

전략수시 17-02

1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향

Housing Welfare Programs for Young-single Generation

박미선, 강미나, 임상연

■ 연구진

박미선 국토연구원 책임연구원(연구책임)

강미나 국토연구원 주택·토지연구본부장

임상연 국토연구원 책임연구원

■ 외부연구진

유은영 대만국립대 박사수료, 강의교수

오주형 단우건축사무소, 독일베를린공대 박사

■ 연구심의위원

이원섭 국토연구원 선임연구위원

김성일 국토연구원 선임연구위원

천현숙 국토연구원 선임연구위원

민성희 국토연구원 책임연구원



1. 연구의 개요 및 목적

1 연구의 배경 및 필요성

- 인구·가구 구조변화로 인한 1인 가구가 급증하면서 청년 주거복지 문제 대두
- 기존 주택정책이 다인 가족, 저소득층, 가구주 중심이어서 청년은 주거복지 정책 고려대상에서 우선순위가 낮은 정책 사각지대
- 주택의 탐색 및 계약, 거주 과정에서 상대적 열위인 청년의 주거비부담이 지속적으로 증가
- 지속가능한 미래사회에 대한 대비를 위하여 사전적으로 청년의 이행기를 지원하는 정책이 필요

2 연구의 목적

- 1인 청년가구에 대한 현장중심의 현황과 실태를 분석하여 청년 주거복지 지원 강화 방안을 도출
- 청년가구를 학업과 취업에 따라 구분하여 주거상향이동과정에서의 고충과 불안정, 주거지원정책과 주거문제, 주거수요 및 니즈를 파악하고 정책대안을 제시

3 연구의 범위와 방법

- 공간적 범위는 전국, 청년주거문제가 심각한 서울·부산을 대상으로 설문조사 실시
- 연구의 방법: 통계자료 분석, 설문조사 및 표적집단 인터뷰, 해외사례 검토, 전문가 및 이해관계자 의견수렴 등 양적·질적 연구방법 혼용

2. 1인 청년 주거지원 정책

❶ 중앙정부의 청년 주거지원: 자금대출 방식 중심

- 행복주택 등 청년을 정책목표 집단으로 정하여 공공임대주택의 신규공급을 통해 직접 지원하는 방식이 대표적. 이외에도 기존주택의 활용 또는 보증금 마련자금의 저리대출 방식 활용

표 1 | 중앙정부 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규공급	행복주택	• 일반형, 산업단지형 구분. 일반형은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 물량을 80% 공급. 45㎡ 이하, 시세의 60~80%
	행복기숙사	• 대학생 공공주거복지 실현 목적
	사회적주택	• 쉼어하우스형. 졸업후 2년 이내 취준생 포함 5년 이내 사회초년생 대상. 시세의 50% 이하
기존주택 활용	집주인 리모델링임대	• 대학생에게 저렴한 임대주택 공급. 시세의 80%
	청년전세임대	• 타 시군출신 대학생 및 졸업 2년내 취업준비생 주거독립 지원
자금대출	버팀목대출	• 19세이상 세대주 주택임차보증금 지원, 지역별 차등
	주거안정 월세대출	• 주거급여 비대상 무주택자 중 취업준비생, 사회초년생 대상. 월 최대 30만원씩 2년 대출

❷ 지방정부의 청년 주거지원

- (서울) 학업, 취업 위해 이주한 청년의 심각한 주거난 대응프로그램 마련

표 2 | 서울시 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규공급	희망하우징	• 대학생 대상. 저렴한 주택공급. 시세의 30%(매입 또는 건설)
	역세권 2030 청년주택	• 대중교통 중심 역세권에 2030 대상 민간협력 주택공급. 공공임대는 시세의 60~80%, 민간임대는 시세의 최대 90%
자금대출	한지봉세대공감	• 어르신과 대학생 매칭. 주거제공. 시세의 50%
	쉐어형 기숙사	• 고시원, 숙박시설 등 매입·리모델링하여 1인 청년에 공공임대로 공급
	빈집살리기 프로젝트	• 빈집 리모델링 후 6년간 청년층 등에 저렴 공급. 시세의 80%

- (부산) 대학생, 사회초년생 대상으로 햇살등지, 드림하우스 프로그램 운영
- (성과 및 한계) 다양한 프로그램 진행중. 양적 공급 아직 초기단계. 상환능력에 기초한 대출중심 제도 운영. 주거비 부담 완화 효과 미흡

3. 1인 청년 주거실태 및 이슈

1 1인 청년가구 주거실태

- (분석자료) 2016 주거실태조사
- (주택유형) 단독주택 50.5%, 오피스텔 24.1%
- (점유형태) 보증부월세 전국 20.3%, 서울은 59.0%
- (임대료) 전세 6,476만원, 보증금 987만원에 월세 38만원(서울은 보증금 1,645만원에 월세 49만원). 2006년 이후 지속 상승 중
- (주거취약) 지하, 반지하, 옥탑방 등 부적격(최저주거기준 이하) 주거의 거주비율 전국 6.7%, 서울은 15.7%
- (주거이동) 2년 이내 주거이동률 82.0%, 평균 거주기간 1.3년
- (정책수요) 전세자금 대출 지원 37.1%, 공공임대주택 공급 21.% 순

2 1인 청년의 주거문제

- (조사대상) 서울, 부산 거주 대학생, 취업준비생, 사회초년생 총 500인
- (독립의 사유) 취업준비 38%, 학교/학원과의 거리 33% 순
- (주거비 부모의존도) 평균 보증금 2,066만원의 71%(1,476만원); 월임대료 35만원의 65%(23만원); 총생활비 90만원의 절반 이상(46만원)을 부모 지원에 의존
- (주거비 부담감, 100점 매우 부담 기준) 월임대료(80)>보증금(72)>월관리비(64) 순
- (주택탐색, 계약, 거주과정에서의 어려움) 저렴주택 부족, 높은 중개수수료, 도배장판 비용전가의 문제 등을 지적
 - 중개수수료 지급액은 주로 20만원, 25만원, 30만원이고 만족도는 100점 만점에 29점으로 매우 낮은 수준
- (청년정책 우선 고려사항) 저렴한 주거비(52%), 안전한 주거환경(25%)로 주거비 문제를 가장 중시함

표 3 | 주택탐색, 계약, 거주과정에서의 주요 어려움

구분	순위별 주요 내용
탐색과정	(1) 저렴한 주택 부족 (2) 선택의 여지가 없음 (3) 주거환경(치안, 시설) 불량
계약과정	(1) 높은 중개수수료 (2) 가계약 요구 (3) 월임대료 선납요구
거주과정	(1) 도배장판 거부(비용전가) (2) 보증금, 월세 인상 (3) 공과금(관리비) 과다 요구

- (청년 주거지원 프로그램 인지도 및 이용의사) 중앙정부의 청년대상 주거지원 프로그램에 대해 응답자의 절반 정도가 인지하고 있음
 - 청년전세임대와 행복주택에 대한 인지도가 55점으로 가장 높음(100점 만점 기준)
 - 이용의사도 행복주택 70점, 청년전세임대 65점 수준으로 인지도보다 높음

표 4 | 중앙정부 청년대상 주거지원 프로그램 인지도 및 이용의향

구분	프로그램	인지도(점)	이용의사(점)	현재 이용비율(%)
신규 공급	행복주택	54.6	69.7	4.8
	행복기숙사	53.0	60.6	1.4
	사회적주택	43.1	59.5	0.6
기존주택 활용	집주인리모델링임대	44.8	57.3	0.8
	청년전세임대	54.7	64.9	9.4
자금 대출	버팀목대출	48.1	59.2	1.0
	주거안정월세대출	47.4	59.4	1.8

주: 100점 만점 환산 점수

- (새정부 주거지원정책 인식) 새정부 청년대상 주거지원 공약사항의 중요도는 주거비 부담 완화 79점, 청년임대주택 30만실 공급 78점 등 전반적으로 중요도를 높게 평가하고 있으나, 실현가능성은 상대적으로 낮게 평가
 - 공약사항의 차질없는 추진이 정책 신뢰도를 높이는 중요요소

구분	중요도(점)	실현가능성(점)
청년임대주택 30만실 공급	78.1	67.3
청년1인가구 주거비 부담 완화	78.9	65.5
월30만원 이하 셰어하우스형 청년임대 5만실 공급	76.1	64.7
전반적 평가	75.7	64.5

- (주거지원방안 필요성 및 이용의향) 주거비 보조에 대한 필요성이 가장 높고, 셰어하우스, 숙박시설(모텔) 등 개조한 임대주택 순으로 나타남

구분	필요성(점)	이용의향(점)
주거비 보조제도(임대료 일부 보조)	78.2	74.4
공공주도형 셰어하우스(저렴임대료, 위치 원격지)	73.3	69.4
민간주도형 셰어하우스(임대료 높음, 청년취향)	67.8	64.3
하숙형 청년주거(어른과 한집동거, 숙식해결)	68.1	64.4
모텔 등 숙박시설 개조 임대주택(학교인근, 저렴한임대료)	68.7	65.7

- (미래영향) 주거비 부담에 따라 연애<결혼<출산·양육<내집 마련 순으로 미래 의사결정에 영향을 심각하게 미칠 것으로 조사됨

구분	연애	결혼	출산/양육	내집 마련
영향력 정도(점)	65.4	83.1	86.7	87.2

주: 주거비 부담의 영향은 100점(매우 부담) 기준으로 환산. 점수가 높을수록 부정적 영향력 큼

㉓ 표적집단 인터뷰를 통한 주택탐색·계약, 거주과정에서의 주요 이슈

- (주택탐색과정에서의 이슈)
 - ① 계약관련 기본 교육 및 정보 접근성 부족: 주택임대차 기본교육 부재, 사용자 중심 정보제공처 부족;
 - ② 중개업소의 책임성 문제: 허위물건 등록, 불법건축물 중개, 중개사고에 대한 책임소재 불분명;
 - ③ 전입신고 불가요구: 임대소득 노출부담에 따른 전입신고 불허
- (거주과정에서의 이슈)
 - ① 주거비 부담 과다: 저렴한주택(전세) 부족, 월세부담 과다, 대학가 주변 월세 고가;
 - ② 주거안전 취약: 지·옥·고 최저주거기준 미달주택 거주;
 - ③ 주거안정: 잦은 주거이동, 계약기간의 경직성
- (주거문제와 미래영향)
 - ① 결혼, 출산 등 미래사회 영향;
 - ② 주거상향 이동시 부모 의존 필수, 일자리 뿐 아니라 현재 주거문제 해결이 시급;
 - ③ 주거문제로 인한 근로빈곤층 형성 가능성

- (과도한 주거비 부담과 불안정한 일자리) 연립·다세대주택을 보증부월세로 임차하는 경우, 20대 청년 비정규직의 RIR이 최대 43%까지 상승(서울)

표 5 | 20대 청년 월세부담 수준(2015년 말 기준)

구분	연립·다세대 중위가격(만원)		월세부담(%)	
	보증금	월세	20대 정규직	20대 비정규직
전 국	2,039	36	17.2	33.7
수도권	2,451	39	18.9	37.0
서 울	3,732	46	22.1	43.2

자료: 주택가격: 한국감정원(r-one.co.kr); 20대 임금: 고용노동통계(laborstat.molab.go.kr) 고용형태별 근로실태조사보고서

4. 1인 청년 주거정책 제언

1 정책지원 기본원칙

- (포용적 정책) 1인 청년을 주거정책의 지원대상에 포함하여 배제하지 않는 것
- (이행기 정책) 생애주기 다음단계로 이행할 수 있도록 청년기에 윤활유 공급
- (자립 강화) 복지의존적 삶이 아닌 자립을 위한 일시적 지원, 인센티브 확대
- (책임과 의무) 임대차관계, 공적 수혜에 대한 책임과 의무 의식 명확화
- (맞춤형 정책) 다변화되는 청년층 특수 주거소요를 정책에 반영
- 정책지원 방식: 당면문제 해결 중심의 치유적 정책과 방지목적의 예방적 정책 병행

2 정책 제언

- (지속적 안정적 주택 공급) 교통시설 접근성 높은 곳에 셰어하우스형 공급, 숙박 시설 개조/ 빈집 리모델링 청년 저렴한주택 또는 셰어하우스 공급 등
- (수요맞춤형 공급) 1인 가구 거주용 단독/공유주택 평면 개발 및 공급, 셰어하우스 공급 확대를 위한 정보플랫폼 운영(대기자 등록, 임대희망자 등록), 행복주택 공급시 청년 수요 사전 반영
- (주거비 부담 완화) 전세자금대출 이차지원 방안(한시적 무이자), 청년주거안정 자금 지급방안 검토

- (주택탐색·계약 과정 불이익 해소) 교육 강화(대학 내 교육, 오리엔테이션 활용 주택임대차계약 기본정보 제공), 정보 제공(리플릿 제공, 모바일앱 활용 주택임대차 정보 제공), 센터 운영(대학내 주거상담원 운영, 주택거래 피해 발생시 상담 및 피해방지 기초 교육) ; 전입신고 자동화 및 불법건축물 중개 단속, 부동산거래 전자계약시스템 활용도 제고
- (거주과정의 불이익 해소) 불법개조 건축물 중개 신고센터 개설, 최저주거기준 미달 건축물 현황 파악, 계약기간 다양성 제공, 전세반환보증보험 가입 국가 지원
- (주거기준 강화) 1인가구 최저(준)주거기준 재정립, 준주택 임대등록제 검토
- (특성별 지원방안) 월세지출 세액공제 부모확대, 소액보증금 매칭 프로그램, 비주택 거주자 공공임대 우선입주권, 준주택 관리비 부과 기준 마련

차례

CONTENTS

요 약	i
-----------	---

제1장 연구의 개요

1. 연구 배경 및 목적	3
2. 연구 범위 및 방법	5
3. 선행연구 검토 및 차별성	6
4. 연구의 기대효과	7

제2장 1인 청년가구 주거지원 필요성 및 지원현황

1. 1인가구 증가양상 및 용어의 정의	13
2. 1인 청년가구 주거지원 정책의 실태 및 시사점	16
3. 1인 청년가구 주거 지원의 필요성	19

제3장 1인 청년가구 주거실태 현황 분석

1. 주거유형 및 점유형태	25
2. 주거비 부담 및 주거취약	27
3. 정책수요	30

제4장 1인 청년가구 유형별 주거소요 및 이슈

1. 조사 개요	33
2. 설문조사 결과	34
3. 표적집단 인터뷰 결과	47

제5장 1인 청년가구 주거지원 정책방안

1. 정책지원 방향 및 기본원칙	59
2. 정책개선방안	61
3. 연구의 성과 및 향후 과제	68

참고문헌	71
SUMMARY	75
부록	77



1

CHAPTER

연구의 개요

- 1. 연구 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구 범위 및 방법 | 5
- 3. 선행연구 검토 및 차별성 | 6
- 4. 연구의 기대효과 | 7

연구의 개요

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경 및 필요성

□ 인구·가구 구조변화로 인한 1인 가구 급증에 따라 청년층의 주거문제 대두

- 청년은 학업, 취업준비, 사회진입 등을 위한 독립 과정에서 열악한 주거수준과 높은 주거비 부담 등 심각한 주거문제에 직면

- 청년의 주거비 부담을 포함한 주택문제는 비혼/만혼, 저출산 등 사회문제와 직간접적으로 연결되고 있음

- 청년의 주거비(전세 가격)가 증가할수록 가구형성 확률이 저하(정의철, 2012)

- 해외에서도 높은 주택가격과 안정적 일자리 부족으로 인하여 청년층이 부모로부터 독립이 늦어지고 가구형성, 결혼, 출산 등 지연(Minguez, 2016; Kuhar & Reiter, 2012; Clapham, 2012 등)

□ 기존 주택정책은 다인 가족, 저소득층 가구주 중심이어서 1인 청년은 주택정책 우선순위가 낮아 정책 사각지대

- 주택정책의 대상이 무주택 가구주이고 저소득층과 다자녀가구에게 정책 우선순위를 부여하는 구조

- 따라서 1인 청년은 경우 기존 주택정책에서 우선순위가 낮음

□ 최근 시행중인 청년층 지원은 대학생 또는 신혼부부 위주이어서 사회 구성원으로 독립하는 청년의 자립 지연이라는 연쇄적 문제 발생

-
- 청년 지원은 대학생 기숙사, 행복주택, 신혼부부 공공임대 할당, 취업준비생(이하 취준생) 지원 등이 주요 정책 지원임

☐ 청년은 주거문제의 실상이 제대로 파악되지 않아 수요 맞춤형 지원이 곤란한 실정

- 독립하여 혼자 거주하는 1인 청년가구의 생애주기 단계별 주거 실태를 면밀하게 분석하고, 이를 바탕으로 적실한 맞춤형 정책 지원 필요

☐ 이는 금번 정부에서 추진 예정인 청년주거대책과도 맥을 함께 함

- 주요공약: 청년 임대주택 30만실 공급, 1인 청년 주거비 부담 완화, 월 30만원 이하 셰어하우스형 청년임대주택 5만실 공급

2) 연구의 목적

☐ 1인 청년가구에 대한 주거지원제도의 현황 및 한계를 분석하여 주거 지원 강화의 필요성을 제시하고 특성별 차별화된 주거지원 방안을 제안

- 1인 청년가구를 학업 및 취업상태에 따라 생애주기를 세부적으로 유형화

- 졸업 전(학생); 졸업 후 취업 전(취준생); 취업 후 결혼 전(사회초년생)

☐ 중앙정부와 지방정부의 1인 청년가구에 대한 주거지원제도의 내용과 수혜정도를 파악하고, 일반적인 1인 청년가구의 주거실태 및 특성을 분석

- 1인 청년가구의 세분화된 생애주기별로 설문조사를 실시하여 청년 특성별 주거실태, 주거비부담, 향후 주거상향이동, 정책지원 및 주거소요를 파악

- 조사 분석결과를 바탕으로 1인 청년가구의 유형별로 차별화된 주거복지 제고를 위한 정책과제를 제시

2. 연구 범위 및 방법

1) 연구 범위

☐ 시간적 범위

- 1인 청년가구의 주거실태에 대한 기초 통계자료는 2016년 주거 실태조사를 기준으로 이전 조사자료를 추가보완

☐ 공간적 범위

- 이 연구는 공간적 범위를 전국으로 설정하여 중앙정부 및 지방 정부의 1인 청년가구에 대한 주거지원 제도를 분석

☐ 내용적 범위

- 1인 청년가구의 주거실태 및 특성: 주거실태조사 분석
- 1인 청년가구의 주거지원 제도 현황 및 한계: 중앙정부, 지방정부
- 1인 청년가구의 특성그룹별 주거실태 및 이슈 조사: 설문조사
- 1인 청년가구 주거지원 해외사례 분석: 아시아 주요국 중심
- 1인 청년가구 특성그룹별 정책 제언

2) 연구의 방법

☐ 통계자료 분석

- 주거실태조사, 인구주택총조사 등 기존 통계자료를 분석하여 1인 청년가구의 일반적인 주거실태 특성 및 시계열적 변화를 파악

☐ 설문조사 및 심층 인터뷰 실시

- 1인 청년가구의 특성을 학생, 취준생, 사회초년생으로 구분하고 각 생애주기단계별로 특성을 조사

- 2차자료를 통해 확인하기 어려운 1인가구 형성배경 및 만족도, 주거 및 생활환경, 정책적 요구, 주거상향이동 가능성, 주거지원 정책 인식, 주거소요, 청년기 주거문제로 인한 파급효과(결혼, 가구 형성, 출산, 자가소유 지연 또는 포기 등)에 대하여 설문조사 실시
- 추가적으로 표적집단에 대한 심층 인터뷰를 통하여 1인 청년가구의 주거에 관한 심층적인 조사를 통해 질적인 특성 보완

☐ 해외사례 전문가 원고 의뢰

- 독일, 대만, 홍콩 청년 주거지원 정책 방안 원고 의뢰

☐ 관련 부처 및 외부 전문가·이해관계자 의견 수렴

- 관련부처(국무조정실, 국토교통부)와 외부전문가(서울연구원, 한국도시연구소, 토지주택연구원 등 기존 유사 연구 수행자)
- 직접적인 이해관계자(민간부문 청년 주거단체)의 의견 수렴
- 민간부문 청년주거 공급자(쉐어하우스 공급자)의 의견 청취
- 공공, 민간, 이해관계자 등과 다양한 협의 및 의견 수렴을 거쳐 도출한 자문의견을 보고서 작성에 반영

3. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구
현황

☐ 기존의 1인 청년 관련 연구는 1인 가구에 대한 연구와 청년가구에 대한 연구로 대별

- 대부분의 선행연구는 1인 가구의 연령대를 청년으로 국한하지 않고 생애주기별 특성 분석과 차별된 정책 수요를 분석
- 지역별로는 서울시를 중심으로 가장 활발하게 연구 수행

- 서울시 1인가구의 인구·구조적, 사회문화적, 지역적 특성을 분석하고 지원 방안을 모색(최은영 외, 2014)
- 서울시 1인 가구 증가에 대한 도시정책적 대응방안 모색(변미리 외, 2008) 등이 대표적임
- 서울 이외의 지역에서는 부산, 울산 등의 광역시에 초점을 맞춘 연구(이주영, 2013; 하정화 외, 2014)
- 청년 주거문제에 초점을 맞춘 연구로는 서울시 청년 주거문제의 심각성과 지원방안을 모색한 연구(최은영 외, 2014)와 청년 빈곤과 주거문제의 연결성을 강조한 연구(이태진외, 2016) 등

2) 본 연구의 차별성

- ☐ 선행연구들은 1인 가구 전반 또는 청년가구에 대한 통계 분석을 바탕으로 해당 가구의 주거문제를 분석하고 정책방향을 제시
 - 특정 지역에 국한하거나 2차 자료 분석이 대부분
- ☐ 본 연구는 1인 청년가구를 대상으로 특성화하고 학업과 취업상태에 따른 특성별 차이분석과 주거실태 및 소요를 파악하여 맞춤형 주거 지원의 가능성을 연구한다는 점에서 기존 연구와 차별화
 - 연구 대상의 구체화 및 세분화, 실태파악을 위한 연구 방법의 구체화, 분석자료의 최신성 등의 측면에서 차별화

4. 연구의 기대효과

1) 정책적 기대효과

- ☐ 신 정부의 청년주거 문제 해결의 정책자료로 활용
 - 국정과제 47 청년과 신혼부부 주거비 부담 경감
 - (청년 임대주택 약 30만실 공급) 임대료 저렴한 쉼터형 임대주택(5만실) 및 역세권 등 주변 청년주택(20만실) 공급, 기숙사 확대(5만명) 등

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	• 과제명: 서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구 • 연구자: 최은영 외(2014) • 연구목적: 서울 청년가구의 주거실태 분석을 통해 청년 주거문제 해결을 위한 정책 대안 제시	• 국내외 문헌 검토 • 설문조사: 서울시 근로청년가구 200명 • 표적집단면접(FGI)	• 서울시 청년 주거문제 심각성 • 서울 지역별, 대학생 주거문제 검토 • 해외 대도시 청년 주거정책 검토 • 청년 주거복지 향상을 위한 정책 제언
	2	• 과제명: 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안 • 연구자: 이태진 외(2016) • 연구목적: 청년 빈곤 문제로 인한 청년주거문제의 영향을 분석하고 청년주거문제 해결을 위한 지원방안 모색	• 국내외 문헌 검토 • 통계 자료 분석 • 외국 사례 분석 • 관련 전문가 의견수렴	• 청년층 빈곤문제, 주거문제 실태 • 청년층 지원제도 검토 • 일본, 영국의 청년 주거문제 및 지원 • 청년층 빈곤 및 주거실태와 영향 • 청년층 주거지원 정책방안 제언
	3	• 과제명: 1인가구 증가에 따른 신사회적 위험 대응전략 • 보건복지부 (2015) • 연구목적: 1인가구 특성별 사회적 위험 상황에 선제적으로 대응하기 위해 사회보장정책 대안 마련	• 관련 이론 검토 • 국내외 문헌 검토 • 통계분석 • 표적집단면접(FGI) • 관련 전문가 자문회의	• 1인가구 관련 이론적 논의 • 국내외 1인가구 사회보장 제도 분석 • 한국 1인가구의 특성 및 위험요인 분석 • 1인가구 사회적 위험 대응 정책 제언
	4	• 과제명: 서울특별시 1인가구 대책 정책연구 • 최은영 외(2014) • 연구목적: 서울시 1인가구 증가에 대응한 종합대책 수립	• 국내외 문헌 검토 • 해외 사례분석 • 설문조사: 서울시 1인가구 500명	• 1인가구 관련 이론적 논의 • 전세계 1인가구 현황 및 제도 분석 • 서울시 1인가구 현황과 특성 • 서울시 1인가구 일상생활 및 태도 • 1인가구 증가에 따른 도시정책 제언
	5	• 과제명: 울산광역시 1인가구 주거실태분석을 통한 1인가구 주택정책방안 연구 • 이주영(2013) • 연구목적: 울산지역 1인가구의 특성에 맞는 타시도와 차별화된 정책제언	• 문헌연구 • 이론적 검토 • 통계분석	• 이론적 배경 • 울산 1인가구 주거특성 • 울산 1인가구 주거실태 및 주택수요 • 울산 1인가구 주택정책 제언
본 연구		• 1인 청년가구를 특성별로 세분화하여 해당 유형별 주거 실태와 주거욕구를 파악하고, 특성별 주거비 경감 및 주거복지 증진을 위한 정책방안을 제시	• 국내외 문헌 검토 • 해외 사례 검토 • 관련 전문가의 의견수렴 • 표적집단면접(FGI) • 설문조사: 1인 청년가구 500명 (학생, 취업생, 사회초년생으로 세분; 서울, 부산 대상)	• 1인 청년가구 주거지원 필요성 • 1인 청년가구 주거지원 제도 및 운영실태: 중앙/지방정부 • 1인 청년가구 주거실태 및 특성별 주거욕구, 주거상향 이동 가능성 • 1인 청년가구 주거복지 증진을 위한 정책방안 제시

- 월 30만원 이하 셰어하우스형 청년임대주택 5만실 공급
- 교통이 편리한 대도시 역세권을 적극적으로 개발하여 시세보다 낮은 청년주택 공급: 서울 및 5대 도시에서 20만실 확보
- 대학 소유 부지 및 인근지역 개발을 통해 기숙사 수용인원 5만명 확대

□ 기존 국토교통부 2017년도 주요과제2(집걱정을 덜어드리겠습니다)와 직접 연결

- 행복주택 15만호 공급 달성 목표

2) 경제적
사회적
기대효과

□ (사회적 측면) 주거지원 사각 지대인 1인 청년가구에 대한 사회적 인식 제고

- 1차적으로는, 저소득계층 중심, 유자녀 가구주 중심의 주거지원 정책에서 정책적 사각지대인 1인 청년가구의 주거지원 필요성을 사회적으로 환기
- 청년의 생애주기별로 차별화된 수요에 대응하는 맞춤형 정책적 지원방안을 마련하여 향후 사회진출의 교두보 확보 및 미래사회 안정에 기여
- 1인 청년가구에 대한 주거지원은 향후 결혼, 출산 등의 사회적 파급효과가 큰 정책임

□ (경제적 측면) 1인 청년가구 지원을 통한 주거비 경감 효과

- 주거비 부담이 과중한 1인 청년가구의 주거비가 단계적으로 감축 되는 경제적 효과를 기대
- 최저주거기준 미달 1인 청년가구 비율의 감소



CHAPTER 2

1인 청년가구 주거지원 필요성 및 지원현황

- 1. 1인가구 증가 양상 및 용어의 정의 | 13
- 2. 1인 청년가구 주거지원 정책의 실태 및 시사점 | 16
- 3. 1인 청년가구 주거 지원의 필요성 | 19

1인 청년가구 주거지원 필요성 및 지원 현황

1. 1인가구 증가 양상 및 용어의 정의

1) 1인가구 증가 양상

□ 1인가구의 정의

- 통계청에 따르면 1인가구는 혼자서 살림하는 가구로서 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구를 의미 (통계청 홈페이지)¹⁾

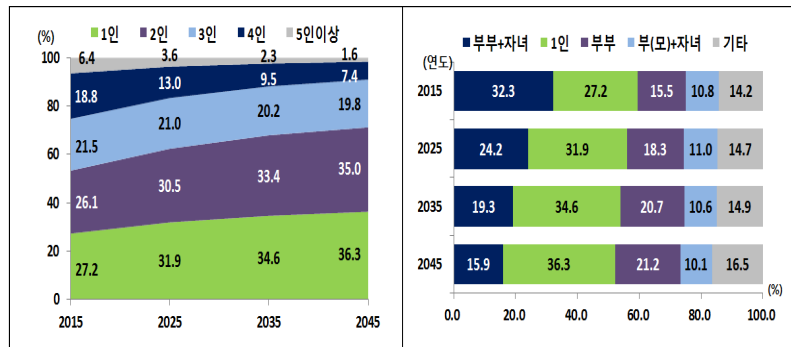
□ 1인가구 증가 양상 및 특징

- 1인가구 규모는 2015년 518만 가구에서 2045년에는 810만 가구로 증가예상²⁾되며 총 가구에서 차지하는 비중도 27.2%에서 36.3%로 증가
- 2015년 기준 1인가구의 연령대별 분포는 30대 이하가 191만으로 가장 많고 2045년에는 177만 가구로 소폭 하락 예상
- 가구유형별로는 부부 중심의 가구 비중이 지속적으로 하락 전망
- 한국의 1인가구는 주요 국가와 비교해도 이례적으로 빠른 속도로 증가

1) http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_ki/6/detail_lang.action?bmode=detail_lang&pageNo=&keyWord=0&cd=L004 (2017.8.20. 접속)

2) 2015년 총가구는 1,910만 가구에서 2045년 2,232만 가구에 이를 것으로 추정(통계청, 2017)

그림 2-1 | 가구원수별 구성비 및 가구유형별 구성비(2015-2045)



출처: 통계청, 2017. 장래가구추계

2) 청년의 정의

□ 청년에 관한 정의는 법, 지원대상, 지자체 등에 따라 제각기 적용

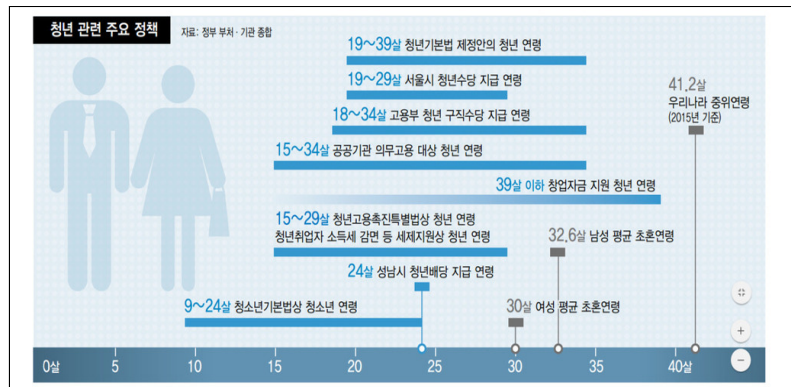
- 청년실업 통계, 조세특례제한법상 청년은 15~29세; 공공기관 의무 고용 청년은 15~34세; 청년창업지원대상인 청년은 39세 이하
- 청년기본법안(대통령직속 청년위원회 발의)의 청년은 39세 이하
- (수당지급대상) 서울시 청년수당(19~29세), 고용노동부 청년구직 수당(18~34세), 성남시 청년배당(24세 이하)
- 시도별 청년(발전)기본조례: 지역상황에 따라 15/19~20/34/39/49세 까지로 다양
- 대졸 신입사원 평균 연령: 남성 33.2세, 여성 28.6세(한국고용 정보원, 2012)
- 신혼부부 평균 혼인 연령: 남성 31.8세, 여성 29.4세(통계청, 2016)

□ 본 연구에서의 1인 청년가구의 정의

- 1인 청년가구는 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지 하면서 만19세에서 34세에 이르는 가구로 한정함

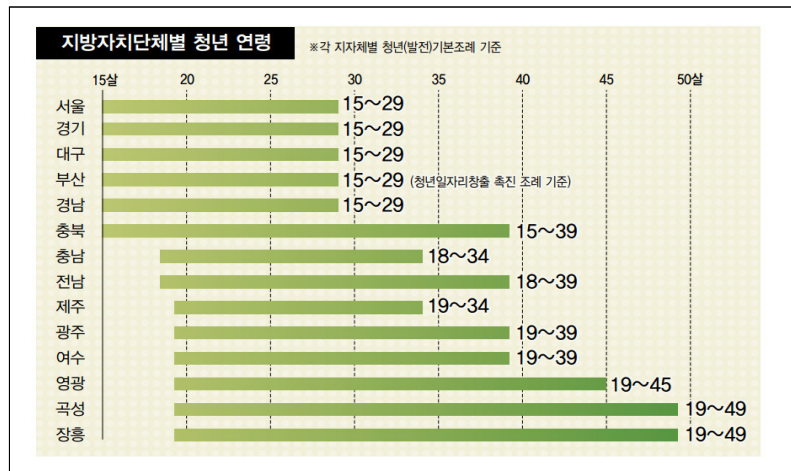
- 1인 청년 연령대의 구분은 주거독립을 통해 혼자 거주하기 시작하는 시점이 되는 대학입학 연령(만19세)을 시작점으로 설정
- 종점 연령은 1인 청년이 결혼을 통해 1인의 삶이 종료되는 신혼부부 혼인 연령을 고려

그림 2-2 | 청년 관련 주요 정책상의 청년 연령 기준



출처: 한겨레신문. 29살? 39살? 대한민국 '청년'은 몇 살까지입니까. 2016.9.19. 기사³⁾.

그림 2-3 | 지방자치단체별 청년기본조례상의 청년 연령 기준



출처: 한겨레신문. 29살? 39살? 대한민국 '청년'은 몇 살까지입니까. 2016.9.19. 기사

3) http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/761748.html(최종접속일: 2017.5.26)

2. 1인 청년가구 주거지원 정책의 실태 및 시사점

1) 중앙정부의 청년대상 주거지원 정책

☐ 행복주택 등 청년을 주 대상으로 한 공공임대주택 공급과 전세임대주택 공급, 임차보증금 지원 등을 주요한 정책수단으로 활용 중

☐ 신규, 전통적 공급정책

- 청년을 대상으로 설정하여 새로운 프로그램을 도입하고 신규로 공공임대주택을 공급하여 직접 지원하는 방식: 행복주택, 행복기숙사, 사회적 주택 등

☐ 기존 제도 활용 방식

- 기존에 존재하는 공공임대주택 틀 안에서 일정한 비율을 정책 대상에게 할당함으로써 기존 정책과의 정합성을 유지하고 제도를 활용하는 방식: 신혼부부 특별공급

☐ 신규, 기존주택 활용 방식

- 도시내 기존 주택을 활용(리모델링)하거나, 거주할 주택을 물색하면 LH가 집주인과의 계약을 통하여 일정기간 저렴하게 대상 계층에게 임대하는 방식: 집주인 리모델링임대, 청년전세임대, 신혼부부전세임대

☐ 자금 대출방식

- (자금 대출방식) 임차보증금이나 월세를 대출하는 방식

☐ 실적: 2016년 기준 약 10만 가구 수혜

표 2-1 | 중앙정부 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규공급	행복주택	• 일반형, 산업단지형 구분. 일반형에서 대학생, 사회초년생, 신혼부부 물량을 80% 공급. 면적은 45㎡이하, 시세의 60~80%
	행복기숙사	• 대학생 공공주거복지 실현 목적
	사회적주택	• 셰어하우스형. 졸업후 2년 이내 취준생 포함 5년 이내 사회초년생 대상. 시세의 50% 이하
	신혼부부특별공급	• 혼인기간 5년 이내 자녀출산 무주택 세대. 공공임대 할당
기존주택 활용	집주인 리모델링임대	• 대학생에게 저렴한 임대주택 공급. 시세의 80%
	청년전세임대	• 타 시군출신 대학생 및 졸업 2년내 취업준비생 주거 독립 지원
	신혼부부전세임대	• 신혼부부 임대보증금 지원. 지역별 차등, 저리 대출
자금대출	버팀목대출	• 19세이상 세대주 주택임차보증금 지원, 지역별 차등
	주거안정 월세대출	• 주거급여 비대상 무주택자 중 취업준비생, 사회초년생 대상. 월 최대 30만원씩 2년 대출

2) 지방정부의 청년대상 주거지원 정책

□ 서울시의 청년주거 지원

- 학업과 구직, 취업준비 등의 이유로 서울로 이주하면서 많은 청년 주거문제가 심각해지면서 서울은 다양한 주거지원 정책을 운용
- 신규공급을 통한 전통적 공급방식으로 희망하우징, 역세권 2030 청년주택이 있고, 어르신과의 매칭을 통한 한지봉 세대공감, 셰어형 기숙사, 빈집 살리기 프로젝트 등 기존주택 활용 방식도 운용
- 전국적인 주거급여에 더하여 서울만의 고유한 서울형 주택바우처를 운영 중이나 준주택(고시원, 기숙사, 오피스텔 등)에 거주하는 학생만으로 구성된 가구는 제외되어 1인 청년가구의 수급 가능성은 매우 낮음
- 서울시는 가용택지가 부족하고 대학생의 주거수요가 높아 기존 주택의 활용과 대학생용 주택공급 방식이 주요 정책 수단

표 2-2 | 서울시 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규공급	희망하우징	• 대학생 대상. 저렴한 주택공급. 시세의 30%(매입 또는 건설)
	역세권 2030 청년주택	• 대중교통 중심 역세권에 2030 대상 민간협력 주택공급. 공공 임대는 시세의 60~80%, 민간임대는 시세의 최대 90%
기존주택 활용	한지붕 세대공감	• 어르신과 대학생 매칭. 주거제공. 시세의 50%
	쉐어형 기숙사	• 고시원, 숙박시설 등 매입·리모델링하여 1인 청년에 공공 임대로 공급
	빈집살리기 프로젝트	• 빈집 리모델링 후 6년간 청년층 등에 저렴 공급. 시세의 80%

□ 부산시의 청년주거 지원

- 종류와 규모에서 서울시에 견주기 어렵지만, 부산시에서도 청년층을 위한 신규주택 공급 및 기존주택 활용방안을 운영
- 신혼부부와 사회초년생 대상의 드림하우스, 기존 빈집을 활용한 반값 임대료로 지방대학생 우선 지원하는 방식 등이 있음

표 2-3 | 부산시 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규공급	드림하우스	• 신혼부부와 사회초년생 대상 시세의 80%, 최대 8년 임대. 2022년까지 2만호 공급예정
기존주택 활용	햇살동지	• 집주인 빈집 리모델링비용 지원 후 3년간 시세의 50%로 전월세 임대. 지방대학생, 신혼부부 등 우선 대상. 2012년 시작 누적 233호

3) 시사점

□ 청년대상 주거 지원의 한계

- 중앙정부의 주요 지원 수단은 자금대출(버팀목 대출)에 집중
 - 신혼부부 특별공급(3.6만호)을 제외한 청년 주거지원 실적 8.5만호 중 버팀목 대출이 7.2만건으로 약 85%를 차지
- 청년대상 주거지원 정책의 공급물량 자체가 부족
 - 택지 확보의 어려움, 주민의 반대 등에 직면

- 공급물량의 수요-공급 불일치
 - 학생들이 희망하는 거주지와 공급가능한 택지 확보의 불일치
- 청년의 수요 반영 미비
 - 행복주택 등 입주자의 요구사항 미반영
- 대학생과 사회초년생에 집중된 지원
 - 상환능력에 기반한 자금대출 관행상 경제적 능력을 증빙하기 어려운 취준생은 정책적 지원에서 배제

3. 1인 청년가구 주거 지원의 필요성

1) 기존 주거지원 정책의 한계 극복

□ 가구주 중심, 저소득층 중심, 취약계층 중심

- 주택의 절대적 부족 상황에서는 가구를 형성하여 자녀를 양육하는 가구주를 중심으로 주택을 우선공급하는 방식이 정당성 확보
- 보편적 복지가 자리잡지 못한 사회적 상황에서 최저소득층과 취약계층을 중심으로 한 지원이 주택정책의 기조로 정착
- 근로능력이 있는 청년과 자녀 등의 양육 부담이 적은 1인 가구는 정책 우선순위에서 후순위일 수 밖에 없었음

□ 높은 주택가격과 주거비 부담 증가

- 주택가격 상승에 따라 경제적 능력이 부족한 청년층의 내집 마련 가능성은 점차 하락 추세이고, 청년층이 부담가능한 저렴주택의 공급 저조
- 임차시장에 진입하는 대상은 주로 20대 청년이며 주된 임차유형은 보증금 수준이 낮고(1천만원 미만) 월임대료가 높은 방식이 대부분 이어서 월소득대비 주거비 부담이 높음(박미선 외, 2014)

