

세대통합형 주택공급 활성화의 필요성

연구자 : 김태섭(선임연구위원)

2016. 3. 25

주택산업연구원

목 차

1. 서론	1
1) 연구의 배경 및 목적	1
2) 연구 범위 및 방법	1
2. 세대통합형 주택의 필요성	2
1) 세대통합형 주택의 개념	2
2) 세대통합형 주택의 필요성	3
3. 세대통합형 주택에 대한 수요조사	15
1) 기본 사항 분석	15
2) 주거실태 분석	16
3) 세대통합형 주택 거주에 대한 의견	18
4) 정부지원의 필요성과 정책효과	24
4. 결론	26
참고 문헌	28

1. 서론

1) 연구의 배경 및 목적

- 소득증가와 삶의 질 수준 향상으로 국민의 전반적인 생활이 나아지고 있는 것처럼 보이나 가구분화와 1~2인가구 증가, 노인가구의 증가, 고용문제 등으로 취약계층의 삶의 문제는 더욱 어려워지고 있음.
- 특히 높은 주택가격과 임차가구의 임대료 상승으로 저소득층일수록 주거비 부담이 증가하고 있으며, 노인가구(독거, 노인부부)증가와 사회초년생, 젊은 층이 新 주거취약계층으로 확대되고 있음.
- 사회적 특성으로는 1~2인 가구의 증가로 과거와 같이 2세대, 3세대가 함께 거주하는 세대 혼합가구는 점차 줄어들고 있으며, 개인주의화, 가구의 초소형화로 소형 임대주택 수요 증가 및 정부정책 부담 증가 등 다양한 사회적 비용 증가
- 따라서 인구가구구조의 변화와 생활스타일 변화로 인한 주거 형태 변화는 거스를 수 없는 시대적 변화이기는 하나
- 노인가구와 젊은층 가구의 증가와 주거문제 심화, 이에 따른 정부정책 부담 증가 등을 고려할 때 기혼자녀세대와 부모세대가 혼합하여 거주할 수 있는 세대통합형 주택정책을 통해 주거문제 해결방안을 모색할 필요가 있음.
- 주요 연구내용은 i) 세대통합형 주택의 개념과 공급의 필요성 ii) 가구구조의 변화 및 3세대 가구 변화 검토(1인, 2인가구 증가와 주택부족 문제) iii) 노인가구와 젊은층 가구, 현재 3세대 가구의 주거실태 특성과 문제 검토 iv) 세대통합형 주택에 대한 수요와 정책지원 필요성 등

2) 연구 범위 및 방법

- 연구의 범위
- 연구의 범위는 부모세대와 결혼한 자녀세대가 한 주택에서 함께 거주하는 세대통합형 주택에 대한 수요특성을 조사하고 정부지원의 필요성을 검토하는데 중심을 두고 연구함.

○ 연구 방법

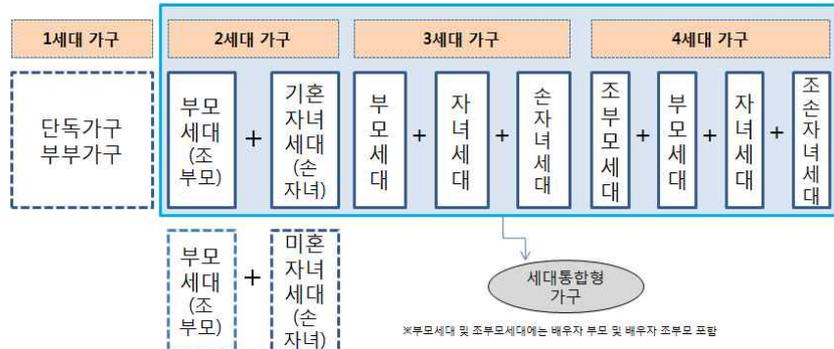
- 통계청 자료 : 가구구조 변화 조사
- 주거실태조사(국토교통부) 자료 : 가구특성별 주거실태 분석
- 설문조사 : 현재 및 향후 주거비 부담, 세대통합형 주택 필요성 인식, 선호 유형, 정부지원의 필요성 등 조사분석
 - 약 500가구 대상 조사

2. 세대통합형 주택의 필요성

1) 세대통합형 주택의 개념

- 세대통합형 주택은 세대통합형 가구가 거주하는 주거형태로 세대통합형 가구 구성에 대한 정의가 전제되어야 함
 - 통계청에서 구분하고 있는 세대별 가구 구성을 보면 1세대 가구는 부부와 단독가구로 구성되며, 2세대 가구는 부부+자녀, 편부+자녀, 편모+자녀, 부부+양친, 부부+편부모, 부부+자녀+부부의 형제, 3세대 가구는 부부+자녀+양친, 부부+자녀+편부모 등으로 구분
 - 이 연구에서 정의하는 세대통합형 가구는 2세대 또는 3세대 이상이 함께 거주하는 가구유형
 - 2세대 혼합형 기본 주거형태는 편부모를 포함한 부모세대(1세대)와 기혼 자녀세대(2세대)가 같이 거주하는 형태를 기본으로 하고, 부모세대가 없는 조부모세대(1세대)와 기혼 손자녀세대(3세대)를 말함. 미혼(손)자녀세대(미혼 독신자 포함)와 함께 사는 부모세대 거주유형은 제외됨
 - 3세대 혼합형 기본 주거형태는 편부모를 포함한 부모세대(1세대)와 기혼 자녀세대(2세대), 손자녀세대(3세대)로 구성
 - 4세대 혼합형 기본 주거형태는 (편)조부모세대(1세대)와 부모세대(2세대), 기혼 자녀세대(3세대), 조손자녀세대(4세대)로 구성
- ※ 부모세대 및 증조부모세대에는 배우자 부모 및 배우자 증조부모 포함

- 세대통합형 주택은 세대통합형 가구가 거주하는 주택으로 정의함



<그림 1> 세대통합형 가구유형

2) 세대통합형 주택의 필요성

(1) 세대분화에 따른 세대통합가구 감소

- 오늘날 전통적인 가족 기능은 약화되고 핵가족화로 세대분화가 가속화되고 있으며, 세대통합가구가 지속적으로 감소하는 추세임
- 통계청 조사 자료에 의하면 부모세대들이 자녀와 같이 살고 싶다는 생각이 줄어들고 있으며, 약 73%가 자녀와 같이 살기를 원하지 않음
- ‘장래 살고 싶은 곳’ 으로는 「자기 집(78.8%)」이 가장 많고, 「무료 양로원 또는 요양원(15.4%)」, 「유료 양로원 또는 요양원(5.2%)」 순임

<표 1> 향후 자녀와 동거 의향 및 살고 싶은 곳(60세 이상)

(단위 : %)

