



신혼부부 주거지원을 위한 정책방안



성진욱 책임연구원

(서울주택도시공사 SH도시연구원)

목차

01 신혼부부 특성

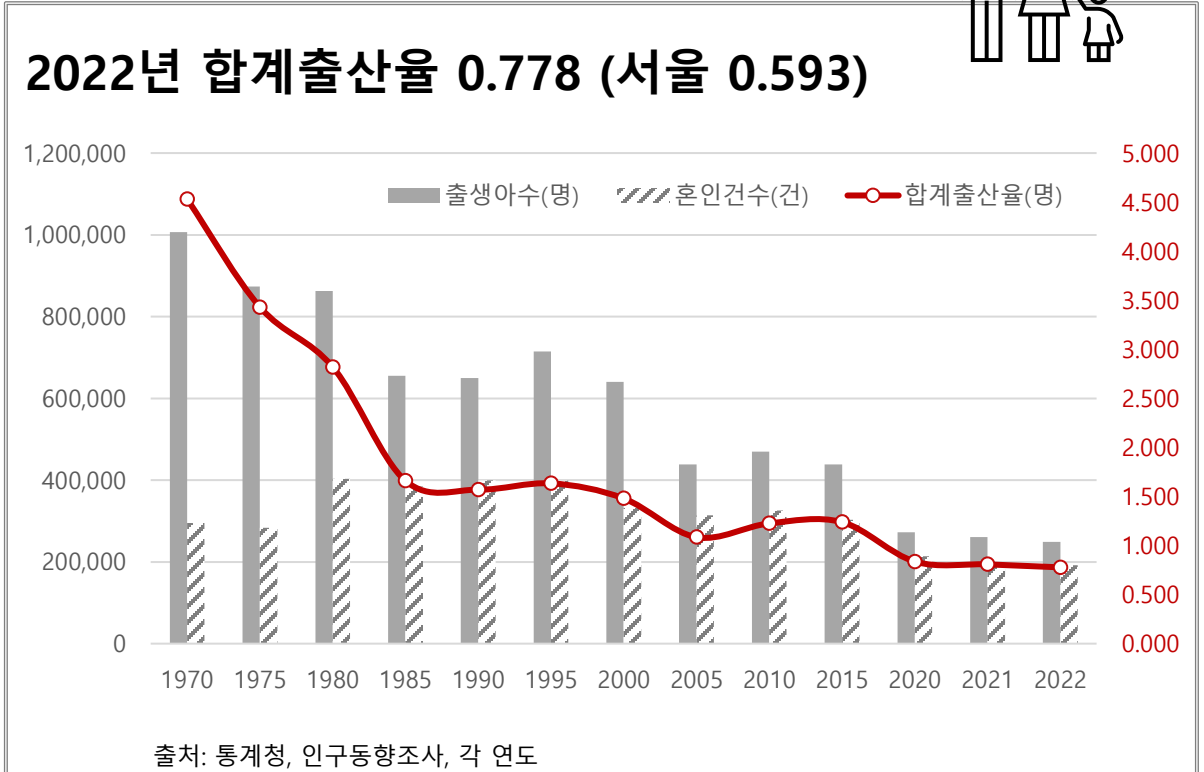
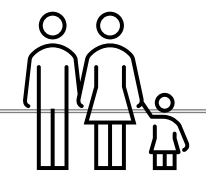
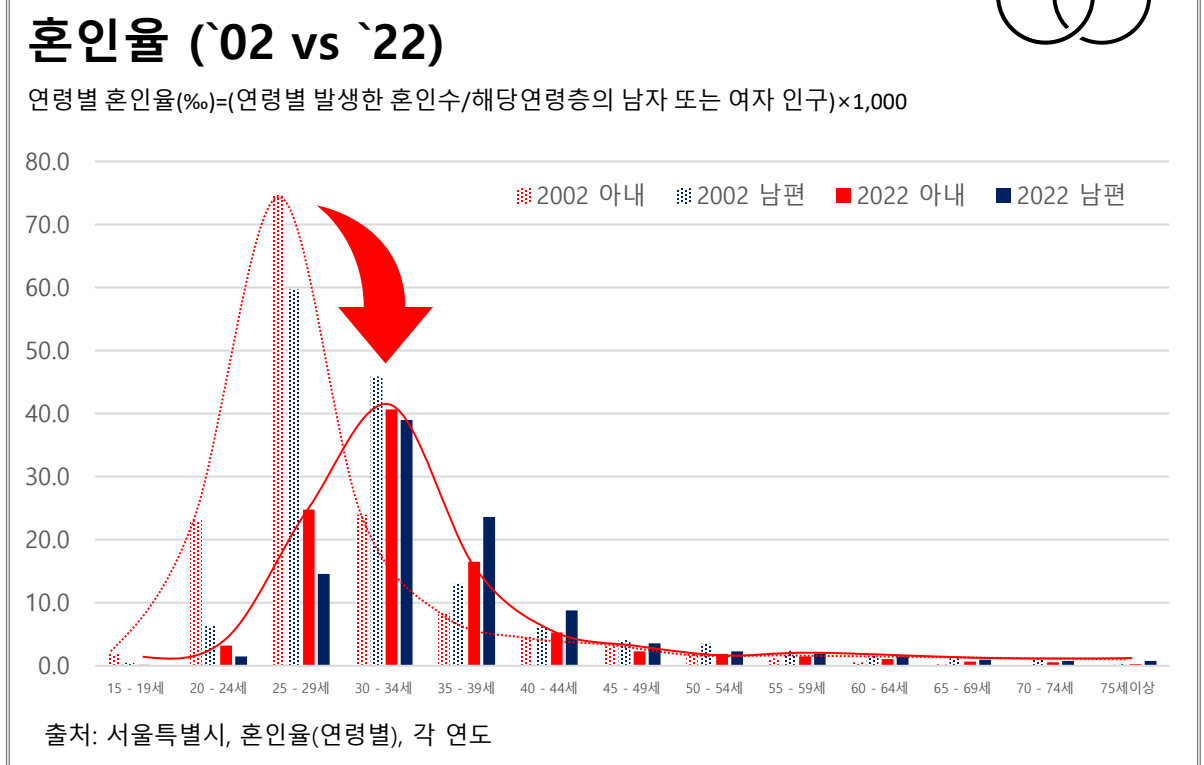
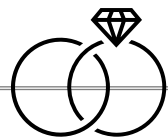
02 신혼부부 주거지원 정책동향

