WP 22-07

청년가구 구성별 주거여건 변화와 정책 시사점

박미선 주거정책연구센터장 (mspark@krihs.re.kr)
조윤지 주택·토지연구본부 전문연구원 (yjcho@krihs.re.kr)

KRIHS 국토연구원

※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론 05

02 청년가구 구성과 일반 특성 07

03 청년가구 주거여건 변화 13

04 주거취약 청년가구 규모 25

05 요약 및 시사점 31

01 서론

■ (연구 배경) 청년가구의 구성은 다양하고, 이와 연동하여 주거여건이 상이

- 청년은 부모와 동거 이후 혼자 독립하거나 부부로 거주하거나 이와 다른 형태로 누군가와 거주하게 되는데 그 형태에 따라 주거의 여건도 상당한 차이가 나타남
- 이러한 청년가구 다양성을 고려하여 주거여건의 변화를 살펴보아야 정책적으로 집중해야 할 청년의 특성이나 대상, 지역이 명확해질 수 있음

■ (연구 목적) 청년가구 다양성을 고려한 주거여건을 분석하고 정책적 시사점을 도출

- 이 연구는 청년가구 다양성에 기초한 주거여건의 차이를 살펴보고, 청년가구 중 주거취약 청년가구의 규모를 추정하여 향후 청년 주거정책의 시사점을 제공하고자 함
- 취약청년의 지역 특성(수도권, 비수도권)도 검토하여 정책적 주안점이 필요한 청년을 가구 형태와 더불어 지역적 고려가 가능하도록 분석함

■ (연구 방법) 청년가구 특성의 다면성을 파악하기 위하여 물리적·경제적·심리적 측면을 고려

- 청년가구의 다양성을 살펴보기 위해 청년가구를 부모동거가구, 청년부부가구, 청년 1인 가구, 기타동거가구로 구분함
- 다양한 청년가구의 구성형태별 규모의 변화와 소득분포, 지역별 분포를 우선적으로 파악하고, 가구의 구성형태별로 주거의 특성과 시점별 변화 양상을 분석하여 주거여건이 양호하게 상승 중인지 여부를 파악함
- 주거의 취약성은 물리적·경제적·심리적 측면으로 구분하고, 최저주거기준 미달, 주거비 지출 과다, 심리적 주거비 과부담을 기준으로 주거취약 청년가구의 규모를 추정함
- 분석자료는 주거실태조사를 활용하여 2010~2020년 사이의 10년간의 장기적 변화와 함께 2017~2020년 사이의 최근 변화를 동시에 살펴봄

02 청년가구 구성과 일반 특성

1) 분석자료 및 분석기준

■ 분석자료

- 국토교통부, 2010년, 2017년, 2020년 일반가구 주거실태조사 원자료

■ 분석기준

- 청년가구: 가구주 또는 가구원 중 만 19세 이상 34세 이하 청년이 있는 가구
  - 청년 1인가구 ; 청년이 가구주인 1인가구 [청년단독]
  - 청년 부부가구 : 청년부부가 가구주 또는 배우자이고, (시)부모와 비동거하는 경우 [청년부부와 직계비속 포함]
  - 부모 동거가구 : (시)부모가 가구주이고, 청년이 자녀(또는 자녀의 배우자)로 있는 경우와 청년이 가구주(또는 배우자)이면서 가구원으로 (시)부모가 있는 경우 [청년과 직계 존속 포함]
  - 기타 동거가구 : 위의 구분에 해당하지 않는 경우

표 1 청년가구 구분

구분		정의	가구구성 예시
청년가구		가구주 또는 가구원 중 만 19세~34세 이하 청년이 있는 가구	아래의 모든 경우 포함
	청년1인	청년이 가구주인 1인가구	청년
	청년부부	가구원으로 청년부부(가구주 또는 배우자가 청년)가 있고, (시)부모와 같이 살지 않는 경우	청년부부, 청년부부+자녀, 청년부부+형제자매 등
	부모동거	(시)부모가 가구주이고, 청년이 자녀(또는 자녀의 배우자)로 있는 경우와 청년이 가구주(또는 배우자)이면서 가구원으로 (시)부모가 있는 경우	부모+청년, 부모+청년+조부모, (시)부모+청년부부, 청년+부모, 청년+부모+형제자매, 청년부부+(시)부모, 청년부부+자녀+(시)부모 등
	기타동거	위의 구분에 해당하지 않는 경우	청년+형제자매, 청년+자녀, 조부모+청년, 조부모+부모+청년, 가주구와 비혈연관계 등

출처: 연구진 작성.

2) 청년가구 구성 형태

■ 청년가구 규모는 2020년 기준 737.9만 가구로, 전체 가구의 36.3%를 차지

- 청년가구의 가구구성 형태는 부모동거 49.8%, 청년1인 26.3%, 청년부부 19.7%, 기타 동거 4.2%

■ 청년 1인가구 규모는 매우 큰 증가세를 보여 2010년 74.8만 가구에서 2020년 194.2만 가구로 10년간 119.3만 가구가 증가

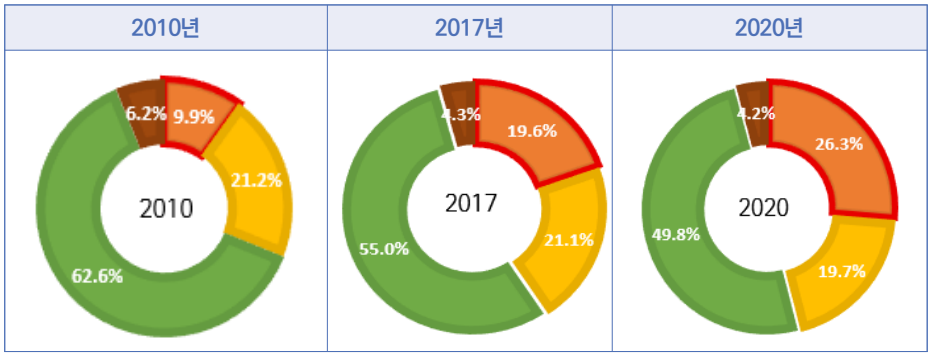
- 가구 비중도 지난 10년 간 매우 큰 폭으로 증가(+16.5%p)하였으며, 2017년에 비해서도 6.7%p 증가
  - 이는 청년부부가구, 부모동거가구 등의 가구 규모가 감소하고 있는 추세와 대조적

표 2 가구 구성형태 변화

구 분	2010(A)		2017(B)		2020(C)		증감 (C-A)		증감 (C-B)	
	가구 (만)	비중 (%)	가구 (만)	비중 (%)	가구 (만)	비중 (%)	가구 (만)	비중 (%p)	가구 (만)	비중 (%p)
전체가구	1,734.0	-	1,936.8	-	2,034.3	-	300.4	-	97.5	-
청년가구	758.8	100.0	707.0	100.0	737.9	100.0	-20.9	-	30.8	-
청년1인	74.8	**9.9**	138.8	**19.6**	194.2	**26.3**	**119.3**	**16.5**	**55.4**	**6.7**
청년부부	161.2	21.2	149.1	21.1	145.0	19.7	-16.2	-1.6	-4.1	-1.4
부모동거	475.4	62.6	388.9	55.0	367.4	49.8	-108.0	-12.9	-21.5	-5.2
기타동거	47.4	6.2	30.3	4.3	31.3	4.2	-16.1	-2.0	1.0	0.0

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

그림 1 청년가구 구성형태 변화



주: 청년1인 청년부부 부모 동거 기타 동거.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

3) 거주지역

- 청년가구는 일반가구보다 수도권 거주 비율이 높은 특징을 보이며, 10년 전보다 수도권 거주 비율이 지속 상승 중(51.4%→53.0%)
  - 2020년 기준 청년가구의 거주지역 분포를 보면 수도권(53.0%) 〉 도지역(26.3%) 〉 광역시 등(20.8%)의 순
  - 전체가구 대비 청년가구는 늘 수도권 거주비율이 높았으며, 최근 들어도 수도권 집중이 약화되지 않고 있음

표 3 청년가구의 거주지역 분포

(단위: %)

