

# 국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 627

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

## 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안

박미선 국토연구원 책임연구원

### 요약

#### 1 1인가구 급증에 따라 청년주거문제 대두

- 2015년 1인가구 비중이 27.2%에서 2045년에는 최대 36.3%로 증가할 전망
- 열악한 주거환경, 과도한 주거비 부담 등 청년가구 주거문제는 비혼·만혼, 저출산 등 사회문제에 직간접적으로 영향을 미치고 있으며 우리나라뿐만 아니라 해외에서도 겪고 있는 현상

#### 2 청년 주거비의 경우, 보증금의 71%, 월 임대료의 65%를 부모에게 의존

- 보증금 평균액 2,066만 원 중 1,476만 원(71%)을 부모가 지원
- 월 임대료 35만 원 중 23만 원, 총 생활비 90만 원의 절반 이상인 46만 원을 부모가 지원
- 주거비에 대한 부담감은 월 임대료 > 보증금 > 월 관리비 > 금융기관 대출이자 순
- 청년들은 현재 주거비에 비해 20~30% 낮은 수준이 적절한 수준의 주거비라고 인식

#### 3 주거비 부담이 결혼·출산 등 미래의사결정에 지대한 영향을 미칠 것

- 주거비 부담에 따라 연애 < 결혼 < 출산·양육 < 내집 마련 순으로 심각한 영향을 미칠 것으로 조사됨

#### 4 새 정부 청년 주거지원정책에 대한 중요도는 높게 평가하나 실현가능성은 이에 미치지 못함

- 중요도 측면에서는 주거비 부담완화 > 청년임대주택 30만 실 공급 > 셰어하우스형 청년임대 순으로 높게 평가하고 있으나, 실현가능성에 대해서는 전체적으로 조금 낮게 평가하여 인식의 차이를 반영
- 가장 필요한 주거정책은 저렴한 임대주택 공급이라고 응답

### 정책방안

- 1인 청년가구 주거지원은 현재 발생한 문제의 치유적(curative) 접근과 향후 문제 발생을 방지하고 확산을 제어하기 위한 예방적(preventive) 접근의 두 가지 측면을 모두 고려하여 추진해야 함
- 사회적으로는 지속가능한 미래의 대비, 개인적으로는 청년의 생애주기 다음 단계로 넘어갈 수 있도록 청년 주거안정자금, 전세자금대출 이자지원 등 주거비 경감과 저렴한주택 공급이 필요
- 1인 청년가구를 주거지원에서 배제하지 않는 정책의 포용성을 확대하고 동시에 부모의존적, 복지의존적이 되지 않도록 저리 대출, 일시적 지원, 인센티브 등 자립 지원을 강화해야 함
- 대중교통 접근성, 주택계약 및 거주과정에서의 고충 완화 등 수요 맞춤형 정책 필요

## 1. 1인 청년가구 실태와 정책 현황

### 1인 청년가구의 증가

1인가구는 2015년 기준 518만 가구로 총 가구에서 차지하는 비중이 27.2%

- 현재 연령대별로는 30대 이하 1인가구가 191만 가구로 가장 많은 상황임
- 향후 2045년까지 1인가구 증가세는 지속적으로 이어져 총 가구의 36.3%에 이를 것으로 전망

### 청년기 주거지원의 필요성

- 청년가구의 열악한 주거수준과 높은 주거비 부담 문제가 지속되면서 청년기 주택문제가 비혼·만혼, 저출산 등 사회문제와 직간접적으로 연결되어 있음
- 해외에서도 높은 주택가격과 안정적 일자리 부족으로 청년층이 부모로부터 독립하는 시기가 늦어지면서 가구형성, 결혼, 출산 등이 지연되는 현상이 발생
- 가구주 중심, 다인 가족 위주의 기존 주택정책에서 1인 청년가구는 상대적으로 정책 고려대상에서 우선순위가 낮았으며, 최근 정부에서는 청년층을 위해 다양한 정책을 지원하고 있음

