



수시 | 17-23

신혼부부 주거지원 강화 방안 연구

Housing Welfare Programs to Enhance Housing Stability
and Relieve Housing Cost Burden for Newly-weds

박미선

수시 17-23

신혼부부 주거지원 강화 방안 연구

Housing Welfare Programs to Enhance Housing Stability
and Relieve Housing Cost Burden for Newly-weds

박미선

■ 연구진

박미선 국토연구원 책임연구원(연구책임)

■ 연구심의위원

강미나 국토연구원 주택·토지연구본부장
천현숙 국토연구원 선임연구위원
변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장
김은란 국토연구원 연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 경제 불안정, 육아 부담 및 높은 주택가격과 임대료로 인해 젊은 층의 결혼이 급감. 저출산 및 지속가능 사회 대비를 위해 신혼부부 주거문제 해결이 필요. 주요 국정과제로 채택된 신혼부부 주거비 경감을 위한 주거지원 방안 모색이 필요
- 2 중앙정부의 신혼부부 희망타운 공급, 이자부담 경감, 양육편의시설 제공 노력. 서울, 부산, 경기, 강원 등 지방정부에서도 신혼부부 주거지원 방안 마련하여 대응
- 3 신혼부부는 주택자금을 부모지원 7,900만 원, 금융기관 대출 8,080만 원으로 마련. 결혼 이후 유자녀 비율이 증가하면서 맞벌이가 급감하는 상황을 고려하면, 이자비용 경감, 자녀양육 편의시설, 적정 규모 주택 등이 필요함 시사
- 4 정부가 추진하는 신혼부부 주택공급 프로그램의 중요도를 높게 인식하지만 실현가능성은 낮게 인지하고 있어 차질없는 정책추진이 중요함
- 5 신혼부부 희망타운의 분양가격은 단위면적당 최대 1천만 원, 지불의사는 3억 원 수준이고 공급규모는 현재보다 큰 규모를 희망

본 연구보고서의 정책제안

- 1 신혼부부 주거지원은 시급성과 주거소요 변화를 고려하여 지원대상을 설정하고, 주거사다리 강화 및 신혼부부가 선순환되는 구조로 신혼부부용 주거단지 건설이 필요함
- 2 자녀 양육에 따른 인센티브와 자녀 수 증가에 따른 주거안정성을 강화하고, 주거면적 확대를 위한 순환체계 마련 필요
- 3 장기적으로는 혼인신고라는 제도적 틀보다 유자녀가구에 대한 지원, 생애최초주택 구입의 틀 속에서 포용적으로 접근하고, 지역 균형발전에 부응하는 지원 필요

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	i
--------------------	---

제1장 연구의 개요 및 목적

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행연구 검토 및 차별성	6
4. 연구의 기대효과	8

제2장 신혼부부 주거실태

1. 신혼부부의 정의 및 규모	11
2. 신혼부부 주거실태	12

제3장 신혼부부 주거지원 정책

1. 중앙정부의 신혼부부 주거지원 정책	21
2. 지방정부의 신혼부부 주거지원 정책	30
3. 신혼부부 주거지원 정책의 시사점	35

제4장 신혼부부 주거소요 분석

1. 조사의 개요	39
2. 주거소요 설문조사 결과	40
3. 조사 결과의 시사점	57

제5장 신혼부부 주거지원 강화 방안

1. 정책지원 방향 및 원칙	61
2. 신혼부부 주거지원 강화 방안	62
3. 중장기 고려 사항 및 향후 과제	71

참고문헌	75
SUMMARY	77
부 록	79

CHAPTER 1

연구의 개요 및 목적

- 1. 연구의 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구의 범위 및 방법 | 5
- 3. 선행연구 검토 및 차별성 | 6
- 4. 연구의 기대효과 | 8

연구의 개요 및 목적

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경 및 필요성

☐ 경제적 불안정, 육아 부담 및 높은 주택가격에 따른 젊은 층의 결혼 급감

- 최근 10년 젊은 층의 결혼건수가 감소하고 출산율도 낮아지는 사회현상 지속
 - 결혼건수는 2006년 33.1만 건에서 2016년 28.2만 건으로 감소(인구 천 명 당 결혼건수도 2006년 6.8명에서 2016년 5.5명으로 감소)
- 특히 초혼 부부는 2011년 25.9만 건에서 2015년 23.8만 건으로 지속감소 추세
 - 출생아수도 2006년 44.8만 명에서 2016년 40.6만 명으로 줄고, 2017년에는 40만 명 이하로 줄어든 것으로 예상되어 인구절벽 가속화

☐ 신혼부부의 주거비 경감은 저출산 및 지속가능한 미래사회 대비와 깊이 연관된 사회적 이슈

- 청년 주거비 부담은 연애, 결혼, 출산·양육에 부정적인 영향(100점 매우 심각, 결혼 83점, 출산 87점) (박미선 외, 2017)
- 지역의 주택매매가격 및 전세가격은 혼인과 출산에 부정적인 영향, 가구의 주거비부담은 출산 연기에 유의미한 영향

☐ 정부는 주택정책 차원에서 신혼부부 주거비 경감을 위한 공공임대주택 정책을 지속적으로 추진해 왔으며 이번 정부 중요한 정책과제로 채택

-
- 그 동안 정부는 신혼부부용 주택을 공급해왔으며, 특히 문재인정부는 ‘22년까지 신혼부부용 공공임대주택 20만호 공급을 발표(100대 국정과제 중 47번)
 - 신혼부부 특화주택 건설 및 공공임대주택 입주자 선정 시 신혼부부 특별공급 비율 상향조정 방식으로 공급할 계획

□ 신혼부부 주거지원 강화를 위한 단기, 장기적 주거지원 방안이 필요하고, 주택 내부 시설, 주택단지 시설, 주거지의 입지 등에서 신혼부부의 수요 반영 필요

- 신혼부부 선호를 반영한 단지내 편의시설, 주택 내부시설, 적정 위치, 적합한 사업방식, 부담가능한 주거비, 주거쾌적성, 안정성, 신혼부부 적합 편의시설 구비 방안 등에 대한 구체화가 필요한 상황

2) 연구의 목적

□ 본 연구의 목적은 신혼부부의 주거소요를 반영한 단기 및 장기 주거지원 방안 모색

- 신혼부부가 희망하는 정주여건 및 시설 소요, 주거지 입지 및 내부시설 등 주거 지역 차원, 단지 차원, 주택내부차원의 시설과 여건에 대한 수요를 조사하여 이를 신혼부부 주거지원 시 제안
- 신혼부부 자녀 양육과 가구 확대에 부응한 주거지원 방안 및 주거비 부담 완화 방안을 제안
- 신혼부부 지원을 통한 주거사다리 강화방안, 신혼부부 전용 주거단지의 선순환 방안, 적정 개발이익 환수 방안 등 지속가능한 신혼부부 주거지원 방안 모색

2. 연구 범위 및 방법

1) 연구 범위

☐ 공간 범위

- 일반적인 주거실태는 전국을 대상으로 분석
- 신혼부부는 전체 신혼부부의 52%가 거주하고 주거비 문제가 심각한 수도권을 대상으로 설문조사를 실시

☐ 시간 범위

- 구득가능한 최근년도 자료를 활용
- 주거실태조사는 2016년도 자료를 기준으로 필요시 과거 자료 보완

☐ 내용 범위: 신혼부부 주거실태 분석, 정책지원 방안

- (통계분석) 신혼부부 주택유형, 점유형태, 주거면적, 정책소요 분석
- (설문조사) (예비)신혼부부 희망 주택유형, 주거면적, 편의시설, 주거지원 프로그램 등 소요 분석
- 입지, 보증금 및 임대료 수준, 공급시기(혼인 전 공급시 어느 시점) 검토
- 주거 쾌적성, 안전성, 적합한 편의시설 구비방안
- 기존 공공임대주택 프로그램과의 연계성 및 주거사다리 강화방안

2) 연구의 방법

☐ 문헌연구

- 신혼부부 및 저출산 관련 기존 문헌 분석

☐ 통계분석

- 주거실태조사와 기존 통계조사를 분석하며 신혼부부 주거실태 특성 파악

☐ 설문조사 분석

- 서울/수도권에 거주하는 신혼부부 및 결혼적령기 청년 500인을 대상으로 설문조사
- 신혼부부 주거소요: 입지, 임대료 수준, 단지내부 시설, 주택면적, 필요서비스 등 조사

☐ 관련 부처 및 외부 전문가 의견 수렴

- 부처 관계자, LH 공공임대 담당 실무자 등의 의견수렴
- 신혼부부 관련 기존 연구수행자와의 자문회의 실시

3. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 현황

- ☐ 선행연구들은 신혼부부의 주거만족도나 점유형태 및 주거유형에 영향을 미치는 인 구적, 사회경제적 요인 등에 대한 통계적 분석이 대부분이고, 일부 신혼부부의 주거 와 출산과의 관계를 탐색하는 연구가 일부 수행됨

- 선행연구는 실제 신혼부부 거주 편의성을 제고하기 위해 필요한 주택내· 외, 단 지여건 등에 대한 검토는 종합적으로 이루어지지 않아 정책적 반영에 한계

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구제목, 목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	• 생애주기별 주거수요 대응형 공공주택 공급방향 연구 • 연구자: 정소이 외(2016) • 연구목적: 신혼부부를 포함한 생애주기별 주거수요계층 도출 및 특성분석에 기반한 공공주택 공급방향 도출	• 문헌연구 • 정책분석 • 해외사례	• 생애주기별 주거수요 • 생애주기 대응 주거정책 • 해외사례 • 생애주기별 주거수요 대응형 공공주택 공급방향
	2	• 공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로 • 연구자: 김주현 외(2016) • 연구목적: 신혼가구의 특성을 반영하여 혼가구의 안정적인 정주환경 조성을 위한 주택공급 측면의 정책 시사점을 도출	• 문헌연구 • 로짓분석	• 공공 임대주택의 입주의향에 대한 인식분석
	3	• 저출산 추세에 대응한 주택정책 보완방안 • 연구자: 천현숙(2013) • 연구목적: 저출산추세에 대비한 주택정책의 보완방안 도출	• 문헌연구 • 회귀분석	• 주거소비변수별 출산율에 영향 요인 도출 • 주거특성 및 가격이 출산율에 미치는 영향 도출
	4	• 행복주택사업 활성화 방안에 관한 연구 • 연구자: 하승호(2016) • 연구목적: 행복주택의 실제사례를 중심으로 사례 간 장·단점 등을 비교·분석하여 지속가능한 행복주택사업 추진을 위한 행복주택 활성화방안 제시	• 문헌연구 • 사례분석 • 설문조사	• 행복주택사업 5개 사례 비교·분석 • 설문조사를 통한 행복주택 잠재수요 분석
본 연구		• 신혼부부 주거지원 강화 연구 • 신혼부부 및 예비신혼부부의 주거소요와 주거지원제도에 대한 인식을 반영한 주거지원 방안 마련	• 국내외 문헌 검토 • 관련 이론 및 법제도 검토 • 설문조사 • 관련 전문가의 의견수렴	• 신혼부부 주거실태 • (예비) 신혼부부 주거소요 파악 • 신혼부부 희망타운 계획요소 및 건설방안 제안

2) 본 연구의 차별성

☐ 본 연구의 주안점은 신혼부부의 주거소요를 반영하여 이들의 정주여건 개선을 위한 계획요소 제안과 신혼부부 생애주기 진행을 감안한 차별적 지원방안 등 실질적 정책 대안을 모색하는 것

- 연구의 결과를 정책에 직접 반영할 수 있고 신혼부부 주거비 경감과 주거여건 개선에 직접적으로 기여

4. 연구의 기대효과

1) 정책적 효과

☐ 국정과제 47, 「청년과 신혼부부 주거 부담 경감」 과 직접 연계

☐ 신혼부부 주거비 부담 경감 및 주거 쾌적성과 편의성 제고

- 고령자, 저소득 무주택자 등과의 형평성을 고려하면서 부담가능한 주거비 수준의 단지를 건설하여 신혼부부 주거비 부담을 경감
- 신혼부부의 소요를 반영한 편의시설의 제공 등 정주여건 개선

2) 학술적 효과

☐ 저출산 및 인구절벽 완화를 통한 지속가능한 미래사회 대비

- 저출산사회 극복을 위한 사전적 주거 지원을 통하여 지속가능 사회 발전에 기여



CHAPTER 2

신혼부부 주거실태

- 1. 신혼부부의 정의 및 규모 | 11
- 2. 신혼부부 주거실태 | 12

신혼부부 주거실태

1. 신혼부부의 정의 및 규모

□ 신혼부부는 혼인신고를 마치고 5년이 지나지 않은 가구

- 가족관계의 등록 등에 관한 법률 기준

□ 신혼부부의 규모: 2015년 기준 신혼부부는 연간 29.4만 가구

- 2013년 약 30만 가구로 최근 5년간 가장 많았고, 2015년에는 29.0만 가구로 신혼부부가 축소 중
- 초혼부부만의 경우 2015년 기준 25.8만 가구 규모(통계청, 2015)

표 2-1 | 연간 신혼부부 규모

혼인연차	합계	1년 이내 (1년차)	1~2년 이내 (2년차)	2~3년 이내 (3년차)	3~4년 이내 (4년차)	4~5년 이내 (5년차)
총 신혼부부	1,471,647	290,766	294,962	299,543	297,118	289,258
초혼	1,248,896	258,637	257,003	255,554	239,427	238,275

주: 2015년 기준
자료: 통계청(2015), 인구동태통계(혼인통계)

- 혼인 건수는 1995년 43.5만 건에서 2016년 28.2만 건으로 급격히 감소
 - 이에 따라 출생아 수도 1995년 71.5만 명에서 2016년 기준 40.6만 명으로 급감(관계부처 합동, 2017: 17)

2. 신혼부부 주거실태

1) 신혼부부 점유형태 및 주거유형

□ 신혼부부는 자가에 46.5%, 전세로 30.7%가 거주

- 수도권보다는 지방의 자가비율이 월등히 높고, 서울은 전세비율이 46.1%로 가장 높게 나타남

표 2-2 | 신혼부부 주택점유형태(2016년)

(단위: %)

	자가	전세	보증부월세	보증금없는 월세	무상
전체가구	56.8	15.5	20.3	3.4	4.0
신혼부부	46.5	30.7	15.9	1.3	5.6
수도권	37.5	39.4	17.4	0.4	5.3
서울	31.2	46.1	15.1	-	7.5
지방	56.6	21.0	14.3	2.4	5.8

자료: 국토교통부, 2016. 주거실태조사.

□ 주택유형은 아파트가 70.1%로 월등히 높아 신혼부부는 결혼하면서 아파트를 선호

- 지방일수록 아파트 거주비율이 높고, 서울은 43.7%로 가장 낮은편

표 2-3 | 신혼부부 거주 주택유형(2016년)

(단위: %)

	단독	아파트	연립/다세대	비거주용	오피스텔
전체가구	35.3	48.1	11.1	1.7	3.1
신혼부부	15.7	70.1	11.7	0.4	2.1
수도권	17.6	61.4	17.4	0.3	3.1
서울	24.2	43.7	28.0	0.4	3.3
지방	13.4	79.9	5.2	0.6	0.9

자료: 국토교통부, 2016. 주거실태조사.

2) 신혼부부 주택소유 현황

□ 주택을 소유한 신혼부부 비중은 32.3%(2014) ⇒ 39.4%(2015) 증가 중

- 각 년도 11월 1일 기준, 주택소유 신혼부부는 지속 증가 중
- 2014년의 무주택 부부 15.9만 쌍 중 1.8만 쌍이 2015년에 주택을 소유(통계청, 2017: 5)

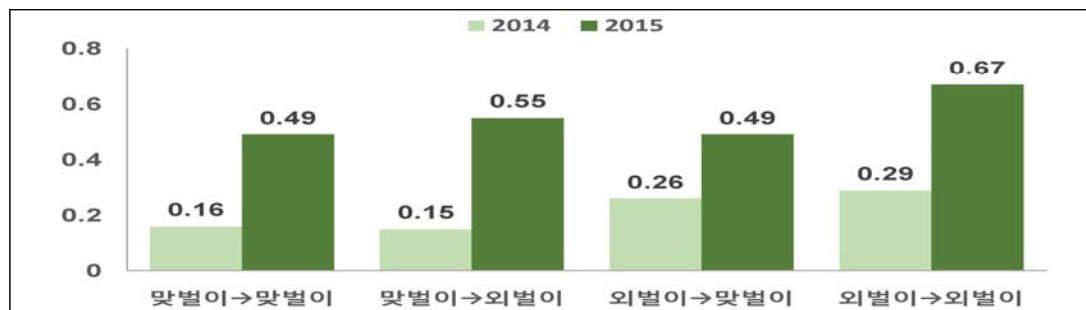
□ 자녀가 있는 부부의 주택소유 비중이 39.2%(2015)로 무자녀 부부(37.4%)에 비해 높게 나타남

- 자녀의 출산·양육과 함께 안정된 주거여건을 갖추기 위해 경제적 부담 증가 예상

□ 자녀가 있는 부부의 맞벌이 비중은 급격히 하락

- 2015년 기준 자녀가 없는 경우의 맞벌이 비중이 51.7%인데 비해, 자녀가 있는 부부의 맞벌이 비중은 38.6%로 급격히 하락
 - 주로 소득 3천만 원 미만의 소득구간에서 아내가 경제활동을 중단하면서 발생(통계청, 2017: 2)
- 맞벌이에서 외벌이로 변화한 가구에서 출생아 수가 가장 많이 증가(통계청, 2017: 6)

그림 2-1 | 맞벌이 여부 변화별 평균 출생아 수



출처: 통계청(2017: 6)

- 자녀 출산과 양육에 따라 아내가 육아를 전담하면서 발생한 현상으로써 일-가정 양립의 필요성과 자녀 양육에 대한 사회적 지원의 필요성을 시사

3) 신혼부부 주택가격 및 주거비 부담

□ 신혼부부의 자가주택은 2.3억 원, 전세금은 1.5억 원 수준

- 보증부월세 가구는 평균 3,590만 원의 보증금에 월38만 원을 임대료로 지불
- 서울의 경우 자가는 3.2억 원, 전세금은 1.9억 원 수준이고 보증부월세의 월임대료는 57만 원을 상회

표 2-4 | 신혼부부 주택가격 및 임대료(2016년)

(단위: 만원)

	자가	전세	보증부월세		순수월세
			보증금	월세	
전체가구	24,353	12,798	2,075	31.9	24.2
신혼부부	23,036	14,941	3,590	37.8	36.9
수도권	28,377	16,968	4,286	44.7	39.8
서울	31,927	19,016	5,606	57.5	-
지방	18,977	10,636	2,630	28.2	36.4

자료: 국토교통부, 2016. 주거실태조사.

