

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 662

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안

박미선 국토연구원 책임연구원

요약

1 신혼부부의 특성과 주거실태

- 경제 불안정, 육아 부담, 높은 주택가격과 임대료로 인해 젊은 층의 결혼이 급감하고 있어 저출산 및 지속 가능 사회 대비 측면에서 신혼부부 주거지원의 필요성 증대
- 신혼부부 중 자녀 가구일수록 외벌이로 변화하면서 맞벌이 비율이 급감하고 있는데, 가구 수 증가에 따른 주거요요 증대와 가구 소비지출 증가에 대응하기 어려운 문제 발생
- 신혼부부는 자가 마련 지원 > 전세 자금 대출 > 공공임대주택 공급의 순서로 수요가 높게 표출
- 2년 내 주거이동률은 71%, 평균 거주기간은 2년으로 임대차 계약 종료 후 이동하는 양상

2 신혼부부 주거요요 분석

- 주거비 마련 시 부모로부터 7,900만 원, 대출을 통해 8,080만 원을 마련. 결혼 이후 자녀 비율이 증가하면서 외벌이로 변화하므로 이자비용 경감, 자녀 양육 편의시설 지원, 적정 규모 주택 지원이 필요함
- 우선적 지원 집중분야는 층간 소음, 국공립 어린이집, 영유아 탁아소, 무인택배 등 보육 및 생활편의시설
- 정부의 신혼부부 주택공급 정책에 대한 중요도는 높게 인식하나 실현가능성은 이보다 낮게 평가

3 신혼부부 주거지원 정책 동향

- (중앙정부) 기존의 저소득층 중심에서 신혼부부를 포괄하는 정책으로 지원 대상을 확대하고 있으며 직접적인 저렴한주택 공급과 간접적인 저리 대출 방식을 활용하고 주거복지 로드맵에서 신혼부부 주거지원 대상 확대 및 지원을 강화하고 있음
- (지방정부) 서울, 경기, 부산 등 주택가격이 높은 대도시(인근) 지역 및 강원과 같이 인구유입이 필요한 지역에서 신혼부부 주거지원 방안을 마련하고 시행 중

정책방안

- ① 신혼부부 주거지원은 시급성과 주거요요 변화를 고려하여 지원 대상을 설정하고, '주거사다리' 강화 및 선순환이 이루어지는 구조로 주거단지 조성 필요
- ② 자녀 양육에 따른 인센티브 강화와 자녀 수 증가에 따른 주거안정성을 강화하고 주거면적 확대를 위한 방안 마련 필요
- ③ 장기적으로 혼인신고라는 제도적 틀보다 유자녀 가구 지원, 생애최초 주택구입 지원의 틀 속에서 포용적으로 접근하고 일-가정 양립 중심으로 사회적 인식 전환 필요

1. 신혼부부 주거실태

신혼부부 규모는 지속적으로 감소 추세

지난 7년간 혼인 건수는 연간 6.5만 건 감소, 초혼인 경우도 20.6만 건으로 약 20% 감소

신혼부부 중 유자녀 부부의 맞벌이 비중은 급감

- 자녀가 없는 경우 맞벌이 비중은 51.7%, 자녀가 있는 부부의 맞벌이 비중은 38.6%
- 맞벌이에서 외벌이로 바뀐 가구에서 출생아 수가 가장 많이 증가('14년 대비 '15년 평균 출생아 수 변화)

