

거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제

Policy and Research Issues on Housing Culture

성은영 Seong, Eunyong

변은주 Byun, Eunjoo

박유나 Park, Yuna

(a u r i

정책연구보고서 2022-3

거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제

Policy and Research Issues on Housing Culture

지은이	성은영, 변은주, 박유나
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2022년 8월 1일, 발행: 2022년 8월 3일
주소	세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-371-3

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임 성은영 연구위원

Ⅰ 연구진 변은주 연구원
박유나 연구원

Ⅰ 연구보조원 정민영

Ⅰ 연구심의회위원 유광흠 선임연구위원
조상규 선임연구위원
이여경 연구위원
김지은 주택산업연구원 연구위원
박경옥 충북대학교 주거환경학과 교수

Ⅰ 연구자문위원 권영선 주택산업연구원 책임연구위원
김준형 명지대학교 부동산학과 교수
김하나 서울소셜스탠다드 대표
김희정 피데스개발 전무
백선영 국토교통부 사무관
박기범 국토교통부 건축문화경관과장
변나향 충북대학교 건축학과 교수
손동화 충북대학교 건축학과 교수
이강민 한국예술종합학교 건축학과 교수
이길제 국토연구원 부연구위원
이양재 엘리펀츠건축사사무소 소장
이연화 서울집수리지원센터 팀장
이정목 세종특별자치시청 주무관
이정원 충남대학교 건축학과 교수
임강륜 로컬스티치 본부장
전남일 가톨릭대학교 소비자주거학과 교수
정소이 토지주택연구원 수석연구원
최민아 토지주택연구원 수석연구원

주택 및 주거문제는 세계 어느 곳에서도 정부의 최대 난제이며, 수요와 공급, 시장과 공공, 양과 질의 적절한 균형을 찾는 정책을 통해 해결하려 노력한다. 주택이 부족하면 정부는 주택공급을 늘리는 정책을 추진하고 이에 공급과잉 상태가 되면 미분양이 증가되면서 부동산 시장의 침체 곧 건설사 경영난으로 이어지고 이로 인해 경제가 침체될 수 있기 때문에 정부는 다시 부동산이나 건설 관련 규제를 완화하는 정책을 추진하여 다시 시장의 주택공급 확대되는 결과를 초래하게 되는 반복적인 사이클이다. 이러한 과정에서 주택문제 해결을 위해 주로 주택과 주거서비스의 양적인 충족에 치중하여 질(quality), 의식, 행태 등 주택에 살고 서비스를 받고 주는 주체로서의 사람과 행태 등은 차치되어 왔다. 최근 기후위기, covid-19, 재택근무 등으로 집에 있는 시간이 길어지면서 주거공간의 질과 그 곳에서의 삶이 더욱 중요해지고 있다. 그러나 주택을 자산 가치로만 판단하는 인식은 여전히 팽배해 있으며 정부 정책 역시 부동산시장의 안정화 및 대량 공급에 치중하고 있는 것이 현실이다. 이에 본 연구는 그 간의 양적 충족에 치중했던 주거 관련 정책의 패러다임을 질과 문화의 관점으로 전환하기 위하여 정책 수요를 진단하고 향후 정책 방향 도출을 목적으로 기획되었다.

먼저 주거문화의 개념을 고려하여 사회적 측면에서는 주택 및 주거관련 시스템, 정책 등을, 주거환경으로서 물리적 환경 측면에서는 주택을 기반으로 하는 산업, 시장을, 거주행태 측면에서는 거주자와 수요자를 중심으로 인식을 조사하는 것을 연구의 틀로 설정하고 다음과 같은 연구 과정을 거쳤다.

2장에서는 메가트렌드로서 거주여건 변화를, 마이크로 트렌드로서 주거문화 트렌드를 문헌과, 통계자료, 뉴스키워드 등을 통해 분석하여 주거 관련 트렌드 및 이슈를 도출하였다. 그 결과, 저출산, 고령화, 1인가구 증가 등 인구가구 구조의 변화로 각 수요

계층들이 원하는 주거형태, 주거공간의 질, 수준 등이 다양화되고 있으며 근로시간의 단축, 기후변화, 코로나19확산에 따른 이동최소화로 인해 주택내 체류시간 및 활동 다양화로 주거내부 구성 변화 및 주거안전성 확보, 녹지공간 확보 등의 주택성능 개선 및 주택의 질 제고 요구가 증대되고 있었다.

3장에서는 최근 10여 년에 걸친 3번의 정부(이명박, 박근혜, 문재인)에서 추진되었던 주거 관련 정책 특성 및 흐름을 분석하고 새로운 윤석열 정부의 국정과제를 고려하여 주거문화 발전을 위한 정책 현안을 도출하였다. 주거문화 측면에서의 정책적 한계 및 정책 현안으로서 재고주택의 체계적 관리 미흡, 생활여건 변화를 반영한 미래주택 모델 개발의 필요성을 제시하였다.

4장에서는 주택에 대한 선호, 주거문화에 대한 다양한 인식, 정책과제에 대하여 국민의 다양한 인식을 조사·분석하여 수요를 고려한 주거문화 정책 방향을 도출하였다. 부담가능한 가격대의 주택공급을 통해 다양한 주거 선택의 기회 제공, 주거안정화 측면에서의 주거문화 수준 제고, 주거환경의 질 제고를 통한 주거문화 발전 방향 설정, 수요맞춤형 주택 정책의 필요성 등을 제시하였다.

본 연구의 결과로서, 5장에서는 주거문화 발전을 위한 3개 정책 키워드, 4개 분야, 30개 정책 과제 도출하였다. 주거문화 진단, 정책 현황 분석, 주거 수요 및 주거문화 인식 조사, 전문가 자문 의견 조사를 통해 주거문화 관점의 주요한 정책 이슈를 도출하고, 주거문화 발전을 위한 3대 정책 키워드(다양성, 질, 공공서비스)를 제시하였다. 또한 주거문화의 3개 측면(사람, 사회, 주택)의 매트릭스를 기본으로 주택 및 주거환경 관련 분야를 네 가지(주택공급, 주택시장, 주거환경, 주거복지) 정책분야로 나누고 분야별로 거주수요 대응, 주택 및 주거환경 개선, 사회체제 및 시스템 측면에서의 30개의 정책 과제를 도출하였다. 하지만 본 연구는 주거문화라는 합의되기 어려운 다소 추상적 개념을 분야별 정책과제로 도출하였기 때문에 과제가 구체적이지 않은 한계가 있다. 이로 인해 정책과제의 실현을 위한 실천과제 및 단계적 전략을 제시하지 못하였으므로 향후에는 주거문화 관점에서의 정책 추진 상세 로드맵을 제시하여 정책으로 실현 가능성을 제고할 필요가 있다. 또한 이러한 정책들이 거주자의 삶과 수요와 유리되지 않도록, 향후에는 거주자의 계층과 주거유형, 지역여건 등에 따른 주거 문제와 수요를 실측과 조사하여 다양한 증거기반의 연구들도 필요하다.

주제어

주거문화, 정책과제, 주거수요

차례

CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 주거문화의 개념 및 연구 문제 설정	5
3. 연구의 범위 및 방법	10
4. 선행연구 검토 및 차별성	11
5. 연구 흐름도	14
제2장 거주여건 변화와 주거문화 트렌드	15
1. 거주여건의 변화	15
2. 주거문화의 트렌드	28
3. 소결	40
제3장 주거 및 주택 관련 정책 현황	43
1. 주거 및 주택정책의 흐름	43
2. 주요 정책 추진 현황	54
3. 소결: 정책특성 종합 및 과제 도출	67
제4장 주거 수요 및 주거문화 인식 분석	73
1. 조사 개요	73
2. 주거 수요 및 주거문화 인식조사	75
3. 소결	98

제5장 결론	101
1. 주거문화 발전을 위한 정책 방향과 과제	101
2. 연구의 성과 및 한계	111
참고문헌	113
Abstract	119
부록1. 대국민 인식조사 설문지	121
부록2. 전문가 의견조사 설문지	130
부록3. 정부별 주거정책 목록 및 주요내용	141

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 주택유형별 재고 변화	1
[표 1-2] 주거와 문화의 의미 구조	6
[표 1-3] 주거문화 분석의 틀	9
[표 1-4] 본 연구과제 관련 주요 선행연구	11
[표 2-1] 분야별 이슈와 주거 트렌드 변화	15
[표 2-2] 인구 변화 추계	16
[표 2-3] 1인당 주거면적	18
[표 2-4] 주거 관련 마이크로트렌드의 형성	29
[표 2-5] 주요 키워드분석 대상	32
[표 2-6] 주거문화 관련 키워드 검색결과(기본키워드: 주거)	33
[표 2-7] 주거문화 관련 키워드 검색결과(기본키워드: 주택)	35
[표 2-8] 주거문화 관련 키워드 검색결과(기본키워드: 주거문화)	39
[표 3-1] 주거 및 주택정책 관련 법률	44
[표 3-2] 연도별 주거종합계획의 중점 추진과제(2016~2021)	46
[표 3-3] 이명박정부의 주택공급규모	47
[표 3-4] 주택보급률 변화(2007~2012)	48
[표 3-5] 박근혜정부의 주택공급규모	49
[표 3-6] 주택 자가점유비율 변화(2005~2015)	50
[표 3-7] 인구·가구구조 관련 지표 변화(2017~2022)	51
[표 3-8] 문재인정부의 주택공급규모	52
[표 3-9] 윤석열정부 110대 국정과제 중 주거관련 주요 내용	53
[표 3-10] 공공주택 5개년 공급계획	56
[표 3-11] 연도별 공공임대주택 예산 현황(2017~2022)	56
[표 3-12] 주거지원필요계층별 주택유형 다양화 관련 정책과제	57
[표 3-13] 사회주택의 공급방식 유형 구분	59
[표 3-14] 주택 공급주체 다양화 관련 정책과제	60
[표 3-15] 사회주택의 공급현황	61

[표 3-16] 주거공간 질적 제고를 위한 연도별 과제 설정(2016~2021)	62
[표 3-17] 주거환경 개선 관련 정책과제 구분	63
[표 3-18] 연도별 재개발사업 및 가로주택정비사업 추진현황(2008~2021)	65
[표 3-19] 역대 정부별 주거 관련 정책 특성	68
[표 4-1] 응답자 기초 현황	75
[표 4-2] 응답자 거주 현황	77
[표 4-3] 현재 주택을 선택한 이유(1+2순위)	78
[표 4-4] 현재 주택에 대한 만족도	79
[표 4-5] 가격을 제외한 주택 선택 조건(1+2+3 순위)	80
[표 4-6] 현재 주택 선택 조건 응답결과 대비 선호주택 선택조건 응답	81
[표 4-7] 선호 거주 지역	82
[표 4-8] 현재 거주지역과 선호 거주지역	82
[표 4-9] 선호하는 주거 유형	83
[표 4-10] 현재 거주 주택 유형과 선호하는 주택 유형	84
[표 4-11] 선호하는 주택 면적	84
[표 4-12] 현재 거주 주택 면적과 선호하는 주택 면적	85
[표 4-13] 선호하는 주거 밀도	86
[표 4-14] 선호하는 특화 기능	86
[표 4-15] 선호하는 편의시설 (1+2+3 순위)	87
[표 4-16] 선호 주택으로의 이주 가능성	88
[표 4-17] 주택 소유에 대한 인식과 이유	89
[표 4-18] 주택 소유에 대한 인식과 이유	91
[표 4-19] 한국의 대표적 주거문화에 대한 인식	93
[표 4-20] 우리나라 주거문화수준과 선택 이유	94
[표 4-21] 주거문화 향상을 위한 정책방향	95
[표 4-22] 향후 주택 및 주거지원 정책 대상(1+2순위)	97
[표 4-23] 향후 주택 및 주거지원 정책 시 중점사항	97
[표 5-1] 주거문화 주요 이슈의 종합	104
[표 5-2] 주거문화 발전을 위한 정책과제	110
[표 부록-1] 역대 정부별 관련 정책 및 주요내용	141

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 주거정책 이슈의 변화	2
[그림 1-2] 주거공간의 변화 : 테라스확대	3
[그림 1-3] 주거공간에 대한 의미 변화 : 안전한 공간	3
[그림 1-4] 주거환경과 주거문화의 관계	5
[그림 1-5] 주거와 문화의 관계	7
[그림 1-6] 주거 문화가 인지·평가되는 과정	7
[그림 1-7] 주거문화의 개념과 특성	8
[그림 2-1] 고령자 유형별 수요 구조	17
[그림 2-2] 총인구 및 인구성장률	17
[그림 2-3] 세대별 가구구성 변화 비율 그래프	18
[그림 2-4] 2010년 대비 2021년 지역별 인구 증감률	19
[그림 2-5] 근로시간 및 임금 총액	20
[그림 2-6] 일과 가정생활 우선도(19세이상)	20
[그림 2-7] 경제 성장률	21
[그림 2-8] 실업률 추이(2012-2021)	21
[그림 2-9] 지역별 및 소득별 연소득 대비 주택가격 배율(PIR) 변화 추이	22
[그림 2-10] 지역별 및 소득별 연소득 대비 주택가격 배율(PIR) 변화 추이	22
[그림 2-11] 지역별 및 소득별 자가 점유율	23
[그림 2-12] 한반도의 기온 및 강수량 변화 전망	24
[그림 2-13] 현대건설의 H 클린알파 플러스(Clean α+)	25
[그림 2-14] 대우건설의 5ZCS(Five Zones Clean Air System)	25
[그림 2-15] LH스마트홈 구상	26
[그림 2-16] 고령자를 위한 스마트홈 모델 구상도	26
[그림 2-17] 코로나 19로 인한 근무형태 변화	27
[그림 2-18] 하루 평균 집에 머무는 시간	27
[그림 2-19] 집 안에서 여가시간을 보내는 공간	27
[그림 2-20] 안암생활	30
[그림 3-1] 주택공급 관련 법령 및 공급주택 유형	54

[그림 3-2] 정부별 주택정책과 주택공급량	55
[그림 3-3] 장기공공임대주택 재고 추이	56
[그림 3-4] 정부별 주거 및 주택 관련 정책의 유형별 구분(건수)	67
[그림 4-1] 현재 주택을 선택한 이유(1+2순위)	78
[그림 4-2] 현재 주택에 대한 만족도(점유형태별)	79
[그림 4-3] 주택을 직접 짓고 싶은 이유	90
[그림 4-4] 주택을 직접 짓고 싶지 않은 이유	90
[그림 4-5] 집에 대한 소유인식에 따른 공유주거 거주 의사	91
[그림 4-6] 우리나라 주거문화 수준	95
[그림 4-7] 최근 정부의 주택 및 주거지원 정책에 대한 만족도	96
[그림 5-1] 주거문화 발전을 위한 정책 과제 도출을 위한 분석 틀	107

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 주거문화의 개념 및 연구 문제 설정
3. 연구의 범위 및 방법
4. 선행연구 검토 및 차별성
5. 연구흐름도

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 주택과 주거문제의 해결을 위한 오랜 노력으로 양적 충족

- 우리나라는 경제성장 고도화에 따른 도시화로 생겨난 주택 부족 문제를 해결하고자 아파트 중심의 정책에 주력하였으며, 주택보급률은 103.6%(e-나라지표, 주택보급률, 2020)로 100%를 상회
 - 그 결과, 2020년에 전체 주택중 62.9%의 비중을 차지하면서 1990년보다 40.2%p가 증가하면서 대표적 주택유형으로 자리매김함
 - 80년대 이후 아파트 중심의 획일화된 주택유형의 공급 경향과 높은 환금성으로 주택유형에서 아파트는 독점적 지위 확보(박철수 2013)

[표 1-1] 주택유형별 재고 변화

구분	1990년		2000년		2010년		2020년	
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율
합계	7,160	100.0	10,959	100.0	14,677	100.0	18,526	100.0
단독주택	4,727	66.0	4,069	37.1	4,089	27.9	3,898	21.0
아파트	1,628	22.7	5,231	47.7	8,576	58.4	11,662	62.9
연립주택	488	6.8	813	7.4	536	3.7	522	2.8
다세대주택	115	1.6	453	4.1	1,314	9.0	2,231	12.0
영업용건물내주택	202	2.8	393	3.6	161	1.1	214	1.2

출처: e-나라지표, (2022), 유형별재고주택현황. [https://www.index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxSearch.do?idx_cd=1242&stts_cd=124201&freq=Y\(검색일: 2022.3.20.\)](https://www.index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxSearch.do?idx_cd=1242&stts_cd=124201&freq=Y(검색일: 2022.3.20.)) 자료를 바탕으로 연구진 비율 작성

□ 주택 및 주거정책의 공과를 인식하고 변화 시작

- 주택 및 주거문제는 세계 어느 곳에서나 정부 최대 난제이며, 수요와 공급, 시장과 공공, 양과 질의 적절한 균형을 찾는 정책을 통해 해결하려 노력
 - 주택부족이 부족하면 정부는 주택공급을 늘리는 정책을 추진하고 이에 공급 과잉 상태가 되면 미분양이 증가되면서 부동산시장이 침체로 이어짐
 - 부동산 시장의 침체는 곧 건설사 경영난으로 이어지고 이로 인해 경제가 침체 될 있기 때문에 정부는 다시 부동산이나 건설 관련 규제를 완화하는 정책을 추진하고 이는 다시 거래량 증가 및 주택가격 상승으로 이어져 시장의 주택공급 확대되는 결과를 초래하게 되는 반복적인 사이클



[그림 1-1] 주거정책 이슈의 변화

출처: 이재춘외, (2020). 인구·가구구조 및 주거특성의 변화 전망과 주거정책 패러다임 재정립 방향, p.39

- 이러한 과정에서 주택문제 해결을 위해 주택과 주거서비스의 양적인 충족에 치중하여 질(quality), 의식, 행태 등 주택에 살고 서비스를 받고 주는 주체로서의 사람과 행태 등은 차치
 - 주택정책은 주택공급, 주택시장 안정, 주거복지 실현의 세 가지 방향으로 추진되어 주거의 질적인 측면은 상대적으로 소홀(염철호 외 2011, p.2)
- 주택을 자산 가치로만 판단하는 인식이 팽배하고 이에 대응하는 정부 정책 역시 부동산시장의 안정화 및 대량 공급에 치중하여 파편적, 단기적이라는 반성
 - 2015년 주거기본법이 제정되고 주거지원 서비스나 주거급여의 지급이 활성화 되는 등 주택의 주거차원의 정책 대응도 시작
 - 주거정책의 기본 틀인 주택종합계획을 주거종합계획으로 명칭을 바꾸는 등의 노력이 있으나 여전히 주택의 수급 전망에 초점하고 있으며 물리적 주택의 공급이 주거정책의 주요 흐름으로 작용(이재춘 외 2020, p.41)

□ 거주 여건은 매우 달라졌으며 인구 및 사회 구조 변화 등으로 수요 다변화 예상

- 고령화, 1인가구 증가 등 다양한 주택 수요가 증가하고 기후위기, 감염병 등 신사회적 위험이 커져가는 상황에서 주택유형과 주거형태에 대한 수요가 더욱 다각화, 다양화되고 있음
- 생활양식과 가치의 변화
 - 노후생활 연장으로 인한 고령가구의 주거 축소, 맞벌이 가구의 육아가사 부담, 청년가구의 주거비 부담, 1인가구의 주거서비스 수요 등 가구분화에 따라 생활양식과 가치 변화
- 새로운 주거 형태 발생
 - 단독주택 등의 소규모 주택에 대한 관심과 수요가 늘고 있으며 청년가구 등에 대한 주거대책으로 셰어하우스 등의 새로운 주거형태도 각광받고 있음

□ 집과 거주 의미의 달라지면서 주거 및 주택 환경의 디자인과 질이 더욱 중요해짐

- 기후위기, 감염병 등의 신사회적 위험에 따른 생활변화와 4차 산업혁명 등 기술발달은 삶의 공간으로서 “집”의 중요성을 증대(성은영 2022, p.136)
- 일상생활 속 주택 체류시간이 길어지고, 집을 개인의 취향 공간이자 사회적 소통 창구가 되는 등 주택의 사회적, 예술적 역할이 증대되면서 집을 문화적으로 향유하기 시작



[그림 1-2] 주거공간의 변화 : 테라스확대

[그림 1-3] 주거공간에 대한 의미 변화 : 안전한 공간

출처: 유현준 건축사사무소 홈페이지, <https://m.hyunjooonyoo.com/product/afer-hangang/69/category> L 부동산트렌드 전문가 기고, 8월 24일, <https://seereal.lh.or.kr/main.do#title>(검색일: 2022.3.20.)

- 즉, “문화”의 사전적 의미는 ‘생활 양식의 과정 및 그 과정에서 이룩하여 낸 물질적·정신적 소득을 통틀어 이르는 말’로서 의식주를 비롯하여 언어, 풍습, 종

교, 학문, 예술, 제도 따위를 모두 포함'¹⁾하므로, 주택과 그 곳에 사는 주거 역시 문화적 차원으로 인식할 수 있음

□ 새로운 시대적 요구에 대응하는 주거문화 기반의 주거정책 마련 필요

- 새로운 시대적, 사회적 요구에 부응할 주택 및 주거환경 마련을 위해서는 '집'을 부동산 가치에서 '삶터'로서의 가치로 여기는 개인적, 사회적 주거문화 형성과 확산 필요
- 주택과 시장 관점에서 대응해왔던 정책 패러다임을 “주거문화”의 관점으로 전환해야 할 시점임

2) 연구의 목적

- 본 연구에서는 그 간의 양적 충족에 치중했던 주거 관련 정책의 패러다임을 질과 문화의 관점으로 전환하기 위하여 정책 수요를 진단하고 향후 정책 방향을 제안하고자 함
 - 빠르게 변화하는 사회·경제 여건에 따라 새롭게 요구되는 주택과 주거환경의 수요를 진단하여 주거문화 관련 정책이슈를 도출하고,
 - 이를 기반으로 발전적 주거문화 형성을 위해 필요한 중장기 정책 방향과 과제를 도출하고자 함

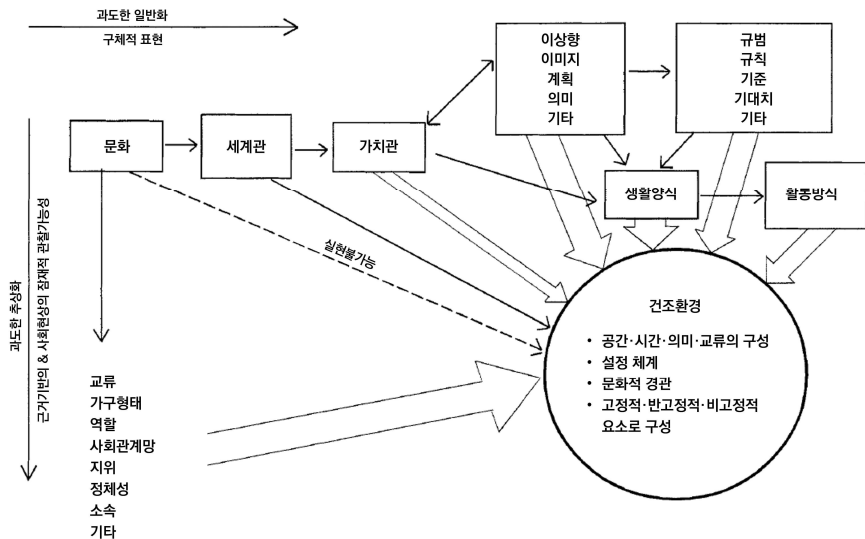
1) 국립국어원 표준국어대사전. <https://stdict.korean.go.kr/search/searchResult.do>(검색일 : 2022.4.5.)

2. 주거문화의 개념 및 연구 문제 설정

1) 주거문화의 개념 및 구성요소

□ 주택과 주거에 대한 문화적 인식

- 주거는 물리적 측면에서의 주택과 거주자의 생활, 가치관과 가족관계, 지역사회의 특성을 반영하는 문화
 - 주택은 복합적인 목적으로 만들어진 하나의 제도로 볼 수 있으며 집을 짓는 행위 역시 문화적 현상이기 때문에 그것이 속한 지역의 문화적 환경에 크게 영향 (Rapoport 1969/2013, p.65)
 - 주택내에서 사는 행위, 즉 주거 개념에 문화로 처음 인식한 학자는 Rapoport(1969)이며 주거형태와 사람들의 생활양식, 문화가 어떻게 상호 유기적 연계를 가지는가를 분석(김정호 1999, p.11)
- 문화를 직접적으로 주택을 포함한 공간환경으로 실현할 수는 없지만 문화는 가치관과 생활양식으로 발현되면서 주거환경과 영향관계를 형성



[그림 1-4] 주거환경과 주거문화의 관계

출처: Rapoport, A. (2000). Theory, Culture and Housing, Housing, p.149. 연구진 번역

- 주거는 기후와 건축재료, 건축기술 등 물리적 요소와 경제수준과 산업구조 등 경제적 요소, 가치체계와 가족구조, 프라이버시 등 사회문화적 요소가 복합적으로 내포되어 있으며 이러한 요소들이 복합적으로 작용하여 주거 문화 형성(천현숙 외 2001, pp.37~38)

[표 1-2] 주거와 문화의 의미 구조

문화 요소(천현숙 외, 2001)		주거 요소(김정호, 1999)	
정신적 문화요소	세계관, 가치관	상징, 의미적 측면	주거의식: 가치, 인식
물리적 문화요소	건조환경	형태적 측면	집/주택
행위적 문화요소	행위, 행동양식	사용자의 이용 행태	거주행태

출처: 천현숙 외, (2001) 아파트 주거문화의 진단과 대책, p.39, 김정호, (1999), 21세기 한국의 주거문화, p.11을 바탕으로 연구진 수정

□ 주거문화의 개념과 구성요소

- 주거문화는 지역주민들이 만들어 내는 특성을 반영한 지역공동체의 정신 문화 산물²⁾
- 주거문화는 집이 갖는 규범, 기준, 방식, 관행, 기술 등 유형적 부분과 정부나 공공부문, 건축가, 개발자, 건설업체, 수요자로서의 일반적인 주거공급과정에 참여하는 주체들의 집에 대한 인식, 가치 매김 등 무형적인 부분으로 나뉨³⁾
- 또한 주거문화는 주택 및 주거지의 물리적 환경, 주거수요자 및 주체들의 주거 의식과 요구, 생활양식, 사회적 체계로 구성(염철호 외 2011, p.18)되며 문화를 창출하는 주체는 소비자이며 형성된 문화는 고유한 정체성을 가지되, 지역과 상황에 따라서 풍부한 다양성을 내포⁴⁾

□ 주거문화에 대한 접근 방식⁵⁾

- (심리학적 접근) 자아의 정체성, 이미지 형성의 환경적 토대로서 주거생활은 개인 성장에 영향을 미치고 주거서비스의 수준이 사회 병리현상에 영향
- (철학적 접근) 주택은 내부세계와 외부세계의 교두보이며 인간이 사회에 적응해가는 환경적 토대

2) 어떤 주거지역 구성원을 어떤 모습으로 형성시키고, 주민들이 가치관이나 신념 등을 공유하고, 거주환경을 극복하여 생존하고 삶의 가치를 높이려는 하나의 적응전략이라 할 수 있다(장희순, 김성진 2020, 네이버 지식백과 부동산용어사전 주거문화 [住居文化] 재인용)

3) 백혜선 외. (2009). 공공주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구. 토지주택연구원대전. p.34.

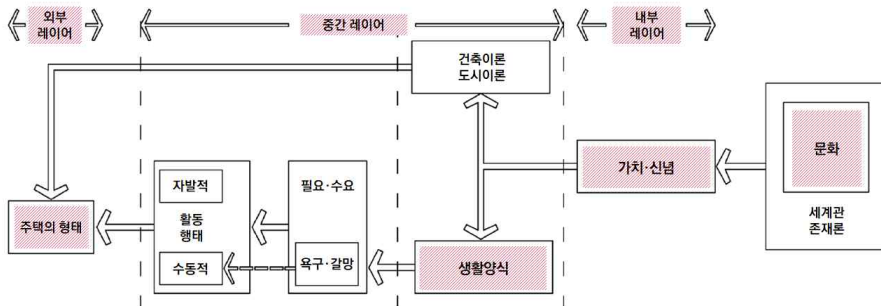
4) 염철호 외(2011)는 주거문화를 주체성과 정체성, 다양성의 측면의 틀로서 분석

5) 김정호. (1999). 21세기 주거문화, pp.11~13. 내용을 토대로 정리

- (사회학적 접근) 주택과 주거를 매개로 사회적 상호작용의 범위를 확대하고
주거는 가족의 사회적 위치를 나타내는 상징적 의미를 내포

□ 주거환경의 질과 주거 선택의 과정에서 상호작용을 통해 주거문화 형성

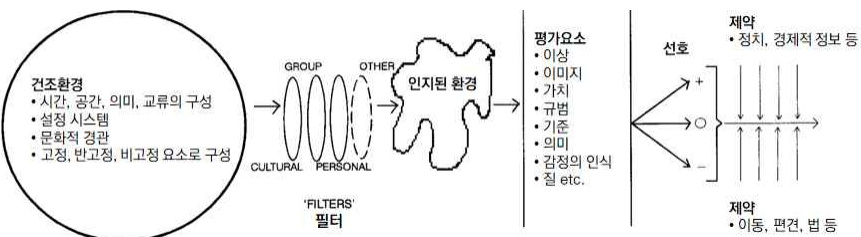
- 주거문화적 관점에서 문화와 건조환경 사이의 형성을 이해하기 위해서는
주거지 내외부로 계층화된 맥락 사이의 상호 관계를 탐구할 필요
 - 주거에 대한 가치와 신념이 생활양식에 반영되고 이에 대한 수요와 필요에 의
한 활동 행태에 따라 주거의 형태를 선택
 - 사람들의 의식, 가치매김의 방식과 행태, 주거건축의 형식과 기술 등이 서로 영
향을 주고 받으며 얹힌 총체(백혜선 외 2009, p.34)



[그림 1-5] 주거와 문화의 관계

출처: Kamalipour, H., Zaroudi, M. (2014). Sociocultural Context and Vernacular Housing Morphology: Case Study, p.225, 연구진 번역

- 주택 선호 혹은 선택은 환경의 질과 문화에 관련되는데, 주거환경의 질은
일정 집단이나 각자가 인지하는 환경이 이미지, 규범, 가치 등의 평가요소로
인해 각자의 제약 속에서 선호 결과를 통해 평가(Rapoport 2000, p.145)



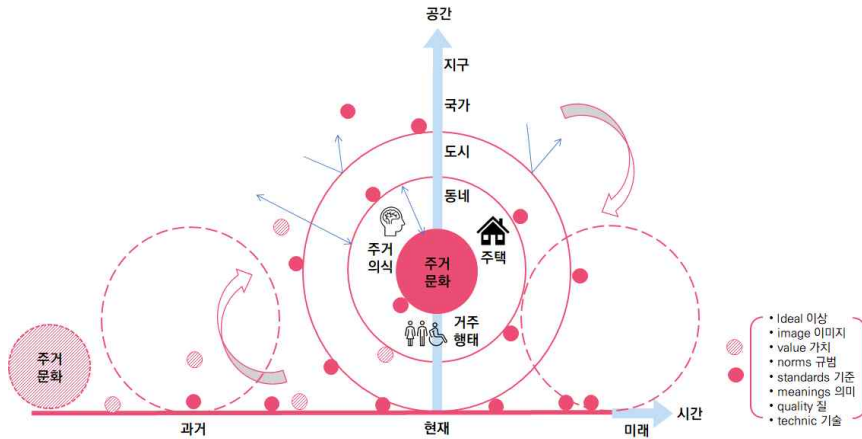
[그림 1-6] 주거 문화가 인지평가되는 과정

출처: Amos Rapoport. (2000). Theory, Culture and Housing, Housing. *Theory and Society*, 17:4, p.146 연구진 번역

2) 본 연구의 주거문화 개념과 분석 틀

□ 주거문화는 시대와 사람, 사회와의 관계 속에 형성되며 변화하는 개념

- 주거문화 역시 “문화”의 학습성, 축적성, 공유성, 총체성, 변동성을 가지므로(이문웅 외, 2011) 과거를 통해 축적되고 사람들에게 학습, 공유되며 사회 전반의 구성요소와 함께 시간-공간의 축을 따라 변화
- 또한 내외부적 요인에 따라 창조되기도 하고 소멸되기도 하므로 “주거”를 고정된 관념의 틀 속에 가둘수록 주거문화는 빈곤해질 수밖에 없음
- 주거문화를 풍요롭게 하기 위해서는, 각 분야와 요소를 세분화하여 분석하고 이들의 종합적 발전 방향을 제시하여 각각이 속하지 않은 그룹에 대해서도 이해와 소통이 가능한 사회적 체계 구축 필요



[그림 1-7] 주거문화의 개념과 특성

출처: 연구진 작성

□ 주거문화 관련 이슈와 정책 분석 틀

- (대상) 주거의식, 주택유형, 거주 행태를 기반으로 사회, 집, 사람을 대상
- (분석 범위 및 방법) 사회적 측면에서는 주택 및 주거관련 시스템, 정책, 통계 등을, 주거환경으로서 물리적 환경 측면에서는 주택을 기반으로 하는 산업, 시장에 대한 통계와 트렌드를, 거주행태 측면에서는 거주자와 수요자를 중심으로 설문이나 수요 분석 등을 추진

- (시점) 주거문화는 시간과 공간의 축을 따라 확장과 축소, 변화하므로 공시적, 통시적 분석을 기반

[표 1-3] 주거문화 분석의 틀

주거 문화 요소	대상	범위의 확장	분석방법	정책 초점
주거의식 :가치, 인식	사회	사회 시스템	통계, 지표, 정책	공공서비스
집, 주택의 유형	집	물리적 환경	통계, 트렌드	산업, 시장
거주행태	사람	거주자 및 수요자	설문조사	수요계층

출처: 연구진 작성

3) 연구문제 설정

① 주거문화 관점에서 정책은 어떻게 달라져야 하는가?

- 주거문화 측면에서 정책은 여건의 변화와 개개인의 거주행태를 반영한 질 좋은 주거공간 공급을 지원하는 합리적이고 융통성 있는 형태로의 진화를 의미
- 발전적 주거문화를 형성을 위해 고려해야 할 정책 방향을 도출

② 주거문화 관련하여 향후 어떠한 정책 연구가 필요한가?

- 코로나 이후 본격적으로 개인의 주거공간으로서 주택과 주거환경의 질이 중요해지면서 현재의 주택과 주거환경의 질을 진단하고 향후 질적 제고를 위한 정책 연구 수요 증가
- 이에 향후 발전적 주거문화 형성을 위해 필요한 정책을 지원할 연구 방향을 도출

3. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 대상 : 주택(집), 거주자(사람) 행태, 개인과 사회의 주거의식
- 시간적 범위 : 2022년 현재 ~ 근미래(2030년)
- 내용적 범위 : 정책, 연구 분야의 이슈와 과제 도출

2) 연구의 방법

☐ 문헌조사

- 선행연구 고찰
- 국내외 관련 법제도, 정책 조사분석

☐ 통계 분석

- 주택 및 주거 수요 관련 공인 현황통계 분석
- 시장 및 산업 관련 통계 수집 및 분석
- 워드클라우드 분석 : 언론기사 및 SNS 등 키워드 분석

☐ 수요자 계층별 설문조사

- 수요계층별 온라인 설문조사

☐ 현장답사 및 관계자 인터뷰

- 새로운 수요의 주거공간 조성 사례 답사
- 관련 기관 관계자 면담

☐ 전문가 활용

- 주거문화, 생활양식, 주거공간 관련 주제별 전문가 자문 및 세미나 실시

4. 선행연구 검토 및 차별성

- 주택 및 주거환경의 수요에 큰 영향을 미치는 인구·사회구조가 다양하게 변화해가고 있는 시점에서 수요 변화를 고려한 향후 주거정책의 방향성을 제안한 다수의 연구를 진행
- 그러나 상기 연구들은 주택이나 주거정책 자체에 초점을 맞춰 실제의 수요 층이나 주거환경의 질적 측면의 연구는 적은 실정
- 특히 기존 연구들이 향후 주거 정책 방향 및 과제를 도출하는 데 있어 인구 구조 및 주택의 양적 측면에서 미래 수요를 측정하고 주거모형을 도출하거나 주택산업 발전 방안을 마련하는 등의 세부과제에 집중했다면,
- 본 연구는 주택과 주거환경을 사람과 사는 공간, 삶이 이루는 주거문화의 관점에서 요구되는 주택과 주거환경의 수요를 진단하여 주거문화 정책 이슈를 도출하고 향후 발전적 주거문화 형성·확산을 위한 정책과제를 도출하고자 함

[표 1-4] 본 연구과제 관련 주요 선행연구

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 수요변화에 대응한 주택정책 추진방향 연구 - 연구자: 이수옥 외(2011) - 연구목적: 여건변화 및 주거트렌드 변화에 대응한 수요맞춤형 주택정책 추진 방향 정립 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 설문조사 및 전문가 간담회 - 통계분석 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택시장 및 인구 사회·경제적 여건변화 분석 - 국내외 주택정책 분석 - 중장기 주택수요추정모형 개발 - 주택시장 환경변화에 대응한 주택정책방향 제안
	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구 - 연구자: 염철호 외(2011) - 연구목적: 주거문화에 대한 다각적인 진단과 함께 주택정책 방향전환을 위한 정책과제 제안 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 통계자료 분석 - 사업 정책 분석 - 전문가 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거문화 개념 정리 - 주거문화 진단 기준 도출 - 해외 주택정책 패러다임 분석 - 목표설정의 타당성, 목표계층과 대상의 적절성, 목표수단의 실현성, 사업이 효과성 4가지 측면에서 국내주거정책 평가 - 주거문화 향상을 위한 주택정책 방향 제안

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 정주여건변화에 대응한 농촌주거정책 추진방안 - 연구자: 성주인 외(2014) - 연구목적: 농촌주민들의 주거여건 변화에 대응하여 정주공간 변화 동향을 고려한 농촌 주거정책 추진방안 제안 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 통계자료 분석 - 농촌 주민 주거실태 조사 - 정책 현황 분석 	<ul style="list-style-type: none"> - 사람,주택,공간 관점에서 농촌 주거 문제 분석 - 농촌 주거 관련 정책 현안 분석 - 사람,주택,공간 관점에서 농촌 주민들의 현황 분석 - 농촌 주거정책 추진방안 제안
	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초 연구 - 연구자: 권혁삼 외(2015) - 연구목적: 여건변화에 대응하는 주거공간의 적정 품질수준 확보를 위한 주거기준의 발전방안제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 통계자료 분석 - 제도분석 - 컨퍼런스 개최 및 전문가 자문 회의 	<ul style="list-style-type: none"> - 인구·사회 변화에 따른 주거수요 특성 분석 - 주택 공급유형 관련 제도 분석 - 국내외 주택 공급유형 사례 분석 - 소규모 공동주택 및 단독형 집합 주택에 대한 공급유형 다변화 방안 제안
	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 미래 주택산업 발굴 및 육성방안 마련을 위한 연구 - 연구자: 김현아 외(2015) - 연구목적: 주택산업의 새로운 변화양상 분석을 통해 신주택유형을 발굴하고, 이를 공급할 수 있는 미래 주택산업 활성화 방안 제안 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 통계자료 분석 - 제도분석 - 컨퍼런스 개최 및 전문가 자문 회의 	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 주택 시장의 변화요인 도출 - 사회·경제적, 과학기술, 기후변화 등 사회전반의 여건 변화 분석 - 해외 신주택유형 사례 분석 - 미래주택 요소 및 유형 도출 - 유형별 미래주택 산업 육성 방안 제안
	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성방안 - 연구자: 김상호 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 국내 주거공간 조성 사례 및 운영 현황 분석 - 전문가 활용 및 	<ul style="list-style-type: none"> - 국내외 관련 정책제도 분석을 통한 주거공간의 적절성과 관련된 쟁점 도출 - 국내외 새로운 주거공간 사례분석 - 현행주거기준에 대한 실태조사

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
	외(2019) - 연구목적: 여건변화에 대응하는 주거공간의 적정 품질수준 확보를 위한 주거기준의 발전방안제시	관계자면담 - 주거공간 만족도 및 공간구성 방식에 대한 선호도 실태조사	- 주거수요에 대응한 주거공간 조성방안 제안
	- 과제명: 인구·가구구조 및 주거특성의 변화 전망과 주거정책 패러다임 재정립 방향 - 연구자: 이재춘 외(2020) - 연구목적: 시대상의 변화에 따라 주거정책의 패러다임을 재정립하고 새로운 방향 제시	- 문헌연구 - 통계자료 분석 - 전문가 자문 및 실무자 면담 - 해외사례분석	- 주거정책 패러다임의 조작적 정의 - 인구·가구구조, 주거특성, 기술 및 환경 요인 등 패러다임의 영향요인 설정 - 인구·가구구조 및 주거특성 전망에 대한 추세 분석 - 주거정책 패러다임 방향 설정 및 재정립
본 연구	- 과제명: 거주여건변화에 대응하는 주거문화 정책과제 - 연구목적: 새롭게 요구되는 주택과 주거환경의 수요를 진단하여 주거문화 이슈를 도출하고 거주가치 중심의 주거문화 확산을 위해 필요한 정책과제를 도출	- 문헌연구 - 통계자료 분석 - 전문가 자문 및 실무자 면담 - 수요자 및 전문가 설문조사	- 거주여건 변화와 주거문화 트렌드 분석 - 주거 및 주택 관련 정책 현황 분석 - 주거 수요 및 주거문화 인식 분석 - 주거문화 발전을 위한 정책 과제

5. 연구 흐름도



제2장 거주여건 변화와 주거문화 트렌드

- 1. 거주여건의 변화
 - 2. 주거문화의 트렌드
 - 3. 소결
-

1. 거주여건의 변화

- 주거와 관련된 거주여건 분석을 위해 메가 트렌드 분석을 수행한 보고서의 내용을 종합하여 주택 수요나 정책에 영향을 미칠 인구·가구, 환경·기술, 사회·경제부분에서 나타날 이슈 및 주거 트렌드 변화 파악

[표 2-1] 분야별 이슈와 주거 트렌드 변화

분야	이슈	주거 트렌드 변화
인구가구	<ul style="list-style-type: none">• 저출산·고령화• 가구구조 다변화• 수도권으로의 인구이동	<ul style="list-style-type: none">- 가구구성원 축소에 따른 소형 주택에 대한 수요 증대- 다양한 형태의 가구 형성에 따른 주택 유형 다변화- 1인당 평균 면적 확대 요구 증가- 인구유출이 심한 지방도시를 중심으로 빈집 및 노후 주택에 대한 관리 요구 증대
사회경제	<ul style="list-style-type: none">• 근로시간 단축• 사회 양극화	<ul style="list-style-type: none">- 여가활동 시간 증대에 따른 주거 내 관련 공간 수요 증대- 주거비 부담완화를 위한 부담 가능한 주택 수요 증대
환경기술	<ul style="list-style-type: none">• 기후변화와 에너지위기• AI, IoT 기술 발달• 환경오염에 따른 미세먼지 증대	<ul style="list-style-type: none">- 기후 변화 및 재난재해 대응을 위한 주택 성능 요구 증대- 기후변화에 따른 제로에너지 주택 선호- IoT 기술이 결합된 스마트 홈 서비스 제공- 원격근무, 교육등 다양한 활동을 수행할 수 있는 공간 수요 증대- 공기의 질, 쾌적성 향상을 위한 주거선호- 감염병 대응을 위한 주거내 공간 수요 및 주거설비에 대한 관심 증대

출처: 1장 1절의 내용을 바탕으로 연구진 재정리

1) 인구가구

① 저출산·고령화

□ 고령계층 세분화에 따른 맞춤형 주택 정책 및 서비스에 대한 요구 증대 예상

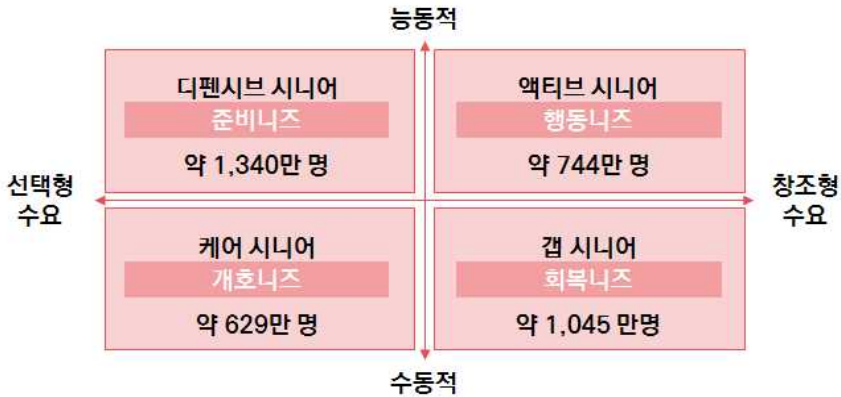
- 주요 고령계층이 될 베이비부머세대를 고려한 맞춤형 정책 필요
 - [표 2-2]의 인구변화 추계에 따르면 2030년에 65세이상 노년인구의 비중은 25%를 넘어설 것으로 예상하고 있으며 노령화 지수는 2020년 이미 100%를 넘어 2030년 이후에는 2배 이상으로 급격하게 증가할 것으로 전망되고 있음

[표 2-2] 인구 변화 추계

구분	2000	2010	2020	2030	2040	2050	2060	2070
총인구(천명)	47,008	49,554	51,836	51,199	50,1931	47,358	42,617	37,655
0-14세 (천명, %)	9,911 (21.1)	7,979 (16.1)	6,306 (12.2)	4,329 (8.5)	4,427 (8.8)	4,166 (8.8)	3,274 (7.7)	2,815 (7.5)
15-64세 (천명, %)	33,702 (71.7)	36,209 (73.1)	37,379 (72.1)	33,813 (66.0)	28,521 (56.8)	24,189 (51.1)	20,660 (48.5)	17,368 (46.1)
65세 이상 (천명, %)	3,395 (7.2)	5,366 (10.8)	8,152 (15.7)	13,056 (25.5)	17,245 (34.4)	19,004 (40.1)	18,683 (43.8)	17,473 (46.4)
총부양비	39.5	36.9	38.7	51.4	76.0	95.8	106.3	116.8
유소년부양비	29.4	22.0	16.9	12.8	15.5	17.2	15.8	16.2
노년부양비	10.1	14.8	21.8	38.6	60.5	78.6	90.4	100.6
노령화지수	34.3	67.2	129.3	301.6	389.5	456.2	570.6	620.6

출처: 국가통계포털, (2021). 주요 인구지표(성비, 인구성장률, 인구구조, 부양비 등) / 전국, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=l2(검색일: 2022.4.1.)

