

# 사람이 떠나지 않는 과천시 청년주거정책 제언

## 요약

- 고령사회에 들어선 우리시는 공동체에 활력을 불어넣을 수 있는 건강한 청년세대의 존재가 중요하나, 현재 과천은 부모에게서 독립을 하게 되면 과천을 떠나야 하는 현실에 놓여 있어 청년문제 해결에 지역사회가 적극 나설 필요가 있음
- 만19세~39세에 해당하는 과천 청년인구 비율은 28.9%로 전국 평균과 큰 차이가 없으나, 자가 소유 비율은 경기도나 전국 평균에 비해 약 10% 이상 낮고, 청년가구 부채의 주요 원인이 '주택 및 구입'으로 파악되었음
- 우리시는 '신혼부부 주택 전세 자금 대출 이자 지원 사업'을 기존사업으로 추진해오고 있으며, 「과천시 청년정책 기본계획」을 수립하여 '청년 임차 보증금 지원', '1인 가구 살집 만들기', '청년가구 주거환경 개선', '청년 금융 바로 알기' 사업이 제안되었고, 본 연구에서는 우리시 청년주거정책을 한 층 더 발전시킬 수 있는 주거정책을 다음과 같이 제언함

### ① 청년 주거전략 분리와 지속적인 연구.조사 시행

- 관내 청년 대상 주거지원 사업과 신규 청년층 유입을 위한 주거전략 분리 운영
- 청년 주거에 대한 지속적인 연구와 조사활동을 통한 통계자료 축적

### ② 유니버설 디자인 적용 등 청년주거공간의 장기적 활용성 증대

- 신규 청년주택 건축 시 유니버설 디자인 적용을 통한 주거 이용 계층 다양화
- 청년정책위원회 의견수렴 및 결정을 통한 최소면적 등 다양한 주거조건 검토

### ③ 임시주거119 운영

- 관사를 활용한 관내 청년의 갑작스런 주거 상실에 대한 임시거소 운영



## ■ 목 차 ■

◆ I. 시작하는 글 ◆	1
◆ II. 청년 주거실태 ◆	5
1. 2020년도 주거실태조사	5
2. 경기도 청년통계	7
3. 과천시 청년 및 주거 관련 현황	14
4. 소론	16
◆ III. 청년 주거지원 제도 ◆	19
1. 제1차 청년정책 기본계획(2020~2025)	19
2. 경기도 「2021년 청년정책 시행계획」	25
3. 과천시 청년정책 기본계획	26
4. 소론	27
◆ IV. 전문가 의견 ◆	29
1. ‘청년도시 과천’ 을 위한 전략	29
2. 임대세대의 주거위기와 주거대안	30
◆ V. 청년 주거정책 제언 ◆	32
1. 청년 주거정책 분리 운영과 지속적인 연구·조사 시행	32
2. 유니버설 디자인 적용 등 청년주거공간의 장기적 활용성 증대	32
3. ‘임시주거119’ 운영	33

✦ Ⅵ. 나가는 글 ✦ ..... 34

✦ 참고문헌 ✦ ..... 35

## ◆ 표목차 ◆

<표 II-1> 청년가구 주거실태	5
<표 II-2> 청년가구 주택이외 거처 및 지하·반지하·옥탑방 거처 비율	6
<표 II-3> 청년가구 최저주거기준 미달가구 비율 및 1인당 평균 주거면적	6
<표 II-4> 일반가구와 청년가구 주거실태 주요 지표 비교 총괄표	7
<표 II-5> 2020년도 청년가구 1인 가구 비율	7
<표 II-6> 과천시 연령별 청년 인구 수 및 남녀 구성	14
<표 II-7> 과천시 청년 월평균 가구 소득	14
<표 II-8> 과천시 청년 소득 만족도	15
<표 II-9> 과천시 청년 부채 유무 및 원인	15
<표 II-10> 과천시 청년가구 주택형태	15
<표 II-11> 과천시 청년가구 점유형태	16
<표 II-12> 2020년도 청년 1인 가구 비율	16
<표 II-13> 2021년도 청년인구 현황(만19세~39세)	17
<표 II-14> 청년가구 및 청년 1인 가구 수 및 비율(만20세~39세)	17
<표 II-15> 청년가구 주택 점유형태(만20세~39세)	18
<표 II-16> 청년가구 주택형태(만20세~39세)	18
<표 III-1> 제1회 청년정책 기본계획 주거 분야 세부과제	23
<표 III-2> 경기도 청년정책 시행계획 주거 분야 주요사업	25
<표 III-3> 과천시 청년 기본 조례 청년주거 관련 조항	26
<표 III-4> 과천시 청년정책 기본계획 주거 분야 로드맵	26
<표 III-5> 과천시 청년정책 기본계획 주거 분야 주요 제안사업	27
<표 IV-1> 생애주기별 임대가구 비율(2006년과 2020년)	30