구 분	2010년			2017년			2020년			합계
	수도권	광역시 등	도지역	수도권	광역시 등	도지역	수도권	광역시 등	도지역	
전체가구	47.6	20.4	32.0	48.2	20.0	31.9	48.8	20.2	31.0	100.0
청년가구	51.4	21.6	27.0	52.6	20.0	27.4	53.0	20.8	26.3	100.0
청년1인	53.9	21.5	24.6	51.9	20.3	27.7	52.4	21.9	25.6	100.0
청년부부	51.6	17.8	30.7	50.1	18.4	31.5	52.1	19.3	28.6	100.0
부모동거	50.8	23.1	26.1	52.8	20.8	26.4	53.3	21.1	25.6	100.0
기타동거	52.3	19.7	27.9	64.3	16.3	19.4	57.5	16.3	26.2	100.0

주: 광역시 등은 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종을 의미.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

- 수도권, 광역시, 도지역 각 지역별로 지역 내 청년가구 비중은 감소 중
  - 이는 인구구조 상 저출산 현상이 반영된 것으로 청년 연령대 가구의 감소가 전국적으로 나타나고 있음을 의미함
  - 그럼에도 도지역에서의 청년가구 비중은 10년 사이 37.0%→ 30.7%로 큰 감소를 보임
- 청년가구 유형별로는 1인가구의 증가가 두드러짐
  - 모든 지역에서 청년가구의 비중이 감소한 것에 비해 청년 1인가구는 특히 수도권에서 두드러지게 증가하고 있음
  - 즉, 교육과 직장 등 기회를 찾아 청년 1인가구가 수도권으로 집중하고 있음이 잘 드러남

표 4 지역별 청년가구 분포

(단위: %)

구 분	2010년			2017년			2020년		
	수도권	광역시 등	도지역	수도권	광역시 등	도지역	수도권	광역시 등	도지역
전체가구	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
청년가구	47.2	46.3	37.0	39.8	36.6	31.5	39.4	37.3	30.7
청년1인	4.9	4.6	3.3	7.7	7.3	6.2	10.3	10.4	7.9
청년부부	10.1	8.1	8.9	8.0	7.1	7.6	7.6	6.8	6.6
부모동거	29.3	31.0	22.3	22.0	20.9	16.6	19.7	18.9	14.9
기타동거	3.0	2.6	2.4	2.1	1.3	1.0	1.8	1.2	1.3

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

4) 소득수준 분포

- 청년가구의 전반적인 소득수준은 전체가구 보다 높지만, 지난 10년간 저소득가구 비중은 점차 증가하는 추세에 있음
  - 청년가구 중 저소득가구 비중은 23.3%(2010년), 28.1%(2017년), 31.2%(2020년)로 지속적으로 증가
  - 한편, 중소득가구 비중은 감소하고, 고소득가구 비중은 증가하고 있음
- 가구 구성형태별 가구소득을 보면, 부모동거, 청년부부, 기타동거, 청년 1인가구 순으로 높게 나타남
  - 2010년 대비 2020년 청년부부와 부모동거가구의 월평균 소득은 각각 105만 원, 96만 원 정도 상승했지만, 청년 1인가구의 소득은 33만 원 증가하여 다른 가구에 비해 증가 폭이 매우 낮음
- 또한, 청년부부 및 부모동거 가구의 저소득가구 비중은 점차 감소하고 있는 반면, 청년 1인가구는 매우 크게 증가하는 추세
  - 2020년 기준 청년 1인가구 중 저소득가구 비중은 75.1%로 청년 1인가구의 거의 대부분을 차지하며, 이는 2010년에 비해 13.6%p나 증가한 수치임
  - 청년 1인가구의 하위 소득 분포 증가는 청년 1인가구의 양적 증가 자체가 영향을 미침
- 가구원 수가 다른 가구 간 후생(복지)수준을 비교하기 위해 균등화 개인소득을 기준[1]으로 각 가구형태별 소득수준을 살펴보면, 2020년 기준 전체 청년가구의 균등화 소득은 237.2만 원으로 전체가구의 214.5만 원보다 높은 수준을 보임
  - 청년가구의 가구형태별로는 기타 동거가구가 189.7만 원으로 가장 낮았으며, 청년 1인(205.9만 원), 부모동거(248.3만 원), 청년부부(261.2만 원)의 순으로 나타났음
  - 2010년에는 기타 동거(155.4만 원), 청년 1인(172.7만 원), 청년부부(187.0만 원), 부모 동거(192.0만 원)의 순으로 나타나 최근 들어 청년 부부가구의 균등화 개인소득 증가가 두드러진 것을 확인할 수 있음
  - 특히, 청년 1인가구와 청년부부가구를 비교했을 때, 2010년에는 청년부부가구(187.0만 원)와 청년 1인가구(172.7만 원)의 균등화 소득은 큰 차이를 보이지 않았으나, 2020년에는 청년부부가구(261.2만 원)와 청년 1인가구(205.9만 원)의 격차가 커진 것을 확인할 수 있음

[1] 균등화 개인소득은 가구소득을 각 가구원의 소득으로 전환한 개인소득을 의미함. 가구단위로 작성한 소득을 개인단위 소득으로 이용하기 위해 균등화 처리를 하는데, 균등화 처리 방법에는 여러 가지가 있으나, 이 페이퍼에서는 OECD 제곱근지수 방법을 사용함. 제곱근지수는 가구소득을 가구원 수의 제곱근으로 나누어 균등화 개인소득을 계산하는 방법임 (출처: 통계청. 균등화 개인소득. http://kostat.go.kr/incomeNcpi/income/income_dg/1/index.static, 2022년 5월 11일 검색).

표 5 청년가구 소득수준 변화

(단위: %, 만 원)

구 분	2010년					
	저소득	중소득	고소득	합계	월평균소득 (만 원)	균등화 개인소득 (만 원)
전체가구	36.4	45.3	18.3	100.0	283.3	167.4
청년가구	23.3	53.9	22.8	100.0	327.6	186.8
청년1인	61.5	36.4	2.0	100.0	172.7	172.7
청년부부	14.6	66.0	19.5	100.0	320.6	187.0
부모동거	18.6	53.3	28.1	100.0	361.5	192.0
기타동거	39.4	46.5	14.1	100.0	255.9	155.4

구 분	2017년					
	저소득	중소득	고소득	합계	월평균소득 (만 원)	균등화 개인소득 (만 원)
전체가구	40.9	39.1	20.0	100.0	298.2	189.1
청년가구	28.1	44.8	27.1	100.0	350.7	210.2
청년1인	72.8	25.7	1.5	100.0	169.4	169.4
청년부부	11.2	64.4	24.4	100.0	369.3	218.3
부모동거	16.9	44.6	38.4	100.0	415.0	224.7
기타동거	48.4	37.3	14.3	100.0	267.9	171.3

구 분	2020년					
	저소득	중소득	고소득	합계	월평균소득 (만 원)	균등화 개인소득 (만 원)
전체가구	41.3	37.7	21.0	100.0	328.1	214.5
청년가구	31.2	41.0	27.7	100.0	377.5	237.2
청년1인	75.1	23.5	1.4	100.0	205.9	205.9
청년부부	9.2	59.9	30.8	100.0	425.4	261.2
부모동거	15.2	43.0	41.8	100.0	457.2	248.3
기타동거	48.4	38.5	13.2	100.0	294.2	189.7

주1: 소득이 결측인 가구는 제외함.
주2: 소득 10분위를 기준으로 1~4분위는 저소득, 5~8분위는 중소득 9~10분위는 고소득으로 구분.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

03 청년가구 주거여건 변화

1) 주거특성

■ 점유형태

- 청년가구는 전체가구에 비해 자가 비율이 낮고, 전세 및 보증부 월세 비율이 높음
  - 2020년 기준 청년가구의 점유형태는 자가(48.7%) 〉 보증부 월세(25.5%) 전세(19.5%) 〉 무상(3.6%) 〉 순수월세(2.7%) 순으로 나타남
- 청년 1인가구는 보증부 월세 59.4%, 순수월세 8.2%로 월세 비중이 매우 높고, 청년 부부가구는 자가(42.3%) 및 전세(37.0%) 비중이, 부모동거 청년가구는 자가(75.1.0%) 비중이 월등히 높아 청년가구 형태별 점유 안정성의 차이가 확연히 드러남

표 6 청년가구 점유형태 변화

(단위: %)

구 분		2010년					
		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상	합계
전체가구		54.3	21.7	18.2	3.3	2.7	100.0
청년가구		50.9	23.8	20.5	2.6	2.2	100.0
	청년1인	3.7	24.8	60.9	7.8	2.8	100.0
	청년부부	33.6	24.8	18.2	1.4	3.2	100.0
	부모동거	66.3	16.8	13.4	2.0	1.5	100.0
	기타동거	29.8	25.6	34.8	4.5	5.2	100.0

