

제목: 특성가구별 주거실태 및 주거지원정책 분석과 향후 정책 방향

32227363 도시계획부동산학부 박준형

1. 서론

주거는 인간의 가장 기본적인 권리이자 삶의 질을 좌우하는 핵심 요소이다. 그러나 청년, 신혼부부, 고령층 등 생애주기별로 구분되는 특성가구는 각기 다른 주거 문제에 직면하고 있으며, 주거비 부담, 주택 접근성, 주거환경의 질 등 다양한 측면에서 어려움을 겪고 있다. 이에 본 과제에서는 2023년 주거실태조사와 2024년 주택업무편람을 바탕으로 특성가구별 주거실태와 현재 시행 중인 주거지원정책을 분석하고, 향후 보완이 필요한 정책 방향을 제안하고자 한다.

2. 특성가구별 주거실태

A. 청년가구: 시작점부터 마주한 높은 장벽

청년가구의 자가점유율은 14.6%에 불과하며, 전체의 81.1%가 임대주택에 거주하고 있다. 주택 구매력을 보여주는 PIR(소득 대비 주택가격 비율)은 6.0배로, 전년(6.7배)에 비해 소폭 하락했지만 여전히 청년이 자력으로 주택을 구입하기에는 큰 부담이 된다. 특히 청년가구의 6.1%는 최저주거기준을 충족하지 못하는 주택에 거주 중이며, 고시원·비닐하우스 등 비정형 거처에 거주하는 비율도 4.0%에 달해 일반가구보다 두 배 가까이 높다. 이는 청년층의 독립 의지와 현실 간의 괴리를 보여준다.

B. 신혼부부가구: 미래를 설계를 위한 주거안정성의 결여

신혼부부의 자가점유율은 46.4%로 증가하고 있으나, 여전히 절반 이상이 자가를 보유하지 못한 상태이다. 이들의 PIR은 5.9배, RIR(임대료 부담률)은 18.3%로, 주거비 부담은 결혼과 출산 결정에 부정적인 영향을 미치고 있다. 평균 주거면적은 $27.8m^2$ 로, 일반가구($36.0m^2$)보다 협소하다. 안정적인 주거 기반의 부재는 출산율 저하와 가족계획 연기로 이어지며, 이는 장기적으로 인구구조의 불균형과 사회적 부담 증가로 연결될 수 있다.

C. 고령가구: 노후의 삶을 지탱할 수 있는 공간의 결여

고령가구는 자가점유율이 75.7%로 높은 편이지만, 상당수가 노후되고 불편한 주택에 거주하고 있다. 일부 고령 1인 가구의 경우, PIR은 9.2 배, RIR은 29.1%에 달해 전체 가구 유형 중 가장 높은 수준이며, 이는 고정수입이 없는 고령층에게 큰 부담이 된다. 물리적 거주환경의 열악함과 돌봄 인프라의 부족은 주거의 질을 떨어뜨리며, 심리적 고립감과 안전 문제도 야기한다. 특히 최근 울진 산불 사태에서 고령 주민들이 대피에 어려움을 겪은 사례는, 고령층의 주거환경 안전성 확보와 커뮤니티 기반 지원 시스템의 필요성을 여실히 보여준다.

3. 현행 주거지원정책 현황

A. 청년층 대상 정책

청년층을 위한 정책에는 청년전세자금대출, 청년월세지원, 역세권 청년주택, 행복주택 등이 있으며, 이는 주로 공공임대를 통해 주거 안정을 도모하고 있다. 최근에는 '청년주택드림 청약통장'이 도입되어, 청년의 주거자산 형성과 자립을 지원할 수 있는 수단으로 기대되고 있다. 하지만 현실적으로 신청 조건이 까다롭고, 입주 경쟁률이 높아 실질적인 혜택을 받기 어려운 경우가 많다.

B. 신혼부부 대상 정책

신혼부부는 신혼희망타운, 생애최초 특별공급, 디딤돌 대출 등을 통해 자가 마련을 지원받고 있다. 그러나 자녀 유무에 따른 혜택 격차, 높은 청약 경쟁률, 대출 이자 부담 등의 문제로 인해 일부 신혼부부는 정책의 실효성을 체감하지 못하고 있다.

C. 고령층 대상 정책

고령층은 고령자복지주택, 주거급여, 공공임대 우선공급 등의 지원을 받고 있으며, 노후주택 개보수나 맞춤형 리모델링 사업도 함께 추진되고 있다. 하지만 주택은 있으나 소득이 없는 경우가 많아 주거급여 대상에서 제외되는 경우도 있어, 보다 유연한 기준 마련이 필요하다.