□ 신혼부부 주택가격 및 임대료 지속적 상승

- 수도권 거주 신혼부부의 주택가격 및 임대료 변화를 살펴보면 지난 8년 동안 자가 주택가격은 1,537만 원 상승한데 비해, 전세금은 8,879만 원 급상승

표 2-5 | 신혼부부 주택가격 및 임대료 변화(수도권)

(단위: 만원)

	자가	전세	보증부월세		순수월세
			보증금	월세	
2008	26,841	8,089	1,973	32.1	30.7
2012	28,254	14,226	3,120	37.2	33.9
2016	28,377	16,968	4,286	44.7	39.8
2016-2008 변화	1,536	8,879	2,313	12.6	9.1

자료: 국토교통부, 각년도, 주거실태조사.

4) 신혼부부 주거이동 및 거주기간

☐ 임대차계약기간 2년 종료 후 이동 패턴

- 신혼부부의 2년 이내 주거이동률은 점차 하락하는 경향이지만 이동률은 70% 이상
- 일반적인 임대차계약기간인 2년의 기간 만료 후 이동하는 패턴을 나타냄

표 2-6 | 신혼부부 2년 이내 주거이동률

(단위: %)

		2008	2012	2016
전체가구		35.2	32.2	36.9
신혼부부		74.6	71.7	71.9
	수도권	76.0	74.5	74.6
	서울	77.7	71.2	75.7
	지방	73.0	68.3	68.9

자료: 국토교통부, 각년도, 주거실태조사.

☐ 평균 거주기간은 전체가구가 7.7년인데 비해 신혼부부는 2년 수준

- 신혼부부의 평균 거주기간이 2008년 이후 서서히 상승 추세

표 2-7 | 신혼부부 평균 거주기간

(단위: 년)

	2008	2012	2016
전체가구	7.7	8.6	7.7
신혼부부	1.7	1.9	2.0
수도권	1.7	1.9	1.9
서울	1.7	1.9	2.0
지방	1.7	2.0	2.1

자료: 국토교통부, 각년도, 주거실태조사.

5) 신혼부부 주거지원 정책수요

☐ 가장 선호하는 주거지원 정책은 구입자금 마련(43.2%, 2016년 기준)으로 2008년과 큰 차이 없이 우선순위가 가장 높음

- 두 번째는 전세자금대출로 24.2%이고, 다음으로는 공공임대주택 공급임
- 자가마련과 전세자금 마련 자금대출을 가장 필요한 정책으로 인식

표 2-8 | 신혼부부 주거지원 정책수요

(단위: %)

연도	구분	구입자금지원	전세자금대출	공공임대주택공급	공공분양주택공급	월세보조	개보수
2016	전체	29.7	19.0	19.8	6.2	9.8	10.5
	신혼부부	43.2	24.2	15.0	5.4	4.6	4.4
2008	전체	36.4	20.8	17.0	9.2	9.2	6.8
	신혼부부	43.1	26.0	12.0	11.5	3.8	3.3

자료: 국토교통부, 각년도, 주거실태조사.

☐ 특히, 공공임대주택 공급 필요성을 공공분양주택 공급보다 2~3배 정도 높게 인식

- 저리의 자금 지원을 통해 자가시장 진입이 가능한 신혼부부는 전세자금 또는 자가마련을 위한 구입자금 지원이 필요
- 반면, 자가시장진입이 어려운 신혼부부에게는 공공임대주택 공급 전략이 필요함 시사

□ 주거비 부담 때문에 44.5%의 신혼부부가구가 공공임대주택 입주를 희망

- 2016년 3차년도 신혼부부가구 주거실태 패널조사 결과
- 소득계층이 낮을수록, 수도권에 거주할수록 공공임대 입주의향이 높음
- 입주희망 이유는 저렴한 주택가격, 전세값 상승에 대한 안심이 주를 이룸

표 2-9 | 신혼부부 주거지원 정책수요(2016년)

(단위: %)

		입주의향있음	없음
전국		44.5	55.5
지역	수도권	50.2	49.8
	비수도권	38.2	61.8
소득	저소득층(1~4분위)	53.4	46.6
	중소득층(5~8분위)	40.0	60.0
	고소득층(9~10분위)	30.7	69.3

자료: 국토교통부, 2016. 신혼부부 주거실태 패널조사.

신혼부부는 결혼 시 자기자금, 부모지원, 금융기관을 통한 융자 등을 통해 거쳐 마련을 위한 자금을 동원할 수 있어, 주거실태가 상대적으로 양호함. 하지만, 자금동원능력이 부족한 청년은 결혼이라는 제도에 진입하기 위한 진입장벽이 높음을 반증



3

CHAPTER

신혼부부 주거지원 정책 현황

- 1. 중앙정부의 신혼부부 주거지원 정책 | 21
- 2. 지방정부의 신혼부부 주거지원 정책 | 30
- 3. 신혼부부 주거지원 정책의 시사점 | 35

신혼부부 주거지원 정책 현황

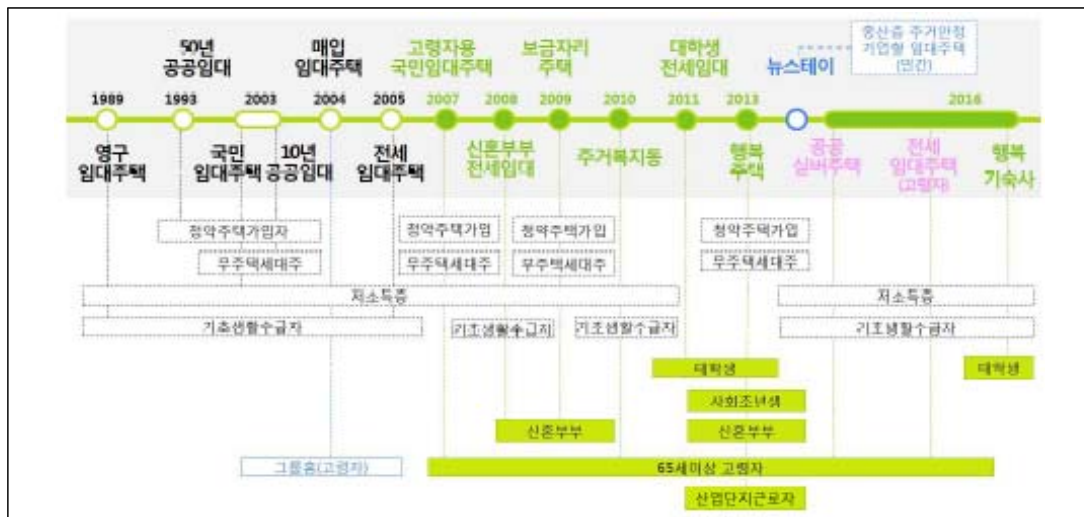
1. 중앙정부의 신혼부부 주거지원 정책

1) 중앙정부 신혼부부 주거지원 정책의 흐름

□ 공공주택 정책대상이 저소득계층 중심에서 다양한 계층을 포괄하는 방식으로 변화하면서 신혼부부가 주거복지 대상으로 포함됨

- 2000년대 들어 신혼부부 전세임대주택, 행복주택 등을 도입하여 신혼부부와 청년을 대상으로 하는 정책프로그램 강화
- 문재인정부는 주요 국정과제에서 청년·신혼부부에 대한 주거지원 강화를 명시적으로 표명하여 신혼부부 주거비 경감 노력 경주 예정

그림 3-1 | 시기별 공공주택 정책대상 계층의 변화



출처: 정소의 외(2016: 44)

□ 중앙정부는 저출산 문제에 대응하기 위하여 신혼부부에게 주거 지원을 실시하고 있으며, 주요 정책은 저렴한 임대주택의 직접 공급과 전세자금의 저리 대출임

- 저렴한 주택 공급 시 대상자에 신혼부부를 추가하고 일정비율을 할당하는 방식과 신혼부부의 소득자산 기준을 완화하여 신혼부부에게 더 많은 혜택이 돌아갈 수 있도록 배려
- 전세자금 대출 시에도 일반가구에 비해 신혼부부에 대한 자격요건 완화, 금리조건 완화를 통해 수혜대상을 확대하는 방식으로 지원

2) 직접적 주거여건 개선: 신규 및 기존주택활용 주택공급 방식

□ 신혼부부 주거안정을 위한 주택의 직접 공급 방식의 구분

- ① 공공임대주택 공급 대상으로 신혼부부를 명시하여 공급
- ② 기존의 임대주택 공급시 신혼부부에게 일정물량을 할당하거나 우선권을 부여
- ③ 신혼부부가 직접 주택을 찾아와 계약하는 전세임대 등 세 가지 방식

□ 행복주택: 신혼부부를 대상으로 신규 주택의 직접적인 공급 방식

- 국가나 지자체가 재정이나 주택도시기금 지원을 받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 주거안정 목적으로 공급하는 공공임대주택
- (대상) 무주택 세대구성원 신혼부부 또는 예비신혼부부(입주 전까지 증명)
- (소득·자산) 세대소득 평균소득의 80% 이하(맞벌이 120%), 자산은 공공임대 기준 이하(총자산 2.19억, 자동차 0.25억 원)
- 물량: 일반형 행복주택은 젊은층(대학생, 사회초년생, 신혼부부) 80%, 산단형은 산단 근로자 + 젊은층 90%

□ 공공임대주택 신혼부부 특별공급 : 신규 공급시 물량 배정¹⁾

- (추진배경) 주택구입능력이 낮은 저소득 신혼부부의 주택마련 지원을 통해 결혼 및 출산 촉진
- 자격요건: 혼인 5년 이내 (입주자모집 공고일 기준, 재혼포함), 유자녀자, 청약통장 가입 후 6개월 경과한 경우
- 소득: 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하, 맞벌이는 120% 이하
 - 규모에 따른 소득수준 차이: 국민임대 60㎡ 미만은 70% 이하, 60㎡ 초과는 100% 이하. 부동산(1.26억) 및 자동차(2,494만원) 자산 기준 충족
- 주택건설물량의 10% 이내에서 특별공급
- 우선순위: 혼인 3년 이내 > 혼인 3-5년, (순위 내 경쟁 시: 해당 주택건설지역 거주자 > 다자녀 > 추첨)
- (내용) 2008년부터 무주택 저소득 신혼부부에게 전용면적 85㎡이하 분양임대주택의 일정비율*을 특별공급
 - * 공공건설주택 15%(국민임대 30%), 민간건설주택 10%
- (청약자격) ① 청약통장 가입자(6개월 이상) 중 ② 혼인기간(재혼포함) 5년 이내 임신 중 또는 출산(또는 입양)하여 유자녀인 자로서 ③ 가구소득이 도시근로자 월평균소득 100% 이하인 경우(맞벌이 120%)
- (당첨자 선정) 출산장려 등을 위해 혼인기간, 자녀수 등으로 우선 순위 구분

1순위: 혼인기간 3년 이내이고, 유자녀 또는 임신 중

2순위: 혼인기간 3년 초과 5년 이내이고, 유자녀 또는 임신 중

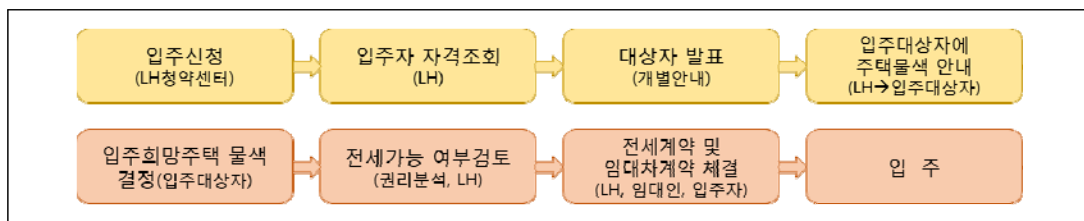
※ 동일 순위 내 경쟁 시, 해당지역 거주자 → 자녀가 많은 자 → 추첨 순으로 선정

1) 주택공급에 관한 규칙 제41조

□ 신혼부부 전세임대²⁾: 기존주택 활용방식

- 신혼부부 주거안정을 위해 전세임대사업의 입주대상자로 선정된 자가 지원 한도액 범위 내에서 전세주택을 물색하면 LH가 해당주택 소유자와 전세계약을 체결하고 이를 입주대상에게 저렴하게 재임대하는 방식
- 신청자격: 해당 시군구 거주 무주택세대 구성원으로 혼인 5년 이내 신혼부부 (입주일전까지 혼인신고하는 예비신혼부부 포함)
- 소득자산 기준: 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하, 총자산 1.67억 원 이하 및 차량 기준가액 2,522만 원 이하
- 지원한도: 전세금 8,500만원 한도 내 95% 지원(최대 8,075만원)
- 임대조건: 임대보증금은 지원한도액 범위 내 전세지원금의 5%(최대 425만원), 월임대료는 (전세금-임대보증금)의 연1~2% 이자(최대 135,250원)
- 임대기간: 2년, 최초 임대기간 경과 후 2년 단위 9회 재계약 가능(최장 20년)

그림 3-2 | 신혼부부 전세임대주택 입주절차



출처: 마이홈 포털(접속일자 2017.10.15.)

2) <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/bbs/selectBoardNoticeDetailView.do?bbsId=BBST01&nttlId=78>(마이홈 포털, 접속일자 2017.10.16.)

표 3-1 | 공공주택 유형별 입주자 선정기준

구분	공급유형 및 대상		소득기준①		자산기준(만원)		소득 분위				
	유형	대상	면적	기준	부동산②	자동차					
전세 임대 영구 임대	기초수급자, 유공자, 장애인, 북한이탈주민, 일본군 위안부피해자 등 (1순위)*		도시근로자 월평균소득 50%		5,000	2,200	1				
국민 임대	우선공급 (85%)	신혼부부③, 노부모부양, 다자녀, 장애인, 유공자 등	60㎡ 이하	70%	12,600	2,465	2~4				
			60-85㎡	100%							
	일반공급(15%)		60㎡ 이하	70%							
			60-85㎡	100%							
장기 전세	우선공급 (85%)	신혼부부, 노부모부양, 다자녀, 장애인, 유공자 등	60㎡ 이하	100%	21,550	2,767	3~5				
			60-85㎡	120%							
	일반공급(15%)		60㎡ 이하	100%							
			60-85㎡	120%							
공공 임대 (10년 임대, 분납형)	특별공급 (70%)	생애최초, 신혼부부, 다자녀, 노부모부양, 장애인, 유공자 등	신혼부부, 생초	100%				21,550	2,767	3~5	
			노부모부양, 다자녀	120%							
	일반공급(30%)		60㎡ 이하	100%							
			60-85㎡	-							
공공 분양	특별공급 (65%)	생애최초, 신혼부부, 다자녀, 노부모부양, 장애인, 유공자 등	신혼부부, 생초	100%	21,550	2,767	3~5				
			노부모부양, 다자녀	120%							
	일반공급(35%)		60㎡ 이하	100%							
			60-85㎡	-							
각주	주요내용 및 기준										
①	통계청 전년도 도시근로자 월평균 소득		100%	70%				50%			
			482만원	337만원				241만원			
②	(토지+건물) 건강보험 재산등급(총 50등급)		(25등급) 21,550만원					(20등급) 12,600만원			
③	국민임대 · 장기전세 특별공급		신혼부부(30%), 노부모 · 장애인 등(20%), 다자녀(10%), 국가유공자(10%), 기타(15%)								
	공공임대 · 공공분양 특별공급		생애최초(20%), 신혼부부(15%), 다자녀(10%), 노부모부양(5%), 기타(15%)								
*	영구임대주택 1순위 공급 시 소득·자산기준 적용하지 않음										
**	공공분양·공공임대 신혼부부 특별공급 중 맞벌이인 경우 소득기준 : 120%										

자료: 국토교통부 (http://www.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_67/DTL.jsp?mode=view&idx=229031)(접속일자 2017.10.16.)

3) 간접적 수요 지원방식: 주택자금 지원

□ 전세자금 마련 지원: 버팀목 대출

- 전용면적 85㎡ 이하 주택을 임차하고자 하는 저소득 무주택가구에 대해 임차보증금 지원
- 신혼부부는 소득기준(일반 5천만 원, 신혼부부 6천만 원) 과 대출한도 완화
- 이자율 0.7%p 우대
- 대출한도: 지역별 임차보증금의 70%(수도권 1.2억, 지방 8천만원 이하)
- 상환기간: 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능)

표 3-2 | 버팀목대출 대출금리

(단위: %)

소득한도 \ 보증금	5천만 원 이하	5천만 원~1억 원	1억 원 초과
2천만 원 이하	2.3	2.4	2.5
2~4천만 원 이하	2.5	2.6	2.7
4~6천만 원 이하	2.7	2.8	2.9

주: 부부합산 연소득 4천만 원 이하인 기초생활수급자, 차상위 한부모가구는 1%p 우대하고, 다자녀 0.5%p, 고령자·노인부양·다문화·장애인가구·신혼부부에 0.7%p, 우대하되 상기 취약계층 1%p 우대와 다자녀 등의 우대는 중복 적용이 불가

출처: 국토교통부. 2017년 주거급여 사업 안내, p.225

- 대출한도: 전월세 계약서상 임차보증금의 70% 이내

표 3-3 | 버팀목대출한도

구분	일반가구	다자녀 및 신혼가구
수도권	최대 1.2억원	최대 1.4억원
수도권 외	최대 8천만원	최대 1억원

출처: 주택도시보증기금(<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>)(접속일자 2017.10.17.)

□ 신혼부부 주택자금 지원: 디딤돌대출

- (대상) 무주택 저소득 신혼부부의 주택 마련을 위해 국민주택기금의 주택구입 자금 대출 시 금리 인하
- (대출한도) 최고 2억 원 이내, LTV, DTI 적용
- (대출대상주택) 전용면적 85㎡ 이하 주택평가액 5억 원 이하
- 실거주 의무제도 도입: 2017.8.28. 이후 1개월 내 대출받은 주택에 전입 후 1년 이상 실거주 유지 필요(아닌 경우 대출금 상환)

표 3-4 | 디딤돌대출 대출금리

(단위: %)

소득한도 \ 대출기간	10년	15년	20년	30년
2천만원이하	2.25	2.35	2.45	2.55
2~4천만원이하	2.55	2.65	2.75	2.85
4~7천만원이하	2.85	2.95	3.05	3.15

우대: 다자녀가구 0.5%p, 다문화·장애인·신혼가구 0.2%p, 생애최초주택구입자 0.2%p, 청약저축 가입기간과 회수에 따라 0.1~0.2%p 우대, 최소금리 1.8%

주: 고정금리 또는 5년 단위 변동금리(국토교통부 고시)

출처: 주택도시기금(<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0503/FP05030101.jsp>)(접속일자 2017.10.17.)

