

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2026. 5. 18.
No. 1063



발행처 국토연구원
발행인 김명수
www.krihs.re.kr

이 브리프는 나무를 베지 않고 만든 생분해성 펄프 용지를 사용하였습니다.

박진백 부연구위원
김승훈 부연구위원
최경아 부연구위원
조미향 부연구위원
오민준 부연구위원
권건우 전문연구원

인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제

주요 내용

- ① (인구구조 전환의 특징과 경제적 의미 분석) 저출산·고령화로 인구 자연감소가 시작되고 생산가능인구 감소 및 노년부양비 상승이 진행되며, 기대수명 증가에 따라 소비 축소, 저축 확대, 주택 등 자산 수요 증가가 동시에 진행되는 것으로 분석
- ② (인구·가구 구조 변화 분석) 수도권·충청권 인구 집중과 비수도권 감소 지속, 1~2인 가구 및 고령 1인가구 확대, 청년 도심·중장년 직주·고령 원도심 집중으로 분석
- ③ (인구구조 전환의 경제적 영향 분석) 기대수명 증가로 주택자산 선호 확대, 생산가능인구 감소로 물가·금리 상승 압력, 주택가격 상승의 총요소생산성 저하·실물경기 의존도 심화로 분석
- ④ (주거소비 구조 변화 분석) 공공임대 거주 시 청년층 결혼 확률 2.7배 증가 등 공공임대·적정 면적 확보로 인한 가족 형성 효과 확인, 고령가구 주거조정 부재 및 주택연금 가입률 2% 정체, 건강 악화 시점 77세, 고령층 고독사는 자살 아닌 질병·돌봄 부재로 분석
- ⑤ (인구순이동 및 장기 주택수급 전망 분석) 인구순이동은 청년층 교육·고용·고령층 주택가격이 핵심 결정요인으로 분석, 80세 이상 1인가구 주거면적이 크게 확대되고 노후주택 또한 향후 큰 폭으로 증가하여 멸실 병행 없는 공급 조정만으로는 수급 균형 회복이 어려운 것으로 분석

정책방안

- ① (부동산시장의 고비용 구조 완화 및 지속가능성 제고) 가계부채 절대총량 관리제도 도입, 전세 DSR 확대, 주택담보대출 위험가중치 상향 및 유한책임형 확대, 주택공급 통합 데이터 구축, 노후계획도시 정비·블록형 개발·토지임대부 공급 확대 추진
- ② (인구구조 전환 대응 청년층 가족 형성 기반 주택공급) 합계출산율 2.1명 회복 목표 설정, 생애주기 대응 공공임대 확대, 다자녀가구 특별공급 면적 확대(85㎡→102㎡) 및 소득 기준 완화, 직주근접형 청년주택 공급, 비주거 건축물의 주거용 전환, 장기 거주형 청년주택 추진
- ③ (고령층 자산 유동화 활성화 및 고령 친화 맞춤형 주택공급) 주거이동 허용형·자녀 승계형·우대형 주택연금 도입 및 가입비용 완화, 주택지분 매각형 자산 유동화 및 매각 후 거주 유지형 도입, 고령 친화 주거단지 및 재가 고령층 안전·돌봄 체계 구축
- ④ (국가균형발전과 연계한 정주기반 강화) 기업출자형 산학협력 세액공제 및 기업 참여형 교육·취업 연계 도입, 빈집 정보관리시스템 구축 및 리모델링·정주 주택 전환, 거주 유도구역 도입을 통한 정주구조 재편, 복수 주소제·체류형 주거 확대 추진

01. 인구구조 전환과 경제학적 의미

인구구조 전환의 정의와 특징

(인구구조 전환) 출산율과 사망률의 장기적 변화에 따라 인구 규모와 연령 구성이 달라지고 고출산·고사망 구조에서 저출산·저사망 구조로 이행하는 현상

(인구구조 전환 단계별 특징) 인구구조 전환은 인구 성장 단계, 인구 정체 단계, 인구 감소 단계로 진행

- 인구 성장 단계에서는 출산율이 높고 사망률이 빠르게 하락하면서 인구가 빠르게 증가
- 인구 정체 단계에서는 출산율이 점차 감소하고 출생자와 사망자 규모가 유사해지면서 인구 증가세 둔화
- 인구 감소 단계에서는 출산율이 대체수준 이하로 하락하고 사망자가 출생자를 초과하면서 자연감소 발생
- 현재 우리나라는 출생아 감소와 고령화가 동시에 진행되면서 인구 감소가 진행되는 상황

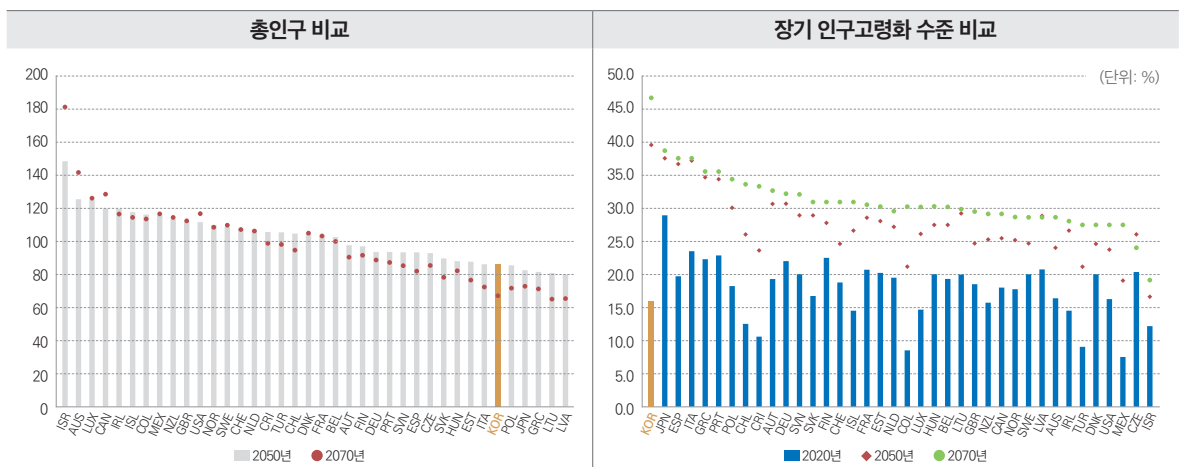
표 1 인구구조 전환 단계별 주요 특징

구분	인구 성장 단계	인구 정체 단계	인구 감소 단계
인구구조	사망률 급격히 하락, 출산율 높게 유지 → 인구 빠르게 증가	출산율 점차 감소, 출생률과 사망률 유사 → 인구증가세 둔화·정체	출산율 대체수준 이하, 사망자 > 출생자 → 인구 자연감소
주요 연령층	청년층 비중 높음	중장년층 비중 확대	고령층 비중 급격히 증가
노동력 구조	생산연령인구 확대, 노동 공급 풍부	노동 공급 증가 폭 둔화	생산연령인구 축소, 노동력 부족
소득구조	근로소득 중심, 가계소득 빠르게 증가	소득구조 안정적, 중장년층 중심	근로소득 감소, 이전소득·자산 처분 비중 증가
저축·자본	저축 확대, 자본 축적 활발	저축 목적 노후 대비로 전환	저축률 하락, 자산 유동화 확대
소비 패턴	대규모 소비시장 형성, 자녀 양육·교육 지출 많음	가족 규모 축소, 선택적 소비·소형주택 수요 증가	의료·요양 지출 확대, 소비 항목 재편
경제적 의미	노동·자본 동반 성장 → 경제성장률 상승	노동 공급 제약 → 자본 한계생산성의 일시적 상승, 장기 성장 압력	노동·저축 감소 → 자본만으로 성장 유지 어려움, 생산성 향상 필요
주택·도시화	주택 수요 급증, 도시화 가속	소형주택·1~2인 가구 증가	주택 수요 감소, 빈집 문제 심화

(OECD 인구구조 국제 비교) 우리나라는 장기적으로 인구 감소 폭이 가장 크며, 인구고령화는 가장 심할 것으로 전망

- 우리나라 인구는 2050년에는 2020년의 0.9배 수준, 2070년에는 0.7배 수준으로 크게 감소할 것으로 전망
- 우리나라의 인구고령화 수준은 2050년 약 40%, 2070년 약 47%로 전 세계에서 가장 높은 수준일 것으로 전망

그림 1 OECD 38개국 장기 인구구조 비교



주: 좌측 그래프는 2020년 인구를 100으로 한 상대값임.
자료: UN World Population Prospects.

인구구조 전환 경제

(미시적 관점) 저출산·고령화로 인구구조가 전환됨에 따라 개인은 더 긴 생애를 전제로 소비, 저축, 자산 축적과 처분을 조정하고, 은퇴 이후 추가 소비에 대응하는 방식이 변화하며 생애 단계에 따라 주거선택과 주거이동이 변화

- (생애주기가설·항상소득가설) 개인은 생애 전체 소득과 기대소득을 기준으로 소비를 결정하며, 청년기 차입, 중년기 저축, 노년기 자산 처분을 통해 소비를 유지하고, 영구적 소득 변화에 따라 소비 수준을 조정하는 구조
- (생애주기가설 수정모형) 기대수명 증가에 따라 생존 기간이 확대되면서 기존 생애소득으로는 은퇴 이후 추가 소비를 충당하기 어려워지고 이에 따라 소비 축소, 생애소득 확대, 자산 축적 강화 등으로 조정될 유인 존재
- (생애주기에 따른 주거이동) 생애주기에 따라 청년기에는 직장 접근성을 중시한 도심 거주, 중장년기에는 자녀 교육과 주거환경을 고려한 이동, 노년기에는 의료·생활 인프라 접근성과 주거비 부담을 고려한 재이동

(거시적 관점) 저출산·고령화로 인구구조가 전환됨에 따라 생산가능인구 감소와 고령인구 증가가 성장, 저축·투자, 물가, 재정, 자본시장 전반에 영향을 미치며 금리는 하락 요인과 상승 요인이 동시에 작용하는 구조

- (재정학적 관점) 고령인구 증가로 연금, 의료, 장기요양 등 복지 지출 확대, 생산가능인구 감소에 따른 세입 기반 약화, 재정 적자 확대와 국채 발행 증가가 누적되면서 금리 상승 압력 형성
- (인구대역전 가설) 생산가능인구 감소와 고령인구 증가로 노동 공급 축소와 소비 비중 확대가 동시에 나타나면서 임금 상승과 물가 상승 압력이 강화되고 이에 따라 금리 상승 압력 형성
- (위험 프리미엄 경로) 재정 위험과 거시 불확실성 확대에 따른 기간 프리미엄 상승이 장기금리 상승 가능성 확대
- (저축·투자 균형 경로) 저축과 투자 변화의 상대적 크기에 따른 자금 공급과 자금 수요의 불일치로 금리 방향이 일정하게 결정되지 않는 불확정 구조
- (성장 둔화 경로) 생산가능인구 감소로 노동 공급 축소와 잠재성장률 하락이 발생하며 자본 한계생산성 저하를 통해 실질금리 하락 압력 형성
- (글로벌 자금 흐름 경로) 자산 축적 수요와 안전자산 선호 확대로 국채 수요가 증가하며 금리 하락 압력이 형성

02. 지역별 인구·가구 추계 및 가구 분포 분석

지역별 인구·가구 추계

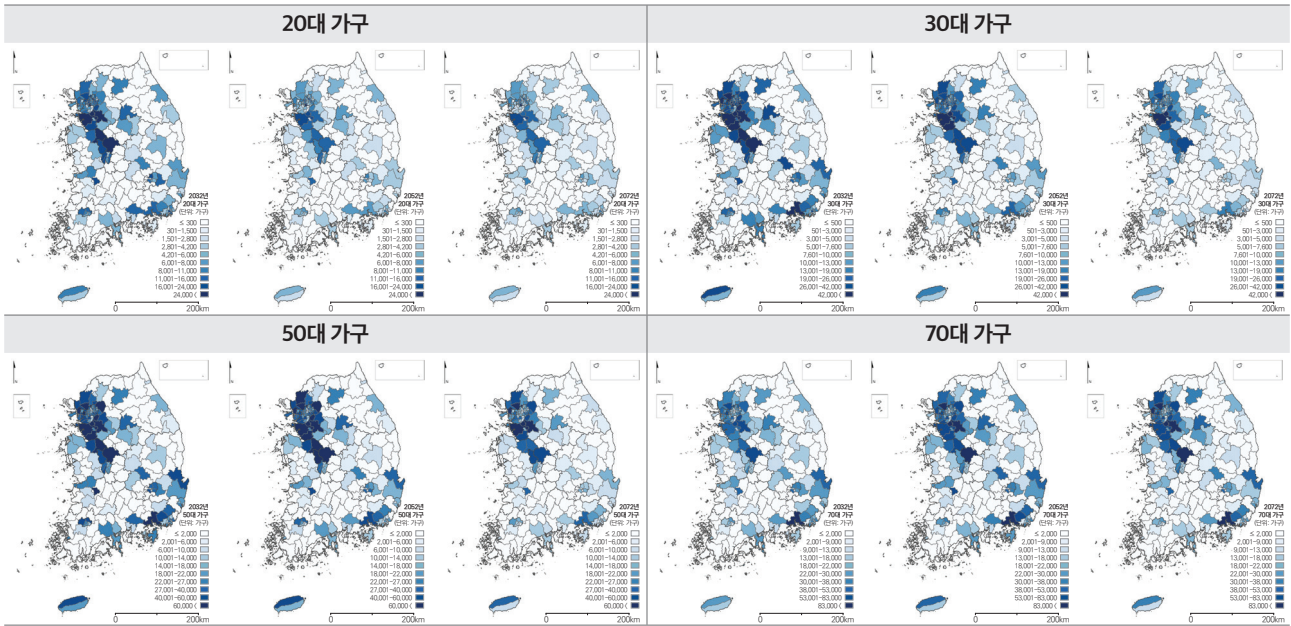
(장래 인구 추계) 총인구 감소가 전 기간에 걸쳐 지속되는 가운데, 연령구조는 고령층 중심으로 재편되고 지역적으로는 수도권과 충청권의 비중이 확대되며 비수도권은 전반적인 감소가 진행되는 것으로 분석