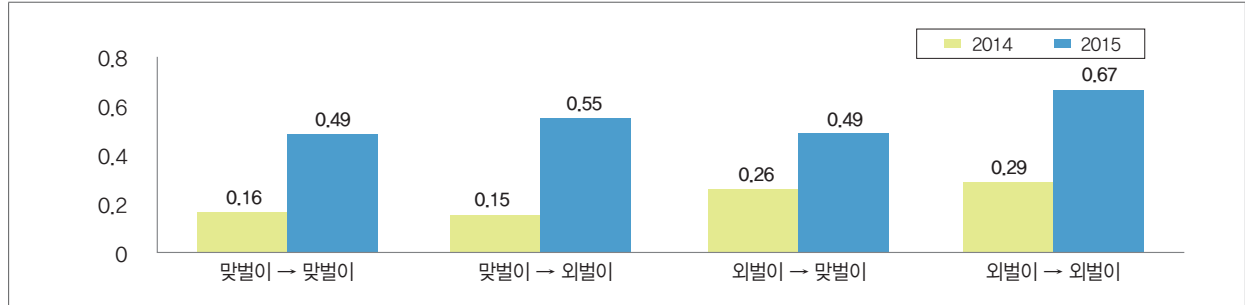
표 1 연간 신혼부부 규모

(단위: 천 건)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
총 혼인 건수	329.1	327.1	322.8	305.5	302.8	281.6	264.5
초혼 건수	258.6	257.0	255.6	239.4	238.3	221.1	206.1

자료: 통계청, 2018, 2017년 혼인·이혼 통계

그림 1 맞벌이 여부 변화별 평균 출생아 수



출처: 통계청, 2017, 신혼부부통계로 살펴 본 혼인 1년 후 동태적 변화 분석, 6.

신혼부부 중 자가는 2.3억 원, 전세금은 1.5억 원, 임대차 계약 2년 종료 후 이동

주택가격과 주거이동

- 수도권이나 서울에 거주하는 신혼부부의 주택가격과 보증금/월세 지출이 높음
- 보증부 월세 가구는 평균 3,500만 원 보증금에 38만 원 임대료 지불
- 신혼부부의 2년 이내 주거이동률은 71.0%(전체가구 36.9%)에 비해 두 배 높음)이고 평균 거주기간은 2년(전체가구 7.7년에 비해 짧음)

표 2 신혼부부 주택가격 및 임대료(2016년)

(단위: 만 원)

구분	자가	전세	보증부월세	
			보증금	월세
전체가구	24,353	12,798	2,075	31.9
신혼부부	23,036	14,941	3,590	37.8
수도권	28,377	16,968	4,286	44.7
서울	31,927	19,016	5,606	57.5
지방	18,977	10,636	2,630	28.2

자료: 국토교통부, 2016, 주거실태조사.

주거지원 정책 수요는 자가 > 전세 > 공공임대주택 공급 순

- 신혼부부는 구입자금 지원(43.2%), 전세자금 대출(24.2%), 공공임대주택 공급(15.0%) 순으로 선호
- 공공분양 주택보다는 공공임대 주택공급에 대한 선호가 2~3배 높게 나타남(국토교통부, 2016. 주거실태조사.)

2. 신혼부부 주거지원 정책 동향

중앙정부의 신혼부부 주거지원

공공임대주택 정책대상이 저소득층 중심에서 다양한 계층을 포괄하는 방식으로 변화하면서 신혼부부가 주거복지 대상에 포함

- 신혼부부 주거지원의 주된 방식은 저렴한 임대주택 공급의 직접 지원 방식과, 전세/자가 마련 자금 저리 대출의 간접 지원 방식으로 대별
- 신혼부부를 특별공급 대상에 포함하고 일정비율을 할당하는 방식과 신혼부부 소득자산 기준을 완화하여 더 많은 혜택이 돌아갈 수 있도록 배려하는 방식을 활용하고 있음

‘주거복지 로드맵’에서 신혼부부 주거지원 대상을 확대하고 지원방안을 명시함

- 신혼부부 주거지원 강화를 위해 연 4만 호, 총 20만 호의 공공임대주택 공급 예정(건설형 12.5만 호)
- 분양전환 공공임대 우선공급비율을 두 배로 확대(15% → 30%), 신혼부부 특별공급 비율 또한 두 배 확대
- 신혼부부 전용 구입 및 전세자금 대출을 도입하여 이자부담 경감 등 다각적 노력 명시