	계	같이 살고 싶음	같이 살고 싶지 않음	살고 싶은 곳				
				소 계	자기 집	무료 양로원 또는 요양원	유료 양로원 또는 요양원	기 타
2011년	100.0	29.0	71.0	100.0	81.6	11.6	5.7	1.1
2013년	100.0	27.0	73.0	100.0	78.8	15.4	5.2	0.7

자료 : 통계청, 2013년 사회조사

- 30~50대 가구주 가구중에서 부모나 배우자 부모와 같이 살고 있는 가구의 비율을 살펴보면 감소추세에 있는 것으로 나타남

- 2010년에는 약 11.6%가 가구주나 배우자 부모와 같이 거주하고 있었으나 2014년에는 대상가구가 약 8.3%로 감소

〈표 2〉 30대~50대 가구주 가구의 부모 동거비율

구분	2010년	2014년
부모나 배우자 부모와 동거하는 가구 비율	11.6%	8.3%

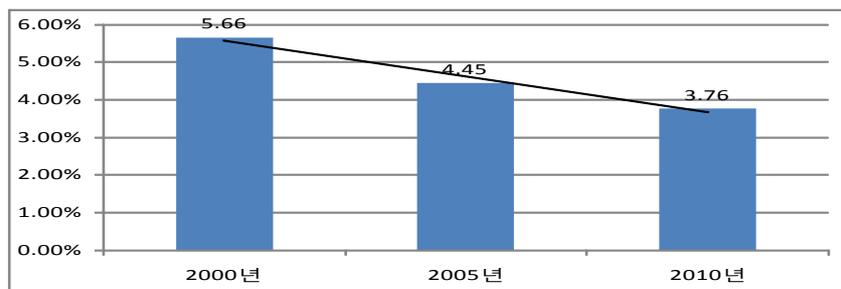
자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각 년도

- 3세대가 거주하는 가구 비율도 점차 감소하는 것으로 나타남
 - 부부+자녀+양친으로 가구원이 구성된 가구나 부부+자녀+편부모로 구성된 3세대 혼합가구의 변화를 살펴보면 2000년에는 5.66%에서 2005년에는 4.45%, 2010년에는 3.76%로 계속 감소 추세

〈표 3〉 연도별 3세대 거주가구 변화

구분	2000	2005	2010
3세대 가구	810,578	707,685	652,031
총가구수	14,311,807	15,887,128	17,339,422
3세대 가구비율	5.66%	4.45%	3.76%

자료 : 통계청, 인구가구총조사 각 년도



〈그림 2〉 연도별 3세대 가구 비율 변화

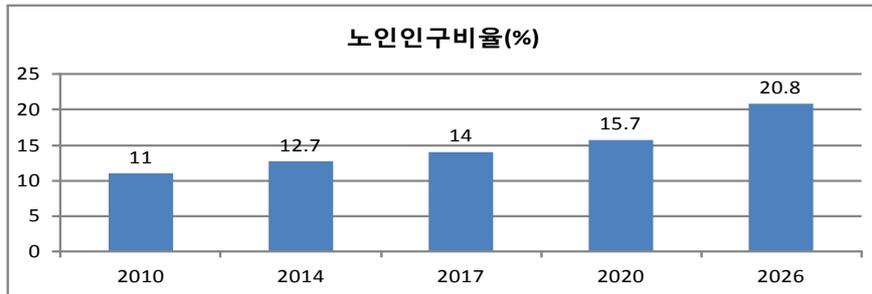
- 이처럼 세대통합가구의 감소는 가구분화를 일으켜 가구수 증가를 가져오며 1~2인 가구의 증가와 중소형 주택의 수요를 증가시킴

(2) 세대간 주거문제 발생

① 노인가구 주거실태와 문제

- 노인인구 및 노인가구수의 증가로 노인부부 또는 독거노인 가구수가 전체 노인가구의 약 79%로 급격하게 증가
- 노인부부 또는 독거노인 가구는 자가로 거주하는 비율이 약 69.5%이며, 1인당 주거면적은 46㎡로 전체 가구의 평균 1인당 주거면적 33.5㎡보다 매우 높음
- 소득은 월평균 117만원으로 자가나 임차가구나 낮은 소득으로 살아 감
- 노인가구는 자가로 거주하는 가구가 많고 주거과소비 현상을 보임

- 65세 인구가 7%이상인 경우 고령화 사회(Aging Society)라고 하며, 14%이상인 경우 고령사회(Aged Society), 20%를 넘으면 초고령사회((Super Aged Society)로 봄.
- 우리나라는 2017년에 고령사회에 진입하고, 2026년에 초고령사회에 진입할 것으로 예상



〈그림 3〉 65세이상 노인인구 전망(통계청 장래인구추계, 2010-2060)

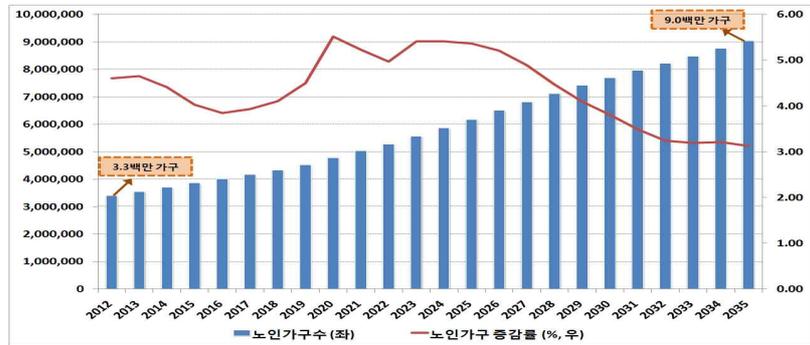
- 한편 65세 이상 노인 가구의 장래 추계를 보면 2012년에 전체의 18.9%에서 2020년에는 24%로 증가하고, 2035년에는 40.5%가 노인가구로 예상되어 노인가구가 지속적으로 증가

〈표 5〉 장래노인가구 추계

(단위: 천호/%)

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
노인가구수	3,388	3,546	3,703	3,852	4,000	4,157	4,328	4,522	4,772	5,022	5,272	5,557
노인가구 비율	18.88	19.48	20.06	20.59	21.11	21.67	22.28	23.01	24.01	24.98	25.92	27.04
증감률	4.60	4.65	4.42	4.03	3.85	3.93	4.10	4.50	5.52	5.23	4.97	5.41
연도	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
노인가구수	5,858	6,172	6,494	6,812	7,116	7,408	7,690	7,958	8,216	8,479	8,751	9,025
노인가구 비율	28.23	29.48	30.76	32.01	33.21	34.33	35.41	36.43	37.41	38.41	39.47	40.54
증감률	5.41	5.37	5.21	4.89	4.47	4.10	3.81	3.49	3.24	3.20	3.21	3.12

자료 : 장래가구추계(2012) 통계청



〈그림 4〉 장래 노인가구 추계

■ 노인가구의 가구구성

- 65세 이상 노인가구주 가구의 가구구성을 살펴보면 혼자 사는 독거노인가구가 31.2%, 노인부부가구가 41.9%, 조손가구가 6.2%로 사실상 노인가구라고 할 수 있는 가구가 79.3%으로 판단됨.