기존 공공임대주택 프로그램에 신혼부부만을 위한 새로운 프로그램을 추가함으로써 기존 시스템의 복잡성을 가중시키고, 신혼부부를 우대하기 위하여 소득기준을 완화하면서 기존 체계와의 정합성 확보가 곤란

4) 주거복지 로드맵의 신혼부부 희망타운 조성

□ 정부는 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」을 발표

- 신혼부부 주거복지 강화를 위하여 신혼부부 특화형 임대 및 분양주택을 공급하고 저리의 기금대출을 패키지로 활용할 예정
- 주거문제로 인한 출산 지연 문제를 고려하여 기존의 유자녀 신혼부부 위주의 정책을 예비 신혼부부 등으로 지원을 확대(관계부처 합동, 2017)

□ 공공임대주택 공급 계획

- 신혼부부 주거지원 강화를 위하여 연 4만호의 공공임대주택 (총 20만호) 공급
- 총 물량의 62.5%는 건설형으로, 나머지 37.5%는 매입·전세형으로 구분하여 공급 예정

표 3-5 | 연도별 신혼부부 공공임대주택 공급계획

(단위: 만호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	계	평균
합계	3.0	3.9	4.0	4.5	4.6	20.0	4.0
건설형	1.8	2.4	2.6	2.8	2.9	12.5	2.5
매입·전세형	1.2	1.5	1.4	1.7	1.7	7.5	1.5

출처: 관계부처 합동(2017) 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵 보도자료(2017.11.29.)

- (건설형) 분양전환 공공임대 등 우선공급비율을 현행 15%에서 30%로 확대하고 행복주택도 확대하여 신혼부부를 대상으로 12.5만호 공급

□ 신혼부부 수요 맞춤형 특화시설 공급

- (행복주택) 신혼부부가 출산 이후 장기 거주 가능토록 기존 행복주택의 평형을 확대하고 특화시설도 강화
- (국민임대) 신혼부부 30% 우선공급을 지속 추진하고 신혼부부 수요가 많은 곳

에 특화단지를 조성

- 특화단지는 어린이집, 영유아 놀이터, 층간 소음 저감, 단지 내 단차 제거 등 유아중심 설계를 적용

그림 3-3 | 신혼부부 특화시설 예시



출처: 관계부처 합동(2017: 18)

□ 신혼부부 자격 및 공급 비율 조정으로 입주기회 확대

- 신혼부부 특별공급 비율을 2배 확대하여 신혼부부의 내집 마련기회 확대
 - 국민임대 및 공공분양주택 15% ⇨ 30%, 민영주택 10% ⇨ 20%
- 신혼부부 자격을 혼인 7년 이내로 확대하고 무자녀 가구도 지원
 - 공급순위를 혼인기간이 아닌 자녀 유무로 변경

□ 신혼부부 희망타운은 부담능력을 고려하여 분양형, 임대형으로 선택 옵션 제공

- (분양형) 주택가격 30% 이내 초기부담+공유형 모기지 연계
- (임대형) 주택가격 10~15% 초기부담 +분할상환형 전세대출 도입

□ 신혼부부 전용 구입 및 전세자금 대출을 도입하여 이자부담 경감

- 신혼부부 전용 전세대출 프로그램을 도입하여 대출한도 상향(임차보증금의 80%), 이자율 인하(버팀목 전세대출 대비 0.1%p~0.4%p)

-
- 신혼부부 전용 구입자금 프로그램을 도입하여 대출한도 상향(최대 3천만 원), 금리 최대 0.4%p 인하(디딤돌 주택구입대출 대비 0.2%p~0.4%p)

2. 지방정부의 신혼부부 주거지원 정책

□ 중앙정부에서의 주거지원에 더하여 각 지역별로 특색 있는 프로그램을 추가하여 활용 중인데 주택가격과 주거비 부담이 높은 서울, 경기지역에서의 지원이 활발

- 경기도는 “따복하우스”라는 브랜드를 도입하여 주택공급, 이자보전, 다양한 생활편의 서비스, 차별화된 평면 등 다양한 방식을 시도 중
- 강원도는 신혼부부의 지역 내 거주 시 주거비용을 직접 지원하는 방식을 채택하여 시범적으로 시행 중

1) 서울특별시: 보증금 지원, 임차보증금 이자보전

□ 보증금 지원형 장기 안심주택

- 개요: 저소득 무주택가구가 장기간 거주할 수 있도록 신혼부부에게 공급물량을 할당하고 전월세 보증금을 저리지원하는 프로그램³⁾
- (소득) 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하, (자산) 부동산 1.94억원, 자동차 2,522만 원 이하
- 공급물량: 2012년~2016년 5,687호 공급, 2017년 1,500호 공급 예정 (일반공급 70%, 우선공급 30% 중 신혼부부 20%)
- 주택규모: 전용면적 60㎡ 이하(4인 이상 가구는 전용면적 85㎡ 이하)
- 전세보증금(보증부월세는 전세전환보증금 기준) 2.2억 원 이하 중 30% 무이자 지원(최대 4500만원)

3) 서울주택도시공사 https://www.i-sh.co.kr/www/m_79/wpge/long_safe_house.do(접속일자 2017.10.15.)

□ 청년임차 보증금

- 개요: 서울시내 신혼부부에게 임차보증금의 이자를 보전하는 프로그램⁴⁾
- 혼인신고 후 5년 이내, 전용면적 60㎡ 이하 주택 및 주거용 오피스텔 입주시
- 공급물량: 매년 4,000명(전국 최초로 '17년 1월 첫 실행)
- 특징: 서울시 관내에 위치한 임차보증금 2천만 원 이하, 70만 원 이하의 월세, 계약 체결 후 대출금의 연2.0% 이자를 보전하는 청년임차보증금 용자 지원
 - 한국주택금융공사의 보증서를 담보로 KB국민은행에서 대출을 실행하며, 서울시는 대출신청자들에게 이자를 지원하는 구조

□ 서울시의 저출산 대응 주거지원 노력

- 서울시에서 저출산 위기 대응을 위한 시민대토론회를 통해 투표로 서울시에서 2018년에 시행할 정책과제를 선정⁵⁾
- 1위로 신혼부부 주택 임차보증금 대출이자 지원 선정되어 서울시는 거주 무주택 신혼부부 전월세 보증금 대출이자 지원규모를 확대할 계획
- 2위는 신혼부부 주택 특별공급 확대 및 주택청약 가점 부여가 선정되어 추후 반영 예정

2) 경기도: 따복하우스 공급

□ 따복하우스

- 개요: 대학생, 사회초년생, 신혼부부 주거비 경감을 위해 대중교통 편리한 곳에 저렴하게 공급하는 경기도형 행복주택⁶⁾

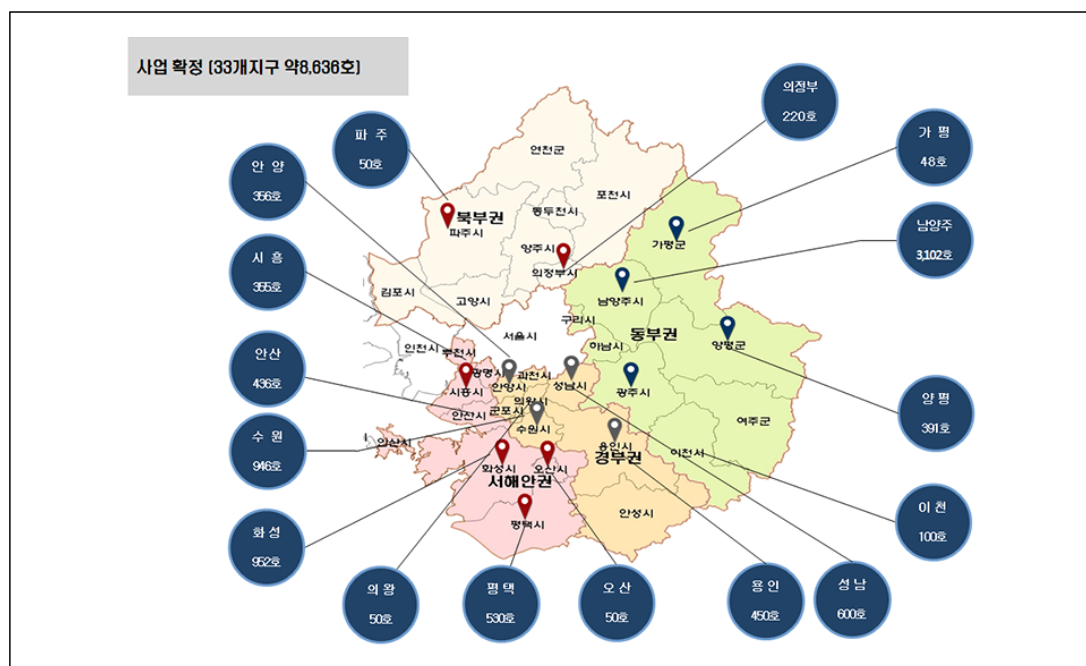
4) 서울특별시 홈페이지 <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/63604>(접속일자 2017.10.15.)

5) 뉴스 검색 <http://v.media.daum.net/v/20171209154018742?d=y>(접속일자 2017.12.09.)

6) 경기도시공사 홈페이지 <http://www.gico.or.kr/business/welfare/ddabok01.do>(접속일자 2017.12.09.)

- 2020년까지 따복하우스 1만 호 공급 예정
- 아이를 낳을수록 주거비 부담이 낮아지고 거주기간이 길어지는 전국 최초의 주
거복지정책(기본 6년에서 1자녀 출산 시 8년, 2자녀 이상 출산 시 10년으로 연장)
- 아이가 많을수록 넓은 공간을 제공

그림 3-4 | 경기도 따복하우스 공급지역



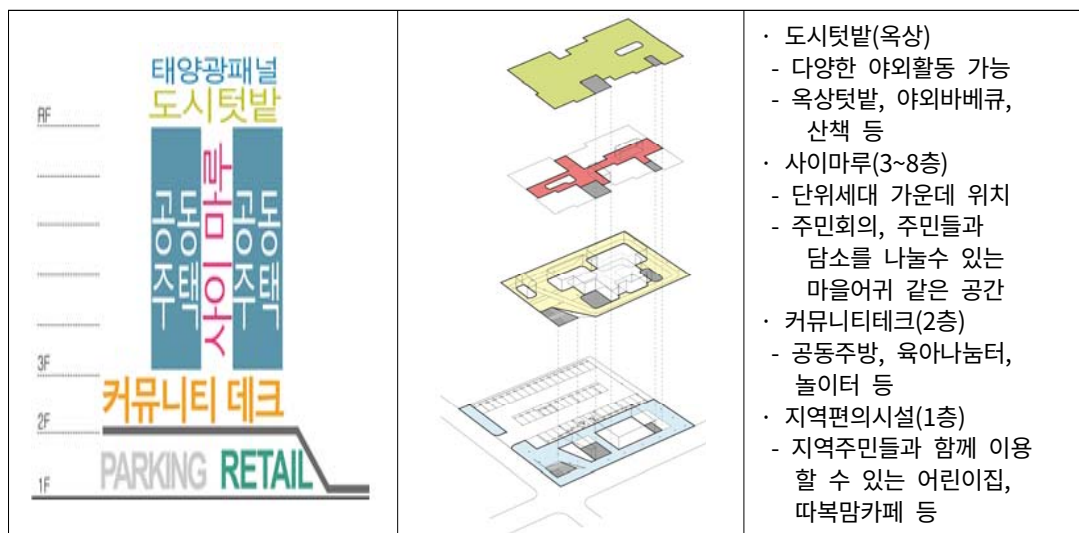
출처: 경기도시공사 홈페이지 <http://www.gico.or.kr/business/welfare/ddabok.do>(접속일자 2017.10.15.)

- 전국 최초로 출산 자녀수에 비례해 대출이자를 감면해 주고 도(道)와 경기도도
시공사가 임대보증금 대출이자 40%를 지원(자녀를 한 명 낳으면 60%, 자녀 두
명 이상을 낳으면 100%까지 지원)

□ 따복하우스 입주인 유형별 디자인 차별화

- 저층부에는 시립어린이집, 따복맘카페 등의 편의시설과 입주인이 함께 이용할 수 있는 오픈키친, 공동육아나눔터 등 주민 공유시설을 배치
- 특히, 각 세대가 모여 주민회의나 담소를 나눌 수 있는 마을 어귀의 공용공간으로 ‘사이마루’를 마련해 주민들이 일상적으로 교류할 수 있도록 함
- 또 주민공동 공간인 ‘커뮤니티테크’에는 따복 입주인들이 함께 식사할 수 있는 ‘공동주방’과 품앗이 형식으로 입주자녀를 맡아 돌보며 공동육아가 가능한 ‘육아나눔터’, ‘작은도서관’ 등을 설치할 계획

그림 3-5 | 유형별 디자인 가이드라인: 신혼육아형 수직조닝 사례



출처: 경기도청 http://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_gongbo_view.asp?BS_CODE=S017&number=32430(접속일자 2017. 11.12)

3) 부산광역시: 상업지역에 저렴 임대주택 공급

☐ 부산드림아파트⁷⁾

- 대중교통이 편리한 상업지역에 규제 완화를 통해 젊은층에 저렴한 임대주택을 8년간 공급하는 정책
- 대상: 신혼부부 소득 100% 이하, 주변시세의 80% 이하로 공급
 - 사회초년생, 중소기업 근로자 등 젊은층 대상 주변시세 80% 이하 8년간 공급(부산시 지정 우수 중소기업 근로자에게 우선 공급)
- 면적: 젊은 층 특성을 고려한 가변성 있는 전용면적 60㎡ 미만

☐ 햇살등지(반값임대주택) 사업

- 주택소유자와 협약에 따라 빈집을 리모델링하여 주변시세의 반값에 전월세(또는 무상)로 신혼부부 등에 제공(신혼부부 1순위)
- 대상: 다자녀가구, 신혼부부, 지방대학생, 저소득서민

4) 강원도: 신혼부부 주거비용 지원

☐ 신혼부부 주거비용 지원⁸⁾

- 자격: 도내 6개월 이상 거주, 무주택 신혼부부, 중위소득 200% 이하(2016년 1년간 결혼한 무주택 신혼부부, 아내 만 44세 이하). 부인이 수급자
- 지원내용: 가구원 소득에 따라 연간 60~144만원을 3년간 지급(월 최소 5,9,12만 원을 차등 지급)

7) 부산광역시 홈페이지 <http://www.busan.go.kr/build/dreamAPT>(접속일자 2017.10.15.)

8) http://www.provin.gangwon.kr/gw/gnews/sub04_05?mode=readForm&articleSeq=2017061214184646
(접속일자 2017.10.15.)

- 여성이 다른 지역에서 전입한 경우 연간 24만 원 추가 지원
- 2017년 7월부터 시군 주거복지 담당부서에서 신청, 연말까지 34억 지원 예정
- 지원 유형은 행.복.한.덤 4가지로서 소득에 따라 차등 지급

표 3-6 | 강원도 신혼부부 주거지원 유형

지원유형	지원단가	기 준 율	기준중위 소득
행 유형	120	100% 이하	2,814천 원 이하
복 유형	80	100% 초과~150% 이하	2,815~4,222천 원
한 유형	50	150% 초과~200% 이하	4,223~5,628천 원
덤 유형	20	“수급자” 도내 전입 시 지원유형 + 2만원 추가	

출처: 강원도 홈페이지 공지사항

(<http://www.gn.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=258&bbsNo=12&nttNo=74311&searchCtgy=&searchCnd=all&searchKrwd=&pageIndex=1&integrDeptCode=>) (21017.10.19 접속)

3. 신혼부부 주거지원 정책의 시사점

□ 중앙정부의 공공주택 정책대상이 저소득계층 중심에서 다양한 계층을 포괄하는 방식으로 변화하면서 주거복지 대상으로 신혼부부가 포함됨

- 2000년대 들어 신혼부부 전세임대주택, 행복주택 등을 도입하여 신혼부부와 청년을 대상으로 하는 정책프로그램 강화
- 문재인정부는 주요 국정과제에서 청년·신혼부부에 대한 주거지원 강화를 명시적으로 표명하여 신혼부부 주거비 경감을 노력할 예정

□ 신혼부부의 주거지원 방식은 저렴한 임대주택의 직접 공급과 전세자금의 저리 대출이 주요 방식

- 저렴주택 공급시 대상자에 신혼부부를 추가하고 일정비율을 할당하는 방식과 신혼부부의 소득자산 기준을 완화하여 신혼부부에게 더 많은 혜택이 돌아갈 수 있도록 배려
- 한편, 전세자금 대출 시에도 일반가구에 비해 신혼부부에 대한 자격요건 완화, 금리조건 완화를 통해 수혜대상을 확대하는 방식으로 지원

□ 지역 특수 프로그램은 상대적으로 적은 편

- 중앙정부의 프로그램 이외에 신혼부부 주거지원을 추가적으로 실행 중인 지자체가 많지는 않음
- 경기도의 “따복하우스”가 가장 대표적이고 포괄적이며 수요반응형 프로그램
- 1인 장년 비율이 높은 강원도는 최근에 신혼부부를 대상으로 주거비를 지원하는 특색있는 프로그램을 도입하고, 지원 대상자를 부인으로 한정하여 지역 내 성비 불균형을 해소하고 인구 유입을 시도

□ 「주거복지 로드맵」발표에 따른 신혼부부 기준 조정으로 대상자 확대

- 「주거복지 로드맵」에서 기존의 혼인 후 5년 이내에서 7년 이내로 신혼부부 기준을 변경·확대함에 따라 지방정부에서도 이에 대한 조응이 불가피
- 지역별 특성을 반영한 프로그램에서는 해당 지역 거주 요건이나 직장 소재지 등을 고려한 자격 요건 부여

□ 청년기로부터 신혼부부, 유자녀 가구로 확대되는 생애주기별 순환정책 필요

- 1인에서 2인, 가구원수의 확대 등 생애주기별 주거소요 변화를 고려한 순환정책 필요
 - 입주 전 소요 반영, 입주 중 소요 변화 대응, 입주 후 주거이동 원활화 방안을 동시에 고려 필요
- 주거소요를 고려한 임대주택 유형간 이동이 가능하도록 하는 시스템 구축 필요