## ◆ 그림목차 ◆

<그림 I-1> 과천시 인구의 연령구조(2017년과 2037년)	2
<그림 I-2> 과천시 고령화율 변화 추계(2017년~2037년)	3
<그림 I-3> 과천시 중위연령 변화 추계(2017년~2037년)	3
<그림 I-4> 과천시 인구부양비 변화 추계(2017년~2037년)	3
<그림 II-1> 경기도 청년가구원수별 가구	8
<그림 II-2> 경기도 1인 가구 주거유형	9
<그림 II-3> 경기도 청년가구 점유형태(2019년)	10
<그림 II-4> 경기도 세대 구성별 청년가구	11
<그림 II-5> 경기도 청년가구 거주주택 사용기간	12
<그림 II-6> 경기도 청년가구 거주주택의 연면적	13
<그림 III-1> 제1차 청년정책 기본계획 체계도	20
<그림 III-2> 청년 특화주택 주요사례	21
<그림 III-3> 청년친화 도심융합 특구 조성사례	22
<그림 IV-1> 전체 청년인구 중 가구주 및 그 배우자인 청년인구의 비중	29
<그림 IV-2> 전체 주택 중 40㎡이하 면적의 주택 비중	29

## I . 시작하는 글

최근 코로나19로 인한 청년층의 고용 여건이 계속해서 악화하고 있다는 것이 우리 사회의 공통적인 견해이다. 국회입법조사처가 발간하는 「NARS 현안분석」 ‘청년 주거정책의 현황과 개선과제’ (2021.11.01.)에서 인용된 자료에 따르면 전국 거주 20대 청년을 대상으로 한 설문조사결과 전체 응답자의 62.9%는 향후 청년 일자리 상황이 악화될 것이라 전망하는 것으로 나타났으며, 20대의 69.5%는 ‘원하는 직장에 취업할 가능성도 낮다’ 라고 응답한 것으로 나타나 일자리 상황을 부정적으로 인식하는 것으로 나타났다.

한편 최근 주택시장 동향을 보면, 저금리 정책 기조에 따른 유동성 확대, 주택 수요 대비 공급 부족, 수도권 인구집중, 주택가격이 지속적으로 상승할 것이라는 기대심리 등 여러 요인으로 인해 특히 수도권 중심으로 주택가격이 큰 폭으로 상승하였으며, 전세가격 또한 상승 추세에 있다. 이러한 매매가격 및 전세가격 동반 상승은 주거형태 측면에서 월세→전세→자가로 이어지는 주거사다리의 붕괴를 초래할 가능성이 높다(김강산, 2021).

물론 일자리와 주거의 문제는 청년층에만 국한된 문제는 아니며 지금 이 시대를 살아가고 있는 전 세대에 걸친 심각한 사회 문제임은 분명하다. 하지만 청년의 피해에 주목해야 하는 이유는 코로나19로 경제·사회 전반에 상당기간 악영향이 불가피하며 특히 ‘부모보다 가난한 첫 번째 세대’ 라고 표현되는 오늘날의 청년세대가 가장 큰 피해를 입을 것으로 예상되기 때문이다.

이와 같은 피해는 청년세대가 결혼이나 출산을 기피하는 주요 원인으로 작용되어 미래 경제성장 동력을 저해한다는 점에서 이를 개선하기 위한 적극적인 정책 지원이 필요하다 할 것이다(김강산, 2021).

특히 주거는 사람이 살아감에 있어 가장 기본 요소 중 하나로, 소득이 충분하다 하더라도 불안정한 주거는 사람으로 하여금 안정적으로 사회생활을 해나가고, 또 그러한 사회생활을 할 수 있는 여건을 제대로 제공하지 못하는 요인이 될 수 있다(김태완, 박지혜, 2008).