〈표 6〉 노인가구의 가구구성

가구원수	%
1인(독거노인가구)	31.2
2인(노인부부 가구 조손가구 등)	41.9
3인가구	6.2
4인가구	13.2
5인가구	4.0
6인가구	2.0
7인가구	1.1
7인가구	0.2
합계	100.0

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

■ 노인가구 점유형태와 주거면적

- 65세 이상 노인가구중 독거노인 또는 노인부부 가구의 주택점유형태를 살펴 보면 약 70%가 자가이며 약 30%가 임차가구로 살고 있음

〈표 7〉 독거노인 및 노인부부가구의 주택점유형태

구분	빈도	퍼센트
자가	3,863	69.5
전세	563	10.1
보증금 있는 월세	631	11.4
보증금 없는 월세	68	1.2
사글세 또는 연세	36	.6
무상	396	7.1
합계	5,557	100.0

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

- 평균 주택면적은 자가는 79㎡(24평), 임차가구는 52.5㎡(15.9평)에 거주
- 1인당 주거면적은 전체가구 평균 33.5㎡보다 자가는 46㎡로 매우 높고, 차가도 35㎡로 높음

〈표 8〉 노인가구(독거, 노인부부)의 평균주택면적

구분	자가(㎡, 평)	차가(㎡, 평)
평균주택면적(전용면적)	79(24)	52.5(15.9)
평균가구원수	1.7명	1.5
1인당 주거면적	46	35

■ 노인가구의 소득구조

- 60대 가구는 33%가 소득1분위 가구이며 임차가구는 56%가 소득1분위
- 70대 이상가구는 68.7%가 소득1분위 가구이며, 임차가구는 87.3%가 소득1분위임
- 고령가구가 되면 대부분 저소득층으로 전락

〈표 9〉 가구주 연령대별 소득분포

구분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	계
60대	전체 %	33.0%	25.1%	16.9%	13.6%	11.4%	100.0%
	자가	24.6%	26.2%	20.4%	15.0%	13.9%	100.0%
	임차	56.0%	22.0%	7.6%	9.8%	4.6%	100.0%
70대이상	전체 %	68.7%	17.6%	6.6%	3.6%	3.5%	100.0%
	자가	59.2%	21.8%	9.1%	5.1%	4.8%	100.0%
	임차	87.3%	9.4%	1.8%	0.8%	0.8%	100.0%

자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

- 전세가구중 고령자가구는 60대는 소득1분위 가구가 48%, 70대는 81%로 대부분 1분위와 2분위의 저소득층 가구임

〈표 10〉 전세가구의 소득분포

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	계
60대	48%	24%	8%	12%	8%	100%
70대 이상	81%	12%	4%	1%	2%	100%
전체	17%	19%	22%	22%	20%	100%

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

- 고령자 월세가구는 대부분 소득1분위 가구로 최빈층으로 여겨짐

〈표 11〉 월세가구의 소득분포

	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	계
60대	60%	21%	8%	8%	3%	100%
70대 이상	90%	8%	1%	1%	0%	100%
전체	38%	28%	19%	11%	5%	100%

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

- 65세 이상 노인가구중 독거노인 또는 노인부부 가구 월평균소득을 살펴보면 자가는 130만원, 전세가구는 104.6만원, 보증부월세가구는 89만원, 월세가구는 64만원으로 전체평균은 117.6만원임

〈표 12〉 독거노인 및 노인부부가구 점유형태별 평균소득

구분	평균(만원)
자가	130
전세	104.6
보증금 있는 월세	89
보증금 없는 월세	64
사글세 또는 연세	57.4
무상	73.8
평균	117.6

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

② 젊은층 가구의 주거실태와 문제

- 젊은층 가구는 노인가구와 비교하여 자가보다는 차가로 거주하는 가구가 많고 주거가 불안정적
- 1인당 주거면적이 평균이하로 노인가구의 1인당 주거면적의 절반에 불과
- 약 79.3%가 임대료 및 대출금 부담을 느끼고 있음
- 주택구입을 위해서는 연소득을 평균 6년~7년 이상, 서울은 평균 11년~13년 이상 저축해야 가능

■ 젊은층의 주택유형

- 젊은층(2030세대 가구주 가구)이 거주하고 있는 주택유형은 아파트가 56.5%로 가장 많고, 다음으로 다가구 단독주택순으로 나타남
- 젊은층 중에서 미혼인 가구는 다가구단독주택에 가장 많이 거주(34.8%)하고 있으며, 다음으로 다세대주택(26.8%) 거주

〈표 14〉 젊은층의 주택유형

구분	젊은층(전체)	미혼젊은층
일반단독주택	3.5	1.7
다가구단독주택	16.7	34.8
영업겸용단독주택	0.5	0.9
아파트	56.5	20.8
연립주택	4.5	3.4
다세대주택	13.9	26.8
비거주용건물(상가 등)내 주택	0.6	0.7
오피스텔	3.2	8.7
판잣집, 비닐하우스, 컨테이너	0.0	0.1
기타	0.6	2.1
합계	100.0	100.0

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

■ 젊은층의 점유형태

- 젊은층의 주택점유형태는 자가가 32.2%, 전세가 31.7%, 보증부월세가 27.9%
 - 미혼 젊은층은 보증부월세로 거주하는 가구가 58%로 가장 많고, 다음으로 전세로 20.4% 거주

〈표 15〉 젊은층의 주택점유형태

구분	젊은층	미혼젊은층
자가	32.2	6.4
전세	31.7	20.4
보증금 있는 월세	27.9	58.0
보증금 없는 월세	1.5	4.9
사글세 또는 연세	1.6	5.1
무상	5.1	5.1
합계	100.0	100

■ 젊은층의 주거면적

- 젊은층 가구의 평균 주택면적은 자가는 82㎡, 임차가구는 52.5㎡(15.9평)에 거주
 - 1인당 주거면적은 전체가구 평균 33.5㎡보다 자가는 24.7㎡로 낮고, 차가도 23.7㎡로 낮음

〈표 16〉 젊은층의 평균 주택면적

구분	자가(㎡, 평))	차가(㎡, 평)
평균주택면적(전용면적)	82(24)	67(20.3)
평균가구원수	3.4명	2.82
1인당 주거면적	24.7	23.7

■ 젊은층의 임대료 등 부담

- 젊은층의 임대료나 대출금 부담 정도에 대해서는 약 79.3%가 매우 부담되거나 부담된다고 응답하여 대부분 부담을 느끼고 있었음

〈표 17〉 임대료 및 대출금 부담정도

구분	%
매우부담됨	28.7
부담됨	50.4
별로부담되지않음	15.7
전혀부담되지않음	2.8
해당없음	2.3
합계	100

■ 젊은층의 주택구입능력

- 젊은층 임차가구의 주택구입능력을 분석해 보면 젊은층 임차가구가 우리나라

라 평균주택을 구매하기 위해서는 연소득 대비 주택가격(PIR)이 6년이 걸리며 평균아파트를 구매하기 위해서는 평균 7.2년이 소요되는 것으로 나타남

〈표 18〉 젊은층 임차가구의 주택구입능력(PIR)

(단위 : 만원, 년)

구분	젊은층
평균 주택가격	20,692
평균 아파트 가격	25,108
월평균 소득	288.8
평균주택 PIR	6.0
평균아파트 PIR	7.2

- 서울에서는 주택가격이 높아 평균주택은 연소득 대비 11.4년, 아파트는 13.2년이 소요되는 것으로 나타남.

