



박진백 부연구위원  
권건우 전문연구원

## 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향

### 주요 내용

- 자녀 출산순위별 출산율 하락 요인
  - 첫째 자녀 출산은 주택매매가격과 전세가격, 초등학교 사교육비의 영향을 크게 받으며, 둘째 자녀 이상 출산은 주택매매가격, 전세가격과 함께 고등학교 사교육비의 영향을 크게 받는 것으로 분석
- 주택가격 상승기 출산율 하락에 대한 기여도
  - 주택가격 상승기에는 출산율 하락에 주택매매가격과 전세가격의 기여도가 높음
  - 주택가격 상승기에는 첫째 자녀에 비해 둘째 자녀와 셋째 자녀 이상의 사교육비가 출산율 하락에 대해 높은 기여도를 보였으며, 특히 고등학교 사교육비의 기여도가 증가
- 미래 출산율에 대한 기여도
  - 첫째 자녀의 미래 출산율은 전년도 첫째 자녀 출산율과 주택매매가격의 기여도가 높음
  - 둘째 자녀 이상의 미래 출산율은 전년도 출산율의 기여도가 감소하고, 주택매매가격과 여성 경제활동 참여율의 기여도가 증가
- 주택가격과 출산율 하락구조의 전환
  - 주택매매가격과 전세가격은 2010년대 중반 이후 첫째와 둘째 자녀 출산율 하락에 대한 영향력이 강화된 반면, 셋째 자녀 이상에는 영향력이 크지 않았던 것으로 분석

### 정책방안

- ① 본고에서는 우리나라가 인구대체 수준인 2.1명까지 출산율을 회복하기 위해서는 단기 과제로 첫째 자녀 출산율, 중장기 과제로는 둘째 자녀 출산율 장려하는 제도 마련을 제안
- ② (첫째 자녀 출산) 무주택 (예비)유자녀 가구에 대해 특별공급물량 확대, 추가 청약가점 부여 등을 통해 주택공급 확대 및 취득기회 강화, 지분적립형 등 주택공급 확대를 통해 자금력이 부족한 신혼부부의 주거안정과 자산형성 지원, 생애주기를 고려한 주택취득세 면제제도 도입, 거주주택 마련 목적의 대출에 대해 총부채원리금상환비율(Debt Service Ratio: DSR) 범위 내 금리 인하
- ③ (둘째 자녀 출산) 2자녀를 다자녀 기준으로 확대하고, 2자녀 이상 가구에 대해 특별공급물량 확대, 주택면적 상향, 2자녀부터 교육비 면제 등의 지원 강화, 주거와 자녀 양육을 함께할 수 있는 육아친화마을 및 자녀 양육 클러스터 건설 확대

# 01. 우리나라 출산율 추이

## 우리나라 출생아 수와 합계출산율 추이

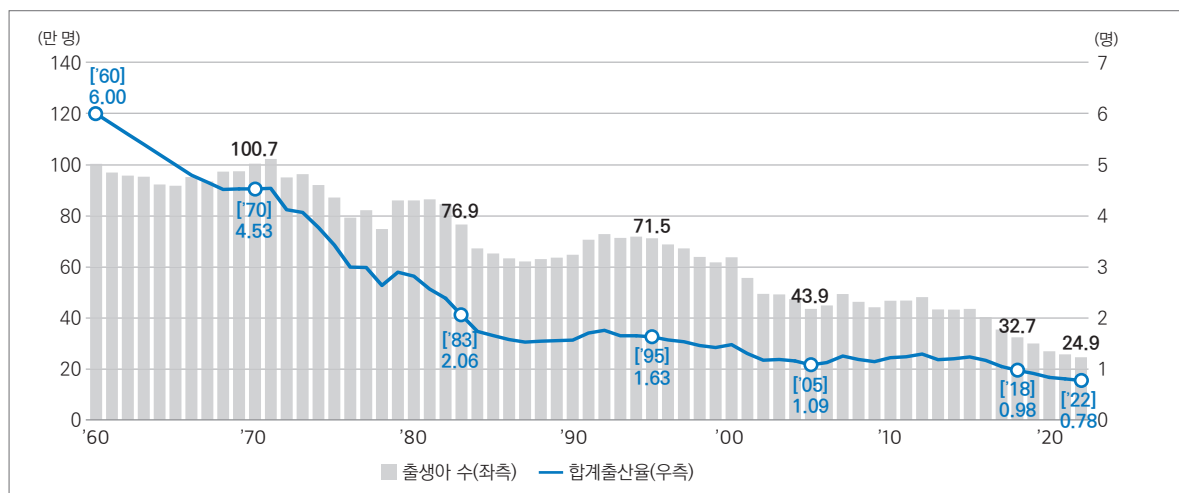
1960년대 인구억제정책 실시로 가파르게 감소한 출산율이 1990년대 후반 외환위기를 거치며 더욱 감소하였고, 2016년 이후 또다시 하락하면서 전 세계에서 출산율이 가장 낮은 국가가 되었음

- 1960년 합계출산율은 6명이었으며, 1960년대 초반 우리나라의 연간 출생아 수는 100만 명 수준
- 1961년 우리나라는 경제정책의 일환으로 인구억제정책을 실시하였고 이후 합계출산율이 지속적으로 감소하여, 1983년에는 인구대체 수준인 2.1명 수준에 도달
- 1995년까지 합계출산율은 소폭의 등락을 거듭하며 대체로 1.6명 전후 수준을 유지하였으며, 출생아 수는 1980년대 후반 저점을 기록한 이후 증가하여 1995년에는 71.5만 명을 기록
- 그러나 외환위기를 거치면서 출생아 수는 급격히 감소하였고 저출산·고령사회 기본계획이 마련된 2005년에는 출생아 수가 43.9만 명으로 크게 감소
- 이후 출생아 수와 출산율은 일정한 수준으로 유지되었으나, 2016년 이후 출생아 수와 출산율이 감소하기 시작하여 2022년에는 역대 최저인 24.9만 명이 태어났고, 합계출산율은 0.78명을 기록

우리나라 출산율 하락의 주된 요인은 1960년대의 경우 정책의 영향이 컸으나, 외환위기를 거치면서 경제적 요인으로 인해 출산을 선택하지 않는 사회적 분위기로 전환

- 1960년대 인구억제정책은 “뒹어놓고 낳다 보면 거지꼴을 못 면한다”와 같은 표어를 통해 한 가구의 절대적인 출생아 수를 줄이는 방식
- 1970년대는 이전 시기 인구억제정책에 따라 출산율이 4명 이하로 감소한 상황에서 “딸, 아들 구별 말고 둘만 낳아 잘 기르자”와 같이 두 자녀를 유도하는 형태로 정책이 추진
- 1980년대 인구억제정책은 1983년 인구대체 수준인 2.1명까지 하락한 상황에서도 지속되었으며, “하나씩만 낳아도 삼천리는 초만원”과 같은 표어를 통해 한 가구의 자녀 수를 1명으로 유도
- 1983년 저출산에 진입한 이후 출산율이 계속 감소하면서 노동력 감소, 노령인구 증가에 따른 재정 부담 증가, 경제 성장 둔화 등의 우려가 제기되었고, 결국 1996년 인구억제정책 폐지
- 1997년 IMF 외환위기를 거치며 경제적 이유로 만혼, 결혼과 출산 포기가 확대
- 정부는 2005년 「저출산·고령사회 기본법」을 제정하였고, 5년마다 저출산·고령사회 기본계획을 통해 저출산에 대응하는 정책을 실시
- 그러나 혼인자 수가 지속적으로 감소하고 있으며, 주택가격 상승 시기에는 출생아 수와 출산율이 가파르게 하락하는 등 출산을 기피하는 현상이 더욱 심화하고 있는 상황

그림 1 1960~2022년 출생아 수 및 합계출산율 추이



자료: 통계청, 출생통계.

