

2022
10. 11

KRIHS POLICY BRIEF
No. 886

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

미래 트렌드와 주거의식 변화에 대응하는 주거복지 정책방향



주요 내용

- 1 인구, 경제, 기술, 환경·자원, 사회·정치 분야의 메가트렌드를 검토한 후 파생되는 주거이슈를 도출하고, 이에 대한 일반 국민들의 주거의식을 조사
- 2 인구 분야의 고령화와 1인 가구 증가, 경제 분야의 저성장과 빈부격차 심화, 기술 분야의 디지털 기술 발전과 사이버 의존도 증가, 환경·자원 분야의 기후변화 및 환경오염, 신종 감염병 등 보건문제와 신재생에너지 전환 가속화, 사회·정치 분야의 개인주의 강화와 사회적 양극화 등이 분야별 주요 메가트렌드로 전망
- 3 주거의식조사 결과 미래에 가장 중요한 주거기능은 가족과의 생활 및 휴식 공간 외 복합적 기능 공간과 친환경적 공간이라는 응답이 많았고, 미래에 주거 선택 시 가장 중요하게 고려하는 주거가치는 건강성, 안전성, 쾌적성의 순으로 많이 응답
- 4 현재 주거복지 수준은 다른 전반적인 사회복지 수준에 비해 낮다고 인식하고 있으며, 주거복지정책의 확대에 대해서는 찬성의견이 다수(63.8%)를 차지

정책방향

- 1 저출산·고령화로 인한 생산가능인구 감소와 세입기반 약화를 고려하여 주거복지 대응전략 수립 시 재정의 지속가능성과 주거복지 대상·수준에 대한 사회적 합의 필요
- 2 (주거지원) 빈곤, 질병, 재난·재해, 고독 등의 위험에도 삶의 질이 저하되지 않도록 하기 위해 모든 사람이 적절한 주거를 부담가능한 비용으로 이용할 수 있도록 주거복지 강화
- 3 (주택의 물리적 환경) 기후변화 대응을 위해 주택의 탈탄소화(decarbonization)를 실현하며, 단열, 환기, 소음 등 주택성능 강화 및 주택 관리를 통한 주거환경 개선
- 4 (주거유형 및 공급) 수요자의 라이프스타일과 니즈에 부합하도록 주거입지, 주거유형, 주거서비스를 차별화한 다양한 주택의 개발 및 공급으로 주거선택권을 강화
- 5 (주택배분) 부담가능한 주택의 공급과 실수요자에 대한 차입제한 완화, 주택연금과 같은 소득보장 프로그램 활성화를 통해 주택자산 형성과 활용 지원

이길제 부연구위원
김지혜 부연구위원
이재춘 연구위원
조윤지 전문연구원

1

미래 트렌드 변화와 주거이슈

코로나19 전후 국내외 메가트렌드 관련 문헌조사를 통해 미래 트렌드를 검토하고, 종합적이고 체계적인 분석을 위해 STEPPER 분류법¹⁾에 기초하여 인구, 경제, 기술, 환경·자원, 사회·정치 분야로 분류하여 정리

(인구) 저출산·고령화 현상은 글로벌 트렌드와 국내 트렌드에서 공통적으로 나타나는데, 국내의 경우에는 특히 인구 감소와 1인 가구 증가 현상이 특징적이며, 향후 이러한 트렌드는 지속될 것으로 전망

- 국가 간 인구 이동은 단기적으로 코로나19의 영향으로 이동의 제약이 발생하겠지만, 장기적으로는 기존 트렌드가 유지될 것으로 전망되며, 국내에서도 외국인 증가 현상이 장기적으로는 유지될 것으로 전망

(경제) 저성장과 부의 불평등 심화 현상은 글로벌 트렌드와 국내 트렌드에서 공통적이며, 코로나19 이후 저성장과 빈부격차 심화 현상이 더욱 가속화될 것으로 전망

- 코로나19 이전에는 글로벌화(경제적 세계화) 및 다국적 기업의 영향력을 강화하는 트렌드가 강조되었으나, 코로나19의 영향으로 탈세계화 및 지역화, 국가별 공급망 강화 현상이 새로운 트렌드로 부각

(기술) 디지털화, 자동화 및 인공지능(AI)의 발전, 바이오기술의 진보, 사이버 의존도 증가 등이 국내외 메가트렌드로 나타나며, 코로나19 이후 이러한 트렌드는 더욱 가속화될 것으로 전망

- 코로나19 영향으로 기술은 삶의 보조적 도구에서 생존의 필수품으로 인식이 변화하였으며, 비대면 문화의 확산으로 디지털 전환 가속화 및 수용도의 증가 현상이 발생