### 1인 청년가구에 대한 주거지원정책 현황

행복주택 등 청년을 주 대상으로 한 공공임대주택 공급과 전세임대주택 공급, 임차보증금 지원 등을 시행 중

- (신규·전통적 주택공급정책) 청년을 주요 타겟으로 설정하여 새로운 프로그램을 도입하고 신규로 공공임대주택을 공급하여 직접 지원(예: 행복주택, 행복기숙사, 사회적주택 등)
- (기존 주택 활용 방식) 도시 내 기존 주택을 활용하거나(리모델링), 거주할 주택을 물색하면 내가 집주인과 의 계약을 통하여 일정기간 저렴하게 대상 계층에게 임대(예: 집주인 리모델링임대, 청년전세임대, 신혼부부 전세임대)
- (자금대출 방식) 청년의 경제력에 비해 높은 보증금 마련 부담을 완화하기 위하여 저리의 임차보증금이나 월세 대출 지원

서울, 부산 등 청년의 밀집도가 높고 주거문제가 심각한 지자체에서는 자체적으로 청년을 대상으로 신규 주택을 공급하거나, 기존 주택을 활용하는 방안을 운영 중

- (서울) 신규 공급: 희망하우징, 역세권 2030 청년주택 / 기존 주택 활용방식: 한지붕 세대공감, 세어형 기숙사, 빈집살리기 프로젝트 등
- (부산) 신규 공급: 드림하우스 / 기존 주택 활용방식: 햇살동지 등

### 기존 청년대상 주거지원정책의 한계

- 중앙정부의 주된 지원 수단은 자금대출(버팀목대출)에 집중되어 있는데, 신혼부부 특별공급(3.6만 호)을 제외한 청년 주거지원실적 8.5만 호 중 버팀목대출이 7.2만 건으로 약 85%를 차지
- 청년 주거지원정책의 주택공급물량 자체가 부족: 택지 확보의 어려움, 주민 반대 등에 직면
- 대학생과 사회초년생에 집중된 지원: 상환능력에 기반한 자금대출 관행상 경제적 능력을 증빙하기 어려운 취준생은 정책적 지원이 상대적으로 미약

### 문재인 정부 100대 국정과제로 청년주거지원 강조

- 청년과 신혼부부 주거부담 경감을 위한 주거지원정책 강화 예정
- 청년임대주택 약 30만 실 공급 예정: 임대료가 저렴한 셰어형 임대주택(5만 실) 및 역세권 등 주변 청년주택(20만 실) 공급, 기숙사 확대(5만 명) 등이 100대 국정과제로 제시됨
- 이를 통해 신혼부부 및 청년층의 주거안정 강화 도모

## 2. 1인 청년가구의 주거욕구 및 주거지원정책 희망 조사결과<sup>1)</sup>

### 주거비 부담 및 부모 의존도

점유형태는 설문에 응답한 대다수(88%)가 보증부 월세로 거주 중

- 보증부 월세 87.6%, 전세 10.0% 등으로 대부분 보증부 월세 형태

현재 청년 주거 보증금 마련은 부모 의존도가 높음

- 보증금 규모는 전세 평균 7,148만 원, 보증부 월세 1,542만 원 수준
- 보증금의 70% 이상을 부모님이 지원, 전세보증금 7,148만 원 중 4,430만 원, 보증부 월세보증금 1,542만 원 중 1,178만 원을 부모로부터 지원 받아 거주 중

표 1 1인 청년가구 보증금 규모 및 부모 의존도

구분	보증금 규모(만 원)	부모지원 규모(만 원)	부모 의존도(%)
보증금 전체	2,066	1,476	71.4
전 세	7,148	4,430	62.0
보증부 월세	1,542	1,178	76.4
월 임대료	34.6	22.5	64.9
월 관리비	5.0	2.1	42.5
총 생활비	90.3	46.0	50.9

1) 서울·수도권과 부산에 거주하는 1인 청년가구 총 500인을 대상으로 주거현황과 욕구, 주거지원정책에 대한 의사 등에 대한 설문조사 실시. 응답자의 50%는 취준생, 25%는 대학(원)생, 25%는 사회초년생 및 직장인으로 구성. 이하 모든 표의 출처는 해당 설문조사 결과임.

