

청년 가구 유형에 기초한 주거 여건 분석과 과제

Young People and Their Housing: Key Issues and Policy Implications

박미선 | 국토연구원 주거정책연구센터장

전 세계적으로 청년 가구가 직면한 주거 문제가 심각하다. 주거권 측면에서 점유의 안정성, 주거비의 부담 가능성, 거처의 적정성이 요구되는데, 청년 가구의 구성 형태에 따라 처한 여건이 상이하다. 청년 가구는 부모 동거 가구, 청년 부부 가구, 청년 단독 가구, 기타 동거 가구로 구분된다. 청년 가구 구성 형태의 다양성에 따라 집단별 주거 실태는 극명하게 차이가 난다. 이를 통해 각기 다른 문제를 안고 있고 정책적 요구도 역시 다르다는 것을 알 수 있다. 분석 결과를 통해 청년 가구의 다양성을 고려한 정책적 접근의 필요성과 주거권 보장을 위한 정부의 역할 강화를 제언한다.

1. 들어가며

청년에 대한 관심이 사회적으로 뜨겁다. 청년이 주는 이미지는 주로 밝음, 경쾌함, 가능성, 새로움 등과 연결된다. 그러나 주거가 함께 붙으면 상황이 급반전되는 경향이 있다. 청년 주거의 이미지는 ‘지옥고’(지하, 옥탑, 고시원들 의미) 어두움, 불확실함, 힘듦, 그리고 주거비 부담과 연동된다. 이렇기 청년이 현재 한국 사회에서 겪고 있는 주거의 모습이다. 그러나 한편으로는 부모로

부터의 증여, ‘영끌’(영혼까지 끌어모으는 의미)과도 함께 연결되는 것이 청년 주거이다. 이런 양극단이 공존하는 것이 청년 주거의 다양성과 이질성을 단적으로 보여 준다.

기존의 주거정책은 절대적 주택 부족 상황에 대응하기 위해 제한된 재원을 배분하면서 형평성과 자가율 증진의 효율성을 고려하였다. 부양가족과 가구원 수가 많은 가구주 중심으로 신규 주택 배분의 우선순위가 정해졌고 이에 대한 사회적 정당성이 문제 되지 않았다. 가족 중심적인 복

지 모델이고 잔여적인 형태였다. 따라서 근로 능력이 있고 자녀 양육 부담이 적은 대상이 정책 우선순위가 낮은 것은 당연하였다. '정상 가족'을 구성하는 이들에게 우선적인 배려를 하는 것도 당연하였다. 문제는 더 이상 청년이 부모에게서 독립하여 결혼을 하고 자녀를 양육하는 선형적 생애주기를 선택하지 않을 수 있기 때문에 발생한다. 정책의 관성은 '선형적', '정상 가족' 모델에 기초하고 있으나 청년 가구의 유형과 주거 양상은 이와 다르기에 다양한 시각과 정상성을 재검토하는 대안적 정책에 대한 고민이 필요하다.

청년은 일반적으로 아동기에서 성인기로 이행하는 과정에 있으면서 부모와 동거하거나 독립하거나 배우자 등과 함께 거주하는 등 다양한 모습을 보인다. 이런 청년을 구성하는 집단의 다양성으로 인하여 청년 주거의 모습이 이질적으로 드러나는 것이다. 따라서 이들이 현재 어떤 모습으로 어떤 거처에 거주하고 있고 무엇을 희망하는지에 따라 정책적 대응이 달리 도출될 것이다. 이

하에서는 청년 집단별 다양성에 기초하여 최근 2년간(2018~2020년)의 주거 실태를 살펴보고, 정책적 함의를 도출하고자 한다. 이는 향후 청년 주거정책에 대한 고민과 개선의 기초 자료로 활용될 것으로 기대한다.