03 신혼부부 주거실태

04 논의사항



신혼부부 가구의 주요통계

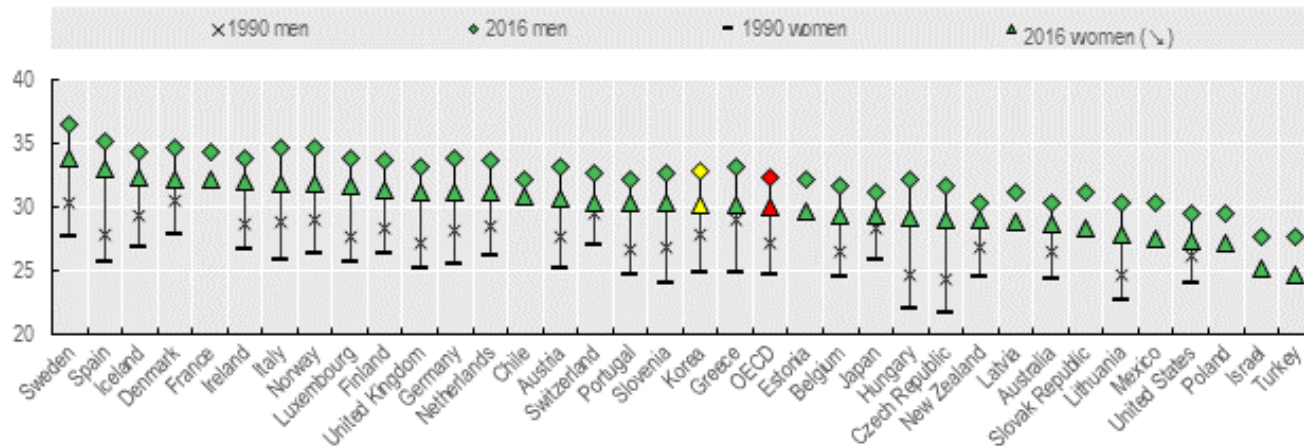


서울 평균 초혼연령 남 34.2세, 여 32.2세

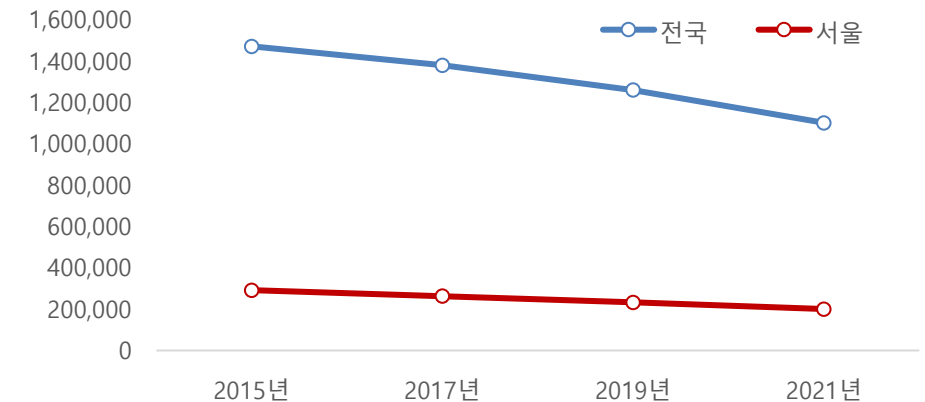
서울 출생아수 (`02)102,008명, (`22) 42,602명

결혼연령↑, 혼인가구↓

- `90년 초혼 연령 여성 25세, 남성 27세 → 여성 30세, 남성 33세
- `15년 대비 `21년 전국 혼인가구 25.2% 감소, 서울 31.2% 감소



출처: OECD Family Database(2019)



출처: 통계청 신혼부부통계, 각 연도

신혼부부는 누구를 말하는 것인가?

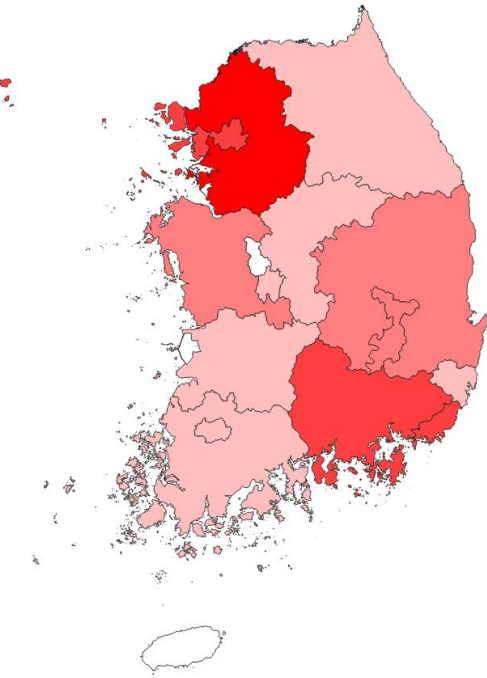
- 통계청 신혼부부통계에서는 혼인신고한지 5년이 경과되지 않은 부부
- '17 주거복지로드맵 이후 혼인기간 7년 이내, 6세 이하 자녀, 한부모
- 주거실태조사에서의 성평등 가치 문제 논란
 - ※ 예: 남성 50세, 여성 25세 → 신혼부부 O, 남성 25세, 여성 50세 → 신혼부부 X
- 공공주택에서의 정책대상 모호
 - ※ 가구주 연령 미고려 → 40세를 기준으로 절반 비중 (전세임대 사례)



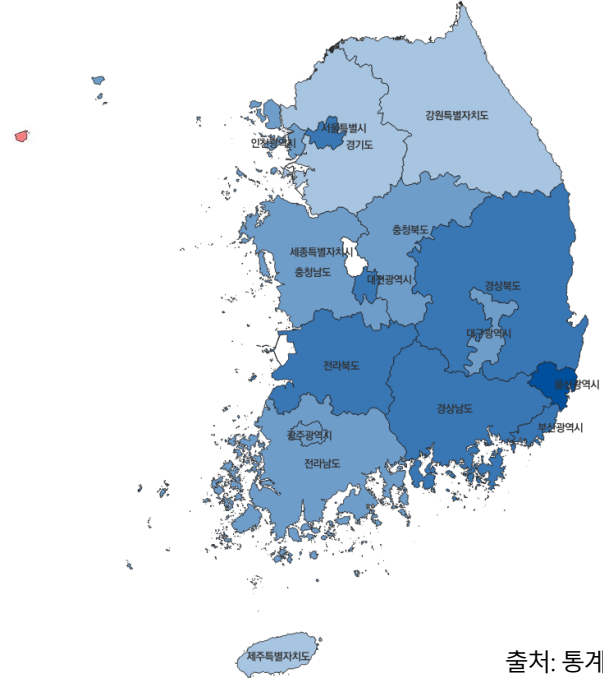
전국 약110만 쌍, 서울 약20만 쌍

- 세종특별자치시를 제외한 나머지 모두 감소

‘21년 신혼부부 현황



신혼부부 증감율('15 vs. '21)



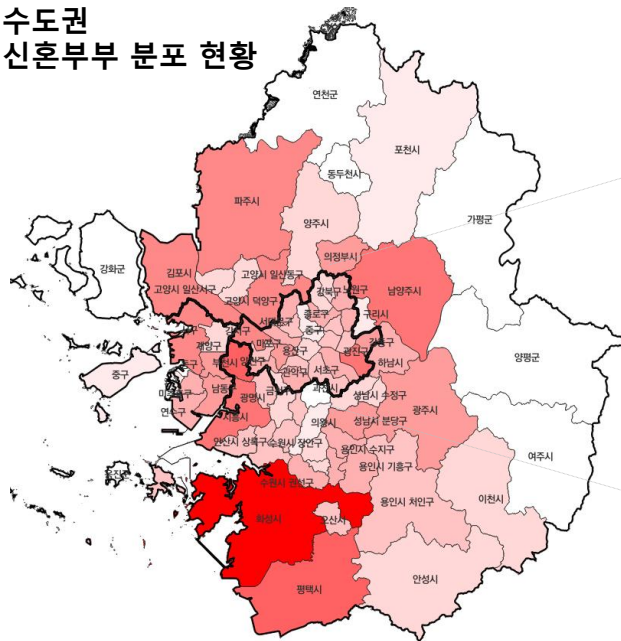
	2015	2021
전국	1,471,647	1,101,455
서울특별시	291,341	200,477
부산광역시	90,578	62,431
대구광역시	62,811	45,094
인천광역시	89,747	65,347
광주광역시	40,707	29,596
대전광역시	43,803	30,342
울산광역시	38,537	24,721
세종특별자치시	8,107	11,475
경기도	387,989	325,067
강원특별자치도	38,141	31,767
충청북도	43,553	34,341
충청남도	60,711	46,373
전라북도	44,982	31,158
전라남도	45,472	33,351
경상북도	70,039	48,707
경상남도	96,961	65,409
제주특별자치도	18,173	15,803