4

CHAPTER

신혼부부 주거지원 소요 분석

1. 조사의 개요 | 39

2. 주거소요 설문조사 결과 | 40

3. 조사 결과의 시사점 | 57

신혼부부 주거지원 소요 분석

1. 조사개요

□ 설문조사 개요

- 조사지역: 수도권(서울, 인천, 경기) 거주 신혼부부 및 예비 신혼부부
 - 주택가격이 높고, 전체 신혼부부의 50% 이상을 차지하고 있는 수도권에 한정
- 조사대상 및 부수: 신혼부부 및 예비 신혼부부 각 50% (총 500부 유효설문)
 - 현재 신혼부부는 결혼 후 5년 이내
 - 예비 신혼부부는 이성의 친구가 있고 향후 2년 이내 결혼예정인 경우로 한정함. 이는 구체적인 결혼 계획이 있어야 주거문제에 대한 인지도가 높기 때문
- 조사시기 및 방법: 2017.11.15.~2017.11.30. 조사원 대면 면접 설문 실시
- 조사내용
 - 주거현황 및 부담감: 현재와 미래 희망 주택유형, 점유형태, 주택마련 자금 동원 방법, 주거비 부담정도, 부모 의존도
 - 주택의 요소별 중요도 및 만족도: 내부 주거환경, 주택단지 환경, 주변 환경에 대한 중요도 및 만족도
 - 신혼부부 주거지원 정책에 대한 인식과 선호도: 신혼부부 대상 주거지원 프로그램에 대한 인지도 및 향후 이용 의향(공급 프로그램, 자금지원 프로그램), 신혼부부 희망타운 필요성 및 이용 의향, 희망타운 분양가, 주택규모 희망도 등

2. 주거소요 설문조사 결과

1) 설문응답자 기본 특성

□ 응답자는 주로 30대의 대졸 이상 학력자

- 응답자의 절반 이상이 30대이고, 평균 연령은 32세
 - 신혼부부는 30대가 많으나, 예비 신혼부부는 20대에 더 많이 분포
- 학력은 78.2%가 대졸로 대부분

표 4-1 | 조사대상 연령분포

(단위: %)

구분	계	신혼부부	예비신혼부부
20대	36.6	18.4	54.8
30대	53.6	72.8	34.4
40대	9.8	8.8	10.8
합계	100.0	100.0	100.0

출처: 설문조사 결과

- 소득수준은 신혼부부는 월 500만원 전후, 예비신혼부부는 300만원 미만 원 구간에 주로 분포

표 4-2 | 조사대상 소득분포

(단위: %)

구분	계	신혼부부	예비신혼부부
300만 원 미만	44.7	17.4	71.1
300~500만 원	30.4	38.2	22.9
500~800만 원	21.6	39.0	4.8
800만 원 이상	3.3	5.4	1.2

출처: 설문조사 결과

□ 결혼 기간이 길어질수록 유자녀 가구 증가

- 결혼 기간이 1년 이내인 경우 유자녀가구 비율이 저조하나 결혼 기간이 4~5년 이내인 경우 유자녀 가구가 34.1%, 무자녀가구가 6.8%

표 4-3 | 결혼 기간 별 자녀여부 분포

(단위: %)

구분	신혼가구 분포	유자녀	무자녀
1년 이내	15.6	2.3	30.5
1~2년 이내	20.4	12.1	29.7
2~3년 이내	22.4	25.8	18.6
3~4년 이내	20.4	25.8	14.4
4~5년 이내	21.2	34.1	6.8

출처: 설문조사 결과

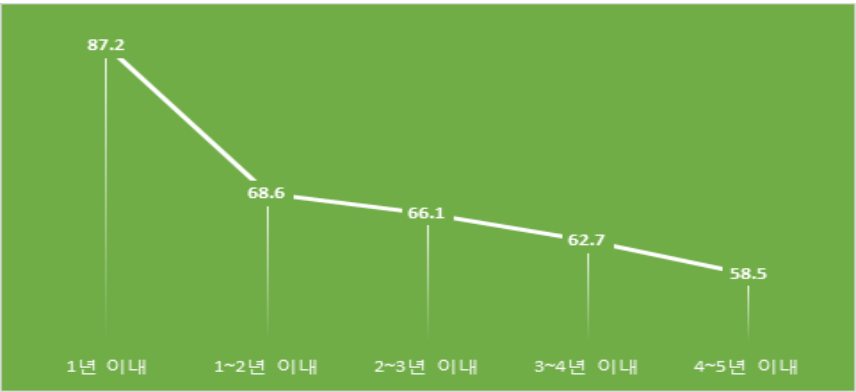
□ 결혼 기간이 길수록 외벌이 증가

- 결혼 기간이 1년 이내인 경우 맞벌이 비율이 87.2%이나 결혼 기간 경과에 따라 맞벌이 비율이 급격히 하락

표 4-4 | 결혼 기간 별 맞벌이 비율

(단위: %)

구분	1년 이내	1~2년 이내	2~3년 이내	3~4년 이내	4~5년 이내
맞벌이 비율	87.2	68.6	66.1	62.7	58.5



출처: 설문조사 결과

□ 결혼 기간 경과에 따라 자녀 양육을 위해 맞벌이 가구가 축소

- 결혼 기간이 지날수록 자녀 양육에 필요한 자금과 주거요소는 증가하는 데 비해 가구 소득은 증가하지 않을 가능성이 높음
- 자녀 출산시 이에 상응하여 원리금 상환 유예, 이자율 하락, 이자 경감 등의 주거비 절감 방안 제공이 필요함을 시사

2) 주거지 선정 및 주거비 마련

□ 현 거주지 선정의 가장 큰 이유는 대중교통 접근성

- 현 거주지 선정시 고려한 가장 큰 이유는 대중교통 접근성, 직장 인접성, 시장·쇼핑 등 편의시설 접근성 순으로 나타남
- 유자녀 가구는 친인척 인접지역, 보육시설 접근성에 대해서도 중시하는 경향

표 4-5 | 현 거주지 선정 이유

(단위: %)

구분	분포	유자녀 가구	무자녀 가구
전철역 등 대중교통 접근성	61.6	62.1	61.0
직장 인접성	44.8	40.9	49.2
시장·쇼핑 등 편의시설 접근성	44.0	43.9	44.1
친인척 인접성	32.8	38.6	26.3
보육시설 접근성	25.2	38.6	10.2
주택가격 저렴성	29.2	25.8	33.1

주: 중복응답 결과
출처: 설문조사 결과

□ 주거비 마련시 과반 이상이 부모 지원

- 신혼부부의 66%가 주택자금 마련 시 부모 지원을 받았다고 응답
- 부모지원 받은 경우 평균 지원 금액은 7,900만 원(중위값은 5천만 원)이고, 5천만 원 초과 1억 원 이하의 지원을 받은 경우가 31.1%로 높게 나타남

표 4-6 | 부모지원 규모

(단위: %)

	2천만 원 이하	5천만 원 이하	1억 원 이하	1억 원 초과
비중	20.9	25.7	33.8	19.6

출처: 설문조사 결과

☐ 주거비 마련 시 은행 등 대출금으로 8천만 원 조달

- 부모지원 이외에 은행 대출을 활용하여 추가적으로 주택자금 조달
- 대출금은 평균 8,080만 원

표 4-7 | 은행 대출액 규모

(단위: %)

	2천만 원 이하	5천만 원 이하	1억 원 이하	1억 원 초과
비중	15.0	22.8	35.6	26.7

출처: 설문조사 결과

☐ 주거비 부담감은 보증금 > 금융기관 대출이자 > 월 관리비 > 월 임대료 순

- 목돈의 보증금 마련과 금융기관 대출이자 상환이 큰 부담감

표 4-8 | 주거비 부담감

(단위: %)

구분	보증금	월임대료	관리비	대출이자
매우 부담	11.8	10.2	5.2	12.8
조금 부담	23.8	19.8	26.4	23.8
보통	34.0	31.2	38.0	31.2
별로 부담 없음	19.2	16.6	20.6	13.4
전혀 부담 없음	11.2	22.2	9.8	18.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0
100점 환산점수*	41.2	35.8	39.3	39.7

*주: 점수가 높을수록 부담감이 큼

출처: 설문조사 결과

3) 주택 요소별 중요도 및 만족도

□ 중요도-만족도 분석

- Martilla와 James (1977)의 논문으로부터 시작된 마케팅 분야의 소비자 확대를 위한 전략적 분석 방식
 - 적용의 용이성과 직관성, 해석의 편의성 등에 따라 마케팅 분야 이외에 관광 및 의료분야 등으로 적용범위 확대(Oh, 2001: 617)
- 중요도와 만족도 실행격자(action grid) 작성을 통해 정책 집중 분야 파악
 - (I 사분면) 중요도와 만족도가 모두 높은 분야로 지속적인 노력 필요 분야
 - (II 사분면) 중요도는 높으나 만족도가 낮아 우선적으로 집중할 분야
 - (III 사분면) 중요도와 만족도 모두 낮아 우선순위가 낮은 분야
 - (IV 사분면) 중요도는 낮는데 비해 만족도가 높아 과다한 노력을 지양할 분야

그림 4-1 | 중요도-만족도 분석 실행격자

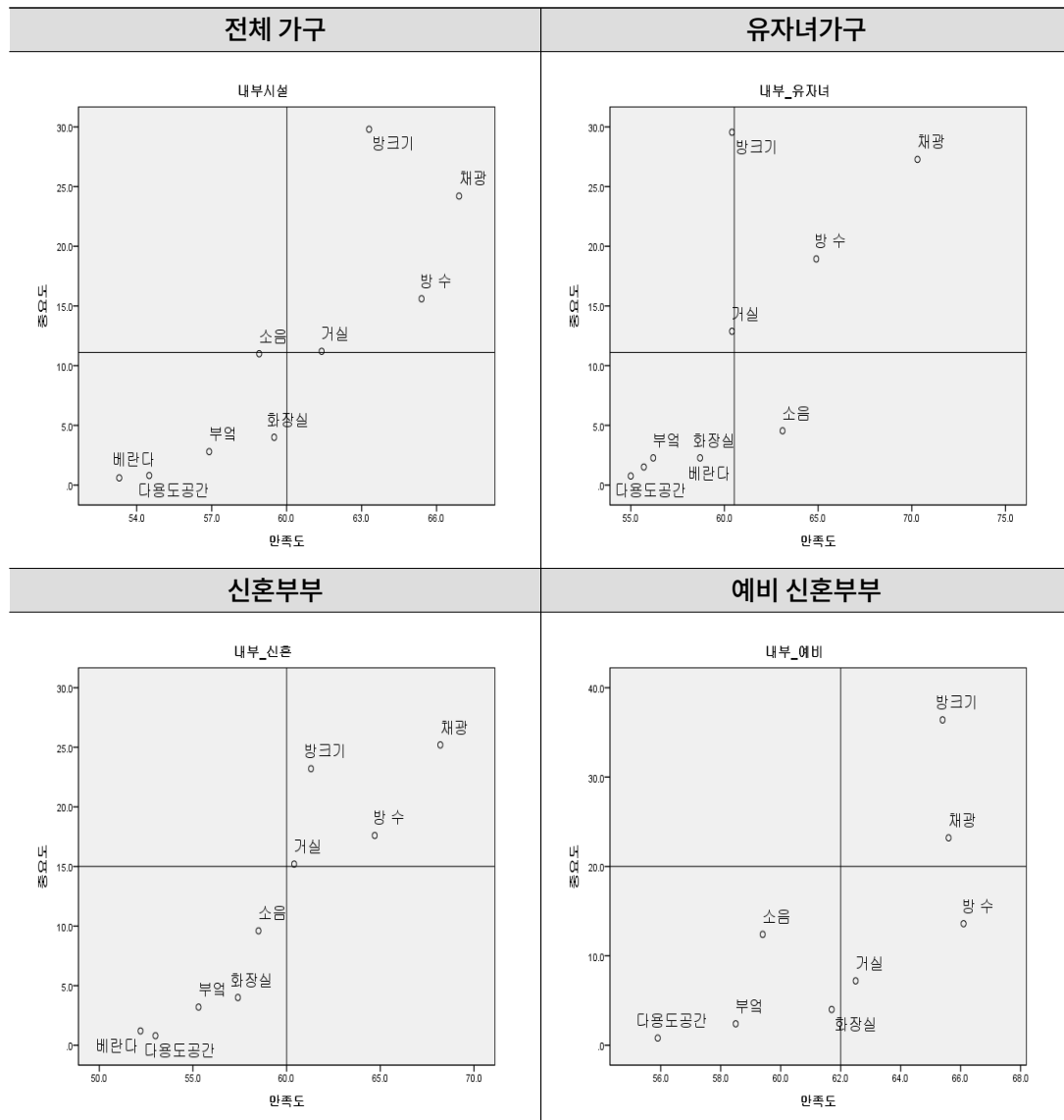
		중요도 높음			
만 족 도	II 사분면 우선 집중 분야 (concentrate here)	I 사분면 지속적 노력 필요 (Keep up the good work)		I 사분면 지속적 노력 필요 (Keep up the good work)	만 족 도
	III 사분면 저우선 순위 (Low priority)	IV 사분면 과잉노력 지양 (Possible overkill)		IV 사분면 과잉노력 지양 (Possible overkill)	
		중요도 낮음			

출처: Martilla & James (1977)의 내용을 바탕으로 저자 작성

□ 주택 내부 시설에 대한 중요도 및 만족도

- 주택 내부 시설에 대한 분석결과, 전체적으로 방의 크기나 채광, 방수 등에 대한 만족도와 중요도가 높아 지속적인 노력이 요구되는 분야
- 우선 집중분야는 층간 소음으로 나타남

그림 4-2 | 주택 내부시설에 대한 중요도-만족도

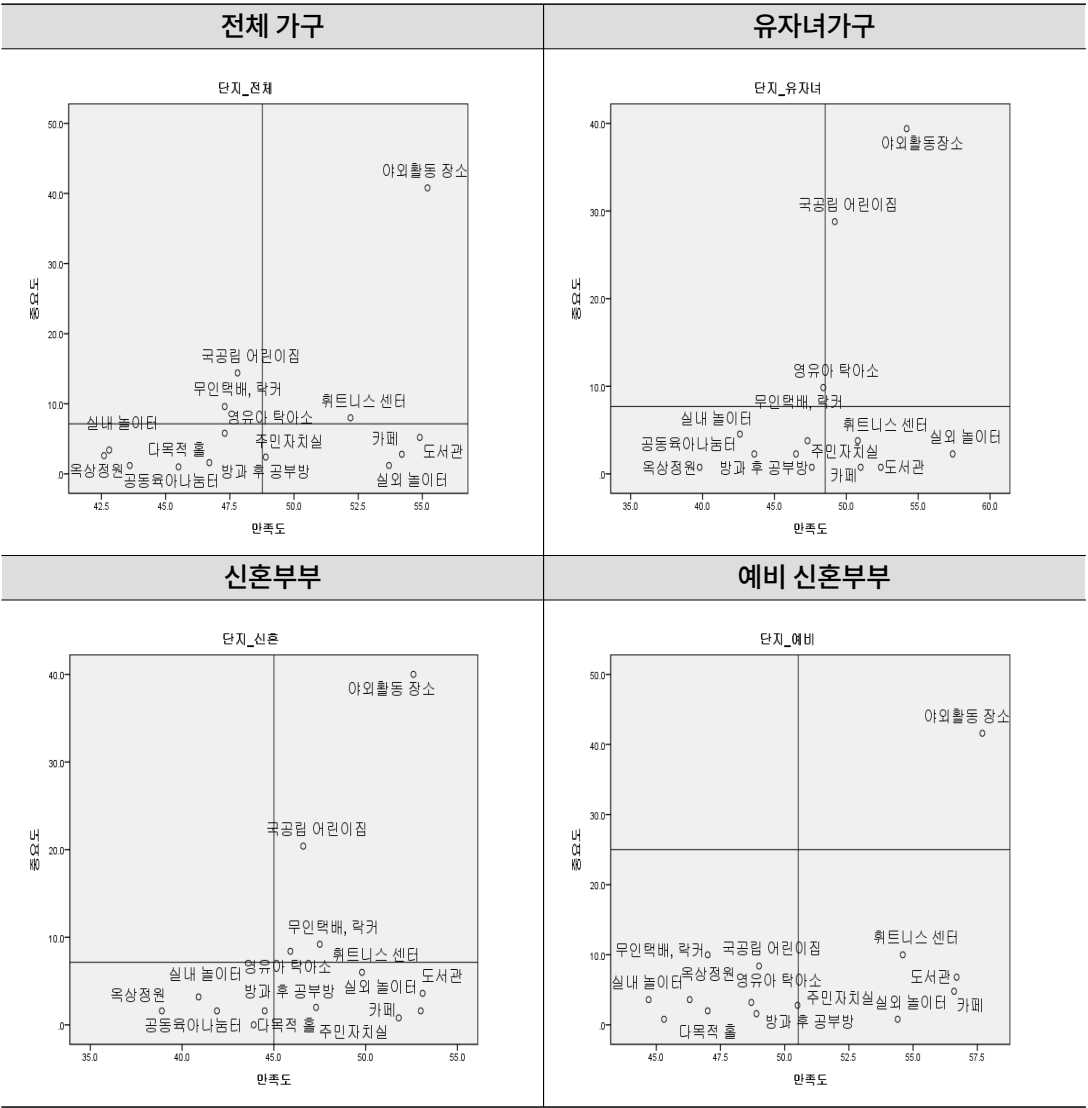


출처: 설문조사 결과

□ 주택단지에 대한 중요도 및 만족도

- 주택단지 내 시설에 대해서는 국공립 어린이집, 영유아 탁아소, 무인택배·락커 등 육아 지원과 생활 편의시설에 대한 투자가 우선적으로 필요한 것으로 확인