2. 청년 가구 구성 변화와 주택 유형 변화

청년 가구는 청년(만 19~34세)이 포함된 가구로 가구주 또는 가구원으로 거주하고 있으며, 내부적으로는 구성 집단이 크게 네 가지로 구분된다. 아동기부터 함께 거주해 온 부모와 동거하는 청년(부모 동거 가구), 독립하여 혼자 사는 청년(청년 단독 가구), 배우자와 함께 사는 청년(청년 부부 가구), 그리고 이들이 아닌 다른 이와 함께 거주하는 청년(기타 동거 가구)이다. 청년 가구 구성별 비율은 2020년 주거실태조사¹⁾ 기준으로 부모 동거 가구가 48.8%로 가장 많고, 다음으로 청년 단독 가구 26.8%, 청년 부부 가구 20.0%,

표 1. 청년 가구 구성별 비율 변화

(단위: 만 가구, %)

구분	2020년		2018년		2018~2020년 변화
	가구	비율	가구	비율	가구
계	723.8	100.0	679.1	100.0	44.7
청년 단독 가구	194.2	26.8	152.5	22.5	41.7
청년 부부 가구	145.0	20.0	143.1	21.1	1.9
부모 동거 가구	353.3	48.8	356.6	52.5	-3.3
기타 동거 가구	31.3	4.3	26.9	4.0	4.4

자료: 국토교통부, (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

1) 주거실태조사는 국토교통부에서 매년 실시하는 대규모 가구 조사로, 국민의 주거 실태와 추이에 대한 대면 조사를 통해 중장기 주택 계획 및 주거정책 수립과 조정에 활용하며, 「주거기본법」(제20조)에 근거하여 실시한다. 2020년에는 5만 1천 가구 이상이 조사되었다(국토교통부, 2020).

표 2. 청년 가구 유형별 주택 유형

(단위: %)

연도	구분	단독·다가구	아파트	연립·다세대	오피스텔	기타	계
2020년	청년 단독 가구	49.9	16.3	12.7	14.6	6.5	100.0
	청년 부부 가구	13.9	73.4	10.4	1.7	0.6	100.0
	부모 동거 가구	20.1	65.4	12.9	0.4	1.2	100.0
	기타 동거 가구	38.8	38.0	15.4	5.6	2.3	100.0
2018년	청년 단독 가구	57.9	11.4	9.4	14.7	6.6	100.0
	청년 부부 가구	14.1	71.8	11.6	1.4	1.1	100.0
	부모 동거 가구	23.2	60.9	14.1	0.3	1.9	100.0
	기타 동거 가구	47.9	28.3	15.6	3.8	4.4	100.0

주: 기타는 주택 이외의 거처와 비거주용 건물 내에 거주하는 경우를 합한 수치임.
 자료: 국토교통부, (2018, 2020), 주거실태조사 원자료를 분석함.

기타 동거 가구 4.3% 순이다. 청년 단독 가구는 급격하게 증가하고 있어 2018년과 비교하면, 가구 수 증가의 대부분이 청년 단독 가구에서 발생하였음을 알 수 있다. 전반적으로 청년이 부모와 함께 거주하다가 이제는 혼자 거주하는 방식으로 삶이 변화하는 것을 보여 준다. 한편 청년 부부 가구의 감소도 두드러지고 있어 청년 가구의 독립이 증가하면서 비혼 또는 만혼이 강화되는 것을 짐작할 수 있다. 즉, 부모와 동거하다가 결혼을 하는 선형적인 이동의 삶이 대다수 청년에게 당연한 것이 아닐 수 있음을 인지해야 하며, 더 많은 청년이 부모 동거 이후 혼자 따로 거주하는 삶을 선택한다.

2020년 기준, 결혼한 청년 부부의 아파트 거주 비율은 73.4%로, 아파트가 아니면 결혼하지 않는 것이 대세로 자리 잡은 추세를 확인할 수 있다. 부모와 동거하는 경우 아파트 거주 비율이 65.4%임을 감안하면, 결혼을 할 때 가장 우선적으로 고려하는 주택 유형은 아파트임을 알 수 있다. 그런데 2018년과 비교하면, 청년 단독 가구

에서도 아파트 거주 증가가 눈에 띈다. 이는 단독·다가구나 연립·다세대에서 아파트로 이주했을 가능성과 함께 아파트에 거주할 수 있는 청년이 독립하는 경향을 암시한다. 2018년에 비해 2020년 청년이 거주하는 주택의 유형이 아파트 중심으로 이동하는 것으로 보인다.