출처: 통계청 신혼부부통계, 각 연도

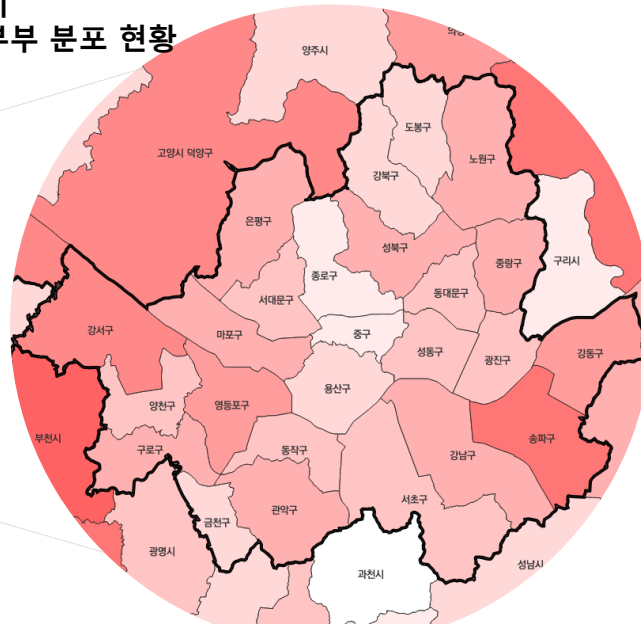
서울에서는 송파구 (7.4%)

- 송파구 중위 매매가 대비 전세가 47.0 (서울 평균 52.2, 한국부동산원 '23.09.기준)
- 강서구(7.0%), 강동구(5.9%), 영등포구(5.3%), 은평구(5.0%) 순

수도권
신혼부부 분포 현황



서울시
신혼부부 분포 현황



SH 행복주택(신혼부부)
분포 현황



출처: 통계청 신혼부부통계, 2021

출처: 성진욱 외(2021)

주택소유 및 맞벌이에 따른 자녀출산

- 서울 신혼부부 가구의 62.8%는 주택 미소유, 50.9% 자녀 없음
- 서울 신혼부부 중 주택 소유 & 다자녀 가구 5.2% (1자녀 15.5%)

단위: %

구분	주택 소유여부		맞벌이 여부	
	주택 소유	주택 미소유	맞벌이	외벌이
자녀 없음	16.5	34.4	33.9	17.1
자녀 있음	20.7	28.4	29.0	19.9

출처: 통계청, 신혼부부 통계(2021)



목차



01 신혼부부 특성

02 신혼부부 주거지원 정책동향

03 신혼부부 주거실태

04 논의사항

특례보증자리론 (‘23 한시)

서민·실수요자의 이자 부담을 경감해주겠다는 취지로 올해 1월 출시한 고정금리 주택담보대출 상품

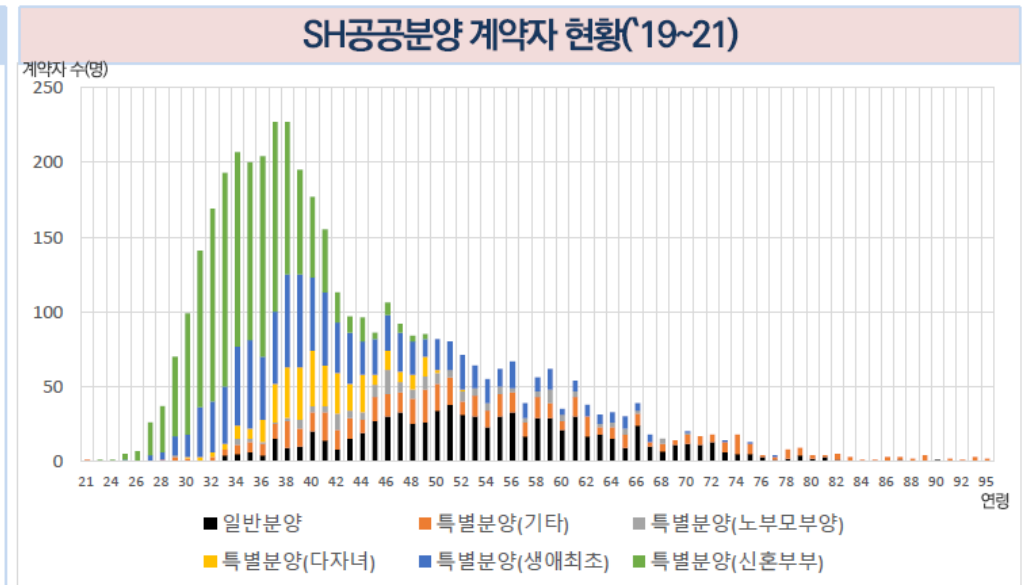
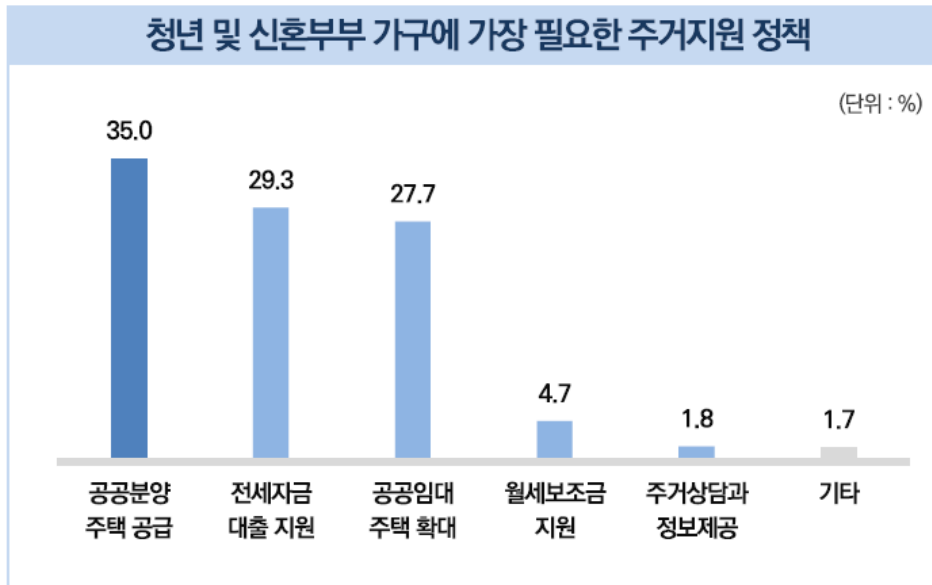


※ 9억 이하 거래량 (‘22Q4) 1,512 → (‘23Q1) 4,178 → (‘23Q2) 5,658

신혼부부 정책선호



- 가장 필요한 주거지원 정책은 '공공분양' (35%)
- 공공분양(특공)을 통해 신혼부부가 대부분 정책수혜 (계약자 평균 36세)



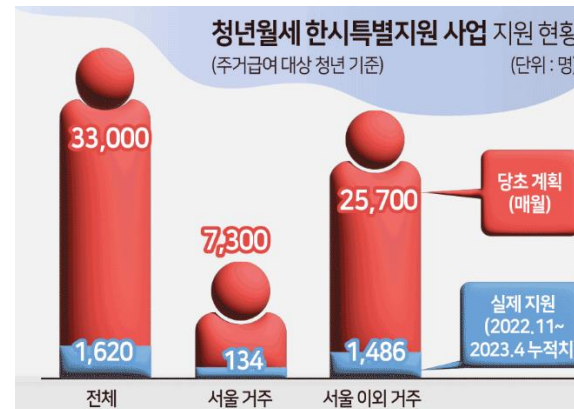
출처: SH도시연구원(2023)