그림 4-3 | 주택단지에 대한 중요도-만족도



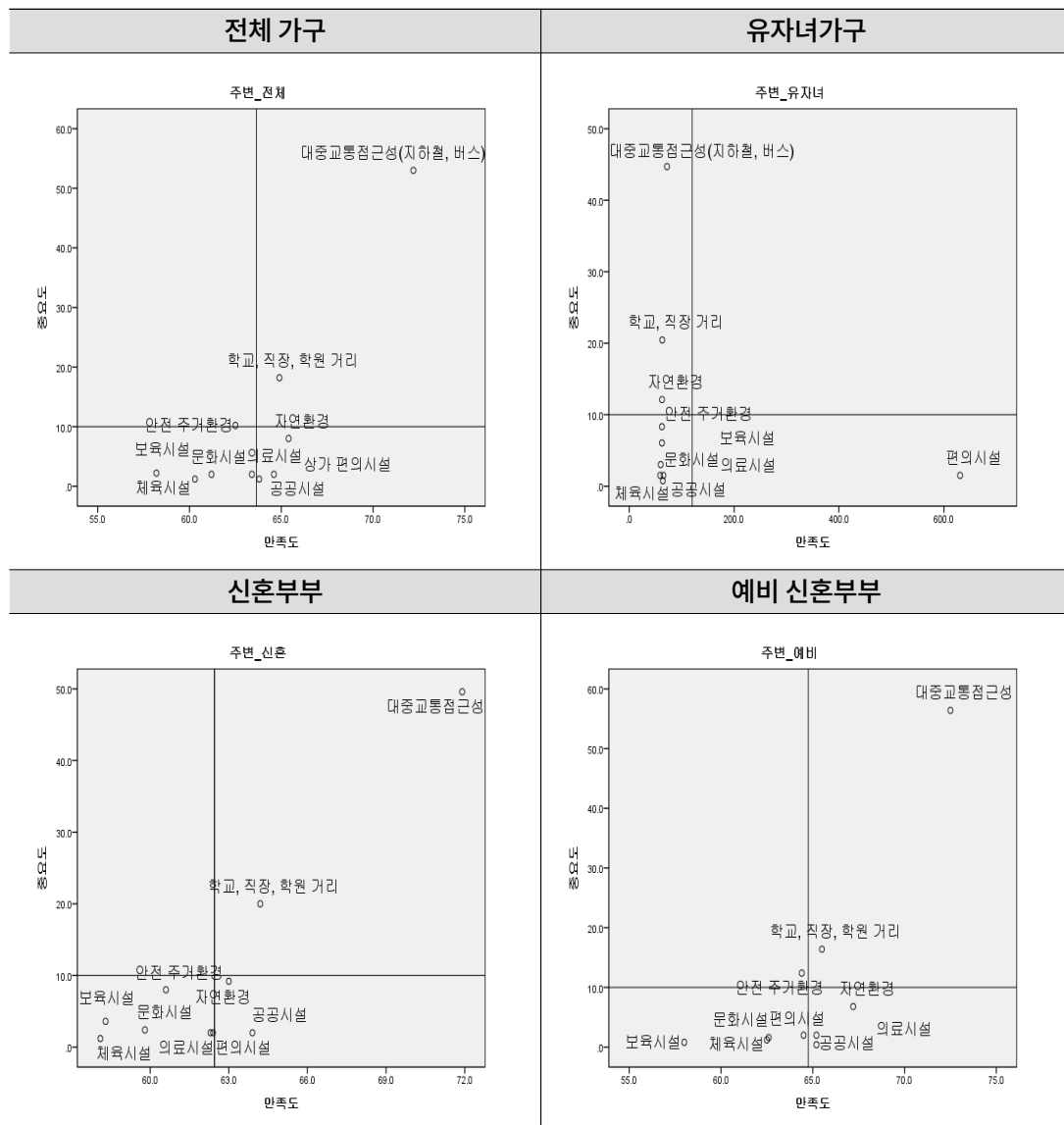
출처: 설문조사 결과

- 신혼부부는 국공립 어린이집과 휘트니스센터, 무인택배·락커 등에 대해 높은 만족도와 중요도를 보이고 있어 지속적인 노력이 필요함을 시사

□ 주택단지 주변 환경에 대한 중요도 및 만족도

- 유자녀가구에게는 대중교통접근성, 학교·직장·학원과의 거리, 자연환경 등이 중요도는 높으나 만족도가 낮아 집중 우선분야인 것으로 도출

그림 4-4 | 주택단지 주변 환경에 대한 중요도-만족도



출처: 설문조사 결과

□ 신혼부부 주거지원 프로그램별 정책 우선순위

- (내부시설) 신혼부부와 예비신혼부부는 전체적으로 중요도와 만족도 측면에서 부엌, 화장실, 베란다, 다용도 공간에 대한 장기적 개선이 필요
 - 유자녀가구를 위한 방크기와 거실에 대한 중점 보완이 요청됨을 확인
 - 신혼부부는 자녀 출산 이후 필요한 주거공간 면적이 넓어짐을 반영
 - 반대로 예비 신혼부부는 둘 만의 공간에 대한 수요가 높은 편

표 4-9 | 주택내부 시설에 대한 정책 우선순위

		I 사분면 강점항목	II 사분면 약점항목	III 사분면 저 우선순위	IV 사분면 불필요 강점
의미		중요도 高 만족도 高	중요도 高 만족도 低	중요도 低 만족도 低	중요도 低 만족도 高
정책 방향		지속유지	집중관리	장기개선	과잉노력 지양
내부시설	전체	방크기, 채광, 방수, 거실	소음	화장실, 베란다, 부엌, 다용도공간	-
	신혼	채광, 방수, 방크기, 거실	-	소음, 부엌, 화장실, 베란다, 다용도 공간	-
	유자녀	채광, 방수	방크기, 거실	부엌, 화장실, 베란다, 다용도공간	소음
	예비신혼	방크기, 채광	-	소음, 화장실, 부엌, 다용도공간	방수, 거실

출처: 설문조사 결과

- (주택단지) 야외활동장소, 휘트니스센터에 대해서는 질적 수준을 지속적으로 유지시키는 것이 필요함
 - 국공립 어린이집과 무인택배·락커 시설은 집중적으로 보완 관리할 필요성이 높음
 - 실내놀이터와 공동육아 나눔터, 영유아 탁아소, 다목적 홀 등은 장기적 개선이 필요
 - 도서관이나 실외놀이터, 카페 등은 중요도에 비해 만족도가 높은 시설

- (주변환경) 전체적으로 방법 등 안전한 주거환경에 대한 요구가 높고 장기적으로는 문화, 체육, 보육, 의료시설에 대한 접근성 개선이 필요
 - 상대적으로 주거이동과 선택권이 높은 신혼부부나 예비 신혼부부는 대중교통접근성과 학교·직장거리를 고려한 주거지 선택이 가능
 - 유자녀가구는 대중교통접근성과 직장거리 측면에서 집중적인 투자가 필요

표 4-10 | 주택단지 시설 및 주변환경에 대한 정책 우선순위

		I 사분면 강점항목	II 사분면 약점항목	III 사분면 저 우선순위	IV 사분면 불필요 강점
의미		중요도 高 만족도 高	중요도 高 만족도 低	중요도 低 만족도 低	중요도 低 만족도 高
정책 방향		지속유지	집중관리	장기개선	과잉노력 지양
주택단지	전체	야외활동장소, 휘트니스	국공립어린이집, 무인택배·락커	실내놀이터, 공동육아 나눔터, 영유아 탁아소, 다목적홀	카페, 도서관, 실외놀이터
	신혼	야외활동장소, 어린이집, 무인택배, 락커, 휘트니스	-	실내놀이터, 공동육아 나눔터, 다목적홀	실외놀이터, 도서관, 카페, 주민자치실
	유자녀	야외활동장소, 어린이집	영유아탁아소	실내놀이터, 공동육아 나눔터, 방과후 시설, 주민자치실	휘트니스, 실외놀이터, 카페, 도서관
	예비신혼	야외활동장소	-	택배, 어린이집, 탁아소, 실내놀이터, 방과후	휘트니스, 도서관, 실외놀이터, 카페
주변환경	전체	대중교통접근성, 학교·직장거리	안전한 주거환경	문화, 체육, 보육, 의료시설	자연환경, 상가편의시설, 공공시설
	신혼	대중교통접근성, 학교·직장거리	-	문화, 체육, 보육, 의료시설, 안전주거	공공시설, 편의시설, 자연환경
	유자녀	-	대중교통접근성, 학교·직장거리, 자연환경	문화, 체육, 보육, 의료시설	편의시설
	예비신혼	대중교통접근성, 학교·직장거리	안전한 주거환경	문화, 체육, 보육시설	공공, 의료시설, 자연환경

출처: 설문조사 결과

□ 신혼부부 주거지원 정책 구현 시 가장 중요한 사항

- 저렴한 주거비는 가장 중요한 요소로 인식하고 있으며, 주거환경, 보육환경의 순으로 중요성 인식
- 유자녀가구의 경우 보육환경에 대한 중요도를 조금 더 높게 인식

표 4-11 | 주거지원 정책 구현 시 중요사항

(단위: %)

구분	전체	유자녀가구	무자녀가구
저렴한 주거비	67.2	62.9	78.0
주거환경	17.0	18.9	12.7
보육환경	11.0	13.6	5.9
주택단지 환경	3.8	3.8	3.4
주택내부 시설	1.0	.8	0.0

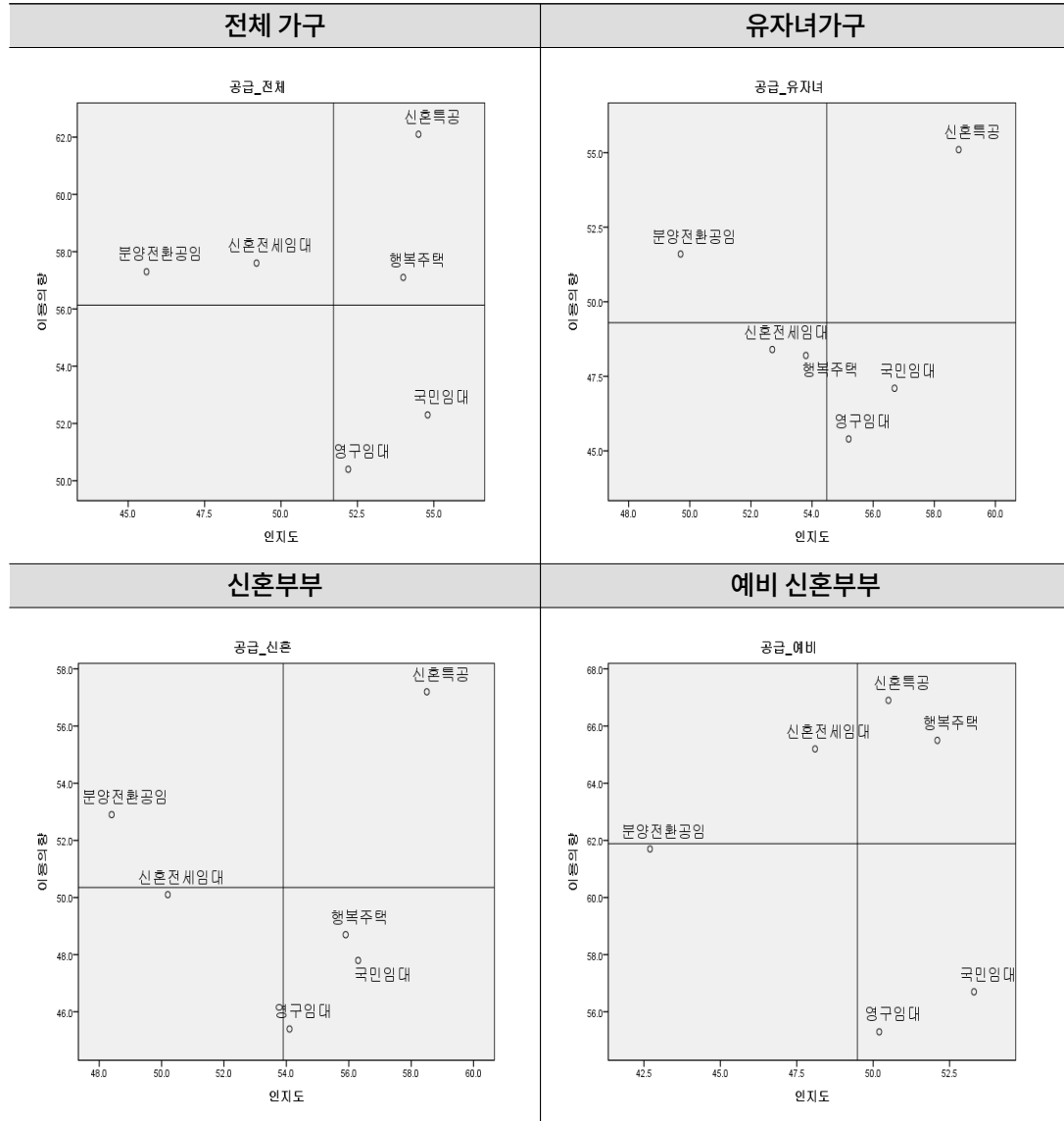
출처: 설문조사 결과

4) 신혼부부 주거지원 정책의 인식과 선호도

□ 신혼부부 주택공급 프로그램에 대한 인지도 및 선호도

- 신혼부부 전체적으로 행복주택이나 신혼부부 특별공급에 대한 인지도와 이용의향이 모두 높음
- 분양전환 공공임대주택, 신혼부부 전세임대주택은 인지도는 낮으나 이용의향이 높아 정책홍보의 강화 필요성 시사

그림 4-5 | 신혼부부 주택공급 프로그램에 대한 중요도-만족도



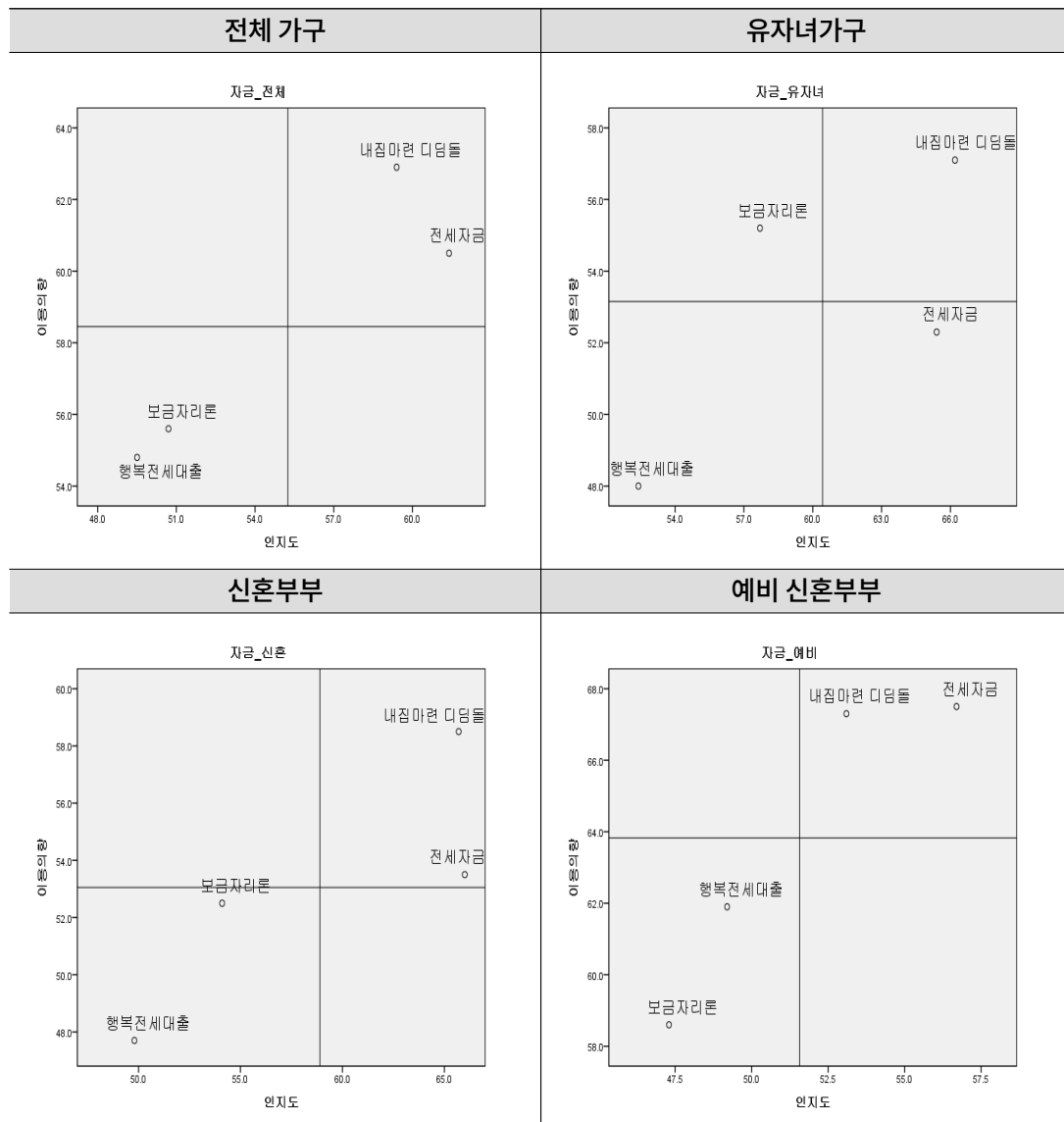
출처: 설문조사 결과

- 유자녀가구는 분양전환 공공임대주택에 대한 이용의향이 높아, 공공분양주택 공급 시 유자녀가구에 대한 배려 지속 필요
- 예비 신혼부부는 신혼부부 전세임대에 대한 이용의향이 높으므로 접근성 제고가 필요함 시사

□ 신혼부부 자금지원 프로그램에 대한 인지도 및 선호도

- 신혼부부 자금지원 프로그램 중에는 신혼부부 우대금리 적용의 효과가 반영된 디딤돌 대출과 전세자금 버팀목 대출에 대해 인지도와 이용의향이 모두 높음

그림 4-6 | 신혼부부 자금지원 프로그램에 대한 중요도-만족도



출처: 설문조사 결과

- 유자녀가구는 전세보다는 자가주택 마련에 대한 열망이 높아 전세자금 대출 프로그램에 대한 인지도는 높으나 이용의향이 상대적으로 낮음
- 자가마련을 위해 유자녀 가구에 대한 적절한 인센티브가 필요

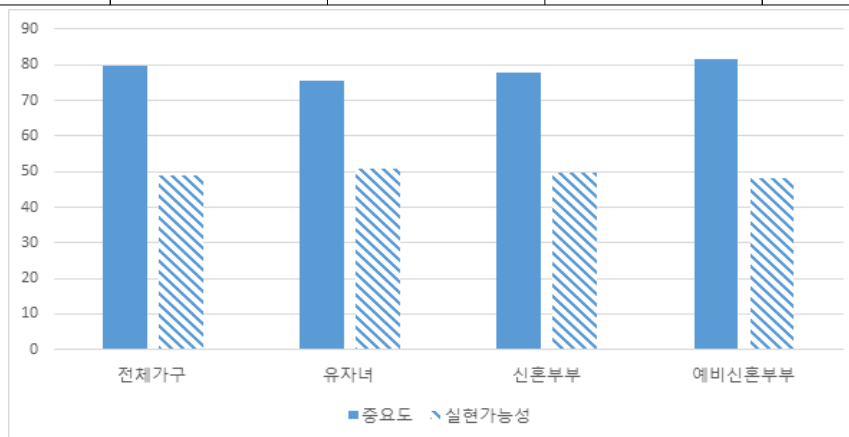
5) 신혼부부 희망타운에 대한 주거지원 소요

□ 신혼부부 공약사항에 대한 중요도 및 실현가능성1: 임대주택 공급

- 신혼부부 대상 공공임대주택을 연간 4만호, 총20만호 공급 예상
- 신혼부부 임대주택 20만호 공급이라는 공약사항에 대한 중요도와 실현가능성에 평가가 30점 이상(100점 만점 환산시)의 격차를 보이고 있어 중요하다고 인식은 하나 실현가능성을 낮게 평가
- 과거 정부에서 공약으로 내세운 정책이 실현되지 못했던 학습효과를 반영한 것으로 보이며, 흔들림없는 정책 추진이 필요