구 분		2017년					
		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상	합계
전체가구		57.7	15.2	19.9	3.3	3.9	100.0
청년가구		50.9	17.6	24.1	4.0	3.5	100.0
	청년1인	4.6	14.1	60.9	16.1	4.2	100.0
	청년부부	45.8	31.9	16.2	0.8	5.4	100.0
	부모동거	71.2	13.3	12.7	0.8	2.0	100.0
	기타동거	26.4	18.8	40.4	5.3	9.1	100.0

구 분		2020년					
		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상	합계
전체가구		57.9	15.2	19.7	3.3	3.9	100.0
청년가구		48.7	19.5	25.5	2.7	3.6	100.0
	청년1인	5.8	20.8	**59.4**	8.2	5.9	100.0
	청년부부	**42.3**	**37.0**	15.7	0.7	4.4	100.0
	부모동거	**75.1**	12.0	10.5	0.8	1.6	100.0
	기타동거	33.9	18.4	36.8	1.9	9.1	100.0

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 주택유형

- 청년가구의 거주주택 유형은 아파트 거주 비율이 절반 이상(52.6%)이고, 단독주택(27.7%), 연립·다세대(12.5%), 오피스텔(4.6%) 등의 순으로 나타남
  - 청년가구는 전체 가구에 비해 아파트와 오피스텔 거주 비율이 높고, 단독주택 거주 비율이 낮음
- 반면, 청년 1인가구는 단독주택 거주 비율이 약 절반에 이르고, 오피스텔 거주 비율은 14.6%로 다른 가구형태에 비해 상당히 높게 나타남
  - 지난 10년간 단독주택 거주 비율은 감소하고, 오피스텔 거주 비율은 증가하는 추세
  - 주택이외의 거처 거주 비율은 2010년 0.4%에 불과했으나, 2020년 4.9%로 최근 들어 큰 폭 증가하여 열악한 주거여건을 반영
- 청년부부가구와 부모동거가구의 경우 아파트 거주 비율이 절반 이상을 차지하며, 특히 청년부부가구의 대부분(73.4%)이 아파트에 거주하고 있음
  - 청년부부가구와 부모동거 청년가구의 아파트 거주 비율은 지난 10년간 꾸준히 증가
- 모든 가구형태에서 단독주택 거주 비율은 매년 하락하고 있는 모습을 보임

표 7 청년가구 주택유형 변화

(단위: %)

구 분		2010년						
		단독	아파트	연립다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택이외의 거처	합계
전체가구		40.4	47.1	10.1	1.0	1.1	0.3	100.0
청년가구		35.7	50.2	11.3	1.0	1.6	0.2	100.0
	청년1인	63.4	14.3	8.8	1.6	11.5	0.4	100.0
	청년부부	19.6	67.8	10.9	0.5	1.0	0.0	100.0
	부모동거	35.2	51.5	11.7	1.0	0.2	0.3	100.0
	기타동거	51.2	33.0	12.5	0.7	2.4	0.1	100.0

구 분		2017년						
		단독	아파트	연립다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택이외의 거처	합계
전체가구		34.3	48.6	11.5	1.6	1.9	2.1	100.0
청년가구		30.5	50.7	12.1	1.4	3.1	2.2	100.0
	청년1인	58.6	11.3	7.5	1.8	12.5	8.4	100.0
	청년부부	14.1	72.6	10.6	0.9	1.5	0.2	100.0
	부모동거	25.4	58.1	14.2	1.3	0.2	0.8	100.0
	기타동거	47.1	28.6	14.7	3.5	3.9	2.2	100.0

구 분		2020년						
		단독	아파트	연립다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택이외의 거처	합계
전체가구		31.0	51.1	11.5	1.6	2.6	2.1	100.0
청년가구		27.7	52.6	12.5	1.0	4.6	1.5	100.0
	청년1인	**49.9**	16.3	12.7	1.6	**14.6**	4.9	100.0
	청년부부	13.9	**73.4**	10.4	0.5	1.7	0.1	100.0
	부모동거	20.4	64.8	13.1	1.0	0.4	0.3	100.0
	기타동거	38.8	38.0	15.4	0.6	5.6	1.7	100.0

주1: 단독주택은 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택을 포함.
주2: 주택이외의 거처는 오피스텔을 제외한 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등을 포함.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 최저주거기준 미달가구

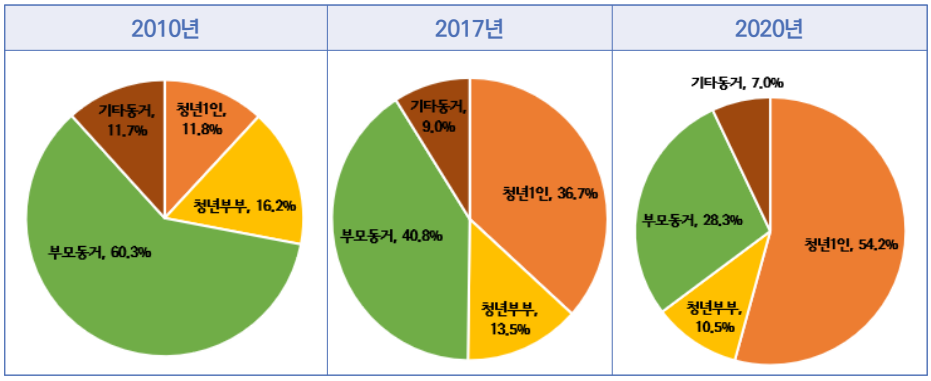
- 2020년 기준 최저주거기준 미달 청년가구는 전체 청년가구의 4.7% 수준으로 전체 가구의 최저주거기준 미달가구 비율(4.6%)과 유사한 수준임
  - 최저주거기준 미달 청년가구 비율은 2010년 8.8%, 2017년 6.6%로 지속적으로 감소함
- 2020년 기준 청년 1인가구 중 최저주거기준 미달가구 비율은 9.6%로 2010년 10.5%에 비해 감소했으나, 다른 가구형태에 비해 미달가구 비중이 현저히 높음
  - 2010년 대비 2020년 최저주거기준 미달가구 비율의 감소폭은 기타동거(-8.9%p), 부모동거(-5.8%p), 청년부부(-4.2%p) 순으로 감소폭이 크게 나타났음
- 최저주거기준 미달 가구의 가구형태별 구성비중을 보면, 2010년 청년 최저주거기준 미달 가구의 대부분은 부모동거 가구(60.3%)가 차지했지만, 2020년에는 청년 1인가구가 절반 이상(54.2%)을 차지하고 있음
  - 2010년에는 부모동거, 청년부부, 청년1인, 기타동거 가구의 순이었으나, 2020년에는 청년1인, 부모동거, 청년부부, 기타동거 가구 순으로 변화
  - 이는 독립하는 청년이 증가하였지만, 주택이외의 거처 거주 비중 증가에서도 나타나듯이 물리적으로 주거여건이 열악한 상황으로 독립하는 청년이 상존함을 의미

표 8 최저주거기준 미달 가구 변화

구 분	2010(A) (%)	2017(B) (%)	2020(C) (%)	증감(C-A) (%p)	증감(C-B) (%p)
전체가구	10.7	5.9	4.6	-6.1	-1.3
청년가구	8.8	6.6	4.7	-4.1	-1.9
청년1인	10.5	12.3	9.6	-0.9	-2.7
청년부부	6.7	4.2	2.5	-4.2	-1.9
부모동거	8.5	4.9	2.7	-5.8	-2.2
기타동거	16.7	14.0	7.8	-8.9	-6.2

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

그림 2 최저주거기준 미달 가구의 가구형태별 비중



출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

2) 주거비 부담

■ 소득 대비 임대료 수준(Rent to Income Ratio: 이하 RIR)

- 2020년 청년가구의 RIR(중위수 기준)은 17.2%로 전체가구 16.6%에 비해 다소 높은 수준을 보임
  - 2010년과 2017년의 RIR은 전체가구에 비해 다소 낮은 수준이었으나, 2020년에는 전체가구 보다 높게 나타남
- 지난 10년간 청년가구의 RIR 수준은 17% 내외로 큰 변화는 보이지 않음
  - 모든 가구 구성형태에서 RIR은 하락하고 있으며, 청년 1인가구의 하락폭이 가장 크게 나타남

