

본 자료는 2014년 3월 6일(목) 조간부터 보도해 주십시오.
(인터넷 보도 : 3월 5일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
정 책 연 구 실	kje2012@khi.re.kr
김 지 은 책임 연구원	02.3215.7670

총 13 매 (별 첨 : 11 매)

“ 청년세대를 위한 주거정책 로드맵 마련 절실 ”

- 청년세대 사회경제적 특성 바탕으로 Housing scenario를 작성하여
주거지원을 다양화하고, 거주기회 확대 가능한 공급기반 마련 필요 -

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련』에서 우리의 미래를 짚어질 청년세대의 주거불안과 주거비 부담을 해결하기 위해 청년세대를 위한 주거정책 마련이 시급하며, 이를 위해서는 청년세대의 다양한 사회경제적 특성을 바탕으로 청년세대의 Data를 구축하여 계층별로 정책을 세분화하고, 주거이동 시나리오 작성 및 지원 전담부서를 마련하는 주거정책 로드맵 마련이 필요하다고 주장했다. 수요자와 공급자의 균형지원을 위해 단기적으로는 저소득 청년세대를 위한 주거비 할당 지원과 중장기적으로 공공과 민간이 협력하여 청년세대를 위한 임대주택을 지속적으로 공급하여 라이프사이클에 따른 주거상향 이동의 기반이 마련되도록 지원해야 할 것이라고 제시하였다.

- 글로벌 경제위기와 함께 교육기간의 장기화, 취업난이 악순환되면서 청년세대의 주거 문제는 비단 우리만의 문제가 아님. 미국은 ‘부메랑 세대(Boomerang Generation)’가 늘어나고, 과도한 주거비 부담으로 인한 주거의 질적 저하, 부모의 경제적인 지원이

증가하고 있음. 영국 역시 자가점유율 하락과 부모의 경제적 지원 없이는 주택구입이 점점 어려워지며, 임대료 상승으로 임차시장에 지속적으로 거주해야 하는 청년세대를 임차세대(Generation Rent)로 지칭함

- 미국과 영국의 경우 수요자 지원중심의 주거복지 시스템으로 변화하면서 저소득층 대상에 청년세대도 포함되어 있으며, 이외에 대학생 지원 및 연령확대를 통해 수급범위를 넓혀가고 있음. 네덜란드와 덴마크의 경우 '독립지원금', '학생지원금'을 통해 사회에 진출하는 청년세대에 대한 주거지원을 명확히 하고 있음. 우리나라는 대학생을 위한 기숙사 건설지원, 매입임대주택, 주택구입자금 지원 등 공급지원 중심으로 수혜대상이 적고 자가마련 촉진 정책으로 청년세대를 위한 지원은 미흡한 상태임
- 청년세대에 대한 주거지원은 출산을 통한 인구성장 기반마련과 동시에 경제성장 원동력에 대한 지원이며, 사회진출→결혼→가구형성시기의 과도한 주거비 부담이 미래에 대한 불안감으로 작용하지 않도록 해야 하는데 목적이 있음. 중단기적으로 저소득 청년세대를 위한 주거비 할당 지원을 통해 월세 부담의 안전장치를 마련하고, 장기적으로 공공과 민간이 협력하여 임대주택 공급 활성화, 자가구매 지원을 지속해야 함
- (수요자 지원) : 청년세대의 사회경제적 특성별 주거지원 다양화를 유도하기 위해서는 생애주기 특성을 바탕으로 대학생 및 취업준비생의 주거비 부담을 감소시키는 주거비 지원 및 보증금 대출지원을, 결혼·출산 후에는 자가보유 기회를 확대할 수 있는 적극적인 세제·금융지원을 지속해야 함
- (공급자 지원) : 주거이동이 잦은 청년세대의 거주지역의 유연성 확보 및 주거기회 확대를 위해서는 셰어하우스, 모듈러 주택 등 다양한 형태의 주택을 공급하고, 학생주거 협동조합 육성, 민간건설사의 투자 유인 및 전문 민간기업 육성을 위한 적극적인 금융·세제지원도 병행되어야 함
- (주거지원 정책 로드맵 마련) : 1단계(청년세대의 다양한 사회경제적 특성 구분) → 2단계(청년세대의 사회경제적 특성별 Data 구축) → 3단계(청년세대 계층별 지원 정책 세분화) → 4단계(청년세대 주거시나리오 -Housing Scenario- 작성) → 5단계(전담부서 신설). 청년세대 주거지원 정책 로드맵을 통해 수요자와 공급자에 대한 균형지원, 경제력에 의한 점유형태 선택이 아닌, 라이프스타일에 맞는 자연스러운 주거상향과 주거안정을 가능하게 하는 주거지원 정책의 방향 전환이 필요