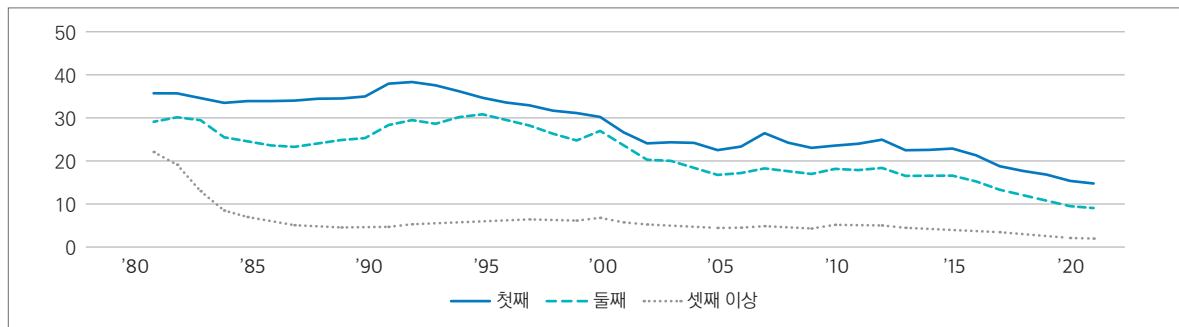
## 출산순위별 출생아 수 추이

1980년대 중반부터는 대체로 1~2명의 자녀가 일반화되기 시작, 이후 1990년대 후반과 2010년대 중반 이후에는 첫째 자녀와 둘째 자녀가 동반하여 감소세

- 1980년대 출산순위별 출생아 수 통계를 살펴보면, 첫째와 둘째 출생아 수는 큰 변화 없이 유지된 반면, 셋째 자녀 이상의 출산이 감소하였는데 이는 1980년대 중반부터 대체로 1~2명의 자녀가 일반화되기 시작했다는 것을 의미
- 외환위기가 발생한 1990년대 후반부터 2005년까지 셋째 이상 출생아 수는 거의 일정하게 유지되었으나, 첫째와 둘째 출생아 수는 지속적으로 감소
- 2015년까지는 첫째, 둘째, 셋째 이상의 자녀 수가 크게 변화하지 않았으나, 이후부터는 급격하게 감소하기 시작

그림 2 1980~2022년 출산순위별 출생아 수

(단위: 만 명)



자료: 통계청, 인구동향조사.

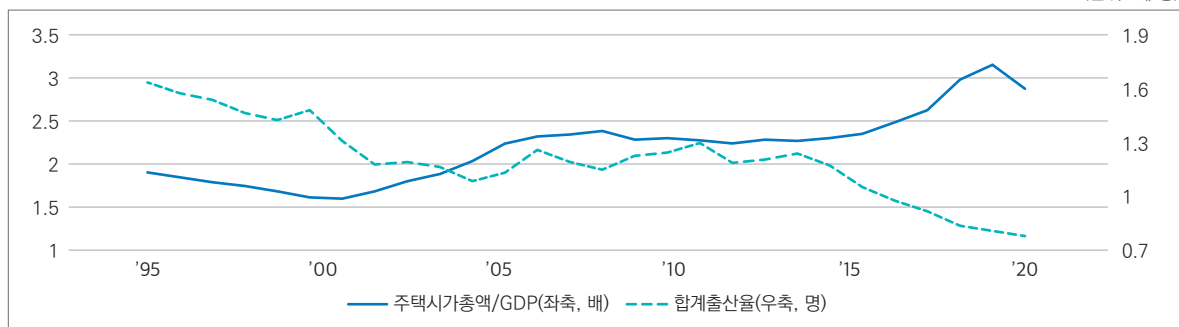
## 주거마련 비용과 출산 간의 경합 관계

주택 매입을 위해 자금이 몰리던 시기에는 출산율 하락의 패턴이 나타나는 것을 확인

- 부동산규제 완화와 함께 본격적으로 주택금융을 공급했던 2000년대 초반부터 주택시가총액은 늘어나고, 출산율은 감소하는 경향이 뚜렷하게 나타남
- 주택시가총액이 일정하게 유지되던 시기에는 출산율도 일정하게 유지되는 것으로 확인
- 2010년대 중반 이후에도 주택시가총액이 급증하고, 출산율은 하락하는 패턴이 재현

그림 3 1995~2022년 GDP 대비 주택시가총액과 출산율 추이

(단위: 배, 명)



자료: 한국은행, 주택시가총액; 통계청, 합계출산율.

우리나라 출산율 하락의 원인을 종합적으로 살펴보면, 1960~1990년대는 정부의 인구억제정책에 기인하며, 1990년대 후반의 외환위기 이후는 경제적 요인, 특히 2010년대 중반 이후 주택가격 상승이 심화하였던 시기에는 주택가격이 핵심 요인

- 1980년대 셋째 이상 자녀 감소는 정부의 인구억제정책 효과로 설명할 수 있으며, 1990년대 이후 첫째와 둘째 자녀 감소는 외환위기에 따른 경제적 문제, 2010년대 중반 이후는 주택가격 상승이 출산율 하락의 주요 요인으로 판단

## 02. 우리나라 저출산 원인 진단

### 출산율 결정요인 분석

우리나라 출산율 하락은 전년도 출산율 하락 이외에도 주택매매가격, 전세가격 등 주거비와 사교육비가 주요 원인으로 분석

- 본고는 우리나라 16개 광역자치체의 2009~2022년 기간 자료로 동태패널모형(Dynamic Panel Model)을 이용하여 출산율 결정요인을 분석
- 전년도 출산율은 당해 연도 출산율과 양(+)의 관계이며, 전년도 출산율 하락은 다음 해의 출산율 하락으로 연결
- 주택매매가격 1% 상승은 다음 해 출산율을 0.00203명 감소시키는 것으로 분석되었고, 전세가격 1% 상승은 다음 해 출산율을 0.00247명 감소시키는 것으로 분석
- 사교육비의 증가는 출산율 하락의 주요 원인으로 분석되었으며, 학교급별로 살펴볼 경우 고등학교의 사교육비 증가가 영향력이 큰 것으로 분석

