

주거난으로 인한 세계 최고수준의 주거이동 현상

- 부동산 과열 및 주거난 해결, 공공부문 주택공급이 답이다 -

박동욱 연구위원(국민경제연구센터/도시사회공학 박사)

< 요약 >

- ◎ 최근 전세대란과 일부 부동산시장의 과열현상으로 주거난이 심화되어, 젊은 세대를 중심으로 한 주거이동 현상이 확산되고 있음
- ◎ 우리나라 국민이 주거난으로 인해 거주지를 이동하는 빈도수준은 OECD 국가 중 최고 수준임에도, 이에 대한 근본적인 조치가 장시간 취해지지 않고 있음
- ◎ 하지만 현 정부의 부동산정책을 보면 민간부문 주택시장 확대를 집중적으로 진행하고 있어, 향후에도 주거이동을 포함한 여러 파급효과를 야기하는 주거 문제의 해소는 요원해보임
- ◎ OECD 국가비교를 통해 보면, '최저 수준의 공공임대주택 비율'이란 주거 환경에서 '최대 수준의 정규직과 비정규직 임금격차'의 소득으로 '최저 수준의 출산율'이 나타나는 점은 우연의 일치라고만 치부하기엔 현 상황이 심각함
- ◎ 주거난 해결을 위한 단기적이고 지엽적인 조치가 진행되고 있지만, 근본 해결책은 공공임대주택이며 이를 중심으로 공공부문 주택공급을 대폭 늘려야 함

□ 최근 더욱 심화된 주거난에 대한 문제제기

- 작년부턴 전세대란으로 주거비지출이 대폭 증가했다는 경고음이 있었으며, 최근에는 서울 강남, 경기 과천, 대구 수성, 부산 해운대 등 일부 지역의 부동산 시장 과열양상까지 더해져, 주거난에 대한 문제 해결을 촉구하는 여론이 형성됨
- 서민 및 중산층의 소득이 증가하기 어려운 상황에 주거부문의 지출 증가는 결국 다른 부문의 지출 감소로 이어지며, 이는 내수경제 활성화에 부정적인 효과를 낳아 서민경제가 다시 어려워지는 악순환을 조성함

- 부동산 과열현상을 염려하는 이유는 주거안정이 민생안정과 직접적인 연관이 있으며, 부동산 투기 열풍은 사회양극화와 빈부갈등 등 건전하지 못한 사회분위기를 조장하기 때문임
- 지속된 전세난과 부동산 과열현상으로 인하여, 서민 및 중산층 입장에서 전세입주조차 어려워져 내 집 마련은 더욱 요원해짐
 - 전세에서 월세로 주거비를 지출하는 비중이 예전에 비해 크게 증가하고 있고, 이에 따라 전세 자금을 씨드머니로 점차 크게 굴러나가 내 집을 마련하던 기존 방식이 깨어지고 있음
 - 전세제도가 다른 나라에는 없는 앞으로는 사라질 제도라 하여도, 안정적인 주거를 꿈꾸는 서민과 중산층이 내 집 마련의 꿈조차 꾸지 못하는 환경에 놓여있다는 것은 문제가 크다고 할 수 있음
- 부동산 과열현상과 전세물량 감소에 따라, 청년과 신혼부부를 중심으로 한 젊은 세대가 도시 내 주거비를 감당하지 못해 외곽으로 밀려나는 현상이 심화되고 있음
 - 지난 6월 15일, 서울, 인천, 대구에서 올해 첫 번째 행복주택 입주자 선정 결과가 있었는데, 입주예정자 82%가 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 청년세대였음. 이들의 84%가 행복주택이 건설되고 있는 지역에서 학업과 직장생활을 하는 것으로 나타났음. 또한 신혼부부 당첨자 중 아직 혼인신고를 하지 않은 예비 신혼부부가 57%에 달하여, 결혼을 준비하는 이들이 겪고 있는 주거난이 매우 심각하다는 것도 나타내었음
 - 전세가격이 주택가격과 비슷해지는 상황에 대출금리가 매우 낮아져, 도시 중심 지역에 비해 상대적으로 저렴한 외곽지역에 주택을 직접 구입하여 이동하는 경우도 많아짐
- 지속되는 주거난에 의해 기존에 살던 곳에서 계속 살지 못하고 자꾸 이사를 할 수 밖에 없는 우리나라 국민들의 거주이동 빈도는 매우 심각한 수준일 것으로 판단되어 왔음. 이번 경제이슈분석에서는 우리의 거주 이동 빈도가 어느 정도 수준으로 심각한지, 그리고 이와 관련한 문제점들에 무엇인지 대해 살펴보려함. 마지막으로 이러한 현상을 줄이기 위해 추진해야 할 방안들을 무엇인지 제시하려함