별 첨 : 「청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련」 (요약본)

청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련

- 요약본 -

2014. 3. 4

김지은/ 책임연구원



住宅産業研究院
KOREA HOUSING INSTITUTE

<목 차>

I. 서론	1
1. 연구 배경	1
2. 연구범위 및 방법	1
II. 청년세대의 사회경제적 특성	2
1. 청년세대의 정의 및 사회경제적 특성	2
2. 청년세대의 경제력 감소	4
III. 청년세대의 주거실태	4
1. 각국 청년세대의 주거실태	4
2. 청년세대 주거수요 불안정 심화	6
IV. 청년세대를 위한 주거지원 정책 현황	6
1. 청년세대를 위한 각국의 주거지원 현황	6
2. 청년세대를 위한 주거지원이 활발한 그 외 국가	8
V. 청년주거정책(Youth housing Policy) 방향	9
1. 중장기 성장동력 기반마련 및 미래를 위한 투자	9
2. 수요자 지원 : 사회경제적 특성별 주거지원 다양화 유도	9
3. 공급자 지원 : 청년임대주택 활성화를 통한 주거기회 확대	10
4. 주택지원 정책 로드맵 마련	11

I. 서론

1. 연구 배경

- 최근 경기침체로 인한 청년세대의 취업난과 경제난은 사회와 경제에 장기적인 악영향을 미칠 수 있음. 청년세대의 경제력 감소는 비단 우리만의 문제가 아니며 글로벌 금융위기 이후 나타나는 세계적인 특징임
- 청년세대는 경제력 감소, 교육기간의 증가, 취업난, 주택가격 부담, 만혼(晩婚) 등으로 인해 임차시장 거주기간이 장기화되고 있음
- 주택가격의 상승 기대감이 사라지면서, 전세가격 상승, 월세전환 확대는 청년세대에게 대출상환과 월세 부담을 증가로 이어지고, 이들의 가처분 소득을 감소시켜 미래에 대한 불안을 더욱 가중시키고 있음
- 임차시장의 불안정이 가속화되는 시기에 신규로 주택시장에 진입하는 청년세대의 주거불안은 미래 성장동력 감소와 10~20년 후 중장년층의 주거문제로까지 지속될 가능성이 크므로 현 시점에서 청년세대의 주거문제를 새롭게 인식하고 대처해야 할 필요성이 있음

2. 연구 범위 및 방법

- 한국, 미국, 영국 중심으로 관련 문헌 및 통계자료 분석을 통해서 우리나라와 미국, 영국 청년세대의 주거실태, 주거지원 정책 등을 비교하여 시사점 도출

Ⅱ. 청년세대의 사회경제적 특성

1. 청년세대의 정의 및 사회경제적 특성

- 한국 : ‘에코세대’라고 불리우며, 20대와 30대 초중반을 일컬음. 본 연구에서 한국의 청년세대는 만 21세~만 34세의 젊은이로 구분함
- 미국: ‘young adult’라고 불리우며 25세~34세로 정의함. 이 시기에 가구형성이 대부분 이루어지며(Luallen, 1996), 이들 중 일부는 주택을 구입하게 되는데, 이 과정에서 지역 임대조건과 청년세대의 소득 수준이 중요한 구매요인으로 작용
- 영국 : ‘young people’로 정의하며, 16세~30세로 구분됨. 자료에 따라 25세 미만, 25~29세, 30세~34세로 범위가 다양함
- 청년세대의 고용불안
 - 고용사정이 좋지 못한 것은 선진국에서도 나타나는 공통된 현상으로 OECD 국가에서 독일과 덴마크를 제외한 대부분 국가들의 청년실업률은 전체 실업률보다 두 배 이상 높게 나타남.
- 청년실업률은 전체 실업률에 비해 경기변화에 더 민감한 것으로 나타나며, 청년세대의 고용사정이 좋지 못한 것은 선진국에서도 공통된 현상임
 - 스페인에서는 안정된 직장을 구하지 못하고 계약직 등으로 일하면서 월 1,000 유로(당시 약 120만원) 안팎을 벌며 빠듯한 삶을 꾸려가는 25~35세 청년층을 ‘낙타세대, 밀레우리스티(Milleuristi)’라고 지칭
 - 독일에서는 교육수준이 높아도 정규직으로 취직이 어려워 임시직원으로 불안한 직장생활을 해야 하는 젊은이들을 ‘인턴세대’라고 함. 프랑스에서는 ‘불안한 세대’, 영국에서는 ‘IPOD’세대라고 지칭함. 애플사의 디지털 뮤직 플레이어 ‘아이팟’에 환호하는 세대라는 뜻도 있지만, ‘Insecure(불안하고), Pressured(압박이 심하고), Overtaxed(세금부담이 크며), Debt-Ridden(빚 때문에 고통받는)의 머