지방정부의 신혼부부 주거지원

서울, 경기, 부산 등 주택가격이 높은 대도시(인근) 지역에서 신혼부부 주거지원을 위한 자체적인 방안을 마련하여 운영 중

- (서울) 보증금 지원형 장기 안심주택, 신혼부부 임차 보증금 이자보전, 저출산 대응 주거지원 강화
- (경기도) ‘따복하우스’를 통한 출산 자녀 수별 대출이자 비례 감면, 입주인 유형별 디자인 차별화 등 가장 대표적이고 포괄적이며 수요반응형 프로그램 운영
- (부산) 부산드림아파트, 햇살동지(반값임대주택) 사업 등

강원도와 같이 인구유입을 희망하는 지역에서도 신혼부부 지원 방안 마련

- 도내 6개월 이상 거주 무주택 신혼부부 대상 부인에게, 소득수준에 따라 정액을 주거비로 지원

3

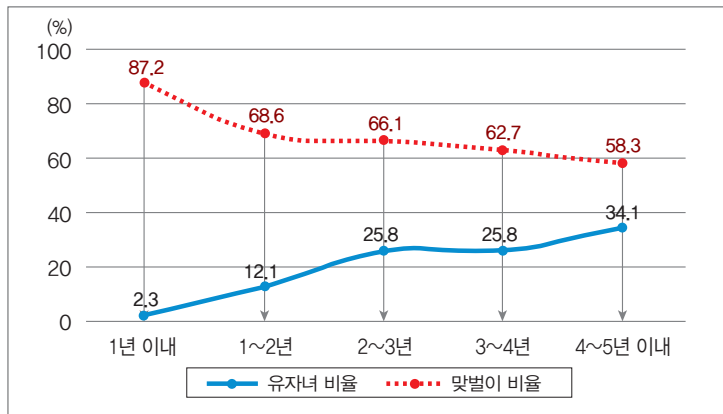
3. 신혼부부 주거소요 분석

신혼부부 특성과 주거지 선정 및 주거비 조달 방식¹⁾

결혼 기간이 길수록 유자녀 가구가 증가하지만 맞벌이에서 외벌이로 변화

- 결혼 1년 이내인 경우 유자녀 비율은 2.3%이나 결혼 4년 이상이면 유자녀 가구가 34.1%로 증가하며 동시에 맞벌이 가구 비율은 87.2%에서 58.3%로 하락
- 자녀 출산 시 양육 자금과 주거소요가 증가하는 데 비해 가구소득이 증가하지 않을 가능성이 큼

그림 2 결혼기간에 따른 유자녀와 맞벌이 비율 변화



주거비 마련 시 부모 도움과 대출을 통해 자금 동원

- 주거비 마련 시 과반 이상이 부모로부터 지원을 받았고(66%), 평균 지원 금액은 7,900만 원
- 부모 지원 이외에도 추가적인 주택자금 조달은 은행을 통한 대출로 평균 8,080만 원 대출

