

정책브리핑



정책브리핑 | 2021-3호 | 2021년 6월 7일 | 발행처 민주연구원 | 발행인 홍익표 | www.idp.or.kr

주택가격 안정과 함께, '주거복지'에 집중해야

- 반지하·옥탑방·고시원 거주자, 최저주거기준 미달가구 등 주거정책에 다시 관심을 높여야한다 -

박 동 욱 연구위원 (도시계획학 박사)

- 수도권과 대도시 주택가격의 급격한 상승에 대한 비판 여론이 지속되어, 당·정은 주택 공급 및 금융·세제 정책에 집중하고 있음
- 대도시 고가아파트 중심의 부동산 가격 이슈가 주요 언론의 집중을 받는 한편, 더불어 민주당 정책의 중심인 청년, 노인, 장애인, 서민·중산층 등 주거취약계층에 대한 관심이 줄어들고 있어 이에 환기가 필요한 상황임
- 문재인 정부는 2017년 주거복지로드맵부터 2020년 주거복지로드맵2.0까지 주거환경 개선에 힘써왔지만, 아직 적지 않은 국민들에게 양질의 주거는 요원함
- 최근 대폭 줄었지만 지하·옥탑방·고시원에 살아가는 가구는 아직 20만 이상 추정되며, 최저주거기준 미달가구는 2014년부터 100만 가구 수준에서 못 벗어남
- 주거정책은 사회양극화로 인한 지방소멸, OECD 최저출산율 등 대한민국의 현재와 미래에 모두 중요한 사회문제 해결의 중심에 있으며, 이에 공공부문 주택공급 확대를 포함해 주거취약계층을 위한 정책 지원을 보다 적극적으로 추진해야 함

□ 부동산 가격상승에, 당·정은 주택공급 확대를 기조로 대응책 마련

- 수도권 및 대도시 신축 아파트를 중심으로 주택 가격이 상승함
 - 최근 세계적인 유동성을 포함한 여러 원인으로 수도권과 대도시 신축 아파트의 매매 및 전세가격이 지속하여 상승함
 - 흥남기 부총리는 서울 아파트 가격이 과거 금융위기 전 고점에 근접하여 한 방향 쏠림에 대해 경계를 요청(2021.6.3.)하는 등 가격 급등 부작용에 대한 우려도 깊어짐
- 부동산시장 과열에 대한 당·정의 다양한 대응이 지속적으로 마련되고 있음
 - 정부는 공공주도 대도시권 주택공급 확대방안(2.4대책) 이후, 최근에도 3기 신도시 용적률 상향(6.2.) 및 사전청약 2천 가구 추가 검토(6.3.) 등 주택공급 확대에 매진

- 더불어민주당은 부동산특별위원회에서 주택시장안정을 위한 공급·금융·세제 개선안(5.27.) 및 2.4대책 후속법안을 추진(8개 개정안 발의, 상임위법안 상정 후 소위심사 대기) 중이며, 국민소통·민심경청 프로젝트 대국민 보고(6.2.)에서 누구나집 프로젝트, 임대차보증금 제도수정, 무주택 실수요자 지원 등 2.4 대책 보완 방안을 제시

□ 부동산시장 관련 뉴스와 별개로, 적지 않은 국민이 처한 열악한 주거환경

○ 주택가격 상승에 대한 불만으로 부동산 관련 뉴스가 연일 쏟아지고 있음

- 사회 양극화를 심화시켜 국민 간 갈등이 깊어지고 투기심리 조장 등 건전하지 않은 사회 환경을 조성하는, 부동산 과열 현상에 대해 우려의 목소리가 높음
- 하지만 최근 몇몇 언론에서 청년 및 저소득층의 절망감이라는 제목에 강남 주요 아파트 매매·전세가를 근거로 드는 사례가 나올 정도로 과열·비약되는 조짐까지 보임

○ 정작 열악한 환경에 놓인 수십 만 주거취약계층에 대한 관심은 낮음

- 2018년 11월 많은 노약자와 일용직 근로자들이 숨진 종로 고시원 화재사건 이후 많은 환경 개선이 있었지만, 아직 지옥고((반)지하, 옥탑방, 고시원)로 대표되는 주거환경에서 살아갈 수밖에 없는 국민은 20만 가구 이상으로 파악됨
- 2014년 이후 최저주거기준¹⁾ 미달가구 수는 큰 변화 없이 100만 가구 수준에 계속 머물러 있어, 부동산 가격급등문제 못지않게 주거취약계층 환경개선에 집중해야 함