표 9 소득 대비 임대료 수준 변화

구 분	2010(A) (%)		2017(B) (%)		2020(C) (%)		증감(C-A) (%p)		증감(C-B) (%p)	
	중위	평균	중위	평균	중위	평균	중위	평균	중위	평균
전체가구	19.2	23.1	17.0	21.8	16.6	20.9	-2.6	-2.1	-0.4	-0.8
청년가구	17.2	22.0	16.5	21.4	17.2	20.5	0.0	-1.6	0.7	-1.0
청년1인	22.6	23.8	23.3	24.1	18.7	20.3	-3.9	-3.5	-4.6	-3.9
청년부부	19.4	22.8	18.3	21.0	17.8	21.7	-1.5	-1.0	-0.5	0.8
부모동거	16.7	21.2	15.1	20.3	14.9	19.6	-1.8	-1.6	-0.2	-0.7
기타동거	19.2	21.7	19.4	20.6	19.0	19.2	-0.2	-2.5	-0.4	-1.4

주: 월세전환율은 국민은행 '주택가격조사' 2010년 8월 11.52%, 한국감정원 '전국주택가격동향조사' 2017년 8월 6.4%, 한국부동산원 '전국주택가격동향조사' 2020년 9월 5.70%를 적용.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 주거비 과부담가구 비율

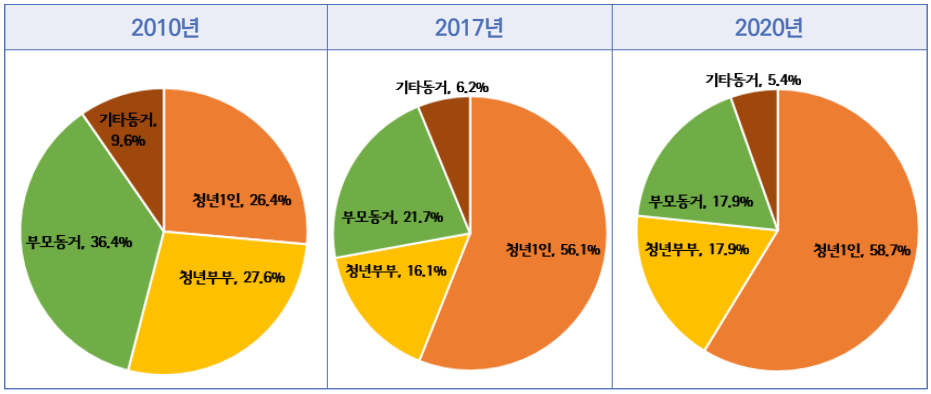
- 청년가구 중 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 30% 이상인 주거비 과부담가구는 2020년 기준 22.5%로 전체가구(23.8%)와 비교하여 다소 낮은 수준임
  - 청년 1인가구의 주거비 과부담 비율은 27.0%로 청년부부(18.3%)나 부모동거(16.9%)에 비해 높은 수준을 보임
  - 10년 전과 비교하여 주거비 과부담가구 비율은 모든 가구형태에서 감소하였음
  - 청년 1인가구 중 주거비 과부담가구 비율은 2010년 35.3%에서 2017년 42.3%로 증가하였으나, 2020년 27.0%로 크게 감소함
- 주거비 과부담가구의 가구형태별 비중 변화를 보면, 2010년에는 주거비 과부담 청년가구의 36.4%가 부모동거가구로 가장 큰 비중을 차지하였으나, 지속적으로 감소
- 반면, 청년 1인가구가 차지하는 비중은 2010년 26.4%에서 2017년 56.1%, 2020년 58.7%로 10년 간 2배 이상 증가하여 가장 큰 비중을 차지

표 10 주거비 과부담가구 변화

구 분	2010(A) (%)	2017(B) (%)	2020(C) (%)	증감(C-A) (%p)	증감(C-B) (%p)
전체가구	29.3	28.7	23.8	-5.5	-4.9
청년가구	26.3	29.7	22.5	-3.8	-7.2
청년1인	35.3	42.3	27.0	-8.3	-15.3
청년부부	25.3	21.2	18.3	-7.0	-2.9
부모동거	22.2	20.0	16.9	-5.3	-3.1
기타동거	29.3	30.4	24.0	-5.3	-6.4

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

그림 3 주거비 과부담가구의 가구형태별 비중



출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

3) 주관적 주거비 부담 및 불안감

■ 임차료 및 대출금 상환의 주관적 부담 정도

- 2020년 기준 매월 지출하는 임차료나 대출금의 주관적 부담 정도를 보면, '매우 부담된다'라고 응답한 청년가구 비율은 23.0%로 전체가구의 24.1%에 비해 다소 낮은 수준
- 청년가구 중 '매우 부담된다'라고 응답한 가구 비율은 2017년 30.4%에 비해 2020년 7.4%p 감소

표 11 임차료 및 대출금 상환의 주관적 부담정도

(단위: %)

구 분	2017년					2020년				
	매우 부담	조금 부담	별로 부담X	전혀 부담X	계	매우 부담	조금 부담	별로 부담X	전혀 부담X	계
전체가구	30.8	51.2	15.4	2.5	100.0	24.1	54.4	19.4	2.1	100.0
청년가구	30.4	51.6	15.6	2.5	100.0	23.0	54.8	19.8	2.3	100.0
청년1인	29.3	50.9	16.9	2.9	100.0	23.6	50.3	22.7	3.3	100.0
청년부부	30.9	51.9	14.9	2.2	100.0	21.5	58.2	18.4	2.0	100.0
부모동거	30.2	52.2	15.2	2.3	100.0	23.6	57.2	17.8	1.5	100.0
기타동거	36.1	49.3	13.2	1.4	100.0	21.9	56.8	18.8	2.6	100.0

주1: 2010년은 보기문항이 달라 시계열 비교 어려움.
주2: 매월 임차료나 대출금을 상환하고 있는 가구만을 대상으로 함.
주3: '별로부담X'는 별로 부담되지 않음, '전혀부담X'는 전혀 부담되지 않음을 의미.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

- 모든 가구형태에서 2017년 대비 주관적인 주거비부담 정도는 하락 경향
  - 2017년에는 청년 1인과 청년부부 가구 중 주거비 관련 지출에 '매우 부담'을 느끼는 가구 비율이 각각 29.3%와 30.9%로 유사한 수준이었으나, 2020년에는 청년 1인 23.6%, 청년부부 21.5%로 청년부부의 감소가 크게 나타남
  - 반면, 조금 부담된다는 비율은 청년 1인은 큰 변화가 없었으나, 청년부부는 51.9%에서 58.2%로 크게 증가

■ 임차가구 불안감1: 계약기간 중 퇴거 요구에 대한 불안감

- 계약기간 중 집주인이 나가달라는 요구에 대한 불안감은 지속 상승중
  - (매우 불안+조금 불안)을 합한 비중이 12.0%에서 18.4%로 상승하였는데 내부 구성별로는 청년 1인가구, 기타 동거가구, 부모동거 가구 모두에서 증가
  - 지역별로는 비수도권에서도 조금 불안에 해당하는 비율이 6.4%에서 20.7%로 급증하여 임차가구 퇴거요구 불안감은 전국적인 현상으로 확산 중인 것으로 보임

표 12 계약기간 중 퇴거 불안감

(단위: %)

구 분		2017년					2020년				
		매우 크다	큰 편	적은 편	없다	계	매우 불안	조금 불안	별로 불안X	전혀 불안X	계
전체가구		1.7	11.8	44.7	41.8	100.0	1.8	17.2	55.4	25.6	100.0
청년가구		1.4	10.6	44.1	43.8	100.0	1.3	17.1	56.7	24.9	100.0
가구 형태	청년1인	0.8	5.9	42.8	50.5	100.0	0.5	14.4	59.1	26.0	100.0
	청년부부	1.5	14.1	43.3	41.1	100.0	0.5	14.4	59.1	26.0	100.0
	부모동거	2.2	14.1	45.7	38.1	100.0	2.3	20.9	52.6	24.2	100.0
	기타동거	1.3	10.2	47.2	41.3	100.0	1.9	19.7	55.0	23.4	100.0
지역	수도권	2.1	13.7	42.0	42.3	100.0	2.5	14.8	58.6	24.1	100.0
	비수도권	0.5	6.4	47.1	46.0	100.0	1.7	20.7	55.8	21.9	100.0

주: '별로불안X'는 별로 불안하지 않음, '전혀불안X'는 전혀 불안하지 않음을 의미.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 임차가구 불안감2: 계약만료 후 재계약 거부에 대한 불안감