주택 요소별 중요도 및 만족도

중요도-만족도 분석을 통하여 파악된 정책 집중 분야

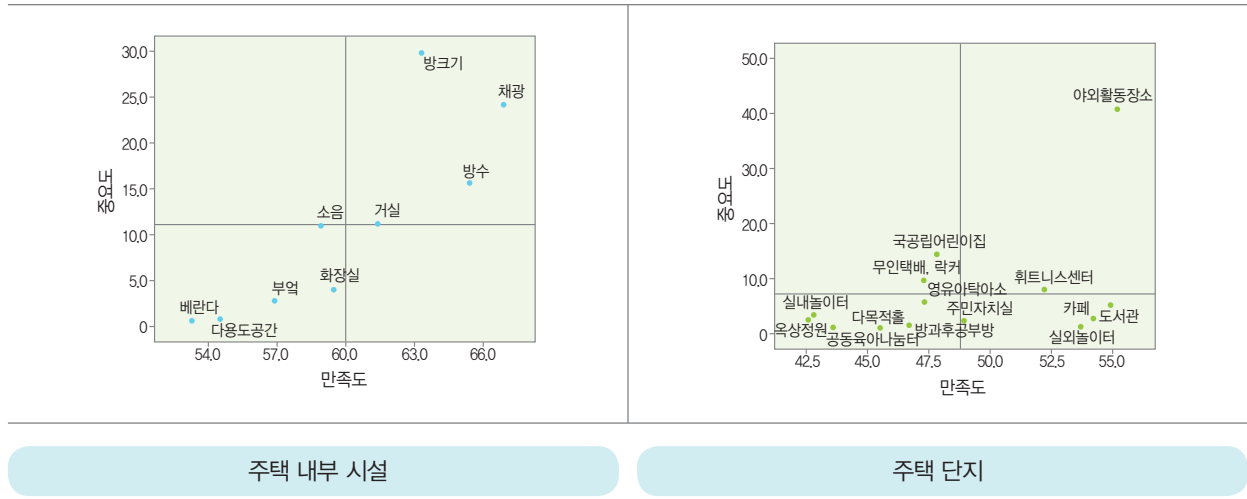
- (I사분면) 중요도와 만족도가 모두 높아 지속적인 노력이 필요한 분야
- (II사분면) 중요도는 높으나 만족도가 낮아 우선적 집중 분야
- (III사분면) 중요도와 만족도가 모두 낮아 우선순위 낮은 분야
- (IV사분면) 중요도는 낮으나 만족도가 높아 과다한 노력 지양할 분야

주택 내외부 시설

- 주택 내부시설에 대해서는 방의 크기나 채광, 방수 등에 대한 중요도와 만족도가 높아 지속적인 노력이 요구되고, 중요도는 높으나 만족도가 낮은 우선적 집중 분야는 층간 소음으로 나타남
- 주택 단지는 국공립 어린이집, 영유아 탁아소, 무인택배 등 육아지원과 생활편의시설에 대한 투자가 우선적으로 필요

1) 주택가격이 높고, 전체 신혼부부의 절반 이상을 차지하는 수도권 거주 신혼부부와 2년 이내 결혼 예정인 예비 신혼부부를 대상으로 설문조사 실시 (2017년 11월).

