

현안보고서

산업경제정책실
권승근 선임연구원

에코붐 세대의 골든타임 5년: 인구정책과 직결된 주거정책 과제

2026년 7월 30일



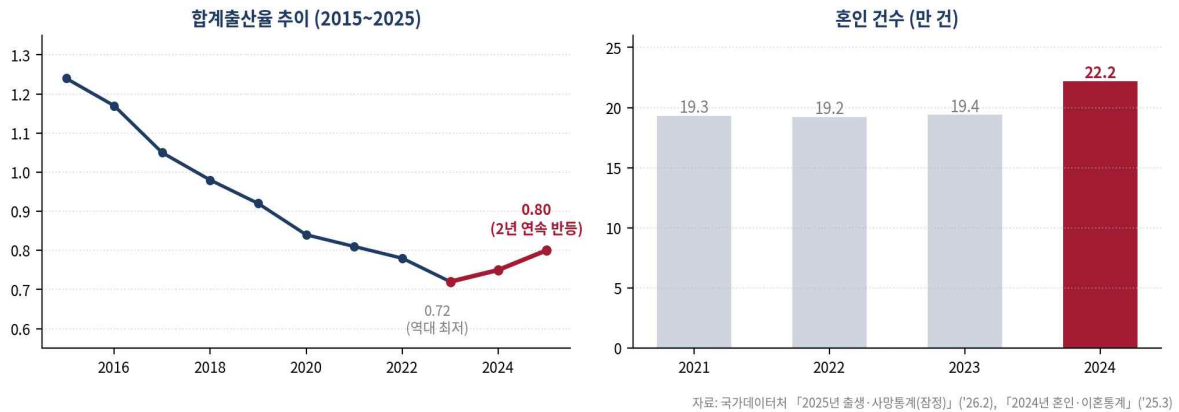
에코붐 세대의 골든타임 5년: 인구정책과 직결된 주거정책 과제

2026.7.30.(목) 권승근 선임연구원

- **에코붐 세대(1991~1995년생) 결혼·출산 지원의 골든타임은 향후 5년**
 - 베이비붐 자녀 세대의 결혼·출산과 함께 '내 집 마련' 수요층 진입
 - 年 70만 명대, 합계 359만 명의 에코붐 세대가 (30~35세)에 진입
 - 30대 초반 여성 인구도 향후 4~5년간 160만 명대 유지
 - 2001년생부터 '출생 절벽'(56.0만→49.7만 명)으로 현재의 반등은 큰 코호트가 만든 '인구학적 순풍'이며, 인구의 자연적 급감 불가피
 - 2025년 출생아 +6.8%로 15년 만의 최대 증가
 - 2030년대 초 결혼적령기 모수 30% 이상 축소 전망
- **국토연구원 실증연구에 따르면 “주거정책이 곧 인구정책”**
 - 주택가격 1% 상승이 향후 7년 간 합계출산율을 약 0.014명 낮추는 효과
 - 첫째 출산 결정요인의 30.4%가 '주거비'
 - '사교육비'(5.5%)의 5배 이상
- **가족 형성성의 핵심 조건인 '내 집 마련' 사다리는 단절**
 - 국민 86.8%가 자가를 원하지만 청년 자가 점유율 14.6→12.2%, 신혼 46.4→43.9%로 동반 하락
 - 서울 PIR 13.9배(월급 14년치 = 8억 가액 집 한 채)
 - 서울 입주의 87%가 정비사업 단지인데 실착공률은 23%에 불과한 '공급 정지' 구조
 - '26년 입주물량은 13년 만의 최저(전국 -22.5%, 서울 -43.5%)
- **李 정부의 처방은 역설적: 실수요는 봉쇄하고, 고위험자산 베팅은 장려**
 - 10.15 부동산 수요규제로 인한 대출여력 6.6~14.7% 축소
 - 30대 순자산 평균 2.54억인 반면, 서울 아파트 평균 12.4억
 - ⇒ 매수에 자기자본 7.44억 필요 (격차 4.9억 원, 산술적 불가능)
 - '집 대신 주식'을 권하는 모순적 발언
 - 2026년 코스피는 '서킷브레이커' 7차례, 역대 일간 최대의(-12.06%) 변동성
 - 월간 하락폭은 비트코인과 동급, 일간 변동은 가상자산시장(-4%대)을 상회
 - 국민의 선택은 정반대: 주식·채권 처분 자금 3.7조 원이 주택 매수로 이동 (65% 이상 서울)
- **청년·신혼부부의 자가 취득과 안정적 자립을 돕는 정책으로 끊어진 자산 형성 사다리를 복원해야 함**
 - 임대·바우처 의존을 심화하는 단기 처방은 집값 상승 부메랑으로 연결
 - ①무주택 실수요자 대출규제 차등 완화 ②정비사업 정상화를 통한 도심 공급 확대 ③지분 축적형 취득 경로 도입 ④정책 목표를 '통제'가 아닌 '세대 간 계층이동성 제고'로 재정의(자가 보유율·첫 집 마련 기간)을 KPI로 관리)