## 월 임대료의 상당 부분도 부모에 의존하는 상황

- 월 임대료는 35만 원 수준이며 부모가 65%를 지원해 주고 있음
- 한 달간 생활비 90만 원 중 절반이 넘는 금액(46만 원)을 부모로부터 지원받음

## 현재 월 임대료가 높고, 적정 주거비는 현 주거비에서 20~30% 낮은 수준

- 주거비에 대한 부담감은 100점(매우 부담) 기준으로 월 임대료 지불이 80점으로 가장 높게 나타났고, 보증금에 대한 부담은 72점으로 두 번째로 높게 나타남
- 현 주택의 보증금에 대해서는 전세보증금의 70%, 보증부 월세는 87% 수준이 적당한 것으로 조사됨
- 월 임대료의 경우 적당하다고 보는 금액은 현 임대료 35만 원의 72% 수준인, 25만 원으로 평가함

표 2 1인 청년가구의 주거비 종류별 부담감

구분	보증금	월 임대료	월 관리비	금융기관 대출이자	전체적인 주거비 부담감
주거비 부담감	71.8	79.7	64.6	53.0	68.7

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

표 3 1인 청년가구의 주거비 수준 및 적정 주거비 수준

구분	현 주택 보증금 규모(만 원)	적정하다고 보는 수준(만 원)	적정 주거비 수준(%)
보증금 전체	2,066	1,742	84.3
전 세	7,148	5,034	70.4
보증부 월세	1,542	1,344	87.2
월 임대료	35	25	72.5

## 주거비 부담의 미래의사결정 영향

- 주거비 부담에 따라 연애 < 결혼 < 출산·양육 < 내집 마련 순으로 미래의사결정에 영향을 심각하게 미칠 것으로 조사됨
- 주거비 부담으로 인한 미래영향은 주택 마련과 관련이 적은 연애는 65점(100점 매우 심각)으로 약간 심각한 수준으로 나타나지만, 결혼 83점, 출산·양육 87점, 내집 마련 87점 순으로 그 영향력이 급격히 높아짐
- 1인 청년가구는 주거비 지출 이후 가처분 소득이 적기 때문에 연애조차 부담스럽게 느끼는 것으로 보이며, 현 주거비 부담이 지속된다면 내집 마련을 미루거나 포기할 가능성이 매우 높음

표 4 1인 청년가구의 주거비 부담에 따른 미래의사결정 영향의 심각성

구분	연애	결혼	출산·양육	내집 마련
영향력(100 매우 심각)	65.4	83.1	86.7	87.2

주: 영향력은 100점(매우 심각) 기준으로 환산, 점수가 높을수록 심각성이 높음.

## 주택 선택 시 가장 중요한 요소는 대중교통 접근성

1인 청년가구가 주택 선택 시 중요시하는 것은 대중교통 접근성 49%, 학교·직장·학원까지의 거리 46%로, 주거시설, 주택환경, 안전보다는 위치와 임대료를 훨씬 중요하게 여김

현재 주택의 환경에 대한 만족도는 대중교통 접근성(76점), 학교·직장·학원까지 거리(75점)에서 높게 나타나며, 보증금 규모(55점), 월 임대료 수준(51점)에서 낮게 나타남

- 대중교통에 인접한 주택의 입지적 장점에 대해서는 만족하지만, 이로 인한 주거비 상승은 만족하지 못하고 있어 역세권 주택의 높은 임대료 상황 반영

표 5 주거환경 및 주거비 항목 만족도

항목		만족도 (100점 만점)	항목		만족도 (100점 만점)
주거 환경	대중교통 접근성(지하철, 버스)	75.5	주거비	보증금 규모	55.1
	학교·직장·학원까지 거리	74.5		월 임대료 수준	51.0
	공원 등 편의시설 접근성	62.2		월 관리비 수준	56.2
	방범·안전 등 주거환경	64.5			
주거환경에 대한 전체적 만족도		65.8	주거비에 대한 전체적 만족도		54.6