3. 주거권 측면에서의 청년 가구 유형별 특성

가. 점유 안정성

청년 주거의 특성을 살펴보기 위해서는 주거권 측면에서 중요한 점유의 안정성(tenure security), 주거비의 부담 가능성(affordability), 적절한 수준의 주거(adequate housing)를 고려해야 한다(박미선 외, 2019). 가장 먼저 점유의 안정성을 보면, 청년 단독 가구는 여전히 보증부월세가 가장 대표적인 형태이다. 청년 부부 가구는 자가 거주 비율이 가장 높고, 부모 동거 가구는 부모의 자가에 거주하고 있어 안정적이다. 청년 가구의

표 3. 청년 가구 유형별 점유 형태

(단위: %)

연도	구분	자가	전세	보증부월세	보증금 없는 월세	무상	계
2020년	청년 단독 가구	5.8	20.8	59.4	8.2	5.9	100.0
	청년 부부 가구	42.3	37.0	15.7	0.7	4.4	100.0
	부모 동거 가구	76.3	11.6	10.1	0.7	1.4	100.0
	기타 동거 가구	33.9	18.4	36.8	1.9	9.1	100.0
2018년	청년 단독 가구	4.4	18.4	61.7	10.0	5.5	100.0
	청년 부부 가구	48.4	32.0	14.9	1.0	3.7	100.0
	부모 동거 가구	73.1	12.6	11.7	0.7	1.9	100.0
	기타 동거 가구	28.7	15.5	41.8	5.7	8.3	100.0

자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

구성별로 점유 안정성을 나타내는 점유 형태가 큰 차이를 보인다. 그러나 지난 2년간의 변화를 보면, 집단 내에서도 이질성이 강화되는 모습이 보인다. 예를 들면, 청년 단독 가구는 보증부월세가 대세이나 감소하고 있고, 자가와 전세가 증가하고 있다. 청년 부부 가구는 반대로 자가율이 감소하고 있고 그에 상응하는 수준으로 전세가 증가하였다. 청년 부부 가구의 자가율은 48.4%(2018년)에서 42.3%(2020년)로 하락하였고, 같은 기간 전세 비율이 5%포인트 증가하였다. 최근 2년간 결혼한 청년 중 자가 대신 전세로 진입한 경우가 늘었을 가능성이 있다.

나. 부담 가능성

다음은 주거비의 부담 가능성이다. 점유 형태별로 주거비 변화를 살펴보면, 지난 2년 사이에도 급격한 변화를 확인할 수 있다. 자가로 거주하는 청년의 주택가격은 청년 부부 가구가 3억 3천만 원, 청년 단독 가구가 약 2억 5천만 원 수준의 주택에 거주 중이다. 결혼하는 청년이 3억 3천만 원의 주거비용을 조달하는 상황은 2년 전에 비해서도 5천만 원 가까이 상승한 것으로, 심각한 수준이다.

전세로 거주하는 경우에도 전세 보증금의 증가가 확인된다. 청년 부부 가구는 2년 전에 비해

표 4. 청년 가구 유형별 평균 주택가격(2018~2020년)

(단위: 만 원)

구분	2018년	2020년	2018~2020년 변화
청년 단독 가구	21,445	24,775	3,330
청년 부부 가구	28,127	33,152	5,025
부모 동거 가구	33,005	39,216	6,211
기타 동거 가구	27,940	32,553	4,613

주: 조사 당해 연도에 조사된 가격 기준임

자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

표 5. 청년 가구 유형별 평균 전세 보증금(2018~2020년)

(단위: 만 원)

구분	2018년	2020년	2018~2020년 변화
청년 단독 가구	7,762	9,259	1,497
청년 부부 가구	17,617	21,764	4,147
부모 동거 가구	17,911	21,088	3,177
기타 동거 가구	11,683	14,049	2,366

주: 조사 당해 연도에 조사된 가격 기준임.