- 고령계층으로 진입예정인 베이비부머세대는 기존의 시니어계층보다는 신체 및 사회활동이 고령계층으로 진입 이후에도 활발하며, 현재 자산 중 부동산 비중이 높기 때문에 거주지를 유지할 가능성이 높음(정호성 외 2010, p.18)
- 기존 시니어계층에 비해 우리나라 베이비부머세대는 고령계층 진입시 축적된 자산이 더 많을 것이며, 이전 세대보다 소비활동을 즐길 가능성이 존재(조현승 외 2015, p.69)하기 때문에 주거 부분에서 소비할 수 있는 주택 내·외부 기능이나 시설에 대한 관심이 높을 것으로 예상됨
- 고령자의 은퇴 후 삶을 개선하기 위해 유니버설 디자인이 적용되고 다양한 돌봄 및 의료서비스가 포함된 커뮤니티케어형 주거단지에 대한 수요도 증가할 것이라 예상됨(박천규 외 2019, pp.26-27)



- 액티브 시니어: 경제적 여유가 있고, 건강상태가 양호하여 새로운 고부가가치 서비스 수요창출 가능 집단
- 갭 시니어: 경제적 여유는 있으나 건강상의 이유로 소비활동에 약간의 제약이 있는 집단
- 디펜시브 시니어: 생활에 어려움 없으나 연금 외 경상소득이 없어 필수적인 소비만 하는 집단
- 케어 시니어: 건강에 문제가 있으면서 경제적 여유도 없어 공적인 관리가 필요한 집단

[그림 2-1] 고령자 유형별 수요 구조

출처: 조현승, (2018). 우리나라 고령층의 특징과 소비구조 변화, p.40. 재인용

□ 본격적인 인구 감소시기에 대응한 주택 공급 및 관리 방안 필요

- 2020년이 지난 이후부터 총 인구 수는 조금씩 감소하고 있는 추세로 인구가 감소하는 2025년부터는 인구 성장률도 마이너스



[그림 2-2] 총인구 및 인구성장률

주: 인구 성장률은 전년대비 인구증가율

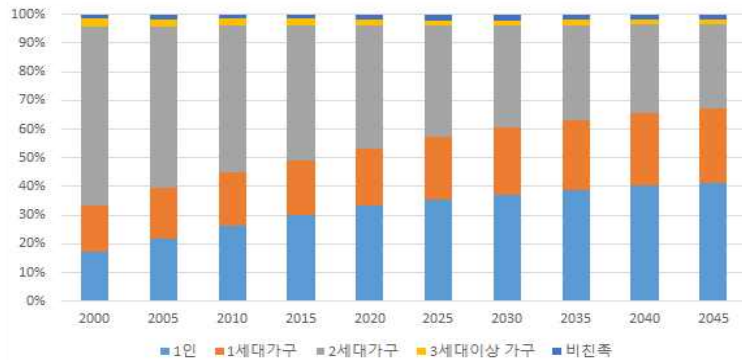
출처: 국가통계포털, (2021). 성 및 연령별 추계인구(1세별, 5세별) / 전국. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA001&conn_path=I3(검색일: 2022.7.18.)

- 근 미래의 경우, 가구 수 증가에 따라 주택시장에 영향을 미치지 않지만 본격적으로 인구 수축기에 접어들면, 실제 주택 수요가 크게 감소할 수 있으므로 이를 고려한 주택 적정 공급계획이 필요(이길제 2021, p.60)

② 가구구조 변화 및 인구이동

□ 1인가구 증가에 따른 주거공간 구성 및 서비스에 대한 변화 예상

- 1인가구 가구 비율은 전체에서 30%를 넘어섰으며, 전체 가구 구성에서 가장 많은 비중을 차지하고 있고 이는 2045년까지 유지될 것으로 예상됨



[그림 2-3] 세대별 가구구성 변화 비율 그래프

출처: 국가통계포털, (2021). 가구의 연령/가구유형별 추계가구-전국, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0502&conn_path=I2(검색일: 2022.4.1.)

- 1인당 주거 면적은 지속적으로 증가함에 따라 이를 고려한 주택 규모 필요
 - 국토교통부에서 실시한 주거실태조사결과¹⁾에 따르면 2017년 이후부터 1인당 주거면적이 증가하고 있음에도 불구하고, 여전히 선진국에 비해 1인당 주거면적이 작은 편임²⁾

[표 2-3] 1인당 주거면적

연도	2017	2018	2019	2020
1인당 주거면적	31.2	31.7	32.9	33.9

출처: 국토교통부, (2021). 「2020년도」 주거실태조사 결과, 8월 13일 보도자료, p.13

- 국내 최저주거기준은 부부+자녀 중심의 기존 가구구성을 고려하여 설정하고 있으나 국내 가구구성은 1-2인가구의 비율이 58%(2020년기준)에 이르고 혈

1) 국토교통부, (2021). 「2020년도」 주거실태조사 결과, 8월 13일 보도자료, p.13

2) 주요 선진국의 1인당 주거면적을 살펴보면, 미국은 65.0㎡(2019년)로 국내 1인당 주거면적의 2배 이상이며, 일본은 40.2㎡(2018년), 영국은 40.9㎡(2019년)로 한국의 약 1.75배에 달함(출처: 국가지표체계, (2021). 1인당 주거면적, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4257>, 검색일: 2022.4.1.)

연관계가 아닌 가구가 증가하는 등의 여건이 변화하고 있어 최저기준 현실화가 필요함(송민경 2020, p.3)

- 수도권 인구 집중에 따른 지방의 빈집 및 노후주택 등에 대한 관리 필요
 - 비수도권의 경우 경제활동인구인 청년계층의 유출로 인해 주택 수요 감소(박영숙, 손 함순 2017, p.28)가 발생하고 이로 인한 쇠퇴와 빈집, 노후주택에 대한 문제가 대두됨



[그림 2-4] 2010년 대비 2021년 지역별 인구 증감률

출처: 박규용 외, (2022). 2022 부동산 트렌드 분석, p.14

2) 사회경제

① 근로시간 단축

□ 근로시간 단축으로 여가시간을 보낼 공간 수요 증대 예상

- 2011년부터 근로시간은 10년동안 감소하는 추세
 - 근로시간은 2011년 176.6시간에서 2021년까지 감소하는 추세를 보이고 있으며, 2021년 160.7시간으로 약 16시간 감소하고 있어 다른 활동을 할 수 있는 시간이 증가함



[그림 2-5] 근로시간 및 임금 총액

출처: 국가통계포털. (2022). 산업/규모별 임금 및 근로시간. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=118&tblId=DT_118N_MON051&conn_path=I2(검색일: 2022.7.18.)

- 여가시간으로 가족과 함께 보낼 수 있는 공간 및 시설에 대한 수요 예상
 - [그림 2-6]에 따르면 일과 가정 생활이 동등하다고 인식하는 비율이 2019년 기준 44.2%로 2015년 34.4%에 비해 9.8% 증가했으며, 이는 가족과 함께 할 수 있는 공간에 대한 관심이 증가할 가능성을 시사함



[그림 2-6] 일과 가정생활 우선도(19세이상)

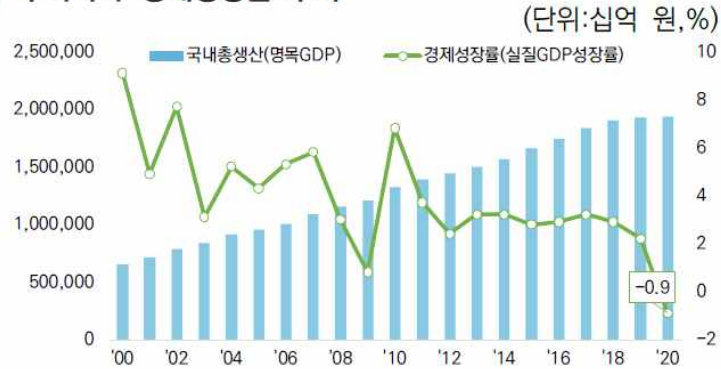
출처: 통계청. (2019). 일-가정 양립지표, 12월 18일 보도자료, 요약부분에서 발췌

② 저성장 및 사회 양극화

□ 저성장과 불확실성으로 인한 시장 침체로 주거부담 증가 예상

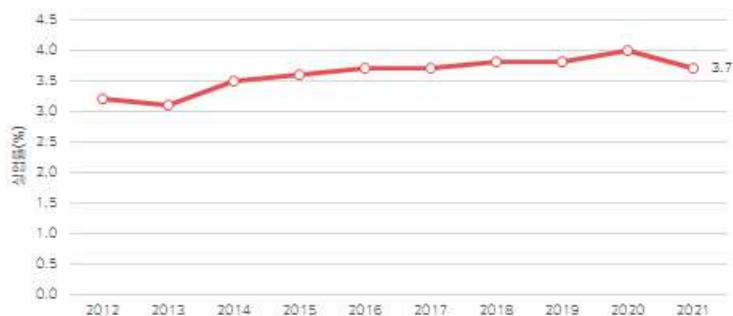
- 저성장에 따른 임금상승률 둔화 및 고용 불안정은 경제 침체를 야기해 취약계층의 주거비 부담을 강화
- 저성장은 주택 가격 상승폭 둔화 내지 하락, 거래 감소, 공급 및 수요 감소로 이어질 가능성 존재하기 때문에 전반적으로 부동산 시장의 침체를 야기하고 새로운 주택 수요에 대한 창출에도 어려움이 존재함(이수욱 외 2015, p.29)

■ 우리나라 경제성장률 추이



[그림 2-7] 경제 성장률

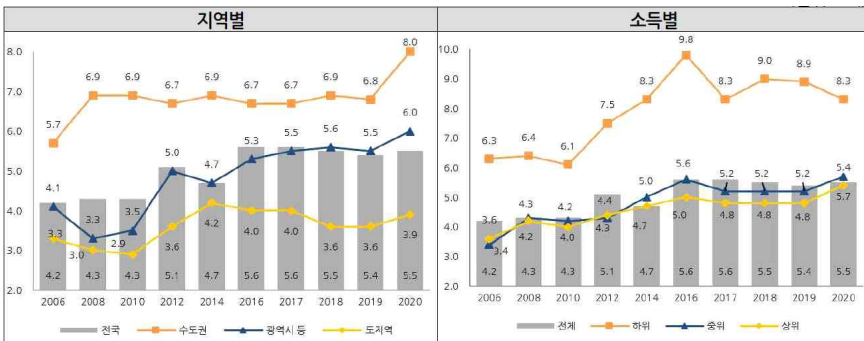
출처: 박규용 외. (2022). 2022 부동산 트렌드, p.18



[그림 2-8] 실업률 추이(2012~2021)

출처: 국가통계포털. (2022). 교육정도별 경제활동인구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1DA7003S&conn_path=I3(검색일: 2022.7.18)

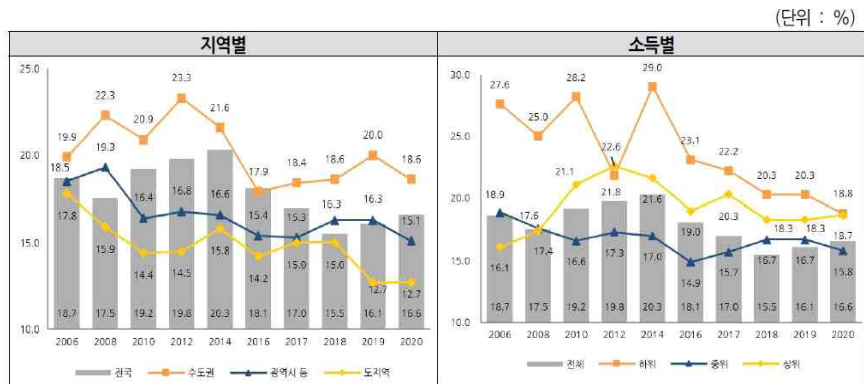
- 수도권 지역 거주자 및 소득 하위 구간의 주거비 부담 증가 예상
 - 지역별로 연소득 대비 주택가격 배율(PIR)을 살펴보면 2019년 대비 상승하였으며, 소득별로 살펴보면 전국평균보다 소득 하위 가구의 PIR은 높은 수치를 보여 주고 있음
 - 월소득 대비 임대료 비율(RIR) 소득별로 살펴보면 2008년 이후 전국 평균보다 소득 중·하위 가구의 RIR이 높은 것으로 나타났으며, 지역의 경우, 수도권에서 18.6%로 가장 높게 나타남
 - 이는 소득 하위 계층의 경우 주거비 부담이 상대적으로 높다는 것을 의미하며, 수도권에 거주하는 사람일수록 주거비 부담이 증대하고 있어, 이를 고려한 부담 가능한 가격대의 주택공급이 필요함을 암시함



주 : PIR 산정시 현재 주택가격은 주택을 매매했을 경우 예상되는 가격을 기준으로 응답받았으며, 2020년부터는 조사기준 년도 6월 셋째주 월요일 기준으로 응답 받음

[그림 2-9] 지역별 및 소득별 연소득 대비 주택가격 배율(PIR) 변화 추이

출처: 강미나 외. (2020). 2020년도 주거실태조사(요약보고서), p.22

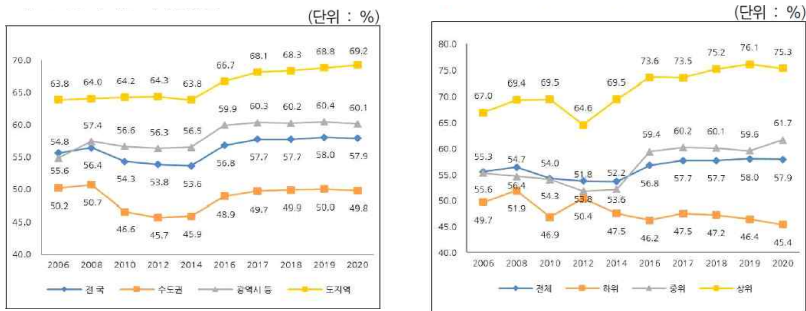


주 : 월세 전환율(월세이율)은 조사시점을 고려하여 2006년 11.88%에서 2008년 11.76%, 2010년 11.52%, 2012년 10.44%, 2014년 9.36%, 2016년 6.70%, 2017년 6.40%, 2018년 6.20%, 2019년 6.10%, 2020년 5.70%를 적용함

[그림 2-10] 지역별 및 소득별 연소득 대비 주택가격 배율(PIR) 변화 추이

출처: 강미나 외. (2020). 2020년도 주거실태조사(요약보고서), p.23

- 지역 및 소득별 자가점유율 차이 심화 현상 증대 예상
 - 지역별로 자가점유율의 차이는 증가하고 있으며, 소득의 경우, 하위는 하락하는 추세인 반면 중·상위는 증가하는 추세로 자가 점유율의 양극화가 심해지면 서 저소득층의 주거 안전성 지속적으로 악화되고 있어 이를 완화시킬 수 있는 방안에 대한 노력이 필요함



[그림 2-11] 지역별 및 소득별 자가 점유율

출처: 김미나 외. (2020). 2020년도 주거실태조사(요약보고서), p.53

- 청년 가구를 중심으로 주거비부담완화를 위한 다양한 주택 정책 필요
 - 청년가구는 장년가구에 비해 월세가구 비율이 빠르게 증가하고 있으며, 월세 가구의 소득대비 주거비 부담은 더 크게 나타나 주거 소비 상황이 어려움(김미 경 2016, pp.19-20)
 - 청년들의 주거비 부담완화방안의 일환으로 정부에서도 셰어하우스를 적극 권 장하고 있으며, 셰어형 청년전세임대를 공급하여 저렴한 비용으로 도심 속에 서 생활할 수 있도록 지원이 필요함³⁾

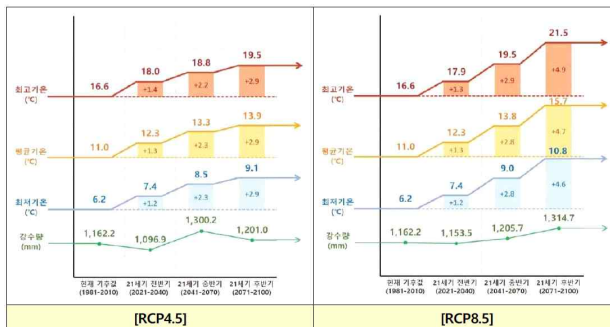
3) 이진희. (2017). 청년 주거난 해법 '셰어하우스'... '주거공유' 바람 확산. 아시아타임즈. 4월 3일 기사. <https://www.asiatime.co.kr/147874?1=1>(검색일: 2022.4.5.)

3) 기술환경

① 기후변화

□ 기후 변화 및 재난 재해 대응을 위한 주택 성능 개선 요구 증대

- 김남욱 외(2020, p.29)에 따르면 국내 폭염 발생빈도는 1970년 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 강수량은 계절성을 띄며 증가하고 있음
 - 실제 1912년 이후부터 106년간 국내 연평균기온은 0.18℃/10년 상승하고 있으며(김진욱 외 2018, p.7), 최근 30년 동안 과거에 비해 강한 강수 증가(김진욱 외 2018, p.22)
 - 국내의 기온은 전 지구의 온도 상승보다 빠르게 상승하고 있으며, 최근 30년간 지구온난화로 여름이 길어지고 최근 50년간 표층수온은 1.23℃ 상승함(관계부처합동 2020, p.28)
- 지구온난화에 따른 해수면 상승, 빈번한 국지성 호우 등으로 인해 도시 및 주택의 기존 인프라 용량의 한계로 인한 피해 증대 및 재해위험지역 거주지의 가격 하락이 예상됨(이수욱 외 2018, p.69)
- 또한, 빈번한 국지성 호우는 정주공간 침수나 약해진 지반에 의해 발생되는 산사태에 따른 2차 피해가 발생할 수 있어 주택 성능 개선이 필요함
 - 국내 주거실태조사에 따르면 현재주택 상태에 대해 응답자들은 집의 구조물, 방수상태, 난방상태에 대해 3점 미만의 낮은 양호도를 보이고 있으며(강미나 외 2020, p.19), 특히 노년가구에서 주택 개량 및 개보수에 대한 지원과 관련해 요구하는 비율이 가장 큰 만큼 이를 고려한 주거환경의 질에 대한 개선이 필요함



[그림 2-12] 한반도의 기온 및 강수량 변화 전망

출처: 관계부처합동, (2020). 제3차 국가 기후변화 적응대책(2021-2025), p.32

- 기후변화 대응을 위한 친환경 주거에 대한 선호도 증가
 - 주거비용 절감의 목적으로 에너지 생산 주택인 제로에너지 하우스, 그린 하우스 등에 대한 구매의사가 높음(김지은, 변서경 2016, p.65)
 - 기후변화 및 에너지와 주택 성능 변화에 초점을 맞춰 주거관련 연구가 진행되고 친환경 주택의 수요 증가, 에너지를 효율적으로 활용하는 패시브 주택 등에 대한 수요 공급이 증가할 것이라 전망됨(이수옥 외 2018, p.66)

② 미세먼지 등 환경오염

□ 주거 선택요인에 있어 쾌적성 중시 및 공기정화설비에 대한 관심 증대 예상

- 미세먼지와 같은 환경 문제로 공기 질에 대한 사람들의 관심이 높아지면서 미세먼지 저감 시스템이 도입된 주택을 선호하며, 아파트 내 유상옵션으로 환기 시스템을 제공하는 경우가 증가하고 있는 추세
 - 직방에서 조사한 주거공간 선택 기준결과에 따르면 응답자들은 '쾌적성-공세권-숲세권'(36.1%), 교통편의성(12.7%), 직주근접(4.9%) 순으로 주거 선택요인을 선택함⁴⁾

미세먼지 대응을 위한 주택 설비 변화 사례

현대건설의 H 클린알파 플러스(Clean a+), SK 건설의 클린에어 솔루션 2.0제균환기시스템, 단지내 존별로 미세먼지 오염도를 제어할 수 있는 대우건설의 5ZCS(Five Zones Clean Air System) 등 건설사마다 미세먼지 저감 및 환기 성능을 제공하고 있음



[그림 2-13] 현대건설의 H 클린알파 플러스 (Clean a+)

출처: 김하나. (2020) 현대건설, 세계 첫 '전자동 세균 제거 환기 시스템' 개발. 한국경제. 1월 16일 기사. <https://www.hankyung.com/realstate/article/202001162413e>(검색일: 2022.4.5.)



[그림 2-14] 대우건설의 5ZCS(Five Zones Clean Air System)

출처: 김덕수. (2019). 대우건설, 차세대 5ZCS로 미세먼지 저감 선도. 한국건설. 5월 9일 기사. <http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=60586>(검색일: 2022.4.5.)

4) 이경욱. (2021). 코로나가 바꾼 주거트렌드…'주거 쾌적성' 선호도 높아. 국토일보. 11월 17일 기사. <https://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=243999>(검색일: 2022.4.5.)

③ 기술 발달

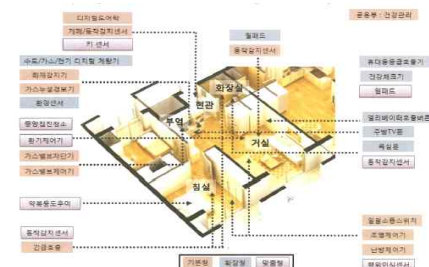
□ 초지능, 초연결로 인한 주거공간의 역할 증대

- 주거 내 생활 편의성 증대를 위한 기술 도입
 - 기술의 변화는 IoT를 기반으로 냉난방, 방범, 조명 등을 연계하여 생활공간 내 각종 서비스를 제공하는 스마트홈 증대를 통해 주거의 편의성 향상(이재춘 외 2020, p.117)



[그림 2-15] LH스마트홈 구성

출처: 이재춘 외, (2020). 인구가구구조 및 주거 특성의 변화 전망과 주거정책 패러다임 재정립 방향. p.117

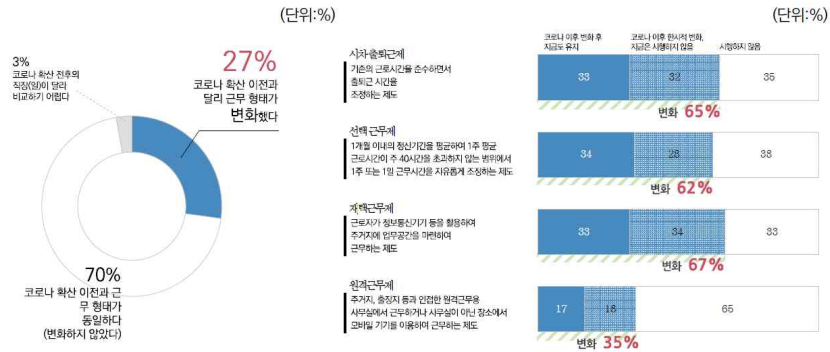


[그림 2-16] 고령자를 위한 스마트홈 모델 구성도

출처: 이재춘 외, (2020). 인구가구구조 및 주거 특성의 변화 전망과 주거정책 패러다임 재정립 방향. p.118

- 4차산업혁명⁵⁾과 기술발전을 통해 주택 내 활동이 다양해지면서 새로운 주거 공간 및 주거서비스에 대한 수요 증대될 것으로 예상됨(윤정중 외 2018, p.67)
- 기술발달로 원격근무가 가능해지면서 주거내 업무공간에 대한 선호 증가 예상
 - 코로나19 이후 사람들의 근무형태가 다양하게 변하고 있으며, 재택근무나 원격근무형태로 변경 이후에도 유지되고 있는 경우도 존재함(박규용 외 2021, p.58)
 - 기술발달로 가능했던 원격근무시스템이 코로나19 확산으로 활발해지면서 다수의 기업에서 재택근무를 적용했으며, 재택근무 만족도 조사에서 79.4%가 재택근무에 만족하는 것으로 나타났으며(최훈 2022, p.8), 주거 내 업무공간에 대한 필요성이 대두되고 있음(이도윤 외 2022, p.44)

5) 4차 산업혁명시대는 인공지능, IoT서비스, 드론, 자율주행 등의 기술을 통해 공간에 대한 물리적 경계가 모호해지고, 사람-사물-공간이 실시간으로 소통하는 시대를 의미(윤정중 외 2018, p.18)



[그림 2-17] 코로나 19로 인한 근무형태 변화

출처: 박규용 외. (2021). 2021 부동산 트렌드, p.58

□ 코로나19로 인한 사람들의 생활양식에 따른 새로운 주거공간에 대한 수요 증대

- 코로나19 확산에 따른 사회적 거리두기 정책 시행으로 사람들의 가정·실내 활동 시간 증대
 - 2020년 실시한 한국언론진흥재단의 조사에 따르면, 코로나19 이후 국민들은 가사노동, 원격학습, 재택근무 등 주거공간 내에서 할 수 있는 활동이 증가한 반면, 극장에서 공연관람, 외식 등의 외부활동 감소함
 - 2022년 부동산 트렌드 분석을 위한 일반인 설문조사에 따르면, 하루 중 평균 집에 머무는 시간이 코로나 이전보다 증가했으며, 특히 거실에서의 생활이 증가



[그림 2-18] 하루 평균 집에 머무는 시간

출처: 박규용 외. (2022). 2022 부동산 트렌드, p.61



[그림 2-19] 집 안에서 여가시간을 보내는 공간

출처: 박규용 외. (2022). 2022 부동산 트렌드, p.62

6) 한눈에 보는 한국의 미디어 2021. <http://hannun.or.kr/2021/4-4/>(검색일: 2022.4.3.)

2. 주거문화의 트렌드

1) 주거문화 트렌드 형성 특성

□ 트렌드 형성 특성 분석 방법

- 주요 외부여건 변화에 따라 나타나는 주거공간의 현상을 구분
 - 앞서 살펴 본 사회·경제적 외부여건 변화 중 코로나19 확산(환경·기술), MZ세대 등장(인구·가구), 저성장 지속(사회·경제)을 중심으로 주거공간의 트렌드 형성에 직접적 영향을 미친 요인을 정리
 - (환경·기술/코로나19 확산) 코로나19로 인해 가장 많은 변화가 예상되는 공간이 주거공간으로 전망되는 가운데 개별 주거공간부터 주거지까지 다양한 공간 위계에서 트렌드의 전환 발생
 - (인구·가구/MZ세대 등장) MZ세대는 노동시장의 진입 초기에 해당하는 세대로, 산업과 소비의 측면에서 핵심이 되어가는 주체이자 독립된 가구를 이루면서 새로운 트렌드를 형성하는 세대가 되고 있음
 - (사회·경제/저성장 지속) 경제성장세 둔화로 저성장이 지속되면서 세대별 또는 세대간, 지역간 양극화 심화. 이는 저출산과 맞물리며 인구감소-지방공동화에 의한 트렌드 전환 요구
- 보고서 및 언론기사를 통한 내용 수집·분류
 - 마이크로 트렌드는 시장포화-수요자의 라이프스타일 복잡화에 따른 트렌드로, 비교적 작은 단위(개인, 공간 모두 포함)에서 발생하며 단기 이슈를 빠르게 반영하는 특성
 - 따라서 통계적인 수치자료로 파악하는 데 한계가 있으며, 주거 관련 전문지, 신문기사, 트렌드 보고서 등을 통한 내용 검토

7) 임지영. (2021). 집, 어디까지 체험해봤니? 카페부터 피트니스까지, 레이어드 홈, KDI 경제정보센터 정책정보지 「나라경제」, 3월호, 68-69.

[표 2-4] 주거 관련 마이크로트렌드의 형성

여건변화	변화의 내용	주거공간에 미친 영향	주거공간에 나타난 현상
(환경·기술) 코로나19	사회적거리 확대	개인 공간에 대한 요구 증가	레이어드홈(Layered Home) 업사이징
	공유경제 침체	공유의 영역과 범위 축소 공유주택의 진화	따로 또 같이
	재택근무 확산 디지털전환 가속화 홈코노미 확산	주거공간 재실시간 증가 주거공간의 목적성 변화 주거공간의 기능 다변화 요구	레이어드홈 멀티공간
		주거지 주변 생활반경 축소	마이크로반경·슬세권
(인구·가구) MZ세대	소비패턴의 변화 가치소비·경험소비 중시	개인공간의 취향화·차별화 수요 증가 주거소유에서 주거향유로 전환	하이엔드·프리미엄주거
	디지털노마드 등장	(주거)이동성 증가 단기거주(한달~1년살이) 수요 형성	주거구독서비스 멀티어드레스(다거점) 세컨하우스
	가구형성 가치관 변화	소형가구 비중 지속 증가 중소형주택 수요 확대	
	저출산·고령화 심화	주거면적·주택유형 등 수요 다변화	
(사회·경제) 저성장시대	인구감소·지방 공동화	빈집·유휴공간 다발생	멀티어드레스(다거점) 세컨하우스

출처: 연구진 작성

□ 주거공간에 나타나는 주요 트렌드

- [레이어드홈⁸⁾] 주거공간의 활용도 증가
 - 코로나19로 인해 주택내 체류 시간이 증가하면서 주거공간을 기존의 거주기능 외 업무, 여가, 교류 등 다양한 목적으로 활용
 - 기능과 활동이 늘었다고 기존 공간의 면적 확장에는 한계가 있기 때문에 작은 면적에서 효율적으로 기능을 구현하기 위한 멀티(multi) 공간 또는 레이어드(layered) 공간 수요 증가
 - 특히 원룸을 기능별로 나눠 쓰거나 1인가구의 경우 활발해지고 있으며 아파트 시장에서는 분리형 공간(알파룸, 베타룸, 오메가룸 등)을 통해 다양한 기능을 수용하는 전략도 활용

8) 수면, 식사, 휴식 등 집의 기본적인 기능 레이어에 업무, 취미생활 등의 기능레이어를 더한 주택. (김난도 2021, p.53)

- [마이크로반경·슬세권] 도심주거 수요 증가
 - ‘슬세권’은 슬리퍼를 신고 생활편의시설을 이용할 수 있는 권역으로서 기존의 역 주변의 주거지를 지칭할 때 사용되던 역세권 용어에서 나온 개념으로 1인가구의 증가, 코로나19의 확산으로 집 주변 생활의 중요성 증가로 확산⁹⁾
 - 이러한 공간활용패턴, 생활패턴의 변화에 따라 중심상권지역 보다는 집 근처 편의점, 소규모카페 등 다양한 생활편의를 쉽게 이용할 수 있는 도심주거 수요 증가
- [따로 또 같이] 공유주택의 변화 혹은 진화
 - 주로 주거비 부담능력이 상대적으로 낮은 청년 1~2인 가구에서 공유경제 차원에서 거주하고 있는 공유주택의 경우, 주방·거실 등을 같이 사용함으로써 주거비를 절감 도모
 - 코로나19이후 개인간의 접촉 최소화하기 위해 공유공간을 최소화하는 대신 개인 공간의 면적을 확보함으로써 쾌적성을 증대시키는 등 공유주택의 질적 전환 시도되고 있음
 - 공유공간에서 음식, 피트니스 등 주거서비스와 결합한 공유주거도 등장¹⁰⁾



[그림 2-20] 안암생활

출처: 아이부키(안암생활) 홈페이지. https://www.ibookey.kr/index.php?mid=projects&document_serial=8277(검색일: 2022.4.18.)

-
- 9) 유엄식. (2021). 올해의 아파트 3대 키워드 ‘코로나’, ‘슬세권’, ‘발망치’, 머니투데이. 11월 15일 기사. <https://realestate.daum.net/news/detail/all/20211115110529980>(검색일: 22.4.4.)
- 10) 신수정. (2021). “하숙→기숙사 지나 ‘공유 주거’...“새 라이프스타일 원해”, 이데일리. 10월 3일 기사. <https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01377606629209312&mediaCodeNo=257>(검색일: 2022.4.4.)

- [호모집쿠스·홈루텐스] 개인의 취향공간 조성 수요 증가
 - 코로나19 이후, 집에서 대부분의 시간을 보내는 ‘호모집쿠스’, ‘홈루텐스’라는 신인류를 칭하는 용어가 등장
 - 이들은 집에 있는 시간이 길어지고 개인 취향을 반영한 공간 조성에 관심이 많아 가구, 조명 등 인테리어 소품 시장 발달을 견인¹¹⁾
- [멀티어드레스·세컨하우스] 주거영역의 구독경제 도입
 - 디지털환경이라면 장소에 구애받지 않고 업무를 수행하는 디지털노마드족 등 장과 코로나19로 재택근무가 활성화되면서 업무와 주거, 휴가를 같은 공간에서 하는 공간 수요 발생
 - 특히 에어비앤비(airb&b)로 대표되는 이 지역, 저 지역에 있는 타인의 주택에 살아보고 이를 장기간 대여하는 주거구독의 개념으로 확장¹²⁾
 - 한달~1년 살아보기 혹은 농가리모델링·농막을 통한 세컨하우스 조성 등 도시에서 휴양지 혹은 한적한 농어촌지역으로의 주거지전환 수요가 지속
 - 최근에는 지방 인구감소, 빈집·유휴공간 다발생 등의 여건과 맞물려 지방소멸의 대안으로써 복수거점 생활방식 논의로도 전개되고 있음¹³⁾

11) 임나래. (2021). [2022년 달라지는 문화예술-①건축편] 코로나 팬데믹으로 인한 주거 공간의 변화. 예술과 함께 문화뉴스. 12월 28일 기사. <https://www.mhns.co.kr/news/articleView.html?idxno=518874>(검색일: 2022.4.3.)

12) 김서은. (2021). "집도 가구도 구독하자"...건설업계, 공유경제 바람타고 '구독' 열풍. 아이뉴스24. 12월 20일 기사. <https://www.inews24.com/view/1434215>(검색일: 2022.4.3.)

13) 2020년 한국지방행정연구원의 '지방이주 선호도 및 지원정책 수요조사(19-39세 미혼자 대상)' 결과 '비수도권 이주를 고려해본 적 있는' 응답자가 약 60%에 이르는 것으로 나타났으며, 그 이유는 '수도권 생활비·주거비 부담'(27.2%), '여유로운 생활 희망'(18.2%) 등의 순으로 집계(출처: 박진경, 김도형 2020, pp.194-195)

2) 주거문화 키워드 분석

□ 뉴스 키워드 분석 개요

- 뉴스 기사 빅데이터 활용, 주거문화와 관련 키워드 검색
 - (1차) '주거문화'를 형성하는 하위 카테고리인 주의식, 행태, 물리·환경의 측면에서 주거문화를 드러낼 수 있는 키워드를 설정하고 관련된 유사 키워드를 활용하여 검색
※주거와 주택의 용어 사용에 큰 차별성이 없는 점을 고려, 주택으로 추가 검색
 - (2차) '주거문화'를 직접적으로 기본 키워드로 설정하여 단순 검색한 후, 기본 키워드를 중심으로 주택유형별, 생애주기 및 가구특성별 키워드를 조합하여 추가 검색
- 검색 및 분석방법
 - 분석도구 : 빅카인즈(BIGKinds)¹⁴⁾
 - 검색어 범위 및 검색 대상기간 : 제목+본문, 2010년 1월 1일 ~ 2022년 3월 31일(약 10년)

[표 2-5] 주요 키워드분석 대상

기본키워드	관련키워드	검색연산식	
주거 (주택)	주의식	AND("수요") AND("요구")	AND("선호") AND("변화")
	행태	AND("생활방식")("생활양식") AND("라이프스타일")	
	물리·환경	AND("유형") AND("형태") AND("아파트")	AND("공동주택") AND("디자인") AND("다양성")
	기타	AND("공급")	AND("시장")
주거문화	주택유형별	AND("아파트") AND("다세대주택")("다가구주택") AND("단독주택")	
	생애주기 및 가구특성별	AND("청년") AND("고령자")("노인")	AND("신혼부부") AND("1인가구")
	기타	AND("정책")	

출처: 연구진작성

14) 1990년부터 현재까지 50여개 매체의 7천만여건 뉴스 축적(<https://www.bigkinds.or.kr/>)

□ (1차) 주거문화를 형성하는 카테고리별로 주요 키워드를 구성하여 검색

- 주거문화를 형성하는 주의식, 행태, 물리·환경 측면의 키워드 검색
 - (주의식) 주의식과 관련된 키워드로 ‘수요’, ‘요구’, ‘선호’, ‘변화’ 등을 검색한 결과, 공통적으로 국토교통부, 경기도, 수도권 등의 키워드가 주요하게 추출
 - (행태) 행태와 관련된 키워드로 ‘생활방식’, ‘생활양식’, ‘라이프스타일’ 등의 키워드를 검색한 결과, 웰니스, 스마트, 시스템 등의 용어가 추출되었으며, 연관 키워드로 차별화, 디자인, 최상위 소비자 등의 용어가 추출
 - (물리·환경) 물리·환경과 관련된 키워드로 ‘유형’과 ‘형태’, ‘아파트’, ‘공동주택’, ‘디자인’, ‘다양성’을 검색한 결과, ‘유형’과 ‘형태’ 그리고 ‘다양성’ 관련 키워드에서 공통적으로 국토교통부가 추출. ‘아파트’와 ‘공동주택’에서는 공통적으로 ‘대상’이 가장 주요한 키워드로 추출
 - 그 외 ‘공급’, ‘시장’, ‘문제’ 등의 관련 요인을 키워드로 추가 검색. 그 결과 역시 모든 부문에서 국토교통부가 주요 키워드로 추출되었고, 주거기본법, 주택법 등의 제도적 용어가 함께 추출. 연관 키워드로는 신혼부부, 청년들, 저소득층, 취약계층, 사각지대 등 수요계층과 관련된 세부 키워드가 추출
- 관련키워드 검색결과 종합
 - 각 측면의 키워드 검색 결과를 종합하면, 주요 키워드로 국토교통부, 주거기본법과 같은 정책·제도적 용어가 다수 추출되었고, 연관 키워드로 공공임대주택, 기본주택 등의 용어가 추출. 신혼부부에서 최근 대학생 등 청년층에 대한 복지 대상으로서의 ‘주거’에 대한 인식이 강한 특성
 - 또 다른 한편으로는 특정 건설사나 공동주택브랜드, 디자인상 등에 대한 키워드가 다수 추출되어 주거에 대한 상품화가 자리 잡은 경향으로도 볼 수 있음

[표 2-6] 주거문화 관련 키워드 검색결과(기본키워드: 주거)

검색키워드		검색건수	주요키워드 및 연관키워드
기본키워드: 주거		508,506건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 코로나19 • (연관) 공공임대주택, 신혼부부, 고시원, 청년들
의식·인식	AND “수요” OR “요구”	137,209건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 수도권, 지방자치, 대학생 • (연관) 공공임대주택, 취약계층, 신혼부부, 보금자리, 노후 고시원

검색키워드		검색건수	주요키워드 및 연관키워드
	“수요”	71,676건	<ul style="list-style-type: none"> • 45여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 주거기본법, 대학생, 수도권 • (연관) 공공임대주택, 노후 고시원
	“변화”	47,667건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 패러다임, 코로나19, 주거기본법 • (연관) 공공임대주택, 커뮤니티시설, LH, 기본주택
	“선호”	22,836건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 수도권, 한국갤럽, 부동산114, 패러다임 • (연관) 신혼부부, 수도권, 신도시, 차별화, 중소형주택
행태	AND “생활방식” OR “생활양식” OR “라이프스타일”	7,691건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 갤러리, 웰니스, 스마트, 시스템, 유니크 • (연관) 대림산업, e편한세상, 차별화, 디자인, 최상위 소비자들
물리·환경	AND “유형” OR “형태”	51,197건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 수도권, 도시재생뉴딜, LH • (연관) 신혼부부, 공동주택, 전세임대, 아파트공화국
	“아파트”	162,355건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 대상, 패러다임, 스마트, 시스템, 시공사 • (연관) 광주시, 경기도, 징검다리하우스, 웰빙
	“공동주택”	22,868건	<ul style="list-style-type: none"> • 20여개의 키워드 추출 • (주요) 대상, 주택법, 공동주택관리법, 랜드마크 • (연관) 입주민, 차별화, 활성화, 행복도시
	“디자인”	24,939건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 독일, 레드닷, 아이덴티티, 라이프 • (연관) 대림산업, 차별화, 세계최고권위
	“다양화” OR “다양성”	5,883건	<ul style="list-style-type: none"> • 35여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 주거기본법, 행복주택, 프로그램 • (연관) 공공임대주택, 활성화, 단독주택, 주택시장
기타 외부요인	AND “공급”	135,631건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 주거기본법, LH, 대학생, 내집마련 • (연관) 임대주택, 신혼부부, 경기도, 행복주택, 공공주택, 저소득층, 실수요자
	“시장”	116,225건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 패러다임, 코로나19, 주거복지, 뉴스테이 • (연관) 부동산, 취약계층, 일자리, 재개발,
	“문제”	13,212건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 주거기본법, 주택법, 청년주택, 주거복지 • (연관) 신혼부부, 청년들, 경기도, 사각지대, 최소화

출처: 빅인즈 검색결과를 토대로 연구진 작성(분석일자: 2022.5.9.)