## 주택 탐색·계약·거주 과정에서의 고충

주택 탐색 과정에서는 저렴한 주택의 부족, 집주인과는 도배·장판 등 비용 관련 어려움을 경험

- 주택거주 정보 획득 방법은 인터넷 45% > 중개사무소 21% > 지인·가족소개 17% 순
- 주택을 탐색하는 과정에서 겪는 어려움은 저렴한 주택 부족 63% > 선택의 여지가 없음 16% > 열악한 주거환경 12% 순

주택을 계약하는 과정에서 겪는 어려움은 높은 중개수수료 29% > 가계약 요구 17% > 월 임대료 선납요구 15% 순으로, 돈에 관련된 부분에 어려움을 느낌

- 주택중개사무소의 서비스에 대한 만족도는 과히 높지 않는데 수수료가 비싸다고 응답
- 중개사무소 서비스 수준 만족도는 100점 만점 기준 53점으로 중간 정도의 만족감을 보이나, 중개수수료 만족도는 29점으로 낮은 수준이며 비싸다고 느끼는 정도가 73%임

표 6 주택 탐색·계약·거주 과정에서의 주요 고충

구분	순위별 주요 고충 사항
탐색 과정	(1) 저렴한 주택이 부족 (2) 선택의 여지가 없음 (3) 주거환경(치안, 시설)이 좋지 않음
계약 과정	(1) 높은 중개수수료 (2) 가계약 요구 (3) 월 임대료 선납요구
거주 과정	(1) 도배·장판 교체 거부(비용 전가) (2) 보증금·월세 인상 (3) 공과금(관리비) 과다 요구

집주인에게 느끼는 불편함은 도배·장판 교체 거부 35% > 보증금·월세 인상 16% > 공과금 과다 요구 6% 순으로, 역시 돈과 관련된 부분에 어려움을 느낌

## 청년대상 정부정책에 대한 인식과 선호도

중앙정부에서 제공하는 청년 주거지원 프로그램은 대체로 절반 이상이 알고 있으며 행복주택에 대한 이용 의사가 가장 높음

- 중앙정부 청년가구 주거지원 프로그램 인지도는 행복주택, 청년전세임대가 약 55%로 가장 높고, 행복기숙사가 53%로 절반 이상이 인지
- 이용 의사는 행복주택 70%, 청년전세임대 65% 순으로 프로그램의 이용의사가 높음

표 7 중앙정부 청년대상 주거지원 프로그램 인지도 및 이용 의사

구분	프로그램	인지도(점)	이용 의사(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	집주인 리모델링 임대	44.8	57.3	0.8
	청년전세임대	54.7	64.9	9.4
자금 대출	버팀목대출	48.1	59.2	1.0
	주거안정 월세대출	47.4	59.4	1.8

주: 인지도와 이용의사는 100점 기준으로 환산, 점수가 높을수록 인지도와 이용 의사가 높음.

### 서울시 프로그램 중에는 역세권 2030 청년주택의 인지도가 높음

- 서울시 청년가구 주거지원 프로그램 중 역세권 2030 청년주택만 인지도가 53%이고, 그 외는 50% 미만의 인지도를 보임

### 청년 표적집단 인터뷰를 통해 살펴본 청년 주거문제의 실상

- 주택 탐색 시 교육 부재, 허위매물, 중개사고에 노출되는 취약성 확인
- 불법 개조 건축물, 전입신고 불허, 지옥고(지하·옥탑방·고시원) 거주 청년의 스트레스, 부모 의존도