표 1 출산율 결정요인 분석

| 구분                | (1)                  | (2)                  | (3)                  | (4)                  |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 전년도 출산율           | 0.773***<br>(0.052)  | 0.785***<br>(0.055)  | 0.635***<br>(0.086)  | 0.641***<br>(0.086)  |
| 전년도 주택매매가격 로그값    | -0.203***<br>(0.048) |                      | -0.160***<br>(0.045) |                      |
| 전년도 전세가격 로그값      |                      | -0.247***<br>(0.037) |                      | -0.201***<br>(0.041) |
| 전년도 사교육비 로그값      | -0.147**<br>(0.061)  | -0.130*<br>(0.076)   |                      |                      |
| 전년도 초등학교 사교육비 로그값 |                      |                      | 0.028<br>(0.096)     | 0.008<br>(0.085)     |
| 전년도 중학교 사교육비 로그값  |                      |                      | 0.029<br>(0.089)     | 0.066<br>(0.091)     |
| 전년도 고등학교 사교육비 로그값 |                      |                      | -0.225***<br>(0.081) | -0.228***<br>(0.088) |
| 전년도 경제 성장률        | 0.002***<br>(0.001)  | 0.002**<br>(0.001)   | 0.002<br>(0.001)     | 0.002*<br>(0.001)    |
| 전년도 실업률           | -0.020<br>(0.013)    | -0.025*<br>(0.015)   | -0.015<br>(0.018)    | -0.014<br>(0.018)    |
| 전년도 1인당 소득 증감률    | 0.002<br>(0.002)     | 0.001<br>(0.002)     | 0.001<br>(0.002)     | 0.000<br>(0.002)     |
| 전년도 여성 경제활동 참가율   | -0.009<br>(0.006)    | -0.006<br>(0.007)    | -0.005<br>(0.009)    | -0.003<br>(0.008)    |
| 관측점               | 208                  | 208                  | 208                  | 208                  |
| 지역수               | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   |
| Hansen Test       | 15.160               | 15.460               | 15.590               | 15.210               |
| AR(1) Test        | [0.001]***           | [0.001]***           | [0.001]***           | [0.001]***           |
| AR(2) Test        | [0.346]              | [0.217]              | [0.193]              | [0.152]              |

주: 1) 소괄호 안은 표준오차, 대괄호 안은 p-value를 나타냄.  
 2) 모든 회귀식에 상수가 포함되었으나 결과표에서는 제외하였음.  
 3) Hansen Test의 통계량은 Hansen J값을 나타냄.  
 4) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

## 출산순위별 출산율 결정요인 분석

주택매매가격과 전세가격, 사교육비는 첫째 자녀 출산에 크게 영향을 미치는 것으로 분석

- 주택매매가격과 전세가격, 사교육비의 영향은 첫째 자녀 출산에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 둘째와 셋째 자녀에 대한 영향은 감소
- 위의 분석결과는 첫째 자녀, 둘째 자녀, 셋째 자녀 이상에 대한 출산율 회복에는 각각 차별화된 정책이 필요함을 시사
- 현재 우리나라는 전 세계에서 출산율이 가장 낮은 상황이며, 0.78명(2022년 기준)인 합계출산율을 1명으로 회복하기 위해서는 첫째 자녀 출산의 결정요인이 중요
- 결론적으로 출산율 회복을 위해서는 주택매매가격, 전세가격, 사교육비를 줄이는 정책이 필요한 것으로 분석

표 2 출산순위별 출산율 결정요인 분석(총 사교육비 기준으로 분석한 결과)

| 구분              | (1)                  | (2)                  | (3)                  | (4)                  | (5)                  | (6)                  |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                 | 첫째 자녀                | 둘째 자녀                | 셋째 자녀 이상             | 첫째 자녀                | 둘째 자녀                | 셋째 자녀 이상             |
| 전년도 출산율         | 0.946***<br>(0.089)  | 0.761***<br>(0.078)  | 0.818***<br>(0.086)  | 0.968***<br>(0.131)  | 0.830***<br>(0.099)  | 0.826***<br>(0.086)  |
| 전년도 주택매매가격 로그값  | -0.330***<br>(0.064) | -0.283***<br>(0.025) | -0.092***<br>(0.011) |                      |                      |                      |
| 전년도 전세가격 로그값    |                      |                      |                      | -0.291***<br>(0.066) | -0.190***<br>(0.017) | -0.072***<br>(0.009) |
| 전년도 사교육비 로그값    | -0.322***<br>(0.055) | -0.181***<br>(0.037) | -0.038***<br>(0.012) | -0.321***<br>(0.060) | -0.201***<br>(0.042) | -0.050***<br>(0.011) |
| 전년도 경제성장률       | -0.001<br>(0.002)    | -0.004***<br>(0.001) | -0.001***<br>(0.000) | -0.001<br>(0.001)    | -0.003***<br>(0.001) | -0.001***<br>(0.000) |
| 전년도 실업률         | 0.024**<br>(0.012)   | 0.015**<br>(0.007)   | 0.004<br>(0.002)     | 0.041***<br>(0.014)  | 0.017***<br>(0.003)  | 0.003<br>(0.002)     |
| 전년도 1인당 소득 증감률  | -0.005***<br>(0.001) | -0.002<br>(0.001)    | -0.000<br>(0.000)    | -0.007***<br>(0.001) | -0.003**<br>(0.001)  | -0.001**<br>(0.000)  |
| 전년도 여성 경제활동 참가율 | 0.012*<br>(0.006)    | -0.001<br>(0.003)    | -0.000<br>(0.001)    | 0.007<br>(0.005)     | 0.001<br>(0.001)     | 0.001<br>(0.001)     |
| 관측점             | 208                  | 208                  | 128                  | 208                  | 208                  | 128                  |
| 지역수             | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   |
| Hansen Test     | 10.690               | 11.110               | 15.450               | 15.360               | 13.220               | 13.860               |
| AR(1) Test      | [0.011]**            | [0.014]**            | [0.051]*             | [0.021]**            | [0.007]***           | [0.032]**            |
| AR(2) Test      | 0.165                | 0.565                | 0.183                | 0.126                | 0.350                | 0.467                |

주: 1) 소괄호 안은 표준오차, 대괄호 안은 p-value를 나타냄.  
 2) 모든 회귀식에 상수가 포함되었으나 결과표에서는 제외하였음.  
 3) Hansen Test의 통계량은 Hansen J값을 나타냄.  
 4) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

출산율에 대한 주택매매가격과 전세가격의 기여도가 유지되는 가운데, 첫째 자녀는 초등학교 사교육비, 둘째 이상 자녀는 고등학교 사교육비가 출산에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석