표 1 코로나19 전후 분야별 메가트렌드

구분	메가트렌드		코로나19 이후 방향성
	코로나19 이전	코로나19 이후	
인구	저출산, 고령화, 인구 감소, 1·2인 가구 증가(국내)	저출산, 고령화 등 기존 트렌드 유지	유지
	국가 간 인구 이동 증가, 외국인 증가(국내)	전염병 확산 방지를 위한 외국인 입국 제한 (장기적으로는 기존 트렌드 유지)	변화 (장기 유지)
경제	저성장, 부의 불평등 심화	경제 악화 및 빈부격차 심화	가속
	글로벌화, 다국적 기업 영향력 강화	탈세계화 및 지역화, 국가별 공급망 강화	변화
기술	디지털화, 자동화 및 인공지능의 발전, 바이오 기술의 진보, 사이버 의존도 증가	디지털 전환 가속화 및 수용도 증가, 원격의료 및 가상현실 기술 발달, 온라인 서비스 규제 완화	가속
환경·자원	기후변화, 환경오염, 재난재해 심화	기후변화 등 기존 트렌드 유지	유지
	보건 문제의 심화	신종 감염병의 대확산, 위험 대응 일상화	가속
	자원 부족(식량자원, 화석연료)· 에너지 소비 증가 및 에너지 부족	에너지 소비 증가, 신재생에너지 전환 가속화	가속
사회·정치	사회 양극화, 개인주의 강화	개인화 및 디지털 중심의 라이프스타일 확대, 개인-공동체 간 가치 충돌 심화	가속
	도시화, 수도권 집중 경향	메가시티 매력 저하	일부 변화
	거버넌스의 복잡화 및 정부 영향력 감소, 분권화, 다원화 및 사회참여 증가	큰 정부(정부의 역할과 시장개입 강화), 정부-민간-시민 간 긴밀한 공조, 디지털 기반의 정치 확대	변화

1) STEPPER는 미래를 예측하는 사회(Society), 기술(Technology), 환경(Environment), 인구(Population), 정치(Politics), 경제(Economy), 자원(Resources)의 7가지 기준을 의미함.

(환경·자원) 기후변화로 인한 지구온난화 및 기상이변 현상과 환경오염, 재난재해는 코로나19 이후에도 기존 트렌드가 유지되며, 신종 감염병 확산에 대한 우려가 증가하면서 위험 대응이 일상화될 것으로 전망

- 자원 부족 및 에너지 부족 현상은 코로나19 이후 심화될 것으로 전망되며, 안정적 에너지 확보를 위한 노력과 함께 2050 탄소중립 목표를 위한 신재생에너지 전환 노력이 가속화될 것으로 전망

(사회·정치) 코로나19 이전에는 사회 양극화 및 개인주의 강화, 정부 영향력 감소가 전망되었으나, 코로나19 이후 큰 정부와 함께 정부-민간-시민 간의 공조가 긴밀해지는 방향으로 전환될 전망

- 코로나19로 인해 사회적 양극화 및 개인주의는 더욱 강화될 것으로 전망되었으며, 코로나19는 사회적 약자들에게 더 심각한 영향을 미침에 따라 정부의 역할과 시장개입을 강화시킬 전망

미래 트렌드에 따른 주거분야 주요 이슈

(인구) 인구·가구 감소와 지역별 격차 발생으로 주택수요 증가세 둔화, 수도권 집중 경향이 나타날 수 있으며, 향후 수요기반 적정 주택 공급, 노후주택 관리 및 주거환경 개선 등이 이슈가 될 것으로 예상

- 1인 가구의 증가는 경제적으로 취약한 계층의 증가를 의미하므로, 주거복지 수요가 증가할 것으로 예상되며, 1인 가구는 범죄나 안전에 대해 상대적으로 민감하므로 범죄예방 및 안전, 정서적 지원에 대한 요구의 증가와 함께 이를 충족할 수 있는 주택유형에 대한 수요가 증가할 것으로 전망
- 고령가구의 증가는 소득감소 문제와 맞물리면서 주거비 보조와 주택연금 등 소득보장 프로그램의 수요가 증가할 것으로 예상되며, 고령화로 인한 장애 가능성, 건강 악화 및 안전사고의 위험성이 높아지면서 관련 기술이 적용된 주거공간이나 돌봄 및 생활서비스에 대한 수요가 증가할 것으로 전망