금융지원과 주택공급



그동안 주거지원 프로그램 우후죽순

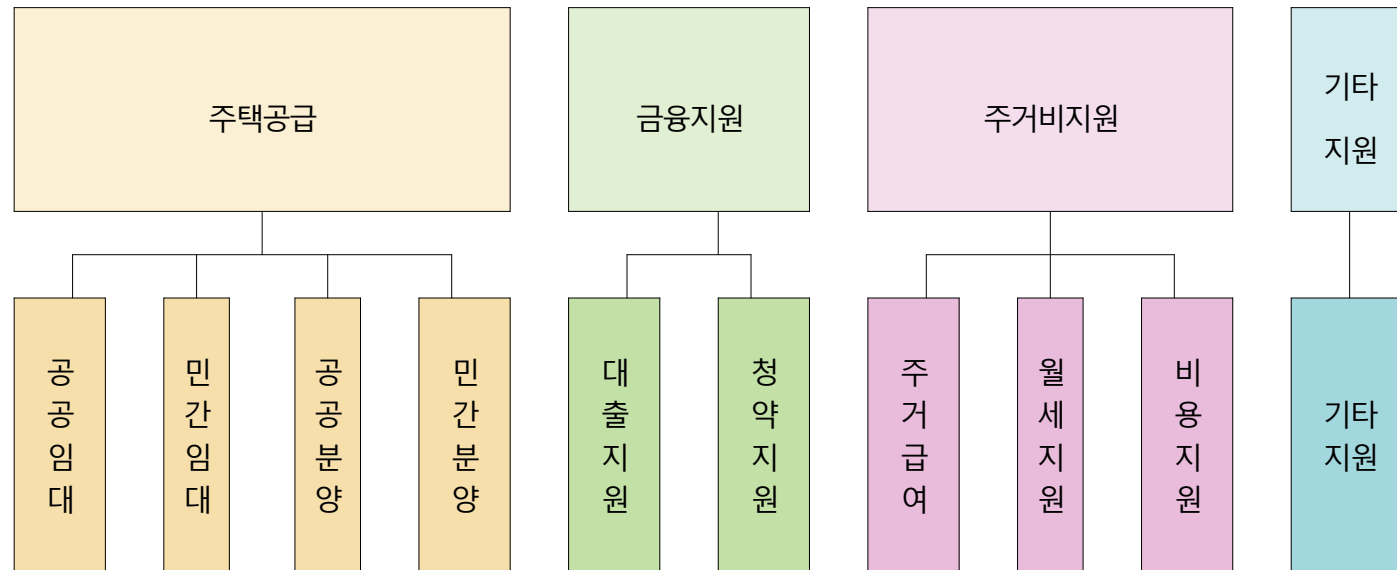
- 공급자 위주의 성과 중심형 정책의 파편적 도입
- (서울시) `20년 부터 시작한 청년월세지원 정책은 대표적 사례
 - ※ 정책수혜자의 97%가 안정적 주거환경에 도움. RIR의 경우 7.3%p~9.2%p 개선
- (국토부) 신혼부부가구를 포함한 '청년월세한시 특별지원 사업'미진



출처: 헤럴드경제 2023.7.31.자

실효성 위주의 정책전환

- 국토교통부는 193개 청년주거정책을 10개 정책으로 단순화 ('23.8.30)
- '22 청년특공, '23 신생아 특공 ('24 시행예정)
- 특례보금자리론 (신혼가구 0.2%p 금리우대, 다자녀 추가 0.4%p 우대)



구분	구입자금 대출		전세자금 대출	
	기존 (신혼·생초)	특례	기존 (신혼)	특례
소득	7천만원 이하 (8.5천만원 상향 예정)	1.3억원 이하	6천만원 이하 (7.5천만원 상향 예정)	1.3억원 이하
자산	5.06억원 이하	5.06억원 이하	3.61억원 이하 (보증금)	3.61억원 이하 (보증금)
대상 주택	주택가액 6억원 이하	주택가액 9억원 이하	수도권 4억원, 지방 3억원 이하	수도권 5억원, 지방 4억원 이하
대출 한도	4억원	5억원	3억원	3억원
소득별 금리* [%]	8.5천만원 이하 ~3.00	8.5천만원 이하 ~2.70	7.5천만원 이하 ~2.40	7.5천만원 이하 ~2.30
	8.5천만 ~1.3억원 불가	8.5천만 ~1.3억원 ~3.30	7.5천만 ~1.3억원 불가	7.5천만 ~1.3억원 ~3.00

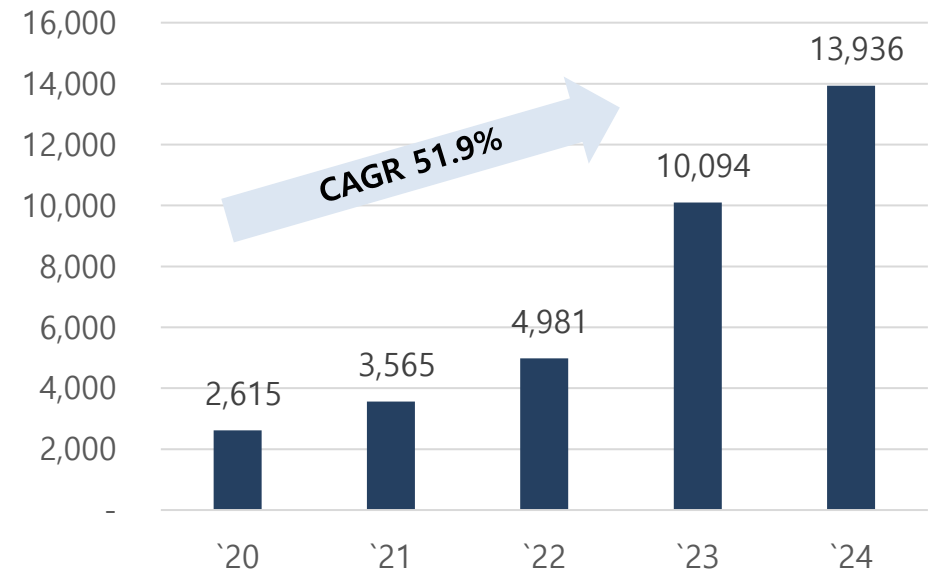
*1자녀 기준

2024년 주요정책

국토교통부 소관 2024년도 예산안

구분		2023(a)	2024(b)	b-a	(b-a)/a
주택계정 (단위: 억원)	임대주택지원(출자)	57,433	50,411	(7,022)	-12.2%
	구입전세자금지원(용자)	103,800	123,645	19,845	19.1%
	분양주택등 지원(용자)	14,205	20,626	6,421	45.2%
	이차보전 지원	7,655	13,936	6,281	82.1%

이차보전 지원(단위: 억원)



주: 2023년 수정된 예산 및 2024년의 경우 예산(안) 기준

목차

01 신혼부부 특성

02 신혼부부 주거지원 정책동향

03 신혼부부 주거실태

04 논의사항

주거실태(1/2)

구분		단위	수도권	비수도권
가구 특성	평균 가구원수	명	2.70	2.94
	월평균 가계수지	만원	478.1	424.9
	월평균 생활비	만원	251.1	250.5
주택 유형	아파트 거주비율	%	64.1	82.6
	주택이외의 거처	%	3.2	0.3
주택 면적	가구당 평균 주거면적	m ²	70.4	75.4
	최저주거기준 미달가구	%	3.1	1.6
지속 거주	현재주택 거주기간(2년이내)	%	71.7	60.5
	현재주택 평균 거주기간	년	2.0	2.4

자료: 주거실태조사(2022) 자료 재정리

주거실태(2/2)

구분		단위	수도권	비수도권
점유형태별 주택가격	자가	만원	59,732	31,867
	전세	만원	28,445	16,869
	보증부월세	만원	8,368 / 42.3	3,428 / 31.6
주거 부담	PIR(중위/평균)	배	9.2 / 9.9	5.8 / 6.0
	RIR(중위/평균)	%	20.7 / 25.1	14.9 / 16.6
정책 수요	주택보유의식	%	88.5	93.2
	자가점유율	%	35.1	54.3
	정책수요(가장 필요한 주거지원)	%	구입자금 대출지원 44.5 전세자금 대출지원 29.8 공공분양 13.0	구입자금 대출지원 58.6 전세자금 대출지원 23.9 공공분양 7.6