자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

표 6. 청년 가구 유형별 평균 월세 보증금(2018~2020년)

(단위: 만 원)

구분	2018년		2020년	
	평균 보증금	평균 월세	평균 보증금	평균 월세
청년 단독 가구	1,093.3	35.7	1,245	35.6
청년 부부 가구	3,780.6	35.4	4,887	33.3
부모 동거 가구	3,229.0	33.7	3,478	33.2
기타 동거 가구	1,664.3	40.8	1,969	38.7

주: 조사 당해 연도에 조사된 가격 기준임.

자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

전세가격이 4천만 원 이상 상승하여 2억 1천만 원 이상을 마련할 수 있어야 전세로 거주할 수 있다. 청년 단독 가구도 1억 원에 가까운 자금이 있어야 전세로 거주할 수 있다. 이는 대출이나 부모 도움 없이 안정된 점유 형태를 유지하기에는 근원적인 한계가 있음을 의미한다.

이에 비해 보증부월세의 보증금과 월세 수준은 2년 전에 비해 보증금이 최소 2백만 원에서 1천만 원 상승하였다. 일반적으로 부모의 도움이 없이 보증부월세로 진입하는 청년들이 자력으로 1천만 원 이상의 자금을 마련하지 못했을 경우에는 주거 여건이 녹록지 않을 가능성이 높다.

상황이 이러하다 보니 주거비 부담이 크게 개선되지 못하고 있다. 월 소득에서 임대료가 차지

하는 비율을 나타내는 임대료 부담 수준(RIR: Rent to Income Ratio)은 최근 2년간 청년 단독 가구에서 상승하였다. 청년 부부 가구는 유사한 수준이고, 부모 동거 가구는 하락하였으나, 청년 단독 가구와 기타 동거 가구의 주거비 부담이 높게 유지되고 있다.

주거비가 월 소득의 30%를 넘는 경우를 주거비 과부담으로 정의하면, 주거비 과부담 가구는 청년 단독 가구에서 현저히 비율이 높다. 청년 단독 가구 중 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 경우가 27.0%에 이른다. 청년 부부 가구의 18.3%, 부모 동거 가구의 17.2%, 기타 동거 가구의 24.0%가 주거비로 소득의 30% 이상을 지출한다. 이는 2018년에 비해 감소하고 있으나

표 7. 청년 가구 유형별 월 소득 대비 임대료 부담(2018~2020년)

(단위: %)

구분	2018년	2020년
청년 단독 가구	18.0	18.7
청년 부부 가구	17.7	17.8
부모 동거 가구	15.5	15.1
기타 동거 가구	18.5	19.0

주: 임대 보증금의 월세 전환율은 한국부동산원에서 발표하는 전월세 전환율을 사용함. RIR 중위수 기준임.
 자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

표 8. 청년 가구 유형별 월 소득 대비 임대료 과부담 가구 비율(2018~2020년)

(단위: %)

구분	2018년	2020년
청년 단독 가구	35.4	27.0
청년 부부 가구	18.4	18.3
부모 동거 가구	17.9	17.2
기타 동거 가구	29.4	24.0

주: 임대 보증금의 월세 전환율은 한국부동산원에서 발표하는 전월세 전환율을 사용함. RIR 중위수 기준임.
 자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

여전히 높은 수준이다. 2018년에 비해 전세 보증금이 증가하였음에도 임대료 부담이나 주거비 과부담이 상대적으로 적게 증가한 것으로 보이는 이유는 전월세 전환율이 하락한 데 기인한다.

따라서 주거비 상황에 대한 주관적 체감은 여전히 높게 유지되고 있다. 주거비 상황에 대한 부담 정도는 청년 단독 가구가 ‘매우 부담 된다’는

답변이 23.6%로 가장 높다. ‘조금 부담 된다’까지 합하면 청년 부부 가구가 76.7%로 임대료 및 대출금 상황에 대한 부담을 가장 크게 느끼는 것으로 보인다. 청년 단독 가구의 주거비 부담이 중요한 것은 청년의 다음 생애 이행이 지체될 가능성 때문이다. 또한 청년 부부 가구에서 주거비 부담이 높은 것은 양육비용과의 경합을 발생시킬