□ 상환능력에 기초한 대출지원 방식의 한계

- 임차보증금의 대출지원 방식은 주택도시기금의 건전성 유지를 위해 임차인의 상환능력에 기초하고 있어 안정적 수입을 증명하기 어려운 1인 청년들이 수혜 대상에서 배제되는 구조

2) 급격한
사회환경
변화에 대한
정책 대응

□ 1인가구의 급증과 정책적 대응 미흡

- 1인가구 증가가 예측보다 빠르고 급격하게 이루어지면서 정책적인 대응 속도가 사회변화를 따라가지 못함
- 청년의 문제는 가정 문제이고 가족이 해결해야 할 문제라는 인식이 지배적이어서 정책적 접근에 한계

□ 과거 부모세대를 부양하고 주택을 물려받던 구조가 변화

- 부모세대는 자신의 노후를 위해 주택을 연금으로 활용
- 청년층의 대학 학자금 대출 부담 등 부모로부터 독립하면서 부채로 시작하는 경우 증가
- 청년의 주거문제가 가족 무한책임시대에서 사회적 책임으로 전환 중
- 1인 청년을 둘러싼 환경변화의 사회적인 파급효과 심대

표 2-4 | 1인 청년가구를 둘러싼 환경 변화와 이슈

구분	과거	현재	이슈
열악한 주거환경	일시적, 과도기적	구조적	고착화 가능성
부모지원	일부	부모 지원에 따른 격차	사회적 불평등이 주택부문에서 재생산
부모세대	노부모 부양 & 주택 상속 패키지	부모 노후(주택 연금) 자녀 지원 여력 하락	자가마련 가능성 하락
점유형태	자가선호 전세 ⇒ 자가로 이전	자가마련 요원 보증부월세 우세	주거사다리 붕괴
사회적 파급효과	결혼, 출산, 양육 지속	비혼, 만혼, 출산지연 및 포기	저출산, 고령화, 사회활력 저하

3) 지속가능한 미래사회의 대비

□ 1인 청년가구 지원은 예방적 조치

- 1인가구 증가를 먼저 경험한 해외의 경우에도 1인가구, 청년에 대한 지원은 예방적(preventive) 성격
- 청년에 대한 지원이 없는 경우 홈리스로 전락할 가능성이 높아 홈리스가 된 후에 사회적으로 재진입시키기 위해서는 더 많은 사회적 비용이 소요되므로 지원의 정당성을 부여(Housing Assistance in Australia)
- 청년이 교육, 직업, 훈련에 참여하지 않은 상태(NEET)에 있는 경우가 증가하여 사회적인 문제로 인식되면서 서구에서는 청년 문제가 사회문제화

□ 사전적 이행을 지원하는 성격

- 청년기는 아동에서 성인기로 전환되는 이행기(transition)
 - 청년은 교육과정을 마치고 사회에 진입하여 생애주기상 주요한 일 (결혼, 가구형성, 출산, 양육 등)의 진행을 결정하는 시기
- 최근 경제위기와 주택가격 상승으로 청년의 성인이행기가 장기화 되는 것에 대한 우려가 범세계적으로 학계에서 널리 인식 (Clapham et al, 2012; Mackie, 2016; Minguez, 2016 등)

[전지구적인 문제가 된 청년층 이행기의 장기화]

- 영국에서는 청년들의 과도한 주거비 부담으로 인해 자가소유 가능성이 낮아 지면서 주거사다리로 상향이동하지 못하고 임차인으로 남아있어야 하는 상황을 빚대어 **임대 세대(Generation Rent)**라는 표현이 대두(Mckee, 2012)
- 과도기적인 시기가 되어야 할 청년기가 장기화되면서 나타나는 문제로 부모의 집에 함께 거주, 결혼 및 출산 지연 또는 포기과 같은 사회문제가 발생 (Minguez, 2016)
- 일부에서는 이를 **얼어붙은 이행기(frozen transition)**로 표현하며 생애 다음 단계로 전환하지 못하는 청년문제의 심각성을 분석(Kuhar & Reiter, 2012)
- 서구 뿐 아니라 동아시아 지역에서도 청년기 주거문제의 심각성과 정책적 대응 미흡을 지적하는 연구(Castro et al. 2016)

**4) 1인 청년을
위한 맞춤형
지원 필요**

☐ 주택 탐색 및 거주과정에서의 불이익 및 차별 해소 필요

- 주택 임대차 경험이 부족한 청년들이 불공정한 계약서 작성, 과도한 임대료 부담(방학중 임대료 부담 강요), 불필요한 비용 부담 요구 등에 노출

☐ 열악한 주거환경 개선 필요

- 불법개조 건축물 중개시 대응 불가, 화재시 대피로 확보 등 안전 미비 주택, 최저주거기준 미달 주택 거주자의 주거환경 개선 필요

☐ 1인 청년의 소요를 반영한 주택유형의 개발 필요

- 기존의 최저주거기준 이외에 1인 청년의 주거비 부담능력과 주거 소요를 고려한 주택유형 및 새로운 주거기준의 개발 필요



CHAPTER 3

1인 청년가구 주거실태 현황 분석

- 1. 주거유형 및 점유형태 | 25
- 2. 주거비 부담 및 주거취약 | 27
- 3. 정책수요 | 30

1인 청년가구 주거실태 현황 분석

1. 주거유형 및 점유형태

1) 주거유형

□ 분석대상 및 분석자료

- 분석대상: 19~34세, 1인 청년
- 분석자료: 주거실태조사 각년도

□ 주택유형: 단독 > 오피스텔 > 아파트 순

- (전국) 50.5%는 단독주택, 24.1%는 오피스텔에 거주
- (수도권) 단독주택에 43.1%, 오피스텔에 37.4%로 오피스텔에 1/3 이상 거주
- 2006년 이후 단독주택 거주자 비중이 하락하고 오피스텔 거주자 비중이 증가 추세이며, 특히 수도권에서는 오피스텔 거주 비중이 급격히 증가

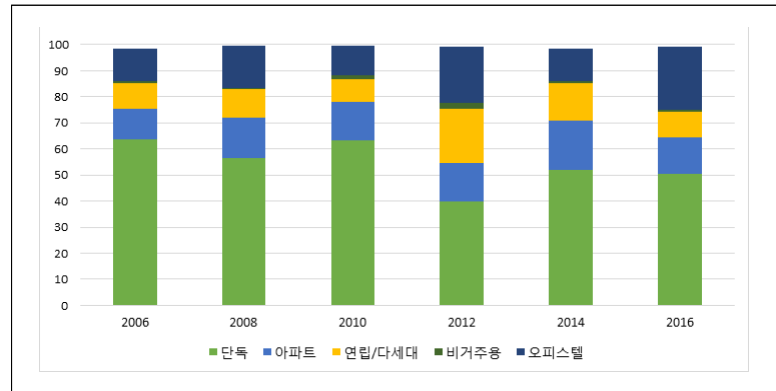
표 3-1 | 1인 청년거주 주택유형(2016)

(단위: %)

구 분	단독	아파트	연립/다세대	비거주용	오피스텔
전 체	35.3	48.1	11.1	1.7	3.1
청 년	50.5	13.9	9.9	0.9	24.1
수도권	43.1	6.5	11.4	0.7	37.4
서울	48.3	5.9	9.1	1.3	33.9
지 방	59.7	23.2	8.1	1.0	7.5

출처: 주거실태조사, 2016.

그림 3-1 | 1인 청년 거주 주택유형 변화 양상(2006~2016)



2) 점유형태

□ 1인 청년의 주된 점유형태는 보증부월세(56.8%)

- 전국 평균 보증부월세 비율(20.3%)에 비해 2배 이상 높은 수준
- 지역별로는 서울에서 가장 높게 나타남(59.0%)
- 지방에서는 상대적으로 보증금없는 월세비율이 높음(15.3%)

표 3-2 | 1인 청년 점유형태(2016)

(단위: %)

구 분	자가	전세	보증부월세	보증금없는 월세	무상
전 체	56.8	15.5	20.3	3.4	4.0
청 년	6.2	21.8	56.8	9.8	5.4
수도권	5.5	26.5	59.0	5.4	3.6
서울	3.9	29.4	60.7	3.0	3.1
지 방	7.1	15.9	54.0	15.3	7.7

출처: 주거실태조사, 2016.

2. 주거비 부담 및 주거취약

1) 주거비 부담 ☐ 주택가격 및 임대료

- 1인 청년의 전세는 6,476만원이고 보증부월세는 보증금 987만원에 월세 38만원 수준
- 수도권, 서울지역에서의 보증금과 월세가 확연히 높음. 서울에서는 월세 평균 50만원 수준
- 지방에서 서울로 이주하여 전세를 얻는 경우 2천만원 이상, 보증부 월세는 1천만원 이상 추가 부담이 불가피하며 매월 20만원 이상을 월세로 추가 부담

표 3-3 | 1인 청년 주택가격 및 임대료 부담(2016)

(단위: %)

구 분	자가	전세	보증부월세		보증금없는 월세
			보증금	월세	
전 체	24,353	12,798	2,075	31.9	24.2
청 년	17,323	6,476	987	37.9	26.2
수도권	20,491	7,393	1,298	44.6	27.9
서울	23,919	7,705	1,645	49.2	27.4
지 방	14,258	4,566	565	28.9	25.4

출처: 주거실태조사, 2016.

☐ 2006년 이후 주거비 부담 지속적 상승

- 2006년 이후 2016년 현재까지 전세보증금은 2,700만원, 보증부 월세의 보증금은 300만원 이상, 월세 부담은 월10만원 이상 상승 추세
- 2016년 현재 수도권의 경우 전국에 비해 전세금이 1천만원 이상 높고 월세도 6~7만원 정도 높은 사정

표 3-4 | 1인 청년주택가격 및 임대료 부담(전국, 2006~2016)

(단위: 만원)

구 분	자가	전세	보증부월세	
			보증금	월세
2006	12,212	3,797	622	28.4
2008	12,962	3,857	847	30.9
2010	11,572	4,719	828	30.6
2012	13,064	6,816	890	33.2
2014	15,958	5,671	1,000	36.6
2016	17,323	6,476	987	37.9

출처: 주거실태조사, 각년도.

표 3-5 | 1인 청년 주택가격 및 임대료 부담(수도권, 2006~2016)

(단위: 만원)

구 분	자가	전세	보증부월세	
			보증금	월세
2006	16,434	4,558	777	34.1
2008	16,842	4,286	1,125	34.3
2010	18,741	5,581	1,092	36.1
2012	16,143	8,100	1,051	37.1
2014	17,263	6,962	1,441	43.5
2016	20,491	7,393	1,298	44.6

출처: 주거실태조사, 각년도.

- 월소득 대비 주거비 부담(RIR)은 2016년 기준 19.7%로 나타나 전체 가구의 18.1%에 비해 높은 수준

2) 주거 취약

□ 원룸, 지하, 반지하·옥탑방 등 거주 비율

- 원룸, 지하·반지하·옥탑방, 쪽방, 3인 이상 단칸방 등에 거주하는 청년 1인가구의 비율이 전국평균보다 높은 수준
 - 청년 10명 중 7명은 원룸에 거주(68.9%)
 - 지하·반지하·옥탑방, 쪽방, 3인 이상 단칸방 등에 거주하는 주거 취약계층은 전국(3.9%)에 비해 청년이 높고(6.5%), 특히 수도권(11.6%)과 서울(15.7%)에 주거 취약 청년 비율이 높음
 - 원룸 거주 청년 비중은 2006년(51.8%) 이후 지속 증가(2016년 68.9%)

표 3-6 | 1인 청년 주거취약계층(2016)

(단위: %)

구 분	원룸	지하·반지하 ·옥탑방	쪽방	3인 이상 단칸방	주거취약
전 체	9.4	3.1	0.4	0.2	3.9
청 년	68.9	5.4	1.1	-	6.7
수도권	70.4	9.7	2.0	-	11.6
서울	69.0	12.3	3.5	-	15.7
지 방	67.0	-	-	-	0.4

출처: 주거실태조사, 2016.

□ 최저주거기준 미달 가구

- 최저주거기준 미달 가구는 청년이 전체 가구(5.4%)보다 높게 (6.9%) 나타남
- 1인 주거면적도 전체 가구 평균에 비해 청년이 다소 낮은 수준

표 3-7 | 최저주거기준미달, 1인당 주거면적

(단위: %, m²)

구 분	최저주거기준 미달가구	1인당 주거면적
전 체	5.4	33.2
청 년	6.9	32.9

출처: 주거실태조사, 2016.

3) 주거안정

□ 주거이동 및 평균 거주기간

- 2년 이내 주거이동률은 82.0%이고 평균 거주기간 1.3년
- 2006년 현재 청년의 2년 이내 주거이동률이 89.9%, 평균 거주기간 0.9년으로 주거안정성이 조금씩 나아지는 양상
- 전체가구의 평균 거주기간이 7.7년인데, 1인가구는 6.0년으로 나타나 잦은 주거이동을 경험하는 것을 알 수 있음
- OECD 국가 중에서도 우리나라는 인구이동이 높은 국가로 나타나며 특히 젊은 층의 인구이동이 두드러짐(OECD, 2016)

3. 정책수요

1) 주거지원 정책수요

□ 1인 청년의 주거지원 정책 수요는 전세자금대출 지원이 가장 높고 (37.1%) 다음으로는 공공임대주택 공급(21.1%)

- 월세 보조는 2008년 11.9%에서 2016년 18.3%로 지속 증가추세
- 반대로 구입자금대출 지원은 2008년 24.6%에서 2016년 12.3%로 감소 추세

표 3-8 | 청년의 정책수요 변화(2008~2016)

(단위: %)

구분		월세 보조	전세자금 대출지원	구입자금 대출지원	공공임대 주택공급	개보수	공공분양 주택공급
2016	전체	9.8	19.0	29.7	19.8	10.5	6.2
	청년	18.3	37.1	12.3	21.1	1.5	7.4
2014	전체	6.5	19.1	31.5	20.1	12.2	5.8
	청년	16.7	38.3	17.3	21.9	1.4	3.4
2010	전체	8.8	27.6	32.8	17.5	5.9	6.9
	청년	14.1	47.4	18.4	15.3	0.1	4.5
2008	전체	9.2	20.8	36.4	17.0	6.8	9.2
	청년	11.9	37.7	24.6	15.5	1.4	8.3

출처: 주거실태조사, 각년도.



4

CHAPTER

1인 청년가구 유형별 주거소요 및 이슈

1. 조사 개요 | 33

2. 설문조사 결과 | 34

3. 표적집단 인터뷰 결과 | 47

1인 청년가구 유형별 주거소요 및 이슈

1. 조사 개요

□ 설문조사개요

- 지역과 방법: 서울/수도권 및 부산 거주 1인 청년 500명 대상으로
대면 설문조사
- 대상: 대학(원)생(25%), 취업생(50%), 사회초년생(25%)
- 조사기간: 5월3주~7월1주
- 조사내용: 주거형태(이전, 현재, 미래), 주거비 부담, 부모 의존도,
독립 사유, 주택 탐색과정의 고충과 불이익, 정부 정책에 대한 인
지도와 활용도, 정책수요, 주택문제로 인한 향후 생애주기 이동시
파급효과 등

□ 1인 청년가구 표적집단 인터뷰(Focus Group Interview)

- 목적: 설문조사에서 발견하기 어려운 청년들의 욕구 파악
- 시기: 6월 4주~7월2주 총 2회 인터뷰실시
- 대상: 서울거주 1인 청년, 셰어하우스 거주자 집단(7인), 비주택
또는 주거비 부담 과다 청년 집단(6인)
- 청년 모집 협조: 셰어하우스 우주, 민달팽이 유니온

2. 설문조사 결과

1) 설문응답자 기본특성

☐ 응답자 사회·경제적 특성

- 대부분 20대로 20대 후반이 50%, 30대가 22%
 - 절반은 취업준비생이고 대학(원)생, 사회초년생 및 직장인이 각 1/4
- 월평균 1인 청년 소득은 96만원, 부모님이나 가구 주택자산은 약 3억 3천만원, 모든 부동산을 합한 자산은 약 4억 3천만원

표 4-1 | 1인 청년 설문조사 응답자 연령 및 성별 분포

구분	비중(%)	성별(%)	
		남자	여자
(사례수)	(500)	(238)	(262)
20대 초반 이하	23.4	17.6	28.6
20대 후반	54.2	60.5	48.5
30대 초중반	22.4	21.8	22.9

표 4-2 | 청년 단계별 분포

구분	비중(%)	성별	
		남자	여자
대학(원)생	24.8	28.2	21.8
취업준비생	50.0	50.4	49.6
사회초년생 및 직장인	25.2	21.5	28.7

표 4-3 | 소득과 자산

구분	청년 본인	부모님 / 가구
월 평균 소득(만원)	96.4	416.8
주택(만원)	-	33,894.1
주택외 부동산(만원)	-	8,767.6
주택+주택외 부동산(만원)	-	42,661.7

2) 주거현황 및 부담감

- ☐ 현재 청년의 주거 부담은 부모 의존도가 높고 주거비와 대출이자에 대한 부담이 큼

- 현 주택 보증금은 평균 2,066만원이며 71%인 1,476만원을 부모님이 지원
 - 월 임대료는 35만원이며 부모님이 65%를 지원
 - 매월 총 생활비는 평균 90만원이며 46만원(50.9%)을 의존
- 청년단계별로 살펴보면, 대학생이 보증금과 월임대료에서 부모로부터의 의존도가 높게 나타나고 이는 취준생도 비슷
 - 사회초년생은 부모의존도가 급격히 하락하여 보증금의 절반은 스스로 마련하고 월임대료는 대체로 본인이 지불하게 됨

표 4-4 | 현 주택 주거비 수준 및 의존도

구분	총액(만원)	부모님 지원액(만원)	부모님 지원 비율(%)
보증금	2,065.9	1,475.6	71.4
월 임대료	34.6	22.5	64.9
월 관리비	5.0	2.1	42.5
총 생활비	90.3	46.0	50.9

표 4-5 | 청년단계별 주거비 수준 및 의존도

구분		대학생	취준생	사회초년생
보증금	보증금 규모(만원)	1,584	1,844	2,980
	부모지원(만원)	1,344	1,535	1,488
	의존도(%)	84.9	83.2	49.9
월 임대료	보증금 규모(만원)	35.4	34.2	34.5
	부모지원(만원)	30.9	28.4	2.4
	의존도(%)	87.3	82.9	7.0

- 주거비에 대한 부담감은 100점(매우 부담) 기준으로 월 임대료 지불에 대하여 80점으로 가장 부담이 크고, 다음으로 보증금에 대한 부담이 72점으로 높게 나타남
 - 청년단계별로는 보증금에 대한 부모의존도가 높은 대학생은 상대적으로 주거비 부담이 낮게 표출되는 반면, 월임대료에 대한 부담은 높게 나타난 점이 특이

- 경제활동을 하는 경우가 상대적으로 주거비 부담감이 낮은 편이나 대학생과 현격한 차이를 보이지는 않고 있으며 상당한 부담감 표출

표 4-6 | 주거비 부담감 수준

구분	주거비 부담감(점)			
	평균	대학생	취준생	사회초년생
보증금	70.8	68.8	71.7	71.0
월 임대료	79.7	80.6	80.6	77.2
월 관리비	64.6	62.7	66.4	63.1
금융기관 대출이자	53.1	46.2	55.1	56.2
전체적인 주거비 부담	68.7	67.7	70.3	66.7

주: 주거비 부담감은 100점(매우 부담) 기준으로 환산. 점수가 높을수록 부담감 높음

- 적정하다고 생각하는 주거비 수준은 현 보증금의 84%, 현 임대료의 73% 수준으로, 20~30% 정도의 주거비 하락이 필요함 시사

표 4-7 | 현 주택에 적정하다고 느끼는 주거비 수준

구분	평균	대학생	취준생	사회초년생
적정하다고 느끼는 보증금(만원)	1,742	1,368	1,587	2,378
현 보증금 대비 비율(%)	84.3	86.4	86.0	79.8
적정하다고 느끼는 월 임대료(만원)	25.1	24.2	25.2	25.5
현 임대료 대비 비율(%)	72.6	68.3	73.6	73.9

□ 현재 주거 부담에 따른 미래영향

- 주거비 부담으로 인한 미래영향에 대해 주택마련과 관련이 적은 연애도 65점(100점 매우 심각)으로 약간 심각하게 나타남
 - 현실과 가장 근접한 연애조차 1인 청년은 주거비 부담 때문에 부담스럽게 느낌
- 다음 생애주기에 해당하는 결혼은 83점, 출산/양육은 87점, 내 집 마련은 87점 순으로 점차 부정적 영향력이 심각하게 높아짐
 - 청년 단계별로는 취준생이 가장 영향의 심각성이 높게 나타나는 양상