자료: 주거실태조사(2022) 자료 재정리

※ 참고

국토교통부는 '24년 주택구입자금 대출소요 34.9조원 중 26.6조원이 신생아특례 대출로 소요될 것으로 예상하고 있으며, 전·월세자금 대출소요 22조원 중 7.6조원이 신생아특례대출, 전세사기피해가구 임차보증금대출 등에 소진될 것으로 판단(국회예산정책처, 2023)

공공임대주택은 사회안전망인가? vs. 민간임차



구분	SH조사	주거실태조사
목적	청년 및 신혼부부 실태파악	국민의 주거생활 파악
대상	서울, 공공임대 거주, 신혼부부	서울, 임차가구, 신혼부부
표본수	685	542
조사시점	2020	2019
주관	서울주택도시공사	국토교통부

분석의 범위

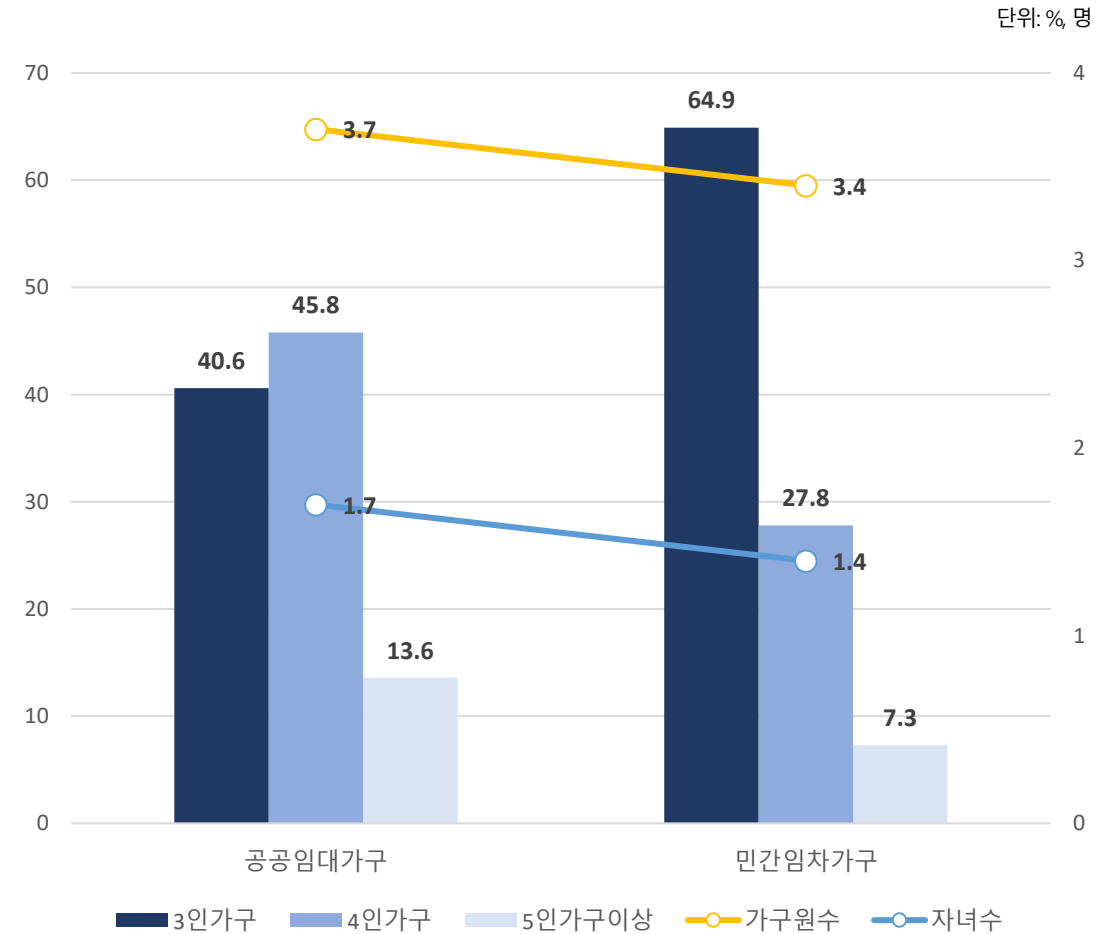
- 혼인7년 이내
무자녀
- 만6세이하
유자녀
- 한부모 등

가구 특성

- 평균 가구원 수
 - ❖ (공공임대) 3.7명
 - ❖ (민간임차) 3.4명

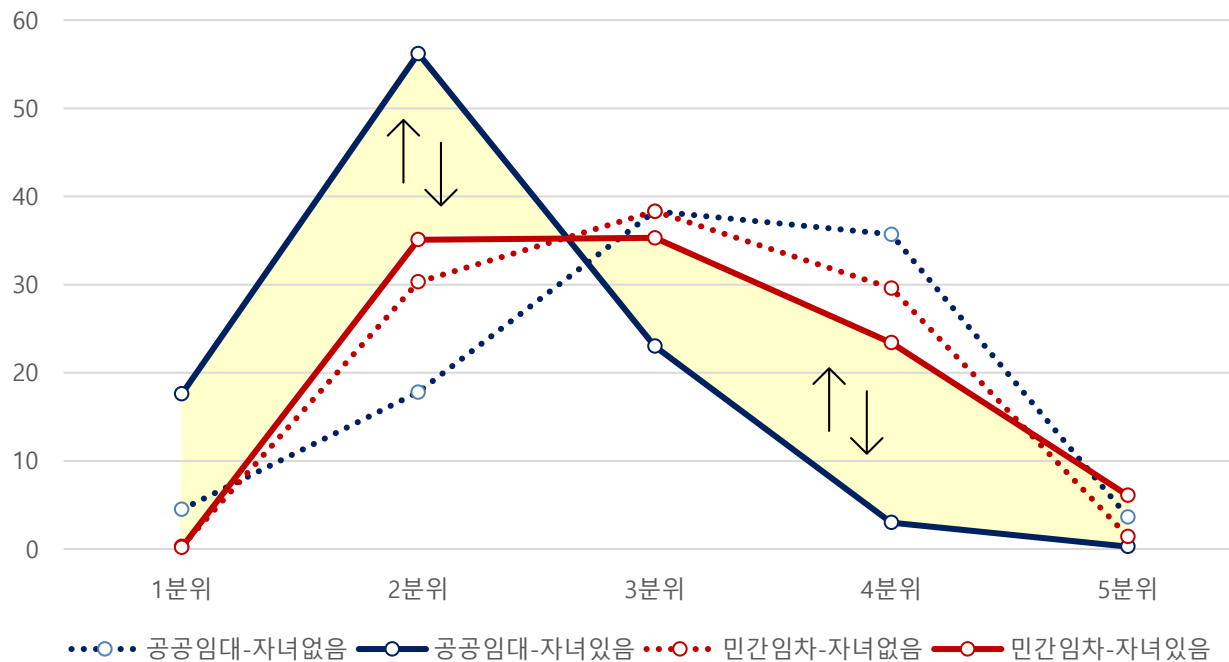
- 가구구성
 - ❖ (공공임대) 4인가구 45.8%
 - ❖ (민간임차) 3인가구 64.9%

공공임대가 자녀 수에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있지만 입주 특성(자격) 상 입주시점을 따져봐야 함 즉, 공공임대 입주이후 출산한 자녀의 수 파악 필요