표 9. 청년 가구 유형별 임차료 및 대출금 상환 부담 정도(2020년)

(단위: %)

구분		부담		부담 없음			해당 없음	계
		매우 부담	조금 부담	별로 부담 없음	전혀 부담 없음			
청년 단독 가구	73.8	23.6	50.2	25.9	22.6	3.3	0.3	100.0
청년 부부 가구	76.7	20.7	56.0	19.6	17.7	1.9	3.7	100.0
부모 동거 가구	53.7	15.8	37.9	13.0	12.0	1.0	33.4	100.0
기타 동거 가구	74.4	20.7	53.7	20.1	17.7	2.4	5.5	100.0

자료: 국토교통부. (2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

수 있어 출산이나 양육에 부정적인 요인으로 작용할 수 있다.

다. 적절한 수준의 주거

다음으로 중요한 것은 적절한 거처에 거주하는 것이다. 최저주거기준 미달²⁾인 경우는 2018년에서 2020년 사이에 전체적으로 대상 가구가 감소하고 있다. 그럼에도 불구하고 여전히 가장 높은 기준 미달 비율을 보이는 것은 청년 단독 가

구로, 9.6%가 최저주거기준에 미달하였다. 청년 부부 가구와 부모 동거 가구는 최저주거기준 미달 비율이 높지 않았으나 더 낮은 수준으로 하락하여 주거 여건 개선이 확인된다. 청년 단독 가구에 버금가는 경우가 기타 동거 가구로, 두 집단은 열악함의 정도에서 상당한 유사성을 보이고 있다.

라. 주거정책 소요

청년 가구에서 요구하는 정책 소요는 현재 처

표 10. 청년 가구 유형별 최저주거기준 미달 가구(2018~2020년)

(단위: %)

구분	2018년	2020년
청년 단독 가구	10.8	9.6
청년 부부 가구	4.4	2.5
부모 동거 가구	3.9	2.6
기타 동거 가구	15.5	7.8

주: 임대 보증금의 월세 전환율은 한국부동산원에서 발표하는 전월세 전환율을 사용함. RIR 중위수 기준임.
 자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

표 11. 청년 가구 유형별 주거정책 소요

(단위: %)

연도	구분	월세 보조금 지원	전세자금 대출 지원	주택 구입 자금 대출 지원	주택 개량 개보수 지원	분양 전환 공공임대 주택 공급	장기공공 임대주택 공급	공공분양 주택 공급	주거 상담 정보 제공 등	계
2020년	청년 단독	22.3	43.2	13.5	1.3	4.2	10.7	3.8	1.0	100.0
	청년 부부	3.2	30.0	46.8	2.0	6.3	5.0	5.6	1.1	100.0
	부모 동거	4.3	17.4	43.7	8.7	5.1	12.3	5.9	2.7	100.0
	기타 동거	19.2	32.9	16.5	4.0	9.8	14.4	2.2	1.0	100.0
2018년	청년 단독	23.1	34.2	14.0	0.9	11.5	11.8	3.4	1.1	100.0
	청년 부부	3.3	23.5	47.1	2.7	8.0	7.7	4.4	3.3	100.0
	부모 동거	4.8	13.6	38.9	10.6	9.8	12.9	6.2	3.3	100.0
	기타 동거	21.4	29.3	15.9	3.6	8.0	17.1	4.3	0.3	100.0

자료: 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료를 분석함.

2) 최저주거기준은 국토교통부의 가구원 수별 면적 기준 및 방 수 기준, 시설 기준을 적용한 것으로, 최저주거기준 미달은 6인 이하 가구를 대상으로 시설 미달, 방 수 미달, 가구원 수별 면적 미달 중 하나라도 해당되는 경우를 의미한다. 1인 가구는 최소 면적 14㎡의 방 1개에 전용 수세식 화장실, 목욕 시설과 입식 부엌을 갖추고 있어야 최저주거기준을 충족한다.