표 4-8 | 주거비 부담의 영향

구분	영향정도(점)			
	전체	대학생	취준생	사회초년생
연애	65.4	64.3	66.2	65.1
결혼	83.1	83.5	83.9	81.3
출산/양육	86.7	88.3	87.4	83.7
내 집 마련	87.2	86.1	88.3	86.1

주: 주거비 부담의 영향은 100점(매우 부담) 기준으로 환산. 점수가 높을수록 부정적 영향 높음

□ 경제적 의존도는 부모님에게 의존하는 정도가 높고 가족을 부양하는 비율은 낮음

- 부모님에 대한 경제적 의존도는 대학생이 가장 높고, 경제활동에 종사하는 사회초년생이 가장 낮음
- 그러나 부모님이나 친척이 경제적으로 의존하는 정도는 낮음

표 4-9 | 부모님에게 경제적으로 의존하는 정도

구분	비중(%)	청년단계별		
		대학생	취준생	사회초년생
매우 높음(의존적)	28.8	49.2	30.8	4.8
약간 높음	34.0	30.6	42.8	19.8
보통	17.2	10.5	16.8	24.6
낮은 편	11.8	8.9	8.0	22.2
매우 낮음(독립적)	8.2	0.8	1.6	28.6
100점 만점 기준	65.8	79.6	73.3	37.5

주: 100점(매우 독립적) 기준으로 환산. 점수가 높을수록 경제적 의존도 높음

표 4-10 | 부모님이나 친척이 귀하에게 경제적으로 의존하는 정도

구분	비중(%)	청년단계별		
		대학생	취준생	사회초년생
매우 높음(의존적)	1.6	3.2	1.2	0.8
약간 높음	7.8	11.3	7.2	5.6
보통	16.8	10.5	15.6	25.4
낮은 편	36.4	23.4	44.0	34.1
매우 낮음(독립적)	37.4	51.6	32.0	34.1
100점 만점 기준	24.9	22.8	25.4	26.2

주: 100점(매우 독립적) 기준으로 환산. 점수가 높을수록 경제적 의존도 높음

3) 주거이동 경험과 만족도

□ 독신 거주기간은 평균 약 3년이고 취업과 학업을 위해서 평균 1.4회의 이사경험

• 1인 청년의 독신거주 기간은 36개월이고, 대학생<취준생<사회초년생의 순으로 혼자 산 기간이 길어짐

- 독립 후 이사 횟수는 평균 1.3회이며, 혼자 산 기간이 긴 사회초년생의 이사 횟수가 가장 많은 편

□ 독립의 이유는 청년단계에 따른 욕구가 반영된 결과

• 혼자 살게 된 이유는 대학생은 학교/학원과의 거리 때문, 취준생은 취업/고시 준비 등, 사회초년생은 직장이 가장 크게 나타남

표 4-11 | 혼자 산 기간

구분	비중(%)	청년단계별		
		대학생	취준생	사회초년생
1년 미만	10.4	11.3	12.8	4.8
1년 이상-2년 미만	28.0	26.6	32.8	19.8
2년 이상-3년 미만	18.2	20.2	17.6	17.5
3년 이상-4년 미만	15.8	22.6	13.2	14.3
4년 이상-5년 미만	16.2	12.9	14.8	22.2
5년 이상	11.4	6.5	8.8	21.4
[평균 개월]	36.4	31.8	32.9	47.8
독립후 이사 횟수		1.25	1.20	1.82

표 4-12 | 혼자 살게 된 이유

구분	비중(%)	청년단계별		
		대학생	취준생	사회초년생
취업/진학/고시 등 준비 때문에	38.0	4.0	72.0	4.0
학교/학원과의 거리 때문에	33.0	94.4	14.0	10.3
직장과의 거리 때문에	19.8	0.0	4.8	69.0
가족으로부터 독립하기 위해	7.6	0.8	7.6	14.3
함께 있던 가족의 상황 때문에	1.6	0.8	1.6	2.4

□ 주된 주택유형은 원룸 등 도시형 생활주택, 28㎡ 규모; 향후 좀 더 큰 규모의 주택에 장기간 거주 희망

- 현 거주 주택유형은 도시형 생활주택이 47%로 가장 많고, 미래 희망 주택유형은 아파트가 47%로 가장 높음
 - 현재 17개월째 거주중이며 장래에는 장기간 거주를 희망
 - 주택규모는 현재 28㎡(8.5평)에 살고 있으나 희망평수는 60㎡(18평)
 - 주택방수는 현재 1개를 사용하고 있으며 미래 희망은 약 2개

표 4-13 | 직전, 현재, 미래 희망 주택유형

구분		직전주택(%)	현재주택(%)	미래희망주택(%)
주택 유형	단독/다가구/연립	40.0	23.4	7.4
	아파트	21.8	1.2	47.4
	도시형생활주택	24.6	47.2	15.6
	오피스텔	5.4	22.6	29.2
	고시원	4.8	5.4	-
	기숙사	3.4	0.2	0.4
점유 형태	자가	39.2	0.4	22.6
	전세	5.6	10.0	51.0
	보증금월세	50.4	87.6	25.4
	보증금없는월세	3.6	1.8	0.8
	사글세/연세	1.2	0.2	0.2
거주기간(평균 월)		133.8	16.6	28.9
주택규모(평균 평)		19.2	8.5	18.1
방수(평균 개)		2.0	1.1	1.8

□ 주택 위치 선정에서 가장 중요한 요인은 대중교통 접근성

- 1인 청년이 주택 입지 선택시 중시하는 요인은 대중교통 접근성(49%)과 학교/직장/학원까지의 거리(46%)
 - 주거시설, 주택환경, 안전보다는 위치와 임대료의 중요도 높음
- 현재주택의 만족도는 대중교통 접근성(76점), 학교/직장/학원까지 거리(75점)가 가장 높으며 보증금 규모(55점), 월임대료 수준(51점)은 낮음

- 주택위치가 좋지만 임대료에 대한 만족도가 가장 낮게 나타나 역세권의 주택의 임대료가 높은 것이 그대로 반영

표 4-14 | 주택·주변환경·주거비만족도

구분		중요도	만족도
		1,2 순위(%)	100점 평균
주택	1) 방 크기	10.4	61.3
	2) 화장실	3.6	60.4
	3) 부엌	1.2	57.6
	4) 내부시설	5.0	61.0
	5) 채광	5.2	63.7
	6) 소음	2.2	61.5
주택에 대한 전체적 만족도		-	60.8
주변 환경	7) 대중교통접근성(지하철, 버스)	49.0	75.5
	8) 학교, 직장, 학원까지 거리	46.0	74.5
	9) 공원 등 편의시설 접근성	3.2	62.2
	10) 방법, 안전 등 주거환경	2.2	64.5
주변환경에 대한 전체적 만족도		-	65.8
주거비	11) 보증금 규모	37.4	55.1
	12) 월임대료 수준	32.8	51.0
	13) 월 관리비 수준	1.8	56.2
주거비에 대한 전체적 만족도		-	54.6

4) 주거탐색과정 고충

□ 주택을 구하는 과정에서의 고충은 저렴한 주택의 부족, 집주인과의 도배장판 등 비용관련 어려움을 지적

- 주택거주 정보의 획득방법은 인터넷 45%, 중개사무소 21%, 지인/가족소개 17% 순
 - 남자의 경우 중개사무소를 이용하는 비중이 10%p 높음
- 주택을 탐색하는 과정에서 겪는 어려움은 저렴한 주택부족이 63%로 가장 높음
- 주택을 계약하는 과정에서 겪는 어려움은 높은 중개수수료가 29%로 가장 높고, 가계약요구 17%, 월임대료 선납요구 15%로 금전적 부분의 고충이 큼

- 집주인에게 느끼는 불편함은 도배·장판 거부 35%, 보증금/월세 인상 16%, 공과금 과다요구 6% 순으로 표출

표 4-15 | 주택에 거주하기위한 정보획득 방법

구분	전체(%)	성별	
		남자	여자
인터넷	45.4	44.5	46.2
중개사무소	20.6	25.6	16.0
지인, 가족소개	17.0	15.1	18.7
스마트폰앱	12.2	11.3	13.0
광고	3.2	2.5	3.8
신문	1.2	0.4	1.9
TV	0.4	0.4	0.4

표 4-16 | 주택을 탐색하는 과정에서 겪는 어려움

구분	1순위(%)	1순위+2순위(%)
저렴한 주택이 부족함	63.0	79.0
선택의 여지가 없음	15.8	42.4
주거환경(치안, 시설 등)이 좋지 않음	12.2	40.6
임대차계약 관련 정보가 부족함	7.4	31.4
없음	1.4	1.4
나이로 인한 차별	0.2	1.6

표 4-17 | 주택을 계약하는 과정에서 겪은 어려움

구분	1순위(%)	1순위+2순위(%)
높은 중개수수료	29.2	51.0
가계약 요구	16.6	22.8
월임대료 선납요구	15.4	29.6
복잡한 계약절차	13.0	31.0
가격협상 불가	10.2	24.0
없음	10.0	10.0
전입신고불가	2.8	6.6
공인중개사의 역할 미비	2.2	6.2
불법개조 건축물 계약	0.6	3.4

표 4-18 | 거주하면서 집주인과 불편한 경험을 한 경우

구분	1순위(%)	1순위+2순위(%)
없음	35.2	35.2
도배장판 거부(비용전가)	34.6	45.2
보증금, 월세 인상	16.4	33.2
공과금(관리비) 과다요구	6.2	21.8
전입신고 불허	2.4	4.6
집주인의 변경	2.2	4.6
일방적 계약해지	2.0	7.6
방조개기(불법개조건축물)	0.8	3.0
방학 중 동의없이 다른 사람에게 임대	0.2	0.4

☐ 주택중개사무소 서비스에 대한 만족도는 높지 않고 수수료가 비싸다고 응답

- 중개사무소 서비스 수준 만족도는 53점으로 중간정도의 만족감
- 중개수수료 만족도는 29점으로 낮은 수준이며 비싸다고 느끼는 정도가 73%

표 4-19 | 주택계약과정에서 중개사무소의 서비스 수준 만족도

구분	만족도(%)
매우불만족	5.4
약간 만족	14.8
보통	43.6
만족	35.0
매우 만족	1.2
100점 기준 환산점수	53.0

표 4-20 | 중개수수료 만족도

구분	만족도(%)
너무 비싸다	17.6
약간 비쌌	55.2
보통	20.4
적당하다	6.0
매우 싼 편이다	0.8
100점 기준 환산점수	29.3

5) 청년대상 정부정책에 대한 인식과 선호도

□ 중앙정부의 청년 주거지원 프로그램에 대한 인지도는 높지 않으나
행복주택에 대한 이용의사가 높게 나타남

- 중앙정부 청년가구 주거지원 프로그램 중 행복주택, 청년전세 임대에 대한 인지도가 가장 높게 나타남
 - 이용의사는 행복주택 > 청년전세임대 순으로 높음
 - 청년 지원 프로그램에 대한 이용률은 낮은 편으로 청년전세임대 9%, 행복주택 5% 수준으로 나타남

□ 서울시 프로그램 중에는 역세권2030 청년주택의 인지도가 높음

- 서울시 청년가구 주거지원 프로그램 중 역세권2030 청년주택만이 인지도가 절반이 넘고 그 외는 절반 미만의 인지도
 - 현재 이용률은 역세권2030 청년주택 13%, 한지붕세대공감 3%, 희망하우징 2% 수준

표 4-21 | 중앙정부 청년 주거지원 프로그램 인지도 및 이용의사

구분	프로그램	인지도(점)	이용의사(점)	현재 이용률(%)
신규 공급	행복주택	54.6	69.7	4.8
	행복기숙사	53.0	60.6	1.4
	사회적주택	43.1	59.5	0.6
기존주택 활용	집주인리모델링임대	44.8	57.3	0.8
	청년전세임대	54.7	64.9	9.4
자금 대출	버팀목대출	48.1	59.2	1.0
	주거안정월세대출	47.4	59.4	1.8

주: 100점 기준으로 환산. 점수가 높을수록 인지도와 이용의사가 높음

표 4-22 | 서울시 청년 주거지원 프로그램 인지도 및 이용의사

구분	프로그램	인지도(점)	이용의사(점)	현재 이용률(%)
신규 공급	희망하우징	48.1	62.7	2.0
	역세권2030 청년주택	52.9	67.9	13.0
기존 주택 활용	한지붕세대공감	40.3	53.0	3.0
	쉐어형 기숙사	46.1	56.0	0.8
	빈집살리기 프로젝트	42.1	54.6	0.6

주: 100점 기준으로 환산. 점수가 높을수록 인지도와 이용의사가 높음

□ 새정부의 청년 주거지원에 대하여 주거비 부담 완화를 가장 중요하다고 보고 있으나, 실현가능성은 임대주택 공급이 가장 높음

- 신정부 청년가구 주거지원 공약사항 중요도는 주거비 부담 완화가 79점, 청년임대주택 30만실 공급 78점, 셰어하우스 5만실 공급 76점 순임(100점 만점 기준 환산)
 - 실현가능성에 대한 기대는 청년임대주택 30만실 공급이 가장 높고 주거비 부담완화, 셰어하우스 50만실 공급 순
- 주거지원방안 필요성은 주거비 보조제도가 78점으로 가장 높고, 공공주도형 셰어하우스, 모텔개조 임대주택 순으로 저렴한 임대료 주택의 공급이 필요하다고 응답
 - 이용 의향 또한 주거비 보조제도, 공공주도형 셰어하우스, 모텔개조 임대주택 순
- 가장 필요한 주거정책은 저렴한 임대주택 공급이 51점으로 가장 높았고 전세자금대출, 주거비보조, 소형주택 공급 순

표 4-23 | 새정부 청년주거지원 공약사항 중요도

구분	중요도(점)	실현가능성(점)
청년임대주택 30만실 공급	78.1	67.3
1인청년가구 주거비 부담완화	78.9	65.5
월30만원 이하 셰어하우스형 청년임대 5만실 공급	76.1	64.7
전반적 평가	75.7	64.5

주: 100점 기준으로 환산. 점수가 높을수록 중요도와 실현가능성이 높음

표 4-24 | 주거지원방안 필요성

구분	필요성(점)	이용의향(점)
민간주도형 셰어하우스(임대료 높음, 청년취향)	67.8	64.3
공공주도형 셰어하우스(저렴임대료, 위치 원격지)	73.3	69.4
주거비 보조제도(임대료 일부 보조)	78.2	74.4
하숙형 청년주거(어른과 한집동거, 숙식해결)	68.1	64.4
모텔 등을 개조한 임대주택(학교인근, 저렴한임대료)	68.7	65.7

주: 100점 기준으로 환산. 점수가 높을수록 필요성과 이용의향이 높음

표 4-25 | 가장 필요한 주거정책

구분	1순위(%)	1순위+2순위(%)
저렴한 임대주택 공급	50.6	67.6
전세자금 대출	11.6	29.2
주거비 보조	11.4	29.2
다양한 소형주택 공급	11.4	27.6
청약제도 개편(청년할당)	5.6	17.2
내집마련 자금 대출	4.8	13.4
월세 저리 대출	4.6	13.2
기타	-	0.2

☐ 무이자 주택자금 지원 프로그램과 자산축적 우대저축에 대한 이용
의사 높음

- 취업 후 상환프로그램은 94%가 사용할 의사가 있음
 - 이용의향이 없는 이유는 빚에 대한 부담(43%)과 대출이자 부담(17%)
- 주택마련과 자산축적을 위한 우대저축 프로그램도 95%가 이용을
희망
 - 이용의향이 없는 경우 저축할 여유가 없는 것이 가장 큰 이유(83%)

표 4-26 | 취업후 상환프로그램 이용의향

구분	비중(%)
예	94.0
아니오	6.0

표 4-27 | 취업후 상환프로그램 이용의향 없는 이유

구분	비중(%)
빚지는 것 자체가 싫다	43.3
대출 이자가 부담된다	16.7
취업시 본가로 돌아가서 필요없다	16.7
취업중이다	13.3
기타: 실현가능성 낮음, 정부자금 부족, 목돈 필요 등	13.2

표 4-28 | 저축우대 프로그램 이용의향

구분	비중(%)
예	95.2
아니오	4.8

표 4-29 | 저축우대 프로그램 이용의향 없는 이유

구분	비중(%)
아직 여유가 없다	83.3
이자가 낮을 것 같다	8.3
실효성이 낮아 보인다	4.2
저축은 인플레이션 감안시 손해이다	4.2

☐ 임대계약과 관련하여 현행 2년에 대하여 절반 정도가 긍정적이며, 청년 특성 감안한 다양한 계약기간 검토를 제시

- 주택임대차계약법의 계약기간 2년에 대해 54%가 안정적이라고 응답

- 그 외는 청년을 위한 6개월 단위의 계약활성화가 27%, 경직적이어서 불편하다는 의견이 20%

표 4-30 | 주택임대차계약법 계약기간 2년에 대한 의견

구분	비중(%)
2년이어서 안정적	53.8
청년상황을 고려하여 6개월 단위 계약 활성화	26.6
경직적이어서 불편	19.4
임차인이 원하는 거주기간으로 계약 요망	0.2

3. 표적집단 인터뷰 결과

1) 주택탐색 및 계약과정에서의 이슈

☐ 주거문맹 상태로 독립 시작: 부동산 계약 및 생활 관련 기본 교육 부재

- 청년은 학업과 취업을 위한 독립시 필요한 주택계약 및 생활에 필요한 기본 교육이 부재한 상태로 민간임차시장에 진입
- 정규교육과정에서 부동산 탐색과 계약 관련 기본적인 교육 부재로 거쳐 마련시 어려움과 사고 위험에 무방비로 노출

(1) 계약관련 기본 교육 및 정보접근성 부족

15년동안 학교에서 이러한 것을 한번도 배운 적이 없다. 부동산 계약에 대한 제도와 계약에 대해 정보를 제공하는 정도는 정부에서 지원이 가능하지 않나?(○○○, 독립3년8개월, 예술인)

- 특히, 여성은 친구나 친척 등 지인과 함께 생활하는 방식으로 첫 번째 독립을 시작하는 경우가 많아 독립생활은 길지만 부동산 계약과정에 대한 이해나 중개사무소 이용 경험이 낮은 경우도 많음

☐ 사용자 중심의 정보 제공 부족

- 청년의 눈높이에 맞게 거쳐 선택을 위한 정보 제공처가 부족
 - 정보 제공자 중심적인 웹사이트는 사용자의 눈높이와 괴리
 - 부동산 임대차 및 매매 관련된 필요 정보와 가이드라인을 쉽게 찾을 수 있는 원스톱 시스템이 부재
 - LH, SH 등 정보 제공 홈페이지의 인터페이스 불편. 회사 홍보 성격 강하여 가독성이 낮고 정보 찾기가 쉽지 않음

(2) 중개업소의 책임성

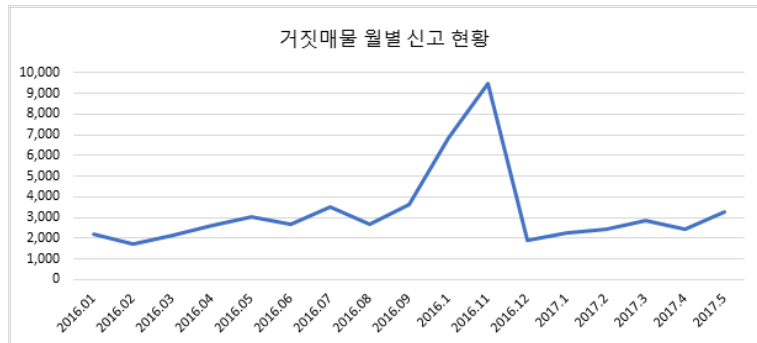
☐ 허위물건 등록

- 청년들이 주로 주택물건 정보를 얻는 온라인상의 중개플랫폼에는 허위물건 등록이 많고 이에 대한 관리부재

주로 인터넷을 통해서 주거정보를 얻고 있지만, 실제로 현장에 가보면 인터넷에 올라온 것과는 완전 다른 집을 보여주는 경우가 많다. (○○○, 독립2개월, 직장인)

- ‘한국인터넷자율정책기구’ 내 부설기구인 ‘부동산매물클린관리센터’의 자료에 따르면 이용자가 신고한 거짓매물이 2016년 1월 ~ 2017년 5월까지 지속적으로 월평균 3천건 이상(3,278건)

그림 4-1 | 거짓매물 월별 신고 현황



출처: www.kiso.or.kr 부동산매물클린관리센터 거짓매물 신고처리 현황 자료 (2017.7.19. 접속)

