

| SRI-기획-2018-07 |

수원시 1인 청년가구 특성을 고려한 주거정책 방향 연구

Study on the Housing Welfare Programs for Young-single Generation in Suwon City

김리영

연구진

연구책임자 김리영 (수원시정연구원 전문연구위원)

연구 자문위원

박미선 (국토연구원 책임연구원)

봉인식 (경기연구원 도시공감연구실장)

서원석 (중앙대학교 도시계획·부동산학과 교수)

© 2018 수원시정연구원

발행인 이재은

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

인쇄 2018년 8월 31일

발행 2018년 8월 31일

ISBN 979-11-89160-13-5 (93320)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

김리영. 2018. 「수원시 1인 청년가구 특성을 고려한 주거정책」.

비매품

국문요약

최상위법 및 기본법적 지위를 갖는 것이 「주거기본법」이다. 주거기본법은 불과 3년 전 2015년 5월 주거기본법이 법사위를 통과하고 시행에 들어갔다. 최근 주거기본법은 청년층의 주거문제에 관심을 두고 청년층의 주거실태조사와 지원을 위한 내용이 포함되어 개정되었다. 수원시는 2016년 주거복지 지원조례를 제정하여 제도적 지원 기반을 마련했지만, 최근 개정된 청년층의 주거지원의 내용을 보완하는 개정은 이루어지지 않았다.

주거지원 형태 중에서 대표적인 공공임대주택의 경우, 정부와 수원시의 꾸준한 노력으로 수원시내 공공임대주택은 약 2만호 수준을 보유하고 있다. 그러나 그동안 정부와 수원시가 주거복지 향상을 위한 노력에도 청년층의 주거부담 수준은 매우 높은 수준으로 나타나고 있다.

특히 수원시의 경우, 인접한 도시들에 비해 청년 1인가구의 임대료 부담수준(RIR)은 매우 높게 나타나고 있다. 수원시 청년 1인가구의 소득대비 임대료는 24.7%, 주택가격과 임대료수준이 높은 성남시의 경우에는 20.8%, 용인시는 21.1%, 안양은 16%, 부천은 15.6%, 시흥시는 15.3%로 나타나고 있다. 인접한 도시들에 비해 수원시 청년 1인가구가 부담하는 임대료수준이 과다한 수준으로 나타나고 있다.

생애주기 단계를 고려해볼 때, 청년 1인가구는 사회로의 독립이 이루어지고 가족을 꾸리기 직전단계에 속한다. 청년 1인가구들은 구직 및 가족형성 과정을 거치면서 잦은 주거이동이 이루어진다. 또한 소득수준이 낮고 자산형성이 이루어지지 않아 치솟는 주택가격과 전월세는 가장 큰 부담거리이다. 즉 결혼과 출산으로 이어지는 생애주기 이동을 저해하는 요인 중 첫째가 높은 주거비 부담이다.

수원시에 거주하는 청년 1인가구는 대체로 임대주택에 대한 필요성을 높게 응답하였는데, 청년층 1인가구들이 주거정책별 필요성에 대한 응답결과, 필요하다고 응답한 비율이 높은 항목은 임대주택, 전세대출, 주택구입대출, 월세보조, 집수리 등의 순으로 나타났다.

청년 1인가구의 주거 현황과 인식, 관련 상위법령과 수원시 조례, 국내외 사례 등을 토대로 수원시 청년층 주거정책 프로그램을 다음과 같이 제안하였다.

- 제도적 보완 : 조례에 청년층 등 특수가구에 대한 주거실태조사 내용 추가.
- 제한적 재량권을 활용한 공공주택 확보 : 행복주택의 주된 대상이 청년층으로 행복주택

사업을 적극 활용하되, 지자체 재량권을 활용한 사업 중심으로 추진

- 수원형 어울림주택 활용 : 원룸, 다가구등 기존 주택 매입 후 셰어하우스 공급
- 홍보와 인센티브 : 장기 거주시 추가 혜택 제공, '웰캠 투 수원'프로젝트 추진 등

이외에도 수원시 청년층 주거지원을 위한 관련 기관의 기능 강화를 제안하였는데, 현재 수원시 주거복지정책과 신설, 수원도시공사의 주거복지본부 신설, 지속가능도시재단의 중간관리 기능 강화, 청년층을 비롯한 주거복지 정책 지원을 연구 기능 강화 등을 제안하였다.

주제어: 청년 1인가구, 청년주거문제, 주거정책, 주거지원

차 례

제1장 서론	03
제1절 연구배경 및 목적	03
1. 연구 배경	03
2. 연구목적	04
제2절 연구범위와 방법	05
1. 연구범위	05
2. 연구방법	05
3. 기대효과	05
 제2장 선행연구 및 관련 정책 검토	 11
제1절 청년 가구 정의와 생애주기 특성	11
1. 청년 및 1인가구의 정의	11
2. 생애주기별 주거 특성	13
제2절 청년층 주거 연구와 지원 필요성	15
1. 청년층 주거정책 연구	15
2. 청년층 주거지원 필요성	17
 제3장 수원시 청년1인 가구 주거특성과 정책니즈	 25
제1절 청년층 주거현황	25
1. 수원시 청년층과 청년층 1인가구 현황	25
2. 수원시 청년층 거주주택 특성	32
3. 점유형태 특성	35
4. 주거비 부담수준	40
제2절 청년층 인식과 주거니즈	46
1. 주거에 대한 인식	46
2. 사회통합과 공동체에 대한 인식	52
3. 주거정책니즈	55

제4장 국내외 청년층 주거정책	61
제1절 국내 청년층 주거지원 정책	61
1. 중앙정부 청년층 주거지원 정책	61
2. 지자체 청년층 주거지원 정책	65
제2절 해외 청년층 주거지원 정책	70
1. 프랑스	70
2. 호주	73
3. 미국	75
4. 일본	76
5. 영국	77
6. 홍콩	78
제5장 수원시 청년층 주거정책 방향	83
제1절 수원시 청년 주거지원의 틀 마련	83
제2절 수원시 청년층 주거지원 정책 방안	86
1. 간접 지원, 주거비 지원방식	86
2. 공공주택 공급	87
3. 홍보와 인센티브	93
참고문헌	95

표 차례

〈표 2-1〉 개별법에서 정하고 있는 청년의 정의	12
〈표 2-2〉 생애주기별 주거특성	15
〈표 2-3〉 1인 청년가구를 둘러싼 환경 변화와 이슈	20
〈표 3-1〉 2010년 대비 2015년 가구원수별 가구수 변화	27
〈표 3-2〉 1인 가구의 연령별 구성	30
〈표 3-3〉 수원시 1인 가구의 연령별 분포	31
〈표 3-4〉 수원시 가구원별 거주형태	32
〈표 3-5〉 수원시 가구원별 주택이외 거주형태	33
〈표 3-6〉 수원시 연령별 점유형태	35
〈표 3-7〉 수원시 가구의 점유형태 변화(2010-2015)	36
〈표 3-8〉 청년층 가구원수별 주거현황(평균)	45
〈표 3-9〉 항목별 생활비지출 부담 응답비율	46
〈표 3-10〉 주택만족도	47
〈표 3-11〉 거주지 소속감	48
〈표 3-12〉 거주지 만족도	49
〈표 3-13〉 거주지 불만족 이유	50
〈표 3-14〉 거주기간	52
〈표 3-15〉 삶의 만족도	53
〈표 3-16〉 대중에 대한 신뢰	54
〈표 3-17〉 사회적 계층의식	55
〈표 3-18〉 청년층 주거정책니즈	55
〈표 4-1〉 중앙정부 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용	61
〈표 4-2〉 1인 가구의 주거지원 여건: 임대주택 관련 여건	62
〈표 4-3〉 1인 가구의 주거지원 여건: 주거급여 수급자 관련 여건	63
〈표 4-4〉 1인 가구 주거지원 프로그램: 중앙정부의 주거지원 프로그램	63
〈표 4-5〉 행복주택 입주자격	64
〈표 4-6〉 서울시 주거정책 개요	65
〈표 4-7〉 서울시 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용	66

〈표 4-8〉 파복하우스 공급계획	66
〈표 4-9〉 1인 가구 연령대별 주거지원 프로그램	68
〈표 4-10〉 주거지원 프로그램: 지방정부의 주거지원 프로그램	69
〈표 4-11〉 면적별 임대주택 비율	71
〈표 5-1〉 청년층 주거지원을 위한 수원시 조례 개정 방향	83
〈표 5-2〉 수행주체별 역할 제안	84
〈표 5-3〉 수원시 지원 대상 설정시 고려사항	85
〈표 5-4〉 공공주택 확보를 위한 공공부문과 민간 활용방안	87
〈표 5-5〉 주택 매입 추진 계획(안)	88
〈표 5-6〉 유형별 주택확보 계획(안)	89
〈표 5-7〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형의 내용과 근거	91
〈표 5-8〉 서울 오류1동 사업 사례	92

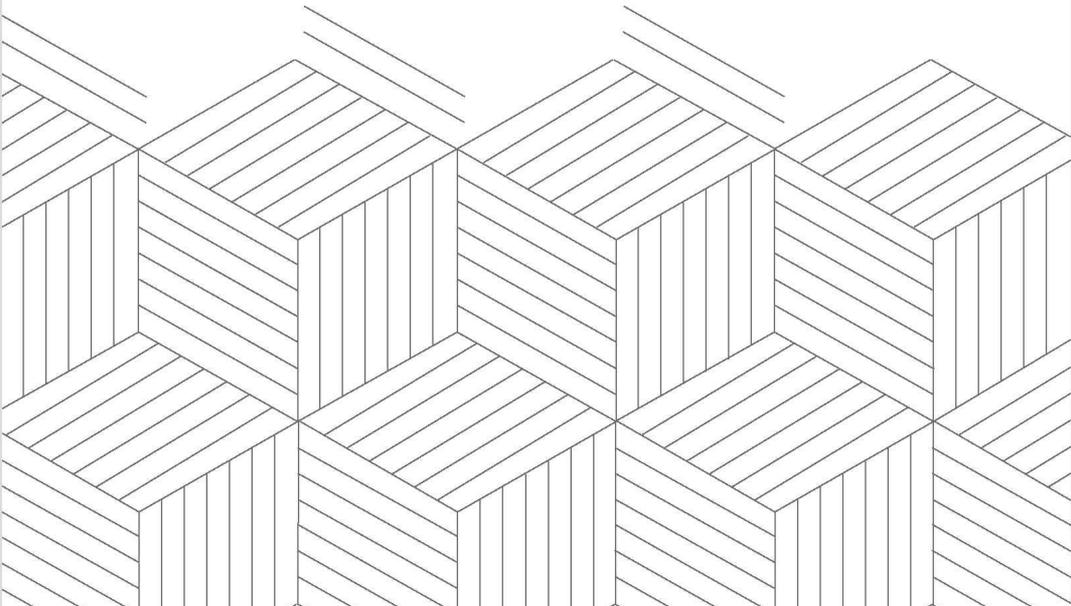
그림 차례

〈그림 1-1〉 연구흐름	7
〈그림 2-1〉 청년관련 주요 정책	12
〈그림 2-2〉 지방자치단체별 청년 연령	13
〈그림 3-1〉 수도권내 청년 인구수 분포 변화	25
〈그림 3-2〉 수도권내 시군구별 청년 인구 비율 변화	26
〈그림 3-3〉 청년인구 변화율2005-2015	26
〈그림 3-4〉 수원시 가구원수별 가구수(2015년)	27
〈그림 3-5〉 수원시 청년 1인가구	28
〈그림 3-6〉 경기, 수원의 1인 가구 추이	28
〈그림 3-7〉 1인가구 중에서 청년 1인가구 비율 변화	29
〈그림 3-8〉 청년 1인 가구의 연령별 성별 구성	32
〈그림 3-9〉 청년 1인가구 중 최저주거기준 미달가구의 어려움	34
〈그림 3-10〉 수원시 점유형태별 비율 변화 (2010-2015년)	36
〈그림 3-11〉 수원시 연령별 임차가구 비율(2015년 기준)	37
〈그림 3-12〉 연령대별 점유형태별 가구수(2015년 기준)	37
〈그림 3-13〉 연령별 점유형태별 가구수(2010-2015년)	38
〈그림 3-14〉 청년 1인가구 점유형태 변화	39
〈그림 3-15〉 주요도시 청년 1인가구의 임대료 부담수준 비교	40
〈그림 3-16〉 수원시 청년층가구의 RIR과 주거면적 비교	41
〈그림 3-17〉 전월세 보증금 비교	42
〈그림 3-18〉 수원시 청년층과 비청년층 가구원수별 주거 비교	43
〈그림 3-19〉 청년층 가구원수별 주거현황 요약	44
〈그림 3-20〉 청년층 항목별 생활비지출 부담 응답비율	46
〈그림 3-21〉 주택만족도	47
〈그림 3-22〉 거주지 소속감	48
〈그림 3-23〉 거주지 만족도	49
〈그림 3-24〉 거주지 불만족 이유	50
〈그림 3-25〉 청년 1인가구의 주거지 선택 시 고려사항	51

〈그림 3-26〉 5년 미만 거주가구 비율	51
〈그림 3-27〉 삶의 만족도	52
〈그림 3-28〉 대중에 대한 신뢰	53
〈그림 3-29〉 사회적 계층의식	54
〈그림 3-30〉 청년층 주거정책니즈	56
〈그림 4-1〉 후보지 선정절차	67
〈그림 4-2〉 따복하우스 추진 계획	68
〈그림 5-1〉 공유재산 복합화를 통한 지역맞춤형 개발	89
〈그림 5-2〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형	90

제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적
제2절 연구 범위와 방법
제3절 연구의 기대효과



제1장 서론

제1절 연구배경 및 목적

1. 연구 배경

- 인구 및 가구구조 변화에 따른 1인가구 증가와 청년층 주거문제 심화
 - 청년 1인가구들은 학업과 취업준비, 그리고 사회진입을 위한 과정에서 상대적으로 열악한 주거수준과 높은 주거비 부담 등으로 주거문제에 노출되어 있음
 - 청년의 주거비 부담을 포함한 주택문제는 비혼/만혼, 저출산 등 사회문제와 직간접적으로 연결되고 있음
 - 청년의 주거비(전세 가격)가 증가할수록 가구형성 확률이 저하(정의철, 2012)
 - 해외의 경우도 높은 주택가격과 안정적 일자리가 부족하여, 청년층이 부모로부터 독립하는 시기가 늦어지고 가구의 형성과 결혼, 출산이 지연되고 있음을 주장(Kuhar & Reiter, 2012; Clapham et al., 2012; Minguez, 2016; 박미선, 2017)
- 문재인 정부 핵심 국정과제로 청년층 주거부담 경감을 강조
 - 청년, 신혼부부의 주거부담을 줄이기 위한 주거지원 정책 강화
 - 청년임대주택 공급: 임대료가 저렴한 세어형 임대주택, 역세권 주변에 공급하는 청년주택, 기숙사 확대 등의 정책이 100대 국정과제로 제시
 - 청년층의 주거안정 강화를 위해 주거기본법과 주거약자 지원 법령의 개정을 추진하고 있음
 - 정부 정책기조와 수원 미래기획단 추진과제(주거분야) “청년층 희망주택 공급과 주거비 지원” 과제와의 관련성을 감안하면 청년층 주거문제에 관심을 둘 필요가 있음
- 그러나, 정부가 추진하고 있는 청년층 지원은 대학생이나 신혼부부 중심의 지원으로, 사회에 독립하는 청년의 자립지연이 이루어지는 연쇄적 문제가 발생

- 청년층 지원은 행복주택, 대학생 기숙사, 신혼부부 공공임대, 취업생 지원 등이 주요한 정책 지원임
- 그러나 청년 1인가구에 대한 실상이 면밀하게 파악되지 않아 청년 1인가구의 주거수요에 대응하는 맞춤형 지원이 어려운 실정임.
- 독립하여 혼자 거주하는 1인 청년가구의 생애주기 단계별 주거실태를 면밀하게 분석하고, 이를 바탕으로 적실한 맞춤형 정책지원 필요함(박미선, 2017)

2. 연구목적

- 수원시 1인 청년가구의 주거현황 파악과 주거실태를 분석하여 주거복지 지원 강화방안을 마련
 - 청년 1인가구의 주거불안정성, 주거지원 정책과 주거문제, 주거에 대한 인식과 주거소요를 분석
 - 국내외 청년 1인가구의 주거지원 정책을 살펴보고 시사점 마련
 - 청년 1인가구의 유형별 주거복지 제고를 위한 정책과제 제시. 주거불안정성 완화와 주거비 부담 경감을 위한 주거지원 방안 제안
- 연구수행을 통해 수원시의 청년 1인가구를 위한 청년 주거정책 방향 도출
 - 수원시 청년층을 위한 주거정책 수립을 위한 기초적 정보제공을 통해 주거정책 마련에 활용
 - 청년층 1인가구와 2인가구 3인가구 등 청년층의 가구원수별 특성과 정책니즈.

제2절 연구범위와 방법

1. 연구범위

- 시간적 범위
 - 수원시 1인 청년가구의 주거실태와 관련한 기초통계는 2017년 수원시 주거실태조사 자료를 활용. 이외 인구주택 총조사 자료(2015년 기준) 등 가장 최근에 이루어진 조사 자료를 활용하여 보완
- 공간적 범위
 - 수원시를 주된 대상으로 경기도내 유사도시를 비교 분석 함.
- 내용적 범위
 - 수원시 1인 청년가구의 주거실태와 주거특성
 - 1인 청년가구의 주거지원 제도와 국내외 사례
 - 1인 청년가구의 주거특성과 주거정책 니즈

2. 연구방법

- 문헌 연구
 - 국내외 청년층 관련 연구 검토, 청년층의 주거특성 및 주거선택 등
- 통계분석
 - 인구주택총조사, 주거실태조사 자료 등을 활용 수원시와 1인 청년층의 특성과 주거선택 영향 분석
- 설문조사 및 심층 인터뷰
 - 수원시 청년층 인터뷰, 유사연구 수행 외부 전문가 자문 등

3. 연구의 기대효과

- 사회적 측면에서 주거지원 사각지대에 위치한 청년 1인 가구에 대한 인식 제고
 - 1차적으로 저소득 계층, 유자녀 가구를 위한 주거지원 정책에서 정책 사각지대에 있

는 청년 1인가구의 주거지원 필요성을 사회적으로 환기

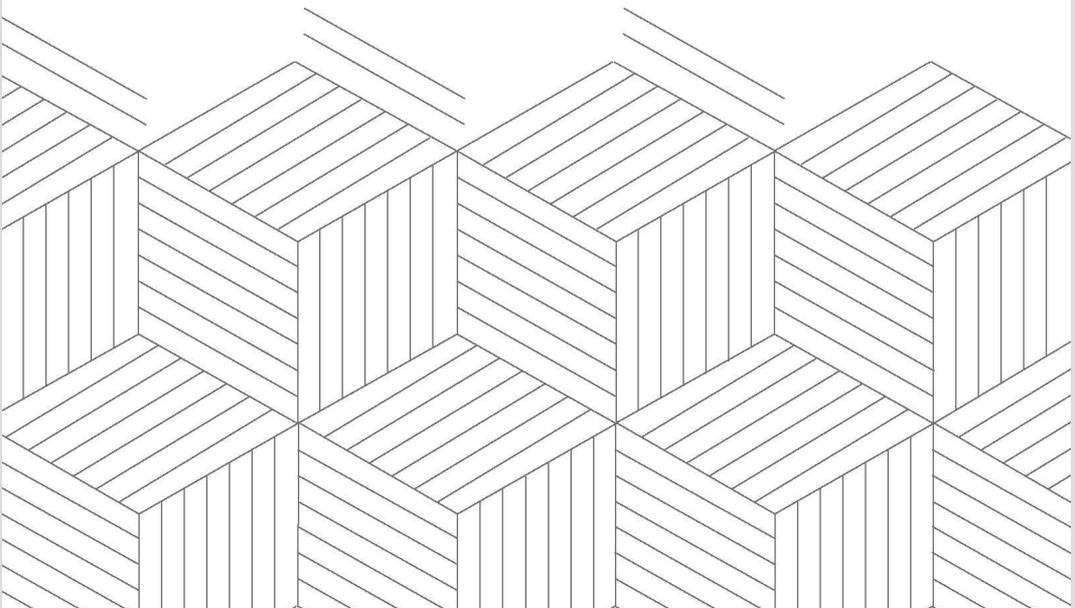
- 청년층의 생애주기별 차별적인 수요에 대응하여 대상별 적절한 정책적 지원을 통해 향후 사회진출을 위한 교두보를 확보하고 건강한 인구구조를 형성하고 미래사회 안정에 기여
- 1인 청년가구의 원활한 생애주기 단계 이동, 즉 결혼, 출산 등으로 이어지기 위한 주거지원 정책은 사회적인 파급효과가 큰 정책
- 경제적 측면에서 청년 1인가구 지원을 통한 주거비 경감효과 기대
 - 주거비용에 대한 부담이 높은 1인 청년가구의 주거비 감소
 - 최저주거기준 미달 청년 1인가구 비율 감소 기대
- 수원시 및 정부의 청년주거 문제 해결을 위한 정책자료로 활용
 - 국정과제인 청년과 신혼부부 주거 부담 경감과 관련하여, 임대료가 저렴한 쉐어형 임대주택공급, 역세권 등 주변 청년주택 공급 등
 - 수원시 청년층의 주거복지 향상을 위한 정책 마련

〈그림 1-1〉 연구흐름



제2장 선행연구 검토

제1절 청년가구 정의와 생애주기 특성
제2절 청년층 주거연구와 지원 필요성



제2장 선행연구 및 관련 정책 검토

제1절 청년 가구 정의와 생애주기 특성

1. 청년 및 1인가구의 정의

■ 1인가구의 정의

- 통계청에 따르면 1인가구는 혼자서 살림하는 가구로서 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구를 의미함¹⁾
- 우리나라 1인가구는 2015년 기준 518만 가구이나 2045년에는 810만 가구로 크게 증가할 것으로 예상. 총 가구에서 차지하는 비중도 증가해 2015년 27.2%에서 2045년에는 36.3%로 증가할 것으로 예상²⁾
- 2015년 기준으로 1인가구의 연령대별로 30대 이하가 191만 가구로 가장 많으며 2045년에는 177만 가구로 소폭 줄어들 것으로 예상됨
- 우리나라 1인가구는 주요 국가들과 비교해 빠른 속도로 증가하고 있음.

■ 청년의 정의

- 청년에 대한 정의는 개별법령 및 지원대상, 지자체 등에 따라 상이하게 나타남.
- 조세특례제한법상 청년은 15~29세
 - 공공기관 의무고용 청년은 15~34세이며
 - 청년창업지원대상 청년은 39세 이하로 규정
- 청년기본법안의 청년은 39세 이하(대통령직속 청년위원회 발의)
- 서울시 청년수당 지급대상은 19~29세, 고용노동부의 청년구직수당 대상은 18~34세, 성남시 청년배당 연령은 24세 이하

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

2) 통계청, 2017, 1p

- 시도별 청년(발전)기본조례
 - 지역상황에 따라 최저 15/19세에서 최고 20/34/39/49세 까지 다양
- 대졸 신입사원 평균 연령: 남성 33.2세, 여성 28.6세(한국고용정보원, 2012)
- 신혼부부 평균 혼인 연령: 남성 31.8세, 여성 29.4세(통계청, 2016)
- 국토부 주거정책은 30대를 포함하여 정책대상 설정

〈표 2-1〉 개별법에서 정하고 있는 청년의 정의

관련법령	내용
청소년기본법	제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. "청소년"이라 함은 9세 이상 24세 이하의 자를 말한다. 다만, 다른 법률에서 청소년에 대한 적용을 달리할 필요가 있는 경우에는 따로 정할 수 있다.
청소년보호법	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. "청소년"이란 만 19세 미만인 사람을 말한다. 다만, 만 19세가 되는 해의 1월1일을 맞이한 사람은 제외한다.
청년고용촉진특별법	제2조(정의) "청년"이란 취업을 원하는 사람으로서 대통령령으로 정하는 나이에 해당하는 사람을 말한다. "대통령령으로 정하는 나이에 해당하는 사람"이란 15세 이상 29세 이하인 사람을 말한다.
근로기준법	제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. "근로자"란 직업의 종류와 관계없이 임금을 목적으로 사업이나 사업장에 근로를 제공하는 자를 말한다. 제66조(연소자 증명서) 사용자는 18세 미만인 자에 대하여는 그 연령을 증명하는 가족관계기록사항에 관한 증명서와 친권자 또는 후견인의 동의서를 사업장에 갖추어 두어야 한다. 동시행령 제31조 제1항 취직인허증(就職認許證)을 받을 수 있는 자는 13이상 15세 미만의 자이고, 예술공연 참가를 위한 경우에는 13세 미만인 자도 취직인허증을 받을 수 있다. 제64조(최저 연령과 취직인허증) ① 15세 미만인 자(「초·중등교육법」에 따른 중학교에 재학 중인 18세 미만인 자를 포함한다)는 근로자로 사용하지 못한다. 다만, 대통령령으로 정하는 기준에 따라 고용노동부장관이 발급한 취직인허증을 지닌 자는 근로자로 사용할 수 있다.
민법	만 20세가 되지 아니한 자를 "미성년자". 계약 등 법률행위에서 미성년자보호제도를 둠

〈그림 2-1〉 청년관련 주요 정책



출처: 한겨레신문, 29살?39살? 대한민국 청년은 몇 살입니까? 2016.9.19

〈그림 2-2〉 지방자치단체별 청년 연령



출처: 한겨레신문, 29살?39살? 대한민국 청년은 몇 살입니까? 2016.9.19

2. 생애주기별 주거 특성

- 생애주기와 주거 선택
 - 소득, 가구원수, 가족구성 등의 가구요인과 주택시장 여건과 같은 외부 요인에 의해 주택소비의 조절 필요에 의해 주거이동 결정
- 일반적인 가구의 주거이동은 생애주기가설을 통해 설명할 수 있음
 - 주거이동과 생애주기의 관련성은 오래전부터 많은 학자들에 의해 밝혀짐
 - 생애주기는 한 인간이 미혼에서 결혼, 그리고 가구를 형성하고 가구 해체의 단계적 과정을 의미함
 - 주거이동상 생애주기는 특수한 가구구성을 제외한 일반적인 생애단계를 중심으로 설명(하성규, 2006)³⁾
- 생애주기 단계구분의 기준
 - 가구주의 연령, 자녀의 연령, 혼인상태 및 학업단계, 자녀에 대한 부모의 책임유형, 부모의 경제력, 가족의 규모변화 등
 - 이 중에서 가구주 연령을 보편적으로 일반적으로 사용
- 생애주기 단계와 점유형태의 관계 : 생애주기 단계에 따라 자가비율은 차이
 - 사회에 처음으로 진출하는 사회초년생은 취업이 되더라도 소득이 낮고 직장이동 같은 주거지 이동이 빈번하게 이루어짐

3) 하성규. (2006).「주택정책론」, 서울: 박영사.