리글자를 따서 만든 말임

〈표 1〉 각국 청년세대의 사회경제적 특징

구분(정의)	사회경제적 특성		
한국 (청년세대)		- 20세~34세 취업률 63.0% - 20대의 비경제활동인구 증가 - 고령층(55~64세)의 취업자 수는 지난 10년간 계속 증가, 그러나 청년층(20~34세) 취업자 수 감소 - 20대 후반 ~30대의 부모와 동거비율이 증가하고 결혼이 늦어짐 - 학자금 대출 부담 증가	88만원 세대
미국 (young adult)	- 혼인율 감소 - 취업률 감소 - 경제력 감소	- 25세~34세 혼인율(2000년 55.1%→ 2009년 44.9%, 10.2% 하락) - 청년세대들의 실업률 증가, 경제의 불확실성 등으로 결혼보다는 동거상태를 선택하는 것도 중요한 변수 - 청년세대 실업률 심각 (2013년 현재 청년세대에 속하는 16~19세 22.2%, 20~24세 12.5%, 25~34세 7.3%로 55세 이상의 5.4%보다 높음) - 낮은 소득수준 (중장년층의 소득이 상대적으로 높고, 청년세대의 소득이 가장 낮은 수준) - 학자금 대출 증가 및 부담 가중	
영국 (young people)		- 평균 결혼 연령(1991년 이래로 5살 증가, 2006년 초혼의 평균나이는 남성 31.8세, 여성 29.7세, 지난 25년동안 혼인률은 23% 감소) - 25세 이상의 실업률은 2008년 이후 상승, 16~24세 젊은 청년세대의 실업률이 2008년에 20%에 이르는, 2007년에 비해 30% 가량 증가하여 청년세대의 실업문제가 크게 부각 - 청년세대의 저축 수준이 가장 열악(25세~34세) - 막대한 학자금 대출을 떠안고 대학을 졸업하지만 취업이 어렵고 현실적으로 저축까지 하기에는 너무나 어려운 상황으로 이들의 재정 건전정성이 가장 우려	IPOD 세대

2. 청년세대의 경제력 감소

- 주택가격이 높을수록 청년 가구원이 부모로부터 독립할 확률이 낮으며, 청년 가구원의 소득이 높을수록 그리고 부모의 소득이 낮을수록 부모로부터 분가할 확률이 높은 것으로 추정됨(Ermisch, 1999)
- 경제적 요인이 청년세대의 독립에 가장 큰 영향을 미치며, 임차시장에 주로 거주하는 청년세대는 최근 저성장, 취업률 저하 등 사회경제적 변화로 인한 주거선택의 불확실성이 더욱 증가함
- 경제 능력의 상실은 사회진출 경험과 자신감 결여로 이어지고 사회에 대한 불안, 상실감을 범죄, 폭동 등 사회불안요인을 야기시키는 일탈행동으로 나타내면 사회 문제로 확대될 수도 있음