- 학교급별 사교육비의 영향을 살펴보면, 첫째는 초등학교 사교육비의 영향이 통계적으로 유의하게 분석되었고, 둘째 자녀도 초등학교 사교육비의 영향이 통계적으로 유의하였으나 계수 값의 크기가 감소
- 셋째 자녀 이상은 초등학교 사교육비의 통계적인 유의성이 보고되지 않았으며, 중학교와 고등학교 사교육비의 통계적인 유의성이 보고되었음
- 전세가격모형 역시 매매가격모형과 유사하게 첫째 자녀는 초등학교 사교육비가 통계적으로 유의한 것으로 분석된 반면, 둘째 자녀는 고등학교 사교육비가 유의하였고, 셋째 자녀는 중학교와 고등학교 사교육비가 유의한 것으로 분석
- 첫째 자녀 출산을 유도하기 위해서는 초등학교 사교육비 해소가 핵심 문제인 반면, 둘째 자녀 이상은 중·고등학교 사교육비 문제를 우선적으로 해소해야 함을 시사

표 3 출산순위별 출산율 결정요인 분석(사교육비를 학교급별로 구분하여 분석한 결과)

| 구분                | (1)                  | (2)                  | (3)                  | (4)                  | (5)                  | (6)                  |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                   | 첫째 자녀                | 둘째 자녀                | 셋째 자녀 이상             | 첫째 자녀                | 둘째 자녀                | 셋째 자녀 이상             |
| 전년도 출산율           | 0.897***<br>(0.138)  | 0.820***<br>(0.205)  | 0.518***<br>(0.146)  | 0.981***<br>(0.173)  | 0.695**<br>(0.339)   | 0.158<br>(0.301)     |
| 전년도 주택매매가격 로그값    | -0.379***<br>(0.075) | -0.230***<br>(0.060) | -0.126***<br>(0.021) |                      |                      |                      |
| 전년도 전세가격 로그값      |                      |                      |                      | -0.283***<br>(0.078) | -0.220***<br>(0.079) | -0.123***<br>(0.022) |
| 전년도 초등학교 사교육비 로그값 | -0.206***<br>(0.049) | -0.115**<br>(0.046)  | 0.020<br>(0.017)     | -0.247***<br>(0.070) | -0.053<br>(0.059)    | 0.021<br>(0.021)     |
| 전년도 중학교 사교육비 로그값  | -0.071<br>(0.081)    | 0.082<br>(0.096)     | -0.028**<br>(0.013)  | -0.026<br>(0.154)    | 0.044<br>(0.046)     | -0.045**<br>(0.018)  |
| 전년도 고등학교 사교육비 로그값 | -0.032<br>(0.052)    | -0.104<br>(0.089)    | -0.029***<br>(0.009) | -0.058<br>(0.097)    | -0.181*<br>(0.108)   | -0.066**<br>(0.029)  |
| 전년도 경제성장률         | -0.001<br>(0.001)    | -0.002<br>(0.001)    | -0.003***<br>(0.001) | -0.000<br>(0.001)    | -0.005***<br>(0.002) | -0.004***<br>(0.001) |
| 전년도 실업률           | 0.015*<br>(0.008)    | 0.014<br>(0.017)     | 0.000<br>(0.003)     | 0.027<br>(0.025)     | 0.026<br>(0.023)     | 0.006<br>(0.005)     |
| 전년도 1인당 소득 증감률    | -0.004**<br>(0.002)  | -0.004***<br>(0.001) | 0.001<br>(0.000)     | -0.006***<br>(0.002) | -0.004***<br>(0.001) | 0.000<br>(0.000)     |
| 전년도 여성 경제활동 참가율   | 0.005<br>(0.005)     | 0.004<br>(0.008)     | -0.005*<br>(0.003)   | 0.011<br>(0.009)     | 0.003<br>(0.013)     | -0.002<br>(0.002)    |
| 관측점               | 208                  | 208                  | 208                  | 208                  | 208                  | 208                  |
| 지역수               | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   | 16                   |
| Hansen Test       | 15.110               | 14.740               | 14.020               | 7.742                | 5.875                | 5.725                |
| AR(1) Test        | [0.046]**            | [0.021]**            | [0.009]***           | [0.041]**            | [0.008]***           | [0.023]**            |
| AR(2) Test        | 0.126                | 0.829                | 0.473                | 0.216                | 0.196                | 0.613                |

주: 1) 소괄호 안은 표준오차, 대괄호 안은 p-value를 나타냄.  
 2) 모든 회귀식에 상수가 포함되었으나 결과표에서는 제외하였음.  
 3) Hansen Test의 통계량은 Hansen J값을 나타냄.  
 4) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

## 출산율 결정요인 기여도 분석

### 자녀 출산순위가 출산율에 미치는 영향에 대한 분석결과

- 첫째 자녀 출산에 대한 주택가격의 기여도는 전국 기준 30.4%, 수도권 38.4%, 지방 26.5%로 분석되며, 사교육비의 기여도는 전국 5.5%, 수도권 3.5%, 지방 5.6%로 분석
- 둘째 자녀 출산에 대한 주택가격의 기여도는 전국 기준 28.7%인 반면 사교육비는 9.1%로 분석되었으며, 셋째 자녀 이상은 전국 기준 27.5%, 사교육비 14.3%로 분석
- 이 같은 분석결과에 의하면 자녀 출산순위에 따른 출산율 결정요인 중 주택가격의 기여도가 가장 크며, 둘째·셋째 자녀 이상의 출산에 대한 주택가격의 기여도는 줄어드는 반면, 사교육비의 기여도는 증가
- 첫째 자녀 출산을 유도하기 위해서는 주택부문의 정책 지원이 중요하며, 둘째 이상 자녀 출산을 위해서는 사교육부문에 대한 정책 지원이 중요해지는 것을 시사

표 4 출산순위별 출산율 결정요인 기여도 분석

| 구분                | (1)  | (2)  | (3)  | (4)  | (5)  | (6)  | (7)  | (8)  | (9)  |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                   | 전국   |      |      | 수도권  |      |      | 지방   |      |      |
|                   | 첫째   | 둘째   | 셋째   | 첫째   | 둘째   | 셋째   | 첫째   | 둘째   | 셋째   |
| 전년도 출산율           | 27.9 | 28.4 | 26.1 | 26.3 | 27.8 | 25.8 | 26.2 | 26.5 | 24.3 |
| 전년도 주택가격(A+B)     | 30.4 | 28.7 | 27.5 | 38.4 | 36.6 | 33.4 | 26.5 | 25.0 | 24.3 |
| 전년도 주택매매가격 로그값(A) | 14.6 | 13.7 | 13.0 | 17.3 | 15.9 | 14.0 | 13.0 | 12.2 | 11.9 |
| 전년도 전세가격 로그값(B)   | 15.8 | 15.0 | 14.5 | 21.0 | 20.6 | 19.4 | 13.5 | 12.7 | 12.4 |
| 전년도 전체 사교육비 로그값   | 5.5  | 9.1  | 14.3 | 3.5  | 6.6  | 11.6 | 5.6  | 8.9  | 13.9 |
| 전년도 경제 성장률        | 5.6  | 4.5  | 4.4  | 3.4  | 2.5  | 2.6  | 5.7  | 4.6  | 4.5  |
| 전년도 실업률           | 8.4  | 7.9  | 7.2  | 4.6  | 4.0  | 3.3  | 8.7  | 8.2  | 7.5  |
| 전년도 1인당 소득 증감률    | 5.6  | 5.5  | 4.9  | 4.5  | 3.9  | 4.3  | 5.5  | 5.4  | 4.7  |
| 전년도 여성 경제활동 참가율   | 16.5 | 15.9 | 15.5 | 19.3 | 18.6 | 19.1 | 14.7 | 14.2 | 13.6 |

