

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 417

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

노인주거문제와 지원방안

천현숙 국토연구원 연구위원, 오민준 국토연구원 연구원

요 약

- ① 우리 사회가 급속하게 고령화되면서 노인가구의 주거안정 문제가 사회 주요 이슈로 대두
 - 2010년 11.0%이던 노인인구 비율이 2026년에는 20.8%가 되면서 초고령사회에 도달할 전망
 - 총가구 중 노인가구가 차지하는 비중이 2000년 18.8%에서 2010년 23.2%로 5%포인트 가까이 증가하는 가운데, 특히 노인부양가구에 비해 노인이 가구주인 가구의 증가율이 현격하게 높음
- ② 노인가구 유형별로 사회경제적 특성 및 주거실태에 차이가 있음
 - 노인가구주가구는 노인부부가구, 독거노인가구 등으로 유형화되어, 각 유형별 특성을 감안하여 주거지원정책을 시행할 필요가 있음
 - 독거노인가구들이 자산이나 소득수준이 가장 낮고 주거실태도 가장 열악한 반면, 노인부부가구는 자가보유율이 높고 보유자산액도 많은 것으로 나타남
- ③ 노인가구를 위한 주거지원정책은 노인부양가구보다는 노인가구주가구를 직접 지원하는 것이 바람직
 - 노인주거지원정책은 노인을 부양하고 있는 가구(노인부양가구)에 대한 지원과 노인가구주가구에 대한 지원으로 구분될 수 있으며, 후자의 노인가구주가구에 대한 지원을 특별히 강화할 필요가 있음

정 책 방 향

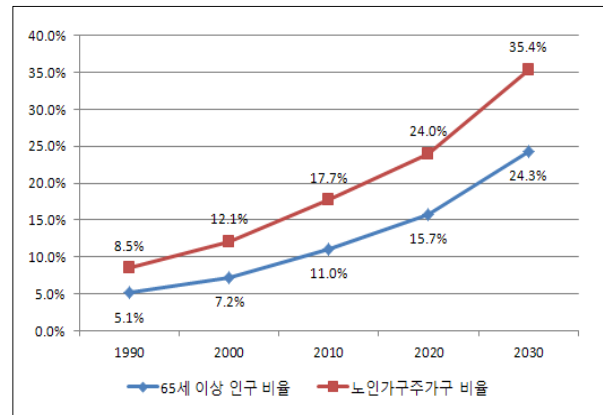
- ① 주거비부담률이 특히 높은 도시거주의 차가 노인가구주가구에 대해 주택바우처 시행으로 주거비를 직접 보조
- ② 저소득층 자가보유 노인가구에 대해서는 주거기준에 적합하도록 주택개조비용을 지원
- ③ 노인들의 일상 생활권을 고려하여 생활권 범위 내 공공시설 건물의 주거복합화로 지역밀착의 수요대응형 공공임대주택을 공급
- ④ 1호의 주택에 독거노인 2~3인이 같이 거주하는 다세대 동거형(Home sharing) 공공임대주택 공급
- ⑤ 월세 중심으로 전환하는 임대차시장에 대응하여 노인가구에게 주택을 임대하는 임대인에 대해 인센티브 제공
- ⑥ 커뮤니티 활성화를 통해 지역사회와 더불어 살도록 노인가구를 지원하고 취약계층 노인자원을 위한 주거복지사 제도를 도입

1. 유형별 노인가구 증가추이

● 노인인구 및 노인가구 증가

- ‘2010년 인구주택총조사’ 결과, 우리나라는 2010년 현재 고령인구(65세 이상) 비율이 11.3%)이며 앞으로 계속 고령인구 비율이 증가하면서 2018년에는 고령사회(14.3%), 2026년에는 초고령사회(20.8%)에 도달할 전망
- 노인가구도 2000년 269.5만 가구에서 2010년 407.3만 가구로 증가하면서 노인가구 비중이 2000년 18.8%에서 2010년 23.2%로 크게 증가