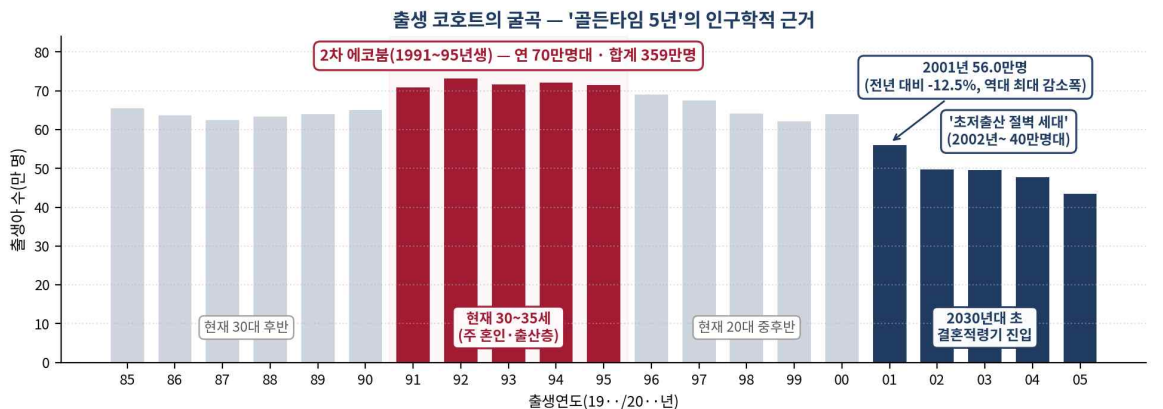
I 통계로 확인된 골든타임 5년

□ 결혼 증가와 함께 2년 연속 출산율 반등 추세



- 혼인 건수 19.2만('22) → 19.4만('23) → 22.2만 건('24)으로 2년 연속 증가
- 2025년 출생아 25만 4,500명(+6.8%, +1만 6,100명)은 2010년 이후 15년 만의 최대 증가폭
 - 합계출산율 0.72명('23, 역대 최저) → 0.75명('24, 9년 만의 반등) → 0.80명('25)으로, 4년 만에 0.8명선 회복
 - 2026년 1월 합계 출산율(0.99명)는 7년 만에, 월간 혼인도 8년 만에 최대
- '자녀가 있어야 한다' 응답 61.1%('24) → 70.8%('25)로 급등(저출산 고령사회위원회, 2025)
 - 30대 후반 출산율 52.0명(인구 1천 명당)으로 통계 작성 이래 최고

□ 2차 에코붐(1991~95년생) 세대는 반등의 주역이자, '골든타임 5년'의 인구학적 근거



- 1차 베이비붐(1955~63년생)의 자녀 세대로 연 70만 명대 출생(정점 1992년 73.1만 명, 5년 합계 359만 명)
 - 1980년대 후반생(연 62~64만 명)보다 뚜렷이 큰 코호트
- 90년대생의 30대 진입이 혼인·출산의 모수(母數)를 확대(한국보건사회연구원, 2025)
 - 30~34세 여성 인구 2023년 159.1만 명 저점 → 2024년 162.4만 명 반등
 - 향후 4~5년간 160만 명대 유지 전망
- 현재의 반등은 '추세 전환'이 아닌 큰 코호트의 '인구학적 순풍'이므로, 전문가들은 2027년 이후 재하강 가능성 경고 (이철희, 2026)
 - 1996년생부터 감소 시작, 2001년 56.0만 명(전년 대비 -12.5%, 역대 최대 감소폭), 2002년 49.7만 명으로 '초저출산 절벽' 진입
 - 절벽 세대가 결혼적령기에 도달하는 2030년대 초부터 모수 자체가 30% 이상 축소

□ 국토연구원 실증연구: "주거정책이 곧 인구정책"