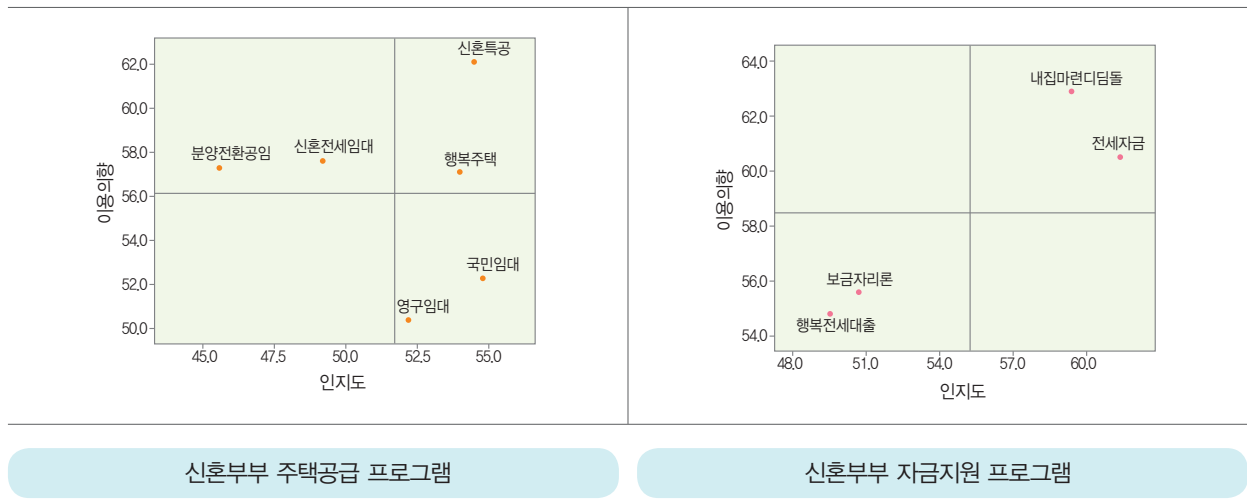
그림 3 주택 요소별 중요도와 만족도 분석



신혼부부 주거지원 프로그램

- 주택공급 프로그램은 행복주택이나 신혼부부 특별공급에 대한 인지도와 이용의향 높음
- 자금지원 프로그램 중에는 신혼부부 우대금리가 적용된 디딤돌 대출과 버팀목 전세자금 대출의 이용의향과 인지도가 모두 높음

그림 4 신혼부부 주거지원 프로그램 인지도와 이용의향 관계



신혼부부 희망타운에 대한 기대감 높고, 중간 크기 선호

- 신혼부부의 희망타운에 대한 필요성이 높고, 예비 신혼부부의 기대감이 더 높은 편
- 주택규모는 61~84㎡의 중규모 주택에 대한 선호가 높고, 유자녀 가구일수록 큰 주택에 대한 선호 높음
- 분양가격은 낮을수록 선호하지만 대다수 응답자가 3억 원 이하의 분양가격을 선호

분석결과의 시사점

신혼부부 경제 여건을 고려한 인센티브 구조와 생애주기를 고려한 수요대응형 프로그램 필요

- 결혼 경과연수에 따라 자녀 수가 증가하지만 맞벌이가 급감하므로, 자녀 양육에 필요한 자금소요와 주거 요구가 불일치할 가능성 증대에 대응하여 유자녀 가구에 대한 인센티브 강화 필요
- 출산 이전에 임신의 계획과 임신, 출산을 연계한 사전적 지원 프로그램을 보완하여 수요대응력 강화

대중교통 접근성을 고려한 신혼부부 주거지 조성 및 주거지원 공약의 차질 없는 추진

- 현 거주지 선정 시 가장 중요한 요인인 대중교통 접근성과 직장 인접성을 주거지 조성 시 고려
- 유자녀 가구는 자가마련에 대한 열망이 높으므로 자녀 수에 비례한 대출이자 할인 구조 강화
- 신혼부부 임대주택 20만 호 추진에 대한 중요도는 높으나 실현가능성을 상대적으로 낮게 인식하므로 차질 없는 공약 추진 필요