표 4-12 | 신혼부부 임대주택 20만호에 대한 중요도 및 실현가능성

구분	전체가구	유자녀가구	신혼부부	예비신혼부부
중요도	79.7	75.4	77.7	81.6
실현가능성	48.8	51.0	49.7	48.0



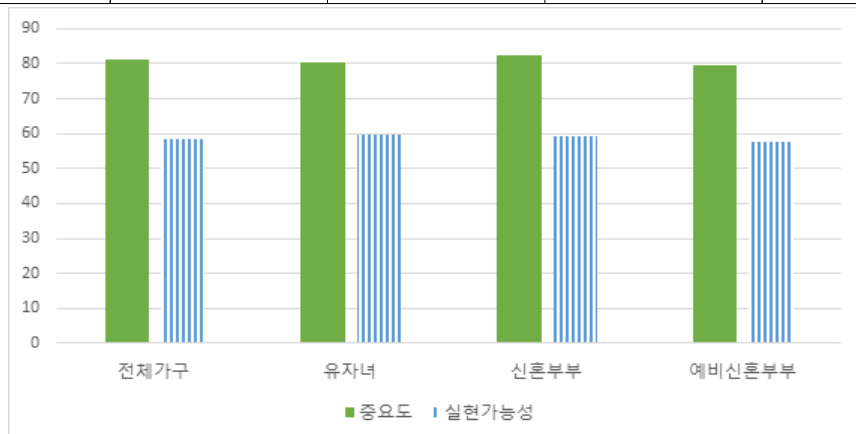
주: 100점 만점으로 환산한 점수
출처: 설문조사 결과

□ 신혼부부 공약사항에 대한 중요도 및 실현가능성2: 금융상품 출시

- 신혼부부 전용 전세자금 및 구입자금 대출상품을 출시하는 것에 대해서도 정책의 중요도는 높으나 그 실현가능성은 이에 미치지 못하고 있음
- 앞선, 주택공급 프로그램에 비해서는 중요도도 높고, 실현가능성과의 격차도 적어 상대적으로 긍정적인 편
- 물량 공급의 장시간 소요 및 직접 지원 대상이 되기 어려운 한계에 비해 금융지원은 즉시적으로 시행가능하고 직접적 수혜자가 되기 쉬운 상황을 반영

표 4-13 | 신혼부부 전용 대출상품에 대한 중요도 및 실현가능성

구분	전체가구	유자녀가구	신혼부부	예비신혼부부
중요도	81.0	80.3	82.5	79.5
실현가능성	58.4	59.8	59.1	57.7



주: 100점 만점으로 환산한 점수
출처: 설문조사 결과

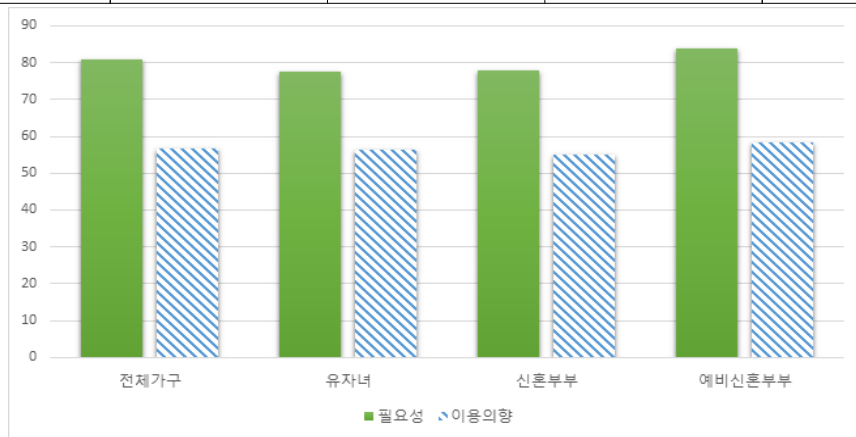
□ 신혼부부 희망타운에 대한 필요성 및 이용의향

- 신혼부부 희망타운 정책 시행에 대한 필요성과 이용의향을 묻는 질문에 많은 가구들이 필요성이 높다고 답변한 반면, 이용의향은 낮게 나타남
- 예비신혼부부 집단에서 가장 필요성을 높게 느끼고 있으며, 신혼부부 집단의 이용의향이 가장 낮게 나타나 대조적

- 희망타운 조성 시 적극적인 정책 홍보가 필요

표 4-14 | 신혼부부 희망타운 정책에 대한 필요성 및 이용의향

구분	전체가구	유자녀가구	신혼부부	예비신혼부부
필요성	80.8	77.9	77.9	83.7
이용의향	56.6	56.3	54.9	58.3



주: 100점 만점으로 환산한 점수
출처: 설문조사 결과

□ 신혼부부 희망타운 주택규모

- 신혼부부 희망타운 주택의 희망주택규모는 중규모(61~84㎡)에 대한 선호가 높고, 특히 유자녀가구일수록 더 큰 주택에 대한 선호가 높아짐

표 4-15 | 희망주택 규모

(단위: %)

면적 구분	전체	유자녀가구	무자녀가구
33㎡ 이하	7.0	3.8	7.6
34~50㎡ 이하	8.8	3.8	5.1
51~60㎡ 이하	13.0	14.4	7.6
61~84㎡ 이하	39.4	37.9	43.2
85㎡ 초과	31.8	40.2	36.4

출처: 설문조사 결과

□ 희망 분양가격

- 희망 분양가격이 낮을수록 선호도가 높지만, 1천만 원 수준(3.3㎡당)에 대한 지 불가능성도 1/3 정도로 높은 편임

표 4-16 | 희망 분양가

(단위: %)

	전체	유자녀가구	무자녀가구
800만원 미만	40.6	36.4	39.0
800~900만원	19.2	14.4	22.9
900~1,000만원	17.2	19.7	14.4
1,000~1,100만원	11.8	12.1	13.6
1,100만원~1,200만원	6.6	12.1	4.2
1,200만원 초과	4.6	5.3	5.9

주: 3.3㎡ 당 분양가격
출처: 설문조사 결과

□ 희망타운 분양 주택가격

- 분양주택 가격에 대한 지불의사는 대다수가 3억 원 이하
- 신혼부부 희망타운 분양주택의 단위면적(3.3㎡) 당 분양가격을 1천만 원 이하로 공급하는 경우 충분한 수요가 있음을 의미

표 4-17 | 최대 분양 주택가격

(단위: %)

	전체	유자녀가구	무자녀가구
1.5억원 미만	34.6	24.2	28.8
1.5~2억원	35.6	33.3	39.8
2~3억	19.8	22.0	19.5
3~4억	6.2	10.6	7.6
4~5억	2.4	6.8	2.5
5억 초과	1.4	3.0	1.7

출처: 설문조사 결과

3. 조사 결과의 시사점

☐ 신혼부부 거주자의 경제 상황을 고려한 인센티브 구조 도입 필요

- 결혼 기간이 길수록 자녀 출산과 함께 맞벌이가 급감하면서, 자녀 양육에 필요한 자금과 주거소요 증가와는 반대로 가구 소득은 하락할 가능성
- 자녀 출산에 대응한 주거소요에 대응하여 인센티브와 주거비 경감이 필요

☐ 신혼부부의 생애주기를 고려한 수요대응형 프로그램 필요

- 신혼부부 전용 단지에서는 임신의 계획과 임신, 출산의 발생 비율이 높을 것이므로 이에 대응한 프로그램 도입 필요
- 영유아 양육이 집중되는 시기이므로 이에 대응하여 사전적으로 수요를 반영한 시설을 도입하고 사후적으로 모니터링하는 방안 필요

☐ 대중교통 접근성을 고려한 신혼부부 전용타운 선정

- 현 거주지 선정시 가장 중요한 요인이 대중교통 접근성, 직장 인접성 순

☐ 신혼부부 대상 프로그램에 대한 홍보 강화 필요

- 분양전환 공공임대나 신혼부부 전세임대주택과 같은 프로그램에 대한 인지도가 낮음에도 불구하고 이용의향이 높으므로 정책 홍보 강화 필요
 - 특히 유자녀가구의 경우 분양전환 공공임대 주택 이용의향이 높으므로 이들에게 일정 물량을 배정하는 것이 필요

☐ 신혼부부 자금 지원 프로그램의 활용도 높음

- 신혼부부 우대금리 적용의 효과로 디딤돌 대출이나 전세자금 버팀목 대출에 대한 인지도와 이용의향이 모두 높음
- 유자녀가구의 경우 전세자금 대출에 대한 이용의향이 상대적으로 낮아 자가주

택 마련에 대한 열망이 반영

- 3자녀 이상 가구에 대한 다자녀 할인보다는 1자녀, 2자녀 가구 등 자녀수에 따른 할인 혜택 폭 증가로 프로그램 미세 조정 필요

☐ **신혼부부 주거지원 공약사항에 대한 차질 없는 추진 필요**

- 신혼부부 임대주택 20만호 공급에 대해 중요도가 높음에도 실현가능성은 낮게 인식
 - 과거 정부의 실패한 공약 학습효과가 반복되지 않도록 차질 없는 정책 추진이 필요

☐ **신혼부부 희망타운 주택의 가격**

- 분양주택의 경우 단위면적(3.3㎡)당 최대 1천만 원, 최대 3억 원 이하의 주택 공급하면 수요가 충분할 것으로 예상



5

CHAPTER

신혼부부 주거지원 강화 방안

- 1. 정책지원 방향 및 원칙 | 61
- 2. 신혼부부 주거지원 강화 방안 | 62
- 3. 중장기 고려 사항 및 향후 과제 | 71

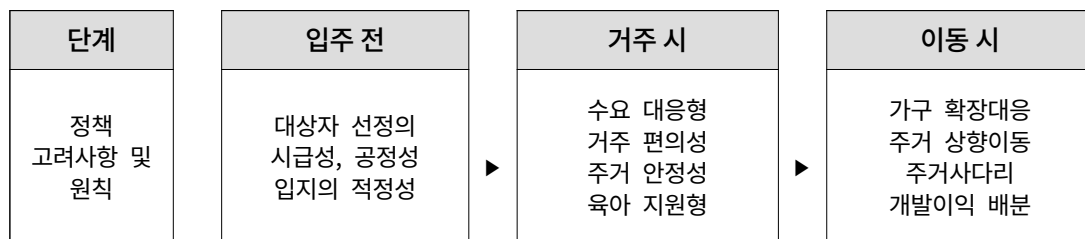
신혼부부 주거지원 강화 방안

1. 정책지원 방향 및 원칙

□ 신혼부부의 공공임대주택 입주 전부터 거주 시, 퇴거 및 이동 등 주거이동을 고려한 단계별 지원의 성격 및 원칙 설정

- 단계별: 입주 전 ⇨ 거주 시 ⇨ 이동 및 퇴거 시
- 입주 전: 대상자 선정의 시급성, 공정성 원칙
 - 저소득 신혼부부나 부모 도움이 어려운 예비 신혼부부, 유자녀 신혼부부를 우선적인 지원 대상으로 선정하여 공적 자원의 공정한 배분원칙을 준수
- 거주 시: 입지적정성, 수요 대응형, 거주 편의성, 주거안정성 증진 원칙
 - 수요자 대응형 편의시설 설치 및 입지, 거주 편의성을 극대화하고 요건에 부합하는 경우 지속거주가 가능하도록 프로그램 고안
- 이동 시: 가구 확장과 주거소요 변화에 따른 주거 상향이동, 주거사다리, 공정성 원칙
 - 1인⇨2인⇨3인⇨4인 등 가구 확장을 고려한 적정 지원 및 개발이익의 공정한 공유

그림 5-1 | 신혼부부 희망타운 지원의 고려사항



출처: 저자 작성

2. 신혼부부 주거지원 강화 방안

1) 대상자 선정의 시급성, 공정성 원칙

□ (필요성) 주거소요 및 시급성에 근거한 지원 대상 선정

- 신혼부부라는 제도적 틀에 진입한 경우는 대체로 부모나 금융기관의 자금을 동원하여 상대적으로 주거여건이 좋은 경우 다수 발견됨
- 저소득 신혼부부나 부모 도움이 어려운 예비 신혼부부, 유자녀 신혼부부를 우선적인 지원 대상으로 선정하는 것이 공적 자원의 공정한 배분원칙에 합당

□ 소득과 자산 동시 고려하여 배분의 공정성 증대

- (문제) 신혼부부는 소득은 낮으나 부모로부터 자산을 이전받는 경우 신혼부부용 분양주택에 당첨되면 시세차익의 사유화 가능
- (방안) 신혼부부의 소득 및 자산을 동시에 고려하여 대상자를 선정
 - 분양주택 당첨 시 자금 내역서 제출 필수화 및 개발이익 사유화 차단

□ 신혼부부의 자녀양육 부담 완화를 위한 대상자 선정의 유연성

- 출산에 따른 양육비용 부담 완화를 위하여 출산가점 확대
- (현황) 결혼 후 7년 이상 경과하면 자녀가 둘 이상이어도, 신혼부부 주거지원 혜택에서 배제되는 한계
- (보완) 결혼 후 X년이라는 경과연수 기준의 제도 운영을 보완하면서 미성년자녀 수에 따른 가점을 대폭 확대하여 자녀양육 가정에 대한 인센티브 확대
 - (예) 결혼 후 10년 이내, 미취학자녀 2인 이상, 무주택기간 5년 이상인 경우 희망타운 지원이 가능토록 하고 지원시 우선권 부여

- (효과) 결혼이라는 제도권으로의 진입 유무를 기준으로 하는 경우의 배타성을 완화하고, 자녀양육 가정을 우대하는 정책을 통해 포용적 주택정책 실현
- 신혼부부 주거지원의 궁극적 목표인 저출산사회 대응에도 부합

□ 비제도권 유자녀 가구에 대한 지원

- (문제) 혼인을 신고한 부부만 지원 대상이어 어린 자녀 양육가정은 수혜 대상에서 배제
- (대안) 미취학아동 양육 가구도 정책대상에 포함하여 자녀 양육 편의시설의 혜택을 누릴 수 있도록 보완, 한부모 가정도 신혼부부 특별분양에 포함

□ 입지 적정성 검토 및 면밀한 수요 조사

- (문제) 신혼부부 전용단지 공급을 위해 개발제한구역을 해제하여 활용
- (대안) 대중교통 접근성, 업무시설, 대학·산단 등과의 인접성을 고려한 입지선정
- 공공청사 신축 또는 리모델링 시 용적률 인센티브를 통해 저층부 공공청사, 고층부 신혼부부 및 청년 거주용으로 임대주택으로 활용: 노후 도심 활성화 및 기존 인프라 활용 제고와 교통접근성 측면에서 바람직

2) 신혼부부 거주 시 편의성 증진, 주거소요 대응

□ (필요성) 신혼부부 임대주택 단지의 건립 목적을 실현하기 위해 거주자의 수요에 대응하는 시설의 설치 및 거주 편의성 증진, 주거안정성과 육아지원 강화가 필수적

- 유자녀 가구의 양육 여건 개선 및 편의 증진을 위한 물리적 시설 확충과 함께 다양한 지원 프로그램을 고안

□ 신혼부부 단지 내 설치 필요 시설: 육아 편의성 강화, 수요 대응

- 「주거복지 로드맵」에서 신혼부부를 위한 국공립어린이집 등 육아시설 패키지

로 제공하고 가변형 주택평면 등 디자인도 특화예정(관계부처 합동, 2017: 20)

- 신혼부부의 최대 관심사인 안전한 육아를 위한 환경 조성 필요
 - 이동의 편의성, 보행과 산책하기 좋은 단지 환경, 무장애 주거단지 조성 등
- 지역별, 주택의 종류별 신혼부부가 희망하는 시설이 상이할 수 있으므로 사전적으로 수요를 조사하고 입주 후 만족도 조사를 통해 지속적인 수요 대응 필요
 - 입주예정자를 대상으로 입주 전에 희망 프로그램 수요를 조사하고 이를 반영
 - 경기도 BABY 2+ 따복하우스 사례 참고

그림 5-2 | 경기도 BABY 2+ 따복하우스 공동육아 지원 기본방향

입주민 ▲	입주(예정)자의 의견수렴을 통해 필요 프로그램 자율 선택 (입주 전)
경기도 ▲	▲ 맞춤형 따복공동체 프로그램(안) 수립후 입주자에 제공 ▼ 지역주민 공동이용시설 무상 사용·운영권 시·군에 부여 (입주 3개월 전)
시·군 ▲	지역여건을 고려하여 해당 지자체에서 필요시설 최종 결정 (입주 전)

출처: 경기도, 2016.5.17, BABY 2+ 따복하우스 추진계획, 보도자료, p.5.
(http://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_gongbo_view.asp?BS_CODE=S017&page=3&period_1=&period_2=&search=1&keyword=따복하우스&subject_Code=BO01&number=30704&LIST4PAGE=10)(검색일자 2017.12.10)

- 일본 도쿄 아다치구의 UR 임대주택 단지 사례¹⁾: 어린이 놀이터 활용 환승 스테이션, 보육마마에 의한 그룹 보육이 가능하도록 지자체와 공공기관이 협동 지원
 - 「키즈 룸」: 0~3세까지의 어린이와 보호자가 자유롭게 이용할 수 있는 교류·정보 교환 장소로, 연계한 사립 유치원 버스가 자녀를 픽업 할 때의 전후 시간대의 보육을 실시하는「유치원 픽업 스테이션 사업」실시
 - 어린이 보육실(정원 50명): 방학이나 주말 등 휴일에 부모가 맞벌이인 경우 집회실을 이용하여 아침부터 밤(8시)까지 자녀를 돌보는 민영 돌봄교실
 - 「그룹 보육」: 주호를 활용하여 보육마마*가 가정 분위기에서 그룹 보육(0~2세 아이)을 실시(*보육원 문닫는 시간에 아동 3-5명을 가정에서 돌보는 공인자격 돌봄인)
 - 사립 보육원·유치원 병설

1) 정소이 외(2016). 생애주기별 주거수요 대응형 공공주택 공급방향 연구. 99-105

그림 5-3 | 하트아일랜드 신전(도쿄 아다치구) 육아지원 서비스



UR키즈룸(외관)과 인접한 놀이터



집회소를 이용한 어린이 보육실

그룹보육 실시 주택(전체4호)

보육원의 병설

출처: 정소이 외(2016, 99-105)

□ 신혼부부 단지 내 설치 필요 시설: 생애주기 대응형 공동체 프로그램

- 임신 계획중 또는 임신중인 신혼부부를 위한 건강 증진 프로그램 운영
- 남성 육아 참여 확대를 위한 아빠 모임터, 육아용품 공구나 나눠쓰기 프로그램, 육아고충 나눔터 등 생애주기 대응형 공동체 프로그램 추가

□ 신혼부부 단지와 지역사회의 연계: 자연환경과 연계한 교육시설의 복합화 사례

- 초등학교의 경우, 운동장을 공원으로 복합화하여 학부모 및 학생이 함께 어우러지는 공간을 조성(교육청 MOU 시범사업 추진)
 - 녹지, 공원과 교육시설(유치원, 초등학교)을 복합화한 공원 내 학교, 학교 내 공원을 추진하여 친환경적 교육여건 확보
- (사례) 공원 위에 초등학교 설립한 서울 매현초등학교 서울 서초구 양재 근린공원을 운동장으로 사용

- (사례) 학교 부지 내 문화복지시설 설치하고 인근 공원부지에 운동장을 조성하여 학생과 주민이 공동이용: 2004년 안양 샘모루초(지하주차장) 등 4개교 처음 도입 후 12개교에서 활용 중²⁾

그림 5-4 | 공원과 교육시설의 복합화 사례

서울 매현초등학교	동탄 학교시설 복합화
	
출처: 중앙일보, “우리 학교는 공원이 운동장이예요” http://news.joins.com/article/3135734 (2008.5.6. 자 기사, 검색일자 2017.12.10.)	출처: 중앙일보, “동탄2 지역커뮤니티의 모든 것, 학교시설화 복합센터” http://news.joins.com/article/15838788 (검색일자 2017.12.10.)

