

연구용역 보고서

서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구

2014. 3. 14

제 출 문

민주정책연구원장 귀하

본 보고서를 민주정책연구원 연구용역 『서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구』 최종 보고서로 제출합니다.

2014. 3. 14

연구책임자 : 최 은 영
(한국도시연구소 연구위원)

연구진

■ 연구책임자 : 최 은 영(한국도시연구소 연구위원)

■ 공동연구자 : 권 지 웅(민달팽이 유니온)

김 기 태(민달팽이 유니온)

정 남 진(민달팽이 유니온)

정 원 준(민달팽이 유니온)

황 서 연(민달팽이 유니온)

■ 자 문 : 진 남 영(새로운사회를여는연구원 부원장)

박 종 훈(KBS 기자)

변 창 흙(한국도시연구소 소장)

박 신 영(한국도시연구소 연구위원)

[목차]

요약	vi
I. 서론	1
1. 연구 배경과 목적	1
2. 연구 방법	4
II. 서울 청년 주거문제의 심화	8
1. 지방으로부터의 청년인구 유입	8
2. 서울 청년의 악화되고 있는 주거환경	11
3. 서울 청년의 과중한 주거비 부담	16
1) 서울시 아파트 가격의 변화	16
2) 소득에 따른 주거비의 부담가능성	25
III. 서울의 지역별-정책 집단별 청년 주거문제	33
1. 자치구별 청년 주거문제	33
1) 주거빈곤율	33
2) 서울 청년가구의 전세가 현황과 변화율	38
2. 대학생의 주거문제	41
1) 대학가의 주거비용	41
2) 서울 대학의 기숙사 수용률	44
3. 1인 청년가구의 주거문제	46
IV. 서울 청년 주거문제 심화의 사회적 결과	55
1. 주거 상향 사다리의 붕괴	55
2. 혼인·출산 파업	60

V. 국내외의 대도시-청년 주거정책과 정책 제안	63
1. 해외 사례	63
1) 경제 위기 이후 각국의 공공임대주택 정책 변화	63
2) 해외 대도시의 주택 정책	64
3) 해외의 청년 주택 정책	65
2. 국내의 주거복지 정책	68
1) 중앙정부	68
2) 서울시	69
3. 청년 주거정책 현황과 정책 소요	71
1) 주거정책 현황	71
2) 정책 소요	75
4. 청년 주거복지 향상을 위한 정책 제안	81
1) 정책 비전 및 정책 방향	81
2) 정책 제안	83
참고문헌	99

[표 목차]

표 1. 설문 응답자의 가구원 수 및 주택 점유형태	6
표 2. 공무원 표적집단면접 대상자의 특성	6
표 3. 대학생 표적집단면접 대상자의 특성	7
표 4. 전국과 서울 인구 증가율의 변화	10
표 5. 부모로부터의 독립 이유	10
표 6. 전국과 서울 청년의 주거빈곤 규모	13
표 7. 전국과 서울의 가구주 연령대별 최저주거기준미달 가구 비율	14
표 8. 전국 가구와 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율 변화	16
표 9. 서울시 아파트 매매가의 변화	18
표 10. 서울시 아파트 전세가의 변화	20
표 11. 서울시 아파트의 규모별 매매가 대비 전세가 비율의 변화	23
표 12. 임차가구의 가구원수별 주거비 부담	26
표 13. 소득분위별 주택 점유형태	26

표 14. 20대 청년 임차가구의 소득분위별 주거비	27
표 15. 전체 임차가구의 소득분위별 주거비	28
표 16. 가계동향조사와 인구주택총조사의 주택 점유형태 구성비 비교	29
표 17. 가계동향조사와 인구주택총조사의 가구원수 구성비 비교	29
표 18. 가계동향조사와 인구주택총조사의 가구주 연령대별 구성비 비교	30
표 19. 청년층의 임금 실태	31
표 20. 체감 주거비 부담 정도	31
표 21. 현 거주지의 불편한 점	32
표 22. 거주지 선택 시 가장 중요한 고려 요소	32
표 23. 시도별 청년 주거빈곤율	34
표 24. 서울의 구별 주거빈곤율	35
표 25. 서울의 청년 주거빈곤율 상위 동	36
표 26. 서울 1인 청년가구와 전체가구의 구별 전세 가격 변화	39
표 27. 서울 1인 청년가구와 전체가구의 구별 m ² 당 전세 가격 변화	40
표 28. 서울소재 40개 대학가의 저가 원룸 시세	42
표 29. 평균 주거유지비	43
표 30. 서울 소재 주요 33개 대학 기숙사의 수용률(대학원생 포함)	45
표 31. 주택 점유형태 비교	46
표 32. 거주 층 비교	47
표 33. 집의 구조물 상태 비교	48
표 34. 방음 상태 비교	48
표 35. 화재로부터의 안전성 비교	48
표 36. 집의 전반적인 상태 비교	49
표 37. 자가 거주 시 주택 구입가격에 대한 부담 비교	50
표 38. 전세 거주 시 전세 보증금 부담 비교	51
표 39. 보증부 월세 거주 청년가구의 보증금 및 월세 부담 비교	51
표 40. 소득 대비 임대료 비율 비교	52
표 41. 소득 대비 주거비 비율 비교	52
표 42. 살고 있는 주택에 대한 만족도 비교	53
표 43. 살고 있는 주택이 불편한 이유 비교	54
표 44. 더 나은 주거환경을 위한 준비 여부	55
표 45. 더 나은 주거를 위한 준비의 종류	56
표 46. 더 나은 주거를 준비하지 못하는 이유	56

표 47. 전국 가구주 연령대별 가구의 점유형태	58
표 48. 우리나라와 OECD의 연도별 합계출산율의 변화	61
표 49. 영국의 연령대별 주택수당 수급 현황	66
표 50. 생애주기별 일반수급자 현황	69
표 51. 매입 연도별 서울시 다가구 매입임대주택의 주택 및 세대수	70
표 52. 희망하우징 주택 현황	71
표 53. 공공임대주택 거주 가구의 가구주 연령대	72
표 54. 서울시 다가구 매입임대주택 가구주의 연령대별 특성	72
표 55. 공공임대주택 입주 시 장점	74
표 56. 공공임대주택 입주자들의 만족도	75
표 57. 청년가구의 공공임대주택 입주 의사	76
표 58. 청년가구가 생각하는 공공임대주택의 적정 임대료	76
표 59. 공공임대주택 입주자격 제한에 대한 의견	77
표 60. 공공임대주택 지방출신 우선 공급에 대한 의견	77
표 61. 주거복지 프로그램에 대한 인지 현황	78
표 62. 주거복지 프로그램에 대한 경험	79
표 63. 주거복지 프로그램에 대한 필요성	80
표 64. 비영리 민간조직을 활용한 주택 공급 방안	86
표 65. 공공임대주택 관리프로그램 예시	86
표 66. 성장 보금자리 지원금의 개요	88
표 67. 대학생 주거지원 정책 기준 완화 예시	91
표 68. 주거안정 지수 예시	93
표 69. 주거 장학금 예시	94
표 70. 대학생 주거복지센터 예시	94

[그림 목차]

그림 1. 본 연구의 조사 방법 분류	4
그림 2. 서울의 각 세별 순이동	9
그림 3. 비수도권의 각 세별 순이동	9
그림 4. 주거빈곤 가구의 구성	12
그림 5. 전국과 서울의 가구주 연령대별 최저주거기준미달 가구 비율	15

그림 6. 서울시 아파트의 규모별 매매가 변화	19
그림 7. 서울시 아파트의 규모별 m ² 당 매매가 변화	19
그림 8. 서울시 아파트의 규모별 전세가 변화	21
그림 9. 서울시 아파트의 규모별 m ² 당 전세가 변화	21
그림 10. 서울시 아파트의 규모별 매매가 대비 전세가 비율의 변화	24
그림 11. 서울시 아파트의 규모별 m ² 당 매매가 대비 전세가 비율의 변화	24
그림 12. 서울의 청년과 1인 청년가구의 주거빈곤율	37

[요 약]

I. 서론

■ 연구 배경

- 최근 청년 주거문제는 ‘주거비의 부담가능성’, ‘살만한 집에 살고 있는지’라는 측면에서 다른 세대와 비교할 수 없을 정도로 심각한 양상임
- 주거문제는 청년들로 하여금 결혼·출산 등과 같이 생애주기에서 중요한 일들까지도 포기하게 만듦으로써 사회 존립의 필수 조건인 인구의 재생산 구조 자체를 붕괴시키고 있음

■ 연구 목적

- 서울 청년가구의 주거실태를 살펴봄으로써 청년 주거문제 해결에 대한 사회적 공감대 형성의 기반을 제공하고자 함
- 청년들의 주거소요(needs)와 국내외의 정책을 살펴봄으로써 서울 청년 주거문제 해결을 위한 정책 대안을 제시하고자 함

■ 연구 방법

- 통계청, 국토해양부 등의 마이크로데이터를 활용한 시계열 분석
- 서울시 근로청년가구에 대한 설문조사
- 주거문제에 대한 세대별 표적집단면접(FGI) 조사

II. 서울청년 주거문제의 심화

■ 지방으로부터의 청년인구 유입

- 전국에서 유입되고 있는 20대는 서울의 인구 감소 경향을 완화시키고 있는 유일한 인구 집단임
- 청년들이 학업·취업 등을 위해 주거비가 상대적으로 싼 지방에서 서울로 이동하는 것은 청년 주거문제의 시작점이 됨

■ 서울 청년의 악화되고 있는 주거환경

- 서울의 주거문제는 곧 청년 주거문제로 볼 수 있을 정도로 다른 연령대에 비해 주거빈곤 문제가 심각함

- 서울 청년들은 최저주거기준미달 가구 비율이 다른 집단에 비해 월등하게 높고, 지하·옥탑과 고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 살고 있는 비율도 높음
 - 서울 청년들의 22.9%, 서울 1인 청년가구의 36.2%가 주거빈곤 상태임
 - 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율은 2000년 이후 꾸준히 증가하고 있는데, 이는 다른 세대에서는 관찰된 적이 없는 미증유의 현상임
 - 2005~2010년 사이 서울 1인 청년가구의 고시원 등 주택 이외의 기타 거처 거주 가구수는 2,818가구에서 22,644가구로 급격하게 증가함
- 서울 청년의 과중한 주거비 부담
- 보증금을 주거비에 포함시킬 경우 소득 5분위 중 소득이 가장 낮은 1분위 가구의 경우 소득의 절반 이상을 주거비로 지출하고 있음
 - 소득 1분위 20대 청년 임차가구의 보증금을 포함한 주거비 부담 비율은 RIR 55.8, Schwabe 지수 37.8임
 - 그간 우리나라의 소득 대비 주거비 부담 비율은 다른 나라에 비해 낮은 것으로 알려져 왔지만, 이는 공식적인 소득 계산시 1인 가구 제외, 전세와 월세의 보증금 제외 등의 문제에서 비롯된 것임

Ⅲ. 서울의 지역별-정책 집단별 청년 주거문제

- 서울의 지역별 청년 주거문제
- 서울의 청년 주거빈곤율 및 1인 청년가구의 주거빈곤율은 전국에서 가장 높음
 - 서울의 자치구별 청년 주거빈곤율의 차이가 큼
 - 관악구(36.8%), 광진구(32.3%), 금천구(29.7%), 동작구(29.6%)에서 청년 주거빈곤율이 가장 높는데, 대부분 서울 지역의 주요 대학가 주변임
 - 특정 행정동을 중심으로 주거빈곤이 집중됨
 - 관악구 대학동(62.2%), 광진구 화양동(52.3%), 성동구 사근동(51.6%) 순으로 주거빈곤율이 높음
 - 서울지역의 소득대비 전세가 비율은 지속적으로 상승하고 있으며, 청년층에게 상대적으로 불리하게 진행되고 있음
 - 2000년에 서울의 평균 전세 가격은 당시 초봉 대비 244.6%였지만 2010년에는 325%에 이르고 있음
 - 전체가구에 비해 청년가구의 전세 가격 상승률이 더 큼

■ 대학생의 주거문제

- 대학생의 주거비부담 문제가 심각함
 - 서울지역 18개 권역 저가 원룸의 평균 월세는 41만원, 주거 유지비는 평균 10만원으로 한 달에 50만원 이상을 주거비로 지출하고 있음
- 대학 기숙사의 수용률이 낮고, 민자 기숙사의 경우 임대료가 비쌈

■ 서울 1인 청년가구의 주거문제

- 절대 다수의 청년들이 임차인으로 살아가고 있음
- 서울 1인 청년가구는 다른 인구 집단에 비해 집의 구조, 방음 상태, 화재에 대한 안정성 등이 불량한 집에 거주하고 있음
- 서울 1인 청년가구는 주택의 구입 및 전세 보증금, 임대료 등 주거비 전반에 대해 상당한 부담을 받고 있는 것으로 나타남

IV. 서울 청년 주거문제 심화의 사회적 결과

■ 주거 상향 사다리의 붕괴

- 설문조사 결과에 의하면, 서울시 1·2인 근로청년의 42.8%가 더 나은 주거 환경을 위한 준비를 하지 못하고 있음.
 - 이들 중 약 70%가 경제적 능력 부족 때문에 준비하지 못하고 있다고 응답함
- 생애주기에 따른 청년들의 주거 상향 실태를 연령별 코호트 분석을 통해 살펴본 결과, 월세에서 전세나 자가로의 전환이 힘들어짐에 따라 청년들의 주거형태가 월세로 고착화 되고 있음

■ 혼인·출산 파업

- 청년 세대의 결혼 및 출산 파업 문제가 심각함
 - 2013년 기준으로 우리나라의 합계출산율은 1.19인데, 이는 세계에서 가장 낮은 수준임
- 표적집단면접(FGI) 결과에 의하면, 2005년 이후 사회에 진출한 경우 주거 문제가 결혼·출산과 같은 개인의 미래 계획에 크게 영향을 미치고 있음

V. 국내외의 청년주거정책과 정책 제안

■ 해외 사례

- 미국·영국 등에서는 2008년 세계경제위기 이후 주거문제에 대한 공공의 역할을 확대하고 있음
- 뉴욕·파리 등 세계의 주요 대도시에서는 임대료 규제 등 임차인 보호를 위한 다양한 실효성 있는 정책을 시행중에 있음
- 영국의 주택수당 수혜자 중에 청년이 차지하고 있는 비율에서 볼 수 있는바와 같이 청년층이 주거정책에서 소외되지 않고 있음

■ 국내의 주거정책 현황과 정책 소요

- 기존 주거복지 정책에서 청년 세대가 소외되어 있음
 - 20대 가구주의 공공임대주택 거주 비율은 전국 3.1%, 서울 1.2%에 불과함
 - 20대의 정책적 소외를 보완하고 있는 거의 유일한 정책이 서울시의 희망하우징임
- 주거복지 정책에 대한 청년 세대의 소요(needs)가 매우 큼
 - 청년세대는 공공임대주택에 대해 긍정적인 태도를 보임
 - 설문조사에 의하면 77.1%의 청년이 공공임대주택에 입주할 의사가 있다고 응답함
- 주거복지 정책에 대한 청년층의 인식수준이 매우 낮음
 - 설문조사 결과 청년들은 주거복지 정책에 대해 알지 못하고 있고, 실제 도움을 받았다고 응답한 비율은 4%에 그침

■ 청년주거복지 향상을 위한 정책 비전 및 방향

- 청년이 소외되지 않는 모든 사람을 위한 부담가능한 살만한 집
 - 청년이 소외되지 않는 주거복지 정책
 - 대학생, 사회초년생의 소요에 부응하는 주거복지 정책
 - 지역의 특수성에 기반한 지역 맞춤형 주거복지 정책

■ 청년주거복지 향상을 위한 정책 제안

- 공공임대주택 공급 확대와 관리 강화
 - 소득 1분위 가구에 대한 영구임대주택·매입임대주택의 공급 확대

- '대규모 집중' 공급에서 '소규모 분산' 공급으로의 전환
- 비영리 민간조직을 활용한 사회주택 공급 촉진
- 재정투입을 통한 공공임대주택 관리 강화
- 생계와 미래를 위협하는 과도한 주거비 부담 경감
 - 전월세 상한제 도입
 - 청년 바우처 도입 및 소액 보증금 융자 지원
 - 에너지보조금 도입
- 연령 집단별 맞춤형 주거복지서비스 제공
 - 20대 초중반 대학생 및 고졸 취업생들을 위한 저렴한 기숙사 제공, 대학-지자체 연계를 통한 주거 장학금 확대, 주거복지지원센터 설립 등
 - 20대 후반 청년들을 위한 공공임대주택 확대, 소형주택 표준관리비 가이드라인 제시, 고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 대한 안전 기준 강화 등
 - 30대 초중반 청년들을 위한 1.2인 주거공동체 지원사업, 신혼부부 맞춤형 임대주택 공급 등

I. 서론

1. 연구 배경과 목적

우리나라가 1990년에 비준한 UN의 경제적·사회적 및 문화적 권리에 관한 국제규약(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)에서는 적절한 주거(adequate housing)에 사는 것을 권리로 규정하고 있다. 적절한 주거에는 '점유의 법적 안정성(legal security of tenure)', '주거비의 부담가능성(affordability)', '살만해야 함(habitability)' 등의 요소가 포함된다. 임대인의 임대료 인상 요구에 응하지 않을 경우 2년마다 임차인의 의지와 상관없이 살던 곳을 떠나야 하는 우리나라의 현실에서, 강요된 퇴거(forced eviction)로부터의 법적 보호를 의미하는 '점유의 법적 안정성'이 보장되어 있는 상태 인지는 의문이다. 점유의 법적 안정성은 주거권을 구성하는 가장 중요한 요소로, 임차인의 주거권 보호를 위해 제도적인 보완이 이루어져야 하지만 본 연구에서는 주거비의 부담가능성과 살만한 집인지 여부를 중심으로 서울시 청년가구의 주거실태를 살펴보고 정책을 제안하고자 한다. 이는 최근 청년 주거 문제가 '주거비의 부담가능성', '살만한 집에 살고 있는지'라는 두 가지 측면에서 다른 세대와 비교할 수 없을 정도로 심각한 양상을 보이고 있기 때문이다.

주거권의 실현을 위해서는 '주거비의 부담가능성'과 '살만한 집인지 여부'가 동시에 충족되어야 하지만 청년가구가 주거를 선택하는 현실에서는 이 두 가지 측면이 충돌하는 경우가 많다. 즉 주거비가 부담가능하면 살만한 집이 아니거나, 반대로 살만한 집이면 주거비가 부담가능하지 않은 경우가 대부분이다. 현재 우리나라에는 살만한 집이 무엇을 의미하는지, 주거비의 부담가능성이 소득에 따라 어떻게 달라져야 하는지 등에 대한 기준이 없으며, 관련 실태 조사는 더더욱 부족하다(최은영·김준희, 2013). 이러한 상황 속에서 청년들의 소득으로 부담가능한 주택이 감소하고 있고, 주거비를 감당하기 어려운 청년들은 지하와 옥탑, 비좁은 집, 고시원·비닐하우스 등과 같이 집이라고 부를 수도 없는 곳으로 밀려나고 있다. 최근 급격하게 증가하고 있는 고시원 등 주택 이외의 기타 거처 및 지하·옥탑 거주자의 다수가 청년들이다. 경우에 따라서는 소득에 비해 과도한 주거비를 지불하면서 미래를 위한 저축은 꿈도 꾸지 못하면서 현재를 힘겹게 살아가고 있다. IMF 경제위기 이후 지속된 고용

불안은 청년층을 새로운 사회경제적 약자로 등장시키고 있으며, 이와 동시에 진행된 대학 등록금과 주택가격 인상은 청년세대의 경제적 부담을 더욱 높이고 있다. 소득에 비해 임대료가 더 빠르게 오르면서 서울의 청년가구는 신 주거빈곤층으로 전락하고 있다.

문제의 심각성에도 불구하고, 우리나라에서 청년 주거문제가 사회적으로 주목받기 시작한 것은 최근으로, 관련 연구도 제한적이다(정의철, 2012; 권지웅·이은진, 2013). 청년문제가 이슈화되기 시작한 2000년대에도 초점은 고용이었고, 주거는 부차적인 문제였다. 이는 취업 이후의 수입을 통해 자산이 축적되면 누구나 집을 살 수 있다는 믿음이 우리사회에서 상식처럼 받아들여졌었기 때문이다. 그러나 청년들을 둘러싼 노동시장 환경이 갈수록 열악해지는 가운데, 천신만고 끝에 취업을 하더라도 청년들이 집을 사는 것은 대단히 어려운 일이 되었고, 부담가능한 적절한 집에 세 들어 사는 것조차 어려운 일이 되었다.

살만하지 못하거나 부담가능하지 않은 집에 살고 있는 대학생, 사회초년생이 겪고 있는 주거로 인한 고통은 같은 처지에 있는 다른 세대가 겪고 있는 고통에 비해 결코 적지 않다. 더욱이 주거문제는 청년들로 하여금 결혼·출산 등과 같이 생애주기에서 중요한 일들까지도 포기하게 만듦으로써 사회 존립의 필수 조건인 인구의 재생산 구조 자체를 붕괴시키고 있다.¹⁾ 국가의 미래 동력으로 중추적인 역할을 해야 할 한국 청년 세대의 활력이 주거문제로 인해 급격히 저하됨으로써, 청년 주거문제는 이제 개인의 문제를 넘어 사회문제로 대두되고 있다. 빈곤을 퇴치하는데 있어 가장 비용 효율성이 높은 방법이 ‘예방’이라는 점은 널리 알려져 있는 사실이다. 청년 주거문제의 해결은 가난한 청년이 가난한 장년이 되고, 가난한 장년이 가난한 노인이 되는 연결고리를 끊어냄으로써 그렇지 않을 경우 발생할 막대한 사회적 비용을 줄인다는 점에서도 반드시 필요하다.

서울은 전국에서 모여든 각지의 청년들이 집중되고 있다는 점에서 청년 주거문제가 가장 심각하고 복잡한 형태로 나타나고 있지만 관련 기초 연구는 부족하다. 서울 청년문제에 관한 체계적이고 세밀한 자료 수집과 분석이 필요한 시점이라 판단된다. 지역별 주택문제와 주거복지에 대한 수요가 차별화되고 있어, 주택 정책의 지방화가 중요해지고 있는 가운데, 과거와 같이 중앙정

1) 정의철(2012)에 의하면 청년가구의 가구형성 확률은 전세 가격이 증가할수록 감소한다.

부 주도의 신규 주택 대량 공급과 같은 단일한 방법으로는 주거문제 해결이 어려워지고 있다. 일반적으로 서울과 같은 대도시는 국가의 전반적인 주택문제와 구별되는 특수한 문제를 가진다. 높은 인구밀도, 낮은 공실률, 열악한 신규 주택 공급 환경에서 비롯되는 주택 공급 부족 등으로 인해 세입자 비율이 높고, 임대료가 비싸며, 임대료가 급격하게 인상될 수 있기 때문이다. 2010년 인구주택총조사에 의하면 서울의 자가 가구 비율은 41.1%로 전국의 54.2%에 비해 10%p 이상 낮으며, 전국 시도 중 임차가구 비율이 가장 높다. 선진국 주요 대도시의 경우도 서울과 유사하게 임차가구 비율이 높고 임대료가 비싸다. 서울과 같은 대도시는 임차인 보호를 위한 제도적 장치 마련이 더욱 절실한데, 임대차 계약을 사적 영역으로 방치하고 있는 우리나라와 달리 선진국의 주요 대도시에서는 오래전부터 공공의 개입을 통해 임차인을 보호하는 다양한 실효성 있는 제도들을 시행하고 있다. 유럽과 미국의 주요 대도시에서는 임대료 규제, 계약 갱신 청구권의 보장 등과 같은 제도가 시행된 지 오래되었으며, 여전히 대도시 주거문제 해결에 중요한 역할을 하고 있다. 파리, 뉴욕 등의 경우 공공부문이 직·간접적으로 임대료 산정에 관여하여 임대료를 제한하고 있다. 2008년의 경제 위기 이후 세계 주요대도시의 임차인 보호는 전반적으로 강화되고 있는 추세인데, 뉴욕시는 대표적인 사례이다. 2014년 1월 1일 109번째 뉴욕 시장에 취임한 빌 드 블라시오(Bill de Blasio)는 모든 뉴욕 시민을 위한 안전하고 부담가능한 집(affordable housing)을 주택 정책의 비전으로 제시하고 있는데, 핵심 내용은 규제 및 과세 강화이다.²⁾

본 연구의 목적은 첫째, 서울을 중심으로 청년가구의 주거실태를 살펴봄으로써, 심각한 청년 주거문제 해결에 대한 사회적 공감대를 형성할 수 있는 기반을 제공하는 것이다. 주거실태는 청년들이 살만한 집에 살고 있는지, 소득에 비해 부담가능한 주거비를 부담하고 있는지를 중심으로 살펴보고자 한다. 둘째, 청년들의 주거소요(needs)와 국내외의 정책을 살펴봄으로써 서울 청년

2) <http://www.billdeblasio.com/issues/affordable-housing>참조. 주택은 ‘두도시 이야기(a Tale of Two Cities)’라는 블라시오 뉴욕 현 시장의 2013년 선거캠페인의 핵심에 있었다. 그는 저소득 가구를 위한 주택의 부족을 선거전의 가장 중요한 이슈로 만들었으며, 향후 10년동안 20만개의 부담가능한 주택을 공약하였다. 그는 부담가능한 주택 공급시 개발업자에게 인센티브를 제공하던 기존의 방식에서 엄격한 규제(hard and fast rules)로 전환하고, 투기 목적의 부동산에 대한 과세를 강화함으로써 저소득 가구를 위한 부담가능한 집의 공급을 확대하고자 한다.

주거문제 해결을 위한 정책 대안을 제시하는 것이다.

2. 연구 방법

본 연구에서는 서울 청년 주거문제를 다각적으로 살펴보기 위해 양적 연구와 질적 연구를 병행하였다. 통계자료, 설문자료 등 데이터에 대한 분석을 중심으로 양적 연구를, 표적집단면접(Focus Group Interview: FGI) 조사, 심층면접조사 등을 중심으로 질적 연구를 수행하였다. 본 연구의 조사 방법을 분류해 본 결과는 다음과 같다(그림 1).

우선 공신력 있는 국가 기관(통계청·국토해양부)에서 생산한 마이크로데이터를 이용해 유연하게 데이터를 가공·처리함으로써 유의미한 연구 결과를 도출하고자 하였다. ‘주거비의 부담가능성’과 ‘살만한 집에 살고 있는지’라는 두 가지 측면에서 청년 주거문제를 살펴보기 위해서는 다양한 통계 자료에 대한 분석이 불가피하였는데, 이는 각각의 통계 자료가 갖는 장점과 한계에서 기인한다. 전수 조사 자료인 인구주택총조사 자료는 표본오차가 없어, 신뢰성이 가장 높고, 주거환경이 열악한 지하·옥탑, 주택 이외의 기타 거처 등에 대한 정확한 자료를 제공하지만 소득에 대한 정보가 없는 한계를 가진다. 소득에 대한 공식 통계인 가계동향조사와 주택에 대한 가장 최근의 정보를 제공해

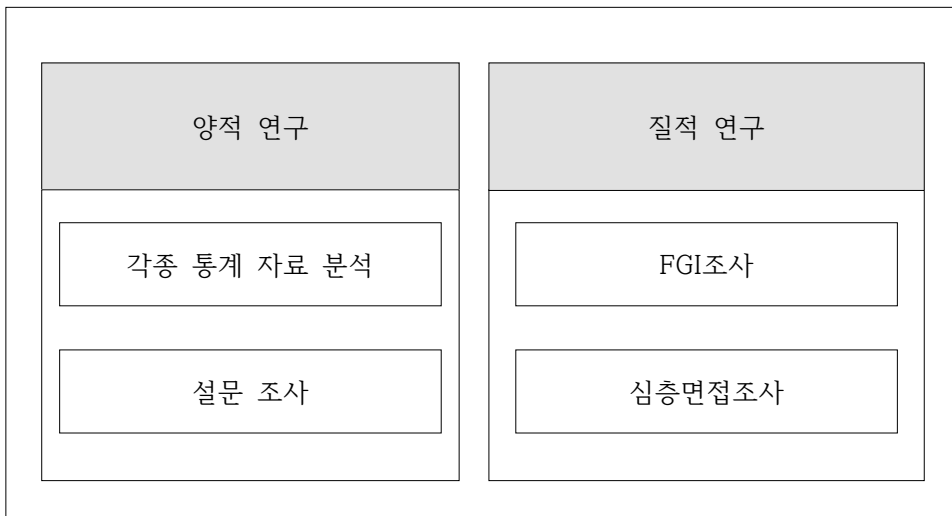


그림 1. 본 연구의 조사 방법 분류

주는 주거실태조사는 다양한 항목에 대한 정보를 제공하지만, 표본오차와 고유의 조사 목적으로 인한 한계를 가진다. 기관별 주요 분석 자료는 다음과 같다.

- 통계청 : 인구주택총조사, 인구이동통계, 가계동향조사
- 국토해양부 : 주거실태조사

본 연구에서 ‘청년’은 20~34세의 연령대로 정의하였다. 20세 이상의 청년은 청소년기를 벗어나서 자립을 시작하는 성인 단계이지만 최근 학업, 취업준비가 길어지면서 30대까지도 사회경제적으로 취약한 상태에 있는 청년이 많기 때문이다. 한편, 가계동향조사, 주거실태조사와 같은 표본조사에서는 5세 계급별 연령 분석 시 적은 표본수로 인해 신뢰성 부족 문제가 발생하는 경우가 있는데, 이 경우는 예외적으로 20~39세의 연령대를 청년으로 정의하였다. 일반적으로 주택에 대한 소비는 가구 단위로 이루어지기 때문에, 청년가구를 중심으로 분석하였으며, 청년가구는 청년이 가구주인 가구로 정의하였다.