- 기본키워드를 ‘주택’으로 조정하여 동일한 방식으로 검색
 - 현재 정책적·사회적으로 주거와 주택의 용어가 혼용되는 점을 고려하여, 주거를 대신하여 ‘주택’으로 추가 검색. 그 결과 ‘주거’에 비해 2배 이상의 뉴스가 검색(기본키워드 대비 약 2.4배)
 - 전체 검색에서 ‘수도권’이 주요 키워드로 다수 추출되어 주택과 관련된 이슈가 수도권에 집중되어 있음을 예상할 수 있으며, ‘주거’ 키워드와 비교하여 부동산과 관련된 키워드의 도출이 더 두드러지는 특성이 있음
 - 예컨대 ‘문제’ 키워드로 비교해보아도 ‘주거’를 기본키워드로 검색할 경우 ‘주거기본법, 청년주택, 주거복지, 사각지대, 최소화’ 등의 용어가 추출되었던 것과 비교하여, ‘취득세, 양도소득세, 재건축, 재개발’ 등의 부동산 관련 용어가 다수 추출된 것을 확인할 수 있음

[표 2-7] 주거문화 관련 키워드 검색결과(기본키워드: 주택)

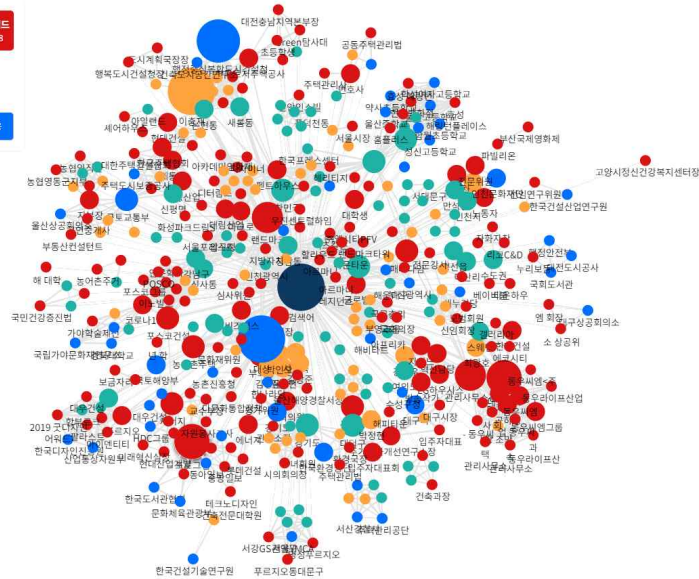
검색키워드		검색건수	주요키워드 및 연관키워드
기본키워드: 주택		1,258,970건	<ul style="list-style-type: none"> • 20여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 다가구, LH, 대학생 • (연관) 경기도, 신혼부부, 수도권, 임대료, 청년층
의식·인식	AND “수요” OR “요구”	251,849건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 수도권, 부동산대책, 취득세·양도소득세, 코로나 • (연관) 부동산, 전셋값, 고령화, 가구증가
	“변화”	83,697건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 수도권, 패러다임, 장기주택종합계획, 베이비부머 • (연관) 부동산, 고령화, 1~2인가구, 수도권
	“선호”	40,798건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 수도권, 보금자리, 베이비부머, 패러다임 • (연관) 부동산, 수요자, 수도권, 중소형, 재건축
행태	AND “생활방식” OR “생활양식” OR “라이프스타일”	7,177건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 코로나19, 웰니스, 갤러리, 패러다임 • (연관) 디자인, LH, 전용면적, 소비자, 주거공간, 주거환경, 극대화
물리·환경	AND “유형” OR “형태”	81,546건	<ul style="list-style-type: none"> • 20여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, LH, 다가구, 대학생 • (연관) 신혼부부, 입주자, 도시형, 전용면적
	“아파트”	412,835건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 시공사, 지역주택조합, 수탁사 • (연관) 분양가, 다세대, 전용면적, 수도권

검색키워드	검색건수	주요키워드 및 연관키워드
“공동주택”	69,055건	<ul style="list-style-type: none"> • 25여개의 키워드 추출 • (주요) 대상, 주택법, 주택관리사, 국토교통부 • (연관) 입주자, 관리비, 공동체, 주거환경, 공동체활성화
“디자인”	32,480건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 건축사, 행복주택, 대학생, 레드닷, 색채, 유니버설디자인 • (연관) LH, 공모전, 전문가, 품격, 주변경관
“다양화” OR “다양성”	8,440건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 행복주택, 뉴스테이, 스마트 • (연관) LH, 활성화, 디자인, 다세대, 재건축, 도시형
기타/외부요인 AND “부동산”	356,212건	<ul style="list-style-type: none"> • 35여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 양도세, 취득세, 재산세, 분양가상한제, 비과세 • (연관) 공시가격, 수도권, 종부세, 투기과열지구
“공급”	313,573건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, LH, 다가구, 대학생, 행복주택, 공공주택 • (연관) 공공임대, 신혼부부, 입주자, 주거안정, 고령자, 저소득층, 전용면적
“시장”	340,818건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 수도권, 국토교통부, 양도세, 부동산대책 • (연관) 거래량, 상승세, 기대감, 회복세, 안정세
“문제”	213,419건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드 추출 • (주요) 국토교통부, 주택법, 취득세, 양도소득세 • (연관) 부동산, 활성화, 재개발, 재건축, 수도권, 전용면적, 서민들

출처: 빅카인즈 검색결과를 토대로 연구진 작성(분석일자: 2022.5.9.)

□ (2차) “주거문화”를 기본 키워드로 검색

- 관계도
 - 관계도 분석 결과, 180여개의 키워드가 추출되었으며, 인물(67개), 장소(86개), 기관(51개)에 고루 분포되어 있음
 - 인물·장소·기관을 종합한 주요 키워드 1위는 ‘대상’으로, 2010년에 초중반 진행된 ‘대한민국 주거문화 대상’과 관련된 결과로 예상됨
 - 인물 부문에서는 제8대 행정중심복합도시건설청장을 역임한 ‘이충재’가 주요 키워드로 추출되었고, 장소 부문에서는 경기도, 부산, 대덕구(대전) 등의 국내 지역과 함께 ‘스웨덴’, ‘독일’ 등 유럽권 지역이 추출된 특성
 - 문화적 특성을 형용하는 단어들이 주요 관계도에서 뚜렷하게 추출되지 않은 특징이 있음
- 연관 키워드
 - 연관 키워드 분석 결과, 1위는 ‘공동주택’, 2위는 ‘차별화’, 3위는 ‘친환경’으로 도출되었으며, 그 외 수목건축, 포스코건설, LH 등의 주택공급 주체와 관련된 키워드가 다수 도출되어 공동주택의 공급에 의한 주거문화 인식이 형성되어 있음을 예상할 수 있음
- 키워드 트렌드
 - 키워드 트렌드 분석 결과, 최근 10년간 ‘주거문화’의 용어 사용은 소폭의 감소 추세에 있음
 - 2010년~2012년경까지는 뉴스기사에 빈번하게 등장하여 2010년 1,458건, 2011년 1,331건, 2012년 1,337의 기사가 보고되었으나 서서히 그 빈도수가 감소하여 2020년 836건, 2021년 863건 등 약 60% 수준으로 기사수 감소

[illegible]

연관 키워드 분석 결과(분석뉴스건수: 500개)

38 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제

• 관련키워드 검색결과 종합

- (가구특성) 가구특성과 관련된 키워드로 ‘청년’, ‘신혼부부’, ‘고령자’ 등을 검색한 결과, 공통적으로 경기도와 수도권이 주요 키워드로 추출되었고, 임대주택이 공통적인 연관 키워드로 추출. 그 외 세어하우스, 싱글하우스, 미니주택사업 등의 주택유형이 함께 추출됨
- (주택특성) 주택특성과 관련된 키워드로 주택의 유형인 ‘아파트’, ‘공동주택’, ‘다세대주택’, ‘단독주택’을 검색한 결과, 아파트와 공동주택 관련 검색건수가 압도적으로 많은 비중으로 추출. 한편 다세대주택과 단독주택의 연관키워드로 ‘공동주택’이 공통적으로 추출되어 주거문화의 주류 혹은 기준이 공동주택을 중심으로 형성되어 있음을 미루어 짐작할 수 있음

[표 2-8] 주거문화 관련 키워드 검색결과(기본키워드: 주거문화)

검색키워드	검색건수	주요키워드 및 연관키워드
주거문화	13,872건	
가구특성 “청년”	319건	<ul style="list-style-type: none"> • 70여개의 키워드 추출 • (주요) 경기도, 청년주택, 스마트 • (연관) 신혼부부, 대학생, 임대주택, 세어하우스, 도시재생
“신혼부부”	455건	<ul style="list-style-type: none"> • 20여개의 키워드 추출 • (주요) 수도권, 따복하우스 • (연관) 대형 건설사들, 미니주택사업, 싱글하우스, 독신세대, 싱글산업, 공공임대주택
“고령자”	75건	<ul style="list-style-type: none"> • 40여개의 키워드추출 • (주요) 경기도 • (연관) 입주민, 신혼부부, 저출산극복, 공공임대주택
주택특성 “아파트”	7,964건	<ul style="list-style-type: none"> • 200여개의 키워드 추출 • (주요) GS건설, 차별화, 건설사들, 공동주택 디자인
“공동주택”	1,587건	<ul style="list-style-type: none"> • 30여개의 키워드 추출 • (주요) 경기도, 이충재, 행정중심복합도시, 공동주택관리법 • (연관) 공동체활성화, 입주자대표회, 입주민
“다세대주택”	55건	<ul style="list-style-type: none"> • 150여개의 키워드 추출 • (주요) 국토해양부, 건축가, 시스템, 주택법 등 • (연관) 공동주택, 단독주택, 연립주택, 모범관리단지
“단독주택”	636건	<ul style="list-style-type: none"> • 50여개의 키워드 추출 • (주요) 이충재, 행정중심복합도시, 건축가, 에너지 등 • (연관) 공동주택, 타운하우스, LH, 전원생활, 전원주택

출처: 빅키인즈 검색결과를 토대로 연구진 작성(분석일자: 2022.4.25.~27.)

3. 소결

□ 인구·가구: 주거공간 및 서비스에 대한 변화 예상

- 인구 및 가구구조 변화에 따른 주거공간 및 서비스에 대한 변화 예상
 - 인구가 감소함에 따라 가구를 구성하는 인원수가 감소하고, 점차 1~2인 가구가 증가하면서 소형주택에 대한 선호도가 증가할 것이라 예상됨
 - 일시적인 주택에 대한 수요가 증가하겠지만 장기적으로는 전체 주택에 대한 수요가 감소하고, 기존 재고주택에 대한 관리문제가 대두될 것이라 예상됨
 - 비록 주택 자체의 면적은 작아질 수 있으나 주거 내부 공간에서의 다양한 활동을 선호하기 때문에 1인당 평균 주거면적은 증가될 것이라 전망됨
 - 특히, 베이비부머세대가 고령계층으로 진입하면서 수동적인 기존 고령계층과는 달리 노년의 활동, 다양한 여가에 대한 희망 등이 높기 때문에 이를 고려한 맞춤형 주택 및 정책서비스에 대한 요구 증대가 예상됨
- 인구·가구구성의 변화-소비층 확대로 주의식이 복잡·다양화
 - 1~2인 소형가구 증가세 지속 및 MZ세대, 그 중에서도 밀레니얼세대로 대변되는 30대의 부동산 시장 본격 진입으로 주거형태·주거지선택 기준의 변화 등 수요의 다양성이 표출되고 있음
 - 그러나 현재 재고주택에서 아파트가 차지하는 비중이 77%를 상회(2021년 기준, 통계청)하고 있는 점을 고려할 때, 대규모·대단위 공급특성을 갖는 아파트 비중이 확대될수록 가구·세대분화, 생활양식 변화 등 더욱 복잡해지는 수요 대응이 어려워지는 여건이 발생할 것으로 예상됨
 - 이에 소규모·소단위 주택을 통한 주거형태의 다양성과 함께, 질적 측면을 수반할 수 있는 주거공간 조성이 어느 때보다 중요하게 요구되고 있음. 이러한 여건 변화가 단위주택뿐 아니라 주거지까지 여러 위계의 공간에서 발생하고 있는 트렌드 변화와 연계되어 주거문화 정책으로 반영될 필요가 있음
- 지방도시 내의 빈집 및 노후주택 등 주거환경의 질에 대한 관리 필요
 - 지방에서 주택 수요 계층인 청년인구가 유출됨에 따라 주택 시장은 침체될 것이고 빈집과 노후 주택이 많아질 것으로 예상되어, 주거환경 질 개선을 위한 요구 증대가 예상됨

□ 사회·경제: 주거 내부 구성 변화 및 주거안전성 확보를 위한 요구 증대 예상

- 근로시간 축소에 따른 주택 내부 공간에 대한 소비 증대 예상
 - 근로시간이 점차 축소되고 있어 다른 활동에 대한 시간이 확보되고 있으며, 주어진 시간을 활용하기 위한 문화 및 여가 활동이 증대될 것이라 예상함
 - 코로나19 확산에 따라 주택내부에서 다양한 활동이 이루어지고 있기 때문에 내부 공간을 자유롭게 변경할 수 있는 가변형 공간 구조에 대한 수요가 증대할 것이며, 가족과의 다양한 활동을 누릴 수 있는 기회 증대 예상함
- 저성장에 따른 사회취약계층의 주거안전성 확보를 위한 방안 필요
 - 저성장에 따라 사회취약계층의 소득은 불안정해지고 있으며, 이에 따라 사회 양극화 현상이 심해지고 있는 상황으로 주거비 부담이 증가하고 있음
 - 자가점유율도 역시 소득 하위구간과 중·상위 구간 간의 격차가 커지고 있어 취약계층의 주거 안전성 확보를 위한 정책이 필요함

□ 기술·환경: 주택의 질 향상을 위한 변화

- 기후 변화 및 재난 재해 대응을 위한 주택 성능 개선 요구 증대
 - 빈도나 규모가 증가하고 있는 재난·재해에 대응하기 위해 현재 주택의 성능 개선에 대한 관심이 증대될 것이며, 이와 함께 기후변화 대응을 위한 친환경 주거에 대한 선호도 증가할 것으로 예상됨
- 주택에서의 다양한 활동 증대에 따른 공간 수요 증가 예상
 - 4차산업혁명시대의 기술발달로 주거공간에서 수행할 수 있는 다양한 활동이 증대될 것으로 예상되며, 이를 지원해줄 수 있는 주거내 기능에 대한 관심과 공간 수요가 증가할 것으로 보임
 - 특히, 코로나19로 재택근무가 활성화 되면서 주택내부에서도 원격근무가 이루어질 수 있는 업무공간으로 꾸밀 수 있는 알파룸에 대한 선호 증가가 예상됨
- 미세먼지 및 신종 감염병 대응을 위한 공기 정화 및 녹지환경에 대한 요구 증대 예상
 - 주택에 있어 쾌적성을 중요시함에 따라 공기 정화 설비에 대한 요구가 증대할 것이며, 코로나19 이후 주거공간 내 이용 변화 및 새로운 주거공간에 대한 수요가 증가할 것이라 예상됨

□ 주거문화 수요 세분화

- 정책·산업 측면에서 주거문화 형성을 주도하는 가운데 수요대상이 세분화
 - 지난 10년간 보도된 언론 기사를 통한 주거문화를 이루는 카테고리별 키워드 추출 결과, 국내 주거문화를 설명할 수 있는 보편적 공감대가 형성되지 않은 여건으로 보여짐
 - 즉, 국토교통부, 행정중심복합도시건설청, 경기도 등의 공공부문 주체나 D건설, G건설 등의 대형 건설사명 등 공동주택·아파트를 중심으로 한 정책·산업 분야에 치우친 용어가 주거문화 키워드로 다수 추출된 특성
 - 한편, 과거 5~10년 사이와 비교하여 최근으로 올수록 수도권이나 청년, 신혼부부, 1인가구 등 특정지역 및 특정계층에 관련된 용어가 다수 추출되어 주거정책, 주거문화의 수요자가 세분화되고 있는 것으로 볼 수 있음

제3장 주거 및 주택 관련 정책 현황

1. 주거 및 주택정책의 흐름
 2. 주요 정책 추진 현황
 3. 소결: 정책특성 종합 및 과제 도출
-

1. 주거 및 주택정책의 흐름

1) 주거 및 주택정책의 제도적 틀

□ (법적근거) 주거 관련 최상위 법인 주거기본법에 의거하여 관련 정책 추진

- 「주거기본법」에 의거 주거정책의 목적과 기본 원칙 제시
 - 과거 대규모 주택공급을 중심으로 한 정책추진으로 전국 주택보급률이 100%를 초과하는 등(2008년 기준) 주택 부족에 따른 사회문제가 해소. 이에 주택정책 방향 수정에 대한 지속적인 사회적 요구를 반영, 정책의 패러다임 전환과 종합적 추진을 위해 기존의 「주택법」을 분법하여 「주거기본법」을 제정(2015.12. 시행)
 - 이를 통해 물리적인 주택공급량 확대에서 주거복지의 향상으로 주거정책 패러다임이 전환되었음을 선언하고, 맞춤형 주거정책의 실현 기반을 확고히 함¹⁵⁾
 - 「주거기본법」은 주택 및 주거관련 제반 법의 최상위 법으로서(제4조), ‘주거권’을 국민의 기본적인 권리로 명시하고(제2조) 이를 보장하기 위해 국가가 추진해야 할 주거정책의 목적과 기본원칙 등의 주요 방향 제시(제3조)

15) 국토교통부. (2015b). 주거기본법 제정안 국회 통과. 5월 9일 보도참고자료.

※(목적) 국민의 주거권 보장과 주거안정 및 주거수준 향상

※(기본원칙) 주거정책 수립·시행을 위한 원칙을 아홉 가지로 제시

주거기본법 제3조(주거정책의 기본원칙)

- ① 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것
- ② 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동 등 주거지원이 필요한 계층(주거지원필요계층)의 주거수준이 향상되도록 할 것
- ③ 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것
- ④ 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것
- ⑤ 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
- ⑥ 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것
- ⑦ 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것
- ⑧ 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것
- ⑨ 주택시장이 성장적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것

- 기본법 외 세부 정책수단이 필요한 사항은 별도 법률에 따라 추진
 - 기본법에서 명시한 주거정책의 기본원칙에 따라 △주택공급에 대한 법령, △주거비지원에 대한 법령, △주거지원필요계층 지원에 대한 법령, △주거환경정비 및 노후주택 관리에 관한 법령 등으로 구분할 수 있으며 아래 표와 같음

[표 3-1] 주거 및 주택정책 관련 법률

대분류	중분류	관련 법
주택공급	주택건설	주택법
	임대주택	공공주택특별법
		민간임대주택에 관한 특별법
주거비지원	주거급여	주거급여법
주거필요계층 지원	장애인·고령자	장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률
	청년	청년기본법
	지원대상아동	아동복지법
주거환경 정비·관리	주거환경정비	도시 및 주거환경정비법
		농어촌정비법
	노후주택관리	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법
		농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법
	주택관리	공동주택관리법
		장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법

출처: 연구진 작성

□ (계획) 주거기본법에 따라 장·단기 주거종합계획을 수립

- 주거종합계획의 체계
 - 주거종합계획은 「주거기본법」에 의거, 주거정책 추진을 위한 최상위 법정계획으로 주거정책의 목표 달성을 위해 국가(국토교통부장관)와 지방자치단체(시·도지사)가 수립하며 10년단위 '장기 주거종합계획'(5년마다 타당성 재검토)과 1년단위 '주거종합계획'으로 구분(법 제5조 및 제6조)
 - ※ 「주거기본법」 시행에 따라 기존 '주택종합계획'이 '주거종합계획'으로 재편
- 주거종합계획의 주요 내용
 - 법 제5조(주거종합계획의 수립)에 주거종합계획에 포함되어야 할 내용을 규정

주거기본법 제5조(주거종합계획의 수립)

- ① 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
 - ② 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항
 - ③ 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항
 - ④ 공동주택의 관리에 관한 사항
 - ⑤ 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항
 - ⑥ 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항
 - ⑦ 주거지원필요계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항
 - ⑧ 최저주거기준 및 유도주거기준에 관한 사항
 - ⑨ 주거복지 전달체계에 관한 사항 등
-

- 주거종합계획 수립 현황
 - (장기) 2015년 「주거기본법」이 시행되고, 기존에 수립되었던 '제2차 장기 주택 종합계획('13~'22)'의 전반기 5년이 종료됨에 따라 당초 계획의 타당성을 검토하여 '제2차 장기 주거종합계획('13~'22) 수정계획'을 마련(2018.6.)
 - ※ 인구·가구구조, 도시구조·이용 등의 주거정책 여건 변화를 반영하여 주거정책의 공공성 강화와 수요자 맞춤형 정책지원 측면의 수정·보완이 이루어짐
 - (단기) 「주거기본법」 시행에 따라 2016년부터 매해 주거종합계획이 수립·발표되고 있으며, 연도별 중점 추진과제 설정 내용은 다음과 같음

[표 3-2] 연도별 주거종합계획의 중점 추진과제(2016~2021)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
주택종합계획	주거종합계획					
	박근혜 정부			문재인 정부		
1. 주택시장 정상화	1. 공공임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화	1. 행복주택 등 공공임대주택 공급 확대 및 다양화	1. 주거복지로드맵 본격 실행	1. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산	1. 사각지대 없는 포용적 주거복지 실현	1. 주거복지로드맵의 양적·질적 성과확산
2. 서민·중산층 주거안정	2. 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화	2. 뉴스테이 활성화	2. 임대차 시장의 투명성 안정성 강화	2. 주택시장 안정적 관리 공고화	2. 실수요자 중심의 주택시장 관리 공고화	2. 주택공급 대책의 차질없는 추진
3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	3. 뉴스테이 활성화	3. 주거자금 지원 강화	3. 주택시장의 안정적 관리	3. 공정한 임대차시장 조성	3. 공정하고 투명한 시장질서 확립	3. 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성
	4. 전·월세 등 주거비 지원 강화	4. 주거복지의 공고한 체계 구축	4. 후분양제 활성화 추진	4. 고품질의 편안한 주거환경 조성	4. 고품질의 편안한 주거환경 조성	4. 고품질의 편안한 주거환경 조성
	5. 주거복지지원 체계 정비	5. 주택시장의 안정적 관리	5. 살기좋은 주거환경 조성			
	6. 주택임대차 시장 인프라 개선	6. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화				
	7. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	7. 제2차 장기주거종합계획 수정 및 보완				

●: 주택공급, ●: 주거복지, ●: 주택시장, ●: 주거환경

출처: 국토교통부, 각 연도별 주거종합계획 내용을 참고하여 연구진 작성

2) 정부별 정책 추진 현황

□ 이명박 정부(2008.2.~2013.2)

- 사회·경제적 배경
 - 미국발 서브프라임 모기지사태(2007년)와 글로벌 금융위기(2008년)로 인해 세계경제가 전반적으로 침체되었고, 국내 주택가격 폭락과 미분양주택이 증가(2009년의 전국 미분양주택이 16만호로 역대 최고수준을 기록)하는 상황이 전개¹⁶⁾. 이러한 상황에서 2008년 출범한 이명박 정부는 금융위기 대처와 경기부양을 위해 과감한 규제완화 정책¹⁷⁾을 추진
- 인구·가구구조
 - 2000년대 들어 증가하기 시작한 1~2인가구 비중이 지속 증가하여 2010년 기준으로 전체 가구의 약 절반 수준을 차지(1인가구 23.9%, 2인가구 24.3%)¹⁸⁾
- 주택공급규모¹⁹⁾
 - 이명박정부가 출범한 2008년부터 5년간 총 220만호의 주택이 공급되었으며, 이를 공공부문과 민간부문으로 구분하면 아래 표와 같음

[표 3-3] 이명박정부의 주택공급규모

(단위: 천호)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	합계
주택건설실적	371.3	381.8	386.5	549.6	586.9	2,276.1
공공	141.2	168.3	138.3	115.3	109.6	672.7
민간	230.1	213.5	248.2	434.3	477.3	1,603.4

출처: e-나라지표, (2022). 주택건설인허가실적. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1229¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

- 한편, 지속적인 주택공급에 의해 2008년을 기점으로 전국 주택보급률이 100%를 초과하여 상승세를 유지

16) 진희선. (2021). 서울시 부시장이 말하는 대한민국 부동산 트렌드. p.211

17) 주택거래 세금(취등록세·양도세)감면, LTV완화, 재건축·재개발 절차 간소화 등

18) 국가지표체계. (2022). 가구원수. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4229>(검색일: 2022.7.4.)

19) 주택건설인허가 기준으로 추산(이하 동일)

[표 3-4] 주택보급률 변화(2007~2012)

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012
주택보급률(%)	99.6	100.7	101.2	100.5	100.9	101.1

출처: e-나라지표, (2022). 주택보급률, https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1227¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

- 주요정책 특성
 - 이명박정부의 대표적인 주택정책으로 기성시가지와 접근성이 좋은 지역에 임대주택과 분양주택을 공급하는 보급자리주택 정책이 있었으며, 이를 위해 그린벨트의 부분적 해제 정책을 추진²⁰⁾
 - 특히 정부는 보급자리주택을 통해 150만호 공급계획을 발표하였으나 사업시행자인 LH의 재정난, 그린벨트 해제문제, 주민반대 등의 요인이 복합적으로 작용하여 13만가구 공급에 그침²¹⁾
 - 또한 1~2인가구 증가에 대응하여 도심 내 소형주택 공급 활성화를 위한 정책이 추진되어 도시형생활주택 공급기준을 완화하거나 준주택 공급 활성화를 위한 건설기준 완화 등이 이루어짐²²⁾
 - 한편, 정권 중후반기에 진입하며 전세가격 급등²³⁾과 서민 주거비 부담이 증대됨에 따라 전월세시장 안정을 위한 정책을 다수 발표·추진하였음²⁴⁾

□ 박근혜 정부(2013.2.~2017.2.)

- 사회·경제적 배경
 - 글로벌 금융위기 이후 전 세계적으로 저성장시대에 진입하였고, 전 정부의 경기 활성화 정책에도 불구하고 시장침체가 지속되는 상황에서 정부 출범. 이에 기존 정부의 정책기조를 대체로 유지하는 가운데 전 정부 후반기에 추진된 전월세 주거비부담 완화와 주거복지 정책이 집중 발굴·전개²⁵⁾

20) 국회 기획재정위원회. (2017). 역대정부 주택정책의 평가와 시사점, p.16

21) 이종규. (2020). <한국의 주택정책> (5)역대 정부의 주택정책(II):MB·박근혜 정부. 11월 29일 칼럼. 국가미래연구원 ifsPOST. https://www.ifs.or.kr/bbs/board.php?bo_table=News&wr_id=3202(검색일: 2022.7.4.)

22) 국토교통부. (2010). 1~2인 가구를 위한 소형주택 공급을 대폭 확대. 4월 15일 보도자료.

23) 이명박정부 4년간 전세가격이 30% 가량 상승

24) 국회 기획재정위원회. (2017). 역대정부 주택정책의 평가와 시사점, p.47

25) 국회 기획재정위원회, 전계서, p.17

- 인구·가구구조

- 2000년대 초반부터 이어져온 1~2인 소형가구의 증가추세가 지속되었고 그간 대표적인 가구유형으로 인식되던 4인가구의 비중이 처음으로 20% 이하로 감소²⁶⁾. 동시에 부부와 자녀로 구성된 가구의 비중이 절반 이하(44.9%)로 감소하였음(2015년 기준)²⁷⁾
- 한편, 일본 마스다 보고서에서 등장한 '지방소멸론'이 국내 지방인구 감소와 관련하여도 본격적으로 논의되기 시작

- 주택공급규모

- 박근혜정부가 출범한 2013년부터 4년간 총 240만호의 주택이 공급되었으며, 이를 공공부문과 민간부문으로 구분하면 아래 표와 같음
- 전 정부와 비교하여 민간부문의 주택공급이 크게 확대되었으며, 특히 2015년에는 신규 주택시장 호조세로 역대 최대치인 76만호의 인허가가 이루어짐²⁸⁾

[표 3-5] 박근혜정부의 주택공급규모

(단위: 천호)

구분	2013	2014	2015	2016	합계
주택건설실적	440.1	515.2	765.3	726.0	2,446.6
공공	79.6	63.3	76.4	75.8	295.1
민간	360.5	451.9	688.9	650.2	2,151.5

출처: e-나라지표, (2022). 주택건설인허가실적. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1229¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

- 주요정책 특성

- 박근혜정부에서는 전 정부에서 이어져온 주택시장 경기부양 및 정상화를 위한 수단으로 주택 매입·보유를 촉진하는 정책을 추진하였고, 이를 위한 대폭적인 규제 완화가 이루어짐. 2015년의 자가점유비율을 과거와 비교하면 소폭 상승하긴 하였으나 과거와 유사한 수준에서 집계되어 무주택자의 주거여건에 미친 영향에는 다소 한계를 보임

26) 국가지표체계. (2022). 가구원수. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4229>(검색일: 2022.7.4.)

27) e-나라지표. (2022). 가족의 형태별 분포. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1576¶m=010(검색일: 2022.7.4.)

28) e-나라지표. (2022). 주택건설인허가실적. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1229¶m=010(검색일: 2022.7.4.)

[표 3-6] 주택 자가점유비율 변화(2005~2015)

(단위: %)

구분	2005	2010	2015
자가점유비율	55.6	54.2	56.8
수도권	50.2	46.4	48.9
7대도시	51.0	49.6	51.9
기타지역	59.6	58.0	60.8

주)수도권: 서울·경기·인천, 7대도시: 6개광역시 및 1개특별시

출처: e-나라지표. (2022). 자가점유비율. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1239¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

- 이와 함께 공공주택정책으로 행복주택과 뉴스테이(건설형 민간임대주택) 정책을 추진. 행복주택은 기존 공공임대주택의 대상을 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등으로 확대하여 우선 공급하고 나머지 20%를 소득수준에 따라 차등 공급함으로써 임대주택 대상의 입체화를 시도. 뉴스테이는 중산층의 주거선택권 확대 등 주거혁신을 목표로 도입된 기업형 임대주택으로, 민간 건설사들이 정부로부터 토지를 저렴하게 공급받아 주택을 건설하여 임대 운영²⁹⁾
- 한편, 주거여건을 둘러싼 시대변화³⁰⁾에 따라 개발시대에 정립되었던 각종 정책들이 개정 또는 폐지되었음³¹⁾. 대표적으로 「주거기본법」이 제정·시행되었고, 청약제도 개편 등이 이루어짐³²⁾

□ 문재인 정부(2017.5.~2022.5.)

- 사회·경제적 배경
 - 전세가격 저성장기조가 지속되는 가운데 글로벌 금융위기로 인한 주택가격 하락세가 저점을 찍고 서서히 상승하기 시작하여 2016년부터 본격 상승세로 전환하는 시점에서 정부 출범³³⁾
 - ‘주택의 공공성 강화’를 정책의 핵심 기조로 설정하고 이전 정부와 달리 경기부양 정책이 아닌 서민 주거안정 및 실수요자 보호 정책을 추진³⁴⁾. 한편 2019년

29) 관계부처합동. (2015). 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안. 1월 13일 보도자료, p.7

30) 주택의 양적부족문제 해소, 저출산·고령화, 1~2인가구 증가 등

31) 국토교통부. (2015b). 주거기본법 제정안 국회 통과. 5월 9일 보도참고자료.

32) 국회 기획재정위원회. (2017). 역대정부 주택정책의 평가와 시사점, pp.17~18

33) 진희선. (2021). 서울시 부시장이 말하는 대한민국 부동산 트렌드, p.216

34) 대한민국 정책브리핑 정책DB 전문자료(부동산정책). <https://www.korea.kr/special/policy>

말 발생한 코로나19의 세계적 대유행(2020.3.~)으로 사회적 불안정성 증대

• 인구·가구구조

- 1~2인 소형가구의 증가추세가 여전히 지속되어 2019년을 기준으로 1인가구 비율이 30%를 초과하는 것으로 집계되었으며 2인가구 비율과 합산하면 전체 가구의 약 60%를 차지(1인가구 30.2%, 2인가구 27.8%)³⁵⁾
- 동시에 조혼인율³⁶⁾과 합계출산율이 지속 감소하여 2021년 기준 연평균 인구 성장률이 마이너스(-)로 전환되었으며, 65세이상 1인가구의 비율은 20%에 육박하는 등 저출산·고령화 추세가 심화되고 있음

[표 3-7] 인구·가구구조 관련 지표 변화(2017~2022)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022
조혼인율(%)	5.2	5.0	4.7	4.2	3.8	-
합계출산율	1.052	0.977	0.918	0.840	-	-
독거노인비율(%)	19.1	19.4	19.5	19.5	19.5	19.5
인구성장률(%)	0.28	0.43	0.35	0.14	-0.18	-0.23

출처: 국가지표체계, (2022). 조혼인율, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4230>, 국가지표체계, (2022). 독거노인비율, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4233>, 국가지표체계, (2022). 인구성장률, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4227>, e-나라지표 (2021). 합계출산율, https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1428(검색일(전부): 2022.7.4.)

- 한편 2017년부터 이어져온 비수도권의 수도권 인구유출이 지속되어 2020년을 기점으로 수도권의 인구가 비수도권의 인구를 처음으로 추월³⁷⁾
- 연령별로 20대는 20년간 수도권으로 지속 순유입, 40대이상은 2008년부터 수도권에서 순유출되고 있음

• 주택공급규모

- 문재인정부가 출범한 2017년부터 5년간 총 270만호의 주택이 공급되었으며, 이를 공공부문과 민간부문으로 구분하면 아래 표와 같음. 전 정부에서 2015년 최대치의 공급물량을 기록한 이래 감소 추세로 전환되어 5년간 연 평균 약 50만호의 주택 인허가가 이루어짐

CurationView.do?newsId=148865571(검색일: 2022.7.4.)

35) 국가지표체계, (2022). 가구원수, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4229>(검색일: 2022.7.4.)

36) 연간 혼인건수÷당해연도 주민등록연앙인구×1,000

37) 통계청, (2020). 최근 20년간 수도권 인구이동과 향후 인구전망. 6월 29일 보도자료, p.2

[표 3-8] 문재인정부의 주택공급규모

(단위: 천호)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	합계
주택건설실적	653.4	554.1	487.6	457.5	545.4	2,698.0
공공	76.6	81.1	93.6	81.8	66.9	400.0
민간	576.8	473.0	394.0	375.7	478.5	2,298.0

출처: e-나라지표, (2022). 주택건설인가실적, https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1229¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

• 주요정책 특성

- 문재인정부는 실수요자 중심의 주거안정을 지향, 정부 초기 높은 유동성에 의한 부동산 투기수요를 차단하고 주택의 공공성을 강화하기 위한 정책들을 주로 추진하여 서민 주거안정을 도모하고자 하였음
- 그럼에도 불구하고 주택가격 상승 등 시장 불안이 지속되자, 정부 중후반기에는 수도권 3기신도시계획 및 공공주도 3080+ 정책 등을 통해 대규모 공급 확대정책을 추진³⁸⁾
- 이와 함께 두 차례의 주거복지 로드맵 발표를 통해 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원 및 실수요자를 위한 공적임대주택 공급 확대 계획을 구체화. 특히 ‘주거복지로드맵2.0’에서는 인구트렌드 변화에 맞춘 주거지원망 보완 정책을 통해 청년 독신가구 주거지원(기숙사형 청년주택, 노후고시원 리모델링, 공유주택 활성화), 고령가구 및 신혼가구 등에 대한 지원정책이 강화³⁹⁾
- 한편, 공공과 민간으로 이원화된 임대주택 공급체계를 보완하는 제3의 영역 형성에 대응하여 사회주택의 공급 확대 및 활성화 기반을 구축하기 위한 정책이 추진되어 도시 취약계층에게 공급⁴⁰⁾

38) 진희선, 전계서, pp.219~220

39) 국토교통부, (2020b). 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대. 3월 19일 보도자료, pp.6~8

40) 국토교통부, (2019b). 올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급. 2월 19일 보도자료, p.2

□ 윤석열 정부(110대 국정과제)

- 6대 국정목표 제2번(상식이 회복된 반듯한 나라)의 전략으로 과제 설정
 - 국정과제는 4개 내용으로 ❶주택공급 확대, ❷부동산세제 정상화, ❸주택금융제도 개선, ❹주거복지 지원으로 구성되어 있고, 이 외 국정과제 90번(“청년에게 주거·일자리·교육 등 맞춤형 지원”)에 청년세대의 내 집 마련 기회 확대 등 주거사다리 복원이 주요 내용으로 포함
 - 새정부에서도 주택의 양적 확대는 주거 관련 정책과제의 최우선 과제로 설정되어 이를 위한 주택공급 로드맵이 수립될 예정이며, 특히 「1기 신도시 특별법」 제정을 통해 주택 10만호 이상의 공급 기반을 마련할 계획

[표 3-9] 윤석열정부 110대 국정과제 중 주거관련 주요 내용

국정과제	주요내용
07 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 연도별·지역별 250만호 이상 주택공급 계획 마련 및 추진 • 분양가상한제, 재건축 부담금, 안전진단 등 정비사업 관련 제도를 합리적으로 조정하여 도심공급 촉진 • 임대리츠 활성화 등을 통한 민간 임대주택 공급 촉진 및 건설임대 등 등록임대 주택 확충 • '22년 공시가격 변동으로 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련 및 공시가격 현실화 계획 재검토 추진
08 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화	<ul style="list-style-type: none"> • 종부세 체계 개편 및 세 부담 적정화 • 다주택자에 대한 양도세 중과 제도 개편 • 월세세액공제를 상향 조정 및 주택임차 자금 상환액 소득공제 한도 확대 • 생애 최초로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 확대 및 다주택자 중과 완화
09 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> • DSR 안착 상황 등을 감안하여 생애최초 주택구입 가구 LTV 최대상한 완화를 우선 추진 • 생애최초 주택구입 외의 경우 주택시장 상황, DSR 안착 여건 등을 고려하여 LTV 합리화 추진 • 일반형·우대형 주택연금의 가입대상 주택가격 기준 완화 추진
10 촘촘하고 든든한 주거복지 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 연평균 10만호를 공급하고 품질 향상 및 생활SOC 결합 등을 통해 공공임대 질적 혁신 추진 • 노후도, 개발여건 등에 따라 최적의 정비 방안(복합개발, 리모델링 등)을 적용하여 노후 공공임대의 질적 개선 추진 • 중위소득 50%를 목표로 중앙생활보장위원회 논의를 거쳐 단계적으로 인상하고, 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화 추진 • 쪽방 등 비정상거처 가구에 대한 이주지원 강화, 고령자·장애인을 위한 안전·편의시설이 설치된 주택 공급 • 실시간 청약, 서류 없는 청약 등이 가능한 「대기자 통합 시스템」을 단계적으로 구축

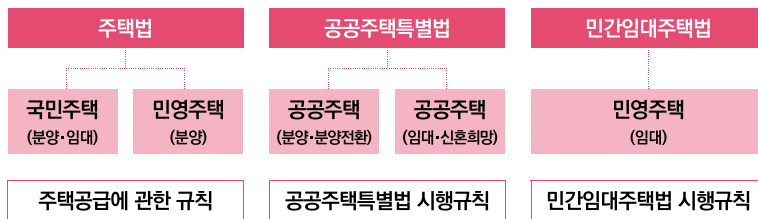
출처: 정부업무평가포털 홈페이지 110대 국정과제, https://www.evaluation.go.kr/web/page.do?menu_id=143(검색일: 2022.7.15.)

2. 주요 정책 추진 현황⁴¹⁾

1) 주거 안정화를 위한 주택의 양적 확대

□ 주택 공급 강화

- 총량적 주택공급 지속 강조
 - 매 정부마다 주택공급 기반 확대는 주거정책의 최우선순위로 설정되어 왔으며, 5년간 몇백만호 수준의 총량적 목표 설정과 이에 따른 연차별 공급방안을 통해 추진
 - 정부의 주택공급을 규정하고 있는 법령은 크게 「주택법」, 「공공주택특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」의 세 가지로 구분되며 각 법령에 따라 공급되는 주택의 유형은 아래의 그림과 같음



[그림 3-1] 주택공급 관련 법령 및 공급주택 유형

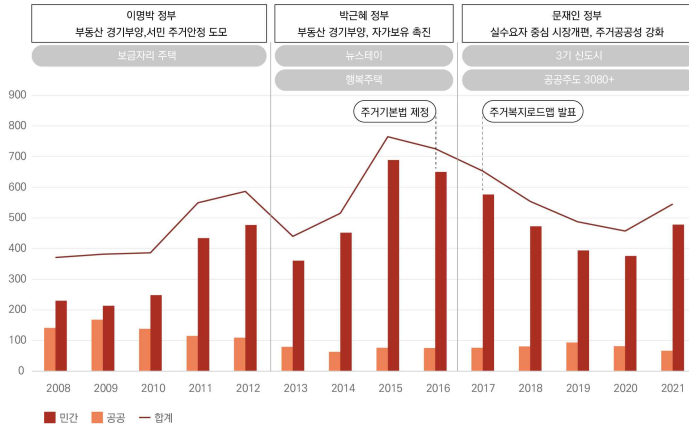
출처: 대한국토·도시계획학회(편). (2022). 도시주택정책의 이해, p.190, 참고하여 연구진 재작성

- 이 중 공공주택 공급과 관련하여 이명박 정부의 ‘보금자리 주택’ 정책, 박근혜 정부의 ‘행복주택’ 및 ‘뉴스테이’ 정책이 대표 주거정책으로 추진. 문재인 정부는 초반 다양한 수요억제 정책을 추진하였으나 중후반에 접어들면서 주택공급을 골자로 하는 ‘공공주도 3080+ 정책’을 시행⁴²⁾
- 앞서 살펴본 바와 같이 새정부에서도 국정과제 우선순위로 주택공급 확대정책을 설정하고 있으며, 5년간 250만가구 공급을 목표로 주택공급 로드맵을 수립하여 추진할 예정⁴³⁾

41) 본 절의 내용은 각 연도별 주거종합계획을 바탕으로 정리하였으며, 정책발표자료의 세부 내용은 본 보고서 부록에 수록하였음

42) 대한국토·도시계획학회(편). (2022). 도시주택정책의 이해, p.15

43) 김차경. (2022). 250만 가구 주택공급 로드맵 수립...부동산세제 정상화. 대한민국 정책브리핑. 5월 25일 기사. <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148901931> (검색일: 2022.7.6.)