〈표 19〉 서울 젊은층 임차가구의 주택구입능력(PIR)

(단위 : 만원, 년)

구분	젊은층
평균 주택가격	41,153
평균 아파트 가격	47,216
월평균 소득	299
평균주택 PIR	11.4
평균 아파트 PIR	13.2

③ 세대통합형 가구의 주거실태¹⁾

- 가구주 부모나 배우자 부모를 부양하면서 같이 살고 있는 세대수는 전체가구의 4.9%에 불과

〈표 20〉 노부모 부양세대

전체가구	가구주 부모나 배우자 부모 부양 세대	비율
20,205	999	4.9%

자료 : 국토교통부, 2014년 주거실태조사

- 노부모와 같이 살고 있는 세대의 주택유형은 아파트가 43.6%로 가장 많고 다음으로 일반단독주택 28%, 다가구단독주택이 11.5%순

1) 국토교통부, 2014년 주거실태조사 자료로 분석

〈표 21〉 주택유형

구분	%
일반단독주택	28.0
다가구단독주택	11.5
영업겸용단독주택	1.8
아파트	43.6
연립주택	6.6
다세대주택	7.3
비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택	0.8
오피스텔	0.3
합계	100.0

- 주택점유형태는 자가가 62.9%, 전세가 14.8%, 보증부월세가 13.1%순으로 자가가구가 많음

〈표 22〉 주택점유형태

구분	%
자가	62.9
전세	14.8
보증금 있는 월세	13.1
보증금 없는 월세	0.4
사글세 또는 연세	0.4
무상	8.4
합계	100.0

- 살고 있는 주택의 평균면적은 자가는 93.4㎡(28.3평), 차가는 73.6㎡(22.3평)으로 나타나 노인가구나 젊은층가구 보다 넓음

〈표 23〉 평균주택면적

구분	자가(㎡, 평)	차가(㎡, 평)	평균(㎡, 평)
평균주택면적(전용면적)	93.4(28.3)	73.6(22.3)	86.1(26.1)

- 평균가구원수는 3.8명이며, 월평균소득은 329만원, 가구주 평균연령은 49세로 나타남

〈표 24〉 평균소득 및 가구특성

평균가구원수(명)	월평균 소득(만원)	가구주 평균연령
3.8	329	49

- 이사하려는 주택의 평균규모는 전용면적으로 90.4㎡(27.4평)이고, 가장 원하는 주택규모는 100.3㎡(30.4평)

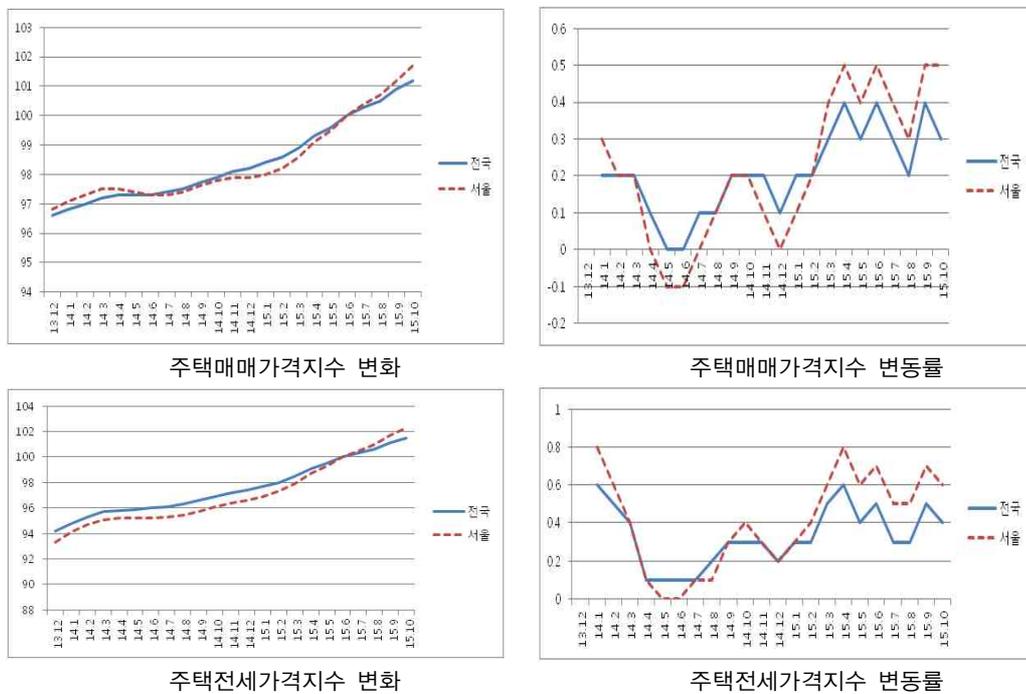
〈표 25〉 원하는 주택면적

구분	이사하려는 주택규모(㎡, 평)	가장 원하는 주택규모(㎡, 평)
전용면적 기준	90.4(27.4)	100.3(30.4)

(3) 세대통합형 주거 촉진의 필요성

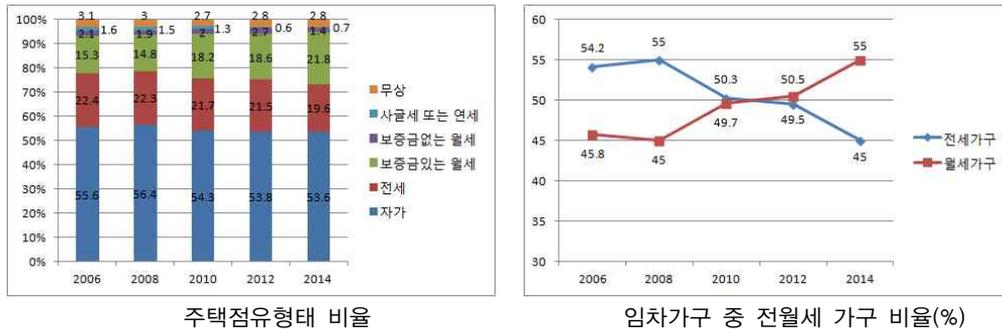
① 주택시장 불안 증가

- 연평균 주택가격 변동률은 2012년 -1.4%, 2013년 0.3%, 2014년 1.9%였으나 2015년 10월 현재 3%로 올해 들어 크게 증가
- 연평균 전세가격 변동률은 2012년 1.3%, 2013년 4.2%, 2014년 3.2%였으나 2015년 10월 현재 4.1%로 2013년 이후 부담 증가 지속



