



# 1인 가구 주거실태 및 취약성 분석을 통한 주거정책 대응방안

장경석

- 01 I. 서론
- 02 II. 1인 가구 현황 및 증가 원인
- 04 III. 정부의 1인 가구 정책
- 09 IV. 1인 가구 주거실태 및 주거 취약성 분석
- 22 V. 1인 가구를 위한 주거정책 대응방안
- 25 VI. 결론

## 요약

- 1인 가구가 전체 가구의 36.1%(2024년 기준 804.5만 가구)이나, **현행 주거정책은 1인 가구에 특화된 정책 틀을 갖추지 못하고 있음**
  - 생애주기별로 상이한 주거취약성과 정책 수요가 존재하며, 특히 최저주거기준 미달·저소득·과도한 주거비 부담의 3중고를 겪는 '복합위기 가구'의 실태 파악 및 정책 대응이 필요
- 2023년 주거실태조사 원자료를 분석한 결과 1인 가구 중 **복합위기 가구의 주거 취약성이 생애주기별로 심각한 수준으로 나타남**
  - 최저주거기준(14㎡) 미달 5.4%(10대 45.1%, 20대 8.7%), 중위소득 50% 이하 28.7%(10대 74.0%, 70대 이상 69.6%), 임대료부담 비율(RIR) 30% 초과 25.2%(10대 74.0%)로 나타남
  - 복합위기 가구는 임차 1인 가구의 2.6%(116,882가구)이며, 이 중 20대가 48%(55,544가구)를 차지하고 73.3%가 고시원에 거주함
  - 복합위기 가구의 67%가 공적 지원을 받지 못하고 있으며, 특히 10~20대 복합위기 가구는 공적 지원 수혜율이 0%에 가까워 정책 사각 지대에 놓여 있음
- 1인 가구 주거안정을 위해 **생애주기별 맞춤형 정책이 필요함**
  - 복합위기 가구에 대한 통합지원체계를 구축하고, 특히 고시원 거주 청년층에 대한 우선 개입 및 발굴-연계-지원 시스템 마련
  - 1인 가구를 '결혼 전 과도기적 형태'가 아닌 '전 생애 보편적 가구 형태'로 인식하는 정책 패러다임 전환 필요





## I. 서론

급격한 저출생·고령화를 경험하고 있는 우리나라는 개인 생활의 기초단위인 가구 구성에 있어서도 중요한 변화를 겪고 있다. 가구 내 가구원수가 감소하는 것을 넘어서 1인이 가구를 형성하는 1인 가구도 빠른 속도로 증가하고 있다. 국가데이터처(구 통계청)<sup>1)</sup>의 ‘인구·주택 총조사결과’에 따르면, 전체가구 중 1인 가구 비율은 1980년 4.8%였으나, 2024년에는 36.1%에 달하고 있다. 특히 진학, 취업 등을 위해 이동하는 청년층의 영향으로 서울 등 대도시의 1인 가구는 비율이 더 높아서 서울 가구의 39.9%가 1인 가구이다.<sup>2)</sup> 연령대별 1인 가구 비중은 노인층 인구인 70세 이상이 19.1%, 60대 17.3%로 큰 비중을 차지하고 있고, 청년층인 29세 이하 18.6%, 30대 17.3%를 차지하고 있다. 1인 가구는 중장년층에서도 40대 12.6%, 50대 15.1%이므로 모든 연령대에서 무시할 수 없는 비중을 차지하고 있다.

1인 가구의 증가는 의료·복지·범죄예방 등 사회정책적 과제뿐만 아니라, 주거정책 측면에서도 많은 과제를 부여하고 있다. 1인 가구는 거주하는 주거시설의 면적이 좁고 시설이 열악하다는 문제뿐만 아니라 주거비의 부담도 중요한 이슈이다. 1인 가구는 전체 소비지출 중에서 주택 임차료·수도·광열비 등 주거생활을 위해 필요한 비용을 가장 많이 지출하고 있다.<sup>3)</sup> 다만, 1인 가구는 단일한 특성을 가진 인구집단이 아니어서 연령대별로 다양한 특성을 보이고 생애주기에 따라 주거 빈곤의 양상과 정책 수요가 뚜렷하게 구분된다. 청년층(20~30대)은 소득 대비 주거비 부담이 높고, 노년층(60대 이상)은 최저주거기준 미달 및 절대 소득 빈곤을 겪고 있다.

우리나라의 주거정책은 1인 가구만을 위한 특별한 정책적 틀을 가지고 있지 않다. 주택공급, 주택 구입자금·전세금 대출, 월세 지원 등의 제도는 중·저소득층의 주거안정을 위해 활용되고 있다. 최근 청년층의 주거문제가 사회적 관심을 받으면서 과거 청년 1인 가구가 활용하지 못 하였던 전세자금대출, 공공임대주택 입주 제약 등이 대부분 정책적으로 해소되었다.

그러나 주거 빈곤·소득 빈곤·주거비 과부담의 3중고를 겪는 ‘복합위기 가구’가 상존하고 있어 이에 대한 정확한 사실 확인이 필요한 실정이다. 이 글에서는 1인 가구 주거상황에 대한 종합적 분석을 통해 주거 취약성이 드러난 정책 대상 가구들을 식별하고 정책 대상 가구에 적합한

1) 통계청은 2025년 10월 1일부로 ‘국가데이터처’로 격상되어 운영되고 있다. 다만, 이 글에서는 2025년 10월 1일 이전 구 통계청이 발간한 자료의 출처를 지칭할 때는 ‘통계청’으로 현재 통계업무를 담당하는 기관을 지칭할 때는 ‘국가데이터처’로 표기한다.

2) 통계청, 「2024년 인구주택총조사 결과 <등록센서스방식>」, 2025.7.29.

3) 2023년 1인 가구의 월평균 소비지출은 163만 원으로 전체 가구(279만 2천 원) 대비 58.4% 수준이고, 주거수도·광열비(18.2%), 음식숙박(18.0%) 순인데, 이는 전체가구의 소비 지출 순위인 음식·숙박(15.3%), 식음료·비주류음료(14.2%), 교통(12.2%), 주거·수도·광열(11.8%)와 비교된다(통계청, 「2024 통계로 보는 1인 가구」, 2024.12.9.

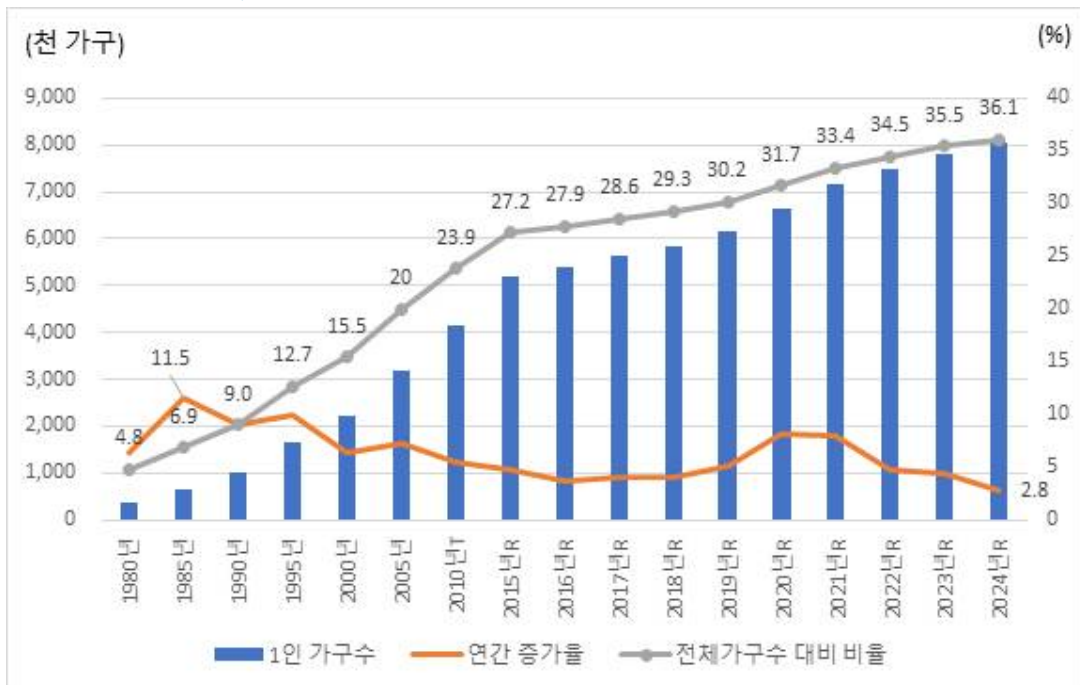
대응방안을 제안하고자 한다. 1인 가구의 생성 원인이 생애주기에 걸쳐 여러 특성을 보이는 점에 착안하여 연령대별 분석을 중점적으로 시행하고 시사점을 도출하고자 하였다.

## II. 1인 가구 현황 및 증가 원인

### 1. 현황

국가데이터처에 따르면, 2024년 기준 우리나라의 전체 가구수는 2,229.4만 가구인데, 이 중 1인 가구수는 804.5만 가구로서 전체의 36.1%를 차지하고 있다. 1인 가구의 연간 증가율은 1985년 11.5%로 가장 높았고, 2024년에는 2.8%로 증가율 자체는 감소하였다. 그러나 1980년 1인 가구 비율 4.8%에서 2005년 20%를 넘어섰고 2024년 36.1%로 증가하였다.

| 그림 1 | 1인 가구 비율, 1980~2024년



※ 주: T: 설문조사 형태의 기존방식, R: 등록센서스 방식

※ 자료: 통계청, 「2024년 인구주택총조사 결과 <등록센서스방식>」, 2025.7.29.의 표를 그림으로 전환

1인 가구의 연령대별 분포를 살펴보면, 청년층인 20대 이하 17.8%, 30대 17.4%가 높은 비율을 보이고, 노인층인 60대 17.6%, 70대 11.5%, 80대 이상 8.3%이며, 중장년층인 40대 12.3%, 50대 15.1%의 분포를 보이고 있다. 성별로는 30~50대는 남자, 60대 이상은 여자 1인 가구 비율이 높다. 특히 1인 가구가 2024년 기준 전년 대비 가장 빠르게 증가한 연령대는 70대로 6만 2천 가구로 7.1% 증가하였는데, 향후 고령층의 장수명화(長壽命化)가 지속될수록 고령 1인 가구수와 비중이 크게 증가할 것으로 예상할 수 있다.

| 그림 2 | 성·연령별 1인 가구 구성비, 2024년

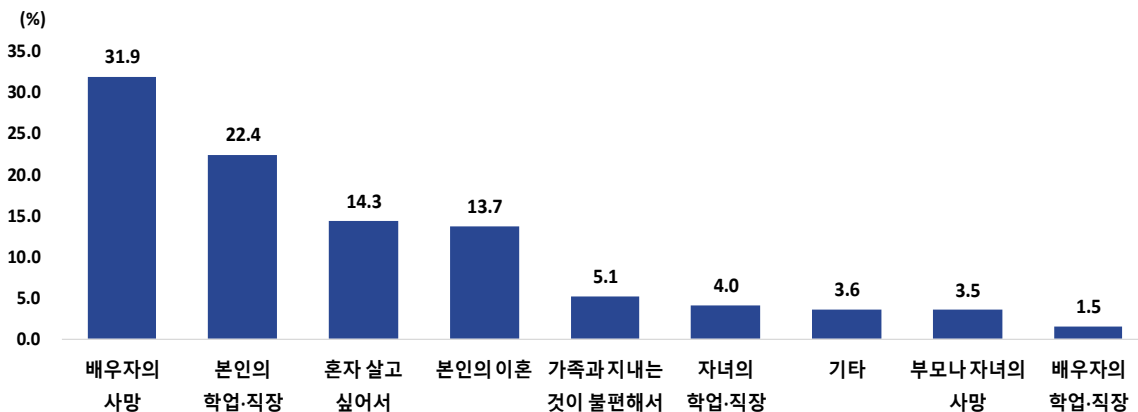


※ 자료: 통계청, 「2024년 인구주택총조사 결과 <등록센서스방식>」, 2025.7.29.