- 총인구는 2032년 5,113만 명, 2052년 4,626만 명, 2072년 3,622만 명으로 지속적으로 감소할 것으로 추계
- 지역별로는 수도권에서는 인천, 경기의 비중이 증가하고 충청권에서도 비중 확대가 나타나는 반면, 부산, 경남 등은 비중이 축소되는 것으로 분석

(장래 지역별 연령별 가구 추계) 청년층은 수도권 중심으로 축소, 중장년층은 감소 속 수도권 중심 분포 유지, 고령층은 수도권과 충청권을 중심으로 분포가 확대되는 것으로 분석

- (20대 가구) 시간이 경과할수록 감소하며, 수도권 중심의 축소된 집중구조가 될 것으로 분석
- (30대 가구) 초기에는 수도권과 일부 광역시에 분포하나 시간이 경과할수록 지방 대도시와 중소도시에서 감소가 크게 나타나며, 전국적으로 동시 감소가 진행되는 구조로 분석
- (50대 가구) 경기 및 충청을 중심으로 장기간 유지되며, 향후 전반적 축소 속 중심 유지구조로 분석
- (70대 가구) 전 연령대와 달리 시간이 경과할수록 증가가 나타나며 수도권과 충청권을 중심으로 분포가 확대되고, 비수도권까지 확산되는 고령가구 확대구조로 분석

그림 2 장래(2032년, 2052년, 2072년) 지역별 연령별 가구 추계



(가구원 수별 가구 수) 가구가 축소되는 상황에서 전체 가구에서 1~2인 가구가 높은 비중을 차지하고, 1~2인 가구 내에서 고령층 비중이 높은 것으로 분석되어 향후 고령층을 중심으로 한 소규모 가구 중심 구조로 재편될 것으로 전망

- 자체 분석 결과, 2072년 기준 1인가구는 전체 가구의 42.64%, 2인가구는 전체 가구의 38.16% 순으로 분석되어 1~2인 가구는 향후 우리나라의 대표적인 가구구조가 될 것으로 전망

표 2 가구원 수별 가구 수 추계 결과

(단위: 가구)

구분	2022년	2032년	2042년	2052년	2062년	2072년
1인가구	7,502,263 (34.46)	9,266,389 (39.18)	9,939,536 (40.79)	9,619,742 (41.33)	8,899,248 (42.51)	7,848,783 (42.64)
2인가구	6,260,424 (28.76)	7,510,519 (31.75)	8,293,201 (34.04)	8,260,968 (35.49)	7,719,795 (36.88)	7,024,182 (38.16)
3인가구	4,184,219 (19.22)	4,061,305 (17.17)	3,833,559 (15.73)	3,531,987 (15.17)	2,945,616 (14.07)	2,526,061 (13.72)
4인가구	3,010,407 (13.83)	2,300,425 (9.73)	1,903,692 (7.81)	1,563,455 (6.72)	1,161,183 (5.55)	868,384 (4.72)
5인 이상 가구	810,763 (3.72)	512,978 (2.17)	395,579 (1.62)	301,313 (1.29)	207,153 (0.99)	140,826 (0.77)

주: 1) () 안은 가구 총계 대비 비율(%)을 나타냄.

2) 시군구에 대한 가구 추계를 위해 자체 분석한 결과로, 국가데이터처의 추계 결과와 일부 상이할 수도 있음.

- (연령별 1인가구) 자체 분석 결과, 시간이 경과함에 따라 50대 이하 비중은 축소되고 60대 비중은 일정 수준을 유지하는 가운데, 70대 이상 비중이 확대되어 2072년에는 48.14% 수준을 차지할 것으로 전망

표 3 1인가구 연령별 가구 수 추계 결과

(단위: 가구)

구분	2022년	2032년	2042년	2052년	2062년	2072년
20대 이하	1,439,553 (19.19)	1,235,551 (13.33)	1,072,226 (10.79)	699,323 (7.27)	754,740 (8.48)	627,241 (7.99)
30대	1,298,846 (17.31)	1,638,332 (17.68)	1,307,946 (13.16)	1,046,947 (10.88)	752,608 (8.46)	787,584 (10.03)
40대	977,577 (13.03)	980,579 (10.58)	1,072,502 (10.79)	816,642 (8.49)	669,564 (7.52)	464,396 (5.92)
50대	1,137,505 (15.16)	1,267,912 (13.68)	1,175,304 (11.82)	1,260,487 (13.10)	959,480 (10.78)	783,494 (9.98)
60대	1,252,607 (16.70)	1,773,064 (19.13)	1,890,695 (19.02)	1,733,310 (18.02)	1,847,847 (20.76)	1,407,670 (17.93)
70대 이상	1,396,175 (18.61)	2,370,951 (25.59)	3,420,863 (34.42)	4,063,033 (42.24)	3,915,009 (43.99)	3,778,398 (48.14)

주: 1) () 안은 가구 총계 대비 비율(%)을 나타냄.

2) 시군구에 대한 가구 추계를 위해 자체 분석한 결과로, 국가데이터처의 추계 결과와 일부 상이할 수도 있음.

- (연령별 2인가구) 자체 분석 결과, 시간이 경과함에 따라 50대 이하 비중이 축소되고 60대 비중도 감소하는 흐름을 보이며, 70대 이상 비중은 확대되어 2072년에는 61.02% 수준으로 대다수를 차지할 것으로 전망

표 4 2인가구 연령별 가구 수 추계 결과

(단위: 가구)

구분	2022년	2032년	2042년	2052년	2062년	2072년
20대 이하	279,134 (4.46)	177,903 (2.37)	153,626 (1.85)	89,313 (1.08)	98,688 (1.28)	85,702 (1.22)
30대	676,059 (10.80)	741,366 (9.87)	562,039 (6.78)	457,785 (5.54)	325,587 (4.22)	355,922 (5.07)
40대	703,656 (11.24)	619,611 (8.25)	643,367 (7.76)	475,022 (5.75)	388,649 (5.03)	268,962 (3.83)
50대	1,305,933 (20.86)	1,276,124 (16.99)	1,111,278 (13.40)	1,165,967 (14.11)	865,658 (11.21)	735,567 (10.47)
60대	1,758,856 (28.09)	1,977,471 (26.33)	1,920,745 (23.16)	1,676,702 (20.30)	1,726,272 (22.36)	1,291,680 (18.39)
70대 이상	1,536,786 (24.55)	2,718,044 (36.19)	3,902,146 (47.05)	4,396,179 (53.22)	4,314,941 (55.89)	4,286,349 (61.02)

주: 1) () 안은 가구 총계 대비 비율(%)을 나타냄.

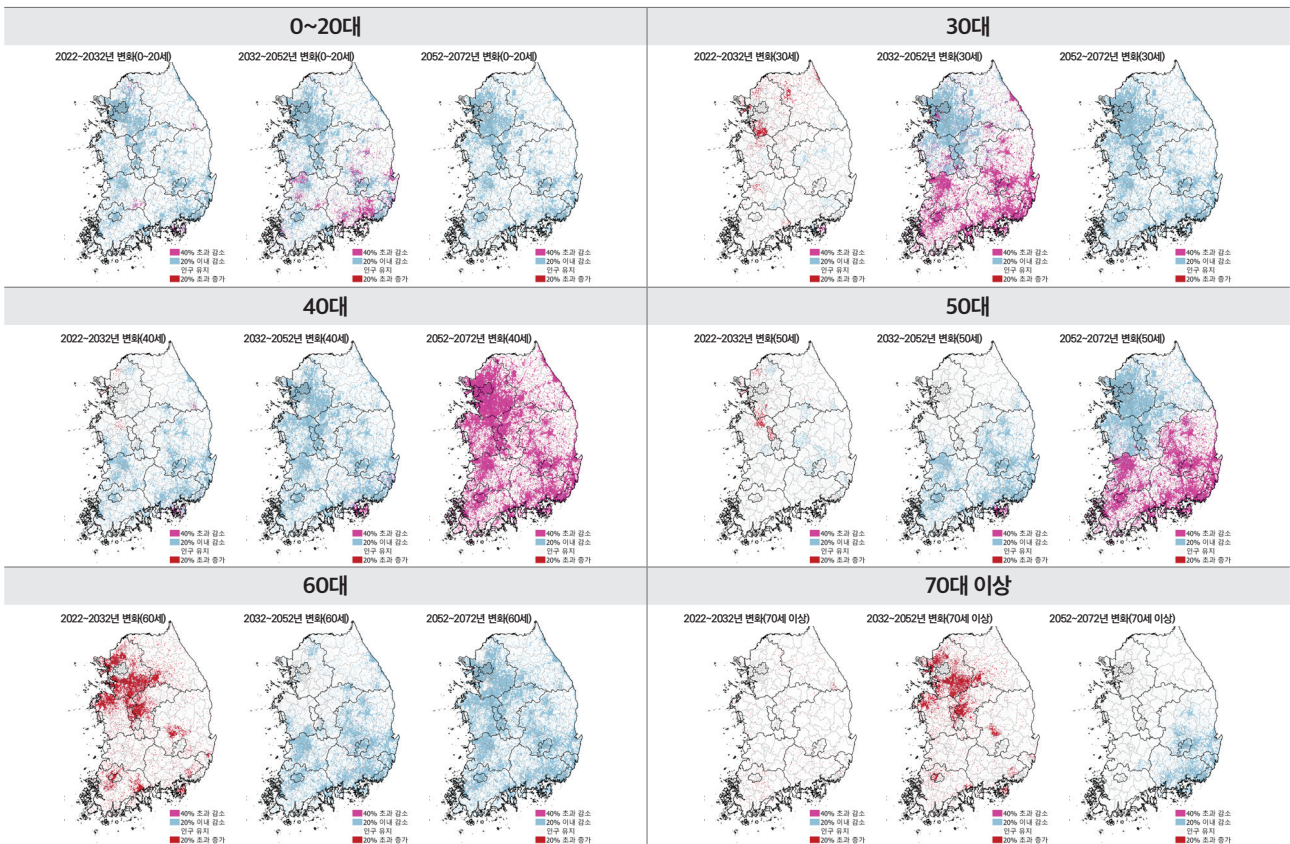
2) 시군구에 대한 가구 추계를 위해 자체 분석한 결과로, 국가데이터처의 추계 결과와 일부 상이할 수도 있음.