그림 1 고령인구, 노인가구주가구 변화추이

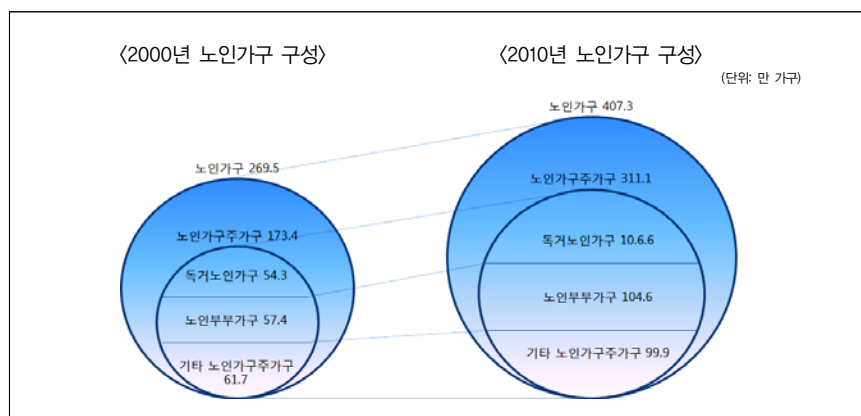


자료: 1. 통계청, 각 연도 인구주택총조사
2. 통계청, 장래가구추계

● 노인가구 유형구분과 유형별 노인가구 증가 추이

- 노인가구는 가구원 중 65세 이상 노인이 포함된 가구로 가장 광의의 개념임
- 노인가구는 노인가구주가구, 노인부부가구, 독거노인가구, 노인부양가구 등으로 유형화 가능
 - 노인가구주가구는 65세 이상 노인이 가구주인 가구
 - 노인부부가구는 노인가구주가구 중 노인부부만으로 구성된 가구
 - 독거노인가구는 노인가구주가구 중 1인으로 구성된 가구
 - 노인부양가구는 노인 이외의 다른 가구주가 노인을 부양하는 가구

그림 2 노인가구유형별 구성변화



1) 외국인을 포함한 인구대비 노인인구비율은 11.0%임. 장래 인구추계자료는 외국인이 포함된 인구자료를 사용하고 있어 <그림 1>에서는 외국인 포함 인구비율을 사용

- 2010년 현재 노인가구(407.3만 가구)의 유형별 비중을 보면 노인가구주가구는 76.4%(311.1만 가구)이고 노인부양가구는 23.6%(96.2만 가구)에 불과함. 노인가구 중 노인가구주가구의 비중은 2000년 64.4%에서 2010년 76.4%로 증가하였음
 - 노인가구 중 노인부부가구 비중은 2000년 21.3%에서 2010년 25.7%로 증가
 - 노인가구 중 독거노인가구 비중은 2000년 20.1%에서 2010년 26.2%로 증가
 - 노인가구 유형별로 가구주의 성별 분포가 차이를 보이고 있는데 독거노인가구는 가구주가 여성인 경우가 75~83%로 매우 높게 나타남

2. 유형별 노인가구의 경제적 특성과 주거사용 실태

● 유형별 노인가구의 경제적 특성

유형별로 노인가구의 소득과 자산을 살펴보면 노인부부가구의 평균 총자산이 2억 5,048만 원으로 노인가구 중 가장 높았고, 노인가구주가구는 2억 1,589만 원이었음. 월가구총소득은 노인가구주가구가 150.0만 원, 노인부부가구가 142.8만 원, 독거노인가구가 68.7만 원으로 독거노인가구의 소득수준이 극히 낮음