- 대부분의 생애주기 초기 가구는 전세나 월세와 같은 임차로 거주
- 연령이 증가할수록 직장이나 소득이 안정되고 자녀의 출산 등 가구원이 증가하게 되면서 주거안정의 필요성이 높아지며, 임차(전세나 월세) 보다는 자가로 거주하면서 주거의 안정성을 확보하고자 하는 욕구가 커지게 됨(Krishnan과 Krotki, 1993)⁴⁾
- 노년기가 되면서 자녀의 출가나 배우자의 사망 등 가족이 수축, 주택의 규모나 유형 등 주택소비를 줄이고자 하는 욕구가 증가
- 그러나 점유형태에 있어서는 자가를 유지하거나 임차에서 자가로 전환하는 가구비율이 높게 나타난다는 보고(Viola Angelini et al, 2012)⁵⁾
- 생애주기 후기에 속한 노인가구도 70세 이전 연령대까지는 임차에서 자가로 전환하는 비율이 높게 나타남. 은퇴한 60대 이상에서도 자가 비중이 증가
- 주택을 선택하는 데 있어, 가구소득의 영향이 크다는 주장도 제기
- 가구가 점유형태를 선택하는 데 있어 생애주기보다는 소득의 영향이 더 크게 나타나며(Gober, 1992)⁶⁾, 소득과 가구주 연령이 동시에 주택구입에 유의한 영향을 줄 수 있음을 제시
- 점유형태변화를 설명한 연구들 중에서 대내외 환경변화에 따른 소득불확실성이 주택 점유형태에 영향을 미친다는 연구결과도 제시(Diaz-Serrano, 2005)⁷⁾
- 미국내 생애주기 초기의 젊은 가구의 점유형태 변화행태를 거시적인 측면에서 분석한 결과 사회, 경제적인 제도의 변화가 나타난 시기에 미국내 젊은 가구의 점유형태 변화가 나타난 것으로 설명하였으며, 젊은 가구의 경우 소득 불확실성이 주택구매에 부정적인 영향을 미치고 있다는 결과를 제시(Fisher & Gervais, 2011)⁸⁾
- 가구의 소득, 사회경제적 변화에 따라서 생애주기 초기의 청년 가구나, 가족해체기 노인가구의 주택 수요는 달라질 수 있음
- 생애주기의 단계에 따라 가구가 선택하는 점유형태나 주택 유형은 차이를 보임
- 소득이 상대적으로 불안한 청년층이나 노인가구는 중장년층 가구에 비해서 경제적 수

4) Krishnan, V. and Krotki, K.J. (1993). "Life cycle effects on home-ownership in Canada". Housing Studies 8(2): 120-127.

5) Viola Angelini, Agar Brugiavini and Guglielmo Weber, (2012), "The Dynamics of Homeownership Among the 50+ in Europe", International Macroeconomics, CEPR

6) Gober, P. (1992) Urban housing demography, Progress in Human Geography, 16,: 171-189.

7) Diaz-Serrano, L., (2005), "On the Negative Relationship between Labor Income Uncertainty and Home Ownership", Journal of Housing Economics 14: 109-126.

8) Jonas D. M. Fisher & Martin Gervais, (2011), "Why Has Home Ownership Fallen Among The Young?," International Economic Review, 52(3): 883-912.

준이나 주택가격의 변화 같은 주택시장 여건에 따라서, 혹은 외부 환경 변화에 의해서도 주거선택은 차이가 나타날 수 있음

〈표 2-2〉 생애주기별 주거특성

구분	생애단계 특성	주거특성 요약*
20~30대 (제1단계)	- 가족형성과 확대(결혼&출산, 10세미만 자녀) - 취업 등으로 소득 증가	- 자가보다는 전세나 월세 거주
40대 (제2단계)	- 가족 안정기, 가구원수 증가 - 가구소득 계속 증가 - 일반적으로 가구원수는 3인 이상	- 소득 증가와 내 집 마련 - 주택구입 가구 증가(전월세 감소)
50대 (제3단계)	- 자녀 출가 시작, 가족규모 축소 - 은퇴준비, 소득감소	- 주택의 교체 : 큰 규모의 주택으로 이사할 필요성은 감소 - 자가소유 욕구는 지속: 전월세 감소와 자가 증가
60대 이상 (제4단계)	- 가족 축소 및 해체 - 은퇴, 소득감소 - 일반적으로 가구원수는 2인 이하	- 소득 감소에 따른 주택자산 재조정 : 자가 소유 욕구는 지속 - 여전히 높은 자가에 대한 애착으로 자가율 높음

출처: 하성규(2006), 정희수·권혁일(2004), 박천규외(2009), 김리영(2013)의 연구결과 종합

제2절 청년층 주거 연구와 지원 필요성

1. 청년층 주거정책 연구

- 봉인식, 2016, 경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구
 - 만혼과 저출산 현상의 중요한 이유인 주거비 부담을 완화하기 위해, 경기도 청년층 임대보증금 용자사업을 신설, 경기도가 대출이자를 지원하는 방안을 제안
 - 경기도가 이차보전함으로써 임차인의 주거비 부담을 낮출 것으로 기대
 - 연구에서는 정책대안별 효과를 분석하고 정책적 제언을 제시
 - ① 경기도의 임대보증금 용자 지원사업과 정부의 버팀목 전세자금 대출을 연계운영
 - ② 만혼과 저출산 문제 해소 방안으로 임대보증금 용자 지원사업은 공공임대주택 뿐만 아니라 민간임대주택에 거주하는 청년층, 신혼부부에게도 확대하여 적용. 따복하우스와 동일한 지원 조건, 입주자격을 전제하여 민간임대주택 거주 청년 및 신

혼부부에게 임대보증금 일부, 또는 전부를 지원하는 방안

- ③ 임대보증금 용자 지원사업을 청년 임대주택 이외에 장기공공임대주택으로 확대하여 일반화
- ④ 상하이동을 위한 자산형성 지원. 임대보증금 지원 등을 통해 줄어든 주거비 비용을 저축하여 향후 주거마련을 위한 비용으로 활용하도록 유도(2030청년통장을 입주한 청년층에게 가입 유도)
- ⑤민간의 사회 환원자본이나 공적 자금을 활용하는 방안도 고민할 필요
- ⑥경기도 주거지원 조례에 청년층 주거지원을 구체적으로 뒷받침할 수 있도록 개정 등을 제안

○ 박미선, 2017, 1인 청년가구 주거복지 정책 방향, 국토연구원

- 청년층 주거지원정책의 기본원칙을 포용적, 이행기, 자립강화의 3가지 원칙을 제시
- ①1인 청년가구 지원은 취약계층처럼 특수하게 다를 것이 아니라 주거정책 지원대상에서 배제하지 말 것
- ②생애주기상의 일시적인 과도기 단계, 청년기의 지원은 다음 생애주기 단계로 넘어갈 수 있는 윤희유와 같은 정책지원
- ③복지에 대한 의존적 삶이 되지 않도록 청년의 자립 지원을 강화하는 방안 고려, 일시적인 지원, 저리 대출이나 자립강화, 인센티브 등 활용

○ 이수옥, 2015, 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구, 국토연구원

- 금융위기 이후 주택가격 상승, 월세화 등으로 인해 청년세대는 다른 세대에 비해 더 심각한 주거불안 문제에 직면함. 25~34세 청년층의 전세거주, 주거소비 면적은 크게 줄어들고 있지만, 월세가격 상승 등으로 실주거비 지출은 빠르게 증가
- 청년층의 주택시장진입 제약을 완화하고, 거주안정성 유지를 목적으로 한 청년층의 주거안정을 위한 지원과 저축을 통해 자산을 형성, 그리고 내 집 마련과 자가 점유를 실현할 수 있도록 지원
- 정책방안으로 청년 자립형, 자율형 자산형성 상품 개발. 그리고, 청년층 주거안정을 위한 중장기 기본구상 수립, 청년 주거실태에 대한 주기적 조사, 청년 맞춤형의 주택 공급 주체 육성과 운영 지원 등 제안

○ 이태진외, 2016, 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안, 한국보건사회연

구원

- 청년가구 유형에 따라서 주거빈곤과 주거문제 정도의 차이가 많음. 현금 및 현물 지원의 다양한 주거 지원 정책 수단 모색, 추진 필요.
- 생애주기 초기 청년층과 청년 1인가구의 소득 및 주거 문제가 심각하며, 공공임대주택 확충과 다양화, 민간참여 활용, 주거급여지원 선정기준 완화를 통해 한시적으로 임대료 보조 지원, 청년소득 및 주거지원 방안으로 가족수당 또는 주택수당의 도입, 대출지원의 확대 등 제안

2. 청년층 주거지원 필요성

1) 청년기 특성과 사회경제적 여건 변화

- 우리나라만의 문제가 아닌 전지구적인 문제가 된 청년기 주거문제
 - 신자유주의의 확대, 글로벌 금융위기 이후 주택가격의 상승, 안정된 일자리의 감소 등에 따라 부모로부터 독립한 청년들의 주거문제가 악화
 - 청년 1인가구는 학업 또는 취업을 목적으로 부모로부터 독립하여 홀로 살기 시작하면서 발생.
 - 과거에는 학업으로 인한 청년 1인가구는 학생시절이라는 일시적인 단계에서 발생하고 취업 이후 가정을 꾸리면서 대체로 1인가구가 2인가구로 확대
 - 대학졸업 - > 취업 -> 결혼 -> 자녀출산의 일반적 구조의 지연
 - 대학 졸업이후 취업이 보장되면서 현재와 같이 취업을 준비하는 기간이 장기화되는 비율이 높지 않았고, 취업시 대체로 정규직의 일자리였기 때문에 (IMF 구제금융 이전) 결혼으로 이어지지 않는 경우가 흔하지는 않았음
- 해외의 청년기 주거문제 심각성 인식
 - 해외의 경우에는 우리나라보다 더 먼저 청년 주거문제의 심각성을 인지한 것으로 여겨짐.
 - 영국에서는 청년세대를 임차세대(Rent Generation)라고 표현할 정도로, 청년들이 부모세대보다 더 못한 주거여건에 처해있고, 장래에 자가가구로 상향 이동할 가능성이 낮음을 경고.

- 이는 평생을 임차인으로 살게 될 가능성이 농후함을 빚댄 표현.
 - 이에 따라 부모로부터의 독립이 당연시 되는 해외에서도, 주거비에 대한 부담 때문에 부모로부터의 독립을 늦추거나, 독립 후 다시 부모의 집으로 되돌아가는 경우가 많이 보고되고 있음. 특히 이런 현상은 부모집에 함께 거주하면서 결혼과 출산을 지연시키거나 포기하는 경우로 이어지면서 사회문제로 인식(Minguez, 2016).
 - 따라서 경우에 따라서는 이러한 현상을 일컬어 이행기가 얼어붙었다(frozen transition)라는 식으로까지 표현. 이는 다음 생애주기로 이행해야하는 청년의 시기가 다음 주기로 전환되지 못하고 청년기에 머물러 고착화되는 현상을 비판적으로 표현(Kuhar & Reiter, 2012).
 - 서구 사회에서는 청년의 주거문제에 대한 심각성을 일찍이 감지한 편이나, 동아시아 지역에서는 이에 대한 대응이 상대적으로 늦음. 청년기 주거문제에 대한 심각성과 이에 따른 정책적 대응이 미흡함이 지적(Castro et al, 2016).
 - 동아시아 지역에서의 대응이 느린 배경에는 유교적 문화와 복지체제 미비, 노인과 저소득층에 집중된 주거지원이 자리하고 있다고 주장.
- 유럽국가의 청년 주거 문제
- 스페인 등 지중해 연안 국가는 북유럽 국가에 비해 청년들이 가족으로부터 독립하는 시기가 늦음.
 - 그럼에도 불구하고 점차로 많은 청년들이 좀 더 어린 나이에 부모로부터 독립을 하여 민간임대시장에 진입
 - 이탈리아의 경우 북유럽 국가와 비슷한 상황이고 높은 주거비 부담에 대처하기 위하여 청년들이 주택을 공유하는 일이 증가
 - 이는 공통적으로 경제적인 이유 때문이긴 하나, 그 공유의 경험은 천차만별
 - 즉 일부의 청년들은 모르는 타인과 함께 살도록 강요당하고 있다고 생각하면서 주택 공유를 불행한 경험으로 받아들이는가하면, 또 다른 경우에는 함께 거주하면서 좀 더 서로에 대해 알아가고 서로 다른 이의 경험으로부터 배우는 점이 많다는 경우도 있음
 - 따라서 대안적 주거해법을 모색해야 하는 주택정책적 과제가 북유럽, 지중해 연안 국가 모두에게서 요구되고 있음(Mackie, 2016).
 - 반면, 아시아 국가에서는 청년 주거지원에 대한 인식이 상대적으로 낮은 편
 - 이는 청년은 독립해서 거주하는 것보다는 부모와 함께 거주하는 것이라는 인식이 보편화되어 있기 때문

- 홍콩의 경우에는 많은 청년들이 부모의 경제적 지원을 통해 주택시장에 접근.
 - 따라서 부모지원을 기대하기 어려운 청년은 분리독립을 미루고 결혼과 출산을 연기하는 결정.
 - 이는 중국의 경우도 비슷하여 부모의 역할이 중요한 것으로 나타남.
- 이행기(transitional period)로서의 중요성
- 청년기는 정규학업과정을 마치고 사회에 진입하는 사전 준비단계로의 성격을 지님
 - 또한 청소년기(childhood)에서 성인기(adulthood)로 전환되는 이행 과정(transition)에 있다는 특징
 - 과거에는 부모로부터의 독립과 성인이 되는 것의 간극이 없거나 차이가 미미하였으나, 학업기간의 장기화, 경제여건의 하락에 따라 그 중간기간이 점차 길어지는 양상을 보임
 - 경제상황이 악화되어 사회진출 여건이 열악해지고 있으므로 독립된 성인으로 거듭날 수 있도록 사회적 지원이 필요.
 - 지속가능한 사회를 위한 지원이 필요한 세대
 - 이러한 지원은 단순히 개인이나 특정 그룹에 대한 호혜성 지원이 아니라, 지속가능한 사회를 위한 지원이므로 단순한 비용의 지출로 인식하면 안될 것임.
 - 오히려 미래사회에 대한 투자로 인식하는 것이 바람직
 - 과거와 다른 사회경제적 상황에 노출되어 있는 세대
 - 기존의 열악한 주거환경과 부모지원 정도, 그리고 부모세대가 처한 상황, 주거사다리 가능성 및 사회적 파급효과 측면에서 현재 청년세대는 이전과 다른 환경에 노출
 - 열악한 주거환경이 과거에는 일시적이고 과도기적인 현상이었다면, 현재는 구조적인 측면이 있고 이것이 해결되지 않는다면 고착화할 가능성이 높음.
 - 또한 주거환경의 질적 수준을 제고하기 위한 부모로부터의 지원은 과거에는 일부에 그친 반면, 현재는 부모의 지원여부와 정도에 따른 주거여건의 차이가 극심.
 - 따라서 부모세대의 부가 자식세대로 이전하는 세대간 불평등과, 부모로부터 부를 이전 받은 자식과 아닌 경우의 격차가 확대되는 세대내 불평등이 확대될 가능성이 큼.
 - 따라서 이러한 사회적 불평등이 주택부문에서 재생산될 개연성이 큰 이슈로 남음.
 - 그러나 부모세대 역시 녹록치 않은 상황에 직면. 즉, 과거에는 노부모를 부양하고 주택을 상속받는 일종의 패키지 프로그램이 존재했다면, 이제는 자신들의 노후를 자식

- 이 책임질 것이라는 기대가 하락하였고, 자신의 노후를 보장받기 위한 사회적 연금 시스템이 충분히 갖추어져있지 않은 상황에서 주택을 담보로 노후 생활비를 마련해야 할지도 모름. 따라서 자녀를 지원할 여력이 점차 축소.(효도를 셀프라는 표현 대두)
- 점유형태 측면에서는 자가 선호가 여전히 강하게 남아있음.
 - 그러나 과거에 전세에서 자가로 상승 이동하려는 욕구가 강했던 반면, 이제는 출발을 전세로부터 하기보다 보증부 월세로 시작하는 경우가 많아지면서 전세에서 자가로 이전하는 주거사다리가 작동하기 어려운 구조.
 - 실제 임차시장에 진입하는 세대는 20대가 가장 크게 증가하였고, 20대는 대체로 보증부 월세로 진입하고 있음을 알 수 있음(박미선 외, 2014).
 - 마지막으로 사회적인 영향력 측면에서는 과거에는 주거여건이 어려워도 결혼을 하고 출산과 양육을 지속하였던 것과 달리, 현재의 청년은 주거문제의 심각성 때문에 연애도 결혼도 출산이나 자가마련도 포기하는 양상을 보임.
 - 가구 소형화, 1인 가구 증가, 저출산, 고령화와 더불어 젊은 층의 주거비 부담이 우리 사회 활력을 저하시키는 악순환의 고리로 작용.

〈표 2-3〉 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	자가 선호 전세 ⇒ 자가로 이전	자가마련 요원 보증부월세 우세	주거사다리 붕괴
사회적 파급효과	결혼, 출산, 양육 지속	비혼, 만혼, 출산지연 및 포기	저출산, 고령화, 사회활력 저하

출처: 박미선, 2017, 국토연구원 개원 39주년 기념세미나

2) 청년 주거지원의 원칙

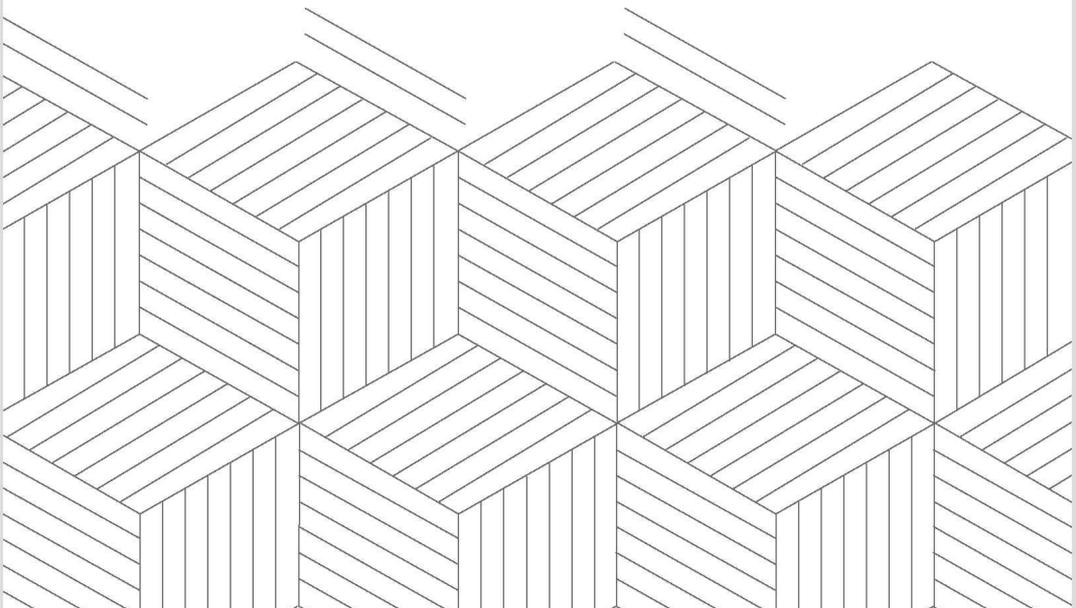
- 청년 주거지원을 위해서 포용적 정책, 이행기 정책, 자립지원 정책, 맞춤형 정책 접근이 필요함
- 포용적 정책
 - 청년 1인가구에 대한 지원을 기존의 취약계층에 대한 지원방식과 같이 특수하게 다루

는 것이 아니며, 주거정책 지원 대상에서 배제하지 않고 포용하는 것을 원칙으로 하는 것이 바람직함

- 자립을 지원하는 지원방식
 - 청년은 다음 생애주기를 준비하는 단계이므로 상향이동이 가능하도록 자립을 지원하는 방안이 필요함. 이를 통해 결혼, 출산, 자가 마련 등을 준비할 수 있도록 지원
- 무조건적인 지원보다는 한시적 지원, 이행기 지원이 바람직
 - 청년기의 특성상 유아동기(childhood)에서 성인기(adulthood)로 이행하는 중간기에 있기 때문에 중간과정을 부드럽게 넘어갈 수 있는 윤희유를 제공하는 이행기 전략으로 접근하는 것이 바람직함. 따라서 무조건적인 무제한 지원이 아닌 한시적 지원이 바람직
- 맞춤형 정책
 - 청년 중에도 학업 중인 경우, 구직 중인 경우, 사회에 진입한 경우 등 각기 처한 상황에 따라 주거욕구와 주거비 부담 등의 상황이 다양하므로 이에 대응한 맞춤형 접근 필요
- 예방적 접근과 치유적 접근
 - 현재 발생한 문제의 해결을 위한 치유적 접근과 함께 문제가 더 이상 미래로 확대되지 않도록 방지하는 예방적 접근이 동시에 필요

제3장 청년 1인가구 주거특성과 정책니즈

제1절 청년층 주거현황
제2절 청년층 인식과 주거니즈



제3장 수원시 청년1인 가구 주거특성과 정책니즈

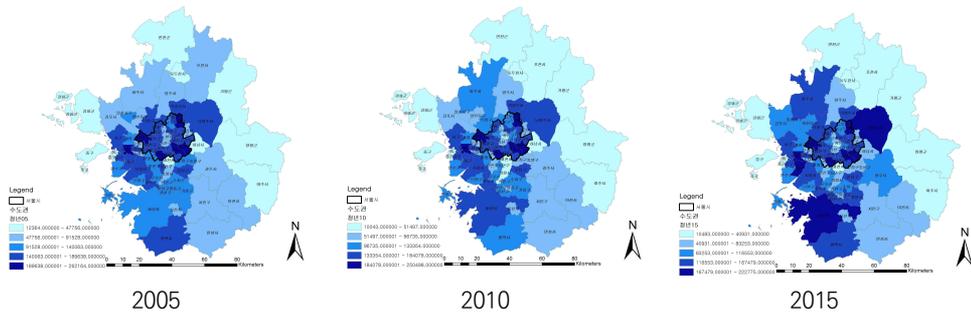
제1절 청년층 주거현황

1. 수원시 청년층과 청년층 1인가구 현황

1) 수도권내 청년인구의 공간적 분포

- 절대적 인구가 많은 지역에 청년층과 노인층 두 계층의 인구수도 많음
- 그러나 연도별로 변화를 살펴보면 고령인구수는 서울을 기준으로 서울과 가까운 지역으로 집중하고 있는 반면에 청년인구수는 서울 주변에서 증가

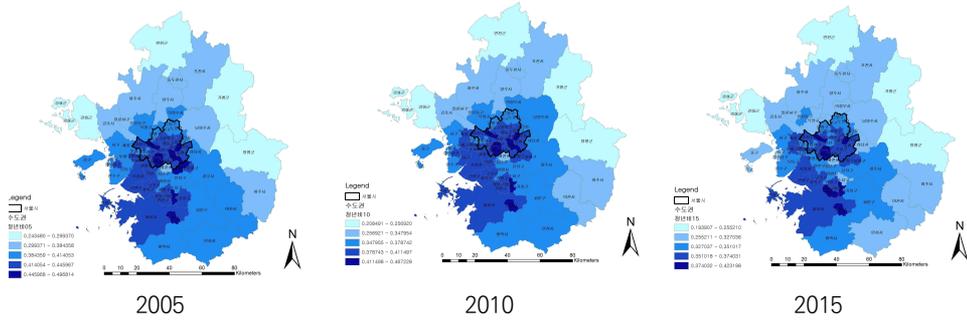
〈그림 3-1〉 수도권내 청년 인구수 분포 변화



- 청년인구는 도심외곽지역에 많이 거주
 - 청년인구 비율이 높은 지역은 서울과 인접한 지역에 분포. 특히 수도권의 남서쪽에 많이 분포 하고 있는 특징
 - 서울만을 보았을 때에는 고령인구는 도심을 중심으로 강북지역에 많이 거주
 - 청년인구 비율은 서울에서는 용산구와 중구를 중심으로 강서, 강남, 강동쪽으로 높아 지는 현상