- 계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감도 2017년에서 2020년 사이 증가
  - (매우 불안+조금 불안)을 합한 불안 비율이 2017년 청년가구 전체가 14.6%에서 2020년에는 20.7%로 상승하였고, 부모동거가구, 기타동거가구, 청년 1인가구에서 고루 증가하고 있는 양상을 보임
  - 지역별로는 비수도권에서의 불안 비율 증가가 높아지고 있는 것이 특징적임

표 13 계약기간 만료 후 재계약 거부 불안감

(단위: %)

구 분		2017년					2020년				
		매우 크다	큰 편	적은 편	없다	계	매우 불안	조금 불안	별로 불안X	전혀 불안X	계
전체가구		2.1	13.7	45.2	39.0	100.0	3.8	17.1	50.7	28.4	100.0
청년가구		1.8	12.8	43.9	41.4	100.0	3.9	16.8	51.6	27.7	100.0
가구 형태	청년1인	0.8	7.6	42.7	48.9	100.0	3.3	13.0	54.1	29.5	100.0
	청년부부	2.5	16.1	44.8	36.6	100.0	3.3	13.0	54.1	29.5	100.0
	부모동거	2.7	16.4	44.7	36.1	100.0	4.7	22.6	46.4	26.4	100.0
	기타동거	1.2	14.6	44.7	39.4	100.0	3.1	19.2	52.1	25.7	100.0
지역	수도권	2.6	16.8	41.9	38.8	100.0	8.7	17.5	47.4	26.3	100.0
	비수도권	0.8	7.2	46.9	45.2	100.0	4.7	21.2	50.0	24.0	100.0

주: '별로불안X'는 별로 불안하지 않음, '전혀불안X'는 전혀 불안하지 않음을 의미.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 임차가구 불안감3: 임대보증금 미반환에 대한 불안감

- 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감에 대해서도 동기간 전체적으로 불안감이 상승하는 추세임
  - 청년가구 내에서는 청년부부, 부모동거, 기타동거, 청년 1인가구 모두에서 증가
  - 지역별로도 수도권이 높게 상승하였고 비수도권에서도 높아진 양상임. 대체로 비수도권은 전혀 불안하지 않던 비중이 감소하고 조금 불안 쪽으로 이동하는 경향을 보임

표 14 보증금 상환에 대한 불안감

(단위: %)

구 분		2017년					2020년				
		매우 크다	큰 편	적은 편	없다	계	매우 불안	조금 불안	별로 불안X	전혀 불안X	계
전체가구		2.7	13.7	44.7	38.8	100.0	3.6	19.5	51.8	25.1	100.0
청년가구		2.9	13.0	44.5	39.7	100.0	3.5	20.4	52.8	23.2	100.0
가구 형태	청년1인	2.1	8.7	45.1	44.1	100.0	2.4	17.7	56.0	23.9	100.0
	청년부부	3.1	16.6	43.1	37.2	100.0	5.4	25.0	48.4	21.2	100.0
	부모동거	3.5	14.5	44.4	37.5	100.0	4.2	20.4	51.8	23.6	100.0
	기타동거	2.7	14.6	47.1	35.5	100.0	2.6	24.9	49.2	23.3	100.0
지역	수도권	4.1	15.5	43.4	36.9	100.0	3.5	24.1	51.9	20.5	100.0
	비수도권	0.9	8.9	46.2	44.0	100.0	3.7	15.0	54.2	27.2	100.0

주1: '별로불안X'는 별로 불안하지 않음, '전혀불안X'는 전혀 불안하지 않음을 의미.
주2: 전세 및 보증부 월세 가구를 대상으로 함.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

3) 주택보유의식

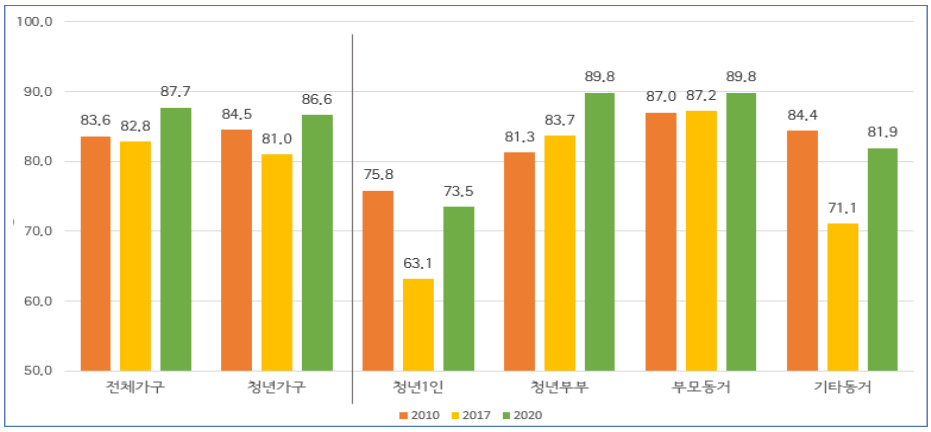
- 청년가구의 '내 집을 보유해야 한다'라고 생각하는 주택보유의식은 전반적으로 증가함
  - 청년가구 주택보유의식은 2010년 84.5%에서 2017년 81.0%로 감소했으나, 2020년 86.6%로 크게 증가
- 가구형태별로 청년 1인가구의 주택보유의식은 다른 가구형태보다 매우 낮은 수준을 보임
  - 2020년 청년 1인의 주택보유의식은 73.5%로 청년부부 및 부모동거 가구의 약 90%에 비해 매우 낮음
- 청년부부 및 부모동거 청년가구는 주택보유의식이 꾸준히 증가하는 반면, 청년 1인가구는 시기별로 큰 변화를 보임
  - 청년 1인가구의 주택보유의식은 2010년 75.8%에서 2017년 63.1%로 12.7%p 감소했으나 2020년에는 73.5%로 매우 큰 증가폭을 보임

표 15 주택보유의식 변화

구 분	2010(A) (%)	2017(B) (%)	2020(C) (%)	증감(C-A) (%p)	증감(C-B) (%p)
전체가구	83.6	82.8	87.7	4.1	4.9
청년가구	84.5	81.0	86.6	2.1	5.6
청년1인	75.8	63.1	73.5	-2.3	10.4
청년부부	81.3	83.7	89.8	8.5	6.1
부모동거	87.0	87.2	89.8	2.8	2.6
기타동거	84.4	71.1	81.9	-2.5	10.8

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

그림 4 주택보유의식 변화



출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

4) 주거정책수요

■ 정책 필요성

- 현재 가구 상황을 고려할 때 '주거지원 프로그램이 필요하다'고 응답한 청년가구는 46.8%로 전체가구 40.6%에 비해 높은 수준으로 나타남
  - 특히, 청년 1인과 청년부부 가구의 절반 이상(각각 55.2%, 56.3%)이 '주거지원 프로그램이 필요하다'고 응답함
- 청년가구의 주거지원 프로그램 필요성은 2010년 51.6%로 높은 수준이었다가 2017년 36.9%로 크게 감소했고, 2020년 46.8%로 다시 크게 상승했음

표 16 정책 필요성 변화

(단위: %)

구 분	2010(A)		2017(B)		2020(C)		필요성 증감(%p)	
	필요	필요없음	필요	필요없음	필요	필요없음	C-A	C-B
전체가구	47.2	52.8	34.2	65.8	40.6	59.4	-6.6	6.4
청년가구	51.6	48.4	36.9	63.1	46.8	53.2	-4.8	9.9
청년1인	59.3	40.7	44.5	55.5	55.2	44.8	-4.1	10.7
청년부부	68.4	31.6	44.1	55.9	56.3	43.7	-12.1	12.2
부모동거	44.0	56.0	31.0	69.0	38.7	61.3	-5.3	7.7
기타동거	59.4	40.6	40.8	59.2	47.1	52.9	-12.3	6.3

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 필요한 주거정책

- 청년가구의 가장 필요한 주거지원 프로그램은 구입자금 대출(33.7%) 〉 전세자금 대출(29.3%) 〉 월세보조(10.3%) 〉 장기공공임대(10.2%) 등의 순으로 높게 나타남
  - 전체가구는 구입자금 대출(34.6%) 〉 전세자금 대출(24.5%) 〉 장기공공임대(11.6%) 등의 순으로 높게 나타나 필요한 정책의 우선순위는 청년가구와 유사함
  - 반면, 청년가구는 전체가구 보다 전세자금 대출이나 월세 보조 등 임차 자금 지원을 필요로 하는 비율이 상대적으로 더 높게 나타났음
  - 2017년에 비해 구입자금 대출과 전세자금 대출의 비율은 증가한 반면, 다른 프로그램의 비중은 감소하였음
- 가구형태별로 청년부부와 부모동거 가구는 구입자금 대출을 원하는 비율이 가장 높았고, 청년1인 및 기타 동거가구는 전세자금지원 대출, 월세보조금 지원 요구가 비교적 높음