● 유형별 노인가구의 주거사용 실태

- 주택유형 차이
 - 아파트에 거주하는 비율은 전체 노인가구는 47.1%이나 노인부부가구는 30.7%, 노인가구주가구는 28.6%였으며 독거노인가구는 20.9%로 가장 낮게 나타남. 반대로 단독주택 거주비율은 독거노인가구가 70.7%로 가장 높음
- 가구당 및 1인당 주거사용면적
 - 가구당 사용면적은 노인가구 전체로서는 72.4㎡이나, 가구유형별로는 노인부부가구가 75.7㎡로 가장 크고 노인가구주가구가 70.0㎡로 대략 이와 비슷한 수준이며 독거노인가구는 57.1㎡로 나타남
 - 1인당 사용면적은 전체 노인가구는 35.7㎡이나, 노인부부가구는 37.9㎡이고 노인가구주가구는 40.0㎡로 대략 이와 비슷하며 독거노인가구는 57.1㎡로 가장 넓음
- 현 주택 거주기간
 - 독거노인가구가 13.3년, 노인가구주가구 15.5년, 노인부부가구 18.1년, 노인가구 13.9년으로 일반가구에 비해 모두 상당히 긴 편인 바 이는 노인가구의 경우 자가율이 높은 특성에 기인함

- 점유형태
 - 자가비율은 노인가구 전체로서는 70.6%이며, 가구 유형별로는 독거노인가구(57.7%), 노인가구주 가구(72.8%), 노인부부가구(82.7%)의 순으로 높게 나타남
- 최저주거기준 미달가구
 - 최저주거기준에 미달하는 노인가구 비율은 독거노인가구가 25.4%로 가장 높고, 노인부부가구가 11.2%로 가장 낮음
- 주거수준 미달을 면적미달과 시설미달로 나누어보면 일반가구는 면적미달과 시설미달 비율이 비슷한 반면, 노인가구는 면적미달보다 시설미달 비율이 높은 것으로 나타남
 - 시설미달의 경우 화장실 미달이 가장 높고 다음이 목욕시설 미달로 나타남
- 노인가구의 경우 가구유형별로 증가율 차이가 현저할 뿐 아니라 유형 간에 사회경제적 특성도 크게 다르기 때문에 이를 반영하여 유형별로 노인가구 지원을 달리 하는 것이 바람직
 - 노인부부가구는 은퇴로 인한 소득감소로 소득수준은 높지 않지만 그 대신 자가보유율이 높고 자산도 상당히 갖고 있는 집단임. 반대로 독거노인가구는 자산이나 소득수준이 가장 낮고 최저주거 기준에 미달하는 비율도 가장 높으며 차가비율 또한 가장 높은 특징을 보임

3. 노인주거지원정책의 현황과 문제점

● 노인주거지원정책 현황

- 노인주거지원정책의 종류
 - 노인가구 또는 노인가구주가구를 대상으로 분양주택 공급, 임대주택 공급, 전세 및 구입자금 지원 등의 금융지원, 주택 및 주거단지 내 편의시설 설치 지원 등을 하고 있음
- 분양주택 공급 시 노부모부양가구에 대해 가점 부여
 - 분양주택 공급 시 65세 이상 노부모 부양 가구에 가점 부여
- 임대주택 공급 시 노인가구에 일정비율을 의무적으로 공급하거나 우선적으로 공급
 - 30년 이상 장기공공건설임대주택의 경우 수도권은 5%, 기타 지역은 3% 이상 주거약자용 주택을 의무적으로 건설하고 주거약자에 65세 이상 고령자 포함
 - 국민임대주택은 노부모부양가구 및 고령자에 우선 공급하고 노부모부양가구에도 가점 부여
 - 영구임대주택 입주자 선정 시 65세 이상 노인 부양가구에 입주자격 부여

■ 주택자금지원과 주택연금 등 금융지원

- 전세자금의 경우 고령자 및 노부모부양자에 우대조건(우대금리 0.5%로 전세자금 3.5%) 적용
- 노인가구나 노인부양가구를 대상으로 하는 구입자금 지원상품은 없으며, 자금지원 외 우대조건도 없음
- 주택연금은 본인 및 배우자 모두 만 60세 이상인 1주택자 가구, 공시가격 9억 원 이하 주택에 지원