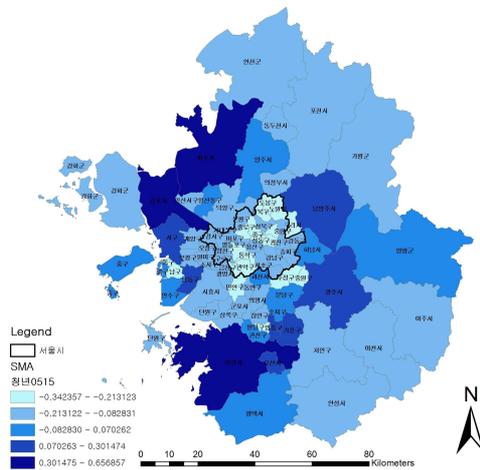
- 수도권 전체로 보았을 때에는 서울과 인접한 지역에서 높아지고 있으며, 특히 서울을 기준으로 남서쪽으로 청년인구 비율이 높아지고 있음

〈그림 3-2〉 수도권내 시군구별 청년 인구 비율 변화



- 청년인구는 고령인구 증가지역보다 더 외곽 지역에서 증가.
 - 서울시는 청년인구가 증가한 지역이 한 지역도 없는 반면에 고령인구는 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 등 강남지역에서 높은 증가율을 보임.
- 2005년에서 2015년의 증가지역의 패턴을 살펴보면
 - 청년인구는 수도권의 서북쪽과 서남쪽(2기 신도시 지역 : 화성시, 김포시, 파주시, 오산시)으로 증가

〈그림 3-3〉 청년인구 변화율2005-2015



2) 수원시 청년층 가구 현황

■ 수원시 가구특성

- 수원시 전체 가구수는 427,554가구로 이중에서 1인가구는 26.7%인 114,246가구
- 2인가구는 21.5%인 91,859가구 3인 가구는 22.1%인 94,545가구 4인가구는 22.9%인 98,037가구, 5인 이상은 6.8%인 28,867가구

〈그림 3-4〉 수원시 가구원수별 가구수(2015년)



- 수원시 2015년 일반가구는 42만7천 가구로, 2010년에 비해 5만3천 가구가 증가 - 가구분화로 4인 이상 가구는 줄어들고 1, 2인 가구 증가가 이루어지고 있는데 특히 1인 가구가 가장 많이 증가

〈표 3-1〉 2010년 대비 2015년 가구원수별 가구수 변화

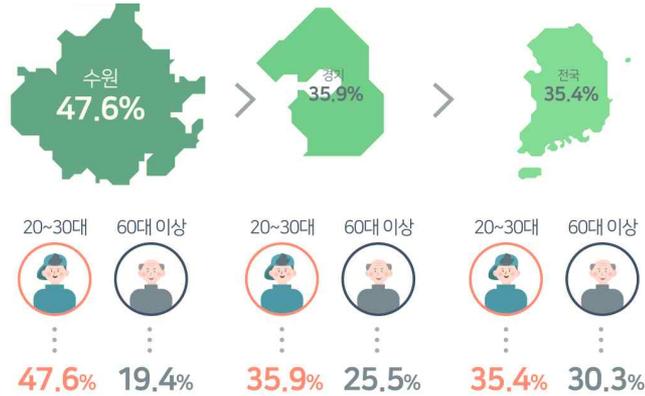


	증가가구	2010년 대비 2015년 가구원수별 가구수 변화			
		1인	2인	3인	4인 이상
전국	1,771,608	1,061,275	788,766	405,214	-483,647
경기도	553,608	249,111	233,353	137,495	-66,351
수원시	53,546	21,377	18,892	14,981	-1,704
장안구	7,727	4,508	3,966	2,180	-2,927
관산구	19,856	6,605	6,729	5,804	718
팔달구	-3,299	841	1,022	-76	-4,386
영통구	29,262	9,423	7,175	7,773	4,891

2) 수원시 1인 청년가구 현황

- 수원시에 거주하는 1인 가구 중에서 청년층 비율이 가장 높으며, 1인 가구 중에서 청년층의 비율은 경기도나 전국에 비해서도 수원이 더 높게 나타나고 있음. 대학, 대학생이 많기 때문임.

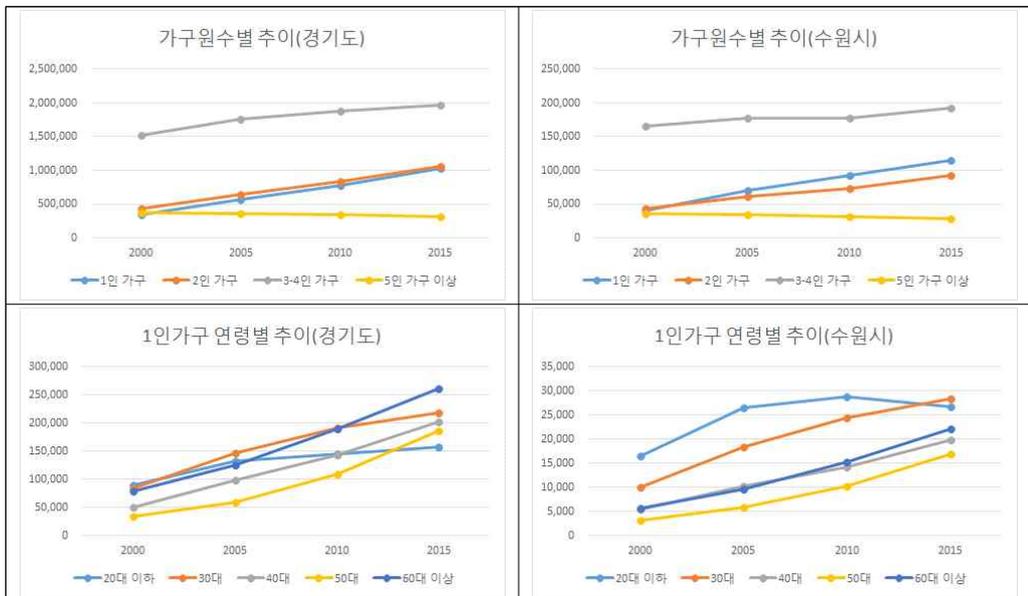
〈그림 3-5〉 수원시 청년 1인가구



출처 : 김리영, 2017, 수원시 청년 1인가구의 주거 특성은?, SRI 인포그래픽

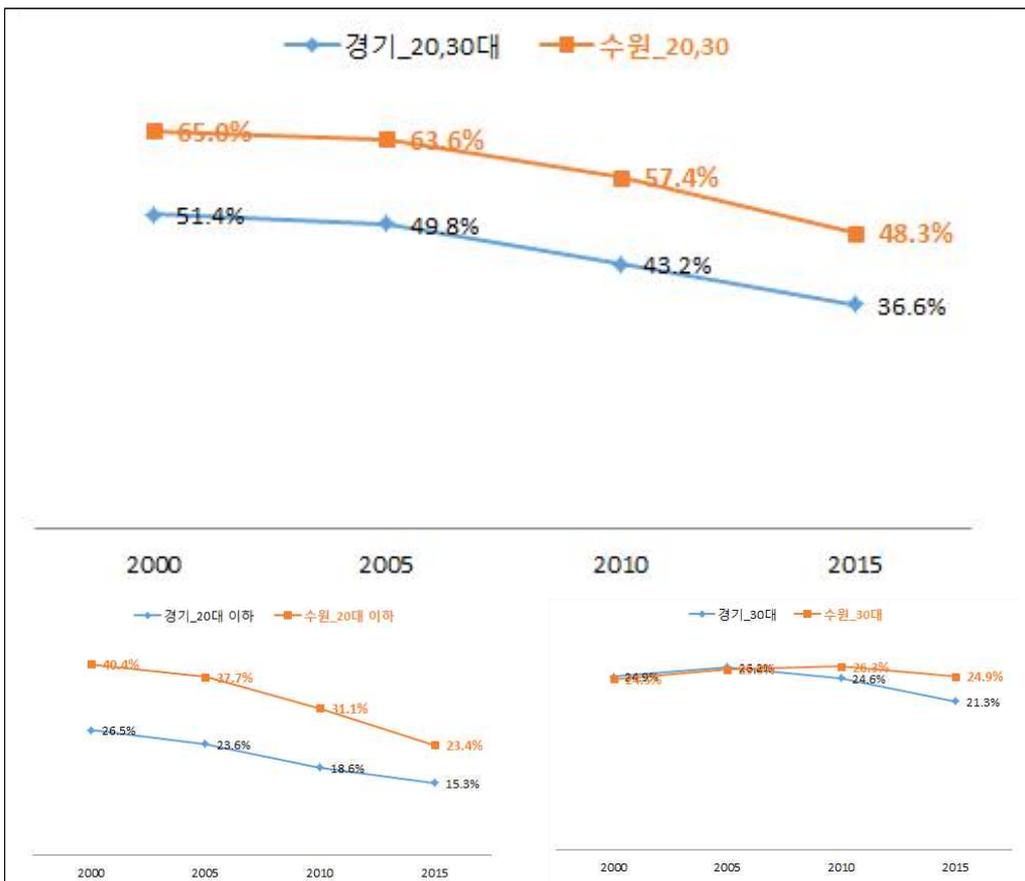
- 경기도와 수원시 1인 가구 추이

〈그림 3-6〉 경기, 수원의 1인 가구 추이



- 1인 가구 중에서 청년층이 차지하는 비중은 감소. 수원시 20대 1인 청년층의 감소폭이 크게 나타남.
- 경기도 청년층의 비중은 2000년 51.4%에서 2015년 36.6%로 40%이하로 감소
- 수원시는 2000년도 20,30층의 비중이 65%에 달했으나, 2015년 48.3%로 비중이 절반이하로 급격히 감소
- 저출산 고령화로 인해 청년층의 감소는 1인가구 비중에서도 청년층 비중 감소
- 수원시는 20대 1인가구의 감소폭이 더 크게 나타나고 있음

〈그림 3-7〉 1인가구 중에서 청년 1인가구 비율 변화



- 수원시의 20대 청년 1인 가구는 전체 1인 가구의 22.6%인 25,810가구, 30대는 22.2%인 25,372가구(2015년 기준)
- 경기도 20대 1인 가구는 122,905가구로 전체 1인가구 중에서 14.7%, 30대는 167,677가구로 전체 1인가구의 20.0%
- 수원시 1인가구는 경기도 1인가구의 13.6%로 높은 비중을 기록하고 있음
- 경기도 청년층(39세 이하) 1인가구는 전체 1인 가구 중에서 35.4%이며 수원시 청년층 1인가구는 45.6%로 수원시 청년층 1인 가구 비율이 10.2%p 더 높음

〈표 3-2〉 1인 가구의 연령별 구성

구분	가구수			비율			비율차이		
	전국	경기	수원	전국	경기	수원	전국-경기	수원-전국	수원-경기
합계	5,211,133	837,115	114,224	100%	100%	100%			
~19세	58,636	5,832	966	1.1%	0.7%	0.8%	0.4%	-0.3%	0.1%
20~24	358,138	42,842	8,978	6.9%	5.1%	7.9%	1.8%	1.0%	2.7%
25~29	461,560	80,063	16,832	8.9%	9.6%	14.7%	-0.7%	5.9%	5.2%
30~34	453,910	89,745	14,482	8.7%	10.7%	12.7%	-2.0%	4.0%	2.0%
35~39	369,337	77,932	10,890	7.1%	9.3%	9.5%	-2.2%	2.4%	0.2%
40~44	377,935	81,579	10,046	7.3%	9.7%	8.8%	-2.5%	1.5%	-1.0%
45~49	381,607	76,561	8,757	7.3%	9.1%	7.7%	-1.8%	0.3%	-1.5%
50~54	412,320	72,975	8,749	7.9%	8.7%	7.7%	-0.8%	-0.3%	-1.1%
55~59	448,594	73,352	8,753	8.6%	8.8%	7.7%	-0.2%	-0.9%	-1.1%
60~64	375,358	54,829	6,363	7.2%	6.5%	5.6%	0.7%	-1.6%	-1.0%
65~69	359,916	49,700	5,509	6.9%	5.9%	4.8%	1.0%	-2.1%	-1.1%
70~74	374,541	47,400	5,135	7.2%	5.7%	4.5%	1.5%	-2.7%	-1.2%
75세~	779,281	84,305	8,764	15.0%	10.1%	7.7%	4.9%	-7.3%	-2.4%

■ 수원시 1인 가구의 연령별 분포

- 수원시 청년 1인가구는 영통구에 20,274가구가 거주하고 있음. 다음으로 권선구 14,509가구, 팔달구와 장안구는 1만가구 수준임
- 특히 영통구 1인가구 중에서 청년층 비율이 64.9%로 가장 높게 나타남. 이외 권선구는 44.9%, 장안구와 팔달구는 40% 수준임.

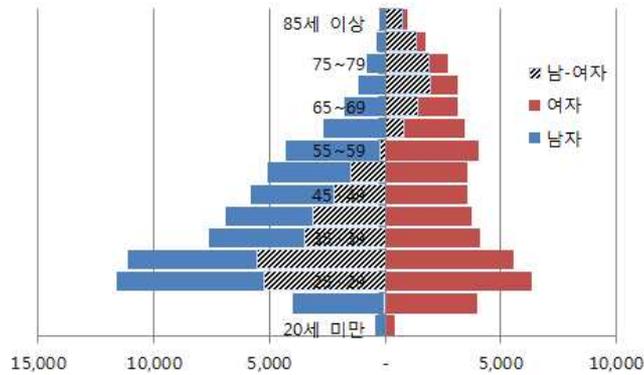
〈표 3-3〉 수원시 1인 가구의 연령별 분포

구분	수원시			구별 1인 가구			
	1인 가구	남자	여자	장안구	권선구	팔달구	영통구
20세 미만	814	407	407	303	174	113	224
20~24	7,989	4,014	3,975	2,049	1,463	1,346	3,131
25~29	17,917	11,592	6,325	2,927	3,935	3,241	7,814
30~34	16,678	11,100	5,578	2,664	5,121	3,206	5,687
35~39	11,759	7,629	4,130	2,105	3,816	2,420	3,418
40~44	10,610	6,878	3,732	2,196	3,495	2,362	2,557
45~49	9,343	5,785	3,558	2,162	3,023	2,208	1,950
50~54	8,620	5,061	3,559	2,067	2,675	2,323	1,555
55~59	8,360	4,302	4,058	2,103	2,509	2,388	1,360
60~64	6,090	2,652	3,438	1,511	1,832	1,789	958
65~69	4,889	1,752	3,137	1,348	1,337	1,399	805
70~74	4,323	1,178	3,145	1,266	1,142	1,212	703
75~79	3,508	795	2,713	1,048	925	990	545
80~84	2,132	390	1,742	712	573	521	326
85세 이상	1,214	243	971	437	305	287	185
합계	114,246	63,778	50,468	24,898	32,325	25,805	31,218
청년층 (~39세)	55,157	34,742	20,415	10,048	14,509	10,326	20,274
청년층 비율	48.3%	54.5%	40.5%	40.4%	44.9%	40.0%	64.9%

■ 수원시 청년 1인 가구의 연령별 성별 구성

- 수원시 청년가구의 성별 연령별 구성을 살펴보면, 남성 1인가구가 여성 1인가구 보다 많음(13,310가구)
 - 25세 이상 59세까지는 남성 1인가구가 더 많지만, 60세 이상부터는 여성 1인가구가 더 많은 것으로 나타남.
 - 특히 청년층(39세 이하)의 경우 남성이 여성보다 14,327가구가 더 많음. 성별 비율이 매우 크게 나타남.

〈그림 3-8〉 청년 1인 가구의 연령별 성별 구성



2. 수원시 청년층 거주주택 특성

2) 가구원수별 거주 주택 특성

- 1인가구의 대부분이 단독주택(52.1%)에 거주하며, 상대적으로 주택이외 거처에 거주하는 비중이 높게 나타남(8.3%)

〈표 3-4〉 수원시 가구원별 거주형태

구분	일반가구	주택_계	주택					주택이외 거처	
			단독	아파트	연립	다세대	비거주용건물		
인 구 수	계	427,554	413,372	126,506	233,256	7,017	40,673	5,920	14,182
	1인	114,246	104,811	59,412	29,000	1,339	12,191	2,869	9,435
	2인	91,859	89,176	29,206	46,233	1,783	10,681	1,273	2,683
	3인	94,545	93,414	19,160	63,184	1,818	8,425	827	1,131
	4인	98,037	97,310	13,439	74,799	1,494	6,929	649	727
	5인	23,043	22,892	3,905	16,449	427	1,894	217	151
	6인	4,616	4,572	1,024	2,939	111	435	63	44
	7인 이상	1,208	1,197	360	652	45	118	22	11
비 중 %	계	100.0%	96.7%	29.6%	54.6%	1.6%	9.5%	1.4%	3.3%
	1인 가구	100.0%	91.7%	52.0%	25.4%	1.2%	10.7%	2.5%	8.3%
	2인	100.0%	97.1%	31.8%	50.3%	1.9%	11.6%	1.4%	2.9%
	3인	100.0%	98.8%	20.3%	66.8%	1.9%	8.9%	0.9%	1.2%
	4인	100.0%	99.3%	13.7%	76.3%	1.5%	7.1%	0.7%	0.7%
	5인	100.0%	99.3%	16.9%	71.4%	1.9%	8.2%	0.9%	0.7%
	6인	100.0%	99.0%	22.2%	63.7%	2.4%	9.4%	1.4%	1.0%
	7인 이상	100.0%	99.1%	29.8%	54.0%	3.7%	9.8%	1.8%	0.9%

- 주택이외 거처에 거주하는 가구는 총 14,182가구로 이중에서 1인가구는 66.5%인 9,435가구
- 1인 가구 중에서 주택이외 거처에 거주하는 가구중에서 오피스텔에 거주하는 가구가 가장 많으며 전체 49.5%인 4,668가구. 호텔여관 등 숙박업소의 객실에 거주하는 가구도 1,039가구로 전체 1인 가구의 11%수준임.

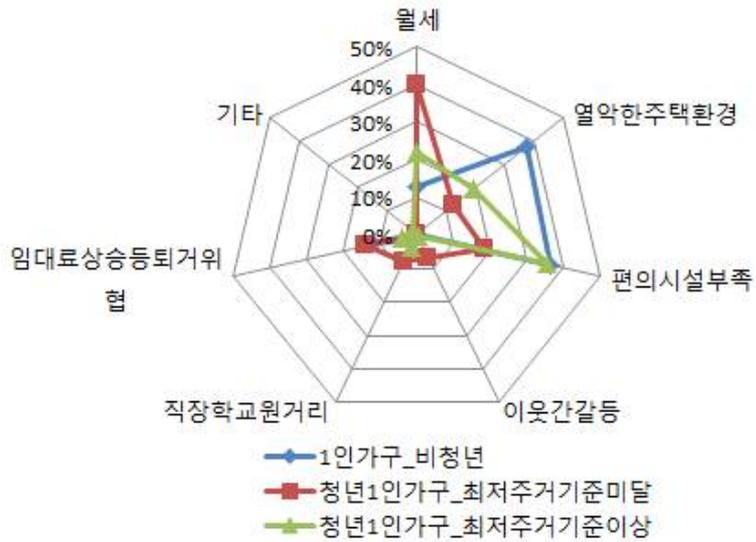
〈표 3-5〉 수원시 가구원별 주택이외 거주형태

구분	주택이외의 거처_계					
		오피스텔	호텔 여관 등 숙박업소 객실	기숙사, 특수 사회시설	판잣집, 비닐하우스	기타
계	14,182	7,604	1,265	372	35	4,906
1인	9,435	4,668	1,039	278	12	3,438
2인	2,683	1,615	159	50	13	846
3인	1,131	724	44	26	7	330
4인	727	481	18	11	X	216
5인	151	83	X	7	X	56
6인	44	28	X	X	X	14
7인 이상	11	5	X	X	X	6
전체 가구 중 1인가구 비율	66.5%	61.4%	82.1%	74.7%	34.3%	70.1%
1인가구 내 유형별 거처 비율	100.0%	49.5%	11.0%	2.9%	0.1%	36.4%

■ 최저주거기준 이하 거주가구

- 2017년 주거실태조사결과, 청년 1인 가구 중에서 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 가구는 3,270가구
- 주거환경이 열악한 곳에서 거주하는 청년 1인가구의 주거비 부담수준이 높음
- 최저주거기준에 미치지 못하는 주택에 거주하는 청년 1인가구는 월세에 대한 걱정이 높음.
- 반면, 최저주거기준 이상의 주택규모에 거주하는 청년1인가구들은 월세보다는 편의 시설 부족에 어려움을 더 크게 느끼고 있음.

〈그림 3-9〉 청년 1인가구 중 최저주거기준 미달가구의 어려움



구분		주거비상 환	월세	열악한 주택환경	편의시설 부족	이웃간 갈등	직장학교 원거리	임대료상승 등퇴거위험	기타
청 년 1 인 가 구	최저주거 기준이하		40%	13%	18%	7%	8%	14%	0%
	최저주거 기준이상	12%	22%	19%	35%	1%	4%	4%	2%

3. 점유형태 특성

- 수원시 20대와 30대 청년가구는 대부분이 전세나 월세로 거주

〈표 3-6〉 수원시 연령별 점유형태



출처: 2016년 수원시 사회조사 결과

- 2015년 인구주택총조사 결과, 수원시에서 자기집에 살고 있는 가구는 절반수준(49.3%)으로 크게 증가
 - 2015년 기준 전체 42.7만 가구 중에서 21만가구(49.3%)가 자가 거주
 - 임차가구는 20.2만가구(47.3%)로 이 중에서 전세가 9.1만가구, 보증부월세가 약 10만 가구, 월세 약 9천6백가구, 사글세 약 1천3백가구
- 2010년~2015년 동안 점유형태 변화는 전세로 거주하는 가구는 감소한 반면, 자가와 월세는 증가
 - 2010년에 비해 2015년 자가 가구는 4.2만 가구가 증가
 - 전세가구는 동기간 동안 2.2만 가구가 감소, 보증부월세가구는 2.3만 가구 증가

〈표 3-7〉 수원시 가구의 점유형태 변화(2010-2015)

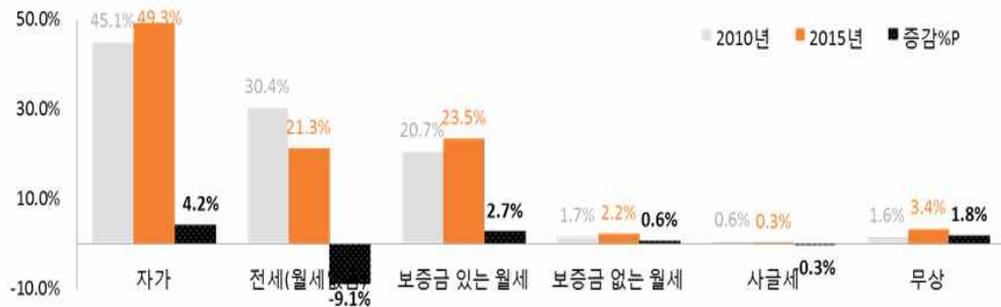
구분	일반가 구	자가	임차	전세	보증부 월세	월세	사글세	무상	
가구 수	2010년	374,008	168,611	199,526	113,667	77,470	6,210	2,179	5,871
	2015년	427,582	210,927	202,275	91,060	100,309	9,607	1,299	14,380
	증감 2015-2010	53,574	42,316	2,749	-22,607	22,839	3,397	-880	8,509
비율	2010년	100.0%	45.1%	53.3%	30.4%	20.7%	1.7%	0.6%	1.6%
	2015년	100.0%	49.3%	47.3%	21.3%	23.5%	2.2%	0.3%	3.4%
	증감(%p) 2015-2010	0.0%p	4.2%p	-6.0%p	-9.1%p	2.7%p	0.6%p	-0.3%p	1.8%p

자료: 통계청, 2010년 및 2015년 인구주택총조사

○ 점유형태 변화(2010-2015년)

- 2010년에 비해 2015년 수원시 전세가구 비율은 줄어들었음. 반면, 자가와 월세로 거주하는 가구 비율은 증가함
- 자가로 거주하는 가구는 4.2%p가 증가, 월세는 3.3%(보증부월세는 2.7%, 보증금없는 월세는 0.6%p) 증가하였음

〈그림 3-10〉 수원시 점유형태별 비율 변화 (2010-2015년)