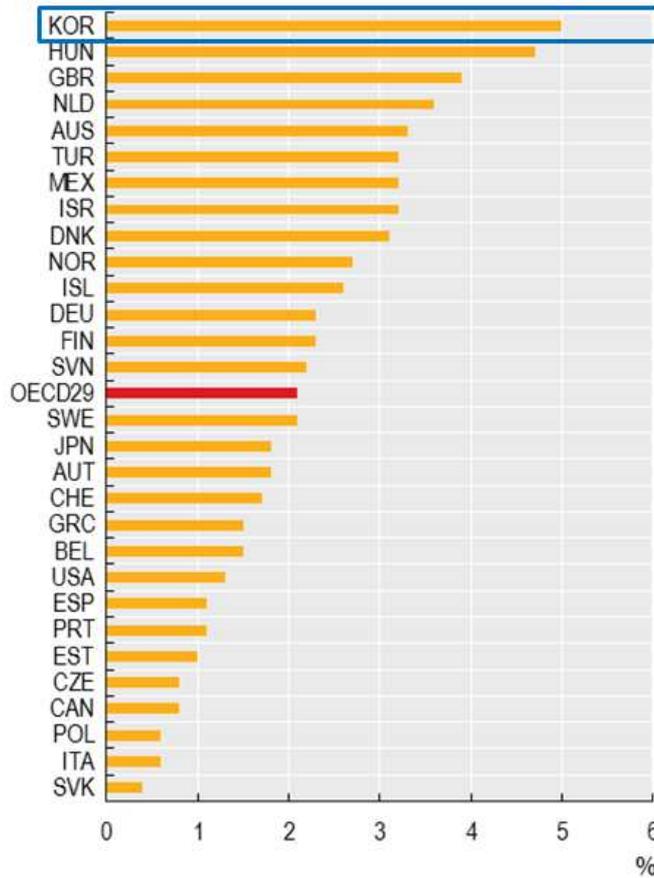
□ 간과하고 있는 부작용: ‘세계 최고의 주거지 이동 빈도’

- 올해 6월에 발간된 OECD 지역보고서에 따르면, 우리나라는 타 지역으로 이사하는 인구 비율이 OECD 회원국 중 가장 높은 것으로 나타남 (2011년부터 2013년까지 3년 평균)
 - 이번 결과는 지역적 이질감이 가장 큰 주거지 이동인 광역시도 수준의 지역 이동을 나타낸 것으로, 한국은 OECD 회원국의 평균보다 약 2.5배 많은 매년 5%의 광역적 주거지 이동이 일어나는 것으로 나타남 ([그림 1] 참고)
 - 특히 15세부터 29세까지의 젊은 세대가 고등교육을 받고 다양한 일자리 기회를 찾기 위해 도시지역으로 이주한 비율 또한 90%가 넘는 것으로 나타남. 이 또한 지난 2009년에 이어 2013

년 결과에서도 OECD 회원국 중 가장 높은 수준이었음 (<별첨 1> 참고)

- 즉, 우리나라 국민의 광역적 주거지 이동은 세계 주요국가들 중에서도 가장 높은 수준이고, 도시지역에서는 교육과 취업을 위한 젊은 세대의 유입이 매우 높은 수준으로 지속적으로 일어난다고 볼 수 있음

[그림 1] 국가별 타 행정지역(광역지자체 급)으로 이사한 인구 비율 *



출처: OECD Regions at a Glance (2016,6.16)

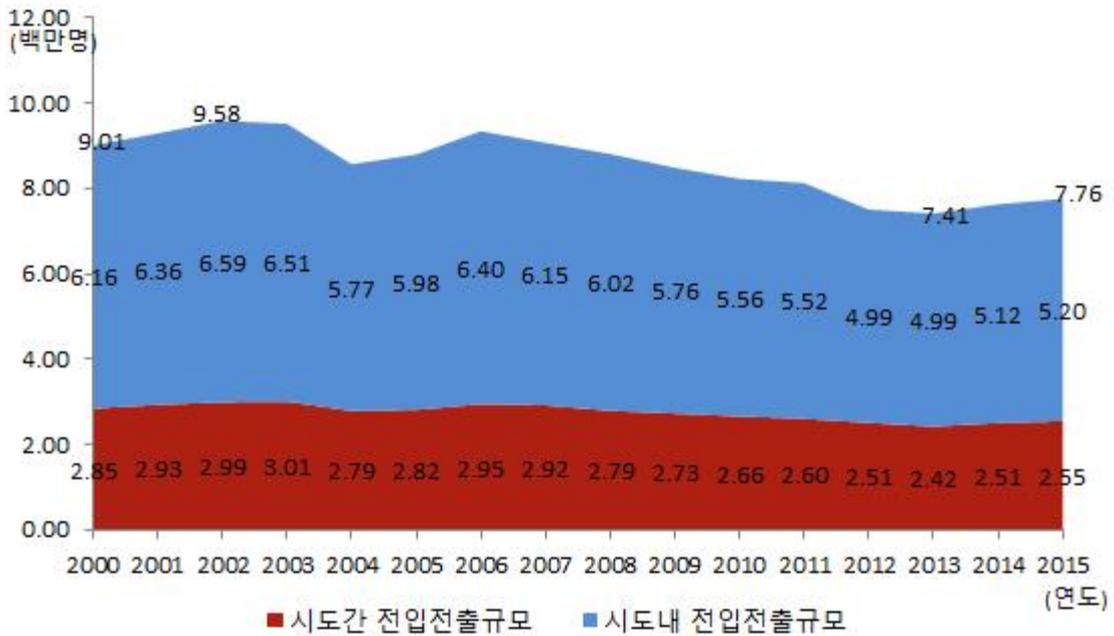
- 그러나 한국의 도시지역은 독특하게도 젊은 세대의 세계 최고수준의 유입에 대비하여, 인구 전체적으로는 도시지역으로부터 유출이 상당한 수준으로 진행되고 있다는 조사결과를 보여줌
 - 도시지역으로 젊은 세대 유입이 전 세계적으로도 가장 높은 비율로 계속 진행되었다는 것을 고려한다면, 이러한 현상은 매우 역설적임
 - 2011년도 발행된 보고서에서도, 한국은 16-24세 젊은 세대들의 도시 지역으로 유입이 크게 일어났으며 그럼에도 도시지역으로부터 전체 인구의 유출이 심각하다는 점을 지적한 바 있음
- 국내 통계를 살펴보면 우리나라의 시도 간 전입전출의 규모는 지난 15년 간 매년 미비하