한 여건을 개선하기 위한 정부 지원을 반영한다. 청년 단독 가구에서는 전세자금 대출 지원을 통해 더욱 안정된 점유 형태와 주거 여건으로 이주하고 싶어 한다. 청년 부부 가구는 자가 마련을 위한 주택 구입 자금 대출을 희망하고, 기타 동거 가구는 청년 단독 가구와 마찬가지로 전세자금 대출 지원과 월세 보조를 희망한다. 한 가지 안타까운 점은 2018~2020년 사이에 주택가격, 전세보증금 등이 급등하면서 상대적으로 공공임대주택에 대한 희망이 하락한 것이다. 공공임대주택이 민간 임대차 시장에 대응할 만한 수준의 양이 아니고 대상자가 제한적이기 때문에 대부분 독립시 민간 임대차 시장에서 거처를 마련하게 된다. 따라서 월세 보조나 전세자금 대출 지원 등을 통한 주거 안정을 희망하는 것을 알 수 있다.

청년 가구 구성에서는 부모와의 동거 이후 결혼을 통해 독립하기보다는 혼자 사는 사례가 증가하고 있다. 혼한 경우는 아니지만 부모 동거나 혼인 외에 다른 이들과 함께 거주하는 경우도 4% 정도가 유지되고 있다. 이들 네 그룹 사이에서 주거 여건은 크게 둘로 대별되는데, 부모 동거 가구와 청년 부부 가구가 상당한 유사성을 띠고, 청년 단독 가구와 기타 동거 가구가 유사하다. 앞의 두 집단은 대체로 주거가 양호하고, 뒤의 두 집단은 대체로 주거가 불안하다는 특징으로 묶인다. 그럼에도 정부에서 호명하는 청년의 주거는 저출생과 연결되어 신혼부부에 무게중심이 놓여있었던 것으로 보인다. 여전히 정상 가족 중심적이고 선형적인 사고방식에서 벗어나지 못한 것이

다. 청년 가구의 다양성에 대한 이해뿐 아니라 최근에는 한 유형 내에서도 점차 내부 이질성이 확대되는 양상이 감지된다. 혼자 독립한 청년도 아파트로 독립하고 전세가 증가하는 등의 현상이 대표적이다. 그럼에도 여전히 최저주거기준 미달 주택에 거주하는 청년은 상존하고 있으며 주거비에 대한 부담을 크게 느낀다. 이러한 다양성과 이질성이 공존하는 청년 주거에는 만병통치약이 존재하기 어렵다.

4. 나가며

청년 가구 주거 여건 개선을 위한 청년 주거정책은 대상 집단에 대한 이해에서 출발해야 한다. 이는 청년 가구의 다양성과 이질성에 대한 이해를 요구한다. 청년이 19~34세 연령대라는 공통점을 갖고 있을 뿐 주거 형태는 동거자 유무나 상황에 따라 상당한 차이가 있음을 확인하였다. 특히 최근 청년의 주거 여건 변화를 보면, 부모에게 지원을 받고 독립했을 가능성도 부인할 수 없어 내부의 이질성도 강화되고 있다. 이는 정책 대상을 선정할 때 부모의 소득과 자산을 고려할 것인지에 대한 고민에서 자유로워지기 어렵다는 것을 의미한다.

주거권 보장 측면에서는 혼자 사는 청년에 대한 점유 안정성 강화가 가장 우선적으로 요구된다. 이와 동시에 청년 단독 가구에서도 전세가 증가하고 있음은 부모 지원을 통해 독립했을 가능성과 함께 정부의 전세자금 대출 확대 정책이 효

과를 발휘했을 가능성 양면을 모두 보여 주는 것이다. 청년 부부 가구에서 자가가 하락하고 전세가 증가한 것은 반대로, 부동산 가격 상승에 따른 여파일 가능성을 내포한다. 이는 또한 역으로, 처음 청년정책을 중앙정부에서 공식화했음에도 불구하고 정부 정책에 대한 부정적 평가로 이어질 가능성을 배제할 수 없게 만든다.