표 8 청년 인터뷰를 통해 살펴본 주거문제와 고충

구분	주거문제의 주요 내용
주택 탐색	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 계약, 제도와 관련된 기본적인 교육 부재로 거처 구함에 있어 어려움 호소</li> <li>• 임대주택 등 정보제공처의 일방적 홍보성 홈페이지는 가독성이 낮고 정보접근성이 낮음</li> <li>• 인터넷을 통한 정보취득 시 허위매물 등록이 비밀비재하여 광고와 실체가 다른 경우가 상당</li> </ul>
주택 계약	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비주거용 건축물 및 불법 개조 건축물 중개</li> <li>• 온라인 직거래를 활용한 중개사고 발생 시 피해구제 어려움</li> <li>• (사례) 청년 A씨: 실제 전전대인 물건이 전세로 광고된 것을 믿고 계약하여 보증금 보호 불가 피해 발생</li> </ul>
거주 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대소득 노출에 대한 부담 및 불법 개조 건축물로 인하여 전입신고 불가한 경우 비밀비재</li> <li>• (사례) 청년 B씨: "우리가 청문회에 나가면 모두 다 위장전입자가 될 것 아닌가?"</li> <li>• 청년층 대상 주택의 과다 월세: 청년 대상 임대업자들의 과도한 이윤추구와 정부당국의 적절한 개입 부재 지적</li> <li>• (반)지하, 옥탑방, 고시원 거주 청년의 심리적 스트레스 및 우울증, 창 없고 좁은 고시원 공동생활의 불편함</li> <li>• 임대인의 반지하 방범창 설치 거부, 방범창 뜯고 침입 시도 당한 경험 등 안전 취약</li> </ul>
부모 의존	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상당수 청년의 독립에 부모 지원이 절대적 역할 담당</li> <li>• 부모 지원을 받을 수 없는 경우 여러 개의 아르바이트 등을 통해 주거비와 생활비 마련 불가피</li> <li>• 결혼을 결정하는 데 부모의 보증금 지원 여부가 크게 작용하는 현실, 이로 인해 결혼을 포기하는 사례 발생</li> </ul>

그림 1 1인 청년가구의 주거비 부담



주: 주거비 부담은 100점(매우 부담) 기준으로 환산, 점수가 높을수록 부담감이 높음.

### 청년 주거지원정책에 대한 중요도와 실현가능성 인식

주거지원방안으로는 주거비 보조제도가 78%로 가장 높고 공공주도형 세어하우스, 모텔개조 임대주택 순으로 저렴한 임대료 지원제도가 필요하다고 느낌

- 가장 필요한 주거정책은 저렴한 임대주택이 51%로 가장 높았고, 전세자금 대출, 주거비 보조, 소형주택 공급 순
- 이용 의사 또한 주거비 보조제도, 공공주도형 세어하우스, 숙박시설 개조 임대주택 순

표 9 주거지원방안 필요성

구분	필요성(점)	이용 의사(점)
주거비 보조제도(임대료 일부 보조)	78.2	74.4
공공주도형 세어하우스(임대료 저렴, 위치 원격지)	73.3	69.4
민간주도형 세어하우스(임대료 높음, 청년취향)	67.8	64.3
하숙형 청년주거(어른과 한집 동거, 숙식해결)	68.1	64.4
모텔 등 숙박시설 개조 임대주택(학교 인근, 임대료 저렴)	68.7	65.7

주: 필요성과 이용의향은 100점 기준으로 환산, 점수가 높을수록 필요성과 이용의사가 높음

표 10 가장 필요한 주거정책

구분	응답(%)
저렴한 임대주택 공급	50.6
전세자금 대출	11.6
주거비 보조	11.4
다양한 소형주택 공급	11.4
청약제도 개편(청년할당)	5.6
내집 마련 자금 대출	4.8
월세 저리 대출	4.6

## 3. 1인 청년가구 주거지원정책 방안

#### 청년 주거지원정책의 기본 원칙

- (포용적 정책) 1인 청년가구에 대한 지원은 전통적 취약계층처럼 특수하게 다룰 것이 아니라 주거정책의 지원대상에서 배제하지 않아야 함
- (이행기 정책) 청년시기는 생애주기의 일시적 과도기적 단계로, 청년기 지원은 생애주기가 다음 단계로 넘어갈 수 있도록 원활유를 공급하는 것에 목표를 두어야 함
- (자립 강화) 복지의존적 삶이 되지 않도록 자립 지원을 강화하는 방안을 고려하고, 일시적 지원, 저리 대출, 자립강화 인센티브 등 활용