지역별 가구 분포 시뮬레이션

고령층 중심 확대와 저연령층 감소, 1인가구는 증가 이후 감소지역 확대, 70대 이상 수도권·충청권 중심 증가 지속

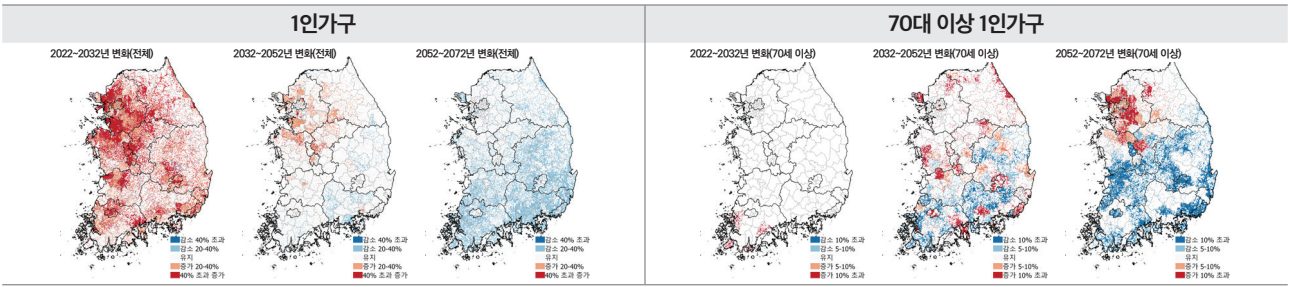
- (연령별 분포) 30대는 2050년대 남부지역 중심 감소, 40대는 2070년대 전국 감소, 50대는 2070년대 남부 감소, 60대는 2030년대 증가, 70대 이상은 2050년대 수도권·충청권 중심 증가 이후 감소 전망

그림 3 장래 지역별 연령별 가구 분포



- (1인가구 분포) 전체 1인가구는 2032년까지는 전국적으로 증가하나 이후 2052년까지는 수도권 및 충청권을 중심으로 증가세가 유지되었고, 이후 점차 감소하는 지역이 확대되는 것으로 분석. 70대 이상 1인가구는 장기적으로 수도권 및 충청권을 중심으로 증가하고, 그 외 지역은 감소하는 것으로 전망

그림 4 장래 지역별 1인가구 분포



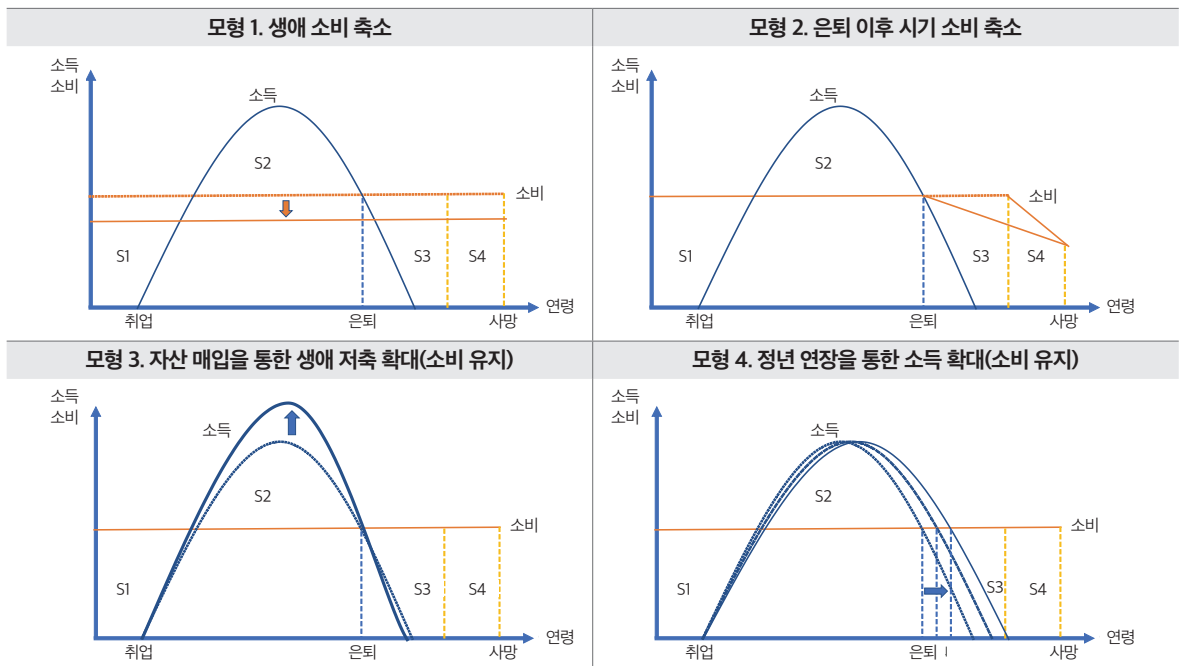
03. 인구구조 전환의 경제적 영향 분석

인구구조 전환에 따른 가계 행동과 자산 가격 영향 분석

(수정 생애주기가설 제안) 기존 생애주기가설은 일정한 생존 기간을 전제로 소비 평활화를 설명하나, 기대수명 장기화 환경에서는 노후 대비 저축 규모와 자산 보유 전략이 달라질 수 있어 4가지 가설로 확장 제시

- (모형 1) 생애 소비 축소: 소득이 증가하지 않는 상황에서 기대수명이 늘어날 경우, 경제 주체는 전 생애 소비 평활화를 유지하기 위해 전 구간에 걸쳐 소비 수준 자체를 하향 조정하는 의사결정을 함
- (모형 2) 은퇴 이후 시기 소비 축소: 청장년기 소비를 유지하다 은퇴 이후 단계(S3~S4)에 진입하면서 소비를 축소하는 구조로, 청장년기 저축이 충분하지 않을 경우 고령기 빈곤 수준이 상승할 유인이 존재함
- (모형 3) 자산 매입을 통한 생애 저축 확대: 근로소득(S2)이 일정한 상황에서도 주택과 같은 자산 매입을 통해 임대수입 등 항상소득을 추가 확보하여 생애 소득곡선 자체를 상향시키고, 이를 통해 소비 수준을 유지
- (모형 4) 정년 연장을 통한 소득 확대: 저출산·고령화로 청장년층 조세·사회보험료 부담이 커지자 정년을 연장함으로써 근로소득 발생 구간(S2)을 우측으로 확장하고, S2=S1+S3+S4 구조를 유도해 소비 수준 유지
- (시사점) 인구구조 전환기 기대수명 장기화 환경에서 가계는 늘어난 생존 기간의 소비를 충당하기 위해 주택 등 자산 매입을 통한 생애소득 확대 전략을 선택할 유인이 있으며, 이는 사회 전반의 주택수요를 구조적으로 확대시키는 요인으로 작용할 수 있음

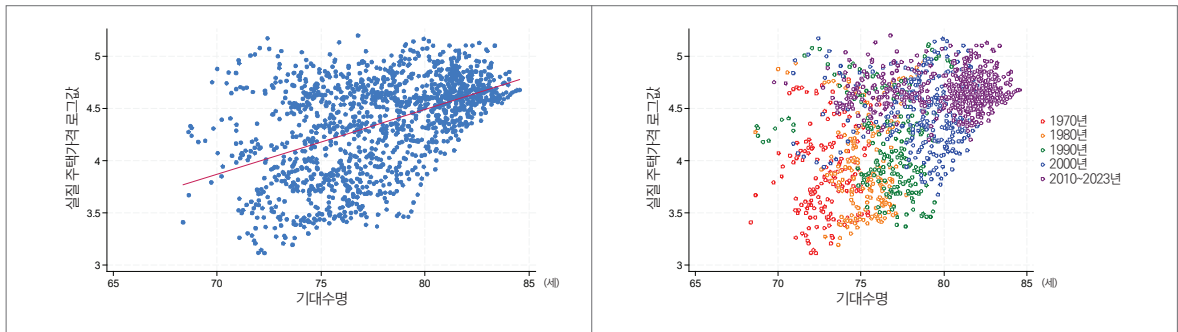
그림 5 수정 생애주기가설



(기대수명과 주택가격 추이) OECD 37개국 분석 결과, 기대수명 증가와 실질 주택가격은 뚜렷한 양(+)의 관계를 보이며, 인구고령화 환경에서 주택이 저축 수단으로 활용되는 경향이 세계적 공통 현상으로 확인됨

- 1970년대 대비 2010~2023년 기대수명 평균은 73.0세→80.2세, 명목주택가격 로그 평균은 2.28→4.68(약 2.05배), 실질주택가격 로그 평균은 3.87→4.66(약 1.2배)로 동반 상승, 같은 기간 가격 로그 표준편차는 명목 0.87→0.25, 실질 0.40→0.17로 축소되어, 다수 국가에서 고가격 형성이 보편화되는 구조로 수렴
- OECD 국가를 대상으로 회귀분석을 한 결과, 기대수명이 1년 증가할 때 주택가격은 약 13.9% 상승하는 것으로 분석되어, 주택이 저축 대체 수단으로 기능함을 실증적으로 확인

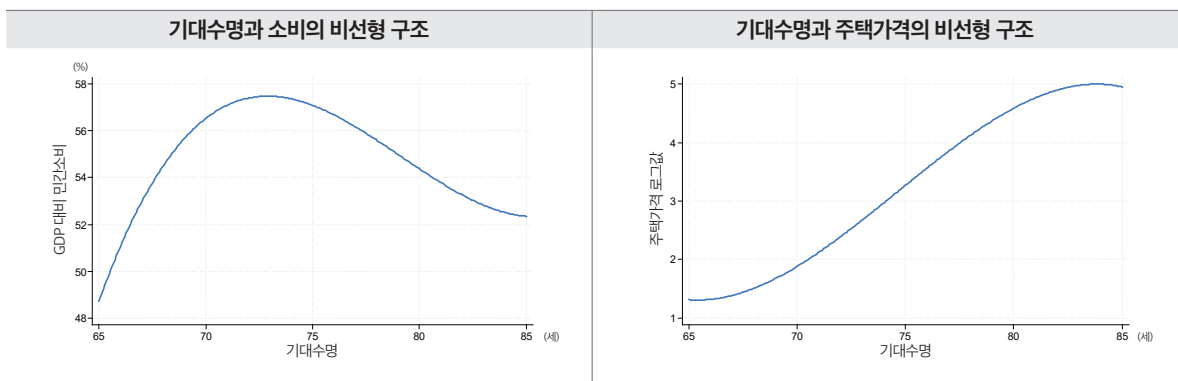
그림 6 OECD 국가 기대수명과 실질 주택가격의 관계



(기대수명과 소비, 주택가격의 비선형 구조) OECD 37개국 분석 결과, 기대수명 증가에 따른 소비·주택가격 변화는 단선적이지 않으며 일정 구간을 지나면 변곡점이 발생하는 비선형 구조로 확인됨

- 소비는 기대수명 72~73세까지 증가 후 감소하는 것으로 분석되었고, 주택가격은 기대수명 증가에 따라 상승하다 82~83세경에 정점을 이루는 것으로 분석됨

그림 7 기대수명과 소비, 주택가격의 비선형 구조

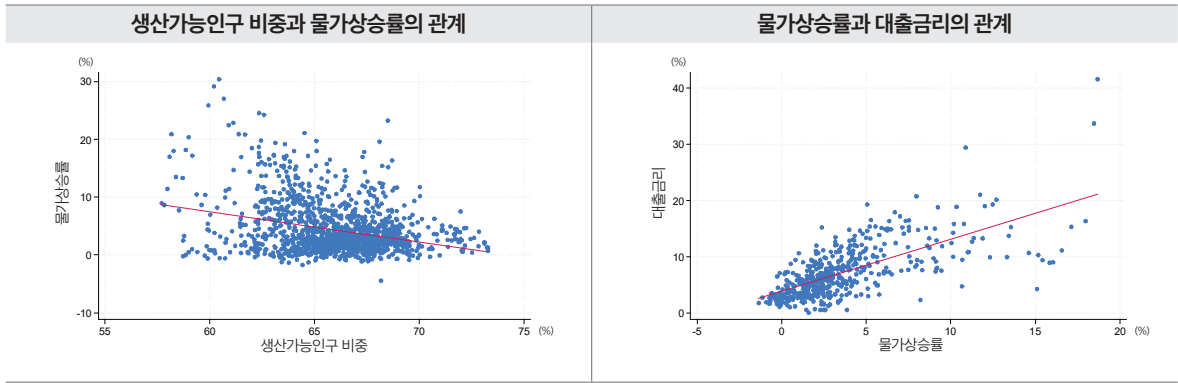


인구구조 전환에 따른 경제 상황 영향 분석

(생산가능인구 변화와 물가·금리) 저출산·고령화에 따라 장래 인구는 생산가능인구가 감소하는 구조로 전환되며, 이러한 인구구조 전환은 물가상승 압력을 형성하고, 금리 상승 요인으로 작동할 가능성이 있는 것으로 분석

- (물가) OECD 37개국 분석 결과, 생산가능인구 비중과 물가상승률은 음(-)의 관계를 보이며, 패널회귀분석상 생산가능인구 비중 1%p 감소 시 물가상승률은 약 0.585%p 상승하는 것으로 분석
- (금리) 물가상승률과 대출금리는 양(+)의 관계를 보이며, 국소투영법 분석에서 물가 충격 발생 시 3년 이내 금리가 상승하는 것으로 분석. 이는 향후 인구고령화로 고물가 지속 시 고금리 구조 장기화 가능성을 시사함