(경제) 저성장으로 인한 소득감소 및 고용의 불안정은 주거비 부담 증가를 야기할 수 있으며, 이로 인해 부담가능한 주택 공급, 주거급여 등 임대료 보조 등 주거복지 확대가 주요 이슈가 될 것으로 예상

- 주택가격 상승으로 인한 자산 불평등은 빈부격차를 더욱 심화시킬 수 있으며, 이는 경제적 취약계층에 대한 주거복지 확대와 더불어 내 집 마련을 통한 자산형성 지원이 이슈가 될 것으로 전망

(기술) 디지털 기술은 주거기능 및 생활양식 변화에 대응하고, 고령화 및 1인 가구 증가, 감염병 확산, 라이프스타일의 다양화 등으로 인해 나타나는 요구들을 해결하기 위한 효율적인 수단의 가능성

- 사이버 의존도가 증가하고, 스마트홈 등 첨단기술의 보급이 확대됨에 따라 고령자들에게서 나타나는 디지털 사회에서의 접근성 저하, 주택 내 유무선 통신의 속도 및 안정성, 보안 강화 등이 이슈가 될 전망

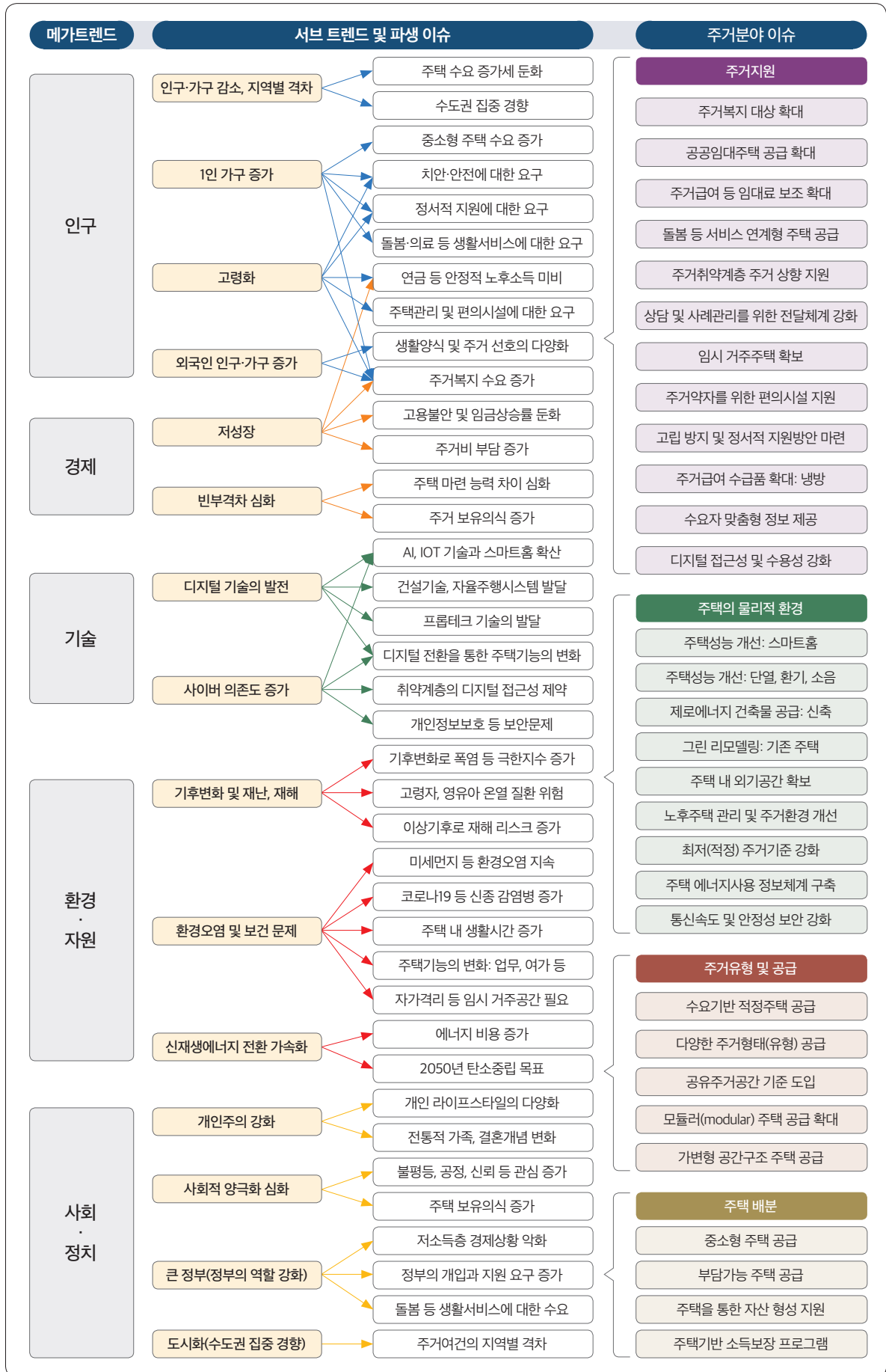
(환경·자원) 기후변화로 인해 정주공간에서 발생하는 침수, 붕괴 등 다양한 재해 리스크와 미세먼지 농도 증가로 인한 실내 공기질 악화는 열악한 주거환경에서 거주하는 빈곤층과 취약계층의 안전과 건강에 큰 피해

