거소비 전망

- 경제적 요인 중에는 소득의 감소 및 불안정성 심화가 생애주기별 주거소비에 가장 큰 영향을 줄 것으로 보임
 - 인구사회적으로는 1인 가구의 증가와 고령화가 주요한 영향 요인임
 - 주택 시장 내부적으로는 주택가격 상승률의 둔화와 월세 비중의 증가가 주요한 영향 요인임
- 형성기 가구(20대~30대)의 주거소비는 감소하고 주거비 부담은 증가할 것으로 예상됨
 - 향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상됨
 - 장수명화로 인한 예상 수명의 증가에 따른 주거소비의 변화는 거의 없을 것으로 예상됨
 - 주택가격의 하락으로 형성기 가구(20대~30대)의 주거소비는 증가하나 성장기(40대) 이후 가구들에 비하여 증가 규모는 크지 않을 것으로 예상됨
- 성장기 가구(40대)의 경우 주거소비는 증가하되 가구당 주거비 부담도 증가할 것으로 전망됨
 - 형성기 가구(20대~30대)와 마찬가지로 성장기 가구(40대)의 경우도 향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상됨
 - 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠지만 크기는 크지 않을 것으로 예상됨
 - 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주거면적의 증가 보다는 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것임
- 안정기 가구(50대)의 주거소비는 현재 수준보다 약간 감소할 것으로 보임

- LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 크지 않을 것으로 전망됨
 - 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예상됨
 - 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 주거 면적 증가의 형태로 나타날 것임
 - 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 향후 5년 동안은 안정기(50대) 가구의 가구당 주거비용 증가가 예상됨
- 축소기 가구(60대 이상)의 경우는 현재보다 주거소비가 감소할 것으로 예상됨
- LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 매우 작을 것으로 전망됨
 - 장수명화에 따른 주거소비의 변화는 주택과 여타 재화간의 한계소비성향의 변화가 크지 않은 이상 거의 나타나지 않을 것으로 예상됨
 - 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것임
 - 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 5년 이후부터는 축소기 가구(60대 이상)의 1인 가구 비중이 더욱 더 증가할 것으로 예상되며, 이로 인해 축소기 가구의 가구당 주거비용이 상승할 것으로 예상됨

7. 생애주기 동안의 주거소비 안정화를 위한 정책 대응 방안

- 정책방향으로는 주거복지 예산의 지속적 확충, 환경 변화를 적극적으로 수용하여 대응, 생애주기간 지원 체계의 연계, 생애주기별 수요에 부응한 맞춤형 정책 등을 제안
- 생애주기별 정책 대응 방안

- 형성기 가구(20대~30대): 저렴주택 공급으로 직접 지원. 금융접근성 개선과 지분출자 방식의 지원으로 주택 구입을 유도. 임대주택 거주 가구를 대상으로는 정부가 지원하는 매칭펀드 형식의 저축 상품에 가입케 함으로써 금융 자산 형성 유도. 20대와 30대 가구를 대상으로 한 주거실태조사 수행.
- 성장기 가구(40대): 생애최초주택구입 요건 중 부부합산 소득 요건을 완화, 공공임대주택 거주 가구의 경우 분양전환을 통한 자연스러운 자산형성 유도. 일부 저소득 가구 중 월세에 고착화되어 있는 가구에 대한 원인 조사 및 지원.
- 안정기 가구(50대): 조기 퇴직과 연금 미수급으로 인한 일시적 주거비 부담을 완화할 수 있는 브리지론 형태의 지원
- 축소기 가구(60대 이상): 금융지원보다는 장기 동안 안정적으로 거주할 수 있는 주택의 공급, 주택연금의 다양화, 의료서비스와 연계된 주택의 공급 확대

□ 생애주기별 주거 지원 체계의 연계

- 공공임대주택 거주 가구를 대상으로 매칭펀드 형식의 저축 프로그램을 도입하여 자활을 유도하고, 제시한 저축을 성공적으로 마친 가구들에 대해서는 선별적으로 분양 전환 시 우선권을 제공
- 20대 및 30대 월세거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동 가능성이 높으므로 이들에 대해서는 LTV나 DTI 요건을 완화 적용하되 원리금 상환 조건에 대해서는 원금 분할 상환에 대해 엄격히 운용. 정부의 지분 투자로 실질적인 자가 구입 부담을 완화
- 60대 이상 월세 거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동을 기대하기 어려우므로 직접적 주거비 보조 형태로 지원
- 생애주기별 맞춤형 주거소비 설계 및 교육프로그램 운용