### 미래 출산율에 대한 결정요인 기여도 분석

- 첫째 자녀의 미래 출산율에 대해서는 전년도 출산율의 기여도가 가장 높은 것으로 분석
- 둘째 자녀와 셋째 자녀 이상의 미래 출산율은 첫째 자녀에 비해 전년도 출산율의 기여도가 줄어드는 반면, 상대적으로 주택매매가격의 기여도가 증가
- 또한, 둘째 자녀 이상의 미래 출산율은 첫째 자녀에 비해 여성 경제활동 참가율의 기여도와 실업률의 기여도가 증가
- 이를 통해 우리 사회가 향후 출산율을 회복하기 위해서는 첫째 자녀 출산이 늘어나는 환경이 지속되어야 하며, 주택매매가격의 안정을 통한 결혼 적령기, 출산 적령기 가구의 주거 안정과 여성의 고용 안정 또한 핵심 정책목표가 되어야 함을 알 수 있음

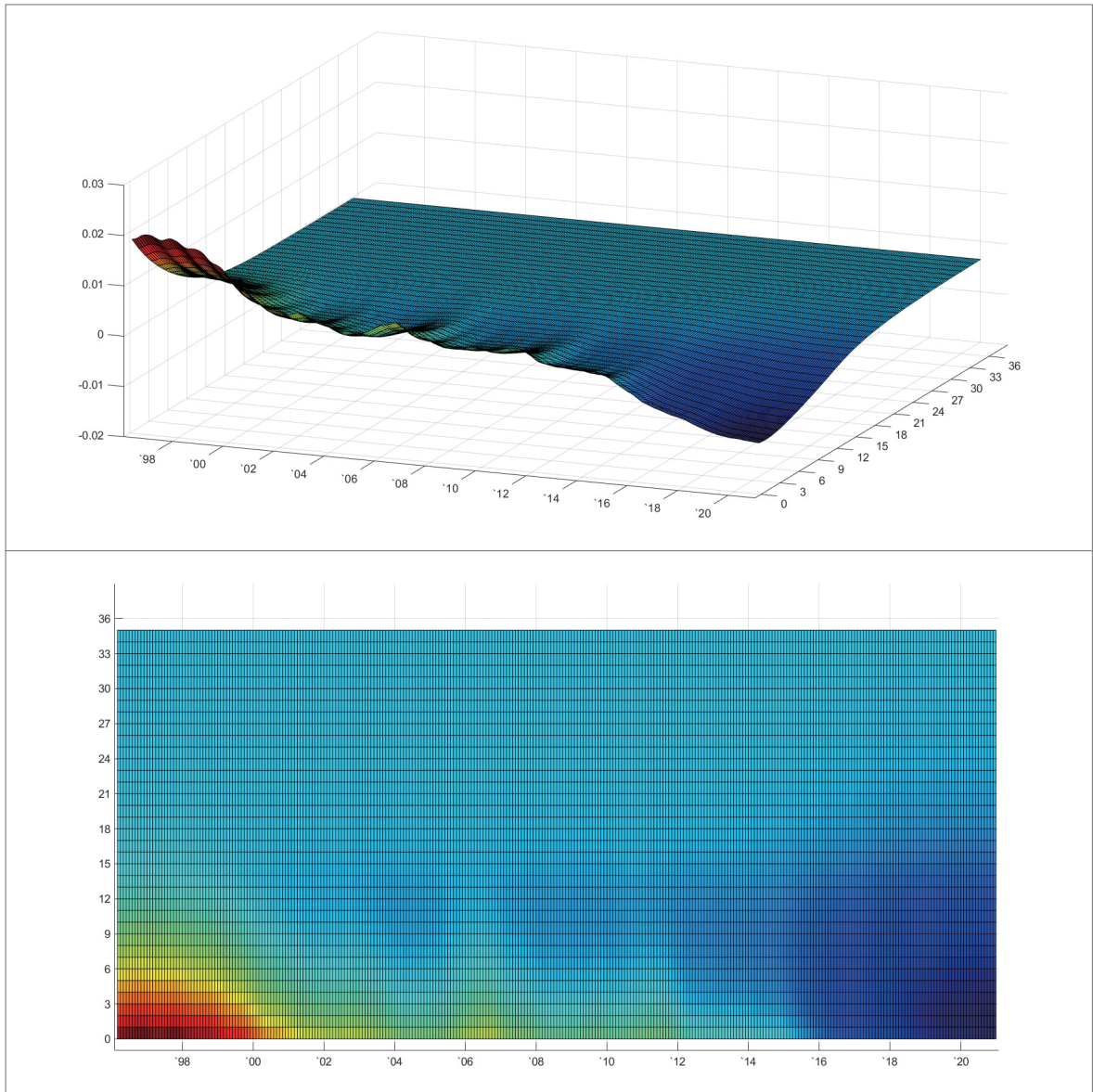
표 5 미래 출산율에 대한 결정요인 기여도 분석

| 구분          | (1)   | (2)  | (3)  | (4)   | (5)   | (6)  | (7)  | (8)   | (9)      | (10) | (11) | (12)  |
|-------------|-------|------|------|-------|-------|------|------|-------|----------|------|------|-------|
|             | 첫째 자녀 |      |      |       | 둘째 자녀 |      |      |       | 셋째 자녀 이상 |      |      |       |
|             | 3년 후  | 6년 후 | 9년 후 | 12년 후 | 3년 후  | 6년 후 | 9년 후 | 12년 후 | 3년 후     | 6년 후 | 9년 후 | 12년 후 |
| 출산율         | 76.2  | 75.6 | 75.5 | 75.5  | 59.8  | 21.8 | 8.3  | 4.3   | 52.6     | 26.2 | 20.5 | 18.8  |
| 주택가격(A+B)   | 16.7  | 18.8 | 18.7 | 18.7  | 16.0  | 23.5 | 27.5 | 28.3  | 24.6     | 34.1 | 36.5 | 37.2  |
| 주택매매가격(A)   | 16.5  | 18.4 | 18.4 | 18.4  | 15.3  | 22.1 | 26.2 | 27.4  | 24.6     | 34.1 | 36.4 | 37.2  |
| 전세가격(B)     | 0.2   | 0.3  | 0.3  | 0.3   | 0.8   | 1.4  | 1.3  | 0.9   | 0.0      | 0.0  | 0.1  | 0.0   |
| 전체 사교육비     | 1.5   | 1.1  | 1.1  | 1.1   | 6.4   | 10.3 | 9.3  | 7.7   | 1.5      | 2.2  | 2.2  | 2.2   |
| 전년도 경제 성장률  | 0.7   | 0.8  | 0.8  | 0.8   | 0.8   | 0.7  | 0.5  | 0.3   | 0.0      | 0.0  | 0.0  | 0.0   |
| 전년도 실업률     | 0.5   | 0.4  | 0.4  | 0.4   | 2.7   | 1.2  | 3.7  | 7.5   | 3.4      | 10.5 | 13.3 | 14.3  |
| 1인당 소득 증감률  | 0.5   | 0.4  | 0.4  | 0.4   | 1.4   | 3.1  | 3.4  | 3.4   | 0.4      | 1.2  | 1.4  | 1.4   |
| 여성 경제활동 참가율 | 3.9   | 3.0  | 3.1  | 3.1   | 12.8  | 39.3 | 47.2 | 48.4  | 17.5     | 25.8 | 26.1 | 26.0  |