Ⅲ. 청년세대의 주거실태

1. 각국 청년세대의 주거실태

- 글로벌 경제위기와 함께 교육기간 장기화, 졸업 후 취업난의 악순환이라는 경제적 문제가 청년세대의 주거문제까지 영향을 미치고 있음. 취업과 결혼이 20대 후반에서 30대 초반으로 5년 정도 지연되면서 1인 가구의 임차시장 거주기간도 자연스럽게 길어짐
- 청년세대의 경우 잦은 주거이동 및 주거마련 비용 부족으로 인해 대부분은 월세로 거주함. 최근 주택가격 하락세에도 불구하고 현재의 주택가격은 청년세대가 자력으로 주택을 구입하기 어려우며 매월 부담하는 월세 증가 역시 가처분 소득을 감소시켜 목돈마련 기회를 상실시킴
- 청년세대의 실업율은 중장년층보다 높으며 상대적으로 소득은 낮아서 현재 상황에서 청년세대는 결혼, 주택마련 등을 혼자 힘으로 해결하기는 점점 더 힘들어짐

〈표 2〉 각국 청년세대의 주거실태 특성

구분	주거실태
한국 (청년세대)	○ 대학생 - 대학생 서울 소재 사립대 기숙사 수용율은 9.7%에 불과, 부모의 경제적 지원이 없으면 주거불안정에 직면¹⁾ - 월세(36%) > 기숙사(21%) > 고시원(15%) > 하숙(15%) > 전세(9%) 순서 ○ 에코세대 - 단독주택(49.6%) > 아파트 (32.4%) > 다세대주택(7.5%) 순서 - 18세~28세는 단독주택 거주비율 높고, 29세이상은 아파트 거주비율 높음 - 보증금있는 월세(42.5%) > 전세(31.0%) > 자가 (15.4%) 순서, 18세~28까지는 보증금 있는 월세 비율 높고, 29세 이상은 전세 비율이 높음
미국 (young adult)	- 부모와의 동거비율 증가 - 부모의 경제적 지원 기대 - 자가구매력 감소 -임차시장 거주기간 증가 -주거비부담 증가 ○ 자가점유율은 1990년부터 2005년까지는 꾸준한 상승, 2010년부터 감소 - 최근 불안정한 주택시장에 가장 큰 영향을 받은 것은 25세~29세의 청년세대 (실제로 지난 수년간 이 연령층의 주택자가율은 10% 감소) - 2005년 대비 25세 미만(2.9%↓), 25~29세(4.1%↓), 30~34세(4.2%↓) 감소, 35~44세(4.3%↓) 감소, 상대적으로 50대와 60대의 감소비율은 각각 2.2%, 0.1% 로 작았음 ○ 부모와 동거(Boomerang Generation) 비율 증가 - 미국 18~31세의 청년세대 중 부모와 동거비율은 1968년 36%에서 43%로 증가, 같은 기간동안 결혼을 통해 배우자와 사는 비율은 56%에서 23%로 급감. 특히 부모와 동거비율은 금융위기 이후 2007년 32%에서 2012년 36%로 증가 ○ 부모로부터의 정기적인 경제적 지원 증가 - 성인의 9%는 부모 또는 가족으로부터 경제적인 지원을 정기적으로 받고 있으며, 18~34세의 경우 19%에 이르는 상당히 높은 수준 ○ 과도한 주거비 부담 - 소득대비 높은 월세로 인해 열악한 주거환경에 직면하거나 경제적인 이유로 모르는 상대와 주거를 공유함으로써 위험에 노출되는 등 주거의 질적 문제를 경험하는 경우가 빈번하게 발생
영국 (young people)	○ 자가점유율 최저치 기록 - 영국 자가점유율은 2012년 66%. 영국인 3명 중 1명은 임차로 거주(청년세대들의 자가구입 점점 더 어려워짐. 전체 자가주택 보유자 가운데 35세 미만의 젊은 세대는 10%에 불과) - 최근 불경기로 인한 실업, 임금 삭감 혹은 동결, 생활비 인상 등 사회경제적 요인이 자가구입기회를 감소시킴. 상대적으로 높은 집값은 부모로부터 경제적 지원을 받지 않는 한 내 집 마련 기회를 거의 불가능하게 하고 있음 - 청년세대의 생애최초 주택구입 비율 감소 ○ Generation Rent (임차세대) - 주택 구입이 점점 어려워지면서 주택 임대료 인상 지속. 임대료 부담으로 주택구입을 위한 목돈마련 기회마저 상실되는 악순환 - 청년세대의 주택마련 어려움이 임차수요 증가, 임대료 인상으로 이어짐 ○ 한지붕 세가족 - 점점 많은 수의 젊은 부부들이 주택구매의 어려움으로 인해 비용과 책임을 공유하는 조건으로 부모들의 집에서 함께 거주