〈그림 5〉 주택가격지수 변화 자료 : 한국감정원

- 임차시장 구조변화로 전세가구의 월세화 증가
 - 주거비 부담 증가로 임차가구의 가계금융 부담 증가 및 삶의 질 저하
 - 주거이동 및 주거하향 가구 증가



〈그림 6〉 주택점유형태 추이 자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각연도

② 세대통합을 통한 주거부담 문제 완화의 필요성

- 노인가구는 점차 증가하고 있으며 65세 이상 노인 가구주 가구의 약 79%가 독거노인이나 노인부부가구이며, 이들의 약 70%가 자가로 거주
 - 자가로 거주하는 가구는 소득수준은 낮고, 임차로 거주하는 가구는 임대료 부담이 높고, 소득도 낮아 주거비 부담 증가
 - 1인당 주거면적은 높아 주거 과소비 구조를 보임
- 반면 젊은층 가구는 임차가구가 많고 임대료 부담이나 대출 부담이 크며 주택을 구입하려고 해도 주택가격이 높아 구입이 쉽지 않음
 - 1인당 주거면적이 작아 주거 과소소비 구조를 보임
- 3세대가 같이 거주하고 있는 가구는 약 5%에 불과하며, 자가로 거주하는 가구는 약 62%로 높으며, 상대적으로 소득도 높고 주택규모도 큼
 - 정부의 주거지원은 주택구입자금 대출과 전세자금 대출을 가장 많이 원함
- 젊은 층은 주거문제, 노인층은 집은 있으나 생활문제가 당면 과제인 것으로 보이며, 이들 가구의 세대통합 거주를 장려하는 주택정책으로 젊은 층의 주거문제와 노인가구의 주거문제 및 사회복지적 문제를 동시에 해결하는 방안 모색 가능
 - 가구 분화와 1~2인 가구의 증가로 임대주택 수요는 급증하고 있으나 공급의 한계로 주거비 부담은 지속적으로 증가
 - 세대통합형 주택 활성화를 위한 지원을 통해 임대주택 공급과 임차시장 안정에 대한 정부부담을 완화하고 주택소비자들의 주거비 부담을 완화 기대

3. 세대통합형 주택에 대한 수요조사

1) 기본 사항 분석

- 설문조사 기간 : 2015년 10월 26일~30일간 온라인 조사 실시
- 조사대상 : 서울에 거주하는 기혼 가구주 가구를 대상으로 연령대별 분포를 고려하여 총 500명 대상으로 조사하였으며, 유효표본 369명 응답자를 대상으로 분석
- 부모세대가 55.3%, 자녀세대가 44.7% 응답하였고, 성별로는 남성이 66.7%, 여성이 33.3% 응답
 - 부모세대 : 성인자녀나 결혼한 자녀가 있는 가구나 이 연령에 해당하는 가구
 - 자녀세대 : 결혼하여 부모님과 같이 살거나 분가하여 사는 가구(자녀가 있다면 미성년 자녀인 경우)

〈표 26〉 세대구분 및 성별 현황

단위: 인, %.

구분	세대구분			성별		
	부모세대	자녀세대	계	남	여	계
응답자 수	204	165	369	246	123	369
비율	55.3	44.7	100	66.7	33.3	100

- 50대 이상이 44.7%로 가장 많고, 40대 29%, 30대 20.3%, 20대 6% 응답

〈표 27〉 응답자 연령대

단위: 인, %.

구분	연령대별 응답자				
	20대	30대	40대	50대 이상	계
응답자 수	22	75	107	165	369
비율	6.0	20.3	29.0	44.7	100

- 응답자 가구의 월소득은 300만원에서 500만원 구간에 가장 많이 분포되어 있음.
 - 800만원 이상 고소득 가구도 약 12%

〈표 28〉 응답자 가구의 월 총소득 분포

구분	응답자 수	%
200만원 미만	30	8.1
200-300	52	14.1
300-400	70	19.0
400-500	71	19.2
500-600	60	16.3
600-800	42	11.4
800-1,000	24	6.5
1,000만원 이상	20	5.4
합계	369	100.0

2) 주거실태 분석

- 응답자의 주택점유형태를 살펴보면 자가 237명으로 64.2%를 차지하고, 전세가 24.1%, 보증금이 있는 월세가 10% 등으로 나타남

〈표 29〉 주택점유형태

구분	응답자 수	%
자가	237	64.2
전세	89	24.1
보증금이 있는 월세	37	10.0
보증금이 없는 월세	1	0.3
무상	5	1.4
합계	369	100.0

- 현재 자가의 경우 주택비용, 차가의 경우 임대료 부담 정도를 조사한 결과 자가가구는 63.3%가 부담 또는 매우 부담된다고 응답하였고, 차가가구는 약 82.5%가 부담 또는 매우 부담된다고 응답하여 전반적으로 부담을 느끼고 있는 것으로 나타남

〈표 30〉 주택비용 및 전월세 부담 정도

구분	자가		차가		계	
	응답자	%	응답자	%	응답자	%
매우 부담됨	47	19.8	46	34.8	93	25.2
부담됨	103	43.5	63	47.7	166	45.0
그저 그렇다	51	21.5	18	13.6	69	18.7
부담 없음	23	9.7	4	3.0	27	7.3
전혀 부담 없음	13	5.5	1	0.8	14	3.8
합계	237	100	132	100	369	100

- 현재 거주하고 있는 주택의 크기는 총면적 기준으로 30평대 거주자가 41.2%로 가장 많이 살고 있고, 다음으로 20평대 30.6%로 나타남.

〈표 31〉 현재 살고 있는 주택의 크기

구분	응답자 수	%
20평대 미만	46	12.5
20평대	113	30.6
30평대	152	41.2
40평대	43	11.7
50평대 이상	15	4.1
합계	369	100.0

- 현재 거주하고 있는 주택의 크기에 대한 평가는 ‘적당하다’ 는 응답이 50.1%로 가장 높고, ‘좁은 편이다’ 가 32.5%, ‘넓은 편이다’ 가 11.1%, ‘매우 좁다’ 가 6.0% 순으로 나타남.