[그림 3-2] 정부별 주택정책과 주택공급량

출처: 연구진 작성

- 주택유형 측면에서 그간 공급된 주택을 살펴보면, 대부분 택지개발이나 도시 개발을 통한 아파트 건설방식으로 물량을 확보하기 위한 대규모 공급방식이 주를 이루고 있음
- 2021년 기준, 주택 공급량 46만호 중 아파트가 34만호로 전체 물량의 73.9%를 차지하였으며, 10년 평균(2011~2020)으로 보아도 주택 공급량 46.9만호 중 아파트가 31.7만호로 67.5%를 차지⁴⁴⁾
- 2021년 기준, 4년간(2017~2020) 전국의 아파트 공급량이 통계집계 이래 최대치 기록⁴⁵⁾

□ 공공주택(임대주택) 공급

- 공공주택 재고량 확대
 - 2010년대 중반까지 국내 공공주택 재고율은 전체 주택 재고의 약 5% 수준으로, 주거권 확보 차원에서 공공주택의 양적 확대가 중요한 정책으로 요구
 - 이에 제2차 장기주거종합계획(2013~2022) 수정계획에서 무주택·서민 실수요자를 위한 주택공급 확대방안으로 공공주택 100만호 공급계획이 마련되었고, 5개년 공급계획이 별도로 수립되었음

44) 국토교통부. (2021a). 2021년 주거종합계획, p.6

45) 국토교통부. (2021c). 최근 4년간 아파트 공급량, 통계 집계 이래 최대치 기록. 대한민국 정책브리핑. 1월 20일 기사. <https://www.korea.kr/news/actuallyView.do?newsId=148882871>(검색일: 2022.7.6.)

- ‘공공주택 5개년 공급계획’은 공공임대 65만호, 공공지원 20만호, 공공분양 15만호 등 100만호의 주택을 단계적으로 공급하는 계획으로 이를 통해 공공임대주택 재고율을 OECD 평균까지 확대하기 위한 목표 하에 추진

[표 3-10] 공공주택 5개년 공급계획

구분	2018	2019	2020	2021	2022	합계	연평균
합계	19.0	19.9	19.9	20.5	20.9	100.2	20.0
공공임대(준공)	13.2	13.0	13.0	13.0	13.0	65.2	13.0
공공지원(부지확보)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
공공분양(분양)	1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0

출처: 국토교통부, (2018b), 제2차 장기주택종합계획(‘13~’22) 수정계획(요약), p.5

- 이를 위해 2018년부터 관련 예산을 지속 확보하였고, 그 결과 2021년을 기준으로 공공임대주택 재고량이 170만호까지 확대되었으며 재고율은 8% 수준까지 상승하여 OECD 10위권 수준으로 진입⁴⁶⁾

[표 3-11] 연도별 공공임대주택 예산 현황(2017~2022)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022(안)
예산규모(억원)	87,638	124,965	142,902	160,493	196,074	227,613

출처: 국토교통부, (2021), 공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성, OECD 10위권, ‘2022년에는 200만호 재고 달성 전망, 9월 1일자 보도자료, p.1



[그림 3-3] 장기공공임대주택 재고 추이

출처: 국토교통부, (2021b), 공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성, OECD 10위권, ‘2022년에는 200만호 재고 달성 전망, 9월 1일자 보도자료, p.2

46) 국토교통부, (2021b), 공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성, OECD 10위권, ‘2022년에는 200만호 재고 달성 전망, 9월 1일자 보도자료, p.1

2) 수요 대응을 위한 거주 다양성 확대

□ 공급방식 다양화 노력

- 공급방식 다양화 관련 정책 구분
 - 주택 공급방식 다양화와 관련된 정책은 인구·가구구조변화에 따른 가구 세분화와 주택공급 시장의 확대·다변화에 대응하여 추진되었으며, 이에 △지원대상별로 공급되는 주택유형의 다양화와 △주택을 공급하는 주체의 다양화로 구분하여 정리
- 지원대상별 주택유형 지속 다양화
 - 2015년 「주거기본법」 제정을 통해 ‘주거지원필요계층’이 정의되면서 주거지원필요계층을 중심으로 맞춤형 주택공급 및 주거지원을 위한 주택유형 다양화 정책·사업이 추진
 - ※(주거지원필요계층) 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동 등(법 제3조제2항)
 - 주거지원필요계층을 중심으로 한 생애단계별 맞춤형 주택공급에 대한 정책과제 추진은 2016년 주거종합계획부터 매년 논의되기 시작하여 2017년 주거복지 로드맵을 통해 강화·지속되어 옴
 - 이와 함께 인구·가구구조변화로 1~2인 소형가구 비중이 지속 증대되면서 소형가구를 위한 주거모델로서 공유주택 등에 대한 논의가 이루어졌고, 2020년 주거종합계획에서 ‘인구구조 변화에 적극 대응’하기 위한 정책의 주요 항목으로 추진과제가 본격 마련되기 시작
 - 「주거기본법」 제정과 주거종합계획이 수립되기 시작한 2016년 이래 추진된 지원대상별 주택유형 다양화 관련 정책은 아래와 같음

[표 3-12] 주거지원필요계층별 주택유형 다양화 관련 정책과제

연도	관련 정책	지원대상	주요 내용
2016	주거종합계획	청년	• 청년 창업지원주택 도입
		고령자	• 공공 실버주택 공급 확대

연도	관련 정책	지원대상	주요 내용
2017	주거종합계획	청년	• 청년 창업지원주택 활성화
		신혼부부	• (뉴스테이) 신혼부부 특화형 주거서비스 제공 시범단지 공급
		고령자	• 장애인·고령자 지원시설 및 실버주택 확대 • (뉴스테이) 고령자 맞춤형 주거서비스 제공 시범단지 조성
	사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵	청년	• 세어형·일자리연계형 등 맞춤형 주택 공급 (세어하우스·소호형 주거클러스터·산단형)
		신혼부부	• 생활서비스(보육·육아) 결합형 주택 공급
		고령자	• 무장애·복지서비스 연계 임대주택 공급
2018	주거종합계획	청년	• 일자리 연계형 주택 조성 (청년 창업지원주택, 지역전략산업지원주택) • 청년 대상 기업형임대 및 사회임대주택 공급
		신혼부부	• 신혼부부 희망타운 조성
		고령자	• 무장애·복지서비스 연계 임대주택 공급
	신혼부부·청년 주거지원 방안(18.7.)	청년	• 맞춤형 주택 및 기숙사 확대 공급
		신혼부부	• 공적임대주택 및 신혼 희망타운 조성
2019	주거종합계획	청년	• 일자리 연계형 주택 공급방식 다각화 • 노후주택·고시원 리모델링 세어형 주택 공급 • 기숙사형 청년주택 공급
		고령자	• 무장애·복지서비스 연계 임대주택 공급
2020	주거종합계획	청년	• 일자리 연계형·노후청사 복합개발 주택 공급 • 노후고시원 리모델링 주택 공급 • 기숙사형 청년주택 공급 확대
		고령자	• 맞춤형 공공임대주택 공급 (재가·돌봄서비스 연계)
		다자녀가구	• 다자녀가구 맞춤형 공공임대 신규도입·공급 (돌봄서비스 강화)
		1인가구	• 소형 공공임대 공급 점진 확대 • 공실 오피스·상가 활용 1인 공공임대 공급 • 공유주택 가이드라인 마련
	주거복지로드맵 2.0	청년	• 청년 독신가구 맞춤형 주택 공급비중 확대 (일자리연계형·기숙사형·노후고시원 리모델링형) • 양질의 공유주택 활성화
		고령자	• 무장애설계 적용 맞춤 임대주택 공급 확대 (고령자 복지주택·고령자 리모델링)
		다자녀가구	• 돌봄지원 결합형 임대주택 확대 공급

연도	관련 정책	지원대상	주요 내용
2021	주거종합계획	청년	• 일자리 연계형·역세권 리모델링형 주택 공급 • 청년 친화형 주거모델 발굴
		신혼부부	-
		고령자	• 맞춤형 공공임대주택 공급 (재가·돌봄서비스 연계 강화)
		보호종료아동	• 홀로서기 청소년 임대주택 지원
		1인가구	• 공실 오피스·상가 활용 1인 공공임대 공급 • 노후고시원·숙박시설 개조 공유주택 공급
		3~4인가구	• 3~4인가구가 선호하는 중형주택 (전용 60~85㎡) 신규 도입

주: 단순 물량공급 차원의 정책과제는 제외

출처: 국토교통부, 각 연도별 주거종합계획

관계부처합동, (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵

국토교통부, (2020c). 주거복지 지난 2년의 성과와 더 나은 미래를 위한 발전 방안 -주거복지로드맵 2.0의 내용을 참고하여 연구진 재작성

• 공급주체 다양화 시도

- 공공주택 공급과 관련하여 공급주체 다양화에 대한 중앙정부 차원의 논의는 2016년경부터 시작됨⁴⁷⁾. 2016년 주거종합계획의 중점 추진과제 중 하나로 ‘공공임대주택 공급방식 다양화’가 설정되었고, NGO를 통한 사회적 주택 공급 및 민간 참여 공급방안 확대를 제시⁴⁸⁾

※(사회적주택) NGO 등을 활용하여 주거취약계층을 위한 1~2인 가구용 임대주택 공급(16년 시범사업 500호 수준). 기존 매입임대와 차별화하여 입주자격, 임대료 규제 완화 등 재량 부여⁴⁹⁾

※(공공임대리츠 활성화) 기금과 민간이 참여하는 공공임대리츠를 통한 10년 공공건설 임대주택 공급물량 확대(6.7만호)⁵⁰⁾

[표 3-13] 사회주택의 공급방식 유형 구분

구분	소유방식	사경주체 참여단계	비고
매입임대 운영위탁형 (사회적주택)	(토지) 공공기관 (건물) 공공기관	운영관리	공공이 토지·건물을 매입하여 민간사업자에 임대

47) 지자체 차원에서는 2015년 서울특별시에서 최초로 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하면서 제도화되었음

48) 국토교통부, (2016). 2016년 주거종합계획, pp.7-8

49) 국토교통부, 상계서, p.7

50) 국토교통부, 상계서, p.8

구분	소유방식	사경제주체 참여단계	비고
토지임대부형	(토지) 공공기관 또는 리츠 (건물) 민간사업자	설계 ~ 운영관리	토지임대기간 만료 후 공공기관(또는 리츠)이 민간사업자가 건축한 건물 매입
매입약정형	(토지) 공공기관 (건물) 공공기관	기획 ~ 운영관리	공공과 민간사업자가 매입약정을 체결하고, 준공시 공공이 매입
리모델링형 (지원형)	(토지) 민간사업자 (건물) 민간사업자	기획 ~ 운영관리	공공이 리모델링 비용을 지원 (매입형은 사회적주택에 해당)

출처: 엄철호·손은신·진태승, (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구, p.29

- 2017년에는 사회적주택에 공급주체 대한 기금 용자(주택도시기금) 및 건설·매입자금 대출 지급보증(HUG) 지원을 통해 공급 기반을 마련⁵¹⁾
- 문재인 정부에서는 관련 정책이 보다 확대·발전하여 2019년부터는 사회주택 공급 활성화를 '주거복지 측면'의 정책으로 설정하고, 사회적 가치 실현을 위한 주택공급 기반 차원에서 정책 사업 시행
- 2021년에는 사회주택 사업방식을 확대·개선하여, 매입약정 방식 주택 기획에 사회적 경제주체가 참여할 경우 해당 주체가 위탁 운영할 수 있도록 하여 사회적 경제주체의 사업 기회 확대⁵²⁾

[표 3-14] 주택 공급주체 다양화 관련 정책과제

연도	관련 정책	주요 내용
2016	주거종합계획	• 공공임대주택 공급방식 다양화 (사회적주택 공급방식 도입, LH 매입임대 운영권 제공)
2017	주거종합계획	• 사회적 주택 공급자에게 용자·보증 지원 • 사회적기업을 통한 빈집 리모델링 임대주택 공급모델 개발
2018	주거종합계획	• 사회임대주택 공급 활성화 추진 (용자상품 신설, 사회주택 제도화, 토지임대부 시범사업 추진)
2019	주거종합계획	• 사회주택 공급 활성화 (연간 2,000호 이상 공급, 자금조달 지원, 역량제고 등) • 사회적경제주체를 통한 빈집활용 플랫폼 마련
	사회주택 활성화 방안 (‘19.2.)	• 사회주택 공급규모 확대 및 활성화 기반 구축
2020	주거종합계획	• 사회주택을 통한 사회적가치 실현 및 평가 (사회주택 유형별 평가지표 및 체계 개발)
2021	주거종합계획	• 사회주택 사업방식 확대 (매입약정방식 주택 기획시 위탁 운영을 통한 참여 확대)

출처: 국토교통부, 각 연도별 주거종합계획 내용을 참고하여 연구진 재작성

51) 국토교통부, (2017), 2017년 주거종합계획, p.10

52) 국토교통부, 상계서, p.13

- 일련의 정책과 사업을 통해 2015년부터 2021년까지 7년간 전국에 약 4,000호의 주택이 공급된 것으로 파악되며, 공급방식 유형별 현황은 아래 표와 같음

[표 3-15] 사회주택의 공급현황

연도	사회적주택	토지임대부	매입약정	리모델링	합계
2015	9	43	-	18	70
2016	246	94	-	77	417
2017	36	33	-	170	239
2018	101	133	-	124	358
2019	610	433	-	151	1,194
2020	683	579	-	162	1,424
2021	292	227	-	11	530
합계					4,232

출처: 사회주택협회 홈페이지, <http://www.socialhousing.kr/dashboard>(검색일: 2022.7.11.)

□ 소유방식 다양화 시도

- 공공과 주택소유 공유방식 도입
 - 주택 소유의 중요성에 대한 국민 인식이 높아지고 있는 여건. 공공과 소유를 공유하는 ‘공공자가주택’(혹은 반값아파트)에 대한 사회적 논의는 주로 선거 공약 등을 통해 전개되다가 2021년 주거종합계획에서 중점 추진과제 중 하나로 설정되며 정책화
 - 주택을 매입하여 100%를 소유하는 전통적인 형태에서 공공과 소유를 공유하는 방식을 통해 청년층 및 무주택자의 부담 가능한 주택 마련 기회 지원
 - 현재 공공자가주택 도입을 위한 관련 법률(「주택법」 및 「공공주택 특별법」) 개정이 완료된 상태로, 3기신도시 물량의 일부(5~10%)를 공공자가주택으로 공급할 예정
 - 소유를 공유하는 방식에 따라 ❶이익공유형, ❷지분적립형, ❸토지임대부 분양주택으로 구분
 - (이익공유형 분양주택) 분양주택을 저렴하게 공급하여 부담 가능한 내 집 마련 기회 제공. 입주 시 저렴하게 분양받고, 주택 처분 시 공공에 매각하는 방식으로, 매각금액은 장기 거주자에게 유리하도록 거주기간 등에 따라 차등화⁵³⁾

53) 국토교통부. (2021). 주거종합계획, p.31

- (지분적립형 분양주택) 집 값의 10~25% 수준에서 내 집을 마련하고, 나머지 집 값은 20~30년간 나누어 내도록 하여 내 집 마련 부담을 낮추고 장기 거주 유도⁵⁴⁾
- (토지임대부 분양주택) 공공이 저렴한 가격에 장기로 토지를 임대하고, 건물 값만 부담하는 방식으로 저렴한 가격에 내 집 마련 기회 제공⁵⁵⁾

3) 주거공간 질적 제고를 위한 환경개선 지원

□ 관련 정책 구분

- 주거종합계획 추진과제 중 하나로 주거환경 개선정책 지속 설정
 - 정책의 공간적 지원 대상은 주택 내부공간부터 단위주택, 주거지까지 광범위

[표 3-16] 주거공간 질적 제고를 위한 연도별 과제 설정(2016~2021)

연도	과제	세부항목
2016	주거환경 개선 및 유지관리 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 에너지 저감 및 공동주택 관리 강화 • 민간투자를 통한 정비사업 활성화
2017	주거환경 개선 및 유지관리 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 관리 • 주거환경개선 R&D 추진 • 빈집 및 가로주택 정비 • 정비사업 투명성 강화 • 재건축·재개발 제도 합리화
2018	살기좋은 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 미래형 주택 보급 • 공동주택 소비자 권익 제고 • 공동주택 관리 효율성·투명성 제고 • 주거환경 개선
2019	고품질의 편안한 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 품질 제고 • 건전한 공동주택 관리여건 조성 • 미래형 주택 활성화
2020	고품질의 편안한 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 품질 제고 및 입주자 권리 강화 • 4차 산업혁명 시대의 미래형 주택 기술 개발·실증
2021	고품질의 편안한 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 품질제고 및 미래주택 기반 조성 • 공동주택 관리의 투명성·공정성 제고

출처: 국토교통부, 각 연도별 주거종합계획 내용을 참고하여 연구진 재작성

54) 국토교통부, (2021). 주거종합계획, p.31

55) 국토교통부, 상계서, p.31

- 정책과제의 주요 내용은 임대주택을 포함한 공동주택의 품질 및 성능 제고(「공동주택관리법」의 제정(2015.8.)에 따라 정책 추진), 미래 대비 지속가능한 주택모델 개발, 주거환경 개선을 위한 빈집·소규모 주택정비 및 낙후지역(쫄방촌 등) 정비 등으로 구분 가능

[표 3-17] 주거환경 개선 관련 정책과제 구분

연도	관련 정책	과제 구분	주요 내용
2016	주거종합계획	소규모정비	• 맞춤형 소규모 정비사업 활성화 (집주인 리모델링 임대사업 방식 확대, 소규모정비사업 특례법 제정 추진)
		기타	• 1기신도시 노후화 대비 리모델링산업 활성화
2017	주거종합계획	주택품질·성능	• 공동주택 관리 (주거환경 저해기준 마련)
		주택모델	• 지속가능 복지주택 모델 개발·적용 • 미래형 스마트주택(제로에너지주택·스마트홈) 기술 개발 • 수요자 맞춤형주택(모듈러주택·장수명주택) 기술 개발 및 실증단지 구축
		소규모정비	• 빈집 및 가로주택 정비를 통한 생활환경 개선 (빈집활용 임대주택 공급모델 개발)
2018	주거종합계획	주택품질·성능	• 공동주택 디자인 개선 (공공임대주택 설계공모 우선 도입) • 공동주택 품질제고 제도기반 마련
		주택모델	• 미래형주택 보급 (제로에너지주택·장수명주택·모듈러주택 확대)
		소규모정비	• 빈집정비 활성화 • 소규모정비에 대한 공공지원 강화 (자율주택정비 및 가로주택정비 대상)
2019	주거종합계획	주택품질·성능	• 하자관리체계 내실화 등 공동주택 품질확보
		주택모델	• 미래형주택 활성화 (소형주택 패시브수준 의무화, 장수명주택·모듈러주택 활성화)
		소규모정비	• 빈집활용 활성화 기반 마련 (빈집활용 플랫폼 구축) • 소규모 주거지재생 활성화 (뉴딜사업 및 생활SOC공급 연계 추진)
2020	주거종합계획	주택품질·성능	• 생활SOC복합 주거단지 조성(공공임대) • 영구임대 재정비·리모델링 • 공동주택 성능 향상(충간소음 관리)
		주택모델	• 장수명주택 활성화 방안 마련 • 모듈러주택 생산혁신기반 마련

연도	관련 정책	과제 구분	주요 내용
2021		소규모정비	<ul style="list-style-type: none"> • 빈집·방치건축물 정비 (가로·자율주택정비사업 추진기금 용자 지원) • 쪽방촌 정비 영구임대·행복주택 공급 • 역세권 불량주거지 리모델링 임대주택 공급
		기타	<ul style="list-style-type: none"> • 붕괴우려 노후아파트 긴급정비 (도시재생인정사업 연계)
	주거종합계획	주택품질·성능	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 공공임대주택 정비(신축·그린리모델링) • 생활SOC복합 주거단지 공급(일반공임·특화) • 공동주택 품질제고(충간소음 관리강화, 에너지성능강화, 하자관리시스템 고도화)
		주택모델	<ul style="list-style-type: none"> • 모듈러주택 활성화 및 실증단지 착공 • 장수명주택 상용화
		소규모정비	<ul style="list-style-type: none"> • 쪽방촌 정비-생활SOC 연계 임대주택공급 • (3080+) 소규모 재개발·재건축 공모 및 추진 (소규모주택정비관리지역 20개소, 주거재생혁신지구 7개소)

출처: 국토교통부, 각 연도별 주거종합계획 내용을 참고하여 연구진 재작성

□ 미래형 주택개발 추진

- 미래형주택 공급 유도
 - 기후변화 대응과 4차산업혁명 측면에서 친환경·미래형 주택보급 확대 정책과 사업이 추진. 세부 주택유형으로 제로에너지주택, 장수명주택, 스마트홈, 모듈러주택 등이 개발·보급되고 있음
 - 제로에너지주택의 경우 국가R&D(2018~2021)와 연계하여 기술 및 모델 개발이 진행되었으며, 신축하는 모든 소형주택(60㎡이하)에 패시브 수준의 에너지 절감기술이 적용되도록 친환경주택 건설기준 개선(2018.12.)⁵⁶⁾
 - 장수명주택 역시 국가R&D를 통해 핵심기술 및 모델 개발이 진행되었으며, 공공임대주택을 대상으로 실증·시범적 조성을 거쳐 본격 확산을 위한 인정대상 확대, 인증기준, 인센티브 정비 등의 상용화를 추진하고 있음⁵⁷⁾
 - 모듈러주택은 특히, 노후 영구임대주택 단지 재건축 이주수요에 대응하여 임시주택으로 제공하거나 재난지역 피해주민의 임시거처 등으로 활용 가능성이 높으며⁵⁸⁾, 공공임대주택을 대상으로 실증화 단계를 거쳤음

56) 국토교통부. (2018). 주거종합계획, p.25

57) 국토교통부. (2021). 주거종합계획 p.43

□ 소규모 주택 정비 활성화 유도

• 노후 주거지역 개선방식 확대

- 과거 노후 다세대·다가구주택 밀집지역의 상당 수는 재개발을 통해 아파트단지로 정비되어 왔음⁵⁹⁾. 그러나 사업성이 충분하지 않은 노후주택 밀집지역은 체계적 정비·관리가 이루어지지 못한 상태로 노후화가 지속되는 문제가 지속

[표 3-18] 연도별 재개발사업 및 가로주택정비사업 추진현황(2008~2021)

연도	재개발사업		가로주택정비사업		
	구역수	시행면적(㎡)	철거대상(호)	조합수	기존주택(호)
2008	184	14,126,032	56,514		
2009	194	11,517,058	40,099		
2010	121	7,568,712	21,732		
2011	50	4,072,971	11,971		
2012	18	1,867,792	7,140		
2013	27	1,621,279	4,748		
2014	51	804,528	4,862		
2015	15	754,272	2,631	3	114
2016	7	279,749	1,112	11	448
2017	9	4791,546	1,595	22	1,399
2018	5	211,448	422	25	1,226
2019	4	239,246	1,871	51	3,637
2020	9	748,658	4,961	107	6,788
2021	6	178,725	353	278	21,172

출처: 국가통계포털. (2022). 연도별 재개발사업현황. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6190&conn_path=I2(검색일: 2022.7.13.)

국가통계포털. (2022). 연도별 가로주택정비사업현황. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6190&conn_path=I2(검색일: 2022.7.13.)

- 이러한 여건에서 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되면서 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축 등의 관련 정책·사업 추진이 구체화
- 제도 도입 초반 사업의 이해 및 재원조달의 한계, 사업성 등을 이유로 참여가 다소 제한적이었으나 사업 활성화를 위한 지원센터 설립, 기금 지원 등을 통해

58) 국토교통부. (2020). 주거종합계획, p.26

59) 2007~2010년 사이 매년 100개 이상의 사업구역에서 재개발이 진행되었으나, 2011년 이후 사업 수가 지속 감소하여 2021년 기준 6개 구역의 사업진행

참여 조합이 지속 증가하는 추세에 있음

- 2018년부터는 도시재생뉴딜사업과 연계하여 도로정비, 생활SOC 공급 등을 추진하여 주택소유주의 참여와 사업 활성화 도모

- 빈집 활용방식 고도화

- 2015년을 기준으로 전국 빈집이 100만호를 넘어서고(통계청 기준), 빈집 발생에 따른 범죄 등의 사회적 문제가 발생하면서 빈집의 관리와 활용에 관한 정책·사업 추진
- 2017년에 관련 법이 제정되면서 빈집 문제에 대한 단계적 정책·사업이 추진되어 빈집 관리를 위한 시스템 개발·구축 및 빈집활용 사업모델 개발(2017년), 빈집 실태조사 및 빈집밀집구역 지정·관리(2018년), '빈집정보은행' 및 '빈집활용플랫폼' 등의 활용기반 마련(2019년), 빈집밀집지역 소규모 정비·시범사업 추진(2020년~)으로 전개
- 빈집의 활용은 주택상태에 따라 상이하게 적용되고 있는데, 도심부 양호한 주택의 경우 개보수를 통해 임대주택으로 공급되고 있으며, 빈집밀집지역 소규모 정비·시범사업 추진(2020년~)을 통해 지역적 차원에서 전반적인 환경 개선을 시도하는 면적 활용까지 확대된 상황

- 비주택 거주가구 밀집지역 정비 노력

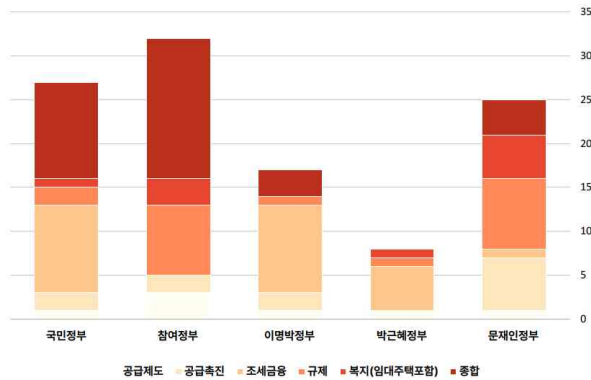
- 쪽방, 비닐하우스, 고시원 등 주택 외 거주 거주가구로 분류되어 최저주거기준의 적용을 받지 못하는 지역에 대해서는 별도의 정책·사업이 추진. 특히, 2015년부터 주거환경이 극히 열악한 지역을 대상으로 하는 취약지역 생활환경개조사업(새뜰마을사업)이 추진되어 지원이 본격화되었으며 2021년까지 매년 30개 지역에 대한 지원사업을 시행
- 한편 현행 '최저주거기준'의 적절성의 측면에서 기준 개편을 검토(제2차 장기주거종합계획(2013~2022) 수정계획)하여 장기적으로 적정주거기준을 도입하기 위한 정책 기반을 조성

3. 소결: 정책특성 종합 및 과제 도출

□ 주거 관련 정책 추진 특성 종합

• 정부별 주요 정책수단 비교⁶⁰⁾

- 주거정책 발표 건수와 정책유형은 주택시장에 대한 정부의 역할에 대한 인식과 정책효과에 대한 판단을 보여주는 지표로 볼 수 있음⁶¹⁾. 과거 정부별로 추진한 주거 및 주택정책을 유형별로 구분하여 보면 정부별로 정책 유형에 대한 선호도가 뚜렷이 구분



[그림 3-4] 정부별 주거 및 주택 관련 정책의 유형별 구분(건수)

출처: 국회 기획재정위원회. (2017). 역대정부 주택정책의 평가와 시사점, p.22
의 그래프를 참고하여 연구진 추가작성

- 우선 이명박정부와 박근혜정부에서는 이전 정부에 비해 정책발표 건수가 크게 감소하였는데, 이것은 이들 정부의 정책기조가 주택시장에 대한 정부의 적극적인 개입을 지양하고 시장의 원활한 작동을 지원하는 관점에서 정책을 수립하였기 때문⁶²⁾. 이에 따라 이명박정부와 박근혜정부에서 활용한 정책은 대부분 조세금융 관련 정책으로 분류됨
- 한편 문재인정부에서는 주택시장에서 공공부문의 역할을 강조하면서 다양한 정책·행정수단을 활용. 특히 '투기수요 근절과 실수요자 보호'를 정책기조로 설정하면서 규제 관련 정책이 다수 발표되었고, 주거복지 로드맵에 근거한 복

60) 정부별 정책에 대한 세부 내용은 본 보고서의 부록에 수록하였음

61) 국회 기획재정위원회. (2017). 역대정부 주택정책의 평가와 시사점, p.21

62) 국회 기획재정위원회. 상계서, p.20

지 관련 정책 비중이 이전 정부에 비해 크게 증가. 정부 중후반기에는 수도권3기 신도시계획, 공공주택 3080+ 등 공급촉진 정책이 잇달아 발표되며 5년간 정책발표 건수가 약 25회에 달하였음

[표 3-19] 역대 정부별 주거 관련 정책 특성

구분	이명박정부 (2008.2.~2013.2.)	박근혜정부 (2013.2.~2017.3.)	문재인정부 (2017.5.~2022.5.)
사회경제적 배경	• 글로벌 금융위기(2008)	• 전세계적 저성장 진입	• 저성장기조 지속 • 코로나19 팬데믹(2019)
경제성장률 (국내총생산기준)	24.8%	16.0%	4.5%
인구·가구구조	• 서울인구 감소세 전환 • 1~2인가구 증가세	• 지역무관 인구·가구 감소 • 1~2인가구비율 과반초과	• 저출산·고령화 심화 • 1~2인가구비율 60%초과
주택공급규모 (인허가)	5년간 총 220만호	4년간 총 240만호	5년간 총 270만호
서울·수도권		약 115만호	약 140만호
비수도권		약 125만호	약 130만호
공공	약 60만호	약 30만호	약 40만호
민간	약 160만호	약 210만호	약 230만호
주택(아파트)가격			
매매변동률	-4.5%	10.5%	34.5%
전세변동률	31.7%	27.7%	10.8%
주요정책			
정책기조	• 부동산 경기부양 • 서민 주거안정 도모	• 부동산 경기부양 • 자가보유 촉진	• 실수요자중심 시장개편 • 주거공공성 강화
규제	• 완화	• 완화	• 강화
공급	• 보금자리주택	• 행복주택 • 뉴스테이	• 공공주택 3080+ • 수도권 3기신도시계획
제도화		• 「주거기본법」 제정 • 「공동주택관리법」 제정 • 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정	• 임대차3법 개정

출처: 진화선, (2021). 서울시 부시장이 말하는 대한민국 부동산 트렌드, p.222 참고하여 연구진 재구성

□ 인구·가구구조 변화에 대응하는 수요별 정책 확대 필요

- 생애단계별 지원 정책 추진
 - 최근 몇년간 인구·가구증가율이 지속 둔화되고 있고, 그 중에서도 인구증가율은 마이너스(-)로 전환된 상황으로, 평균 가구원수가 2000년 가구당 3.1명에서 2020년 가구당 2.3명까지 감소
 - 그 가운데 부부로 구성된 2인가구 증가, 고령화 심화에 따른 독거노인가구 증가. 비혈연관계로 이루어진 사회적 가구(Social Family) 등장 등 가구구조가 매우 복잡해짐에 따라 거주 수요가 세분화
 - 이러한 여건에서 2015년 「주거기본법」이 제정되고 주거지원필요계층이 정의됨에 따라 주거종합계획 수립에서 주거지원필요계층을 중심으로 하는 정책 추진이 강조. 2017년에는 주거복지 로드맵 수립과 함께 생애단계별 맞춤형 주거 지원 정책이 본격적으로 추진·시행
 - 생애단계별 맞춤형 주거지원정책의 주요 대상은 청년, 신혼부부, 고령층으로 설정되어 있고 2020년부터 다자녀가구, 2021년에는 보호종료아동 및 1인가구가 추가. 지원정책의 내용은 주택공급과 주거비지원으로 구분
 - 2010년대 중반부터는 청년가구의 주거문제가 주요 사회적 관심사로 강조되면서 청년가구를 대상으로 하는 다양한 주거공간 제공 정책이 추진되었고 도심 주거공급, 공유주택, 사회주택 등으로 유형이 다양화
 - 다만 이러한 정책·사업이 도시지역 거주 대학생 및 사회초년생에 초점이 맞추어져 있는 한계가 존재하며, 청년가구 외에도 세대 분화가 심화되고 있는 시점을 고려할 때, 생애단계별 수요자를 보다 세부적으로 구분할 필요(주거지원필요계층의 유형 확대 및 세분화 필요)
- 거주환경의 질을 중시하는 수요 확대
 - 주택보급률은 2008년 100%를 초과한 이후 지속 상승하여 2021년 기준 104%까지 도달하면서 주택부족에 따른 사회문제는 다소 둔화된 여건이며, 최저주거기준 미달가구 비율도 급격하게 감소하였음
 - 관련하여 진희선(2021)에서 지적하는 바와 같이 경제성장과 더불어 소득이 증대되면서 주거환경이 양호한 주택 선호가 두드러지고 있으며, 특히 2~3인 가구를 이루어 살 수 있는 20~30평대 아파트로 수요가 집중되는 여건⁶³⁾

- 이러한 거주 여건 변화를 고려했을 때, 1~2인가구 및 취약가구에 대한 지원과 함께 일반 서민가구의 주거수준 향상을 통해 주거문화의 저변을 확대하는 것이 중요한 시점으로 보임

□ 부동산 중심의 주택공급 확대정책 지속

- 신규주택 공급 중심의 정책기조 지속
 - 「주거기본법」 제정에 따라 주거정책의 방향이 재편되고, 장기계획과 연차별계획을 통해 정책을 추진하는 체계가 정립되었음. 그러나 매년 주택시장 및 경기 여건 변동에 따른 단발성 정책이 다수 발표·추진되는 등 단기대책이 강세를 보여왔으며, 이러한 단기대책은 주로 부동산정책에 초점이 맞추어져 있어 주거정책의 중심이 부동산에 집중된 경향이 지속
 - 동시에 주택보급률 100% 초과 상황에도 불구하고, 신규주택의 공급을 통해 주거안정화를 도모하려는 관성적인 정책기조가 지속되고 있는 여건
 - 이에 현행 주택정책은 아파트 위주의 공급계획 수립·추진을 중심으로 추진되고 있으며, 연간 공급량을 설정하고 어떻게 지어서 공급할 것인가에 초점. 즉 연간 몇십만호의 주택공급 목표가 매년 발표되고 있고, 이를 위한 공급계획 수립 인허가 목표치 달성의 공급정책이 반복되고 있음

□ 재고주택에 대한 체계적 관리 기반 미흡

- 재고주택의 규모는 매년 증가
 - 2021년을 기준으로 재고주택은 약 2,100만호로 집계되는 가운데, 노후주택에 대한 정책적 수단은 소규모 주택정비 및 주택 개보수 관리 등의 측면에서 이루어지고 있음
 - 그러나 재고주택(아파트를 포함한 다세대·다가구주택 등)에 대해서는 정확한 재고 현황 및 노후도, 거주여건 등에 대한 실정 파악이 미흡하여 체계적 계획·정책 수립을 위한 기반이 미흡한 상황
 - ※주택유형별 재고주택 수, 주택의 규모분포 등 통계는 양적 측면에서 발표되고 있는 여건

63) 진희선. (2021). 서울시 부시장이 말하는 대한민국 부동산 트렌드, pp.285~286

- 도심 주택공급의 대안으로 재고주택 관리·활용을 위한 체계적 정책마련 필요
 - 도심부는 기 형성된 공간구조로, 대규모 단지 형태의 주택공급이 지속 어려워지고 있는 여건. 이에 노후 재고주택이나 비주택(노후 숙박시설, 공실상가 및 오피스 등)의 용도전환 등을 통한 공급방식이 추진되고 있음
 - 현 인구현황과 변화 추이를 고려했을 때, 도심 주택공급 요구는 보다 증대될 것으로 예상. 이에 그 대안으로서 재고주택 활용방안이 보다 적극적으로 추진될 필요가 있으며, 재고주택의 면밀한 조사를 바탕으로 한 기반 구축이 중요

□ 생활여건 변화를 반영한 미래주택 모델 개발 필요

- 기술적 차원의 미래주택 모델 개발에 한정
 - 현재 정책적 차원에서 접근하고 있는 미래주택의 유형은 크게 제로에너지주택, 장수명주택, 모듈러주택으로 기술적 차원의 주택모델에 집중된 여건으로, 국가R&D를 통한 기술 개발-임대주택 대상 실증-적용 대상 확대-상용화의 과정으로 전개
- 생활양식의 변화를 반영하는 미래주택 모델 구상 필요
 - 기술의 발달뿐 아니라 인구·가구의 세분화, 경제수준의 안정 등으로 주거공간에 대한 수요가 빠르게 변화·다양화하고 있는 여건을 고려할 때, 미래에 대응하기 위해서는 위와 같은 기술적 차원의 접근뿐만 아니라 다변화되는 생활양식을 반영하여 생활의 편의를 도모할 수 있는 주거모델의 구상이 중요하게 다뤄질 필요

제4장 주거 수요 및 주거문화 인식 분석

1. 조사 개요
 2. 주거 수요 및 주거문화 인식조사
 3. 소결
-

1. 조사 개요

1) 조사 목적 및 방법

□ 조사 목적

- 연령 및 가구구조에 따라 주거에 대한 가치관, 선호하는 주거유형이 다르므로 이를 고려한 향후 주거문화 정책의 방향성에 대해 제안
 - 사람들의 현재 거주 주택과 선호주택간의 차이 파악
 - 연령별, 지역별 선호 및 주거문화에 대한 인식 차이 파악
 - 우리나라 주거문화에 대한 사람들의 인식 파악

□ 조사 기간 및 방법

- (조사기간) 2022년 6월 22일~6월 28일
- (조사대상) 만 19세 이상 대한민국 거주 성인 남녀 600명, 지역·성·연령별 층화추출
- (조사방식) 온라인 설문조사

2) 설문항목

□ 현 거주하는 주택 현황

- 응답자의 현 거주 주택에 대한 정보를 파악할 수 있는 항목으로 구성
 - 주택 유형, 점유형태, 주택 내부 구성(방의 개수), 주택 면적, 주택 위치와 현재 주택을 선택한 이유, 거주기간, 현재 주택에 대한 만족도 등으로 구성

□ 선호하는 주택의 조건

- 현재 거주하는 주택과의 차이를 파악할 수 있는 항목과 그 외 사람들이 거주하고 싶은 주택의 조건들을 파악할 수 있는 항목으로 구성
 - 현재 거주하는 주택의 현황과 비교 가능하도록 주택 유형, 점유형태, 주택면적, 주택의 위치, 선호 주택 선택시 고려사항 우선순위 항목으로 구성 하고, 그 외 주거밀도, 주택에 적용되는 시설·설비, 주변 편의시설 등에 대한 항목으로 구성함

※ 내가 살고 싶은 주택은...

- ▶ (주거지역)에 위치한 (주거밀도)의 (주택면적), (신축 or 구축), (주택유형)이다. 이 주택은 (특화기능)형 주택이고, 주변에는 (주택 인근 500m 이내 편의시설)이 있어야 한다.

□ 주거문화에 대한 다양한 인식

- 한국의 대표적인 주거문화, 집에 대한 소유 의식등 주거문화에 대한 다양한 인식을 파악할 수 있는 항목으로 구성
 - 집에 대한 소유 의식, 공유주택의 거주이사, 한국의 대표적인 주거문화(주택유형, 가구원 수, 면적 등), 한국의 주거문화 수준 등으로 구성함

※ 한국의 대표적인 주거문화는...

- ▶ 우리나라 사람들은 일반적으로 (3) (면적), (1) (주택유형)에 (4) (점유형태) 형태로 (2) (가구원 수)이 거주하며, 집에서 머무르는 동안 주로 (5) (활동)을 한다.

□ 향후 정책과제에 대한 인식

- 현재 국내 주택 및 주거정책에 대한 인식과 방향에 대한 문항으로 구성
 - 최근 정부 정책에 대한 만족도, 향후 정책 대상 및 중점 사항 등으로 구성함

2. 주거 수요 및 주거문화 인식조사

1) 응답자 현황

□ 응답자 개인 특성

- 성별은 전체 응답자 600명 중 남성이 49.3%, 여성이 50.7%로 여성 비율이 조금 더 높음
- 연령의 경우 20대, 40대, 50대는 전체 응답자 중 18.5%, 30대는 16.5%, 60대 이상은 28.0%로 제일 비중이 높음
- 가구원수를 살펴보면 1인가구는 16.5%, 2인가구는 24.7%, 3인 이상 가구는 58.9%로 구성됨
- 소득수준은 300만원 미만인 26.2%, 300-500만원 미만인 30.7%, 500-700만원 미만인 22.7%, 700만원 이상이 20.5%로 구성됨

[표 4-1] 응답자 기초 현황

구분		사례수	%
		(600)	100.0
성별	남성	(296)	49.3
	여성	(304)	50.7
연령	20대	(111)	18.5
	30대	(99)	16.5
	40대	(111)	18.5
	50대	(111)	18.5
	60대 이상	(168)	28.0
가구원 수	1명	(99)	16.5
	2명	(148)	24.7
	3명	(156)	26.0
	4명	(166)	27.7
	5명 이상	(31)	5.2
월평균 가구소득	300만원 미만	(157)	26.2
	300-500만원 미만	(184)	30.7
	500-700만원 미만	(136)	22.7
	700만원 이상	(123)	20.5

출처: 연구진 작성

□ 응답자 거주 현황

응답자 거주현황

응답자들은 수도권에 위치한 구도심 주거지역에서 20평대-30평대미만, 일반아파트에 자가로 거주하고 있다. 현재 거주하고 있는 주택에서 수면을 시간을 제외하고 3-5시간 활동하며 주로 가족과 생활하고 있다.