* OECD 보고서에서는 우리나라의 경우 16개 광역지자체 간 이동이라고 설명됨 (Territorial Level 3로 표시하며, small regions로 구분). 즉 제주특별자치도를 제외한 16개 시도 간 전입 또는 전출로 간주할 수 있음. 'OECD Regions at a Glance' 보고서는 OECD 지역개발정책위원회와 관련된 지역정책 부서(Directorate for Public Governance and Territorial Development)에서 2-3년에 한 번씩 제공하는 보고서임

게 감소한 수준이며, 시도 외에 시도 내의 전입전출을 포함하여 전체 전입전출 빈도를 살펴보면 그 심각성은 매우 크다고 할 수 있음

- 예전보다 상황이 조금 나아진 현재 시점에서, 전 국민의 30%에 달하는 인구가 2년에 한번 씩 이사를 다녀야 한다는 것은 상당한 문제가 있음
- 매년 전국의 총 전입전출은 2000년 초에 900만 명을 초과하는 수준에서 최근 700만 명 중반의 수준으로 조금씩 줄어지고 있는 상황이지만, 여전히 국민 전입전출의 수준은 높은 상황임 ([그림 2] 참고)
- 시도 내 전입전출 규모를 살펴보면, 이는 시도 간 전입전출 규모의 두 배 수준으로 전체적인 전입전출 규모는 매우 크다는 것을 알 수 있음
- 전 국민에게 이사를 다니는 것이 고착화되어, 이제 이러한 문제를 문제라 생각지 못하고 당연하게 여기는 수준이 되었다고 봐야함

[그림 2] 전 국민의 연간 전입전출 규모 변화



출처: 국가통계포털

- 위에서 살펴본 것처럼 우리나라 국민 중 약 3분의 1에 해당하는 정도가 2년에 한번 이사를 다니지만, 그 주된 이유는 자발적이지 않은 경제적인 여건에서 비롯된 것이라 할 수 있음
- 최근 주거난에 대한 언론보도 중, 성인 절반 이상이 주거비 부담으로 두 번 이상 비자발적인 이사를 하고 출퇴근 시간과 등하교 시간이 길어졌다는 조사결과가 있음 (경향신문, 2016.6.16). 이사에 드는 수고와 비용을 제하더라도, 먼 사촌보다 가까워진 이웃 등의 거주지역 사회자본을 잃는다는 점은 큰 문제임. 또한 젊은 기운으로 왕성하게 활동해야 할 많은 국민들이 주거난으로 외곽으로 밀려나 많은 시간과 에너지를 낭비하고 있다는 것은 안타까운 상황임