〈표 32〉 현재 살고 있는 주택의 크기에 대한 평가

구분	응답자 수	%
매우 좁다	22	6.0
좁은 편이다	125	32.5
적당하다	185	50.1
넓은 편이다	41	11.1
매우 넓다	1	0.3
합계	369	100.0

- 부모세대의 경우 가구구성을 살펴보면 결혼한 자녀와 같이 살고 있는 경우는 1.5%에 불과하고, 약 85.3%가 결혼하지 않은 자녀와 같이 살고 있음.

- 부부만 살고 있는 경우는 9.8%, 혼자살고 있는 가구는 3.4%

〈표 33〉 부모세대의 가구구성 형태

구분	응답자 수	%
결혼한 자녀와 살고 있다	3	1.5
결혼하지 않은 성인 자녀와 살고 있다	174	85.3
부부만 살고 있다	20	9.8
혼자 살고 있다(이혼, 배우자 사별)	7	3.4
합계	204	100.0

- 자녀세대의 경우 가구구성을 살펴보면 결혼하지 않은 자녀와 같이 살고 있는 가구가 66.7%, 부모 또는 배우자 부모와 같이 사는 가구가 10.9%, 부부만 살고 있는 가구가 21.2%

〈표 34〉 자녀세대의 가구구성 형태

구분	응답자 수	%
부모 또는 배우자 부모와 살고 있다.	18	10.9
결혼하지 않은 미성년 자녀와 살고 있다	110	66.7
부부만 살고 있다	35	21.2
혼자 살고 있다(이혼, 배우자 사별)	2	1.2
합계	165	100.0

3) 세대통합형 주택 거주에 대한 의견

■ 세대통합형 주택 활성화 필요성

- 정부가 젊은 세대의 주거문제 해결이나 전월세 문제 해결을 위해 또는 부모 부양, 자녀양육, 경제적 문제 등 여러 가지 사회적, 경제적 문제를 고려할 때 부모세대와 자녀세대가 같이 사는 세대통합형 주거형태를 정책적으로 활성화 하는 것이 필요한지 질문한 결과

- 응답자의 약 75.4%가 필요하거나 매우 필요하다고 응답함

〈표 35〉 세대통합형 주거유형 활성화의 필요성

구분	응답자 수	%
매우 필요하다	49	13.3
필요하다	229	62.1
필요하지 않다	85	23.0
전혀 필요 없다	6	1.6
합계	369	100.0

■ 세대통합 주거형태로 살 생각이 있는지 여부

- 세대통합하여 살 생각이 있는지 질문한 결과, 현 상황에서 세대통합 거주 의향이 있는 응답자는 19.5%로 나타남. 현재 세대통합형으로 살고 있는 응답자가 약 5.7%이므로 약 13.8% 정도가 추가로 세대통합 주거를 생각하고

있는 것으로 나타남

- 세대간 의견은 자녀세대의 경우 현재 10.9%가 세대통합으로 거주하고 있는 상태이나 약 18.2%가 세대통합 주거의향이 있어 현재보다 7.3% 증가
- 부모세대는 현재 1.5%가 세대통합을 하고 있으나 약 20.6%가 세대통합 주거를 생각하고 있다고 응답하여 현재보다 약19.1% 증가
- 자녀세대보다 부모세대가 더 세대통합 주거를 생각하고 있는 것으로 나타남
- 이에 더하여 정부지원 여하에 따라 세대통합형 주거를 생각해 보겠다는 응답자가 약 62.1%로 높음
- 반면 정부가 지원한다고 하여도 세대통합으로 살고 싶지 않다는 의견은 18.4%로 나타남

〈표 36〉 세대통합으로 살 의향

구분	자녀세대		부모세대		계	
	응답자	%	응답자	%	응답자	%
세대통합 의향이 있다	30	18.2	42	20.6	79	19.5
정부지원 여하에 따라 세대통합을 생각해 보겠다	103	62.4	126	61.8	229	62.1
정부지원과 관계없이 세대통합 생각없다	32	19.4	36	17.6	68	18.4
합계	165	100	204	100	369	100.0

■ 세대통합 주거형태로 살고자 하는 이유

- 세대통합형으로 살려는 이유에 대해서는 부모세대와 자녀세대간 의견의 차이를 보임
- 부모세대는 ‘주택문제가 심각하여 서로의 주거비 부담을 덜기 위해’ 세대통합을 하려는 의향이 35.7%로 가장 높았으나 자녀세대는 ‘부모님 부양을 위해’ 세대통합을 하려고 한다는 의견이 43.3%로 가장 많았음

〈표 37〉 부모세대의 세대통합 주거 의향 이유

구분	응답자 수	%
주택문제가 심각하여 서로의 주거비 부담을 덜기 위해	15	35.7
나이가 들어 자녀와 같이 살려고(질병, 노령화 등으로)	13	31.0
손자, 손녀를 돌봐 주려고	8	19.0
생활비 등 자녀로부터 경제적 도움이 필요하여	0	0.0
생활비 등 자녀에게 경제적 도움을 주기 위해	6	14.3
합계	42	100

〈표 38〉 자녀세대의 세대통합 주거 의향 이유

구분	응답자 수	%
주택문제가 심각하여 서로의 주거비 부담을 덜기 위해	4	13.3
부모님 부양을 위해	13	43.3
부모님에게 자녀 육아를 지원받기 위해	5	16.7
생활비 등 경제적 부담을 덜기 위해	8	26.7
합계	30	100.0

- 정부지원 여하에 따라 세대통합 거주를 생각해 보겠다는 의견을 보인 응답자를 포함할 경우에는 부모세대나 자녀세대 모두 ‘주택문제가 심각하여 주거비 부담을 덜기 위해’ 세대통합을 생각한다는 의견이 가장 높았음

〈표 39〉 부모세대의 세대통합 주거형태 선호 이유

구분	응답자 수	%
주택문제가 심각하여 서로의 주거비 부담을 덜기 위해	86	51.2
나이가 들어 자녀와 같이 살려고(질병, 노령화 등으로)	38	22.6
손자, 손녀를 돌봐 주려고	28	16.7
생활비 등 자녀로부터 경제적 도움이 필요하여	3	1.8
생활비 등 자녀에게 경제적 도움을 주기 위해	13	7.7
합계	168	7.7

〈표 40〉 자녀세대의 세대통합 주거형태 선호 이유

구분	응답자 수	%
주택문제가 심각하여 서로의 주거비 부담을 덜기 위해	43	32.3
부모님 부양을 위해	41	30.8
부모님에게 자녀 육아를 지원받기 위해	24	18.0
생활비 등 경제적 부담을 덜기 위해	25	18.8
합계	133	100.0

■ 세대통합으로 살 의향이 없는 이유

- 정부지원에도 불구하고 세대통합 주거형태로 살 의향이 없다고 응답한 가구의 경우 이유에 대해
 - ‘같이 살 경우 갈등이 있어 서로 따로 사는 것을 원함’ 이 77.9%로 절대적으로 높게 나타남