2. 청년세대 주거 불안정 심화

- 영국의 청년세대는 그들의 부모세대들보다 경제적인 면에서 25%나 적은 소득을 받으며, 그 외 다양한 삶의 질에서도 부모세대들보다 열악한 삶을 살게 될 것으로 전망²⁾되어, 세대간의 격차가 사회문제가 될 수 있음을 시사함
- 최근 하락한 주택가격에도 불구하고 청년세대에게는 소득대비 높은 주택가격임. 경제환경의 변화, 주택시장 패러다임의 변화 등 자력으로 주택구입이 힘들어지는 현 상황에서 부모의 지원이 감소하게 되면 부모세대와 청년세대간의 자산 격차로 이어짐. 즉, 부모세대는 경제활동을 통해 주택구입이 가능했지만 청년세대는 주택구매에 대한 희망을 포기해야 하는 상황에 직면함
- 월세가 일반화된 미국, 영국과 달리 최근 전세가격 상승과 월세전환 등 임차시장 패러다임 변화로 인한 불안정이 가속화되는 시기에 주택시장에 진입해야 하는 청년세대는 더욱 혼란스럽고, 미래에 대한 불안감이 가중될 수 있음

IV. 청년세대를 위한 주거 지원정책 현황

1. 청년세대를 위한 각국의 주거지원 현황

- 미국과 영국은 저소득층을 대상으로 하는 주거복지 시스템이 잘 갖추어져 있어 전체 국민을 대상으로 하는 주거복지 대상에 청년세대도 포함됨. 이 외 저소득 대학생 지원, 지원연령 확대 등을 통해 그 범위가 확대되고 있음
- 우리나라의 경우 주로 월세에 거주하는 대학생과 20대 중후반의 사회진출시기에

1) 에코세대 주택수요 특성(2013)에 의하면 부모의 지원 비율은 기혼(30%)과 미혼(49%) 여부보다는 직장인(32.4%)과 학생(80.9%)의 구분이 더욱 커서 상대적으로 부모에 대한 의존도가 큰 학생의 주거비용은 대부분 부모의 경제적 지원을 통해 이루어지고 있었음. 즉, 부모의 경제적 지원이 없는 대학생의 주거문제가 더욱 심각할 것임