- 강남권 재건축 아파트 거주자의 경우에도 90%가 세입자라는 조사내용이 있는데, 이는 낮은 재건축 단지의 주거비가 신축보다 상대적으로 낮기 때문으로 조금이라도 낮은 주거비를 지불하고 교육 및 직장에 대한 지리적 이점을 얻기 위함으로 해석됨 (서울신문, 2016.6.18)
- 특히 주거비 상승으로 인해 도시에서 밀려나는 젊은 세대의 진출은 그 정도가 매우 심각한 것으로 나타남
 - 지난 달 경제이슈분석 16호에서 다룬 내용으로 2016년 3월 기준으로 볼 때, 소득 5분위의 국민이 가격 5분위의 자가(전세)를 마련하는 데는 5.2(3.8)년이 소요되나, 소득 1분위의 국민이 가격 1분위의 자가(전세)를 마련하는 데는 7.0(4.7)년이 걸림. 이는 주거난이 소득 1분위에 해당하는 서민과 중산층을 중심으로 더욱 심각함을 뜻하며, 자산 축적이 이루어지기 힘든 젊은 세대에게 대부분 해당된다고 할 수 있음 (<별첨 2> 참고)
 - 최근 2016년 1분기 20대와 30대의 주택담보대출은 지난 분기 대비 각각 11.5%, 44.6% 증가했으며, 이는 최근 더 심각해진 주거난에 지친 이들이 자가 마련을 결정했기 때문으로 해석됨
 - 또한 지난 6월에는 서울, 인천, 대구 지역에서 올해 첫 번째 행복주택 입주자 선정 결과가 있었는데, 입주 대부분이 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 청년세대로 행복주택이 건설되고 있는 지역에서 학업과 직장생활을 하는 것으로 나타났음. 신혼부부 당첨자 중 아직 혼인신고를 하지 않은 예비 신혼부부가 57%에 달하여, 결혼을 준비하는 이들이 겪고 있는 주거난이 매우 심각하다는 것을 나타냄
- 서울시에서 6월 21일 발표한 ‘2016 서울서베이 도시정책지표조사’를 살펴보면, 서울의 30대 자가 비율은 10년 간 약 30%에서 12%로 급격하게 줄어들어 88%가 전월세에 살고 있음이 확인됨
 - 월세 비중은 19.4%에서 41.5%로 두 배 이상 늘었음. 특히 30대의 주택 임차 및 구입에 따른 부채비율이 76.7%로 전체 세대 중 가장 높은 것으로 나타나, 이 세대에서는 임차든 자가든 관계없이 높은 주거비에 대부분 빚을 내어 거주 생활을 힘들게 하고 있다는 것을 알 수 있음
 - 서울의 10대에서 30대까지의 젊은 세대는 모두 계속해서 서울거주를 원한다는 비율이 60% 이상이지만, 거주지 선택에서 가장 많이 고려하는 부문은 압도적으로 ‘경제적 여건’이었음. 서울에서 떠나는 많은 젊은 세대들이 경제적인 이유로 비자발적인 선택을 한다고 할 수 있음

□ 현 정부의 주택정책 진행상황

- 현 정부의 핵심 공약사업이었던 ‘행복주택’ 사업은 현재 사업진행이 미진한 상황임
 - 행복주택 사업은 주거취약계층을 대상으로 주변시세의 60-80% 수준으로 주택을 제공하는 주거안정 정책으로 20만호가 공약되었음
 - 위에서 언급한 것처럼 젊은 세대에게는 가뭄에 단비와 같이 행복주택 등 공공주택이 요원한

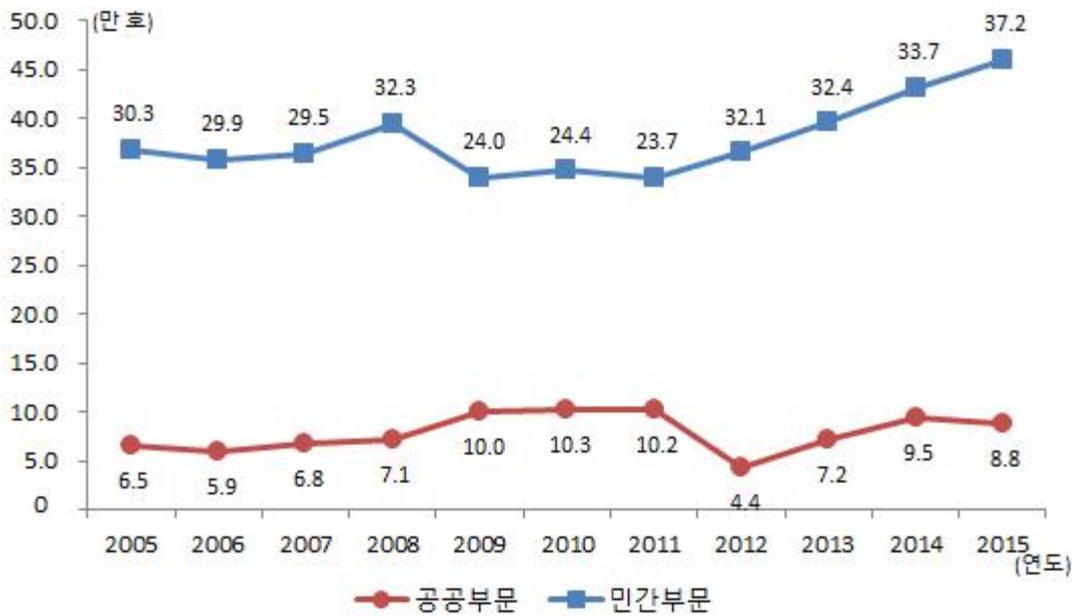
데, 작년 8월 목동지구의 지정해제 후 각 지자체에서 취소사태가 계속 진행되고 있음

- 2017년까지 사업승인을 계획한 전체 물량도 15만 호에 불과하여 주거난 해소에는 많이 부족함. 그러나 이 조차 사업승인이 난 것은 아직 1/3 수준임