- 응답자의 47.8%가 수도권에 거주하고 있으며 그 다음으로는 비수도권(도) 31.0%, 5대 광역시+세종지역이 21.2%에 거주하는 것으로 나타남
 - 응답자가 현재 거주하는 행정구역은 17개 시도를 도시의 규모나 특성을 고려하여 수도권, 비수도권(도), 5대 광역시+세종지역으로 재분류함
- 응답자의 92.6%가 도시에서 거주하는 것으로 나타났으며, 농어촌 지역은 전체 응답자 중 7.3%로 가장 적은 비중을 차지함
 - 도시에 거주하는 응답자 중 50%가 넘는 응답자가 구도심 지역(54.0%)에 위치한 주택에 살고 있으며 그 다음으로 신도시 주거지역(33.8%), 중심업무지역(12.2%)인 것으로 나타났다.
- 응답자가 거주하고 있는 주택 유형 중 일반아파트가 64.0%로 가장 많았으며, 그 다음으로 다세대주택/연립주택(16.3%), 일반 단독주택(11.0%)의 비중이 높음
- 주택을 점유하고 있는 형태는 응답자의 66.3%가 자가이며, 33.7%가 임차가구로 구성됨
 - 임차가구 중 53.0%가 전세, 40.1%가 월세 형태로 거주하고 있음
- 응답자의 90.0%의 주택은 원룸형이 아니며 이들 중 거실과 주방을 제외한 방의 개수가 3개인 응답자가 64.8%로 가장 많음
- 응답자가 거주하는 주택의 내부 공간을 살펴보면 응답자의 46.9%가 20평대이상 40평대미만의 평형을 가진 주택에서 거주하고 있음
- 응답자들의 거주기간을 살펴보면, 5년 미만으로 거주하는 응답자가 42.8%, 5년이상-10년미만 거주자가 23.7%, 10년 이상은 33.4%로 구성됨
- 집에서 활동하는 시간은 3-5시간 미만(34.8%)이 가장 많으며, 집에서 주로 가족과 생활(35.2%), 휴식(26.5), 미디어 시청(21.2%) 등의 활동을 하고 있다고 응답함

[표 4-2] 응답자 거주 현황

(n=600, 단위: %)

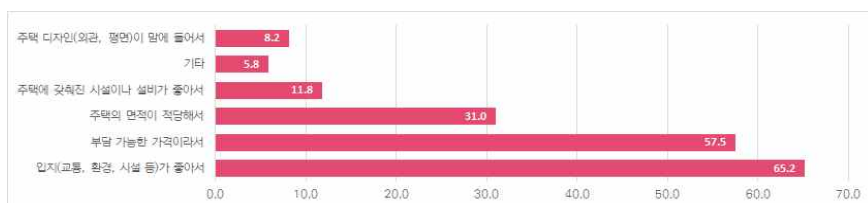
구분	사례수	%
권역	수도권	(287) 47.8
	5대 광역시+세종	(127) 21.2
	비수도권(도)	(186) 31.0
거주지역	도시지역	(556) 92.6
	중심업무지역	(68) 11.3
	신도시 주거지역	(188) 31.3
	구도심 주거지역	(300) 50.0
	농어촌 지역	(44) 7.3
주택유형	일반 단독주택	(66) 11.0
	다세대주택/연립주택	(98) 16.3
	일반 아파트	(384) 64.0
	주상복합 아파트	(17) 2.8
	오피스텔	(27) 4.5
	타운하우스	(2) 0.3
	한옥	(0) 0.0
	기타	(6) 1.0
점유형태	자가	(398) 66.3
	임차	(202) 33.6
	전세	(107) 17.8
	보증금 있는 월세	(78) 13.0
	보증금 없는 월세, 사글세	(3) 0.5
	무상임차	(14) 2.3
주거평수	10평 미만	(40) 6.7
	10~20평대 미만	(98) 16.3
	20평~30평대 미만	(205) 34.2
	30평~40평대 미만	(184) 30.7
	40평~50평대 미만	(45) 7.5
	50평 이상	(28) 4.7
거주기간	1년 미만	(51) 8.5
	1~3년 미만	(122) 20.3
	3년~5년 미만	(84) 14.0
	5년~10년 미만	(142) 23.7
	10년~15년 미만	(77) 12.8
	15년~20년 미만	(56) 9.3
	20년 이상	(68) 11.3
활동시간	3시간 미만	(39) 6.5
	3~5시간 미만	(209) 34.8
	5~10시간 미만	(191) 31.8
	10~15시간 미만	(83) 13.8
	15시간 이상	(78) 13.0
활동	가족과 생활	(211) 50.2
	휴식	(159) 57.7
	미디어 시청	(127) 46.2
	일	(39) 9.7
	원예, 독서 등 취미 활동	(27) 10.7
	청소	(21) 15.2
	운동	(11) 6.2
	기타	(5) 1.2

주: (사례수)는 응답자 수, (%)는 응답자 전체(600명)에 대한 비중(%)

출처: 연구진 작성

□ 입지는 사람들이 현재 거주하는 주택 선택에 중요한 요소

- 현재주택을 선택한 이유로 '입지(교통, 환경, 시설 등)가 좋아서'(65.2%)를 가장 많이 선택하였으며, 연령과 지역에서도 제일 많은 응답결과를 보여줌
 - 응답자들은 현재 거주주택을 선택한 이유로 '입지(교통, 환경, 시설 등)가 좋아서'(65.2%)를 가장 많이 선택했으며 그 다음으로 주택이 '부담 가능한 가격이라서'(57.5%), '주택의 면적이 적당해서'(31.0%)순으로 응답함



[그림 4-1] 현재 주택을 선택한 이유(1+2순위)

출처: 연구진 작성

[표 4-3] 현재 주택을 선택한 이유(1+2순위)

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시+세종	비수도권(도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
입지	65.2	64.0	59.6	70.3	59.5	69.6	65.9	70.9	60.2
가격	57.5	59.5	63.6	55.9	54.1	56.0	63.1	47.2	55.9
면적	31.0	22.5	25.3	27.0	40.5	36.3	30.3	33.1	30.6
시설 설비	11.8	11.7	7.1	11.7	13.5	13.7	10.8	14.2	11.8
주택 디자인	8.2	6.3	13.1	6.3	10.8	6.0	7.3	11.0	7.5
기타	5.8	7.2	9.1	4.5	5.4	4.2	4.2	7.1	7.5

출처: 연구진 작성

- 모든 연령대에서 거주하는 주택을 선택한 이유로 입지가 좋아서라고 응답한 비율이 가장 높았고, 그 비율은 40대에서 70.3%로 가장 높게 나타남. 20대, 30대에서는 '부담가능한 가격이라서'라고 응답한 비율이 약 60%로 높았고, 50대, 60대에서는 '면적이 적당해서'라고 응답한 비율이 상대적으로 높음
- 거주 지역별도로 주택을 선택한 이유로 입지가 좋아서라고 응답한 비율이 가장 높았으며, 수도권은 가격에 대한 응답 비율이, 5대광역시+세종지역에서는 면적이 적당해서라고 응답한 비율이 상대적으로 높음

□ 현재 거주하고 있는 주택에 대해 만족도가 높은 수준

- 현 주택에 대한 만족도는 약 64.1점으로 약간 높은 수준이며, 연령에서는 20대(약 65.5점)에서, 지역별로는 비수도권지역(약 67.0점)에서 가장 높은 만족도를 보여줌
 - 응답자의 60.5%가 현재 거주하는 주택에 만족(대체로 만족, 매우 만족)한다고 응답했으며, 100점으로 환산할 경우 64.1점으로 나타남
 - 연령별로 살펴보면, 60대 이상의 연령대에서 만족(대체로 만족, 매우 만족)한다고 응답한 비율(66.1%)이 높았으며, 반면 40대에서 불만족(매우 불만족, 다소 불만족)한다고 응답한 비율이 16.2%로 가장 높음
 - 지역별로는 수도권에서 현재 주택에 대해 불만족한다고 응답한 비율이 13.6%로 가장 높았고, 만족도 62.3점으로 가장 낮음

[표 4-4] 현재 주택에 대한 만족도

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 + 세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
불만족	11.7	9.9	8.1	16.2	12.6	11.3	13.6	11.8	8.6
매우	1.3	1.8	0.0	0.9	0.0	3.0	1.7	0.0	1.6
다소	10.3	8.1	8.1	15.3	12.6	8.3	11.8	11.8	7.0
보통	27.8	27.9	39.4	28.8	24.3	22.6	30.3	23.6	26.9
만족	60.5	62.2	52.5	55.0	63.1	66.1	56.1	64.6	64.5
만족	51.5	50.5	40.4	48.6	56.8	57.1	47.7	55.1	54.8
만족	9.0	11.7	12.1	6.3	6.3	8.9	8.4	9.4	9.7

출처: 연구진 작성

- 현재 주택에 대한 만족도는 자가 응답자가 66.8점으로 임대응답자(58.9점) 보다 7.9점 더 높음
 - 만족한다에 응답한 비율은 자가응답자가 높으며, 반면 불만족 한다에 응답한 비율은 임대응답자가 높은 것으로 나타남



[그림 4-2] 현재 주택에 대한 만족도(점유형태별)

출처: 연구진 작성

2) 선호하는 주택의 조건

응답자들이 경제적 여건과 관계없이 자신이 살고 싶은 주택에 대한 응답결과를 종합하면 다음과 같다.

가장 선호하는 주택 상

내가 살고 싶은 주택은 신도시 주거지역에 위치한 중저밀의 30-40평대, 2년 이내 거주한 적 없는 신축, 일반아파트이다. 이 주택은 기본적인 기능 강화형 주택이고, 주변에는 편의점이나 슈퍼 등 생활편의시설이 있어야 한다.

응답자들이 현재 거주하고 있는 지역은 구도심 주거지역이지만 선호하는 주택은 신도시 주거지역이 가장 높은 것으로 나타났다. 또한 평면에서도 실제 거주주택보다 큰 평수인 30-40평대가 가장 많았다. 이는 실제 주거하는 주택과 선호주택간의 일부 차이가 있음을 시사한다. 현재와 선호간의 차이를 파악할 수 있는 항목들을 중심으로 비교하면 다음과 같다.

□ 경제적 여건을 고려하지 않을 경우, 위치는 주택 선택 조건 중 가장 중요한 요소

- 응답자들은 주택 조건 중 위치를 가장 중요하게 생각하며, 연령대별로는 30대, 지역별로는 수도권에서 상대적으로 높은 비중을 차지
 - 응답자들이 자신의 현재와 미래의 경제적 여건을 고려하지 않을 경우, 위치를 고려할 것이라고 선택한 응답자(66.2%)들이 많았으며, 그 다음으로 주변 편의시설(60.3%), 주택의 크기(52.3%) 순으로 응답함
 - 연령대별로 비교할 경우, 30대에서 위치(72.7%)를 가장 중요하게 생각하며, 20대의 경우 주변 편의시설(68.5%), 50대 이상은 주택의 크기와 주택에 적용.
 - 지역별로 살펴보면 수도권에서 위치(68.3%)를 가장 중요하게 생각하며, 주변 편의시설은 5대 광역시+세종에서 높고, 주택의 크기(면적)는 수도권에서 높은 것으로 나타남

[표 4-5] 가격을 제외한 주택 선택 조건(1+2+3 순위)

(단위: %)

구분	전체	20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
위치	66.2	64.0	72.7	68.5	61.3	65.5	68.3	65.4	63.4
주변 편의시설	60.3	68.5	59.6	55.9	56.8	60.7	59.2	63.0	60.2
주택의 크기	52.3	49.5	48.5	52.3	55.9	54.2	54.7	48.0	51.6
주택에 적용된 시설·설비	35.3	37.8	24.2	26.1	40.5	42.9	31.7	37.8	39.2
주택 노후도	19.0	28.8	19.2	18.0	18.0	13.7	19.2	18.9	18.8
주택 유형	18.3	6.3	21.2	23.4	19.8	20.2	19.9	18.9	15.6
주택의 디자인	10.2	10.8	8.1	8.1	13.5	10.1	9.1	11.8	10.8
주거밀도	7.5	6.3	11.1	10.8	7.2	4.2	7.0	10.2	6.5

출처: 연구진 작성

- 현 주택 조건으로 부담가능한 가격을 선정한 응답자들은 선호 주택 선택 조건으로 입지를 가장 많이 선정
 - 가격을 제외하고 주택의 조건을 고려할 시, 현재주택을 부담가능한 가격 때문에 선택한 응답자의 약 52.7%가 입지와 관련된 위치(35.1%), 주변 편의시설(17.6%)을 선호주택 선택의 조건으로 응답함
 - 현재 주택을 면적 때문에 선택한 응답자의 34.0%가 경제적 여건을 고려하지 않아도 선호 주택 선택 조건으로 동일하게 면적을 선택하겠다고 응답했으며, 현재와 선호 간의 차이가 입지 다음으로 적음

[표 4-6] 현재 주택 선택 조건 응답결과 대비 선호주택 선택조건 응답

(단위: %)

구분		사례수		현재 주택 선택 조건				
		(600)	입지	부담 가능한 가격	주택 디자인	주택의 면적	주택 시설· 설비	기타
선호 주택 선택 조건	위치	(217)	42.5	35.1	15.0	24.5	14.8	36.0
	주변 편의시설	(109)	20.2	17.6	15.0	11.3	18.5	16.0
	주택의 디자인	(18)	3.1	2.1	15.0	0.0	7.4	0.0
	주택의 면적	(126)	15.7	25.5	20.0	34.0	18.5	24.0
	주택에 적용된 시설·설비	(49)	4.5	8.5	25.0	7.5	25.9	16.0
	주거밀도	(9)	1.0	1.6	5.0	3.8	0.0	0.0
	주택유형	(37)	7.0	4.3	0.0	11.3	7.4	4.0
	주택 노후도	(32)	5.6	5.3	5.0	3.8	7.4	4.0
	기타	(3)	0.3	0.0	0.0	3.8	0.0	0.0

주1: 사례수 = 선호주택 선택 조건별 응답자 수

2: 비율(열합계 비율) = 가격을 제외한 주택 선택 조건 별 응답자수 / 현재주택 선택 조건별 전체 응답자수

출처: 연구진 작성

□ 선호 거주 지역 중 가장 높은 비중으로 신도시 주거지역 선택

- 선호 거주지역으로 신도시 주거지역에 대한 선호가 가장 높았으며 연령대 별로는 30대, 지역별로는 비수도권에서 상대적으로 높은 비중을 차지
 - 응답자의 60.7%가 신도시 주거지역에 거주하는 것을 선호하며 그 다음으로 중심업무지역(15.2%), 구도심 주거지역(14.3%) 순으로 나타남
 - 연령별로 살펴보면, 신도시 주거지역에 대한 선호는 30대가 가장 68.7%로 가장 높으며, 20대는 중심업무지역(27.0%), 50대는 구도심 주거지역(22.5%), 60대는 농어촌 지역(16.7%)에 대한 선호가 상대적으로 높음
 - 지역별로 살펴보면, 신도시 주거지역에 대한 선호는 64.8%로 수도권이 가장 높았으며, 5대 광역시+세종지역은 중심업무지역(22.8%), 비수도권(도)는 구

도심 주거지역과 농어촌 지역에 대한 선호가 상대적으로 높음

[표 4-7] 선호 거주 지역

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시+세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
중심업무지역	15.2	27.0	16.2	15.3	3.6	14.3	13.6	22.8	12.4
신도시 주거지역	60.7	64.9	68.7	59.5	64.0	51.8	64.8	54.3	58.6
구도심 주거지역	14.3	6.3	10.1	13.5	22.5	17.3	13.6	13.4	16.1
농어촌 지역	9.8	1.8	5.1	11.7	9.9	16.7	8.0	9.4	12.9

출처: 연구진 작성

- 구도심 지역에 거주하는 응답자의 경우, 선호 거주지역으로 동일 지역을 선택한 응답자가 25.3%로 타 지역거주자에 비해 낮은 수준
 - 구도심 지역에 거주하는 응답자의 경우, 선호 거주지역으로 동일 지역을 선택한 응답자가 25.3%인 반면, 신도시 주거지역을 선택한 응답자는 53.7%로 다른 지역에 비해 현 거주지역과 선호거주지역간의 차이가 큼
 - 현재 중심업무지역, 농어촌 지역에서도 신도시 주거지역에 거주하길 희망하는 비율이 두 번째로 높게 나타나 전반적으로 신도시 주거지역에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있음

[표 4-8] 현재 거주지역과 선호 거주지역

(단위: %)

구분	사례수		현재거주지역			
	(600)	중심업무지역	신도시 주거지역	구도심 주거지역	농어촌 지역	
선호 거주 지역	중심업무지역	(91)	52.9	6.4	14.0	2.3
	신도시 주거지역	(364)	38.2	88.3	53.7	25.0
	구도심 주거지역	(86)	1.5	2.7	25.3	9.1
	농어촌 지역	(59)	7.4	2.7	7.0	63.6

주1: 사례수 = 선호거주지역 별 선택 응답자 수

2: 비율(열합계 비율) = 선호거주 지역별 응답자수 /현재 거주지역별 전체 응답자수

출처: 연구진 작성

□ 연령, 지역에 관계없이 선호도 높은 일반 아파트

- 일반아파트에 대한 선호가 52.5%로 가장 높았으며, 연령에서는 30대가 지역에서는 5대 광역시+세종에 거주하는 응답자의 비중이 제일 높음

- 응답자들의 52.5%는 일반 아파트에 거주하길 선호하며 그 다음으로 일반 단독주택(22.5%), 타운 하우스(11.5%) 순으로 응답 비율이 높음
- 연령별로 살펴보면, 아파트에 대한 선호도는 30대가 가장 높았으며, 가장 낮았던 50대의 경우, 다른 연령과 비교해 단독주택에 대한 선호(27.9%)가 높았으며, 오피스텔의 경우 20대에서 상대적으로 높은 비율(8.1%)을 보여줌
- 지역의 경우, 5대 광역시+세종에서 일반 아파트에 대한 선호가 58.3%로 가장 높았으며, 수도권에서는 타운하우스(13.2%), 비수도권(도)지역에서는 단독주택에 대한 선호(28.0%)가 높게 나타남

[표 4-9] 선호하는 주거 유형

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시+세종	비수도권(도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
일반 아파트	52.5	54.1	56.6	54.1	47.7	51.2	50.9	58.3	51.1
일반 단독주택	22.5	18.9	14.1	21.6	27.9	26.8	19.2	22.0	28.0
타운하우스	11.5	9.0	12.1	15.3	12.6	9.5	13.2	8.7	10.8
주상복합 아파트	6.2	7.2	11.1	5.4	5.4	3.6	7.7	6.3	3.8
한옥	2.7	0.9	2.0	0.9	2.7	5.4	2.8	0.8	3.8
다세대주택/연립주택	2.3	1.8	1.0	1.8	3.6	3.0	3.1	2.4	1.1
오피스텔	2.3	8.1	3.0	0.9	0.0	0.6	3.1	1.6	1.6

출처: 연구진 작성

- 다세대주택/연립주택에 거주하는 응답자는 현재와 선호간의 차이가 가장 큰 반면, 일반아파트와 일반 단독주택은 상대적으로 차이가 적음
 - 다세대주택/연립주택에 거주하는 응답자의 경우, 선호 주택유형으로 동일 유형을 선택한 응답자가 11.2%로, 나머지는 일반아파트(36.7%), 일반 단독주택(29.6%)순으로 다른 주택유형에 대한 선호가 높음
 - 기존 거주자가 가장 적은 타운하우스를 제외하고 일반아파트와 일반 단독주택에 거주하는 사람들은 현재 주택과 동일한 주택을 선택하겠다고 응답한 비율이 각각 63.6%, 65.9%로 높은 수준임
 - 특히, 일반아파트는 다른 주택유형에 거주하는 응답자들이 거주하길 선호하는 주택으로도 1~2순위를 차지함

[표 4-10] 현재 거주 주택 유형과 선호하는 주택 유형

(단위: %)

구분	사례수 (600)	현재							
		일반 단독주택	다세대주택/ 연립주택	일반 아파트	오피스텔	타운 하우스	주상복합 아파트	기타	
선호	일반 단독주택	(135)	63.6	29.6	14.8	11.1	0.0	17.6	16.7
	다세대주택/연립주택	(14)	0.0	11.2	0.3	0.0	0.0	5.9	16.7
	일반 아파트	(315)	16.7	36.7	65.9	44.4	0.0	17.6	0.0
	오피스텔	(14)	3.0	3.1	1.3	14.8	0.0	0.0	0.0
	타운하우스	(69)	9.1	7.1	11.5	22.2	100.0	11.8	33.3
	주상복합 아파트	(37)	7.6	5.1	4.4	3.7	0.0	47.1	16.7
	한옥	(16)	0.0	7.1	1.8	3.7	0.0	0.0	16.7

주1: 사례수 = 선호하는 주택 유형별 응답자 수

2: 비율(열합계 비율) = 선호 주택 유형별 응답자수 / 현재 거주주택별 전체 응답자수

출처: 연구진 작성

□ 현재에서도 많이 거주하고 있는 30-40평 규모의 주택 선호

- 현 거주평면과 유사하게 20-40평 미만 면적의 주택을 선호하며, 연령과 지역 관계없이 유사한 결과 도출
 - 응답자들은 30-40평 미만(46.7%)의 주택을 가장 많이 선호하며, 그 다음으로 20-30평(30.3%)순으로 나타나 현재 거주 평면과 유사한 면적을 선호함
 - 연령별로 살펴보면 40대에서 30-40평에 대한 선호도(54.1%)가 가장 높았으며, 20-30대에서 20-30평대의 주택 면적에 대한 선호가 상대적으로 높음
 - 지역별로 보면 5대광역시+세종에서 30-40평에 대한 선호도가 높고, 수도권과 비수도권은 유사한 비율을 보여줌

[표 4-11] 선호하는 주택 면적

(단위: %)

구분	전체	연령						지역	
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
10평 미만	0.2	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0
10-20평대 미만	6.8	11.7	11.1	2.7	2.7	6.5	8.4	3.9	6.5
20-30평대 미만	30.3	31.5	26.3	27.9	29.7	33.9	32.1	19.7	34.9
30-40평대 미만	46.7	43.2	44.4	54.1	48.6	44.0	45.3	54.3	43.5
40-50평대 미만	12.7	11.7	14.1	10.8	15.3	11.9	10.8	16.5	12.9
50평 이상	3.3	1.8	3.0	4.5	3.6	3.6	3.1	5.5	2.2

출처: 연구진 작성

- 30-40평 미만 크기의 경우, 현재와 차이가 가장 적으며 그 외 평수에서는 한 단계 크거나 낮은 평수 선호
 - 사람들이 가장 많이 선호하는 30-40평은 동일 면적에 거주하길 희망한다고 응답한 사람이 65.2%로 현재와 차이가 가장 작음
 - 20평 미만의 경우, 더 큰 면적에 대한 선호가 높게 나타났으며 특히, 10평 미만의 경우에는 10평~40평대에 대한 선호가 비교적 고르게 분포함

[표 4-12] 현재 거주 주택 면적과 선호하는 주택 면적

(단위: %)

구분	현재						
	(600)	10평 미만	10-20평 미만	20-30평 미만	30-40평 미만	40-50평 미만	50평 이상
선호	10평 미만	(1)	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	10-20평대 미만	(41)	35.0	13.3	2.9	3.3	4.4
	20-30평대 미만	(182)	35.0	48.0	41.5	15.2	8.9
	30-40평대 미만	(280)	25.0	33.7	44.4	65.2	42.2
	40-50평대 미만	(76)	0.0	5.1	9.3	14.1	37.8
	50평 이상	(20)	2.5	0.0	2.0	2.2	6.7
			28.6				

주1: 사례수 = 선호 주택 면적별 응답자 수

2: 비율(열합계 비율) = 선호 주택 면적별 응답자 수 / 현재 거주주택 면적별 전체 응답 수

출처: 연구진 작성

□ 밀도가 적당한 주거지 선호

- 응답자들은 낮은 주거 밀도를 선호하며, 연령과 지역에 관계없이 유사
 - 응답자의 49.8%가 중저밀의 주거밀도를 가장 많이 선호하며, 그 다음으로 저밀 주거(30.0%), 고밀주거(12.5%) 순으로 나타남
 - 연령대별로 살펴보면, 40대 이하의 경우, 응답자의 50%이상이 중저밀의 주거 밀도를 선호했으며, 50대 이상의 경우 저밀에 대한 선호가 34%이상으로 다른 연령층에 비해 높고, 60대 이상은 연령층 중 3번째로 고밀에 대한 선호가 높게 나타남
 - 비수도권에 거주하는 응답자의 경우, 중저밀, 저밀 순으로 주거밀도를 선호하였으며, 다른 지역에 비해 단독에 대한 선호(11.3%)가 높게 나타남
 - 5대 광역시+세종은 선호지역에서도 중심업무지역에 대한 선호도가 타 지역에 비해 높게 나온 것과 일관되게 고밀에 대한 선호도 상대적으로 제일 큼

[표 4-13] 선호하는 주거 밀도

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
단독	7.7	3.6	6.1	9.9	10.8	7.7	7.0	3.9	11.3
저밀	30.0	22.5	26.3	27.9	34.2	35.7	29.3	23.6	35.5
중저밀	49.8	56.8	50.5	52.3	46.8	45.2	51.2	52.8	45.7
고밀	12.5	17.1	17.2	9.9	8.1	11.3	12.5	19.7	7.5

출처: 연구진 작성

□ 주택의 특수기능이 갖춰진 것 보다 기본적인 기능이 충실한 주택을 선호

- 응답자들은 기본적인 기능 강화(34.8%)주택에 거주하길 희망하며, 50대를 기준으로 선호하는 주택의 특수기능에 차이가 존재함
 - 응답자의 34.8%가 하자 없이 설비·보안·내구성 등이 강한 주택 기능을 가장 많이 선호하며, 그 다음으로 조정 및 녹지 확대(27.7%), 에너지 절감(11.3%) 순으로 나타남
 - 연령별로 살펴보면 40대 이하의 경우, 주택이 기본적으로 갖춰야 하는 기능으로 기본적인 기능 강화를 선택한 반면, 50대 이상은 조정 및 녹지 확대로 응답함. 20대의 경우, 스마트 연동 서비스에 익숙하기 때문에 다른 연령층에 비해 스마트 제어 기능 강화형 주택에 대한 선호(20.7%)가 높음
 - 지역별로는 모든 지역에서 기본적인 기능이 강화된 주택에서 거주하길 희망하며, 수도권은 조정 및 녹지 확대에 대한 선호도(32.1%)가 높음

[표 4-14] 선호하는 특화 기능

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
①	34.8	41.4	47.5	39.6	27.0	25.0	32.8	37.8	36.0
②	27.7	18.0	16.2	26.1	36.9	35.7	32.1	22.8	24.2
③	11.3	2.7	9.1	14.4	9.9	17.3	9.4	10.2	15.1
④	11.0	9.9	7.1	5.4	17.1	13.7	9.4	15.7	10.2
⑤	10.5	20.7	12.1	9.9	6.3	6.0	12.2	9.4	8.6
⑥	4.3	7.2	7.1	3.6	2.7	2.4	3.8	3.9	5.4
⑦	0.3	0.0	1.0	0.9	0.0	0.0	0.3	0.0	0.5

주: ①기본적인 기능 강화, ②조정 및 녹지 확대, ③에너지 절감, ④건강 기능 강화, ⑤스마트 제어 기능 강화,

⑥취향 특화, ⑦ 기타

출처: 연구진 작성

□ 주거지 인근에서 생필품을 구매할 수 있는 시설에 대한 수요가 큼

- 주택 인근 500m 이내에 생활편의시설(62.5%)이 있어야 한다고 생각하는 비율이 가장 높으며, 연령과 지역에 관계없이 유사한 결과를 보여줌
 - 응답자의 62.5%가 500m 이내에 생필품을 구매할 수 있는 편의점이나 슈퍼가 위치해 있어야 한다고 응답했으며 그 다음으로 의료시설(35.3%), 공원시설(30.7%) 순으로 나타남
 - 연령별로는 20대에서 생활편의시설을 응답한 비율(74.8%)이 가장 높으며, 50대 이상은 의료시설에 대한 비중이 다른 연령대에 비해 높은 것으로 나타났고, 40대의 경우 교육시설에 대한 선호가 상대적으로 높음
 - 연령대가 높아질수록 공원시설에 대한 응답 비율이 높은 반면, 외식시설은 연령대가 낮을수록 높은 비율을 보여줌
 - 지역별로는 주택 자체에서도 조경 및 녹지 확대에 선호가 높았던 수도권에서 공원 시설에 대한 입지 선호도 35.9%로 높은 비중을 차지함

[표 4-15] 선호하는 편의시설 (1+2+3 순위)

(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
생활편의시설	62.5	74.8	63.6	55.9	57.7	61.3	64.1	60.6	61.3
의료시설	35.3	26.1	25.3	29.7	42.3	46.4	31.7	39.4	38.2
공원시설	30.7	18.9	26.3	31.5	36.0	36.9	35.9	24.4	26.9
외식시설	21.3	34.2	31.3	19.8	18.9	9.5	20.2	22.8	22.0
생활지원시설	13.5	11.7	15.2	10.8	13.5	15.5	15.0	11.8	12.4
문화/여가시설	12.7	15.3	14.1	11.7	8.1	13.7	12.2	14.2	12.4
교육시설	11.3	7.2	12.1	30.6	6.3	4.2	11.1	13.4	10.2
금융시설	10.3	11.7	9.1	7.2	11.7	11.3	8.4	10.2	13.4
기타	0.7	0.0	1.0	0.9	1.8	0.0	0.3	0.8	1.1

출처: 연구진 작성

□ 선호와 현재간의 차이 최소화를 위한 부담가능한 가격대의 다양한 주택 유형 필요

- 비용적인 부담으로 인해 이주에 어려움으로 인해 현 주택과 선호주택 간의 차이를 좁히는 것에 한계 존재

- 선호주택으로의 이주 가능성에 부정적으로 응답한 비율은 48.8%이며, 그 이유로 비용적인 부담(87.4%)을 가장 많이 선정하였으며, 이주 가능성에 긍정적인 응답자들은 10년 이내로 가능하다고 응답함
- 연령별로는 20대에서 이주 가능성이 가장 낮은 반면 50대에서는 이주 가능성이 가장 높은 것으로 나타났으며 연령이 높을수록 소요기간이 감소하는 것으로 나타남
- 이주하기 어렵다고 응답한 사람들은 연령에 관계없이 비용 부담을 제일 큰 이유로 선정하였으며, 40대에서는 위치(19.1%)로 다른 연령대 비해 응답 비율이 높은 것으로 나타남
- 수도권이 다른 지역에 비해 선호주택으로의 이주가 어렵다고 응답한 비율이 52.6%로 높게 나타났으며, 비용적인 부담을 1순위로 선정함

[표 4-16] 선호 주택으로의 이주 가능성

(단위: %)

구분	전체	연령					지역			
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 + 세종	비수도권 (도)	
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)	
이주 가능성	가능	51.2	36.0	48.5	57.7	59.5	53.0	47.4	55.9	53.8
	불가능	48.8	64.0	51.5	42.3	40.5	47.0	52.6	44.1	46.2
이주 소요 기간	5년 이내	38.1	17.5	29.2	34.4	37.9	55.1	34.6	29.6	49.0
	10년 이내	48.5	57.5	58.3	45.3	56.1	36.0	50.7	59.2	38.0
	20년 이내	11.4	25.0	10.4	18.8	4.5	5.6	13.2	9.9	10.0
(307)	20년 이상	2.0	0.0	2.1	1.6	1.5	3.4	1.5	1.4	3.0
불가능 사유 (293)	비용	87.4	95.8	88.2	76.6	86.7	86.1	87.4	89.3	86.0
	위치	9.6	2.8	9.8	19.1	13.3	7.6	9.9	8.9	9.3
	기타	1.7	0.0	2.0	2.1	0.0	3.8	2.0	0.0	2.3
	편의	1.4	1.4	0.0	2.1	0.0	2.5	.7	1.8	2.3

주: 이주소요기간은 선호주택으로의 이주가능하다고 응답한 307명을 대상으로, 불가능 사유는 어렵다고 응답한 293명을 대상으로 함

출처: 연구진 작성

3) 집에 대한 소유 인식

□ 거주 불확실성 감소를 위해 집에 대한 강한 소유 의식 존재

- 전반적으로 집에 대한 소유 인식이 높은 것으로 나타났으며, 그 인식은 40대와 60대이상을 제외하고 모든 지역에서 80% 보다 높게 나타남
 - 소유해야 한다고 인식하는 응답자(80.8%)는 거주기간이나 임차 비용 등을 고민하지 않아도 돼서(63.1%), 한 곳에서 오래 살고 싶어서(13.8%), 원하는 대로 집을 고치거나 꾸밀 수 있어서(12.0%)를 이유로 선택함
 - 즉, 사람들은 주거생활에 있어 거주기간이나 임차 비용에 대한 걱정을 덜기 위해 집에 대한 소유 의식이 높게 나타남
 - 연령별로 살펴보면 거주기간이나 임차 비용 등을 고민하지 않아도 되기 때문에 집을 소유해야 한다고 가장 많이 인식하고 있으며, 40대 이하 연령대에서는 자산 증식 수단으로 집을 소유해야 한다는 비율이 상대적으로 높음
 - 지역별로는 5대광역시+세종에서 거주기간이나 임차 비용 등을 고민하지 않아도 되기 때문이라는 응답이 가장 많았으며, 비수도권의 경우 원하는 대로 집을 고치거나 꾸밀 수 있어서라고 응답 비율이 상대적으로 높음

[표 4-17] 주택 소유에 대한 인식과 이유

(단위: %)

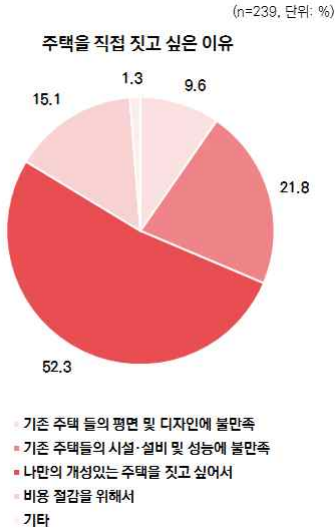
구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(485)	(92)	(85)	(85)	(97)	(126)	(231)	(103)	(151)
소유	80.8	82.9	85.9	76.6	87.4	75.0	80.5	81.1	81.2
①	63.1	58.7	55.3	62.4	66.0	69.8	60.2	70.9	62.3
소유	②	13.8	14.1	14.1	9.4	14.4	15.6	11.7	12.6
이유	③	12.0	10.9	11.8	15.3	12.4	10.3	12.6	14.6
(485)	④	10.5	14.1	17.6	12.9	7.2	11.3	10.7	9.3
⑤	0.6	2.2	1.2	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	1.3

주: ①거주 기간이나 임차비용 등을 고민하지 않아도 돼서, ②한 곳에서 오래 살고 싶어서, ③원하는 대로 집을 고치거나 꾸밀 수 있어서, ④자산증식을 위해서, ⑤기타

출처: 연구진 작성

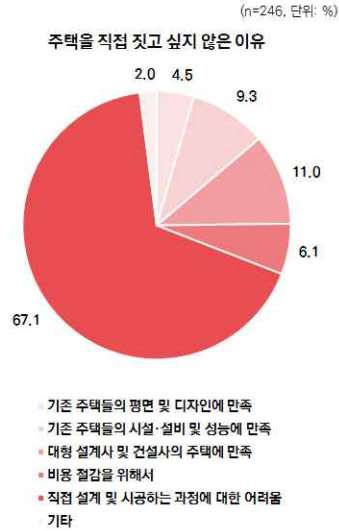
□ 나만의 집을 소유하고 싶은 수요와 집짓기에 대한 부담감 존재

- 집을 소유함으로써 개성있는 집을 짓고 싶어하나 일부는 직접 설계 및 시공 과정의 어려움으로 집짓기에 대한 부담감 존재
 - 응답자의 49.3%는 긍정적으로 집짓기에 대한 긍정적인 선호를 가지고 있으며 그 중 52.3%는 자신의 개성을 살린 주택 짓고 싶은 욕구가 있음



[그림 4-3] 주택을 직접 짓고 싶은 이유

출처: 연구진 작성



[그림 4-4] 주택을 직접 짓고 싶지 않은 이유

출처: 연구진 작성

- 반면, 집짓기에 부정적인 응답자(50.7%) 중 67.1%가 직접 설계 및 시공에 대한 어려움을 이유로 선택한 것으로 보아 어려움을 개선하는 방안이 존재한다면 집짓기에 대한 선호가 달라질 가능성이 존재함

□ 집을 소유하는 대신 다양한 형태의 주택 거주에 긍정적인 인식 존재

- 집을 소유하지 않아도 된다고 인식하는 응답자들은 무리하게 주택을 구매하는 것보다 현재 생활의 여유가 더 중요하다고 인식
 - 집을 소유하지 않아도 된다고 응답한 115명 중 39.1%는 현재 생활의 여유를 선택했으며, 그 다음으로 주택을 자산증식 수단으로 여기지 않기 때문(25.2%)이라고 응답함
 - 30대를 제외하고는 전체 결과와 유사하며 30대의 경우 28.6%가 내 집이 없어

도 생활에 불편이 없어서 라고 응답했고, 주택을 자산 증식 수단으로 여기지 않는다고 응답한 비율은 60대에서 상대적으로 가장 높음

- 지역별로 이유에 대한 응답 비율을 살펴보면 5대광역시+세종은 주택을 자산 증식 수단으로 여기지 않기 때문에가 제일 높았으며, 수도권과 비수도권(도)은 현재 생활의 여유가 더 중요하다고 응답함

[표 4-18] 주택 소유에 대한 인식과 이유

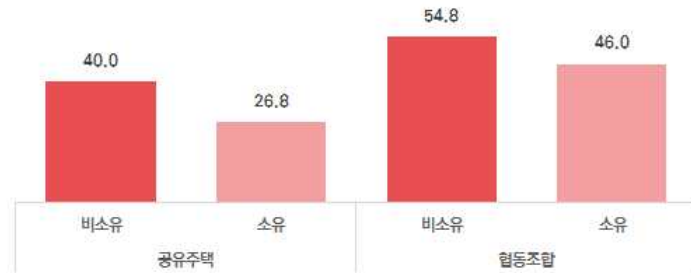
(단위: %)

구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권 (도)
사례수	(115)	(19)	(14)	(26)	(14)	(42)	(56)	(24)	(35)
비소유	19.2	17.1	14.1	23.4	12.6	25.0	19.5	18.9	18.8
①	39.1	31.6	21.4	42.3	57.1	40.5	39.3	29.2	45.7
②	25.2	15.8	21.4	23.1	21.4	33.3	30.4	33.3	11.4
③	17.4	21.1	28.6	11.5	21.4	14.3	19.6	12.5	17.1
④	12.2	15.8	14.3	15.4	0.0	11.9	10.7	16.7	11.4
⑤	5.2	15.8	7.1	7.7	0.0	0.0	0.0	8.3	11.4
⑥	0.9	0.0	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9

주: ①무리하게 주택을 구매하는 것 보다) 현재 생활의 여유가 더 중요하므로, ②주택을 자산증식의 수단으로 생각하지 않기 때문에, ③내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로 ④가구 구성원의 여건이 변화할 수 있으므로, ⑤주거선택의 폭이 좁아져서, ⑥기타

출처: 연구진 작성

- 집을 소유해야한다는 사람보다는 그렇지 않다는 응답자들이 공유주거에 대한 거주에 대한 긍정적인 인식 존재
- 현재 생활의 여유가 중요해 주택에 대한 소유의식이 낮은 사람들은 대안 주거 중 하나인 공유주택이나 협동 주택에 대한 거주여사가 소유의식이 높은 사람들보다 공유 주택의 경우 13.2%, 협동주택은 8.8% 더 높은 것으로 나타남



[그림 4-5] 집에 대한 소유인식에 따른 공유주거 거주 의사

출처: 연구진 작성

4) 우리나라 주거문화에 대한 인식

□ 한국의 주거문화는 30평~40평 미만, 일반 아파트에 자가형태로 3인 가구 거주

- 응답자들이 생각하는 한국의 대표적인 주거문화는 현재 응답자들이 거주하고 있는 주택의 모습과 유사

전반적인 한국의 대표적인 주거문화

우리나라 사람들은 일반적으로 30평~40평 미만, 일반 아파트에 자가형태로 3인이 거주하며, 집에서 머무르는 동안 주로 휴식을 한다.

60대 이상의 연령대가 인식하는 한국의 대표적인 주거문화

우리나라 사람들은 일반적으로 30평~40평 미만, 일반 아파트에 자가형태로 4인이 거주하며, 집에서 머무르는 동안 주로 가족과의 교류를 한다.

수도권에 거주하는 응답자들이 생각하는 한국의 대표적인 주거문화

우리나라 사람들은 일반적으로 20평~30평 미만, 일반 아파트에 자가형태로 4인이 거주하며, 집에서 머무르는 동안 주로 휴식을 한다.