한편, 서울시에 거주하고 있으면서 부모와 함께 살고 있지 않은 근로 청년 가구에 대한 설문조사를 통해 주거실태와 주거비 부담 현황, 주거 및 정책 수요를 파악하고자 하였다. 사용된 자료는 2013년 11월 서울시 여성가족재단과 민달팽이 유니온이 함께 조사한 결과이며, 응답자는 200명이다. 소득에서 주거비가 차지하는 비중을 알아보기 위해 소득이 없는 대학생이나 자가소유자, 비독립세대의 가구원은 조사에서 제외하였다. 조사 대상 청년들이 많을 것이라 예상된 구로, 은평, 여의도, 강남 등의 길거리에서 조사대상자를 당일 섭외하여 설문을 진행하였다. 응답자의 기본 특성을 살펴보기 위해 가구원수와 주택 점유형태를 살펴본 결과는 다음과 같다(표 1). 응답자의 거의 절반에 가까운 45.5%가 동거인 없는 독신가구로 나타났으며, 2인 가구 비율도 27.8%로 높았다. 응답자들의 주택 점유형태는 보증금 있는 월세 혹은 전세가 94.1%로 나타났는데, 보증금 있는 월세 비율이 53.8%로 전세 40.3%보다 높았다.

표 1. 설문 응답자의 가구원 수 및 주택 점유형태

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율
가구원수	1명	90	45.5
	2명	55	27.8
	3명	33	16.7
	4명	10	5.1
	5명 이상	10	5.1
	합계	198	100.0
주택 점유형태	전세	75	40.3
	보증금 있는 월세	100	53.8
	보증금 없는 월세	8	4.3
	사글세	1	0.5
	기타	2	1.1
	합계	186	100.0

자료 : 설문조사.

한편, 과거 서울 청년들이 겪었거나 혹은 현재 겪고 있는 주거문제가 시대에 따라 어떻게 변해왔는지를 추적하기 위해 두 차례에 걸쳐 표적집단면접 조사를 진행하였다. 먼저 다양한 연령 집단을 대상으로 청년시기 ‘주거’의 의미에 대한 세대별 인식을 살펴보았는데, 서울시 특정 사업장의 공무원 중 80년대 중반, 90년대 중반, 2000년대 중반에 각각 사회에 진출한 5명을 대상으로 면접을 진행하였다(표 2). 다른 직업군에 비해 동일 직업군에 속한 사람들의 사회경제적 지위의 차가 크지 않을 뿐 아니라, 전형적으로 중산층에 속하는 공무원을 조사 대상으로 선정함으로써 보통 청년들의 시대별 주거문제를 파악하고자 하였다.

표 2. 공무원 표적집단면접 대상자의 특성

(단위 : 만원)

이름 (가명)	사회진출			결혼			
	출생 연도	사회 진출	연간 초봉	연도	형 태	주거비	지역
신길용	1962	1980	160	1997(결혼)	전세	4,600	-
윤석일	1969	1995	700	1998(결혼)	전세	-	-
김태욱	1973	1995	780	2000(결혼)	전세	4,000	구로
정준식	1979	2005	2,100	2014(예정)	전세	13,000	경기
이석훈	1979	2008	2,200	2011	월세	500/40	강동

다음으로 현재 서울에 거주하고 있는 대학생 5명을 대상으로 조사를 진행하였다(표 3). 취업준비생부터 이제 갓 대학생이 된 새내기 대학생까지를 대상으로 하여, 현재의 서울 청년의 주거문제에 대한 다양한 의견을 모으고자 하였다. 한편, 가장 중요한 주거복지 정책 수단인 공공임대주택에 거주하는 사람들에 대한 심층면접을 통해 공공임대주택 정책의 수혜 당사자의 의견을 들어보았다.

표 3. 대학생 표적집단면접 대상자의 특성

(단위 : 만원)

이름 (가명)	성별	출생	출신	구직직종	보증금	주거비	동거인 유무	거주형태
김석희	남	1987	부산	언론	21,000	10	유	아파트
최수경	여	1990	전북	문화예술	2,000	20	유	공동주거
한주식	남	1990	경남	-	100	18	무	희망하우징
박새봄	여	1991	경기	공무원	1,000	45	유	오피스텔
이다나	여	1994	광주	-	-	20	유	대학기숙사

주 : 주거비는 월세와 관리비를 합한 금액임

II. 서울 청년 주거문제의 심화

1. 지방으로부터의 청년인구 유입

2009~2011년 통계청의 인구이동통계 원자료에 대한 분석을 통해 서울과 비수도권의 각 세별 순이동(net migration)을 살펴본 결과는 다음과 같다(그림 2, 그림 3).³⁾ 연도별로 조금씩 달라지기는 하지만 전반적인 패턴은 매우 유사하다. 서울의 경우 대부분의 연령대에서 전입보다 전출이 많아 순이동이 마이너스인 가운데, 유독 20대에서만 순이동이 플러스를 보이고 있다. 한편, 비수도권에서는 서울과 정반대의 인구이동 그래프가 나타나고 있어, 전국의 청년인구를 서울을 비롯한 수도권에서 흡수하고 있음을 알 수 있다. 최근 서울의 인구 감소 속도가 완화되고는 있지만, 1990년대 이후 서울의 인구는 지속적으로 감소하고 있다(표 4). 전국의 경우 절대 인구가 소폭이나마 증가하고 있는 반면, 서울은 절대 인구가 지속적으로 감소해, 1995년에는 상주인구가 1,000만 명 미만으로 감소하였다.

전국에서 유입되고 있는 20대는 서울의 인구 감소 경향을 완화시켜주고 있는 유일한 인구 집단으로, 서울의 활력을 유지시켜주는 핵심 연령대라 할 수 있다. 하지만 학업·취업 등을 위해 청년들이 주거비가 상대적으로 싼 지방에서 서울로 이동하는 것은 청년 주거문제의 시작점이 된다. 서울의 높은 집값을 자식 대신 감당해 줄 수 있는 지방 거주 부모들은 많지 않으며, 학생이나 사회초년생인 청년들이 스스로 주거비를 감당하기도 어렵기 때문이다.

설문조사를 통해서도 지방에서 서울로 이동한 청년 인구가 많다는 점을 확인할 수 있었는데, 청년들이 부모로부터 독립하여 거주하는 주된 이유는 학업·취업을 위한 상경이 51.1%로 가장 높은 비율을 차지했다(표 5).

3) 순이동은 전입자수에서 전출자수를 뺀 이동자수를 의미한다.

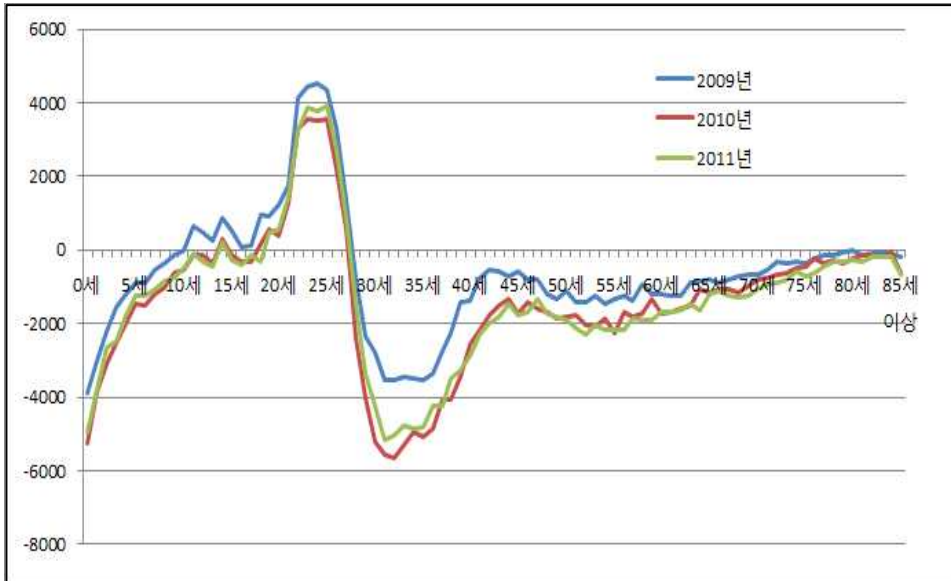


그림 2. 서울의 각 세별 순이동(2009~2011년)

자료 : 통계청, 인구이동통계, 해당 연도.

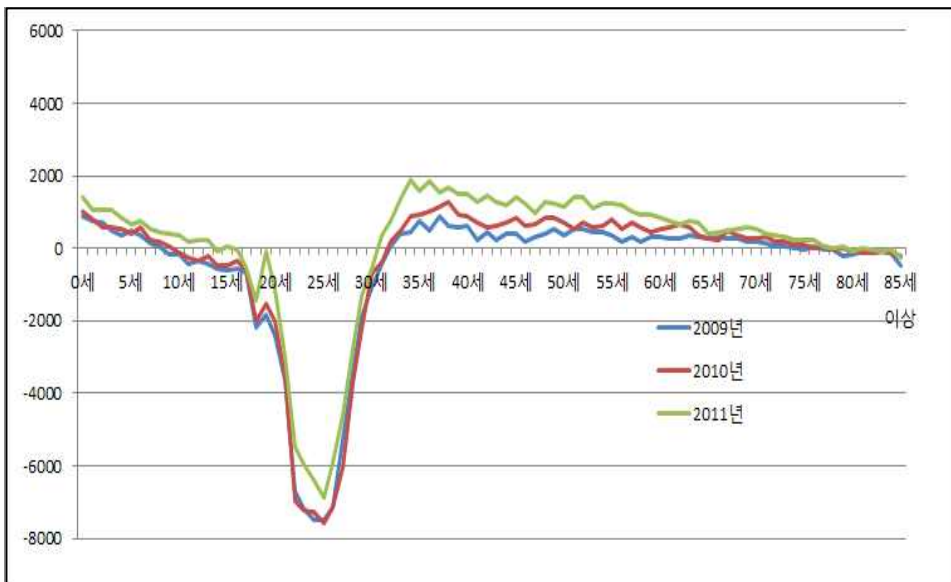


그림 3. 비수도권의 각 세별 순이동(2009~2011년)

자료 : 통계청, 인구이동통계, 해당 연도.

표 4. 전국과 서울 인구 증가율의 변화(1990~2010년)

(단위 : 천명, %)

구분	전국					서울				
	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
내국인	43,390	44,554	45,985	47,041	47,991	10,603	10,217	9,854	9,763	9,631
외국인	21	55	151	238	590	9	14	41	58	163
총인구	43,411	44,609	46,136	47,279	48,580	10,612	10,231	9,895	9,821	9,794
총인구 증가율	-	2.8	3.4	2.5	2.8	-	-3.6	-3.3	-0.8	-0.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사 전수, KOSIS, 해당 연도.

표 5. 부모로부터의 독립 이유

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
학업, 취업을 위한 상경	90	51.1
출퇴근 문제	30	17.0
독립의지	51	29.0
집안의 경제적 사정	3	1.7
기타	2	1.1
합계	176	100.0

자료 : 설문조사.

표적집단면접 대상 대학생들은 모두 서울 소재 대학교에 다니고 있는데, 고향이 광주인 대학생의 경우 광주에서 느끼는 답답함과 명문대학에 진학하고 싶은 욕심을 서울로 올라오게 된 주된 이유로 말한다.

저는 광주에 있기가 싫었어요. 그 때는 광주가 좁다는 이야기를 많이 들었어요. 지리가 좁다는 게 아니라 알 사람들 다 알고. 저는 고등학교 때부터 공과대학을 오고 싶었는데 광주전남 쪽에는 원하는 대학이 없는 거예요. 조금 좋다고 하는 공과대나 갈만한데가 없었어요. 포스텍도 포항에 있지, 카이스트도 대전에 있지, 거기는 사실 가기도 힘들지만. 그래서 원서를 다 서울로 쓰게 됐어요..

(이다나, 광주 출신 대학생)

유일하게 수도권에서 나고 자란 대학생은 수도권을 벗어나는 것에 대한 막

연한 두려움을 표명하며, 이를 두고 스스로 약간은 편견이라 하지만 이 편견을 부정하지는 않는다.

저는 태어나서 지금까지 경기도 바깥으로 벗어나 본 적이 한 번도 없어요. 그래서 약간 편견이 생긴 것도 있는 게, 수도권 밖을 벗어나면 살기가 불편할 것 같다는 생각이 막연하게 드는 거예요.

(박새봄, 수도권 출신 대학생)

대학생들이 지망하고 있는 문화예술과 언론 분야의 서울 중심성 또한 서울을 쉽게 포기하지 못하게 만드는 원인이 되기도 한다.

제가 하고 싶은 일들이나 문화 쪽이 다 서울에 집중되어 있기 때문에.

(최수경, 문학 지망 대학생)

취직을 지방 쪽을 조금 생각하고 있었는데 그 쪽은 아무래도 경쟁률이 조금 낮단 말이죠? 아는 사람 중에 한 명이 집은 대전임에도 불구하고 울산 MBC를 갔어요. 한 번에 붙어서, 그게 잘해서 간건데, 가서 상황을 보니깐 연봉 수준은 어느 정도 되는데 지방과 중앙이 생각보다 너무 많은 차별을 겪고 있다는 걸 알게 되었대요.

(김석희, 언론사 지망 대학생)

2. 서울 청년의 악화되고 있는 주거환경

본 연구에서 주거빈곤은 주택법에 규정되어 있는 최저주거기준 미달과 함께 지하 및 옥탑, 비닐하우스·고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 사는 것을 포함한다(그림 4).

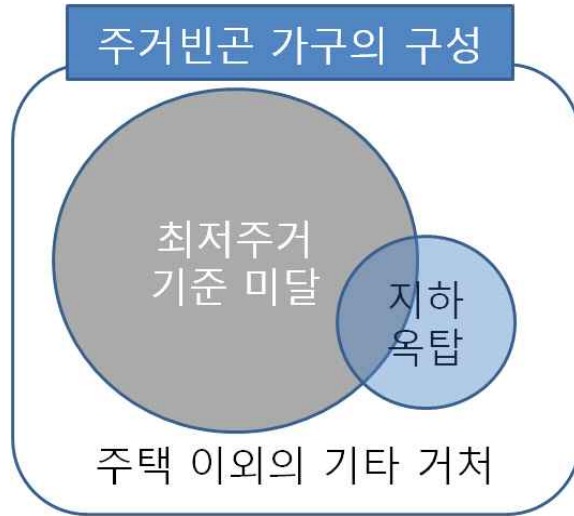


그림 4. 주거빈곤 가구의 구성

출처 : 최은영·김순주, 2013.

2010년 통계청의 인구주택총조사에 기반해서 최저주거기준미달 가구, 최저주거기준미달이거나 지하·옥탑 거주 가구, 주택 이외의 기타 거처 가구의 가구원수와 비율을 집계한 결과는 다음과 같다(표 6). 서울에는 37만 명의 청년(16.2%)들이 최저주거기준에 미달하는 집에 살고 있다. 이 수치와 지하·옥탑, 주택 이외의 기타 거처(오피스텔 제외)에 사는 인구를 합하여 주거빈곤 상태에 있는 청년 수를 계산해보면, 총 52만 명(22.9%)이 된다. 청년 중 부모 혹은 친구와 같이 살고 있지 않은 청년, 즉, 서울의 1인 청년가구로 한정하면, 주거빈곤 상태에 놓여있는 이들의 비율은 더욱 높아진다. 서울의 1인 청년가구 중 18.8%가 최저주거기준에 미달하는 주택에 살고 있으며 36.2%(12만 가구)가 주거빈곤 상태에 놓여 있다. 이는 전체 인구의 주거빈곤율인 13.0%의 3배에 가까운 수치로, 서울 1인 청년가구 3명 중 1명이 주거빈곤 상태임을 의미한다. 이는 다른 집단에 비해 월등하게 높은 비율로, 전국 청년의 주거빈곤율인 14.7%보다도 월등히 높다. 전국 1인 청년가구의 미달 비율은 시설 5.3%, 면적 11.7%로 다른 비교군에 비해 높으며, 서울 1인 청년가구의 미달 비율은 시설 6.5%(2만 명), 면적 14.8%(5만 명)으로 전국의 1인 청년가구보다도 각각 1.2%p, 3.1%p 높다.

전국과 서울 청년의 최저주거기준 미달률은 서울이 전국과 4.4%p 차이를

보이는 반면, 전체 주거빈곤율은 전국과 서울이 각각 14.7%와 22.9%로 8.2%p 차이를 보여 그 격차가 더욱 크다. 이러한 비율의 차이는 지하·옥탑과 주택 이외의 기타 거처에 살고 있는 청년이 서울에 집중되어 있음을 의미한다. 전국 1인 청년가구의 주택 이외의 기타 거처 거주 비율은 3.5%(4.1만 명)인데, 이는 전체 인구의 0.5%에 비해 3%p가량 높은 것으로 전체 인구에 비해 7배 정도 높은 수치이다. 서울 1인 청년가구의 주택 이외의 기타 거처 거주 비율은 이보다 훨씬 높은 6.6%로 다른 인구 집단과 큰 차이를 보인다. 이는 주택 이외의 기타 거처인 고시원 등에 주로 학생, 사회초년생 등 청년 집단이 살고 있음을 반영하는 것이다.

표 6. 전국과 서울 청년의 주거빈곤 규모(2010년)

(단위 : 명, %)

구분		전국						서울					
		전체		청년		1인 청년가구		전체		청년		1인 청년가구	
전체 인구		46,070,318	100.0	9,457,826	100.0	1,189,820	100.0	9,344,608	100.0	2,294,494	100.0	340,817	100.0
최저주 거기준 미달	계	4,997,913	10.8	1,117,629	11.8	183,310	15.4	1,367,777	14.6	372,747	16.2	64,057	18.8
	시설 미달	1,654,927	3.6	235,514	2.5	63,166	5.3	197,176	2.1	51,618	2.2	22,029	6.5
	면적 미달	3,589,015	7.8	935,434	9.9	138,619	11.7	1,239,930	13.3	340,357	14.8	50,396	14.8
	방수 미달	526,227	1.1	112,280	1.2	0	0.0	130,121	1.4	26,660	1.2	0	0.0
최저주 거미달 이거나 지하· 옥탑	전체	5,790,514	12.6	1,319,442	14.0	239,600	20.1	1,812,022	19.4	494,631	21.6	100,947	29.6
주택 이외의 기타 거처		207,442	0.5	68,478	0.7	41,711	3.5	59,585	0.6	29,238	1.3	22,644	6.6
주거빈곤		5,997,956	13.1	1,387,920	14.7	281,311	23.6	1,871,607	20.0	523,869	22.9	123,591	36.2

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

표 7. 전국과 서울의 가구주 연령대별 최저주거기준미달 가구 비율(2010년)

(단위 : %)

구 분	전국	서울
15 ~ 19세	28.8	30.3
20 ~ 24세	24.8	27.6
25 ~ 29세	15.7	20.5
30 ~ 34세	9.9	14.1
35 ~ 39세	9.5	13.6
40 ~ 44세	10.2	15.1
45 ~ 49세	10.6	15.7
50 ~ 54세	10.4	14.4
55 ~ 59세	10.0	12.4
60 ~ 64세	10.1	11.0
65 ~ 69세	11.5	10.5
70 ~ 74세	14.3	10.7
75 ~ 79세	17.8	11.1
80 ~ 84세	21.5	11.8
85세 이상	25.4	12.7
전 체	11.8	14.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

한편, 서울과 전국을 구분하여 가구주 연령대별로 최저주거기준미달 가구 비율이 어떻게 달라지는지를 살펴본 결과는 다음과 같다(표 7, 그림 5). 연령대별 주거문제가 서울과 전국에서 매우 다르게 나타나고 있는데, 전국은 20대와 80대 이상 연령층의 최저주거기준미달 비율이 높은 반면, 서울은 연령대가 낮을수록 최저주거기준미달 비율이 높은, 즉 청년가구의 주거문제가 가장 심각한 것으로 나타나고 있다. 전국의 경우 65세 이상에서 가구주의 연령대가 높아짐에 따라 기준미달 가구 비율이 높아지는 경향이 확연하지만, 서울의 경우 이러한 경향이 거의 관찰되지 않는다. 2010년 최저주거기준미달 가구 비율이 65세 이상 가구주의 경우, 서울은 60~64세 11.0%, 85세 이상 12.7%로 그 격차가 1.7%p로 거의 차이가 없는 반면 전국은 60~64세 10.1%, 85세 이상 25.4%로 그 격차가 15.3%p로 큰 차이를 보이고 있다. 이상의 결과는 전국의 경우 청년가구와 노인가구의 기준미달 비율이 높은 반면, 서울은 청년층의 기준미달 비율이 높다고 요약될 수 있다. 서울의 주거문제는 곧 청년 주거문제

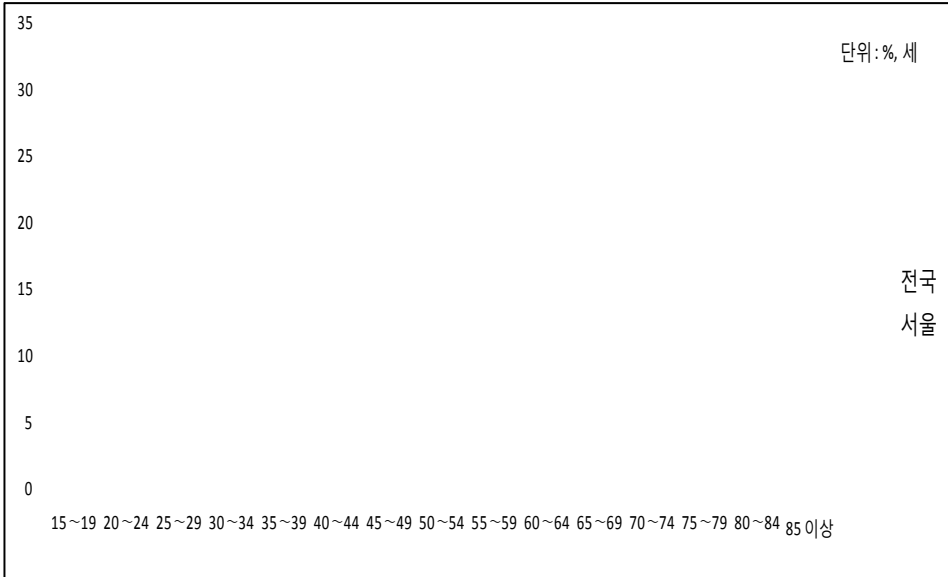


그림 5. 전국과 서울의 가구주 연령대별 최저주거기준미달 가구 비율(2010년)

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

로 볼 수 있을 정도로 전국과는 구분되는 독특한 특성을 보이고 있다.

서울 청년 주거문제의 심각성은 주거빈곤율의 시계열 변화를 살펴보면 더욱 뚜렷하게 나타나는데, 전국 전체가구와 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율은 시계열적으로 서로 다른 모습을 보이고 있다(표 8). 서울 1인 청년가구는 2000년 이후 주거빈곤율이 증가하고 있는 반면, 전국 전체가구의 주거빈곤율은 지속적으로 감소하고 있다. 전국 가구의 주거빈곤율이 1995년에서 2010년으로 가면서 46.6%에서 14.8%로 감소한 반면 서울 1인 청년가구의 경우 1995년에서 2000년 사이에는 주거빈곤율이 58.2%에서 31.2%로 급격하게 감소하였으나, 2000~2005년에는 31.2%에서 34.0%로 소폭 증가한 이래, 2005~2010년에는 34.0%에서 36.3%로 또 다시 증가하였다. 이와 함께 2005년에서 2010년 사이 서울 1인 청년가구의 고시원 등 주택 이외의 기타 거쳐 거주 가구수는 2,818가구에서 22,644가구로 급격하게 증가하였다. 상대적으로 주거환경이 양호한 아파트의 대량 공급을 통해 주거빈곤율이 급격하게 감소해온 우리나라의 전반적인 경향과 반대되는 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율 증가는 다른 세대에서는 한번도 관찰되지 않았던 미증유의 현상이다.

표 8. 전국 가구와 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율 변화(1995~2010년)

(단위 : 가구, %)

구분	1995년		2000년		2005년		2010년	
	전국 전체가구	서울1인 청년가구	전국 전체가구	서울1인 청년가구	전국 전체가구	서울1인 청년가구	전국 전체가구	서울1인 청년가구
최저주거기준 미달 가구	5,891,563	121,439	4,071,328	71,419	2,536,259	45,428	2,028,695	64,057
	46.3	57.8	28.7	30.6	16.1	15.1	11.8	18.8
주택 이외의 기타 거처	42,419	866	62,875	1,445	56,731	2,818	128,675	22,644
	0.3	0.4	0.4	0.6	0.4	0.9	0.7	6.6
주거빈곤	5,933,982	122,305	4,134,203	72,864	3,046,332	102,272	2,550,810	123,591
	46.6	58.2	29.2	31.2	19.3	34.0	14.8	36.3

자료 : 통계청 인구주택총조사, 해당 연도.

주 : 1) '주거빈곤'이란 주택법에 규정되어 있는 최저주거기준미달 가구뿐만 아니라 지하 및 옥탑
거주, 비닐하우스·고시원 등 주택 이외의 기타 거처 거주 가구를 포함하는 개념임.
2) 1995년과 2000년의 주거빈곤율은 지하 옥상 거주 가구가 포함되지 않았음. 당시 조사 미실시.

3. 서울 청년의 과중한 주거비 부담

1) 서울시 아파트 가격의 변화(1989~2014년)

여기에서는 서울시 아파트 매매가와 전세가 변동을 분석 한 뒤, 서울시 주택가격의 변화가 서울 청년들에게 미친 영향을 알아보고자 한다. 연구에 사용된 데이터는 부동산뱅크의 1989년부터 2014년까지의 아파트 시세정보이며 m^2 당 가격비교를 위해 과거의 '평'단위는 $3.3m^2$ 를 곱해 계산하였다. 이 자료는 부동산 시장의 호가에 근거한 것으로 실거래가와와는 차이가 있을 수 있으나 부동산 가격에 대한 가장 오래된 자료 중 하나로 서울시 주택가격의 장기 시계열 변동을 살펴볼 수 있는 장점이 있기 때문에 분석에 활용하였다. 청년들이 상대적으로 소득 수준이 낮고 사회초년생임을 감안하여 청년들의 주거에 직접적으로 관련이 있는 소형 주택가격을 따로 비교해보았다. 국민임대주택 표준공급면적인 $85m^2$ 를 기준으로 $85m^2$ 이하 주택은 소형, $85m^2$ 를 초과하는 주택은 중대형 주택으로 분류하였다.

서울시 아파트의 매매가는 1990년대 초반 크게 상승 한 뒤, 1998년까지 안정세를 보이다 1999년 외환위기의 영향으로 하락했다 2000년대에는 큰 폭으

로 상승하여 약 2.5배가량 상승했다(표 9, 그림 6, 그림 7). 하지만 2008~2014년 사이에는 다시 하락세를 보이고 있다. 이 기간 동안의 전반적인 하락세는 중대형 아파트의 매매가 하락에서 기인한 것으로, 소형아파트의 매매가는 이 기간 동안에도 지속적으로 상승했다. m²당 매매가는 중대형, 소형 모두 상승했지만 중대형과 소형 주택의 m²당 매매가 차이는 매매가 폭등기인 2006년 120만원, 2007년 127만원에서 2014년에는 44만원으로 급격히 줄어들어 1990년대 주택시장 안정기 때와 비슷한 수준으로 하락했다.

전세가 변동은 매매가 변동과 마찬가지로 외환위기의 영향으로 크게 하락한 뒤, 2000년대에 상승하는 모습을 보인다(표 10, 그림 8, 그림9). 하지만 매매가와 크게 다른 점은 매매가가 가장 큰 상승폭을 보이는 2003~2008년에는 비교적 소폭 상승하다가 전반적으로 매매가가 하락하기 시작한 2008~2014년에 상승폭이 더 크다는 점이다. 특히 소형 아파트의 m²당 전세가 평균은 352만원으로 2014년 들어 중대형 아파트의 m²당 전세가 평균인 350만원을 넘어섰다. 1989년부터 2008년까지 소형 아파트의 m²당 전세가가 한 번도 중대형 아파트보다 높았던 적이 없었다는 점에서 2014년의 주택 시장은 이전과는 크게 다르다는 것을 알 수 있다.