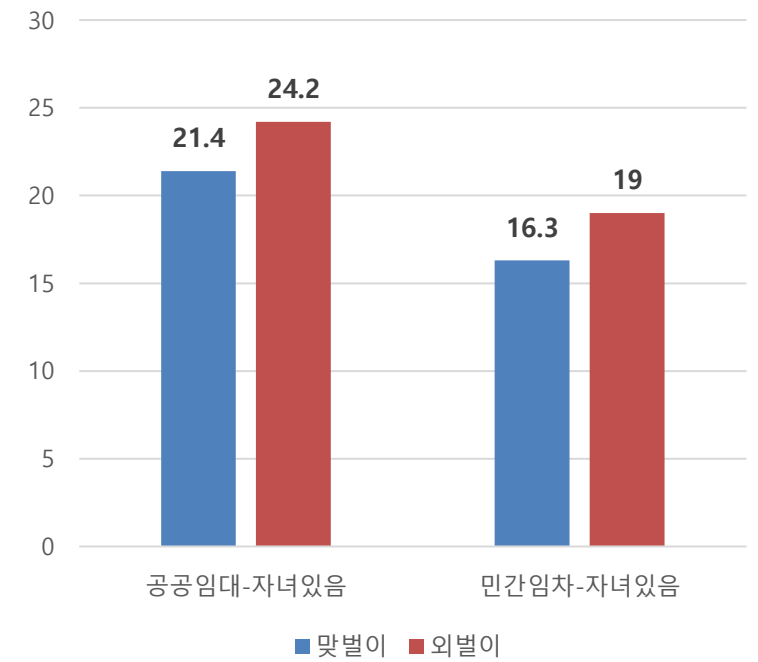


경제 특성

- 공공임대 유자녀 가구의 경제수준이 상대적으로 불안정



*분위수는 가계금융복지조사 기준 준용

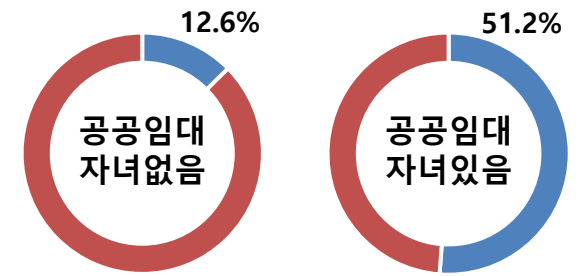
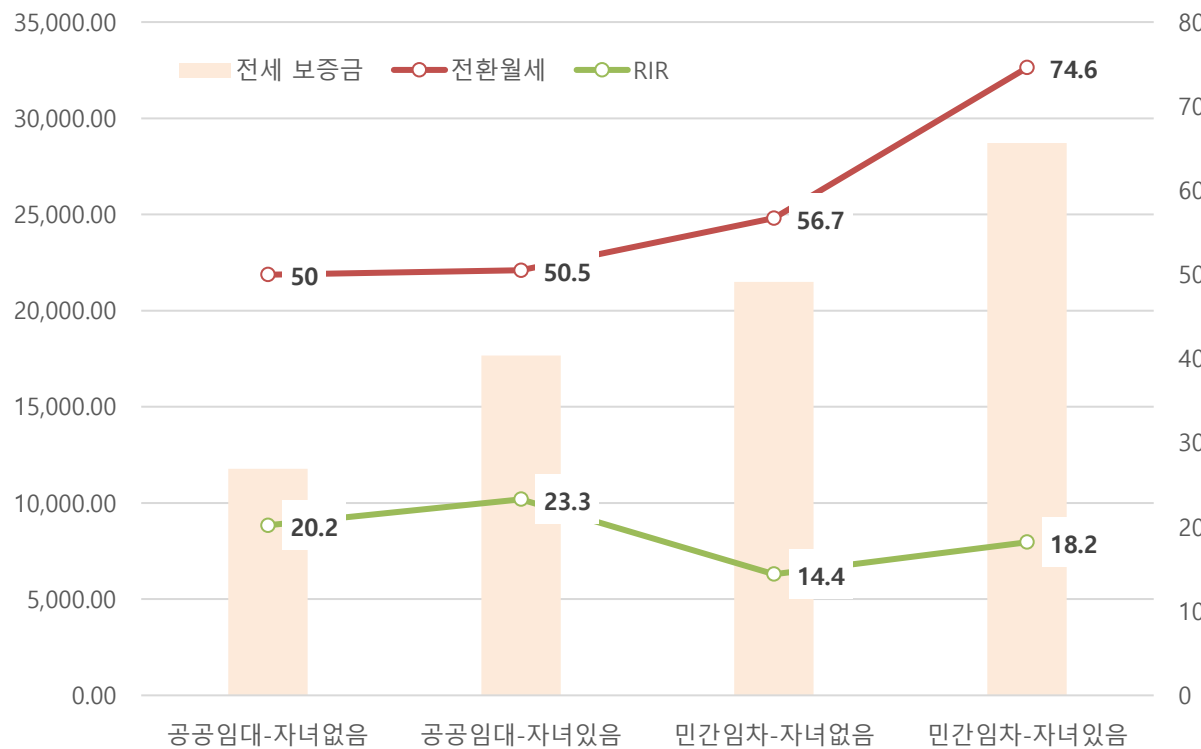


경제활동 특성별 RIR

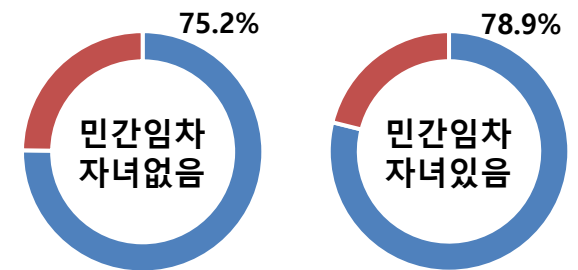
*수도권 RIR 17.8(21, 주거실태조사)

주거 특성

▪ RIR은 오히려 공공임대에서 높은 실정 (가구별 소득 문제)