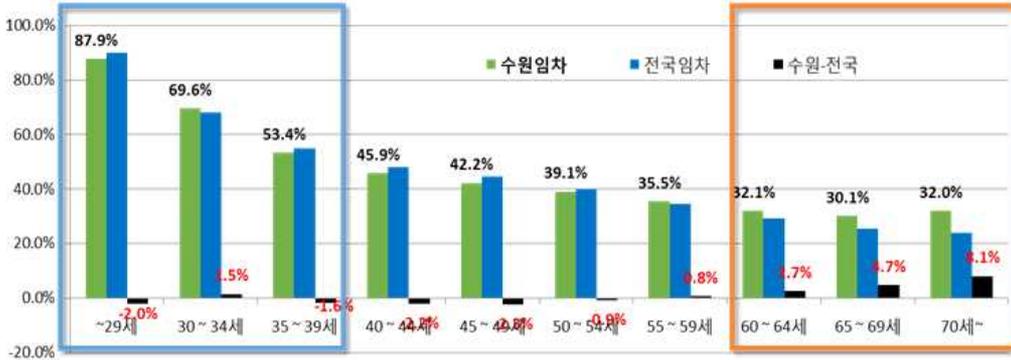


자료: 통계청 인구주택총조사, 2015년 기준

■ 수원시 연령대별 점유형태

- 일반적으로 연령이 낮을수록 임차거주 비율이 높고 연령이 높을수록 자가로 거주하는 가구 비율이 높게 나타남
- 은퇴시점의 연령(60세 이상)에서도 자가거주 비율은 줄어들지 않음

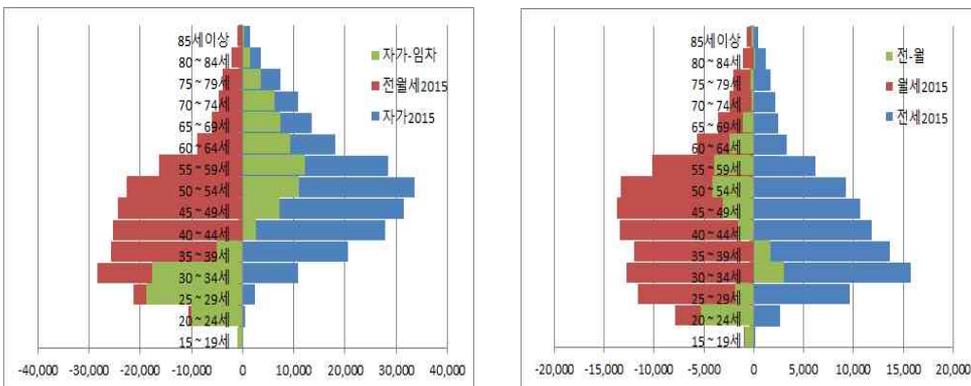
〈그림 3-11〉 수원시 연령별 임차가구 비율(2015년 기준)



○ 점유형태별 가구주 연령별 분포

- 자가로 거주하는 가구는 40대초부터 증가하여 50대 초반에서 가장 많음
- 월세로 거주하는 가구가 많은 연령층은 30대 초반가구. 연령이 높아질수록 점차 감소
- 월세로 거주하는 가구보다 자가로 거주하는 가구가 더 많은 연령층은 40대 후반부터 50대 중반 연령층에서 자가로 거주하는 가구가 많음

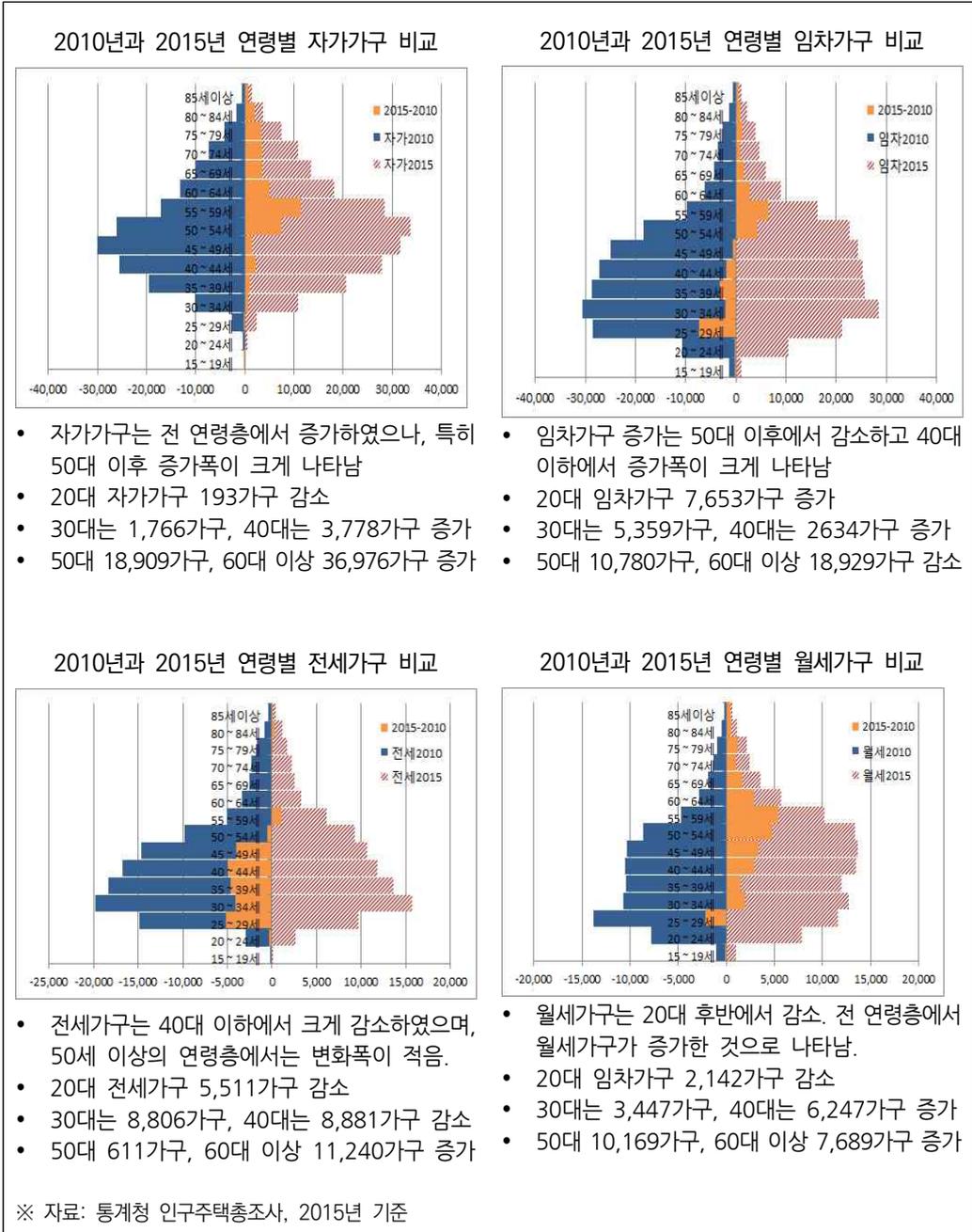
〈그림 3-12〉 연령대별 점유형태별 가구수(2015년 기준)



■ 수원시 점유형태 변화 요약(2010-2015년)

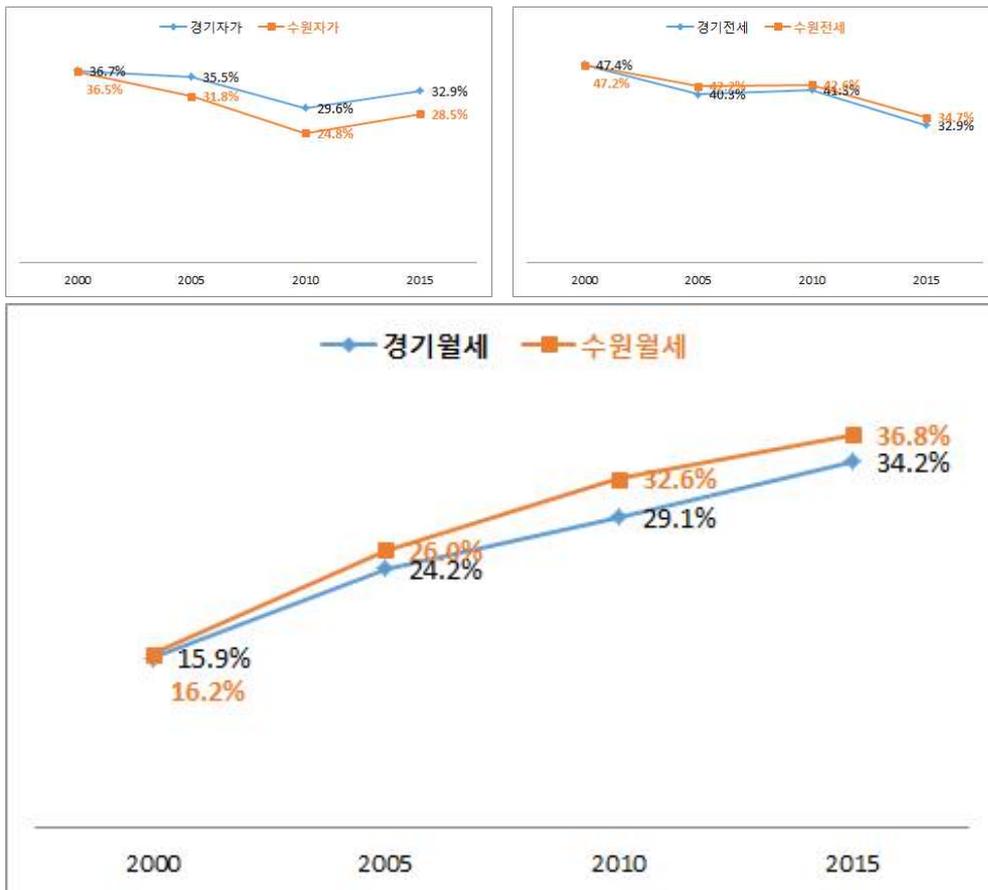
- 전세가구의 감소와 자가, 월세가구 증가
 - 전세의 월세화 원인 : 전세가격의 상승과 매매차익 기대 감소, 임대공급의 증가와 정책적 여건
 - 자가 가구는 50대 이상에서 크게 증가. 전세가구의 감소는 40대 이하에서 크게 감소
 - 20대 월세 거주 가구수는 소폭 감소

〈그림 3-13〉 연령별 점유형태별 가구수(2010-2015년)



- 경기도내 청년층에 비해 수원시 청년층의 주거안정성 악화되고 있음
- 경기도 자가거주가구 비율에 비해 수원시 자가 비율이 더 낮고 전월세 비율이 더 높음. 전세거주가구의 감소와 월세가구의 증가가 빠르게 진행되고 있음

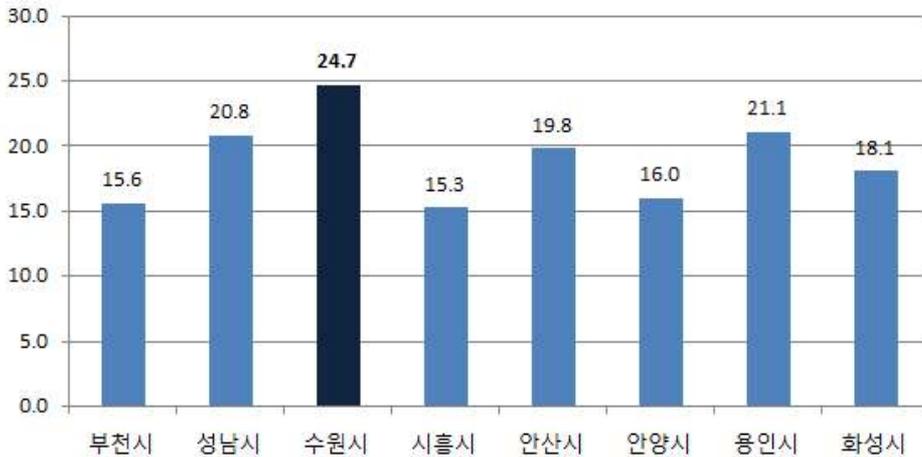
〈그림 3-14〉 청년 1인가구 점유형태 변화



4. 주거비 부담수준

- 청년 1인가구의 임대료 부담수준(RIR)⁹⁾
 - 2017년 국토부 주거실태조사 결과 주변 도시들과 비교
 - 청년 1인가구의 주거부담수준 비교결과 수원시 청년 1인가구의 주거부담수준이 인접 도시들에 비해 높게 나타나고 있음
 - 수원시 청년 1인 가구의 평균적인 소득대비 임대료 수준은 24.7%¹⁰⁾
 - 인접한 용인 21.1%, 성남, 20.8%, 안산 19.8%, 화성 18.1%, 안양 16.0%, 부천 15.6%, 시흥 15.3%에 비해 수원시 청년 1인가구의 주거부담수준이 높게 나타남.
 - 1인 청년가구들이 거처하는 임대주택의 임대료수준은 성남이 월평균 38만원 수준, 수원시는 30.4만원으로 수원시에 비해 높지만, 소득 수준이 수원시에 비해 높게 나타남.
 - 수원시 청년 1인 가구 중 주거비 부담 수준이 25% 이상 가구는 33%수준임.

〈그림 3-15〉 주요도시 청년 1인가구의 임대료 부담수준 비교



자료 : 국토교통부, 2017년 주거실태조사

- 수원시 청년가구의 주거부담수준을 가구원수별로 비교하면 다음 〈그림 3-11〉과 같음.
- 청년 1인가구는 청년 2인, 3인가구에 비해 RIR(월소득대비 임대료)이 높게 나타남.

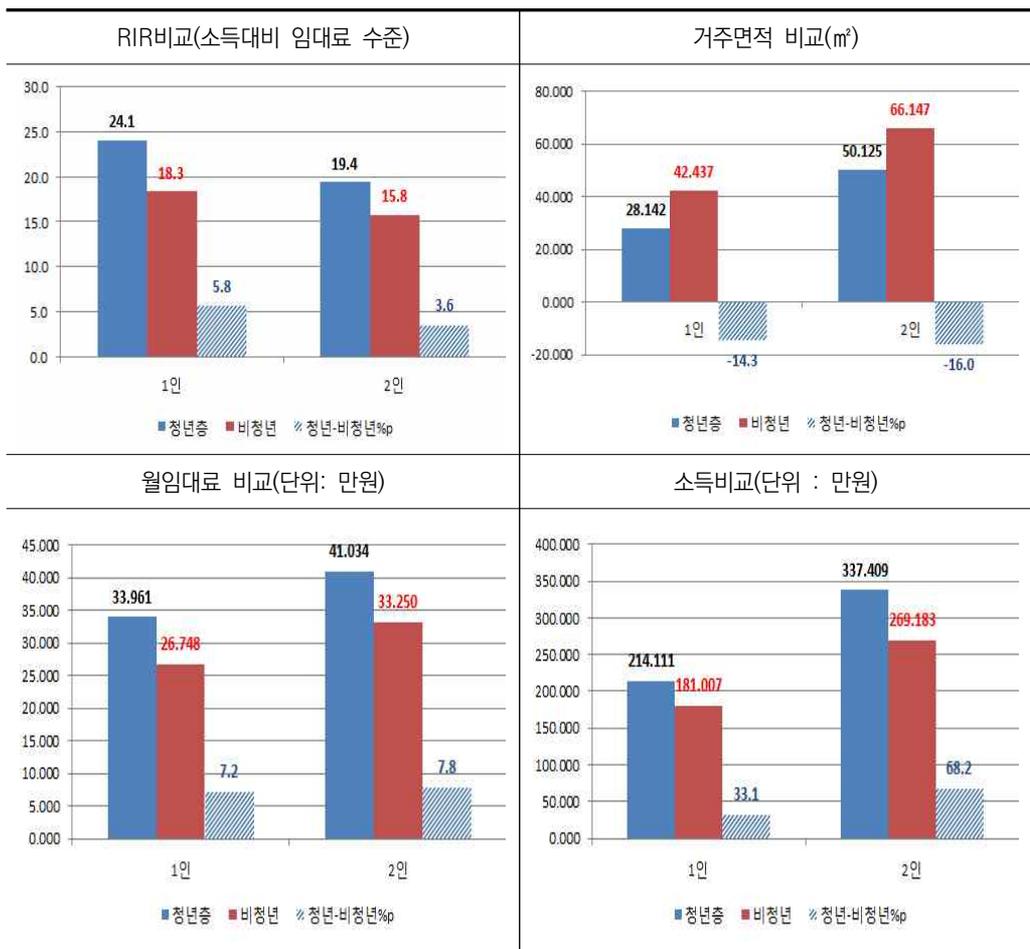
9) 전세가구나 보증부 월세가구의 경우, 보증금을 월세로 환산하여 소득대비 임대료 수준으로 산정하지만, 본 연구에서는 월세로 거주하는 가구만을 대상으로 소득대비 임대료를 산정하였음.

10) 2017년 수원시 주거실태조사결과, 수원시 청년 1인가구의 RIR이 24.1%인 것과 큰 차이가 없는 것으로 나타남. 수원시 청년 1인가구의 주거부담 수준이 높은 수준이며, 인접 도시에 비해서도 높은 것으로 판단됨.

청년 1인가구는 24.1%, 청년 2인가구는 19.4%, 3인 이상은 13.3%로 가구원수가 작을수록 부담수준이 더 높게 나타남.

- 월세는 청년1인가구가 34만원수준, 청년 2인가구는 41만원 수준으로 나타남.
- 소득은 청년1인가구는 월평균 214만원, 청년 2인가구는 337만원, 청년 3인 이상 가구는 403만원 수준으로 나타남.
- 거주하는 평균주택 면적 역시 청년 1인가구가 2인, 3인가구에 비해 낮게 나타남. 청년 1인가구가 거주하는 평균주택면적은 28.14㎡, 청년 2인가구는 50.13㎡, 청년 3인가구는 66.37㎡임

〈그림 3-16〉 수원시 청년층가구의 RIR과 주거면적 비교

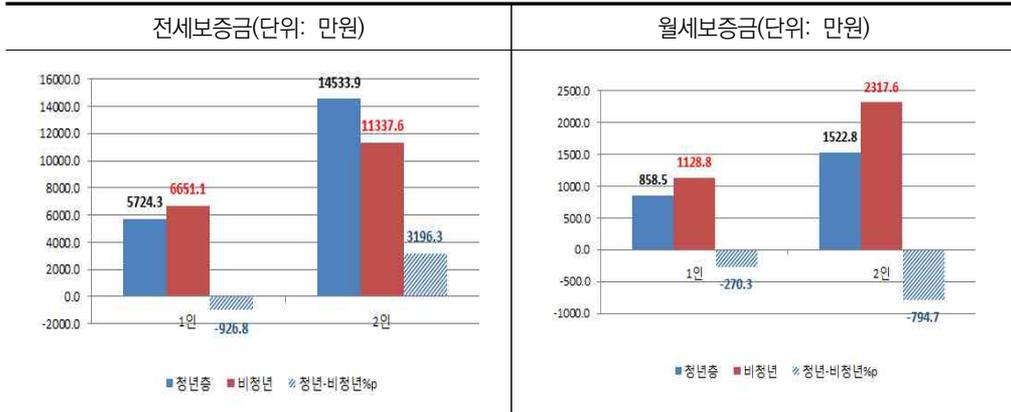


자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 전세가격은 청년1인가구는 평균 5천7백만원수준, 청년2인가구는 1억45백만원, 청년 3인 이상 가구는 1억 78백만원 수준임.

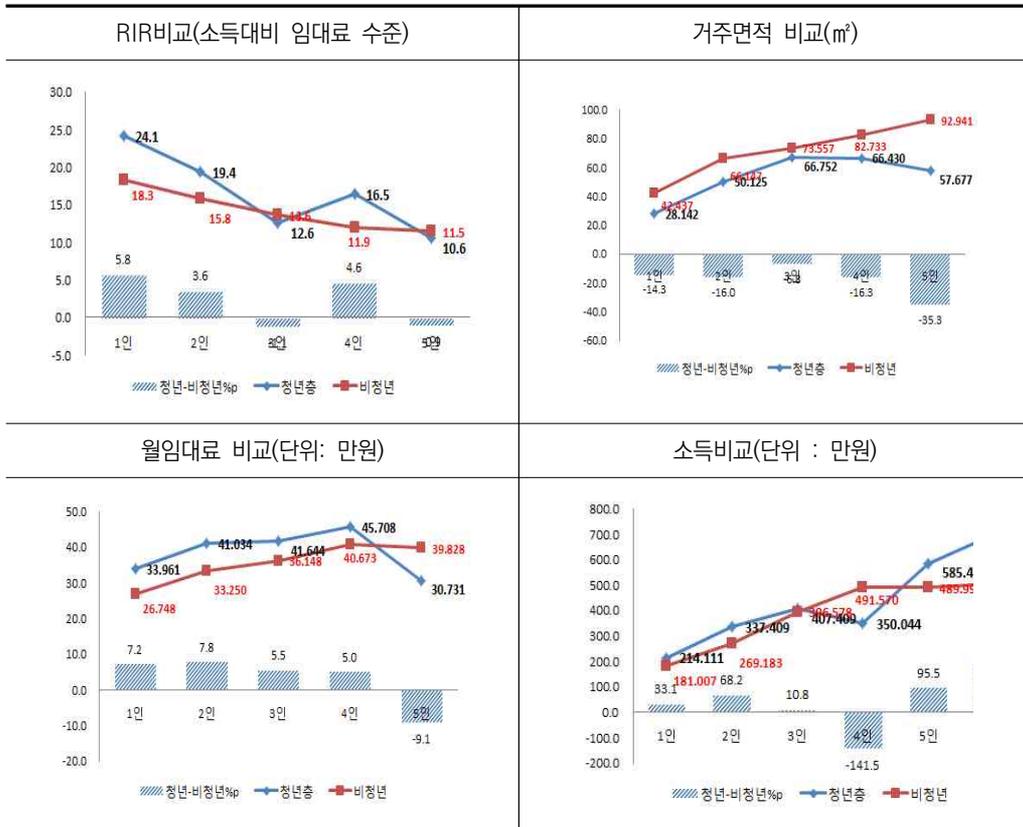
- 보증부월세로 거주하는 가구의 경우, 월세보증금은 청년 1인가구는 859만원, 청년 2인가구는 1,523만원으로 나타남.

〈그림 3-17〉 전월세 보증금 비교



자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

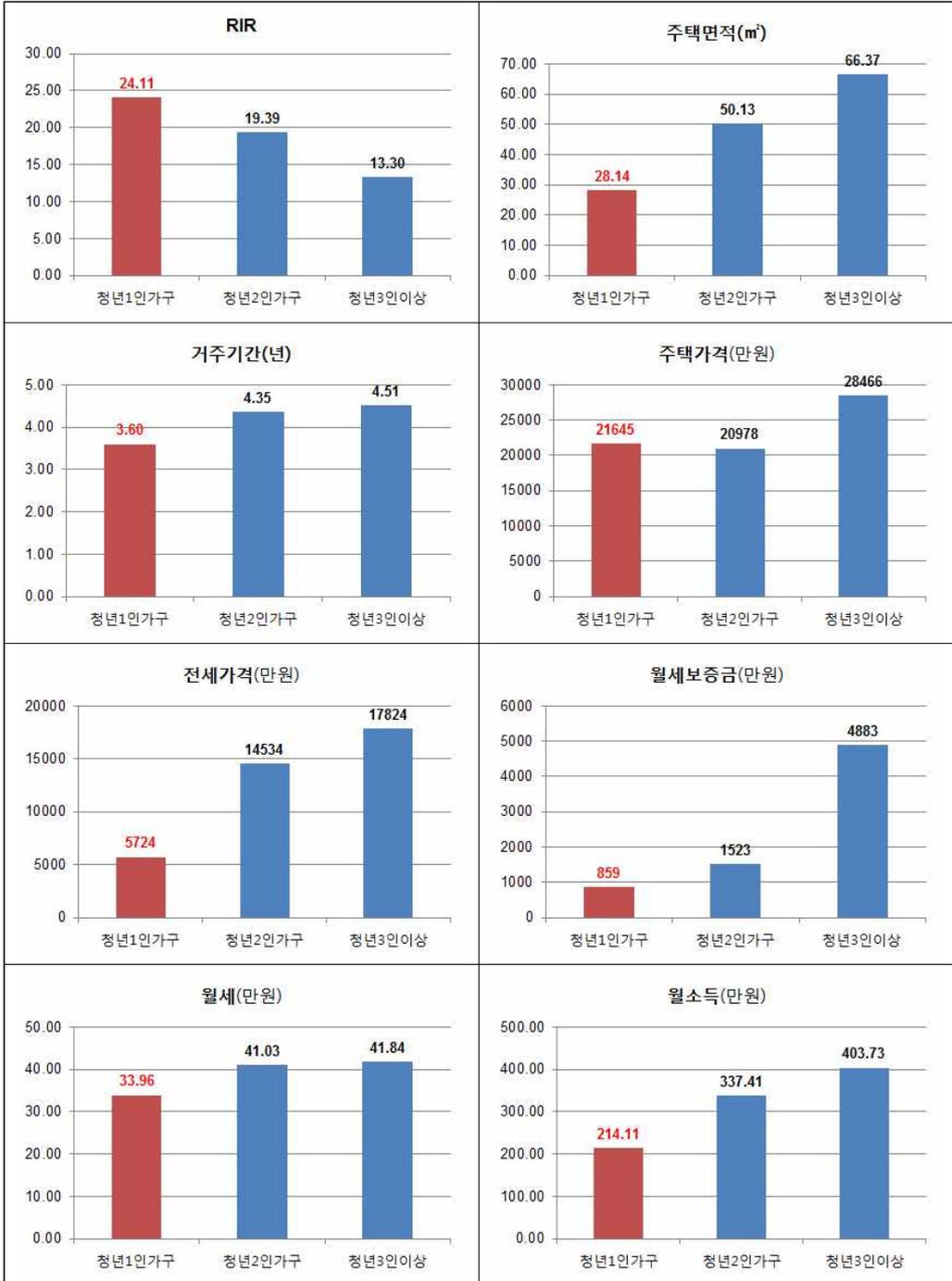
〈그림 3-18〉 수원시 청년층과 비청년층 가구원수별 주거 비교



자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 청년층 가구원수별 주거현황 요약

〈그림 3-19〉 청년층 가구원수별 주거현황 요약



〈표 3-8〉 청년층 가구원수별 주거현황(평균)