■ 노인을 위한 편의시설 설치

- 보금자리주택을 신규공급하거나 개조 시 고령자를 위한 편의시설을 반드시 설치하도록 함

● 노인주거지원정책의 문제점

■ 노인부양가구에 대한 지원이 대부분으로 노인가구주가구에 대한 지원이 부족

- 노인가구 중 특별히 노인가구주가구의 증가율이 높은 실태를 감안하면 노인가구주 가구에 대한 지원을 강화하는 것이 바람직
- 단순히 노인이 포함된 노인가구를 지원하는 것은 자식들의 노인 부양에 대한 책임을 중시하는 전통적인 가치관을 반영한 것이나 노인부양가구보다 노인가구주가구 비중이 더 높은 현실에 적합한 정책이 필요

4. 향후 노인가구 주거지원 정책의 방향

● 도시에 거주하는 차가의 노인가구주가구를 위한 주택바우처 시행이 필요

- 노인가구 평균임대료는 25.3만 원으로 절대액 자체는 높지 않지만 노인가구의 낮은 소득으로 인해 주거비부담률(RIR)이 높은 특징을 보임(RIR: 독거노인가구 38.0%, 노인가구주가구 26%). 이에 따라 도에서 차가로 거주하는 독거노인가구 등 노인가구주가구에게는 주거비를 직접 보조할 필요

● 저소득층 자가노인가구를 위한 주택개조비용 지원

- 노인 주거기준에 적합하게 개조하는 데 소요되는 비용의 일부는 재정지원하고 일부는 저리금융 지원하여 저소득층 노인가구에 대해서도 장애인에 준하는 지원 추진
- 노인들의 주거생활 안전성을 위해 노인주거기준에 적합하도록 주택을 개조하는 데 적극 지원하며, 자비로 주택을 개조한 경우에는 소득공제 혜택을 부여

● 노인가구주거를 위한 지역밀착의 수요대응형 공공임대주택을 공급

- 노인들의 일상 생활권을 고려하여 복지관을 중심으로 수요에 맞게 지역사회 밀착의 공공임대주택을 제공
- 우체국이나 경찰서 등의 공공시설을 주거복합건물로 재건축하면서 상층부에 공공임대주택을 공급하여 노인가구주 거구에 공급
- 시설과 자택의 중간단계 성격인 일본의 소규모 복합시설처럼 노인시설 및 주택기능을 수용하는 주거형태를 공급하여, 낮에는 노인들이 다기능시설에서 지내다가 밤에는 자기 집으로 돌아가도록 함

● 독거노인가구를 위한 다세대 동거형(Home sharing) 공공임대주택 공급

- 1호의 주택에 독거노인 2~3인이 불편 없이 공동으로 거주하는 Home sharing 방식을 도입하여 주택평면구조, 방의 크기, 욕실의 위치 등을 세심하게 배려하고 저렴한 임대료로 주거부담을 완화시킴

● 노인가구주거 대상으로 주택을 임대하는 임대인에 대한 지원

- 임대차시장이 월세 중심으로 급속히 전환됨에 따라 소득원이 없는 노인들에 대한 임대 기피와 차별이 제기됨. 따라서 노인가구주 거에게 주택을 임대할 경우 임대인에 대해 인센티브 제공방안을 검토할 필요가 있음

● 커뮤니티 활성화를 통한 노인가구 지원 및 주거복지사 제도의 도입과 활용

- 노인들이 지역사회와 더불어 살아가기 위해서도 커뮤니티 활성화가 필요하며 주거복지관련 정보를 제공하고 상담해주는 주거복지사제도를 도입하여 노인을 포함한 취약계층의 주거지원 정책을 전달

천현숙 국토연구원 주택토지연구본부 연구위원(hchun@krihs.re.kr, 031-380-0312)

오민준 국토연구원 주택토지연구본부 연구원(lmjoh@krihs.re.kr, 0331-380-0388)