☐ 불법건축물 중개

- 주거용 건물이 아닌 건축물에 대한 임대차계약서 작성·중개 등 부동산계약 관련 정보 취약계층인 청년을 대상으로 한 불법행위 다수 발생

☐ 중개사고에 대한 책임소재 불분명

- 청년은 중개수수료 절감 목적으로 온라인 직거래를 통한 다양한 중개플랫폼(예: 직방, 다방, 피터팬 등) 활용도가 높음
- 온라인 중개플랫폼 중 직거래 사이트에서는 점유형태, 소유관계, 주택의 용도 등에 대한 정보가 부정확하고, 중개사고 발생시 책임 소재가 불분명하여 피해 발생

전세 물건이라고 해서 어렵게 부모님이 마련해 주신 보증금을 내고 집을 얻었는데, 실제로는 계약자가 임대인이 아니고 세입자였습니다. 그래서 전전대 사기를 당했고, 그 계약자한테 낸 전세금을 모두 떼인거죠. 근데 정부에서 도와주지를 못하더라고요. (○○○, 독립3년8개월, 예술인)

(3) 전입신고 불가

□ 임대소득 노출에 대한 부담 및 불법 건축물 개조로 인해 전입신고 불가를 조건으로 임대차계약 수립 요구

- 주거용 건물이 아니거나 불법 건축물 개조를 통해 임대 거처를 확
대한 경우 전입신고 불가를 조건으로 계약 체결
- 임대인 등록이 의무사항이 아니므로 임대소득 노출에 대한 우려로
임차인의 전입신고 불허하는 경우 발생

... 집주인이 전입신고를 못하게 해서 계약을 옳고 다른 집으로 계약을 한
경우를 경험했었다. 이 부분에 대해서는 왜 단속을 하지 않는 것입니까?
만약에 우리가 청문회에 나간다고 하면 모두가 위장전입자가 될 것이
아닌가요?... 전입신고를 받아주는 곳이 훨씬 더 적은데... (○○○,
독립2개월, 직장인)

- 전입신고 불가는 소액이더라도 보증금 보호 불확실성으로 연결
- 정보와 자원이 부족한 임차인인 청년의 피해 가능성이 높은 악순환의
연결고리

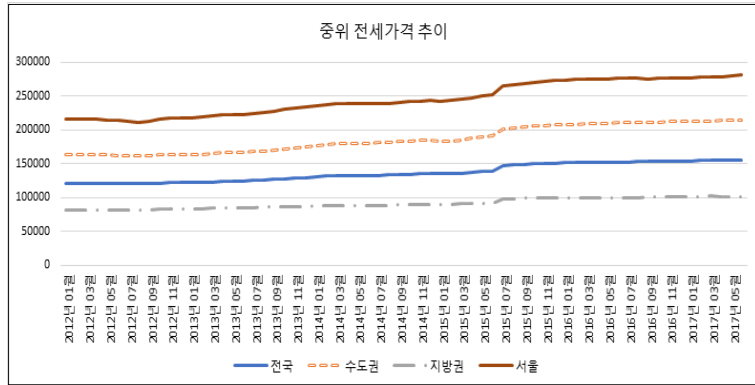
2) 거주 과정에서의 이슈

□ 저렴한 주택 (전세) 부족

- 저렴한 보증금의 전세물건이 감소하면서 중위 전세가격이 지속적
으로 상승
- 부모 지원이나 대출을 이용하지 못한 경우, 낮은 보증금을 요구하는
주택으로 전세의 하향이동 발생
- 2017년 6월 기준 전국 중위전세가격 1억 2,230만원, 수도권 2억 1,474
만원, 서울 2억 8,109만원(r-one.co.kr)

(1) 주거비 부담

그림 4-2 | 중위 전세가격 추이



출처: 한국감정원 www.r-one.co.kr (2017.7.20. 접속)

□ 월세부담 과다

- 연립·다세대 월세 임차시 20대 청년 RIR 최대 43%
 - 전국 기준 연립·다세대 주택 월세 중위가격이 36만원으로 20대 비정규직의 월 임금 대비 33.7% 지출이며, 서울은 43% 수준
 - 20대 청년 임금 171.8만원; 정규직 207.0만원, 비정규직 105.9만원 (2015년 기준, 고용형태별 근로실태조사)

표 4-31 | 20대 청년 월세부담 수준(2015년 말 기준)

구분	연립·다세대 중위가격(만원)		월세부담(%)	
	보증금	월세	20대 정규직	20대 비정규직
전국	2,039	36	17.2	33.7
수도권	2,451	39	18.9	37.0
서울	3,732	46	22.1	43.2

자료: 주택가격: 한국감정원(r-one.co.kr) 전국주택가격동향;
20대 임금: 고용노동통계(laborstat.molab.go.kr) 고용형태별 근로실태조사보고서

□ 대학가 주변의 높은 월세

- 대학가 주변 주택은 월세가 높은 반면, 주택규모는 작고 주택의 상태가 열악하여 대학생의 주거문제 악화

- 해외 거주 경험이 있는 청년들은 외국에 비해 열악한 주거여건과 높은 주거비 부담으로 인해 청년대상 임대업자들의 과도한 이윤 추구와 정부 당국의 적절한 개입 부재를 문제로 지적

최소한 청년주거가 장사가 아니라는 수준만 되어도 훌륭할 것 같다. 이것은 특정계층을 겨냥한 장사라는 느낌이 너무 크다. (○○○, 독립3년)

(2) 주거취약: 안전, 이전

□ 안전 취약 주택 거주자의 불안감

- 주거비 부담 과중하여 반지하, 지하 등 안전 취약 주택에 거주
- 임대인의 방법창 설치 거부, 방법창을 뜯고 침입 시도하는 경우 등을 겪은 후 주거비를 추가 부담하고 지상층 주택으로 이동
- 여성은 안전문제에 더욱 취약하여 공동거주를 택하는 경우 많음

□ 지.옥.고. 최저주거기준 미달 주택 거주에 따른 스트레스

- 임대료 부담 때문에 청년들이 (반)지하, 옥탑방, 고시원 등 최저 주거기준 미달인 주택에 거주하는 경우 많음
- 고시원의 경우 여름 더위, 겨울 추위를 감내하고 좁은 공용주방과 공용화장실 겸 샤워실을 사용하는 불편을 감수
 - 장기거주자의 경우 경제적 이유로 생활 불편 감내
- 이로 인한 주택관리 문제(곰팡이, 습기 등), 정신적 스트레스 호소

반지하에 살면서 채광이 안 좋았던 경험이 있다. 햇빛을 못봐서 정신적으로 꽤 많은 영향을 받았다.. 우울한 경험이 많았다. ○○○(대학생, 반지하 거주 경험)

좁은 공간에서 생활하면서 심리적 스트레스가 갈수록 심해지더라고요. 기간이 길어지면서 심리적으로 무력감이 점점 커졌다. ○○○(취준생, 고시텔 층무)

(3) 주거안정

□ 잦은 주거 이동으로 인한 주거 불안정

- 청년 특성상 장기적 안정적 거주환경이 어려움도 존재
 - 초기 거쳐 마련 후 주택, 주거비, 동거인에 대한 만족도 등에 따라 주거지 이동 결정
- 응답자 중에는 독립9년 차에 6회 이사, 독립3년 차에 7번 이사 경험자도 존재

□ 계약기간의 경직성

- 청년 단계별로 계약기간에 대한 이해도와 문제인식 차이
 - 잦은 이전과 학기중 거주공간이 필요한 대학생은 단기계약 선호
 - 안정적 거처의 욕구가 높은 사회초년생은 장기계약 선호
- 민간에서 운영하는 셰어하우스의 경우 6개월 단위 계약이 주를 이루고 있어, 청년들에게 인기가 높은 편

○○셰어하우스는 계약면에서 융통성이 있다. 취업이 얼마 안 남았고, 졸업이 다가오는 시점에서 6개월 단위로 계약이 가능한 ○○셰어하우스를 선택하게 되었다. ○○○(대학원생)

3) 미래 주거상향 이동 가능성

(1) 결혼, 출산 등 영향

□ 주택과 결혼에 대한 인식의 다양성과 현재 삶을 즐기려는 자세

- (직접적 영향) 주택문제로 인해 결혼을 포기하는 경우도 발생
 - 주변에 결혼을 위해 대출받고 이자 상환으로 상당비용을 지拂하는 신혼부부를 보면서 결혼 포기
- (미미한 영향) 주택문제가 해결되어야 결혼을 한다고 생각하지는 않는 모습도 표출. 청년 각자의 처한 상황에 따라 인식이 다름
- (경향성) 연령이 증가하고 남성일수록 상대적으로 주택문제와 결혼에 대한 현실적 인식이 증가하는 경향

- 남성의 경우 내집 마련 또는 전세금 마련이 어려운 경우 결혼을 포기하는 경우도 발생

- (현재 중시) YOLO(You only live once)적 태도로 인해 현재의 독립생활보다 더 나은 주거환경과 여건을 만들지 못할 것 같으면 결혼을 포기하거나 미루는 태도 발생

예전처럼 단칸방에서 시작하겠다는 생각을 하는 사람이 없다. 이렇게 하기 싫어 결혼을 미루거나 포기하는 것이다. 혼자서 단칸방에 살기도 싫는데 둘이서 어떻게 살고 싶겠는가? 옛날처럼 단칸방에서 산다는 말은 옛 이야기일 뿐이다. ○○○(직장인, 독립후 7년)

결혼을 포기하는 이유는 자기가 갖고 있는 것을 포기하는 것이 힘들기 때문이다. 내 취미, 여행을 하던 사람이 결혼을 하면 이것을 못하는 것이다. 예전에는 희생을 했지만 현재는 그것을 놓기 힘들다. ○○○(직장인, 독립후 7년)

- (결혼 포기) 부모의 전폭적 지원, 일정수준 연봉의 안정된 직장인 보장되지 않는 경우 결혼 포기. 평생 혼자 살 수 있다는 생각

서울에 와서 결혼을 포기하는 사람들을 봤다. 울산에서는 이런 사람을 본 적이 한번도 없고, 뉴스에서만 봤는데, 서울에는 존재했다. 돈이 많은 취미도 아니고, 술을 마시는 것도 아닌데 연봉이 높지 않으면 힘들 것 같다. ○○○(대학생)

(2) 주거상향 이동 가능성

☐ 부모 지원이 주거상향 이동에 필수

- 부모로부터의 경제적 의존을 기반으로 독립생활 시작
- 일부, 독립적인 청년 또는 부모와의 의견불일치로 독립한 경우 스스로 주거비 마련을 책임지는 상황
- 부모지원 부재시 내집 마련이나 주거상향이동에 대해 부정적

부모님 도움이 없으면 월세로 시작해야 한다. ○○○(직장인, 독립3개월)
결혼할 때는 부모님 도움이 결정적이다. ○○○(직장인, 독립 7년)

□ 안정적 일자리와 주거문제

- 안정적인 일자리를 얻더라도 보증금 마련이 쉽지 않고, 대출과 원리금 상환으로 현재를 희생하며 미래를 준비하는 것을 감내하고 싶어하지 않음. 현재를 즐기며 살고자 하는 욕구 강함
- 일자리가 주어진다고 해도 주택가격이 부담 가능하지 않고 양질의 일자리를 찾는 동안 주거 불편을 감내할 수 있다고 보지 않는 경향이 팽배
 - 대기업 입사자의 경우, 장기간 근로시간으로 근무 포기. YOLO 선호
 - 공기업 입사경험자의 경우 지방이전으로 퇴사하는 등 일자리 해결이 주택문제 해결과 직접 연결되지 않는 경우 발생
- 안정적 직장이 보장되면 단기간의 주거 불편은 감내 가능하지만, 현재의 경제상황을 고려하면 현실적으로 가능성이 낮다고 인식

과거 좋은 직장에 다녔는데, 당시 생활패턴을 보면 일이 너무 많아서 나의 생활이 없어지면서, 집은 잠자는 곳이고 돈이 많이 들어가는 곳이었다. 차라리 여유있는 일을 하고 생활을 하고 싶어서 직장을 관두게 되었다. ○○○(직장인, 독립 7년)

(3) 주거지원 정책수요

□ 정책홍보 강화

- 전체적으로 청년들이 정부정책에 대한 인지도가 낮아 정책홍보 강화가 필요

□ 청년 주거비 보조

- (절대적 필요) 청년 입주 주택의 임대료가 과도하게 높고 일자리 안정성이 낮으므로 주거비 지원에 적극적으로 찬성

- (조심스런 도입 필요) 청년 스스로 악용하는 사례가 발생하지 않도록 철저한 준비와 검증시스템을 갖출 것을 요구
 - 학자금 지원에서의 부적격자, 부정수급자들에 대한 경험을 바탕으로 제도 악용을 막는 장치에 대한 필요성 인지

□ 청년의 다양성을 반영한 다양한 정책 옵션을 요구

- 청년 욕구와 사고의 다양성에 비해 정책은 기존의 틀을 유지하고 있다는 인식
 - 결혼에 대한 인식도 필수가 아닌 선택으로 변화하면서 혼자 평생을 살 수도 있고, 현재의 삶과 어려움 감내한다고 더 나은 미래가 보장 되지는 않는다는 사고 등이 팽배

□ 무이자대출 프로그램 희망

- ‘버팀목 전세자금대출 프로그램’이 있으나 임대보증금의 70% 한도에서 대출이 가능하므로 최소한 30%에 대한 자금 마련 어려움
- ‘대학생 학자금 대출’을 받고 사회에 진출한 청년의 경우, 거처 마련을 위한 대출로 인해 또 다른 원리금 상환 부담이 커져 주거비 부담 완화를 위한 무이자대출프로그램 희망

(4) 근로빈곤층 형성 가능성

□ 주거문제로 인한 근로빈곤층 형성 가능성 → 미래사회 안정성 저해

- (보증금) 부모 지원없이 청년이 자력으로 거액의 보증금을 마련 하는 것이 사실상 불가능
- (월세) 청년들이 주로 거주하는 주거유형의 경우 전세의 월세화가 빠르고 월 임대료 수준이 높음
- (임대료 부담) 청년들 임금수준 대비 월임대료가 부담가능한 수준을 넘어설 가능성 증가

- (근로빈곤층 형성) 열심히 일을 하는 빈곤층(working poor)을 양산하지 않는 정책대안 필요

☐ 좋은 일자리가 나온다고 해도 주택문제 해결을 기대하기 어렵다는 인식 팽배

- 주택가격이 부담가능한 수준을 초과하여 안정된 양질의 일자리가 주택비 부담 완화나 내집 마련 가능성을 높인다고 보지 않음

☐ 저렴한 주택가격 때문에 지방에 살기에는 지방 정주여건이 미흡

- 대도시가 주는 다양한 어메니티, 문화적·사회적·경제적 기회 등이 부족하므로 주택가격이 저렴하다는 이유만으로 지방에 거주하기 어려움

**(5) 미래사회
기대 불투명**

☐ 흙수저 고착론 공감

- 과다한 주거비 지출과 높은 주택가격 때문에 자력으로서는 자가 소유자가 될 가능성이 낮다는 상실감과 체념 표출

한번 흙수저는 계속 흙수저다. 흙수저에서 금수저가 될 수 있지만 힘든 것이다. 극단적인 예로, 강남에 있으면 그 많은 건물의 불빛들을 보면서 내가 켤 수 있는 불이 하나도 없다는 생각에 우울한 적이 있다. 현재 월세를 내고 살고 있는 나는 조선시대 소작농이라고 생각할 수 있다. ○○○(대학생)

☐ 청년 주거불안은 부모 노후 불안과 연계

- 청년 주거비의 부모 의존 사회에서는 청년 주거불이 결국 부모의 노후불안으로 연결되어 확대 재생산될 가능성 농후
- 미래사회의 지속가능성을 담보하기 위한 조건 중 하나로 현 시기의 청년주거문제 해결이 시급



CHAPTER 5

1인 청년가구 주거지원 정책방안

- 1. 정책지원 방향 및 기본원칙 | 59
- 2. 정책개선방안 | 61
- 3. 연구의 성과 및 향후 과제 | 68

1인 청년가구 주거지원 정책방안

1. 정책지원 방향 및 기본원칙

1) 기본원칙 및 고려사항

□ 정책 지원 방향 및 고려사항

- (포용적 정책) 1인 청년에 대한 지원은 전통적 취약계층처럼 특수하게 다루는 것이 아닌 주거정책의 지원대상에서 배제하지 않는 것을 정책방향으로 설정
- (이행기 정책) 청년시기는 생애주기의 과도기적 단계. 청년기 지원은 생애주기 다음단계로 진행할 수 있도록 윤활유를 공급하는 데 목표를 설정
- (자립 강화) 복지의존적 삶이 아닌 자립 지원을 강화하는 방안으로 무제한적 지원보다는 일시적 지원, 저리대출, 자립강화 인센티브 등 활용
- (책임과 의무) 동시에 공적 수혜에 대한 책임과 의무 교육 명확화
- (맞춤형 정책) 청년의 특수한 주거 수요를 반영한 다양한 정책방안 도입(청년 내 생애주기 고려: 대학생, 취준생, 사회초년생 등)하고 지역특수성에 기반한 지역 맞춤형 정책 필요

2) 정책 지원 방식

□ 정책 지원 방식의 구분

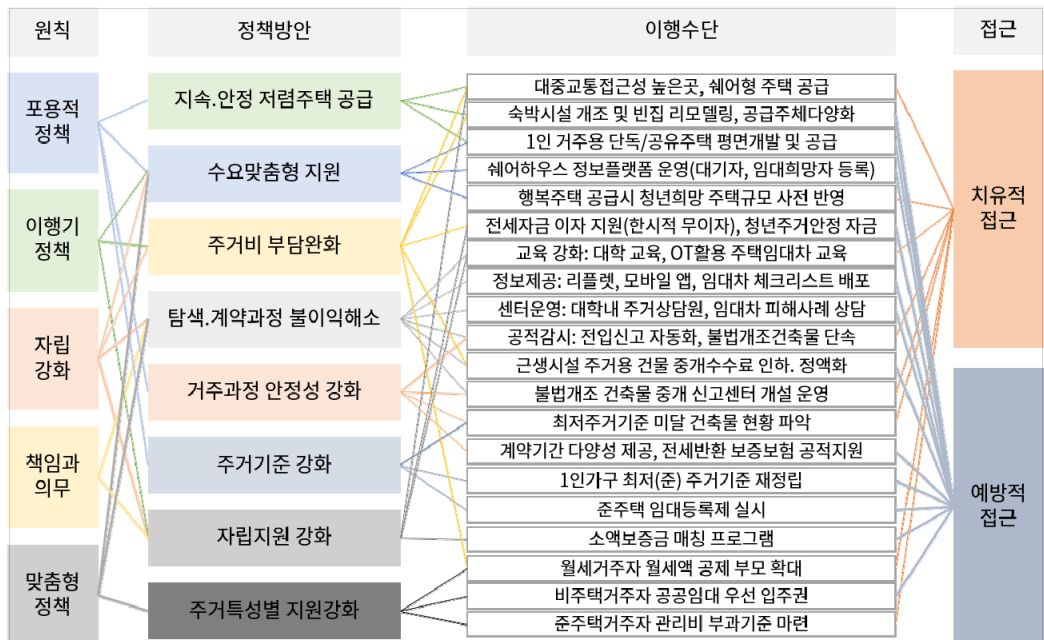
- 유엔 해비타트에 따르면 주택정책은 예방적(preventive) 정책과 치유적(curative) 정책으로 구분

- 문제가 발생한 현 상황에서는 치유적 접근이 불가피
- 사전적 대응을 통한 예방적 정책이 문제 발생과 확산 제어에 효과적이며 필수적(UN-Habitat, 2016)
- 청년 주거지원도 현상황에서의 주거문제 심각한 대상에 대한 치유적인 접근과 미래사회를 준비하는 지원을 위한 예방적 정책으로 나누어서 접근함

□ 정책 지원 대상자 선정 기준

- 단기적으로는 부모의 소득·자산 고려
- 부모를 부양하는 청년 및 학자금 대출 부담 등에 따라 지원우선 대상을 선별
- 중장기적으로는 부모독립 문화가 사회적으로 정착되면 순차적으로 제한 기준을 완화·폐지

그림 5-1 | 정책지원 원칙과 접근법에 따른 정책 개선방안



2. 정책개선방안

1) 주택공급

☐ 청년의 다양한 주거 수요를 고려한 주택공급 지속

- (현황) 청년 주거지 선택 요인은 학교/ 직장과의 근접성, 교통시설 접근성이고 경우에 따라 저렴한 주거비가 결정적 요인으로 작용
- (개선) 대학교 인근 교통시설 접근성이 높은 곳에 저렴한 공공의 셰어하우스 공급 확대. 민간 셰어하우스 공급 사회적 기업 지원