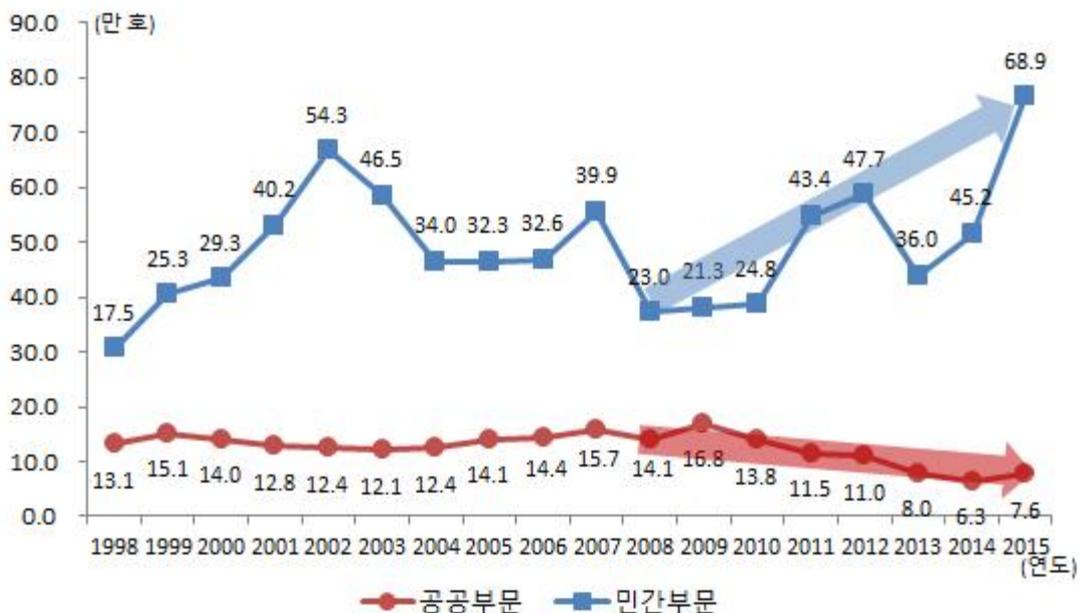
○ 우리나라 공공주택 공급수준은 많이 알려진 것처럼 OECD 주요국 평균의 절반밖에 되는 6% 수준으로 최하위에 머물고 있음

- 그럼에도 불구하고 지난 10년 간 주택건설 준공실적을 살펴보면 공공부문의 준공실적은 낮은 수준임. 외환위기 이후에 경기회복에 따라 민간부문의 준공실적이 대폭적으로 늘어난 것에 대비하면 상대적으로 더 낮은 수준이라고 할 수 있음 ([그림 3] 참고)

[그림 3] 공공부문과 민간부문의 주택건설 준공실적 (2005년-2015년)



[그림 4] 공공부문과 민간부문의 주택건설 인허가실적 (1998년-2015년)



출처: 국토교통 통계누리

- 실제 주택건설 준공이라는 것은 이전에 인허가가 선행되어야 하고 그 이후 경기변동에 따라 참여주체가 착공을 결정하여 준공에 이르게 됨. 주택가격 변동률에 따라 민감하게 상관관계를 가지며 변동하는 민간부문과는 달리, 공공부문의 변동 폭이 상대적으로 적은 것은 이런 이유임. 만약 공공부문의 규모가 컸다면 민간부문의 변동 폭도 상대적으로 적을 것이고, 이에 시장변동에 의한 주거난의 고통도 적을 것이라고 예상됨
 - 인허가 실적을 살펴보면, 민주정부 10년 동안에 꾸준히 약 14만호 정도의 공공부문 주택인허가가 실시되었던 것에 비하여, 2008년부터 지속적으로 감소 추세를 띠고 있음. 민간부문의 증가와 비교하면 상대적인 감소 폭은 더욱 크다고 할 수 있음. 현재까지 준공된 공공부문의 주택 규모도 민간부문에 비하면 저조한데, 인허가 상황으로 본 향후 공공부문 주택 규모는 상대적으로 더욱 낮아질 것으로 보임 ([그림 4] 참고)
- 현 정부에서는 계속되는 주거난에 대한 대응으로 ‘뉴스테이’ 사업을 강력하게 추진하고 있으나 이는 주거난에 고통 받는 주요 계층에게는 이용이 불가능 수준으로, 국민 주거난 해소를 위한 사업이 아닌 건설경기부양 사업이라 할 수 있음 *
- 주거비가 주변 월세 가격과 비교하여 낮지 않으며, 중산층이 이용하기에도 부담이 큰 수준임 †
 - 전세가 없어질 수 밖에 없는 제도라는 것에는 동의하나, 전세제도가 지금까지 서민과 중산층의 주거안전과 자산형성에 기여한 점을 생각하면 이에 대한 대안이 있어야 함 ‡
- 세계 여러 나라들과 비교를 하면, 우리나라의 다수 국민들인 서민과 중산층의 삶은 ‘정규직과 비정규직 임금의 OECD 최대 격차수준’으로 소득이 낮은 상황에서, ‘OECD 최저수준의 공공주택’ 수준의 주거환경에 놓였기에 가장 큰 가계지출 부문인 주거비에 휘청이고 있음
- 이에 국민들이 아이를 가질 수 있는 여력이 없어 ‘OECD 최저수준의 출산율’이 나타나는 것은 어찌하면 당연하게 보임
 - 올해 1월 경기도에서 실시한 연구인 ‘경기도 저출산 원인 분석 및 출산 동향 예측’ 보고서 결과에 따르면, 부동산가격의 급속한 상승은 출산율에도 부정적인 효과를 주는 것으로 나타남
- 이러한 상황에서도 현 정부는 주거난의 근본적인 대안인 공공주택 공급을 낮추고 있으며, 건설경기 부양을 위한 뉴스테이 사업을 해결책으로 제시하고 있음