- (책임과 의무) 공적 수혜에 대한 책임과 의무 교육 명확화
- (맞춤형 정책) 청년의 특수한 주거니즈를 반영한 다양한 정책방안 도입(청년기 내 생애주기 고려: 대학생, 취업준비생, 사회초년생 등), 지역 특수성에 기반한 지역 맞춤형 정책 추진
- 주택정책은 예방적(preventive) 정책과 치유적(curative) 정책이 동시에 필요(UN-Habitat 2016): 문제가 발생한 현 상황에서 심각한 주거문제 해결을 위한 치유적 접근과 미래사회 준비를 위한 사전 대응의 예방적 정책이 추가 문제 발생과 확산 제어에 효과적이며 필수적

## 청년 주거지원 강화를 위한 정책 방안 제언

- (지속적 안정적 저렴한주택 공급) 대중교통 접근성이 높은 곳에 셰어하우스형, 숙박시설 개조 및 빈집 리모델링을 통한 청년 저렴한주택 또는 셰어하우스 공급, NGO 등 공급 주체의 다양화
- (수요맞춤형 공급) 1인가구 거주용 단독·공유주택 평면개발 및 공급, 셰어하우스 공급 확대를 위한 정보 플랫폼 운영(대기자 등록, 임대희망자 등록), 행복주택 공급 시 청년 수요 사전 반영
- (주거비 부담 완화) 전세자금 대출 이자 지원(한시적 무이자), 청년 주거안정 자금 지급
- (주택 탐색·계약 과정의 불이익 해소) 교육 강화(대학 내 교육, 오리엔테이션 활용 주택 임대차계약 기본 정보 제공), 정보제공(리플렛 제공, 모바일 앱 활용 주택임대차 정보제공), 센터 운영(대학 내 주거상담원 운영, 주택거래 피해 발생 시 상담 및 피해방지 기초교육), 전입신고 자동화 및 불법 개조 건축물 중개 단속, 부동산 거래 전자계약 시스템 활용도 제고
- (거주 과정의 불이익 해소) 불법 개조 건축물 중개 신고센터 개설, 최저 주거기준 미달 건축물 현황 파악, 계약기간 다양성 제공, 전세반환보증보험 가입 국가 지원
- (주거기준 강화) 1인 가구 최저(준) 주거기준 재정립, 준주택 임대등록제 검토
- (자립지원 강화) 소액보증금 매칭 프로그램(보증금 마련을 위한 매칭형 저축)
- (주거특성별 지원 방안) (월세 거주자) 월세 지출 세액공제 부모 확대, (비주택 거주자) 공공임대 우선 입주권, (준주택 거주자) 준주택 관리비 부과기준 마련

표 11 청년 주거지원 강화를 위한 정책 방안 요약

구분		주거문제의 주요 내용
저렴주택 지속 공급		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대중교통 접근성 높은 곳에 소형주택 공급, 숙박시설 개조 및 빈집 리모델링 지속 공급</li> <li>• 셰어하우스 정보플랫폼 운영(대기자 등록, 임대희망자 등록)</li> </ul>
주거비 부담 완화		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세자금 대출 이자 지원(한시적 무이자), 청년 주거안정 자금 지급</li> </ul>
불이익 해소	탐색 과정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육 강화(대학 내 교육, 주택임대차 계약 기본정보 제공), 센터 운영(대학 내 주거상담원 운영)</li> </ul>
	계약 과정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정보제공(리플렛 비치, 모바일 앱 활용 주택임대차 정보제공)</li> </ul>
	거주 과정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불법 개조 건축물 중개신고센터, 전세반환보증보험 국가 지원</li> </ul>
주거기준 강화		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1인가구 최저(준) 주거기준, 준주택 임대등록제</li> </ul>

\* 본 자료는 "박미선 외. 2017. 1인 청년가구 주거복지 정책 방향. 국토연구원"의 내용 중 일부를 발췌, 정리한 것임.

박미선 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)