표 9. 서울시 아파트 매매가의 변화(1989~2014년)

(단위 : 만원)

구분	매매가			m ² 당 매매가		
	전체	소형	중대형	전체	소형	중대형
1989	10,276	4,581	12,488	86	70	93
1990	13,966	5,914	17,619	118	90	131
1991	21,921	9,623	27,917	189	145	211
1992	21,374	9,413	27,111	184	141	204
1993	19,635	9,270	24,326	170	139	185
1994	18,425	8,908	22,699	161	134	173
1995	19,092	9,449	23,397	168	144	179
1996	19,151	9,763	23,464	171	148	181
1997	20,877	10,710	25,645	187	163	198
1998	22,007	11,255	27,176	198	168	212
1999	18,239	9,653	22,309	165	143	175
2000	19,921	11,064	24,203	182	161	192
2001	20,621	11,560	24,956	186	166	196
2002	23,508	13,938	28,025	213	201	219
2003	29,743	17,210	35,432	267	250	274
2004	34,790	19,097	41,513	303	278	313
2005	41,605	19,659	51,251	342	283	364
2006	50,331	21,495	62,450	397	309	429
2007	55,987	24,703	67,009	447	353	480
2008	58,271	27,760	69,409	471	392	498
2014	56,958	30,198	65,515	594	560	604

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

주 : 2008년부터 2014년 사이의 자료는 원자료를 구할 수 없었음. (이하 부동산뱅크 자료 동일)

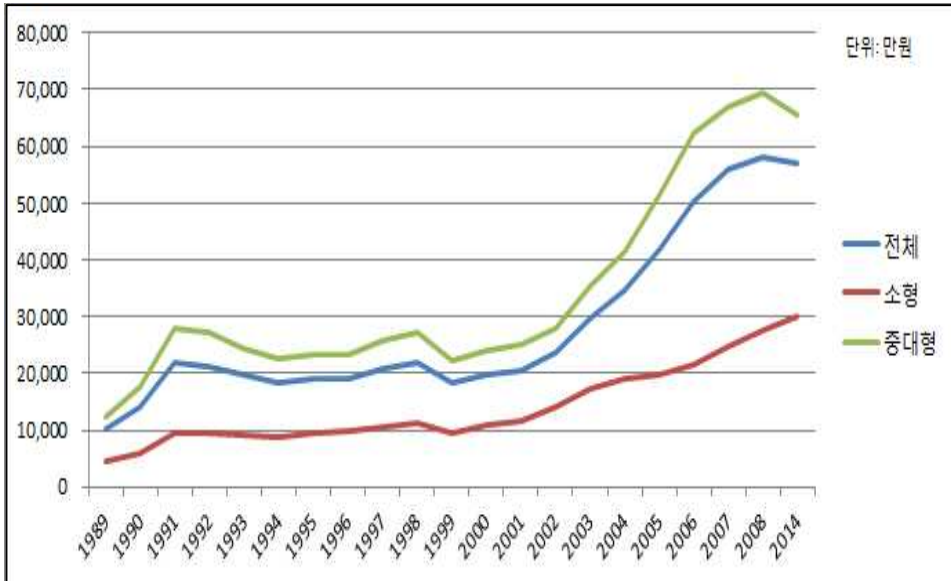


그림 6. 서울시 아파트의 규모별 매매가 변화(1989~2014년)

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

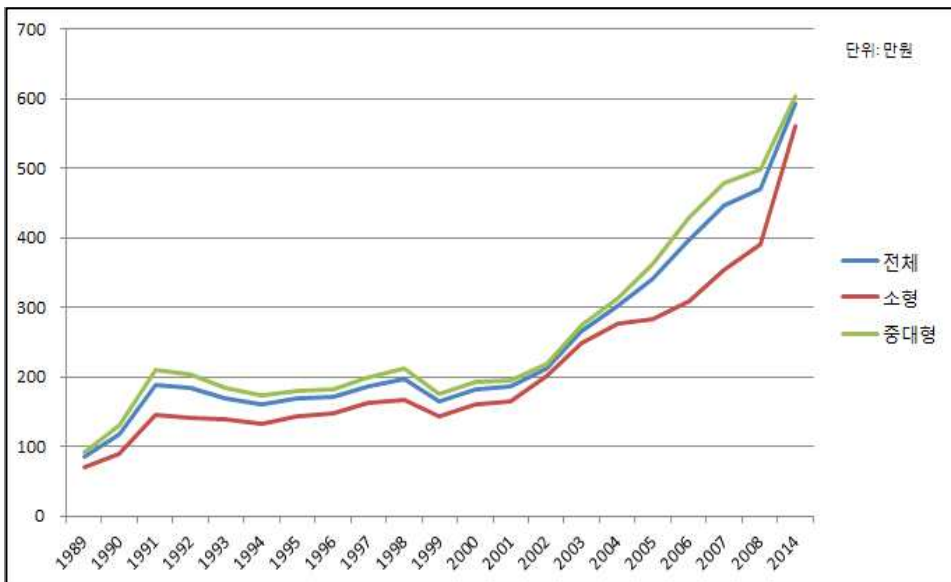


그림 7. 서울시 아파트의 규모별 m²당 매매가 변화(1989~2014년)

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

표 10. 서울시 아파트 전세가의 변화(1989~2014년)

(단위 : 만원)

구분	전세가			㎡ 당 전세가		
	전체	소형	중대형	전체	소형	중대형
1989	4,512	2,322	5,342	39	36	40
1990	5,869	2,929	7,203	52	45	55
1991	7,032	3,599	8,707	63	54	67
1992	7,249	3,867	8,872	65	58	69
1993	7,490	4,211	8,974	68	63	70
1994	7,557	4,378	8,985	69	66	71
1995	8,622	4,980	10,248	79	75	81
1996	9,168	5,368	10,913	85	80	87
1997	10,438	6,032	12,506	96	90	100
1998	10,328	6,081	12,369	96	89	99
1999	7,856	4,770	9,319	73	70	75
2000	10,159	6,357	11,997	95	91	97
2001	11,516	7,270	13,548	107	103	109
2002	13,978	8,854	16,393	129	125	131
2003	16,405	9,839	19,378	148	139	152
2004	17,215	9,866	20,324	150	139	155
2005	17,452	9,552	21,126	150	135	157
2006	20,512	10,336	23,815	167	145	175
2007	21,746	11,335	25,644	180	158	188
2008	22,676	12,173	26,448	187	168	194
2014	32,354	19,028	36,539	351	352	350

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

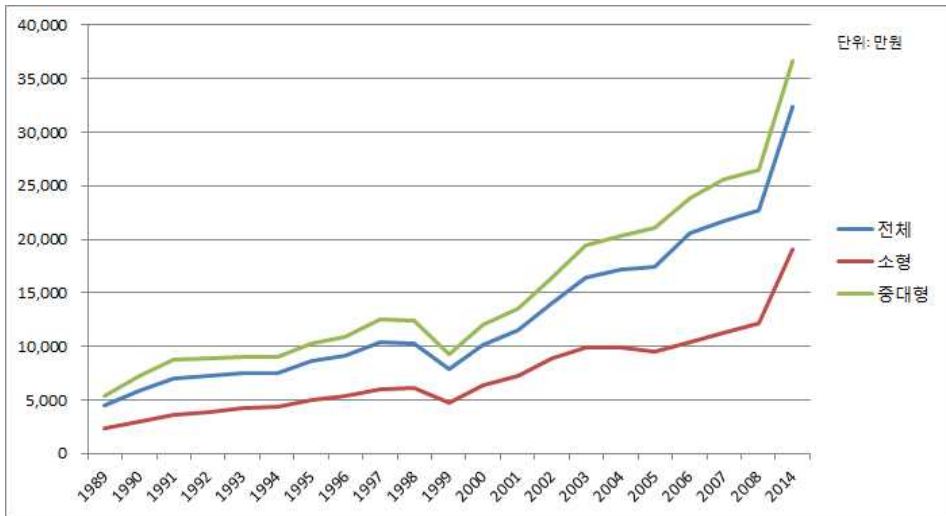


그림 8. 서울시 아파트의 규모별 전세가 변화(1989~2014년)

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

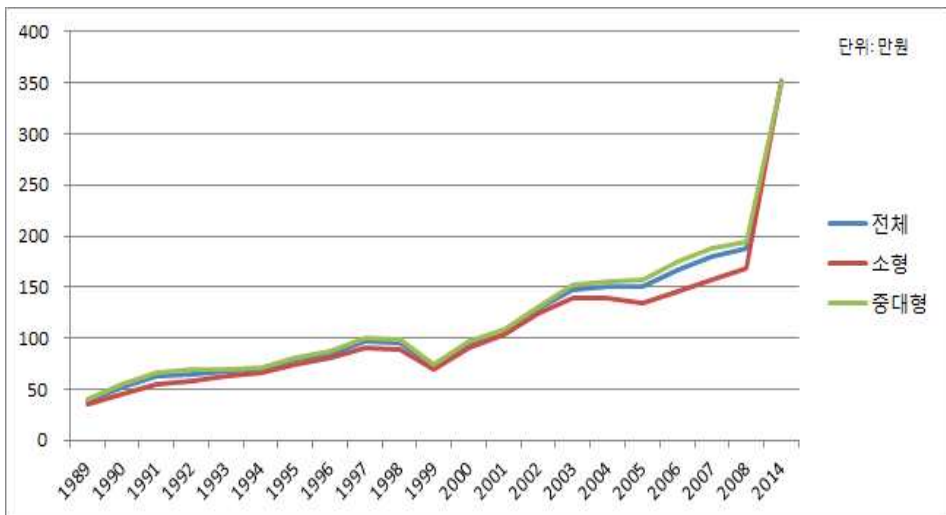


그림 9. 서울시 아파트의 규모별 m²당 전세가 변화(1989~2014년)

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

매매가 대비 전세가 비율을 살펴보면, 1994년까지는 30%중반~40%초반 수준이었지만 2000년대에는 50%를 넘어설 정도로 상승했다(표 11, 그림 10, 그림 11). 매매가의 폭등으로 2005~2008년 사이에는 약 40% 수준으로 떨어졌지만 2014년에는 다시 57% 수준으로 올라섰다. 특히 소형 아파트의 전세가는 매매가의 63%로 중대형 아파트에 비해 높은 비율을 보인다. 매매가 대비 전세가 비율은 1989년부터 2014년까지 한 번도 소형 주택이 중대형 주택보다 낮았던 적이 없다. m²당 매매가 대비 전세가 비율 또한 절대액의 비율보다는 차이가 작지만 소형주택이 언제나 더 높았다.

중대형 아파트의 가격 폭등 뒤에는 소형 아파트의 꾸준한 가격 상승과 특히 전세 가격의 폭등이 있었다. 본 연구의 분석 대상은 자료상의 한계로 인해 아파트에 한정되어 있지만 아파트 이외의 주택 유형에서도 유사한 현상이 나타났다를 것이라 예상된다. 사회초년생으로 혹은 학생으로 주거비 부담능력이 낮은 서울시 청년들에게 소형 주택의 매매가와 전세가의 상승은 주거비 부담 증가에 직접적으로 영향을 미쳤을 것이라 판단된다.

주거비용에는 직접적인 주택 임대료만 있는 것이 아니다. 전기·가스·수도세와 같은 공과금 또한 주거생활을 하면서 필수적으로 파생되는 비용이다. 또한 많은 경우 정해진 임대료 이외에 따로 관리비가 발생하는 경우도 있다. 전세나 보증금 액수가 큰 월세의 경우에는 보증금을 마련하기 위해 대출을 받는 경우가 발생한다. 이에 따라 발생하는 대출이자 또한 주거비용에 포함된다. 때문에 주거비용으로 한 달에 고정적으로 지출되어야 하는 비용은 임대료 가격인 20~40만원을 훨씬 상회할 수밖에 없다. 청년들의 경제적 부담 능력을 고려해 본다면 결코 작은 비용이 아니라고 판단된다.

표 11. 서울시 아파트의 규모별 매매가 대비 전세가 비율의 변화(1989~2014년)

(단위 : %)

구분	매매가 대비 전세가 비율			㎡당 매매가 대비 전세가 비율		
	전체	소형	중대형	전체	소형	중대형
1989	43.9	50.7	42.8	45.2	50.9	43.5
1990	42.0	49.5	40.9	43.9	49.8	42.0
1991	32.1	37.4	31.2	33.2	37.4	31.7
1992	33.9	41.1	32.7	35.5	41.3	33.6
1993	38.1	45.4	36.9	39.8	45.4	37.9
1994	41.0	49.1	39.6	42.9	49.1	40.8
1995	45.2	52.7	43.8	47.0	52.1	45.1
1996	47.9	55.0	46.5	49.6	54.2	47.8
1997	50.0	56.3	48.8	51.5	55.1	50.1
1998	46.9	54.0	45.5	48.4	53.2	46.6
1999	43.1	49.4	41.8	44.5	48.5	42.9
2000	51.0	57.5	49.6	52.4	56.3	50.8
2001	55.8	62.9	54.3	57.3	61.9	55.5
2002	59.5	63.5	58.5	60.3	62.0	59.6
2003	55.2	57.2	54.7	55.4	55.6	55.3
2004	49.5	51.7	49.0	49.6	50.1	49.4
2005	41.9	48.6	41.2	44.0	47.6	43.1
2006	40.8	48.1	38.1	42.0	47.0	40.8
2007	38.8	45.9	38.3	40.3	44.6	39.2
2008	38.9	43.8	38.1	39.7	43.0	38.9
2014	56.8	63.0	55.8	59.1	62.8	58.0

자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

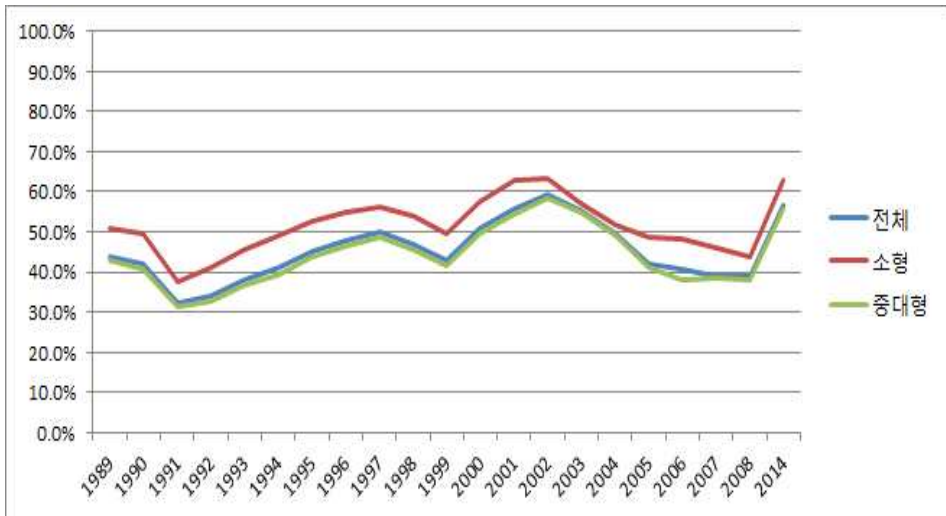


그림 10. 서울시 아파트의 규모별 매매가 대비 전세가 비율의 변화(1989~2014년)
자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

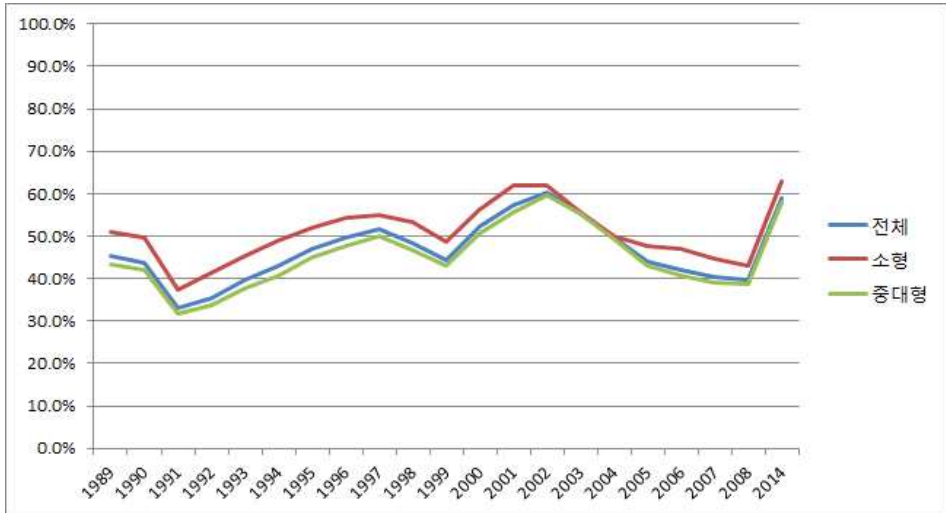


그림 11. 서울시 아파트의 규모별 m²당 매매가 대비 전세가 비율의 변화(1989~2014년)
자료 : 부동산뱅크, 해당 연도.

2) 소득에 따른 주거비의 부담가능성

여기에서는 소득에 대한 국가 공식 통계인 통계청의 가계동향조사(2012년)를 통해 소득분위별로 주거비의 부담가능성을 살펴보았다.⁴⁾ 모집단인 인구주택총조사와 비교가 가능한 항목의 경우 두 조사 결과를 비교함으로써, 그리고 다양한 조건에 의해 생성된 집단에 대한 분석을 수행함으로써, 다른 나라에 비해 낮은 것으로 알려져 있는 우리나라의 소득 대비 혹은 지출 대비 주거비 부담 비율이 실제로 그러한지를 살펴보고자 하였다. 소득분위는 가구의 명목 소득에 의해 계산된 것이며, 주거비에는 임대료와 기본 주거유지비를 포함시켰다. 우리나라에는 전세라는 독특한 제도가 있고, 최근 반전세도 증가하고 있어 보증금 포함 여부에 따라 주거비가 크게 달라지는데, 여기에서는 보증금이 제외된 경우와 포함된 경우를 별도로 분석하였으며, 보증금을 포함할 경우 월세전환율은 연이율 6%를 적용하여 계산하였다. 소득 대비 주거비 부담 비율을 계산할 때 흔히 사용되는 Schwabe 지수와 RIR(Rent Income Ratio)을 동시에 분석하였는데, Schwabe 지수는 소비지출 대비 주거비 비율, RIR은 가처분소득 대비 주거비 비율로 계산하였다. 본 연구에서 주거비 부담은 전체가구와 임차가구를 대상으로 분석하였으나 여기에서는 임차가구의 분석 결과만을 제시하였다. 자가 가구의 경우 임대료가 0으로 계산되어 전체가구의 주거비 부담을 축소하는 문제가 있기 때문이다. 주요 분석 결과는 다음과 같다.

우선 가구원수별로는 1인 가구의 주거비 부담이 가장 크며, 대체로 가구원수가 증가할수록 주거비 부담이 감소하는 가운데, 6인 이상 가구에서는 주거비 부담이 5인 가구에 비해 큰 것으로 나타나고 있다(표 12). 보증금 포함시 1인 가구의 주거비 부담 비율은 RIR 27.8, Schwabe 지수 34.1로 나타나고 있다.

전체가구를 대상으로 소득분위별 주택 점유형태의 차이를 살펴본 결과는 다음과 같다(표 13). 소득이 높은 가구의 경우 자가 거주 비율이 높는데, 자가 거주 비율이 소득이 가장 적은 1분위는 57.3%, 소득이 가장 많은 5분위는 74.9%이다. 자가 거주 비율은 2분위에서 54.2%로 가장 낮는데, 이는 1분위에 소득이 낮은 자가 고령 가구가 2분위에 비해 상대적으로 많이 포함되어 있기

4) 가계동향조사의 경우 시도 코드가 일반적으로 제공되지 않는데, 본 연구에서 분석한 자료 역시 시도 코드가 없었다. 따라서 서울시에 한정해서 청년가구를 분석하는 것은 불가능했으며, 전국의 청년가구를 대상으로 분석을 수행하였다.

때문이다.

표 12. 임차가구의 가구원수별 주거비 부담(2012년)

(단위 : 가구, 천원, %)

구분	절대액						비율			
	소득		지출		주거비		보증금제외		보증금포함	
	전체 소득	가처 분 소득	전체 지출	소비 지출	보증 금제 외	보증 금포 함	RIR	Schwabe	RIR	Schwabe
1명	1,557	1,257	1,324	1,025	198	350	15.8	19.3	27.8	34.1
2명	2,697	2,267	2,105	1,675	264	534	11.6	15.8	23.6	31.9
3명	3,566	2,964	2,858	2,257	290	608	9.8	12.8	20.5	26.9
4명	4,355	3,629	3,458	2,732	283	714	7.8	10.4	19.7	26.1
5명	4,139	3,465	3,418	2,744	291	678	8.4	10.6	19.6	24.7
6명 이상	3,743	3,280	3,140	2,677	394	649	12.0	14.7	19.8	24.2

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012.

표 13. 소득분위별 주택 점유형태(2012년)

(단위 : 가구, %)

구 분	자기집	무상주택	사택	전세	영구임대	보증부 월세	전체
1 분위	1,881,364	193,671	2,035	544,470	89,805	569,727	3,281,072
	(57.3)	(5.9)	(0.1)	(16.6)	(2.7)	(17.4)	(100.0)
2 분위	1,778,804	133,722	9,024	640,292	62,043	656,910	3,280,795
	(54.2)	(4.1)	(0.3)	(19.5)	(1.9)	(20.0)	(100.0)
3 분위	1,994,476	109,962	19,425	651,618	37,332	474,412	3,287,225
	(60.7)	(3.3)	(0.6)	(19.8)	(1.1)	(14.4)	(100.0)
4 분위	2,205,792	104,175	30,497	600,582	28,200	305,621	3,274,867
	(67.4)	(3.2)	(0.9)	(18.3)	(0.9)	(9.3)	(100.0)
5 분위	2,457,989	53,897	26,919	572,406	15,621	153,466	3,280,298
	(74.9)	(1.6)	(0.8)	(17.4)	(0.5)	(4.7)	(100.0)
전체	10,318,425	595,427	87,900	3,009,368	233,001	2,160,136	16,404,257
	(62.9)	(3.6)	(0.5)	(18.3)	(1.4)	(13.2)	(100.0)

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012.

소득분위별로 20대 청년가구의 보증금을 포함한 주거비를 살펴보면, 1분위 44만원, 2분위 37만원, 3분위 48만원, 4분위 60만원, 5분위 52만원으로 매우 불규칙하다(표 14). 이러한 불규칙성은 전체 임차가구의 소득분위별 주거비의 규칙성과 대비되는데, 전체가구의 경우 1분위 35만원, 2분위 44만원, 3분위 57만원, 4분위 67만원, 5분위 94만원으로 소득분위가 올라갈수록 주거비가 증가하고 있다(표 15). 하지만 주거비의 절대액이 아닌 비율 측면에서 보면, 20대 청년 임차가구와 전체 임차가구 모두에서 소득분위가 낮을수록 주거비부담 비율이 높은 경향이 관찰된다. 소득 1분위 20대 청년 임차가구의 보증금을 포함한 주거비 부담 비율은 RIR 55.8, Schwabe 지수 37.8로 매우 높다. 소득 5분위 20대 청년 임차가구의 보증금을 포함한 주거비 부담 비율은 RIR 10.0, Schwabe 지수 16.2로 1분위와 큰 차이를 보이고 있다. 소득 1분위 전체 임차가구의 RIR은 50.8, Schwabe 지수는 41.5로 20대 청년 못지않게 주거비 부담이 크다. 전반적으로 소득분위별로 주거비 부담 비율의 차이가 매우 큰 것으로 나타나고 있다. 보증금을 주거비에 포함시킬 경우 소득 5분위 중 소득이 가장 낮은 1분위 가구의 경우 소득의 절반을 주거비에 지출하고 있는 것으로 나타나고 있다. 저소득층일수록 주거비의 압박을 심하게 받고 있는 것이다.

표 14. 20대 청년 임차가구의 소득분위별 주거비(2012년)

(단위 : 가구, 천원, %)

구분	가구수		절대액						비율			
			소득		지출		주거비		보증금제외		보증금포함	
			전체 소득	가처분 소득	전체 지출	소비 지출	보증금 제외	보증금 포함	RIR	Schwabe	RIR	Schwabe
1분위	52,668	21.9	870	795	1,248	1,173	255	444	32.1	21.8	55.8	37.8
2분위	90,261	37.4	1,906	1,675	1,594	1,363	175	371	10.4	12.8	22.1	27.2
3분위	71,792	29.8	3,160	2,680	2,431	1,951	246	475	9.2	12.6	17.7	24.4
4분위	18,211	7.6	4,485	3,764	3,972	3,252	317	602	8.4	9.8	16.0	18.5
5분위	8,104	3.4	6,331	5,212	4,342	3,223	265	522	5.1	8.2	10.0	16.2
전체	241,036	100.0	2,397	2,059	2,040	1,702	227	440	11.6	14.1	17.6	21.4

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012.

표 15. 전체 임차가구의 소득분위별 주거비(2012년)

(단위 : 가구, 천원, %)

구분	가구수		절대액						비율			
			소득		지출		주거비		보증금제 외		보증금포함	
			전체 소득	가처분소득	전체 지출	소비 지출	보증금제 외	보증금포함	RIR	Schwa be	RIR	Schwa be
1분위	1,204,002	22.3	804	683	955	834	192	347	28.1	23.0	50.8	41.5
2분위	1,359,245	25.2	1,997	1,693	1,839	1,535	251	443	14.8	16.4	26.2	28.9
3분위	1,163,362	21.5	3,171	2,698	2,616	2,143	286	571	10.6	13.3	21.2	26.6
4분위	934,403	17.3	4,450	3,692	3,390	2,633	284	671	7.7	10.8	18.2	25.5
5분위	741,493	13.7	7,056	5,691	4,884	3,520	309	941	5.4	8.8	16.5	26.7
전체	5,402,505	100.0	3,103	2,579	2,496	1,972	259	557	10.0	13.1	21.6	28.2

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012.

우리나라의 소득 대비 혹은 지출 대비 주거비 부담 비율은 다른 나라에 비해 낮은 것으로 알려져 있지만, 이는 공식적인 소득 계산시 1인 가구 제외, 우리나라의 독특한 전세 제도로 인해 월세만을 임대료로 산정할 경우 임차가구의 실제 주거비 부담 축소 등의 문제에서 비롯된 것이다. 관련 기존 연구들의 문제점을 구체적으로 살펴보면, 첫째, 소득에 관한 국가 공식통계인 통계청의 가계동향조사에서 공식적인 소득을 2인 이상 가구를 대상으로 집계함으로써 전체가구의 4분에 1에 이르는 1인 가구의 소득 대비 주거비 부담은 분석에서 누락되는 경우가 많다. 본 연구에서는 다른 연구와의 비교 및 장기 시계열 분석을 위해 2인 이상 가구를 대상으로 분석을 수행하였으며, 이와 함께 1인 가구를 포함한 분석을 별도로 수행하였다. 둘째, 우리나라의 독특한 제도인 전세 보증금 및 다른 나라에 비해 액수가 큰 월세 보증금을 주거비에 포함하지 않는 경우가 대부분이다. 보증금을 포함했을 때와 포함하지 않았을 때 주거비 부담 비율이 큰 차이를 보인다. 본 연구는 보증금을 포함하지 않은 경우와 포함한 경우 모두를 분석 대상에 포함하였다. 셋째, 가계동향조사의 표본이 모집단의 주거비 부담 산정에 있어서의 표본오차를 크게 하고 있다. 임대료가 전혀 없거나 적은 것으로 계산되는 자가와 전세 거주 가구 비율이 모집단에 비해 높다(표 16). 주거비 부담 문제가 심각한 청년가구의 경우 3, 4인

가구 구성비가 모집단에 비해 높다(표 17). 20대 청년가구의 구성비가 모집단에 비해 현저하게 낮다(표 18). 이 모든 표본오차는 주거비 부담이 과소 추정되는 요소로 작용한다.

표 16. 가계동향조사와 인구주택총조사의 주택 점유형태 구성비 비교(2010, 2012년)

(단위 : 천가구, %)

구분	가계동향조사				인구주택총조사	
	전체가구		청년가구		전체가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
자기집	10,318	62.9	1,732	47.5	9,390	54.2
무상주택	595	3.6	196	5.4	464	2.7
사택	88	0.5	36	1.0	-	-
전세	3,009	18.3	1,085	29.8	3,766	21.7
영구임대	233	1.4	40	1.1	-	-
보증부 월세	2,160	13.2	555	15.2	3,720	21.5
합계	16,403	100.0	3,644	100.0	17,339	100.0

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012; 통계청, 인구주택총조사, 2010.

표 17. 가계동향조사와 인구주택총조사의 가구원수 구성비 비교(2010, 2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	가계동향조사				인구주택총조사	
	전체가구		청년가구		전체가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
1명	3,328,094	20.3	529,864	14.5	4,142,165	23.9
2명	3,755,616	22.9	580,625	15.9	4,205,052	24.3
3명	3,453,610	21.1	902,883	24.8	3,695,765	21.3
4명	4,639,286	28.3	1,317,321	36.1	3,898,039	22.5
5명	1,065,063	6.5	281,815	7.7	1,078,444	6.2
6명	139,606	0.9	27,983	0.8	241,063	1.4
7명 이상	23,082	0.1	4,162	0.1	78,894	0.5
합계	16,404,357	100.0	3,644,653	100.0	17,339,422	100.0

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012; 통계청, 인구주택총조사, 2010.

표 18. 가계동향조사와 인구주택총조사의 가구주 연령대별 구성비 비교(2010, 2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	가계동향조사		인구주택총조사	
	빈도	비율	빈도	비율
20~24세	56,466	1.5	384,415	8.2
25~29세	325,536	8.9	917,813	19.7
30~34세	1,146,652	31.5	1,442,504	30.9
35~39세	2,115,999	58.1	1,925,640	41.2
합계	3,644,653	100.0	4,670,372	100.0

자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012; 통계청, 인구주택총조사, 2010.

20대 전반의 고용률은 2002년 53.6%였던 것에 비해서 2013년 43.1%로 크게 낮아졌다.⁵⁾ 대졸자의 평균 취업연령이 28.6세라는 점에서 청년들은 20대의 대부분을 경제적으로 취약하게 보내게 된다는 점을 알 수 있다. 청년층의 평균 연봉은 2012년 약 3천만 원 정도이다(표 19). 이는 2000년의 임금과 비교해 본다면 80% 가깝게 상승이 이루어진 액수이다. 청년들의 평균근무기간은 반대로 2000년 이후 꾸준히 감소하고 있는데, 이는 청년 노동시장의 불안정성을 보여준다. 명목임금에 비해 실질임금상승률이 낮은 것을 고려한다면, 청년가구의 경제 사정이 상승한 명목임금만큼 여유가 생겼다고 보기는 어렵다. 더군다나 대졸 취업자의 36.3%가 비정규직으로 취업하고 있고, 비정규직의 평균 임금이 정규직의 43%에 불과한 143만원에 그치고 있는 상황에서 월 40만원이 넘는 주거비용은 상당한 부담으로 작용할 것으로 판단된다.

5) 동아일보, 2013. 12. 01일자. 취업 힘드니 대학원行 20대 전반 고용률 푹.