## 2. 증가원인

2023년 성평등가족부(구 여성가족부)<sup>4)</sup>의 가족실태조사에 따르면, 1인 가구로 생활하는 주된 이유는 배우자의 사망이 31.9%로 가장 많았고, 본인의 학업·직장(22.4%), 혼자 살고 싶어서(14.3%) 순인데, 이는 연령대별로 1인 가구 발생원인이 다르다는 점을 보여준다. 연령대별 1인 가구 사유는 40대까지는 본인의 학업·직장, 50대는 본인의 이혼, 60대 이상은 배우자의 사망이 가장 많았다. 성별로는 남자는 본인의 학업·직장(33.1%)이 가장 많았고, 여자는 배우자의 사망(43.0%)이 가장 많았다.

| 그림 3 | 1인 가구로 생활하는 주된 이유(2023)



※ 자료: 여성가족부, 「가족실태조사」, 2023; 통계청, 「2024 통계로 보는 1인 가구」, 2024.12.9.에서 재인용

1인 가구로 거주하는 사유에 대해 연령대별로 자세히 살펴보면 다음과 같다. 20대와 30대에서는 본인의 학업·직장(각각 72.2%, 63.7%), 40대에서는 본인의 학업·직장(32.3%), 혼자

4) 구 여성가족부는 「정부조직법」 개정에 따라 2025년 10월 1일부로 고용노동부로부터 여성고용 업무를 이관받아 성평등가족부로 개편되었다. 기존 여성가족부가 발간한 자료에 대해서는 '여성가족부'로 표기하고, 현재 부처를 지칭하는 경우 '성평등가족부'로 표기하였다.



살고 싶어서(29.6%), 50대는 본인의 이혼(30.0%), 혼자 살고 싶어서(18.0%), 60대는 배우자 사망(42.6%), 본인의 이혼(25.4%), 70는 배우자의 사망(73.7%)이 주된 이유였다.

표 1 | 1인 가구로 생활하는 주된 이유

(단위: %)

	혼자 살고 싶어서	가족과 지내는 것이 불편해서	본인의 학업·직장	배우자의 사망	본인의 이혼	배우자의 학업·직장	자녀의 학업·직장	부모나 자녀의 사망	기타
2020	16.2	4.1	24.4	23.4	15.6	1.8	4.9	4.0	5.5
2023	14.3	5.1	22.4	31.9	13.7	1.5	4.0	3.5	3.6
남자	16.6	6.2	33.1	13.6	17.8	1.6	2.0	5.2	4.0
여자	12.8	4.4	15.9	43.0	11.3	1.4	5.3	2.4	3.5
29세 이하	19.0	3.8	72.2	-	-	0.5	-	0.4	4.1
30~39세	28.0	1.1	63.7	-	2.0	0.2	1.0	0.9	3.2
40~49세	29.6	13.0	32.3	2.1	12.9	1.2	1.0	5.6	2.4
50~59세	18.0	8.2	12.2	5.9	30.0	3.7	7.9	8.5	5.6
60~69세	5.9	4.0	5.1	42.6	25.4	2.6	6.2	4.8	3.4
70세 이상	6.3	4.2	0.7	73.7	5.9	0.5	4.1	1.4	3.3

※ 자료: 여성가족부, 「가족실태조사」, 2023·통계청, 「2024 통계로 보는 1인 가구」, 2024.12.9.에서 재인용

### III. 정부의 1인 가구 정책

#### 1. 1인 가구 정책 방향

1인 가구에 대한 조사 및 정책방향의 설정은 「건강가정기본법」에 따라 성평등가족부가 시행하고 있다. 성평등가족부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 건강가정기본계획(이하 “기본계획”이라 함)을 5년마다 수립해야 하고, 기본계획에는 1인 가구의 복지 증진을 위한 대책이 포함되어야 한다(「건강가정기본법」 제15조제1항 및 제2항제10호).

국가 및 지방자치단체는 개인과 가족의 생활실태를 파악하고, 건강가정 구현 및 가정문제 예방 등을 위한 서비스의 욕구와 수요를 파악하기 위하여 3년마다 가족실태조사를 실시하고 그 결과를 발표해야 한다(「건강가정기본법」 제20조제1항). 가족실태조사에는 1인 가구의 연령별·성별·지역별 현황과 정책 수요 등에 관한 사항이 포함되도록 하고 있다(「건강가정기본법」 제20조제2항).

2020년 1인 가구 지원정책 욕구(needs)에 관한 가족실태조사에 따르면, ① 주거 안정 지원

이 가장 높았는데, 연령대가 낮을수록 주거 안정의 욕구가 매우 높게 나타났다. 그 다음으로 ② 돌봄서비스 지원, ③ 건강증진 지원을 희망하고 있다.<sup>5)</sup>

성평등가족부의 「제4차 건강가정기본계획(2021~2025)」에서 설정한 1인 가구 지원정책의 방향은 다음과 같다. 국가(성평등가족부)와 지자체는 1인 가구의 일상적 돌봄 지원을 위한 지역사회 역할을 활성화하고, 1인 가구 고독·고립 등 방지를 위한 사회관계망을 지원하도록 하였다. 이를 위해 지역사회 소셜 다이닝(Social Dining) 지원, 중장년·고령 1인 가구의 서로돌봄 생활나눔 활동인 '1인 가구 자조모임' 구성 및 활동지원, 청년 1인 가구의 나눔소통품앗이 지원을 통한 새로운 공동체 형성 지원, 중장년·노년 가구의 일상생활 유지 지원이 이루어지도록 하였다.

또한, 건강가정·다문화가족센터 기반 지역사회 가족 간 소통 및 교류를 활성화하기 위해 지역단위 소통·교류공간 마련, 활용을 위한 프로그램 기획 및 운영지원, 다양한 가족 간 정서적 교류, 정보공유 등 통해 지역사회 공동체 활성화를 지원한다.

여성 1인 가구 등의 안전한 생활여건 마련과 여성 1인 가구 등 대상범죄 예방체계 확충 등을 도모하기로 하였다(법무부, 경찰청, 성평등가족부, 국토교통부, 지방자치단체). 특히 위기 상황 발생 시 즉각 대응 시스템을 강화하도록 하였다(국토교통부, 성평등가족부, 경찰청, 지방자치단체).

## 2. 주거정책<sup>6)</sup>

국토교통부는 1인 가구를 위한 주거지원 정책을 운영하고 있지만 1인 가구만을 위해 시행되는 것은 아니고 전체 주거정책 체계 내에서 운영되고 있고,<sup>7)</sup> 1인 가구 중 청년층과 고령자층에 대해서는 맞춤형 지원을 강화하고 있다.

### 가. 주택공급 제도: 「공공주택특별법」과 「주택공급에 관한 규칙」

(**민간분양주택**) 민간사업자가 공급하는 주택은 일반공급과 특별공급으로 구분되며, 특별공급은 신혼부부 특별공급, 생애최초 특별공급, 다자녀 특별공급, 노부모 특별공급, 기관추천 특별공급으로 세분화된다. 1인 가구는 일반공급, 생애최초 특별공급, 기관추천 특별공급(전체 물량의 10%)에 청약이 가능하다. 예를 들어 일반공급의 경우 공공택지는 35%, 민간택지는 45%의

5) 통계청, 「2021 통계로 보는 1인 가구」, 2021, p.36 및 여성가족부, 「2020년 가족실태조사 분석 연구」, 2021, p.406.

6) 국토교통부 제출자료를 기반으로 서술함

7) 현 정부의 국정과제를 집약한 「이재명정부 123대 국정과제」에서 "(1인 가구 맞춤형 주거지원) 1인 생활패턴 특화 임대주택 공급 확대, 맞춤형 정 보제공을 위한 주거복지센터 확충"이 포함되어 있으나, 생애주기별로 이를 인식하고 접근하고 있지는 못한 것으로 보인다(대한민국 정부, 『이재명정부 123대 국정과제』, 2025.9, p. 102.)

물량이 배정되며, 생애최초 특별공급의 경우 공공택지 19%, 민간택지 9%가 할당된다.<sup>8)</sup>

**(공공분양주택)** 공공주택사업자가 국민주택규모 이하의 주택을 공급하는 형태로, 세 가지 유형으로 구분된다. ‘나눔형’은 시세 70% 이하 가격으로 분양하며, 향후 시세차익의 70%를 보장하는 방식이다. 일반공급(20%)과 청년 특별공급(15%)에서 1인 가구 청약이 가능하다. ‘선택형’은 6년간 임대거주 후 분양여부를 선택할 수 있는 방식이다. 일반공급(10%), 청년 특별공급(15%), 기관추천 특별공급(10%)에서 1인 가구가 청약할 수 있다. ‘일반형’은 시세 80% 수준 가격으로 분양되며, 일반공급(30%)과 기관추천 특별공급(10%)에서 1인 가구 청약이 가능하다.

**(공공임대주택)** 정부는 청년과 고령자 등 생애주기에 맞춤형 공공주택 공급을 확대하고 있으며, 중형 평형 비중을 늘리고 생활SOC 시설을 설치하여 주거의 질을 높이고 있다. 주택 공급 시 가구원 수보다는 소득과 자산 등을 종합적으로 고려하되, 일부 유형에서는 청년과 신혼부부 등의 계층에게 우선 공급하고 있다.

영구임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정 지원을 받아 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급되는 주택이다. 국민임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기 임대를 목적으로 공급된다. 행복주택은 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급되는 공공임대주택으로, 청년층 1인 가구가 주요 대상이다. 통합공공임대주택은 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층의 주거안정을 목적으로 공급된다. 2022년 이후 신규 사업승인 물량은 전부 ‘통합공공임대’로 공급되고 있으며, 2024년 7월 저출생 대책의 일환으로 가구원수별 면적기준이 폐지되어 1인 가구의 접근성이 개선되었다. 분양전환 공공임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급되는 주택이다.

장기전세주택은 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금 지원을 받아 전세계약 방식으로 공급된다. 기존주택 등 매입임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 주택 또는 건축물을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택이다. 기존주택 전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대하는 방식으로 운영된다.

8) 특별공급에서 ‘공공택지 19%’란 공공택지에 건설되는 전체 주택물량 중 19%는 생애최초주택구입자를 위한 물량으로 배분되어야 함을 의미한다.

2024년 기준 공공분양주택에 약 2조 153억 원, 공공임대주택에 약 15조 8,993억 원이 투입되어 총 18조 1,170억 원의 예산이 집행되었다.