## 주택매매가격이 첫째 자녀 출산에 미치는 시간가변적 영향 분석

- 분석결과를 살펴보면, 시기에 상관없이 주택매매가격 상승 충격이 발생하면 일정한 시차를 두고 첫째 자녀의 출산율이 하락하는 반응을 보이는 것으로 분석
- 1990년대 말에는 주택매매가격 상승 충격이 발생한 이후 첫째 자녀 출산율 하락 반응이 10개월 이상 소요되었던 것으로 분석
- 시간이 지남에 따라 주택매매가격 상승 충격 이후 첫째 자녀 출산율 하락 반응이 나타나는 시간은 점차 감소하는 것으로 분석되었으며, 2010년대 중반 이후부터는 보다 즉각적으로 반응하는 것으로 분석

그림 4 주택매매가격이 첫째 자녀 출산에 미치는 시간가변적 영향



주: 1) 위 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월), z축은 반응 크기를 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

2) 아래 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월)을 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

자료: TVP-VAR 모형으로 연구진 분석.

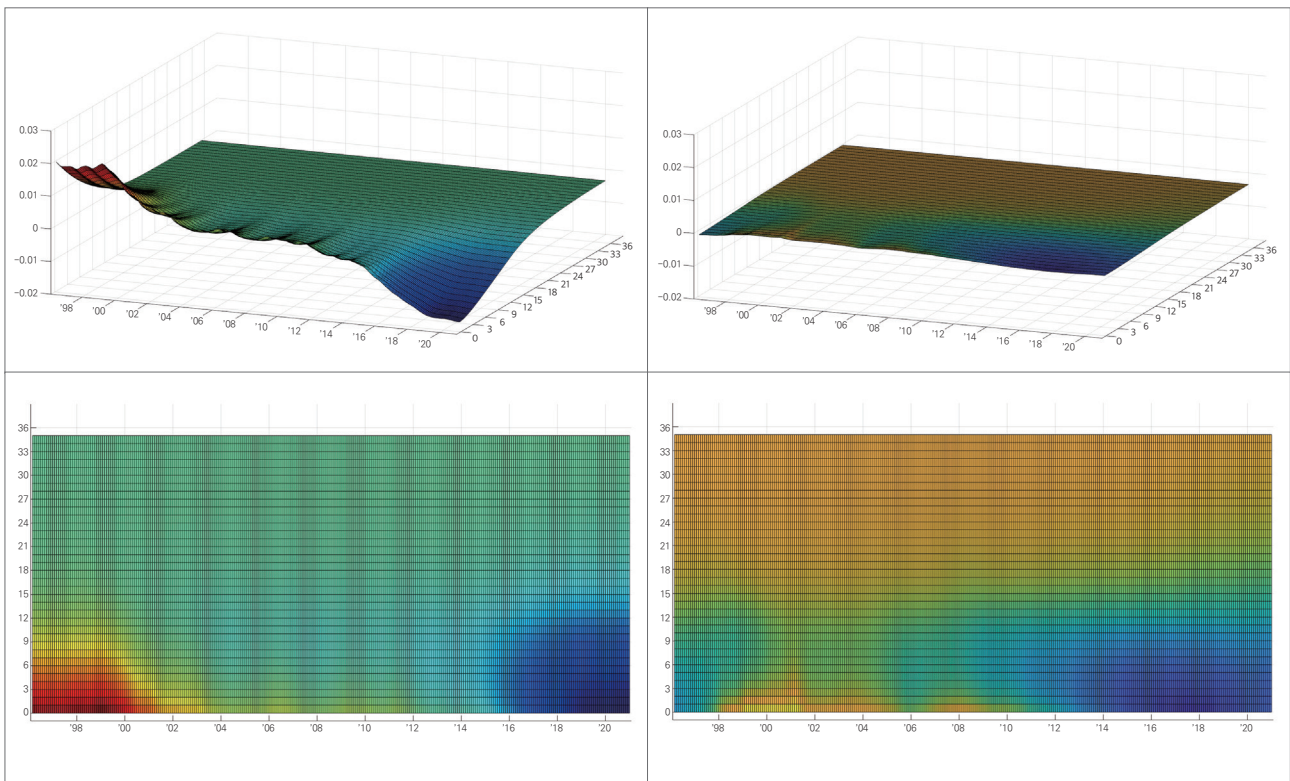
## 주택매매가격이 둘째 자녀 출산에 미치는 시간가변적 영향 분석

- 주택매매가격 상승 충격이 발생하면 둘째 자녀의 출산율이 일정한 시차를 두고 하락하는 것으로 분석되었으나, 상대적으로 첫째 자녀의 출산율 하락에 비해 하락 영향이 작은 것으로 분석
- 주택매매가격 상승 충격에 따른 둘째 자녀 출산율 하락 반응의 시차는 2015년 이후 빨라졌으며, 2020년 전후에는 주택가격 상승 충격에 따른 둘째 자녀 출산율 하락이 심화한 것으로 분석
- 시간이 지남에 따라 주택가격 상승 충격 이후 출산율 하락 반응이 나타나는 시간은 점차 감소한 것으로 분석되었으며, 2010년대 중반 이후부터는 주택가격 상승 충격이 발생하면 둘째 자녀 출산율도 즉각 반응하는 것으로 분석

## 주택매매가격이 셋째 자녀 이상 출산에 미치는 시간가변적 영향 분석

- 주택매매가격 상승 충격에 대해 셋째 자녀 이상의 출산율은 첫째 자녀나 둘째 자녀보다 상대적으로 영향이 작은 것으로 분석
- 이는 분석대상 기간인 1990년대 이후 우리 사회에서 3명 이상의 자녀를 출산하는 것이 일반적이지 않은 상황이기 때문에 주택가격 충격이 셋째 자녀 이상 출산에 미치는 영향이 작은 것으로 이해할 수 있음
- 이와 같은 분석결과를 첫째, 둘째 자녀도 낳지 않는 우리 사회에 필요한 저출산 극복정책이 첫째 자녀나 둘째 자녀 출산 유도라는 점을 시사