표 19. 청년층의 임금 실태(2000~2012년)

(단위 : 원, 년)

연도	2000년		2010년		2012년	
분류	연간임금	평균 근무기간	연간임금	평균 근무기간	연간임금	평균 근무기간
20~24세	11,657,593	1.7	18,505,663	1.3	21,160,414	1.2
25~29세	15,764,407	2.9	25,220,543	2.4	27,611,125	2.3
30~34세	20,688,547	4.8	32,250,584	4.4	34,160,666	4.2
계	16,676,427	-	27,488,212	-	29,788,394	-

자료 : 고용노동부, 고용형태별 근로실태조사, 해당 연도.

표 20. 체감 주거비 부담 정도

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
매우 부담됨	42	23.0
부담되는 편	78	42.6
보통	39	21.3
부담 안 되는 편	18	9.8
전혀 부담되지 않음	6	3.3
합계	183	100.0

자료 : 설문조사.

설문조사 결과 서울의 청년가구는 주거비에 대해 부담을 많이 느끼고 있는 것으로 나타났다(표 20). 주거비가 매우 부담되거나 부담되는 편이라고 응답한 비율이 총 65.6%로 높게 나타났으며, 부담되지 않는다는 응답은 13.1%에 그쳤다. 응답자의 평균 주거비는 약 51만원으로 응답자의 소득 대비 주거비 비율은 35.4%였다.⁶⁾

서울의 청년들이 느끼는 주거문제도 주거비와 관련이 깊다. 현재 거주지에서 체감하고 있는 가장 불편한 점을 비싼 임대료라고 응답한 비율은 1순위에서 44.2%, 2순위에서는 세 번째로 높게 나타나고 있다(표 21). 임대료와 가장

6) 월세와 함께 공과금, 관리비를 포함한 수치이며, 보증금의 경우에는 연 6%의 금리로 전월세 전환이율을 계산하였다. 대출이자의 경우는 가구별로 상황이 상이하여 포함하지 않았다.

직접적으로 관련이 있는 주거면적의 경우 1~3순위에 걸쳐 고르게 높은 비율을 차지하고 있다. 채광이나 교통문제 등도 임대료와 직간접적인 관계가 있다고 볼 때 서울시 1·2인 청년가구의 가장 큰 주거문제는 임대료라고 판단된다.

이상의 결과를 통해 예상할 수 있는 바와 같이 청년가구가 주택을 고를 때 가장 중요하게 생각하는 요소는 임대료였는데, 46.1%로 가장 높은 비율을 차지했다(표 22). 이상의 결과를 통해 볼 때, 서울시 청년 주거정책은 임대료 부담을 낮추는 방향으로 접근할 필요가 있다고 판단된다.

표 21. 현 거주지의 불편한 점

(단위 : 명, %)

구분	1순위		2순위		3순위	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
주거면적	44	23.2	30	20.4	17	13.1
주거시설 사용의 불편함	7	3.7	25	17.0	19	14.6
통풍 및 채광	10	5.3	20	13.6	22	16.9
방음	13	6.8	19	12.9	21	16.2
비싼 임대료	84	44.2	23	15.6	13	10.0
치안문제 등 안전성	9	4.7	10	6.8	20	15.4
출퇴근 거리	15	7.9	15	10.2	6	4.6
출퇴근 교통문제	8	4.2	5	3.4	12	9.2
합계	190	100.0	147	100.0	130	100.0

자료 : 설문조사.

표 22. 거주지 선택 시 가장 중요한 고려 요소

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
월 임대료	82	46.1
주거환경의 안전성	44	24.7
주변 편의시설	9	5.1
출퇴근 거리	22	12.4
대중교통 용이	21	11.8
합계	178	100.0

자료 : 설문조사.

III. 서울의 지역별-정책 집단별 청년 주거문제⁷⁾

1. 자치구별 청년 주거문제

1) 주거빈곤율

서울의 청년 주거빈곤율은 전국의 시도 중에서 가장 높다(표 23). 시도별 청년 주거빈곤율은 서울이 22.8%로 그 다음으로 높은 경기(13.8%), 인천(13.4%)과 큰 차이를 보인다. 뿐만 아니라, 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율 역시 36.3%로 전국에서 가장 높은 비율을 보이고 있는데, 대전의 25.1%, 경기의 24.0%와 10%p 이상 차이를 보인다. 이는 서울 청년들의 주거빈곤 문제가 심각하다는 것을 보여준다.

서울에서 주거빈곤율이 가장 높은 구를 살펴보면, 전체 인구는 관악구(29.7%), 청년은 관악구(36.8%), 1인 청년가구는 동작구(55.8%)이다(표 24). 청년 주거빈곤율이 높은 4개 구는 관악구(36.8%), 광진구(32.3%), 금천구(29.7%), 동작구(29.6%)이고, 이 중 금천구를 제외한 상위 3개구는 서울의 주요 대학들이 위치해 있는 지역이라는 특징이 있다. 1인 청년가구의 경우도 동작구(55.8%), 관악구(51.3%), 금천구(48.5%), 광진구(43.6%)에서 주거빈곤율이 높다.

1인 청년가구의 주거빈곤율이 35%가 넘는 구는 10개이고, 동작구와 관악구는 각각 1인 청년가구의 주거빈곤율이 50%가 넘는다. 이를 통해 독립한 1인 청년가구의 주거빈곤이 저소득층에 국한되지 않고 광범위하다는 것을 알 수 있다.

7) 본 장의 일부 내용은 권지웅·이은진(2013)을 정리한 것임

표 23. 시도별 청년 주거빈곤율(2010년)

(단위 : 명, %)

구분	전체 인구			청년			1인 청년가구		
	인구	주거빈곤	비율	인구	주거빈곤	비율	인구	주거빈곤	비율
서울특별시	9,344,608	1,871,607	20.0	2,294,494	523,869	22.8	340,817	123,591	36.3
부산광역시	3,275,785	383,000	11.7	665,513	76,412	11.5	63,378	11,011	17.4
대구광역시	2,355,524	237,026	10.1	470,245	49,323	10.5	48,378	7,907	16.3
인천광역시	2,554,999	328,098	12.8	546,470	72,964	13.4	52,204	9,450	18.1
광주광역시	1,408,167	101,914	7.2	304,557	27,268	9.0	40,693	6,041	14.8
대전광역시	1,424,261	138,795	9.7	314,092	41,262	13.1	53,017	13,310	25.1
울산광역시	1,034,371	82,104	7.9	203,071	16,957	8.4	20,610	2,729	13.2
경기도	10,777,162	1,266,994	11.8	2,246,940	310,637	13.8	239,846	57,672	24.0
강원도	1,372,215	162,983	11.9	227,569	26,674	11.7	37,702	6,545	17.4
충청북도	1,418,469	139,644	9.8	268,651	27,797	10.3	43,524	6,160	14.2
충청남도	1,871,283	186,157	9.9	352,468	42,845	12.2	56,578	7,989	14.1
전라북도	1,670,255	158,711	9.5	285,135	29,264	10.3	35,064	5,869	16.7
전라남도	1,641,064	178,828	10.9	231,615	23,707	10.2	23,928	3,662	15.3
경상북도	2,431,786	364,721	15.0	420,656	52,009	12.4	67,366	8,433	12.5
경상남도	2,987,165	332,376	11.1	539,148	55,974	10.4	58,743	9,640	16.4
제주특별자치도	503,204	64,998	12.9	87,202	10,958	12.6	7,972	1,302	16.3
전체	46,060,318	5,997,956	13.0	9,457,826	1,387,920	14.7	1,189,820	281,311	23.6

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

표 24. 서울의 구별 주거빈곤율(2010년)

(단위 : 명, %)

구분	전체 인구			청년			1인 청년가구		
	인구	주거빈곤	비율	인구	주거빈곤	비율	인구	주거빈곤	비율
종로구	143,064	30,301	21.2	34,119	7,674	22.5	7,182	2,038	28.4
중구	112,420	28,656	25.5	27,573	6,805	24.7	4,104	1,103	26.9
용산구	212,594	45,751	21.5	53,036	12,243	23.1	9,368	2,392	25.5
성동구	280,688	68,131	24.3	69,240	18,055	26.1	10,177	3,887	38.2
광진구	344,091	96,265	28.0	95,798	30,900	32.3	17,974	7,833	43.6
동대문구	327,058	77,413	23.7	83,663	22,545	26.9	16,196	6,354	39.2
종랑구	389,396	109,837	28.2	91,180	25,589	28.1	8,659	3,628	41.9
성북구	437,617	82,118	18.8	105,010	22,961	21.9	15,746	6,139	39.0
강북구	313,803	80,436	25.6	70,213	18,782	26.8	6,316	2,376	37.6
도봉구	338,196	50,010	14.8	71,754	10,837	15.1	4,696	1,253	26.7
노원구	567,020	70,908	12.5	117,077	17,062	14.6	8,119	1,317	16.2
은평구	432,489	84,596	19.6	95,199	18,604	19.5	7,739	2,201	28.4
서대문구	293,175	57,694	19.7	71,507	16,506	23.1	13,046	4,134	31.7
마포구	354,548	72,640	20.5	96,393	23,330	24.2	19,625	6,397	32.6
양천구	455,023	77,981	17.1	91,796	17,964	19.6	6,518	1,957	30.0
강서구	529,862	101,259	19.1	128,424	25,884	20.2	13,357	3,440	25.8
구로구	392,356	66,551	17.0	98,074	17,326	17.7	10,534	4,374	41.5
금천구	224,632	65,544	29.2	53,052	15,769	29.7	7,436	3,603	48.5
영등포구	365,603	73,108	20.0	90,362	18,133	20.1	11,920	4,006	33.6
동작구	374,577	84,844	22.7	104,489	30,913	29.6	21,284	11,882	55.8
관악구	496,839	147,464	29.7	161,358	59,320	36.8	51,615	26,491	51.3
서초구	378,320	41,645	11.0	91,222	13,195	14.5	12,522	2,967	23.7
강남구	510,299	69,704	13.7	135,160	24,149	17.9	30,698	6,411	20.9
송파구	621,847	100,862	16.2	150,566	26,537	17.6	16,004	4,045	25.3
강동구	449,091	87,889	19.6	108,229	22,786	21.1	9,982	3,363	33.7
전체	9,344,608	1,871,607	20.0	2,294,494	523,869	22.8	340,817	123,591	36.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

(3) 행정동별

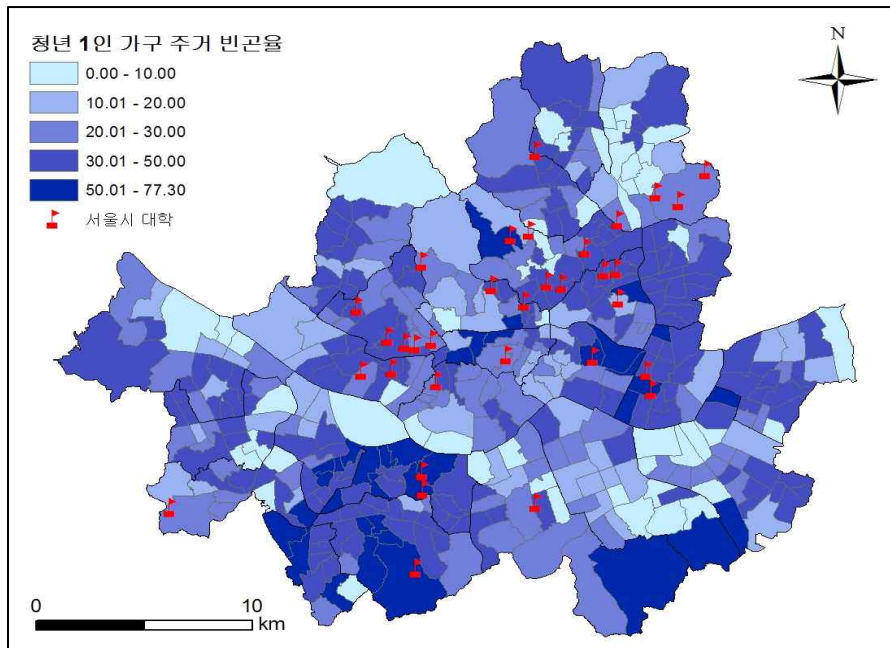
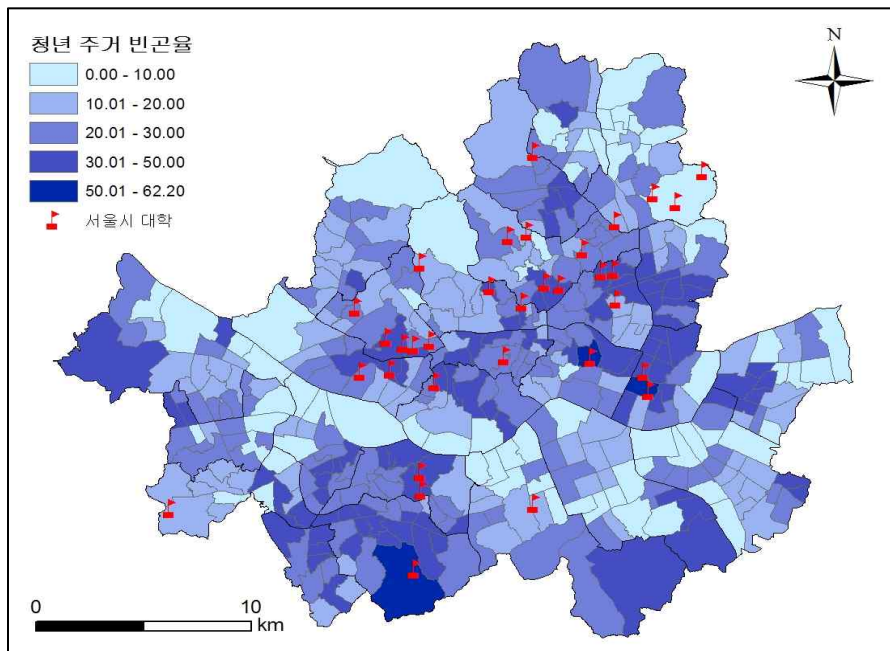
주거빈곤율을 행정동별로 살펴보면, 1인 청년가구의 경우 관악구 대학동

(77.3%), 동작구 노량진1동(76.9%), 구로구 구로3동(69.5%)에서 주거빈곤율이 70%에 가깝거나 넘었고, 청년의 경우 관악구 대학동(62.2%), 광진구 화양동(52.3%), 성동구 사근동(51.6%), 동작구 노량진2동(49.7%) 등에서 주거빈곤율이 50% 전후로 높게 나타났다(표 25, 그림 12). 이와 같이 서울의 청년 주거빈곤을 동단위로 좁혀서 보면 주거빈곤과 대학가의 상관관계가 더욱 명확해진다. 관악구의 대학동(62.2%), 광진구의 화양동(52.3%), 성동구의 사근동(51.6%)은 청년 주거빈곤율이 50% 이상으로, 청년 주거빈곤이 심각한 동들이다. 서대문구, 동작구, 관악구, 광진구 등은 주거빈곤율이 높을 뿐만 아니라 주위에 인접한 대학들도 많다는 것이 자료를 통해 확인 가능하다. 강남구, 강서구를 제외하고 주거빈곤율이 높은 지역에는 최소 2개 이상의 대학이 위치하고 있다.

표 25. 서울의 청년 주거빈곤율 상위 동(2010년)

(단위 : 명, %)					
구분	구명	동명	인구	주거빈곤	비율
청년	관악구	대학동	12,494	7,767	62.2
	광진구	화양동	10,674	5,581	52.3
	성동구	사근동	4,658	2,405	51.6
	동작구	노량진2동	5,327	2,645	49.7
	관악구	서림동	10,578	5,261	49.7
	강남구	세곡동	755	365	48.3
	성동구	용답동	3,533	1,616	45.7
	종구	을지로동	331	149	45.0
	광진구	자양4동	7,252	3,232	44.6
	관악구	신원동	5,996	2,670	44.5
1인 청년	대학동	관악구	8,573	6,623	77.3
	노량진1동	동작구	3,243	2,493	76.9
	세곡동	강남구	30	23	76.7
	노량진2동	동작구	1,773	1,304	73.5
	구로3동	구로구	4,011	2,788	69.5
	을지로동	종구	158	108	68.4
	서림동	관악구	5,824	3,748	64.4
	독산1동	금천구	2,070	1,259	60.8
	신길3동	영등포구	355	206	58.0
	회현동	중구	118	68	57.6

자료 : 통계청, 인구주택총조사 2010.



자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

그림 12. 서울의 청년과 1인 청년가구의 주거빈곤율(2010년)

2) 서울 청년가구의 전세가 현황과 변화율

인구주택총조사 10% 표본자료를 통해 2000~2010년 사이 구별 전세가격의 변화를 살펴본 결과는 다음과 같다(표 26). 서울은 2000년부터 2010년까지 전세 가격이 크게 상승했는데, 상승률이 가장 작은 구는 도봉구(99.1%)이며, 가장 큰 구는 강남구(219.3%)이다. 1인 청년가구의 전세 가격 상승률은 이와 다소 차이를 보인다. 20~24세 청년의 경우 노원구(81.4%)가 가장 적은 상승률을 보인 가운데, 가장 높은 상승률을 보인 구로구는 2000년 1,467만원에서 2010년에는 6,145만원으로 319%가 올랐다. 20~24세 청년의 경우 전세 가격이 은평구 246.1%, 중구 235%, 영등포구 221.7% 순으로 상승했는데, 이는 같은 기간 강남구와 서초구의 전세 가격 상승률보다 높은 비율이다. 이는 25~29세, 30~34세에서도 비슷한 양상을 보이는데, 25~29세의 경우 영등포구가 286.8%, 송파구가 220.2%, 중구가 242.7% 상승했고, 30~34세의 경우 동대문구가 236.8%, 영등포구가 233.7%, 중구가 228.5% 상승했다.

전세가 절대액 자체도 소득에 비해 높은 편이다. 전세 가격이 초봉(2000년 대졸 초봉 1,739만원)의 150%를 넘는 구가 2000년도에는 12개(종로구, 중구, 용산구, 도봉구, 노원구, 서대문구, 마포구, 양천구, 강서구, 서초구, 강남구, 송파구)였으나, 2010년에는 25개 구 중 강북구를 제외한 24개 구가 초봉(2010년 대졸 초봉 3,352만원)의 150%를 넘는다.⁸⁾

소득 대비 전세가를 비교하면, 2000년에 서울 전체가구의 전세 가격 평균은 4천 271만원으로 당시 초봉의 244.6%이다. 하지만 2010년 전세 가격의 평균은 1억 1,378만원으로 2010년 초봉의 325%나 된다. 이는 2000년보다 2010년의 청년이 전세집을 마련하는데 더욱 큰 어려움을 겪을 수밖에 없음을 보여준다.

8) 취업 전문 포털 사이트 '페이오픈'은 42만 5천개의 데이터를 분석하여, 대졸 신입 평균 초봉이 2000년 1,739만원, 2010년 3,352만원이라고 발표하였다.

표 26. 서울 1인 청년가구와 전체가구의 구별 전세 가격 변화(2000~2010년)

(단위 : 만원, %)

구분	1인 청년가구									전체 가구
	2000년			2010년			상승률			상승률
	20~ 24세	25~ 29세	30~ 34세	20~ 24세	25~ 29세	30~ 34세	20~ 24세	25~ 29세	30~ 34세	
종로구	2,663	2,959	2,909	5,853	6,553	8,036	119.8	121.5	176.3	133.8
중구	3,173	2,892	3,011	10,630	9,911	9,893	235	242.7	228.5	126.0
용산구	3,482	3,213	3,912	7,760	7,905	11,037	122.9	146	182.1	165.9
성동구	2,232	2,597	2,490	6,040	6,193	8,175	170.6	138.4	228.4	142.1
광진구	2,147	2,220	2,297	5,640	6,041	6,918	162.7	172.1	201.2	159.0
동대문구	2,002	2,217	2,132	5,266	5,102	7,181	163	130.2	236.8	154.7
종랑구	1,621	1,790	2,113	3,558	4,888	5,238	119.6	173.1	147.9	125.0
성북구	2,202	2,285	2,459	5,634	5,774	7,773	155.9	152.7	216.1	165.8
강북구	1,923	1,939	2,131	4,144	4,675	4,183	115.5	141.1	96.3	129.5
도봉구	1,984	2,316	2,710	6,242	5,463	5,540	214.6	135.9	104.5	99.1
노원구	3,192	3,180	3,479	5,789	6,434	6,987	81.4	102.3	100.8	112.6
은평구	1,948	2,121	2,395	6,741	5,911	5,939	246.1	178.7	147.9	153.2
서대문구	2,814	2,795	2,960	6,240	5,913	6,020	121.8	111.6	103.4	112.9
마포구	2,640	2,969	3,087	7,578	8,013	7,923	187	169.8	156.6	156.5
양천구	2,187	2,082	2,752	5,114	5,563	6,424	133.8	167.1	133.4	168.7
강서구	2,098	2,393	2,712	5,625	5,858	6,588	168.1	144.7	142.9	158.3
구로구	1,467	1,964	2,311	6,145	5,413	6,702	319	175.5	190.0	170.5
금천구	1,568	1,714	1,716	4,469	5,109	5,462	185.1	198.1	218.2	125.6
영등포구	1,944	2,160	2,438	6,254	8,354	8,136	221.7	286.8	233.7	172.5
동작구	2,133	2,357	2,592	6,070	5,900	6,819	184.6	150.3	163.0	155.6
관악구	2,396	2,362	2,453	5,243	5,241	5,588	118.8	121.9	127.8	130.1
서초구	4,220	4,069	4,350	9,983	11,627	13,069	136.6	185.7	200.4	204.1
강남구	4,207	4,181	4,503	11,896	10,146	12,735	182.8	142.7	182.8	219.3
송파구	2,531	2,814	3,016	7,775	9,012	9,677	207.2	220.2	220.9	208.5
강동구	1,881	2,200	2,473	5,753	5,833	7,301	205.9	165.1	195.2	141.6

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당 연도.

표 27. 서울 1인 청년가구와 전체가구의 구별 m²당 전세 가격 변화(2000~2010년)

(단위 : 만원, %, %p)

구분	㎡ 당 전세가					㎡ 당 전세가 상승률		
	2000년		2010년					
	1인 청년	전체 가구	1인 청년	전체 가구	차이	1인 청년	전체 가구	차이
종로구	103.7	91.8	252.7	196.5	56.2	143.8	113.9	29.9
중구	106.1	98.5	232.3	190.6	41.7	118.9	93.5	25.4
용산구	110.7	97.2	273.5	207.7	65.8	147.2	113.7	33.5
성동구	80.1	92.2	245.3	195.3	50	206.3	111.9	94.4
광진구	92.8	91.2	271.9	220.4	51.5	193.1	141.6	51.5
동대문구	96.5	86.4	226.4	170.1	56.3	134.6	96.8	37.8
중랑구	77.2	75.4	166.7	151.5	15.2	115.8	100.9	14.9
성북구	90.6	80.9	192.0	159.4	32.6	111.9	96.9	15.0
강북구	74.6	75.6	112.8	131.1	-18.3	51.2	73.4	-22.2
도봉구	83.2	80.2	161.2	146.6	14.6	93.8	82.7	11.1
노원구	92.8	88.9	191.7	172.3	19.4	106.5	93.7	12.8
은평구	81.4	74.0	161.6	147.5	14.1	98.6	99.3	-0.7
서대문구	108.9	89.1	254.4	171.5	82.9	133.6	92.5	41.1
마포구	116.1	99.6	261.4	207.3	54.1	125.2	108.1	17.1
양천구	87.7	89.2	171.0	196.1	-25.1	94.9	119.9	-25.0
강서구	81.6	83.2	186.6	167.3	19.3	128.6	101.2	27.4
구로구	83.7	76.5	124.3	163.1	-38.8	48.5	113.2	-64.7
금천구	74.7	74.7	134.2	143.0	-8.8	79.6	91.4	-11.8
영등포구	93.7	89.2	256.8	195.3	61.5	174.1	118.9	55.2
동작구	94.6	88.5	258.0	201.4	56.6	172.8	127.6	45.2
관악구	103.8	90.1	259.2	195.1	64.1	149.7	116.5	33.2
서초구	126.9	120.5	296.4	292.2	4.2	133.5	142.4	-8.9
강남구	144.7	128.8	350.1	314.4	35.7	142	144.1	-2.1
송파구	105.9	99.8	264.4	240.9	23.5	149.6	141.4	8.2
강동구	86.0	91.7	202.8	182.4	20.4	135.9	99	36.9

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당 연도.

다음으로 m²당 전세가격의 변화율을 보면(표 27), 25개 구 중에서 7개(강북구, 은평구, 양천구, 구로구, 금천구, 서초구, 강남구) 구를 제외한 18개 구에서

전체가구의 전세가에 비해 1인 청년가구의 평당 전세가 상승률이 높았다. 1인 청년가구의 평당 전세가 상승률이 높은 구는 성동구(206%), 광진구(193%), 영등포구(174%), 동작구(173%) 등으로 주거빈곤율이 높은 지역에서 평당 전세가 상승률도 높은 경향을 보이고 있다. 같은 기간 대졸 신입사원의 초봉이 91% 상승했다는 점을 감안하면, 3개 구(강북구, 구로구, 금천구)를 제외한 22개 구가 이보다 더 높은 전세가 상승률을 보였다.

2010년 평당 전세가의 경우 25개 구 중 4개구(강북구, 양천구, 구로구, 금천구)를 제외한 21개 구에서 1인 청년가구가 전체 가구 보다 작게는 m²당 4만원(서초구)에서 많게는 83만원(서대문구) 높은 전세가를 지불하고 있다. 그중 10개구(종로구, 용산구, 성동구, 광진구, 동대문구, 서대문구, 마포구, 영등포구, 동작구, 관악구)의 경우, m²당 50만원 이상의 비용을 1인 청년가구가 더 많이 부담하고 있다. 이는 자산과 소득 약자로서 주택 선택에 제약을 받는 청년이 상대적으로 더 많은 주거비를 부담하고 있다는 것을 의미한다.

이상의 분석 결과를 통해 전세 가격 변화율은 청년층에게 상대적으로 불리하게 진행되었음을 알 수 있다. 청년가구의 전세 가격 상승률은 서울시 전체 가구의 전세 상승률 및 같은 기간의 소득 증가율 보다 높았다. 그 결과 청년가구의 주거비 부담이 가중되었을 뿐 아니라, 다른 연령대와의 차이도 더욱 커졌다.

2. 대학생의 주거문제

1) 대학가의 주거비용

앞서 서울 청년의 주거빈곤과 대학가의 상관관계를 통해 대학가 인근 청년의 주거빈곤율이 높다는 것을 확인 할 수 있었다. 서울 1인 청년가구의 36%가 주거빈곤 상태에 놓여있음에도 불구하고 서울 대학가의 청년들은 최저 32만원(노원구 공릉동)에서 최고 54만원(중구 장충동, 목정동)을 주거비로 지출해야 하는 상황이다(표 28).

서울에서 자취하는 청년이 한 달에 주거비로 지출하는 임대료 외 관리비,

표 28. 서울소재 40개 대학가의 저가 원룸 시세(2013년)

(단위 : 만원)

구	해당 동	소재대학	권역별 저가원룸 평균
중구	묵정동, 장충동, 장충동2가, 장충동3가	동국대	54
용산구	갈월동, 청파동2가, 청파동3가, 효창동	숙명여대	53
서초구	서초동	서울교대	51
마포구	동교동, 상수동, 서교동, 합정동	홍익대	47
종로구	삼선동, 명륜동, 혜화동	성균관대, 한성대	45
서대문구	연희동, 창천동	연세대, 이대, 경기대, 추계예대	45
성북구	하월곡동, 상월곡동	동덕여대	41
광진구	자양동	건국대, 세종대, 한양대	40
마포구	대흥동, 아현동, 염리동	서강대	39
성북구	길음동, 정릉동	국민대, 서경대, 상명대	38
서대문구	남가좌, 북가좌	명지대학교	38
성북구	안암동, 종암동	고려대, 성신대	36
성북구, 노원구	장위동, 월계동	광운대, 외대, 경희	36
도봉구, 강북구	번동, 수유동, 쌍문동, 우이동	덕성여대	36
관악구	신림동	서울대	35
동작구	흑석동	중앙대, 숭실대	35
구로구	궁동, 오류동, 온수동	성공회대	35
노원구	공릉동	서울여대, 서울과기대, 서울시립대, 삼육대	32
서울 주요 대학가 저가 원룸 평균			41

자료 : 민달팽이 유니온, 2013.

표 29. 평균 주거유지비(2013년)

(단위 : 원)

개별	평균 요금
관리비	45,400
전기	19,000
수도	12,000
가스	26,000
전체	102,400

자료 : 민달팽이 유니온. 2013.

전기, 수도, 가스의 평균 비용은 102,400원으로 집계되었다(표 29). 개별 평균을 살펴보면 관리비 45,400원, 전기세 19,000원, 수도세 12,000원, 가스비 26,000원이다. 냉난방 사용이 계절에 따라 달라 지출비용은 월별로 달라지지만 평균적으로 10만원 이상의 주거유지비를 지출하고 있는 것으로 조사되었다.

총 18권역의 저가 원룸의 평균 월세는 41만원에 이르는데, 여기에 평균 주거유지비인 10만 2천원을 더하면 약 50만원에 이른다. 이 금액은 배병우·남진, (2013)이 조사한 대학생 월 평균 소득인 79만 7천원의 절반 이상을 차지하는 비율이다. 이는 현재 대학가 청년들 대부분이 주거빈곤 상황에 처해있음에도 불구하고, 자신의 소득만으로는 부담하기 어려운 주거비를 지출하고 있다는 것을 보여준다.