## 나. 주거비지원

**(전세자금대출)** 전세자금 대출은 「주택도시보증법」 제9조제1항제1호나목을 근거로 운영되며, 일정 자산과 소득 요건을 충족한 무주택 세대주를 대상으로 시중 금리 대비 저리의 전세자금을 지원한다. 이는 1인 가구를 포함하여 심사를 거쳐 대출요건을 충족하면 대출이 이루어진다. 버팀목 일반 대출의 경우 연 소득 5천만 원 이하, 주택가액이 수도권 3억 원(지방 2억 원) 이하인 가구에 대해 최대 1.2억 원(보증금의 70% 이내)까지 2.50~3.50% 금리로 대출을 지원한다. 청년 전용 버팀목 대출은 만 19~34세 이하 청년을 대상으로 연 소득 5천만 원 이하, 주택가액 3억 원 이하인 경우 최대 1.5억 원(보증금의 80% 이내)까지 2.20~3.30%의 우대 금리로 지원하여, 청년 1인 가구에 유리한 조건을 제공하고 있다. 2024년 기준 버팀목 대출에 약 15조 8천억 원의 예산이 집행되었다.

**(월세지원)** 월세지원 정책은 「주거기본법」 제15조(주거비 보조)와 「청년기본법」 제20조(청년 주거지원)를 근거로 시행되고 있다. 경제적 어려움을 겪고 있는 청년층(1인 가구 여부와 무관)의 주거부담을 경감하기 위해 실제 부담하는 임차료 중 일부를 월 20만원씩 최대 24개월 동안 지원한다. 2024년 본예산 기준 약 793억 5천만 원이 집행되었다.

**(주거급여 지원)** 주거급여는 「주거급여법」을 근거로 저소득가구(1인 가구 포함)에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담 수준을 종합적으로 고려하여 임차가구에는 임차료를, 자가가구에는 주택개보수를 지원하는 제도이다. 2024년 기준 총 2조 6,890억 원이 집행되었으며, 이 중 임차가구에 2조 5,642억 원, 자가가구에 1,248억 원이 지원되었다. 특히 2021년 1월부터는 청년 주거급여 분리지급 제도가 시행되어, 청년이 부모와 별도로 거주할 경우 주거급여를 분리하여 지급함으로써 청년 1인 가구의 주거안정을 지원하고 있다.

## 다. 기타지원

**(주거 개량 및 보수 지원)** 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제15조에 근거하여, 저소득 등록장애인의 생활 및 이동에 불편이 없도록 주거용 편의시설 설치를 지원하여 장애인의 이동생활 편의를 증진하고 있다. 이 지원은 가구원 수와 무관하게 제공되며, 주택 내 무장애 시설인 문폭 확대 및 경사로 설치, 주택 상태 등에 따라 외부시설인 출입로 및 마당포장 등

도 포함하여 설치를 지원한다. 2024년 기준 28억 5천만 원의 사업비가 집행되었다.

**(특화주택)** 「공공주택 특별법」을 근거로, 지자체 등의 제안을 통해 고령자·중소기업 근로자·청년 등의 수요를 고려하여 임대주택과 특화시설이 복합된 특화 공공임대주택을 공급하고 있다. 사업유형으로는 고령자복지주택, 일자리연계형 지원주택, 청년특화주택 등이 있으며, 입주대상은 청년, 고령자, 중소기업 근로자 등 1인 가구이다. 매년 상반기와 하반기 각 1회씩 공모를 진행하여 고령자복지주택, 일자리연계형 지원주택 등을 지원하고 있다. 예산은 통합공공임대주택 출·용자에 포함되어 집행된다.

**(공유주택 활성화)** 1인 가구 증가에 대응하여 공유주택 활성화 기반을 마련하고 있다. 2020년 6월 주택법에 공유주택 정의를 신설하고 가이드라인을 마련했으며, 2023년 2월에는 건축법 시행령을 개정하여 취사시설을 공유하는 임대형기숙사를 기숙사의 하위 용도로 신설하였다. 또한 2020년 8월 공유주택 모태펀드를 신설하여 출자사업 공고 및 운영사를 선정하는 등 공유주택 공급 확대를 위한 제도적·재정적 지원을 강화하고 있다.

**(1인 가구 주거환경 개선)** 「건축법」상 다중주택의 규모를 330㎡에서 660㎡로 확대하고 층수 규제를 완화(1층 필로티 주차장은 주택 층수에서 제외)하여 1인 가구를 위한 소형주택 공급 여건을 개선하였다(2020년 12월 「건축법 시행령」 개정). 또한 업무시설 내 1인용 주거의 개량을 허용하고, 공공 매각 시 추가 주차장 설치를 면제하는 등 1인 가구의 주거 선택권을 확대하는 방향으로 제도를 개선하고 있다.

## 라. 요약 및 평가

현재 정부는 다양한 주거지원정책을 시행하고 있고 청년, 신혼부부, 고령자 등의 1인 가구에 대한 주거지원도 시행하고 있다. 다만 일반적인 가구 실태조사(가족실태조사, 주거실태조사)에서는 1인 가구를 ‘청년’ 또는 ‘고령자’라는 범주 내에서 부분적으로 다루는 경향이 있다. 1인 가구는 연령, 소득, 거주 목적, 지역 등에 따라 주거 수요가 매우 이질적임에도, 1인 가구 주택 수요 및 소요 파악을 위한 기초 현황자료가 부족하고 1인가구에 특화해서 구체적인 정책 소요와 주거 불안 요인을 정밀하게 포착하는 데는 한계가 있다.

1인 가구를 위한 별도의 예산 항목이나 독자적인 지원 체계가 구분되어 마련되어 있지는 않으므로 투입된 예산 대비 1인 가구의 주거 안정이 얼마나 개선되었는지에 대한 성과 분석이 이루어지고 있지는 못한 것으로 보인다. 향후 지속적으로 증가하는 1인 가구에 대해 주거지원의 목표를 명확히 하고, 관련 예산을 별도로 집계하거나 추적할 수 있는 예산 및 성과 관리 체계의 재정비도 필요해 보인다.

1인 가구의 증가는 일시적인 현상이 아니라 장기적인 인구 구조의 변화라고 할 수 있다. 그러므로 현재처럼 다인 가구 중심의 정책들에 1인 가구를 포함시키는 방식으로는 미래의 주거 문제에 유연하게 대처하기 어렵다고 볼 수 있다. 1인 가구를 ‘결혼 전 또는 인생 말기에 국한된 과도기적 형태’가 아닌 전 생애에 걸쳐 나타날 수 있는 ‘보편적인 가구 형태’로 인식하는 정책 패러다임의 전환도 요구된다.

이하에서는 국내 1인 가구의 주거실태와 정책적 지원이 필요한 1인 가구들의 특성을 파악하기 위해 주거 취약성 분석을 수행하고 이를 통해 정책적 지원방안을 모색해보고자 한다.

## IV. 1인 가구 주거실태 및 주거 취약성 분석

### 1. 1인 가구 주거통계 개요

국내에서 1인 가구의 주거실태에 대한 대표 통계로 국가데이터처의 ‘인구·주택 총조사’ 자료와 국토교통부의 ‘주거실태조사자료’가 있다. 인구·주택총조사자료는 국민 전체에 대한 전수(全數)자료라는 특성을 가지고 있어 전체 규모에 대한 정확한 정보를 제공하고 있다. 그런데 2016년 이후 행정자료를 통해 연간 통계가 산출되고 있기는 하지만 통계의 특성상 주택의 유형(단독주택, 아파트, 연립·다세대주택) 이외에 가구의 점유형태(housing tenure), 주택의 가격, 임대료 및 주거에 대한 인식 등에 대한 자료는 제공하지 못한다. 끝자리가 0과 5로 끝나는 연도에는 전체가구의 20%에 대해 표본조사로서 주거실태조사를 실시하고 있으나, 연간 단위 조사가 아니기 때문에 연 단위 변동은 관측할 수 없고 자료의 최신성을 유지하기 어려운 특징이 있다.

국토교통부의 주거실태조사는 「주거기본법」에 따라 연간 시행되고 있는데, 전국 6.1만 가구를 대상으로 1:1 개별 면접방식으로 조사를 하고 있다. 이 조사는 전수자료가 아닌 표본자료이지만 국민의 물리적 주거 환경, 경제적 상황(주택가격, 임대료, 가구소득, 주거비부담), 주거생활 만족도, 주택정책에 대한 인식에 대한 체계적인 정보를 담고 있다. 이하에서는 1인 가구 주거실태 분석을 통해 정책적 우선순위를 판별하고자 2023년 주거실태조사자료를 활용하고, 부분적으로 국가데이터처의 인구주택총조사 자료를 사용하였다.



## 2. 주거상황

2023년 기준, 국내 1인 가구는 750만 1,787가구<sup>9)</sup>로서, 주거유형 측면에서는 일반 단독주택, 다가구, 영업겸용 단독주택을 합친 단독주택에 42.7%가 거주하고 있고, 아파트 29.3%, 연립·다세대 주택 11.8%, 오피스텔 8.2% 순이다. 고시원에도 약 27만 가구가 거주하여 전체의 3.6%를 차지하고 있다. 이는 1인 가구의 주거비 부담 현실을 반영하는 것으로 보인다.

표 2 | 1인 가구 거주 주택 유형

(단위: 가구)

주거유형	가구수	비율
단독주택	3,200,357	42.7%
일반단독주택	840,283	11.2%
다가구주택	2,122,936	28.3%
영업겸용단독주택	237,138	3.2%
아파트	2,197,368	29.3%
연립주택	158,142	2.1%
다세대주택	727,806	9.7%
비거주용건물(상가,공장,여관 등) 내 주택	165,342	2.2%
오피스텔	616,059	8.2%
판잣집,비닐하우스,컨테이너,움막	31,593	0.4%
고시원	270,585	3.6%
기타	134,536	1.8%
총합계	7,501,787	100.0%

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

1인 가구의 주택 점유형태 중 가장 비중이 큰 것은 월세인데, 이 중 보증금 있는 월세가 42.2%를 차지하고 있다. 자가га구는 30.1%, 전세가구는 15.4%이다. 우리나라 가구의 자가점유율이 57.4%라는 점에서 1인 가구의 자가점유율이 상대적으로 매우 낮다는 것을 알 수 있다.<sup>10)</sup>

9) 그림 1에 나타난 1인 가구수는 2024년 804.5만 가구, 2023년 782.9만 가구, 2022년 750.2만 가구이다. 2023년 주거실태조사통계는 2022년 가구수인 750.2만 가구를 기준으로 표집설계를 한 것이어서 2024년 1인 가구수와는 다르다는 점을 유의할 필요가 있다. 2024년 가구수는 2025년 주거실태조사 표집에 반영되어 2026년에 발표될 것이므로, 이처럼 실제 가구수와 주거실태조사에 따라 발표되는 가구수는 2년간의 격차가 있다.