- 이는 노후주택 개보수를 통한 주택성능(단열, 환기, 소음) 개선, 주거·에너지 빈곤 가구에 대한 비용 보조, 주거취약계층 주거상향 지원, 돌봄 및 커뮤니티 지원 등의 이슈를 발생시킬 것으로 전망
- 감염병의 확산으로 인해 집에서 생활하는 시간이 증가함에 따라 주거환경에 대한 중요성이 증가하였고, 이로 인해 주거면적기준 강화, 자가격리를 위한 임시 거주공간 확보, 주택 내 생활환경 개선, 주택 내 외기공간 확보 등의 이슈가 부각될 것으로 예상
- 2050년 탄소중립 목표를 위한 주택 에너지 효율 개선과 신재생에너지 전환은 초기 비용 증가 및 에너지 비용 증가 문제를 발생시킬 것으로 예상되며, 추가적으로 신축 및 기존 건축물 성능 개선, 주택 내 생활환경 개선, 저소득층 에너지 비용 지원, 주택 에너지 사용 정보체계 구축 등 이슈 부각

(사회·정치) 개인주의 강화는 주택유형 다양화 및 가변성 확대, 사회적 양극화와 정부의 역할 강화는 불평등 해소를 위한 주거복지 및 주택자산 형성 지원, 부담가능 주택 공급 등의 이슈로 이어질 전망

- 인구·가구 감소 및 고령화 문제와 연계한 지역 간 불균형 문제가 사회문제로 부각되고 있으며, 이로 인해 빈집 문제, 노후주택 관리 문제 및 이와 관련한 주거 및 생활환경 개선 등의 문제가 주요 이슈가 될 전망

그림 1 메가트렌드와 주거분야 이슈



2

주거에 대한 국민의식 조사

전국 만 19세 이상 성인 남녀 1,200명을 대상으로 미래 트렌드 변화와 이에 따른 주거의식을 조사

- 주거의식을 “개인의 특성과 주거에 관한 경험을 통해 형성된 주거 및 주거복지에 대한 가치 및 신념”으로 정의하고, 메가트렌드 및 주거부문의 변화, 주거의식, 주거복지의식, 주거복지 정책방향, 미래 주거변화에 대응 등을 조사

메가트렌드 및 주거부문의 변화

(경제분야) 경제분야 변화 중 본인의 생활에 가장 밀접한 영향을 줄 것으로 예상하는 변화에 대해 생활비 부담 증가(32.4%), 연금 및 노후대책 부족(25.6%), 부동산 가격 상승(25.4%)의 순으로 응답

- 생애단계별로 청년층은 생활비 부담 증가(35.7%), 부동산 가격 상승(32.8%), 낮은 임금·소득(31.3%) 순으로, 고령층은 연금 등 노후대책 부족(51.5%), 생활비 부담 증가(31.6%), 사회 보험료·세금 부담 증가(20.6%) 순으로 응답

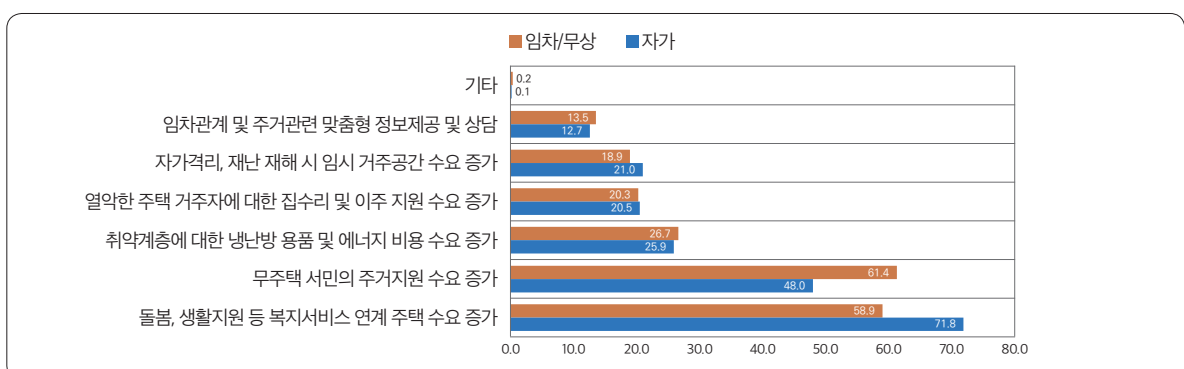
(환경·자원분야) 환경·자원분야 변화 중 본인의 생활에 가장 밀접한 영향을 줄 것으로 예상하는 변화에 대해 신종 감염병 발생(63.2%), 폭염, 한파 등 극한지수 증가(40.9%), 미세먼지 등 대기질 악화(31.9%)의 순으로 응답