표적집단 면접 대상자 중 ‘한주식’을 제외한 모든 대학생들은 룸메이트와 같이 살고 있었다. 서울시 SH공사에서 운영하는 대학생임대주택인 희망하우징에 거주하는 ‘한주식’과 대학교 기숙사의 특성상 룸메이트와 함께 사는 ‘이다나’를 제외한 모든 이들은 룸메이트를 ‘선택’한 셈인데, 룸메이트라는 주변의 자원을 활용하여 주거비 부담을 낮췄다고 볼 수 있다. 이들에게 주변의 자원이 사라진다면 현실의 높은 주거비는 당장의 위협으로 다가오게 된다.

룸메이트가 바뀌는 과정에서 룸메이트를 못 구할 뻔 했어요. 그래서 혼자 사는 집으로 옮겨야 되나라고 생각을 했더니 집값이 너무 뛰는 거예요. 지금은 부담해야 할 집값이 40만원 전후인데, 혼자 살게 되면 50만원은 그냥 넘게 들더라고요. 저희 집 같은 경우에는 부모님께서 집값을 보조 해주시는 게 크게 어렵지 않지만

좀 어려워하시는 집들도 있는 것 같아요.

(박새봄, 수도권 출신 대학생)

1학년 때부터 계속 기숙사에서 살고 있는데 이번에는 사실 못 붙을 줄 알고 집을 알아보려고 했었어요. 이번에 운 좋게 붙었거든요. 그런데 주변에는 떨어진 친구들도 많고 2학년 때부터 떨어진다는 얘기도 많이 들어서 막 집값 알아보고 했는데, 너무 비싼 거예요. 그리고 저는 방값만 딱 들어가는 줄 알았는데 뭐 관리비도 있고, 공과금 다 합하면 생각보다 많이 들더라고요.

(이다나, 광주 출신 대학생)

2) 서울 대학의 기숙사 수용률

서울 소재 주요 33개 대학의 기숙사 수용률 평균은 9.6%에 불과하다. 이 중 기숙사가 전혀 존재하지 않는 학교도 4곳이나 되며 절반 이상의 학교가 10%에도 미치지 못하는 수용률을 보이고 있다. 실제 수용률이 15% 이상인 학교는 4곳밖에 되지 않는다(표 30).

기숙사는 민간 임대 시장보다 저렴한 가격과 상대적으로 양호한 주거환경을 제공할 수 있지만 재학생의 35~40%가 통학이 불가능한 지역에서 온다는 것을 고려하면, 학생들의 주거권은 충분히 보장되지 못하는 상황이다. 또한 이 자료에는 외국인만 수용하는 외국인 전용 기숙사, 의과대학 학생만 거주할 수 있는 의과대학 기숙사 등 특수 기숙사가 포함되어 있어, 일반 대학생이 입주할 수 있는 기숙사의 수용률은 더 낮아질 것으로 예상된다. 더불어 최근 증가하고 있는 외부 투자로 지어진 민자기숙사의 경우 1인실 62만원(연세대), 2인실 39만원(고려대)으로, 직영 기숙사(11만원~18만원)에 비해 2~4배 이상 비싸다. 학생들의 주거권 보장이 아닌 이익수단의 목적이 된 민자기숙사는 대학이 주거문제를 외면하고 있는 실정이다.

표 30. 서울 소재 주요 33개 대학 기숙사의 수용률(대학원생 포함, 2012년)

(단위 : 명, %)

학교명	재학생	기숙사 수용인원	기숙사 수용률
서울교육대학교	1,931	671	34.7
서울대학교	27,859	5,762	20.7
건국대학교	18,927	3,595	19.0
서울과학기술대학교	10,530	1,658	15.7
연세대학교	25,493	3,303	13.0
서강대학교	10,321	1,222	11.8
삼육대학교	5,825	655	11.2
명지대학교	7,696	856	11.1
경희대학교	15,028	1,587	10.6
서울여자대학교	8,526	858	10.1
국민대학교	16,519	1,640	9.9
송실대학교	15,893	1,542	9.7
숙명여자대학교	12,121	1,150	9.5
중앙대학교	17,453	1,643	9.4
동국대학교	15,824	1,483	9.4
성균관대학교	13,514	1,243	9.2
고려대학교	25,292	2,325	9.2
덕성여자대학교	6,412	560	8.7
이화여자대학교	19,932	1,643	8.2
한국외국어대학교	10,581	852	8.1
서울시립대학교	10,352	788	7.6
성공회대학교	2,525	164	6.5
한양대학교	20,050	1,273	6.3
홍익대학교	13,691	571	4.2
성신여자대학교	8,632	305	3.5
한성대학교	7,697	243	3.2
상명대학교	7,033	217	3.1
광운대학교	9,612	162	1.7
세종대학교	12,326	176	1.4
서경대학교	6,863	0	0.0
동덕여자대학교	7,790	0	0.0
경기대학교	3,500	0	0.0
추계예술대학교	1,311	0	0.0
전체	397,059	38,147	9.6

자료 : 민달팽이 유니온·정진후 의원실, 2012.

3. 1인 청년가구의 주거문제

여기에서는 주거실태조사(2012년)에 대한 분석에 기반해서 1인 청년가구의 주거문제를 다른 집단과의 비교를 통해 살펴보고자 한다. 주택 점유형태를 살펴보면 서울 1인 청년가구의 절대다수인 96.3%가 전세, 보증부 월세, 또는 월세 형태로 살고 있으며 이 중 자가 주택에 살고 있는 비율은 1.0%뿐이다(표 31). 이러한 낮은 자가 점유율은 비교군인 전국의 전체가구(53.8%), 서울의 전체가구(40.4%)보다 현저히 낮다. 분석 대상인 ‘청년’이 단순히 20대 대학생들만이 아니라 20세에서부터 39세까지의 포괄적인 연령대임을 감안하면 매우 낮은 수치라고 판단된다. 서울의 1인 청년가구들은 전세와 월세를 전전하며 미래를 준비하고 있으며, 주거 사다리를 올라가는 과정은 순탄치 않음을 알 수 있다.

표 31. 주택 점유형태 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

주택 점유형태	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
자가	9,532,439	53.8	1,464,638	40.4	2,102	1.0
전세	3,811,330	21.5	1,177,686	32.5	33,463	16.2
보증부 월세	3,298,551	18.6	841,654	23.2	128,304	62.3
월세	481,194	2.7	83,777	2.3	36,783	17.8
사글세	54,821	0.3	3,873	0.1	1,493	0.7
무상거주	502,007	2.8	51,230	1.4	3,938	1.9
연세	53,490	0.3	-	-	-	-
합계	17,733,832	100.0	3,622,858	100.0	206,083	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 32. 거주 층 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
지상	17,429,328	98.3	3,471,727	95.8	195,663	94.9
지하	182,827	1.0	96,917	2.7	2,329	1.1
반지하	114,326	0.6	51,866	1.4	8,091	3.9
옥상	7,350	0.0	2,348	0.1	-	-
합계	17,733,831	100.0	3,622,858	100.0	206,083	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

서울 1인 청년가구의 5.0%가 지하 혹은 반지하에 살고 있는데, 이는 전체가구(1.6%)의 3배 이상에 해당하는 수치이다(표 32). 이러한 지하, 반지하 거주는 서울에서 특징적으로 나타나는 현상으로 한국의 산업화 과정 속에 절대적으로 많은 인구가 서울로 집중되면서 나타난 문제들이 아직 해결되지 않았음을 보여준다. 과거에는 공단에서 일하는 ‘산업사회의 역군’들이 별집과 지하, 판잣집에 주로 살았다면 이제는 그 대상이 ‘청년’이라는 또 다른 취약계층으로 옮겨간 것이다. 즉 서울은 외형적으로, 경제적으로 많은 발전이 있었지만 취약계층에 대한 주거 지원 문제를 아직도 해결하지 못하고 있는 것이다.

2012년 주거실태조사에 의하면 옥상 거주 서울 1인 청년가구수는 0으로 계산되는데, 이는 주거실태조사의 표본이 모집단의 특성을 제대로 반영하지 못하고 있음을 보여준다. 실제로 서울에 거주하고 있는 많은 청년들은 주거비 부담 때문에 어쩔 수 없이 상대적으로 싼 지하 및 반지하, 옥탑방에 살고 있다.

표 33. 집의 구조물 상태 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

거주 층	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
불량	1,305,927	7.4	261,736	7.2	29,851	14.5
보통	6,136,657	34.6	1,343,723	37.1	59,601	28.9
양호	10,291,247	58.0	2,017,400	55.7	116,630	56.6
합계	17,733,831	100.0	3,622,859	100.0	206,082	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 34. 방음 상태 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
불량	3,185,937	18.0	660,744	18.2	71,584	34.7
보통	7,305,137	41.2	1,718,455	47.4	86,332	41.9
양호	7,242,756	40.8	1,243,660	34.3	48,166	23.4
합계	17,733,831	100.0	3,622,859	100.0	206,082	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 35. 화재로부터의 안전성 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
불량	960,784	5.4	183,476	5.1	26,688	13.0
보통	6,033,672	34.0	1,289,982	35.6	89,039	43.2
양호	10,739,375	60.6	2,149,401	59.3	90,355	43.8
합계	17,733,831	100.0	3,622,859	100.0	206,082	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 36. 집의 전반적인 상태 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
불량	614,888	3.5	108,728	3.0	3,635	1.8
보통	6,912,869	39.0	1,520,076	42.0	112,041	54.4
양호	10,206,074	57.6	1,994,054	55.0	90,407	43.9
합계	17,733,831	100.0	3,622,859	100.0	206,083	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

서울 1인 청년가구들은 다른 집단에 비해 열악한 주거환경에 놓여 있다. 서울 1인 청년가구 중 집의 구조물 상태가 불량하다고 응답한 비율은 14.5%로, 전국과 서울 전체가구의 응답 비율보다 2배가 높다(표 33). 방음 상태가 불량하다고 응답한 서울 1인 청년가구는 3가구 중 1가구 이상인 34.7%이다(표 34). 이는 집을 '쉴 수 있는 공간'으로 만들 수 있는 것을 방해하며, 나아가 개인의 프라이버시를 침해하는 중요한 문제이다.

화재로부터의 안전성에 대한 만족도 역시 불량하다고 응답한 비율이 서울 1인 청년가구는 13.0%로 가장 높게 나타났다(표 35). 단독주택, 다세대 주택, 고시원 등 1인 청년가구들이 주로 살고 있는 곳의 특성이 여러 가구가 한 건물에 살고, 통로가 좁고, 방이 모여 있다는 점에서 화재로부터 취약할 수밖에 없을 것이라 판단된다. 서울 1인 청년가구의 집에 대한 전체적인 만족도는 43.9%만이 양호하다고 응답하였는데, 서울과 전국의 전체가구에 비해 가장 낮은 만족도를 보인다(표 36).

표 37. 자가 거주 시 주택 구입가격에 대한 부담 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
전혀 부담스럽지 않음	1,471,827	15.4	127,671	8.7	155	7.4
별로 부담스럽지 않은 편	1,699,949	17.8	215,635	14.7	317	15.1
보통	2,956,304	31.0	502,883	34.3	1,042	49.6
약간 부담	2,454,369	25.7	484,287	33.1	117	5.6
매우 부담	949,990	10.0	134,162	9.2	471	22.4
합계	9,532,439	100.0	1,464,638	100.0	2,102	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

자가에 거주하고 있는 가구를 대상으로 주택 구입가격에 대한 부담을 묻는 질문에 대해 서울 1인 청년가구의 22.4%가 매우 부담된다고 응답하였다(표 37). 이는 같은 질문에 대한 서울 전체가구의 응답비율이 9.2%라는 것을 감안할 때 높은 수치임을 알 수 있다. 전국과 서울의 전체가구는 주택 구입가격에 대한 부담 정도에 대해 비슷한 응답 비율을 보이고 있는데, 이를 통해 집 구입에 대한 부담감이 지역보다는 세대별 차이가 크다는 점을 알 수 있다. 집은 옷이나 식료품처럼 삶을 영위함에 있어 필수적인 요소이지만, 많은 청년들에게 집은 안정감을 주는 대상이 아니라 부담을 주는 대상으로 인식되고 있는 것이다.

전세에 거주하는 경우 전세 보증금이 얼마나 부담되는지를 묻는 질문에 대해 서울 1인 청년가구의 16.6%가 매우 부담된다고 응답해, 타 비교군에 비해 월등히 높은 비율을 보이고 있다(표 38). 보증부 월세에 거주하는 서울 1인 청년가구의 경우 임대료가 매우 부담된다는 응답 비율이 45.5%로, 전세 거주 1인 청년가구에 비해서도 월등히 높은 비율을 보이고 있다. 매우 부담된다고와 약간 부담된다고를 합하면 80.3%로 대부분의 월세 거주 서울 1인 청년가구들은 임대료 부담이 큰 상태에서 살고 있음을 확인 할 수 있다(표 39). 앞서 서울 1인 청년가구의 62.3%가 보증부 월세에 살고 있음을 비추어 볼 때, 절대 다수의 서울 1인 청년가구가 주거비가 매우 부담되는 상황 속에서 살고 있음을

알 수 있다.

표 38. 전세 거주 시 전세 보증금 부담 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
전혀 부담스럽지 않음	204,406	5.4	44,418	3.8	318	1.0
별로 부담스럽지 않은 편	440,520	11.6	83,521	7.1	4,811	14.4
보통	1,394,888	36.6	419,256	35.6	12,391	37.0
약간 부담	1,341,106	35.2	489,403	41.6	10,385	31.0
매우 부담	430,409	11.3	141,088	12.0	5,558	16.6
합계	3,811,329	100.0	1,177,686	100.0	33,463	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 39. 보증부 월세 거주 청년가구의 보증금 및 월세 부담 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
전혀 부담스럽지 않음	60,850	1.8	4,940	0.6	564	0.4
별로 부담스럽지 않은 편	243,323	7.4	28,115	3.3	1,523	1.2
보통	780,901	23.7	158,982	18.9	23,199	18.1
약간 부담	1,270,030	38.5	347,777	41.3	44,666	34.8
매우 부담	943,446	28.6	301,839	35.9	58,353	45.5
합계	3,298,550	100.0	841,653	100.0	128,305	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 40. 소득 대비 임대료 비율 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
10% 미만	11,938,685	67.6	1,812,308	50.4	16,866	8.3
10~20%	2,976,358	16.9	709,372	19.7	55,859	27.6
20~30%	1,562,459	8.8	572,608	15.9	41,625	20.6
30~40%	637,210	3.6	275,368	7.7	51,988	25.7
40~50%	230,242	1.3	99,673	2.8	15,189	7.5
50% 이상	312,142	1.8	124,927	3.5	20,615	10.2
합계	17,657,096	100.0	3,594,256	100.0	202,142	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 41. 소득 대비 주거비 비율 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
10% 미만	5,889,804	33.4	814,456	22.7	4,736	2.3
10~20%	5,232,380	29.6	945,156	26.3	25,059	12.4
20~30%	3,094,957	17.5	751,392	20.9	54,769	27.1
30~40%	1,594,735	9.0	492,457	13.7	63,429	31.4
40~50%	831,669	4.7	296,806	8.3	21,559	10.7
50% 이상	1,013,550	5.7	293,989	8.2	32,589	16.1
합계	17,657,095	100.0	3,594,256	100.0	202,141	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

주 : 주거비에는 임대료 이외에 관리비, 난방비 등 기본 주거유지비가 포함됨.

소득 대비 임대료 비율은 전체가구의 경우 10%미만이 가장 높은 비율을 차지하고 있는데, 전국 67.6%, 서울 50.4%로 절반 이상의 비율을 보이고 있다. 이와 대조적으로 서울 1인 청년가구는 46.3%가 소득의 20~40%를 임대료로 내고 있다(표 40). 임대료 이외에 관리비, 난방비 등 기본 주거유지비를 합한 주거비의 소득 대비 비율은 소득 대비 임대료 비율에 비해 크게 높아지는데,

서울 1인 청년가구의 절반 이상인 58.2%가 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하고 있다(표 41). 소득의 절반 이상을 주거비로 지출하고 있다고 응답한 서울 1인 청년가구의 비율도 16.1%에 이른다. 이러한 과도한 주거비 부담은 투자, 혹은 미래에 대한 대비를 불가능하게 만드는데, 소득 대비 주거비 비율은 서울 1인 청년가구의 주거실태를 가장 단적으로 보여주는 지표라 판단된다.

살고 있는 주택에 대한 만족도를 묻는 질문에 불만족, 혹은 매우 불만족이라고 응답한 서울 1인 청년가구 비율은 24.4%로 상대적으로 높은 비율을 보인다(표 42). 살고 있는 주택이 불만족스러운 이유는 모든 집단에서 '집이 지은 지 너무 오래되고 낡아서'로 나타나고 있다(표 43). 서울의 1인 청년가구들은 '집값 혹은 집세가 너무 비싸서 불만족스럽다'라는 응답 비율이 22.2%로 타 비교군의 3~4배에 해당하는 수치를 보이고 있다. 1인 청년들의 이러한 응답률은 서울이라는 지리적 특성, 그리고 청년이라는 계층적 특성 둘 다에 의한 것이라 판단된다. 낡고 비싼 집에 살고 있는 청년들은 주거 사다리를 올라가는데 있어서 불리한 위치에서 시작하게 되고 이는 또 다른 사회적 비용의 발생으로 이어질 수밖에 없다.

표 42. 살고 있는 주택에 대한 만족도 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 만족	599,669	3.4	103,114	2.8	587	0.3
만족	9,931,791	56.0	2,055,797	56.7	83,122	40.3
보통	5,690,168	32.1	1,114,033	30.8	72,182	35.0
불만족	1,391,105	7.8	323,275	8.9	48,798	23.7
매우 불만족	121,098	0.7	26,639	0.7	1,393	0.7
합계	17,733,831	100.0	3,622,858	100.0	206,082	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 43. 살고 있는 주택이 불편한 이유 비교(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국 전체가구		서울			
			전체가구		1인 청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
우리 가족이 살기에 너무 좁아서	178,248	11.8	55,515	15.9	503	1.0
우리 가족이 살기에 너무 넓어서	12,892	0.9	179	0.1	-	-
지은 지 너무 오래되고 낡아서	677,773	44.8	146,020	41.7	29,081	57.9
집값 혹은 집세가 너무 비싸서	83,633	5.5	27,160	7.8	11,126	22.2
유지 관리비가 너무 비싸서	60,218	4.0	17,413	5.0	4,527	9.0
개인 생활 보장이 안되서	81,452	5.4	25,400	7.3	1,352	2.7
층간 소음 등으로 너무 시끄러워서	167,644	11.1	36,959	10.6	2,791	5.6
실 배치 등 공간 디자인이 마음에 들지 않아서	111,198	7.4	18,315	5.2	812	1.6
기타	139,146	9.2	22,953	6.6	-	-
합계	1,512,204	100.0	349,914	100.0	50,192	100.0

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

Ⅳ. 서울 청년 주거문제 심화의 사회적 결과

1. 주거 상황 사다리의 붕괴

앞 장에서는 서울 청년의 주거문제가 심화되고 있음을 살펴보았는데, 여기에서는 그 사회적 결과를 중심으로 살펴보고자 한다. 우선 설문조사를 통해 청년들이 더 나은 주거환경을 위한 준비를 하고 있는지, 하고 있다면 어떤 준비를 하고 있는지, 준비하지 못한다면 어떤 이유에서인지를 조사한 결과는 다음과 같다. 미래의 더 나은 주거를 위해 준비하고 있다는 비율이 57.2%로 준비하고 있지 않은 42.8%보다 조금 높게 나타났다(표 44). 준비의 종류로는 저축 및 제테크가 80.1%로 압도적으로 높았다(표 45). 준비하지 못하는 이유로는 경제적 능력 부족이 약 70%의 비율로 나타났으며, 그 뒤를 이어 계획이 없다는 응답이 21.4%로 높게 나타났다(표 46). 이러한 응답 결과를 통해 더 나은 주거를 위해서는 저축을 할 수 있는 여건이 마련되어야 하며 따라서 소득수준 향상, 임대료부담 경감 등이 꼭 필요함을 알 수 있다.

표 44. 더 나은 주거환경을 위한 준비 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
준비하고 있다	107	57.2
준비하고 있지 않다	80	42.8
합계	187	100.0

자료 : 설문조사.

표 45. 더 나은 주거를 위한 준비의 종류

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
경제적 능력 향상	4	4.0
대안적 주거 고민	2	2.0
대출	1	1.0
저축 및 제테크	81	80.1
주거환경 개선 준비	13	12.9
합계	101	100.0

자료 : 설문조사.

주 : 1) '경제적 능력 향상'에는 공부, 공부를 통한 고소득 직종 구직, 승진 등을 포함하였음.

2) '저축 및 제테크'에는 청약저축, 적금, 펀드 등을 포함하였음.

표 46. 더 나은 주거를 준비하지 못하는 이유

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
경제적 능력 부족	39	69.6
계약 기간 준수	1	1.8
계획 없음	12	21.4
정보 부족	1	1.8
현 주거에 만족	3	5.4
합계	56	100.0

자료 : 설문조사.

같은 청년세대 내에서도 연령대에 따라 주택 점유형태는 달라진다. 경제적 능력이 취약한 20대 초반일수록 자가 점유비율이 낮다. 이를 인구주택총조사를 통해 살펴본 결과는 다음과 같다(표 47). 2010년 기준으로 대학을 졸업하고 취업을 준비하거나 사회초년생이 많은 20대 후반의 경우 전세(33.3%)보다 월세(47.8%) 비율이 높지만, 30대 초반이 되면 월세(28.3%)보다는 전세(37.9%) 비율이 더 높아진다.

25~29세 연령층에서 전반적으로 전세 비율이 상승하고, 30~34세에 자가와 전세비율이 다시 한 번 상승한다. 이는 청년들이 20대 초반에는 비교적 목돈이 들어가지 않는 월세를 부담하다가 취업을 통해 자산을 축적한 후에 좀 더 조건이 나은 전세나 자가로 점유형태를 바꾸는 것에서 기인한다. 이러한 사실

은 생애주기적인 면에서 청년기에 일어나는 자연스런 주거 점유형태의 변화이다. 청년기의 주거비용은 사회에 진입하는 초기비용으로 작용하며, 이는 개인의 삶의 설계에 막대한 영향을 미치게 된다.

20대 초반에는 월세의 비중이 압도적으로 높지만, 20대 후반과 30대 초반을 거치면서 월세 비중은 점차 낮아지고 자가와 전세 비율이 증가하는 전반적인 경향은 1990~2010년 사이 거의 변화하지 않았다. 하지만 구체적으로 들여다보면 그 비율은 큰 차이를 보이고 있는데, 최근으로 올수록 청년 월세 가구의 전세 및 자가로의 전환이 어려워지고 있음을 알 수 있다. 이에 따라 청년층은 주거비용을 매달 지불해야 하는 가구 비율이 다른 연령층에 비해 상당히 높은 편이다. 우선 연도별로 동일 연령대를 비교해보면, 최근으로 올수록 월세 비율이 급격하게 증가하고 있음을 알 수 있다. 20~24세 연령층의 월세비율은 1990년 51.5%에서 1995년 45.2%로 감소하였다가 2000년에 50.2%로 다시 증가하여 2010년에는 74.8%에 달하고 있다. 같은 기간 전세 비율은 36.0%(1990년)에서 17.0%(2010년)로 크게 감소하였고, 자가 점유도 8.4%(1990년)에서 5.6%(2010년)로 감소하였다. 같은 기간 전체가구의 월세 거주 비율은 18.8%에서 21.2%로 증가하였지만 변동 폭이 위의 경우와 비교하면 작은 편이고, 자가 점유의 경우 소폭 상승하였다. 즉, 청년층의 주거 점유형태에서 월세에 대한 의존성이 점점 커지고 있는 것이다.

이와 같은 청년층 점유형태의 변화 경향은 연령별 코호트 분석에서 좀 더 분명해진다. 표에 음영으로 표시되어 있는 25~29세의 연령 집단을 추적해보면, 30~34세가 되는 시기에 월세 감소 비율과 전세·자가 점유의 증가 비율이 가장 크다는 점을 알 수 있다. 그러나 1990년에 25~29세였던 코호트와 2000년에 25~29세였던 코호트의 점유형태 변화 추이를 비교해 보면 갈수록 청년세대의 주거 상황이 힘들어지고 있음을 알 수 있다. 2000년에 25~29세였던 코호트의 2005년의 점유형태를 살펴보면 자가 점유 비율은 2000년 17.2%에서 2005년 32.3%로 증가하여 1990년에 25~29세였던 코호트와 비슷한 증가율을 보인다. 하지만 월세의 경우 25.3%에서 24.4%로 고작 0.9%p 감소하였을 뿐인데, 1990년에 25~29세였던 코호트집단의 월세비율이 1990년 32.5%에서 1995년에 16.6%로 14.9%p나 감소한 것과 비교해 보면 매우 대조적인 수치이다.

결국 한국의 청년들은 시간이 지날수록 자가 점유나 전세로의 전환이 힘들어짐에 따라 월세 거주가 점점 늘어나고 있는 것이다. 이는 청년들의 경제적 능력에 비해 주택가격이 지나치게 높기 때문이라 판단된다.

표 47. 전국 가구주 연령대별 가구의 점유형태(1990~2010년)

(단위 : %)

구분	1990년			1995년			2000년			2005년			2010년		
	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세
20~24세	8.4	36.0	51.5	7.8	43.4	45.2	7.6	38.8	50.2	6.7	25.1	64.6	5.6	17.0	74.8
25~29세	16.0	47.5	32.5	16.3	55.9	24.0	17.2	53.2	25.3	16.1	38.5	40.3	14.5	33.3	47.8
30~34세	29.1	43.0	24.1	31.9	48.2	16.6	31.1	48.9	16.2	32.3	39.0	24.4	29.6	37.9	28.3
35~39세	42.3	32.9	21.1	46.3	35.5	15.5	45.0	36.5	15.3	45.1	31.5	19.9	42.2	31.5	22.8
40~44세	53.8	26.0	17.3	56.6	27.5	13.6	54.5	28.1	14.7	53.8	25.0	18.2	49.7	26.2	21.3
45~49세	62.2	21.1	14.2	63.8	22.4	11.8	61.7	22.5	13.4	60.0	20.3	17.1	54.8	22.2	20.5
50~54세	69.4	17.0	11.4	69.8	18.5	10.0	68.1	18.4	11.5	66.2	16.2	15.1	60.9	18.2	18.6
55~59세	74.1	14.3	9.5	75.0	15.2	8.2	73.4	15.3	9.6	72.3	13.2	12.5	67.6	14.8	15.8
60~64세	76.3	12.7	8.7	77.9	13.1	7.3	77.1	13.1	8.1	76.0	11.6	10.5	73.0	12.6	12.9
65~69세	77.4	11.6	8.4	78.3	12.1	7.5	77.6	12.4	7.9	77.4	10.9	9.3	75.3	11.8	11.3
70~74세	77.9	10.8	8.0	78.1	11.6	7.7	75.6	12.7	8.7	76.3	11.3	9.3	76.1	11.6	10.4
75~79세	77.6	10.5	7.8	77.6	11.1	7.7	74.1	12.8	9.2	73.5	12.1	10.3	74.8	12.0	10.7
80~84세	77.7	9.8	7.2	76.9	10.7	7.9	73.3	12.4	9.3	71.4	12.5	10.9	71.7	13.0	12.0
85세 이상	77.1	9.0	6.9	76.6	9.7	7.7	70.6	12.4	10.1	69.9	12.0	11.4	69.7	12.9	13.1
전체	50.3	27.9	18.8	53.6	29.7	14.2	54.4	28.2	14.5	55.8	22.4	18.7	54.3	21.8	21.2

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당 연도.

주 : 음영은 1990년 당시 25~29세였던 코호트임.

유엔 사회권 위원회에서 주거의 중요한 권리로 명시하였던 ‘비용의 적정성’이라는 측면에서 청년기의 주거비 부담가능성은 경제활동을 시작하고 자산축적을 통해 미래를 준비하는 시기라는 생애주기 상의 특성이 고려되어야 한다. 이 시기에 지불하는 주거비는 결혼·출산과 같은 삶의 설계에 지대한 영향을 미치기 때문이다. 청년기의 적절한 주거비 부담은 미래를 준비할 수 있는 자산 축적이 가능한 수준이어야 할 것이다.

한편, 월세의 증가와 전세의 감소는 임차에서 자가로 전환하는 것이 어려워지는 가구가 증가하고 있음을 의미한다. 그동안 우리나라의 독특한 임차 방식인 전세는 임차가구가 자가 가구로 전환하는 과정에서 사다리 역할을 하고

있었다. 1997년 외환위기 이후 저임금, 비정규직화가 심화되고 물가와 집값 상승이 겹치면서 임차가구가 주택을 구입하기는 매우 힘들어지고 있다. 이와 같은 사회변화는 주택 구매 수요가 가장 큰 청년층이 임차인으로 머물 수밖에 없는 결정적인 요인으로 작용하였다.

1962년생인 '신길용'은 전형적으로 '주거 상향 사다리'의 혜택을 봤다고 볼 수 있다. 부동산을 통해서 누구나 이득을 볼 수 있었던 시기 그 역시도 부동산 투자로 해서 큰 돈을 벌 수 있었기 때문이다.

2001년 초였어요. 그 때 제가 어디에다가 하나 투자를 했어요. 한 3년 만에 팔았어요. 3년 만에 팔아서 그 때는 개나 뭐나 벌 때니깐 진짜 얘기하는데, 제가 1억을 벌었습니다. 1억을 벌어서 2004년에 지금 사는 집을 대출을 받아서 샀어요.

(신길용, 1980년 사회진출)

1995년도에 입사한 '윤석일'과 '김태욱'은 '주거 상향 사다리' 막차의 기점에서 다른 선택을 했다. '윤석일'은 성실하게 돈을 모아 집을 마련해야겠다며 대출을 선택하지 않았고, '김태욱'은 당시 대출을 통해 집을 샀다. 그리고 현재, '윤석일'은 전세에서 살고 있고 '김태욱'은 자가에서 거주하고 있다.