□ 주거취약계층의 입장에서, 더불어민주당 정책을 다시 집중해야

○ 현 정부는 주거복지로드맵 추진으로 소기의 성과를 거두고 있음

- 문재인 정부 출범 직후 2017년 11월 무주택 서민 주거안정을 최우선 원칙으로 한 ‘주거복지로드맵’이 발표, 2019년까지 2년간 2백만 가구이상 주거지원을 하고 지하·반지하·옥탑방 등 취약한 주거환경에 놓인 가구 규모를 절반가량 감축함 (아래 표 참고)

<표 1> 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율 (출처: 2019년 주거실태조사, 단위: %)

구분	2006	2010	2014	2016	2017	2018	2019
전체	4.0	4.0	2.8	3.1	2.3	1.9	1.3
지역	수도권	7.5	7.3	5.6	6.3	4.6	3.9
	광역시 등	1.0	1.1	0.3	0.1	0.3	0.1
	도지역	0.8	0.8	0.1	0.2	0.2	0.1

- 2020년 3월에는 주거안전망의 획기적인 개선을 위한 ‘주거복지로드맵 2.0’ 발표되어,

1) 최저주거기준은 건설교통부장관이 정해 공고한 국민이 살아야 하는 주택의 최저 기준을 의미하며, 가구 구성별 최소주거면적, 용도별 방수, 전용부엌과 화장실 등 필수적인 설비의 기준, 안전성, 쾌적성 등 고려한 주택의 구조, 성능, 환경에 대한 것임

2025년까지 장기공공임대 240만호 확보 및 청년·신혼부부·고령자 등 계층별 맞춤형 주거 지원 프로그램을 추진하고 있음²⁾

<그림 1> 공공임대주택 재고 및 추이 (출처: 국토교통부 보도자료(2020.3.19.))



○ 더불어민주당은 주거 약자를 위한 정책에 보다 집중해야 함

- 더불어민주당은 전통적으로 주거취약계층을 위한 정책을 앞장서서 추진해왔음³⁾
- 아직 전국 무주택 임차가구는 870만(2018년 기준)이나 우리나라 공공임대재고율은 OECD 평균과 비교하여 아직 낮은 수준이며, 공공임대에 대한 부정적 인식도 여전한
- 주거비 부담으로 결혼을 망설이는 청년세대 및 정보부족 및 경제부담으로 쪽방·고시원에서 장기간 거주하는 분들도 적지 않다는 현실을 상기하면, 더불어민주당이 지금까지 집중해오던 주거 약자를 위한 정책에 다시 관심을 높여야 함

□ 대한민국 현재와 미래 사회문제 해결을 위한 주거복지 강화

○ 주택공급 확대 중심으로 주거안정 대책의 지속적인 추진과 함께, 부동산 정책에 집중된 관심을 주거복지로 다시 전환해야 함

- 최근 부동산시장 가열로 인해 가격안정이 우선 시 되어야하는 점에는 이견이 없으나, 향후 주거취약계층에 대한 정책을 강화하며 가까운 미래에 다가올 초고령사회를 대비한 돌봄 지원주택 등 주거 패러다임 변화와 정책 대응에 대한 논의가 절실한 상황
- 대한민국의 미래를 어둡게 하는 OECD 최하위 출산율, 지역 양극화로 인한 지방소멸 등 사회문제 해결에 주거정책이 중심에 있음은 당연하며, 더불어민주당이 앞장서왔던 국민 모두를 위한 주거복지에 다시 집중해야 함

♣ 이 글의 내용은 연구자의 의견이며, 민주연구원의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

2) 주거복지로드맵 2.0에서는 청년세대를 위한 주거지원정책으로 공유주택 활성화까지 포함되어 청년세대 주거수요에 맞추어 지원하는데, 이는 2017년 더불어민주당 대선공약에서 서민, 신혼부부, 청년 등 계층별 주거정책(쉐어하우스형 청년임대주택을 중심으로 청년임대주택 30만실 공급 등)에서 시작되었다 할 수 있음

3) 예를 들어, 더불어민주당은 청년세대를 위해 쉐어하우스형 공공임대 주택5만호 공급 제안(2016.2.1.)을 하였음. 이후 국민의당에서 창당1호 3대정책 제안(2016.2.12) 중 하나로 제안한 comeback-home법이 이와 유사하여 논란이 일었던 에피소드가 있음. 하지만 무엇보다 양당 모두 같은 지향점을 갖는다는 점에서 주거취약계층에 대한 지원은 초당적인 중요 정책이라 할 수 있음