☐ 행복주택 공급시 주거수요를 반영한 주택규모 결정

- (현황) 주택규모를 사전적으로 결정하여 공급함에 따라 일부 대규모 주택에서의 미분양, 소규모 주택에서의 높은 경쟁률 발생
- (개선) 행복주택 공급지역 결정 후 사전적으로 희망 주택규모에 대한 청약 신청을 접수하여 청년층 수요를 공급주택 규모에 반영

☐ 대학 인근의 숙박시설 활용 청년층 저렴주택 공급

- (현황) 대학가 인근, 도시 인접지역에 위치한 숙박시설 활용 방식
- (개선) 리모델링 후 청년주택으로 임대. 개별 독립적 공간 보장하고 추가로 식당 및 공용공간 설치 필요
 - 사회보장 분야에서 홈리스 거처로 활용한 사례

☐ 빈집을 리모델링하여 다양한 셰어하우스 공급

- (현황) 빈집 리모델링시 집주인에게 2천만원의 소규모 지원
- (개선) 청년용 셰어하우스 공급 비영리법인, 협동조합 등이 희망하는 경우, 공공매입 후 입주자 모집주체에게 리모델링 비용 지급. 청년층 수요에 대응하고 장기간(최소8년) 셰어하우스로 공급

2) 주거비 부담 완화

□ 전세자금대출 한시적 무이자 대출

- (현황) (반)지하, 옥탑, 고시원 등 비주택거주 청년층의 월임대료 부담이 과다하고 지속 증가. 버팀목전세자금 대출이 2.3%~2.9%의 금리로 대출

표 5-1 | 버팀목전세자금대출 금리(2017년 7월 기준)

소득수준 \ 보증금	5천만원 이하	5천만원-1억원 이하	1억원 초과
~2천만원 이하	연 2.3%	연 2.4%	연 2.5%
2천만원 초과~4천만원 이하	연 2.5%	연 2.6%	연 2.7%
4천만원 초과~6천만원 이하	연 2.7%	연 2.8%	연 2.9%

자료: <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp> (최종접속일: 2017.7.21)

- (개선) 전세자금 저리 대출을 주거여건 개선시까지 한시적으로 무이자로 보조(예: 2년, 최대 5년)
 - 2천명에 대하여 2천만원 보증금 대출의 이자를 지원(연2.5%)하는 경우, 주택도시기금 활용시 최대 10억원 소요

□ 한시적 청년주거수당 지급방안 검토

- (현황) 현행 주거급여는 수급대상자가 최저소득계층이 근로능력이 있는 청년은 대상에서 배제
- (개선) 청년층의 월임대료 부담 완화를 위한 청년주거수당 지급
 - 주거비 지원액을 저축하여 매칭펀드로 보증금 마련시 지원도 가능

□ 대출 상환을 전제로 한 공공기관의 대출 관행 변화

- (현황) 대출상품은 대출상환을 전제로 작동
- (개선) 소요에 근거한 지원 방식으로의 전환 필요

3) 주택 탐색, 계약 과정의 불이익 해소 방안

□ 주택탐색·계약과정의 정보 비대칭성 개선

- (현황) 청년층이 주택 탐색이나 계약과정시 기본적인 지식과 경험 부재로 상대적으로 불리한 입장
- (개선) 주택 임대차계약 체결시 주의사항 등에 대한 기초정보 대학가 내, 공공기관 홈페이지, 관공서 비치, 중개업소 등에 비치

□ 사용자 편의를 고려한 정보제공센터 마련

- (현황) 대학 재학생을 위해 인근지역 거처의 위치 및 가격, 주의 사항 등을 알려주는 시스템 부재
- (개선) 대형 건축물이나 역사 주변의 정보센터, 시군구 단위에 주택관련 통합정보센터 설치하고 온라인 상에서 쉽게 정보를 확인할 수 있는 시스템 구축
- 외국대학에서는 오리엔테이션 때 주택 관련 정보 제공

□ 주택 탐색 및 계약 관련 기초교육 실시

- (현황) 고등학교 이후 교육과정에서 삶의 필수적인 요건인 의식주 관련 교육 취약
- (개선) 고교 교육과정에 주택 탐색 및 계약 과정, 주택임대차계약 관련 기초 지식, 임대인/임차인의 권리와 의무 등 기본 교육 포함

□ 전입신고 요건 필수화 및 부정행위 단속

- (현황) 전입신고 불가 요구를 조건으로 하는 임대인이나 중개인의 경우 적절한 제재 부재
- (개선) 대학생 임대차계약 및 거주지 일제조사를 통해 주민등록지와 주거지 불일치 파악. 전입신고 불가 요구 등에 대한 신고센터 운영 (예. 住파라치) 하고 전입신고 자동화 시스템 도입

□ 부동산거래 전자계약시스템 활용도 제고

- (현황) 부동산거래 안정성 제고 및 주소지 자동 이전, 월세 소득공제 용이, 민간임대시장 파악 용이성 등의 장점에도 불구하고 실제 이용률 저조
- (개선) 세원 노출, 수익하락, 직거래 조장에 대한 우려 등으로 공인 중개사협회의 반대, 거래계약 체결을 위한 추가적인 인증서 발급 불편, 홍보 미흡 등 선결요건 해결 필요

□ 주택계약과정의 불공정 해소

- (현황) 중개인의 불공정 관행 개선: 과다 선납 요구, 불필요 계약 갱신 요구
- (개선) 청년을 위한 표준임대차계약서 작성법, 임차인의 권리와 의무 교육 등 실시, 청년 포함 사회적 약자를 위한 임대차계약 자문단 운영

□ 주택 이외 거처에 대한 중개수수료 인하

- (현황) 주거용으로 활용되나 외관상으로는 구분이 어려운 제2종 근린생활시설에는 학원, 고시원, 사무소 등이 포함
- (문제) 불법개조 또는 근린생활시설로 건축 후 주거용으로 임대하는 경우 중개수수료율이 0.9% 이내로 주택의 0.4~0.5%에 비해 높게 책정
 - (예시) 보증금 1천만원 월세 50만원인 경우 중개수수료⁴⁾: 주택은 24만원 (0.4%), 근린생활시설은 54만원(0.9%)이므로 과부담
- (개선) 단기적으로는 주거용으로 임대하는 경우 건축물 용도와 상관없이 동일한 요율을 적용. 장기적으로는 일정금액 이하의 보증부 월세 거래시 수수료율 정액화

4) 보증금 1천만원, 월세 50만원의 전세환산가는 6천만원이므로 이에 대한 요율적용

4) 거주과정에서의 불이익 해소 방안

□ 불법개조 건축물 중개 금지

- (현황) 비주거용 건축물이나 불법개조 건축물 거주 청년에 대한 법적 보호 곤란
- (개선) 불법개조 건축물 상시 신고센터 개설 및 불법개조 건축물 중개시 처벌 및 벌금 강화

□ 최저주거기준 미달 건축물 현황 파악

- (현황) 불법 개조건축물 및 지자체별 최저주거기준 미달 건축물의 경우 화재 위험과 대피공간 부족 등 위험에 노출
- (개선) 대학가 주변, 원룸 밀집 지역 등 최저주거기준 미달 주택에 대한 대대적인 현황 파악

□ 계약기간의 다양화 검토

- (현황) 쉼어하우스를 중심으로 6개월 단기계약 중심으로 운영되는 곳이 있으나, 대부분 임대인이 단기계약을 선호하지 않고 단기 계약시 임대료를 상승시키므로 대학생의 주거비 부담 증가
- (개선) 임차인의 주거안정을 위해 2년 미만 계약이어도 2년까지 주거안정을 보장하는 현 임대차보호법에 대한 이해를 높이고, 단기 계약시 불이익이 발생하지 않도록 보완

□ 전세반환보증보험 가입 국가 지원

- (현황) 보증금 보호를 위해 도입한 보증보험제도의 가입주체가 소비자이고 보증료율이 0.128%(주택도시보증공사)~ 0.153%(서울보증)로 부담이 과다
 - 1억원 전세금에 대한 보험료 부담이 연간 12.8~15.3만원 수준
- (개선) 보증금 반환의 의무는 임대인에게 있으므로 임차인/임대인이 절반씩 부담하거나, 저소득 청년은 보험료를 국가에서 부담

※ 프랑스의 보증금 보증지원 프로그램: 학생 등 자금능력 부족한 청년의 보증보험을 공적자금으로 지원

- 임대인은 임차인의 임대료 지급 불이행에 대비하여 보험 가입이나 보증인을 요구하는데, 임대료 과부담(RIR 28~50%) 저소득 청년이 임차인인 경우 국가예산이나 1% 주택기금을 통해 보험회사에 보조금을 지급하여 이를 대체(박미선 외, 2014)

5) 특성별 지원방안 ☐ 점유형태별 지원방안

- (월세 지출) 대학생/취준생 등 결혼 전 자녀의 월세지출액에 대한 연말정산 세액 공제를 부모에게 확대 적용
- (소액보증금 월세) 전세금 마련을 위한 매칭 프로그램 도입
 - 일정기간 일정액을 보증금 마련 목적으로 불입하는 경우, 정부에서 일정 비율 또는 금액을 매칭하여 향후 보증금 마련 및 자립 지원에 활용

☐ 주택특성별 지원방안

- (비주택거주자) 공공임대주택 우선 입주권 부여
- (아파트 외 거주자) 관리비 부과 기준 설정 및 투명화 필요

☐ 청년 라이프 사이클별 지원방안

- (대학생) 과다 월세 징수 관행 개선(방학 등 불필요 기간에 대한 월세 요구 관행 개선)
- (취준생) 취준생 지원 강화, 취업준비지원금, 주거보조 배제 완화
- (사회초년생) 기존 정책 유지 및 확대, 근로자 주택 확대 방안

6) 주거기준 강화 ☐ 1인가구시대의 최저(준)주거기준 재정립

- (현황) 현행 최저주거기준은 3,4인 가구 중심이며 1인가구의 주거 형태 반영이 미흡하고 셰어하우스 등에 대한 주거기준 부재

- (개선) 1,2인의 주거소요 및 공동주거 여건을 반영한 최저주거 기준 재설정. 1,2인 소형가구가 주로 거주하는 준주택에 대한 최저준주거기준 설정
 - 단독주택과 공동주택 이외에 주거시설로 이용가능한 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)에 대한 최소주거기준 마련
 - 특히 다중생활시설은 ① 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만 ② 2종 근린생활시설에 해당하지 않는 다중생활시설 (다중이용업: 불특정 다수인이 이용하는 영업 중 화재 등 재난발생시 생명·신체·재산상의 피해가 발생할 우려가 높은 영업)
 - 고시원 등 청년 거주 유형의 위험성을 인지하고 대책 강화
- 일본의 셰어하우스 주거기준 참고

□ 준주택 임대시 등록제 시행 검토

- (현황) 자금동원 능력이 부족한 청년이 최저주거기준 미달 거처나 준주택에 거주하는 경우 많은데 비해 준주택에 대한 기준 부재
- (개선) 1,2인 소형 비혈연가구가 셰어하우스 형태로 거주하는 주거용 건물 임대사업자는 해당주택을 등록하도록 기준을 마련
 - 영국 HMO의 경우, 중앙정부에서 정한 최소면적기준(1인 6.5㎡, 2인 10㎡)이 있고, 지자체별로 각기 다른 강화된 기준을 정하고 있음. 지자체에 따라 최소면적기준이 중앙정부기준보다 높은 곳도 있으며 이는 지자체 재량권(박미선, 2017)
 - (정당성) HMO와 같은 형태의 주거시설은 일반적인 민간임대주택에 거주하기 어려운 취약계층이 거주하므로 사회적으로 보호가 필요하기 때문에 정부에서 임대등록제를 실시
 - 1999년 글래스고우에서 학생용 셰어하우스 화재로 거주 대학생의 인명 피해 발생이후 HMO에 대한 임대등록제 의무화. 화재발생시 건물내 화재감지기 미작동, 화재대피로 미확보, 창문 쇠창살로 탈출 불가능⁵⁾

5) <http://news.bbc.co.uk/1/hi/scotland/462096.stm> (최종접속일: 2017.8.15)

3. 연구의 성과 및 향후 과제

1) 연구의 성과

□ 청년층 주거실태의 심각성과 주거비 부담을 다각적으로 검토하여 청년 주거지원의 필요성 제언

- 본 연구는 청년층이 직면한 주거실태의 심각성의 다양한 측면을 양적 분석과 함께 질적 방법론을 겸용하여 다각적으로 분석하고 이를 바탕으로 미래사회 대비의 측면에서 청년 주거지원의 필요성을 제언

□ 청년 주거불안정을 주택탐색, 계약, 거주과정의 불안정으로 구분하여 각 과정별 청년의 목소리를 듣는 현장 중심적 연구 수행

- 청년층 표적집단 인터뷰를 통해 주택의 탐색과 계약, 거주과정에서의 불이익과 고충, 불안정성을 생생하게 검토
- 청년대상 설문조사 및 인터뷰, 청년대상 셰어하우스 운영자 면담 등을 통하여 청년주거의 문제와 시장대응 등 현장 중심적 연구

□ 청년주거비 부담의 미래 생애주기 영향에 대한 부각

- 특히, 청년층 주거비 부담으로 인하여 생애주기 다음단계의 의사 결정에 대한 부정적인 영향을 수치화하여 제시함으로써, 문제의 심각성을 부각

□ 청년 주거지원의 필요성과 정책대안의 원칙 및 구체적 개선방안 제언

- 대중적 인기에 영합하기 위한 무조건적인 지원이 아닌 주거 소요에 기반한 정책지원 원칙 제시
- 유엔 해비타트에서도 제안한 ‘현재 문제 해결형 접근법’과 ‘미래 사회 대비형 접근법’으로 나누어 정책대안 제시
- 주거비 부담 완화 및 저렴주택 공급과 함께 주택탐색, 계약, 거주 과정에서의 고충을 완화하고 주거불안정을 개선하기 위한 대안제시

2) 향후 과제

☐ 1,2인 가구 소형화에 대응하는 (가칭) 최저준주거기준 연구 시급

- 기존주택 개조 후 1,2인 거주용으로 리모델링시 적정 기준 미비로 이에 대한 면적기준 및 시설기준에 대한 연구가 시급

☐ 1,2인 소형가구 수요 맞춤형 셰어하우스 평면 개발·보급

- 소형가구가 일정한 시설을 공유하는 형태의 셰어하우스 공급을 위한 다양한 평면의 개발 및 보급 필요

☐ 청년층 중 독립을 희망하나 독립하지 못한 잠재적 독립대상 청년에 대한 후속 연구 필요

- 본 연구에서는 이미 독립한 청년에 초점을 맞추고 연구를 진행 하였으나, 독립을 희망함에도 불구하고 경제적인 여건이 미비하여 독립하지 못한 청년층을 대상으로 한 후속 연구가 필요

☐ 청년 주거문맹 탈피를 위한 후속 연구 필요

- 청년층을 포함한 취약계층이 주택의 탐색, 계약체결, 거주, 퇴거, 이주 등 일련의 과정에서 겪는 문제의 상당수는 이에 대한 지식이 부족한 주거문맹에서 기인
- 이를 탈피하고 주거권에 대한 지식 습득 및 임차인과 임대인의 권리 및 의무에 대한 인식제고를 위한 방안에 대한 구체적인 후속 연구 기대

참고문헌

REFERENCE



- 민주정책연구원. 2014. 서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구. 서울: 민주정책연구원.
- 박동욱. 2016. “일본의 저출산·고령화 대책-새로운 세 개의 화살에 의한 ‘1억총활약사회’ 실현”.
경제이슈분석 13호. 민주정책연구원.
- 박미선. 2017. “영국의 HMO 주택임대 운영 사례와 시사점.” 국토. 9월. 85-92. 세종: 국토연구원.
- 박미선·강미나·손학기. 2014. 임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제공방안 연구. 국토
연구원.
- 변미리. 2015. 서울특별시 1인가구 대책 정책연구, 서울특별시의회 연구보고서.
- 변미리·신상영·조권중. 2008. 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구. 서울연구원.
- 보건복지부. 2015. 1인가구 증가에 따른 신사회적 위험 대응전략.
- 이주영. 2013. 울산광역시 1인가구 주거실태분석을 통한 1인가구 주택정책방안 연구. 울산:
울산발전연구원.
- 이태진 외. 2016. 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안. 세종: 한국보건사회연구원.
- 정의철. 2012. “주거비용이 청년층 가구형성에 미치는 영향 분석”. 부동산학 연구. 18(2). 19-31. 서울
- 최은영 외. 2014. 사회적 경제주체 활성화를 통한 서울시 청년 주거빈곤 개선방안. 서울: 서울
특별시의회.
- 최은영·김기태·정남진·정원준·황서연. 2014. 서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구. 민주
정책연구원 연구보고서.
- 통계청 2016. 2015년 기준 신혼부부통계 결과. 보도자료.
- 통계청. 2017. 장래가구추계: 2015~2045년. 보도자료.
- 하정화·김현희·박진아. 2014. 부산지역 1인가구 생활실태 및 지원방안 연구. (재)부산여성가족
개발원.
- 한국고용정보원. 2012. 상반기 100인 이상 주요기업 16만 9천명 채용 전망. 보도자료.
- 한국보건사회연구원. 2016. “일본의 1억 총활약이란 무엇인가 -저출산 대책을 중심으로”.
글로벌 사회정책브리프 Vol.11.

-
- Australian Institute of Health and Welfare. 2013. *Housing Assistance in Australia*.
- Bricocoli, M. & Sabatinelli, S. 2016. House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: the case of Milan. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 184-200.
- Castro B. Yiu C. & Liao K. 2016. The anticipated housing pathways to homeownership of young people in Hong Kong. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 223-242.
- Clapham D., Mackie P., Orford S., Buckley K., & Thomas I. 2012. *Housing options and solutions for young people in 2020*. Joseph Rowntree Foundation.
- Filandri, M & Bertolini S. 2016. Young people and home ownership in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 144-164.
- Kuhar, M. & Reiter, H. 2012. Frozen transitions to adulthood of young people in Slovenia? *Sociologija*. LIV(2). 211-226.
- Mackie, P. 2016. Young people and housing: identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 137-143.
- McKee, K. 2012. Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies*. 27(6): 853-862.
- Minguez, A. 2016. Economic crisis and the new housing transitions of young people in Spain. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 165-183.
- OECD. 2016. *OECD Regions at a glance*.
- UN-Habitat. 2016. *Habitat III policy paper 10 - Housing policies*. 29 February 2016. Unedited version.
- BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Aufruf zu einer Nationalen Strategie zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut in Deutschland
- Beacon, Housing Affordability in Europe -Background on housing in Germany
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2016, Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „wohnen in München VI 2017-2021
- Statistisches Bundesamt, 2012, Alleinlebende in Deutschland, Ergebnisse des Mikrozensus 2011

독일 사회법전 홈페이지, <http://www.sgb.info> (접속일자 2017.07.21)

독일 주거 포털, <http://www.wg-gesucht.de/de/wg-arten> (접속일자 2017. 07.08)

독일 청년 부동산포털,

<https://ratgeber.wohngemeinschaft.de/ratgeber/wohnungssuche/artikel/wohnformen-so-wohnen-junge-leute-heute.html>, (접속일자 2017. 06.18)

독일 통계청, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bauen.html>
(접속일자, 2017. 06. 17.)

브라운슈바이크 시 홈페이지,

http://www.brunswick.de/vv/produkte/V/50/50_1/50_11/sg_wohngeld/wohngeld_2009.php,
(접속일자, 2017.06. 18)

비엔나시 공공임대주택 홈페이지,

<https://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/einkommensgrenzen/>

<https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/> (접속일자 2017. 07.15)

신베이시 중허구의 청년생활주택 홈페이지,

http://www.planning.ntpc.gov.tw/webpage/youth-social-housing/case_9.html(접속일자
2017.07.21)

신베이시 청년생활주택 홈페이지,

<http://youth-social-housing.com.tw/member/53670197/index.php>(접속일자 2017.07.21)

주거공간지원법, Richtlinien für die Angemessenheit von Unterkunft und Heizung nach § 22
SGB II und § 35 SGB XII

타이베이 사회주택추진연맹 홈페이지, www.socialhousingtw.blogspot.com (접속일자 2017.07.21)

타이베이 청년 공공주택 홈페이지, <http://www.housing.taipei.gov.tw/>(접속일자 2017.07.21)

타이베이 홈페이지, <http://www.gov.taipei/>(접속일자 2017.05)

홍콩마을조직협회 홈페이지: <http://www.soco.org.hk> (접속일자 2017.07.21.)