□ 내부 시설 관리 방안 및 공동육아 활성화 + 아이돌봄 서비스와 일자리 창출

- (문제) 육아세대의 경우 공통의 관심사를 갖고 있어 육아용 시설 및 공동육아에 대한 수요가 높지만, 관리의 문제 미해결
 - 특히, 임대주택은 단지 내 시설관리의 책임이 사업주체
 - 분양단지는 입주자대표회의를 통하여 자율적으로 운영
- (대안) 다양한 세대의 공존과 자원봉사 및 일자리 창출을 통해 해결
 - 예: 아이돌봄 시 경력단절 여성 및 어르신 등의 자원을 활용하여 서비스 제공 및 일자리 창출로 세대 간 상생

2) 연합뉴스, 교육+공공시설 경기도 학교시설 복합화 탄력. (2015.2.3.일 기사) <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2015/02/03/0200000000AKR20150203139800061.HTML> (검색일자 2017.12.10.)

-
- 공동육아를 위한 어린이 안전 놀이터를 실내외에 조성하고 영유아 북카페나 도서관을 설치하고 입주자 모임을 활성화하여 육아 부담의 경감 방안 모색

□ 신혼부부 단지 내 다양한 세대간 혼합

- 신혼부부 특별공급을 받는 주택단지에는 특정 생애주기에 있는 신혼부부만이 거주하도록 하는 방안도 있으나, 아이돌봄과 지역사회의 건강한 공동체 형성을 위해 다양한 연령대가 함께 거주할 수 있도록 하는 것이 바람직
- 특히, 정규시간 이후의 돌봄, 저학년 초등생의 등하교 지원, 녹색어머니와 같은 안전 통학로 지원, 방과후 돌봄 등을 위해서는 다양한 세대의 혼합이 필수적

□ 다자녀 기준에서 자녀수에 따른 할인 증가 방식으로 변환

- (필요성) 결혼 후 자녀 출산 시 자녀양육에 따른 비용부담이 가중되므로, 자녀 출산에 따른 이자비용 할인이 필요
- (한계) 다자녀는 현행 3자녀 이상이므로 비현실적. 다자녀 0.5%p 할인 수혜자가 적을 수 밖에 없음
- (개선) 1자녀 ⇨ 2자녀 ⇨ 3자녀로 증가할 때마다 이자율 할인 혜택을 누적적으로 증가하는 방식이 바람직(예시: 0.2%p ⇨ 0.5%p ⇨ 1.0%p 또는 면제)
 - 자녀 양육에 대한 부담을 고려하여 3자녀 이상 다자녀 가구는 이자 전액 지원도 바람직
- (효과) 자녀 수 증가 시 이자율 경감 폭을 확대하여 자녀양육가구에 대한 배려 및 주거안정 증진에 기여

□ (복합적 지원) 자녀수 증가에 따른 주거면적 확대와 이자율 경감 복합 지원

- 2자녀 출산 시 임대주택 거주 기간 장기화 및 이자비용 추가 할인 패키지로 운영
- 복합적 시설 설치 및 운영과 함께 복합적 지원도 함께 고려(자녀 양육에 유리한 여건 조성 목적)

3) 주거상향 이동 및 주거사다리 강화와 선순환 방안

□ (원칙) 주거소요 변화에 따른 상향 이동 및 주거사다리 강화, 선순환

- 무자녀 신혼부부 ⇨ 1자녀 가구 ⇨ 2자녀 가구 ⇨ 자녀의 취학 ⇨ 중·고 입학 등 생애주기 변화에 따라 주거소요와 주거입지에 대한 선호가 변화
- 신혼부부가 저렴한 비용으로 안정적으로 거주할 수 있도록 하면서, 자녀 양육에 따른 인센티브를 강화하여 신혼부부 전용타운에 거주하면서 주거비 부담이 완화될 수 있도록 지원
- 더 큰 규모의 주택에 대한 소요 증가에 대응하여 소규모 ⇨ 중소규모 ⇨ 중규모 주택으로 이동할 수 있도록 주거소요를 파악하고 임대주택 재공급 시 대기자 명부를 통하여 이를 반영

□ 1인 청년 ⇨ 결혼/신혼 ⇨ 유자녀가구로의 연계성 강화 및 지원 확대

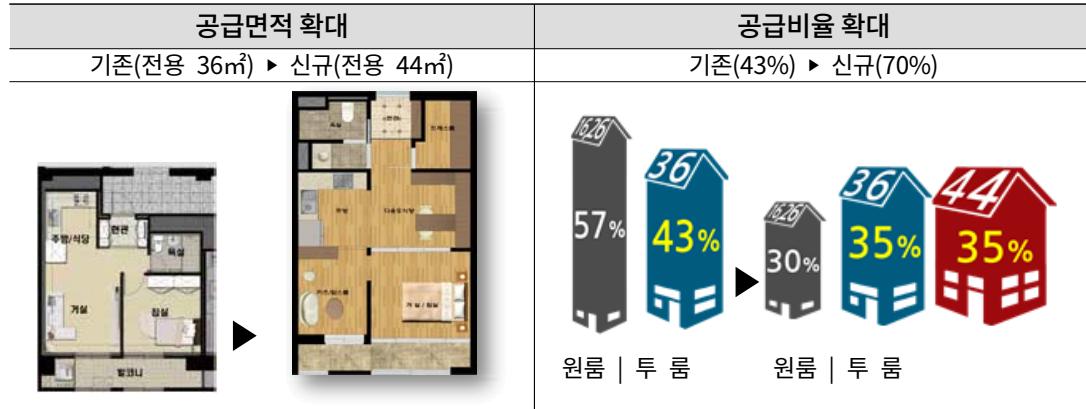
- 청년기부터 연계된 신혼부부 지원정책의 연계성 강화
- 청년으로 행복주택에 당첨되어도 추후 신혼부부 특별공급 시 당첨 기회를 부여하고, 자녀 양육을 위한 주택규모 확장 시 다른 임대주택 유형으로 이동할 수 있도록 연계

□ 신혼부부의 주거안정과 선순환을 고려한 임대주택 공급

- 임대주택에 지속적으로 신혼부부가 거주하면서 육아 편의시설이 확충된 주거환경의 장점을 누릴 수 있도록 함
- 임대주택에 거주함으로써 신혼부부용 저렴한 주택 재고가 유지되고 지속적으로 신혼부부가 거주하면서 신혼부부 전용타운으로 기능
- 신혼부부를 위한 영유아 보육을 위한 시설은 자녀가 취학하고 십대가 되는 경우에 필요로 하는 주거소요가 다르므로 주거이동의 유인이 발생하므로 이에 대응

- 경기도 따복하우스의 경우 육아 지원을 위해 주택면적과 공급비율을 확대

그림 5-5 | 경기도 따복하우스 사례



출처: 경기도청, 2016.5.17, “남경필 지사, 2020년까지 따복하우스 1만호 공급”, 보도자료, p.4
http://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_gongbo_view.asp?BS_CODE=S017&page=3&period_1=&period_2=&search=1&keyword=따복하우스&subject_Code=BO01&number=30704&LIST4PAGE=10(검색일자 2017.12.10)

□ 장기적 운영방안: 순환체계

- 1인 ⇨ 2인, 결혼 ⇨ 3인, 유자녀 ⇨ 4인 가구로 가구규모가 확대되는 것을 감안하여 충분한 주거지원 인센티브 부여
- 지원 수준은 주거소요에 맞추어 주택규모를 확대하면서도 주거비용이 추가적으로 부담되지 않도록 지원
- 유자녀가구에 대해서는 장기 거주권 부여, 이자율 할인, 자녀양육에 대한 사회적 책임

그림 5-6 | 신혼부부 주거단지의 순환 및 연계



출처: 저자 작성

- 다자녀가정 어린이 국공립 어린이집 우선배정(가점 부여)
- 순환방식: 일정기간 지나면 미취학아동이 있는 신혼부부에서 제외되므로 미취

학아동을 위한 주거환경 요소를 풍부하게 갖춘 희망타운이 본래 목적대로 유지 운영되기 위해서는 비슷한 생애주기의 신혼부부가 지속적인 거주가 필요함

- 신혼부부가 희망타운에서 거주하다가 자연스럽게 주거이동할 수 있도록 하고, 선배 신혼부부가 후배 신혼부부를 위한 선-후배 코칭의 장도 마련

□ 분양형 신혼부부 희망타운 손익공유 강화

- (현황) 분양형의 신혼부부 희망타운 공급시 자기자금 투자분과 공적자금 대출금의 비율에 따라 손익을 공유함으로써 개발이익의 사유화 방지
- (대안) 시세와 분양가의 차이가 높은 지역에서는 자기자금 비율을 최대화하려는 유인이 크게 작용하므로, 공적자금 비율을 일정 비율(예, 80%) 이상으로 정하여 개발이익의 환수 필요
- 환수한 이익은 다시 신혼부부 주거지원 자금으로 활용

□ 신혼부부 자금여건과 부담가능성을 고려한 분양형 모델 정밀 고안

- LTV, DTI 고려 시 소득수준별(4천~7천만 원대) 신혼부부가 부담가능한 분양형 주택의 임대료는 3억 원 이하
- 부모 등으로부터 자금을 동원하여 LTV를 낮출 수 있는 대상에게 공적자금의 혜택이 돌아가지 않도록 자금 출처에 대한 조사 강화 필요

□ 신혼부부 지원의 주거사다리 강화를 위한 의무저축과 축하 장려금

- 신혼부부 주거지원을 받지 못하면 고금리 상품을 이용해야 하는 저신용자 등이 신혼부부 지원으로 이자비용이 경감되는 경우, 혜택받는 금액만큼을 의무적으로 저축
- 의무 저축한 금액을 거주기간 동안 유지하고 상향 이동하는 경우 정부에서 축하장려금 지원

3. 중장기 고려 사항 및 향후 과제

□ 포용적 주택정책 측면에서의 문제점

- 신혼부부만을 대상으로 하는 주거지원 정책은 역설적으로 배타적인 성격
- 결혼이라는 제도권으로 들어온 가구에 대해서만 지원하고, 결혼 후 일정기간 이내의 가구에게만 지원하는 한계
- 생애최초 주택구입 가구에 대한 지원으로 통합하여 운영하는 것이 포용적 주택정책의 이념에 부합
 - 유엔 해비타트 제3차 회의를 위한 정책보고서에서는 주택정책 부문에서 고려할 사항을 제시하는데, 그 중 정책의 포용성이 중요한 강조점 중 하나임(UN-Habitat, 2015)

□ 제도/비제도, 신혼/구혼/비혼을 뛰어넘는 포용성 강화

- 결혼제도에 편입된 가구 뿐 아니라 미성년 유자녀가구에 대한 지원으로 확대
- 생애최초 주택구입 가구에 대한 지원으로 포용하여 신혼부부 지원 제도의 혜택을 받을 수 없는 자녀 양육가구에 대한 지원 강화

□ 신혼부부 특혜보다는 생애최초 주택구입자에 대한 정책으로 포괄하고 신혼부부에 대해 할인(discount)하는 방식으로 운용 필요

- 정부 변화에 따라 새로운 브랜드의 공공임대주택을 도입하는 것이 아니라 기존의 복잡다단한 공공임대주택 체계를 정리하고 체계화 필요
- 신혼부부의 자가 마련은 생애최초 주택구입자와 동일하므로 생애최초 주택 구입을 위한 틀 속에서 운용하고 신혼부부의 여건(자녀 수와 소득수준)에 따라 할인의 폭을 조정하는 방식을 활용

□ 지역 균형발전 정책과 부응하는 신혼부부 지원 방안 모색 필요

- 연간 결혼 가구의 52%가 수도권에 거주하고 있으나, 주거복지 로드맵에 따라 신혼부부 지원을 위해 공급되는 주택의 70%를 수도권에 공급 예정
- 현 정부가 강력하게 추진하려는 국정과제인 지방 분권 및 지역 균형발전 기조에 비추어 볼 때 수도권에 대한 신혼부부 주거지원이 과다하게 집중되므로 물량 배정 재조정 필요

□ 지역 상생 및 도시재생 뉴딜 활용 방안 강화

- 인구감소 지역 살리기와 도시재생 뉴딜을 활용한 신혼부부 지원 주택 공급 필요
- 도시재생 뉴딜에서 청년주택 공급이 다양하게 계획 중이나 신혼부부는 상대적으로 고려가 미흡
- 2018년도 시범사업 이후 신규 사업 평가 시 청년 주거지원과 연계하여 신혼부부 지역 유입 및 신혼부부 주거지원 방안을 강화하는 경우 가점 부여

□ 아파트 중심에서 동네 중심으로 확장

- 신규 아파트 공급을 통한 양육 편의시설의 공급은 상대적으로 용이하나, 그 공급규모면에서 제한적일 수밖에 없으며, 상대적으로 높은 자금을 부담할 능력이 있는 계층이 입주할 가능성이 높음
- 아파트 중심적, 신규 공급 중심적 정책에서 우리 동네, 기존 주택단지 내 육아 지원 체계를 갖추고 아이돌봄 서비스를 지원하는 방안 필요

□ 단순 출산 장려에서 일-가정 양립의 사회로 인식 전환

- 결혼 기피 요인의 주요한 원인이 높은 주거비이지만 고학력 여성들이 결혼-출산 이후 일-가정이 양립할 수 있는 사회가 제도적으로 뒷받침되지 못하는 것이 더 큰 문제

-
- 미취학 아동 뿐 아니라 자녀가 초등학교 진학시 녹색어머니 활동 요구 등 일하는 여성을 배려하지 못하는 상황에 대한 전반적인 인식 전환 필요
 - 미성년자녀의 등하교 귀가 도움 서비스를 도입하여 일자리 창출 등 상생의 길 마련 필요

□ 저출산 대책의 일환으로써 신혼부부 주거지원 정책의 한계를 직시하고 일-가정 양립, 교육여건 개선, 경쟁적 사교육, 청년 취업을 제고 등과 함께 복합적인 고민 필요

- 아이를 낳지 않고 살겠다는 문화적 인식의 변화도 고려 필요
- 아이와 함께 하는 삶의 풍요로움과 보람을 체감하는 방안 검토

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

관계부처 합동. 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵. 보도자료(2017. 11. 29.).

국토교통부. 2017년 주거급여 사업 안내.

김주현 외. 2016. 공공 임대주택 입주의향 인식 변화에 영향을 미친 요인: 신혼가구를 대상으로.

국정기획자문위원회. 2017. 문재인정부 국정운영 5개년 계획.

박미선·강미나·임상연. 2017. 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향. 국토연구원.

정소이 외. 2016. 생애주기별 주거수요 대응형 공공주택 공급방향 연구. 토지주택연구원.

천현숙. 2013. 저출산 추세에 대응한 주택정책 보완방안. 국토연구원.

통계청. 2015. 인구동태통계(혼인통계).

통계청. 2017. 신혼부부통계로 살펴 본 혼인 1년 후 동태적 변화 분석. 보도자료(2017. 05. 30.).

하승호. 2016. 행복주택사업 활성화 방안에 관한 연구.

마이홈 포털. <http://www.myhome.go.kr/>(접속일자 2017. 10. 15.).

경기도청. “Baby 2+ 파복하우스, 입주민 유형 규모별 디자인 가이드라인 공개”
[http://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_gongbo_view.asp?BS_CODE=S017
&number=32430](http://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_gongbo_view.asp?BS_CODE=S017&number=32430)(접속일자 2017. 11. 12.).

국토교통부. http://www.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_67/DTL.jspmode=view&id=229031.

주택도시시기금. <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>(접속일

-
- 자 2017. 10. 17.).
- 서울주택도시공사. https://www.i-sh.co.kr/www/m_79/wpge/long_safe_house.do
(접속일자 2017. 10. 15.).
- 서울특별시 홈페이지. <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/63604>(접속일자
2017. 10. 15.).
- 다음포털 뉴스 검색. <http://v.media.daum.net/v/20171209154018742?d=y>(접속
일자 2017. 12. 09.).
- 경기도시공사 홈페이지. <http://www.gico.or.kr/business/welfare/ddabok.do>(접속
일자 2017. 10. 15.).
- 부산광역시 홈페이지. <http://www.busan.go.kr/build/dreamAPT>(접속일자 2017.
10. 15.).
- 강원도 홈페이지. [http://www.provin.gangwon.kr/gw/gnews/sub04_05?mode=read
Form&articleSeq=20170612141846462](http://www.provin.gangwon.kr/gw/gnews/sub04_05?mode=readForm&articleSeq=20170612141846462)(접속일자 2017. 10. 15.).
- Martilla, J. & J. James. 1977. Importance-performance analysis. *Journal of Marketing*. 41(1): 77-79.
- Oh, Haemoon. 2001. Revisiting importance-performance analysis. *Tourism Managements* 22: 617-627.
- UN-Habitat. 2016. HABITAT III Policy Unit 10: Housing Policies.