- 특히, 2017년에 비해 청년 1인가구는 전세자금 대출 비율이 매우 크게 증가(+14.8%p)
- 전세자금 대출 지원에 대한 요구는 모든 가구형태에서 상승하였음
- 부모동거가구의 경우는 구입자금 대출에 대한 요구가 2017년 대비 8.5%p 증가

표 17 필요한 주거지원 프로그램(1순위)

(단위: %)

구 분		2017(A)								
		월세보조	전세대출	구입대출	개량 개보수	분양전환 공공임대	장기 공공임대	공공분양	주거상담	계
전체가구		10.4	18.7	**30.1**	9.5	8.0	15.0	5.9	2.5	100.0
청년가구		11.1	21.5	**31.4**	5.8	9.1	12.7	6.3	2.1	100.0
	청년1인	26.9	**28.4**	15.6	0.8	9.7	11.2	6.1	1.2	100.0
	청년부부	3.4	23.9	**43.7**	3.5	8.4	9.2	5.7	2.2	100.0
	부모동거	6.2	16.2	**34.7**	10.0	8.9	15.0	6.5	2.5	100.0
	기타동거	20.5	**26.8**	11.2	2.6	12.8	16.6	7.4	2.1	100.0

구 분		2020(B)								
		월세보조	전세대출	구입대출	개량 개보수	분양전환 공공임대	장기 공공임대	공공분양	주거상담	계
전체가구		9.8	24.5	**34.6**	6.9	5.4	11.6	5.3	1.9	100.0
청년가구		10.3	29.3	**33.7**	4.6	5.3	10.2	4.9	1.7	100.0
	청년1인	22.3	**43.2**	13.5	1.3	4.2	10.7	3.8	1.0	100.0
	청년부부	3.2	30.0	**46.8**	2.0	6.3	5.0	5.6	1.1	100.0
	부모동거	4.4	18.1	**43.2**	8.5	5.1	12.4	5.7	2.5	100.0
	기타동거	19.2	**32.9**	16.5	4.0	9.8	14.4	2.2	1.0	100.0

구 분		증감(%p) (B-A)								
		월세보조	전세대출	구입대출	개량 개보수	분양전환 공공임대	장기 공공임대	공공분양	주거상담	계
전체가구		-0.6	5.8	4.5	-2.6	-2.6	-3.4	-0.6	-0.6	-
청년가구		-0.8	7.8	2.3	-1.2	-3.8	-2.5	-1.4	-0.4	-
	청년1인	-4.6	**14.8**	-2.1	0.5	-5.5	-0.5	-2.3	-0.2	-
	청년부부	-0.2	6.1	3.1	-1.5	-2.1	-4.2	-0.1	-1.1	-
	부모동거	-1.8	1.9	8.5	-1.5	-3.8	-2.6	-0.8	0.0	-
	기타동거	-1.3	6.1	5.3	1.4	-3.0	-2.2	-5.2	-1.1	-

주1: 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구를 대상으로 함.
주2: 2010년은 주거지원프로그램 보기 문항 구성이 달라 시계열 비교 어려움.
출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

〈참고〉 필요한 주거지원프로그램(2010년, 1순위)

(단위: %)

구 분		월세보조	전세대출 (저소득 가구)	구입대출	개량자금 대출	분양전환 공공임대	장기 공공임대	공공분양	기타	계
전체가구		8.8	27.6	**32.8**	5.9	3.3	14.2	6.9	0.5	100.0
청년가구		6.8	29.4	**34.3**	4.7	3.6	13.6	7.2	0.4	100.0
	청년1인	14.8	**47.1**	17.9	0.1	1.9	13.4	4.5	0.2	100.0
	청년부부	4.0	31.2	**39.0**	1.8	3.9	11.8	8.1	0.1	100.0
	부모동거	6.0	24.0	**36.3**	7.2	3.8	14.6	7.4	0.7	100.0
	기타동거	11.6	**34.1**	26.7	3.8	3.3	14.1	6.2	0.2	100.0

출처: 국토교통부, 2010년 주거실태조사 원자료를 바탕으로 작성.

04 주거취약 청년가구 규모

1) 주거취약 청년가구

■ 주거취약 가구 정의

- 본 연구에서 주거취약 가구를 경제적, 물리적, 심리적 측면에서 주거 유지나 여건에 어려움이 있는 가구로 정의
  - 경제적으로는 주거비 부담이 높은 주거비 과부담가구, 물리적 측면에서는 주거 수준의 물리적 기준이 열악한 최저주거기준 미달가구와 지옥고[2] 거주 가구, 심리적으로는 주관적 주거비 부담이 높은 가구로 조작적으로 정의함
  - 세부적으로는 주거비 과부담가구는 소득 대비 임대료 비율이 30% 이상인 가구,
  - 지옥고 거주가구는 지하, 반지하, 옥탑방, 고시원 거주 가구,
  - 주관적 주거비 과부담가구는 매월 부담하는 임차료나 대출금 상환액이 '매우 부담된다'라고 응답한 가구로 구분함

2) 주거취약 청년가구 규모

■ 경제적 주거취약가구: 주거비 과부담가구

- 2020년 기준 주거비 과부담 청년가구는 전국 75.8만 가구이며, 이는 전체 주거비 과부담 가구(177.2만 가구)의 약 42.8% 수준
- 주거비 과부담 청년가구는 수도권 49.3만 가구, 비수도권 26.5만 가구로 대부분 수도권에 거주
- 주거비 과부담 청년가구의 대부분은 청년 1인가구로 58.7%(44.5만 가구)를 차지
  - 청년부부 및 부모동거인 주거비 과부담가구의 80% 이상은 수도권에 거주하고 있지만, 청년 1인가구의 경우에는 수도권과 비수도권에 비교적 골고루 분포

2) 지옥고 거주가주는 지하, 반지하, 옥탑방, 고시원에 거주하는 가구를 의미함

- 주거비 과부담 청년 1인가구의 지역별 분포를 보면, 수도권에 54.4%(24.2만 가구), 비수도권에 45.6%(20.3만 가구)로, 홀로 독립한 청년은 거주지역과 무관하게 경제적으로 주거비 부담이 높은 상황

• 2017년 대비 2020년 주거비 과부담 청년가구는 모든 가구형태 및 모든 지역에서 감소한 것으로 나타났음
- 특히 비수도권 청년 1인가구(-5.6만 가구), 수도권 부모동거 청년가구(-4.9만 가구)의 감소 폭이 상대적으로 크게 나타남

표 18 청년가구 유형별·지역별 경제적 주거취약가구(주거비 과부담) 규모

(단위: 만 가구)

구 분		2017년			2020년			2020-2017년		
		수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구		144.6	66.7	211.3	119.7	57.5	177.2	-24.9	-9.2	-34.1
청년가구		60.1	34.9	95.0	49.3	26.5	75.8	-10.8	-8.4	-19.2
	청년1인	27.4	25.9	53.3	24.2	20.3	44.5	-3.2	-5.6	-8.8
	청년부부	12.5	2.8	15.3	11.1	2.5	13.6	-1.4	-0.3	-1.7
	부모동거	15.9	4.7	20.6	11.0	2.7	13.6	-4.9	-2.0	-7.0
	기타동거	4.2	1.6	5.9	3.1	1.0	4.1	-1.1	-0.6	-1.8

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 물리적 주거취약가구: 최저주거기준미달+지옥고 거주가구

• 주거 수준이 물리적으로 열악한(최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하거나 지하, 반지하, 옥탑방에 거주) 주거취약 청년가구는 2020년 기준 42.9만 가구로 전체가구(121.1만 가구)의 약 35.4% 정도를 차지함
- 이러한 청년가구 대부분은 수도권(33.2만 가구)에 거주하고 있음

표 19 청년가구 유형별·지역별 물리적 주거취약가구(최저주거기준미달+지옥고) 규모

(단위: 만 가구)

구 분		2017년			2020년			2020-2017년		
		수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구		100.1	53.8	154.0	82.9	38.2	121.1	-17.2	-15.6	-32.9
청년가구		39.3	21.1	60.5	33.2	9.7	42.9	-6.1	-11.4	-17.6
	청년1인	14.4	9.5	23.9	18.1	4.9	23.1	3.7	-4.6	-0.8
	청년부부	4.7	2.4	7.1	3.0	1.1	4.1	-1.7	-1.3	-3.0
	부모동거	16.2	7.9	24.1	9.8	2.9	12.7	-6.4	-5.0	-11.4
	기타동거	4.1	1.3	5.4	2.3	0.8	3.1	-1.8	-0.5	-2.3