10) 국토교통부, 『2023년도 주거실태조사: (일반가구) 연구보고서』, 2024, p.60.

| 표 3 | 1인 가구 거주 주택 유형 1인 가구 주택 점유형태

(단위: 가구)

점유형태	가구수	비율
자가	2,257,126	30.1%
전세	1,153,054	15.4%
보증금 있는 월세	3,164,588	42.2%
보증금 없는 월세	359,988	4.8%
사글세 또는 연세	101,363	1.4%
일세	3,178	0.0%
무상	462,489	6.2%
총합계	7,501,787	100.0%

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

### 3. 1인 가구의 주거취약성 기준

일반적으로 주거정책 부문에서 주거취약계층을 식별함에 있어 물리적 기준과 경제적 기준이 활용되고 있다. 물리적 기준으로는 「주거기본법」이 규정하고 있는 최저주거기준 미달가구와 국토교통부 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」에 따른 3개월 이상 비주택<sup>11)</sup> 거주 가구 여부가 기준이 된다. 경제적 기준으로는 소득 대비 실제 주거비로 지출되는 금액이 과도한 가구가 기준이다. 일정 소득 이하 자가가구 중 주택대출을 받아 주택을 마련한 가구의 상환비율(Payment to Income Ratio, PTI) 또는 임차가구가 소득대비 임차료 비율을 의미하는 주거비 부담률(Rent to Income Ratio, RIR)이 20~30% 이상인 경우 주거비 부담가구로 판별한다.<sup>12)</sup> 이 글에서는 2023년 주거실태조사자료를 바탕으로 1인 가구의 주거 취약성 진단을 위해 다음과 같이 최저주거기준 미달가구, 소득 수준, 임차가구의 주거비 부담을 분석하였다.<sup>13)</sup>

- 최저주거기준 : 「주거기본법」에 따라 국토교통부가 정한 최저주거기준 중 면적기준을 적용하였는데, 1인 가구의 최저 주거 면적 기준인 14㎡에 미치지 못하는 가구를 확인하였다.

- 소득 기준: 2023년 기준, 주거급여 지급 기준인 중위소득 47% 이하와 50% 이하(차상위계층)를 적용하였다. 이는 1인 가구 기준 월소득 97.6만 원 이하(차상위계층은 103.9만 원)에

11) 쪽방, 고시원, 여인숙/여관, 비닐하우스, 컨테이너/움집/판잣집, 노숙인 시설/쉼터, PC방, 상가·공장등 비거주용 건물내 주택 등을 말한다.

12) 본 분석에서는 현금지출이 발생하지 않은 전세금 또는 임대보증금도 월세로 환산하여 RIR 계산에 사용하였기 때문에 실제 매달 임대료 지출과는 다를 수 있다. 다만 청년층의 경우, 해당 전세금 또는 임대보증금을 부모등이 마련한 경우라면, 이의 마련을 위해 부모 등이 대출을 받는 등 경제적 부담을 지는 측면이 있으므로 부모 세대의 경제적 부담이 된다는 점으로 이해할 수 있다. 이에 주거비부담 측정에 있어 전세금 및 보증금도 전월세전환율을 적용한 월세로 전환하여 산정하였다.

13) 본 연구는 2023년 주거실태조사의 1인 가구 데이터를 사용하였으며, 총 18,467명의 표본이 분석에 포함되었다. 가중치를 적용한 결과 약 750.2만 가구를 대표하는 분석이 이루어졌다. 원자료에서 9999999로 코딩된 값은 조사 미응답으로 간주하여 결측치로 처리하였다.

해당한다. 주거실태조사자료 상의 월평균 총 경상소득과 비경상소득 합계를 가구소득으로 보아 주거급여 지급기준과 비교하여 소득 취약 계층을 판별하였다.

■ 주거비 부담률(Rent to Income, RIR): 월 소득 대비 월 임차료의 비율을 산정하여 임차 가구의 주거비 부담 수준을 측정하였다. 월 주거비 산출을 위해 전세 가구의 경우, 전세보증금에 2023년 당시 법정 전월세전환율 5.5%를 연 이자율로 가정한 후 월세로 전환하여[(전세보증금 × 5.5%) / 12] 주거비용으로 계산하였다. 보증금 있는 월세 및 보증금 없는 월세 가구는 해당 월세 금액에 주거관리비를 더하여 월 주거비를 산출했다. 산출된 RIR이 20%를 초과하는 가구는 ‘주의’, 30%를 초과하는 가구는 ‘위험’ 수준으로 분류하였다.

#### 4. 주거취약성 분석

##### 가. 최저주거기준 14㎡ 미달 가구

전체 1인 가구 중 주거면적이 14㎡ 미만인 가구는 약 40만 가구로, 유효 응답 가구의 5.4%를 차지하였다. 연령대별로 살펴보면, 10대의 비율이 45.1%로 높았다. 이는 10대 1인 가구의 거의 절반이 최저주거기준에도 미치지 못하는 열악한 주거 환경에 처해 있음을 의미한다. 10대의 경우, 대학입시 준비, 아르바이트 및 취업 등을 위해 주거 면적이 좁은 고시원을 사용하는 경우(3,275명)가 최저주거기준에 미달하는 것으로 파악된다.

20대는 약 14만 가구(20대의 8.73%)가 14㎡ 미만의 주거 공간에 거주하고 있다. 절대적 규모 면에서는 20대가 가장 많았으며(약 160만 명), 이는 청년층의 주거가 상대적으로 주거 면적 측면에서 열악하다는 것을 보여준다. 최저주거기준 미달가구는 50대 8.0만 가구, 40대 4.7만 가구, 30대는 4.9만 가구였고 60대 이상은 8.2만 가구였다. 주거빈곤층이 좁은 공간에서 생활할 수밖에 없는 현실은 주거비 부담 능력의 한계를 반영하는 동시에, 향후 건강과 삶의 질에 부정적 영향을 미칠 수 있다는 점에서 주의가 요구된다.

| 표 4 | 1인 가구 중 최저주거기준 미달가구

연령대	전체 가구수	미달 가구수	미달 비율
10대	7,267	3,275	45.07%
20대	1,601,164	139,593	8.72%
30대	1,332,198	48,827	3.67%
40대	852,818	46,991	5.51%
50대	1,049,005	79,797	7.61%
60대	1,134,974	58,833	5.18%
70대 이상	1,524,359	23,162	1.52%
전체	7,501,787	400,478	5.36%

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

## 나. 저소득가구 비중

주거지원 대상자를 판별하기 위한 소득 기준으로 중위소득(median income) 기준이 사용되고 있다. 2023년 기준 가구 중위소득은 1인 가구 월 2,077,892원이다.<sup>14)</sup> 이는 생계급여, 주거급여, 의료급여, 교육급여 등 다양한 정부 지원사업의 선정 기준으로 사용되었다. 중위소득 50% 이하 가구는 「국민기초생활보장법」 상의 기초생활수급자는 아니지만, 정책적 지원이 요구되는 차상위가구를 판별하는 상한선이다. 2023년 기준 1인 가구를 기준으로 103.9만 원 이하 가구이다.

2023년 주거실태조사자료에 나타난 연령대별 소득분포를 살펴보면, 1인 가구의 28.7%는 중위소득 50% 이하의 빈곤 상태로 나타난다. 소득빈곤율은 생애주기에 따라 U자형 양상을 보인다. 즉 70대 이상(69.6%)과 10대(74.0%)는 각각 극심한 노년 빈곤과 학업 단계 경제적 의존으로 인해 빈곤 가구 비중이 가장 높다.

반면, 30대(3.25%)와 40대(6.4%) 1인 가구는 경제 활동기에 진입하면서 빈곤율이 낮게 나타난다. 그러나 50대(16.0%)부터 중년 위기가 시작되고, 60대(33.3%)에 은퇴로 인한 소득 감소가 본격화되며 빈곤층이 급증하는 구조적 문제가 드러난다.

14) 2인 가구 이상의 경우, 2인 가구 월 3,456,155원, 3인 가구 월 4,434,816원, 4인 가구 월 5,400,964원, 5인 가구 월 6,330,688원, 6인 가구 월 7,227,981원, 7인 가구 월 8,107,515원 등이다.

표 5 | 1인 가구 연령대별 중위소득 47%, 50% 이하 가구 분포

(단위: 가구)

연령대	전체가구수 (A)	중위소득의 47% 이하		중위소득의 50% 이하		소득 빈곤 가구의 생애주기별 특성
		가구수	연령대에서 차지하는 비중	가구수	연령대에서 차지하는 비중	
10대	7,267	3,863	53.2%	5,379	74.0%	학업 단계, 부모 등에 대한 경제적 의존
20대	1,601,164	225,221	14.3%	428,841	27.3%	직장 초기 저소득
30대	1,332,198	30,872	2.4%	42,504	3.3%	경제활동 안정기
40대	852,818	41,239	4.9%	54,039	6.4%	경제활동 안정기, 가족 해체로 인한 경제적 타격
50대	1,049,005	130,995	12.8%	164,384	16.0%	중년 경제 위기
60대	1,134,974	311,141	27.6%	376,002	33.3%	은퇴 후 소득 감소
70대 이상	1,524,359	955,604	63.3%	1,050,409	69.6%	극심한 노년 빈곤
전체	7,501,785	1,698,935	23.0%	2,121,560	28.7%	-

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

### 다. 주거비 부담가구

1인 가구 중 임차 가구는 463만 가구에 달하는데, 이 중 214.1만 가구(46.2%)는 소득의 20% 이상을 주거비로 지출하는 ‘주의 계층’이며, 116.7만 가구(25.2%)는 RIR 30%를 초과하는 ‘위험 계층’이다. 임대료 부담을 느끼는 가구들은 연령대별 소득빈곤의 문제와 마찬가지로 생애주기에 따라 U자형 양상을 보인다. 이는 임대료 부담 평가지표인 RIR의 산정에 소득자료가 포함되어 소득 빈곤 상황이 반영되기 때문이다. 연령대별 주거비 부담은 생애 초기(10~20대)와 생애 후기(60대 이상)에 집중되고 있다.

특히 고위험군에 해당하는 10대(RIR 30% 초과 비율 74.0%)와 70대 이상(RIR 30% 초과 비율 49.0%)은 소득 기반이 없거나 은퇴 후 절대 소득이 낮아 주거 불안정 상태가 고착화되었다. 20대(36.3%)와 60대(31.2%) 역시 RIR 30% 초과 비율이 높아 주거 안전망 확보가 필요하다. 청년층인 30대(10.8%)와 중년층인 40대(11.5%)는 상대적으로 안정적이다. 다만 은퇴를 앞두고 있는 50대(16.8%)는 RIR 비율이 재차 상승하여 주거비 부담이 증가하고 있다.