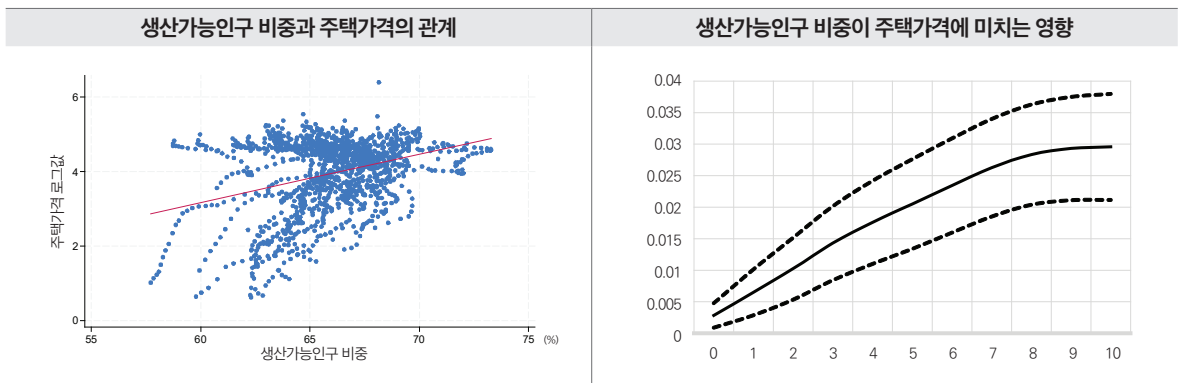
그림 8 생산가능인구 비중과 물가상승률, 물가상승률과 대출금리의 관계



(생산가능인구와 주택가격) OECD 37개국 분석 결과, 생산가능인구 비중과 주택가격은 양(+)의 관계로 분석되어 향후 인구고령화로 생산가능인구가 감소할 경우 주택가격 하락 압력으로 작동할 가능성이 있는 것으로 판단됨

- 생산가능인구와 주택가격 간 양(+)의 관계가 확인되어, 생산가능인구 증가는 주택수요 확대를 통해 주택가격 상승 요인으로 작동하며, 반대로 생산가능인구 감소 시에는 주택가격 하락 요인으로 작동하는 것으로 판단
- 국소투영법 분석 결과 인구 변화에 따른 주택수요 반응은 단기 충격에 그치지 않고 장기간 지속되어, 인구고령화 심화 시 주택시장 수요 위축이 장기화될 유인이 있는 것으로 분석됨

그림 9 생산가능인구 비중과 주택가격의 관계 및 동태적 영향



주: 우측 그래프에서 가로축은 충격반응시차(년)를 나타내고 세로축은 충격반응크기를 나타냄. 계수는 생산가능인구 비중 1%p 상승에 따른 h기 후 로그주택가격의 누적 반응을 의미하며, 100을 곱하면 퍼센트(%) 변화율로 해석됨.

인구구조 전환기 자산가격이 실물경제에 미치는 영향 분석

(주택가격과 총요소생산성) 우리나라의 경우 가계 자산이 부동산에 집중되어 자산가격 변동이 실물경제 파급경로를 왜곡시킬 가능성이 있어, 주택가격이 총요소생산성에 미치는 영향을 분석한 결과 주택가격 상승이 생산성 개선이 아닌 생산성 저하 요인으로 작동하는 것으로 나타남

- 회귀분석 결과 2010년 이후 표본에서 주택가격은 총요소생산성에 통계적으로 유의한 음(-)의 영향을 보이며, 주택가격 상승은 총요소생산성을 약 0.03%p 감소시키는 것으로 분석
- 시간가변 분석 결과 주택가격의 영향은 2011년 이후 음(-)으로 전환되어 2015년 이후부터 통계적 유의성이 확인되었고, 샤프리 분해상 총요소생산성에 대한 주택가격의 기여도는 2010년 이전 3.68%→2022년 35.65%로 확대되어, 주택 중심 자산구조가 생산성 측면에서 부정적 영향을 키우는 방향으로 작동

표 5 주택가격이 중요소생산성에 미치는 영향 및 시간가변 샐리 분해 분석 결과

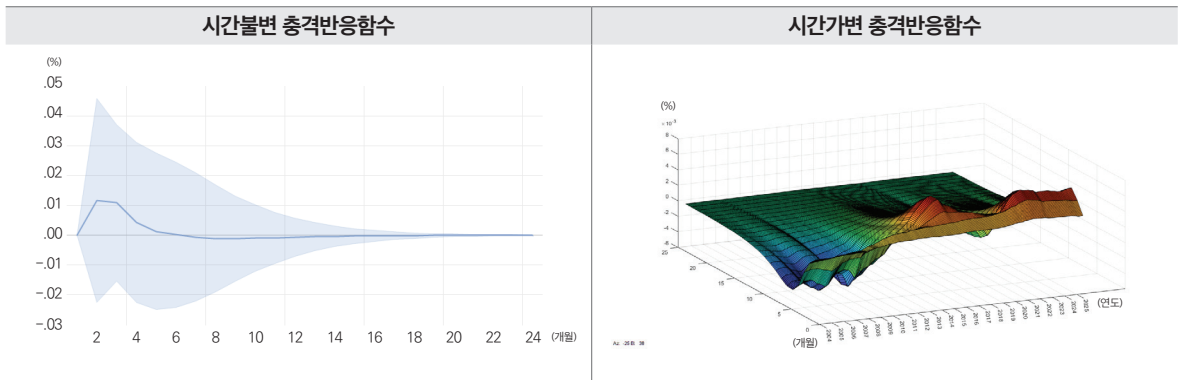
구분	회귀분석				시간가변 샐리 분해 분석(중요소생산성에 대한 주택가격의 시간가변 기여도 분석)
	전체	2000년 이전	2000년대	2010년 이후	
주택가격	-3.289** (1.374)	0.769 (72.101)	3.735 (9.916)	-6.435** (2.255)	
CD금리	0.036 (0.104)	0.219 (1.130)	-0.042 (0.520)	-2.135*** (0.413)	
고용자 증감률	0.098 (0.152)	0.583 (1.682)	0.683 (0.800)	0.314 (0.229)	
수출 증감률	0.043*** (0.015)	0.115 (0.221)	0.014 (0.032)	0.070*** (0.008)	
환율	0.043 (0.029)	-0.120 (0.196)	0.059 (0.101)	-0.128** (0.043)	
디플레이터	-0.237 (0.240)	-0.751 (0.722)	0.438 (0.330)	-0.917** (0.246)	
고령인구 증감률	-0.629* (0.336)	-2.572 (2.838)	-0.206 (2.326)	-1.048** (0.391)	

주: 1) () 안은 표준오차를 나타냄. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1.
 2) 분석에 상수는 포함되었으나 이 표에서 표기를 제외함.

(주택가격이 경기종합지수에 미치는 영향) 시간불변 분석에서는 주택가격 충격의 경기종합지수 영향이 유의하지 않으나, 시간가변 분석에서는 최근 영향력이 확대되는 것으로 분석되어 우리나라 경제의 주택시장 의존도가 심화된 것으로 판단

- 시간불변 충격반응함수 분석 결과를 살펴보면, 주택가격 충격에 대한 경기종합지수 반응은 전 기간에 걸쳐 크기가 제한적이고 방향성도 뚜렷하지 않아 평균적으로 실물경기 건인 요인으로 보기 어려움
- 그러나 시간가변 충격반응함수 분석 결과를 살펴보면, 주택가격이 경기종합지수에 미치는 영향력은 최근으로 갈수록 확대되어, 주택 중심 자산구조하에서 실물경기가 주택시장에 의존하는 구조로 변화한 것으로 판단됨

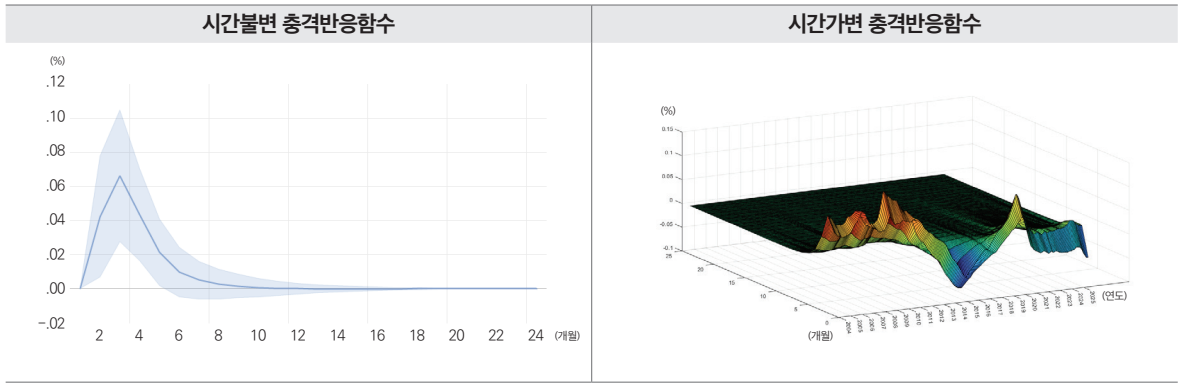
그림 10 주택가격 충격이 경기종합지수에 미치는 영향



(주가지수가 경기종합지수에 미치는 영향) 시간불변 분석에서는 주가지수 충격이 경기종합지수에 양(+)의 반응을 보이나, 시간가변 분석에서는 2012년 이후 효과가 약화되어 주식시장과 실물경기 간 연결고리가 약화된 것으로 판단됨

- 시간불변 충격반응함수 분석 결과를 살펴보면, 주가지수 충격은 일정 시차를 거쳐 경기종합지수에 통계적으로 유의한 양(+)의 반응을 보여, 평균적으로 주식시장 변동이 실물경기 확대로 연결되는 경향을 확인할 수 있음
- 그러나 시간가변 충격반응함수 분석 결과를 보면, 주가지수 충격의 경기종합지수에 대한 효과는 2000년대 중반까지는 분명히 나타났으나 2012년 이후 크게 약화되어, 주식시장 상승이 기업 투자·생산 확대로 이어지는 전달 경로가 구조적으로 단절되어 가는 것을 알 수 있음

그림 11 주가지수 충격이 경기종합지수에 미치는 영향



04. 인구구조 전환과 주거 소비구조, 장기 주택수급 분석

결혼 및 출산에 대한 주거 점유와 주거 면적의 영향 분석

(점유 형태별 결혼 형성) 서울시 주거실태조사 미시자료를 활용한 Cox 생존분석 결과, 자가 거주는 결혼 확률을 낮추는 반면 임차 거주는 결혼 확률을 높이는 것으로 분석되어, 결혼 형성에는 자가보다 임차가 유리하게 작용하며 이러한 효과는 30대 중반 이후 연령대에서 통계적으로 유의하게 확인됨

- (자가) 자가에 거주하면 결혼 확률이 임대 대비 약 19.2% 감소(위험비 0.808). 연령대별로는 30세 이하에서는 유의하지 않으나, 35세 이하 26.2%, 40세 이하 23.9%, 40세 초과 18.1% 감소로 모두 유의한 것으로 분석
- (임대) 임대 주택에 거주하면 결혼 확률이 자가 대비 약 23.7% 증가(위험비 1.237). 30세 이하에서는 유의하지 않으나, 35세 이하 35.5%, 40세 이하 31.3%, 40세 초과 22.2% 증가로 모두 유의한 것으로 분석

표 6 점유 형태별 결혼 형성 생존분석 결과

구분	(1) 전체	(2) ~30세	(3) ~35세	(4) ~40세	(5) 40세~	(6) 전체	(7) ~30세	(8) ~35세	(9) ~40세	(10) 40세~
자가	0.808*** (0.042)	0.256 (0.286)	0.738*** (0.075)	0.761*** (0.054)	0.819*** (0.061)					
임대						1.237*** (0.064)	3.905 (4.368)	1.355*** (0.138)	1.313*** (0.093)	1.222*** (0.092)
나이	0.900*** (0.006)	1.004 (0.087)	0.864*** (0.018)	0.850*** (0.011)	0.993 (0.010)	0.900*** (0.006)	1.004 (0.087)	0.864*** (0.018)	0.850*** (0.011)	0.993 (0.010)
가구주 남성	1.148 (0.115)	1.246 (0.410)	1.636*** (0.237)	1.530*** (0.158)	0.710 (0.161)	1.148 (0.115)	1.246 (0.410)	1.636*** (0.237)	1.530*** (0.158)	0.710 (0.161)
소득	0.989 (0.082)	4.106*** (1.648)	1.448*** (0.203)	1.472*** (0.160)	0.873 (0.094)	0.989 (0.082)	4.106*** (1.648)	1.448*** (0.203)	1.472*** (0.160)	0.873 (0.094)
정규직	1.074 (0.078)	0.441* (0.191)	1.145 (0.171)	1.205* (0.124)	0.870 (0.084)	1.074 (0.078)	0.441* (0.191)	1.145 (0.171)	1.205* (0.124)	0.870 (0.084)
아파트	0.894** (0.050)	1.071 (0.446)	1.072 (0.103)	0.983 (0.069)	0.803*** (0.067)	0.894** (0.050)	1.071 (0.446)	1.072 (0.103)	0.983 (0.069)	0.803*** (0.067)

주: 1) () 안은 표준오차를 나타냄. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1.

2) 분석에 학력 더미, 시군구 고정효과는 포함하였으나, 이 표에서 제외함. 계수는 위험비이며, 1보다 크면 해당 변수 결과 발생 가능성 상승, 1보다 작으면 하락을 의미.