홍콩정부 통계청 홈페이지 www.censtatd.gov.hk/(접속일자 2017.07.21)

홍콩 주택국 홈페이지 <http://www.housingauthority.gov.hk/toc-eng.htm>(접속일자 2017.07.21)

홍콩 주택위원회 홈페이지 www.housingauthority.gov.hk/b5/(접속일자 2017.07.21)

홍콩 주택서 홈페이지 <https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/51666/%E5%>(접속
일자 2017.07.21)

IFB 함부르크 홈페이지,

[https://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/wohnen-fuer-studierende-und-auszu-
bildende-neubau/](https://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/wohnen-fuer-studierende-und-auszu-bildende-neubau/) (접속일자 2017. 07. 09)

平山洋介. 2015. “若者の住宅問題――増大する親同居、自立阻む住居費負担”. 月刊福祉
98(8). 50~53.

内閣官房. 2016. ニッポン一億総活躍プラン (平成28年 6 月 2 日 閣議 決定)

[<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/ichiokusoukatsuyaku/pdf/plan1.pdf>]

일반사단법인 이주·교류추진기구 홈페이지 [<https://www.iju-join.jp/feature/file/030/02.html>]
(접속일자 2017.07.09)

홋카이도 미카사시 홈페이지 [<http://www.city.mikasa.hokkaido.jp>] (접속일자 2017.07.09)

가나가와현 에비나시 홈페이지 [<http://www.city.ebina.kanagawa.jp>](접속일자 2017.07.09)

일본 국토교통성 홈페이지

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html]

(접속일자 2017.07.24)

일본 셰어하우스·게스트하우스연맹 홈페이지 [<http://japansharehouse.sakura.ne.jp/cms/>]

(접속일자 2017.07.24.)

한국감정원(r-one.co.kr) 전국주택가격동향 (접속일자 2017.06.24.)

고용노동통계(laborstat.molab.go.kr) 고용형태별 근로실태조사보고서 (접속일자 2017.06.24.)

SUMMARY



Housing Welfare Programs for Young-single Generation

Park Miseon, Kang Mina, Yim Sangyeon

Key words: Young-single, Housing Welfare, Substandard Housing, Young Generation, Housing Subsidy, Social Housing, Share House

Young-singles in Korea recently have faced extended transitional period due to longer education, higher housing price, and gloomy outlook of job market situation. During last three decades, one-person households have emerged from the least popular household type to the most prevalent one, which leads to huge impact on housing demand and policy. However, due to the fact that housing policy in Korea has been focused on the massive production of new apartments, households with dependents, and owner-occupation, single person household and young people have hardly regarded as the priority target group to be considered and rather excluded from the policy consideration, even though it is not intended to. Moreover, housing price is not affordable for young single and private rental market requires higher deposit and/or higher monthly rent for the young generation including college students, newly graduate, or newly-weds. Almost six out of ten young single in Seoul lives in monthly rent contract with deposit that regarded as inferior than Jeonse contract that does not require monthly rent. Percentage of the young-single living under substandard units reaches 15.7% in Seoul even though comparative figure is only 6.7% in general as of 2016, according to Housing Conditions Survey.

This research is to investigate the housing conditions of the young-single in Korea including housing tenure, affordability, rent burden, living in substandard units, and

their housing policy needs. In addition, questionnaire survey results enriching with Focus Group Interviews are incorporated to explore their needs and difficulties in the process of searching, contracting, residing in the private rental market. Finally, the authors investigate the question on how the current housing situation has impact on the future life course decision such as seeing someone, getting marriage, and having and raising a child. Also, focus group interviews add the vivid description how young-singles feel, act, and react during they search, contract, reside in their new places for independent living.

Results unfold that young-singles, in particular living in Seoul, face housing hardship in entering housing market to mobilize both heavy deposit and monthly rent due to their weak financial ability and instable job conditions. Lack of education and awareness of rental contract practices put them in precarious situation when they search dwelling units and make lease contract. Young people also experience unfair treatment from the property owners and real estate agents due to their age and lack of knowledge. High cost of living in private rental markets and unaffordable housing price make young people in disappointment, resulting in serious negative impact on future life decision. According to the questionnaire survey and in-depth interviews, it is revealed that high housing cost and rent burden would have negative impact on their seeing someone, getting marriage, having a child, and purchasing a home.

Curative and preventive policy should be put in place for the young-single to provide more affordable housing, enhance housing conditions, residential stability, and provide soft services and education. Providing affordable units include utilizing vacant units through remodeling into share housing for singles. Considering housing subsidy for the young-single could give them time to save money for the better units and to accumulate higher deposit. Raising public awareness on the way of searching and contracting the units with the rights and responsibility of tenants will be prerequisite to position them in a better situation. Considering young generation as precarious housing needs group would be one of the most urgent and inclusive ways of achieving sustainable society.

**APPENDIX****청년 주거지원 해외사례****1. 일본의 청년주거지원 정책****1) 주택정책 및
시장특성****□ 전후 일본 주택정책 흐름과 1인청년(단신청년)에 대한 인식 변화**

- 일본의 전후 주택정책은 「중간층」, 「가족」, 「자가주택(持ち家) 마련」 지원에 역점
- 그러나 탈성장시대로 접어들며 도시에서 임대주택의 거주조건을 개선하고 「저소득」, 「싱글」 등의 「임대(借家)」 확보 지원을 중시하기 시작
 - 따라서 앞으로는 지금까지와 같이 특정 패턴의 라이프사이클을 사회 표준으로 보아 그곳에 지원을 집중하는 대신, 보다 다양한 선택을 제공할 수 있는 주택정책을 입안·실시할 필요가 있다는 전문가들의 의견이 지배적(平山洋介, 2015)
- 특히 최근에는 가족 내에서 부모의 부양을 받으면서 독립하지 않은 혹은 못하는 청년에 대한 논의가 활발
- 청년층 대상 주택정책은 주택공급 뿐만 아니라, 이를 통해 청년에게 인생의 디딤돌(足がかり)을 제공하여 사회의 “동적” 유지를 이어가야 한다는 목소리가 커짐

□ 일본주택정책에서 단신청년의 위상과 과제

- (단신청년만 대상으로 하는 주거정책 부재) 일본은 단신청년을 독립적 대상으로 하는 주거정책은 거의 존재하지 않고 가족형성 세대의 아동양육을 지원하는 정책에 집중되는 경향(이태진 외, 2016)
- (공영주택 입주조건 완화) 최근 공영주택 개혁으로 청년세대의 공공임대주택 입주 가능성 상승
 - 다만, 청년세대 공공임대주택 입주를 적극적으로 추진하는 곳은 대도시가 아닌 과소화 문제를 겪고 있는 지방이며 그 규모가 크지 않음
 - 공영임대주택 입주자격 완화는 대기자를 증가시킬 것이라는 우려의 시각도 공존
- (세어하우스 관련 주거기준 주목) 세어하우스는 UR을 제외하고는 공공이 거의 개입하지 않는 민간임대사업 영역이나 단신청년 세대의 이용이 대폭 증가 추세

2) 1인 청년 주거지원 정책

□ (중앙정부) 아베정권의 “총1억 활약사회”와 청년주거정책

- 2015년 10월 7일, 아베정권은 제3차 개각(공식적으로 제3차 개조 내각)을 단행하며 개각의 핵심개념인 「1억총활약」을 발표
 - “1억총활약”은 “젊은이도 고령자도, 여성도 남성도, 장애를 가진 이도 난치병을 가진 이도, 한 번 실패를 경험한 이도 모두 포용하여 활약할 수 있는 사회”를 의미

부록 그림 1 | ‘1억총활약사회’ 실현을 위한 아베노믹스의 ‘새로운 세 개의 화살’ 순환 개념



출처: 박동욱, 2016, 일본의 저출산·고령화 대책-새로운 세 개의 화살에 의한 ‘1억총활약사회’ 실현, 경제이슈분석 13호, 민주정책연구원, p.2.

- 이를 위하여 아베정부는 「새로운 세 개의 화살」 정책인 경제정책, 저출산 대책, 고령화 대책 등 세 가지 정책의 종합판을 제시; 첫 번째 화살인 강한 경제를 실현하여 두 번째, 세 번째 화살인 육아 지원, 사회보장 기반을 구현

- 「1억총활약 플랜」에서는 청년·육아세대를 묶어 UR임대 저렴화, 공영주택 우선 입주, 빈집 및 민간임대주택 활용 등의 전략 제시
 - 청년·육아세대를 위하여 UR임대주택 등의 임대료 저렴화, 육아세대를 위하여 공영주택에 우선 입주 추진
 - 청년·육아세대가 원하는 품질과 규모의 주택에 저렴한 임대료로 입주할 수 있도록 빈집이나 민간임대주택을 활용하는 새로운 시스템 구축

부록 표 1 | ‘1억총활약사회’ 실현을 목표로 한 정책 중 청년 정책

새로운 세 개의 화살의 목표	세부 정책	관련세대
출생률 1.8의 실현	결혼을 위한 지역별 만남장소 제공	청년세대
	비정규노동자의 정규직 전환 촉진	
	인가받은 보육원 정비 등으로 2017년까지 보육아동 50만 명의 추가적 수용 실현	육아세대

주: 회색으로 표시된 부분이 청년세대 대상 정책
출처: 일본경제신문(2015년 11월 27일자); 박동욱, 2016, p.5. 재인용.

- 아베내각의 정책도 1인 청년에 대한 주거정책은 별도로 다루어지지 않았으며, 향후 10년 이상은 결혼-출산으로 이어지는 출산률 증가대책의 일환으로 청년세대의 주거정책을 추진할 전망
 - 단 지자체 차원에서 지역별 인구 유입과 정착 지원을 위해 대학생/대학 졸업생, 단신이주자 등 대상의 주거지원 정책이 추진 중

□ 지자체 인구감소지역의 청년 이주자 지원정책

- 일본은 전국적으로 인구유입 촉진을 위해 지자체 지원제도 실시 중
 - 일반사단법인 이주·교류추진기구(JOIN: Japan Organization for Internal Migration)에 따르면, 2016년 기준으로 지원제도를 마련하고 있는 지자체는 8,496곳

- 이 중 주거관련 지원(임대, 주택구입 및 개조, 빈집 및 시설 활동) 2,189개 지자체가 실시⁶⁾

• (사례1) 홋카이도 미카사시(北海道 老名市) 청년이주정주촉진사업(若者移住定住促進事業)⁷⁾

- 미카사시는 홋카이도 소라치(空知地) 지방 남부에 위치한 면적 302.5㎢, 인구 8,877명의 도시로 2015년 국세조사(国勢調査, 우리나라의 인구주택총조사와 유사한 인구조사)에서 총 18개의 마을이 인구가 0명인 소멸집락(消滅集落)으로 나타날 정도로 인구가 급격히 감소한 도시

- 미카사시에서는 ① 청년 및 단신세대의 전입 및 정주촉진을 위하여 임대주택의 임대료 일부를 「미카사공동상품권(みかさ共通商品券)」으로 지원하는 “청년이주정주촉진임대료지원사업(若者移住定住促進家賃助成事業)”과 ② 민간자금을 활용하여 임대공동주택을 건설할 경우 비용을 일부 지원하는 “청년이주정주촉진주택건설비용지원사업(若者移住定住促進住宅建設費用助成事業)”을 실시

- 미카사시의 정책은 ① 청년세대와 별도로 단신세대의 임대비용을 지원하는 점, ② 단신세대가 결혼·출산하는 경우 임대료 지원기간 연장, 지원금액 상한 등을 통해 결혼·출산을 독려, ③ 임대료를 현금으로 지원하지 않고 지역상품권으로 지원하여 지역경제 활성화에 기여하도록 노력, ④ 임대료 지원과 함께 임대주택 건설지원을 동시에 추진하여 새로 건설되는 임대주택에 임대료 지원대상 “청년세대”와 “단신세대”의 입주를 위해 노력하는 점 등이 특징

• (사례2) 가나가와현 에비나시(神奈川県 海老名市) 청년층 정주지원제도⁸⁾

- 에비나시는 도쿄도 남쪽에 있는 가나가와현(중앙에 위치한 면적 26.48㎢, 인구 130,860명(2017년 1월 기준) 규모의 소도시

6) 일반사단법인 이주·교류추진기구 [https://www.iju-join.jp/feature/file/030/02.html] (2017.6.22. 접속)

7) 미카사시 홈페이지 [http://www.city.mikasa.hokkaido.jp/mikasalife/detail/00005532.html] (2017.6.22. 접속)

8) 에비나시 홈페이지 [http://www.city.ebina.kanagawa.jp/www/contents/1490657940495/index.html] (2017.6.22. 접속)

- 에비나시는 도쿄의 주요지역까지 급행전철로 30분~1시간 이내에 입지한 수도권 도시로서 인구 증가에도 불구하고 청년층 정주 촉진을 위해 대학생 및 졸업생 대상 정주지원사업 실시
- “청년정주촉진 임대보조사업(若者定住促進家賃補助事業)”은 시내에 거주하는 청년을 대학생과 졸업생으로 구분하여 두 대상을 각각의 다른 기준으로 선발하여 지원할 예정)
- 에비나시의 정책은 ① 수도권(도쿄)과 접근성이 좋고 인구가 지속적으로 증가하고 있는 수도권의 도시임에도 불구하고 청년층 인구유입을 위하여 학생 대상 임대료 지원사업을 실시, ② 사업의 홍보를 위하여 도쿄도내 주요대학 및 자매도시 등에 PR을 실시, ③ 대학생과 졸업생을 구분하여 지원방식을 차등화, ④ 졸업생의 경우 가족의 경제적인 여건 등을 함께 고려하여 지원 자격을 제안, ⑤ 지원받을 경우 학생들이 시정홍보 및 시에서 실시하는 이벤트에 자원봉사자로 의무적으로 참여하도록 하여 지원에 대한 책임감과 지역에 대한 소속의식을 고양 시키기 위하여 노력하는 점 등이 특징

부록 그림 2 | 에비나시 청년 정주 지원제도를 소개하고 있는 팸플렛



출처: 가나가와현 에비나시 홈페이지 (최종접속일: 2017.6.22)

[<http://www.city.ebina.kanagawa.jp/www/contents/1486019830780/files/chirashi.pdf>]

- 9) 2017년 3월부터 신청접수 시작되어 현대 도쿄도내 대학, 자매도시 등에서 홍보활동을 벌이고 있음. 대학생의 경우 주거지원의 일환으로 학생임대보조사업(学生家賃補助事業)을 주택공원과가 담당하고, 졸업생의 경우 장학금 상환보조사업(奨学金返還補助事業)을 학습지원과가 담당

- (사례3) 가나가와현 요코스카시 학생 공유(share) 거주 지원제도 (学生シェア居住助成制度)¹⁰⁾

- 요코스카시도 에비나시와 마찬가지로 가나가와현에 위치한 면적 100.83㎢, 인구 403,429명(2017년 5월 기준)의 비교적 큰 도시이나 최근에는 인구가 지속적으로 감소

- 요코스카시는 빈집의 활용 및 금전적인 이유로 하숙이 어려운 학생들의 시내 거주 촉진을 위하여 시내의 빈 단독주택을 공유하여 거주하고자 하는 학생 지원

- 학생 2인 이상이 시내의 주택을 공동으로 임대하여 거주하는 경우 입주시 소요되는 초기비용을 주택 한 채당 최대 15만 엔까지 지원

- 요코스카시의 정책은 ① 빈집을 대상으로 학생 공유지원을 실시, ② 지원내용이 지속적인 임대료 지원이 아니라 입주시에 발생하는 초기비용에 대한 지원이며, 그 내용이 이사, 가전구입 등 세부적이고 다양한 정착비용이 포함되어 있음, ③ 지원을 받을 경우 주민 등록을 해야 하고 거주지의 반상회(町内会)나 자치회(自治会)에 의무적으로 가입하고 그 내용을 증빙, ⑤ 일본의 셰어하우스가 민간의 영역이지만 이러한 사례는 공공이 개입하여 셰어하우스를 공급하는 점에서 의미있는 사례

□ 일본 주택정책에서의 시사점

- 단신청년 대상 주거정책은 일본보다 한국에서 논의가 더 활발히 진행
- 공영주택 입주 자격을 완화하고 대상자 자격에 대해 지자체에 자율성을 부여하여 지역별 특성을 반영
- 셰어하우스는 민간 영역이지만 안전한 건물생활을 위하여 주거 기준을 마련하고 실태를 파악하는 등의 정부차원 노력

10) 에비나시 홈페이지 [<http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/gakuseishare/gakuseishare.html>] (2017.6.22. 접속)

- 셰어하우스에 대한 법적 규정 부재, 빈곤 비즈니스화에 따른 지나친 좁은 방을 셰어하우스로 활용, 화재 위험성 등 문제 발생
- 이에 국토교통성, 일본사단법인 일본셰어하우스 게스트연맹 등에서 탈법 셰어하우스 방지를 위한 규정 및 가이드라인 제안
- 많은 지자체들이 인구 유입, 공가 활용, 지역사회 활성화 등 지역별 특성화된 목적으로 다양한 청년대상 주택정책을 추진하고 있어 향후 사업 추진의 모니터링을 통해 한국 1인 청년 주거정책에 활용할 수 있는 시사점 도출 가능

2. 대만의 청년주거지원 정책

1) 1인 청년 주거지원 정책

□ 1인 청년의 주택시장 특성

- 대만에서 한국의 88만원 세대라고 지칭하는 청년 사회초년생은 22K(22,000NT달러/월)의 수입을 받는 ‘22K세대’¹¹⁾로 불리며, 특히 도심지 내 주거문제로 어려움을 겪고 있음
 - 타이베이 PIR(소득대비 주택가격 지수)은 14.7로 약 15년을 한 푼도 쓰지 않고 모아야 작은 원룸을 살 수 있는 수준으로 상당히 높음
 - 타이베이는 임대료 수준도 높아 부모의 경제적 지원이 없이는 거주하기 어려워 대졸 사회초년생도 임대료 부담에 노출¹²⁾
- 청년주거 문제 해결을 위해 현 정권의 임기 8년 내 20만가구의 사회주택(공공임대주택)건설을 공약하였고, 각 시 현정부에서 다양한 사회주택 건설을 추진

11) 22K: 22.00대만NT달러/월(2017년 환율기준 약 78만원 KRW), 한국의 88만원 세대와 유사한 뜻으로 미국발 금융위기인 리먼쇼크로 대만 정부가 기업계에 청년 임시고용인턴을 1인당 NT\$ 22,000/월의 정부 보조를 지원했는데 추후에 사회초년생 임금이 22,000대만 달러/월 수준으로 고착됨. 대만 사회초년생의 초임은 법정 기본임금(최저임금, NT\$20,008/월)보다 조금 많은 수준임

12) 학교 인근에 위치한 화장실이 독립적으로 갖춰진 ‘타오방’은 6평 정도로 임대료는 70~80만원 선, 공용화장실만 있는 ‘야방’의 경우 3~4평에 임대료 30만원 정도

- 신정부가 계획한 20만 가구 중 60~70%(약 12만~14만 가구)는 국유지를 활용하여 건설할 계획이며, 20~30%(약 4만~6만 가구)는 용적률 인센티브 부여로 민간에서 추진하고 10~20%(약 2만~4만 가구)는 기업형 임대주택으로 제공할 계획
- 청년들의 주거 해결이 어려운 이유는 정부의 주택 매매·임대시장 관리기제 부재가 원인
 - (매매) 주택 매매시 부동산세와 양도세가 낮아 부동산 투기를 사실상 장려하는 실정
 - (임대) 임대시장의 규모가 선진국의 3분의 1인 10%에 불과하여 빚을 내서라도 집을 구매하는 추세가 지속되어 자가율이 84%까지 상승
 - (관리) 특히 1인 청년의 경우 임대인은 세금을 피하기 위하여 임차인의 주소를 법적으로 등록시켜주지 않는 등 임대거래의 감시도 미약하며, 정부의 건설관리가 되지 않는 영역에서는 불법개조 및 건축으로 주거의 질이 더 낮은 주거지 양산으로 임대시장에 블랙마켓을 형성
 - 타이베이시의 경우 호적이 등록된 청년인구(20~45세)는 86만명이며, 그 중 44%인 38만 가구가 임대를 희망하지만¹³⁾, 임대가구는 11만 가구로 임대수량이 매우 부족