한편 RIR 20~30% 구간에 속하는 97.3만 가구는 작은 수준의 소득 감소 등 경제적 충격에도 위험 계층으로 전락할 가능성이 크므로 주의가 필요하다. 20대에서 RIR 20%와 30% 구간에 있는 가구는 32.9만 가구이다. 이 가구들에 대해서는 주거비 경감 지원, 공공임대주택 확충을 통한 입주기회 확대, 금리 변동에 대응할 수 있도록 저리 전세자금대출 지원, 소득 연동형 월세 지원으로 주거비 부담이 악화되지 않도록 할 필요가 있다.

| 표 6 | 1인 가구(임차가구)의 연령대별 RIR 20%, 30% 초과 현황

(단위: 가구)

연령대	임차가구	평균 RIR	RIR 20% 초과(주의)		RIR 30% 초과(위험)		차이[A-B] (가구수)
			가구수(A)	비율(1)	가구수(B)	비율(2)	
10대	7,267	33.7%	6,734	92.7%	5,379	74.0%	1,355
20대	1,438,997	28.4%	851,144	59.1%	521,731	36.3%	329,413
30대	1,084,057	18.1%	353,516	32.6%	117,009	10.8%	236,507
40대	574,258	18.1%	169,970	29.6%	66,074	11.5%	103,896
50대	611,375	19.5%	219,220	35.9%	102,730	16.8%	116,490
60대	528,226	25.3%	268,028	50.7%	164,871	31.2%	103,157
70대 이상	386,618	35.5%	272,638	70.5%	189,471	49.0%	83,167
전체	4,630,800	24.9%	2,141,250	46.2%	1,167,265	25.2%	973,985

※ 주: 분석 대상 - 유효 데이터 4,527,468가구, 결측 - 150,163가구 (임차가구의 3.21%)

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

## 라. 1인 가구의 공적 주거지원 이용현황

국토교통부 등 정부가 시행하고 있는 주거지원 프로그램은 주거안정 월세대출, 주택 구입 및 전세자금대출, 공공임대주택(영구임대, 국민임대, 행복주택, 장기전세 등), 주거급여, 주택보수 지원 등이 있다. 1인 가구 중 정부 주거지원정책을 이용하고 있는 가구는 161.8만 가구로 전체의 21.6%에 달한다. 주거지원 프로그램 중 가장 이용률이 높은 프로그램은 55만 가구가 이용하는 공공임대주택(전체의 7.3%)과 50.1만 가구가 이용하는 주거급여(임차급여, 전체의 6.7%)이고, 주택전세자금대출(3.8%), 주택구입자금(2.9%) 순이다.

표 7 | 1인 가구의 주거지원 프로그램(공공지원) 수혜 현황

(단위: 가구)

구분	전체 가구수	공공지원 수혜가구								
		소계	월세 대출	전세자금대출	구입자금대출	공공임대주택	공공분양주택	특별공급	임차급여	개보수지원
10대	7,267 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
20대	1,601,164 (100.0%)	204,692 (12.9%)	2,815 (0.2%)	92,526 (5.8%)	11,692 (0.7%)	86,111 (5.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10,634 (0.7%)	914 (0.1%)
30대	1,332,198 (100.0%)	294,855 (22.2%)	4,675 (0.4%)	133,565 (10.0%)	59,986 (4.5%)	80,145 (6.0%)	763 (0.1%)	0 (0.0%)	11,967 (0.9%)	3,754 (0.3%)
40대	852,818 (100.0%)	168,919 (19.70%)	1,768 (0.20%)	26,642 (3.10%)	59,178 (6.90%)	49,605 (5.80%)	2,160 (0.30%)	0 (0.00%)	27,521 (3.20%)	2,045 (0.20%)
50대	1,049,005 (100.0%)	249,433 (23.6%)	1,063 (0.1%)	18,055 (1.7%)	47,651 (4.5%)	81,975 (7.8%)	2,537 (0.2%)	1,014 (0.1%)	93,867 (8.9%)	3,271 (0.3%)
60대	1,134,974 (100.0%)	337,874 (29.8%)	3,870 (0.3%)	8,775 (0.8%)	25,906 (2.3%)	122,485 (10.8%)	3,563 (0.3%)	3,299 (0.3%)	164,241 (14.5%)	5,735 (0.5%)
70대 이상	1,524,359 (100.0%)	362,497 (23.6%)	3,764 (0.2%)	8,119 (0.5%)	12,638 (0.8%)	129,953 (8.5%)	2,791 (0.2%)	2,144 (0.1%)	193,715 (12.7%)	9,373 (0.6%)
전체	7,501,787 (100.0%)	1,618,272 (21.5%)	17,956 (0.2%)	287,682 (3.8%)	217,051 (2.9%)	550,274 (7.3%)	11,815 (0.2%)	6,457 (0.1%)	501,945 (6.7%)	25,092 (0.3%)

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

### 마. 복합위기 가구

주거 취약성은 단일 요인이 아닌 복합적 요인에 의해 발생하는 경우가 많다. 따라서 여러 취약 조건이 동시에 충족되는 가구를 파악하는 것은 정책 대상의 우선순위를 설정하는 데 중요하다. 이에 주거취약계층을 판별하는 기준으로 제시한 ‘최저주거기준 미달’, ‘중위소득 50% 이하’, ‘RIR 30% 초과’라는 세 가지 상황을 모두 겪고 있는 가구들을 ‘복합위기 가구’로 보고 이에 대한 현황을 분석하였다.

이 분석을 수행하는데 포함된 1인 가구는 임차가구로서 주거 환경, 소득, 주거비 부담이라는 3가지 측면에서 동시에 심각한 어려움을 겪는 가장 취약한 계층한 계층이라고 할 수 있다. 1인 가구 중 임차가구수는 452.1만 가구인데, 이 중 11.7만 가구(임차 1인 가구의 2.6%)가 복합위기 상황에 있다. 세 가지의 심각한 조건(최저주거기준 미달, 빈곤, 과도한 임대료 부담)을 모두 충족하는 ‘3중고’를 겪는 가구의 수치로 정책적 지원이 필요한 가구로 판단된다.

복합위기 가구 중 20대가 48.0%를 차지하는데, 청년층 1인 가구가 낮은 소득, 높은 주거비 부담, 열악한 주거 환경이라는 3중고에 가장 광범위하게 노출되어 있음을 의미한다. 또한 60대(17.1%)와 50대(10.7%), 70대 이상(10.5%) 가구 역시 높은 비중을 차지하여, 은퇴와 노후의 경제 및 주거 불안정성이 복합위기로 이어지고 있음이 확인된다.

복합위기 가구의 주거유형을 살펴보면, 73.3%(8.6만 가구)가 고시원에 거주하고 있다. 고시원은 평균 3~5㎡의 초소형 공간으로 창문조차 없는 경우가 많지만, 월 40~50만 원의 임대료를 요구한다. 중위소득 50% 이하 저소득층에게 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 30%를 초과하는 과도한 부담이지만, 보증금 없이 즉시 입주가 가능하므로 주거시설로 이용되고 있다.

특히 20대는 전체 복합위기 가구의 47.5%(5.6만 가구)를 차지하며, 이 중 79.5%가 고시원에 거주한다. 청년층은 학업 및 구직 기간 동안 고시원에 임시 거주하려는 경향이 있으나 소득 대비 높은 월세로 인해 저축이 곤란하므로 다른 일반적인 유형의 주거에는 거주하지 못하는 문제가 발생하게 된다.

또한 복합위기 가구는 전 연령대에서 최저주거기준에 미달하는 고시원에 거주하는 비율이 매우 높아 사생활 보장이 제대로 이루어지기 어렵고, 적절한 주거 서비스를 제공받지 못하는 이유 등으로 건강 문제가 발생할 가능성이 크며, 타인들과 정상적인 사회관계를 유지하는 것이 곤란할 가능성이 크다. 정책당국은 복합위기 가구가 고시원을 주거시설로 선택한 것이 향후 ‘빈곤 함정(poverty trap)’으로 작용하고, 최저주거기준 미달 환경이 건강 악화와 사회적 고립을 초래할 수 있다는 점을 인식해야 한다.

표 8 | 복합위기 가구의 주거 유형

(단위: 가구)

연령대	합계	고시원	다가구 단독주택	영업겸용 단독주택	오피스텔	비거주용 건물내주택	판잣집 비닐하우스등	기타
10대	3,275 (100.0%)	3,275 (100.0%)	-	-	-	-	-	-
20대	55,544 (100.0%)	44,179 (79.5%)	4,582 (8.2%)	3,431 (6.2%)	1,742 (3.1%)	-	-	1,609 (2.9%)
30대	7,534 (100.0%)	5,279 (70.1%)	-	-	-	-	-	2,255 (29.9%)
40대	6,063 (100.0%)	5,089 (83.9%)	-	-	-	-	-	974 (16.1%)
50대	14,599 (100.0%)	10,069 (69.0%)	1,748 (12.0%)	-	-	-	-	2,783 (19.1%)
60대	20,381 (100.0%)	11,914 (58.5%)	2,258 (11.1%)	492 (2.4%)	-	-	-	5,717 (28.1%)
70대 이상	9,486 (100.0%)	5,869 (61.9%)	2,144 (22.6%)	-	-	608 (6.4%)	90 (1.0%)	775 (8.2%)
합계	116,882 (100.0%)	85,674 (73.3%)	10,732 (9.2%)	3,923 (3.4%)	1,742 (1.5%)	608 (0.5%)	90 (0.1%)	14,113 (12.1%)

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」



2023년 주거실태조사에서는 설문조사 응답가구에 정부가 제공하고 있는 주거안정 월세대출, 주택 구입 및 전세자금대출, 공공임대주택, 주거급여, 공공분양주택, 민간 분양주택 특별공급, 수선유지 급여 등을 지급받고 있는지를 조사했다. 그 결과 전체 복합위기 1인 가구 중 이러한 공공지원을 이용하는 비율은 복합위기 가구 11.7만 가구 중 4.1만 가구로서 33.0%에 그치고 있고, 7.8만 가구는 지원을 받지 못하는 것으로 나타났다.<sup>15)</sup> 다만, 다수의 가구들이 공적 지원을 받음에도 불구하고 복합위기 가구로 분류되고 있는 것은 공적 지원이 충분하지 않다는 것을 의미할 수 있으므로 주거지원의 정책적 효과에 대한 상세한 검토가 필요한 것으로 보인다.

표 9 | 복합위기 가구 중 공공지원 수혜가구 현황

(단위: 가구)

구분	복합 위기 가구	공공지원 수혜 유형							공공지원 미이용 가구
		소계		주거안정 월세대출	주택전세 자금대출	공공 임대 주택	주거 급여 (임차 급여)	주택개량 개보수 지원	
		가구	이용 비율(%)						
10대	3,275	-	-	-	-	-	-	-	3,275
20대	55,544	-	-	-	-	-	-	-	55,544
30대	7,534	3,334	44.2	-	-	-	2,584	749	4,200
40대	6,063	3,056	50.4	1,013	-	-	2,043	-	3,006
50대	14,599	11,549	79.1	-	-	-	11,549	490	3,051
60대	20,381	14,638	71.8	-	-	488	14,638	-	5,743
70대 이상	9,486	6,038	63.6	352	373	725	6,038	-	3,448
전체	116,882	38,614	33.0	1,365	373	1,213	36,852	1,239	78,268

\* 주: 임차가구이므로 주택구입자금대출, 공공분양주택, 민간분양특별공급의 수혜를 받은 경우는 없었음

\* 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

연령대별로 살펴볼 때, 20대의 경우, 복합위기 가구의 절반을 차지하나 공공지원을 받는 가구가 없는 것으로 나타났다. 2021년부터 「주거급여법」이 개정되어 주거급여 수급가구 내 부모와 떨어져 별도의 주민등록을 하고 거주하는 19세 이상 30세 미만의 미혼자녀인 청년층에 대해서는 주거급여를 분리하여 지급하고 있다. 그러나 애초 부모가 주거급여 수급권자가 아닌 차상위계층 등 저소득층인 경우에는 이에 대한 혜택을 받지 못하고 있다. 주거실태조사에서 드러난 공공지원을 받지 못하는 10~20대 복합위기 가구들은 저소득층이지만 수급자가 아닌 부모

15) 한편 자기인 1인 가구 중 최저주거기준에 미달하고 중위소득 50%에 미치지 못하는 빈곤층도 다수 존재하고 있는 것이 확인된다. 약 750가구로 추정되는 자가 가구의 주거빈곤은 “하우스 푸어” 유형으로, 주택을 소유하고 있으나 열악한 주거환경(14㎡ 미만)과 극빈층 소득(중위소득 50% 이하)을 동시에 경험하고 있다. 임차가구에 대한 정책적 지원 뿐만 아니라 하우스푸어인 자가가구에 대한 별도의 정책적 접근이 필요해 보인다.