(임대 유형별 결혼 형성 및 소요 기간) 임대를 공공임대와 민간임대로 구분하면 두 유형 모두 결혼 확률을 높이는 것으로 분석되며, 특히 공공임대는 청년층(30세 이하)에서 효과가 가장 크게 나타나 청년층의 가족 형성 지원에 유리하게 작용하는 것으로 보여 저연령층에 대한 공공임대 주택 공급이 확대될 필요가 있는 것을 확인

- (공공임대) 공공임대 거주 시 결혼 확률이 30세 이하에서 169.2% 증가(위험비 2.692)로 가장 크고, 35세 이하 57.3%, 40세 이하 40.3%로 연령이 높아질수록 효과가 축소되어 청년층 가족 형성에 두드러지게 작용

- (민간임대) 민간임대 거주 시 결혼 확률이 전체 16.4% 증가(위험비 1.164)하며, 40세 이하 18.6%, 40세 초과 17.1%로 중·장년층에서 통계적으로 유의하게 작용
- (결혼 소요 기간) Kaplan-Meier 방법으로 결혼 소요 기간을 추정한 결과, 생존확률 0.5(전체 가구의 50%가 결혼하는 시점) 기준 자가 거주는 6.146년인 반면 임대 거주는 4.066년으로 약 2.08년 빠르며, 임대 내에서도 공공임대(4.286년)가 민간임대(4.683년)보다 약 0.4년 빠르게 결혼에 이르는 것으로 분석

표 7 임대 유형별 형성 생존분석 결과(서울)

구분	(1) 전체	(2) ~30세	(3) ~35세	(4) ~40세	(5) 40세~	(6) 전체	(7) ~30세	(8) ~35세	(9) ~40세	(10) 40세~
공공임대	1.189 (0.156)	2.692*** (0.998)	1.573* (0.408)	1.403** (0.220)	1.191 (0.265)					
민간임대						1.164*** (0.056)	5.137 (6.285)	1.142 (0.109)	1.186** (0.079)	1.171** (0.085)
나이	0.897*** (0.006)	0.990 (0.096)	0.859*** (0.018)	0.846*** (0.011)	0.990 (0.010)	0.899*** (0.006)	1.026 (0.092)	0.864*** (0.019)	0.850*** (0.011)	0.991 (0.010)
가구주 남성	1.168 (0.118)	1.448* (0.323)	1.702*** (0.240)	1.596*** (0.168)	0.716 (0.163)	1.152 (0.114)	1.429 (0.422)	1.670*** (0.240)	1.540*** (0.157)	0.717 (0.165)
소득	0.999 (0.083)	4.329*** (1.729)	1.563*** (0.227)	1.536*** (0.168)	0.865 (0.095)	0.964 (0.080)	2.414 (1.367)	1.427** (0.203)	1.434*** (0.158)	0.850 (0.092)
정규직	1.081 (0.080)	0.616 (0.251)	1.166 (0.186)	1.226* (0.131)	0.870 (0.085)	1.071 (0.079)	0.441** (0.180)	1.136 (0.176)	1.201* (0.125)	0.867 (0.084)
아파트	0.847*** (0.046)	1.186 (0.526)	0.978 (0.091)	0.905 (0.060)	0.770*** (0.064)	0.891** (0.050)	0.967 (0.415)	1.047 (0.103)	0.968 (0.068)	0.803*** (0.068)

주: 1) () 안은 표준오차를 나타냄. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1.

2) 분석에 학력 더미, 시군구 고정효과는 포함하였으나, 이 표에서 제외함. 계수는 위험비이며, 1보다 크면 해당 변수 결과 발생 가능성 상승, 1보다 작으면 하락을 의미.

(주택 점유 형태가 출산 여부에 미치는 영향) 자가·임대 점유 형태 자체는 출산 여부에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 분석되어 자가 보유 확대만으로는 출산율을 제고하기 어렵고, 임대의 경우 공공임대와 민간임대의 상반된 효과가 혼재되어 있어 임대 유형을 구분하여 살펴볼 필요가 있음

- (자가) 자가 점유 변수는 전체 자녀 출산(오즈비 1.047), 1자녀(1.017), 2자녀(1.085), 3자녀 이상(0.990) 모두에서 통계적 유의성이 확인되지 않아, 높은 비용을 수반하면서 조기 자가 보유 확대를 통한 출산율 제고는 인구구조 전환에 대응하는 근본적 해결방안으로 보기 어려움
- (임대) 임대 점유 변수도 전체 자녀 출산(0.956), 1자녀(0.983), 2자녀(0.921), 3자녀 이상(1.010) 모두에서 유의하지 않게 나타났으나, 이는 공공임대와 민간임대의 서로 다른 효과가 혼재되어 상쇄된 결과일 가능성이 있어 임대 유형을 구분하여 살펴볼 필요

표 8 주택 점유 형태가 출산 여부에 미치는 영향 분석(서울)

구분	(1) 전체 자녀 출산	(2) 1자녀 출산	(3) 2자녀 출산	(4) 3자녀 이상 출산	(5) 전체 자녀 출산	(6) 1자녀 출산	(7) 2자녀 출산	(8) 3자녀 이상 출산
자가	1.047 (0.050)	1.017 (0.050)	1.085 (0.065)	0.990 (0.153)				
임대					0.956 (0.046)	0.983 (0.048)	0.921 (0.055)	1.010 (0.157)
나이	1.011*** (0.002)	1.018*** (0.002)	0.988*** (0.002)	0.977*** (0.005)	1.011*** (0.002)	1.018*** (0.002)	0.988*** (0.002)	0.977*** (0.005)
가구주 남성	1.077 (0.056)	0.868*** (0.045)	1.629*** (0.124)	1.799*** (0.376)	1.077 (0.056)	0.868*** (0.045)	1.629*** (0.124)	1.799*** (0.376)
소득	15.785*** (1.011)	4.973*** (0.241)	7.566*** (0.511)	4.089*** (0.636)	15.785*** (1.011)	4.973*** (0.241)	7.566*** (0.511)	4.089*** (0.636)
정규직	1.124** (0.060)	1.161*** (0.061)	1.082 (0.066)	0.809 (0.125)	1.124** (0.060)	1.161*** (0.061)	1.082 (0.066)	0.809 (0.125)
아파트	1.666*** (0.077)	1.104** (0.052)	1.566*** (0.089)	1.296* (0.198)	1.666*** (0.077)	1.104** (0.052)	1.566*** (0.089)	1.296* (0.198)

주: 1) () 안은 표준오차를 나타냄. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1.

2) 분석에 학력 더미, 시군구 고정효과는 포함하였으나, 이 표에서 제외함. 계수는 오즈비이며, 1보다 크면 해당 변수 결과 발생 가능성 상승, 1보다 작으면 하락을 의미.

(임대 유형이 출산 여부에 미치는 영향) 임대를 공공임대와 민간임대로 구분하면, 공공임대는 출산 결정에 긍정적으로, 민간임대는 부정적으로 작용하는 것으로 나타나 두 유형이 출산에서 정반대 효과를 보임

- (공공임대) 공공임대 거주 가구는 전체 자녀 출산(오즈비 3.358), 1자녀(1.677), 2자녀(3.326), 3자녀 이상(4.327) 모두에서 자가 대비 출산 가능성이 유의하게 높고, 다자녀 출산일수록 효과가 강화되는 것으로 분석
- (민간임대) 민간임대 거주 가구는 전체 자녀 출산(0.675), 1자녀(0.864), 2자녀(0.684), 3자녀 이상(0.628) 모두에서 자가 대비 출산 가능성이 유의하게 낮으며, 다자녀 출산일수록 부정적 효과가 강화되는 것으로 분석

표 9 임대 유형이 출산 여부에 미치는 영향 분석(서울)

구분	(1) 전체 자녀 출산	(2) 1자녀 출산	(3) 2자녀 출산	(4) 3자녀 이상 출산	(5) 전체 자녀 출산	(6) 1자녀 출산	(7) 2자녀 출산	(8) 3자녀 이상 출산
공공임대	3.358*** (0.361)	1.677*** (0.161)	3.326*** (0.409)	4.327*** (1.040)				
민간임대					0.675*** (0.033)	0.864*** (0.044)	0.684*** (0.043)	0.628*** (0.107)
나이	1.015*** (0.002)	1.020*** (0.002)	0.991*** (0.002)	0.980*** (0.005)	1.006*** (0.002)	1.017*** (0.002)	0.984*** (0.002)	0.971*** (0.005)
가주주 남성	1.089 (0.057)	0.874*** (0.045)	1.666*** (0.127)	1.840*** (0.384)	1.060 (0.056)	0.863*** (0.045)	1.605*** (0.123)	1.751*** (0.368)
소득	18.772*** (1.233)	5.277*** (0.254)	8.896*** (0.612)	4.896*** (0.757)	15.452*** (0.976)	4.922*** (0.235)	7.450*** (0.499)	3.948*** (0.616)
정규직	1.131** (0.060)	1.164*** (0.061)	1.088 (0.067)	0.816 (0.126)	1.134** (0.060)	1.163*** (0.061)	1.083 (0.067)	0.809 (0.124)
아파트	1.448*** (0.067)	1.041 (0.050)	1.412*** (0.080)	1.092 (0.164)	1.510*** (0.071)	1.066 (0.052)	1.450*** (0.083)	1.155 (0.177)

주: 1) () 안은 표준오차를 나타냄. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1.

2) 분석에 학력 더미, 시군구 고정효과는 포함하였으나, 이 표에서 제외함. 계수는 오즈비이며, 1보다 크면 해당 변수 결과 발생 가능성 상승, 1보다 작으면 하락을 의미.

(임대 유형과 주택면적 상호작용이 출산에 미치는 영향) 임대 유형별 출산 효과는 주택면적에 따라 차별적으로 나타나며, 공공임대는 면적이 넓을수록 효과가 강화되는 반면 민간임대는 면적이 좁을 경우 큰 폭으로 약화되는 것으로 확인

- (공공임대 × 면적) 공공임대 거주는 면적이 평균 이하인 경우에도 출산 가능성을 유의하게 높이며(오즈비 전체 2.985, 2자녀 2.257, 3자녀 이상 3.868), 평균 초과 시 효과가 더 크게 확대(전체 7.773, 2자녀 5.200, 3자녀 이상 5.874)되어 자녀 양육 가능 주거공간 확보가 다자녀 출산에 결정적 작용을 하는 것으로 분석

표 10 임대 유형과 주택면적 상호작용이 출산 여부에 미치는 영향 분석(서울)

구분	(1) 전체 자녀 출산	(2) 1자녀 출산	(3) 2자녀 출산	(4) 3자녀 이상 출산	(5) 전체 자녀 출산	(6) 1자녀 출산	(7) 2자녀 출산	(8) 3자녀 이상 출산
공공임대 x 면적 평균 이하	2.985*** (0.345)	1.740*** (0.178)	2.257*** (0.330)	3.868*** (1.056)				
공공임대 x 면적 평균 초과	7.773*** (2.156)	1.291 (0.311)	5.200*** (1.392)	5.874*** (2.441)				
민간임대 x 면적 평균 이하					0.462*** (0.028)	0.772*** (0.047)	0.372*** (0.033)	0.320*** (0.077)
민간임대 x 면적 평균 초과					1.236*** (0.083)	1.012 (0.067)	1.177** (0.084)	1.035 (0.174)
나이	1.014*** (0.002)	1.020*** (0.002)	0.994*** (0.002)	0.979*** (0.005)	1.003 (0.002)	1.015*** (0.002)	0.983*** (0.002)	0.967*** (0.005)
가주주 남성	1.089 (0.057)	0.875** (0.046)	1.595*** (0.128)	1.919*** (0.406)	1.015 (0.054)	0.854*** (0.045)	1.444*** (0.117)	1.682** (0.364)
소득	18.545*** (1.226)	5.242*** (0.254)	7.957*** (0.548)	4.789*** (0.742)	13.976*** (0.888)	4.753*** (0.232)	6.174*** (0.416)	3.451*** (0.553)
정규직	1.128** (0.061)	1.158*** (0.061)	1.154** (0.074)	0.813 (0.127)	1.116** (0.060)	1.152*** (0.061)	1.139** (0.073)	0.801 (0.124)
아파트	1.451*** (0.068)	1.040 (0.050)	1.425*** (0.083)	1.087 (0.164)	1.310*** (0.064)	1.026 (0.051)	1.207*** (0.072)	0.987 (0.144)

주: 1) () 안은 표준오차를 나타냄. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1.

2) 분석에 학력 더미, 시군구 고정효과는 포함하였으나, 이 표에서 제외함. 계수는 오즈비이며, 1보다 크면 해당 변수 결과 발생 가능성 상승, 1보다 작으면 하락을 의미.