2) 데일리메일 인용, “자녀세대, 부모보다 경제 및 삶의 질 열악”, EKnews, 2011.10.18

있는 청년세대의 경우 주거비 부담이 상당하지만 현실적으로 정책적 지원에서 소외된 상태임

〈표 3〉 각국 청년세대의 주거지원 현황

구분	주거실태	특징
한국 (청년세대)	○ 공급위주 지원 ○ 대학생을 위한 기숙사 지원 - 기숙사 건축규제 완화, 세제완화, 건축비 50%를 주택기금에서 지원 ○ 전세임대주택 - 소년소녀 가장 : 사회취약계층 아동, 청소년 주거 지원 - 신혼부부 : 도심 내 신혼부부를 현 생활권에서 주거지원, 출산을 제고 - 대학생 : 대학생 주거비 부담 해소 ○ 자금지원 : 생애최초 주택구입자 지원, 근로자 서민전세자금 대출	- 공급위주 지원 - 지원대상 한계 - 최근 대학생 월세 부담 문제 해결 미흡 - 자가구매 유도(대출지원) - 월세거주자에 대한 지원 미비 - 주거불안정 악순환 우려
미국 (young adult)	○ 수요자 지원방식 위주 : 주택 바우처제도 ○ 2005년 12월 30일 공포된 연방행정규칙 따라 저소득 대학생의 주거비 지원 ○ 뉴욕주 : 청년층 주택정책 - SRO(Single Room Occupancy) SHFYA(Supported Housing for Families and Young Adults program)를 운영 - SRO와 SHFYA는 정책수혜 대상자들에게 주택관련 보조금을 지급, 수혜 대상자는 청년 단독가구(18~25세)임	- 수요자 지원 중심 - 연령구분보다는 저소득층 위주의 주거비 지원에 포함 - 저소득 대학생의 주거비 지원도 추가로 실시
영국 (young people)	○ 1980년대 이후 공공임대주택 재정 지출은 크게 삭감, 수요자 보조로 전환 ○ 2011년 6월 기준 가구주 연령별 주거비 보조 비율 - 35~54세(35.7%) > 65세 이상(26.1%) > 34세 이하(25.2%)순서 - 가구 구성별로는 자녀 없는 싱글(55.8%), 자녀 있는 싱글(23.4%)로 1인가구와 한부모 가정의 수급비율이 높음. 특히 34세 이하의 경우 자녀없는 싱글, 즉 1인가구의 비율(35%)이 한부모 가정(47%) 다음으로 높음 ○ 15세~25세 청년층 지원 - 대부분 학교는 주택과 주거비용 문제에 대해 accommodation service(숙식 및 기숙서비스)를 제공. 기숙사, 학교 인근지역 임대주택을 통해 주거지원을 받고, 학교에서 지원이 힘들 경우 student's union(학생조합)에서 도움을 줌 - SRR(the Single Room Rent) • 16~25세의 청년층 1인가구를 위한 주거지원프로그램 • SRR(the Single Room Rent)은 25세 이하의 미혼자에게 임대해주는 공유숙소 (1개의 침실을 사용하고, 욕실, 화장실, 부엌 및 기타 생활에 필요한 공간은 공동으로 사용함) - 전일제 학생도 예외조항을 두고 지원 ○ 25세~34세 청년층 지원 - 25세미만에게 지급되던 주거비보조가 2012년 1월부터 34세까지 확대 적용 - 지역별 주거수당을 기준으로 하며, 민간임대주택에 거주시 지원	- 청년세대 정책 수립 - 연령별 지원 - 현재도 34세 이하 보조비율이 25.2%로 높은 수준 - 주거비 보조 연령 인화로 저소득 청년세대의 주거안정 확대 - 민간임대주택 거주비율이 높은 청년세대의 주거안정을 위한 대책 마련 고심 - 현재 주거비를 보조하고 있는 영국에서도 보다 적극적인 정부의 추가 개입이 필요하다는 요구 증가

- 공급지원에서 수요지원으로 변화한 미국과 영국 등과 비교하면 현재 우리나라 청년세대를 위한 주거지원 정책은 자가구매를 유도하는 주택구매자금 지원, 전세자금 지원이 대부분임. 대학생들을 위한 임대주택 공급을 확대하고는 있지만 수요대비 부족한 실정

2. 청년세대를 위한 주거지원이 정책이 활발한 그 외 국가

- 독일, 덴마크, 네덜란드의 경우 공통적으로 청년세대의 안정된 주거독립을 위해 주거비 지원과 최소한의 주거환경을 제공하려고 하고 있음. 이들 국가는 공공 임대주택이 많아 임차시장이 안정되어 있으며, 민간임대의 경우에도 정부의 관리가 가능한 임대료 상승기준, 세입자 보호 등으로 임차인의 주거안정을 지원함
- 세대간의 자산 이동으로 인한 계층의 양극화, 빈부격차 증가 등이 청년세대의 사회진출 및 주거환경에 걸림돌이 되지 않도록 하기 위해 네덜란드의 독립지원금, 덴마크의 학생지원금이 있음. 부모의 가난이 자식에게 대물림되어 열악한 주거환경에 처하는 것을 방지하기 위한 국가정책 차원의 청년세대 주거안정 지원은 시사하는 바가 큼

〈표 4〉 청년세대 주거지원이 활발한 나라

구분	특징	주거지원
독일	○ 국민의 절반 이상이 세입자 ○ 임차여도 자기집처럼 편하기 때문에 굳이 집을 소유할 필요를 느끼지 못함	- 임대료 기준표(도시마다 집의 평수, 위치, 시설 등에 따라 임대료 기준이 정해져 있음)가 정해져 있어 무리한 임대료 상승이 없음 - 세입자협회를 통한 법적 보호
네덜란드	○ 공공임대주택 비율이 35%, 수도인 암스테르담의 경우는 61%로 높은 수준 ○ 세입자 선정시 중요 요건은 월세지불능력이 아니라 '가족 수' 이기 때문에 식구 수에 맞는 적절한 공간을 제공함. 임대료가 부족하면 정부에서 지원	- '독립지원금' - 독립지원금은 부모의 소득 수준에 관계없이 당사자의 소득수준만으로 임대료의 일부를 보조해 주는 것으로 부모의 가난이 자식에게 대물림되어 열악한 주거상황에 처하는 것을 방지하지는 정책방향을 보여줌 - 거주하는 주택 임대료의 50% 정도를 나라에서 지원
덴마크	○ 임대료의 일부를 정부의 보조금으로 충당	- '학생지원금' - 18세가 넘으면 부모의 소득수준과 관계없이 학생 소득을 기준으로 나오는 학생지원금으로 임대료뿐만 아니라 기본적인 생활비의 일정부분을 충당할 수 있는 금액이 지원됨