들의 자녀이거나 지원대상이 되지만 해당 사실을 알지 못하는 가구인 것으로 추정된다. 이와 대조적으로 60대는 기초연금, 주거급여 등 기존 복지 제도의 대상인 경우가 많아 상대적으로 높은 이용률을 보이고 있다. 30~50대와 70대 이상은 60대에 비해 복합위기 상황에도 불구하고 공공지원 이용률이 낮은 것으로 나타났다.

앞서 살펴본 바와 같이 복합위기 가구의 73.3%인 85,674가구가 고시원에 거주하고 있는데, 이 가구들에 대한 지원이 충분히 이루어지고 있지 못하다. 고시원 거주 공공 지원을 받는 가구는 25,377가구로, 고시원 거주 복합위기 가구들 중 29.6%이고, 10대와 20대는 공적 지원이 없으며, 그 밖의 연령대에서도 공공지원이 부족한 게 현실이다.

표 10 | 고시원 거주 복합위기 가구의 공공지원 수혜 현황

(단위: 가구)

연령대	고시원 거주 가구수	공공지원 수혜 가구				
		소계	월세대출	전세대출	공공임대	주거급여
10대	3,275	-	-	-	-	-
20대	44,179	-	-	-	-	-
30대	5,279	2,146 (40.7%)	-	-	-	1,397 (26.5%)
40대	5,089	3,056 (60.1%)	1,013 (19.9%)	-	-	2,043 (40.2%)
50대	10,069	7,737 (76.8%)	-	-	-	7,737 (76.8%)
60대	11,914	8,940 (75.0%)	-	-	-	8,940 (75.0%)
70대 이상	5,869	3,497 (59.6%)	-	-	-	3,497 (59.6%)
합계	85,674	25,377 (29.6%)	1,013 (1.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23,615 (27.6%)

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

향후 복합위기 가구에 대해 주거급여, 주거복지, 소득 지원을 통합하여 연계하는 복합 지원 시스템을 구축함으로써, 지원을 받지 못하는 8만 1천여 가구를 주거 안전망 안으로 끌어들이려는 노력이 필요한 것으로 보인다. 특히 10대 복합위기 가구와 20대 복합위기 가구의 공공지원 미이용 문제는 긴급 정책 개입이 요구되는 영역이다.<sup>16)</sup>

16) 복합위기가구를 지역 및 성별로 구분하여 유의한 차이가 있는지 살펴보았으나 유의한 차이를 발견하기 어려웠다. 복합위기 1인 가구인 116,882가구 중 수도권 56,292가구(48.2%), 비수도권 60,590가구(51.8%)로 거의 균등하다. 성별로는 남성 59,813가구(51.2%), 여성 57,069가구(48.8%)로 남성의 비율이 소폭 높다는 차이 정도가 확인되었다. 복합위기 가구의 연령대 및 수도권/비수도권 교차분석을 수행한 결과 수도권 20대 남성 16,057가구, 비수도권 20대 남성 14,280가구, 비수도권 60대 여성 7,267가구 등이 주요 집단이다. 또한 비수도권 50대 여성 1인 가구의 경우에도 많은 수가 복합위기 상태라는 점이 확인되었다. 한편, 이 글에서 다루지는 않았으나 자개인 1인 가구 중 최저주거기준에 미달하고 중위소득 50%에 미치지 못하는 빈곤층도 다수 존재하고 있는 것이 확인된다. 약 26,195가구로 추정되는 자가 가구의 주거빈곤은 “하우스 푸어” 유형으로, 주택을 소유하고 있으나 열악한 주거환경(14㎡ 미만)과 극빈층 소득(중위소득 50% 이하)을 동시에 경험하고 있

### 바. 1인 가구가 원하는 정책

1인 가구가 가장 필요로 하는 주거지원정책으로는 ‘전세자금 대출(24.5%)’과 ‘주택 구입자금 대출(17.6%)’로, 대출을 통한 주거여건 개선과 자산형성을 원하는 비율이 42.1%를 차지했다. 이어 ‘장기공공임대(14.6%)’와 ‘월세보조금(12.8%)’을 원하고 있다. 이는 주거비 경감과 안정을 위한 욕구가 반영되어 있음을 시사한다.

표 11 | 1인 가구가 희망하는 주거지원 정책 유형(1, 2순위)

(단위: 가구)

순위	주거지원 정책	1순위	2순위	합계	비율
1위	전세자금 대출 지원	1,086,166	752,682	1,838,848	24.5%
2위	주택 구입자금 대출 지원	601,277	720,282	1,321,559	17.6%
3위	장기공공임대주택 공급	505,779	589,200	1,094,979	14.6%
4위	월세보조금 지원	719,900	242,979	962,879	12.8%
5위	임대 후 분양전환 공공임대주택 공급	169,147	290,588	459,734	6.1%
6위	공공분양주택 공급	147,821	282,297	430,117	5.7%
7위	주택개량,개보수 지원	213,791	201,814	415,605	5.5%
8위	주거상담과 정보제공 등	62,527	294,914	357,441	4.8%

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

한편 연령대 별로는 10대가 전세자금 대출(40.7%)과 구입자금 대출(32.6%)에 대한 높은 수요를 보였다. 다만 이 연령대는 주택시장에 원하는 주택에 대한 구입 및 임차 비용을 지불할 수 있는 능력이 아직 부족하다는 점에서, 이는 현실적 대출 접근성보다는 이상적 주거 형태에 대한 소망으로 이해된다. 20대는 전세자금 대출 수요가 가장 높으며(37.7%), 월세보조금 수요(23.7%)가 2순위로, 실제 월세로 거주 중인 가구의 주거비 부담이 크다는 것을 알 수 있다. 30대는 전세자금 대출 수요가 가장 높으며(39.6%), 구입자금 대출희망 비율(29.83%)이 20대(19.8%)보다 높아 생애주기상 결혼 등을 위한 주거 마련에 관심이 크다는 것을 보여준다. 40~50대는 대출 수요가 지속되지만 30대에 비해 그 비율이 적는데(전세 대출 21.9%), 장기공공임대 수요는 30대에 비해 높다(15.5%). 60대 이상은 퇴직 등으로 인한 소득감소를 고려할 때 장기공공임대주택을 가장 많이 선호하고(16.2%), 70대 이상은 주택개량·개보수(11.0%)가

다. 임차가구에 대한 정책적 지원 뿐만 아니라 하우스푸어인 자가가구에 대한 별도의 정책적 접근이 필요해 보인다.

가장 높아 노후 주택 유지관리의 어려움을 반영한다.

1인 가구가 원하는 주거정책 수요를 분석한 결과는 생애주기별 맞춤형 주거정책의 필요성을 시사한다. 10대는 미성년자 특화 주거지원, 20~30대는 전세·구입자금 대출과 월세 보조금 확대, 40~50대는 대출과 공공임대 병행 공급, 60대 이상은 장기공공임대주택의 확충과 주거개량 지원 확대에 대한 요구가 크다.

표 12 | 1인 가구 연령대별 선호하는 주거지원정책

연령대	1순위 (비율)	2순위 (비율)	3순위 (비율)
10대	전세자금 대출 (40.68%)	주택 구입자금 대출 (32.59%)	임대 후 분양전환 공공임대주택 (22.53%)
20대	전세자금 대출 (37.72%)	월세보조금 (23.74%)	구입자금 대출 (19.84%)
30대	전세자금 대출 (39.55%)	구입자금 대출 (29.83%)	월세보조금 (15.86%)
40대	전세자금 대출 (32.67%)	구입자금 대출 (28.35%)	장기공공임대(11.64%)
50대	전세자금 대출 (21.86%)	구입자금 대출 (16.64%)	장기공공임대 (15.52%)
60대	장기공공임대 (16.22%)	전세자금 대출 (15.03%)	구입자금 대출 (12.15%)
70대 이상	주택개량·개보수 (11.04%)	장기공공임대 (10.05%)	월세보조금 (8.87%)

※ 자료: 국가데이터처, 「2023년 주거실태조사 원자료(MDIS)」

## 사. 분석의 요약

2023년 기준 국내 1인 가구는 약 750만 가구로, 주택 유형은 단독주택(42.7%), 아파트(29.3%), 연립·다세대(11.8%) 순이며, 오피스텔(8.2%)과 고시원(3.6%) 거주 비율도 확인된다. 점유형태는 보증금 있는 월세가 42.2%로 가장 높은 비중을 차지하며, 자가점유율은 30.1%로 전체 가구 평균(57.4%)에 비해 현저히 낮아 주거 불안정성이 상대적으로 높다.

물리적·경제적 기준을 중심으로 1인 가구의 주거 취약성을 살펴보면, 생애주기에 따라 뚜렷한 차이를 보인다. 물리적 빈곤 측면에서 최저주거기준인 14㎡ 미만에 거주하는 가구는 전체의 5.4%이며, 특히 10대(45.1%)와 20대(8.7%) 청년층의 주거 여건이 열악한 것으로 나타났다. 경제적 빈곤 측면에서 중위소득 50% 이하의 빈곤 가구 비율은 28.7%이며, 이는 10대(74.0%)와 70대 이상(69.6%)에서 높고 중장년층에서 낮아지는 ‘U자형’ 분포를 보인다. 주거비 부담을

가늠하는 지표인 월소득 대비 임차료 비율(RIR) 기준으로 임차가구의 25.2%가 RIR 30%를 초과하는 ‘위험 계층’으로 분류되며, 이 역시 소득 기반이 취약한 10대(74.0%)와 70대 이상(49.0%) 고령층에서 심각한 것으로 분석되었다.

최저주거기준 미달, 소득 빈곤, 과도한 주거비 부담(RIR 30% 초과)이라는 세 가지 악조건을 모두 겪고 있는 ‘복합위기 가구’는 약 11만 7천 가구(임차가구의 2.6%)로 파악된다. 복합위기 가구 중 20대가 48.0%를 차지하여 청년층이 3층고에 가장 광범위하게 노출되어 있다. 이들 중 73.3%는 고시원에 거주하고 있으며, 특히 20대 복합위기 가구의 79.5%가 고시원에 거주하는 등 주거 환경이 매우 열악하다. 10대와 20대 1인 복합위기 가구의 67.0%는 공공임대나 주거 급여 등 공적 지원을 받지 못하고 있으며, 특히 20대는 절반을 차지함에도 불구하고 공공지원 수혜가 전무한 것으로 나타나 정책적 개입이 시급하다.