〈표 41〉 세대통합형 주거를 원하지 않는 이유

구분	응답자 수	%
집 구조상 불편하여 같이 살기 어려움	6	8.8
같이 살 경우 갈등이 있어 서로 따로 사는 것을 원함	53	77.9
같이 살 정도의 주택을 마련할 돈이 없음	7	10.3
같이 살 자녀나 부모가 없음	2	2.9
합계	68	100.0

■ 선호하는 세대통합형 주택유형

- 세대통합으로 거주할 경우 선호하는 주택유형으로는 아파트에 대한 선호가 55.5%로 가장 높고, 단독(다가구)주택이 32.6%, 연립/다세대 주택은 10.6%

〈표 42〉 자녀세대의 세대통합 주거형태 선호 이유

구분	응답자 수	%
단독(다가구) 주택	98	32.6
연립/다세대 주택	32	10.6
아파트	167	55.5
기타	4	1.3
합계	301	100.0

■ 선호하는 세대통합형 주택구조

- 세대통합형 주거를 원하는 가구가 선호하는 세대통합형 주택구조는 복층형 단독주택이나 아파트 형태가 가장 많았고, 다음으로 세대분리(구분)형 주택 구조
 - 기존 일반주택을 원하는 응답자는 8.3%
 - 자녀세대와 부모세대간 선호하는 주택구조가 유사하게 나타남

〈표 43〉 선호하는 세대통합형 주택구조

구분	자녀세대		부모세대		계	
	응답자 수	%	응답자 수	%	응답자 수	%
복층형 단독주택이나 아파트 (부모세대는 아래층에 살고 자녀세대는 위층에 사는 형태)	15	50.0	22	52.4	37	51.4
세대분리(구분)형 주택 (집은 한 채이지만 출입구가 구분되어 있고 생활공간이 각자 구분되어 있는 집 구조)	6	20.0	13	31.0	19	26.4
부모세대가 사는 아파트 등과 자녀세대가 사는 아파트 동 구분 (1층과 중간층에 통로가 연결되어 왕래할 수 있도록 만든 아파트 구조)	5	16.7	5	11.9	10	13.9
기존 일반적인 가족형 주택 (한 집에서 부모님과 자녀세대가 같이 사는 구조)	4	13.3	2	4.8	6	8.3
합계	30	100.0	42	100.0	72	100.0

- 정부지원 여하에 따라 세대통합형 주택거주를 생각하는 응답자를 포함할 경우에도 가장 선호하는 세대통합형 주택구조는 ‘복층형 단독주택 및 아파트’가 40.5%로 가장 많았고, 다음으로 ‘세대분리(구분)형 주택’ 34.9%, ‘사는 동은 구분하되 왕래 연결통로가 있는 구조’가 19.9%, ‘기존 일반주택’은 4.7%로 낮음
 - 결국 세대통합형 주거를 촉진하기 위해서는 기존 일반주택으로는 안되고 새로운 형태의 주택공급이 필요한 것으로 나타남
- 부모세대는 자녀세대보다 ‘복층형 단독주택이나 아파트’를 더 높게 선호
 - 반면 자녀세대는 부모세대보다 아파트동이 구분되어 있는 구조를 더 높은 비율로 선호

〈표 44〉 선호하는 세대통합형 주택구조(정부지원시)

구분	자녀세대		부모세대		계	
	응답자 수	%	응답자 수	%	응답자 수	%
복층형 단독주택이나 아파트 (부모세대는 아래층에 살고 자녀세대는 위층에 사는 형태)	50	37.6	72	42.9	122	40.5
세대분리(구분)형 주택 (집은 한 채이지만 출입구가 구분되어 있고 생활공간이 각자 구분되어 있는 집 구조)	46	34.6	59	35.1	105	34.9
부모세대가 사는 아파트 등과 자녀세대가 사는 아파트 등 구분 (1층과 중간층에 통로가 연결되어 왕래할 수 있도록 만든 아파트 구조)	31	23.3	29	17.3	60	19.9
기존 일반적인 가족형 주택 (한 집에서 부모님과 자녀세대가 같이 사는 구조)	6	4.5	8	4.8	14	4.7
합계	133	100.0	301	100.0	301	100.0

- 현재 세대통합형으로 거주하고 있는 가구중에서 ‘기존 일반 가족형 주택’을 선호하는 가구는 한 가구도 없는 것으로 나타남

■ 선호하는 세대통합형 주택면적

- 세대통합으로 거주할 경우 선호하는 주택의 크기(주택 총면적 기준)는 40평대가 44.2%로 가장 많았고, 다음으로 30평대가 33.9%, 50평대가 14.6%순으로 나타남. 현재 살고 있는 주택보다 다소 높게 나타남.

〈표 45〉 선호하는 주택의 크기

구분	응답자 수	%
20평대 미만	1	0.3
20평대	21	7.0
30평대	102	33.9
40평대	133	44.2
50평대 이상	44	14.6
합계	301	100.0

■ 세대통합으로 거주할 경우 같이 살고자 하는 총 기간

- 세대통합으로 거주할 경우 총 몇 년간 살 예정인지 질문한 결과 10년이상 살겠다는 의견이 52.5%로 가장 많았고, 다음으로 5년~10년이 29.9% 순으로 나타남.

로 약 82.4%가 5년 이상 살 의향이 있는 것으로 나타남

〈표 46〉 세대통합으로 거주할 경우 같이 살고자 하는 총 기간

구분	응답자 수	%
1-3년간	13	4.3
3-5년간	40	13.3
5-10년간	90	29.9
10년 이상	158	52.5
합계	301	100.0

4) 정부지원의 필요성과 정책효과

■ 정부지원의 필요성

- 세대통합형 주거형태를 활성화하기 위해서는 정부의 적극적인 지원이 필요한 것으로 보임.
- 정부지원이 필요하다는 의견이 85.2%로 높으며, 약 30%는 매우 필요하다는 의견을 보임. 앞에서 정부지원이 있을 경우 세대통합형으로 거주하겠다는 의견이 많은 것과 일치함.

〈표 47〉 정부지원의 필요성

구분	응답자 수	%
매우 필요함	110	29.8
필요함	204	55.3
필요하지 않음	47	12.7
전혀 필요하지 않음	8	2.2
합계	369	100.0

■ 필요한 정부지원정책

- 세대통합형 주거를 활성화 하기 위해 필요한 정부지원정책으로는 ‘주택관련세제지원’ 이 39%로 가장 많았고, 다음으로 ‘저리의 주택구입자금 지원 및 건축자금지원’ 이 26%, ‘세대통합형 주택공급 확대 지원’ 이 22% 순으로 나타남.