- 생애단계별로 청년층과 중장년층은 전체 응답비율과 동일한 순으로 응답하였으나, 고령층은 신종 감염병 발생(61.8%), 폭염, 한파 등 극한지수 증가(50.0%) 다음으로 에너지 비용 부족 및 비용 증가(25.7%)를 높은 비율로 응답

(주거복지 수요변화) 미래 사회변화에 따른 주거복지 수요부문의 예상변화(1+2순위)로는 돌봄, 생활지원 등 복지서비스 연계 주택 수요 증가(67.1%), 무주택 서민의 주거지원 수요 증가(52.9%), 취약계층에 대한 냉난방 용품 및 에너지 비용 수요 증가(26.2%), 열악한 주택 거주자에 대한 집수리 및 이주지원 수요 증가(20.4%) 순으로 응답

- 점유형태별로는 자가가구의 경우 돌봄, 생활지원 등 복지서비스 연계 주택 수요 증가(71.8%)를 가장 많이 응답한 반면, 임차/무상가구는 무주택 서민의 주거지원 수요 증가(61.4%)를 가장 많이 응답

그림 2 점유형태별 주거복지 수요 부문 변화 예상(1+2순위)



주거의식 및 주거복지의식

(주거기능) 현재 가족과의 생활, 휴식 공간 외 가장 중요한 주거기능(1+2순위)은 ‘주거·업무 등 복합적 기능이 가능한 공간’(60.8%)과 ‘교육·문화·교육 등 주변에서 제공되는 서비스를 소비하는 공간’(36.6%)의 순으로 응답

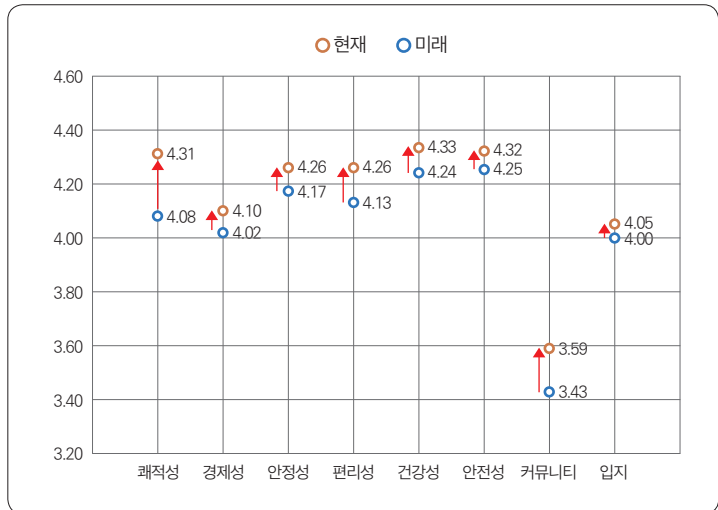
- 미래에는 ‘주거·업무 등 복합적 기능이 가능한 공간’(55.8%)과 ‘자연환경과 어우러진 친환경적 공간’(41.0%)의 순

(주거가치) 현재 주거 선택 시 고려하는 주거가치는 안전성(4.25점), 건강성(4.24점), 안정성(4.17점)의 순으로 중요성이 높았으며, 미래에는 건강성(4.33점), 안전성(4.32점), 쾌적성(4.31점)의 순으로 중요성이 높음

- 현재와 미래 모두 주거 선택 시 안전성과 건강성의 가치를 가장 중요하게 생각했으며, 특히, 미래에는 현재보다 쾌적성(4.08→4.31점), 커뮤니티(3.43→3.59점), 편리성(4.13→4.26점)의 증가폭이 크게 나타남