제가 98년도에 결혼을 했어요. 결혼할 시기를 지나가지고 그 때도 우리나라 경제 상황이 좋지 않았고, 그리고 이제 음 당시에는 뭐 전체적인 여건이 다 안 좋았으니깐 뭐 집을 당장 결혼해가지고 마련한다든지 사실 뭐 지금 생각해보면 그 당시 집값이 많이 떨어졌을 때잖아요. 그렇죠? 어느 정도 모아둔 돈이 있었으면 살 수도 있었겠죠. 그런데 그 당시 생각은 융자를 받는다가 대출을 꺼가지고 산다기보다는 분양을 받아서 성실하게 단계 밟아가면서 집을 장만하는 게 맞지 않나 하는 생각을 했었던 것 같아요.

(윤석일, 1995년 사회진출)

직장생활 한 5년하고 전세집 얻고 그러고 한 2년하고 융자껴서... 그런데 어쨌든 구로라는 지역 자체가 좀 싸어요. 그래서 아파트 26평짜리를 하나 샀죠...(대출은) 한 3천만원 정도.

(김태욱, 1995년 사회진출)

2005년과 2008년에 입사한 '정준식'과 '이석훈'은 입사한지 각각 9년, 6년만에 늦은 결혼을 계획하고 있지만 자기 집은 꿈도 못 꾸고 서울도 아닌, 경기도의 전세집을 신혼집으로 고민하고 있다. 그것조차 대출을 받아야 하는 이들에게 주거 상향 사다리는 이미 시작부터 붕괴되었다고 볼 수 있다.

지금 주변 또래 중에 집을 가진 사람은 없어요.

(정준식, 2005년 사회진출)

주변 친구들 중에 자가 주택을 가진 사람은 절대 있을 수 없죠. 다 전세예요.

(이석훈, 2008년 사회진출)

전국과 서울 모두 비슷한 양상을 보이고 있으나 서울지역은 전국보다 자가 가구 비율이 크게 낮고 임차가구의 비율이 높게 나타난다. 이러한 현상은 젊은 세대일수록 두드러진다. 서울로 청년들이 몰리면서 수요가 많아짐에 따라 집값에 영향을 주고, 이것이 낮은 자가 가구 비율로 나타나고 있음을 알 수 있다. 이와 같은 대도시의 높은 주택가격과 높은 임대료 수준은 다른 나라에서도 비슷한 양상으로 나타나고 있어, 도시지역은 다른 지역과 다른 주택 정책이 요구됨을 알 수 있다.

2. 혼인 · 출산 파업

세계사에서 유래가 없는 급속한 저출산 국가로의 전환은 이에 대한 정책적 대응이 국가의 미래와 직결되는 문제라는 것을 의미한다. 2013년 기준으로 우리나라의 합계출산율은 1.19인데, 이는 세계에서 가장 낮은 수준이다(표 48).

1995년에 사회초년생이 된 '윤석일', '김태욱'에 의하면 그들이 결혼을 계획 하던 시절까지만 해도 주거계획은 결혼 과정에서 결정적인 문제까지는 아니었다.

표 48. 우리나라와 OECD의 연도별 합계출산율의 변화(1970~2013년)

(단위 : 명)

구분	1970년	1980년	1983년	1990년	2000년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2011년	2013년
한국	4.53	2.83	2.06	1.59	1.47	1.08	1.12	1.25	1.19	1.15	1.24	1.19
OECD 평균	2.71	2.14	1.97	1.86	1.65	1.62	1.65	1.68	1.71	-	1.70	-

자료 : OECD, Society at a Glance 2009, 2009; OECD, OECD Factbook 2012. 2010.

주 : 합계출산율=여성 1명이 평생 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아수.

IMF라는 것을 겪고 나서 이제 우리나라가 상당히 많이 변했잖아요. 사회구조나 소득이나. 그런데 지금하고 내 때하고 다른 것은 뭐냐 하면 여기 이 직원(정준식)이 모은 돈이나 내가 모은 돈이나 사실 크게 차이는 없어요. 그런데 지금은 빚을 안 지고는 시작을 할 수가 없는 거예요. 그게 부모로부터 물려받기 전에는 빚을 안 지고 전세를 구한다든가 집을 산다는 거는 아예 상상을 못하는 거죠 그런데 저 같은 경우 그 때만 해도 사실 빚을 안 지고도 저렴하게 구할 데도 많이 있었죠.

(윤석일, 1995년 사회진출)

결혼계획은 사실 없었고 부모님과 살면서 번 돈을 거의 모았고 총각 때 주거에 대한 생각은 짧았어요. 주택은 멀어도 출퇴근하면 됐으니깐 그래서 결혼하면서 이제 주거를 알아보고 그랬죠. 그 때 돈 때문에 결혼 못할 것 같다는 생각은 안 했던 것 같아요. 제 주변 친구들도 보면 돈 때문에 그 정도까지는 아니었던 것 같아요.

(김태욱, 1995년 사회진출)

하지만 2005년 2008년에 각각 사회초년생이 된 ‘이석훈’과 ‘정준식’은 주거상향 사다리의 붕괴를 포함한 경제문제가 혼인·출산 파업과 밀접한 상관이 있다고 의견을 밝힌다.

결혼하면서 빚을 지는 이유는 집값 때문이죠. 집값이 비싸니깐. 집값이 싸면 빚을 질 이유가 없잖아요. 그러니깐 집값이 문제죠. 여자친구는 있는데 지금까지 결혼 못하는 친구들은 대부분 집값이 문제라고 생각해요. 자기들이 뭐 평생 연애만 하고 살자 이런 거는 아닐 거 아니예요?

(이석훈, 2008년 사회진출)

자녀계획은 아직까지는 없어요. 딱히 이제 나이도 있고 하니깐 저는 두 명 원하는데 막상 여자친구는 한 명만 계획하고 있죠. 그 이유는 경제적인 거 때문이죠. 돈 때문이죠. 애 키우면서 들어가는 비용 때문에 그런 것도 있고 아무래도 나이가 조금 많다보니깐 둘째까지 낳기에는 조금 그런 면이 있죠.

(정준식, 2005년 사회진출)

마찬가지로 대학생 인터뷰 대상자들도 비슷한 의견을 보이는데 결혼에 대해 생각해봤을 때 살 곳에 대한 걱정이 우선적으로 떠올랐다고 이야기하는 경우도 있었고, 아버지만큼의 소득을 가질 수 없을 것 같기에 자식들에게 부모님이 해주셨던 것만큼 해줄 수 없을 것 같다고 이야기하는 경우도 있었다.

어떻게 하면 결혼을 빨리 하고 먹고 살 수 있을까 생각을 해봤는데, 결혼을 빨리 하든 늦게 하든 일단 살 곳을 구할 수가 없을 것 같은 거예요. 저는 일단 집에서 받을 건 없거든요. 지금은 월세 13만원 내고 살지만 여기에서 졸업하면 바로 나가야 되고 나가면 못해도 월세 50만원 이런데서 살아야 할 텐데.

(한주식, 희망하우징 거주 대학생)

지금 상황 상 부모님한테 받은 만큼 우리는 자식들에게 해줄 수 없을 것 같다고 저는 그렇게 생각해요. 그 만큼 벌 수도 없을 것 같고 그분들은 어쨌든 지방에 내려가서 사셨지만 저는 서울에서 버텨야 하는 상황이고. 그런데 자식을 낳으면 부모님들도 나한테 이렇게 해줬으니깐 나도 그렇게 해줘야 한다는 책임감이 들 것 같아서 자식을 안 낳고 싶은 것도 있고. 저는 아버지가 버는 만큼은 평생 못 벌 것 같다는 생각을 했어요.

(김석희, 언론사 지망 대학생)

이상을 통해 청년들의 높은 주거비 부담은 사회로의 진입과 독립가구 형성을 어렵게 하고, 결혼, 출산 등을 미루거나 포기하게 하는 요인으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

V. 국내외의 대도시-청년 주거정책과 정책 제언

1. 해외 사례

1) 경제 위기 이후 각국의 공공임대주택 정책 변화

1929년의 대공황이 주택의 공급과 투자에 대한 정부의 역할을 확대시켰던 것처럼, 2008년의 경제위기는 저소득층의 주거문제에 대한 정책 입안자들과 일반 대중의 관심을 환기시켰고, 주거문제에 대한 정부의 역할을 제고시키는 계기가 되었다(National Low Income Housing Coalition, 2013). 최근 미국에서는 자가 소유 정책을 강조한 결과로 인해 초래된 시장 실패에 대한 반성 차원에서 저소득 가구의 소득으로 부담가능한 주택의 충분한 확보를 위해 공공임대주택 공급을 다시 강조하고 있으며, 주택바우처 지원을 확대하고 있다(Rice and Sard, 2009). 이와 같은 필요성으로 인해 「2008년 주택 및 경제 회복법(Housing and Economic Recovery Act of 2008)」은 연방주택신탁기금(National Housing Trust Fund : NHTF)을 만들었다. 이는 연방차원의 공공임대주택 공급이 중단된 후 이를 대체한 섹션 8(section 8) 프로그램이 1974년에 시작된 후 최초로 만들어진 극빈층을 위한 연방 차원의 주택 개발 프로그램이다. 이 기금은 매년 의회의 승인을 받지 않아도 되는 영구적인 프로그램이며, 기금의 90% 이상을 임대주택의 건설·보존·재건축 등에 사용해야 한다. 미국 주거 부문의 활동가들은 10년 넘게 이 기금 설립을 위해 노력했고 법안은 승인되었으나, 프로그램은 아직 실행 단계에는 이르지 못하고 있다(National Low Income Housing Coalition, 2013).

영국 역시 사회주택(social housing)의 퇴조 경향이 변화 양상을 보이고 있다는 연구들이 많아지고 있으며, 이는 영국 주택 정책의 기초 변화에도 반영되고 있다. 과거 유럽에서 사회주택 부문은 퇴조하고 있다는 것이 널리 받아들여져 왔고, 영국에서는 이와 같은 경향이 더욱 강한 것으로 알려져 왔다. 1970년대 이후 영국 사회주택의 변화 과정을 이해하기 위해 잔여화(residualisation), 민영화(privatisation), 재구조화(restructuring) 등 여러 가지 개념이 사용되었고(Malpass and Victory, 2010), 이 모두는 사회주택의 쇠퇴에 관한 담론이다. 그러나 최근의 여러 연구들에서는 현대화(modernisation)라는 개념을 통해 사회주택의 쇠퇴 시대가 끝나가고 있음을 주장하고 있다

(Malpass and Victory, 2010). 최근 영국 정부가 발표하고 있는 주택 정책을 통해서도 이와 같은 변화의 기운이 감지되는데, 이는 부담가능한 주택의 부족 현상 심화라는 현실의 문제에 대한 대응으로 볼 수 있다. Monk et al.(2006)에 의하면, 6개 지역에 대한 사례 연구를 통해 나타난 가장 중요한 주거문제는 부담가능한 임대주택과 매매주택의 부족이었다. 민간 임대 부문의 임대료는 일반 사람들에게 너무 높은 것으로 인식되고 있었다. 주택 상담을 담당하는 공무원들은 이 문제를 다음과 같이 언급한다.

민간 임대 시장 임차인의 대부분은 사회적 임대주택을 선호한다. 그들은 사회적 임대주택에 들어가기 위해서라면 무슨 일이라도 할 것이다. 막대한 수요가 존재하고 우리가 상담하는 대부분의 사람들이 주택과 관련된 도움을 요청하고 있다 (Monk et al., 2006).

영국 정부의 주택 정책은 새로운 주택을 공급하는 데 있어서 기존 시장에 의존하였던 것에서 벗어나, 정부의 역할을 점점 확대하고 있는 추세이다. 이는 공공임대주택 건설 확대 방안을 포함하고 있다(경신원, 2009).

2) 해외 대도시의 주택 정책

파리, 뉴욕 등 해외의 주요 대도시에서는 2008년의 세계경제위기 이후 사회적 약자인 임차인에 대한 보호가 강화되고 있는데, 본 연구에서 주목할 만한 최근 경향은 다음과 같다. 2012년 대선 이후 프랑스는 임대료에 대한 규제를 강화하고 있는데, 2012년 7월 올랑드(Hollande) 대통령의 임대료 규제에 관한 대선 공약의 신속한 이행을 위한 비상수단으로, 주택부에서는 일시적으로 재계약시 임대료를 올릴 수 없도록 하는 명령을 발동하였다. 2013년 1월에는 동일한 지역의 유사한 주택에 대한 평균적인 수준에서의 임대료 규제에 관한 내용을 포함하고 있는 뒤플로법(Loi Duflot)이 공포되었다.

미국에서 연방 차원의 임대료통제는 제2차 세계대전 시기인 1942년 연방정부의 비상가격통제법(Emergency Price Control Act)이 제정되면서 시작되었다. 연방 차원에서의 임대료통제는 1950년대 초반에 해제되었으나 뉴욕주는 계속되는 주택 부족문제에 대응하기 위해 별도로 1951년에 임대료통제법(Rent

Control Act)을 제정하여 임대료통제를 지속시키고 있다. 뉴욕시의 임대료규제는 임대료통제(rent control)와 임대료안정화(rent stabilization)제도로 구분된다.

1960년대 후반 임대료통제의 적용을 받는 임대주택의 수가 지속적으로 감소하고, 비통제 주택의 임대료가 급격히 상승하는 문제를 해결하기 위해 임대료안정화법(Rent Stabilization Act)을 마련하였고, 이 법은 1974년 뉴욕주의 비상임차인보호법(Emergency Tenant Protection Act: ETPA)으로 확대 개편되었다. 당초 이 법률은 2011년 폐지될 예정이었으나, 뉴욕주의회가 2015년까지 효력을 연장시켜 현재까지 효력이 유지되고 있다. 뉴욕주의 지방정부들은 해당 지역의 임대주택 공실률이 5% 미만인 경우 비상상황을 선포하고 임대료안정화제도를 운영하게 된다. 현재까지 공실률 5% 미만인 상황이 지속되고 있으며, 이와같은 비상상황을 전제로 임대료안정화제도가 운영되고 있다. 2011년 기준으로 뉴욕시의 주택재고는 318.8만호인데, 이 중 217.2만호(68.2%) 정도가 임대주택이다. 이 가운데 임대료통제 대상 주택은 3.9만호, 임대료안정화 대상 주택은 98.7만호, 기타 임대료규제 대상 주택은 29.8만호이다. 임대료규제를 받는 민간임대주택은 임대료가이드라인 위원회(Rent Guideline Board: RGB)에서 매년 정하는 최대임대료 상승분에 따라 임대료를 인상한다. 이 법이 적용되는 지역의 임대인은 주택 및 공공 개발부(Division of Housing and Community Renewal: DHCR)에 주택을 등록하여야 하고, 매년 임차인에게 등록사항을 알려주어야 한다. 임차인은 해당 주택에 대한 본인 계약 이전의 임대료를 확인할 수 있는데, 이는 최대임대료 상승분보다 임대료를 많이 인상한 임대인이 제재를 받게 되는 제도적 장치로 작동한다.

3) 해외의 청년 주택 정책

유럽의 경우 2차 세계대전 이후 국가 주도로 막대한 공공주택이 공급되었으며, 이와 함께 다양한 형태의 주거비 보조제도가 실시되고 있다. 한국의 경우 주거복지 정책을 통해 청년층이 받을 수 있는 혜택이 적지만, 외국에서는 청년층이 정책에서 소외되지 않는 경우가 많다. 하지만 주거복지가 잘 정비되어 있는 국가에서도 현재 청년 주거문제는 중요한 사회 이슈중의 하나이다.

영국의 사례를 통해, 청년가구라는 이유만으로 주거복지 정책에서 소외되고 있지는 않다는 사실을 알 수 있다. 영국의 주택 수당(Housing Benefit) 수급가

구 중 청년가구가 차지하는 비율은 이와 같은 사실을 잘 보여준다. 주택 수당 수급가구는 2013년 1월 현재 총 507만 가구로 2008년보다 약 90만 가구가 증가하였다(표 49). 이 중 공공임대주택에는 약 340만 가구가, 민간임대주택에는 167만 가구가 거주하고 있다. 5년간 주택 수당을 받는 가구가 가구주 연령이 65세 이상인 경우는 2만 가구가 증가하는데 그쳤으나, 65세 이하에서는 88만 가구가 증가하였다. 이는 노인층보다 청년 세대가 주택 수당을 받는 비율이 최근 크게 증가하고 있음을 보여준다. 주택 수당을 받는 25~34세의 가구주는 90만 명에 이르고 있으며 65세 이상 노인층과 35~44세 연령층을 제외하고는 가장 많은 가구수를 보이고 있다. 특히 1· 2인 가구와 젊은 한부모 가구의 수급 비율이 높다.

최근 독일에서는 베를린, 뮌헨 같은 대도시를 중심으로 주택가격이 상승함에 따라 임대료 또한 함께 증가하고 있다. 2013년 독일 총선을 앞두고 각 정당에서는 공공임대주택 건설 재개, 임대료 규제 강화 등과 같은 공약을 잇달

표 49. 영국의 연령대별 주택 수당 수급 현황(2013년)

(단위 : 가구)

연령	계	가족형태							
		1인가구			한부모가정			무자녀 부부	유자녀 부부
		계	남자	여자	계	남자	여자		
전 연령	5,070,291	2,779,526	1,338,518	1,433,146	1,199,726	64,712	1,129,251	501,001	590,038
25세 미만	368,611	155,271	83,978	70,419	168,634	1,665	166,006	13,252	31,448
25 - 34	905,038	258,703	175,627	81,839	440,523	11,622	426,655	24,494	181,324
35 - 44	968,985	344,957	230,938	112,687	385,261	24,301	359,188	23,385	215,377
45 - 49	479,915	255,280	144,833	109,618	123,377	12,337	110,548	23,846	77,411
50 - 54	398,660	260,337	134,794	124,714	54,383	7,720	46,475	38,372	45,564
55 - 59	323,650	237,110	116,293	120,214	17,440	3,693	13,690	48,374	20,726
60 - 64	331,867	249,643	118,028	131,065	5,640	1,824	3,801	66,830	9,747
65 +	1,293,431	1,018,128	333,977	682,554	4,414	1,553	2,859	262,457	8,429

자료 : Department for Work & Pensions, Housing Benefit recipients by tenure, 2013.

아 발표할 정도로 독일 내에서도 주거 문제는 최근 중요한 이슈였다(이현진, 2013). 2013년 총선 후 독일 기민·기사당 연합(CDU·CSU)과 사회당(SPD)은 대연정에 합의하면서 임대료 안정을 위한 조치에 동의하였다.

독일의 청년들 역시 다른 유럽 국가와 마찬가지로 실업문제를 겪고 있으며, 독일 주거시장의 불안에 직접적인 영향을 받을 수밖에 없다. 그러나 강력한 임대료 규제를 바탕으로 한 안정된 임대 시장과 주거비 보조제도가 독일의 청년 주거문제의 악화를 막고 있다.

기본적으로 독일의 청년들은 아동수당(Kindergeld)의 지원을 받을 수 있다. 독일은 18세까지의 모든 청소년들에게 아동수당을 지급하는데, 대학과정에 있거나 직업수당을 받을 경우 25세까지 연장된다(이용복, 2004). 이는 학업과정에 있는 독일 젊은이들은 다른 수입이 없더라도 아동수당을 통해 주거비의 일부를 지불할 수 있다는 것을 의미한다.

독일의 임대료 보조제도인 본겔트(Wohngeld)는 1955년에 처음 도입되었으며, 1965년 본겔트법 제정을 통해 정립되었다(김현희, 2012). 이 법에 따라 주거비를 지원받는 가구 수가 2004년 350만 가구에 이르렀을 정도로 광범위한 주거비 보조가 실시되었다(Deutscher Bundestag, 2011). 독일이 아동수당이나 임대료 보조제도가 제대로 시행될 수 있었던 것은, 대량으로 공급된 사회복지와 정부에 의해 강력하게 통제되는 임대차 시장이 있었기 때문이었다.

한편, 독일 청년들은 이러한 제도적 지원 이외에도 대안적 주거를 통해 주거비를 절약하고 있다. 대표적인 사례로는 독일 청년들 사이에 일반화 되어 있는 공동주거(Wohngemeinschaft)를 꼽을 수 있다. 공동주거는 한 주택이나 아파트를 여러 가구가 함께 사용하는 주거 형태를 말한다. 집에 딸린 침실의 개수가 집에 사는 사람의 수를 결정하며, 거실·주방과 같은 공간은 공동으로 사용한다. 이는 독일에서 가장 비용이 적게 드는 주거방식으로 특히 20~30대 청년층을 중심으로 상당히 일상화되어있다. 초기에는 학생들을 중심으로 한 학생기숙사 형태가 중심이 되었지만 최근에는 비즈니스집단, 전문가 모임, 다세대 모임과 같이 다양화 되고 있다.⁹⁾

이와 더불어 최근에는 다세대하우스(Mehrgenerationenhäuser)가 주목받고 있다. 이는 공동주거의 한 형태로 한 집에 다양한 세대가 함께 모여 사는 방

9) 독일 공동주거(Wohngemeinschaft)관련 홈페이지(<http://www.wg-gesucht.de>).

식이다. 은퇴한 노인부터 젊은 부부, 학생이 한 지붕 아래 살면서 주거공동체를 복원하고 나아가 세대 간 통합을 지향하는 목표를 가지고 있다. 2006년부터 시작된 이 프로젝트는 5년의 기간을 두고 진행되어 2012년 종료되었으며 현재 두 번째 프로그램이 진행 중이다. 독일내에는 약 450가구 정도의 다세대 하우스가 존재하고 있다.¹⁰⁾

2. 국내의 주거복지 정책

1) 중앙정부

우리나라의 장기임대주택 재고량은 890,057호로 전체 주택의 5.0%를 차지하고 있다. 그러나 다른 나라의 장기임대주택 비율은 프랑스 19%·덴마크 19%·네덜란드 32%·영국 17.1%이고 OECD평균은 11.5%로 우리나라는 아직 이와 같은 기준에 미치지 못하고 있다(국토해양부, 2012). 2013년 정부가 발표한 제2차 장기주택계획에 의하면 향후 10년간 연간 11만호의 공공임대주택이 공급될 예정이다(국토교통부, 2013). 여기에서는 민간자본을 통한 공공임대주택 공급방안을 적극적으로 제안하고 있는데, 민간자본의 수익보장을 위해 임대기간이 비교적 짧은 10년 공공임대주택 건설을 우선적으로 고려하고 있다는 점은 문제가 있다고 판단된다. 공공임대주택의 본래적 목표를 효과적으로 달성하기 위해서는 의무임대 기간이 긴 장기공공임대주택에 대한 공급계획을 우선적으로 수립해야 할 것이다.

현행 주거급여는 기초생활수급자만을 대상으로 지급되고 있는데, 이는 주거비부담이 비슷한 저소득 가구에 대한 형평성이라는 측면에서 문제가 크다. 주거급여 수급 가구는 2013년 기준으로 73만 가구에 지나지 않지만, 당장 최저주거기준에 미달하는 거처에 살고 있는 가구만 해도 2010년 기준으로 203만 가구에 이른다(최은영·권순필, 2012). 서울을 중심으로 빠르게 증가하는 1·2인 청년가구는 새로운 주거취약계층으로 대두되고 있지만 기초생활보장제도에서 가장 적은 혜택을 받고 있다(표 50). 향후 청년층이 주거급여 지급대상에 포함될 수 있도록 제도가 개선되어야 할 것이라 판단된다. 2014년 1월 새로운 주거급여법 제정과 함께 주택바우처제도가 신설되었고, 지급대상이 다소 증가할 것이라 예상되지만 이를 통해 청년층이 수혜 대상에 포함될 수 있을지는

10) 관련 홈페이지(<http://www.mehrgenerationenhaeuser.de>).

여전히 의문이다. 주택바우처가 시행되더라도 기준에 부합하기 어려운 청년세대들은 새로운 주거정책들에도 전혀 변화를 느끼지 못할 가능성이 크다.

표 50. 생애주기별 일반수급자 현황(2012년)

(단위 : 명, %)

구 분	합 계	영유아기	학령기	청소년기	청년기	중년기	노년기
수급자 수	1,300,499	29,111	63,541	212,020	146,520	473,209	376,098
수급자 비율	100	2.2	4.9	16.3	11.3	36.4	28.9
총인구수	50,948,272	2,816,103	2,907,732	5,392,155	14,795,891	19,056,331	5,980,060
총인구수 대비 수급자비율	2.6	1.0	2.2	3.9	1.0	2.5	6.3

자료 : 보건복지부, 국민기초생활보장 수급자 현황, 2012.

주 : 생애주기의 구분은 영유아기(0~5세), 학령기(6~11세), 청소년기(12~19세), 청년기(20~39세), 중년기(40~64세), 노년기(65세 이상)으로 함.

2) 서울시

주택문제가 심각한 서울시에서는 중앙 정부와는 별도로 다양한 주거복지 정책을 수행하고 있는데, 그 중에서 가장 중요한 정책은 공공임대주택의 공급이다. 공공임대주택 중 최근 공급이 확대되고 있는 유형은 매입임대주택이 거의 유일한데, 최근 서울시에서는 다가구 매입임대주택의 공급이 지속적으로 증가하고 있다(표 51). 하지만 공공임대주택의 공급은 여전히 수요에 못미치고 있는데, 이런 상황에서 공공임대주택은 당첨 확률이 낮은 ‘로또’로 불리고 있다.

제가 이 집에 처음 오게 되었을 때 복지사 선생님들이 하시는 얘기가 ‘로또’라고 하더라구요. 로또 맞죠. 이게 지금 막말로 전세만 해도 일억이 넘는 집인데, 저희가 월세로 내지만 전세로 치면 4000만원 되니까.

(노원구 다가구 매입임대주택 거주자)

표 51. 매입 연도별 서울시 다가구 매입임대주택의 주택 및 세대수

(단위 : 채, 세대, %)

매입연도	주택		가구	
	수	비율	수	비율
2002년	81	10.5	596	10.1
2003년	93	12.0	635	10.7
2007년	2	0.3	15	0.3
2008년	27	3.5	215	3.6
2009년	105	13.6	638	10.8
2010년	111	14.3	711	12.0
2011년	94	12.1	754	12.8
2012년	169	21.8	1,501	25.4
2013년	92	11.9	845	14.3
전체	774	100.0	5,910	100.0

자료 : SH공사 내부자료.

거주민들의 주거비 부담이 큰 서울시는 중앙 정부의 주거비 지원과는 별도로 주거비 보조 제도를 실시하고 있다. 2002년부터 시행된 월 임대료 보조제도를 통해 저소득층 주거비 지원을 시작하였는데, 2010년 10월에는 '서울형 주택바우처'로 주거비 지원제도를 개편하였다(박은철·오근상, 2011). 서울형 주택바우처제도는 지방정부에서 자체적으로 시행하고 있는 주거비 보조제도로 중앙 정부의 지원을 받지 못하는 주거복지의 사각지대에 놓인 저소득 가구를 지원하는 점에서 긍정적으로 평가할 수 있다. 하지만 현재 서울시에서 지원하는 주택바우처는 지급액이 크지 않아 수급자의 주거환경을 획기적으로 개선하거나 주거환경의 상향이동을 기대하기는 어렵다(박은철·오근상, 2011).

희망하우징(대학생임대주택)은 SH공사에서 매입 혹은 건설한 다가구 주택을 대학생들에게 저렴한 가격으로 공급하는 제도이다. 서울 소재 대학에 재학 중인 대학생들이 입주대상으로 2013년까지 총 762실이 공급되었다. 희망하우징은 서울 소재 대학에 다니는 대학생을 대상으로 공급되는 임대주택이라는 점에서 기존 임대주택들과 새로운 정책 방향성을 가지고 있다. 대학진학을 위해 서울로 올라온 지방학생들의 경우 학교기숙사에 입주하지 못하면 자취나 하숙을 하는 방법밖에는 없었다. 대학가 원룸 임대료가 40만원을 넘기 때문에 수입이 적은 대학생들은 주거비 부담을 가장 민감하게 느끼는 계층이다. 서울

시에서 대학생들을 위한 임대주택을 공급한다는 것은 새롭게 대두된 청년층의 주거문제를 지자체에서 해결해야 할 주거의제의 하나로 인식하고 있다는 점에서 주목할 만하다. 월 임대료가 5~15만원 사이에서 책정되기 때문에 희망하우징에 입주하는 대학생들의 경우 주거비 부담이 상대적으로 적은편이다(표 52).

또한 희망하우징은 기존 임대주택과는 달리 도심지역내 소규모로 공급되어 인근 주민들과의 마찰을 최소화하고 있다. 대규모 아파트로 공급되던 기존의 임대주택은 해당지역에 대한 사회적 고립과 함께 슬럼화가 문제로 지적되었고, 이러한 점은 지역주민이 임대주택에 대하여 부정적인 인식을 가지게 하는 계기가 되었다. 그러나 희망하우징의 경우 소규모로 공급되어 지역사회에서 좀 더 쉽게 받아들일 수 있도록 하고 있다. 이와 같이 매입임대 등을 활용하여 도심지역에 임대주택을 소규모로 공급하는 방안은 서울과 같은 대도시에 알맞은 임대주택 공급정책이라 판단된다.

표 52. 희망하우징 주택 현황(2013년)

(단위 : m², 원)

신청유형	주거전용 면적	건물 층수	인근대학교	월 임대료	
				수급자	비수급자
다가구형	주택별 상이		서울 전역	82,000	98,000
정릉	14.23	지하1~ 지상8층	국민대/ 서경대/ 성신여대	58,100	69,700
연남	13.44	지상5층	홍익대/ 연세대	133,300	160,000
공릉	9~12	지상4층	서울여대	69,000~ 120,500	83,200~ 144,600

자료 : 서울시, 희망하우징(다가구·원룸형·기숙사) 현황, 2013.