SUMMARY



Housing Welfare Programs to Enhance Housing Stability and Relieve Housing Cost Burden for Newly-weds

PARK Miseon

Key words: Newly-weds, Housing Welfare, Housing Stability,
Housing Cost Burden, Housing Ladder

This study aims to provide housing welfare program for newly-weds couples to reflect their housing needs considering their life cycle and child related demands. According to World Fact book published by CIA (2016), Korea ranks one of the lowest countries in total fertility rates as 1.26, which is regarded as far below level for the sustainable society. Realizing severity of declining birthrate issue, added on the ageing population, the government starts new initiative to provide housing support for the newly-weds couple. The government recently produces “Housing Welfare Roadmap” including enhancing housing support for newly-weds couple along with other housing vulnerable groups in needs. This study adopts literature review, policy analysis, data analysis, and questionnaire survey for two groups: already married newly-weds and those who would like to marry in two years.

This study consists of three parts. The chapter 2 examines general situation of newly-weds by analyzing Housing Conditions Survey data 2016. The

chapter 3 analyzes housing support policy provided by central government and local initiative. Main categories for newly-weds housing programs are comprised of three areas: developing newly built public housing in outer part of city, utilizing existing housing stock in central city, and offering low-interest subsidy when they borrow deposit money or purchase dwelling unit. Next, chapter 4 illustrates the questionnaire results. Majority of newly-weds couples start their new place with support from their parents about 80 million won on average along with another 80 million won borrowed from financial institution. This reflects harsh reality of entering marriage system, and resonates how difficult to get married without support from formal and informal routes. Respondents tend to understand the importance of housing support for newly-weds but they are less likely to recognize the detailed programs provided by the government, which demonstrates the increasing public awareness and visibility of programs for the target group.

Lastly, the chapter 5 proposes three stages of program proposal for the newly-weds couple from selecting through residing to moving forward. Objectives of developing residential complexes for newly-weds should be designed to enhance housing stability, relieve housing cost burden, respond housing needs of residents, and assist the upward mobility of housing ladder. The author suggests several programs and ideas to realize these objectives to cope with housing needs of newly-weds and child raising households.

부 록

APPENDIX



신혼부부 주거지원 정책방향 설문조사지

신혼부부 주거지원 정책방향 설문조사

안녕하십니까?

신혼부부 주거여건 개선을 위한 정책방향 연구를 위한 설문조사에 응해주심에 진심으로 감사드립니다. 정부출연연구기관인 국토연구원에서는 신혼부부 주거지원 강화방안을 모색하기 위한 연구를 수행중이며 이를 위하여 설문조사를 실시하고 있습니다.

조사과정에서 취득한 정보는 통계법 제33조 비밀의 보호 조항에 의거 비밀이 보장되며, 연구목적 이외에는 사용되지 않습니다. 바쁘시겠지만, (예비)신혼부부들의 의견이 반영된 정책수립에 도움이 되는 기초자료로 활용될 수 있도록 협조를 부탁드립니다. 감사합니다.

조사주관 : 국토연구원

조사수행 : 비에프리서치 / 김현수 이사 / Tel. 02-6203-8165 / Fax. 02-6203-8166

I. 응답자 선정 질문

- SQ1. 귀하는 현재 결혼한 상태입니까? ① 예 → 응답계속 ② 아니오 → 1-1 이동
- SQ1-1. 귀하는 2년내 결혼할 의향이 있습니까? ① 예 → 응답계속 ② 아니오 → II로 이동
- SQ2. 귀하의 혼인기간은 얼마나 되셨습니까?
- ① 1년 이내 ② 1~2년 이내 ③ 2~3년 이내
- ④ 3~4년 이내 ⑤ 4~5년 이내
- SQ3. 귀하는 자녀가 있습니까? ① 예 (명) ② 아니오
- SQ4. 성별 ① 남자 ② 여자
- SQ5. 연령 만()세
- SQ6. 현재 상태(면접원 쿼터 확인) ① 신혼부부 ② 예비신혼부부
- SQ5. 조사지역(면접원 쿼터 확인) ① 서울 ② 인천 ③ 경기

II. 현재/미래 희망 주택과 만족도

1. 본인의 현재 및 미래희망 주택의 유형과 특징에 관한 질문입니다. 해당되는 번호를 적어 주십시오.
예비 신혼부부일 경우 현재를 제외하고 미래희망 주택만 응답하여 주십시오.

구분		현재	미래 희망
주택유형	① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 연립/다세대주택 ④ 아파트 ⑤ 도시형생활주택(원룸/단지형/연립) ⑥ 오피스텔 ⑧ 사택 ⑨ 쪽방 ⑩ 기타		
주택위치	① 지상 ② 반지하 ③ 지하 ④ 옥상(옥탑방) *반지하: 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 미만인 경우 *지하: 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 이상인 경우		
지역	____시 ____구 ____동	()시 ()구 ()동	()시 ()구 ()동
주택규모	사용면적 _____ m ² 또는 (_____ 평) 1평=3.3m ² *사용면적은 실제가구가 사용하는 면적, 분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적을 의미함		
단독사용	① 침실 ② 화장실 ③ 거실 ④ 부엌 ⑤ 기타()		
방수	____개 (원룸은 1개로 기재, 거실과 식당은 제외한 방수)		
점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 보증부월세 ④ 보증금없는 월세 ⑤ 사글세 또는 연세 ⑥ 일세 ⑦ 무상 ⑧ 부모님 주택 거주 *사글세 : 6개월 또는 1년 등 일정한 기간의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정액의 집세를 감하는 경우 *연세 : 1년치 월세를 선불로 한번에 내는 경우 *일세 : 집이나 방을 빌려 쓰고, 매일 집세를 내는 경우 *무상 : 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 살고 있는 경우 가구주나 가구원이 소유한 집이 아니고, 다른 가구를 이루고 있는 부모, 형제, 친지 등이 소유한 주택에서 임차료나 세 없이 살고 있는 경우에 해당함 부모님 주택에 거주하는 경우, 부모님과 함께 사는 이유는 무엇입니까? ① 부모로부터의 경제적 도움 ② 부모님의 경제 능력 부족 ③ 상호 생활비 절약 ④ 부모님의 건강문제 ⑤ 부모 중 한분 절약 ⑥ 자식으로서 의무감 ⑦ 자녀양육 ⑧ 기타		
현거주지 특성	① 직장 인근 ② 전철역 등 대중교통 인근 ③ 보육시설 인근 ④ 부모님 친척 거주지 인근 ⑤ 시장·쇼핑이 쉬운 곳 ⑥ 저렴한 곳		
부모님 등 거주지	① 타시도(수도권/경남권) ② 타시도(비수도권/비경남권) ③ 같은 시도 ④ 해외 ⑤ 기타		
자금마련 (계획)	소요자금 총액	부모님 등 지원액	지원형태
		지원규모	1회성 매월
보증금	_____ 천만원	_____ 천만원	
월임대료	_____ 만원(매월)	_____ 만원(매월)	
월관리비	_____ 만원(매월)	_____ 만원(매월)	
총생활비	_____ 만원(매월)	_____ 만원(매월)	
은행 등의 대출금 _____ 천만원			

2. 귀하가 생각하시는 주택의 요소별 중요도와 현재 거주하고 있는 주택의 만족도에 관한 질문입니다.
 각 항목별로 중요한 순서(우선순위, 1에서부터 순서를 적어주십시오)와 어느 정도 만족하고 계신지
 평가하여 주시기 바랍니다.

구분		중요도	만족도						
		우선순위	(1) 매우 불만족 <= 보통 => 매우 만족 (7)						
내부 주거 환경	1) 방 크기		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	2) 방 수		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	3) 화장실		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	4) 부엌		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	5) 거실		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	6) 다용도공간		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	7) 베란다		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	8) 채광		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	9) 소음		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주택내부시설에 대한 전체적 만족도			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주택 단지 환경	1) 야외활동 가능한 장소(텃밭, 산책장소 등)		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	2) 영유아 탁아소		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	3) 방과 후 공부방		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	4) 실내 놀이터		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	5) 실외 놀이터		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	6) 공동육아나눔터		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	7) 국공립 어린이집		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	8) 옥상정원		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	9) 도서관		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	10) 상담소		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	11) 휘트니스 센터		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	12) 무인택배, 락커		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	13) 주민자치실		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	14) 카페		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	15) 다목적 홀		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	16) 공동주방		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주택단지환경에 대한 전체적 만족도			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주변 환경	1) 대중교통접근성(지하철, 버스)		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	2) 학교, 직장, 학원까지 거리		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	3) 공원 녹지 등 자연환경		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	4) 관공서, 우체국, 소방서 등 공공시설		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	5) 영화관, 극장 등 문화시설		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	6) 스포츠 센터 등 체육시설		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	7) 상가 등 편의시설		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	8) 방법, 안전 등 주거환경		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	9) 어린이집, 학원 등 보육시설		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	10) 병원, 약국 등 의료시설		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주변환경에 대한 전체적 만족도			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주거 비	1) 보증금 규모		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	2) 월임대료 수준		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	3) 월 관리비 수준		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주거비에 대한 전체적 만족도			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

3. 현 주택의 주거비에 대해서 느끼는 부담감은 어느 정도입니까?

	부담정도				
	매우 부담	조금부담	보통	별로 부담없음	전혀부담없음
보증금	①	②	③	④	⑤
월임대료	①	②	③	④	⑤
월관리비	①	②	③	④	⑤
금융기관 대출이자	①	②	③	④	⑤
전체적인 주거비부담	①	②	③	④	⑤

4. 귀하가 부모님에게 경제적으로 의존하는 정도는 어느 정도라고 생각하십니까?

① 매우 높음 ② 약간 높음 ③ 보통 ④ 낮은 편 ⑤ 매우 낮음(독립적)

5. 부모님이나 일가친척(동생 등)이 귀하에게 경제적으로 의존하는 정도는 어느 정도라고 생각하십니까?

① 매우 높음 ② 약간 높음 ③ 보통 ④ 낮은 편 ⑤ 매우 낮음(독립적)

III. 신혼부부대상 정부정책에 대한 인식과 선호도

1. 신혼부부대상 주택정책 구현 시 가장 중요하다고 생각되는 것은 무엇입니까?

- ① 저렴한 주거비 ② 주거환경 ③ 보육환경
④ 내부주거환경 ⑤ 주택단지환경 ⑥ 기타(_____)

2. 다음의 주거공급지원 프로그램에 대한 인지도 및 향후 이용 의향에 대하여 응답해 주시기 바랍니다

구분	프로그램	인지도							향후 이용 의향						
		전혀 모른다	<==>			매우 잘 안다	전혀 없다	<==>			적극적 고려				
신규 공급	행복주택	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	영구임대주택	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	국민임대주택	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	신혼부부 특별공급	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
기존주택 활용	신혼부부 전세임대	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
분양전환	분양전환 공공임대주택	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

3. 다음의 주거지원 프로그램 중 현재 이용하고 있는 프로그램이 있습니까?

- ① 행복주택 ② 영구임대주택 ③ 국민임대주택
④ 장기전세주택 ⑤ 신혼부부 전세임대 ⑥ 분양전환 공공임대주택

중앙정부 신혼부부 대상 주거지원 프로그램을 <참고1>과 같이 시행하고 있습니다.

<참고1> 중앙정부 신혼부부 대상 주거공급지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규 공급	행복주택	도심 주변, 산업단지 등 직주근접 가능용지에 위치, 일반형, 산업단지형 구분, 일반형에서 대학생, 사회초년생, 신혼부부 물량을 80% 공급. 면적은 45㎡, 시세의 60~80%
	영구임대주택	최저소득계층(도시근로자의 월 평균 소득 50% 이하) 대상. 도시지역에 공급하는 주택으로서 공급물량의 10% 신혼부부에게 공급. 면적은 40㎡, 시세의 30%
	국민임대주택	저소득층 (도시 근로자의 월 평균 소득의 70% 이하) 대상. 신도시 등 택지개발지구를 중심으로 신혼부부 30%내로 공급. 면적은 60㎡, 시세의 55~80%
기존 주택 활용	신혼부부 특별공급	공공임대주택과 민간임대주택을 공급할 때 각각 15%, 10% 신혼부부 특별공급물량 배정 1순위 : 혼인기간 3년 이내 유자녀(임신포함), 2순위 혼인기간 3-5이내 유자녀(임신포함). 면적은 85㎡
분양 전환	신혼부부 전세임대	혼인 5년 이내인 기초생활수급자 또는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%이하인 무주택 신혼부부대상. 면적은 85㎡.
	분양전환 공공임대주택	신도시 등 택지개발지구 위치. 신혼부부, 노부모 부양 및 다자녀 우선공급. 시세의 80%

4. 다음의 주거자금지원 프로그램에 대한 인지도 및 향후 이용 의향에 대하여 응답해 주시기 바랍니다

주거자금지원 프로그램	인지도							향후 이용 의향						
	전혀 모른다						매우 잘 안다	전혀 없다						적극적 고려
신혼부부 전세자금 대출	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
내집마련 디딤돌대출	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
행복전세 대출	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
보금자리론(모기지론)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

<참고2> 중앙정부 신혼부부 대상 주거자금지원 프로그램 주요 내용

주거자금지원 프로그램	주요 내용
신혼부부 전세자금 대출	혼인기간 5년 이내인 가구 또는 2개월 이내 결혼예정자 대상, 전용 85㎡이하, 수도권, 기타지역 차등. 대출 기준금리 3.3%, 2년마다 일시 상환(3번 연장, 최장 8년)
내집마련 디딤돌대출	민법상 성년인 세대주로서 세대주 포함한 세대원 전원 무주택으로 단독세대주 포함하되 만 30세 미만 단독세대주제외. 대출 기준금리 2.8~3.6%(생애최초 0.2% 우대), 수도권, 기타지역 차등. 전용 85㎡이하, 10·15·20·30년 분할상환
행복전세 대출	무주택 세대주로서 전세보증금 4억원 이하의 전세 신규계약 및 전세계약자. 대출 기준금리 3.0~4.0%. 지역별 차등, 전용 85㎡이하, 10·15·20·30년 분할상환
보금자리론 (모기지론)	만 19세 이상 무주택자 또는 주택취득 30년 이내인 1주택자, 취득 후 30년 이내에 받은 대출을 상환하려는 1주택자. 대출 기준금리 3.45~3.8%, 전용 85㎡이하, 10·15·20·30년 분할상환

5. 아래의 주거정책 중 가장 필요하다고 느끼는 것은 무엇인지 순서대로 적어주십시오.

1순위: _____ 2순위: _____

- | | | |
|---------------|-------------------|-----------|
| ① 저렴한 임대주택 공급 | ② 주거비 보조 | ③ 전세자금 대출 |
| ⑤ 다양한 소형주택 공급 | ⑥ 청약제도 개편(신혼부부할당) | |
| ⑦ 내집마련 자금 대출 | ⑧ 기타 | |

IV. 신혼부부대상 정부정책에 대한 인식과 선호도

1. 신정부 공약사항 중 다음과 같은 신혼부부주거지원 정책이 있습니다. 이에 대해 어떻게 생각하십니까?

		중요도							실현가능성						
		전혀 필요 없음	<==>					매우 필요	전혀 없다	<==>					매우 높다
정책	신혼부부 임대주택 20만호 공급	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	신혼부부 전용 전세자금 및 구입자금 대출상품 출시	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	전반적인 평가	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

2. 신정부는 주택 20만호 이외에 신혼부부 희망타운정책을 시행하고자 합니다. 이에 대해 어떻게 생각하십니까?

필요성							이용의향						
전혀 필요하지 않음		<==>					전혀 없다	<==>					매우 높다
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

2-7. 신혼부부 희망타운 정책의 소득 기준에 대하여 어떻게 생각하십니까?

* 기준 : 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이시 120% 이하)

- ① 충분히 고려되어 있지 못하다→2-8번 문항으로
 ② 고려되어 있지 못하다→2-8번 문항으로
 ③ 보통이다 ④ 고려되어 있다 ⑤ 충분히 고려되어 있다

2-8. 가구당 월평균 소득을 100%의 기준 범위를 조정한다면 어느 정도 범위가 적합하다고 생각하십니까?

- ① 세대 소득이 평균 소득의 90% 이하(맞벌이시 110% 이하)
 ② 세대 소득이 평균 소득의 110% 이하(맞벌이시 130% 이하)
 ③ 세대 소득이 평균 소득의 120% 이하(맞벌이시 140% 이하)
 ④ 세대 소득이 평균 소득의 130% 이하(맞벌이시 150% 이하)
 ⑤ 세대 소득이 평균 소득의 140% 이하(맞벌이시 160% 이하)

3. 원하시는 신혼부부 대상 주거지원 정책을 자유롭게 기술해 주시기 바랍니다.

■ 응답자 일반사항

학력	① 고졸 ② 대졸 ③ 대학원졸 ④ 기타			
소득	본인		배우자	
	월_____만원		월_____만원	
출퇴근 교통수단	① 자가용 ②버스 ③ 지하철 ④자전거 ⑤ 도보		① 자가용 ②버스 ③ 지하철 ④자전거 ⑤ 도보	
출퇴근 소요시간	_____시간_____분		_____시간_____분	
월평균 가구 소득 *세금공제 전 소득	① 100만원 미만 ② 100-199만원 ③ 200-200만원 ④ 300-399만원 ⑤ 400-499만원 ⑥ 500-599만원 ⑦ 600-699만원 ⑧ 700-799만원 ⑨ 800-899만원 ⑩ 900-999만원 ⑪ 1000만원 이상			
자산	주택()만원, 주택 외 토지 등 부동산 자산 () 만원			

설문에 응답해 주셔서 대단히 감사합니다.

수시 17-23

신혼부부 주거지원 강화 방안 연구

지 은 이 박미선

발 행 인 김동주

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인 쇄 2017년 12월 28일

발 행 2017년 12월 31일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

ISBN 979-11-5898-270-6

한국연구재단 연구분야 분류코드 B171504

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2017, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

신혼부부 주거지원 강화 방안 연구

Housing Welfare Programs to Enhance Housing Stability
and Relieve Housing Cost Burden for Newly-weds



제1장 연구의 개요

제2장 신혼부부 주거실태

제3장 신혼부부 주거지원 정책

제4장 신혼부부 주거소요 분석

제5장 신혼부부 주거지원 강화 방안



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