그림 3 주거가치의 중요성: 현재와 미래

가치	주요 내용
쾌적성	주택과 주거환경이 쾌적함
경제성	주거비 지출이 적정하며, 재산으로서 가치가 있음
안정성	원하는 거주기간이 보장됨
편리성	거주 생활에 불편함이 없도록 주거면적이 적정하고, 주택시설 및 편의시설이 갖추어짐
건강성	거주자의 건강에 대한 위험 요소가 없음(곰팡이, 소음 등)
안전성	생활하는 데 생명의 위협 요소가 없음(주택구조 및 자연재해에 대한 안전성)
커뮤니티	사회경제적 공간 및 환경과 주민들과의 관계(이웃과의 친밀도 등)
입지	직장과 가깝거나 대중교통이 편리하고, 교육, 문화 등 각종 시설 이용이 편리함



(주거보유의식) 내 집을 보유해야 한다는 인식에 대해 85.5%가 '그렇다'라고 응답하였으나, 향후 주거보유 관련 여건 변화에 대해서는 68.2%가 '현재보다 내 집을 마련하기가 더 어려워질 것 같다'라고 응답하여 부정적으로 전망

- 특히, 청년층은 74.5%가 '현재보다 내 집을 마련하기가 더 어려워질 것 같다'라고 응답하여 더욱 부정적으로 전망
- 임차가구가 예상하는 자가주택 마련 소요기간은 '10년 이상'(34.1%), '자가주택을 마련하지 못할 것 같다'(26.3%), '5~10년 이내'(16.3%)의 순으로 임차가구는 자가주택 마련이 어렵거나, 마련에 오랜 기간이 소요될 것으로 예상

(주거복지 수준 및 대상) 전반적인 사회복지 수준에 대한 인식은 3.20점, 주거복지 수준에 대한 인식은 2.76점으로 주거복지 수준을 사회복지 수준에 비해서는 낮게 인식(※ 1점: 매우 낮다, 2점: 낮다, 3점: 보통이다, 4점: 높다, 5점: 매우 높다)

- 적절한 주거복지 대상에 대해서는 '소득 하위 50% 이하로 해야 한다'라는 응답이 40.6%로 가장 많았고, 다음으로 '소득 하위 20% 이하'(21.9%), '전 국민 대상'(19.9%), '소득 하위 80% 이하'(17.6%)의 순으로 응답

(주거복지 확대 여부) 주거복지 수준을 확대하는 것에 대해서는 찬성의견이 63.8%(찬성, 매우찬성)로 절반 이상

- 주거복지 확대 시 자원 조달방안은 '주요 세목의 세율 조정을 통한 증세 추진'(36.6%), '다른 부문의 재정지출 축소 추진' (30.6%), '국민연금, 주택도시기금 등 연기금 활용'(17.8%)의 순으로 높게 응답

주거복지정책 방향 및 미래 주거변화 대응

(주거복지정책 방향) 향후 10년간 주거정책 수립 시 정부가 가장 중요하게 고려해야 할 정책으로는 '주택시장의 안정'(62.0%), '주택수준 및 주거환경 개선'(23.3%), '주거복지 강화'(14.8%)의 순으로 높게 응답

- 주거복지 강화를 위해 가장 고려해야 할 부분은 '서민·중산층의 자가소유기회 확대'(44.7%), '공공임대주택 재고 확충'(18.6%), '전세자금 및 월세대출 등 금융지원'(14.2%), '주거급여 등 저소득층 주거비 보조'(8.7%)의 순임

(미래 특화주택) 미래에 어떤 특화주택을 선호할지에 대해서는 '건강 특화주택'(53.2%), '에너지 절감형 주택'(49.8%), '조경 특화주택'(45.5%), '스마트 특화주택'(39.5%) 순으로 응답 비율 증가