연령별 주거소비 구조와 고령가구의 주거조정 선택 구조 분석

(고령층의 주거조정 미흡) 수정 생애주기가설은 고령기 진입 시 주거면적 축소·자가→임차 전환을 통한 자산 유동화로 노후 소비를 충당할 것을 예측하나, 우리나라 고령가구는 주거조정 없이 부동산자산을 그대로 보유한 채 소비를 축소하는 방식으로 노후를 감내하는 구조로 분석

- (주거면적·자가 점유) 60대→80대 이상 진입 과정에서 1인가구는 주거면적 54.6㎡→63.9㎡, 자가 점유 46.9%→65.4%로 오히려 확대되고, 2~4인 가구도 주거면적 축소는 발생하지 않는 것으로 분석
- (자산구조) 모든 가구원 수에서 부동산자산은 고령기에도 큰 변동 없이 유지(1인 1.6억→2.0억→1.6억, 4인 6.6억→6.7억→5.6억)되는 반면 금융자산은 일관되게 감소하여 노후 현금흐름 창출 수단이 부재한 것으로 분석
- (생활비) 1인가구 월 생활비는 60대 121.9만 원→80대 이상 79.6만 원으로 35% 급감, 2인가구도 220.7만 원→134.0만 원으로 39% 축소되어 자산 유동화 대신 소비 축소로 노후를 감내하는 것으로 분석
- (주택연금) 자산 유동화의 대표 수단인 주택연금은 누적 가입 약 15만 가구, 전체 가입률 2%, 평균 가입연령 72.4세에 그쳐 노후 안전판으로 작동하지 못하는 것으로 분석

표 11 가구원 수별 고령가구의 주거·자산·생활비·주택연금 가입 구조

구분	가구원 수	60대	70대	80대 이상	변화	이론 예측
주거면적 (㎡)	1인	54.6	60.9	63.9	↑ 확대	↓ 축소
	2인	79.4	79.2	77.2	- 유지	
	3인	85.5	85.1	82.7	- 유지	
	4인	90.7	90.0	86.1	- 유지	
자가점유 (%)	1인	46.9	59.8	65.4	↑ 확대	↓ 감소
	2인	81.1	85.9	86.3	↑ 확대	
	3인	85.6	88.3	87.6	- 유지	
	4인	86.9	92.3	88.6	- 유지	
부동산자산 (만 원)	1인	16,348	20,289	16,017	- 유지	↓↓ 유동화
	2인	39,683	41,503	35,103	- 완만 감소	
	3인	47,582	52,149	48,176	- 유지	
	4인	65,936	66,540	56,290	- 완만 감소	
금융자산 (만 원)	1인	4,500	3,958	2,648	↓ 감소	↑ 증가
	2인	7,603	6,362	5,106	↓ 감소	
	3인	8,137	7,795	7,216	↓ 감소	
	4인	10,087	9,369	9,361	↓ 감소	
월 생활비 (만 원)	1인	121.9	95.1	79.6	↓↓ 급감	- 유지
	2인	220.7	174.0	134.0	↓↓ 급감	
	3인	289.7	243.7	207.3	↓ 감소	
	4인	347.1	294.8	264.1	↓ 감소	
주택연금 가입	전체	모든 연령 기준 약 15만 명(가입률 2.0%)			- 미작동	↑ 활성화

(고령층의 소비 축소 의존) 고령가구는 소득·의료비 충격 발생 시 주거조정보다 소비 축소를 선택하며, 자가→임차 전환은 작동하지 않아 부동산자산을 보유한 채 노후 빈곤으로 진입하는 구조로 분석됨

- (주거조정 선택 확률) 비조건부 확률 기준 주거면적 축소 0.077, 임차 전환 0.013, 복합 주거조정 0.090에 그쳐 어떤 형태의 주거조정도 일반적 대응방식으로 작동하지 않는 것으로 분석
- (소비 축소 선택 확률) 동일 조건의 소비 축소 확률은 0.318로 주거조정(0.090) 대비 약 3.5배 높게 나타나 1인가구(0.336)에서 가장 높으나, 모든 가구원 수에서 가장 일반적 대응방식으로 분석
- (소득 감소 시 대응) 소득 감소 시 소비 축소 확률은 0.568로 절반 이상이 소비를 축소하는 반면 복합 주거조정은 0.124에 그쳐, 경제적 충격조차 자산 유동화로 연결되지 못하는 것으로 분석
- (건강 악화 시 대응) 건강 악화 조건에서 소비 축소 0.321, 주거조정 0.081로 비조건부 확률과 차이가 거의 없어, 건강이 악화되어도 주거를 조정하지 않고 기존 자가를 유지하는 것으로 분석

표 12 고령가구의 충격별·가구원 수별 대응 선택확률

구분	가구원 수	주거면적 축소	임차 전환	복합 주거조정	소비 축소
비조건부 (정상시)	1인	0.096	0.017	0.114	0.336
	2인	0.085	0.012	0.097	0.312
	3인	0.060	0.012	0.072	0.303
	4인 이상	0.042	0.014	0.056	0.295
	전체	0.077	0.013	0.090	0.318
소득 감소 시	1인	0.105	0.030	0.136	0.612
	2인	0.102	0.017	0.119	0.527
	3인	0.105	0.011	0.116	0.546
	4인 이상	0.105	0.041	0.146	0.607
	전체	0.103	0.021	0.124	0.568
건강 악화 시	1인	0.079	0.020	0.099	0.337
	2인	0.072	0.015	0.087	0.315
	3인	0.045	0.017	0.062	0.301
	4인 이상	0.036	0.015	0.051	0.292
	전체	0.065	0.016	0.081	0.321
의료비 증가 시	1인	0.110	0.017	0.127	0.246
	2인	0.091	0.013	0.104	0.231
	3인	0.073	0.023	0.096	0.246
	4인 이상	0.049	0.020	0.069	0.225
	전체	0.091	0.016	0.107	0.237

주: 복합 주거조정은 주거면적 축소와 자가→임차 전환을 함께 고려한 확률을 의미함.

(건강 악화 시점) 분석 결과 고령층의 건강 악화 시점은 전체 기준 약 77세로 예측되며, 자산 유동화와 주거조정은 이 시점 이전에 이루어져야 하는 것으로 판단

- 가구원 수별로는 1인가구 75세, 4인 이상 가구 81세로 약 4~6년 격차가 발생하며, 향후 1인가구 비중 확대를 고려할 때 건강 악화에 빠르게 노출되는 고령가구 규모가 큰 폭으로 늘어날 것으로 전망됨
- 이러한 상황에서 고령가구의 안정적 노후 생활을 위해서는 자산 유동화와 주택 다운사이징이 실질적으로 작동하여 평생 축적한 자산이 본인의 노후 소비로 환원될 수 있는 구조 마련이 필요한 것으로 판단

표 13 가구원 수별 건강 악화 임계점 도달 시점

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인 이상 가구	전체
임계점 도달 연령	75세	76세	77세	81세	77세
해당 시점 확률	0.507	0.506	0.513	0.505	0.511

주: 임계점은 건강 악화 예측확률 0.5를 초과하는 시점을 의미함.

(고독사 발생 현황) 인구구조 전환과 1인가구 확대에 따라 고독사 사망자는 매년 증가하고 있으며, 청년층은 자살 중심, 고령층은 질병 및 돌봄 부재로 인한 사망이 다수를 차지하여 노후 돌봄 사각지대 문제가 심각한 것으로 분석

- (규모) 고독사 사망자는 2020년 3,279명에서 2024년 3,924명으로 19.7% 증가하였고, 인구 10만 명당 사망자 수도 6.4명에서 7.7명으로 지속 상승하여 사회문제로 확대되는 양상으로 분석
- (연령·자살) 2024년 기준 50~60대가 전체 고독사의 62.9%를 차지하여 중장년층 집중 발생 양상이며, 자살 비중은 20대 이하 57.4%, 30대 43.3%로 청년층은 자살 중심인 반면 70대 3.8%, 80대 이상 2.0%로 고령층 고독사 대다수는 자살이 아닌 질병·돌봄 부재로 인한 사망으로 분석

표 14 연령별 고독사 사망자 규모 및 자살자 현황(2024년)

구분	20대 이하	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
고독사 사망자 수(명)	47	171	509	1,197	1,271	497	202	3,924
비중(%)	1.2	4.3	13.0	30.5	32.4	12.7	5.1	100.0
자살 비중(%)	57.4	43.3	25.7	13.5	8.3	3.8	2.0	13.4

인구순이동 결정요인 및 기여도 분석

(연령별 인구순이동 결정요인) 인구순이동은 모든 연령대에서 주택가격 상승 시 유출, 대학생 수·법인기업·경제성장률 증가 시 유입되는 공통 패턴을 보이며, 고령층으로 갈수록 모든 결정요인의 영향력이 더 크게 나타나는 것으로 분석

- (주택가격) 매매가격 계수는 20대 -0.910에서 70대 이상 -8.656으로, 전세가격 계수는 20대 -0.946에서 70대 이상 -9.942로 확대되어, 고령층이 주택가격 상승에 더 민감하게 유출되는 것으로 분석
- (교육·고용·경제) 대학생 수·법인기업 비율·경제성장률 모두 양(+)의 유입 효과를 보이며, 고령층으로 갈수록 계수 크기가 큰 폭으로 확대되어 교육·일자리·지역경제 여건에 더 강하게 반응하는 것으로 분석

표 15 연령별 인구순이동 결정요인 분석 결과

구분	(1) 20대	(2) 20대	(3) 30~40대	(4) 30~40대	(5) 50~60대	(6) 50~60대	(7) 70대 이상	(8) 70대 이상
매매가격	-0.910*** (0.186)		-1.990*** (0.271)		-2.261*** (0.320)		-8.656*** (1.233)	
전세가격		-0.946*** (0.294)		-2.316*** (0.441)		-2.625*** (0.519)		-9.942*** (1.999)
대학교 재학생 수	1.109*** (0.233)	1.062*** (0.245)	2.204*** (0.340)	2.090*** (0.367)	2.615*** (0.402)	2.485*** (0.432)	9.603*** (1.545)	9.108*** (1.664)
법인기업 비율	0.254*** (0.041)	0.209*** (0.041)	0.520*** (0.060)	0.432*** (0.062)	0.602*** (0.071)	0.502*** (0.073)	2.265*** (0.274)	1.877*** (0.280)
경제성장률	0.013*** (0.004)	0.013*** (0.004)	0.022*** (0.006)	0.023*** (0.007)	0.027*** (0.007)	0.029*** (0.008)	0.098*** (0.027)	0.104*** (0.029)
상수	-11.438*** (3.062)	-10.249*** (3.407)	-21.750*** (4.458)	-18.022*** (5.116)	-26.091*** (5.267)	-21.882*** (6.015)	-94.917*** (20.270)	-79.291*** (23.179)
지역 수	17	17	17	17	17	17	17	17
관측점	153	153	153	153	153	153	153	153
R-squared	0.289	0.221	0.440	0.348	0.434	0.347	0.421	0.330
Hausman Test	36.18*** [0.000]	36.29*** [0.000]	49.17*** [0.000]	40.30*** [0.000]	47.96*** [0.000]	39.00*** [0.000]	46.15*** [0.000]	37.79*** [0.000]

주: () 안은 표준오차를 나타냄. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1.

(연령별 인구순이동 결정요인 기여도) 인구순이동 결정요인의 기여도는 연령에 따라 차별적 변화를 보이며, 교육·고용 요인은 청년층에서 핵심으로 작용함. 반면, 주택가격은 고령층 및 수도권에서 비중이 크게 확대되는 등 지역 간 구조적 차이가 뚜렷한 것으로 나타남

- (주택가격) 연령이 높아질수록 기여도가 확대되며, 특히 수도권은 30~40대부터 매매가격 기여도가 급등하여 청장년층의 주거비 부담이 이동을 좌우함. 반면, 지방은 모든 연령대에서 비중이 상대적으로 낮게 유지되는 구조적 차이를 보이는 것으로 분석
- (대학교 재학생 수) 청년층(20대) 인구이동의 핵심 결정요인으로 전 지역에서 일관되게 가장 높은 기여도를 보이며, 특히 수도권 청년층에서 영향력이 가장 크게 나타나 대학 입지가 청년층 수도권 집중을 견인
- (법인기업 비율) 모든 연령대에서 안정적으로 높은 기여도를 유지하며, 수도권은 청년층(20대)·지방은 청장년층(30~40대)에서 가장 크게 나타나 고용 여건이 전 연령·전 지역 이동의 기반 요인으로 작용
- (경제성장률) 50~60대 이후에서 기여도가 가장 크게 부상하며, 특히 지방에서는 50~60대, 70대 이상 모두 최상위 기여 요인으로 작용하여 지역경제 활력이 중장년 이후 지방 인구이동의 핵심 결정요인으로 분석

표 16 연령별 인구순이동 결정요인 샤프리분해 결과

구분	20대			30~40대			50~60대			70대 이상		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
매매가격	11.7	10.2	12.0	8.3	19.7	5.8	14.2	22.5	12.4	19.5	25.0	18.3
전세가격	7.2	3.1	8.1	7.1	10.0	6.5	10.4	8.2	10.8	13.6	15.9	13.2
대학교 재학생 수	37.6	45.1	36.0	32.6	33.1	32.5	18.1	18.4	18.0	18.7	21.7	18.1
법인기업 비율	33.3	34.3	33.1	36.9	28.3	38.7	27.6	31.3	26.9	24.3	20.1	25.2
경제성장률	10.1	7.3	10.8	15.1	8.8	16.4	29.7	19.5	31.9	23.9	17.4	25.3
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