그림 5 주택매매가격이 둘째 자녀(좌), 셋째 자녀 이상(우) 출산에 미치는 시간가변적 영향



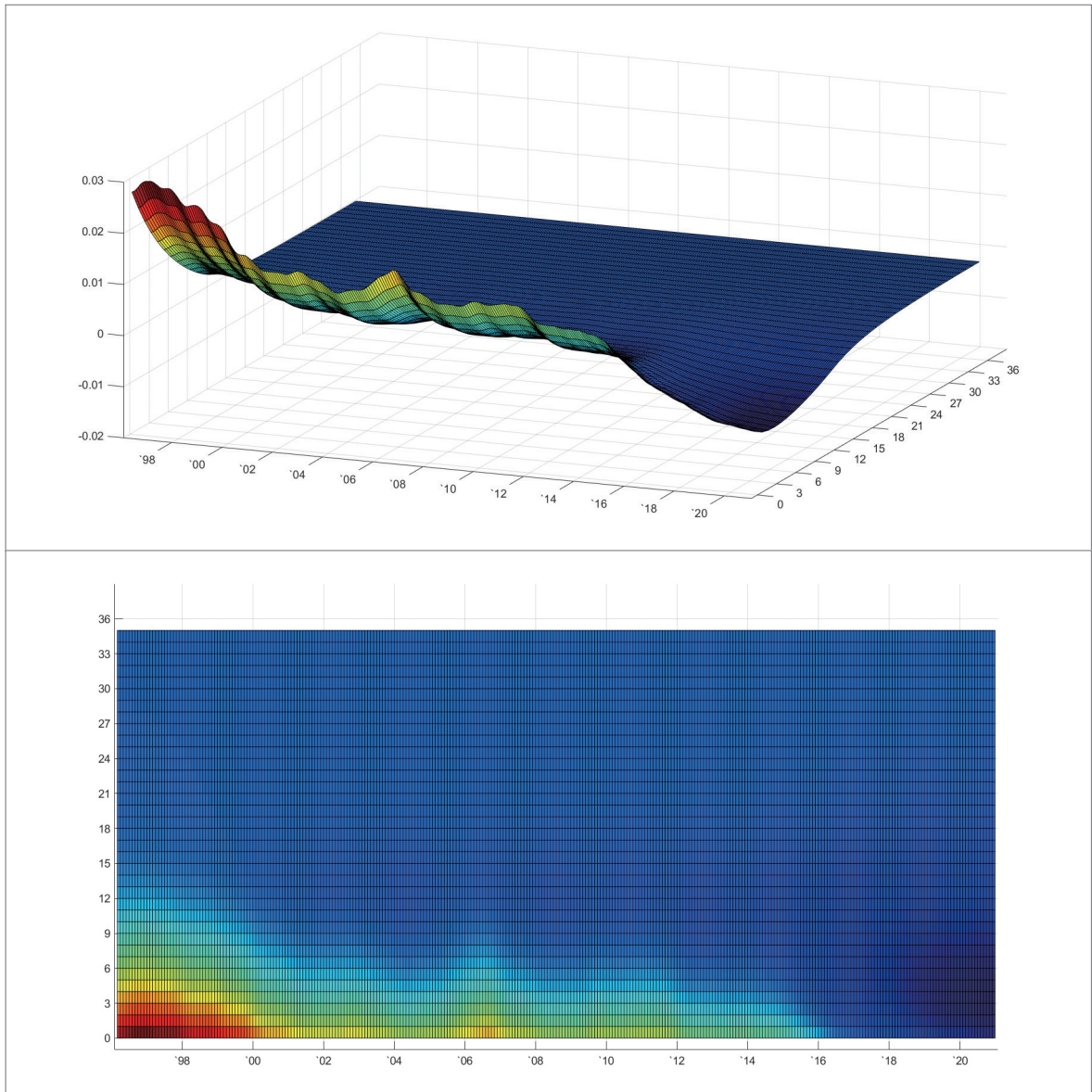
주: 1) 위 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월), z축은 반응 크기를 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

2) 아래 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월)을 나타내며, 그래프의 색상이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.  
자료: TVP-VAR 모형으로 연구진 분석.

## 전세가격이 첫째 자녀 출산에 미치는 시간가변적 영향 분석

- 전세가격 상승 충격이 발생하면 주택매매가격 상승 분석과 유사하게 일정한 시차를 두고 첫째 자녀의 출산율이 하락하는 반응을 보이는 것으로 분석
- 과거에는 대체로 전세가격 상승 충격 이후 10개월 이상의 시차를 두고 출산율이 하락하는 것으로 분석되었으나, 시간이 경과함에 따라 시차가 감소한 것으로 분석
- 특히, 전세가격이 크게 상승했던 2020년 전후 시기 전세가격 상승에 따른 주거비 부담은 출산율 하락에 강한 영향을 미친 것으로 분석

그림 6 전세가격이 첫째 자녀 출산에 미치는 시간가변적 영향



주: 1) 위 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월), z축은 반응 크기를 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

2) 아래 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월)을 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

자료: TVP-VAR 모형으로 연구진 분석.