구분	RIR	면적 (㎡)	거주기간 (년)	주택가격 (만원)	전세 (만원)	월세보 증금 (만원)	월세 (만원/ 월)	소득 (만원/ 월)	
청 년	1인	24.11	28.14	3.60	21,645	5,724	858	33.96	214.11
	2인	19.39	50.13	4.35	20,978	14,534	1,523	41.03	337.41
	3인~	13.30	66.37	4.51	28,466	17,824	4,883	41.84	403.73

자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 주거하향 확률이 상대적으로 높음
 - 수원시 청년층 및 1인 가구는 다른 계층에 비해 주거하향 비율과 확률이 높음
 - 주거하향 가구 특성 분석결과 연령이 높아질수록 주거상향 가구 비율 높음
 - 주요 주거하향 가구는 청년층, 1인 가구
 - 주거 상향/하향 결정 확률 분석 결과
 - 주거 하향가구는 상향하는 가구에 비해 주택규모가 더 작게 나타남
 - 청년가구의 주거하향 확률이 40세 이상인 가구에 비해 2.3배 더 높게 나타남
 - 1인가구의 주거하향 확률이 2인 이상 가구에 비해 2.5배 더 높게 나타남
 - 상용근로자가 임시직근로자에 비해 주거상향이동 확률이 1.5배 더 높음
 - 주거상향보다 하향하는 주된 영향요인(주거상향의 걸림돌)
 - 비정규직 등 임시직(하향) vs. 안정적인 일자리, 좋은 일자리(상향)

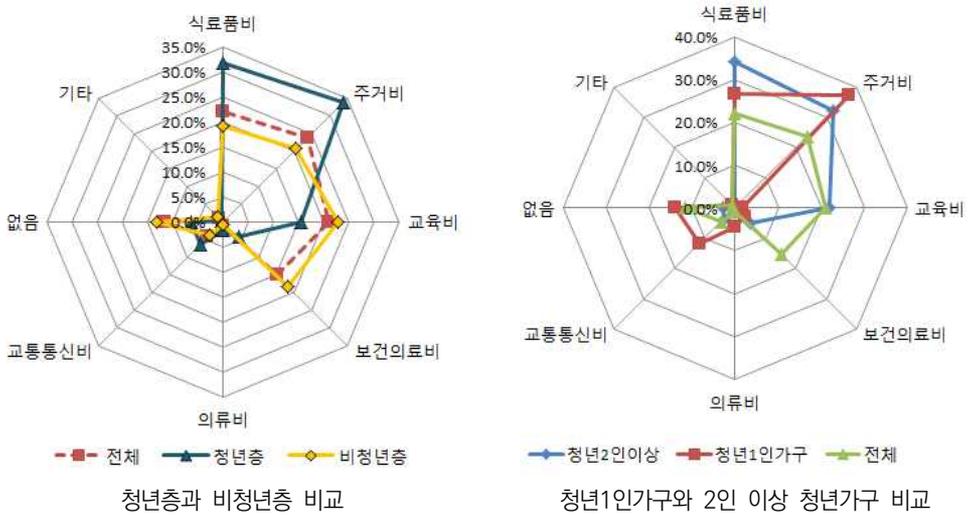
제2절 청년층 인식과 주거니즈

1. 주거에 대한 인식

■ 생활비 부담

- 청년들이 생활비지출에 부담을 느끼는 항목 중 가장 높은 비율을 차지하는 것이 주거비(33.9%), 다음으로 식료품비(31.8%)
- 청년 1인가구는 주거비 부담, 식료품비, 교통통신비 등의 순,
- 청년 2인 이상 가구는 식료품비, 주거비, 교육비 등의 순서로 나타남.
- 반면, 비청년층은 교육비, 주거비, 식료품비, 보건의료비 등의 순으로 나타남.

〈그림 3-20〉 청년층 항목별 생활비지출 부담 응답비율



〈표 3-9〉 항목별 생활비지출 부담 응답비율

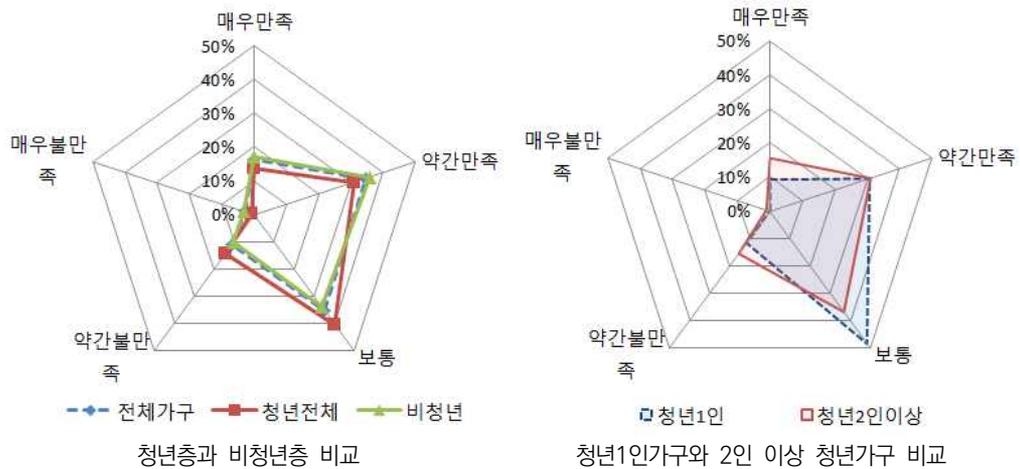
구분	식료품비	주거비	교육비	보건의료비	의류비	교통통신비	없음	기타
전 체	22.1%	23.6%	21.1%	15.1%	0.9%	4.4%	11.6%	1.1%
청년층	31.8%	33.9%	15.5%	4.3%	1.6%	6.3%	6.3%	0.4%
1인가구	26.8%	37.4%	1.5%	3.0%	4.3%	11.8%	13.9%	1.1%
2인 이상	34.1%	32.3%	21.8%	4.9%	0.3%	3.8%	2.9%	0.0%
비청년층	19.3%	20.6%	22.8%	18.3%	0.7%	3.8%	13.2%	1.4%

자료 : 수원시 2017년 사회조사

■ 주택만족도11)

- 청년들의 주택만족도는 매우만족과 약간만족을 합해 45%로 비청년층 53%에 비해 다소 낮게 나타남. 청년층이 거주하는 주택의 물리적 환경이 상대적으로 열악한 것이 원인
- 청년 1인가구는 40%, 청년 2인 이상 가구는 47%로 청년 1인가구의 주택만족도가 청년 2인 이상 가구에 비해 낮음.

〈그림 3-21〉 주택만족도



〈표 3-10〉 주택만족도

구분	매우만족	약간만족	보통	약간불만족	매우불만족
전 체	16%	35%	35%	11%	3%
청년층	14%	31%	40%	14%	1%
1인가구	9%	31%	48%	12%	0%
2인이상	16%	31%	37%	16%	1%
비청년층	17%	36%	34%	10%	3%

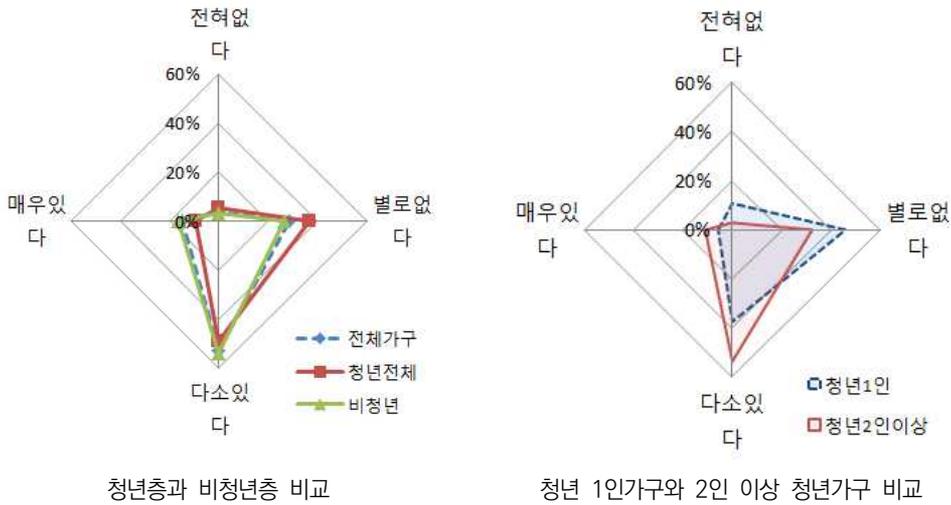
자료 : 수원시 2017년 사회조사

■ 거주지소속감

11) 주택소유에 대한 의사, 필요한 주거정책 등은 없음. 관련된 내용 중 일부는 2017년 수원시 주거실태조사 자료를 분석

- 청년들의 거주지에 대한 소속감이 없다는 의견은 42%(전혀없다와 별로없다를 합한 값)로 비청년층 29%에 비해 낮게 나타남.
- 청년 1인가구 중에서 소속감이 없다고 응답한 가구는 57%, 청년 2인 이상 가구는 35%를 기록함.
- 청년 1인 가구가 청년 2인 이상 가구에 비해 거주지 소속감이 매우 낮게 나타남

〈그림 3-22〉 거주지 소속감



〈표 3-11〉 거주지 소속감

구분	전혀없다	별로없다	다소있다	매우있다	
전 체	4%	29%	53%	15%	
청년층	5%	37%	49%	9%	
비청년층	3%	26%	54%	16%	
청년층	1인가구	11%	46%	37%	6%
	2인이상	3%	32%	54%	11%

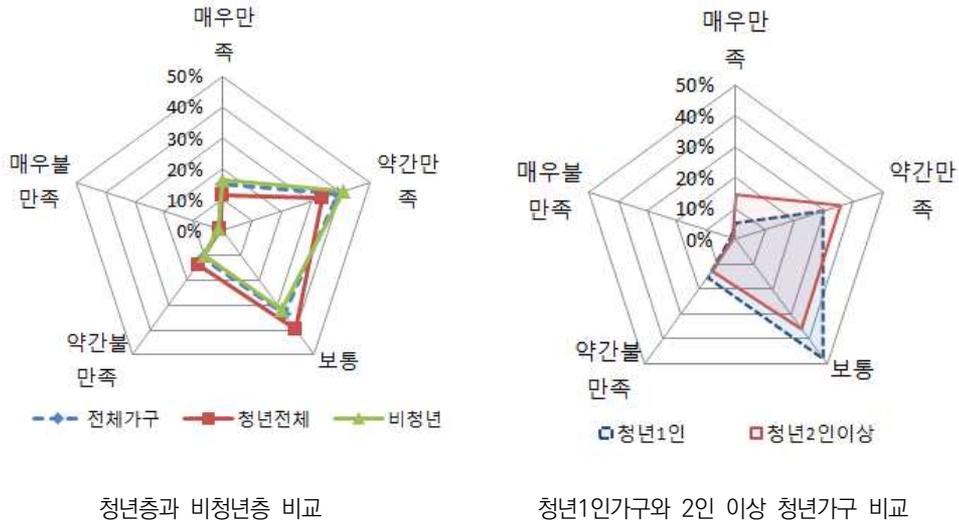
자료 : 수원시 2017년 사회조사

■ 거주지만족도

- 청년들의 거주지만족도는 만족한다는 응답이 36%, 비청년층은 57%로 청년층의 거주지 만족도가 낮게 나타남(불만족은 청년층 25%, 비청년층 12%)

- 청년 1인가구 중에서 불만족 응답한 가구는 17%, 청년 2인 이상 가구는 14%를 기록함.(만족한다는 응답은 청년 1인가구 35%, 청년 2인 이상 가구 50%)

〈그림 3-23〉 거주지 만족도



〈표 3-12〉 거주지 만족도

구분	매우만족	약간만족	보통	약간불만족	매우불만족	
전 체	15%	39%	34%	11%	1%	
청년층	12%	34%	40%	14%	1%	
비청년층	16%	41%	32%	10%	2%	
청년층	1인가구	5%	30%	48%	15%	2%
	2인이상	14%	36%	36%	13%	1%

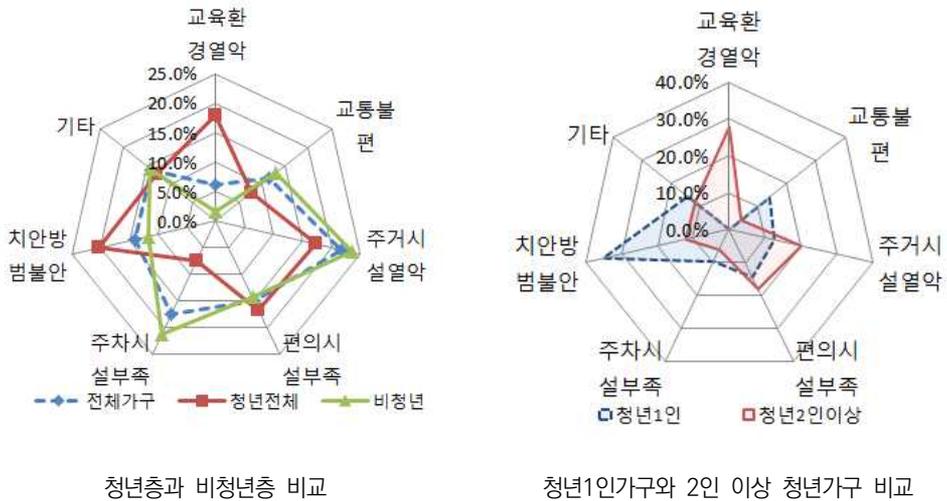
자료 : 수원시 2017년 사회조사

■ 거주지불만족 이유

- 청년들의 거주지 불만족의 이유는 치안방법불안, 교육환경열악, 주거시설열악, 편의시설부족 등의 순으로 나타남. 반면, 비청년층은 주거시설 열악과 주차시설 부족 등의 순으로 나타남.
- 청년 2인 이상 가구는 교육환경열악, 주거시설열악, 편의시설부족 등의 순으로 나타

남. 청년 1인가구는 치안방법불안, 편의시설부족 등으로 차이가 있음.

〈그림 3-24〉 거주지 불만족 이유



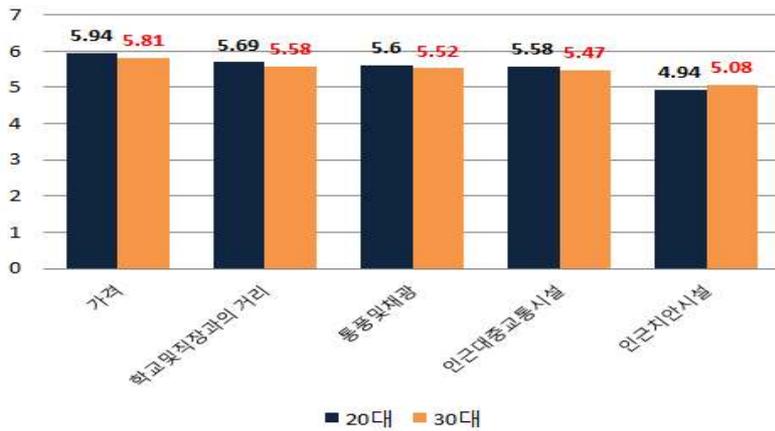
〈표 3-13〉 거주지 불만족 이유

구분	교육환경 열악	교통불편	주거시설 열악	편의시설 부족	주차시설 부족	치안방법 불안	기타	
전 체	6.1%	11.5%	21.8%	15.0%	17.5%	14.1%	13.9%	
청년층	17.9%	7.6%	17.4%	16.7%	7.4%	20.3%	12.8%	
비청년층	1.6%	13.0%	23.5%	14.3%	21.4%	11.7%	14.4%	
청년 층	1인가구	0.0%	13.9%	12.5%	14.4%	9.7%	35.1%	14.4%
	2인이상	27.9%	4.1%	20.1%	18.0%	6.1%	12.1%	11.8%

자료 : 수원시 2017년 사회조사

- 청년 1인가구의 주거지 선택 고려사항과 거주기간
 - 우리나라 청년 1인가구들은 대체로 가격, 학교나 직장과의 거리, 통풍과 채광, 대중교통시설, 치안시설 등의 순으로 응답률이 높게 나타남.

〈그림 3-25〉 청년 1인가구의 주거지 선택 시 고려사항



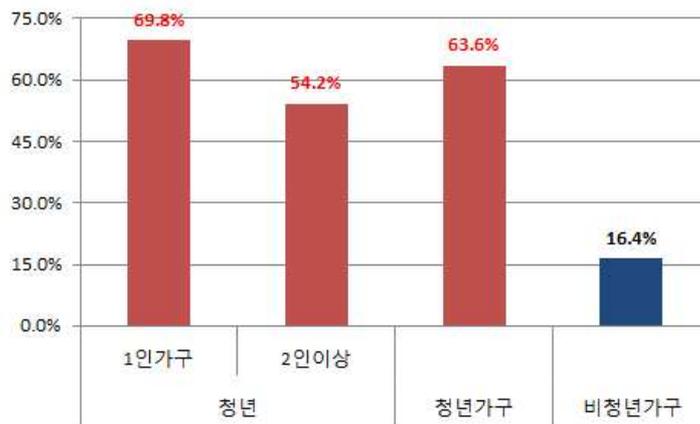
주 : 단위는 점수, 7점 척도

출처 : 대학내일20대 연구소, 2016 청년세대 1인가구 라이프스타일 조사

■ 거주기간

- 수원시 주거실태조사결과 수원시 전체 가구의 평균 거주기간은 6년, 청년 1인가구는 3.6년, 청년 2인가구는 4.35년, 청년 3인 이상 가구는 4.51년으로 나타남.
- 수원시 거주 청년가구들은 대부분이 수원에서 거주한지 5년 미만임. 전체 청년층의 63.6%가 5년 미만 거주하고 있으며, 비청년층은 16.4%에 불과함.
 - 청년 1인가구는 청년 2인 이상 가구에 비해 거주기간이 더 짧게 나타남.
 - 청년 1인가구 중에서 1~2년 거주가 가장 높음(21.2%). 5년 미만 거주가구는 전체의 69.8%로 청년 2인 이상 가구 54.2%에 비해 높게 나타남.

〈그림 3-26〉 5년 미만 거주가구 비율



〈표 3-14〉 거주기간

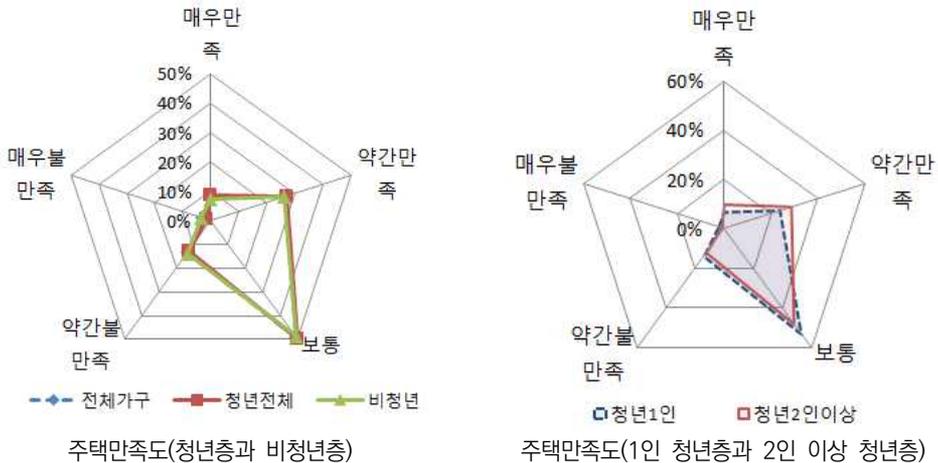
구 분	1년미만	1-2년	2-3년	3-5년	5-10년	10-15년	15-20년	20년이상
전 체	4.7%	5.4%	5.0%	8.1%	11.8%	12.0%	9.7%	43.4%
비 청년	2.8%	3.3%	3.8%	6.6%	11.4%	13.0%	10.8%	48.3%
청년가구	16.0%	18.0%	12.2%	17.3%	13.8%	5.6%	3.3%	13.7%
1인 가구	16.0%	21.2%	13.4%	19.1%	14.5%	5.8%	2.0%	7.9%
2인 이상	16.0%	13.2%	10.4%	14.6%	12.9%	5.4%	5.1%	22.5%

2. 사회통합과 공동체에 대한 인식

■ 삶의 만족도

- 청년층과 비청년층의 삶의 만족도는 큰 차이를 보이지 않음. 매우만족과 약간만족을 합한 만족한다는 응답은 청년층 36%, 비청년층 39%(불만족응답율은 청년층 14%, 비청년층 13%)
- 청년 1인가구는 33%, 청년 2인 이상 가구는 31%로 청년 1인가구의 삶의 만족도가 근소하게 높음(불만족한다는 응답은 청년1인가구 18%, 청년2인이상 가구 16%)

〈그림 3-27〉 삶의 만족도



〈표 3-15〉 삶의 만족도

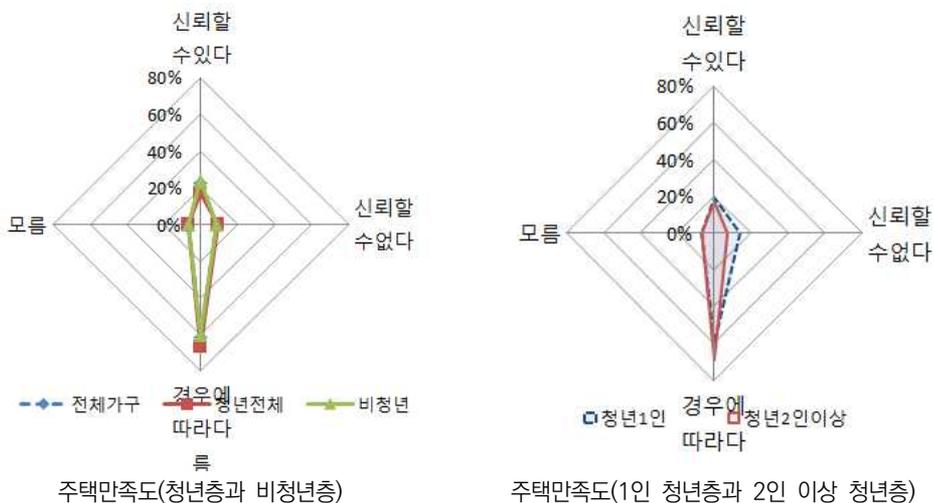
구분		매우만족	약간만족	보통	약간불만족	매우불만족
전 체		8%	26%	49%	14%	3%
청년층		9%	27%	50%	13%	1%
비청년층		7%	26%	49%	14%	4%
청년층	1인가구	7%	24%	53%	14%	2%
	2인이상	10%	29%	48%	12%	1%

자료 : 수원시 2017년 사회조사

■ 대중에 대한 신뢰

- 청년층에 비해 비청년층의 대중에 대한 신뢰응답이 더 높게 나타남. 전반적으로 대중에 대한 신뢰수준은 낮게 나타남.
- 청년층의 경우, 대중에 대한 신뢰는 신뢰할 수 있다는 응답 18%, 신뢰할 수 없다는 응답 9%에 비해 9%p 높게 나타남. 반면, 비청년층은 신뢰 24%, 비신뢰 9%로 신뢰한다는 응답이 15%p 높게 나타남.
- 청년1인가구 중에서 신뢰할 수 있다는 의견이 2인 이상 가구보다 높기는 하지만, 신뢰할 수 없다는 의견 역시 청년 1인가구가 더 높게 나타남.

〈그림 3-28〉 대중에 대한 신뢰



〈표 3-16〉 대중에 대한 신뢰

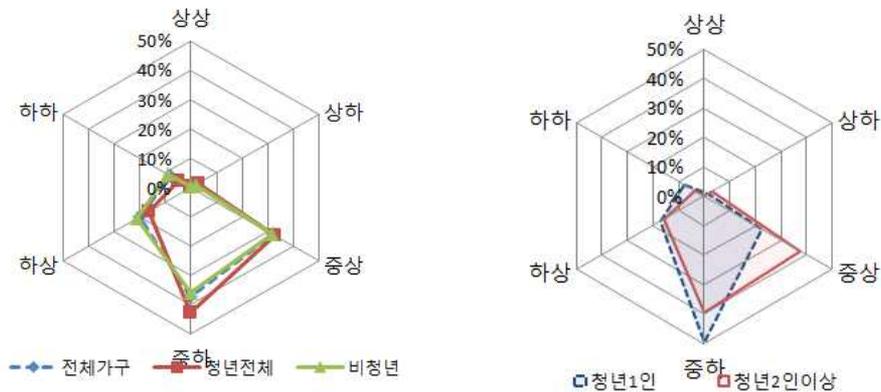
구분	신뢰할수있다	신뢰할수없다	경우에따라다름	모름
전 체	23%	9%	62%	7%
청년층	18%	9%	66%	7%
비청년층	24%	9%	60%	7%
청년층	1인가구	14%	60%	7%
	2인이상	17%	7%	69%

자료 : 수원시 2017년 사회조사

■ 사회적 계층의식

- 사회적 계층이 하라고 응답한 비율은 청년층 21% 비청년층 30%로 사회적 계층의식은 청년층에 비해 비청년층이 더 낮게 나타남.
- 청년 1인가구의 경우, 하라고 인식하는 응답은 25%, 2인이상 가구는 20%로 청년 1인가구의 계층인식이 더 낮게 나타남.