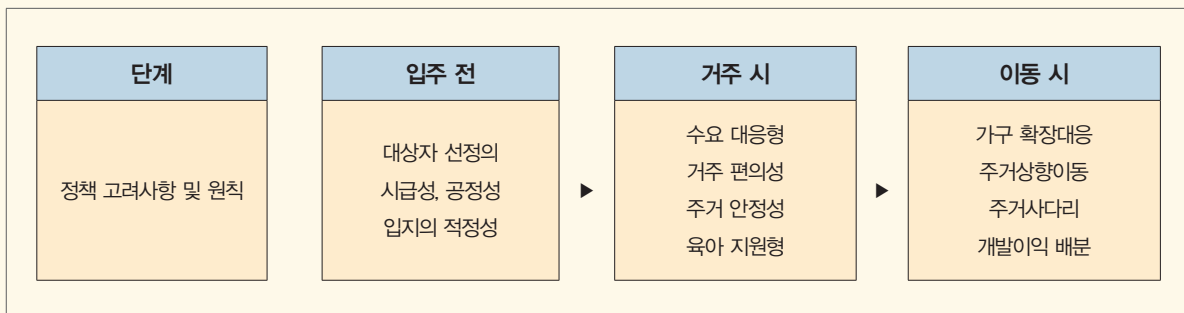
4. 신혼부부 주거지원 강화 방안

정책지원 방향 및 원칙

신혼부부의 공공임대주택 입주 전부터 거주 시, 퇴거 및 이동의 주거이동 고려한 단계별 지원 추진

- (입주 전) 대상자 선정의 시급성, 공정성, 입지 적정성 원칙
- (거주 시) 수요 대응형, 거주 편의성, 주거 안정성 증진 원칙
- (이동 시) 가구 확장 및 주거소요 변화에 대응하는 주거상하이동, 주거사다리 지원, 형평성 원칙

그림 5 신혼부부 주거지원 시 단계별 고려사항



출처: 박미선. 2017. 신혼부부 주거지원 강화 방안 연구, 61.

(입주 전) 적정한 지원 대상자 선정과 공정한 배분

시급성, 공정성, 자녀양육 부담 완화를 위한 대상자 선정

- 신혼부부는 부모와 금융기관의 자금 동원이 가능하거나 상대적으로 용이한 경우에 결혼을 하므로 주거 여건이 상대적으로 양호한데, 결혼제도에 진입하지 못하는 저소득 커플, 부모 도움이 어려운 예비 신혼부부, 유자녀 신혼부부를 우선적 지원 대상으로 선정하여 공적 자원의 공정한 배분을 도모
- 소득과 자산을 동시에 고려하여 신규 주택 구입 시 부모 자산의 이전이 아닌 공적 자원 배분의 형평성을 증대할 것

결혼 후 경과 시기보다는 유자녀 가구에 대한 지원으로 제도를 유연적으로 운용

- 출산에 따른 양육 비용 부담 완화와 양육 여건 개선에 초점을 둔 정책 운용이 바람직
- 따라서 결혼 후 몇 년식의 경과연수 기준보다는 미성년 자녀 수에 따른 가점을 대폭 확대하여 자녀 양육 가정에 대한 인센티브 확대
- 혼인신고를 한 부부만을 대상으로 하는 제도 운용의 한계를 극복하여 유자녀에 초점을 둔 제도 운용으로 제도의 유연성 확대 필요

(거주 중) 편의성이 높고 신혼부부 주거소요에 대응하는 주거지원

신혼부부 거주자의 수요에 대응하는 편의시설 설치, 육아지원 강화가 필수적

- 일본 도쿄 UR 임대주택 단지 사례: 육아지원을 강화하기 위하여 보육 마마는 공인자격 돌봄인이 가정을 방문하여 2세 미만 영아를 개별 또는 그룹으로 보육

신혼부부 생애주기 대응형 공동체 프로그램과 지역사회와 연계된 교육시설 복합화

- 임신 계획 중 또는 임신 중인 신혼부부를 위한 건강 증진 프로그램 운영
- 남성의 육아 참여 확대를 위한 아빠 모임터, 육아용품 공구나 나눠쓰기, 육아 고충 나눔터 등 생애주기 대응형 공동체 프로그램 추가
- 초등학교 운동장을 공원으로 복합화하여 녹지, 공원과 교육시설이 어우러진 친환경 교육여건 확보

신혼부부 단지 내 다양한 세대 간 공존, 아이 돌봄 서비스와 일자리 창출

- 아이 돌봄과 지역사회의 건강한 공동체 형성을 위해 다양한 세대가 거주하는 주거단지 공급이 필요
- 아이 돌봄, 저학년 초등생 등하교 지원, 횡단보도 안전통학로 지원, 방과 후 돌봄 등에서 경력단절 여성 및 어르신 등의 도움과 일자리 창출 도모