〈표 48〉 필요한 정부지원정책

구분	응답자 수	%
주택관련세제지원 (취득세, 재산세, 상속증여세, 양도세 등)	144	39.0
저리 주택구입자금 또는 건축자금 지원	96	26.0
저리 전세자금지원	23	6.2
세대통합형 주택공급 확대지원	81	22.0
주택청약제도로 지원 (세대통합형 주택 또는 일반 분양아파트나 임대아파트 입주우선권 부여)	25	6.8
합계	369	100.0

■ 정부지원시 정책 효과 예상

- 정부의 지원을 통해 세대통합형 주거형태를 활성화 하기 위한 주택정책이 추진된다면 정책효과에 대해
 - 최근 젊은 세대의 주거문제나 노부부 가구의 주거문제가 완화되고, 전월세 문제도 해결하는데 역할을 할 것이라는 의견이 약 69.4%로 높게 나타남
 - ‘그저 그럴 것이다’ 는 의견도 23.8%, ‘효과가 없다’ 는 의견은 6.8%로 나타남

〈표 49〉 지원 정책의 효과

구분	응답자 수	%
매우 효과 있을 것이다	50	13.6
효과가 있을 것이다	206	55.8
그저 그럴 것이다	88	23.8
효과가 없을 것이다	17	4.6
전혀 효과가 없을 것이다	8	2.2
합계	369	100.0

4. 결론

- 주택가격 상승으로 서민의 주택마련 부담이 증가하고 있는 가운데 2014년부터 전세가격 급등으로 임차가구의 주거비 부담은 더욱 증가하고 있음
 - 더구나 올해 들어 전세의 월세 가속화는 임차가구의 주거비 부담을 가중시키고 있음
 - 가구분화와 1~2인 가구 증가로 소형임대주택 수요는 증가하고 있으나 적절한 공급이 이루어 지고 않아 정부의 정책부담은 증가하고 적절한 대안이 없는 상황임.
- 이 연구는 이러한 상황을 고려하여 임차가구의 주거비 부담과 정부의 정책 부담을 줄일수 있는 방안으로 세대통합형 주택공급의 필요성과 수요 특성을 연구함.
 - 1~2인 가구의 증가와 가구 분화 현상은 거스를 수 없는 시대적 특성이나 이로 인한 주거문제의 가속화는 역으로 세대통합형 주택공급의 필요성을 인식하게 하고 있음
 - 기혼 가구주를 대상으로 조사한 결과에 따르면 주거문제나 사회적, 경제적 문제를 고려할 때 부모세대와 자녀세대가 같이 사는 세대통합형 주거형태를 정책적으로 장려하는 것이 필요하다는 의견이 75.4%로 나타남
 - 세대통합형 주거 의향에 대해서는 ‘정부지원이 있다면 살 의향이 있다’는 의견이 지배적으로 62.1%를 나타냈고, 정부지원과 상관없이 살 의향이 있다는 의견은 19.5%에 불과 하였음. 결국 정부 지원이 있어야 활성화 될 것으로 판단됨
 - 세대통합형 주택에 살려고 하는 이유로는 ‘주거문제 해결 목적’이라는 응답이 가장 많았고, 다음으로 ‘부모 부양 또는 노령화나 질병등으로 자녀와 같이 살려는 목적’ 이 높게 나타남
- 결국 1~2인가구의 증가와 가구 분화로 인한 전월세 시장 문제와 고령화에 따른 사회적 문제를 동시에 해결하기 위해서 세대통합형 주거를 장려하고, 세대통합형 주택공급을 활성화 하기 위한 대책 필요하며, 동시에 정부의 정

책부담도 완화시키는 방안도 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

- 자가가구의 63.3%, 차가가구의 82.5%가 주거비 부담을 느끼고 있다고 응답하고 있는 상황에서 세대통합형 주택의 필요성과 정부지원의 필요성은 강조되고 있음

○ 하지만 조사결과에 따르면 정부의 정책지원 방안은 다음과 같이 몇 가지를 고려하여 검토되어야 할 것으로 보임.

- 첫째, 세대통합형 주택구조는 ‘기존 가족형 일반주택(4.7%)’에 대한 선호도는 가장 낮고, ‘복층형 단독주택이나 아파트(40.5%)’나 ‘세대구분형(멀티홈) 주택(34.9%)’ 또는 ‘사는 동은 구분하되 왕래할 수 있는 연결통로가 있는 아파트 구조(19.9%)’ 등 새로운 형태의 세대통합형 주택을 공급해야 할 것으로 보임.

- 현실적으로 가장 빠른 정책효과를 볼 수 있는 지원방안으로는 기존주택을 세대구분형으로 구조를 개선할 수 있도록 제도를 개선하는 방안이 있을 수 있음
- 새로운 형태의 세대통합형 주택을 공급하기 위해서는 수요자 지원과 주택공급자 지원대책을 병행 해야 함.
- 세대구분형(멀티홈) 아파트 분양시 부모세대와 기혼 자녀세대의 통합가구에 대해 우선 분양하는 제도를 도입하여 세대통합형 주택을 장려할 필요가 있음.

- 둘째, 대부분 정부의 지원이 있어야 세대통합형으로 살 의향이 있다는 의견을 보이므로 세대통합형 주택을 활성화 하기 위해서는 선호하는 정부지원을 고려하여 지원대책을 모색해야 함.

- 가장 많이 선호하는 지원책은 취득세, 상속·증여세 등 ‘주택관련세제지원’이며, 다음으로 세대통합형 주택을 마련하기 위한 지원책으로 ‘저리의 주택구입자금 지원 및 건축자금지원’이 필요하며, ‘세대통합형 주택공급 확대’를 위한 제도적 지원이 필요
- 1단계로 저리의 구입자금 지원, 취득세 면제 등을 통해 보다 넓은 주택으로 이주하여 세대통합을 이루도록 지원하고, 2단계로 세대통합형 신규주택 공급을 확대하기 위해 저리의 건축자금 지원이나 주택공급 지원
- 일정기간 세대통합 거주시 증여세, 상속세 면제가 필요하며, 보다 정책효과를 높이기 위해서는 일정기간 혼합 거주시 해당주택 증여시 증여세 면제 필요

참고 문헌

- 교육부(2016.7), 부모와 함께 살기 편리한 주거시설 공급 활성화 방안 조사 보고서.
- 김찬호, 2014, 부동산시장 세대갈등과 세대공존형 주거모색
- 김태섭(2015.6), 효행장려 주거시설 공급방안, 사회부총리실 사회정책연구 포럼.
- 조성남외, 2004, 고령화, 정보화시대의 신 효문화 실천방안 연구.
- 송태수, 2002, 3세대를 위한 복층형 아파트에 관한 연구, 서울시립대 석사 학위 논문.
- 통계청, 2013, 가계금융복지조사.
- 통계청, 2013, 사회총조사.
- 통계청 장래인구추계, 2010-2060.
- 국토교통부, 2013년 주택업무 편람.
- 국토교통부, 주거실태조사, 각년도.