V. 청년주거정책(Youth housing Policy) 방향

1. 중장기 성장동력 기반마련 및 미래를 위한 투자

- 청년세대의 주거지원은 출산을 통한 인구성장 기반 마련과 동시에 경제성장의 원동력에 대한 사회적 지원으로 해석해야 함. 학업, 취업 등으로 인한 청년세대의 사회진출 어려움, 결혼을 통한 가구형성시기까지 과도한 주거비 부담이 향후 미래를 설계하는데 지나친 부담이 되지 않도록 해야 함. 즉, 이들의 주거안정 지원은 거시적 차원에서 국가정책과 연관하여 접근할 필요성이 있음

2. 수요자 지원 : 사회경제적 특성별 주거지원 다양화 유도

〈표 5〉 에코세대 특징별 주거지원

구분	특성	지원방향
다양한 생애주기 특성 고려	○ 대학생, 취업준비생, 직장인 등 ○ 1인가구~다인가구 ○ 다양한 가구구성 및 경제적 특성에 맞춘 주거지원 정책 필요 ○ 짚은 주거이동	- 대학생 및 취업준비생 : 주거비 부담 감소 - 결혼 이후 : 주거비 부담 감소 및 자가보유 기회 확대 - 청년주거 시스템 마련 : 짚은 주거이동에도 공공임대주택에 거주할 수 있는 시스템 마련
주거비 지원	○ 부분적인 수요자 지원방식 전환 필요 ○ 수요자 지원 : 주거비 할당 지원	- 수요자 지원의 주거비 지원이 예산 효율성 측면에서 임대주택 건설 프로그램에 비해 효과적임 - 현재 저소득층 주거급여 지원체계 내에 저소득 대학생, 신혼부부 등 청년세대를 위한 주거급여 비율을 할당하여 지원 - 저소득 대학생 주택바우처, 신혼부부 주택바우
주거보증금 대출제도	○ 청년세대의 보증금 대출 지원	- 저소득 1~2인가구의 경우 반전세 또는 보증부 월세의 보증금 마련도 쉽지 않음 - 보증금 대출 지원 - 대학생의 임대료 보증 상품 마련
자가보유 접근성 강화 -세제지원, -금융지원	○ 청년세대를 위한 구매지원책 필요 ○ 자가구매 지원 - 생애최초주택구매자 혜택 지속	- 취득세 면제 - 금리인하 (1%대 금리 상품)