〈그림 3-29〉 사회적 계층의식



주택만족도(청년층과 비청년층)

주택만족도(1인 청년층과 2인 이상 청년층)

〈표 3-17〉 사회적 계층의식

구분	상상	상하	중상	중하	하상	하하	
전 체	1%	2%	32%	37%	20%	8%	
청년층	1%	3%	33%	43%	16%	5%	
비청년층	1%	2%	32%	36%	21%	9%	
청년층	1인가구	1%	2%	22%	50%	17%	8%
	2인이상	0%	3%	37%	40%	16%	4%

자료 : 수원시 2017년 사회조사

3. 주거정책니즈

- 청년층은 대체로 임대주택에 대한 필요성을 높게 응답.
 - 청년 1인가구는 전세대출, 청년 2인가구는 주택대출, 반면 청년 3인 이상 가구는 주택대출과 전세대출이 높게 나타남.
 - 청년층 1인가구들이 주거정책별 필요성에 대한 응답결과, 필요하다고 응답한 비율이 높은 항목은 임대주택(38.7%), 전세대출(36.8%), 주택구입대출(29.7%), 월세보조(20.0%), 집수리(15.8%) 등의 순으로 나타남.

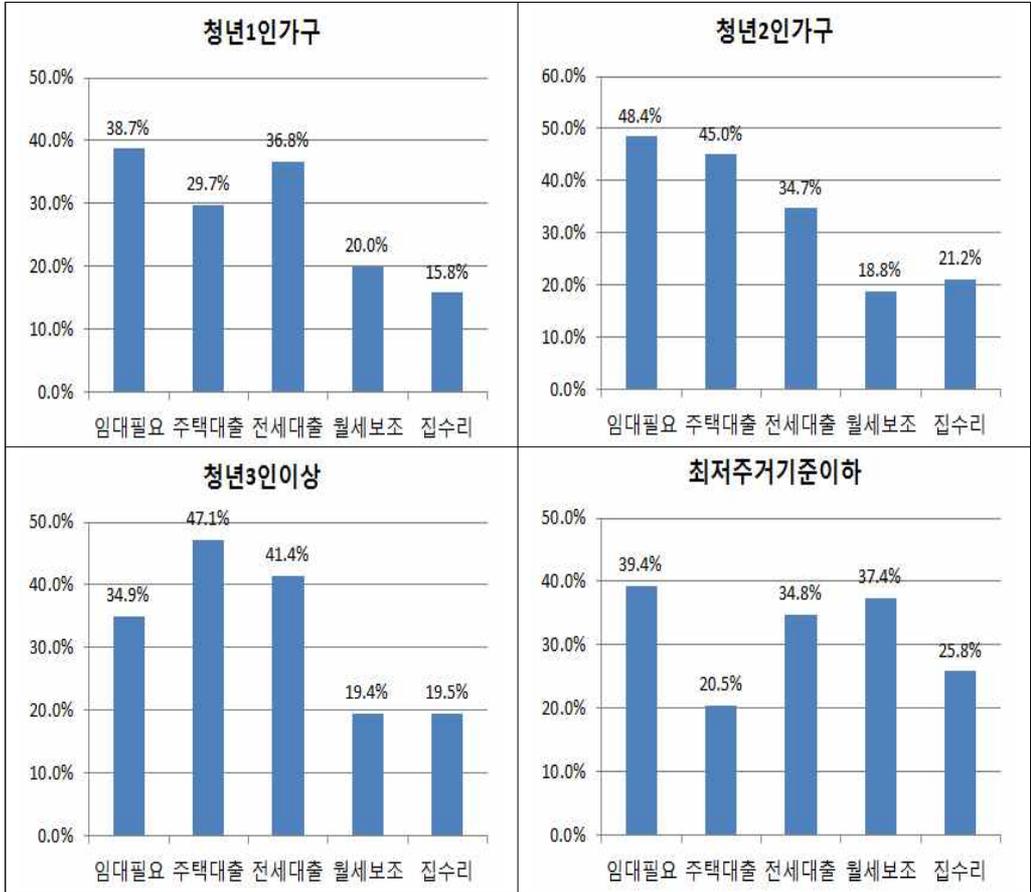
〈표 3-18〉 청년층 주거정책니즈

구분	임대필요	주택대출	전세대출	월세보조	집수리
청년1인가구	38.7%	29.7%	36.8%	20.0%	15.8%
청년2인가구	48.4%	45.0%	34.7%	18.8%	21.2%
청년3인이상	34.9%	47.1%	41.4%	19.4%	19.5%
최저주거기준이하	39.4%	20.5%	34.8%	37.4%	25.8%

자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 최저주거기준미달 주택에 거주하는 청년 1인가구는 임대주택과 월세보조가 높은 응답률을 기록함.
 - 최저주거기준 미달 거주 주택가구들이 주택기준 뿐만이 아니라 임대료 부담수준이 높아 월세보조가 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타난 것으로 판단됨.

〈그림 3-30〉 청년층 주거정책니즈



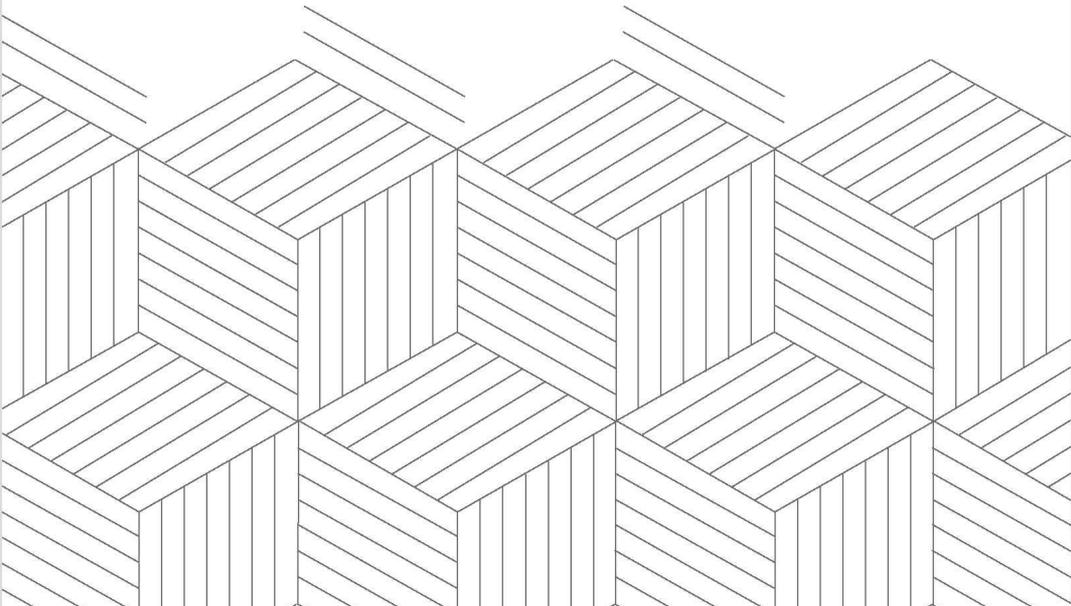
- 청년2인가구들은 임대주택과 주택대출, 전세대출, 집수리, 월세보조의 순으로 필요하다는 응답률이 높게 나타남.
 - 청년 1인가구에 비해 임대주택이 필요하다는 응답비중이 더 높고, 전세대출보다는 주택구입을 위한 주택대출이 필요하다는 응답이 높게 나타났음.
 - 반대로 월세보조가 필요하다는 응답비율이 낮게 나타남.
- 3인 이상 가구들은 주택구입 대출이 필요하다는 의견이 가장 높게 나타남.
 - 청년가구들 중에서 3인 이상 가구들이 가계소득이 높아 주택구입에 대한 필요성이 더 높게 나타난 것으로 판단됨.
 - 또한 임대주택보다 전세대출이 필요하다는 의견이 더 높게 나타남.
- 종합해보면, 청년층에 대한 지원은 가구원수별로 주거정책에 대한 니즈가 상이함
 - 특히 청년층 중에서도 3인 이상 가구의 경우, 주택구입에 대한 수요가 임대주택에 비해 상대적으로 더 높음.

- 그리고 최저주거기준 이하의 거처에 거주하는 가구들은 소득수준이 낮고 저렴한 주거지에 거주하게 되었음을 유추해볼 수 있음. 이에 월세보조와 같은 임대료 부담을 경감시켜주는 정책수단에 대한 선호가 상대적으로 높게 나타남.

제4장

국내외 청년층 주거정책

제1절 국내사례
제2절 해외사례



제4장 국내외 청년층 주거정책

제1절 국내외 청년층 지원정책

1. 중앙정부 정책

- 정부의 청년가구 대상 주거지원 프로그램은 다음의 표와 같음
 - 대학생이나 취업준비생, 사회초년생, 신혼부부 등을 대상으로 행복주택, 행복기숙사, 사회적주택, 신혼부부특별 공급 등을 통해 주거 지원
 - 신규 공급하는 주거프로그램 이외에도 기존 주택을 활용하거나 보증금, 월세에 대한 지원을 통해 주거안정을 도모하고 있음

〈표 4-1〉 중앙정부 청년가구 대상 주거지원 프로그램 주요 내용

구분	프로그램	주요 내용
신규공급	행복주택	• 일반형, 산업단지형으로 구분. 일반형은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 물량 80%를 공급. 주택면적은 45m ² 이하로 시세의 60~80% 수준
	행복기숙사	• 대학생들의 공공주거복지 실현이 목적
	사회적주택	• 대학 졸업 후 2년 이내의 취업준비생을 포함 5년 이내 사회초년생을 대상으로 하며 시세의 50% 이하
	신혼부부특별공급	• 혼인기간 5년 이내 자녀출산 무주택 세대. 공공임대할당
기존주택 활용	집주인 리모델링임대	• 대학생에게 저렴한 임대주택 공급. 시세의 80% 수준
	청년전세임대	• 타 시군출신의 대학생 및 졸업 2년내 취업준비생의 주거독립 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

- 신규, 전통적 공급 정책
 - 청년 대상의 신규 프로그램을 도입하고 공공임대주택을 공급해 직접 지원하는 방식으로 사회적 주택, 행복주택, 행복기숙사 등이 있음
- 기존제도 활용방식
 - 기존에 존재하는 공공임대주택 틀 안에서 일정한 비율을 정책대상에게 할당. 기존의 정책과 정합성을 유지, 활용하는 방식으로 신혼부부 특별공급이 있음
- 신규, 기존주택 활용방식
 - 도시내 기존 주택을 활용(리모델링)하거나, 거주할 주택을 물색 -> LH가 집주인과의 계약 -> 대상계층에게 일정기간 저렴하게 임대: 청년전세임대, 집주인 리모델링임대, 신혼부부전세임대 등
- 자금대출 방식
 - 임차보증금이나 월세를 대출하는 간접적인 지원 방식

〈표 4-2〉 1인 가구의 주거지원 여건: 임대주택 관련 여건

1) 영구 임대주택
<ul style="list-style-type: none"> • 기초생활수급자 등 최저소득층을 위한 주거안정망 기능 수행, 경쟁시에는 가점에 의해 우선순위 결정 • 고령자일수록 가구원수가 많을수록, 해당지역에 오랫동안 거주할수록 가점이 높아 1인 가구는 상대적으로 불리함
2) 국민 임대주택
<ul style="list-style-type: none"> • 가점에서 부양 가족수, 노부모 부양, 미성년 자녀 수를 고려하고 있음 • 상대적으로 청년 1인 가구에게 불리함. 영구임대주택에 비해서는 상대적으로 배점 차이가 적음
3) 공공 임대주택
<ul style="list-style-type: none"> • 1인 임차가구 중에서 공공임대주택의 거주 비율은 2016년 기준 8.7%로 낮은 수준임 <p>출처 : 박미선(2017), 1인 가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구 참조</p>

〈표 4-3〉 1인 가구의 주거지원 여건: 주거급여 수급자 관련 여건
[연령대별 주거급여 수급자 비율(2016)]

단위:%	1인 가구	다인 가구
청년(18-34세)	5.1%	7.1%
중년(35-49세)	11.9%	35.0%
장년(50-64세)	32.6%	32.3%
노년(65-74세)	24.0%	11.8%
고령(75세 이상)	26.4%	13.7%
합계	100.0	100.0

- 주거급여의 경우 2016년 말 기준 81.3만 가구가 수혜 중
- 이 중 1인가구는 55.2만 명으로 전체의 67.9% 차지. 1인 가구의 주거비 부담완화에 기여하고 있음
- 다인 가구는 주로 중·장년층에 집중되어 있는 반면, 1인 가구는 장년 이후 연령층에 집중되어 있음

〈표 4-4〉 1인 가구 주거지원 프로그램: 중앙정부의 주거지원 프로그램

행복주택	<ul style="list-style-type: none"> • 주로 1인 청년가구 지원을 위한 주택 • 공급물량의 80%는 대학생과 사회초년생, 신혼부부와 같은 젊은 층을 대상으로 공급 • 임대료 절감과 거주성 높이기 위한 독립가구형, 쉼터형 주택 등 형태로 공급
공공실버주택	<ul style="list-style-type: none"> • 65세 이상 저소득 고령자 중에서도 국가유공자 및 독거노인 등에게 우선 공급 • 고령자의 편의를 고려하여 설계하며, 저층부에 고령자를 위한 복지시설을 설치
청년전세임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생, 취업준비생 등이 거주할 주택을 찾고, 내가 직접 주택소유자와 임대계약 체결 • 1인 청년가구 주거지원프로그램으로 볼 수 있음
주거비 보조 주거안정 월세대출 및 주거급여	<ul style="list-style-type: none"> • 주거안정 월세대출은 취업준비생, 사회초년생 등을 대상으로 낮은 금리의 월세대출 지원 • 주거급여는 임대료 또는 주거 수선비용을 보조

출처: 박미선, 2017, 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구

■ 행복주택

- 행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부와 같은 젊은 계층의 주거안정을 도모하고자 2013년 도입된 공공임대주택
- 입주 대상별로 소득 및 자산기준을 달리 적용
- 입주 대상에 따라 청년층 6년 거주, 취약계층과 노인계층, 산단 근로자는 20년까지 거주 가능

〈표 4-5〉 행복주택 입주자격

공급대상		자격	주택 소유	소득 기준 (전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득)	자산 기준	주택정책 종합지속
젊은 계층	대학생 등	대학생 인근 대학 재학/ 미혼	무주택	본인, 부모 합계 소득이 100% 이하	본인 자산 국민임대주택 자산 기준 충족	-
	취업 준비생	인근 대학·고등학교를 졸업·중퇴한 후 2년 이내/ 미취업				
	사회 초년생 등	사회 초년생 취업합산기간 5년 이내/ 미혼	무주택	본인 소득이 80% 이하 (신청자가 세대주인 경우 세대소득이 100% 이하)	본인 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족 (신청자가 세대주인 경우 세대자산)	가입
재취업 준비생	퇴직 후 1년 이내/ 구직급여 수급자격 인정받은 자/ 취업합산기간 5년 이내/ 미혼					
	신혼 부부 등	신혼 부부 인근 직장 재직(휴직)/ 혼인 합산기간 5년 이내	무주택	세대 소득이 100% 이하 (맞벌이 120%)	세대 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족	가입
	대학생 신혼부부	인근 대학 재학(다음 학기 입·복학 예정)/ 혼인 합산기간 5년 이내			(신청자가 예비신혼부부일 경우, 세대는 당사자 2인만을 말함)	
	예비 신혼부부	입주지정기간 만료일까지 혼인사실 증명 가능한 신혼부부 또는 대학생신혼부부				
노인 계층	고령자	해당 주택건설지역 거주/ 65세 이상	무주택 1년 이상	세대 소득이 100% 이하	세대 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족	가입
취약 계층	주거급여수급자	해당 주택건설지역 거주/ 주거급여수급자	무주택 1년 이상	중위소득의 43% 이내 (4인가구 월 182만원)	세대 자산 국민임대주택 자산 기준 충족	-
	산업단지근로자 (산업단지형 행복주택 신청)	해당 주택건설지역 소재 산업단지 내 재직	무주택	세대 소득이 100% 이하(맞벌이 120%)	세대 자산 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족	가입

출처 : 봉인식, 2016. p.16.

2. 지자체의 청년주거 지원 정책

1) 서울시의 청년주거 지원

- 학업과 구직, 취업준비 등의 이유로 서울로 이주하면서 많은 청년주거문제가 심각해지면서 서울은 다양한 주거지원 정책을 운용
- 신규공급을 통한 전통적 공급방식으로 희망하우징, 역세권 2030 청년주택 등이 있음. 어르신과 매칭을 통해 한지붕 세대공감, 빈집 살리기 프로젝트, 쉼어형 기숙사 등 기존주택 활용 방식도 운용

〈표 4-6〉 서울시 주거정책 개요

사업(제도)명		지원 대상	시행 기간
월임대료 보조제도 (09년 9월 전세가격 안정화대책의 일환으로 확대 시행)		<ul style="list-style-type: none"> - 민간주택에 (보증부)월세로 임차하여 거주하는 자로서, 소득인정액이 최저생계비의 120%미만인 자(국민기초생활수급자제외) 또는 120~150%인 가구 중 18세 미만의 소년소녀가장 세대 - 저소득 국가유공자 또는 유족, 장애인포함 세대 - 65세 이상 홀몸 노인, 부모 부양세대. - 저소득 한부모 세대. - 65세 이상 홀몸노인. - 65세 이상 노인과 미성년자로 구성된 세대로 소득기준 초과로 영구임대주택에서 퇴거하는 자와 주택재개발사업 및 주거환경 개선사업으로 이주하는 자 	'02년-'10년10월 ↓ 기존 월임대료 보조를 일반 바우처로 전환, 특정바우처와 임시주거바우처 신설 ↓
서울형 주택 바우처 제도	일반 바우처	상 동	'10년11월-현재
	특정 바우처	<ul style="list-style-type: none"> - 가구의 소득인정액이 최저생계비의 120~150%이면서 영구 임대주택 선정 대기자, 영구임대주택 자격상실 퇴거자, 주택정비구역 철거 세입자, 지하 등 주거환경이 열악, 긴급주거지원이 필요한 자에 해당하는 자 	
	임시주거바우처 (쿠폰 바우처)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차주택 경매 및 월세보증금 전액 소진으로 인한 강제퇴거 위기자 	
임대보증금 융자사업		<ul style="list-style-type: none"> - 공공부문 임대주택 입주자로 소득인정액은 최저생계비의 150%이하 가구 - 저소득 국가유공자, 유족 - 재해로 철거되는 주택의 세입자 - 저소득 한부모 세대 - 개발제한구역 내의 주거용 비닐하우스 거주 철거민으로 임대료를 임대보증금으로 전환 희망 가구 	'02년-현재
희망의 집수리사업		<ul style="list-style-type: none"> - 소득인정액이 중위소득 60%이내(최저생계비 150%이하) 저소득 가구 	'09년-현재
역세권 2030청년주택		<ul style="list-style-type: none"> - 청년 및 신혼부부 등 	'16년

〈표 4-7〉 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 민관협력 주택공급. 공공임대는 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 공공임대로 공급
	빈집살리기 프로젝트	• 빈집 리모델링 후 6년간 청년층 등에 저렴 공급. 시세의 80%

출처: 서울시(<http://www.seoul.go.kr>) 및 서울주택도시공사(<http://www.i-sh.co.kr>)

- 전국적인 주거급여에 더하여 서울만의 고유한 서울형 주택바우처를 운영 중. 준주택(고시원, 오피스텔, 기숙사 등)에 거주하는 학생만으로 구성된 가구는 제외. 1인 청년 가구의 수급 가능성 낮음

2) 경기도 따복하우스

- 2020년까지 1만호 공급, 7천호는 신혼부부 전용으로 설계
 - 7천호는 신혼부부, 3천호는 대학생, 사회초년생, 고령자와 취약계층에게 공급

〈표 4-8〉 따복하우스 공급계획

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 이후
공급	24호	-	378호	969호	4,662호	3,991호
누계	24호	24호	402호	1,371호	6,033호	10,024호

- 신혼부부는 물론 모든 따복하우스 입주가구에 보증금 이자 40%를 지원
 - 정부가 공급하는 행복주택과 같은 수준인 시세의 80%수준
 - 입주 신혼부부가 자녀를 한 명 낳으면 보증금 이자의 60% 지원, 두 명 이상을 출산하면 보증금 이자 전액 지원
 - 지원대상은 따복하우스 이외 행복주택 입주가구(5만호)에게도 동일한 이자 지원
- 따복하우스 입주 기간은 기본 6년에서 1자녀 8년, 2자녀 이상 10년으로 연장
 - 아이 낳을수록 주거비가 줄어드는 임대료 지원 체계
 - 2자녀 이상 출산시 보증금 부담 없이 거주할 수 있도록 주변시세의 40%로 책정

- 육아를 위해 공간을 확대한 전용면적 44㎡형 신설 공급
- 따복공동체 활성화를 통해 공동육아 환경을 조성

■ ‘BABY 2+ 따복하우스’ 행복주택 차이

- 경기도 따복하우스는 저출산대책 등 3개 지원시책 추가

① 임대료 지원제도

- 아이를 많이 낳을수록 주거비 부담이 낮아지는 임대료 지원제도
- 경기도의 표준임대보증금 대출이자의 40%를 지원받을 수 있음.
- 신혼부부는 자녀 한 명 낳으면 보증금 이자의 60%, 두 명 이상 출산하면 보증금 이자 전액 지원

* 입주 기간은 기본 6년에서 1자녀는 8년, 2자녀 이상은 10년으로 연장

* ‘BABY 2+ 따복하우스’ 1만호와 행복주택 5만호 등 모두 6만호 임대보증금 이자 지원(2017.4)

② 행복주택에 비해 넓은 공간 제공(육아형)

- 신혼부부에게 공급되는 행복주택 투룸형 전용면적은 36㎡
- 따복하우스 육아형은 전용면적 44㎡로 행복주택 보다 8㎡ 넓은 공간 제공

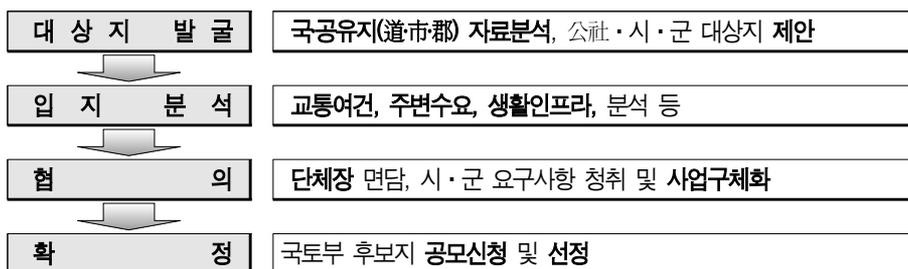
③ 지역여건을 고려한 맞춤형 따복공동체 프로그램 구성

- 공동의 주방, 육아나눔터, 실내놀이터, 작은도서관 등 공유 공간 제공.
- 안전한 자녀양육, 지역주민 간 교류를 활성화를 도모

■ 따복하우스 부지 공급

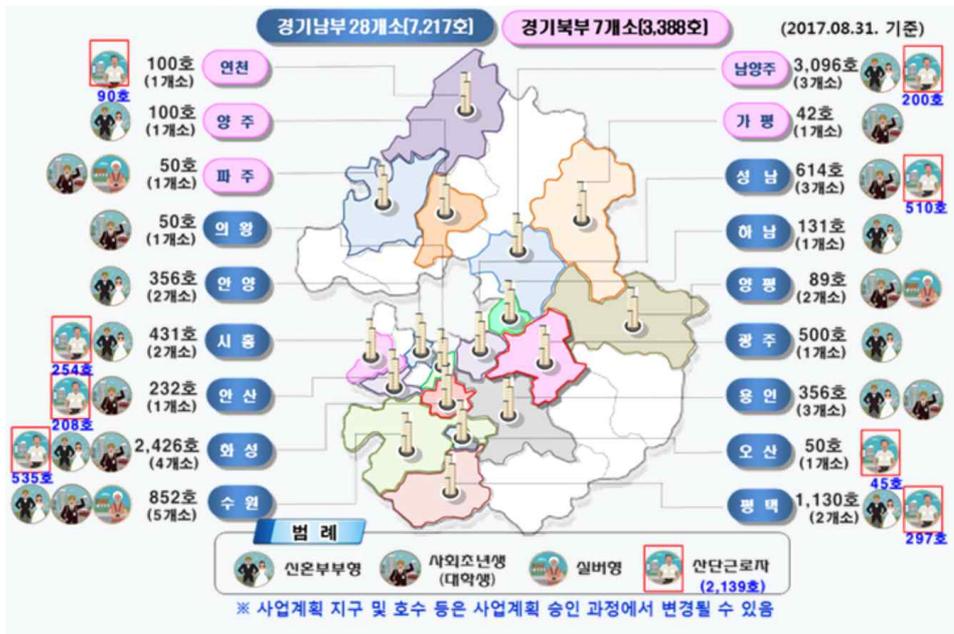
- 후보지 선정 기준
 - 접근성 : 전철, 버스 등 대중교통 편의성을 우선으로 한 교통여건
 - 수 요 : 업무시설·대학·산업단지 등 인접성 고려. 수요와 직주근접 실현 가능 여부
 - 인프라 : 교육·육아·문화시설, 판매시설 등의 주변 편의시설에 대한 접근성 고려. 신규 조성택지 및 기존 주거지역내의 입지여부
- 후보지 선정절차