- 주택가격 1% 상승 → 이후 최장 7년간 합계출산율 약 0.014명 하락 (박진백, 2022)
 - 2010년대 중반 이후로는 충격 후 1~2개월 내 출산율 하락보이는 등 반응속도 가속화
- 첫째 자녀 출산 결정요인 중 주거비(30.4%) 기여도가 사교육비(5.5%)의 5배 이상 (국토연구원, 2024)

II 가족 형성의 핵심 제약: '내 집 마련' 사다리의 단절

□ 국민 87%가 원하는 자가(自家), 그러나 청년·신혼의 자가 점유율은 하락

- 국민 86.8%가 '내 집을 보유해야 한다'고 응답
 - 청년(19~34세) 자가 점유율 14.6% → 12.2%, 신혼(혼인 7년 이내) 46.4% → 43.9%로 동반 하락
 - 최저주거기준 미달도 청년 6.1% → 8.2%, 신혼 1.8% → 2.5%로 악화
- 서울 PIR 13.0배 → 13.9배: 연소득 5,760만 원(중위) 대비 주택가격 8억 원 기준, 월급을 한 푼도 쓰지 않고 약 14년
 - 임대료·대출금 상환 부담 호소는 신혼 80.5%·청년 76.5%로 일반 가구(63.3%)를 크게 상회

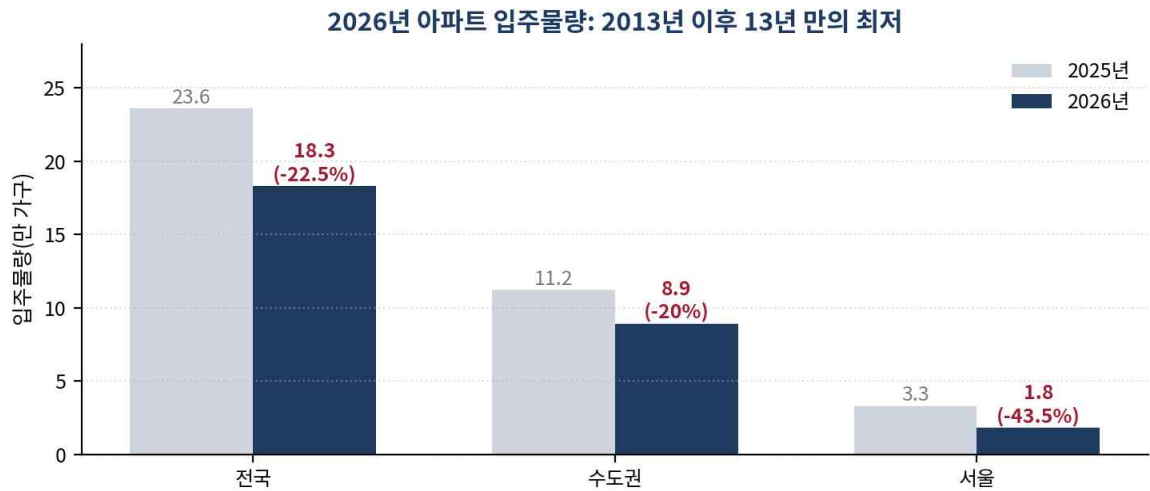
구분	2023년	2024년	비고
청년 가구 자가 점유율	14.6%	12.2%	임차 81.1→82.6%로 상승
신혼 가구 자가 점유율	46.4%	43.9%	최저주거기준 미달 1.8→2.5%
서울 PIR(중위 기준)	13.0배	13.9배	월급 14년치 = 집 1채(8억)
생애 첫 집 마련 기간	7.7년	7.9년	전년 대비 2개월 증가

※ 자료: 국토교통부 「2024년 주거실태조사」(2025.11.16. 발표, 전국 표본 6.1만 가구 면접조사)

□ 2026년 입주물량은 13년 만의 최저, 정비사업 지연이 만든 공급절벽

- 조사기관별 편차는 있으나 방향은 감소세로 일관됨
 - 전국 23.6만 → 18.3만 가구(-22.5%)로 2년 연속 축소, 2013년(16.9만) 이후 최저
 - 서울은 3.27만 → 1.85만 가구(-43.5%) (부동산R114, 2025)
 - 전국 -28%, 서울 -48%(직방, 2025)
- 공급 파이프라인 붕괴: 수도권 착공 2022년 42.8만 호 → 2023년 33만 호(-23%, PF 경색)
- 재건축은 안전진단 통과 후 실착공까지 평균 4.6년, 2024년 상반기 서울 재개발 정비사업지 실착공률 23% (비즈한국, 2025)
- “서울 신규 입주의 87%가 정비사업 완료 단지(직방, 2025)”라는 점을 감안하면, 정비사업이 지연되면 서울 공급은 사실상 정지하는 구조