3. 공급자 지원 : 주거기회 확대를 위한 공급다양화

〈표 6〉 청년임대주택 활성화 방안

구분	공급방식	특징
행복주택 공급유형 및 공급지역 다양화	○ 다양한 지역에 공급확대 방안 마련 - 기존 기반시설을 이용할 수 있는 지역에 공급확대 - 각 지자체별로 행복주택의 취지에 맞는 지역 선택, 공급	○ 셰어하우스형 공공임대주택 공급 - 주거비 절감을 위한 셰어하우스 인기 증가 - 침실, 욕실 등의 개인공간과 거실, 부엌 등 함께 사용하는 공용공간으로 구성 - 1인가구의 경우 임대료 절감 및 커뮤니티 형성 등 긍정적인 측면 부각
청년임대주택 활성화	○ 청년임대주택 - 잦은 주거이동 특성 반영 - 공공 임대주택 거주시 주거이동의 자유로움 및 기간동안 자산축적의 기회 - 저소득층 임대주택의 개념을 벗어나 주거상향을 위한 거주공간 개념	○ 모듈러 주택 확대 공급 - 수요자 맞춤형 주택 - 신속·대량공급이 가능한 공업화 공법을 활용하여 수요자 맞춤형의 주택모델 개발 - 단기간 공급할 수 있는 장점 - 기존 기반시설 이용 및 접근성이 높은 지역에 소규모 공급 가능
학생주거협동조합 육성 유도	○ 학생들 스스로 주택문제를 능동적으로 해결하기 위해 만든 조합 - 운영과 관리까지 책임지는 공동체 형성 가능, 대학의 적극적인 지원 필요 - 학생들이 대학단위 또는 지역단위로 출자해 주택협동조합을 구성 - 대학이 인근의 주택을 학생주거협동조합이 점유하는 방식 - 가입비나 월세를 낸 학생들이 조합원의 자격을 얻어 조합주택에 거주할 권리를 획득	- 학생들이 협동조합의 조합원이 되고, 협동조합이 운영관리까지 책임 - 대학이 인근 임차시장의 중개역할 및 관리까지 담당 - 즉, 학생주거협동조합이 기존의 임대인과 학생 임차인의 중간역할을 함 - 안정적인 임차시장 유지를 위한 역할 (시세보다 저렴한 임대료 책정 가능) ○ 운영 및 관리 - 초기 : 건물 임차 - 중기 : 협동조합의 관리, 운영을 통한 비용절감 및 대학의 지원, 대출을 통해 주택소유 가능 - 장기 : 보유주택 확보 및 독립적 운영
민간임대와 연계하여 공공주택 다양화 시도	○ 민간투자자 유치를 위한 각종 투자 유인책 ○ 전문 민간기업 육성	- 민간 임대사업자 지원을 위한 세제지원 및 금리인하 지원 - 청년세대를 중장기적인 신규 수요로 판단하고 이들을 진입시기부터 임대관리할 수 있는 브랜드화된 전문 민간기업 필요

4. 주거지원 정책 로드맵 마련

- 단기적 : 전월세 부담의 안전장치 (저소득 청년세대를 위한 주거비 할당 지원)
- 중장기적 : 공공과 민간이 협력하여 임대주택 공급 지속
- 경제력에 의한 점유유형의 선택이 아닌, 삶의 스타일에 따른 주거방식의 선택 및 자연스러운 주거상향 유도가 가능하도록 정책 방향의 전환이 필요하며, 잦은 주거이동에도 공공 임대주택에 거주할 수 있는 주거이동시스템 마련 필요

〈표 7〉 청년세대 주거지원을 위한 로드맵

구분	주거실태	특징
1단계	청년세대의 다양한 사회경제적 특성 구분	○ 학생, 취업준비, 직장인, 결혼, 출산 등 다양한 사회경제적 특성에 의한 수요 구분 필요 - 취업, 결혼, 출산으로 이어지는 수요는 감소하고 오히려 1인가구, 동거가구, 각자 취미생활을 하는 셰어하우스 증가 등 이전 세대보다 더욱 다양하게 수요변화 진행 - 취업상태, 소득수준에 따라 희망하는 주택수요도 다양
2단계	청년세대의 사회경제적 특성별 Data 구축	○ 사회경제적 특성을 바탕으로 청년세대 Data 구축 - 경제적으로 동일해도 가구의 사회경제적 특성에 따라 희망 주택유형이 다양 - 독립한 경우 만혼이 증가하면서 혼자 거주 기간이 더욱 증가할 수 있으며, 결혼한 부부의 경우도 자녀계획 등에 따라 주거수요 변화가 달라질 수 있음 - 특성별 데이터를 구축 (소득분위별 구분, 라이프사이클 특성별 구분, 학업·취업준비·취업·결혼·결혼 후 출산 등으로 구분)
3단계	청년세대 계층별 지원 정책 세분화	○ 청년세대의 데이터 특성과 주택수요를 기반으로 정책대상 구분 - 사회경제적 특성 세분화 - 저소득층, 한부모 가정 등의 청년세대가 경제적으로 독립할 수 있는 시기까지의 주거지원 - 청년세대의 주거안정 기반 마련 ○ 정책대상별 수요예측 - 수혜범위 판단하여 청년세대 계층별 주거지원 범위 할당
4단계	청년세대 주거시나리오 (Housing scenario) 작성	○ 사회경제적 요인에 의해 예측 가능한 주거 시나리오 작성 ○ 주거 시나리오(Housing Scenario)를 기준으로 지원방향 다양화
5단계	전담부서 신설	○ NGO 활용 - 지자체의 기능 배분 ○ 해당 지자체별로 청년세대 주택정책 지원 전담부서 신설 - 청년세대 지역 특성별 Data 관리 - 저소득 대학생, 신혼부부, 청년세대를 위한 주거지원 서비스