3. 청년 주거정책 현황과 정책 소요

1) 주거정책 현황

여기에서는 청년 주거정책의 현황을 살펴보기 위해, 우선 국토해양부의

2011년 임대주택 거주 가구의 주거실태조사를 분석하였다. 공공임대주택 거주 가구의 가구주 연령대를 살펴보면, 20·30대의 거주 비율이 다른 연령대에 비해 낮음을 알 수 있다(표 53). 특히 주거문제가 심각한 20대의 공공임대주택 거주 비율이 매우 낮는데, 전국에 비해 서울은 더욱 낮다. 20대의 공공임대주택 거주 비율이 전국은 3.1%, 서울은 1.2%에 불과해, 거의 대부분의 20대가 공공임대주택 정책에서 소외되어 있음을 알 수 있다. 이런 20대 가구의 소외 현상은 최근 증가하고 있는 서울의 다가구매입임대 주택에서도 다르지 않은데, 다가구매입임대 주택의 20대 가구주 비율은 2.0%에 그치고 있다(표 54).

표 53. 공공임대주택 거주 가구의 가구주 연령대(2011년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국		서울	
10대	383	0.0	151	0.1
20대	29,590	3.1	2,044	1.2
30대	203,072	21.3	16,917	10.0
40대	209,928	22.0	28,024	16.6
50대	170,975	17.9	37,039	22.0
60대	141,832	14.9	38,929	23.1
70대	141,725	14.9	34,030	20.2
80대	52,355	5.5	10,562	6.3
90대	2,743	0.3	743	0.4
전체	952,603	100.0	168,439	100.0

자료 : 국토해양부, 임대주택 거주 가구 주거실태조사, 2011.

표 54. 서울시 다가구 매입임대주택 가구주의 연령대별 특성(2013년)

(단위 : 명, %)

구분	10대	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대	90대	합계
다가구	11	90	560	1,459	1,042	482	486	128	149	4,407
	0.2	2.0	12.7	33.1	23.6	10.9	11	2.9	3.4	100
희망 하우징	11	473	9	-	-	-	-	-	-	493
	2.2	95.9	1.8							100

자료 : SH공사 내부자료.

최근 추진된 서울시의 희망하우징과 같은 대학생들을 대상으로 한 주택을 제외하고는 청년층의 공공임대주택 입주 비율은 매우 낮다. 게다가 희망하우징도 주로 대학생이나 저소득층에 정책의 초점이 맞추어져 있어, 기준에 들지 못한 대다수 대학생 혹은 근로청년들은 여전히 소득대비 높은 임대료를 지불할 수밖에 없는 형편이다. 희망하우징에 거주하는 대학생은 주위의 부러워하는 시선을 경험할 정도로 정책의 수혜 대상이 아직은 극소수에 불과하다. 서울에서 20대의 정책적 소외를 보완하고 있는 유일한 정책이 희망하우징인데, 향후 대학생뿐 아니라 사회초년생 등으로 대상을 넓히고 공급을 확대해야 할 것이라 판단된다.

희망하우징에서 사는 걸 부러워하는 시선은 많이 느꼈어요. 제가 장난 아니라고, 정말 좋다고 말하죠. 사실 이번에 공고 났을 때도 제가 주변 친구들에게 신청할 사람 신청하라고 다 말하고 다녔어요.

(연남동 희망하우징 거주 대학생)

공공임대주택 입주자들은 공공임대주택의 가장 큰 장점으로 주거안정성을 꼽고 있다(표 55). 특히 서울의 경우에는 78.4%가 1순위로 주거안정성을 선택해 전국의 63%보다 15%p 가량 높은 수치를 보인다. 이는 그만큼 서울에 거주하고 있는 임차가구들이 2년마다 이사를 가야하는 주거불안정에 심각하게 방치되어 있다는 것을 의미한다. 주거안정성과 저렴한 임대료를 제공함으로써 공공임대주택은 입주자들의 주거복지 향상에 기여하고 있다(표 56).

표 55. 공공임대주택 입주 시 장점(2011년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국				서울			
	1순위		2순위		1순위		2순위	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
이사 걱정 없이 안정된 주거생활을 할 수 있어서	600,290	63.0	106,379	13.2	132,068	78.4	14,299	9.8
단지환경, 치안, 교육 등의 주거환경이 좋아서	57,298	6.0	135,100	16.7	7,139	4.2	26,853	18.4
주택 내부의 각종 시설이 좋아서	33,601	3.5	82,792	10.2	4,824	2.9	18,210	12.5
현재 거주하는 집의 평수 또는 방수가 넓어져서	29,319	3.1	66,151	8.2	2,842	1.7	11,035	7.6
임대료 및 관리비가 저렴해서	99,104	10.4	195,577	24.2	10,871	6.5	35,778	24.6
직장과의 거리가 가까워서	19,708	2.1	31,822	3.9	720	0.4	2,171	1.5
복지서비스와의 연계성이나 접근성이 좋아서	3,753	0.4	19,912	2.5	266	0.2	3,193	2.2
이웃과의 관계가 좋아서	6,253	0.7	22,833	2.8	597	0.4	5,499	3.8
편의시설 이용이 편리하고 주변 환경이 쾌적해서	47,062	4.9	117,302	14.5	4,584	2.7	24,604	16.9
기타	6,294	0.7	19,588	2.4	396	0.2	3,916	2.7
없음	49,921	5.2	10,535	1.3	4,132	2.5	145,558	100.0
합계	952,603	100.0	807,991	100.0	168,439	100.0	145,558	100.0

자료 : 국토해양부, 임대주택 거주 가구 주거실태조사, 2011.

표 56. 공공임대주택 입주자들의 만족도(2011년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국		서울	
	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만족	9,461	1.0	2,007	1.2
약간 불만족	123,084	12.9	27,408	16.3
대체로 만족	782,223	82.1	134,505	79.9
매우 만족	37,835	4.0	4,518	2.7
합계	952,603	100.0	168,438	100.0

자료 : 국토해양부, 임대주택 거주 가구 주거실태조사, 2011.

2) 정책 소요

청년 주거문제를 해결하기 위해서는 우선 청년들이 어떤 정책을 원하고 있으며, 현 주거정책에 대해 어떤 생각을 가지고 있는지를 알아볼 필요가 있다. 이에 청년가구의 공공임대주택 입주 의사를 살펴본 결과는 다음과 같다(표 57). 서울 청년가구의 공공임대주택에 대한 선호도는 높으며, 정책에 대한 수요도 충분하다. 하지만 대학생을 대상으로 한 공공임대주택은 이제 막 공급되기 시작했을 뿐이며, 대학생이 아닌 청년가구를 대상으로 한 공공임대주택의 공급은 이루어지지 않고 있다. 특히 계획되었지만 주민들의 극심한 반대에 부딪쳐 무산된 구의동 공공기숙사나 추진이 부진한 행복주택 등 청년을 대상으로 한 공공임대주택의 대규모 공급은 어려운 상황이다. 반면 청년들은 공공임대주택 거주를 매우 바라고 있는 상황이다. 기존 공공임대주택이 가지고 있던 부정적인 이미지도 불구하고 응답자의 77.1%가 청년을 대상으로 한 공공임대주택이 생길 시 입주 의향이 있다고 응답했다. 이와 같은 높은 응답 비율은, 청년층의 경우 자가비율이 낮아 임대주택을 기피하게 만드는 집값 하락에 대해 둔감한 점, 경제사정과 주거비 부담이 그만큼 극심하다는 점 등에서 그 원인을 찾을 수 있다고 판단된다.

표 57. 청년가구의 공공임대주택 입주 의사

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
예	145	77.1
아니오	43	22.9
합계	188	100.0

자료 : 설문조사.

표 58. 청년가구가 생각하는 공공임대주택의 적정 임대료

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
월 소득의 1/3	21	13.4
월 소득의 1/4	31	19.7
월 소득의 1/5	105	66.9
합계	157	100.0

자료 : 설문조사.

청년가구가 생각하는 공공임대주택의 적정임대료는 월 소득의 1/5정도라는 응답이 66.9%로 대다수를 차지했다(표 58). 반면 월 소득의 1/3정도라고 응답한 비율은 13.4%에 그친 점으로 볼 때 청년을 위한 공공임대주택 정책의 가장 중요한 과제는 낮은 임대료가 될 것이라 판단된다.

공공임대주택의 입주자격 제한과 관련해서는 대부분의 항목에서 자격 제한을 두지 말아야 한다는 의견이 더 많았다(표 59). 특히 소득제한의 경우는 기준선을 너무 낮게 설정할 시, 오히려 열심히 일해 소득이 늘면 부담가능한 주택에서 나가야하는 상황이 벌어질 수 있다는 점에서 반대 의견이 많았다. 소득기준이 낮을 경우 청년들에게 주거사다리를 제공해 줄 수 있는 공공임대주택의 역할이 제한될 수 밖에 없다는 점에서, 소득 기준의 설정이 매우 중요할 것이라 판단된다. 나이, 소득, 학력에 따른 공공임대주택 입주 제한을 반대하는 경향은 지금까지 공공임대주택의 절대적 부족으로 저소득층, 특정 주거취약계층에게 집중되었던 공공임대주택의 공급이 보편적으로 확대되어야 한다는 의견으로 해석할 수 있다.

표 59. 공공임대주택 입주자격 제한에 대한 의견

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율
연령 26세 이하 제한	적절하다	24	15.2
	적절하지 않다	134	84.8
	합계	158	100.0
소득은 월 150만원으로 제한	적절하다	53	33.3
	적절하지 않다	106	66.7
	합계	159	100.0
학력은 대졸자까지로 제한	적절하다	35	22.2
	적절하지 않다	123	77.8
	합계	158	100.0

자료 : 설문조사.

표 60. 공공임대주택 지방출신 우선 공급에 대한 의견

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
전혀 적절하지 않다	7	4.4
적절하지 않다	18	11.4
보통	41	25.9
적절하다	63	39.9
매우 적절하다	29	18.4
합계	158	100.0

자료 : 설문조사.

입주자격 제한에 대해서는 대부분 부정적인 입장이 많았지만 지방출신 우선공급에 대해서는 58.3%가 찬성하는 의견을 보였다(표 60). 앞서 살펴본 대로 학업, 취업을 위해 지방에서 어쩔 수 없이 상경하는 경우가 많기 때문에 지방출신 청년에 대한 공공임대주택 우선공급에 대해서는 어느 정도 공감대가 형성되어 있다고 볼 수 있다.

공공임대주택 정책 외의 주거복지 프로그램에 대해서는 알고 있다는 응답이 모른다고 응답한 경우보다 많은 문항은 없었다(표 61). 공공임대/분양주택

공급의 경우가 41.8%, 전세자금 대출보조가 47.4%, 주택구입자금 대출보조가 34%의 비율로 알고 있다고 응답해 비교적 많이 알려진 정책이었다. 반면 기초생활수급자를 대상으로 지급되던 주거급여의 경우는 80% 이상이 모른다고 응답했다.

표 61. 주거복지 프로그램에 대한 인지 현황

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율
공공임대/분양 임대주택 공급	알고 있다	79	41.8
	모른다	110	58.2
	합계	189	100.0
주거비보조 (주택바우처)	알고 있다	34	18.2
	모른다	153	81.8
	합계	187	100.0
전세자금 대출보조	알고 있다	90	47.4
	모른다	100	52.6
	합계	190	100.0
주택구입자금 대출보조	알고 있다	64	34.0
	모른다	124	66.0
	합계	188	100.0
주택환경개선 자금 대출보조	알고 있다	24	12.8
	모른다	163	87.2
	합계	187	100.0

자료 : 설문조사.

표 62. 주거복지 프로그램에 대한 경험

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
신청방법이 복잡하고 어렵다	42	20.9
크게 도움이 되지 않는다	23	11.4
알아보거나 신청한 적 없다	76	37.8
자격기준을 충족하기 어렵다	48	23.9
실제 도움이 되었다	8	4.0
기타	4	2.0
합계	201	100.0

자료 : 설문조사.

주 : 복수응답.

주거복지 프로그램에 대한 경험이 있는지에 대한 질문에서 ‘실제 도움이 되었다’고 응답한 비율은 4%에 그치고 있으며 ‘알아보거나 신청한 적이 없다’는 응답이 37.8%, ‘신청방법이 복잡하고 어렵다’는 응답이 20.9%로 높은 비율을 차지하고 있다(표 62). 이를 통해 대부분의 주거복지 프로그램이 서울시 근로 청년가구에 잘 전달되고 있지 않음을 알 수 있다. 또한 ‘크게 도움이 되지 않는다’거나 ‘자격기준을 충족하기 어렵다’는 응답이 총 35.3%로 주거복지 프로그램들이 설계단계부터 청년가구를 배제하고 있음을 다시 한 번 드러내고 있다.

설문에서는 앞으로 추진해야 할 주거정책에 대해 ‘주거약자 법률제도 강화’, ‘공공임대주택 확충’, ‘임대료 규제 강화’, ‘청년 주거비 지원’, ‘반지하 임대 규제’까지 총 다섯 가지를 제시했는데, 각각의 정책에 대한 필요성을 분석한 결과는 다음과 같다(표 63). 이 중 반지하 임대 규제를 제외하고는 모두 70%가 넘게 중요하거나 매우 중요하다고 답변해 다양한 주거정책이 필요함을 알 수 있다. 반지하 임대 규제의 경우 중요하지 않다는 응답이 33.5%로 중요하다는 응답 25.0%보다 높게 나타났다. 반지하 주거는 열악한 경우가 많지만 이미 많은 청년들이 반지하 주택에서 거주하고 있고, 저렴한 주택이 부족한 현실에서 반지하가 차선택 중 하나라는 점에서 이에 대한 규제는 중요하지 않은 정책이라는 평가를 받았다고 판단된다.

표 63. 주거복지 프로그램에 대한 필요성

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율
주거약자를 위한 법률 제도 강화	전혀 중요하지 않음	3	1.6
	중요하지 않음	12	6.3
	보통	33	17.4
	중요함	75	39.5
	매우 중요함	67	35.3
	합계	190	100.0
공공임대주택 확충	전혀 중요하지 않음	1	0.5
	중요하지 않음	9	4.8
	보통	28	14.8
	중요함	79	41.8
	매우 중요함	72	38.1
	합계	189	100.0
임대로 규제 강화	전혀 중요하지 않음	4	2.1
	중요하지 않음	8	4.2
	보통	37	19.4
	중요함	47	24.6
	매우 중요함	95	49.7
	합계	191	100.0
청년 주거비 지원제도 실시	전혀 중요하지 않음	5	2.6
	중요하지 않음	10	5.3
	보통	38	20.0
	중요함	56	29.5
	매우 중요함	81	42.6
	합계	190	100.0
반지하 임대 규제	전혀 중요하지 않음	24	12.8
	중요하지 않음	39	20.7
	보통	78	41.5
	중요함	28	14.9
	매우 중요함	19	10.1
	합계	188	100.0

자료 : 설문조사.

4. 청년 주거복지 향상을 위한 정책 제안

1) 정책 비전 및 정책 방향

청년이 소외되지 않는 모든 사람을 위한 부담가능한 살만한 집

- 청년이 소외되지 않는 주거복지 정책
- 대학생, 사회초년생의 소요에 부응하는 주거복지 정책
- 지역의 특수성에 기반한 지역 맞춤형 주거복지 정책

최근 많은 이들을 가슴 아프게 한 ‘송파 세 모녀’ 사건은 복지 사각지대라는 말로는 설명될 수 없는 빈곤에 대처하는 우리 사회의 민낯을 보여준 사건이다. 우리 사회의 복지 체계는 가난을 가난으로 다루지 않고, 어떤 사람의 가난인지를 먼저 따지고, 근로능력이 있을 것이라 가정되는 사람에 대해서는 최소한의 사회적 안전망도 제공하지 않고 있다. 우리나라의 주거정책은 국가에서 자격을 인정한 기초생활수급자, 장애인 등에 초점이 맞추어져왔다. 현재의 체계로는 질병, 실업 등으로 인한 일시적인 근로능력의 상실에 적절한 대응을 할 수 없음은 물론, 아무리 일해도 삶이 나아지지 않는 근로빈곤(working poor)에 대해서는 더더욱 그러하다.

이 사건은 서민의 삶을 옥죄는 소득 대비 과도한 주거비 부담의 결과를 보여줄 뿐 아니라, 청년 주거문제와도 밀접한 관련이 있다. 이 가정의 어머니는 실제로는 근로능력이 없는 30대 딸과 함께 살았지만, 부양능력이 있을 것이라 가정된 청년 세대와 함께 살았기 때문에 공공임대주택 등 주거 관련 사회적 안전망에서 철저히 배제되었기 때문이다. 생의 마지막 순간까지도 송파의 세 모녀가 지불해야 했던 월세와 공과금은 주거문제가 서민의 생존권과 직결될 수 있음을 여실히 보여주고 있다. 소득에 비해 과도한 주거비는 그들로 하여금 먹을 것도 제대로 못 먹고, 입을 것도 제대로 못 입는 상황에 놓이게 했다.¹¹⁾ 일반적으로 외국에서는 주거비가 소득의 25~30%를 넘으면 정책 대상이 되지만, 우리나라에는 현재 관련 기준이 전혀 없다. 이러한 상황속에서 서울의 많은 청년들은 소득의 절반 이상을 주거비로 사용하고 있다. 이는 인간다

11) 조선일보, 2014. 3. 1일자, 600원 라면 숫자까지, 세 모녀의 고단했던 가계부.

운 삶을 유지하기 위해 필수적인 식비, 의복비, 의료비, 교육비 등이 제약된다는 것을 의미한다. 경제적 능력 부족으로 인해 저축 등 미래의 주거환경 개선을 위한 준비를 전혀 못하고 있다고 응답한 1·2인 청년가구 비율도 40%가 넘는다. 부모에게 경제적 도움을 받을 수 없는 다수의 청년들은 월세를 전전할 수밖에 없고 이는 연애, 결혼, 출산 등 생애주기적 과업의 포기로 이어지고 있다. 주거비 부담이 이렇게 크지만, 청년이 공공임대주택에 입주하는 것은 로또에 당첨되는 것 보다 어려운 일이 되고 있으며, 입주한다 하더라도 가난을 유지해야만 머무를 수 있다. 대학생 기숙사 수용률은 낮으며, 대학생이 아닌 사회초년생을 위한 주거복지 프로그램은 사실상 부재하다.

청년 주거문제 해결을 위한 기본적인 정책 방향은 그동안 주거복지 정책에서 소외되어 온 청년층을 정책 대상에 포함시키는 것이다. 이를 위해서는 우선 서울시의 희망하우징과 같은 청년층 대상의 맞춤형 주거복지 정책의 확대가 필요할 것이다. 하지만 청년층만을 위한 주거정책으로는 한계가 있을 수밖에 없는데, 현재와 같이 주거복지의 정책 대상이 제한되어 있는 상태에서는 청년층이 포함되기 어렵기 때문이다. 전반적인 주거복지의 확대속에서 공공임대주택 입주 대상 기준, 주거비 보조 기준 등을 개선하여 청년들이 정책에서 소외받지 않도록 해야 할 것이다. 공공임대주택, 주택바우처 등을 전반적으로 확대하는 가운데, 대학생, 1인 가구, 사회초년생 등에 대한 맞춤형 정책이 병행되어야 할 것이라 판단된다.

서울의 주택문제는 청년 문제라고 할 수 있을 만큼 서울의 청년가구는 '주거비의 부담가능성과 살만한 집에 살고 있는지'라는 측면에서 다른 세대와 비교할 수 없을 정도로 심각한 양상을 보이고 있다. 2000~2010년 사이 1인 청년 주거 선택에 제약을 받는 청년가구의 전세가 상승률이 더 높고, 상대적으로 더 많은 주거비를 부담하고 있음을 알 수 있었다. 한편, 관악구, 광진구, 동작구, 서대문구와 같이 서울 주요 대학들이 위치해 있는 청년 주거빈곤 밀집 지역의 전세가 상승률이 다른 지역에 비해 높았다. 청년 주거빈곤 밀집 지역에 대해서는 기숙사, 다가구 매입임대주택에 대한 공급을 과격적으로 늘리는 등 지역의 특수 상황을 고려한 지역 맞춤형 주거복지 정책이 필요하다.

자가 소유를 강조하는 과거의 자산기반 복지체계는 부동산 폭등기에 사회적 안전망의 역할을 했지만, 이는 인구·가구 구조의 변화, 고도 성장기의 종식 등으로 인해 더 이상 제대로 작동 될 수 없는 낡은 체계이다. 저소득가구와 청년가구의 주거문제 해결을 위해서는 부동산(real estate)이 아닌 사는 집

(housing) 기반의 새로운 주거복지 체계를 구축함으로써 미래를 열어가야 할 것이다. 독일 분데스리가 FSV 마인츠에서 축구선수로 활약하고 있는 26세 청년 구자철은 “독일에서는 미래의 걱정을 정부에서 덜어주는데 그런 것들이 굉장히 큰 힘이 아닐까 생각해요” 라고 말한다.¹²⁾ 청년들의 주거문제를 해결하는 것은 단순히 열악한 주거환경을 개선하고, 주거비 부담을 낮추는 것이 아니라, 그들로 하여금 주거비용에 대한 걱정을 덜어주는 것이다. 청년세대의 걱정을 덜기 위한 정책은 복지의 영역을 넘어 인적자원에 대한 투자라는 측면이 있다. 새로운 주거복지 체계의 구축을 통해, 주택가격을 높여서 경제적 기반을 유지하려는 기성세대와 현재의 높은 주택가격에 절망하고 있는 청년세대의 대립적 갈등이 아니라, 고통을 함께 분담함으로써 서울의 새로운 활력을 만들어내는 세대간 연대로 청년 주거문제를 풀어 나가야 할 것이다.

2) 정책 제언

심각한 주거문제를 겪고 있는 서울의 청년들에게 공공임대주택 공급은 가장 근본적이고 핵심적인 정책일 수밖에 없다. 설문조사 결과를 통해서도 서울 청년가구의 공공임대주택에 대한 선호도와 입주의사가 매우 높다는 점을 확인할 수 있었다. 청년들은 나이, 소득 등에 따라 공공임대주택에 대한 입주 자격을 부여하는 현재의 정책에 반대하는 경향을 보이고 있는데, 이는 특정 계층에게 집중되었던 공공임대주택의 공급이 보편적으로 확대되어야 한다는 청년세대의 공감대를 보여준다. 청년들에게 공공임대주택은 결혼과 육아를 할 수 있는 공간, 학업 등 미래를 준비할 수 있는 공간, 저축할 수 있는 기회를 제공할 수 있을 것이라 판단된다.

12) MBC 창사특집다큐, ‘독일 미래를 이끌다’ 2013.

공공임대주택 공급 확대와 관리 강화

- 소득 1분위 가구에 대한 영구임대주택 및 매입임대주택 공급 확대
- ‘대규모 집중’에서 ‘소규모 분산’ 공급으로의 전환
- 비영리 민간조직을 활용한 사회주택 공급 촉진
- 재정투입을 통한 공공임대주택 관리 강화

■ 소득 1분위 가구에 대한 영구임대주택·다가구 매입임대주택의 공급 확대

전체가구의 20%에 이르는 소득 1분위 가구는 소득의 절반 이상을 주거비로 사용하고 있다. 이와 같은 상황은 20대 청년가구뿐 아니라 전체가구에서도 마찬가지이다. 이처럼 주거비 부담이 높다는 것은 최소한의 인간다운 삶을 유지하기 위해 필요한 식비, 교통비, 교육비, 의료비 등이 제약 받는다는 것을 의미하기 때문에 청년가구를 포함한 소득 1분위 가구에 대한 공공임대주택 공급 확대가 절실하다. 우리나라에는 현재 다양한 형태의 공공임대주택이 존재하는데, 소득 1분위 가구의 소득으로 부담가능한 공공임대주택은 공공재정 투입을 통해 시세의 30%선에서 임대료가 결정되는 영구임대주택과 다가구 매입임대주택뿐이다. 주변 시세의 60~80% 선에서 임대료가 결정되는 10년 공공임대주택이나 행복주택 등은 소득 1분위 가구의 소득으로는 부담가능하지 않다. 5년, 10년 뒤는 분양으로 전환되는 무늬만 공공임대주택이 아니라, 향후 100년이상 사회적 자산으로서 서민주거안정에 기여할 수 있는 공공임대주택을 공급해 나가야 한다. 영구적으로 분환전환되지 않는 영구임대주택과 다가구 매입임대주택의 공급이 확대되어야 한다. 현재 서울에서 20대의 정책적 소외를 보완하고 있는 유일한 정책이 다가구 매입임대주택의 일종인 희망하우징인데, 향후 대학생뿐 아니라 사회초년생 등으로 대상을 넓혀야 할 것이라 판단된다.

■ ‘대규모 집중’ 공급에서 ‘소규모 분산’ 공급으로의 전환

최근 주거문제가 밀집한 수도권에 대규모 공공주택을 공급하려는 계획은 지역 주민들의 반발로 매번 차질을 겪고 있다. 행복주택은 도입 첫째 1만호의

시범공급 물량을 절반으로 축소하여 발표하였으며, 서울시에서 추진하려 했던 1,600명 규모의 구의동 공공기숙사는 착공도 해보지 못한 채 백지화 되었다. 반면 같은 기간 기존의 다가구, 다세대 주택을 매입하여 임대하는 희망하우징의 경우 안정적으로 주택을 공급하고 있다. 서울시의 경우 대규모 집중 공급이 아닌 소규모로 분산 공급할 수 있는 다양한 방안을 모색하는 것이 필요하다. 현재 서울시에서 공급 확대를 추진하고 있는 다가구·다세대 매입임대주택은 임대료가 저렴할 뿐 아니라 공공임대주택의 소규모 분산 공급이라는 측면에서도 유력한 대안이 될 수 있다. 하지만 비현실적으로 책정되어 있는 낮은 매입 단가로 인해 다가구 매입임대주택에 대한 공급 확대는 이를 담당하고 있는 SH공사와 LH공사의 부채 증가로 이어지고 있는데, 재정지원 확대 등 이에 대한 제도적인 보완이 필요하다.

■ 비영리 민간조직을 활용한 사회주택 공급 촉진

소형주택멸실, 주거비 부담 능력 저하로 확대된 청년주거빈곤층에게 공공임대주택의 추가 공급에 대한 필요는 확산되고 있으나, 서울시의 경우 막대한 토지매입비, 건설비로 인해 공급 물량 확대에 제한이 크다. 민간의 자원을 활용하고 동시에 공공성을 확보할 수 있도록 사회적 기업, 협동조합 등을 통한 사회주택 공급이 검토되어야 하며, 해외에 다수 성공한 사례가 있다(새로운사회를여는연구소, 2013). 민간자원을 활용하여 공공주택을 공급할 경우, 정부와 지자체는 공급비용을 낮출 수 있다.¹³⁾

사회적 기업, 협동조합을 통한 사회주택 공급을 촉진하기 위해서는 기금지원, 토지 지원, 세금 지원 등이 필요하다. 이러한 공적지원에 대한 공공성 확보를 위해 해당 임대주택에 대해서는 임대료 제한, 임대료 인상률 제한, 30년 이상의 장기 임대, 입주자 제한 등이 이루어져야 할 것이다(표 64).

13) 국가가 토지를 출자하고, 건축비는 기금 용자를 통해 공급할 경우, 국가는 토지사용에 대한 기회비용과 저리 대출을 위한 보전 비용만 소요된다.

표 64. 비영리 민간조직을 활용한 주택 공급 방안

지원 내역		공공성 확보
기금	공공임대주택 지원에 준하여 저리·장기 대출	시세이하 공급 인상률 상한제 적용 30년 이상 장기 임대 입주자 선정 제한
토지	출자 장기 임대 기존 공공임대주택에 준하여 매각	
세금	준공공임대주택 사업자에 준하게 혜택지원	

■ 재정투입을 통한 공공임대주택 관리 강화

그동안은 공공임대주택의 공급에만 재정 지원이 이루어졌으나, 저소득가구의 주거복지 향상을 위해서는 공급 못지않게 관리가 중요하다. 정부, 지자체에서 제공하는 공공주택의 경우 사후관리 체계가 부재하며, 청년들이 입주하는 주택 또한 마찬가지이다. 관리체계가 부재함에 따라 생활환경에 대한 입주 후 문제들이 개선되기 어려우며, 특히 공동생활을 하는 다가구 주택의 경우 관계 맺기의 어려움으로 인해 퇴거하는 경우가 많다. 공공임대주택의 경우 관리프로그램 도입을 통한 입주자들 간의 관계 개선이 절실하다. 관리프로그램으로는 공동체 생활에 대한 교육, 주택관리, 공동규약 매니저 등의 역할이 있을 수 있다(표 65).

표 65. 공공임대주택 관리프로그램 예시

구분		시기
공동체 생활 교육	주거공동체에 대한 이해	매년 2월/입주전
주택관리 교육	주택관리 매뉴얼 제공 공동관리 규율 합의	
공동규약 작성	입주민 간의 공동생활 규율 작성	
‘이웃’ 되기 모임	년 1회 입주자들이 만날 수 있는 자리를 제공	매년 1회

생계와 미래를 위협하는 과도한 주거비 부담 경감

- 전월세 상한제 도입
- 청년 바우처 도입 및 소액 보증금 융자 지원
- 에너지보조금 도입

■ 전월세 상한제 도입

자가가구의 비율이 낮고, 임차가구 비율이 절대적으로 높은 청년세대의 특성상 임차인 보호는 곧 청년주거문제를 해결하는 핵심적인 부분이다. 특히 서울을 비롯한 주요 대도시지역은 다른 지역과 비교해 보았을 때 인구과밀화와 주택부족으로 인한 주거문제가 심각하게 나타난다. 따라서 대도시지역에 대해서는 정책적으로 좀 더 엄격한 임차인 보호 제도가 추가적으로 필요하다.