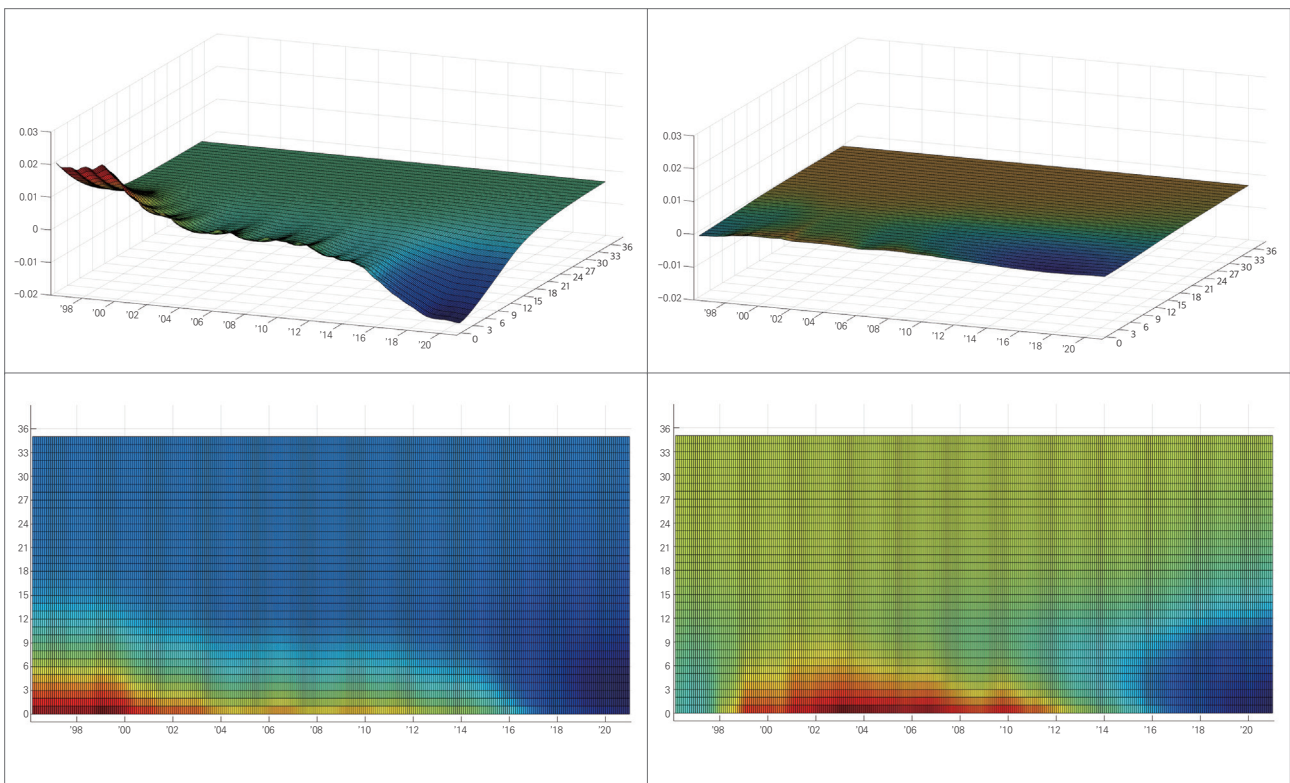
## 전세가격이 둘째 자녀 출산에 미치는 시간가변적 영향 분석

- 둘째 자녀 역시 첫째 자녀와 마찬가지로 전세가격 상승 충격이 발생하면 일정한 시차를 두고 출산율이 하락하는 것으로 분석
- 전세가격 상승 충격에 따른 출산율 하락 반응 시차는 시간이 지남에 따라 짧아졌고, 특히 전세가격 상승 폭이 컸던 2020년 전후 시기에 영향력의 크기가 상대적으로 커졌으며, 시차 역시 매우 줄어든 것으로 분석
- 이를 통해 매매뿐만 아니라 임대차의 주거비 부담 가중이 출산 적령기 가구의 자녀 출산을 억제하는 데 영향을 주며, 과거에 비해 영향력이 더 커졌음을 알 수 있음

## 전세가격이 셋째 자녀 이상 출산에 미치는 시간가변적 영향 분석

- 전세가격 상승 충격에 대해 셋째 자녀 이상의 출산율 하락 반응은 첫째 자녀나 둘째 자녀에 비해 상대적으로 작은 것으로 분석
- 첫째 자녀나 둘째 자녀와 마찬가지로 셋째 자녀 이상 출산 역시 2020년 전후 전세가격 상승 충격에 따른 출산율 하락이 관측되지만, 전세가격 상승에 따른 첫째 자녀나 둘째 자녀의 출산율 하락에 비해 절대적인 영향력이 작은 것을 알 수 있음
- 이와 같은 분석결과는 출산율이 1명도 되지 않는 우리나라가 집중해야 할 정책대상은 셋째 자녀 이상의 출산 유도가 아니라 첫째 자녀, 둘째 자녀 출산이며, 정책내용은 첫째 자녀, 둘째 자녀 출산의 장애요인을 해소하는 것임을 시사

그림 7 전세가격이 둘째 자녀(좌), 셋째 자녀 이상(우) 출산에 미치는 시간가변적 영향



주: 1) 위 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월), z축은 반응 크기를 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

2) 아래 그래프에서 x축은 '97~'22년까지 반응 시점, y축은 주택가격 상승 충격 이후 반응 기간(월)을 나타내며, 그래프의 파란색이 진해질수록 출산율 하락이 심화함을 의미함.

자료: TVP-VAR 모형으로 연구진 분석.

## 03. 저출산 극복을 위한 정책방향

### 정책방향

- 단기적으로 출산율 1.0명 회복, 중장기적으로 출산율 2.1명 회복을 위한 단계적 정책 추진 필요
- 본고에서는 자녀 출산순위에 따른 출산율 회복을 위해 다음과 같은 정책을 제안함

### 첫째 자녀 출산을 위한 정책방향

#### 주택공급 확대

- 무주택 (예비) 유자녀 가구에 대해서 민영·공공 부문에서 분양하는 주택의 취득기회를 확대·강화하기 위해서  
① 특별공급물량 확대, ② 추가 청약가점 부여 등의 과감한 정책이 필요
- 자금력이 부족한 젊은 신혼부부가 무리한 대출 없이 적은 초기 자금으로 주택을 취득할 수 있으면서 주택가격 상승에 따른 이득을 취할 수 있는 지분적립형 등 주택공급 확대

#### 생애주기를 고려한 주택취득세 면제제도 등 세제를 통한 주택 취득 여력 개선

- 생애최초주택 구입자에 대한 주택취득세 면제제도를 확대하여 결혼, 출산 등 가족 구성원 수가 변화하는 경우 생애 두 번의 취득세 면제제도 도입

#### 유자녀 가구에 대한 주거비용 경감

- 1자녀 가구와 2자녀 가구에 대해 차별적인 금리 인하 혜택을 제공하는 형태를 고려할 수 있음
- 다만, 금리 인하 혜택을 제공할 경우에도 총부채원리금상환비율(Debt Service Ratio: DSR) 상황을 고려한 제도를 도입하여 과도한 대출이 발생하지 않도록 하는 것이 바람직

### 둘째 자녀 출산을 위한 정책방향

#### 다자녀 기준 확대

- 2023년 8월 다자녀 가구 지원 정책현황 및 개선방향(안)의 다자녀 기준이 3명 이상에서 2명 이상으로 완화함에 따라 이에 공공분양주택의 경우 특별공급 기준이 2자녀로 조정되었고 향후 민영주택 특별공급 기준으로 확대하는 것도 검토 중인 상황임
- 본고에서도 3자녀 이상의 경우는 주택가격 상승 충격이 출산율에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 분석되어 정책의 실효성 강화를 위해 다자녀 기준을 2명으로 확대 적용할 것을 제안

#### 교육비 지원

- 2022년부터 셋째 자녀부터는 대학등록금을 면제하는 등 교육비 지원정책이 실시 중
- 이는 다자녀 가구에 대한 혜택 부여를 통해 자녀를 더 잘 키울 수 있도록 하는 정책임
- 다자녀 기준을 2명으로 확대할 경우, 셋째 자녀에 대한 교육비 지원금을 일부 조정하여 둘째 자녀에게도 교육비 지원이 일부 이루어질 수 있도록 제도를 보다 보편적으로 운영하는 방안을 제안

#### 주거와 자녀 양육을 함께할 수 있는 주택공급

- 주거안정과 자녀 양육, 보육, 교육 등을 유기적으로 결합할 수 있도록 주택공급이 이루어질 필요가 있음
- 자녀를 출산하고 양육해야 하는 부모는 주거의 안정만큼이나 자녀를 안정적으로 키울 수 있는 환경 또한 중요하므로 자녀 키우기 좋은 주택을 공급하는 모델로는 육아친화마을이 대표적 사례임

※ 이 브리프는 '박진백, 권건우, 2023. 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구. 세종: 국토연구원' 보고서를 요약·정리한 것임.

- 박진백 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(makinoid@krihs.re.kr, 044-960-0312)
- 권건우 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)



KRIHS  
국토연구원

세종특별자치시 국책연구원로 5  
전화 044-960-0114 팩스 044-211-4760 홈페이지 www.krihs.re.kr