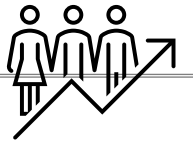


가구 유형별 점유형태



■ 전세 ■ 보증부 월세

목차



01 신혼부부 특성

02 신혼부부 주거지원 정책동향

03 신혼부부 주거실태

04 논의사항



unhappy

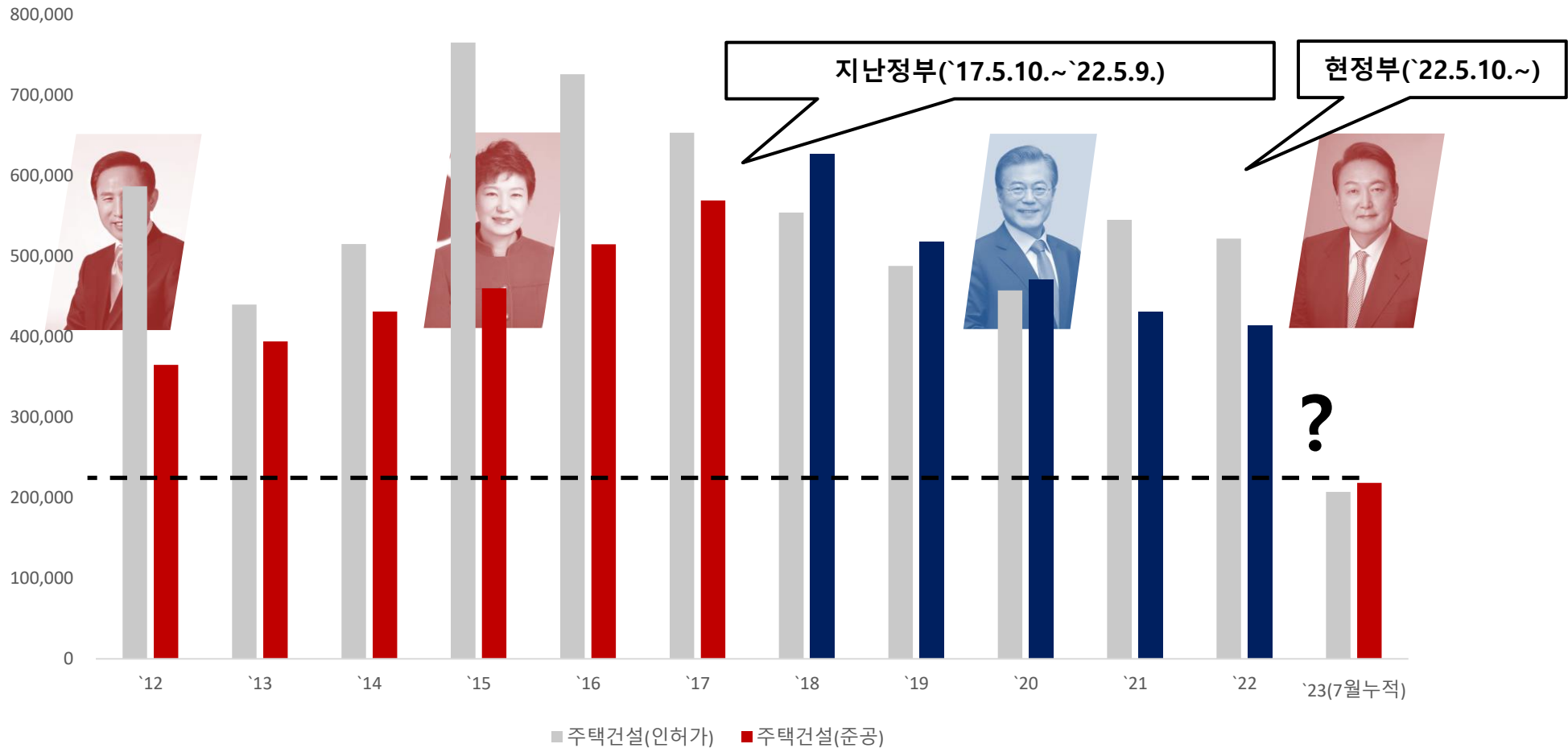
신혼희망타운 흡수/폐지

- 좁은면적 46/55㎡
- 시세차익 한계

저소득층 위주의 정책

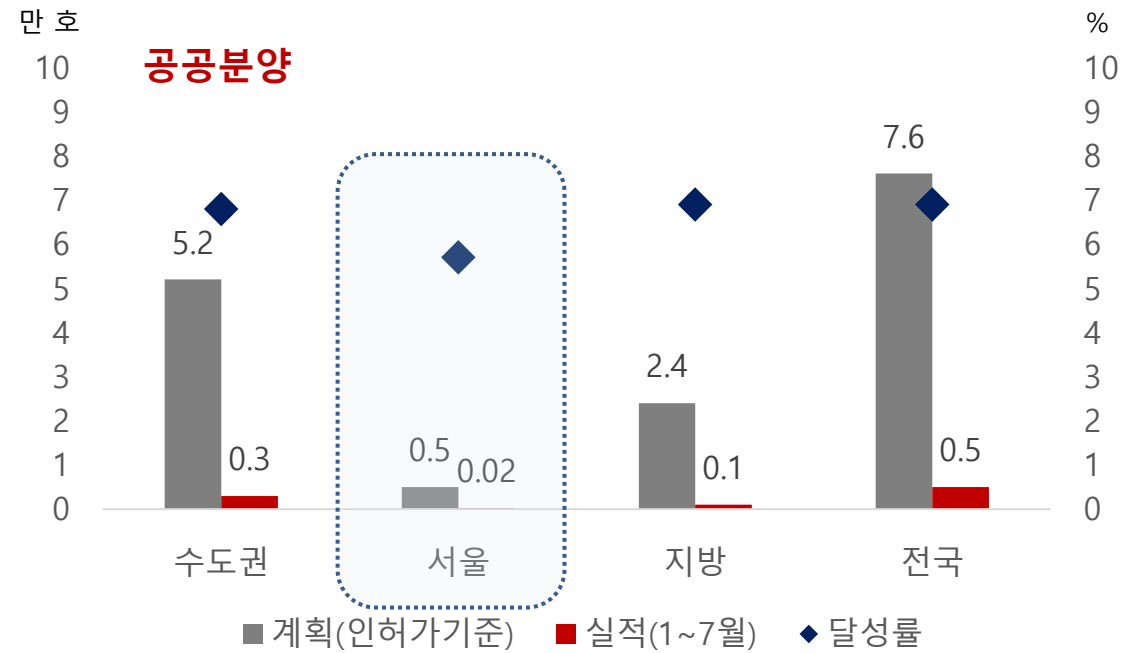
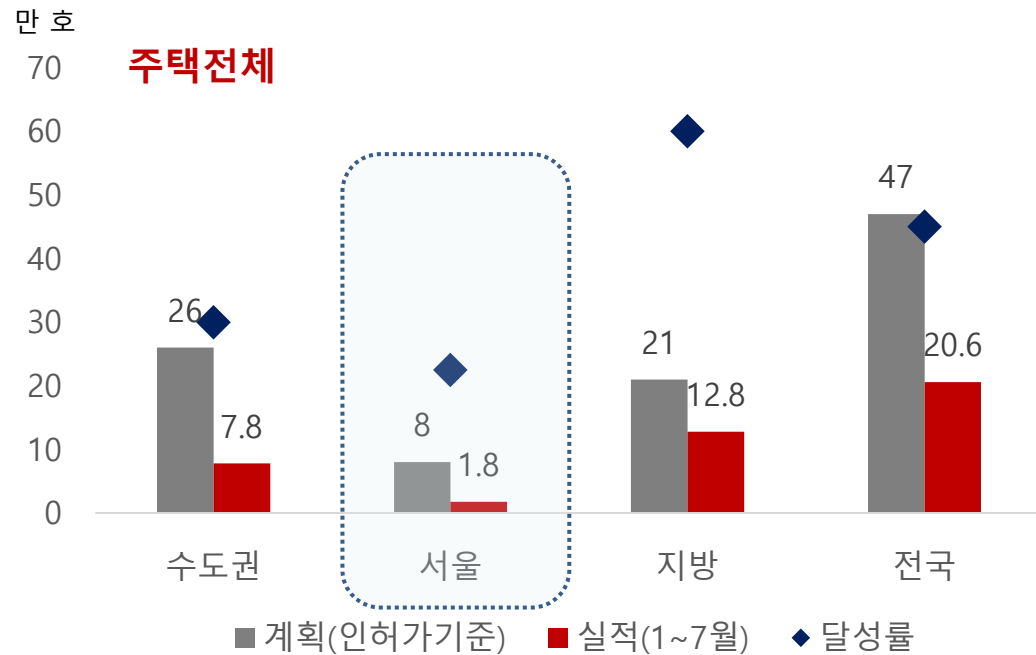
→ 수요자 중심 전환