* 주택공급 확대 자체가 전세시장 안정과 서민주거에 도움이 되는 순 기능이 있다는 점은 무시할 수 없음. 하지만 현재와 같이 주거난이 심한 상황에서 민간부문 주택공급 확대를 통해 주거취약계층의 주거안정을 모색하는 것은 요원하다고 보임

† 각 지역의 뉴스테이 임대료 수준은 주변지역과 대부분 차이가 없고 중산층도 부담스러운 수준임. 예를 들어, 신당동 뉴스테이(전용 59m²)는 보증금 1억에 월세 100만원으로 책정되었는데, 그 인근 월세도 거의 같은 수준으로 조사됨

‡ 일본을 비롯한 외국의 경우에 몇 달치 보증금과 사례금에 더하여 월세를 지불하는 것을 보고 우리나라도 월세제도로 빨리 전환되어야 큰 전세금 지출 부담이 없다는 언론도 있음. 그러나 이는 서민과 중산층 입장에서 지출 중 가장 큰 부분을 임대인인 건물주와 기업에 넘겨주어 자산형성의 기회조차 잃게 된다는 점을 간과하는 것임. 전세와 월세 중 실제 주거비는 전세가 더 적게 들어간다는 점은 여러 언론에서도 다룬 바 있음

- 서울시나 경기도 등 여러 지자체에서 공사, 주택관련 기관, 협동조합 등과 협력하여 공동체 주택 등 주거취약계층을 위한 시범사업을 추진하고 있으나, 아직 규모가 너무 작아 다수의 국민은 혜택을 받을 수 없는 상황임
- 행복주택조차도 취업준비생과 알바생 등에는 주변 도움없이 진입이 어려운 상황이 많음 *
- 행복주택보다 최소 몇 배 이상의 부담이 가는 뉴스테이 정책이 현 주거난의 주요 대책이 된다는 것은 어불성설임

□ 주거난 문제 해결을 위한 제안

- 이번 경제이슈분석에서는 주거난에 의해 우리나라 국민이 얼마나 빈번하게 주거지 이동을 하고 있는지를 알아봤으며, 이에 대한 근본적인 대책은 공공주택 공급임에도 현재 상황에서는 이 부분이 매우 요원하다는 점을 살펴보았음 †
 - 현 정부에서도 전세자금 및 월세 대출 지원, 집주인 리모델링 등 주거난 해소를 위한 정책을 진행하고 있으나, 근본 해결책인 공공부문 주택공급은 줄어들고 있음
 - 심각한 주거난에 더욱 고통받고 있는 주거취약계층에게 민간부문의 주택공급으로는 문제해결의 기미가 보이지 않음
- 그러나 현재 공공부문 주택공급을 높이고 싶어도 담당기관에서 어려움을 겪고 있으며, 공공부문 주택공급을 원활하게 하기 위해 무엇보다 먼저 관련 공공기관에 대해 적극적인 지원과 제도 보안을 추진되어야 함
 - 공공부문 주택공급과 가장 관련된 기관인 LH공사에서는 최근 정부의 공공기관 부채감축 압력에 공공임대주택 건설을 지연하는 대응을 하게 되었음 ‡
 - 공공부문 주택공급에 관련한 담당 기관은 뜻하지 않게 장부상 많은 부채를 안게 됨. 예를 들어, 서울시 공공주택공급을 담당하는 SH공사도 부채가 무려 17조 원에 달하며 지방공기업 중 가장 부채가 많음
 - 하지만 이 중 약 63%가 장기임대아파트 임대보증금과 선수금이며, 회계상 부채로 나타난 것임. 공공임대주택을 늘리기 위해서 회계기준변경 등 제도 보장이 필요한 상황임 §
- 공공부문 주택은 공급 자체도 부족하지만, 공급 결정 후 주민 거주에 이르기까지 공급

* 예를 들어 강동강일지구의 행복주택(전용 29m²)을 살펴보면, 2015년 기준 보증금 4,250만원에 월세가 21.7만원으로 뉴스테이에 비해 그 비용이 매우 적게 들지만, 보증금이 작지만은 않음