지역별 주거면적 전망 및 분포 추정

(주거면적 장래 전망) 향후 50년간 인구구조 전환에 따라 전체 주거면적은 감소하나, 고령화에 따라 고령층 점유면적은 큰 폭으로 확대되는 구조 역전이 진행되며, 특히 80세 이상 1인 고령가구의 주거면적이 4배 이상 확대되어 우리나라 주택시장이 초고령 1인가구 중심으로 재편될 것으로 전망

- (총량 감소·연령 구조 역전) 전체 주거면적은 2022년 1,611백만 m²에서 2072년 1,261백만 m²로 50년간 약 11% 감소하나, 청년층(15~39세) 점유면적은 절반 이하로 축소되는 반면 고령층(65세 이상)은 청년층 대비 약 3.8배로 확대되는 것으로 분석
- (변곡점) 전체 주거면적은 2032년 1,758백만 m²로 정점에 도달한 후 감소 국면에 진입하며, 80세 이상 점유 비중은 2042년 16.4%로 두 자릿수에 진입하여 2040년대가 우리나라 주거구조 전환의 실질적 변곡점이 될 것으로 전망
- (초고령 1인가구 폭증) 80세 이상 1인가구 주거면적은 2022년 51백만 m²에서 2072년 214백만 m²로 약 4.2배 확대되며, 80세 이상 점유면적이 2022년 전체의 5.9%에서 2072년 31.7%로 상승하여 우리나라 주거면적의 약 3분의 1을 80세 이상이 점유할 것으로 전망

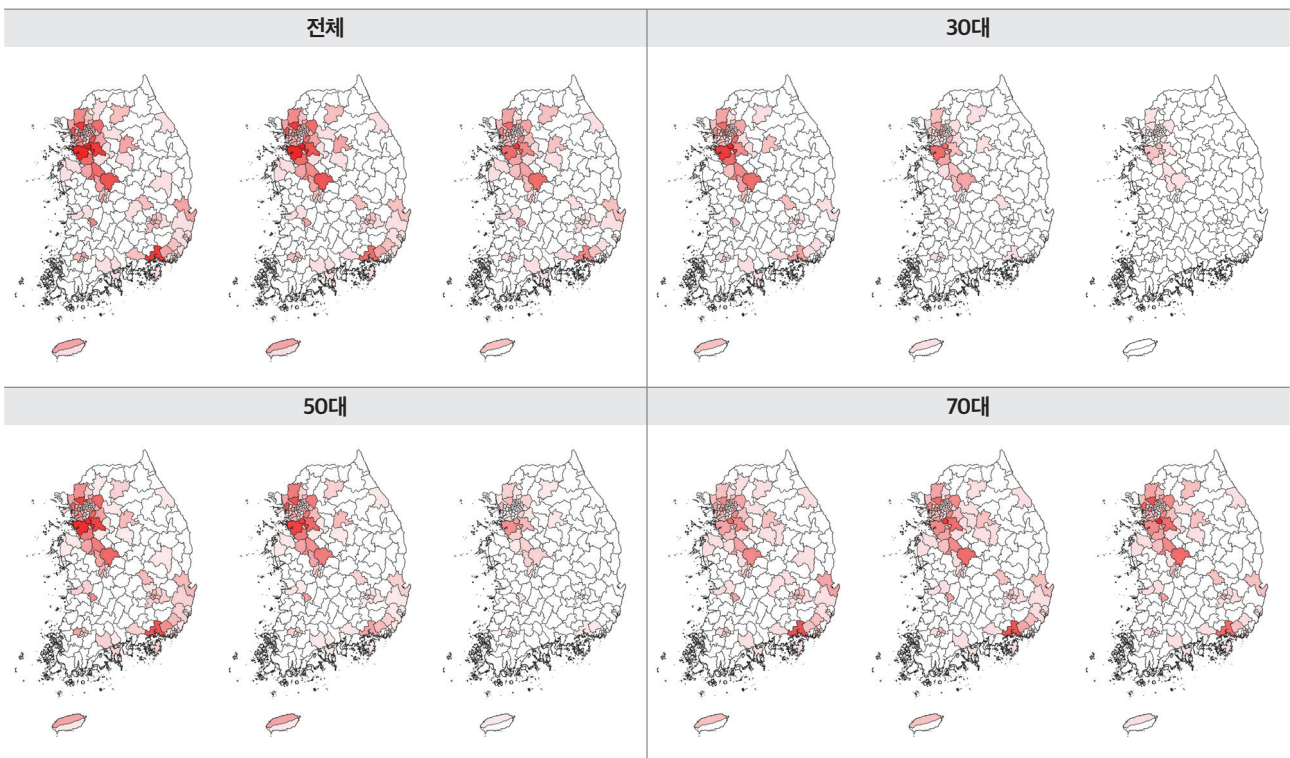
표 17 연령구간별 총 주거면적 장래 전망

(단위: 백만 m²(전용면적 기준))

연령구간	2022년	2032년	2042년	2052년	2062년	2072년	변동률 (2022~ 2072년 기준)
20~39세	278	270	215	165	134	141	-49.4%
40~64세	892	815	718	605	475	353	-60.4%
65~79세	347	516	550	486	427	368	+6.2%
80세 이상	95	156	291	390	423	400	+319.8%
전체	1,611	1,758	1,773	1,646	1,459	1,262	-21.7%

(지역별 연령별 가구 분포) 시군구 단위 분포 추정 결과 청년층·중장년층은 전국적 가구 감소 속에서 수도권·충청 지역으로 분포가 집중되는 반면 고령층(70대)은 전국적 가구 증가 속에서 수도권·충청권 중심의 집중이 동시에 진행되는 것으로 분석되어, 인구 감소기에도 우리나라 주거수요 분포가 수도권·충청권 중심으로 재편될 것으로 전망

그림 12 장래(2032년, 2052년, 2072년) 지역별 연령별 주거면적 분포 추정결과



노후주택을 고려한 주택수급 분석

(노후주택 추정) 멸실이 없다는 가정하에 50년 이상 노후주택은 2030년 129.5만 호에서 2070년 2,070.0만 호로 추정되며, 1기 신도시가 2040년 이후 준공 50년에 도달하면서 수도권 중심으로 누적될 것으로 분석

표 18 시도별 준공 후 50년 이상 노후주택 추정 결과

(단위: 만 호)

구분	2030년	2040년	2050년	2060년	2070년
서울	19.2	69.9	189.9	296.4	394.9
인천	3.2	16.1	51.4	79.2	114.0
경기	9.5	42.6	182.6	333.9	505.1
부산	12.6	32.9	73.6	102.2	139.4
대구	4.3	15.2	47.5	74.1	97.9
광주	2.8	8.4	26.7	43.6	59.5
대전	2.5	8.2	28.8	44.3	62.7
울산	1.5	5.7	19.9	30.3	44.1
세종	0.5	0.8	1.7	2.9	13.8
강원	6.5	13.5	33.2	47.7	65.0
충북	5.5	11.5	30.6	45.3	66.8
충남	8.8	14.4	38.0	59.1	87.7
전북	9.0	15.1	39.2	54.7	74.4
전남	14.2	22.0	42.0	56.4	74.7
경북	14.7	24.1	56.1	80.3	111.1
경남	11.8	23.4	60.6	92.8	133.3
제주	2.8	5.2	10.3	15.6	25.6
전국	129.5	329.1	932.1	1,459.0	2,070.0

(공급 및 멸실 고려한 주택수급 시나리오 분석) 노후주택 멸실이 이루어지지 않는 상황에서 과거 공급 수를 유지할 경우 2070년 전국 수급비가 1.94 수준의 재고 과잉 상태에 도달할 것으로 전망되며 빈집 또한 증가할 것으로 예상되어, 향후 인구 및 가구구조 변화에 대응한 공급량 조정과 멸실의 병행이 필요

표 19 시나리오별 주택수급 전망(2070년 기준)

구분	시나리오 1 (공급 100%· 멸실 없음)	시나리오 2 (공급 80%· 멸실 없음)	시나리오 3 (공급 60%· 멸실 없음)	시나리오 4 (공급 순차 감소· 멸실 없음)	시나리오 5 (공급 순차 감소· 멸실 20%)	시나리오 6 (공급 순차 감소· 멸실 40%)	시나리오 7 (공급 순차 감소· 멸실 60%)
서울	1.73	1.61	1.41	1.43	1.06	0.97	0.91
인천	1.57	1.45	1.25	1.27	1.01	0.94	0.88
경기	1.83	1.68	1.43	1.46	1.19	1.10	1.04
부산	2.46	2.28	1.99	2.02	1.55	1.44	1.36
대구	2.45	2.26	1.96	1.99	1.54	1.43	1.36
광주	2.42	2.23	1.93	1.96	1.52	1.41	1.33
대전	1.87	1.74	1.54	1.56	1.19	1.09	1.02
울산	2.47	2.29	1.99	2.02	1.59	1.47	1.38
세종	3.19	2.82	2.23	2.29	2.10	1.96	1.83
강원	1.70	1.57	1.36	1.38	1.09	1.02	0.97
충북	1.76	1.62	1.39	1.41	1.14	1.06	1.00
충남	1.85	1.70	1.45	1.47	1.21	1.13	1.07
전북	2.01	1.87	1.64	1.66	1.28	1.19	1.13
전남	2.17	2.01	1.76	1.78	1.38	1.30	1.23
경북	2.15	1.99	1.74	1.76	1.36	1.27	1.19
경남	2.43	2.24	1.94	1.97	1.55	1.44	1.35
제주	2.20	2.02	1.72	1.75	1.44	1.33	1.24
전국	1.94	1.79	1.55	1.57	1.24	1.15	1.08

주: 1) 수급비는 가구 수 대비 주택 수, 1.0이 균형을 나타냄.

2) 공급 순차 감소는 2005~2024년 연평균 준공물량을 기준으로 2020년대 100%, 2030년대 80%, 2040년대 이후 60%로 시기에 따라 공급을 점진적으로 축소함을 의미함.

05. 향후 과제

(핵심 연구결과 요약) ① 기대수명 증가에 따른 주택자산 선호 확대와 가계부채 누적, 주택가격 상승의 총요소생산성 저하 및 실물경기 주택시장 의존도 심화, ② 공공임대·적정 면적 확보의 결혼·출산 촉진 효과, ③ 부동산자산 보유 지속에 따른 고령가구 노후 빈곤 심화, 주거조정 부채 속 주택연금 2% 가입 정체와 고독사 증가, ④ 연령별 인구순이동 결정요인 차별화와 80세 이상 주거면적 재편 및 노후주택 누적에 따른 지방 재고주택 공급과잉 가능성을 확인

부동산시장의 고비용 구조 완화 및 지속가능성 제고

(대출의존형 주택시장 구조 개선) 주택시장의 대출 의존도를 낮추기 위한 가계부채 절대총량 관리제도 도입, 전세자금대출 DSR 단계적 확대, 주거취약층 한정 정책금융 운영 등 가계부채 건전성 제고를 위한 종합적 정책 추진 필요

- (가계부채 절대총량 관리제도 도입) 가계부채 관리체계를 현행 증가율 관리 방식에서 가처분소득 대비 또는 GDP 대비 절대총량 관리 방식으로 전환하여 가계부채 위험을 거시적 관점에서 관리하는 체계 구축
- (전세자금대출 DSR 단계적 확대) 전세자금대출에 대한 DSR 적용을 단계적으로 확대하고 임대인의 보증금 부채인식제도를 도입하여 전세대출 레버리지 구조를 완화하고 가계부채 건전성 제고
- (주거취약층 한정 정책금융 운영) 정책금융을 시장 전반이 아닌 주거취약층 중심으로 제한 운영하여 주택시장 전반의 유동성 확대 구조를 축소하고 정책자금의 실수요자 지원 강화

(부동산금융 구조 개선) 차주에 집중된 주택담보대출 위험을 분산하기 위한 주택담보대출 위험가중치 상향, 유한책임형 주택담보대출 확대 등 부동산금융 구조의 안정성 제고를 위한 정책 추진 필요

- (주택담보대출 위험가중치 상향) 주택담보대출 위험가중치를 상향 조정하여 은행의 자본 부담을 강화하고 주택담보대출 확대 유인을 완화하여 부동산 부문 금융집중구조 완화
- (유한책임형 주택담보대출 확대) 유한책임형 주택담보대출 적용 범위를 정책모기지에서 민간 금융기관 대출까지 확대하여 차주와 금융기관 간 위험분담구조를 형성하고 주택담보대출 안정성 제고

(주택공급 통합 데이터 구축 및 공급 모니터링 체계 정비) 단계별·기관별로 분산된 주택공급 정보를 연계하기 위한 주택공급 통합 데이터 구축, 주택공급 모니터링 체계 구축 등 정책의 실효성 제고를 위한 정보 기반 정비 필요