〈그림 4-1〉 후보지 선정절차



○ 따복하우스 추진 현황

〈그림 4-2〉 따복하우스 추진 계획



출처 : 경기도 따복하우스(<http://gris.gg.go.kr/dbhouse/ddabokLc.do>)

- 중앙 및 지방의 주거지원 프로그램은 저출산·고령화에 따른 사회적 관심이 높은 청년층과 노인층에 집중되어 있음
- 중년과 장년을 대상으로 특화된 공적 주거지원 프로그램은 미비한 편임

〈표 4-9〉 1인 가구 연령대별 주거지원 프로그램

	중앙정부		지방정부	
	직접공급	주거비 지원	서울/직접공급	경기
청년(18-34세)	행복주택	대출 지원	희망하우징, 역세권 2030도생, 청년 도전속 빈집살리기, G밸리 하우스, 동작구 세어하우스	따복하우스, 따복기숙사
중년(35-49세)	-		-	
장년(50-64세)	-		-	
노년(65-74세)	공공실버			빈집살리기
고령(75세 이상)				

자료 : 박미선, 2017, 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구

〈표 4-10〉 주거지원 프로그램: 지방정부의 주거지원 프로그램

서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> • '서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례'를 제정 • 주거지원프로그램은 서울형 주택바우처, 공공원룸, 희망하우징, 도시형생활주택, 역세권 2030 청년주택, 여성안심주택, 홀몸어르신 돌봄주택, 청년 도전속 등
경기도	<ul style="list-style-type: none"> • 따복하우스, 따복하우스/행복주택보증금 지원 사업 및 따복기숙사 등을 통하여 다양한 1인 가구의 주거를 지원 • 청년층의 주거안정을 위해 따복하우스 및 행복주택을 입주자 중 전세자금 대출자 대상 보증금 지원 사업
부산광역시	<ul style="list-style-type: none"> • 1인가구 지원조례를 통하여 1인 가구 지원의 필요성과 대응을 준비하고 있음 • '부산드림아파트'와 '햇살등지'프로그램이 있으며, 주요 입주 대상이 청년인 프로그램이 1인 가구 지원 프로그램

제2절 청년층 주거지원 정책 관련 해외 사례

1. 프랑스

- 청년층 및 1인가구 증가의 요인
 - (학생: 학업의 장기화)
 - 학생들은 학업이 장기화되면서 1인가구로 살아가는 기간이 길어지고 있음
 - 학업 때문에 부모와 고향을 떠나 다른 도시와 지역에서 거주해야 하는 경우가 발생
 - (청년: 독립)
 - 학생이 아닌 청년의 경우에도 부모와 가족을 떠나 독립적인 개체로 삶을 영위하려는 욕구로 인하여 청년이 1인가구로 살아감
 - 이는 문화적 요인과 사회적 상황에 따라 나라마다 다른 양상인데 프랑스는 청년의 독립하려는 경향이 강한 나라이며 이는 네덜란드와 노르딕 국가들이 비슷한 상황
 - 남부 유럽의 경우는 상황이 다르며 지중해 연안국가는 상대적으로 부모로부터 늦게 독립하는 경향을 보임
 - (일반적: 관계의 해체)
 - 1인가구가 증가하는 또 다른 원인은 관계의 해체에서 기인.
 - 즉 결혼이나 동거의 관계로부터 이혼 또는 분리되는 경우인데, 다른 이와 함께 다시 커플이 되는 것보다 혼자 사는 경우가 많아지면서 1인가구가 증가
 - 이는 전 연령대에서 발생 중이고 이를 개인적인 삶의 선택(choice of privacy)이라고 일컫음.
 - (고령: 고령화, 여성의 장수명)
 - 마지막 요인으로는 고령화화 함께 여성의 기대수명이 더 길기 때문에 발생하는 1인가구 증가
 - 프랑스의 경우 평균 기대수명은 남성이 77세, 여성이 84세로, 80세 이상 연령대에서 여성 1인가구 비율의 증가가 두드러짐.
- 청년층을 위한 주택 공급
 - 프랑스 청년층 인구(240만) 증가가 두드러지면서 소형 임대주택에 대한 수요가 증가
 - 정부기구(CROUS)는 대학가 주변 가까이에 호스텔을 제공하는 업무를 책임지고 있으며 13만호의 주택이 공급되었으나 전체 소요 충족에는 미치지 못하는 한계
 - 반면, 사회주택으로 공급되는 소형아파트는 상대적으로 비중이 적고, 청년층이 부담

- 가능하고 수요에 맞는 주택인 스튜디오형 아파트(1room+욕실/부엌)는 공급이 부족
- 최근에 공급된 사회주택과 민간임대주택의 면적별 공급량 분포를 보면 소형주택의 공급이 사회주택에서 상대적으로 충분치 않음을 알 수 있음
 - 민간임대주택이 소형주택의 주된 공급자 역할을 담당
 - 단위면적당 임대료가 높긴 하지만, 주거수당을 통하여 저렴하게 거주할 수 있는 기회가 있음

〈표 4-11〉 면적별 임대주택 비율

면적 구분	사회임대주택	민간임대주택
35㎡ 미만	15.6%	27.2%
35~54㎡	21.8%	31.4%
55~74㎡	38.9%	25.4%
75~94㎡	20.2%	10.9%
95㎡ 이상	3.6%	5.2%

- 청년층/ 대학생에 대한 주거비 지원
 - 사회임대주택이나 민간임대주택에 거주하는 임차인에게 주거수당이 공급
 - 가구 규모와 소득수준에 따라 수당 지급액이 결정. 약 600만 가구가 수당을 지급받고 있으며, 총 180억 유로가 주거수당 지급에 사용.
 - 학생의 경우에는 소득은 없거나 낮아서 주로 원가족으로부터의 이전소득이 대부분인데, 현재 71.4만명의 학생이 주거수당을 지급받고 있음(ALS, APL).
 - 소요되는 비용인 14억 유로(1.8조원 규모)로 추산되며, 월평균 주거수당 지급액은 171유로(약22만원).
 - 주거수당 수혜받는 학생 중 15% 사회적 임대주택(APL)에 거주하고 있으며 85%는 민간임대주택(ALS)에 거주.
 - 논란
 - 원가족은 학생자녀로 인하여 세금공제혜택을 받을 것.
 - 가족이나 친인척의 주택이 아닌 곳에 거주하며 임대료를 지출하는 학생은 주거수당을 신청할 자격이 됨.
 - Ministry of Budget에서는 부유한 가정의 학생에게는 주거수당을 신청할 자격을 부여하면 안된다고 주기적으로 주장함.
 - Ministry of Housing 측에서는 주거수당은 학생용 주택공급에 중요하다고 주장하며 이를 지속하고 있음.

- 사회초년생 청년을 위하여 주택구입 관련 지원: Mobili-pass
 - 10인 이상 근로자가 있는 직장에 다니는 근로자가 직장 때문에 집을 떠나야 하는 경우에 제공되는 지원정책으로, 근로자가 빨리 주택을 구할 수 있도록 지원.
 - 최대 2200유로를 지원하여 집을 임대하거나 구입하는 자금을 지원
 - 비용에는 중개수수료나 취득세가 포함되며, 우리 돈으로 약 287만원 상당에 해당.
 - 대출시 최대 36개월간 1%의 이율로 3500유로를 저리대출(약 457만원 상당).

- 청년 주택 보증금 지원: Loca-pass
 - 임차할 때 보증금(security)이 요구되는 경우 최대 500유로(65만원)를 지원
 - 30세 이하 청년가구에 한정되므로(청년 중 근로자 또는 구직자, 장학금받는 학생) 청년 지원 대상 프로그램의 적정한 사례.

- 임대료 보험료 지원: VISALE
 - 30세 이하 청년 young professional에게 한정된 새로운 프로그램이며, 계약직인 경우에는 30세 이상도 지원을 받을 수 있음
 - 3년간의 임대료 납부에 대한 보험료를 지원
 - 목적
 - 임대인이 사회초년생에게 주택을 임대하면서 발생할 수 있는 두려움을 제거하기 위한 것(기존의 Garantie des risques loctifs의 후속작품, 2010-2016년에 시행된 민간 보험 프로그램).
 - 연간 근로자 15만명, 총 1.2억유로의 비용이 소요될 것으로 예상(1,600억원, 연간 1인당 약 1백만원 수준의 지원이 예상).
 - 프랑스에서는 민간임대시 자금력이 낮은 청년의 경우 보증인 및 보증금을 요구하는 경우가 많은데, 이를 위해 보험을 들어야 함
 - 따라서 신용이 약하거나 부모로부터의 지원을 받을 수 없는 청년의 경우, 국가에서/공적자금을 활용하여 보증금 납부 보험료를 지원하거나 보증금을 지원하는 프로그램을 개발

- 주택공유(co-renting)
 - 싱글 2-4인이 함께 모여 주택을 임차하고 공유하는 형태
 - 사회주택회사 측면에서는 혼자 거주하는 것보다 여럿이 “팀”으로 임차하는 것을 선호

- 이때 보험은 임대료 부담의 비율만큼 나누어서 함께 부담.
- 일부 민간부문에서 공유주택 시장에 주도권을 갖고 있음.
- 공유주택을 활용하는 경우 큰 주택을 나누어서 독립적인 자신의 공간을 확보할 수 있으므로 단위면적당 임대료가 낮은 장점
- 이유는 소형주택의 단위면적당 임대료가 더 높기 때문.
- 임대인과 임차인 모두를 위한 새로운 법적체계가 만들어졌으나 이런 모델은 파리나 몇몇 대도시 지역과 같이 수요가 높은 시장에서 잘 작동할 것으로 보임.
- 아직까지 이에 대한 데이터나 조사가 폭넓게 이루어지지 않아 정확한 수치를 파악하기는 어려운 상황
- 주택시장에서 대세를 이를 중요한 부분으로 간주하기는 어렵고 새롭게 떠오르는 틈새 시장 정도로 이해하는 것이 적절하다는 의견.

2. 호주

- 호주의 저소득층 임대료 지원
 - 저소득 민간임차가구 주거비 보조제도는 복지정책과 패키지로 운영
 - 다중의 안전망 구조를 설계하여 하나의 복지혜택을 받지 못하는 경우 다른 종류의 혜택을 받을 수 있도록 고안한 것이다. 단, 최대 복지수당 수령의 상한선을 설정
 - 대표적인 복지수당(income support program)으로는 노인수당, 실업자 수당, 장애 수당, 양육수당, 편부모 수당, 학업수당(Austudy), 청년수당(youth allowance) 등.
- 주거비 보조 방식
 - 복지수당 수급자가 민간임대 거주시 기본 복지수당 1개에 더하여 추가로 임대료 보조를 받는 형식(일정수준 이상의 임대료에 대하여 보조)
 - 아이가 있는 가정은 Family Tax Benefit을 추가로 지원 받게 됨.
 - 단, 일정 수준 이하의 임대료는 지원하지 않고(자기부담), 지원대상 임대료의 상한을 정함
 - 임대료 기준은 가구 구성에 따라 다르고(싱글, 커플, 자녀 유무, 자녀수), 기준이 되는 임대료는 연간 2회 고시됨(3월, 9월)
- 주택정책 지원의 우선 고려대상
 - 호주 원주민, 젊은층, 노령층, 장애인, 홈리스(위기가구), 저소득층, 최초주택구입자

■ 젊은 층에 대한 주거지원

○ (필요성)

- 부모로부터 독립 이후 경제적 여건으로 인해 홈리스 위험에 처하거나, 열악한 주거여건에 놓일 가능성 높음.
- 대학교육, 직업교육, 아이양육 등을 위해 안정적 주거지원 필요성이 매우 높음.

○ (젊은층 지원)

- 2012년 기준 호주의 공공임대주택(public housing) 세입자 36%가 청년층(24세 이하)로 매우 높은 정도로 지원

○ (신규 주택 공급, 2012년 기준)

- 신규 공급되는 주택 중 24세 이하 청년 지원된 물량: 공공주택의 3,003호(21%), 비영리주택(not-for-profit providers) 중 3,700호

○ (신규 주거비지원, 2012년 기준)

- 신규 주거비지원금의 13%가 24세 이하 청년 지원(15.7만가구)

■ 학업수당(Austudy)

○ (대상) 25세 이상 정규과정 등록된 전업학생의 지원

○ (조건) 소득자산 기준, 실거주요건 충족한 경우

○ (보조금) 싱글 = 커플 무자녀 < 커플 유자녀 < 싱글 유자녀 순으로 상한 설정

○ (추가보조) 장기 실업상태인 경우 보조금 추가

■ 생애최초 주택구입자 지원

○ (젊은 층의 최초 주택) 생애최초 주택구입자의 대다수가 2030층

- 25~34세 (59%), 35~44세 (24%) / 2012년 기준

○ (생애최초 주택구입자 보조) 2011년 10.4만가구 지원

○ (생애최초 주택구입통장) First home saver account, 정부에서 적금통장의 세금우대 혜택을 부여하고 정부에서 일정한 자금을 기여함

- 2013년 3월 기준, 4만 이상 통장가입

- \$417 million 규모, 정부기여금 \$15 million

■ 호주의 청년지원 특성

- 청년층이 사회로 진입하기 위한 과정 중에 겪는 경제적 불안정을 사회적으로 지원하는 구조를 띄고 있다. 전체적인 복지정책 속에서 주거수당의 지원이나 저렴한 공공임

대주택 입주자 청년에게 불리하게 작용하지 않도록 고안된 것으로 보인다.

- 청년의 경우, 주거비가 부족한 경우 홈리스가 될 가능성이 다른 연령층에 비해 높은 편이다. 그러나 홈리스가 된 이후에 다시 사회로 재진입시키기 위한 비용은 홈리스를 방지하는데 드는 비용보다 훨씬 더 큰 사회적 비용을 요구한다. 따라서 사전적으로 홈리스를 방지하고, 주거비 부담 완화를 위한 다양한 방안을 강구하고 있는 것으로 보인다.
- 부모를 떠나 새로운 곳에서 학업이나 직장을 얻는 경우 이사비용을 지원하기도 하고, 풀 타임 학생이나 직업과정 중에 있는 청년의 주거비 부담을 지원하는 등 청년의 독립과 사회 진입을 위한 과정에 사회가 적극적으로 지원을 하고 있다.

3. 미국

- 청년층 주택이나 주거비 지원의 특징
 - 연령대에 중점을 둔 정책이라기보다는 특수 대상(취약계층)을 중심으로 한 지원
 - 18~21(25)세로 보육시설에서 퇴소하여 처처가 불안정한 젊은 층
 - 홈리스(위기)에 처한 가구(유자녀 가구 우선 지원, Supportive Service)
 - 홈리스시설에 재입소할 위기에 처한 가구 등
 - (예) New York State Supportive Housing Program
 - (예) RRH (Rapid Re-Housing)
 - 보육시설 퇴소 젊은이의 주거비 부담 경감을 위한 지원
 - 생활비 지원과 임대료 지원, 그리고 가구 자립 지원 등의 서비스 제공
- 주(State) 별 청년 층 지원 프로그램
 - (California) THP+(Transitional Housing Program Plus): 18~24세 대상, 최대 24개월 지원. 시설에서 일반주택 이전 과정의 주택지원 프로그램.
 - (North Carolina) NC Reach: 보육시설 퇴소자를 대상으로 학업을 지속할 수 있도록 주거비를 지원하는 프로그램
 - (Texas) 주정부가 예산 범위 내에서 주립대학이 보육시설 퇴소학생의 여름이나 겨울 방학동안 주거비용을 지불 또는 지원할 것을 요구
 - (Michigan) 보육시설 퇴소후 홈리스가 된 젊은 층 지원을 위한 자금할당
- 미국의 청년 주거지원 프로그램의 특징 지역별 주택기금 활용

- 아동 보호시설에서 퇴소하는 18세가 되는 청년들이 사회에 진입할 때 겪는 어려움에 대해 완충작용을 할 수 있도록 임시거처를 지원하거나 주거비를 지원하는 프로그램들이 다양한 형태로 주별로 운영
- 지역별로 조성된 주택기금을 활용하고 있어, 연방정부의 프로그램에 더하여 보조적으로 또는 부가적으로 해당 지역의 취약계층 주거문제 완화를 위하여 지방정부가 특수 프로그램을 운영.

4. 일본

- 지역 유인책으로 젊은 층에 대한 주거지원
 - 일본의 일반사단법인 이주·교류추진기구에 따르면 부모로부터 독립하여 이주하는 청년을 위하여 이사비용, 도배 장판 등에 드는 비용을 지원하는 프로그램을 운영하는 지자체가 많음
 - 2016 기준 총 2,189개의 지자체가 임대, 주택구입 및 개조, 빈집 등 주거관련 지원을 하고 있는 것으로 나타남
 - 이는 인구감소 시대의 지방자치단체에서 청년 이주를 촉진하여 인구소멸을 막기 위한 방안의 일환으로 시행되며, 청년인구 유입의 효과를 유지하기 위하여 일정기간 거주요건이 전제됨
 - ※ 일본 일반사단법인 이주교류추진기구 홈페이지에는 전국 지방자치단체가 내세운 5,910가지의 이주 지원책이 나옴(2015년 판). 2013년에 521개였으므로 최근에 급격한 증가를 확인. 대부분의
 - 지원의 대부분 내용은 주택구입 관련 비용이나 월세 일부 일시보조 또는 육아나 취업 지원을 위한 일시적인 보조금 지급임. 취업 연수기간부터 여러 해에 걸쳐 다달이 생활비를 제공하기도 함. 주택 수리비용 일부를 부담하거나 재산세를 감면하는 방안도 있음(후지나미 다쿠미, 2018)
 - 인구유입을 위한 목적으로 사업을 추진하기 때문에 퍼주기식이라는 비판도 있음
- 빈집 활용 창업공간과 주거지 동시 제공 사업 시범적 추진
 - 도시 내 빈집 현황 파악 후 무상으로 대여 가능한 빈집을 확보하여 청년들에게 창업과 주거용으로 동시에 사용할 수 있도록 제안.
 - 도심이면서 화성의 역사적 가치를 활용할 수 있는 아이템을 공모하여 홍보효과도 노

릴 수 있음

■ 홍보대사 활용

- 일부 지자체의 경우, 해당 지자체에서 지원한 프로그램의 수혜를 받은 경우 지자체 홍보대사로 활동할 것으로 조건으로 내세우는 경우도 있음

5. 영국

■ HMO 기준 설정

- 인가구가 많이 거주하는 쉐어하우스에 대한 규제
- HMO (Houses in Multiple Occupation)은 다수가 점유하는 주택을 의미하는데, 여럿의 비혈연가구가 공용의 공간을 함께 사용하면서 거주하는 주택.
- 우리나라에서는 쉐어하우스로 흔히 불리는 주거형태와 유사.
- 은퇴 후 또는 자녀의 성장 후 방의 여유가 생긴 가구에서 방을 세 놓고 부엌이나 거실, 욕실 등을 공유하는 임대업이 인기를 끌면서 민간임대시장에서 집을 구하는 1인가구들을 위하여 정부에서 HMO 임대업 등록 요건과 등록 기준, 주거기준 등을 마련

■ HMO 등록제 시작 배경

- HMO 등록제가 시작된 것은 2000년 스코틀랜드에서부터
- 건물 내 화재감지기와 화재대피로 확보와 같은 기준을 준수하도록 하는 목적.
- 이유는 1999년 초 글래스고우(Glasgow)에서 학생용 쉐어하우스에서 치명적인 화재가 발생한 것이 도화선
- 화재감지기가 작동하지 않았고, 창문 밖으로 쇠창살이 가로막혀있어 탈출이 불가능했고 화재대비공간이 확보되지 않아 지하층에 거주하던 20대 청년 두 명이 목숨을 잃는 사고가 발생. 나중에 밝혀진 바로는 해당 주택의 임대인이 등록하지 않고 학생 대상으로 불법적으로 임대업을 한 것으로 나타남
- 학생연합측은 학생들이 어딘가 저렴한 거처를 마련해야 하는데 안전이 확보되지 않고 등록되지 않은 주택을 임대하는 임대인에 대한 문제를 지적
- 이 사건으로 인해 안전한 거처를 제공하기 위해, HMO 임대인들에게 대한 등록의무제가 도입되는 계기¹²⁾

12) 출처: <http://news.bbc.co.uk/1/hi/scotland/462096.stm>

- 임대조건 필수화 및 최소 주거기준 준수
 - 영국의 중앙정부에서 ①건물이 최소 3층 이상 ②5명 이상 거주하면서 1가구 이상 형성, ③화장실, 목욕실 또는 부엌을 다른 임차인과 공유하는 경우 등록은 필수
 - 등록을 위한 비용과 절차가 명시
 - 지자체별로 각기 다른 갱신 요건과 등록비용이 정해져있음
 - 학생이 많고 1인가구용 주택에 대한 수요가 높은 지역에서는 등록비용이 높고 등록요건이 까다로운 편¹³⁾.
 - HMO의 경우 여러 명이 일부 공간을 공유하며 함께 거주하고 있기 때문에 일반적인 최저주거기준과 다른 기준이 필요.
 - 영국정부에서는 1인당 최저주거면적을 최소 6.5㎡를 권고하고 있지만, 구체적 기준은 개별 지자체 재량으로 설정할 수 있음
 - 임대인 등록수수료와 마찬가지로 각 지자체별로 명시하고 있는 최저주거기준의 범위가 다름.
 - 옥스퍼드(Oxford City Council)의 사례
 - 1인 최소 기준 6.5㎡, 2인 최소기준 11㎡에 해당하는 층수별 최소 공용면적 설정
 - 5인 이하 셰어하우스는 부엌 7㎡, 거실은 독립적으로 존재하며 거실 11㎡, 거실과 부엌이 통합된 경우는 18㎡ 등으로 매우 구체적 기준 설정
 - 셰어하우스는 상황에 따라 부엌, 거실, 식당 일부가 한 공간에서 사용되는 경우도 있고, 독립적으로 활용되는 경우도 있기 때문에 이를 반영.