주거비의 부담 가능성 측면에서도 점유 형태 별로 다양한 요구 사항이 혼재하고 있는데, 자가 소유자가 자가를 희망하는 경우, 지속적인 주택 가격 상승으로 인해 결혼하려는 청년은 평균 3억 3천만 원 수준의 주택가격을 부담해야 한다. 이는 2년 전에 비해서도 5천만 원 이상 증가한 것이다. 전세의 경우에도 2년 전에 비해 4천만 원 이상 추가 부담이 필요하다. 전세로 신혼집을 구하려 해도 평균 2억 1천만 원 이상이 필요하다. 이 수치가 전국 평균임을 감안하면, 수도권 청년 부부 가구의 주택 마련 자금 조달 시 부모 지원과 대출 가능성이 상당한 역할을 할 수밖에 없음을 알 수 있다. 보증부월세의 경우 보증금과 월세 모두 증가하고 있는데, 평균 보증금이 절대적으로 낮아도 독립 초기에 자력으로 1천만 원 이상의 보증금을 마련하기 어렵거나 부모 지원을 받지 못하는 청년에 대한 정책적 고려의 필요성이 여전히 높음을 알 수 있다. 주거비의 절대적인 부담 수준이나 주관적 체감도 역시 높게 유지되고 있는데, 이는 청년의 이행을 지연시키거나 포기하게 만들 수 있어 정책적 고려가 필요하다.

물리적 거주성 측면에서도 청년 내부에서의

이질성이 강화되고 있으나 여전히 최저주거기준에 미달하는 열악한 거처에 거주하는 1인 청년 가구는 9.6%에 이를 정도로 규모가 상당하여 정부의 적극적인 노력이 요구된다. 즉, 청년 단독 가구에서 단독·다가구에 거주하는 비율이 높지만 축소되고 있고, 아파트 거주가 증가했음은 눈여겨볼 지점이다. 이는 부모에게 지원을 받고 독립하는 청년이 증가했을 가능성을 암시하며, 역으로 부모 지원이 어려운 청년의 주거 여건은 악화되었거나 개선이 미미할 가능성을 내포하기 때문이다. 그럼에도 불구하고 이를 청년 단독 가구의 전반적인 경향으로 확대해석해서는 안 된다. 여전히 최저주거기준 미달 수준의 거처에 거주하는 청년 단독 가구가 일반 가구에 비해 두 배나 높아 집중적인 지원이 필요하기 때문이다.

청년 주거 여건을 개선하려는 정부의 정책은 지속되어야 한다. 이는 단순히 금수저, 흙수저 논란을 넘어서서 사회의 지속가능성을 담보하기 위한 기초가 되기 때문이다. 부모에게서 독립한 후 적정한 거처를 마련할 사회임대와 같은 대안이 부족한 남부 유럽 국가에서 결혼이 늦어지는 현상이 발생하고 결국 부모 동거가 증가하고 증여를 통해 자가 마련을 하는 방식이 증가하는 것은 시사하는 바가 크다. 독립된 삶에 대한 최소한의 국가 보장 수준을 설정하고 이를 지원하는 정책이 요구된다. 이는 선진국에 진입한 국가에서 요구되는 주거권 보장이다. 청년 주거정책은 예방적 접근(preventive approach)과 치유적 접근(curtive approach)이 모두 요구된다. 현재 주

거 여건이 심각한 청년의 문제를 해결하는 데 집중하는 치유적 접근과 함께 향후 미래 가구구조 변화와 청년 인식을 고려한 사전적 대처가 필요하다. ■

참고문헌

- 박미선, 이후빈, 조정희, 정우성, 하동현, 최민아. (2019). 주거권 실현을 위한 중앙과 지방의 역할 분담 방안. 세종: 국토연구원.
- 국토교통부. (2018, 2020). 주거실태조사 원자료.
- 국토교통부. (2020). 2020년도 주거실태조사 연구보고서.

Young People and Their Housing: Key Issues and Policy Implications

Miseon Park

(Korea Research Institute for Human Settlements)

The severity of housing situations of young people is a global concern, with the exacerbating of young people's housing problems in tenure security, affordability, and adequate housing. Young people aged 19~34 live with their parents, partner, non-relatives, or alone. Based on their living arrangement, young people face different housing conditions, issues, and needs in terms of housing rights. It implies the necessity of a policy approach that takes the diversity of young households into account and strengthens the government's role in protecting their housing rights.