- (주택공급 통합 데이터 구축) HIS·KISCON·건축물대장·RTMS·금융정보를 연계하여 인허가→착공→준공→분양→입주 전 단계를 추적할 수 있는 주택공급 통합 데이터베이스 구축 및 정책 활용 기반 마련
- (주택공급 모니터링 체계 구축) 인허가·착공·준공 단계 정보를 기반으로 민간 공급 속도와 입주 물량 변동을 점검하는 공급 모니터링 체계를 구축하여 공급정책의 정밀한 진단 및 대응 기반 확보

(도심 주택공급 확대 및 가격 안정 정책) 도심 내 공급 부족이 가격상승 압력으로 작용하는 구조에 대응하기 위한 노후계획도시 정비사업을 통한 공급 확대, 도심 블록형 개발, 토지임대부 주택공급 확대 등 중밀도 공급 정책 추진 필요

- (노후계획도시 정비사업을 통한 공급 확대) 1기 신도시 등 노후계획도시 정비사업을 활용한 계획도시 단위 정비를 통해 도심 내 주택공급을 확대하고 노후 주거환경 개선을 동시에 추진
- (도심 블록형 개발) 다가구·다세대 밀집지역을 블록 단위로 통합 개발하는 도심 블록형 개발을 도입하여 도심 내 중밀도 주택공급을 확대하고 주거환경 개선 동반
- (저렴 주택공급 확대) 토지비를 제외한 저렴한 분양가가 가능한 토지임대부 주택공급 등 도심 내 실수요자 중심 저렴한 주택공급 기반을 마련하고 주거비 부담 완화

인구구조 전환 대응 청년층 가족 형성 기반 주택공급

(인구정책 목표 설정) 인구구조 전환에 대응하기 위한 합계출산율 인구대체수준 회복 목표 설정 등 장기 인구정책의 방향성과 일관성 확보 필요

- (합계출산율 인구대체수준 회복 목표 설정) 인구정책의 장기 정책 목표로 합계출산율 인구대체수준인 2.1명 회복을 명시하여 인구구조 전환 대응 정책의 방향성과 일관성을 확보하는 정책 기조 마련

(청년층 가족 형성 지원 주택공급) 결혼·출산 결정에 영향을 미치는 주거 안정성과 면적 확보를 위한 청년 생애주기 대응 공공임대주택 확대, 다자녀가구 대상 공급 면적 확대, 다자녀가구 소득 기준 완화 등 정책 추진 필요

- (청년 생애주기 대응 공공임대주택 확대) 청년 생애주기 단계(독립·결혼·출산)에 대응하는 공공임대주택을 다양한 평형으로 공급하고 60㎡ 내외 이상의 중형 평형 공급 비중을 확대하여 결혼 이후 거주 안정성 확보
- (다자녀가구 대상 공급 면적 확대) 「주택공급에 관한 규칙」 제40조 제2항의 다자녀가구 특별공급 대상 주택 면적 기준을 현행 85㎡에서 102㎡ 이하로 확대하는 개정안을 추진하여 다자녀가구 주거수요 반영
- (다자녀가구 소득 기준 완화) 미성년 자녀 3명 이상 세대에 대해 자녀 수에 따른 소득 차감 비율을 적용하여 다자녀가구의 특별공급 자격 판정 시 가구 규모를 반영하는 소득 기준 조정 제도 도입

(청년층 초기 정착 지원 주택공급) 노동시장 진입 초기 단계의 청년층 주거 안정을 지원하기 위한 직주근접형 청년주택 공급 확대, 비주거 건축물 주거 전환 활용 등 청년층 초기 정착 지원 정책 추진 필요

- (직주근접형 청년주택 공급 확대) 수도권 주요 업무지구·산업단지·연구개발 집적지를 중심으로 직주근접형 청년 공공임대주택 공급을 확대하고 일정 비율 이상 청년 임대 의무를 확보하여 통근 부담 완화
- (비주거 건축물 주거 전환 활용) 공실 지식산업센터 등 비주거 건축물의 주거 전환을 허용하는 제도적 기반을 마련하여 신속한 청년 임대주택공급을 확보하고 도시 내 유휴 공간 활용 확대

(청년층 장기 정착 지원 주택공급) 결혼 이후에도 안정적 거주 가능한 장기 거주형 청년주택 공급, 청년 공공주택 장기 거주 구조 도입 등 청년층 장기 정착 지원 정책 추진 필요

- (장기 거주형 청년주택 공급) 결혼 이후에도 일정 기간 거주 가능한 장기 거주형 청년 공공임대주택 모델을 도입하여 결혼 단계의 주거 이동 부담을 완화하고 청년층의 안정적 정착 기반 마련
- (청년 공공주택 장기 거주 구조 도입) 동일 단지 내 평형 이동(1인→2인→가족형) 등 생애주기 변화에 대응하는 공공주택 거주 연속 구조를 마련하여 결혼·출산 단계의 주거 이동 부담 완화

고령층 자산 유동화 활성화 및 고령친화 맞춤형 주택공급

(주택연금 제도 개선 및 가입 확대) 주거이동 허용형 주택연금 도입, 주택연금 자녀승계형 제도 도입, 취약 고령층 우대형 주택연금 확대, 주택연금 가입비용 부담 완화 등 추진 필요

- (주거이동 허용형 주택연금 도입) 주택연금 가입 이후 동일 가치의 주택 범위 내에서 주거이동이 가능한 주거이동 허용형 주택연금제도를 도입하여 가입자의 주거 선택권을 확대하고 가입 유인 제고
- (주택연금 자녀승계형 제도 도입) 가입자 사망 후 자녀가 잔여 계약을 승계할 수 있는 주택연금 자녀승계형 제도를 도입하여 상속 부담을 줄이고 가입 유인을 확대하여 가입률 제고
- (취약 고령층 우대형 주택연금 확대) 저가주택 보유 고령층 등 취약 고령층을 대상으로 한 우대형 주택연금 적용 범위를 확대하여 저소득 고령층의 가입 접근성 제고 및 노후소득 보장 강화
- (주택연금 가입비용 부담 완화) 초기 보증료 등 주택연금 가입 단계 비용 부담을 완화하여 가입 진입장벽을 축소하고 다양한 소득 계층의 주택연금 활용 기반 마련

(고령층 주거이동 지원 정책) 고령가구의 자산 유동화 경로 다양화를 위한 주택지분 매각형 자산 유동화, 주택 매각 후 거주 유지형 제도, 고령친화 주거시설 이동 지원, 고령층 주택 거래비용 완화 등 정책 추진 필요

- (주택지분 매각형 자산 유동화) 주택 일부 지분을 매각하여 노후자금을 확보하는 주택지분 매각형 자산 유동화 제도를 도입하여 일시 매각 부담 없이 부분 유동화가 가능한 구조 마련
- (주택 매각 후 거주 유지형 제도) 주택을 매각한 이후에도 동일 주택에 임차 형태로 계속 거주할 수 있는 매각 후 거주 유지형 제도를 마련하여 자산 유동화와 거주 연속성 동시 확보
- (고령친화 주거시설 이동 지원) 주택 처분 이후 실버타운 등 고령친화 주거시설로의 이동 지원 프로그램을 확대하여 자산 유동화와 주거 이동의 연계 구조를 형성하는 정책 기반 마련
- (고령층 주택 거래비용 완화) 고령층의 주거면적 축소 이동 시 취득세 등 거래비용 부담 완화 검토를 통해 다운사이징 의사결정의 부담을 경감하고 자산 유동화의 활성화 유도

(고령친화 주거단지 및 주거서비스 확대) 고령층의 건강·소득 변화에 대응하기 위한 고령층 집합형 주거단지 확대, 건강연령 단계별 주거시설, 연금연동형 주거서비스 비용체계 등 주거 인프라 확대 필요

- (고령층 집합형 주거단지 확대) 의료·돌봄 서비스가 결합된 실버타운 등 고령층 집합형 주거단지 공급을 확대하여 고령층의 다양한 주거수요에 대응하고 의료·돌봄 접근성 제고
- (건강연령 단계별 주거시설) 건강상태 변화에 따라 독립형→생활지원형→요양형으로 동일 단지 내에서 단계별 이용이 가능한 고령친화 주거시설을 공급하여 반복적 주거이동 부담 완화

- (연금연동형 주거서비스 비용체계) 국민연금·기초연금 등 연금 수준에 연동한 고령친화 주거서비스 비용 차등 적용체계를 도입하여 저소득 고령층의 시설 접근성 제고 및 형평성 확보

(재가 고령층 주거안전 및 돌봄 대응) 기존 주택에 거주하는 재가 고령층의 안전과 생활 지원을 위한 고령층 주택 안전 개선, 재가 고령층 주거 돌봄 서비스, 고령층 응급 대응 시스템 구축 등 정책 추진 필요

- (고령층 주택 안전 개선) 욕실 미끄럼 방지·손잡이 설치·문턱 제거·경사로 설치 등 무장애 설계 적용 주택 개보수 지원으로 재가 고령층의 주거 안전성을 제고하고 낙상 등 사고 예방
- (재가 고령층 주거 돌봄 서비스) 방문형 생활지원·방문 간호·식사 지원·이동 지원 등 재가 고령층 대상 주거 돌봄 서비스를 지역 단위 돌봄체계와 연계하여 확대하고 돌봄 공백 완화
- (고령층 응급 대응 시스템 구축) 응급 호출 장치·생활 점검 시스템 등 고령층 응급 대응 및 안전관리 시스템을 구축하여 1인 고령가구의 위기 상황 대응력을 강화하고 안전 사각지대 해소

국가균형발전과 연계한 정주기반 강화 정책

(기업-대학 투자연계형 지역인재 정착 정책) 지역 청년층의 노동시장 정착 기반 마련을 위한 기업출자형 산학협력 투자 세액공제, 기업참여형 교육 및 취업 연계 프로그램 등 산업·교육 연계 정책 추진 필요

- (기업출자형 산학협력 투자 세액공제) 기업의 지역 대학 교육·연구 투자에 대한 법인세 세액공제제도를 도입하여 산학협력 확대 및 지역인재 양성기반을 강화하고 지역 정착 유도
- (기업참여형 교육 및 취업 연계 프로그램) 기업참여형 교육과정 운영과 지역 취업 연계 프로그램 구축을 통해 지역 청년의 노동시장 진입과 정착을 동시에 지원하는 통합형 인재 양성체계 마련

(빈집 활용 및 정주구조 재편 정책) 인구 감소지역의 빈집 누적 문제 대응을 위한 빈집 정보관리 시스템 구축, 빈집 리모델링 및 정주주택 전환 정책, 거주 유도구역제도 도입 등 정책 추진 필요

- (빈집 정보관리 시스템 구축) 지방자치단체 중심으로 빈집 위치·노후 상태·소유 정보를 통합 관리하는 빈집 정보관리 시스템을 구축하여 빈집 활용 정책의 행정 기반 마련 및 정주 인프라 보강
- (빈집 리모델링 및 정주주택 전환 정책) 빈집 리모델링을 통해 청년 정착 주택, 귀촌 주택 등 정주형 주택으로의 활용을 확대하여 인구 감소지역의 정주 인프라를 보강하고 지역 활력 제고
- (거주 유도구역제도 도입) 생활 거점 중심 거주 유도구역을 설정하고 주거 기능과 생활 인프라를 해당 지역에 집중하는 정주구조 재편을 추진하여 효율적 도시 관리 기반 마련

(생활인구 확대기반 지역 활력 제고 정책) 정주인구 외 생활인구 확대를 통한 지역 활력 제고를 위한 복수주소제 도입, 체류형 주거 확대 정책 등 생활인구기반 정책 추진 필요

- (복수주소제 도입) 일정 기간 체류지역에 주소 등록을 허용하는 복수주소제를 도입하여 생활인구 개념을 제도화하고 지방세 등 행정 기반을 확보하여 지역 활력 제고의 토대 마련
- (체류형 주거 확대 정책) 체류형 임대주택과 워케이션 주거공간 확대를 통한 생활인구 유입 확대 및 지역 경제 활성화 기반을 마련하여 인구 감소지역의 정주 대안 제시

- 박진백 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(makinoid@krihs.re.kr, 044-960-0312)
- 김승훈 국토연구원 국토인프라·공간정보연구본부 부연구위원(sh.kim@krihs.re.kr, 044-960-0334)
- 최경아 국토연구원 국토인프라·공간정보연구본부 부연구위원(shale@krihs.re.kr, 044-960-0419)
- 조미향 국토연구원 도시연구본부 부연구위원(mhcho@krihs.re.kr, 044-960-0320)
- 오민준 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(mjoh@krihs.re.kr, 044-960-0388)
- 권건우 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

※ 이 브리프는 '박진백, 김승훈, 최경아, 조미향, 오민준, 권건우. 2025. 인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제. 세종: 국토연구원' 보고서를 요약·정리한 것임.

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.