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

(1) 최저주거기준 미달가구

- 최저주거기준 미달 청년가구는 전체 최저주거기준 미달가구(92.1만 가구)의 약 37.2% 수준인 34.3만 가구로 이들 대부분은 수도권(24.9만 가구)에 거주하고 있음
- 최저주거기준 미달 청년가구도 주거비 과부담 청년가구와 마찬가지로 청년 1인가구의 비중이 54.2%(18.6만 가구)로 절반 이상을 차지하고 있음
  - 그러나 주거비 과부담 청년 1인가구의 지역별 차이가 크지 않은 것과는 대조적으로, 최저주거기준 미달 청년 1인가구의 대부분은 수도권에 거주하고 있음
  - 수도권에 거주하는 최저주거기준 미달 청년 1인가구는 13.8만 가구, 비수도권은 4.7만 가구로, 홀로 독립해서 수도권에 거주하는 청년은 물리적 거처의 열악함이 두드러짐
- 2017년과 비교하여 청년 1인가구를 제외한 모든 가구형태에서 최저주거기준 미달가구 비율이 감소했으며, 전체적인 감소폭은 수도권보다 비수도권에서 훨씬 크게 나타남
- 반면, 청년 1인가구 중 최저주거기준 미달가구는 2017년에 비해 수도권에서 5.6만 가구 증가, 비수도권에서 4.2만 가구가 감소하여 전국적으로는 1.5만 가구가 증가하였음

표 20 청년가구 유형별·지역별 최저주거기준 미달가구 규모

(단위: 만 가구)

구 분	2017년			2020년			2020-2017년		
	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구	62.2	51.9	114.1	55.1	37.0	92.1	-7.1	-14.9	-22.0
청년가구	26.4	20.2	46.6	24.9	9.4	34.3	-1.5	-10.8	-12.3
청년1인	8.2	8.9	17.1	13.8	4.7	18.6	**5.6**	-4.2	**1.5**
청년부부	3.9	2.4	6.3	2.5	1.1	3.6	-1.4	-1.3	-2.7
부모동거	11.4	7.6	19.0	7.0	2.7	9.7	-4.4	-4.9	-9.3
기타동거	2.9	1.3	4.2	1.6	0.8	2.4	-1.3	-0.5	-1.8

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

(2) 지옥고 거주가구

- 지옥고(지하, 반지하, 옥탑방, 고시원)에 거주하는 청년가구 규모는 17.6만 가구로 전체 지옥고 거주가구(56.8만 가구)의 약 30.1% 수준을 보임
- 특히 지옥고 거주 청년가구의 약 70%인 12.2만 가구는 청년 1인가구임
  - 또한, 지옥고 거주 청년 1인가구의 대부분은 수도권(10.4만 가구)에 거주하여 비수도권(1.9만 가구)과 큰 차이를 보임
- 2017년 대비 지역별, 가구형태별 지옥고 거주가구 규모는 모두 감소하였으나, 수도권 거주 청년 1인가구만 0.6만 가구 증가한 것으로 나타남

표 21 청년가구 유형별·지역별 지옥고 거주가구 규모

(단위: 만 가구)

구 분	2017년			2020년			2020-2017년		
	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구	58.8	12.5	71.2	49.7	7.1	56.8	-9.1	-5.4	-14.4
청년가구	19.4	9.0	28.4	15.5	2.1	17.6	-3.9	-6.9	-10.8
청년1인	9.8	7.1	16.9	10.4	1.9	12.2	**0.6**	-5.2	-4.7
청년부부	1.0	0.0	1.0	0.8	-	0.8	-0.2	-	-0.2
부모동거	6.7	1.8	8.6	3.7	0.2	3.9	-3.0	-1.6	-4.7
기타동거	1.8	0.0	1.8	0.7	-	0.7	-1.1	-	-1.1

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 심리적 주거취약가구: 주관적 주거비 과부담 가구

- 주관적으로 주거비 과부담을 느끼는 청년가구는 91.2만 가구로 심리적 주거취약 전체 가구 중 약 42.0%를 차지함
- 가구 구성형태별로는 청년 1인 35.3만 가구(38.7%), 부모동거 청년가구 21.7만 가구(23.8%), 청년부부가구 20.7만 가구(22.7%) 순으로 나타남
- 2017년에 비해 주관적 주거비 과부담가구 규모는 모든 가구형태에서 감소했으나, 수도권 거주 청년 1인가구만 5.3만 가구 증가하였음

표 22 청년가구 유형별·지역별 심리적 주거취약가구(주관적 주거비 과부담) 규모

(단위: 만 가구)

구 분	2017년			2020년			2020-2017년		
	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구	137.0	98.3	235.2	134.8	82.5	217.3	-2.2	-15.8	-17.9
청년가구	59.6	39.7	99.3	59.6	31.7	91.2	0.0	-8.0	-8.1
청년1인	18.4	12.3	30.8	23.7	11.6	35.3	**5.3**	-0.7	**4.5**
청년부부	14.2	12.1	26.3	12.4	8.3	20.7	-1.8	-3.8	-5.6
부모동거	23.1	13.7	36.8	20.9	10.8	21.7	-2.2	-2.9	-15.1
기타동거	3.8	1.6	5.4	2.6	0.9	3.5	-1.2	-0.7	-1.9

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 경제적·물리적 주거취약가구: 주거비 과부담+최저주거기준미달+지옥고

- 주거비 과부담(RIR 30% 이상), 최저주거기준미달, 지옥고 거주가구를 모두 합한 주거취약 청년가구 규모는 111.4만 가구로 전체 경제적·물리적 주거취약가구의 약 40.1%를 차지하고 있음

- 지역별로는 수도권 77.3만 가구, 비수도권 34.1만 가구로 수도권 거주 취약가구 규모가 비수도권에 비해 두 배 이상 많음
- 전체 주거취약 청년가구 중 약 55%인 60.9만 가구는 청년 1인가구였으며, 부모동거 가구 25.9만 가구, 청년부부가구 17.6만구, 기타동거가구 7.0만 가구로 나타남
  - 또한 주거취약 청년 1인가구 중 37.7만 가구(61.9%)는 수도권에 거주하고 있음
- 2017년에 비해 모든 가구형태에서 주거취약가구가 감소했으나, 수도권 거주 청년 1인 가구에서만 2.9만 가구 증가한 것으로 나타남

표 23 청년가구 유형별·지역별 경제적·물리적 주거취약가구 규모

(단위: 만 가구)

구 분		2017년			2020년			2020-2017년		
		수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구		222.3	109.3	331.6	187.8	89.7	277.6	-34.5	-19.6	-54.0
청년가구		90.3	48.0	138.3	77.3	34.1	111.4	-13.0	-13.9	-26.9
	청년1인	**34.8**	29.1	63.9	**37.7**	23.2	60.9	**2.9**	-5.9	-3.0
	청년부부	16.9	5.2	22.1	14.0	3.6	17.6	-2.9	-1.6	-4.5
	부모동거	31.2	11.0	42.1	20.4	5.5	25.9	-10.8	-5.5	-16.2
	기타동거	7.3	2.7	10.1	5.2	1.8	7.0	-2.1	-0.9	-3.1

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 경제적·물리적·심리적 주거취약가구: 주거비 과부담+최저주거기준미달+지옥고+주관적 주거비 과부담

- 앞서 살펴본 경제적, 물리적, 심리적 측면의 취약성을 종합적으로 살펴본 취약계층 청년 규모는 181.0만 가구로 이는 전체 경제적·물리적·심리적 주거취약가구의 41.2% 정도를 차지하고 있음
- 가구 구성형태별로는 청년 1인가구가 81.9만 가구로 가장 큰 비중을 차지함
- 2017년에 비해 수도권 거주 청년 1인가구만 취약계층 규모가 증가하였음

표 24 청년가구 유형별·지역별 경제적·물리적·심리적 주거취약가구 규모

(단위: 만 가구)