- 공사비 급등·재건축초과이익환수제·고분양가 리스크로 착공 지연이 누적



자료: 부동산R114 REPS(KB부동산 재인용, '25.12) · 전국 236,263→183,124 / 서울 32,703→18,475가구

□ 결과는 예고된 가격상승: 수요억제만으로는 추세를 꺾지 못함

- 공급부족이라는 근본 원인을 방치한 채 수요만 누르는 대책은 상승 추세를 꺾지 못한다는 것이 증권가·시장 전문가의 일관된 평가
- 2025년 서울 아파트값 약 9% 급등(민간 통계 기준)
- 10.15 이후에도 송파(주간 +0.53%)·용산(+0.38%)·강남(+0.24%) 등 규제 집중 핵심지의 상승세가 오히려 두드러짐 (한국부동산원, 2025)

III 역설적 수요규제와 정부의 고위험자산 베팅 장려

□ 10.15 대책: 서울 전역·경기 12곳을 '3중 규제'로 묶고 대출 사다리를 회수

- 청년층 내부의 소득 양극화가 심화된 상황에서 대출 규제의 강화는 저소득층의 안정적인 주거 및 사회활동 정착에 더욱 부담이 가중
- 전세대출 이자까지 DSR 반영하는 등 임차로 출발하는 청년·신혼부부의 자금 사다리 첫 칸부터 제약

10.15 대책 주요 규제	내용	청년·신혼부부에 미치는 효과
토지거래허가구역 확대	• 서울 전역·경기 12곳 허가 + 2년 실거주	갭투자 차단과 동시에 매물 잠김·거래 위축
주담대 지역별/가액별 대출규제 강화	• 15억 이하 6억 / 15~25억 4억 / 25억 초과 2억 원 • LTV 70% → 40%	자기자본 요구액 급증, 진입장벽 상승
스트레스 금리 3.0% 상향	• 소득 기반 대출여력 6.6~14.7% 축소	대출총액 감소 및 이자부담 증가
전세대출 이자 DSR 반영	• 수도권·규제지역 1주택자 전세대출	임차 단계부터 자금조달 제약

※ 자료: 국토교통부 「주택시장 안정화 대책」(2025.10.15.), 국회입법조사처 현안분석

□ 30대의 서울 내 집 마련은 산술적으로 불가능

30대 순자산으로는 산술적으로 불가능한 서울 내 집 마련



자료: 국회입법조사처('25.9 서울 아파트 평균 12.4억원 기준) · 통계청 2024 가계금융복지조사

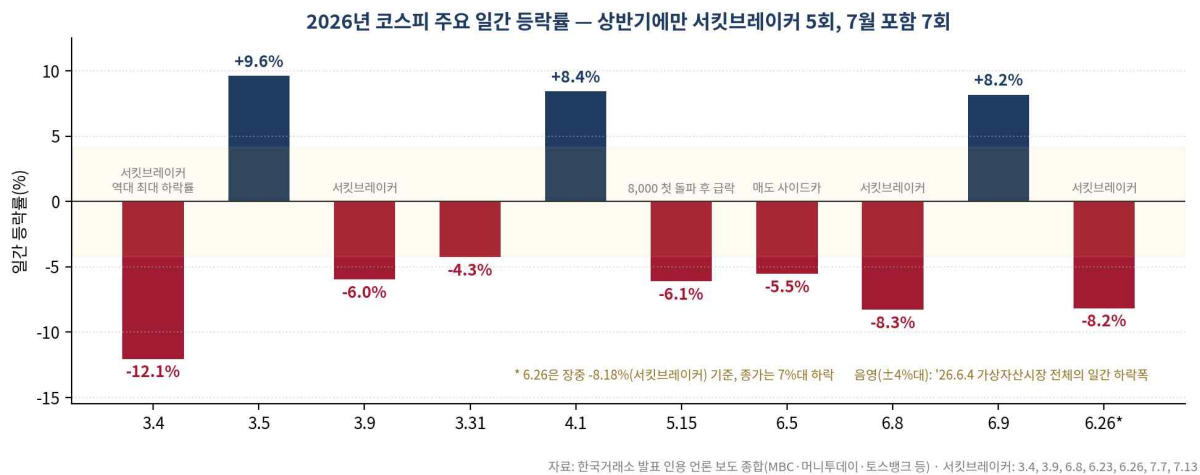
- '25.9월 서울 아파트 평균 매매가 12억 4,000만 원을 LTV 40%로 매수하려면 자기자본 최소 7억 4,400만 원 필요(국회입법조사처, 2025)
- 30대 가구 평균 순자산은 2억 5,402만 원(통계청, 2024)이므로, 매수가와 격차는 약 2배 수준인 4.9억 원