- 면적의 경우, 한국의 대표적인 주택 크기는 20평~40평대 사이에 분포(89.3%)하고 있으며 그 중 30~40평대가 응답자의 47.8%로 가장 많으며, 연령에 따라 인식차이는 존재하지 않지만 수도권외의 경우, 20평~30평대(47.4%)가 가장 높음
- 주택유형의 경우, 응답자의 78.5%가 일반 아파트를 한국의 대표적인 주택유형으로 인식하고 있으며 이는 연령과 지역에 관계없이 대표적으로 나타남
- 점유형태는 응답자의 69.7%가 자가형태가 대표적이라 인식하며, 이는 연령과 지역에 관계없이 비율이 가장 높은 점유형태로 나타남
- 가구원수는 응답자의 45.3%가 4인가구가 대표적이라 인식하며, 60대의 경우는 3인 가구(33.9%)가 대표적이라 인식하는 것으로 나타남
- 집에서의 활동은 53.0%가 휴식을 꼽았으며 그 다음으로 가족과 교류 순으로 나타남. 20대~50대는 집에서 휴식활동을 한다고 인식하고 있으며 60대는 가족과 교류활동이 대표적인 활동이라 인식함

[표 4-19] 한국의 대표적 주거문화에 대한 인식

(단위: %)

구분	전체	연령					권역			
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 + 세종	바우도권 (도)	
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)	
10평 미만	0.3	0.0	1.0	0.0	0.9	0.0	0.0	1.6	0.0	
10평~20평 미만	4.2	5.4	5.1	2.7	0.9	6.0	4.5	4.7	3.2	
20평~30평 미만	41.5	42.3	38.4	44.1	40.5	41.7	47.4	26.0	43.0	면적
30평~40평 미만	47.8	46.8	48.5	47.7	51.4	45.8	41.5	59.8	49.5	
40평~50평 미만	5.0	5.4	7.1	3.6	3.6	5.4	5.2	6.3	3.8	
50평 이상	1.2	0.0	0.0	1.8	2.7	1.2	1.4	1.6	0.5	
일반 아파트	78.5	82.0	82.8	82.0	72.1	75.6	76.7	80.3	80.1	
일반 단독주택	11.7	7.2	7.1	8.1	15.3	17.3	10.8	11.0	13.4	
다세대주택/연립주택	4.5	7.2	4.0	4.5	6.3	1.8	5.6	3.1	3.8	주택 유형
주상복합 아파트	2.0	1.8	3.0	1.8	2.7	1.2	3.1	2.4	0.0	
타운하우스	1.7	0.9	1.0	1.8	1.8	2.4	2.4	1.6	0.5	
한옥	1.0	0.0	2.0	0.9	0.9	1.2	1.0	0.0	1.6	
오피스텔	0.5	0.9	0.0	0.9	0.0	0.6	0.3	1.6	0.0	
기타	0.2	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.5	
자가	69.7	43.2	63.6	72.1	73.9	86.3	67.6	70.1	72.6	접유형태
전세	25.0	49.5	33.3	21.6	18.0	10.7	28.9	23.6	19.9	
보증금 있는 월세	4.0	6.3	2.0	5.4	4.5	2.4	3.1	4.7	4.8	
무상임차	1.0	0.0	0.0	0.9	3.6	0.6	0.0	1.6	2.2	
보증금 없는 월세, 사글세	0.3	0.9	1.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.5	
1인	3.3	3.6	2.0	2.7	1.8	5.4	2.4	3.9	4.3	가구원 수
2인	16.8	10.8	15.2	7.2	14.4	29.8	15.3	17.3	18.8	
3인	32.2	24.3	35.4	35.1	31.5	33.9	36.2	26.8	29.6	
4인	45.3	59.5	44.4	54.1	49.5	28.0	43.6	50.4	44.6	
5인	2.0	1.8	2.0	0.9	1.8	3.0	2.1	1.6	2.2	
6인 이상	0.3	0.0	1.0	0.0	0.9	0.0	0.3	0.0	0.5	
휴식	53.0	64.0	65.7	53.2	49.5	40.5	56.4	54.3	46.8	활동
가족과 교류	40.2	29.7	29.3	42.3	44.1	49.4	36.9	37.0	47.3	
마다머시형	2.2	2.7	2.0	1.8	1.8	2.4	2.1	2.4	2.2	
운동	1.2	0.0	1.0	1.8	0.9	1.8	0.7	3.1	0.5	
일/업무	1.2	0.0	1.0	0.0	0.9	3.0	1.7	0.8	0.5	
원예, 독서 등 취미 활동	1.2	1.8	0.0	0.0	0.0	3.0	1.0	1.6	1.1	
식사	0.8	1.8	0.0	0.9	1.8	0.0	1.0	0.8	0.5	
기타	0.3	0.0	1.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	1.1	

출처: 연구진 작성

□ 우리나라 주거문화 수준을 선진국 수준으로 향상 필요

- 우리나라 주거문화 수준이 선진국 수준과 동등하다고 인식하는 비중이 높으나 낮다고 인식하는 비중도 높아 주거문화 향상 노력이 필요
 - 우리나라의 주거문화 수준은 응답자의 38.5%가 낮다고 인식하고 있으며 그 이유는 '주택유형이나 형태가 다양하지 못하다'를 가장 큰 이유로 선정함
 - 연령별로 살펴보면, 30대는 응답자 전체 결과와는 달리 우리나라 주거문화 수준이 낮다고 인식하는 비중이 더 높게 나타났음. 그 사유로 나머지 연령대는 전체 응답결과와 유사한 반면, 20대는 주택소유율이 낮음을 가장 큰 이유로 응답함
 - 지역별로는 5대 광역시+세종 지역은 '동등하다'와 '낮다' 간의 인식 차이가 미미하나 수도권과 비수도권은 동등하다는 인식이 더 많은 것으로 나타남

[표 4-20] 우리나라 주거문화수준과 선택 이유

(단위: %)

구분	전체	연령					지역			
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 + 세종	비수도권 (도)	
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)	
수준	낮음	38.5	36.0	44.4	36.9	40.5	36.3	39.4	40.9	35.5
	동등	44.3	54.1	40.4	44.1	39.6	43.5	45.3	39.4	46.2
	높음	17.2	9.9	15.2	18.9	19.8	20.2	15.3	19.7	18.3
낮음 (231)	①	38.5	22.5	40.9	43.9	51.1	34.4	39.8	32.7	40.9
	②	22.9	45.0	20.5	14.6	22.2	16.4	22.1	30.8	18.2
	③	14.7	7.5	22.7	9.8	8.9	21.3	15.9	9.6	16.7
	④	8.7	7.5	11.4	12.2	8.9	4.9	6.2	13.5	9.1
	⑤	6.1	10.0	2.3	7.3	0.0	9.8	4.4	11.5	4.5
	⑥	3.0	2.5	0.0	0.0	2.2	8.2	6.2	0.0	0.0
	⑦	2.2	2.5	0.0	0.0	2.2	4.9	2.7	0.0	3.0
	⑧	3.9	2.5	2.3	12.2	4.4	0.0	2.7	1.9	7.6
높음 (103)	⑨	41.7	63.6	46.7	42.9	40.9	32.4	31.8	44.0	52.9
	⑩	19.4	18.2	20.0	9.5	18.2	26.5	25.0	12.0	17.6
	⑪	15.5	18.2	6.7	19.0	22.7	11.8	25.0	8.0	8.8
	⑫	11.7	0.0	13.3	14.3	4.5	17.6	11.4	12.0	11.8
	⑬	4.9	0.0	0.0	4.8	4.5	8.8	2.3	16.0	0.0
	⑭	4.9	0.0	13.3	4.8	4.5	2.9	2.3	8.0	5.9
	⑮	1.9	0.0	0.0	4.8	4.5	0.0	2.3	0.0	2.9

주1: 낮음(매우 낮다+낮은 편이다), 높음(높은 편이다+매우 높다)

주2: ①주택유형이나 형태가 다양하지 못하다, ②주택 소유율이 낮다 ③주택에서 할 수 있는 활동이 제한적이다 ④주민(커뮤니티)들의 의식수준이 낮다 ⑤시설·설비 및 성능이 좋지 못하다 ⑥미래 수요 및 기술에 대응하지 못하고 있다 ⑦주택의 내외부 디자인 수준이 낮다 ⑧기타

⑨시설·설비 및 성능이 좋다 ⑩주택유형이나 형태가 선진적이다 ⑪주택 점유 형태가 다양하다 ⑫주택에서 할 수 있는 활동이 다양하다 ⑬주민(커뮤니티)들의 의식 수준이 높다 ⑭미래 수요 및 기술을 잘 대응하고 있다 ⑮주택의 내외부 디자인 수준이 높다

출처: 연구진 작성



[그림 4-6] 우리나라 주거문화 수준
출처: 연구진 작성

- 주거문화 향상을 위한 주요 정책 방향으로 주택 유형이나 형태의 다양화(29.7%)에 대한 요구가 가장 높은 것으로 나타났으며, 20대의 경우, 주택 소유율제고에 대한 비율이 높음
 - 우리나라 주거문화 수준 향상을 위해 바람직한 정책방향으로 주택유형이나 형태가 다양화(29.7%)되어야 한다고 응답했으며 주택 소유율제고(20.3%), 시설·설비 및 성능 강화(16.3%) 순으로 나타남
 - 연령별로 살펴보면, 20대의 경우는 주택 소유율 제고, 주택유형이나 형태 다양화, 시설·설비 및 성능강화 순으로 나타났으며, 40대와 50대의 경우, 주택유형이나 형태 다양화 다음으로 시설·설비 및 성능강화를 선정함
 - 지역별로 관계없이 전체 응답 비중과 유사하나 그 중 비수도권(도)지역에서 주택유형이나 형태 다양화 비중이 가장 큼

[표 4-21] 주거문화 향상을 위한 정책방향

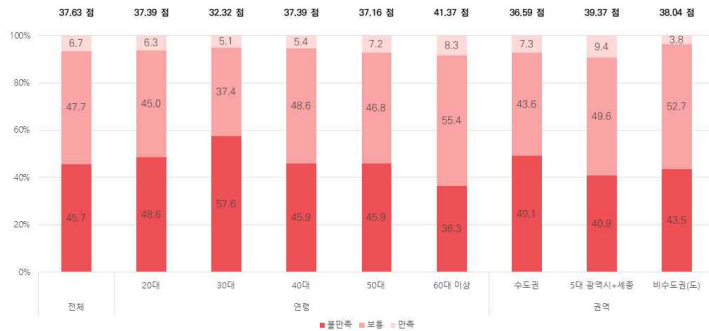
구분	전체	연령					지역		
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시+세종	비수도권(도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
①	29.7	23.4	24.2	34.2	37.8	28.6	27.5	26.8	34.9
②	20.3	39.6	22.2	17.1	14.4	12.5	21.3	19.7	19.4
③	16.3	16.2	12.1	21.6	19.8	13.1	18.1	15.7	14.0
④	12.8	4.5	14.1	9.0	12.6	20.2	11.8	15.0	12.9
⑤	9.8	8.1	9.1	9.0	9.0	12.5	8.4	12.6	10.2
⑥	5.8	4.5	7.1	5.4	3.6	7.7	7.7	3.9	4.3
⑦	3.0	0.9	5.1	1.8	2.7	4.2	2.4	4.7	2.7
⑧	2.2	2.7	6.1	1.8	0.0	1.2	2.8	1.6	1.6

주: ①주택유형이나 형태가 다양화 ②주택 소유율 제고 ③시설·설비 및 성능 강화 ④주택의 내부부 디자인 수준 제고
⑤주택내 활동 지원을 위한 공간 다양화, ⑥주민(커뮤니티)들의 의식수준 제고, ⑦미래 수요 및 기술 대응 ⑧기타
출처: 연구진 작성

5) 주택 및 주거지원 정책에 대한 인식

□ 우리나라 주택 및 주거지원 정책에 대한 만족도를 높이기 위한 개선 필요

- 우리나라 최근 주택 및 주거지원 정책에 대한 만족도는 평균 37.63점으로 낮으며, 60대(41.37점), 5대 광역시+세종 지역(39.37점)에서 가장 높은 만족도를 보여줌
 - 응답자들은 정책 만족도에 보통(47.7%)이라고 많이 응답하였으며 거의 근소한 차이로 불만족하다고 응답한 비율이 나타남
 - 연령별로는 30대 이하를 제외하고는 정책에 대한 만족도를 보통이라고 응답하였으며, 반면 30대에서 57.6%가 불만족한다고 응답하여 비율이 제일 높음
 - 지역별로는 수도권에 거주하는 응답자중 49.1%가 불만족한다고 응답하였으며, 다른 지역에서는 보통 수준이 가장 높은 비율을 차지함



[그림 4-7] 최근 정부의 주택 및 주거지원 정책에 대한 만족도
출처: 연구진 작성

□ 정책대상으로 일반 서민에 대한 지원 방안 모색 필요

- 주요 주택 및 주거정책의 사각지대에 있는 일반서민에 대한 정책 필요
 - 전체 응답수의 50.8%는 향후 일반 서민에 대한 정책 배려가 필요하다고 응답하였으며 신혼부부(39.2%), 고령·장애인 가구(36.2%), 청년가구(30.3%), 영유아·아동 양육가구(25.8) 순으로 나타남
 - 연령별로 살펴보면 연령대가 속한 대상에 대한 향후 정책이 필요하다고 응답하는 경향이 존재하는데, 20대의 경우 신혼부부, 청년가구에 대한 응답비율이 높았으며, 30대는 일반서민과 신혼부부, 40대의 경우 일반서민과 영유아·아동

양육가구, 50대는 일반서민과 고령·장애인가구, 60대이상은 고령·장애인가
구, 일반서민 순으로 향후 정책 대상을 선택함

- 지역별로는 수도권에서 고령·장애인가구, 비수도권에서는 청년 가구에 대한 비중이 상대적으로 높으며, 수도권에 비해 타 지역에서는 영유아·아동 양육가구에 대한 정책 필요요구가 상대적으로 높은 수준임

[표 4-22] 향후 주택 및 주거지원 정책 대상(1+2순위)

(단위: %)

구분	전체	연령						권역	
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권(도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
일반 서민	50.8	36.0	49.5	58.6	63.1	48.2	54.7	50.4	45.2
신혼부부	39.2	56.8	49.5	26.1	28.8	36.9	35.2	44.1	41.9
고령·장애인가구	36.2	19.8	20.2	29.7	42.3	56.5	37.3	33.9	36.0
청년가구	30.3	54.1	35.4	15.3	29.7	22.0	29.6	25.2	34.9
영유아·아동양육가구	25.8	21.6	31.3	40.5	18.0	20.8	21.6	29.9	29.6
기타	1.7	0.9	1.0	3.6	2.7	0.6	0.7	4.7	1.1

출처: 연구진 작성

- 다양한 주거 수요계층에 맞는 맞춤형 정책 추진에 더욱 중점을 두고 정책을 마련해야 한다고 생각하며, 연령과 지역에 관계없이 가장 높은 비율
- 응답자의 44.3%가 수요 계층별 맞춤형 정책의 필요성을 인식하고 있으며 그 다음으로 사회적 약자, 양적 공급 순으로 나타남
- 20대와 30대의 경우 주택의 양적 공급 확대에 대한 비율이 상대적으로 높으며, 50대 이상은 사회적 약자를 위한 주거복지와 지원에 대한 비율이 높음
- 지역별로는 비수도권에서 수요 맞춤형 주거정책에 대한 필요성을 가장 높은 비율로 응답함

[표 4-23] 향후 주택 및 주거지원 정책 시 중점사항

(단위: %)

구분	전체	연령						권역	
		20대	30대	40대	50대	60대 이상	수도권	5대 광역시 +세종	비수도권(도)
사례수	(600)	(111)	(99)	(111)	(111)	(168)	(287)	(127)	(186)
①	44.3	33.3	44.4	46.8	49.5	46.4	42.2	43.3	48.4
②	27.0	28.8	18.2	24.3	32.4	29.2	28.9	26.8	24.2
③	19.7	24.3	22.2	18.9	13.5	19.6	19.9	20.5	18.8
④	7.7	12.6	11.1	8.1	3.6	4.8	8.0	7.1	7.5
⑤	1.3	0.9	4.0	1.8	0.9	0.0	1.0	2.4	1.1

주: ① 다양한 주거 수요계층에 맞는 맞춤형 정책 추진 ② 사회적 약자를 위한 주거복지와 지원 ③ 주택의 양적 공급 확대 ④ 주택의 물리적 환경 수준 제고 ⑤ 기타

출처: 연구진 작성

3. 소결

□ 부담가능한 주택 공급을 통해 선택의 다양성 확대 필요

- 부담가능한 가격대의 주택 공급을 통해 다양한 주택 선택 기회 제공 필요
 - 현재 주택을 선택할 경우에도 위치는 중요한 조건이며, 가격을 고려하지 않을 시에도 위치는 1순위로 나타남
 - 현재 주택에서 가격을 고려했던 응답자들의 선택 조건이 위치, 크기, 주변 편의 시설로 분산되었으며, 이는 사람들에게 부담가능한 가격대의 주택을 공급할 경우, 주택 선택에 있어 다양한 기회를 형성해 줄 수 있음을 암시함

□ 주거 안정화 측면에서의 주거문화 수준 향상 필요

- 거주 안정화에 대한 사람들의 요구가 높기 때문에 이를 고려한 정책 필요
 - 응답자의 80.8%가 집은 소유해야 한다고 인식하고 있는데, 그 이유가 거주기간이나 임차비용 등을 고민하지 않아도 되기 때문이라고 응답하였으며 이는 사람들의 거주 안정성 확보를 위한 주택 정책 방향이 필요함을 시사함
 - 주택을 소유하지 않아도 된다고 응답한 사람들이 공유주거 거주에 대해 그렇지 않은 사람들에 비해 긍정적이며, 그 이유로 주거비 부담 완화 목적을 가장 많이 선택한 만큼 사람들의 주거비 부담을 고려하여 주거 안정화를 위한 노력이 필요함

□ 주거환경의 질 제고를 통한 주거문화 발전 방향 필요

- 주거환경의 질 제고를 통해 선호와 현재의 격차 최소화 필요
 - 현재 구도심 주거지역에 거주하는 사람들은 신도시 주거지역에서 거주하길 선호하며, 신도시의 주거지역의 경우, 현재 거주지역에 대한 만족도가 높은 걸로 나타남
 - 이는 신도시 주거지역에 공급되는 주택의 질이나 주변 환경이 구도심보다는 더 나은 상태로 공급되기 때문으로 해석할 수 있으며 구도심 주거지역에 대한 거주 환경의 질을 증대시킬 수 있는 방안에 대한 고민이 필요하다는 것을 시사함
 - 일반아파트와 단독주택 유형에 거주하고 있는 사람들의 현재와 선호 차이가

작은 수준으로 나타났으며, 다세대주택/연립주택에 거주하는 사람들은 일반 주택과 일반 아파트에 대한 선호도가 높게 나타남

- 수요가 높은 면적에 대한 공급을 통해 사람들의 거주환경 개선 필요
 - 면적의 경우, 선호도가 높은 30평-40평대의 면적으로 수렴하는 것으로 나타났으며, 20평대 미만은 20평-30평대 미만의 면적으로 수렴하여 결과적으로 20평대-40평대 미만으로 선호가 높게 나타나는 결과를 보여줌
 - 일정 규모의 주거 면적 확보가 필요함을 시사하며 해당 규모의 다양한 주택평면을 통해 1인당 주거 면적을 많이 확보할 수 있는 공간 조성이 필요함

□ 수요 맞춤형 주택 정책 필요

- 선호 주택상의 경우, 연령대별 필요로 하는 시설이나 기능에 차이가 존재하기 때문에 이를 고려한 주거 및 주택 정책이 필요
 - 선호 주택 상을 살펴보면, 전반적인 선호 주택상과 유사하나 50대 이상 연령대는 주택 주변에 조정 및 녹지확대형 주택을 더 선호하고, 특히 60대는 의료시설이 있어야 한다고 언급함
 - 이는 연령대별로 주거생활에 있어 필요한 기능이나 시설에 차이가 존재함을 의미하며, 응답자들의 44.3%가 다양한 주거 수요 계층에 맞는 맞춤형 정책 추진을 요구하고 있기 때문에 수요별 정책 세분화를 통한 정책 추진이 필요함
- 대상별 맞춤형 주거 정책 제공 필요
 - 우리나라 주택 및 주거정책은 생애단계별로 세분화되어 추진되고 있으나, 응답자들은 자신의 연령대가 속한 그룹에 대한 정책 확대를 요구하고 있음
 - 이는 현재 제공되고 있는 정책이 연령대별 수요를 충족하지 못하고 있음을 시사하는 것이므로 각 대상별로 요구 사항을 고려한 정책추진이 필요함
 - 일반 서민에 대한 정책 확대에 대한 요구가 높은 만큼 현재 주거 정책의 사각지대에 존재하는 서민들의 수요에 대한 고려도 필요함
- 주택 유형이나 소유 방식 다양화를 통해 주거문화 향상 필요
 - 주거문화 측면에서 선진국과 동등하다고 인식하는 비중이 높으나 여전히 낮은 수준이라 인식하는 비율이 높기 때문에 주거문화 수준 향상을 위해 수요를 반영한 다양한 주택 유형의 공급 방식이 필요하며, 이와 함께 주택 소유율 제고를 다양한 소유 방식을 통해 높이는 방안에 대한 모색이 필요함

제5장 결론

1. 주거문화 발전을 위한 정책 방향과 과제
 2. 연구의 성과 및 한계
-

1. 주거문화 발전을 위한 정책 방향과 과제

1) 주거문화 관련 정책 이슈의 종합

- 앞 장들에서 수행했던 주거문화 관련 트렌드를 통한 주거문화 진단, 주거 및 주택 관련 정책 현황 분석, 그리고 주거 수요 및 주거문화 인식 조사, 전문가 자문 의견¹⁾ 등을 종합하여 다음과 같은 주거문화 관점의 주요한 정책 이슈를 도출하고, 더불어 주요 정책이슈들을 고려할 때 주거문화 발전을 위해서 지향해야 할 3대 정책 키워드를 제시하였음(표 5-1 참조)

□ (거주자 측면) 인구구조 변화로 세분화된 다양한 수요에 대응 ► 다양성

- 인구가구 구조변화에 대응
 - 고령화, 1-2인 가구의 증가, MZ세대의 주거수요층으로 등장 등 인구 및 가구 계층 다변화·세분화된 계층 수요를 정책적 고려 필요
 - 가족의 개념과 가구구성에서 혈연기반의 전통 가족개념 외에도 비혈연 기반의 현대에서 나타나는 형태, 1인 가구의 정책 대상에 있어서도 청년, 중년, 혼인상태 구분 등 다양하게 고려 필요

1) 주택 및 주거환경 관련 분야 전문가(교수, 연구자, 공무원, 실무자 등) 16인을 대상으로 부록2의 전문가 의견조사 질문지를 배부·회수하는 방식으로 전문가 의견 수렴을 실시하였다. (조사기간 : 2022년 7월 11일~14일)

- 생애주기별 정책 수단의 세분화
 - 젊은 세대들이 1인 가구로 시작하여, 신혼 부부, 자녀 출산 및 양육, 자녀 분가, 노년 부부 가구 등 생애주기에 따라 필요한 주택 공급을 포함한 주거 지원 필요
 - 예를 들어, 고령화에 따른 노년층의 정책 수단에 있어서 주거환경 개선(배리어 프리 시설 설치와 제도화 등), 노인 공동체 주거지원 등 수단 세분화 필요
- 주거지원 필요계층 유형 확대
 - 연령별, 계층별 주택 수요가 차별화되고 있지만, 국내 주택 정책은 주로 주택가격 안정, 주택공급, 저소득층에 집중
 - 주거복지기본법 도입에 따라 주거지원 필요계층을 노인, 신혼부부, 저소득층 등 다양화했지만 장기적으로는 일반서민을 위한 주거지원 정책 강화도 필요

□ (물리적 환경 측면) 기후변화 및 감염병으로 인한 주택내 활동 증가 ▶ 질

- 거주환경의 질의 개선 요구
 - 기후변화로 인한 폭염, 한파와 같은 이상기후, 재해 등은 이와 같은 주택의 본질적인 기능을 위협
 - 다세대, 다가구 주택과 아파트의 주거환경의 질 차이, 도시와 교외 및 농어촌 주거가 질적 차이를 극복하기 위한 일정 수준 이상의 질 확보 방안 마련 필요
- 주택 재고의 체계적 관리 기반 마련
 - 신규로 지어지는 주택보다 기존 주택의 수가 현저히 많은 상황에서도 정책은 신규 공급에 치중 한계 극복을 위한 지속적 관리 기반 마련 필요
 - 공급이 필요한 곳에는 공급을, 리모델링 등 관리가 필요한 곳에는 관리가 이루어질 수 있도록 지역에 맞춘 정책 필요

□ (사회시스템 측면) 지역, 계층의 주거 안정화 요구에 대응 ▶ 공공서비스

- 신규 주택 공급 기조(250만호 + a 등) 지속에 따른 세부 지원 대책 마련
 - 새 정부에서도 연평균 10만호의 공공임대주택을 공급하고자 하며 임대주택 노후화는 지속되고 있는 상황에서 환경개선 및 리모델링 등 필요
 - 중위소득 50%를 목표로 논의를 거쳐 단계적으로 인상하고, 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화 필요²⁾

- 주거 안정화를 위한 주거비용 축소 혹은 부담 감소
 - 청년층 및 사회초년생은 경제적 여건상 주거비 지출을 최소화하기 위해 원룸이나 고시원 등 기준미달 주거환경에 내몰리고, 신혼부부도 근무지와 자녀교육을 위한 내집 마련이 매우 어렵고 고령자는 일정수입이 없어 주거비 부담가중되는 상황
 - 주거비 부담 완화를 위한 부담가능한 주택 공급 확대 및 주거비 지원 등 정책 확대 필요
- 상기와 같은 주요한 주거문화 발전을 위한 정책 키워드들을 종합하여 정리하면 주거문화 발전을 위해 필요한 주택 및 주거환경 관련 정책이슈는 다음과 같음

어떻게 “다양한 수요자들 각자가 원하는 유형과 입지의 질 좋은 주택을 지불가능한 방법으로 선택 가능하도록 공공의 서비스를 강화”할 것인가?

[표 5-1] 주거문화 주요 이슈의 종합

현상			사회 이슈	주택 관련 세부 이슈	정책 이슈	주거문화 발전 키워드		
인구 가구	<ul style="list-style-type: none">저출산·고령화(MZ, 베이비부머)가구구조 다변화	<ul style="list-style-type: none">주거공간 및 서비스 변화에의 대응소비층 확대로 주거의식 복잡다양화지방 및 축소도시의 빈집 및 노후주택 등 주거환경의 질 관리	<ul style="list-style-type: none">면적, 형태 등 유형 다양화 (고정된 주거유형 탈피)가구특성 세분화(비혈연 가족, 반려 동물 등)	▶	거주/ 수요자	<ul style="list-style-type: none">인구가구 구조변화에 대응하는 수요별 정책 마련생애주기별 세분화된 지원 정책 마련'주거지원 필요계층' 유형 확대 및 세분화	▶	<ul style="list-style-type: none">다양한 수요 맞춤삶의 질라이프 스타일 <p>▽ (다양성)</p>
환경 기술	<ul style="list-style-type: none">기후변화와 에너지 위기환경오염에 따른 미세먼지 증대코로나19 확산(팬데믹)	<ul style="list-style-type: none">주택성능 개선 요구다양한 활동에 따른 공간수요 증가공기정화 및 녹지환경에 대한 요구 증대	<ul style="list-style-type: none">자연친화 아파트재실시간 증가에 따른 주거기능 복합(업무+휴식+주거)유희공간 활용 및 신선식품 제공을 위한 스마트 팜	▶	물리적 환경	<ul style="list-style-type: none">거주환경의 질을 중시하는 수요 확대주택 재고의 체계적 관리 기반 마련	▶	<ul style="list-style-type: none">기본 성능의 강화질 높은 주택살기 좋은 환경경계의 확장 <p>▽ (질)</p>
사회 경제	<ul style="list-style-type: none">인구감소-지방공동화근로시간 단축/ 재택근무공유경제	<ul style="list-style-type: none">근로시간 축소에 따른 주택 내부 공간에 대한 소비 증대저성장에 따른 사회취약계층의 주거안정성 확보	<ul style="list-style-type: none">홈스타일링, 인테리어 시장 확대주거영역의 확장에 따른 공유주택 수요 확대디지털 노마드 등장에 따른 다거점 주거 수요	▶	사회 체계	<ul style="list-style-type: none">신규 주택 공급 기조(250만호 + a 등) 지속에 따른 세부 지원 대책 마련주거 안정화를 위한 주거비용 축소 혹은 부담 감소	▶	<ul style="list-style-type: none">맞춤형 주거서비스대체가능한 주거지불가능성 제고 <p>▽ (공공 서비스)</p>

출처: 연구진 작성

2) 주거문화의 발전을 위한 정책 추진 방향

□ 부동산 투자보다는 거주가치

- 분양(수익)을 목적으로 하는 아파트 이외의 주거형태 및 공간에 대한 사회적 관심이 크지 않고 주택을 ‘거주’의 측면보다는 ‘투자’의 측면으로 생각
- 이러한 주택에 대한 ‘소유’ 및 ‘투자’의 개념이 강한 사회적 분위기속에서, 주택소유여부에 따른 경제적 불평등 및 상대적 박탈감의 해소를 위해서는 주택임대시장에 대한 공공의 역할 강화
- 공공에서 양질의 임대주택을 적절한 가격으로 충분히 공급할 수 있고, 주택임대시장에서의 비용결정권을 갖도록 지원

□ 표준화된 대량 공급 보다는 수요맞춤형 적정 공급

- 임대주택은 대부분 소득계층, 면적기준, 혹은 세대별(청년, 신혼부부 등)로 나누어 공급하는데 초점이 맞추어져 있고, 주택유형은 아파트가 대부분으로 상황에서 주택유형을 다양화하여 수요자 맞춤형으로 공급
- 또한 저출산, 인구고령화 심화로 인구감소에도 가구분화로 1~2인가구가 늘어나 총가구는 증가. MZ세대가 주택소비의 주력 계층으로 등장함에 따라 주거와 관련된 가치관, 주거의식 측면에서도 큰 차이
- 주택공급규모, 선호주택 규모 및 주택유형, 주거서비스 등의 주택시장 전반적으로 영향을 받을 것으로 예상. 특히 지방도시의 인구감소에 따른 다양한 문제 해결방안 모색
- 거주자 계층별로 다른 주거의 요구와 주거의 수준을 고려한 주택정책 마련.

□ 주택과 주거환경의 질은 기본, 디자인과 특화성능도 강화

- 기후변화로 인한 폭염, 한파와 같은 이상 기후, 재해, 감염병 등은 주택의 본질적인 기능을 위협
- 거주자를 외부환경으로부터 안전하게 보호하기 위한 집의 기본적 기능의 항상성 유지를 위한 기준강화 및 정책적 대응

□ 주거문제에 대한 정답을 찾기 보다는 다양한 대안 제시

- 주거비부담이 큰 주택의 분양보다는 장기적으로도 안정적인 거주가 가능한 다양한 임대주택의 확대
- 가구 및 생애주기별, 소득수준별 임대주택의 공급에 대해서도 적극적인 정책 마련
- 이동성, 변화하는 다양한 요구, 새로운 주거경험에 대한 욕구 등에 따른 다거점 주거, 변동적인 거주단위 고려

□ 다변화, 세분화는 필요하지만 지역·계층 등에 따른 정책적 차별은 지양

- 과거 도시와 교외의 차이와 단절은 생활의 질의 격차를 가져왔으나 현대인들에게 도시와 교외라는 장소성 역시 동일한 생활의 질을 담보하는 선택의 영역임. 도시와 교외 및 농어촌 주거가 질적측면에서 동질성을 갖고 주거환경의 균질성을 확보
- 목적에 따라 중점 수요 대상을 설정하여 정책 효과 제고

□ 초연결 시대, 사람과 삶이 중심이 되는 주택과 근린환경의 시공간적 연결 지향

- 현대사회에서 공동체와 공동체간의 관계, 그리고 인식할 수 있는 사회의 범주가 변화되어 사적영역과 공적영역의 분리가 엄격하지 않고, 보다 유연해져야 할 것임
- 기존의 최적 평면이 표준화, 규격화를 통한 경제성과 효율성을 추구하는 정형화된 형태였다면, 현대의 주거공간은 선택적이고 유동적이며, 유연한 생활변화를 수용할 수 있는 구조와 디자인을 추구
- 개인과 주변을 둘러싸는 영역이 중첩되고 경계를 넘나들며 확장되어 도시, 지역 차원으로 확대. 이동성 증가와 생활세계의 확장으로 주거공간의 범주가 물리적 한계를 뛰어넘는 현상

3) 주택 및 주거환경 관련 분야 정책과제

- [표 5-1]을 통해 도출한 주요한 주거문화 발전을 위한 3대 정책키워드와 주거문화의 3측면의 매트릭스를 기본으로 주택 및 주거환경 관련 분야를 정책을 중심으로 네 가지(주택공급, 주택시장, 주거환경, 주거복지)로 나눔
- 주택 및 주거환경 관련 분야 정책 과제 도출을 위해서 [그림 5-1]과 같은 분석 틀을 설정하고 전문가 의견 조사³⁾ 결과를 기반으로 다음과 같이 정책 과제를 도출



[그림 5-1] 주거문화 발전을 위한 정책 과제 도출을 위한 분석 틀

출처: 연구진 작성

① 주택공급

□ 거주 수요 대응

- 생애주기별, 소득수준별 주거 선택지 다양화
- 면적, 형태 등 유형 다양화(고정된 주거유형 탈피)
- 지역의 빈집 등 활용 지원

□ 주택 및 주거환경 개선

- 비아파트 주거 유형, 상품 개발·지원
- 주거이동성 확대 지원

3) 주택 및 주거환경 관련 분야 전문가(교수, 연구자, 공무원, 실무자 등) 16인을 대상으로 부록2의 전문가 의견조사 질문지를 배부·회수하는 방식으로 전문가 의견 수렴을 실시하였다. (조사기간: 2022년 7월 11일~14일)

□ 사회체계 및 시스템 마련

- 공급 및 재고 관리
- 지불가능성 확대
- 다양한 점유형태(민관협력) 개발

② 주택시장

□ 거주 수요 대응

- 새로운 주거형태 변화에 따른 시장 확대 지원
- 주거공간 내 4차산업혁명 등 관련 미래기술 적용 확대(프롭테크, 스마트 홈, 스마트 팜)

□ 주택 및 주거환경 개선

- 신규 공급 이외의 홈스타일링 및 인테리어 시장 확대·육성
- 다양한 주거모델 개발을 위한 산업과 시장 육성

□ 사회체계 및 시스템 마련

- 주택의 매매 활성화(규제 개선, 부채조절)
- 공시지가 현실화 및 조세 제도 개편
- 다거점 주거 수요 반영을 위한 보유세, 임대제도 개선

③ 주거환경

□ 거주 수요 대응

- 라이프 스타일, 주거요구를 반영한 주거유형 개발
- 수요별 주거면적의 확대, 축소 다양성 확보
- 기능 복합공간(업무+주거+휴식) 모델 개발

☐ 주택 및 주거환경 개선

- 다세대, 다가구주택관련 주거환경 개선(아파트수준)
- 주택 및 주거환경의 본질적 기능 강화
- 친환경성, 에너지 효율 등 성능 제고
- 미래주거 모델 마련

☐ 사회체계 및 시스템 마련

- 임대주택 및 서비스 문화·품질 관리

④ 주거복지

☐ 거주 수요 대응

- 수요맞춤형 임대주택 정책 필요
- 사회적 가구를 고려한 주거복지 지원

☐ 주택 및 주거환경 개선

- 소규모 주택 등 임대주택의 주택유형 다양화
- 임대주택의 질 제고
- 베리어 프리 확대

☐ 사회체계 및 시스템 마련

- 불분명한 대상의 보편적 복지 보다는 주거권의 보장
- 거주지내 주거복지 서비스 접근 제고

[표 5-2] 주거문화 발전을 위한 정책과제

정책 한계		정책과제 및 대응			
		주택공급	주택시장	주거환경	주거복지
거주/ 수요자	<ul style="list-style-type: none"> 주거수요계층에 대한 세밀한 고 민 부족 자가와 주거상향이동 수요 반영 미흡 도시위주의 정책, 지역한계 새로운 수요 반영 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> 생애주기별, 소득수준별 주거 선택지 다양화 면적, 형태 등 유형 다양화(고정된 주거유형 탈피) 지역의 빈집 등 활용 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 새로운 주거행태 변화에 따른 시장 확대 지원 주거공간 내 4차산업혁명 등 관련 미래기술 적용 확대 (프롭테크, 스마트 홈, 스마트 팜) 	<ul style="list-style-type: none"> 라이프 스타일, 주거요구를 반영한 주거유형 개발 수요별 주거면적의 확대, 축소 다양성 확보 기능복합공간(업무+주거+휴식) 모델 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 수요맞춤형 임대주택 정책 필요 사회적 가구를 고려한 주거복지 지원
	<ul style="list-style-type: none"> 아파트 중심의 공급정책 편향 신규 공급에 집중, 기존 재고 관리 한계(집수리, 빈집재생) 주거환경의 질 제고 노력 부족 저층주거의 공급과 질적 개선에 대한 노력 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 비아파트 주거 유형, 상품 개발·지원 주거이동성 확대 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 신규 공급 이외의 홈스타일링 및 인테리어 시장 확대·육성 다양한 주거모델 개발을 위한 산업과 시장 육성 	<ul style="list-style-type: none"> 다세대, 다가구주택관련주거환경개선(아파트수준) 주택 및 주거환경의 본질적 기능 강화 친환경성, 에너지 효율 등 성능 제고 미래주거 모델 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모 주택 등 임대주택의 주택유형 다양화 임대주택의 질 제고 베리어 프리 확대
	<ul style="list-style-type: none"> 소유 혹은 임차의 단순화된 점 유형태접근 집을 거주가 아닌 투자로 인식 하게 하는 정책의 불완전성 정권 교체시 마다 정책방향이 전환됨에 따라 일관성 결여 	<ul style="list-style-type: none"> 공급 및 재고 관리 지불가능성 확대 다양한 점유형태(민관협력) 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 주택의 매매 활성화 (규제 개선, 부채조절) 공시지가 현실화 및 조세제도 개편 다거점 주거 수요 반영을 위한 보유세, 임대제도 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 및 서비스 문화·품질 관리 	<ul style="list-style-type: none"> 불분명한 대상의 보편적 복지 보다는 주거권의 보장 거주지내 주거복지 서비스 접근 제고

출처: 연구진 작성

2. 연구의 성과 및 한계

1) 연구의 성과 요약

- 본 연구는 그 간의 양적 충족에 치중했던 주거 관련 정책의 패러다임을 질과 문화의 관점으로 전환하기 위하여 정책 수요를 진단하고 향후 정책 방향 도출을 목적으로 기획

□ 주거문화 관점의 사회, 정책, 거주 인식 분석 틀 설정

- 주거문화는 시대와 사람, 사회와의 관계 속에 형성되며 변화하는 개념으로서 주거의식(사회), 주택의 유형(집), 거주 행태(사람) 기반으로 구성
- 사회적 측면에서는 주택 및 주거관련 시스템, 정책, 통계 등을, 주거환경으로서 물리적 환경 측면에서는은 주택을 기반으로 하는 산업, 시장에 대한 통계와 트렌드를, 거주행태 측면에서는 거주자와 수요자를 중심으로 설문이나 수요 분석

□ 거주여건 변화와 주거문화 트렌드 분석을 통해 주거 관련 이슈 도출

- 2장에서는 메가트렌드로서 거주여건 변화를, 마이크로 트렌드로서 주거문화 트렌드를 문헌과, 통계자료, 뉴스키워드 등을 통해 분석하여 주거 관련 트렌드 및 이슈를 도출
- 저출산, 고령화, 1인가구 증가 등 인구가구 구조의 변화로 각 수요계층들이 원하는 주거형태, 주거공간의 질, 수준 등이 다양화
- 근로시간의 단축, 기후변화, 코로나19확산에 따른 이동최소화로 인해 주택 내 체류시간 및 활동 다양화로 주거내부 구성 변화 및 주거안전성 확보, 녹지공간 확보 등의 주택성능 개선 및 주택의 질 제고 요구 증대

□ 주거 및 주택 관련 정책 현황 및 흐름 분석을 통한 정책 현안 도출

- 3장에서는 최근 10여 년에 걸친 3번의 정부(이명박, 박근혜, 문재인)에서 추진되었던 주거 관련 정책 특성 및 흐름을 분석하고 새로운 윤석열 정부의 국정과제를 고려하여 주거문화 발전을 위한 정책 현안을 도출
- 주거문화 측면에서의 정책적 한계 및 정책 현안으로서 재고주택의 체계적 관리 미흡, 생활여건 변화를 반영한 미래주택 모델 개발의 필요성을 제시

□ 주거문화에 대한 다양한 수요 및 인식 분석

- 주택에 대한 선호, 주거문화에 대한 다양한 인식, 정책과제에 대하여 국민의 다양한 인식을 조사·분석하여 수요를 고려한 주거문화 정책 방향 도출
- 부담가능한 가격대의 주택공급을 통해 다양한 주거 선택의 기회 제공, 주거안정화 측면에서의 주거문화 수준 제고, 주거환경의 질 제고를 통한 주거문화 발전 방향 설정, 수요맞춤형 주택 정책의 필요성 등을 제시

□ 주거문화 발전을 위한 3개 정책 키워드, 4개 분야, 30개 정책 과제 도출

- 주거문화 진단, 정책 현황 분석, 주거 수요 및 주거문화 인식 조사, 전문가 자문 의견 조사를 통해 주거문화 관점의 주요한 정책 이슈를 도출하고, 주거문화 발전을 위한 3대 정책 키워드(다양성, 질, 공공서비스)를 제시
- 주거문화 발전을 위한 3대 정책키워드와 주거문화의 3개 측면(사람, 사회, 주택)의 매트릭스를 기본으로 주택 및 주거환경 관련 분야를 정책을 중심으로 네 가지(주택공급, 주택시장, 주거환경, 주거복지)로 나눔
- 네 가지 분야별로 거주수요 대응, 주택 및 주거환경 개선, 사회체계 및 시스템 측면의 30개의 주거문화 발전을 위한 정책 과제 도출

2) 연구의 한계 및 향후 과제

- 주거문화 관점에서 주택 및 주거 정책이 어떻게 달라져야 하는지에 대한 문제의식으로 다각도 조사·분석을 통해 향후 정책과제를 도출하였으나, 주거문화라는 합의되기 어려운 다소 추상적 개념을 분야별 정책과제로 도출하였기 때문에 과제가 구체적이지 않은 한계가 있음
- 이로 인해 정책과제의 실현을 위한 실천과제 및 단계적 전략을 제시하지 못하였으므로 향후에는 주거문화 관점에서의 정책 추진 상세 로드맵을 제시하여 정책으로 실현 가능성을 제고할 필요
- 또한 이러한 정책들이 거주자의 삶과 수요와 유리되지 않도록, 향후에는 거주자의 계층과 주거유형, 지역여건 등에 따른 주거문제와 수요를 실측과 조사하여 다양한 증거기반의 연구들도 필요

-
- 권혁삼, 정소이, 백혜선, 최은희, 정재진, 김성훈. (2015). 다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초 연구. 국가건축정책위원회.
- 강미나, 박미선, 이재춘, 이길제, 이후빈, 조윤지, 우지윤, 이건우. (2020). 2020년도 주거실태 조사(요약보고서). 국토교통부 용역.
- 관계부처합동. (2015). 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안. 1월 13일 보도자료.
- 관계부처합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵.
- 관계부처합동. (2020). 제3차 국가 기후변화 적응대책(2021-2025).
- 국토교통부. (2010). 1~2인 가구를 위한 소형주택 공급을 대폭 확대. 4월 15일 보도자료.
- 국토교통부. (2015a). 2015년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2015b). 주거기본법 제정안 국회 통과. 5월 9일 보도참고자료.
- 국토교통부. (2016). 2016년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2017). 2017년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2018a). 2018년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2018b). 제2차 장기주거종합계획('13~'22) 수정계획(요약).
- 국토교통부. (2019a). 2019년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2019b). 올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급. 2월 19일 보도자료.
- 국토교통부. (2020a). 2020년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2020b). 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대. 3월 19일 보도자료.
- 국토교통부. (2020c). 주거복지 지난 2년의 성과와 더 나은 미래를 위한 발전 방안 -주거복지 로드맵 2.0-
- 국토교통부. (2021a). 2021년 주거종합계획.
- 국토교통부. (2021b). 공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성. OECD

- 10위권, '2022년에는 200만호 재고 달성 전망. 9월 1일자 보도자료.
국토교통부. (2021c). 최근 4년간 아파트 공급량, 통계 집계 이래 최대치 기록. 대한민국 정책브리핑. 1월 20일 기사. <https://www.korea.kr/news/actuallyView.do?newsId=148882871>(검색일: 2022.7.6.)
- 국회 기획재정위원회. (2017). 역대정부 주택정책의 평가와 시사점.
- 김난도. (2021). 트렌드코리아. 미래의 창.
- 김남욱, 이정환, 조구희, 김상훈. (2020). 한국 기후변화 평가보고서 2020-기후변화 과학적 근거- 기상청.
- 김덕수. (2019). 대우건설, 차세대 52CS로 미세먼지 저감 선도. 한국건설. 5월 9일 기사. <http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=60586>(검색일: 2022.4.5.)
- 김미경. (2016). 청년가구의 주거소비 특성. 주택산업연구원.
- 김서은. (2021). "집도 가구도 구독하자"...건설업계, 공유경제 바람타고 '구독' 열풍, 아이뉴스24. 12월 20일 기사. <https://www.inews24.com/view/1434215>(검색일: 2022.4.3.)
- 김상호, 이화영. (2019). 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성방안. 건축도시공간연구소.
- 김정호. (1999). 21세기 한국의 주거문화. 국토연구원.
- 김지은. (2020). 코로나 이후 주거트렌드. LH SEE:REAL 부동산트렌드 전문가 기고. 8월 24일. <https://seereal.lh.or.kr/main.do#title>(검색일: 2022. 3.20)
- 김지은, 변서경. (2016). 미래주거트렌드 분석. 주택산업연구원.
- 김진욱, 부경은, 최준태, 변영화. (2018). 한반도 100년의 기후변화 보고서. 국립기상과학원.
- 김차경. (2022). 250만 가구 주택공급 로드맵 수립...부동산세제 정상화. 대한민국 정책브리핑. 5월 25일 기사. <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148901931>(검색일: 2022.7.6.)
- 김하나. (2020). 현대건설, 세계 첫 '전자동 세균제거 환기 시스템' 개발. 한국경제. 1월 16일 기사. <https://www.hankyung.com/realestate/article/202001162413e>(검색일: 2022.4.5.)
- 김현아, 이홍일, 이승우, 허윤경, 엄근용, 박철한. (2015). 미래주택산업 발굴 및 육성방안 마련을 위한 연구. 국토해양부.
- 김희정. (2020). "공유공간 장점이 불안으로", 코로나 직격탄 '공유주택'. 머니투데이. 2020.3.14. 기사. https://m.mt.co.kr/renew/view.html?no=2020030912373921188&NG3_T#_eniple(검색일: 2022.4.4.).
- 대한국토·도시계획학회(편). (2022). 도시주택정책의 이해. 도서출판 보성각;서울.
- 성주인, 김영단. (2014). 정주여건변화에 대응한 농촌주거정책 추진 방안. 한국농촌경제연구원.
- 박규용, 오성일, 이승왕, 이현, 김혜현, 배정현, 이인환, 홍성기, 김경훈, 이계승. (2021). 2021 부동산 트렌드. 희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문, 한국갤럽조사연구소.