□ 사회주택

- 대만은 지난 40년간 주택수요 증가와 투기로 인해 4차례의 폭등기를 거치며 가격 형성. 청년들의 주택보유가 상대적으로 어려워져 청년들이 사회주택 추진을 적극적으로 요구
 - 사회주택추진연맹¹⁴⁾은 중앙정부와 지방정부의 사회주택 건설 및 거주 대상자의 인정, 월세수준, 거주기간 연장 등에 대한 합리적 기준 확립을 주장하는 주거운동 추진

13) 타이베이시 도시발전국 조사

14) 사회주택추진연맹의 구성단계는 소년권익연맹, 노인복지연맹, 에덴기금회, 커뮤니티거주연맹, 사회복지총연, 재활의 벗연맹, 도시계획조직, 최마마기금회, 노공진선, 지능장애자가족총회, 신체장애자연맹, 양광기금회 등이다(출처: 사회주택추진연맹 홈페이지: www.socialhousingtw.blogspot.com) (2017.7.10. 접속)

- 타이베이시가 사회적 약자를 위해 공급한 공공임대주택¹⁵⁾은 주택 재고가 수요자에 비해 현저히 부족(약 3,800호)하고 관리 부족으로 주거환경의 질이 낮아, 저소득자가 집중적으로 거주
- 사회주택추진연맹의 주거운동을 통해 중앙정부는 타이페이현(신북시)에 용지를 확보하여 청년층에 우선 공급하는 주택건설을 추진
 - 정부는 타이페이시와 타이페이현(신북시)의 공공용지 중 2개 단지의 군인촌을 포함한 1,600~1,800가구의 사회주택 건축계획을 발표
 - 거주환경이 악화되는 영구임대주택은 재건축을 통해 환경을 개선하고, 청년주택과 신혼부부주택 등 다양한 계층이 혼합거주하도록 계획함. 2017년 5월 현재 8,921호 사회주택 공급
- 지방정부도 주도적으로 사회주택공급 도모
 - 타이베이시의 사회주택은 출산률 향상 계획, 문화창조산업 진흥 등 시정부가 추진하는 정책에 맞는 젊은 청년계층에 우선적으로 제공
 - 인구가 수도인 타이베이시보다 많아 공공임대주택 수요가 높은 신베이시와 산업밀집도시인 카오슝시는 내정부의 2015년 청년생활주택 정책을 적극적으로 받아들여 공항신도시와 주요도로부근에 약 2만가구의 청년생활주택을 건설하여 청년계층에게 시세보다 저렴한 임대주택 제공
 - 신페이시 정부는 사회주택을 종합적으로 추진하고, 공실 문제를 해결하기 위해 사회주택 프로젝트그룹을 설치하여 범 부처간 협업 노력 중

□ 임대료 보조정책

- 중앙정부가 전국적으로 실시하고 있는 임대료 보조정책은 1호 당 매월 3,600NT를 보조하지만 대상자가 제한적이고 보조금이 적어 보조금 인상을 요구

15) 정부소유의 저렴한주택으로 타이베이시가 저소득세대를 대상으로 제공한 주택

-
- 대만정부는 임대료 보조를 주로 하고, 사회주택 건설을 부차적으로 추진하며, 건설 및 운영 방식의 다양화, 적절한 분산과 혼합거주 방식의 확립, 중앙정부에 의한 추진, 지방정부에 의한 주도, 민간에 의한 건설 및 운영의 장려를 원칙으로 하고 있음

□ 타이베이시 청년 공공주택¹⁶⁾

- 타이베이시는 사회주택을 지지하는 시장이 당선되어 2022년까지 5만호의 사회주택을 건설할 예정이며 그 중 2만여호는 내년 중으로 공급
 - 부지의 대부분이 국유지이기 때문에 비교적 빠르게 부지를 선정하였고, ‘청년’ 공공주택이라는 점에서 주변 주민들의 동의를 쉽게 얻음
 - 신청자격은 20~45세의 청년으로 주소지가 신베이시 또는 타이베이시 여야하며 저소득 가구 중 수급가구인 경우 추천없이 신청가능
 - 최대규모의 단지는 6,600가구로서 타이베이에서도 지가가 높고 가장 변화한 지역인 신의구에 제공될 예정이고 1,277억 대만달러를 출자할 예정이며, 토지취득비용은 305억 대만달러
 - 임대계약기간은 타이베이시의 사회주택임대방법 제15조 규정에 의하면 처음 임대계약기간은 최장 3년이며, 연속해서 재임대할 경우 최장 6년 이지만 특수 사회복지계층은 최장 12년까지 임대가능

□ 시사점

- 대만은 자가주택 소유 위주의 정책에 따라 공공임대주택 공급이 미흡하고 임대료 보조를 통해 저소득층 주거문제를 지원
 - 대만에서는 주택의 매매시장과 임대시장에 대한 관리기제 부재로 인해 주택가격의 급격한 상승과 민간임대주택 질적 저하, 임대료 상승 등 문제가 발생

16) 타이베이시의 청년 공공주택 홈페이지 <http://www/housing.taipei.gov.tw/> (2017.7.20. 접속)

- 특히 청년주거문제 해결을 위한 사회주택 건설과 주거지원도 미미한 실정이나 최근 다양한 정책 시도 중
 - 민달팽이운동을 통해 대만 청년들의 주거문제 해결을 촉구
 - 최근 청년주거문제가 심각하게 대두되면서 현정부는 국공유지 활용, 용적률 인센티브, 기업형 임대주택 등 청년주거를 지원 예정
 - 교통접근성이 높은 곳에 시세의 70~80% 수준 임대료로 청년에 저렴 주택 공급 정책을 발표
- 청년의 주거비 과부담, 열악한 주거환경 개선을 위해서는 임대료 보조만으로는 부족하며, 저렴주택의 직접공급이 필수적이고, 정부에서 주택매매시장과 임차시장에 적절한 관리가 필요

3. 홍콩의 청년주거지원 정책

1) 1인 청년 주거지원 정책

□ 1인 청년 현황 및 주거실태

- 홍콩의 2016년 15~24세 청년인구는 85만명으로 총 인구의 12% (홍콩 총인구 7,173,900명)이며, 25~34세는 약 백만명으로 15.2%로서 15~34의 홍콩 청년은 약 2백만명으로 전체인구의 37%를 차지¹⁷⁾
- 최근 홍콩의 주요 사회문제인 청년 주거문제는 대학생의 대학원 진학 등 취업연령이 높아지고, 주거비용이 높아지는 것에 기인
 - 부모와 같이 생활하는 기생족(寄生族), 한 집을 여러단위로 분할하여 생활하는 쪽방(劏房; Subdivided flat), 자녀가 18세에 신청할 수 있는 청년 공공임대주택 등으로 다양화
- 불안정한 취업 현실과 부동산가격 상승으로 구매를 포기한 청년들은 공공주택에 노후를 기대하는 비율이 증가 추세

17) 홍콩정부 통계청 인구자료

- 홍콩주택위원회의 통계조사에 의하면 신청자의 반이 학생이고, 일반 신청자 중 1인 청년의 월소득은 2,500 홍콩달러 수준으로 계속 감소 추세

부록 표 2 | 홍콩 일반1인 공공주택 신청자 월평균 소득 변화

년도	2011	2012	2013	2014	2015	2016
매월 소득평균 (단위: 홍콩달러)	3,000	3,400	2,700	3,200	3,200	2,500

자료: 홍콩주택위원회 통계자료조사

- 공공임대주택에 신규 신청한 청년은 평균 32세, 46%가 학생이며, 대졸이상 고학력 신청자 증가 추세
 - 홍콩의 아파트가격은 이미 주택부담능력을 초과하여 어린 학생들부터 일종의 보험 개념으로 공공임대주택을 신청하는 경향이며 임대신청 자격을 상실을 우려해 오히려 구직활동의 기회를 포기하는 경우도 증가 (홍콩주택위원회의 주택자립위원회)¹⁸⁾
 - 임대주택에 거주하는 30세 미만 청년 수가 점점 증가하여 전체 1인 청년 신청비율의 약 60%에 달하고 있음

부록 표 3 | 홍콩 청년의 공공임대주택 신청현황

년도	30세 미만 임대주택 신규(1인청년비율) 신청자수	30세 미만 전체(신규+일반) 임대주택 신청자수 (1인청년비율)
2008년	2,800(34%)	14,600(52%)
2009년	4,200(36%)	16,500(46%)
2010년	7,000(44%)	21,000(41%)
2011년	11,000(56%)	29,100(38%)
2012년	20,300(64%)	45,700(38%)
-	-	-
2016년	23,700(60%)	73,000(53%)

자료: 홍콩 주택서(房屋署) 주택통계자료 편집

- 홍콩주택위원회에 의하면 공공주택을 신청한 원인의 약 30%가 청년의 저임금 때문

18) <https://www.hk01.com/%E6%B8%AF%E8%81%9E/51666/%E5%> (2017.7.10. 접속)

- 대기시간동안 자격상실 위험이 적은 저소득일 때 공공임대주택 신청이 유리하기 때문에 신청 연령이 점차 낮아짐

- 홍콩주택위원회는 2016년 공공주택 대기자가 28만 7천명으로 집계되었으며, 그 중 13만 4천명이 1인가구로 약 47%를 차지 (그 중 7만명 이상이 30세 이하 청년)

- 2017년 평균대기시간은 약4.5년으로 추산되나 공급, 자격요건 등으로 실제로는 더 오래 대기

- 30대 미만 청년임대주택 대기자들의 대기 원인은 구직활동 등으로 인한 독립, 현 주거공간의 협소, 임대료 등이며, 취업으로 인한 임대조건의 자격 상실 우려

부록 표 4 | 1인 청년 임대주택 대기자 신청원인(2012년 기준)

신청원인	30세 미만	30세 이상	전체
독립거주 희망	76%	59%	68%
현 주거공간 협소	31%	29%	30%
현 임대료 문제	10%	22%	16%
현 주거환경 문제	5%	10%	7%
실업, 수입감소	4%	10%	7%
기타	9%	12%	10%

자료: 홍콩 주택위원회 통계자료 편집

□ 홍콩정부는 단기간 내에 청년 주택문제를 해결할 방법으로 민관합동 방식의 청년숙사(青年宿舍) 공급방식 제안

- 경제적 능력이 있는 부호들이 기증한 토지에 청년주택단지를 공급하는 것(첫 청년주택 2018년 입주) 예정
- (신청자격) 18세~30세의 홍콩 영주민; 재직중인 청년; 1인 청년 가구 연소득수준이 평균 만 18세~30세 소득의 75% 이하(2017년 약 2만 홍콩달러) 총 자산가치가 30만 홍콩달러 미만¹⁹⁾

19) 2인 청년가구의 연소득수준은 1인 청년가구의 두 배인 60만 홍콩달러를 넘지 않아야 함

- (임대료 수준) 시가의 약 60% 임대료, 최장 5년 거주 가능
- (진행) 2012년 행정장관이 청년숙사계획 발표했으나 3년이 지난 2015년에 비로소 착공
- (선호) 청년숙사는 임대료가 높지만 교통 편리로 통근시간 단축, 공용시설 설치에 따른 생활편의 등에 따라 청년들의 기대가 높음 (홍콩청년협회)
 - 처음 공급되는 청년숙사는 20층 현대적인 건물에 1인청년용 76호와 2인실 2호가 공급되어 80명이 입주
- (비판) 청년숙사는 개인청년의 발전을 저해하는 주택정책이며, 정부에서 청년문제에 관심을 갖고 있음을 보여주기 위한 정책이라고 비판(홍콩 청년 주거운동단체)
 - 청년주택노예방지운동의 구성원인 두쩡하오(杜振豪)은 임대료가 공공주택에 비해 지나치게 높고, 민간합동개발로 이루어져 공공의 자산을 민간기업에게 이전하는 정책이라며 비판

□ 시사점

- 홍콩은 공공임대주택을 공급하여 저소득층 주택문제 해결을 경주하나 청년들의 취업여건이 불리하여 고학력 실업이 높아지면서 빈곤 상황에 노출
 - 케이지홈, 쪽방 등 비정상 거주 거주자의 절반 이상이 1인 가구
- 공공주택 배분시 유자녀가구, 노인 우선 정책으로 인하여 청년이 상대적으로 불리
- 최근 청년들의 경제여건 개선에 대한 낮은 희망으로 청년의 공공주택 신청자 급증
 - 청년들이 향후 공공주택에 입주할 때까지 장기간(20년 대기기간) 저소득층으로 남아있을 것이라는 절망을 보여주는 것

- 한편, 친척 노인과 동거시 공공주택 입주순위가 급상승하면서 최근 청년들의 선호현상 발생

- 홍콩처럼 공공주택을 직접 공급하여 주거문제를 해결하는 국가에서 청년 문제에 대한 대처가 늦을 경우, 청년층이 근로빈곤층화하거나 무기력화될 가능성이 농후

4. 독일의 청년 주거지원 정책

1) 1인 청년 주거지원 정책

☐ 공공임대주택

- 청년은 사회주택에 입주가능하며 지원대상 소득은 연 1.2만 유로 이하

☐ 주거보조금

- 전체 주거보조금 수혜가구수는 571,905가구이며 1인 수령 가구수는 315,466가구로서 55%에 달함. 1인가구 중 학생이 차지하는 비율은 22,320가구로서 7%를 차지
- 1인가구 315,466 중에서 직업인은 32,966가구로서 10%에 불과하며 비직업인이 265,742가구로서 84%에 달함

☐ 공동주거²⁰⁾ 지원

- 경제적인 이유와 공동거주의 선호로 인하여 독일에서는 대안 공동체 주택을 공급²¹⁾
- 학생공동주거(Studenten-WG)
 - 독일 대학생의 약 1/4이 이용하는 가장 선호하는 유형이며 비용 절약과 친밀감 형성에 유리

20) 통적인 공동체 주택의 형태로서 주택 안에서 다수의 인원이 거주하는 형태로서 보통 욕실, 부엌, 거실을 공유하며 전기, 수도, 임대료 비용을 분배하기에 경제적이며 가사일도 분배하는 주거방식임

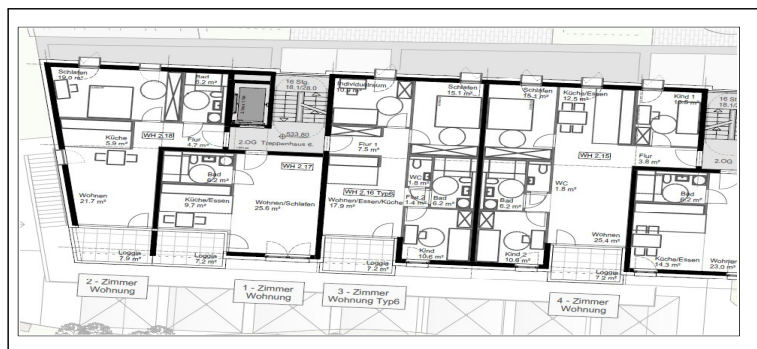
21) <https://ratgeber.wohngemeinschaft.de/ratgeber/wohnungssuche/artikel/wohnformen-so-wohnen-junge-leute-heute.html> 참조, (최종접속일: 2017.6.18)

- 오늘날에는 자가주택을 감당할 수 있음에도 불구하고 직장인 공동주거도 많이 이용
 - 이 유형의 공동주거는 비즈니스 공동주거(Business-WG)로 20세에서 40세 사이의 직장인들이 단기간 도시에 머무를 때 이용²²⁾
- 다계층 주거(Mehrgenerationen-Wohnen)
 - 다양한 연령대 그룹이 모여 거주하고 주거공간이 각자 분리된 주택이지만 사회적 접촉을 형성할 수 있는 공동체 공간을 조성
 - 젊은 거주자는 조그마한 수리 혹은 쇼핑을 담당하고 시간이 많은 노인 계층은 유아를 돌보아 서로의 임무를 분담
 - 행정규정 9조에는 주거면적 ㎡당 임대료상한액 설정. 그룹주택(공동부엌 및 공동거실, 개인욕실 구비한 아파트), 공동주거(개인침실과 공동부엌, 공동 거실과 공동 욕실)의 경우에도 상한액을 정하며, 공용공간도 인원수에 따라 기준 산정

□ 뮌헨시의 다양한 주택 규모 혼합 프로젝트

- 공공지원 임대주택은 다양한 주택유형을 혼합하는 것을 목표로 1인 및 2인 가구, 싱글맘부터 다자녀가구까지 포함

부록 그림 3 | 다양한 주택 규모의 혼합 프로젝트 사례 (Aubing-Mitte)



출처: Referat für Stadtplanung und Bauordnung(2016), Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „wohnen in München VI“ 2017-2021, p. 67

22) <http://www.wg-gesucht.de/de/wg-arten> (2017.7.08. 접속)

- 1인가구 지원자가 40%에 달하여 적은 면적에 지불가능한 임대료를 희망하는 경우를 고려하여 1인가구의 약 1/3을 25㎡(과거에는 45㎡까지 계획)로 공급하고 3실 혹은 4실형 주택을 공급

□ 뮌헨시 소규모 가구구성원을 위한 주택 공급²³⁾

- 뮌헨에서는 규모가 작은 콤팩트한 비용절약적인 주택이 부족하여 거주면적 축소 및 설비기준 완화하여 지불가능한 주택공급을 추진
 - 정책대상은 저소득가구, 젊은 사회초년생, 저임금 노동자 등으로 1인 청년가구도 이에 해당됨
- 콤팩트한 원룸주택으로 마이크로아파트와 스마트주택이 논의 중이며, 청년 1인가구가 입주가능한 1실형의 경우 25%가 공급되고 있음
 - 청년 1인가구가 입주가능한 1실형의 공간구성은 1개 거주 침실공간+부엌 또는 1개 개인공간+18㎡이하의 거실겸 주방을 공급하며 20~45㎡의 거주면적(1/4의 발코니면적 포함)

□ 함부르크의 학생 및 직업교육 수련생을 위한 지원

- 함부르크의 학생 혹은 직업교육을 받는 자를 위해 주거건물 혹은 기숙사를 건설 할 경우 지원하며 건물 신축과 기존건물의 변경 혹은 확장
 - (지원대상 주택) 기숙사에서의 1~2인 아파트, 기숙사의 주택 내 공동 주거 그리고 주거건물의 1~2인 아파트가 지원대상
 - (지원기준²⁴⁾) 기본적으로 저리 용자. 기간은 30년, 최대 허용 월 난방비 제외한 임대료는 1인 아파트는 235유로, 2인 아파트는 445유로이고 첫 해의 용자 이자는 1% 수준

23) Referat für Stadtplanung und Bauordnung(2016), Wohnungspolitisches Handlungsprogramm “wohnen in München VI” 2017-2021, p. 28, 66~67 참조

24) <https://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/wohnen-fuer-studierende-und-auszubildende-neubau/> (2017.7.09. 접속)

□ 시사점

- 독일에서의 청년 주거문제 지원은 기초사회보장 측면에서의 지원과 주택공급시 청년에 대한 지원으로 양분됨
 - 기초사회보장을 통한 청년지원은 18~27세 사이의 청년 거처 마련과 난방비 지원, 취업 알선 등이 연동되는 것이 특징
 - 주거공간지원법에 의한 사회주택 및 공공임대주택에서는 1인 가구 청년 주거지원 혜택을 받을 수 있으며 연소득, 면적, 친환경 기준 등에 따라 지원조건을 규정
- 지자체에 따라 특색있는 프로그램을 운영하여 청년을 지원
 - 뮌헨의 경우 민간 및 공공주택 공급시 다양한 사회계층을 통합하여 청년 대상 거처를 제공
 - 함부르크의 경우, 토지가치, 거주면적, 에너지 측면에서 지원조건을 규정
 - 브레멘은 학생 포함 소규모 가구 및 사회초년생, 커플을 대상으로 청년 주택 대상자의 지원조건을 구체화
- 공동주거가 활성화되어 있어 청년을 포함한 다양한 계층이 함께 어울려 살면서 상호보조할 수 있는 다세대형 주택이 중점 지원대
 - 저소득층과 중간소득층별로 주거면적, 소득상한액에 따른 지원금이 차별적으로 운영되며 임대료 상한규정 존재
- 주거보조금이 맞춤형으로 설계되어 있어, 지역별 평균임대료 (임대료 상한선과 가구구성원 및 지역 주택시장 상황을 감안한 임대료 수준)를 조사하여 반영
 - 재계약시 임대료 인상 상한금액을 규정하고 개보수 및 리모델링에 의한 임대료 인상비율 규정

전략수시 17-02

1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향

지 은 이 박미선

발 행 인 김동주

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인 쇄 2017년 11월 30일

발 행 2017년 11월 30일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 7,000원

ISBN 979-11-5898-161-7

한국연구재단 연구분야 분류코드 B170500

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2017, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체와 네이버에서 제공한 나눔서체 등이 적용되어 있습니다.