4. 향후 강화되어야 할 정책 제안

청년층은 주거 사다리의 가장 아래에 서 있는 집단이다. 아직 자산을 충분히 형성하지 못했고, 불안정한 고용 속에서 독립을 꿈꾸지만 현실은 냉혹하다. 이들에게는 단순한 주택 공급이 아니라, 자립을 위한 디딤돌이 필요하다. ‘청년주택드림 청약통장’은 최근 도입된 제도로, 저축액에 따라 정부가 일정 비율을 매칭해주는 방식이지만 금리 우대 혜택이 포함된다면 더욱 실효성이 있는 정책이 될 수 있다. 보증금 부담이 없는 월세형 공공임대주택을 대폭 확대하고, 직장 근처의 중소형 주택을 청년 전용으로 우선 공급하여 출퇴근 시간 단축과 삶의 질 개선을 동시에 도모할 수 있어야 한다. 더불어, 프리랜서나 플랫폼 노동자처럼 기존 제도의 틀에서 벗어난 청년들에게도 접근 가능한 맞춤형 주거지원 프로그램을 마련해야 하며, 1인 가구가 늘어나는 현실을 반영해 공유주방, 커뮤니티 라운지 등이 포함된 커뮤니티형 임대주택을 보급하는 것도 하나의 대안이 될 수 있다.

신혼부부는 가정을 새로 시작하고 아이를 낳는 중요한 인생의 전환기에 있다. 이들에게 주거는 단순한 공간이 아니라 미래를 설계하는 토대이다. 그러나 자녀가 없다는 이유로 특별공급에서 밀려나거나, 청약 가점제에서 불리한 점수를 받는 현실은 형평성에 어긋난다. 무자녀 신혼부부에게도 합리적인 기회를 제공할 수 있도록 가점제의 유연화가 필요하다. 또한 국공립 어린이집이나 공동육아 시설과 연계된 육아 친화형 커뮤니티 주택을 확대하고, 주택 구매를 위한 금융 부담을 줄이기 위해 금리 인하 및 상환 유예 제도를 도입해야 한다. 더 나아가 일자리, 교육, 돌봄이 유기적으로 결합된 ‘신혼부부 전용 주거복합단지’를 조성함으로써 주거 안정뿐 아니라 삶의 전반적인 만족도를 높일 수 있다.

고령층은 삶의 황혼기를 맞이하며 ‘어디에, 어떻게 살아갈 것인가’를 고민하게 된다. 이들은 집을 소유하고 있는 경우가 많지만, 오래되고 불편한 주택에 머물며 경제적 어려움과 사회적 고립을 동시에 겪고 있다. 따라서 노후주택의 리모델링 비용을 전액 또는 대폭 지원하고, 욕실 손잡이, 미끄럼 방지 바닥 등 일상생활을 고려한 맞춤형 개조 서비스가 병행되어야 한다. 단순한 주거 공간을 넘어 의료, 복지, 생활 편의시설이

통합된 ‘고령자 복합 커뮤니티형 공공주택’ 공급을 확대해야 하며, 주택 연금 가입 조건을 완화하여 주택 자산을 유동화할 수 있도록 도와야 한다. 여기에 더해, 정서적 고립과 고독사를 예방하기 위한 ‘고령자 주거안심 돌봄 네트워크’와 같은 새로운 시스템을 지역 사회 중심으로 구축한다면, 단순한 복지를 넘어 진정한 삶의 존엄을 지킬 수 있을 것이다.

5. 결론

청년, 신혼부부, 고령층은 서로 다른 배경과 문제를 가지고 있지만, 공통적으로 안정적인 주거환경을 필요로 한다. 이들을 위한 맞춤형 주거지원정책은 단순한 복지 차원을 넘어 국가의 지속가능한 발전과 사회적 안정성 확보를 위한 핵심 과제이다.

청년에게는 자립과 미래 설계를 위한 기반을, 신혼부부에게는 가족의 출발을 위한 안정을, 고령층에게는 존엄한 삶을 위한 안전한 공간을 제공해야 한다. 이를 위해서는 생애주기별 수요를 고려한 세심하고 현실적인 정책이 필요하다.

나에게는 매달 저축한 금액에 대해 정부가 일정 부분을 매칭해주는 ‘청년주택드림 청약통장’의 혜택이 보다 확대되고, 보증금 없는 월세형 공공임대가 확충된다면, 미래에 대한 불안감보다 내 집 마련이라는 현실적인 꿈에 더 가까이 다가설 수 있을 것이다. 단순히 머무는 공간을 넘어, 나다운 삶을 시작할 수 있는 주거환경이 청년층과 신혼부부, 고령층 모두에게 보장되길 바란다.

참고문헌

- 국토교통부. (2023). 『2023년 주거실태조사 결과』. 주택정책과.
- 국토교통부. (2024). 『2024년도 주택업무편람』. 주택정책과.
- 마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr>
- 메트로서울. (2024.03). 『울진 산불, 고령자 대피 지원 부족 지적』.
<https://metroseoul.co.kr/article/20250327500699>