- 박규용, 오성원, 이승왕, 이현, 김혜현, 배정현, 강영식, 홍성기, 김경훈, 전민형. (2022). 2022 부동산 트렌드. 희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문, 한국갤럽조사연구소.
- 박영숙, 손 함순. (2017). 주거혁명 2030. 교보문고.
- 박진경, 김도형. (2020). 인구감소대응 지방자치단체 청년유입 및 정착정책 추진 방안. 한국지방행정연구원.
- 박천규, 이수옥, 김지혜, 노민지, 이운상, 황관석, 강성우, 오아연, 최진, 변나향, 유승동, 이수진. (2019). 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II). 국토연구원.
- 박철수. (2013). 「아파트-공적 냉소와 사적 정열이 지배하는 사회」. 도서출판 마티:서울.
- 백혜선, 임서환, 서수정, 임유경, 진태승, 이선희. (2009). 공공주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구. 토지주택연구원:대전.
- 성은영. (2022). 다시 생각하는 우리의 주거문화: 어떤 집에 살고 싶습니다?. 건축과 도시공간, Vol.46 Summer 2022. 건축공간연구원.
- 신수정. (2021). “하숙→기숙사 지나 ‘공유 주거’…“새 라이프스타일 원해”, 이데일리. 10월 3일 기사. <https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01377606629209312&mediaCodeNo=257>(검색일: 2022.4.4.)
- 송민경. (2020). 최저주거기준의 내용과 개선 과제. 이슈와 논점. 1783.
- 염철호, 손은신, 진태승. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원.
- 염철호, 하지영. (2011). 주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구. 건축도시공간연구소.
- 유영식. (2021). 올해의 아파트 3대 키워드 ‘코로나’, ‘슬세권’, ‘발망치’, 머니투데이. 11월 15일 기사. <https://realestate.daum.net/news/detail/all/20211115110529980>(검색일: 22.4.4.)
- 윤정중, 최상희, 김태균, 박종배, 양동석, 송태호, 권오준. (2018). 4차 산업혁명 시대의 도시·주거변화와 LH의 역할 및 과제. 토지주택연구원.
- 이경옥. (2021). 코로나가 바꾼 주거트렌드…‘주거 패적성’ 선호도 높아. 국토일보. 11월 17일 기사. <https://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=243999>(검색일: 2022.4.5.)
- 이도윤, 권오정, 김진영. (2022). 포스트 코로나 시대의 주거기능 변화와 공간선호. Journal of the Korean Housing Association, 33(2), 43-53.
- 이문용, 한상복, 김광영. (2011). 문화인류학, 서울대학교출판문화원
- 이수옥, 박천규, 김성일, 김지혜, 노민지, 이태리, 전성제, 강성우, 최진, 황관석, 한국리서치. (2018). 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구. 국토연구원.
- 이수옥, 이형찬, 변세일, 김태환, 황관석, 정의철, 이경애, 노민지. (2015). 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구. 국토연구원.

- 이재춘, 이길제, 조윤지, 강미나, 서원석, 김정인, 송경호. (2020). 인구·가구구조 및 주거특성의 변화 전망과 주거정책 패러다임 재정립 방향. 국토연구원.
- 이종규. (2020). <한국의 주택정책> (5)역대 정부의 주택정책(II):MB·박근혜 정부. 11월 29일 칼럼. 국가미래연구원 ifsPOST. https://www.ifs.or.kr/bbs/board.php?bo_table=News&wr_id=3202(검색일: 2022.7.4.)
- 이진희. (2017). 청년 주거난 해법 '세어하우스'... '주거공유' 바람 확산. 아시아타임즈. 4월 3일 기사. <https://www.asiatime.co.kr/147874?1=1>(검색일: 22.4.5.).
- 임나래. (2021). [2022년 달라지는 문화예술-①건축편] 코로나 팬데믹으로 인한 주거 공간의 변화. 예술과 함께 문화뉴스. 12월 28일 기사. <https://www.mhns.co.kr/news/articleView.html?idxno=518874>(검색일: 2022.4.3.)
- 임지영. (2021). 집, 어디까지 체험해봤니? 카페부터 피트니스까지, 레이어드 홈, KDI 경제정보센터 정책정보지 「나라경제」, 3월호, 68-69.
- 장희순, 김성진. (2020). 부동산용어사전. 부연사.
- 정호성, 강성원, 문외솔, 박준, 손민중, 이찬영, 이은미, 이민훈, 박변순. (2010). 베이비붐 세대 은퇴의 파급효과와 대응방안. 삼성경제연구소.
- 주거기본법. 법률 제18561호. 제3조, 제5조.
- 조현승. (2018). 우리나라 고령층의 특징과 소비구조 변화. 월간 KEIT 산업경제, 2018년 2월호, 34-43.
- 조현승, 고대영, 이동희, 황원식. (2015). 베이비붐 세대의 은퇴로 인한 소비구조 변화와 고령 친화산업 활성화. 산업연구원.
- 진희선. (2021). 서울시 부시장이 말하는 대한민국 부동산 트렌드. 도서출판 행복에너지:서울.
- 천현숙. (2001). 아파트 주거문화의 진단과 대책. 국토연구원.
- 최훈. (2022). 일하는 방식의 새로운 표준으로 정착 중인 재택근무. 이슈&진단(490). 경기연구원.
- 통계청. (2019). 일가정 양립지표. 12월 18일 보도자료
- 통계청. (2020). 최근 20년간 수도권 인구이동과 향후 인구전망. 6월 29일 보도자료
- Kamalipour, H., Zaroudi, M. (2014). Sociocultural Context and Vernacular Housing Morphology: A Case Study. Current Urban Studies, 2, 220-232.
- Rapoport, A. (2013). 주택의 형태와 문화. (송보영, 최형식 역). 서울:태림문화사. (원저 House Form and Culture 1969년)
- Rapoport, A. (2000). Theory, Culture and Housing, Housing. Theory and Society, 17(4), 145-165.

[웹사이트]

- 국가지표체계. (2021). 1인당 주거면적. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4257>(검색일: 2022.4.1.)
- 국가지표체계. (2022). 가구원수. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=42>

29(검색일: 2022.7.4.)

국가지표체계. (2022). 독거노인비율, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4233>(검색일: 2022.7.4.)

국가지표체계. (2022). 인구성장률, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4227>(검색일: 2022.7.4.)

국가지표체계. (2022). 조혼인율, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=4230>(검색일: 2022.7.4.)

국가통계포털. (2021). 가구주의 연령/가구유형별 추계가구-전국, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0502&conn_path=I2(검색일: 2022.4.1.)

국가통계포털. (2021). 성 및 연령별 추계인구(1세별, 5세별) / 전국, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA001&conn_path=I3(검색일: 2022.7.18.)

국가통계포털. (2021). 주요 인구지표(성비, 인구성장률, 인구구조, 부양비 등) / 전국, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=I2(검색일: 2022.4.1.)

국가통계포털. (2022). 주택총조사, https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?parentId=I1.1&vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01(검색일: 2022.4.5.)

국가통계포털. (2022). 교육정도별 경제활동인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1DA7003S&conn_path=I3(검색일: 2022.7.18)

국가통계포털. (2022). 산업/규모별 임금 및 근로시간, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=118&tblId=DT_118N_MON051&conn_path=I2(검색일: 2022.7.18.)

국가통계포털. (2022). 연도별 가로주택정비사업현황, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6190&conn_path=I2(검색일: 2022.7.13.)

국가통계포털. (2022). 연도별 재개발사업현황, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6190&conn_path=I2(검색일: 2022.7.13.)

국립국어원 표준국어대사전, <https://stdict.korean.go.kr/search/searchResult.do>(검색일: 2022.4.5.)

네이버 지식백과. 부동산 용어사전. 주거문화 [住居文化], <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=6412037&cid=42094&categoryId=42094>(검색일: 2022.3.22.)

대한민국 정책브리핑 정책DB 홈페이지(전문자료-부동산정책), <https://www.korea.kr/special/policyCurationView.do?newsId=148865571>(검색일: 2022.7.4.)

빅카인즈 홈페이지, <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/search.do>(검색일: 2022.4.18.)

사회주택협회 홈페이지, <http://www.socialhousing.kr/dashboard>(검색일: 2022.7.11.)

아이부키(안암생활) 홈페이지, <https://www.ibooke.kr/>

유현준 건축사사무소 홈페이지, <https://m.hyunjoonyoo.com/product/afer-hangang/69/category/24/display/1/>(검색일: 22.3.20)

정부업무평가포털 홈페이지 110대 국정과제, https://www.evaluation.go.kr/web/page.do?menu_id=143(검색일: 2022.7.15.)

한눈에 보는 한국의 미디어 2021. <http://hannun.or.kr/2021/4-4/>(검색일: 2022.4.3.)

e-나라지표. (2021). 합계출산율. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1428(검색일: 2022.7.4.)

e-나라지표. (2022). 가족의 형태별 분포. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1576¶m=010(검색일: 2022.7.4.)

e-나라지표. (2022). 유형별재고주택현황. https://www.index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxSearch.do?idx_cd=1242&stts_cd=124201&freq=Y(검색일: 2022.3.20.)

e-나라지표. (2022). 자가점유비율. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1239¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

e-나라지표. (2022). 주택건설인가실적. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1229¶m=010(검색일: 2022.7.4.)

e-나라지표. (2022). 주택건설인가실적. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1229¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

e-나라지표. (2022). 주택보급률. https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1227¶m=011(검색일: 2022.7.4.)

KCC Color&Design Centre. (2021). 2021 인테리어 트렌드_1 LAYERED. <https://kcccolorndesign.com/entry/2021-%EC%9D%B8%ED%85%8C%EB%A6%AC%EC%96%B4-%ED%8A%B8%EB%A0%8C%EB%93%9C-1-LAYERED-SPACE?category=613629>(검색일: 2022.3.30.).

Policy and Research Issues on Housing Culture

SUMMARY

Seong, Eunyoung
Byun, Eunjoo
Park, Yuna

With people spending more time at home during the pandemic as well as growing concerns over great volatility and uncertainty in housing prices, people have come to value their homes more than before and in different ways. Housing now involves an aspect of the culture where people exhibit different needs for houses and use their living spaces in a variety of ways. This is an irrevocable trend of the times.

Everyone wants a home and residential environment that is both high quality and affordable. But with limited choice in location, size, shape, etc., it is difficult to even consider second-best places or comparative advantages. Concentration of demand is inevitable. As everyone is looking and competing for the same thing, housing is always in short supply. Such shortages cannot be resolved simply by providing more housing, and instead call for more active policymaking and implementation that look at the shortages from the perspective of residence, not real estate; set the goal as improving the quality of residence for the public; and building a large number of quality and pleasant homes that satisfy a variety of needs. Namely, the direction of housing and residence policy should be toward meeting different needs and improving quality as a way to advance the residential conditions.

If the government focuses policy only on quantity of housing, it will continue to see failure as such policy does not match recent demands. Housing policy should focus on the value of a residence as a place to live rather than on the value of a residence as profitable real estate; provide greater choice for meeting different needs, and greater affordability; and consider the types of households and the demands of residents to

ensure the residential environment is never poor, regardless of the type of housing. If such policy is to properly reflect these various demands, it must be built on evidence-based research and surveys on housing issues by type of resident, type of housing, regional conditions, etc. and the related demands.

Keywords :

Housing Culture, Policy Issues, Demands of Residents

1. 대국민 인식조사 설문지
2. 전문가 의견조사 설문지
3. 정부별 주거정책 목록 및 주요내용

1. 대국민 인식조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.	ID	-	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div> </div>
--	----	---	--

주거문화에 대한 대국민 인식조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 국무총리실 산하 건축도시분야 국책연구기관입니다.

본 조사는 주거문화에 대한 국민의 인식과 사회적 요구를 파악하기 위해 실시하고 있습니다.

본 설문지의 응답 내용은 통계 처리되며, 연구목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다. 작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 소중한 기초 자료가 될 수 있도록 협조를 부탁드립니다. 설문지는 익명으로 처리되며 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다.

2022년 6월
건축공간연구원

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

· 담당자 : 성은영 연구위원(044-417-9651) / 박유나 연구원(044-417-9833) / 변은주 연구원(044-417-9644)

· 주 소 : 세종특별자치시 가름로 143, KT&G 세종타워B 건축공간연구원

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 현재 살고 계신 지역은 어디입니까? [시/도 지도 선택]

- | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 | ⑥ 대전 |
| ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 | ⑰ 세종 | |

SQ1-1. (SQ1) 어느 지역에 거주하고 계십니까? [시/군/구 지도 선택]

SQ2. 성별은 무엇입니까?

- ① 남성 ② 여성

SQ3. 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도:)

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상

A. 현 거주하는 주택 현황

A1. 현재 거주하고 계신 주택 유형은 다음 중 무엇입니까?

- ① 일반 단독주택 ② 다세대주택/연립주택 ③ 일반 아파트
 ④ 오피스텔 ⑤ 타운하우스 ⑥ 주상복합 아파트
 ⑦ 한옥 ⑧ 기타(_____)

A2. 현재 거주하고 계신 주택의 점유형태는 무엇입니까?

- ▶ 사글세 : 6개월 또는 1년 등 일정한 기간의 월세를 한꺼번에 내고, 매월 일정액의 집세를 감하는 경우
 ▶ 무 상 : 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 살고 있는 경우, 가구주나 가구원이 소유한 집이 아니고, 다른 가구를 이루고 있는 부모, 형제, 친지 등이 소유한 주택에서 임차료나 세 없이 살고 있는 경우

- ① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세
 ④ 보증금 없는 월세, 사글세 ⑤ 무상임차 ⑥ 기타(_____)

A3. 현재 거주하고 계신 주택의 내부공간은 어떻게 구성되어 있습니까?

(※ 원룸형은 방, 거실, 부엌이 벽체 등으로 구분되지 않고 한 공간에 모두 배치된 경우입니다.)

- ① 원룸형 → A4로 ② 원룸형 아님 → A3-1로

A3-1. 그렇다면, 거실과 주방을 제외한 방의 개수는 모두 몇 개입니까? ▶ _____ 개

A4. 현재 거주하고 계신 주택의 실제 사용(전용)면적은 어떻게 됩니까? 단독주택에 거주하신다면, 마당을 제외한 건물의 크기로 응답해 주시면 됩니다

(※ 면적은 “㎡ 또는 평” 중 계산하기 편한 단위로 응답하여 주십시오.)

※ 전용면적이란?

- ▶ 실제로 가구가 사용하는 면적으로 공동주택의 경우는 분양면적에서 공용면적을 뺀 면적
 (전용면적 = 분양면적 - 공용면적)
 ▶ 일반적으로 25평형(분양면적 82㎡) 아파트의 전용면적은 59㎡, 34평형(분양면적 112㎡) 아파트의 전용면적은 84㎡, 39평형(분양면적 128㎡) 아파트의 전용면적은 102㎡ 정도임.

▶ _____㎡ 또는 _____평

A5. 현재 거주하고 계신 주택이 있는 곳은 다음 중 어떤 지역에 가깝습니까?

- | | | | |
|----------|------------|------------|----------|
| ① 중심업무지역 | ② 신도시 주거지역 | ③ 구도심 주거지역 | ④ 농어촌 지역 |
|----------|------------|------------|----------|

A6. 현재 거주하고 계신 주택을 선택하신 이유는 무엇입니까? 가장 중요하게 고려하신 이유를 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 입지(교통, 환경, 시설 등)가 좋아서 ② 부담 가능한 가격이라서
 ③ 주택 디자인(외관, 평면)이 마음에 들어서 ④ 주택의 면적이 적당해서
 ⑤ 주택에 갖춰진 시설이나 설비가 좋아서 ⑥ 기타(_____)

A7. 현재 살고 계신 주택에서는 얼마나 거주하셨습니다까?

- ① 1년 미만 ② 1~3년 미만 ③ 3년~5년 미만
④ 5년~10년 미만 ④ 10년~15년 미만 ⑤ 15년~20년 미만 ⑥ 20년 이상

A8. 주중에 집에서 수면시간을 제외하고 활동하는 시간은 얼마나 되십니까?

- ① 3시간 미만 ② 3~5시간 미만 ③ 5~10시간 미만
④ 10~15시간 미만 ⑤ 15시간 이상

A9. 주중에 집에서 머무는 동안 수면을 제외하고 어떤 활동을 주로 하십니까? 가장 활동 시간이 긴 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 가족과 생활 ② 휴식 ③ 운동 ④ 미디어 시청
⑤ 청소 ⑥ 일 ⑦ 원예, 독서 등 취미 활동 ⑧ 기타(____)

A10. 현재 거주하고 계신 주택에 얼마나 만족하십니까?

매우 불만족	다소 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤

B. 주거문화 1 - 선호하는 주택

다음의 질문을 통해 귀하께서 선호하시는 주택의 조건을 알아보고자 합니다.

질문에 응답을 하실 때, 귀하의 현재나 미래의 경제적 여건과 관계없이 '나는 이런 곳에서 살아보고 싶다'고 생각하고 계셨던 주택의 조건을 선택해 주시면 됩니다.

B1. (가격을 제외한) 주택을 선택하는 여러 조건 중 어떤 것을 중요하게 생각하십니까? 중요하게 생각하는 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(____), 2순위(____), 3순위(____) [1순위 필수]

- ① 위치 ② 주변 편의시설 ③ 주거밀도
④ 주택 유형 ⑤ 주택의 크기(면적) ⑥ 주택 노후도
⑦ 주택에 적용된 시설·설비 ⑧ 주택의 디자인 ⑨ 기타(____)

B2. 귀하께서는 다음 중 어느 지역에 거주하시는 것을 선호하십니까?

① 중심업무지역	② 신도시 주거지역	③ 구도심 주거지역	④ 농어촌 지역
----------	------------	------------	----------

B3. 선호하시는 주택 인근 500m 이내에 반드시 있어야 한다고 생각하시는 편의시설은 무엇입니까?

가장 필요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 의료시설 ② 생활편의시설(편의점, 슈퍼) ③ 교육시설
④ 공원시설 ⑤ 문화/여가시설 ⑥ 금융시설
⑦ 생활지원시설(복지시설, 주민센터 등) ⑧ 외식시설(음식점, 카페 등)
⑨ 기타(____)

B4. 귀하께서 선호하시는 주거밀도는 어느 정도입니까?

① 단독	② 저밀	③ 중저밀	④ 고밀
------	------	-------	------

B5. 어떤 유형의 주택을 선호하십니까?

- ① 일반 단독주택 ② 다세대주택/연립주택 ③ 일반 아파트
 ④ 오피스텔 ⑤ 타운하우스 ⑥ 주상복합 아파트
 ⑦ 한옥 ⑧ 기타()

B6. 선호하는 주택의 사용(전용)면적은 어느 정도입니까?

- ① 10평 미만 ② 10-20평대 미만 ③ 20평-30평대 미만
 ④ 30평-40평대 미만 ⑤ 40평-50평대 미만 ⑥ 50평 이상

B7. 주택의 신축과 구축 중 어떤 집을 어느 정도 더 선호하십니까?

- ① 준공 후 6개월 이내 신축 ② 2년 이내 거주한 적 없는 신축
 ③ 10년 이내의 구축 ④ 20년 이내의 구축
 ⑤ 30년 이상 된 구축

B8. 어떠한 기능이 특화된 주택에 살기를 원하십니까? (보기 로테이션)

- ① 에너지 절감(태양광 등 신재생에너지 발전 시스템 및 에너지 고효율 설비 적용)
 ② 건강 기능 강화(친환경 건축자재, 환기, 헬스케어 시스템 등 적용)
 ③ 스마트 제어 기능 강화(조명, 가스 제어, 음성인식 등 스마트 홈 시스템 적용)
 ④ 조정 및 녹지 확대(자연 및 인공 경관, 녹지 등 휴식공간 강화)
 ⑤ 취향 특화(반려동물, 취미 등 지원, 커뮤니티 강화)
 ⑥ 기본적인 기능 강화(하자없이 설비·보안 내구성 강화 등)
 ⑦ 기타()

지금까지 응답해 주신 내용을 종합하면, 귀하께서 살기 원하는 주택은 다음과 같습니다.

▶ 내가 살고 싶은 주택은 (B2. 응답)에 위치한 (B4. 응답)의 (B6. 응답), (B7. 응답), (B5. 응답)이다.
 이 주택은 (B8. 응답)형 주택이고, 주변에는 (B3. 응답)이 있어야 한다.

B9. 그렇다면, 귀하께서 살기 원하는 주택의 가격은 어느 정도가 적당하다고 보십니까?

▶ () 억원

B10. 귀하의 향후 여건을 감안하여, 귀하께서 살기 원하는 주택에 현실적으로 이주가 가능하십니까?

가능하다	가능할 것 같다	어려울 것 같다	불가능하다
①	②	③	④
→ B10-1로		→ B10-2로	

B10-1. 그렇다면, 선호 주택에 거주하는 데 얼마나 소요될 것이라 예상하십니까?

- ① 5년 이내 ② 5-10년 이내 ③ 10-20년 이내 ④ 20년 이상
 → 응답 후 C1로

B10-2. 귀하께서 선호하신 주택으로 이주하기 어렵다고 판단하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 비용(부담가능한 범위가 아니다)
 ② 위치(자신 및 가구 구성원의 통근·통학지와 거리가 있다)
 ③ 편의(라이프스타일에 적합하지 않다)

B10-2. 귀하께서 선호하신 주택으로 이주하기 어렵다고 판단하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 비용(부담가능한 범위가 아니다)
- ② 위치(자신 및 가구 구성원의 통근·통학지와 거리가 있다)
- ③ 편의(라이프스타일에 적합하지 않다)
- ④ 기타(_____)

C. 주거문화 2 - 다양한 인식

C1. 귀하는 가족과 함께 거주할 주택을 직접 짓고 싶으십니까?

(※ 본인이 직접 공사를 하거나 업체에 시공 의뢰를 하는 것까지 모두 포함합니다)

매우 그렇다	대체로 그렇다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④
→ C1-1로		→ C1-2로	

C1-1. 주택을 직접 짓고 싶은 이유가 무엇입니까?

- ① 기존 주택들의 평면 및 디자인에 불만족
- ② 기존 주택들의 시설·설비 및 성능에 불만족
- ③ 나만의 개성있는 주택을 짓고 싶어서
- ④ 비용 절감을 위해서
- ⑤ 기타(_____)

→ 응답 후 C2로

C1-2. 주택을 직접 짓고 싶지 않은 가장 큰 이유가 무엇입니까?

- ① 기존 주택들의 평면 및 디자인에 만족
- ② 기존 주택들의 시설·설비 및 성능에 만족
- ③ 대형 설계사 및 건설사의 주택에 만족
- ④ 비용 절감을 위해서
- ⑤ 직접 설계 및 시공하는 과정에 대한 어려움
- ⑥ 기타(_____)

C2. 주택은 반드시 소유해야 한다고 생각하십니까?

매우 그렇다	어느 정도 그렇다	별로 그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④
→ C2-1로		→ C2-2로	

C2-1. 주택을 소유해야 한다고 생각하시는 가장 큰 이유가 무엇입니까?

- ① 거주 기간이나 임차비용 등을 고민하지 않아도 돼서
- ② 자산증식을 위해서
- ③ 한 곳에서 오래 살고 싶어서
- ④ 원하는 대로 집을 고치거나 꾸밀 수 있어서
- ⑤ 기타(_____)

→ 응답 후 C3으로

C2-2. 주택을 소유하지 않아도 된다고 생각하시는 가장 큰 이유가 무엇입니까?

- ① (무리하게 주택을 구매하는 것 보다) 현재 생활의 여유가 더 중요하므로
- ② 주택을 자산증식의 수단으로 생각하지 않기 때문에
- ③ 가구 구성원의 여건이 변화할 수 있으므로
- ④ 주거선택의 폭이 좁아져서
- ⑤ 내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로
- ⑥ 기타(_____)

※ 공유주택(共有住宅)이란?

- ▶ 거주자들이 **모임, 식사, 세탁** 등을 하는 **공간 및 시설을 함께 사용하며 거주하는 주택을 의미**합니다. 1970년대 덴마크에서 시작되었지만 최근 1인 가구 증가, 고령사회 도래, 도시의 주택가격 상승, 청년층의 주거문제 등 사회 배경에 의해 국내에서도 활성화되고 있습니다.
- ▶ 공유주택은 셰어하우스형과 코하우징형으로 구분되는데, **셰어하우스형은 비혈연 가구가 하나의 주택에서 거실, 주방 등 어느 하나 이상의 공간을 공유하는 다수 거주방식**입니다. 코하우징형은 개별 단위주택의 거실·부엌의 **공적 공간을 축소하는 대신 여러 가구가 사용하는 공유공간을 넓게 확보해서 이 공간을 매개로 생활을 공유**합니다.

C3. 귀하께서는 이러한 공유주택(셰어하우스)에 대하여 들어보거나 알고 계십니까?

- ① 잘 알고 있다 ② 들어본 적은 있으나 자세히는 모른다 ③ 전혀 모른다

C4. 귀하께서는 다음 소개된 사례와 같은 공유주택에 거주할 의향이 있으십니까?

※ 공유주택(청운광산)

- ▶ 공유주택은 한 집에서 비혈연관계 사람들과 거실, 욕실, 세탁실 등을 공유하며 사는 주택
- ▶ 5층 규모의 주택으로 11개의 개인실과 공유공간(세탁실, 주방 등)이 조성되어 있는 공유주택
- ▶ 1인 1실을 보장하며, 공유주택 속에서 개인의 사적 공간 확보 가능
- ▶ 주변 시세의 80%로 임대료가 책정되며, 입주자격은 가구당 월평균소득의 70%이하

내용 출처 : 건축공간연구원 비공개 내부 세미나자료에서 발췌

- ① 거주해보고 싶다 → C4-1로 ② 거주하고 싶지 않다 → C4-2로

C4-1. 거주해보고 싶은 가장 이유는 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 비용 부담이 적을 것 같아서(주거비 절약)
 ② 생활 편의시설이 잘 갖춰져서
 ③ 안전할 것 같아서
 ④ 함께 사는 생활방식이 좋아서
 ⑤ 새로운 생활과 경험이 기대돼서
 ⑥ 기타(_____)

→ 응답 후 C5로

C4-2. 거주하고 싶지 않은 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 비용절약이 되지 않을 것 같아서
 ② 공용공간 공유가 싫어서
 ③ 운영관리체계(생활규약)이 맘에 들지 않아서
 ④ 사생활이 침해될 것 같아서
 ⑤ 새로운 생활방식에 거부감이 들어서
 ⑥ 기타(_____)

※ 협동조합주택이란?

▶ **협동조합이 주체가 되어 건설·소유하는 공동체 주택**으로, 조합원의 합의에 따라 토지 및 건축물의 건축, 소유, 생활방식을 다양하게 설정 가능합니다. 일반적으로 소유권은 토지 및 건축물을 구분소유하거나 조합이 소유권을 갖고 조합원 개인은 임차하는 임대주택으로 거주도 가능합니다.

▶ 협동조합주택 사례 (제주 오시리기름주택)

- 자가 소유형 협동조합주택으로 협동조합 주택이 건설된 후 조합원이 구분 소유 하는 형태의 주택
- 공동주차장, 커뮤니티공간(공동주방, 식당, 공동서재)이 단지에 구축되어 있고, 내부를 가로지르는 길을 중심으로 주택이 배치되도록 구성
- 주택별 평면은 개인의 의견이 반영되어 모두 다르게 구성되어 있으며, 1층은 거실공간 2층은 사적공간으로 구분



출처 : space 홈페이지. https://vrnspace.com/project/project_view.html?base_seq=NTg5(검색일: 22.06.20)

C5. 협동조합 주택에 거주할 의향이 있으십니까?

- ① 거주해보고 싶다 → C5-1로 ② 거주하고 싶지 않다 → C5-2로

C5-1. 거주해보고 싶은 가장 큰 이유는 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

- ① 주거비 부담이 줄어들 것 같아서
 ② 가격 대비 주거환경이 좋아서
 ③ 복잡한 건축·소유 등의 문제를 함께 해결할 수 있어서
 ④ 새로운 개념의 주택에 살아보고 싶어서
 ⑤ 공동 욕아, 공유 부엌 등 새로운 공동체 생활방식을 시도해 보고 싶어서
 ⑥ 기타() → 응답 후 C6으로

C5-2. 거주하고 싶지 않은 이유는 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

- ① 주거비가 현재보다 부담될 것 같아서
 ② 가격 대비 주거환경이 좋지 않아서
 ③ 공동 건축·소유·생활하는 과정에서 갈등이 우려되어서
 ④ 새로운 개념의 주택이 낯설어서
 ⑤ 프라이버시가 침해될 것 같아서
 ⑥ 기타()

C6. 귀하에게 있어 '집'은 어떤 의미입니까? 귀하의 생각과 가장 가까운 보기를 선택하여 주십시오.

적합한 보기가 없다면 기타란에 생각하신 의미를 기입하여 주십시오.

▶ 나에게 있어 집은 () 이다.

- ① 안식처 ② 피난처 ③ 가족과 교류공간
 ④ 투자 대상 ⑤ 단순 건물 ⑥ 기타()

C7. 귀하께서 생각하시는 집의 중요한 기능(역할)은 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(), 2순위()

- ① 여가활동 기능 ② 사회적 공유기능(이웃, 지인과의 소통공간)
 ③ 업무활동 기능 ④ 보호기능(자연재해, 범죄 등 외부의 위협으로부터의 보호)
 ⑤ 경제적 투자 기능 ⑥ 휴식기능 ⑦ 기타()

C8. 귀하께서 생각하시는 한국의 대표적 주거문화는 어떤 것입니까?

귀하의 생각과 가장 가까운 주택의 유형을 선택하여 주십시오. 적합한 보기가 없다면 기타란에 구체적으로 기입하여 주십시오.

구분	사람들이 거주하는 대표적인 주택 유형		
1) 주택유형	① 일반 단독주택 ④ 오피스텔 ⑦ 한옥	② 다세대주택/연립주택 ⑤ 타운하우스 ⑧ 기타()	③ 일반 아파트 ⑥ 주상복합 아파트
2) 가구원 수	① 1인 ④ 4인	② 2인 ⑤ 5인	③ 3인 ⑥ 6인 이상
3) 면적	① 10평 미만 ④ 30평~40평 미만	② 10~20평대 미만 ⑤ 40평~50평 미만	③ 20평~30평 미만 ⑥ 50평 이상
4) 점유형태	① 자가 ④ 보증금 없는 월세, 사글세	② 전세 ⑤ 무상임차	③ 보증금 있는 월세
5) 활동	① 가족과 교류 ⑤ 청소 ⑧ 식사	② 휴식 ⑥ 일/ 업무 ⑨ 기타()	③ 운동 ④ 미디어 시청 ⑦ 원예, 독서 등 취미 활동

(C8. 선택 내용을 실시간 반영하여 응답자에게 제시)

※ 한국의 대표적인 주거문화는...

▶ 우리나라 사람들은 일반적으로 (3) 면적), (1) 주택유형)에 (4) 점유형태) 형태로 (2) 가구원 수)이 거주하며, 집에서 머무르는 동안 주로 (5) 활동)를(을) 한다.

C9. 우리나라의 주거문화는 세계 선진국(북유럽, 북미 등)과 비교하여 어느 정도 수준이라고 생각하십니까?

매우 낮다	낮은 편이다	동등(비슷)하다	높은 편이다	매우 높다
①	②	③	④	⑤
→ C9-1로		→ C10으로	→ C9-2로	

C9-1. 우리나라의 주거문화 수준이 상대적으로 낮다고 생각하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 주택유형이나 형태가 다양하지 못하다
- ② 주택 소유율이 낮다
- ③ 시설·설비 및 성능이 좋지 못하다
- ④ 주택의 내외부 디자인 수준이 낮다
- ⑤ 주택에서 할 수 있는 활동이 제한적이다
- ⑥ 주민(커뮤니티)들의 의식수준이 낮다
- ⑦ 미래 수요 및 기술에 대해 대응하지 못하고 있다
- ⑧ 기타()

C9-2. 우리나라의 주거문화 수준이 상대적으로 높다고 생각하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 주택유형이나 형태가 선진적이다
- ② 주택 점유 형태가 다양하다
- ③ 시설·설비 및 성능이 좋다
- ④ 주택의 내외부 디자인 수준이 높다
- ⑤ 주택에서 할 수 있는 활동이 다양하다
- ⑥ 주민(커뮤니티)들의 의식수준이 높다
- ⑦ 미래 수요 및 기술을 잘 대응하고 있다
- ⑧ 기타()

C10. 우리나라의 주거문화 수준을 지속적으로 높이기 위한 바람직한 정책 방향은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 주택유형이나 형태가 다양화
- ② 주택 소유율 제고
- ③ 시설·설비 및 성능 강화
- ④ 주택의 내외부 디자인 수준 제고
- ⑤ 주택내 활동 지원을 위한 공간 다양화
- ⑥ 주민(커뮤니티)들의 의식수준 제고
- ⑦ 미래 수요 및 기술 대응
- ⑧ 기타()

D. 기타 : 정책 과제

D1. 최근 정부의 주택 및 주거지원 정책에 대하여 어느 정도 만족하십니까?

매우 불만족	다소 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤

D2. 향후 정부가 주택 및 주거지원 정책 마련 시, 배려해야 할 대상은 누구라고 생각하십니까?

가장 배려가 필요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

- ① 청년가구 ② 신혼부부 ③ 고령·장애인가구 ④ 영유아·아동양육가구
⑤ 일반 서민 ⑥ 기타()

D3. 향후 정부가 주택 및 주거지원 정책 마련시 더욱 중점해야 할 부분은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 사회적 약자를 위한 주거복지와 지원 ② 주택의 물리적 환경 수준 제고
③ 주택의 양적 공급 확대 ④ 다양한 주거 수요계층에 맞는 맞춤형 정책 추진
⑤ 기타()

DQ. 응답자 특성

DQ1. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까? 가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외하여 주십시오. ▶ 본인 포함 총 _____명 → 1인 가구는 DQ2로

DQ1-1. 귀댁의 가구 구성은 어떻게 되십니까?

- ① 배우자와 함께 거주 ② 자녀와 함께 거주 ③ 부모님과 함께 거주
④ 부모님, 자녀와 함께 거주 ④ 혈연관계(친척, 형제 등)로 구성 ⑤ 비혈연관계로 구성
⑦ 비혈연+혈연관계로 구성 ⑧ 기타()

DQ2. 실례지만, 귀하를 포함한 가족 전체의 월평균 소득은 얼마나 되십니까?

- ① 100만원 미만 ② 100~200만원 미만 ③ 200~300만원 미만
④ 300~400만원 미만 ⑤ 400~500만원 미만 ⑥ 500~600만원 미만
⑦ 600~700만원 미만 ⑧ 700~800만원 미만 ⑨ 800만원 이상

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

2. 전문가 의견조사 설문지

주거문화 진단 및 정책과제 도출을 위한 전문가 의견 조사

2022.07.11.(월) 건축공간연구원

안녕하세요.

우리나라 주택 재고 중 63%를 차지하는 아파트. 아파트는 대한민국의 산업 및 경제와 함께 성장해왔고 전후 주택의 절대적 부족 문제는 정책적으로 장려된 아파트 공급 확대 전략을 통해 양적으로 해소되었습니다. 그 동안 우리의 집과 이웃이 이루는 동네 풍경은 아파트가 주인공이 되었고 집의 가치가 아파트 가격으로 치환되었습니다. 하지만 부동산 시장 가격과 내가 생각하는 집의 가치는 다르기에 일부 사람들은 여전히 정원이 있는 단독주택, 교외의 전원주택, 친지들과의 다세대주택 등 고층고밀의 아파트 외 다른 집에서 다양한 삶을 꿈꾸고 있습니다. 특히, 기후변화, COVID-19 등으로 집에 있는 시간이 길어지고 개인의 삶과 행복이 중요한 가치로 자리잡으면서 우리의 삶에서 집이 더욱 중요해지고 있는 시점에서 이제 우리도 집을 '부동산', '가격' 이 아니라 '거주자'와 '삶'의 가치측면에서 주거문화로 바라볼 때입니다. 이에 우리나라 주거문화의 현주소를 짚어보고 다양한 삶에 대한 요구와 이를 담을 다양한 주거 및 발전적 주거문화 형성을 위한 정책과제와 aurì의 역할을 모색하고자 합니다. 바쁘시더라도 우리나라 주거문화에 대한 평소 생각을 가감없이 적어주시면 연구에 매우 큰 보탬이 되겠습니다. 감사합니다.

2022년 07월

건축공간연구원 주거문화연구단 성은영 단장(044-417-9651), 변은주(9644), 박유나(9833)

- (목적) 우리나라 주거문화에 대한 문제와 현황 인식, 주거문화 발전을 위한 정책과제 및 건축공간연구원의 연구분야 도출
- (방법) 서면(이메일 회신, 일정 협의 후 온라인 회의)
- (일정) 2022년 7월 8일(금) ~ 7월 15일(목)

※ 2022년 1월, 건축공간연구원은 건축·도시공간의 복지·혁신·문화 선도를 위한 지속 가능한 살터 조성 및 공간복지관련 연구를 수행하기 위해 주거문화연구단을 신설하고 ① 주택의 성능 및 디자인 품질 제고, ② 거주자의 수요 진단 및 발전적 주거문화 확산, ③ 주거환경의 질 향상을 위한 공간복지 및 공공서비스 개선 등과 관련한 연구를 진행하고 있습니다.

I. 연구의 개요

1. 연구 제목 : 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책 과제

2. 연구의 배경 및 목적

- **(아파트 중심의 시장과 정책 편향)** 급속한 경제성장과 도시화로 인한 주택 부족 문제를 해결하고자 생산효율이 높은 아파트 공급에 정책과 제도에 주력, 주택 유형의 획일화¹⁾
- **(일련의 부동산 정책과 주택가격 상승에 따른 주거 불안정성 심화)** 문재인 정부는 주택가격 안정화를 위한 공공성 강화에 대한 29회의 부동산 정책을 발표했지만 시장의 불확실성으로 인해 오히려 주택 가격 상승, 주거불안정성 심화
- **(공급과 수요의 불일치로 인한 불명확한 정책의 초점)** 최근 일련의 부동산 정책으로 인해 국민적 실망과 혼란이 가중된 상황은, 공급과 수요의 미스매칭과, 불명확한 정책의 초점에서 기인
- **(집과 거주 의의 중요성 증대)** 기후위기, 감염병 등 신사회적 위협으로 인한 언택트 수요 및 4차 산업혁명 등 기술발달로 인한 여건 변화는 삶의 공간으로서 “집”의 중요성을 증대
 - 거주 여건 변화와 다각화된 수요는 공산품과 유사한 아파트 공급 만으로는 충족되지 않으며 점차 “집”은 각 개인의 삶과 가치관에 중요하게 영향을 미치는 “생활 양식”의 과정 및 그 과정에서 기록하여 낸 물질적·정신적 소득”인 “문화”로서 소비되어야 할 대상이 되어가고 있음
- 이에 새롭게 요구되는 시대적 요구에 부응할 주거공간 마련을 위해서는 ‘집’을 부동산 가치에서 ‘삶터’로서의 가치 증진을 위한 주거문화 형성과 이를 뒷받침할 정책 근거 마련이 필요한 시점
- 본 연구는 주택과 시장 관점에서 대응해왔던 정책 패러다임을 “주거문화”의 관점으로 전환하고 **발전적 주거문화를 선도·확산하기 위한 중장기 정책 과제를 도출하고 향후 정책 방향 설정에 필요한 연구 로드맵을 마련**을 목적으로 함

3. 연구 문제 및 주안점

- 거주가치를 중시하는 “주거문화” 관점에서 주거 및 주택 정책과 연구는 어떻게 달라져야 하는가?

1) 90년대 전체 주택 중 22.7%에 불과하던 아파트는 30년이 지난 2020년 전체 주택 중 62.9%(인구주택총조사, 2020)

II. 주거문화 관련 전문가 의견 요청

- ※ 질문의 구성
- 전문가 여러분의 주제 관련 의견 개진에 필요한 정보 제공 후 이에 대한 의견을 묻는 형식으로 구성되어 있습니다.
 - 연구진이 생각하는 범위 외의 내용이나 더욱 강조해야 하는 논리, 사례 등 다양하게 생각하시는 대로 적어주시면 됩니다.