† 인구이동이 적은 지역에서 주거지이동의 증가가 주택시장 활성화에 중요하다는 연구(예를 들어, 올해 6월 일본 노무라종합연구소 보고서에서는 이주인구의 확대가 인구감소 상황에서 주택시장 활성화에 도움이 된다는 내용이 있음)도 있음. 하지만 우리나라의 현 상황에 맞지 않으며, 이 부분은 향후 빈집문제가 심각한 사회문제로 이슈화 될 경우 심화 연구로 제안하겠음

‡ 6월 28일 전현희 더불어민주당 의원은 LH가 임대주택 건설 등에 계획된 예산을 집행하지 않고 지출을 감축해 2년간 약 7.3조원의 부채를 줄였다는 것을 밝히며, 이는 LH의 설립목적에 위배됨을 지적함

§ SH공사에서 최근 5년간 공급한 임대주택이 약 5만 가구이며 관리하고 있는 전체 임대주택은 17만 여 가구로서 서민주거안정에 큰 역할을 하고 있으나, 임대 보증금과 같은 부채가 높아 경영평가에서 매년 중위권을 벗어나지 못함

외 측면에서도 고려해야 할 사항이 적지 않으며 이에 대한 정비가 필요함

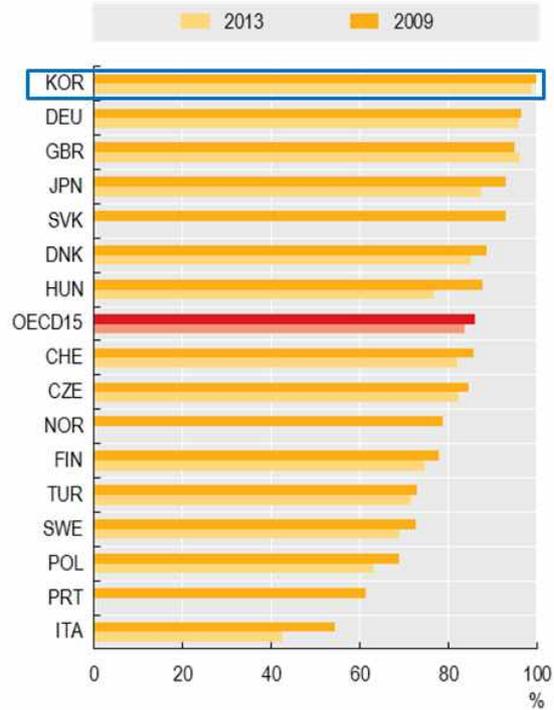
- 공공임대주택은 입주민에 대한 편견으로 공급에 대한 지자체의 반대, 필요한 국민에게 홍보부족, 입주 후 인근 지역 주민의 차별, 같이 사는 주민과 불화 등 다양한 문제점을 안고 있음
 - 작년 목동지역 행복주택공급에 해당 지자체에서 반대 의견을 보여 타 지자체에도 반대가 이어진 경험이 있음. 이는 공공임대주택에 대한 부정적인 인식 때문이며, 이러한 님비현상이 일어나지 않도록 공공에서 세밀한 조사와 조치를 취해야 함
 - 홍보부족으로 공실로 방치된 상황도 있었음. 올해 강원도 춘천시의 근로복지공단은 쉐어하우스형 임대주택을 저렴한 주거비 수준(작은방 기준 보증금 24만원, 월 임대료 3만3천원)으로 제공하였으나, 정작 입주인원을 채우지 못한 상황이 지속되었음. 이는 공공부문 주택공급에 대한 정보가 일괄적인 통로를 통해 제공되지 않아 찾기 힘들기 때문임. 필요한 국민들이 필요한 시기에 활용할 수 있게 쉽게 정보를 얻을 수 있도록 홍보시스템을 재정비하는 것도 필요함
 - 공공임대주택 입주민을 인근 지역주민들이 차별하는 뉴스는 예전부터 끊이지 않고 보도되고 있음. 하지만 올해 6월 발표된 '2016 서울서베이 도시정책지표 조사' 결과에서도 나왔듯이 시민 10명 중 7명은 자신의 거주지역에 공공임대주택이 들어오는 것에 찬성 의견을 보였음. 기존 갈등 부문에 대한 세밀한 조사와 조치가 이루어진다면 이런 갈등은 대폭 줄어들 수 있음
 - 또한 공공임대주택 거주민을 위해서는 공공성을 우선하여 주거 안정을 진전시켜야 함. 작년 8월 국토교통부는 LH 영구임대관리업무에 대해 수익성을 위해 민간에 개방한다는 방침을 정했지만 많은 논란 끝에 이를 철회시킨 일이 있음. 주거취약계층이 살고 있는 주거환경이 불안하지 않고 주민들과 조화롭게 살 수 있는 환경을 조성해주어야 함
- 미래 변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 진일보한 공공부문 주택공급이 준비되어야 함
- 향후 증가될 것으로 예상되는 빈집을 임대주택으로 활용할 수 있는 정책방안이 기업 중심으로 빠르게 진행되고 있음. 인구감소 패러다임과 더불어 주택을 새로 지어 공급하였던 기존 방식에 대한 변화가 촉구되고 있음. 공공부문에서도 협동조합, 비영리단체, 사회적 기업 등 그 지역을 중심으로 활동하고 있는 공공성을 띤 조직들과 적극 연계하여 활용할 방안을 마련해야 함
 - 또한 1·2인 가구 증가와 저출산·고령화의 변화 속도가 세계적으로도 매우 가파른 수준이라는 점에 대비하여, 일본에서 시행하고 있는 서비스부가형 고령자주택 등 미래에 나타날 다양한 문제에 대응하는 주거제도까지 미리 준비할 수 있도록 지원을 해야 함
 - 현재 공공부문 주택공급에 진행되고 있는 소셜믹스(Social-Mix)에 더하여, 다양한 연령층이 어울릴 있도록 에이지믹스(Age-Mix) 제도, 지역사회 애착심을 키울 수 있는 커뮤니티 활동 지원, 서민 자산형성에 큰 역할을 했던 전세금 제도를 대신할 청년자립형 자산형성상품 개발 등 미래의 변영과 조화를 위한 사항에 대해서 심도 있는 논의와 진행을 해야 함
- 지금까지 우리 더불어민주당은 공공부문 주택공급을 중심으로 하여 주거안정 대책을 다양한 측면에서 지속적으로 주장해왔고 이를 더욱 촉구함