6. 홍콩

- 공공임대주택 공급시 친척 노인과 함께 지원하면 가점 부여
 - 기존 공공임대주택에 대한 대기자가 너무 많고, 청년들은 가점을 받기 어려운 구조(우리나라와 비슷한 상황)임.
 - 그러나 청년들이 최근 공공임대주택에 대한 입주신청을 하는 경우가 급증하고 있는데, 이는 청년들이 학교 졸업후 취업시장에 대한 낙관이 어렵고, 비정규직으로 낮은 월급을 받고 살아갈 것이라는 체념에서 비롯된 것
 - 노인의 경우 공공임대주택에 대한 입주 신청시 대기기간이 짧아서, 최근에는 청년들

13) 박미선, 2017. 영국 HMO 월간 국토

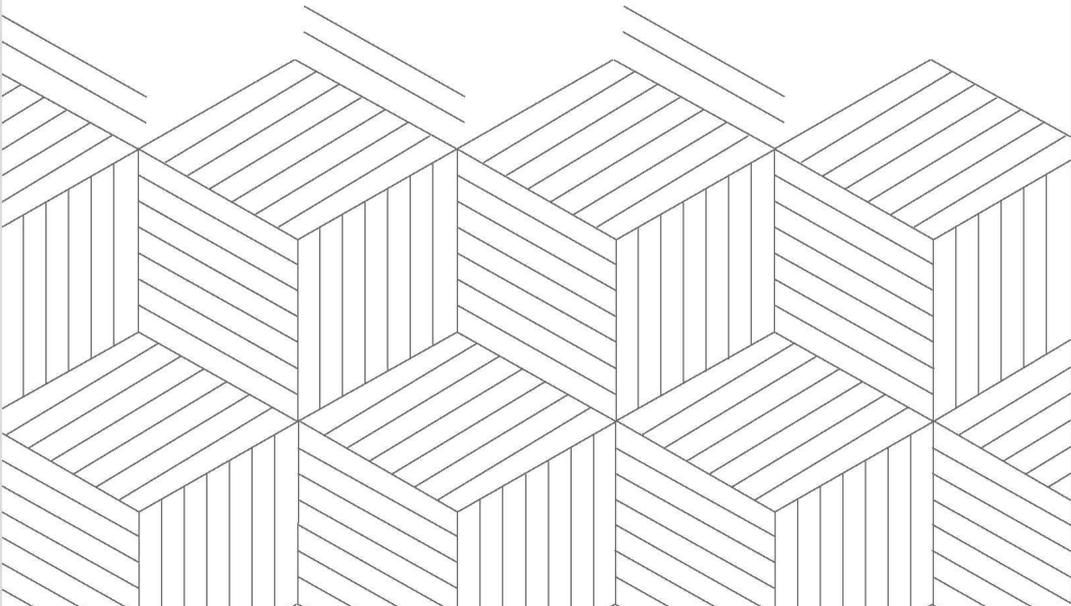
이 친척 노인과 함께 거주하는 조건으로 공공임대주택을 신청하는 경우가 증가하고 있다고 할 정도로 문제가 심각함

- 양적인 공급을 통한 주거지원을 주된 수단으로 활용한 국가
 - 다른 동양사회와 유사하게, 청년들에 대한 지원은 상대적으로 미미하였고, 주택가격의 수준이 급격하고 가파르게 상승하여 일반적인 청년들이 자가주택을 자력으로 마련하는 것은 사실상 어려운 일이 됨
 - 주된 주거지원 수단은 주거비 보조가 아닌, 임대주택 공급을 통한 직접 지원형태를 띄고 있었음. 따라서 주거취약계층이 정부의 임대주택 입주를 위해 대기자 명부에 등록하게 되는데, 연령별로는 청년보다는 노인이 더 입주 우선순위가 높음
 - 청년들의 주거문제 심각성을 지적하는 연구가 많이 발표됨

제5장

수원형 청년층 주거지원 정책 방향

제1절 청년 주거지원 틀 마련
제2절 수원시 청년층 주거지원 정책



제5장 수원시 청년층 주거정책 방향

제1절 수원시 청년 주거지원의 틀 마련

- 수원시 주거지원 정책발굴 체계와 제도 보완
 - 주거복지 지원조례
 - 상위법인 주거기본법에서 개정된 내용을 반영하여 조례를 개정할 필요
 - 청년층에 대한 주거실태조사와 주거실태조사의 주기적 안정적 추진을 위한 관련 내용 개정
 - (2016.1.19 개정) 주거 및 주거환경, 가구특성 등에 관한 사항에 대하여 주거실태조사를 실시할 수 있음을 규정. 조사 위탁기관은 국토연구원, 한국토지주택공사, 한국감정원, 지방공사, 지방연구원 5개 기관으로 정할 수 있음
 - (2017.4.18 개정) 청년주거지원정책의 기반으로 활용하기 위해 대학생 등 청년층에 대한 주거실태조사를 별도로 실시할 수 있도록 개정

〈표 5-1〉 청년층 주거지원을 위한 수원시 조례 개정 방향

주거기본법 규정	주거복지 지원조례 개정 방향
주거실태조사 실시(제20조 제1항)	일반가구 대상의 주거실태조사는 정기적으로 실시(2년 또는 5년) 청년층 등 특수가구 주거실태조사는 필요할 때 실시
청년층 등 특수가구에 대한 주거실태조사(법 제20조 제2항)	기본법에서 정하고 있는 청년층 주거실태조사 관련 내용 추가 필요
주거실태조사 업무 위탁기관 지정(동법 제20조 제4항, 시행령 제13조 제3항) 1. 국토연구원, 2. 한국토지주택공사, 3. 한국감정원, 4. 지방공사, 5. 지방연구원	기본법 시행령에서 정하고 있는 위탁기관 중 지방연구원(수원시 정연구원)을 위탁기관으로 지정

- 청년층 주거지원을 포함한 주거복지 정책 수요 증가

- 현재의 주거복지팀 인력(4인)으로는 증가하는 주거복지 업무를 감당하는 데 한계가 있음. 주거복지과(3개팀 12인)를 신설하여 주거복지 전담하는 방안 제안
 - 수원시 주거복지 정책은 지속가능과 주거복지팀에서 수행, 지속가능도시재단 주거복지지원센터, 수원도시공사 설립하여 주거복지 사업추진을 위한 틀은 마련
 - 관련기관의 역할을 강화하여 내실 있는 주거복지 사업을 발굴하고 추진

〈표 5-2〉 수행주체별 역할 제안

구 분		주요 기능과 역할	비고
수원시	주거복지과 신설	(주거복지기획팀) 총괄, 주거복지 정책, 주거복지사업 기획, 관련 법령 및 조례 등	수원시 주거약자 지원, 주거복지정책수립, 운영관리 (매입임대, 주거급여, 공공임대 등)
		(공공주택) 수원시민 어울림주택(매입임대), 공공주택 사업 기획, 운영 관리	
		(주거복지) 주거급여, 주거취약계층 및 긴급주거 지원, 기존주택 전세임대 즉시지원, 수선유지 급여 지원	
지속가능도시재단	(주거복지지원센터) 주거약자모니터링, 주거복지 네트워크, 주거복지 상담 및 지원, 집수리 지원 등	주거복지 중간지원 업무, 공공임대 관련 기능과 역할 추가	
수원도시공사 공공주택사업 추가	(공공주택사업본부) 주택(분양사업포함), 매입임대 및 공공임대관련 사업 추가	수원공공주택·공공임대 사업 관련 기능 및 역할 추가	
수원시정연구원	주거정책 지원을 위한 연구, 정책모니터링, 시민주거 정책니즈 등 조사연구	시민주거니즈, 주거정책 연구 등 지원	

■ 수원시 청년 주거소요 조사 실시

- 수원시에 거주하는 청년 중 주거지원이 우선적으로 필요한 대상을 파악하기 위하여 주거실태조사를 실시하거나, 주거소요 계층 조사를 실시하는 것이 필요
 - 주거기본법에 청년 주거실태조사 내용이 포함, 수원시 주거복지 지원조례에는 미반영
 - 청년기획관이나 지속가능과 주거복지팀에서 청년층 주거실태 주기적으로 모니터링
 - 청년기본계획(수원시 청년기본조례, 제6조 제2항) 수립과 연계하여 청년층의 주거 실태조사 실시
- 청년의 직장과 주거지 원격 정도, 통근 시간, 주거비 지출 정도, 주거여건, 희망하는 주거지원 방안 등을 조사하여 지원방안 마련시 참고자료로 활용

■ 조례 등 지원의 근거와 체계 마련

- 수원시만의 독특한 프로그램을 만들어 지원하기 위해서는 시 조례 개정을 통한 체계 마련이 필요.
- 서울시의 사례(청년기본조례, 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 등) 참고

■ 수원시 주거종합계획에 반영

- 수원시 주거종합계획 수립시 청년층 주거지원의 중요성을 명시하고 이를 계획에 반영하여 중장기 목표를 달성하는 시정 구현이 필요

■ 재원 마련

- 지역별 주거지원을 위한 기금 마련의 근거와 어느 재원에서 기금을 조달할 것인지에 대한 계획이 필요.
- 경기도 주거복지 기금, 서울시 도시정비기금, 사회투자기금 등

■ 지원의 우선순위 및 대상 설정

- 수원시에 거주하는 청년층을 대상으로 할 것인지. 아니면, 적극적으로 유입을 유도할 수 있도록 대상을 설정할 것인지.

〈표 5-3〉 수원시 지원 대상 설정시 고려사항

수원시 거주 요건(안)	기타 일반적 요건
<ul style="list-style-type: none"> • 수원시 청년 지원의 대상을 수원시 거주 1년 이상된 청년 전체로 하는 경우 • 수원에서 학교를 졸업하고 수원에 거주하는 청년으로 하는 경우 • 수원에 연고는 없으나 수원에 정착하려는 경우 • 세가지 형태로 나누어 우선순위 및 대상을 달리 정하는 것도 방안 	<ul style="list-style-type: none"> • 단기적으로는 부모 소득, 자산을 고려 • 부모 부양하는 청년, 학자금 대출 부담 등에 따라서 우선 지원 대상을 선별 • 중장기적으로는 순차적으로 제한 기준을 완화, 폐지

제2절 수원시 청년층 주거지원 정책

1. 간접 지원, 주거비 지원방식

① 주거비 지원 방식

- 수원에서 학교를 졸업하고 수원에 정착하려는 청년에게 수입의 30% 이상을 주거비로 지불하는 경우에 주거비 차액을 시 정부에서 지원
 - 저소득 청년 우선 지원
- 상향이동을 위한 자산형성 지원.
 - 임대보증금 지원 등을 통해 줄어든 주거비 비용을 저축하여 향후 주거마련을 위한 비용으로 활용하도록 유도(청년통장을 입주한 청년층에게 가입 유도)
 - 경기도 일하는 청년통장, 서울시 희망두배 청년통장, 정부 청년 희망키움 통장, 청년 내일채움 공제, 청년 우대형 청약통장 등 사례

경기도 일하는 청년통장

- 모집인원 : 2018년 상반기 5,000명 모집 (2016년 ~ 2017년간 10,500명 지원)
- 지원내용 : 경기도에 거주하는 저소득 일하는 청년이 매달 10만원씩 저축하면 3년 후 경기도 예산 등으로 약 1,000만원 적립되는 통장.
일하는 청년의 근로의지 및 취업의지를 고취하고 자산형성을 지원
- 대상 : 만 18세 이상 ~ 만 34세 이하, 가구소득인정액이 기준중위소득 100% 이하(직장보험, 지역보험가입자 모두 신청가능)

② 주거 이전 관련 비용 지원

- (웰컴 투 수원) 외부 지역에서 거주하는 청년 중 수원시에 있는 직장에 근무하기 위해 이주하는 경우, 일정금액을 지원하는 방식: 프랑스의 Mobili-pass나 호주의 사례를 수원에서 실현하는 방안
- 청년 일자리 창출 지원 효과도 함께 누릴수 있으므로 시정 홍보에 유리
- 일본에서도 부모로부터 독립하여 이주시 자금 지원. 임대료나 주택구입 자금 및 개조에 사용가능하며 2천여 개의 지자체에서 활용 중

③ 저소득층 임대보증금 지원

- 공공임대 거주자 지원
 - 경상남도 저소득계층 임대보증금 지원 조례, 경주시 영구임대아파트 단지 내 공동전 기요금 지원 조례, 고양시 공공임대주택 공동전기료 지원 조례, 광주광역시 광산구 영

구임대 주택 단지내 보안등 전기요금 특별지원 조례, 강릉시 영구임대아파트 공동전 기료 지원조례, 강진군 무료임대 다가구주택 관리 및 운영에 관한 조례

- 군산시 근로청소년 임대아파트 설치운영조례
 - 임대아파트 입주대상자는 군산시 관내 사업장에 근무하는 저소득 미혼여성 및 기혼여성 근로자중 무주택세대주
- 영구임대주택 임대보증금 지원조례(대구광역시, 2017.3.2. 시행)
 - 영구임대주택 임대보증금의 50% 이내에서 무이자 지원(기존입주자는 증액분 이내)

④ 대출상환능력이 아닌 주거소요에 기반한 주거비 지원

- (현황) 대출상품은 대출상환을 전제로 작동하므로 소득증빙이 어려운 청년은 전세자금 마련에 어려움
 - 비정규직에 종사하는 경우나 시간제 근무를 하는 청년의 경우, 소득 증빙이 어려워 주거비 감당에 어려움이 가중
- (개선) 소요에 근거한 지원 방식으로의 전환. 소득증빙 여부와 상관없이 정책적 지원이 필요한 계층을 대상으로 정부의 기금을 저리로 대출하여 주거안정에 기여하는 것이 필요
- 수원시가 신용보강(지급보증 등) => 낮은 이자 대출, 저렴한 주거비
 - 이외 보증부월세나 전세 계약시 수원시가 일정 소액 보증금을 무이자로 지원 (50억원 = 500만원 × 1,000가구)

2. 공공주택 공급

- 공공주택의 확보를 위해서는 공공부문을 활용하는 방법과 민간을 활용하는 방법을 구분하여 다음과 같이 설정

〈표 5-4〉 공공주택 확보를 위한 공공부문과 민간 활용방안

구분	수원시 공공임대주택(건설, 매입)	민간(건설, 리츠, 펀드, 인센티브제공 등)
역할	시장참여 어려운 계층의 주거하락 방지, 주거상향을 지원	주택시장을 활용하여 장기적 주거안정 지원
공급유형	직접건설, 매입(원룸, 다세대, 미분양) 등	시민(펀드, 리츠 등 참여) 사회적 기업(사회주택 등) 건설사(민관 협업 인센티브와 공공기여)
정책대상	정부정책 사각에 위치한 계층 수원시 정책필요성 고려	시장참여 어려운 계층 보완

구분	수원시 공공임대주택(건설, 매입)	민간(건설, 리츠, 펀드, 인센티브제공 등)
주택유형	원룸, 셰어하우스, 공동체형, 기타 주택유형 (3대 거주 지원 주택 등)	
기대효과	공공의 주거복지 기여 확대 주거취약계층 사각지대 지원 우선, 수원시민의 주거안정	시민의주거안정 기업의 사회적 역할 증진, 지역사회 및 지역공동체 활성화

① 직접 공급

- 도시재생 연계한 청년임대주택 공급
 - 도시재생뉴딜사업은 도시재생과 주거복지가 복합
 - 도시재생뉴딜로드맵의 5대 추진과제 중 첫번째 과제로 “노후 저층 주거지의 주거환경 정비”가 제안 이 과제를 실현하기 위한 실천 수단
 - 빈집정비를 통해 공적임대 주택 공급, 재건축 주택매입, 집수리 연계형 장기전세임대, 도시재생 어울림 플랫폼, 유휴공간 및 시설 활용형 임대주택 등 주거복지 로드맵과 연관성 높은 사업들 포함
- 기존 주택 매입방식으로 청년을 위한 저렴주택 공급
 - 도시재생을 통해 5년간 총 100만호의 공공주택을 확보한다는 계획.
 - 85만호 공적임대주택 중에서 건설형 공공임대 31.5만호를 제외한 53.5만호 임대주택이 기성시가지 내의 기존 주택을 매입 하여 개량하거나 정비하여 공급될 예정

② 수원시 주거복지 어울림 주택 활용(매입임대 확보)

- 4년간(2018년부터 2022년) 200호를 매입해 시범사업 추진. 사업에 대한 점검 후 확대 추진 등 검토
- 수원시민 복지어울림 주택이 대부분 소형주택. 이중에서 일부를 청년 1인가구를 위한 주택으로 활용

〈표 5-5〉 주택 매입 추진 계획(안)

(단위 : 세대, 백만원)

구분	계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비고
매입 세대	200	10	40	50	50	50	
소요 예산	11,860	593	2,372	2,965	2,965	2,965	

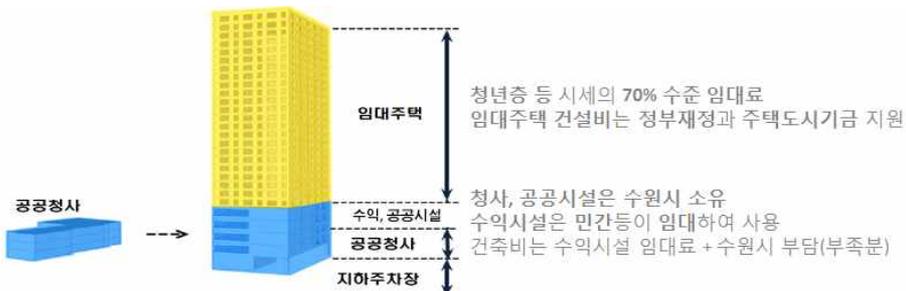
〈표 5-6〉 유형별 주택확보 계획(안)

(단위 : 전용면적, 세대)

구분	계	20㎡ 이하	20~40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	비고
공동주택	200	80	60	50	10	

③ 사유지 및 공공청사 활용 저렴주택 공급

- 시에서 보유한 사유지를 활용하여 청년용 저렴주택 건설공급
 - 지역 내 노후한 주민센터, 주차장 등 활용, 도심 주택공급 + 지역사회 필요시설 공급
 - 지역주민이 필요로 하는 문화시설, 어린이집, 도서관, 창업지원센터 등과 공공임대주택 복합화
 - 청사 건설비는 1차적으로 수익시설 임대료로 충당, 부족분은 수원시가 부담
- 공공청사 활용 저렴주택 공급
 - 공유재산인 공공청사 중 오래된 청사를 새로이 건설할 때 용적률 상향조정을 통하여 추가적인 용적률 상당부분은 청년용 주거지로 공급하는 방안
 - 추가적인 택지나 이해관계로부터 자유롭고, 기존 주거지 내에 위치하는 장점

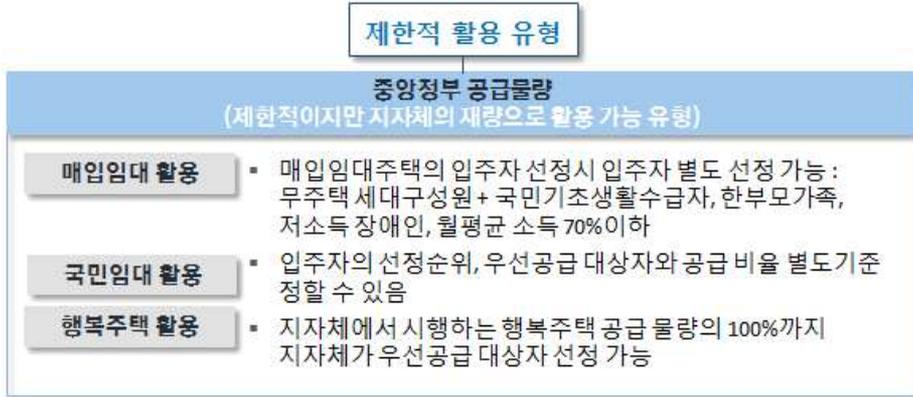


〈그림 5-1〉 공유재산 복합화를 통한 지역맞춤형 개발

④ 제한적 재량권을 활용한 공공주택 확보

- 지자체는 국민임대주택, 매입임대주택, 행복주택 공급물량의 일부 또는 전부에 대해 입주자 선정 기준을 별도로 정할 수 있음.

〈그림 5-2〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형



- 매입임대주택
 - 공공주택 업무처리지침에서 시군구청장이 공급물량의 30%범위내에서 지역특성 및 입주수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있음. 다만, 무주택 세대구성원이며 국민기초생활수급자, 한부모가족, 저소득 장애인, 월평균 소득 70%이하 기준을 충족해야 함.
- 국민임대주택
 - 공공주택 특별법 시행규칙에 따라 입주자의 선정순위, 우선공급 대상자 및 공급비율을 별도로 정할 수 있음
- 행복주택
 - 공공주택 특별법 시행규칙에 따라 지자체에 부여되던 행복주택 우선공급 대상자 선정 재량 물량을 공급물량의 100%까지 확대하였음(이전 70%)
 - 행복주택의 주된 대상이 청년층, 청년 1인가구로 행복주택사업을 적극 활용할 필요

〈표 5-7〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형의 내용과 근거

유형	재량내용	근거법령 (관련 조항)
매입임대 활용	<p>매입임대주택의 입주자 선정시 30% 범위내에서 입주자 별도 선정 가능 다만, 입주자 선정대상은 다음의 무주택세대구성원에 한함 : 무주택 세대구성원 + 국민기초생활수급자, 한부모가족, 저소득장애인, 월평균 소득 70%까지</p> <p>○ 시장등은 제1항 및 제2항의 입주자선정순위에도 불구하고 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다)가 제48조의 규정에 따라 매입하여 공급하는 주택의 입주자를 선정하는 경우에는 도시사등과 협의하여 해당 물량의 30퍼센트 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정대상은 제1항 각 호에 해당하는 무주택세대구성원에 한한다.</p>	공공주택 업무처리지침 제 51조 5항
국민임대 활용	<p>입주자의 선정순위, 우선공급대상자와 공급 비율 별도기준으로 정할 수 있음</p> <p>○ 공공주택사업자는 국토교통부장관이 해당 지역의 실정 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2호에 따른 우선공급 기준에도 불구하고 공급 물량의 50퍼센트 범위에서 시장등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다.</p>	공공주택 특별법 시행규칙 제15조제1항 (공공주택특별법 시행규칙 별표 4)
행복주택 활용	<p>지자체가 시행하는 행복주택 공급 물량의 100%까지 지자체가 우선공급대상자 선정 가능</p> <p>○ 대학생·청년·신혼부부(80%), 주거급여수급자, 고령자(20%)</p> <p>○ 산업단지형 : 산업단지 근로자, 대학생, 청년, 신혼부부(90%), 고령자(10%)</p> <p>○ 공공주택사업자는 가목에 따라 기준거주자에게 공급하고 남은 물량의 50퍼센트 이내의 범위에서 시장등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다. 다만, 시·도지사, 시장등 또는 지방공사가 행복주택의 공공주택사업자인 경우에는 해당 공공주택사업자가 100퍼센트 이내의 범위에서 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다. 이 경우 지방공사는 관할 시·도지사 또는 시장 등의 의견을 들어야 한다.</p>	제17조제1항 및 제2항 (공공주택특별법 시행규칙 별표 5)

- 관련 사례 : 서울시 오류1동 주민센터
 - 국토부의 노후청사 복합개발 선도사업으로 진행
 - 현재 36년 경과된 오류1동 주민센터를 복합개발
 - 입주할 기능은 주민센터 + 자치회관 + 청년주택 + 근생시설

〈표 5-8〉 서울 오류1동 사업 사례

대상지	사업개요
<ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 서울 구로구 오류동 31-138, 31-6번지 - 소관청 : 구로구 - 대지면적 : 1,048㎡ - 이용현황: 주민센터 - 건축년도 : 36년 경과 	<ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1만340㎡(지상 18층, 지하 4층) - 지하 1~4층 : 주차장 - 지상 1층 : 편의점 등 근린생활시설 - 지상 2~5층 : 동주민센터, 주민 공공시설 - 지상 6~18층 : 행복주택(청년에게 임대 분양) 공공임대 180가구, 일반분양(일반분양시장 임대가격의 80%)
	

자료 : 국토부 보도자료

⑤ 쉐어하우스 공급

- 대학가 인근 또는 직장 인근에 시에서 매입한 주택을 쉐어형으로 공급하여 청년1인가구에게 저렴한 가격으로 임대하는 방안
- 빈집, 공가등 리모델링을 통한 쉐어하우스 공급
 - 빈집 실태조사를 통하여 도심 근처에 방치된 빈집 중 리모델링 가능한 주택을 엄선하여 청년용 쉐어하우스로 공급 가능
 - 청년용 쉐어하우스를 공급하는 비영리법인이나 협동조합 등이 희망하는 경우, 공공매입 후 입주자를 모집하는 주체에게 리모델링 비용을 지급.
- 청년층 수요에 대응하고 최소8년의 장기간 쉐어하우스로 공급
 - (일본) 빈집 활용 쉐어하우스에 대한 학생 지원제도

(일본) 가나가와현 요코스카시 학생 쉐어(share) 거주 지원제도

지원내용

- 빈집의 활용과 경제적인 이유로 하숙이 어려운 학생들의 시내 거주를 촉진을 위해 시내의 빈 단독주택을 공유 & 거주하고자 하는 학생 지원
- 2인 이상의 학생이 시내의 주택을 공동으로 임대 & 거주하는 경우, 입주에 소요되는 초기비용을 최대 15만 엔까지 지원

정책의 의미

- ① 빈집을 대상으로 학생 공유지원을 실시,
- ② 지원이 지속적인 임대료 지원이 아닌 입주시에 발생하는 초기비용에 대한 지원. 이사, 가전구입 등 세부의 다양한 정착비용이 포함,
- ③ 지원 받을 경우 주민등록을 하고 거주지의 반상회, 자치회에 의무적으로 가입, 내용을 증빙
- ④ 일본 쉐어하우스는 민간영역이지만 이 경우는 공공이 개입하여 쉐어하우스 공급

3. 홍보와 인센티브

① 홍보대사 활용

- 수원시로부터 주거지원을 받거나 수원형 저렴주택에 이주한 청년을 “청년이 편안한 수원”, “웰컴 투 수원” 프로젝트의 주인공 홍보대사로 임명
- 이주 청년층 홍보대사(주거지원 등 수원시 지원 받은 청년층 선정)

② 거주조건 부여

- 수원에서 직장을 잡고 수원시 자금 수혜를 입는 경우,
- 일정기간 수원에서 거주하는 경우 추가적인 혜택을 주는 방안도 함께 고려

③ 인센티브 구조 마련

- 수원형 바우처 도입하는 경우
- 첫해에는 주거비 지원액 월10만원 지급, 3-4년차에는 20만원 지급,
- 결혼시 30만원으로 상향이동, 그리고 장기간 거주시 공공임대 입주 우선권 부여 등
- 정부나 지자체 재원은 청년이 일시적으로 거처를 마련하는데 드는 비용을 경감하는데 지원하는 것도 일부 있겠으나, 궁극적으로는 높은 소득을 올리는 일자리를 구하는 과정과 연계되도록 추진

| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

- 경기연구원(2013), 2020 경기도 주택종합계획, 경기도
- 경기연구원(2016), 경기도 임대주택정책 추진방안 연구, 경기도
- 봉인식의외(2명)(2016), 경기도 청년층 공공임대주택 보증금 지원방안 연구
- 봉인식의외(1명)(2016), 공공임대주택 정책의 새로운 방향과 경기도의 과제, 경기연구원
- 박미선의외(2명)(2017), 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향. 국토연구원.
- 박미선의외(4명)(2017), 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구. 국토연구원
- 이수욱(2015), 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구, 국토연구원
- 이태진의외(2명)(2016), 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안, 한국보건사회연구원
- 후지나미 다쿠미, 2018. 김범수 옮김. 인구감소 시대 마을 생존법: 젊은이가 돌아오는 마을. 황소자리.

〈영문 자료〉

- Castro R. 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.
- Kuhar M. & Reiter, H. (2012). Frozen transition to adulthood of young people in Slovenia? *Sociologija*, LIV(2). 211-226.
- Mackie, P. (2016). 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.
- Peter K. Mackie (2016). Young people and housing: identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 137-143.

| 저자 약력 |

김리영

도시·지역계획학박사

수원시정연구원 도시공간연구실 전문연구위원(현)

E-mail : kimlee@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「주택하위시장 여건을 고려한 지역간 이동 영향요인 분석」 (2017, 부동산학보)

「협동조합 활성화 지역의 공간적 특성 분석」 (2016, 한국지역개발학회)

「공간계량기법을 이용한 학령별 인구의 공간적 분포 및 지역특성 영향 연구」 (2016, 한국지역개발학회)