파리, 뉴욕 등 해외의 주요 대도시에서는 2008년의 세계경제위기 이후 임대료 규제 등 사회적 약자인 임차인에 대한 보호가 강화되고 있다. 서울시의 경우도 임차인의 주거권 보호라는 측면에서 임대료에 대한 규제가 절실하다. 공공임대주택 공급, 주택바우처 지원 등의 직접적인 지원도 필요하지만, 더불어 주거지원 체계 내에 포함되지 못한 많은 주거취약계층을 보호하기 위해 임대료 인상률에 대한 법적 규제가 필요하다.

■ 성장 보금자리 지원금(청년 주택바우처) 도입

한국의 경우 청년층을 대상으로 한 주거비 보조제도가 전무한 실정이다. 자산과 연금이 있고 국가 복지정책의 핵심대상이 되는 노년세대와는 달리 청년세대는 지금까지 국가 보조의 대상에서 사실상 제외되어 있었다. 그러나 상대적으로 경제력이 취약한 청년세대의 주거비 부담은 개인이 더 이상 감당하기 어려운 수준이 되었으며, 다음 생애주기를 준비하는 데 큰 장애가 되고 있다. 따라서 지금 시기 청년들을 위한 주거비 보조제도의 필요성은 청년 개개인의 주거문제 해결에 그치지 않고 미래세대에 대한 사회적 투자로서의 의미를 가진다. 유럽의 아동수당·취업수당 등과 같이 청년들의 주거비를 일정 부분 지원할 수 있는 제도 도입이 필요하다.

2014년 하반기부터 중앙정부의 주택바우처가 실시될 예정이지만, 기존의 기초생활수급자를 기본 대상으로 하는 소득기준으로 인해 청년들은 실질적 정책대상이 될 수 없다. 따라서 현재 서울에서 실시되고 있는 서울형 주택바우처가 확대 실시 되어야 할 것이다. 사회복지계정에 할당되어 있는 예산의 일부를 이용하여 청년세대를 비롯한 기존 제도의 사각지대에 놓인 주거취약계층을 지원할 수 있도록 정책대상을 세심하게 설정해야 할 것이다.

또 다른 방법으로는 청년을 대상으로 하는 주거 지원제도를 신설하는 방법이 있다. 이를 위해서 청년주거지원 특별법(가칭 : 청년을 마이스터로 키워내자) 제정을 통해 청년들에게 주거비를 지원할 수 있는 제도적 장치를 마련하는 것이 선행되어야 한다. 특별법이 제정된다면 이를 통해 ‘성장 보금자리 지원금’과 같은 형태의 청년들을 대상으로 하는 주택 바우처 제도의 시행이 용이해질 것이다. 지원 대상 및 금액, 예산 추계 등의 결과는 표로 정리하였다(표 66). 향후 청년인구 증가는 많지 않을 것이라 예상되므로 2014년과 2020년의 추정 소요예산은 크게 차이를 보이지 않는다.

표 66. 성장 보금자리 지원금의 개요

구분	내용
대상	만19~34세 이하의 ‘성장 보금자리지원금’을 신청한 취업자/구직자 청년(소득하위 70% 이하)
지급 금액	10~20만원
예산 추계 ¹⁴⁾	○ 2014년 전국 독립 1·2인 가구의 청년 1,282,639명 ¹⁵⁾ : 15만원씩 지급 시 소요예산은 2014년 1.59조, 2020년 1.82조원임 ○ 대학생 제외 시 885,021명 ¹⁶⁾ : 15만원씩 지급 시 소요예산은 2014년 1.1조, 2020년 1.25조원임

■ 소액 보증금 융자제도 도입

소득과 자산이 취약한 청년은 스스로의 소득으로 보증금을 마련하기 어렵다. 따라서 부모의 도움을 받지 못하는 청년들은 보증금이 없는 고시원 등의

14) 통계청 가구원수 추계를 바탕으로 대상 인원을 추정함.

15) 2인 가구는 1.5명으로 보정하였음.

16) 2014년 대학생이 아닌 20~29세 1·2인 가구 청년 추계 885,021명 / 2013년 20대 대학생 비율 31% 활용. 대학알리미 참조.

열악한 주거환경으로 내몰리고 있는 상황이다. 특히 대학생·취업준비생과 같이 경제적 능력이 사실상 없는 경우를 비롯해서 일정 수준 이상의 소득이 있어 월 임대료 부담은 가능하더라도 학자금 대출이 있거나, 신용등급이 낮아 은행에서 대출이 어려운 청년들에게는 소액 보증금 마련을 지원하는 것이 필요하다.

현재 LH에서 대학생전세임대주택에 소요하고 있는 예산의 일부를 새롭게 편성하여 소액 보증금으로 지원하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 현재 최대 가구당 7,500만원까지 지원되는 자금을 가구당 1,000만원 정도로 나누어 지원한다면 좀 더 폭넓은 대상에게 보증금 지원이 가능하다. 또한 지자체에서도 서울시의 전월세보증금지원센터와 같은 기관을 통해 대학생·청년들에게 1,000만원 이내의 보증금에 대해 신속하게 지원이 가능할 수 있도록 재정마련과 전달체계를 구축을 고려해 보아야 할 것이다.

■ 에너지보조금 도입

미국에서는 임대료뿐만 아니라 주거와 관련된 가장 큰 지출 항목인 냉난방비에 대한 지원이 이루어지고 있다. 오일 쇼크 이후 급격한 에너지 가격 상승에 따른 저소득층의 부담 완화를 위해 1980년대에 저소득 가구 에너지 지원 프로그램(Low Income Home Energy Assistance Program : LIHEAP)이 시작되었다(Frank et al., 2006). 현재 미국 보건복지부(US Department of Health Human Services) 산하 ‘아동과 가족을 위한 행정 부서(Office of the Administration for Children & Families)’에서 이 프로그램을 담당하고 있는데, 에너지 관련 공과금, 에너지 관련 주택 수리를 지원하고 있으며, 2012년 기준으로 연간 35억 달러의 예산이 집행되었다.

우리나라 가구의 주거비에서도 전기·가스 등 에너지 사용으로 인한 공과금 부담이 큰데, 에너지 빈곤 가구가 경험하고 있는 극심한 더위와 추위는 거주민의 건강을 위협하는 요소로 작용하고 있다. 저소득 가구에 대한 에너지보조금 도입을 통해 에너지 빈곤 가구의 고통을 경감시켜 줄 필요가 있다고 판단된다.

연령 집단별 맞춤형 주거복지서비스 제공

■ 20대 초·중반(대학생, 고졸 취업생)

- 노인·청년 매칭 주거 공급 방안 개선
- 공공 기숙사 공급 확대 및 입주 기준 완화
- 저렴한 기숙사 제공
- 대학-지자체 연계를 통한 주거 장학금 확대
- 대학생 주거복지지원센터 설립

■ 20대 후반(사회 초년생)

- 청년들을 위한 공공임대주택 확대
- 소액 보증금 용자제도
- 소형 주택 표준 관리비 가이드라인 도입
- 고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 대한 안전 기준 강화

■ 30대 초·중반(비혼·미혼 가구, 신혼부부 가구)

- 1·2인 주거공동체 활성화 사업
- 신혼부부들을 위한 맞춤형 임대주택 공급

■ 대학생

■ 노인·청년 매칭 주거 공급 방안 개선

프랑스의 ‘꼴로까시옹’이라고 불리는 문화는 노인과 대학생이 만나 노인의 ‘외로움’과 대학생의 ‘주거비부담’을 함께 해결하는 방안으로 2013년 서울시에서 ‘한 지붕 두세대 공감’이라는 이름으로 시행된 바 있다. 하지만 노인과 대학생을 모집하는 주체가 달랐고, 최소한의 계약양식 없이 매칭하면서 성공적인 사례로 안착하지는 못한 상황이다. 이 정책은 대학생을 비롯한 청년들의 주거문제와 노인의 고독문제를 해결하는 등 사회적으로 의미 있는 결과를 가져 올 수 있는 정책이므로 제도 개선을 통해 점진적으로 확대시킬 필요가 있다고 판단된다. 향후에는 한 단체에서 노인과 청년의 지원을 접수하여 적절한 매칭을 지원하고, 임대료부터 생활양식에 대한 규약까지 분명히 하여 서로의 동의가 전제된 상태의 매칭이 될 수 있도록 해야 할 것이다.

한 집에 두 세대가 모여 사는 방안 뿐 아니라, 동의하는 노인들이 함께 한 집에 모여살고, 나머지 빈집이 된 집에는 청년들이 사는 방안도 있을 수 있다. 이를 통해 노인에게는 적절한 생활비를, 청년에게는 저렴한 주거비를 제공할 수 있을 것이라 예상된다.

■ 고졸 취업자를 위한 대학생 주거지원정책 기준 완화

한국은 대학진학률이 매우 높은 수준으로 20대 전반에 있는 청년들을 위한 대부분의 정책은 대학생을 대상으로 하고 있으며, 주거정책 또한 이와 다르지 않다. 현재 대학생들을 대상으로 하는 기숙사·전세자금지원 등의 정책에서 배제되어 있는 고졸 청년들은 사실상 주거지원에 있어 소외되어 있는 것과 마찬가지이다.

현행 청소년 기본법 상 청소년은 만 24세까지로 규정하고 있다. 따라서 청소년 기본법 상의 내용을 근거로 현재 대학생을 대상으로 하는 각종 주거지원 정책들을 확대한다면 사회적으로 동의되는 수준이라고 기대된다. 실행 방안으로 현행 대학생 주거지원정책의 기준을 만 24세 이하의 청년으로 완화하고, 공공 기숙사와 같은 대학생 대상 임대주택에 대해 일정 비율을 할당하여 고졸 취업자들에게 우선 공급하는 방안을 고민해 볼 수 있을 것이다.

표 67. 대학생 주거지원 정책 기준 완화 예시

구분	입주 자격 변경 내용
LH 대학생전세 임대제도	현 지원자격에 24세 이하 비 대학생 청년 추가
공공 기숙사	대학생 및 24세 이하 청년(고졸 취업자 10% 우선 입주)
희망하우징	입주 기준을 대학생에서 일반 청년으로 완화

■ 저렴한 기숙사 제공

현재 고등교육법에는 기숙사 수용규모 및 비용에 대한 규정이 전무하여 학생들을 위한 적절한 주거지원이 각 학교의 자율에 맡겨진 상황이다. 국·공립대 기숙사 수용률은 20.3%이며, 사립대 기숙사 수용률은 17.4%이다.¹⁷⁾ 평균적

으로는 최소한의 기숙사를 갖추고 있는 것처럼 보이나, 127개 대학의 기숙사 수용률이 10%에 미치지 못하며, 그 중 56개 대학은 기숙사(0%)가 없어 최소한의 주거지원도 제공하지 못하고 있다.¹⁸⁾

이와 같은 상황은 「대학설립·운영규정」에 기숙사가 의무시설인 교육기본 시설이 아니라, 필요한 경우에 따라 갖추는 지원시설로 분류되어 있기 때문이라 판단된다. 1996년 「대학설립·운영규정」이 공포되기 이전의 「대학설치기준령」에는 기숙사 수용인원이 ‘총 학생정원의 15% 이상’으로 명시되어 있었으나 삭제되었다.¹⁹⁾ 이 조항을 되살려 최소한의 기숙사 수용인원을 의무화하여 학생들의 주거·교육권을 보장해야 할 것이다.

기숙사 설립을 위한 부지가 부족한 대학의 경우 주변 주택을 매입·임대하여 학생들에게 저렴하게 제공할 경우²⁰⁾, 기숙사로 인정해줌으로써 기숙사 확충 방안을 다양하게 할 필요가 있다고 판단된다.

기숙사 수용률에 대한 규제는 최소한의 수용률을 확보하기 위한 것으로 기숙사 확보를 원활하게 하기 위해서는 추가적인 조치가 필요하다. 현재 교육과 학기술부는 대학들을 평가하는 체계를 가지고 있으며, 이를 통해 지원 정도를 결정한다. 대학평가는 대학들의 의사결정과정에 중대한 영향을 미치고 있는데, 대학평가 기준에 기숙사 지표를 적극 반영하여 대학이 스스로 기숙사를 확충하는 것을 추동해야 할 것이다.

현재 반영되고 있는 기숙사 지표는 수용률을 기계적으로 적용하고 있어, 최근에 공급된 비싼 민자기숙사비에 대한 고려가 없다. 따라서 기숙사비용을 포함할 수 있도록 ‘학생 주거안정 기여도’라는 새로운 지표를 활용하여 기숙사 수용률과 기숙사비용을 종합적으로 평가한다면, 학생 주거안정에 대한 대학들의 실질적 노력을 추동할 수 있을 것이라 판단된다.

17) 대학교육연구소 2013년 기숙사 현황 참조.

18) 대학알리미 2013년 기숙사 현황.

19) 대학교육연구소 2013년 기숙사 현황 참조.

20) 성균관대학교 인문사회캠퍼스의 경우 2013년 현재 6개의 건물에 총 300여 명의 학생들이 거주하고 있다. 임대 원룸은 학교에서 보증금을 제공하고 학생들은 관리비, 수도광열비, 월세를 지불하고 있다. 원룸을 2인 1실로 사용하는 대신 월세는 시세보다 낮은 30만원선이다.

표 68. 주거안정 지수 예시

$$\begin{aligned}
 & - \text{학생 주거안정 지수} = \text{기숙사 수용률} * \text{기숙사비의 부담가능성} \\
 & - \text{기숙사비의 부담가능성} \\
 & = \{ [\text{단위기숙사 수용인원} * (\text{기숙사비} - \text{기준임대료})] + \{ \dots \} \} / \text{총기숙사 수용인원}
 \end{aligned}$$

■ 대학-지자체 연계를 통한 주거 장학금 확대

기숙사에 입주하는 학생들 이외의 자취·하숙을 통해 생활하는 학생들에 대해서는 사실상 아무런 대책이 없는 상황이다. 따라서 기숙사 공급과는 별도로 기숙사에 입주하지 못하는 학생들을 위한 직접적인 지원책이 필요하다.

대학본부에서 학생들에게 지원할 수 있는 보편적인 접근은 장학금을 활용하는 방법이다. 현재 대부분의 대학 장학금은 성적 및 근로장학금의 명목으로 편성되어 있으며, 일반적으로 등록금 감면의 형식으로 지급되고 있다. 따라서 일부 장학금을 제외하고는 수혜대상 학생들이 생활비로 사용하기 어려운 것이 현실이다. 따라서 수혜대상 학생들이 장학금을 주거비로 사용 가능하도록 현금 지원형으로 새로운 주거 장학금을 신설할 필요가 있다.

연세대에서는 2011년 학생자치단체와 생활협동조합의 협의로 ‘주거 장학금’을 신설하였다. 월 15만원씩 120명의 학생에게 주어지는 장학금을 통해 학교 주변에서 독립해서 살고 있는 학생들의 주거비를 일정 정도 보조하였다. 이 사례에서는 대학본부가 아닌 대학생활협동조합에서 장학금을 지급하였지만 향후 대학본부가 직접 책임지는 방법으로 확대되어야 할 것이다. 각 지자체에서도 대학생 주거복지 정책의 일환으로 주거 장학금을 지급하는 대학에 대하여 사회복지계정으로 할당된 예산 중 일부를 편성하여 지원해야 할 것이다. 해당 사례를 참고한 시행안은 다음 표와 같다.

표 69. 주거 장학금 예시

구분	내용
대상	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 대학에 재학중인 대학생 - 부모님이 해당 대학 지자체지역 이외의 지역 및 해외거주 - 가구 소득 하위 75% 이내 - 월세 600,000원 이하의 자취·하숙을 하고 있는 자 ※2인 이상 거주 시 개인 임대료 부담 기준.
지급 금액	월 15만원(총 4개월 간 학기 당 60만원 지급)
예산 조달방법	<ul style="list-style-type: none"> - 대학본부 80% - 지자체 20%

■ 대학생 주거복지지원센터 설립

프랑스의 국립 대학생후생센터인 크누스(CNOUS: LE CENTRE NATIONAL DES OEUVRES UNIVERSITAIRES ET SOCIALES)의 설립 목적은 고등교육을 희망하는 모든 자국 거주 대학생들에게 동등한 성공의 기회를 부여하기 위해, 학생들의 생활 및 각종 편의 시설을 지원하는 것이다.²¹⁾ 동등한 교육 기회를 부여하기 위해 지방 출신 대학생들을 인적·물적으로 지원하는 후생센터를 운영하고 있다. 독립적으로 생활한 경험이 부족하고, 임대차 경험이 부족한 지방 출신의 대학생들이 겪는 주거문제는 간단한 상담이나 교육으로 해결할 수 있는 경우가 많은데, 이러한 기능을 담당할 수 있는 대학생 주거복지센터의 설립이 필요하다고 판단된다.

표 70. 대학생 주거복지센터 예시

주요 역할	추진 전략
대학기숙사 등 자원 전달 상담	각 대학 기숙사 뿐 아니라 지방학사, 지자체 기숙사를 포함하여 전달체계 구축 주택바우처, 주거장학금 신청 상담
주거정보시스템 제공	<ul style="list-style-type: none"> - 지자체와 공동으로 정보시스템 구축 - 부동산 중개 수수료 없이 서비스 제공
임대차 교육 및 상담	주택 임대 계약 매뉴얼 발간 및 교육 임대차 계약 상담

21) 국립 대학생후생센터(<http://www.cnous.fr>).

대학생 주거복지센터는 기숙사 정보, 주거지원 정책정보 등을 제공하고, 주택임대에 대한 교육과 상담을 진행함으로써 지방 출신 대학생들의 정착을 도울 수 있을 것이라 기대되는데, 특히 지방 출신 대학생이 많고, 임대료가 비싸 대학생들의 주거 문제가 심각한 서울시의 경우 더욱 절실하다고 판단된다.

■ 20대 후반(사회 초년생)

■ 소액 보증금 용자제도 도입

소득과 자산이 취약한 청년은 스스로의 소득으로 보증금을 마련하기 힘든 상황에 처해 있으며 부모의 도움을 받지 못하는 청년들은 보증금이 없는 고시원 등의 열악한 주거환경으로 내몰리고 있는 상황이다. 특히 취업준비과정에서 있는 청년들은 경제적 능력이 사실상 없는 경우가 대부분이며, 일정 수준의 소득이 있더라도 학자금 대출이 있거나, 신용등급이 낮아 은행에서 대출을 받기 어려운 청년들에게는 보증금 마련이 매우 어려운 일이다. 따라서 이들을 위해 소액 보증금 마련을 지원하는 것이 필요하다.

이를 위해서 현재 시행 중인 보증금 대출 제도의 일부를 활용하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 예를 들어 현재 LH에서 대학생전세임대주택에 사용하고 있는 예산의 일부를 새롭게 편성하여 소액 보증금으로 지원하는 방법을 생각해 볼 수 있다. 현재 최대 가구당 7,500만원까지 지원되는 자금을 가구당 1,000만원 정도로 나누어 지원한다면 좀 더 폭넓은 대상에게 보증금 지원이 가능하다. 또한 지자체에서도 서울시의 전월세보증금지원센터와 같은 기관을 통해 대학생·청년들에게 1,000만원 이내의 보증금에 대해 신속하게 지원이 가능할 수 있도록 재정마련과 전달체계 구축을 고려해 보아야 할 것이다.

■ 청년들을 위한 공공임대주택 확대

희망하우징·대학생전세임대주택과 같이 최근 정책적 대상으로 고려되고 있는 대학생과 다르게 청년가구를 위한 임대주택 공급은 여전히 부족한 상태이다. 서울에서 공급하고 있는 공공원룸을 제외하고는 정책적으로 청년을 대상으로 한 임대주택은 이제 착공이 시작된 행복주택 뿐이다. 또한 대부분의 공공임대주택이 소득을 기준으로 가족중심의 기초수급자·혹은 차상위계층을 대상으로 하고 있어 부양가족이 없는 청년가구는 실질적으로 입주가 불가능하다. 따라서 1·2인 청년가구가 실질적으로 입주할 수 있는 소규모의 공공임대

주택을 공급하고 입주인원의 일정 부분 이상을 청년에게 배정하여야 한다. 현재 서울시의 공공원룸주택과 같이 도심지역의 공실로 남아 있는 도시형 생활주택을 매입하여 청년들의 수요에 맞는 임대주택을 공급하고, 기존 매입임대주택 중 장기간 미입주 상태에 있는 물량에 대해서는 적극적으로 청년들을 매칭하여 공급할 필요가 있다.

■ 소형 주택 표준 관리비 가이드라인 도입

1·2인 청년가구가 주로 거주하는 소형주택, 원룸 등은 법적의무관리 대상에 포함되지 않아 관리비 사용 내역에 대한 확인조차 어려운 것이 현실이다. 중대형 아파트에 비해 소형주택의 평당 관리비가 높아 관리비가 임대료 부과의 방법으로 사용되고 있는 경우도 있다. 소형주택 관리비에 대한 조사를 실시하여 부당하게 부과된 관리비를 조정할 수 있도록 관리·감독 방안을 포함한 기준인 “표준 관리비 가이드라인”을 지자체 차원에서 제시해야 할 것이다.

■ 고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 대한 안전 기준 강화

고시원은 청년 및 저소득 가구의 주거 시설로 기능하고 있지만, 준주택으로 분류되어 완화된 건축규제를 적용받기 때문에 화재와 같은 사고에 쉽게 노출되는 등 위험하고 주거환경이 열악하다. 2007년 「다중이용 특별법」 고시원 안전시설기준 마련, 2010년 「건축법」 방재기준강화 등의 법적기준이 마련되었으나 영업이익을 위해 기준이 지켜지지 않고 있는 경우가 많고, 여전히 화재위험을 제외한 주거환경에 대한 개선은 부족하다. 근본적으로는 고시원 등의 임시주거시설을 축소하는 방향으로 정책이 추진되어야 할 것이지만 당장 최소한의 안전과 쾌적한 거주환경을 담보할 수 있도록 정책 방향이 설정되어야 할 것이다.

면적, 필수 시설(주방, 화장실 등) 등과 같이 임대료 인상에 직접적으로 영향을 미치는 규정보다는 안전과 관련된 규정이나 채광, 소음 등에 대한 최소한의 요건을 명시하여 고시원에 사는 세입자들의 안전하고 쾌적한 거주환경을 마련하기 위한 장치가 필요하다. 수원시의 경우는 고시원 관련 가이드라인을 별도로 제정한바 있다.²²⁾

22) 2012년 수원시 고시원 건축기준에 관련한 가이드라인은 임시거주시설의 안전성 확보를 위한 우수 사례로 평가되고 있음.

■ 30대 초·중반(비혼·미혼 가구, 신혼부부 가구)

■ 1·2인 주거공동체 활성화 사업

청년세대가 당면하고 있는 주거문제는 단순히 주택 부족이나 임대료 부담으로 그치지 않는다. 1·2인 가구들이 겪고 있는 소외의 문제도 주거의 질적 차원에서 분명히 평가되어야 할 부분이다. 특히 갈수록 초혼 연령이 높아지는 상황에서 30대 초반의 미혼·비혼 가구가 크게 증가하고 있기 때문에 이에 대한 대책이 시급히 마련되어야 할 시점이다.

고시원·원룸·오피스텔 등에서 이들 1·2인 청년 가구의 구성원들은 각자의 방안에 고립되어 주위 환경과 정상적인 관계를 맺지 못하고 있으며, 이에 따른 심각한 소외 문제가 심화되고 있다. 특히 대학진학이나 취업 등을 위해 서울로 상경한 청년들은 학교와 직장을 중심으로 생활하고 있어 거주공간이 있는 지역에서는 관계망 형성이 거의 이루어지지 못하는 불균형이 생겨나고 있다. 따라서 고립되어 있는 1·2인 가구 청년들 사이에 연결망을 형성하여 주고 지역사회에 뿌리내리게 하는 것은 자연스럽게 청년들을 위한 사회적 안전망을 만드는 동시에 지역 공동체 활성화와 연결되는 부분이다.

대전광역시 대흥동에서 열린 ‘대흥동 원룸작당모의’ 프로젝트와 같이 지역 내 청년 세입자들의 자발적인 소규모 모임들이 늘어나고 있다. 하지만 밥상모임·생활경험 나누기·공동생활 아이디어 공유와 같은 형태로 이루어지고 있는 모임들은 대부분 지속성을 가지지 못하고 단발성으로 그치고 있다. 따라서 자발적 모임들에 대한 체계적인 지원 프로그램을 통하여 1·2인 청년가구들이 해당 건물이나 지역을 중심으로 자연스럽게 모임을 형성할 수 있도록 도와야 할 것이다.

장기적으로는 이들 1·2인 가구들이 주거 공동체를 통해 지역사회에 자연스럽게 참여하고, 마을의 ‘주민’으로 성장할 수 있도록 정책적으로 지원하는 것이 필요하다. 이를 위해서 지자체에서는 주거공동체 지원사업과 같은 행정적 지원 방안을 강구해야 할 것이다.

■ 신혼부부들을 위한 맞춤형 임대주택 공급

현재 신혼부부에 대해서는 비교적 다양한 지원정책이 시행 중에 있다. ‘신혼부부 주택 특별공급’에 따라서 공공임대주택 및 민간건설 임대주택의 일정 부분을 신혼부부에 대해 우선적으로 공급하고 있으며, 전세자금 및 주택구입

자금 자격요건에서도 완화된 기준을 적용하고 있다.

그러나 신혼부부들이 겪는 주거문제는 주택에 입주한 이후에 발생한다. 임대주택에 입주한 경우, 2년마다 이루어지는 재계약에 의한 주거의 불안정성이 항상 존재한다. 공공에서 공급하는 임대주택의 경우에도 2년을 기준으로 재계약이 이루어지기 때문에, 재계약 시 임대주택 입주기준을 충족하지 못한다면 할증으로 인하여 추가적으로 보증금을 부담하거나 극단적인 경우 퇴거할 수밖에 없는 것이 현실이다. 따라서 2년 마다 조건에 맞는 임대주택으로 이리저리 옮겨 다니는 ‘메뚜기 족’이 되기 쉬운 것이 신혼부부들이다.

임대주택에 계속 거주하기 위해서 소득 기준을 맞추다 보면, 오히려 주거의 상향이동이 불가능한 상황이 유지될 수밖에 없다. 따라서 신혼부부들이 안정적인 자산축적을 통해 좀 더 나은 주거환경으로 이동하기 위해서는 일정 기간 안정적인 주거가 보장되어야 한다. 이를 위해서 신혼부부를 대상으로 공급되는 주택에 대해서는 할증 비율을 현행 기준보다 낮추거나, 일정 기간 임대기간을 보장하는 주택 공급 방안이 필요하다.

참고문헌

- 경신원, 2009, 리차드 그로브스(Richard Groves) 인터뷰: 영국의 공공임대주택 관련 사회경제적 과제, 국토연구, 335, 85-99.
- 국토교통부, 2013, 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획 추진, 보도자료.
- 권지웅·이은진, 2013, 청년 주거빈곤 보고서, 제3회 주거복지 컨퍼런스 자료집.
- 김현희, 2012, 주거비 보조에 관한 주요 국가의 법제 고찰, 한국법제연구원, 76-120.
- 박은철·오근상, 2011, 서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방향, 서울연구원 정책과제연구보고서.
- 배병우·남진, 2013, 서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석, 서울도시연구, 14(1), 23-38.
- 보건복지부, 2013, 2012 국민기초생활보장 수급자 현황.
- 새로운사회를여는연구소, 2013, 세계주택협동조합을 찾아서.
- 이용복, 2004, 외국의 아동수당제도의 비교연구-저출산 인구정책적 관점에서-, 아동복지연구 2(2), 106-107.
- 이현진, 2013, 2013 독일 총선 결과 및 전망, 지식경제포커스 13(49), 5-6.
- 정의철, 2012, 주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석, 부동산학연구, 18(2), 19-31.
- 최은영·권순필, 2012, 인구·가구 구조와 주거특성 변화, 통계개발원 연구보고서,
- 최은영·김순주, 2013, 아동주거빈곤 보고서.
- 최은영·김준희, 2013, 시흥시 주거취약계층의 주거실태와 과제, 시흥시 주거복지조례 제정을 위한 토론헌자료집.
- Deutscher Bundestag, 2011, *Wohngeld- und Mietenbericht 2010*, 26-30.
- Frank, D. A., Neault, N. B., Skalicky, A., Cook, J., Wilson, J. D., Levenson, S., Meyers, A. F., Heeren, T., Cutts, D. B., Casey, P. H., Black, M. M., and Berkowitz, C., 2006, Heat or eat: the low income home energy assistance program and nutritional and health risks among children less than 3 years of age, *Pediatrics*, 118(5), 1293-1302.
- Malpass, P. and Victory, C., 2010, The Modernisation of social housing in England, *International Journal of Housing Policy*, 10(1), 3-18.

Monk, S., Holmans, A., Jones, M., Lister, D., Short, C., and Whitehead, C., 2006, *The Demand for Social Rented Housing: A Review of Data Sources and Supporting Case Study Analysis*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, University of Cambridge.

National Low Income Housing Coalition, 2013, *Advocates' Guide to Housing & Community Development*.

Rice, D. and Sard, B., 2009, *Decade of Neglect Has Weakened Federal Low-income Housing Program: New Resources Required to Meet Growing Needs*, Center on Budget and Policy Priorities.

<http://www.acf.hhs.gov/programs/ocs/resource/liheap-eligibility-criteria>.

<http://www.billdeblasio.com/issues/affordable-housing>.

<http://www.cnous.fr>.

<http://www.wg-gesucht.de>