- 우리 더불어민주당은 작년 10월 청년희망선언에서 청년주거안정을 위해 다세대·다가구를 매입하여 쉐어하우스형 공공임대주택 5만호를 제공할겠다는 정책을 발표하였고, 올해 4월 총선에서는 OECD 평균수준으로 공급을 대폭 확대하겠다는 공약을 발표한 바 있음
- 또한 전월세 상한제, 임대차 보호법 등 서민과 중산층의 주거안정을 위한 제도적 보완과 신설을 주장해 왔음
- 우리 국민이 힘겨워하고 있는 주거난 문제를 하루 빨리 해결할 수 있도록, 공공임대주택을 중심으로 한 공공부문 주택공급 확대에 대해 범야권의 공조와 조속한 정책진행을 촉구함

♣ 이 글의 내용은 집필자의 의견이며, 민주정책연구원 국민경제연구센터의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

<별첨 1>

[그림] 젊은 세대 중 도시지역으로 이주한 인구비율



출처: OECD Regions at a Glance (2016.6.16)

* 15세부터 29세까지의 젊은 세대가 교육과 일자리를 위해 시골지역에서 도시지역으로 이주하는 비율을 보이는 자료로, 2009년과 2013년 모두 OECD 국가 중 가장 높은 수준을 보이고 있음

<별첨 2>

[표] 주택과 전세를 얻기 위한 소요기간

	전국 가구 연소득						서울 가구 연소득					
	1분위 (=1.0)	2분위 (2.0)	3분위 (2.9)	4분위 (3.8)	5분위 (6.4)		1분위 (=1.0)	2분위 (2.0)	3분위 (2.8)	4분위 (3.8)	5분위 (6.3)	
평균 주택 가격	1분위 (=1.0)	7.0	3.4	2.4	1.8	1.1	1분위 (=1.0)	14.2	7.0	5.0	3.7	2.2
		4.7	2.3	1.7	1.2	0.7		9.9	4.9	3.5	2.6	1.6
	2분위 (1.6)	11.5	5.6	4.0	3.0	1.8	2분위 (1.5)	21.5	10.7	7.6	5.7	3.4
		8.5	4.2	3.0	2.2	1.3		16.7	8.3	5.9	4.4	2.6
	3분위 (2.2)	15.3	7.5	5.4	4.0	2.4	3분위 (1.9)	27.6	13.7	9.7	7.3	4.3
		11.7	5.8	4.1	3.1	1.8		21.3	10.6	7.5	5.6	3.4
	4분위 (2.9)	20.6	10.1	7.2	5.4	3.2	4분위 (2.6)	36.5	18.2	12.9	9.7	5.8
		15.8	7.8	5.5	4.1	2.5		26.7	13.3	9.4	7.1	4.2
	5분위 (4.8)	33.5	16.5	11.7	8.8	5.2	5분위 (4.4)	63.0	31.3	22.2	16.7	9.9
		24.6	12.1	8.6	6.4	3.8		40.6	20.2	14.3	10.7	6.4

출처: 민주정책연구원 국민경제연구센터 경제이슈분석 16호 (2016.6.28)

* 2016년 3월 전국 및 서울 가구의 Price to Income Ratio를 나타내는 자료로, 각 셀의 위는 '매매 가격/연소득', 아래는 '전세가격/연소득'을 나타내는 내용임. n분위 연소득 가구의 n분위 가격 주택(또는 전세) 취득에 걸리는 시간은 1분위가 제일 오래 걸림. 이는 주거취약계층이 주거난에 상대적으로 더 힘든 상황에 놓여있음을 나타내는 자료로, 이들이 접근 가능한 공공부문 주택공급의 시급함을 보여줌