- 계층별로 보면 저소득층은 '에너지 절감형 주택'(56.2%), 청년층은 '스마트 특화주택'(59.1%)에 대한 선호가 가장 높음

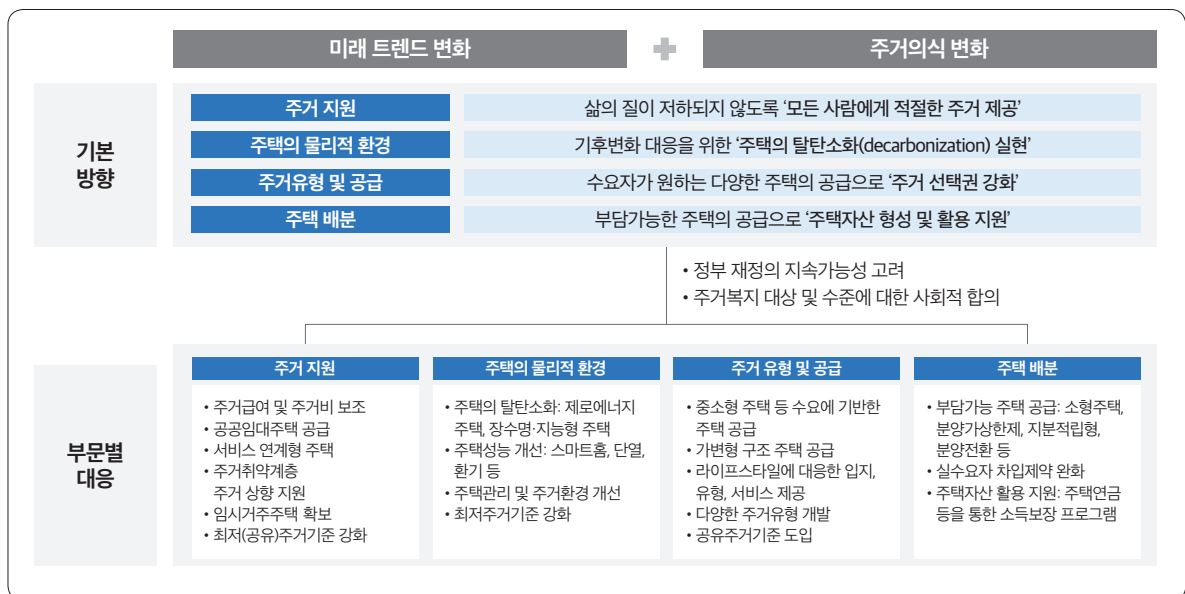
3

주거복지 정책방향

저출산·고령화로 인한 생산가능인구 감소와 세입기반 약화를 고려하여 주거복지 대응전략 수립을 위해서는 정부 재정의 지속가능성과 주거복지 대상 및 수준에 대한 사회적 합의가 전제

미래 트렌드와 주거의식 변화를 고려하여 주거복지에 대한 네 가지 기본방향은 ① 삶의 질이 저하되지 않도록 '모든 사람에게 적절한 주거 제공', ② 기후변화 대응을 위한 '주택의 탈탄소화 실현', ③ 수요자가 원하는 다양한 주택의 공급으로 '주거선택권 강화', ④ 부담가능한 주택 공급으로 '주택자산 형성 및 지원'으로 설정

그림 4 미래 트렌드 및 주거의식 변화에 대응하는 주거복지 정책방향



주거 지원: 삶의 질이 저하되지 않도록 '모든 사람에게 적절한 주거 제공'

고령화, 1인 가구 증가, 부의 불평등, 기후변화 등과 같은 미래 사회 변화는 빈곤, 질병, 고독 등 개인의 위험을 증가시킬 수 있으며, 이러한 변화에 직면하여 삶의 질이 저하되지 않도록 주거복지 강화 필요

- (공공임대주택 공급) 공공임대주택은 주거안정성 강화 및 양질의 주거환경 제공, 임대차 시장 안정, 주거취약계층 주거상황 지원, 재난·재해 시 임시거처 활용, 지역주민에게 편의를 제공하는 생활 SOC 공간 등 다양한 기능이 있으므로 지속적인 공급이 필요하며, 미래 트렌드 및 주거의식 변화를 반영하여 공공임대주택의 면적 상황과 에너지 효율 개선도 필요
- (주거급여 및 주거비 보조) 저소득층의 소득 감소와 임대료 상승을 고려하여 주거급여의 선정기준을 상대빈곤선(중위소득 50%)까지 상향하고, 청년 및 아동이 있는 가구 등 특별히 보호가 필요한 계층의 경우 별도의 월세지원사업 필요
- (서비스 연계형 주택 공급) 성인 돌봄, 보육 및 방과 후 교육 등 서비스를 제공하는 주택의 공급 확대와 함께 위기에 취약한 1인 가구나 돌봄이 필요한 가구의 고립을 해소할 수 있도록 네트워크 그룹으로 연결하는 방안 검토
- (최저주거기준 개선) 2011년 개정 이후 변화한 주거여건과 주거의식을 고려하여 면적, 시설, 주거환경 측면에서 개정될 필요가 있으며, 다양한 주거유형을 고려하여 주택 및 준주택에 적용가능한 공유주거기준 신설 필요
- (주거복지 전달체계 확립) 다양한 주거지원이 취약계층에게 효과적으로 전달될 수 있도록 상담 및 사례관리를 강화해야 하며, 이를 위해 지자체 주거복지센터 설치 등 주거복지 전달체계의 확립이 필요