한편 1인 가구가 희망하는 주거정책은 전세자금 대출(24.5%)과 주택 구입자금 대출(17.6%) 등 주거안정과 자산 형성을 위한 금융 지원이 주를 이룬다. 연령대별로는 20~30대가 전세자금 대출과 월세 보조금을 선호하는 반면, 60대 이상은 장기공공임대주택과 주택 개보수 지원을 희망하여 생애주기별 맞춤형 정책 설계의 필요성이 확인된다.

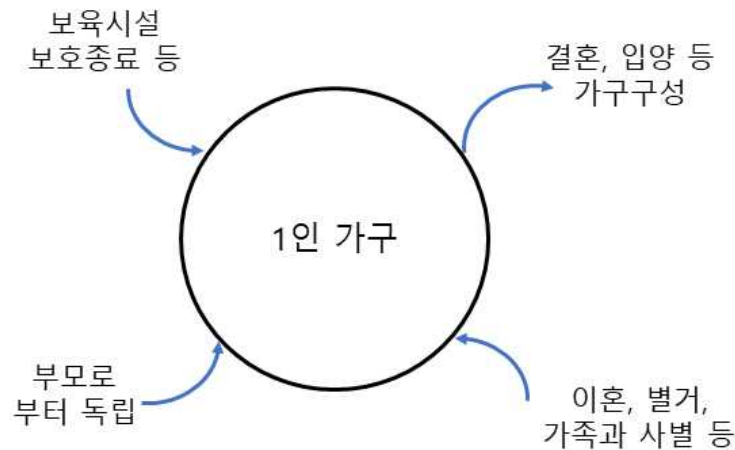
## V. 1인 가구를 위한 주거정책 대응방안

### 1. 1인 가구 형성 원인의 차이

우리 사회의 생활 방식 및 의식구조의 변화 등으로 1인 가구 증가가 지속되고 있다. 국가데이터처는 2052년 1인 가구가 전체 가구의 41.3%에 달할 것으로 전망하고 있다.<sup>17)</sup> 1인 가구가 생성되는 과정을 생애주기 단계별로 생각해볼 수 있다. 개인은 10대 후반에서 20대로 접어들면서 부모와 같이 생활하던 미성년 단계를 지나 부모로부터 학업 및 취업 등을 위해 독립하거나, 부모가 없이 보육시설 등에서 보호 종료 등으로 1인 가구로 편성된다. 이후 결혼·출산으로 인해 가정을 꾸린 경우 1인 가구에서 배제된다. 이후 가족과의 사별·이혼·별거, 가족 구성원의 학업 및 경제 활동에 따른 사유가 발생할 경우 다시 1인 가구를 형성하게 된다. 청년시기 부모로부터 독립은 유지되는데 결혼·출산을 통한 가구 구성이 줄고, 이혼·별거 등이 증가하게 되면 1인 가구가 증가하게 된다.

17) 국가데이터처, 「장래가구추계(전국 2022년 기준)」 (<https://kosis.kr/>)

| 그림 4 | 생애주기별 1인 가구의 형성 개념도



이렇게 1인 가구를 형성하고 유지하는 사유가 다르다는 점은 주거정책에 있어서 다음과 같은 시사점을 던진다. 첫째, 같은 연령대 내에서도 1인 가구 형성 배경에 따라 정책 수요가 상이하므로 자발적 독립과 비자발적 독거, 가족 해체와 비혼가구에 대해서는 서로 다른 지원이 필요하다. 둘째, 연령대의 전환 및 가족 내 사별 등으로 인한 가족구성의 변환과정에서 정책 지원이 단절되어 생애주기 전환 과정의 연속성이 보장되지 않을 수 있다. 셋째, 주거지원 정책이 있다고 하더라도 실제로 이를 이용하지 않는 연령대도 존재한다. 앞서 분석에서 확인된 10~20대 복합위기 가구 5.9만 가구의 공공지원 이용실적이 없으므로 이에 대한 세심한 원인 분석과 대책이 필요해 보인다.

## 2. 생애주기 통합형 정책 프레임 워크

### 가. 청년 독립기 (10~20대)

10대 후반에서 20대까지는 학업이나 취업으로 인해 독립 단계에 있는 시기이다. 이 연령대는 최저주거기준 미달(10대 45.1%), 주거비 과부담(20대의 RIR 30% 초과 비율 32.3%), 복합위기 가구 전원(5.9만 가구)이 공공지원을 받고 있지 못하다. 이들이 현재 최저주거기준에 미달하는 고시원에 거주하고 있는 비중이 높지만 공공지원을 받지 못하고 있다는 특성을 고려할 때 다음과 같은 방향에서 정책을 추진해야 할 것으로 보인다.

첫째, 즉각적 긴급 지원으로 복합위기 가구에 대한 보다 세밀한 조사를 실시하여 보다 주거실태를 상세히 파악할 필요가 있다. 특히 고시원 등 비주택 주거시설에 대한 조사가 필요해 보인다. 둘째, 주거급여 자격을 완화하여 부모가 주거급여 수급자보다 높은 소득이 있더라도 주거급여를 지급하는 방안을 생각해 볼 수 있고 최저주거기준 미달 가구인 만큼 공공임대주택과 연

제한 긴급 주거이전 지원을 고려할 수 있을 것이다. 셋째, 예방적 지원 체계로 현재 정부의 청년 전용 공공임대주택의 공급량 계획에 복합위기 가구를 포함시킬 필요가 있다. 넷째, 소득에 비해 납부해야 하는 월세 등 임대료의 부담이 큰 경우 월세 보조금에 대한 확대도 추진해야 할 과제이다. 다섯째, 이 연령대는 주거 부문에 대한 공공지원 정보를 알지 못하는 경우도 많으므로 주거지원정책에 대한 맞춤형 정책 홍보도 필수적이다.

## 나. 중장년 가구 (30~50대)

30~50대는 경제활동에 본격적으로 참여하는 연령대로서 결혼, 이혼, 별거로 인한 가구 변동 단계에 있다. 1인 가구 관점에서는 이혼·별거로 인한 주거 불안정(40대 30.0%, 50대 32.3%)과 중위소득 50% 이하 비율 증가(40대 6.42%, 50대 16.02%)가 주요 특징이다. 이 가구들의 경우 긴급 위기 대응으로 복합위기에 처한 이혼·별거 가구에 대해서는 주거급여 지급 등 긴급 주거지원을 실시할 필요가 있다. 또한 아직 소득 여력은 있더라도 복합위기 가구로 전환될 위험이 크므로 주거 안정화를 위한 예방적 조치로 전세자금 대출 확대, 공공임대 입주 안내 등 주거 상담 및 법률 지원 원스톱 서비스를 제공해야 할 것이다.

특히 앞서 분석에서 살펴보았듯이, 50대 1인 가구는 소득 감소로 인해 주거비 부담이 커지는 연령대이고, 이러한 상황이 가속화되면 60대가 되었을 때 급속히 복합위기 가구로 전환될 수 있다는 점을 고려하여, 50대에 대한 주거지원에도 정책적 관심이 필요하다. 정부는 현재 주거급여 지급대상을 기준 중위소득의 48%(2023년의 경우 기준 중위소득의 47%)를 2027년까지 50%로 확대하려는 계획을 가지고 있는데,<sup>18)</sup> 소득 증가폭에 비해 전월세 가격 상승폭이 큰 경우 실질적 주거지원에 한계가 있을 수 있으므로 이에 대한 모니터링도 필요해 보인다.

한편 자발적 또는 비자발적 비혼인 1인 가구의 경우 중장년층기 주거정책에 관심이 필요하다. 국가데이터처의 「사회조사」에 따르면 ‘결혼을 반드시 해야 한다’고 생각하는 사람은 1998년 33.6%, 2002년 25.6%, 2008년에는 23.6%, 2024년에는 16.4%로 감소 추세에 있다.<sup>19)</sup> 2020년 인구 총조사 기준으로 1975년생의 미혼 비율이 남성 25.9%, 여성 13.5%, 1980년생의 경우 남성 30.1%, 여성 17.2%로 미혼(비혼) 비율이 높아지고 있다.<sup>20)</sup>

정부의 주거정책에서는 복합위기 가구 비중이 큰 청년층과 노년층에 대한 지원에 비해 중년층의 1인 가구와 비혼 1인 가구에 대한 관심이 적은 게 사실이다. 그러나 앞서 보았듯이 중년층의 주거상황이 열악한 경우, 향후 노년층에 대한 정부지원 소요가 필요하다는 점에서 비혼 1인

18) 국토교통부, 『제3차 장기 주거종합계획』, 2024, p.33.

19) 국가데이터처(구 통계청)이 해당 연도에 실시한 사회조사 결과에 따른 것이다.

20) 현대환 · 안상건 · 김근태, 『생애과정 이행에 대한 코호트별 비교연구: 혼인 · 출산 · 주거』, 통계청 국가통계연구원, 2024, p.11

가구, 특히 청년층 이후 비혼 1인 가구에 대한 정책적 관심도 필요해 보인다.

#### 다. 노년 독거기 (60대 이상)

60대 이상의 경우 배우자 사망 등으로 인한 비자발적 독거를 경험해야 하는 연령대이다. 앞서 분석에서 보았듯이 중위소득 50% 이하 빈곤율 53.8%, RIR 30% 초과 36.0%로 경제적 어려움을 크게 겪는 연령대이다. 노인 1인 가구는 75% 이상이 향후 성인 자녀와 동거를 원하지 않고, 배우자 사별 후에도 독립적으로 거주하려는 경향이 크기 때문에<sup>21)</sup> 복합위기 가구뿐만 아니라 고령의 1인 가구의 주거지원에 있어 주거지원 서비스(돌봄·건강관리 등) 연계를 강화하고, 주거서비스가 제공되는 공공실버주택 공급의 확대를 통해 주거와 서비스가 결합된 모델을 구축해갈 필요가 있다.

한편 이 글에서는 본격적으로 다루지는 않았으나, 자가를 보유한 가구 중 노인가구의 경우 주택 개보수에 대한 정책적 지원을 요청하는 욕구가 높으므로<sup>22)</sup> 노인가구의 노후화된 주거시설 개보수에 대한 가이드라인을 마련하여 정주 여건을 개선하려는 노력도 필요해 보인다.<sup>23)</sup>

## VI. 결론

이 글은 2024년 기준 전체 가구의 36.1%를 차지하는 1인 가구의 주거 실태를 생애주기별로 심층 분석하고, 특히 ‘복합위기 가구(최저주거기준 미달, 중위소득 50% 이하, RIR 30% 초과를 모두 겪고 있는 가구)’에 대한 실증분석을 중심으로 맞춤형 주거정책의 방향성을 제시하고자 했다.

분석 결과, 임차 1인 가구 중 2.6%에 달하는 11.7만 가구가 심각한 3중고를 겪는 복합위기 상태에 놓여 있었다. 주목할 점은 이들 복합위기 가구 가운데 47.5%가 20대 청년층이며, 73.3%가 고시원에 거주하는 등 청년층의 주거 빈곤이 매우 심각한 수준이다. 또한 복합위기 가구의 67%가 공공지원을 받지 못하고 있으며, 특히 10~20대는 공공지원을 아예 받지 못하고 있으므로 이에 대한 정책적 대응이 필요하다.