□ 현금 부자는 강화되고, 무주택 청년·신혼부부만 배제되는 역설적 규제

- 현금 부자·유주택자의 '뚝뚝한 한 채' 수요는 강화, 대출 의존 무주택 실수요자만 시장에서 배제
- 수도권 임대차 중 전세 비중이 71.9%('12)에서 약 38%('25)로 하락하는 등 전세의 월세화 가속(JLL코리아, 2026)
- 매달 나가는 주거비가 자산형성 여력을 잠식하는 악순환

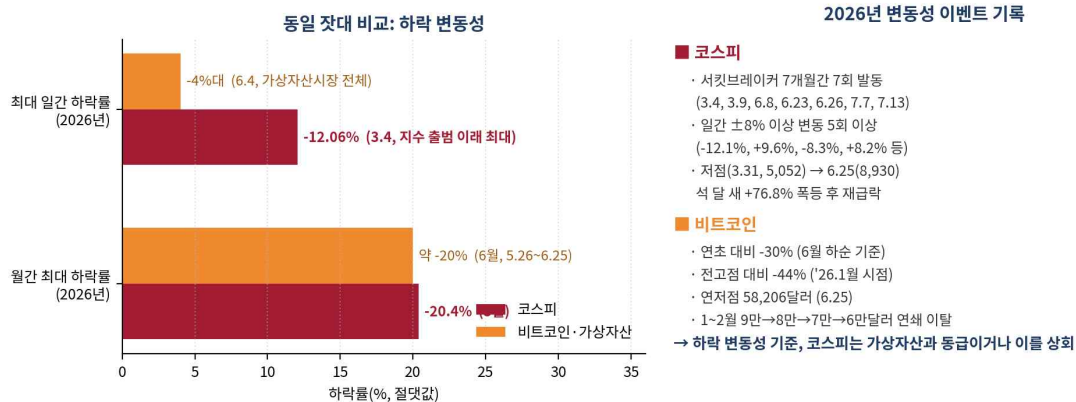
□ '집 팔고 주식 사라', 고위험 베팅을 장려하는 이상한 정부

- 부동산 자금의 자본시장 이동을 국정 핵심 과제로 반복 천명하는 등 정부는 부동산 수요 억제에 대안으로 주식시장을 제시
 - "투자 수단이 주택으로 한정되면서 주거 불안정을 초래" (대통령, '25.7.1 국무회의)
 - "부동산에 묶인 자산 배분 구조는 매우 원시적" (대통령, '26.7.15 금융위 업무보고)



○ 2026년 코스피는 서킷브레이커 7차례의 극단적 변동성을 노출

- ▲3.4, ▲3.9, ▲6.8, ▲6.23, ▲6.26, ▲7.7, ▲7.13, ▲7.28, ▲7.29 서킷브레이커 발동
 - 3.4일 종가 -12.06%(1983년 지수 출범 이래 최대 하락률)
 - 사상 첫 8,000 돌파 당일(5.15)에도 -6.12% 폭락 마감
 - 7.28~7.29 사상최초 이틀 연속 서킷브레이커 발동
- 왕복 변동성(whipsaw)도 극단적이며 방향 예측이 불가능한 고위험 자산의 전형적 궤적
 - 3.31 종가(5,052) → 6.25 종가(8,930), 석 달 새 +76.8% 폭등 후 재급락



자료: 한국거래소 인용 보도(MBC·머니투데이·토스뱅크), CoinDesk('26.6.26), Bitcoin.com('26.6), TradingKey('26.6.4), 테크42('26.1.2)
 ※ 가상자산 '최대 일간 하락률'은 보도로 확인된 시장 전체 일간 하락치(-4%대) 기준이며, 비트코인 개별 종목의 연중 최대 일간 하락률 등에는 별도 확인 필요