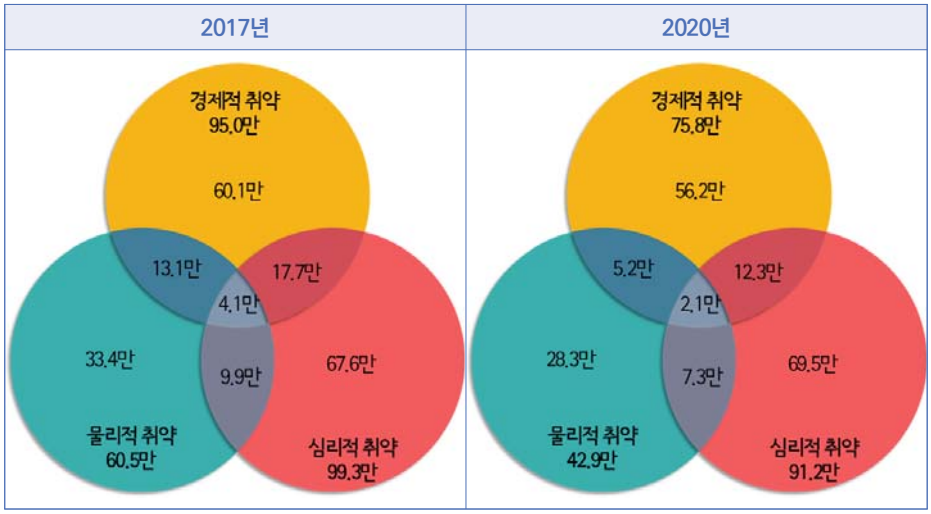
구 분		2017년			2020년			2020~2017년		
		수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권	전국
전체가구		302.4	184.4	486.8	285.9	152.9	438.8	-16.5	-31.5	-48.0
청년가구		128.1	77.7	205.8	121.0	60.0	181.0	-7.1	-17.7	-24.8
	청년1인	**42.8**	34.6	77.5	**51.5**	30.4	81.9	**8.7**	-4.2	4.4
	청년부부	27.9	16.6	44.5	24.2	11.6	35.8	-3.7	-5.0	-8.7
	부모동거	48.5	22.6	71.0	38.6	15.6	54.2	-9.9	-7.0	-16.8
	기타동거	8.9	3.9	12.8	6.6	2.4	9.0	-2.3	-1.5	-3.8

출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

■ 주거취약 중첩가구 규모

- 경제적·물리적·심리적인 측면에서 모두 취약한 중첩가구 규모는 2017년 4.1만 가구에서 2020년 2.1만 가구로 2만 가구 감소함
- 두 가지 이상 측면에서 취약한 가구 규모 또한 2017년 44.8만 가구에서 2020년 26.9만 가구로 감소하였음
  - 특히 물리적 취약(최저주거기준 미달이거나 지옥고 거주)과 경제적 취약을 동시에 겪고 있는 가구가 17.2만 가구(13.1만+4.1만)에서 7.3만 가구(5.2만+2.1만)로 매우 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남

그림 5 청년가구 중 경제적·물리적·심리적 주거취약 중첩가구 규모



출처: 국토교통부, '주거실태조사' 각 연도의 원자료를 바탕으로 작성.

05 요약 및 시사점

1) 청년가구 구성 변화와 주거 특성

■ 독립하는 청년의 규모가 증가하고 있으며, 혼자 사는 청년은 저소득, 청년부부는 고소득 비율이 증가

- **(독립 양상)** 청년은 부모동거 이후 배우자와 동거하기 위한 독립보다 단독으로 독립하여 거주하는 경우가 크게 증가. 독립한 청년 1인가구의 규모가 상당히 증가하고 있는데, 이는 사회적인 흐름임을 감안해야만 하며 청년 1인가구 대상 정책에 관심이 요구됨
- **(소득수준)** 혼자 사는 청년의 증가에 비해 이들의 소득수준 향상은 미미하여 상대적으로 하위소득에 집중적으로 분포하고 있음. 청년부부는 중소득이 줄고, 오히려 고소득층 분포가 증가하고 있어 혼자 사는 청년과 대조를 이룸

■ 독립한 청년은 보증부 월세, 주택이외 거처에도 많이 거주하지만 전세도 증가

- **(점유형태)** 부모동거 청년은 주로 아파트 자가에 거주하다가 독립하면서 보증부 월세로 이동하게 되는데, 최근에는 전세 거주 청년 1인가구가 증가하고 있어 정부의 청년 대상 전세자금 대출의 효과를 간접적으로 확인할 수 있음
- **(주택유형)** 10년 전 단독·다가구 주택 중심의 청년 1인가구 주택유형이 최근에는 아파트나 오피스텔로 이동하는 경향을 보여 긍정적인 면이 있으나, 이와 동시에 주택이외 거처 비율도 증가하고 있어 독립 청년의 주거의 질적 수준에 대한 관심이 필요함

■ 최저주거기준 미달가구, 주거비 과부담 가구는 감소 추세이나 주로 청년 1인가구 중심으로 변화

- **(최저주거기준 미달)** 급격히 감소했으나, 청년 1인가구는 전국 평균보다 두 배 이상 많은 미달가구 비율을 보이고, 전체 청년가구 최저주거기준 미달 문제의 절반 이상을 차지
- **(주거비 과부담)** 역시 감소 추세이나 청년가구 중 과부담 가구의 절반 이상이 청년 1인가구

■ 임차가구의 불안감은 증가 추세이고 가구형태 중 특정 가구에만 국한되지 않고 증가

- **(전반적 부담감)** 임차료나 대출금 상환에 대해 매우 부담되는 비율은 감소 추세

- **(퇴거 불안감)** 계약기간 중 퇴거요구에 대한 불안감은 전반적으로 상승 중이고 비수도권에서도 증가하여 전국적으로 확산 중
- **(재계약 불안감)** 재계약 거부에 대한 불안감도 전반적으로 상승 중인데 비수도권도 상승
- **(보증금 미반환 불안감)** 전반적 불안감 상승에 더하여 전국적 증가 양상

2) 주거취약 청년가구의 규모와 시사점

■ 경제적·물리적·심리적 측면의 주거취약 청년을 추정

- **(경제적)** 주거비 과부담(75.8만) 청년의 58.7%는 청년 1인가구(44.5만)이고 지역별로는 수도권(49.3만)에 65%가 거주
- **(물리적)** 최저주거기준 미달(34.3만) 청년의 72.6%가 수도권(24.9만)에 분포하고 있고, 청년 1인가구가 54.2%(18.6만)로 수도권 중심으로 문제가 심각함을 알 수 있음
- **(지옥고)** 지하, 반지하, 옥탑방, 고시원으로 대표되는 청년의 열악한 거주 환경은 총 17.6만이고, 대부분 청년 1인가구이며 역시 수도권에 집중되어 있음
- **(심리적)** 주거비 지출이 매우 부담스럽다는 주관적 과부담이 감소 중임에도 불구하고, 수도권 청년 1인가구만이 증가하고 있음

■ 청년 주거 정책대상과 집중할 정책영역을 명확히 해야 함

- 지난 3년간 최저주거기준 미달가구가 감소한 것에 비해 수도권 청년 1인가구의 최저주거기준미달만이 증가한 것으로 나타나 정책적 관심이 어디에 놓여야 하는지 잘 보여주고 있음
- 경제적·물리적·심리적 측면의 주거취약을 모두 고려하면 최소 2.1만에서 최대 181.0만까지 청년가구에서 주거비의 부담이나 거처의 비적정성 등에 노출되어 있음
- 상대적으로 주거비 부담이나 임차가구 불안이 높지 않을 것으로 예상되었던 비수도권에서도 임차가구 불안은 증가하고 있다는 것은 심각한 문제임

■ 민간임대차 시장의 약자인 청년의 주거비부담 완화, 기준 미달 완화, 임대차 불안 완화 필요

- 독립한 청년은 혼자 살며 저소득 비율이 높아 주거비 부담도 높고 열악한 거처에 거주하는 비중도 높기 때문에 더 적극적인 비용부담 완화, 기준 미달 거처 거주자 지원방안 필요
- 수도권, 비수도권을 막론하고 임대차 불안을 완화하는 장치 지속 마련 요구

참고문헌

국토교통부. 2010·2017·2020. 주거실태조사 원자료. 과천·세종: 국토교통부.

통계청. 균등화 개인소득. http://kostat.go.kr/incomeNcpi/income/income_dg/1/index.static (2022년 5월 11일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.
투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0438, bbmoon@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 22-07

청년가구 구성별 주거여건 변화와 정책 시사점

연 구 진 박미선, 조윤지
발 행 일 2022년 6월 20일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈 페 이 지 http://www.krihs.re.kr

Ⓒ 2022, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

KRIHS
국토연구원