(직접) 부담가능한 주택의 공급 가속화



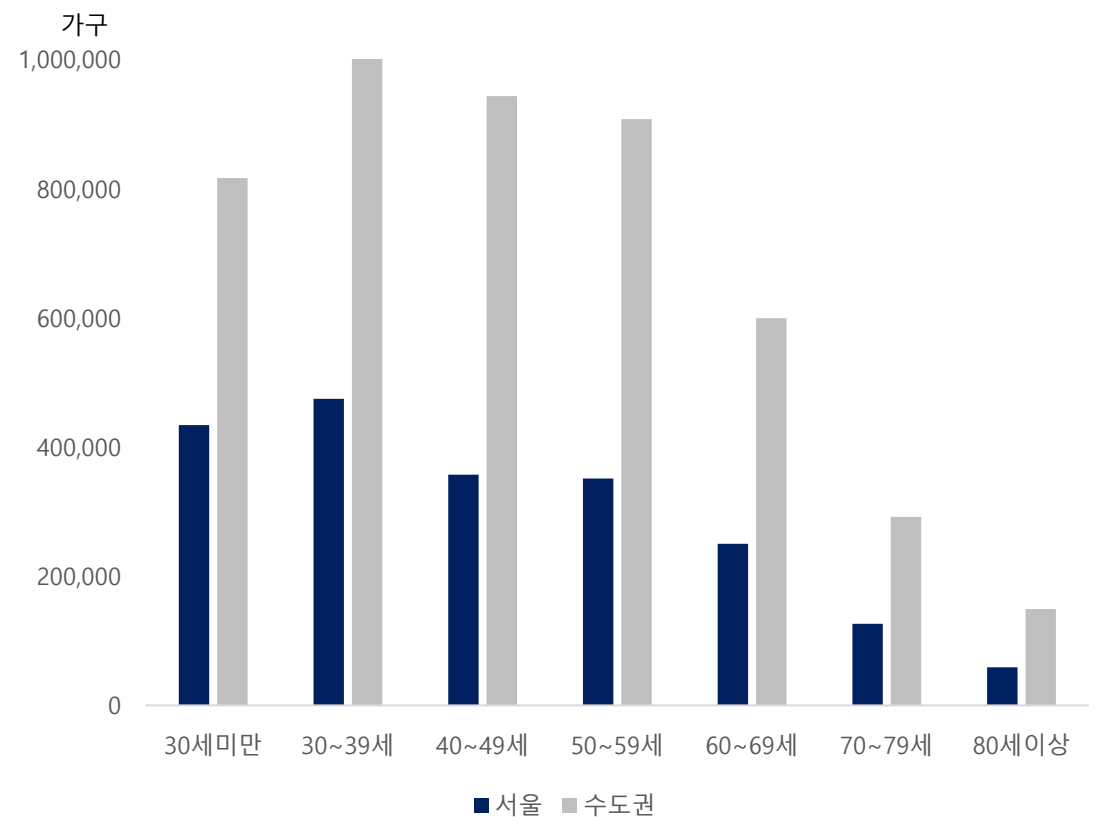
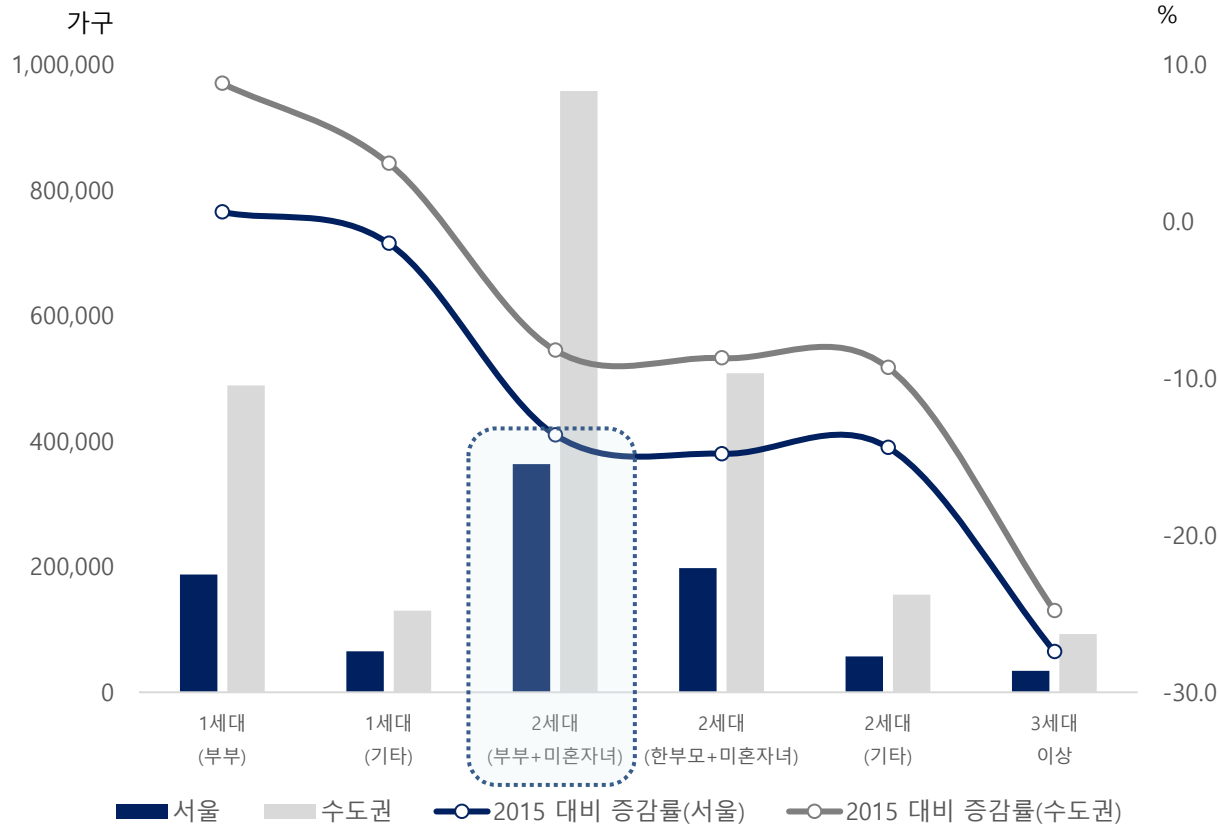
(직접) 부담가능한 주택의 공급 가속화

- 서울 공공분양 수요는 약 12.5~17.2만 추정 (성진욱, 2022)
- 공공임대주택 수요추정 시 약 60만호 필요 (기존재고 포함, 2030년 기준)



(직접) 부담가능한 주택의 공급 가속화

- (정책대상) 서울, 부부+미혼자녀 세대가 40.1%로 가장 많은 구성



(직접) 부담가능한 주택의 공급 가속화

- 주거지원 정책대상은 연령이 아니라 포괄적인 차원에서 재편 필요
- 정책수요를 충분히 파악하여 통합적이며 맞춤형 대책 적용 필요
- 즉, 미성년 유자녀 가구에 대한 전향적 배려 필요
 - 자녀 출산 시 면적, 최저주거기준 및 아동돌봄에 대한 기준마련
 - 주택공급이 아닌 삶의 질 차원에서 양육할 수 있는 주거상향 지원 정책 현실화
- 부담가능한 주택 확충 및 자립강화 유도 필요

※ 생애최초 주택 구입자 지원방안 참고사례 (출처: 진미윤, 2022)

▲ (호주 First Home Owner Grant) 신규주택(75만 달러 이하) 구입시 1만 달러(약 900만원)을 무상 지원하며, 구입가격 50만 달러까지는 취득세 면제

▲ (뉴질랜드 First Home Grant à Home Start Grant)는 은행에 따라 우대금리, 주택담보대출(25만 달러(2억))시 \$2,000~3,000 cash back (160 ~ 250만원)

(간접) 주거금융 프로그램 현실화

- 실수요자에 대응하는 차원에서 다양한 주택금융 프로그램 시행
- 즉, 자산축적의 한계를 탈피할 수 있는 정책 마련 요구
 - 사적(부모)소득에 대한 의존에서 벗어나 근로소득 등으로 자립할 수 있는 모델 마련
- 싱가포르의 CPF 사례는 몇 가지 시사점
 - 고소득-저자산 수도권 신혼부부 대상에 적합 (Prime Location Housing 모델)
 - 생애최초, 유자녀 가구 내 집 마련 용이 (PIR 4.1, HDB의 Public Housing Scheme 1억 수준)

※ 유자녀가구의 분양 기회 확대필요 (출처: 박미선 외, 2022; 박미선, 2023)

▲ 서울 3040 유자녀가구를 대상으로 한 주거정책 우선순위는 무주택자 내 집 마련 지원(29.0%), 도심 내 주택공급 확대(28.6%) 순

▲ 싱가포르의 경우 양육(출산예정)하는 생애최초 주택구입자를 위해 일정 비율을 할당하고 분양기회 확대(일반 2회, 유자녀가구, 4회, 부모와함께 거주하는 유자녀가구 6회)

제언: 미성년 자녀가구에 대한 전향적 정책 지원

- 주거지원 정책을 건설 또는 대출 실적으로 평가하는 것 중요
- 주거안정이 곧 출산효과로 이어진다는 것은 확증편향적 사고
- 그럼에도 불구하고 **유자녀 양육가구에 대한 체감형 정책 확대 필요**
 - 최근 경기도 유자녀 주거취약가족 생애 최초 주택 구입 취득세 전액 면제('23.10.10.)