다자녀 기준에서 자녀 수에 따른 할인 증가 방식으로 지원 변환

- 자녀 출산 시의 자녀 양육에 따른 비용 부담 가중을 완화하기 위해 자녀 출산 시 이자비용 경감 강화
- 주택구입자금도 자녀 수에 따른 할인 폭을 대폭적으로 확대하여 3자녀 이상은 이자 전액 지원
- 자녀 출산에 따른 지원의 누증적 확대와 거주기간 장기화 및 주거면적 확대 이동 지원

(이동 시) 주거상향 이동 및 주거사다리 강화와 선순환 체계의 주거지원

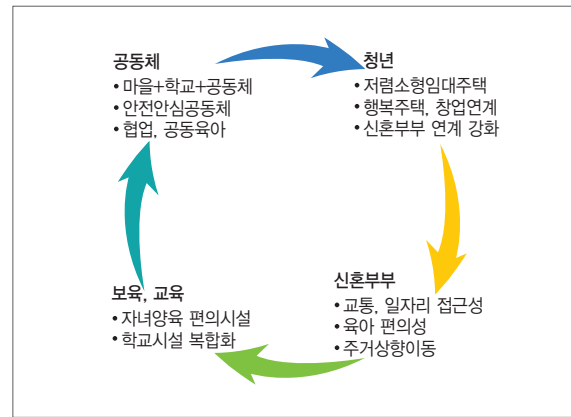
1인 청년 → 2인 커플, 결혼 → 3인 유자녀 → 4인 가구로의 연계성 강화 및 지원 확대

- 청년기부터 신혼부부까지 지원정책의 연계성 강화
- 지원의 수준은 주거소요에 따른 주거면적 확대를 지원하되, 추가적 주거비용 부담이 없는 수준으로 추진

주거사다리 강화를 위한 의무저축과 축하 장려금

- 주거지원을 받지 못한 신혼부부가 높은 금리를 이용해야 하는 경우 신혼부부 지원으로 이자 비용이 경감되면, 혜택 받은 금액만큼 저축을 의무화
- 의무 저축한 금액을 거주기간 동안 유지하고 상향 이동하는 경우 축하 장려금을 지급하여 상향이동 지원

그림 6 신혼부부 주거단지의 순환 및 연계



자료: 박미선, 2017. 신혼부부 주거지원 강화 방안 연구. 69.

(중장기 과제) 포용성이 강화된 주택정책 추진

대상의 특수성을 강조하기보다 전체를 포괄하는 포용적 접근 방안 필요

- 유엔 해비타트는 주택정책 고려사항 중 하나로 포용성을 강조
- 장기적으로는 생애최초 주택구입 가구에 대한 지원으로 포괄하고 신혼부부에 대한 할인(Discount) 방식으로 운영하는 것이 필요

제도/비제도, 신혼/구혼/미혼을 뛰어넘는 포용성과 사회적 수용성 증진 필요

- 공식적 결혼제도에 편입된 가구뿐 아니라 미성년 유자녀 가구에 대한 지원을 확대하고 결혼 후 경과연수에 따른 지원이 아닌 자녀 양육가구에 대한 지원으로 사회적 포용성 확대
- 가족형성 초기 가구, 미혼 유자녀 가구, 한부모 가구, 동거 유자녀 가구도 정책 대상에 포함

인식의 확장 요구: 동네 중심, 일-가정 양립 중심 사회로의 인식 전환 필요

- 아파트 공급, 신규 공급 위주의 정책에서 우리 동네, 기존 주택단지 내 육아 지원 체계 정비로 확장
- 저출산 대책의 일환인 신혼부부 지원의 한계를 인식하고, 일-가정 양립 가능한 사회적 인식의 전환 필요
- 아이와 함께 하는 삶의 풍요로움과 보람을 체감할 수 있는 사회적 분위기가 형성되도록 노력

※ 본 자료는 "박미선, 2017. 신혼부부 주거지원 강화 방안 연구. 국토연구원"을 바탕으로 정리한 것임.

박미선 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)