1. 거주 여건의 변화 및 전망

- 통계치에 감추어진 주거환경의 질과 주거수준 격차
 - 주택보급률은 103.6% 수준(2020년)이고 자가점유율은 57.9% 수준이나, 소득대비 주택가격(PIR)은 전국평균 5.5배, 수도권 8배, 광역시 6배 등으로 큰 부담(국토부, 2021.8.14.)
 - 미분양주택 총25,254호, (수도권) '21.2월 1,597호→'22.2월 22,936호로 증가(국토부, 2022.4.1.)
 - 특히, 청년가구는 1인가구가 많고(61.9%) 주택이외의 거처에 거주 비율(13.4%) 및 최저주거기준 미달가구 비율(7.5%), 주거이동률(82.2%)이 높아 주거 안정성 및 주거수준 낮음(국토부, 2021)
 - (1인당 주거면적) 한국(32.9㎡, 2019년), 미국(65.0㎡, 2019년)의 50%, 일본(40.2㎡, 2018년)이나 영국(40.9㎡, 2019년)의 75% 수준
 - (1인당 방수 등) 가구 단독 사용의 실내 수세식 화장실이 없는 비시설 주거에 사는 거주가 비율은 2.5%, 1인당 방수 1.5개로 주거수준은 OECD 회원국 중 최하위에 해당
 - (1천인당 주택수) 2018년 기준 우리나라의 1,000인당 주택수는 403호로 OECD 국가 중 28위(독일 및 프랑스 등 500호 이상, 일본 494호)
 - 주거환경의 질과 주거수준 측면에서 지역별, 계층별 격차도 확대되는 추세로서 수도권 등 대도시는 지방, 도지역에 비해 주거면적 작고²⁾ 주거만족도가 상대적으로 낮음
- 인구, 사회, 경제 등 각 분야의 다양한 이슈들과 주거 트렌드 변화

거주 여건 변화에 따른 주거 트렌드

분야	이슈	주거 트렌드
인구·사회	<ul style="list-style-type: none">• 저출산·고령화• 가구구조 다변화• 코로나19 확산(팬데믹)	<ul style="list-style-type: none">- 가구구성원 축소에 따른 소형 주택에 대한 수요 증대- 주거비 부담 완화를 위한 구매가능한 주택 수요 증대- 다양한 형태의 가구 형성에 따른 주택 유형 다변화- 주거내에서 활동할 수 있는 다양한 주거서비스 선호- 감염병 대응을 위한 주거내 공간 수요 및 주거설비에 대한 관심 증대
환경	<ul style="list-style-type: none">• 기후변화와 에너지위기• 환경오염에 따른 미세먼지 증대	<ul style="list-style-type: none">- 기후변화에 따른 제로에너지 주택 선호- 재난에 대응한 회복탄력적 주택 선호- 공기의 질, 쾌적성 향상을 위한 주거선호
기술	<ul style="list-style-type: none">• 가상재능공간• AI, IoT 기술	<ul style="list-style-type: none">- 커뮤니티시설에 VR을 이용한 운동공간 조성- IoT 기술이 결합된 스마트 홈 서비스 제공- 최근 부동산 정보에 대한 실시간 공유
경제	<ul style="list-style-type: none">• 근로시간 단축• 공유경제	<ul style="list-style-type: none">- 여가활동 시간 증대에 따른 주거 내 관련 공간 수요 증대- 청년층의 셰어하우스 입주 의사 증대

출처: 연구진 작성

2) 최저주거기준(1인 기준 14㎡)에 미달하는 가구는 수도권내 6.7%, 도지역 3.9%, 1인당 주거면적은 수도권 31.2㎡, 도지역 37.7㎡로 약 6.5㎡의 차이(국토부·주거실태조사, 2020)

[질문 1] 최근의 거시적 주거여건 변화 중 향후 정책에서 가장 중요하게 다루어야 할 부분은 무엇이라고 생각하십니까?

자유롭게 기술해주세요.

생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

2. 주거 관련 세부 수요와 새로운 트렌드

○ **(수요계층에 따라 주거실태와 요구는 매우 다른 양상)** 다양한 주거수요계층에 따라 주택유형과 주거형태에 대한 수요 역시 더욱 다각화, 다양화 추세

- (청년가구) 1인가구가 많고(61.9%) 오피스텔 등 주택이외의 거처에 거주하는 비율(13.4%) 및 최저 주거기준 미달가구의 비율(7.5%), 주거이동률(82.2%**)이 높아 주거 안정성 및 주거수준이 낮음
- (신혼부부) 46.1%는 자가에 거주하고 있으며, 신혼가구 대부분은 아파트(75.1%)에 거주하고 있으며 자가마련 방법 중 ‘신축건물 분양 및 구입’ 비율이 29.8%로 높음
- (고령가구) 75.4%가 자가에 거주, 주거이동률은 14.7%로 낮아 다른 계층에 비해 안정적이지만, 월 평균 소득이 적어(186.8만원) 자가가구의 PIR(9.7배) 및 임대가구의 RIR(29.9%)이 높음

[수요 계층별 주거실태]

구분	주거 이동률	주거비(중위수)		주거수준		필요한 주거복지 프로그램	
		임차 RIR	자가 PIR	최저주거 미달가구	1인당 면적	1위	2위
청년	82.2%	16.8%	5.5배	7.5%	30.9㎡	전세대출(39.1%)	구입자금(23.4%)
신혼	66.5%	18.4%	5.6배	1.9%	26.9㎡	구입자금(48.6%)	전세대출(28.2%)
고령	14.7%	29.9%	9.7배	3.4%	45.2㎡	구입자금(24.7%)	개발·개보수(21.8%)
일반	37.2%	16.6%	5.5배	4.6%	33.9㎡	구입자금(34.6%)	전세대출(24.5%)

출처 : 국토교통부 보도자료(2021.8.14), 「2020년도 주거실태조사 결과, 월」 Trends로 수정

○ **사회와 기술 변화에 따른 생활양식, 가치관이 주거공간에 반영**

- (코로나19 확산) 코로나19로 인해 가장 많은 변화가 예상되는 공간이 주거공간으로 전망³⁾되는 가운데 개별 주거공간부터 주거지까지 다양한 공간 위계에서 트렌드의 전환 발생

3) 임지영 (2021). 집, 어디까지 체험했나? 카페부터 피트니스까지, 레이어드 홈, KDI 경제정보센터 정책정보지 「나라경제」, <https://elec.kdi.re.kr/publish/naraView.do?fcid=00002000040000100012&cid=13246>. {검색일: 2022.3.31.}

- (MZ세대 등장) MZ세대는 전세계적으로 노동시장에서 가장 높은 비율을 차지하고, 소비구매력 관점에서도 핵심이 되어가는 주체⁴⁾되고 있으며 주거공간에서도 MZ세대가 독립가구를 이루면서 새로운 트렌드 형성
- (저성장 지속) 경제성장세 둔화로 저성장이 지속되면서 세대별 또는 세대간, 지역간 양극화가 심화되고 있으며 저출산과 맞물리며 인구감소-지방공동화에 의한 트렌드 전환 요구

[주거 관련 마이크로트렌드의 형성]

외부여건 변화	변화의 내용	주거공간에 미친 영향	주거공간에 나타난 현상
코로나19	사회적거리 확대	개인 공간에 대한 요구 증가	레이어드홈(Layered Home) 입사이청
	공유경제 침체	공유의 영역과 범위 축소 공유주택의 진화	따로 또 같이
	재택근무 확산 디지털선원 가속화 홈노미 확산	주거공간 재실시간 증가 주거공간의 목적성 변화 주거공간의 기능 다변화 요구	레이어드홈 멀티공간 소호(SOHO, Small Office Home Office)
		주거지 주변 생활환경 축소	마이크로빈경·솔세관·n본도시
MZ세대	소비패턴의 변화 가치소비·경험소비 중시	개인공간의 취향화·자별화 수요 증가 주거수요에서 주거양유로 전환	하이엔드·프리미엄주거
	디지털노마드 등장	(주거)이동성 증가 단기거주(한달~1년살이) 수요 형성	주거구독서비스 멀티어드레스·세컨하우스
	가구형성 가치관 변화	소형가구 비중 지속 증가 중소형주택 수요 확대	
저성장시대	인구감소-지방 공동화	빈집·유휴공간 다발생	
	저출산·고령화 심화	주거면적·주택유형 등 수요 다변화	

출처: 연구진 작성

[질문 2] 미래사회와 주거 수요 변화를 고려할 때, 특히 고려해야 할 주거수요제충과 이슈는 무엇이라고 생각하시나요?

자유롭게 기술해주세요.
생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

4) 포럼M (2021). 3개월마다 만나는 마이크로 트렌드.

[질문 3] 주택 및 주거 관련 시장에서 팔목할 만한 주거관련 마이크로 트렌드는 무엇이
라고 생각하십니까? 그 이유는 무엇입니까?

자유롭게 기술해주세요.

생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

[추가 질문] 기타, 언급되지 않은 영향력 있는 마이크로 트렌드가 있으면 적어주세요.

자유롭게 기술해주세요.

생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

3. 우리나라 주거문화의 현주소

○ (주거문화) 물리적 측면에서의 주택과 거주자의 생활, 가치관과 가족관계, 지역사회
의 특성을 반영(Rapopr, 1969)

- 주택 및 주거지의 물리적 환경, 주거수요자 및 주체들의 주거 의식과 요구, 생활양식, 사회적 체
계로 구성(염철호 외, 2011:18)

[주거와 문화의 의미 구조]

문화		주거	
정신적 문화요소	세계관, 가치관	상징, 의미적 측면	주거의식/가치, 인식
물리적 문화요소	건조환경	형태적 측면	집/ 주택
행위적 문화요소	행위, 행동양식	사용자의 이용 행태	거주행태

출처: 천원숙 외(2001), p.39와 김정호(1999), p.11을 바탕으로 연구진 재구성

[질문 4] 한국의 대표적 주거문화는 어떤 것이라고 생각하십니까? 아래의 구성요소별 문항별로 답해주시거나(객관식), 별도로 자체 정의를 내려주셔도 좋습니다(주관식).

- 귀하의 생각과 가장 가까운 주거문화의 요소로 구성해 주세요, 적합한 보기가 없다면 기타란에 구체적으로 기입하여 주십시오.

※ 한국의 대표적인 주거문화는...
 ▶ 우리나라 사람들은 일반적으로 (3) 면적, (1) 주택유형)에 (4) 점유형태) 형태로 (2) 가구원 수)이 거주하며, 집에서 머무르는 동안 주로 (5) 활동)를(을) 한다.

구분	사람들이 거주하는 대표적인 주택 유형		
1) 주택유형	① 일반 단독주택	② 다세대주택/연립주택	③ 일반 아파트
	④ 오피스텔	⑤ 타운하우스	⑥ 주상복합 아파트
	⑦ 한옥	⑧ 기타()	
2) 가구원 수	① 1인	② 2인	③ 3인
	④ 4인	⑤ 5인	⑥ 6인 이상
3) 면적	① 10평 미만	② 10-20평대 미만	③ 20평-30평 미만
	④ 30평-40평 미만	⑤ 40평-50평 미만	⑥ 50평 이상
4) 점유형태	① 자가	② 전세	③ 보증금 있는 월세
	④ 보증금 없는 월세, 시골세	⑤ 무상임차	
5) 활동	① 가족과 교류	② 휴식	③ 운동
	⑤ 청소	⑥ 일/업무	⑦ 원예, 독서 등 취미 활동
	⑧ 식사	⑨ 기타()	④ 미디어 시청

자유롭게 기술해주세요.

귀하가 생각하시는 주거문화를 구성하는 요소들로 별도로 정의해 주시거나, 우리나라 주거문화의 현주소에 대한 생각을 서술해주시어도 좋습니다.

[질문 5] 한국의 주거문화 수준은 어떠하다고 생각하십니까? 강점과 약점을 고려하여 적어주세요.

자유롭게 기술해주세요.

생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

[강약점 예시]

강점	약점
<ul style="list-style-type: none"> 주택유형이나 형태가 선진적이다 주택 침투 형태가 다양하다 시설·설비 및 성능이 좋다 주택의 내외부 디자인 수준이 높다 주택에서 할 수 있는 활동이 다양하다 주민(커뮤니티)들의 인식수준이 높다 미래 수요 및 기술에 잘 대응하고 있다 	<ul style="list-style-type: none"> 주택유형이나 형태가 다양하지 못하다 주택 소유율이 낮다 시설·설비 및 성능이 좋지 못하다 주택의 내외부 디자인 수준이 낮다 주택에서 할 수 있는 활동이 제한적이다 주민(커뮤니티)들의 인식수준이 낮다 미래 수요 및 기술에 대해 대응하지 못하고 있다

4. 발전적 주거문화의 방향과 정책 과제

- 지금까지 정부는 (주거복지) 소득계층·생애주기별 흡수한 주거안전망 구축, (시장관리) 실수요자 중심 주택시장 관리기반 구축, (공정한 시장) 부동산거래질서 확립 등 공정한 시장 조성 노력 경주
- 주거종합계획 수립 이후(2016~)에는 주거환경 개선을 위한 전략도 마련하고 있으나 여전히 공급과 시장 안정화에 중점하고 있는 한계

[2021년 주거종합계획]

비전	<ul style="list-style-type: none"> 국민 모두가 집 걱정 없는 포용적 주거정책의 실현
목표	<ul style="list-style-type: none"> 국민들이 체감 가능한 주거복지의 확산과 전달체계의 강화 도시 내 부담가능한 주택 공급을 통해 조속한 시장안정 도모 신뢰받을 수 있는 시장 환경 조성 및 주거환경의 향상
중점 추진 과제	<ul style="list-style-type: none"> 주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산 주택 공급 대책의 차질없는 추진 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성 고품질의 편안한 주거환경 조성

[최근 발표된 주택 공급 확대 방안]

인자유형	공급 확대방안
① 재개발 재건축 (도시 및 주거환경정비법)	공공 직접시행 정비사업 신설 * (지원) 토지구 수익보장, 절차간소화 및 사업성 개선 * (공공성) 참여이익은 생활SOC, 공공임대 등 공적활용
② 도심공공주택복합사업 (공공주택 특별법)	임지 유형별 복합 / 특화 개발사업 신설 * (구조) 공공시행 수용방식 + 토지구 우선 공급
1) 역세권 (5천㎡ 이상)(송강정 350m 이내)	주거상업고밀지구 신설 * (지원) 용적률, 상임비율 및 주차장임무 완화 등
2) 준공인 (5천㎡ 이상)(산업신탁지역)	주거산업융합지구 신설 * (지원) 용도지역변경, 건축인센티브 부여 등
3) 저층노후 (1만㎡ 이상)(공공개발노후지역)	주택공급활성화지구 신설 * (지원) 용적률 등 도시·건축 인센티브 부여
③ 소규모정비사업 (현집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)	소규모 정비 절차 신설 정비 * (구조) 민간자율 협력, 토지구 동의로 공공 직접시행 가능
1) 역세권소규모(5천㎡ 미만)	소규모 재개발 신설 * (구조) 지자체 구역지정, 조합 자율 시행
2) 준공인소규모(5천㎡ 미만)	* (지원) 도심공공주택복합사업과 동일 지원
3) 新舊혼재 노후주거(1만㎡ 미만)	소규모주택정비 관리지역 신설 * (구조) 지자체 관리계획 수립, 민간이 체계적 정비 * (지원) 소규모정비 요건완화, 도시건축규제 완화 등
④ 도시재생 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법)	주거재생혁신지구 도입, 도시재생 인장제도 확대 * (지원) 부지(복)용이성 제고, 재정지원 등

출처: 국토교통부, (2021), 「공공주택 308+」, 대도시권 주택공급 획기적 확대 방안 발표, 2월 4일자, 보도자료

[질문 6] 그 동안의 주택 및 주거정책의 한계나 문제점, 혹은 부족한 부분은 무엇이라고 생각하시나요?

자유롭게 기술해주세요.

생각하시는 대로 적어주시면 됩니다. 원인이나 현상, 구체적 사례에 대한 설명도 괜찮습니다.

- 발전적 주거문화 방향 제안 : ‘다양한 수요자들 각자가 원하는 유형과 입지의 질 좋은 주택을 지불가능한 방법으로 선택 가능’

- (사람) 거주자 및 수요자 측면 : 계층별 세부 수요 및 행태, 트렌드 분석 ▶ 주거 다양성, 지불가능성 제고

- (물리적 환경) 주택과 주거환경 측면 : 양적 공급 및 질적 수준 관리 ▶ 주거환경의 질 제고

- (사회 체계) 지역과 사회 측면 : 주거복지, 주거지원을 위한 체계와 시스템 마련 ▶ 공공서비스 확대

[질문 7] 주거문화 발전을 위한 주요한 정책 키워드를 제안해주세요.

자유롭게 기술해주세요.

생각하시는 대로, 개수에 상관없이 적어주시면 됩니다.

5. auri가 수행할 주거문화 관련 정책 연구

- 선행된 주택 및 주거관련 연구 동향

- ‘주택’ 과 ‘주거’ 를 주제로 발표된 연구가 약 5,500여건으로 유사한 비중을 보이고, ‘주거지’ 를 주제로 수행된 연구는 약 670여건으로 다소 적은 비중으로 나타남

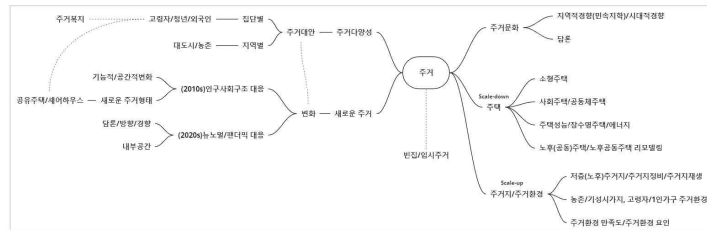
- 주택과 관련된 연구는 주택가격(801건), 주택시장(741건), 주택공급(678건), 임대주택(748건) 등의 용어가 대거 포함되면서 나타난 결과. 이 외 본 연구와 관련성이 높은 사회주택 및 공동주택 관련 수행 연구 (1,512건)도 상당수를 차지

- 주거와 관련된 연구는 주거복지(662건), 주거지원(603건) 등의 연구가 다수 포함되어 있으며, 본 연구와 관련성이 높은 주거환경과 관련된 연구(1,860건)나 주거변화 및 대안, 주거다양성 관련 수행 연구(1,235건)도 큰 비중을 차지
- 주거지와 관련된 연구는 대부분이 노후·저층주거지의 정비 또는 재생방안에 관한 연구로 구성

[학술연구 키워드별 수행현황(최근5년)]

구분	주택	사회주택 공동체주택	주거	주거환경	주거다양성 주거대안 주거변화	주거수요	주거지	노후주거지 주거지정비
학술저널	4,087	1,239	4,305	1,531	1,040	269	675	620
학술대회자료	1,502	273	1,341	329	195	49	219	206

출처: DBpia 검색(2022.4.5.)결과를 바탕으로 연구진 작성



[주거 관련 학술연구의 내용적 분화]

출처: 연구진 작성

○ auri가 수행할 주거문화연구의 세부 분야 제안

- (기준 마련) 단순 편지기준을 안전, 환경, 에너지, 설비 등 다양한 측면의 주택 및 주거 기준 마련
- (조사분석) 기존 주택 및 주거실태 관련 조사를 고도화, 주거문화 현황을 분석할 수 있는 데이터를 구축하여 증거기반 정책 마련을 지원
- (주거모델 개발) 아동친화, 고령친화, 청년, 1-2인 가구 등 수요계층별, 공급 주체별 주거모델 개발
- (주거문화 선도확산) 발전적 주거문화를 설정하고 이를 선도 확산하기 위한 정책 지원 사업 추진

[결론 8] 주거문화 발전을 위해 AURI가 해야할 정책 연구 및 사업, 역할을 제안해주세요.

자유롭게 기술해주세요.

생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

[추가 질문] 기타, 주택 및 주거 정책에 관한 자유로운 의견 개진 부탁드립니다.

자유롭게 기술해주세요.
생각나시는 대로 적어주시면 됩니다.

[윤석열 정부 110대 국정과제 중 주거관련 과제]

국정과제	주요내용
07 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 연도별·지역별 250만호 이상 주택공급 계획 마련 및 추진 • 분양가상한제, 재건축 부담금, 안전인단 등 정비사업 관련 제도를 합리적으로 조정하여 도심공급 촉진 • 임대리츠 활성화 등을 통한 민간 임대주택 공급 촉진 및 건설임대 등 등록임대 주택 확충 • '22년 공시가격 변동으로 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련 및 공시가격 현실화 계획 재검토 추진
08 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화	<ul style="list-style-type: none"> • 종부세 체계 개편 및 세부담 적정화 • 다주택자에 대한 양도세 종과 제도 개편 • 월세세액공제를 상향 조정 및 주택임차 자금 상환액 소득공제 한도 확대 • 생애 최초로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 확대 및 다주택자 종과 완화
09 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> • DSR 안착 상황 등을 감안하여 생애최초 주택구입 가구 LTV 최대한 한도를 우선 추진 • 생애최초 주택구입 제외 경우 주택시장 상황, DSR 안착 여건 등을 고려하여 LTV 합리화 추진 • 일반형·우대형 주택연금의 가입대상 주택가격 기준 완화 추진
10 출출하고 든든한 주거복지 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 연평균 10만호를 공급하고 품질 향상 및 생활SOC 결합 등을 통해 공공임대 질적 혁신 추진 • 노후도, 개발여건 등에 따라 최적의 정비 방안(복합개발, 리모델링 등)을 적용하여 노후 공공임대의 질적 개선 추진 • 중위소득 50%를 목표로 중앙생활보장위원회 논의를 거쳐 단계적으로 인상하고, 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화 추진 • 폭행 등 비정상거처 가구에 대한 이주지원 강화, 고령자·장애인을 위한 안전·편의시설이 설치된 주택 공급 • 실시간 청약, 서류 없는 청약 등이 가능한 「대기자 통합 시스템」을 단계적으로 구축

출처: 윤석열 정부 110대 국정과제

※ 바쁘신 중에 서면 자문에 응해주시고, 귀한 의견 주셔서 대단히 감사합니다.

3. 정부별 주거정책 목록 및 주요내용

[표 부록-1] 역대 정부별 관련 정책 및 주요내용

정부	시기	정책명	정책 주요내용
이명박정부		<ul style="list-style-type: none"> • 세계적 금융위기 대처와 경기회복을 위한 규제완화 정책 대거 추진, 건설시장 정상화로 경기회복 유도 • <u>(핵심정책기조) 공급기반 강화, 거래활성화 및 수요확대, 조세체계 합리화</u> • (주택공급) 재건축·재개발 활성화 및 보금자리주택을 통한 공급 확대 ⇒ 5년간 주택 약 220만호 공급 	
	2008. 6.	지방 미분양 대책	(지방 미분양주택 지속 증가) • 미분양주택을 매입해 임대주택으로 활용 • 금융·세제지원을 통한 수요활성화 (금융규제 완화, 미분양주택 취득세 완화)
	8.	주택공급기반 강화 및 건설경기 보완방안	(수도권 30만호 주택공급 달성여부 불투명) • 재건축규제 합리화(절차개선, 후분양의무폐지, 총수제한완화 등) • 분양가상한제 개선 • 신규공공택지개발 병행 및 확대(검단) • 주택금융 확대(장기 주담대 활성화) • 수도권 전매제한 기간 완화 • 부동산세제 합리화(종부세 비과세)
	9.	국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안	(수도권 주택수요 대응 공급부족 누적, 무주택가구 자가보유 촉진, 임대주택의 물량위주 공급문제) • 향후 10년간 연평균 50만호 건설계획(민간공급 활성화, GB해제) • 보금자리주택을 통한 공급확대 및 공공분양·임대주택 확충

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		10. 가계 주거부담 완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안	(주택 실거래가 하락 등 주택수요 위축 및 건설부문 리스크 확대) • 가계부담 완화 • 시장 메커니즘을 활용한 유동성 지원 및 공공부문을 활용한 유동성 공급
		11. 경제난국 극복 종합대책	(전세계 금융위기로 부동산 등 자산위기 야기) • 도심내 공급확대를 위한 재건축규제 완화(소형평형 의무비율 완화) • 투기지역 및 투기과열지구 대폭 해제 • 수도권 분양아파트 전매제한기간 완화조치를 기존주택으로 확대 • 지방 미분양주택 취득에 대한 세제지원 확대
	2009. 8.	전세시장 안정 대책	(전세가 상승에 따른 서민 주거부담) • 전세자금 지원(대출보증한도 확대) • 서울-경기권역 입주예정물량 발표 • 도심주택 공급을 위한 도시형 생활주택 및 오피스텔 규제 완화
		8. 서민 주거안정을 위한 보금자리주택 공급확대 및 공급체계 개편방안	(그간 규제강화에 따라 수도권 주택공급 부족 누적으로 내집마련 기회 감소) • 주택공급효과 조기화 • 근로자 생애최초 청약제도 신설 • 생애최초 주택구입자금 지원 • 시세차익 환수(전매제한 강화 및 거주 의무 부여) • 실용적인 주택건설 • 투기방지 대책 추진
	2010. 4.	도심내 소형주택 공급 활성화 대책	(1~2인가구 증가 대응) • 도시형 생활주택 공급 활성화를 위한 건설·공급기준 대폭 완화 • 준주택 공급 활성화를 위한 건설기준 완화

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		4. 주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안	<p>(미분양누적으로 주택업계 자금난 심화, 중장기적 주택공급기반 약화 우려)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 미분양 해소 방안 (대한주택보증의 환매조건부 매입 확대, 미분양 리츠·펀드활성화, LH 매입 등) • 주택거래 활성화 방안 (국민주택기금에서 융자지원, 주택금융신용보증기금에서 보증 지원)
		8. 실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안	<p>(주택거래 위축으로 국민불편 초래 및 주택경기 침체로 서민경제 어려움 가중)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서민·중산층 실수요 주택거래 지원 • 주거비 경감 등 서민 주거지원 확대 • 보금자리주택 공급계획 조정 • 건실한 건설사 유동성 지원
2011.	1.	전월세시장 안정방안	<p>(전세 선호현상으로 전세가 상승세 지속)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소형임대주택 공급 활성화 • 자금지원 확대(주택기금 전세자금 지원) • 정보제공 강화 • 중장기 수급안정(민간건설 임대주택 공급 확대 및 주택 건설규제 완화)
	2.	전월세시장 안정 보완대책	<p>(전세가 상승폭 확대에 따른 후속 및 보완조치 조속 추진 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 세입자 부담 완화 • 민간 임대주택 공급 활성화 • 공공임대주택의 차질 없는 공급
	5.	건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안	<p>(건설·부동산경기 침체에 따른 위축 해소와 주택공급 활성화 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건설사·PF에 대한 구조조정과 유동성 지원 • 미분양 주택 해소 및 주택거래 활성화 • 주택 공급여건 개선 • 민자사업 활성화

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		8. 전월세시장 동향 및 안정방안	<p>(전세 불안요인 가중으로 기 발표대책 추진과 함께 추가대책 강구 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전월세주택 공급 확대 (민간신축 다세대 매입, 대학생 임대주택 등 공급확대 및 노후하숙 개량 지원 등) • 전세수요 집중완화 및 분산 • 임차인 주거비 부담 완화 • 임차인 정보제공 및 시장점검 강화
		12. 주택시장 정상화 및 서민 주거안정 지원방안	<p>(주택·건설시장 정상화와 내수경기 진작을 위한 대책 마련 및 전월세시장 안정 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 정상화 방안 (과도한 규제 완화(분양가상한제폐지, 다주택자양도세 중과폐지 등), 토지이용도 제고 및 뉴타운 지원 확대, 건설업계 경영정상화 및 구조조정 지원) • 서민 주거안정 지원 방안 (실수요 주택구입 지원 확대, 전월세가구 주거비 경감 지원, 대학생 주거지원 강화, 중소형·임대주택 건설지원 확대)
	2012. 5.	주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안	<p>(집값안정 기조 유지와 함께 규제 완화를 통한 주택거래 정상화 도모)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 과도한 규제 정상화 • 실수요자 주택구입 여건 개선 • 중소형·임대주택 공급 및 재정비사업 활성화
	2013. 4.	서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책 (4.1.대책)	
		7. 수도권 주택공급 조절방안 (4.1.대책 점검 및 후속조치)	<p>(4.1.대책 효과 극대화를 위한 세부 액션플랜 마련·시행 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공공주택개발사업 조정 • 민간 주택공급 조절 및 분양주택의 임대주택 전환 촉진 • 임대시장 안정화

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		8. 전월세시장 안정을 위한 대응방안 (8.28.대책)	(아파트 전세중심 상승세 지속, 매매시장과 전세시장의 동반안정을 위한 정책 필요) <ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 정상화 • 임대주택 공급 확대 • 서민·중산층 전월세부담 완화 • 행복주택 등 공공임대주택 재고 지속 확대 • 주택바우처 도입 • 리츠·펀드 등 기업형 임대사업자 육성 • 주택임대관리업 활성화
		12. 4.1.&8.28. 부동산 대책 후속조치	(기 발표 대책성과 점검에 따른 보완 및 후속조치 추진) <ul style="list-style-type: none"> • 통합 정책 모기지 시행 • 공유형 모기지 본사업 실시 • 리츠를 통한 하우스푸어주택(희망 임대주택리츠) 매입 확대 • 전세 안심대출 시행(목돈 안드는 전세) • 행복주택 활성화(공급계획 조정 및 부지 다양화)
박근혜정부		<ul style="list-style-type: none"> • 경기회복을 위한 부동산시장 활성화 정책 추진(재건축연한 단축, 안전진단 평가비중 조정 등) • (핵심정책기조) 주택시장 정상화, 서민·중산층 주거안정 • (주택공급) 행복주택을 통한 공공부문 주택공급 확대, 뉴스테이를 통한 민간부문 임대주택 시장 조성 ⇒ 4년간 주택 약 240만호 공급 • (주거복지) 주거기본법 제정·시행에 따른 주거복지체계 개선 	
	2014. 2.	서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안	(주택임대차시장 구조변화에 맞춰 근본적·구조적 대응 추진 필요) <ul style="list-style-type: none"> • 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축 • 민간임대주택 공급활성화 • 주택임대차시장 인프라 구축

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		9. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안	(매매시장의 회복국면, 전월세 시장의 국지적 불안 우려) <ul style="list-style-type: none"> • 규제합리화를 통한 주택시장 활력 회복(재정비규제 합리화, 청약제도 개편, 주택공급방식 개편 등) • 서민주거안정 강화(임대주택 단기공급확대, 임대시장 민간참여 활성화 등)
		10. 서민 주거비 부담 완화 방안	(전월세의 빠른 전화에 따른 서민 주거비 부담 급증) <ul style="list-style-type: none"> • 단기 전월세 수급 불안지역 대응 • 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급 • 저소득층 주거비 부담 완화
2015.	1.	기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안 (뉴스테이)	(민간참여 기업형 주택임대사업을 통해 그간 소외되었던 중산층 주거 지원) <ul style="list-style-type: none"> • 기업형 임대사업 육성을 위한 규제개혁, 택지지원, 자금지원, 세제지원, 인프라 구축
	4.	서민 주거비 부담 완화 방안	(시중금리 하락효과에 따른 서민 주거비 부담 완화 필요) <ul style="list-style-type: none"> • 임차보증금 반환보증 지원 강화 • 임차보증금 대출 지원 강화 • 월세대출 지원요건 완화 • 구입자금 지원 강화 • LH 임대주택 거주자 임대료 부담 완화
	9.	서민·중산층 주거안정강화 방안	(서민·중산층의 체감 주거비 부담 증가에 따른 부담완화 지속 추진 필요) <ul style="list-style-type: none"> • 주거취약계층 지원 강화(리모델링 임대 도입, 행복주택 공급 활성화) • 뉴스테이 활성화 • 원스톱 주거지원 정보체계(마이홈) 구축 • 정비사업 규제합리화 및 투명성 제고

정부	시기	정책명	정책 주요내용
	2016.	4. 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안	<p>(전세⇒월세, 소유⇒거주로 주택시장 패러다임이 전환한 가운데 서민·중산층을 위한 맞춤형 주거비 경감방안 마련 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서민·중산층 임대주택 공급 확대 (행복주택·뉴스테이, 공공임대 유형 다양화, 공공·민간 협력 강화) • 주택임대차시장 인프라 개선 (선진화된 주거서비스 모델 마련 및 서비스 제공)
		11. 실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안	<p>(실수요자 중심의 주택시장 형성을 유도하여 시장의 안정적 관리 도모 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 국지적 시장과열 완화 및 실수요자 당첨기회 확대 • 실수요자 금융지원 • 주택시장의 투명성 제고
문재인정부		<ul style="list-style-type: none"> • 실수요자 중심의 주거안정을 지향하고, • <u>(핵심정책기조) 투기수요 근절, 실수요자 보호</u> • (주택공급) 주거공공성 강화를 위해 공적 임대주택 공급확대(공공주도3080+) 및 도심주거 공급방안 추진 ⇒ 5년간 주택 약 270만호 공급 • (주거복지) 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵에 따른 청년·신혼부부·다자녀가구·고령가구 지원 	
	2017.	6. 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안	<p>(주요 지역에서 시장 과열 현상 재현으로 실수요자 피해발생 우려)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 조정대상지역 추가 선정 및 전매제한 강화 • LTV-DTI 규제 조정 • 재건축 조합원 주택공급수 제한
		8. 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안 (8.2.대책)	<p>(서울을 중심으로 주택시장 과열 및 투기목적 수요 다수 유입으로 실수요자의 내집마련 어려움)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 과역지역 투기수요 유입 차단(투기과열지구 및 투기지역 지정, 재건축·재개발 규제 정비 등) • 실수요 중심의 주택수요 관리강화(양도소득세 강화, 다주택자에 대한 금융규제 강화 및 임대등록 유도) • 주택공급 확대(수도권 택지확보, 주택공급에서 공공역할 강화, 신혼희망타운 도입)
		9. 8.2.대책 후속조치	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 추가 지정 등

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		10. 가계부채 종합대책 (관계기관합동)	(가계부채 급증으로 성장 제약 및 취약차주 부담 우려) <ul style="list-style-type: none"> • 중도금대출 보증요건 강화 • 맞춤형 주거비 지원 강화 및 신혼부부·청년특화 임대주택 공급 • 공적임대주택 공급 활성화 (노후공공청사 복합개발, 노후주택 리모델링 등)
		11. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵	(주택의 양적확대 등 전반적 주거수준은 향상되었으나, 내집마련 어려움과 임차가구 주거안정의 취약성은 지속 및 취약계층도 다수 존재) <ul style="list-style-type: none"> • 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원 • 무주택 서민·실수요자를 위한 주택공급 확대(공적임대주택 85만호 공급계획 수립) • 임대차시장의 투명성·안전성 강화 • 협력적 주거복지 거버넌스 구축 및 지원역량 강화
		12. 임대주택 등록 활성화 방안	(전월세주택 세입자 주거불안 해소를 위해 등록 민간임대주택 확충) <ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 등록 활성화(지방세·양도소득세 등 감면 확대) • 임차인 권리보호 강화 및 임대주택 등록의무화
2018.	2.	재건축 안전진단 기준 정상화	(안전진단 기준의 과도한 완화를 정상화하여 안전진단 제도의 본 취지 회복) <ul style="list-style-type: none"> • 현지조사 단계에서 전문성 있는 공공기관 참여규정 마련 • 안전진단 종합판정을 위한 평가항목별 가중치 조정 • '조건부' 안전진단 판정에 대한 추진여부 재검토
		6. 부실시공 주택건설 사업자시공사 선분양 제한	(부실업체 선분양 제한 강화 및 감리비 사전예치제도 도입 관련 주택법 개정) <ul style="list-style-type: none"> • 선분양 제한 대상 확대 • 감리비 사전 예치제도 관련 세부 이행절차 마련
		7. 신혼부부·청년 주거지원 방안	(일반가구에 비해 취약한 신혼부부·청년의 주거안정성을 확보하고 맞춤형 주거지원 제공) <ul style="list-style-type: none"> • 신혼부부 주거지원 공백 최소화(공적임대주택 및 신혼희망타운 조성) • 청년 맞춤형 주택·금융지원(맞춤형 임대주택 및 기숙사 확대공급)

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		8. 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정 등을 통한 시장안정 기조 강화	(주택시장의 국지적 과열현상) • 수도권 주택공급 확대(30여개 공공택지 추가 개발) • 투기지역·투기과열지구·조정대상지역 조정(추가지정)
		9. 주택시장 안정 방안	(서울·수도권 중심 시장 과열과 투기수요 가세로 시장불안 가중) • 투기수요 근절(종부세 인상, 다주택자 및 임대사업자 규제) • 맞춤형 대책 및 실수요자 보호(주택담보대출 및 전세자금보증 조정) • 주택공급 확대(수도권 신규 공공택지 공급 및 도심공급 활성화) • 지방 주택시장 맞춤형 대응(미분양 증가 대비)
		9. 수도권 주택공급 확대 방안 (3기신도시)	(서울·수도권의 안정적 공급기반에서 양질의 저렴한 주택공급 지속 필요) • 수도권 공공택지 확보를 통한 30만호 추가공급 • 신혼희망타운 조기 공급 • 도심 내 주택공급 확대(도시규제 정비, 소규모 정비 활성화)
2019.	2.	사회주택 활성화 방안	(공공-민간으로 이원화된 임대주택 공급체계를 보완하는 제3의 영역이 형성되고 있으나 실질적 공급은 미미한 실정으로, 활성화 기반 구축 필요) • 사회주택 공급확대(매년 2,000호 이상) • 다양한 사회가치 실현 • 사회적 경제주체 지원 및 역량강화 • 사회주택 활성화 기반 구축(관련 정책 연계)
	5.	제3차 신규택지 추진계획	(‘22년 이후의 수도권 주택공급 기반 마련 필요) • 28곳에 11만호 입지 확정(신도시 2곳 및 중소규모 25곳)
	8.	민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진	(분양가 상승에 따른 집값 상승 촉발 우려로 분양가의 적정수준 유지 필요) • 민간택지 분양가상한제 지역 지정요건 및 지정효력 적용시점 개선 • 수도권 분양가상한제 주택 전매제한기간 개선 • 택지비 산정기준 객관화

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		11. 민간택지 분양가상한제 지정	(집값 불안우려 지역을 조정대상지역으로 지정하여 시장 영향 최소화) • 서울시 27개동 지정 및 일부 지역 부분 해제
		12. 주택시장 안정화 방안	(일부지역의 주택시장 과열 재현으로 실수요자의 내집마련 기회 감소 우려) • 투기적 대출수요 규제 강화 • 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완 • 투명·공정한 거래질서 확립 • 실수요자를 위한 공급 확대(서울 도심내 공급 추진, 가로주택정비사업 활성화, 준공업지역 제도개선)
2020.	2.	투기수요 차단을 통한 주택시장 안정적 관리기조 강화	(수도권의 시장 과열에 따른 주택시장 관리방안 필요) • 조정대상지역 내 주택담보대출 규제 강화
	3.	주거복지로드맵 2.0	(무주택 임차가구수 등 OECD 주거안전망 현황을 고려할 때 보완 필요) • 선진국 수준의 공공주택 공급 혁신 (OECD 평균의 장기공공임대 재고율 확보, 공공임대주택 유형 통합) • 인구트렌드 변화에 맞춘 생애주기 주거지원망 보완 (청년 독신가구 주거지원(기숙사형 청년주택, 노후고시원 리모델링, 공유주택 활성화 등), 고령가구·기타1인가구·신혼부부·다자녀가구 주거지원) • 비주택거주가구 등 주거 취약계층의 주거권 보장 (주거상향 지원, 낙후주거지 재창조, 주거급여 지원강화) • 지역 주민과 함께하는 주거복지 환경 조성 (주거품질 개선 및 특화설계, 생활SOC 복합화 등)
	5.	수도권 주택공급 기반 강화 방안	(수도권 공급기반 강화를 위한 선제적 추진 필요) • 공공성을 강화한 정비사업 활성화(공공재개발 활성화, 소규모정비 보완, 역세권 민간사업) • 유희공간 정비 및 재활용(준공업지역 내 공장 이전부지 활용, 오피스 공실을 공공임대로 용도변경) • 도심 내 유희부지 추가 확보(국공유지 및 코레일부지 활용, 공공시설 복합화, 사유지개발 공공기여)

정부	시기	정책명	정책 주요내용
		6. 주택시장 안정을 위한 관리방안	<p>(수도권 및 지방 일부지역의 주택시장 과열 지속에 따른 실수요자 부담 우려)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 과열지역에 투기수요 유입 차단 • 정비사업 규제 정비 • 법인 등을 활용한 투기수요 근절 • 공급대책 후속조치 추진
		7. 주택시장 안정 보완대책	<p>(시장 과열 지속에 따른 서민·실수요자 불안 해소 제도 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서민·실수요자 부담 경감(생애최초 및 신혼부부 공급확대 등) • 실수요자를 위한 주택공급 확대 • 다주택자·단기거래에 대한 부동산 세제 강화 • 등록임대사업자 제도 보완
		8. 서울권역 등 수도권 주택 공급 확대방안	<p>(시장심리 불안으로 30대 주택매수 급증, 수급균형 통한 시장안정 도모 필요)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서울·수도권 신규택지 발굴 • 3기 신도시 등 용적률 상향 및 기존사업 고밀화 • 재건축·재개발 등 정비사업 공공성 확대 • 규제완화 등을 통한 도심공급 확대 • 기존 공공물량 분양 사전청약 확대
		11. 서민·중산층 주거안정 지원방안	<p>(전세가격 상승세에 따른 서민·중산층 주거불안 해소)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단기 주택공급 확대(주택조기공급, 신축 전세형 주택공급) • 중장기 주택공급 확대(공공주도형 공급확대, 민간지원형 공급확대) • 질 좋은 평생주택 공급(장기간 안심하고 거주할 수 있는 평생주택 공급, 양질의 임대주택 공급) • 임차인 부담완화 및 보호 강화(월세-전세형 전환 지원, 한계 임차인 지원)

정부	시기	정책명	정책 주요내용
	2021.	2. 공공주택 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안	<p>(최대수준 주택공급에도 불구하고, 초저금리와 가구수 급증으로 시장 불안 지속)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도심 공공주택 복합사업 • 공공 직접시행 정비사업 • 도시재생을 통한 주택공급(주거재생 혁신지구 및 주거재생 특화형 뉴딜사업 도입) • 소규모정비사업 활성화(소규모 재개발사업 신설, 소규모 주택정비 관리지역 신설) • 신규 공공택지 지정을 통한 공급확대 • 단기 공급확대(비주택(준주택) 리모델링 추진, 신축 매입약정 확대) • 주거뉴딜 추진

출처: 각 정책자료를 참고하여 연구진 작성