- 하루 단위 코스피 변동성이 비트코인보다도 크고, 일관성없이 등락을 반복하면서 개미 투자자의 피해 가중
 - 비트코인: 연초 대비 -30%('26.6월 하순), 6월 한 달 -19~20% 하락 (CoinDesk, 2026)
 - 코스피 월간 최대 하락(3월 -20.4%)은 비트코인과 동급, 일간 최대 하락(-12.06%)은 비트코인(-4%)을 크게 상회(TradingKey, 2026)

□ 국민의 선택은 정부 의도와 정반대로 '주식 팔아 집 산다'

- 장기적으로 한 세대가 정착하는 데에는 '거주 안정 + 자산축적'이 필요하며, 하루 8~12% 등락하는 유동성 자산은 그 대체재가 될 수 없음
 - '26년 1~4월 주식·채권 처분 자금 3조 7,000억 원 이상이 주택 매수에 투입, 65% 이상 서울 유입 (국토교통부, 2026)
 - 실거주 1주택마저 '비생산적 자산'으로 규정하는 프레임은 청년 세대의 자산형성 경로 자체를 부정하는 것

IV 임시방편이 아닌 계층이동성·지속가능성 고려한 주거정책 필요

□ 임대주택·주거바우처 중심 처방은 자산형성 사다리를 대체하지 못함

- 단기 주거비 경감에는 기여하나, 자가 취득을 통한 자산축적 경로는 대체 불가
 - 청년·신혼부부를 '평생 임차인'으로 고착시키고 주거급여 지출만 늘리는 재정 의존 구조
- 자가라는 안전판이 없는 가구는 국토연구원이 실증한 '주거비 → 첫째 출산 포기' 경로(기여도 30.4%)가 그대로 작동

□ 현금성 지원이 가격으로 되돌아오는 '부메랑' 효과는 국내외 실증이 일치

- 공급 확대 없는 임대·바우처·대출보증 중심의 수요측 지원은 주거비용 상승으로 귀결됨
 - (미국) 바우처 확대는 미수혜 저소득층 임대료를 16% 상승시킴 (Susin, 2002)
 - (영국) 보조 변화분의 60~66%가 임대인에 귀착(Gibbons·Manning, 2006)
 - (한국) 전세대출 23조 원('12) → 180조 원('21) 급증이 전세가 상승과 갭투자 환경 조성에 기여(KB금융지주경영연구소, 2022)
 - (한국) 전세가격 상승 충격의 매매가격 전이가 2000년 이후 플러스 전환, 2010년대 들어 급격히 확대(국토연구원, 2026)

□ 체티(Raj Chetty)의 계층이동성(upward mobility) 연구는 '주거 환경'이 다음 세대의 출발선임을 강조

- 美 국세청 데이터 분석 결과, 13세 이전에 더 나은 동네로 이주한 아동의 성인기 소득이 +31% (Chetty et al., 2016)
- "주거비 위기가 저소득층 아동의 기회 접근을 차단"(Chetty, 美 하원 증언, 2021)
- 부모의 자산·지역이 자녀의 기회를 결정하는 구조를 방치하면 불평등이 세대를 건너 대물림
 - ⇒ 청년·신혼부부가 직주근접·학군·인프라를 갖춘 지역에 '정착'할 수 있어야 다음 세대의 공정한 출발선이 보장

□ 청년·신혼부부의 공정한 기회를 보장하기 위한 '자산형성 사다리' 복원 정책 필요

① 생애최초·신혼부부 대출규제의 과감한 차등화

- 무주택 실수요자에 한해 LTV·DSR·주담대 한도 규제를 대폭 완화
- 일정 수준 DSR 검증 대상, LTV 제한 폐지 검토

② 정비사업 정상화를 통한 도심 공급 확대

- 재건축초과이익환수제 개선, 인허가 절차 단축, 공사비 분쟁 조정 지원으로 서울 실착공률(23%)을 제고

③ '지분 축적형' 자가 취득 경로 도입·확대

- 지분적립형·이익공유형 분양 등 초기 자기자본 부담을 낮추고 거주하며 지분을 늘려가는 모델을 청년·신혼부부 특별공급과 연계
 - 30대 순자산(2.5억)과 필요 자기자본(7.4억)의 격차 4.9억 원을 메우는 중간 사다리 역할

④ 주거정책의 목표 재정의: '통제'가 아닌 '세대 간 계층이동성 제고'

- 골든타임 5년 내 성과가 인구구조의 향방을 결정할 저출산 문제의 핵심으로 간주
- '자가 보유율'·'첫 집 마련 소요기간'·'청년 자가 점유율'을 핵심 성과지표(KPI)로 관리