주택의 물리적 환경: 기후변화 대응을 위한 '주택의 탈탄소화 실현'

기후변화에 대응하여 거주자의 건강과 안전을 증진하고, 2050 탄소중립 목표에 기여하며, 에너지 비용을 포함한 주거비용에 대한 부담 경감을 위해 주택의 탈탄소화(decarbonization) 실현 필요

- (주택의 탈탄소화) 장수명 주택, 제로에너지 주택, 지능형(스마트) 주택 등 신기술과 결합한 주택 공급을 활성화하고, 기존 유사 목적의 기준(건축물 에너지 효율등급 인증, 제로 에너지건축물 인증기준, 지능형건축물 인증기준)은 향후 통합하는 방안 검토
- (주택성능 개선) 스마트홈 시스템 보급 및 사이버 보안 강화, 안전을 위한 범죄예방설계 강화, 쾌적한 주거공간을 위한 단열, 환기, 소음 등 주택성능 강화, 외부 발코니 등 주택 내 외기공간 확보 등 주택성능 개선 필요
- (주택 관리 및 주거환경 개선) 주택 노후화와 거주자의 고령화로 인해 재고주택 관리에 대한 중요성이 부각되고 있으며, 공동주택관리 개선을 위한 공적 지원 강화, 공동주택 시설의 DB화 등 재고주택의 계획적 유지관리 정착 필요

주거유형 및 공급: 수요자가 원하는 다양한 주택의 공급으로 '주거선택권 강화'

1인 가구와 다양한 가족 형태들이 나타나면서 '표준가구'나 '정상가족'의 개념은 더 이상 통용되기 어려우며, 다양한 라이프스타일(life-style)과 니즈(needs)에 대응하는 새로운 유형의 주택 공급으로 선택권 강화 필요

- (수요에 기반한 주택 공급) 1인 가구 증가와 주택가격 상승으로 인한 구입능력 저하 등을 고려하여 중소형 주택에 대한 공급 확대와 함께 내부 공간활용의 효율성을 높이고, 스마트홈 서비스 등 거주를 위한 기능 강화 필요
- (라이프스타일에 대응한 주거입지와 서비스) 생애단계에 따라 주거 선호 차이가 크기 때문에, 주택 공급 시 연령대나 개인의 특성에 따른 선호 차이를 고려하여 주거입지나 주거유형, 부대시설 및 서비스에 대한 차별화된 전략 필요
- (다양한 주거유형 개발·공급) 중장년 및 고령층을 포함한 다양한 1인 가구가 개인 프라이버시를 유지하면서 다양한 편의시설을 이용할 수 있고, 사회적 교류를 강화할 수 있는 대안적인 주거유형 검토 필요

주택배분: 부담가능한 주택 공급으로 '주택자산 형성 및 활용 지원'

주택을 보유하는 것은 개인적인 차원에서 주거안정 도모와 함께 자산형성을 통한 삶의 질 향상이라는 장점이 있으며, 국가 경제 측면에서는 장기적으로 주거복지에 대한 소요(needs)를 줄여서 재정 부담을 줄일 수 있다는 장점

- (부담가능 주택 공급) 소형주택 공급, 분양가 상한제, 지분적립형 및 분양전환형 주택 등 초기 비용부담을 줄임으로써 자가 보유를 지원할 수 있는 정책이 지속될 필요가 있으며, 이와 함께 신규 주택의 안정적 공급과 연계 필요
- (실수요자 차입 제약 완화) 주택의 실수요자 또는 생애최초 주택구입자 등에 대해서는 주택담보대출에 대한 융자비율(LTV) 상향 등을 통한 차입제약 완화 필요
- (주택연금 등 주택자산 활용 지원) 세대 간 부양원리에 기반한 현행 공적연금 제도는 인구구조 변화에 매우 민감하여 지속가능성에 대한 우려가 있고, 전통적인 가족의 약화로 인해 가족을 통한 부양이 어려운 상황에서 주택연금을 통한 소득보장 프로그램 활성화 필요

참고문헌

※ 이 브리프는 "이길제, 김지혜, 이재춘, 조윤지, 2021. 미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응전략. 세종: 국토연구원" 연구보고서를 요약 정리한 것임

- **이길제** 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원
(giljee@krihs.re.kr, 044-960-0296)
- **김지혜** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원
(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)

- **이재춘** 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원
(jcleee@krihs.re.kr, 044-960-0330)
- **조윤지** 국토연구원 주택·토지연구본부 전문연구위원
(yjcho@krihs.re.kr, 044-960-0204)