또한 비수도권 고령 여성의 주거빈곤, 수도권 청년 남성의 주거비 과부담 등 긴급한 정책 개입이 필요한 집단이 식별되고 이들에 대한 즉각적 조치가 시급해 보인다.<sup>24)</sup> 이는 현행 주거정

21) 이여봉, 「1인 가구의 현황과 정책과제」, 『보건복지포럼』, 한국보건사회연구원, 2017, p.72.

22) 박미선·이재춘, 「1인 가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안」, 『국토정책 Brief』, no. 665, 2018.5.21.

23) 이연숙, 임예지, 김현정, 안창현, 「저소득층 고령자를 위한 주택개조 가이드라인 연구」, 『한국주거학회 논문집』, Vol. 26, No. 3, 2015.

24) 각주 16번 참조

책이 여전히 결혼한 가구, 자녀 양육가구 등 가족 중심의 설계에 머물러 있어, 구조적으로 취약한 청년 및 고령 1인 가구를 효과적으로 포착하지 못하고 있음을 보여준다.

생애주기별 특성을 보면, 청년층(10~20대)은 주거비 과부담(RIR 74.0%)과 최저주거기준 미달(45.1%)이라는 이중의 위험에 가장 크게 노출되어 있다. 또한 중장년층(30~50대)은 이혼·별거와 같은 생애 전환기적 사건으로 인한 주거 불안정성이 두드러지게 증가하는 양상을 보인다. 반면 노년층(60대 이상)은 절대 소득 빈곤(69.6%)과 노후화된 주거 환경 문제가 복합적으로 결합된 형태를 띠고 있다. 이처럼 1인 가구는 단일한 집단이 아니라, 연령, 가구 형성 원인, 주거 유형에 따라 이질적인 특성을 가진 복합적인 정책 대상임을 재확인하였다.

현재 정부는 주택 공급, 전세자금 대출, 월세 지원, 주거급여 등 다양한 주거정책을 운영하고 있지만, 1인 가구만을 위한 독자적인 정책 틀과 예산 체계가 부재한 실정이다. 정책 지원은 그나마 청년 및 고령층 등 특정 생애주기에 집중되어 있으며, 소득빈곤과 주거비 부담을 겪고 있는 중장년 비혼 1인 가구(35~49세)는 사실상 정책의 사각지대에 방치되어 있다.

더욱이 1인 가구를 ‘결혼 전 또는 인생 말기에 국한된 과도기적 형태’로 인식하는 기존의 패러다임으로는 평생 비혼, 만혼, 이혼 증가, 초고령화라는 구조적 사회 변화에 능동적으로 대응할 수 없다. 현재 1인 가구 관련 지원 예산은 통합 공공임대주택이나 주거급여 등 일반 주거지원에 포함되어 집행되므로, 투입 예산 대비 정책 성과를 정확히 측정하기 어렵다. 또한, 정책 지원을 받은 가구의 주거 환경이 실질적으로 개선되었는지 추적하고 관리하는 시스템 역시 미흡한 상황이다.

1인 가구를 ‘가족 중심 사회의 예외’라기 보다는 ‘전 생애에 걸쳐 나타날 수 있는 보편적 가구 형태’의 하나로 인식하고, 생애주기별 맞춤형 지원 체계를 통합적으로 구축하려는 노력이 필요하다. 이는 단순한 주거 안정화 정책을 넘어, 저출생 및 고령화 시대에 지속가능한 사회안전망을 구축하는 국가적이며 미래지향적인 과제라는 점을 인식하는 것이 중요하다.<sup>25)</sup>

25) 서울시의 경우 직접적 주거지원정책은 아니지만, 2025년부터 다른 세대에 비해 정책적 지원이 부족했던 세대인 중장년에 대한 사업을 확대하고 있는데, 고립·은둔과 저장 강박을 예방하기 위해 1인 가구에 대한 ‘정리수납 컨설팅’이 신규로 가동되며 중장년이 혼밥에서 벗어나도록 공동식사가 제공되도록 하고 있다. (서울특별시, 「163만 1인가구 ‘외롭지 않은 서울’ 만든다…3개 분야 34개 사업 맞춤 지원」 (<https://news.seoul.go.kr/welfare/archives/569422>) 참고)

## 참고문헌

### 문헌자료

- \* 국가데이터처, 『장래가구추계(전국 2022년 기준)』, (<https://kosis.kr/>)
- \* 국토교통부, 『2023년도 주거실태조사: (일반가구) 연구보고서』, 2024.
- \* 국토교통부, 『제3차 장기 주거종합계획』, 2024.
- \* 대한민국 정부, 『「이재명정부 123대 국정과제」』, 2025.9.
- \* 박미선·이재춘, 『1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안』, 국토정책 Brief, no, 665, 2018.
- \* 서울특별시, 「163만 1인가구 ‘외롭지 않은 서울’ 만든다…3개 분야 34개 사업 맞춤형 지원」(<https://news.seoul.go.kr/welfare/archives/569422>) <최종검색일: 2025년 12월 5일>
- \* 여성가족부, 『2020년 가족실태조사 분석연구』, 2021.
- \* 이여봉, 『1인 가구의 현황과 정책과제』, 보건복지포럼, 한국보건사회연구원,
- \* 이연숙·임예지·김현정·안창현, 『저소득층 고령자를 위한 주택개조 가이드라인 연구』, 한국주거학회 논문집, Vol, 26, No, 3, 2015.
- \* 통계청, 『2021 통계로 보는 1인가구』, 2021.
- \* 통계청, 『2024 통계로 보는 1인가구』, 2024.
- \* 통계청, 『2024년 인구주택총조사 결과 <등록센서스방식>』, 2025,7,29,
- \* 통계청, 『사회조사』, 각 연도.
- \* 현대환·안상건·김근태, 『생애과정 이행에 대한 코호트별 비교연구: 혼인·출산·주거』, 통계청 국가통계연구원, 2024.

### 통계원자료

- \* 국가데이터처, 「2023 주거실태조사 원자료(MDIS)」

## R E P O R T · L I S T

## NARS 현안분석 발간 일람

호수	제목	발간일	집필진
제383호	식품사막화에 따른 식품접근성 악화, 정책대안은 무엇인가? : 읍·면 지역 고령가구의 식생활 돌봄사업 방향을 중심으로	2025.12.26.	장영주
제382호	지방소멸대응을 위한 네트워크형 콤팩트 시티(NCC) 도입 방안 모색	2025.12.24.	이동관
제381호	APEC 美·中 희토류 전쟁 1년 휴전, 韓 기회인가? : 수출통제 유예 조치의 합의와 핵심광물 안보를 위한 입법·정책 과제	2025.12.23.	김수정
제380호	지역·필수·공공의료 강화, 풀어야 할 과제와 메워야 할 공백	2025.12.22.	한진옥
제379호	전공의를 어떻게 '수련'에 집중하게 할 것인가 주요국의 사례 분석을 중심으로	2025.12.22.	김은정
제378호	'의정갈등 20개월'이 보건 의료체계에 남긴 과제 : 신뢰 회복부터 지역·필수 의료 정상화까지	2025.12.22.	임사무엘
제377호	전면 재설계를 필요로 하는 대중문화예술기획업 등록제도	2025.12.18.	배성희
제376호	3차 '택배 사회적 대화' 실효성 제고 방안 - 1·2차 합의 이행점검과 심야배송 제한 논의를 중심으로	2025.12.17.	한인상·구세주
제375호	디지털 시대, 선거 허위정보에 대한 대응 현황과 과제	2025.12.17.	김현아
제374호	국회 국정감사 제도 이대로 좋은가? 현행 제도의 개선, 또는 상시감사체제로의 전환 사이에서	2025.12.11.	전진영·문경미
제373호	'복지 탈신청주의'는 어떻게 가능한가? : 해외 주요국 사례 검토 및 주요 법률 개정 제안	2025.12.07.	정용제
제372호	통신사 해킹 등 개인정보 침해 피해자 구제: 집단소송제와 공중피해보상조치·동의의결제 방안	2025.11.26.	박소영
제371호	경영판단원칙, 이사 책임에 대한 입법적 방어수단 검토	2025.11.26.	이수진
제370호	10·15 주택시장 안정화 대책의 주요 내용과 과제	2025.11.24.	장경석
제369호	국민참여방식 헌법개정을 위한 고려사항	2025.11.17.	김선화·송정민
제368호	재판소원을 도입한 해외 주요국의 사례 분석	2025.11.12.	정재하

호수	제목	발간일	집필진
제367호	농업분야 ODA사업의 상호호혜성과 지속가능성 확보를 위한 과제	2025.11.04.	장영주
제366호	AI 혁신과 개인정보 보호, 공존의 해법 - AI 개발 데이터 수요에 대응한 「개인정보 보호법」 개편 방안 -	2025.10.21.	김형진
제365호	패스트패션의 그림자: 섬유산업 그린전환 전략과 개선방안	2025.10.16.	김경민
제364호	2025 경주 APEC 정상회의, 성공적 개최를 위한 국회의 의회외교 전략	2025.09.26.	김예경·정민정
제363호	개인형 이동장치, 보행에 도움인가? 위협인가?	2025.09.18.	김용수·박준환
제362호	인공지능(AI) 3대 강국 도약을 위한 양손잡이 전략 : 자원·인프라 공급 정책과 경쟁력 있는 AI 시장 환경 조성 정책의 균형	2025.09.09.	정준화
제361호	영국 디지털 구독경제에서의 소비자 보호 강화와 시사점 - 영국 「디지털시장경쟁소비자법(DMCCA)」을 중심으로 -	2025.09.04.	박미영
제360호	트럼프 2기와 글로벌 통상 新지형: 상호관세 타결 후속 과제와 비관세장벽 이슈 장기화 대응	2025.08.21.	최정윤
제359호	주주환원 정책 강화를 위한 배당소득 분리과세 개선 방향	2025.08.20.	이예지
제358호	정치적 양극화와 소셜미디어의 책임: 추천 알고리즘 규제를 위한 입법과제	2025.07.23.	최진응
제357호	역대 정부조직개편의 현황과 최근 개편 논의	2025.07.14.	김인태
제356호	러우 전쟁 및 평화 협상의 현황과 전망, 우리나라에 대한 시사점	2025.07.11.	심성은
제355호	산불 대응 및 지휘체계의 현황과 개선과제	2025.06.27.	배재현·유제범
제354호	지반침하 예방을 위한 입법 및 정책방안	2025.05.29.	김진수
제353호	국가비상사태 극복을 위한 해외헌법규정례와 개선방향 - 국가긴급권 제도의 합리적인 개선을 목적으로	2025.05.14.	김선화
제352호	친밀한 파트너 살인을 어떻게 예방할 것인가? : '비치명적 목조름' 범죄 주요국 규제 현황 및 입법·정책 과제	2025.05.13.	허민숙
제351호	「디지털포용법」 제정에 따른 전 국민 디지털 역량 강화 과제	2025.04.09.	김여라
제350호	불평등한 육아휴직의 여건 : 사립학교 직원의 육아휴직 제도 개선 과제	2025.04.07.	허민숙
제349호	제21대 독일 연방의회선거 결과와 정부구성 전망	2025.03.27.	허석재



## NARS 현안분석 제384호

# 1인 가구 주거실태 및 취약성 분석을 통한 주거정책 대응방안