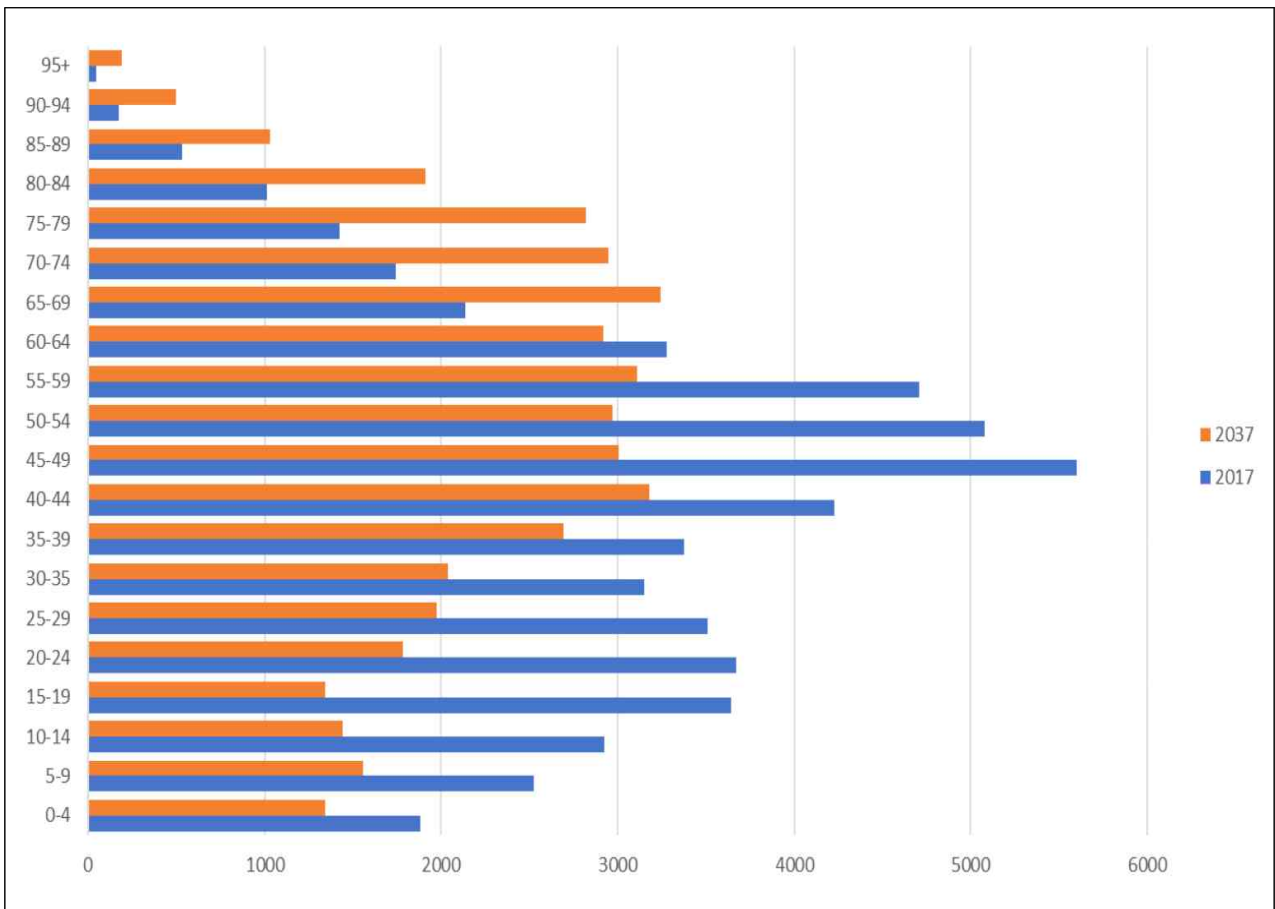
우리는 서울 서초구, 강남구와 함께 우리나라에서도 손에 꼽힐 만큼 집값이 높고, 그 상승 폭도 좀처럼 수그러들지 않는 대표적인 지역이다. 그렇기 때문에 부

모에게서 독립 하는 시기에 놓인 청년층에게 태어나고, 자라난 지역에 뿌리를 내릴 수 있는 주거공간을 마련하는 것이란 점점 불가능에 가까운 일이 되고 있다.

더욱이 이미 고령사회에 들어선 우리시의 경우에는 그 중요성이 더욱 절실하여, 공동체에 활력을 불어넣을 수 있는 건강한 청년세대의 존재는 그 어느 때보다 중요하기에 청년문제는 더 이상 개인의 문제가 아니라 지역사회가 함께 해결해야 할 문제로 확대되어야 한다.

「경기도 시군별 장래인구 특별추계」(2020)에 따르면 향후 도래할 고령화사회<sup>1)</sup>를 예측하는 우리시 인구 고령화율은 2017년 12.9%에서 2037년 30.1%, 중위연령은 2017년 43.4세에서 2037년 51.1세, 인구부양비는 2017년 35.7명에서 67.9명으로 나타났다.

<그림 I -1> 과천시 인구의 연령구조(2017년과 2037년)

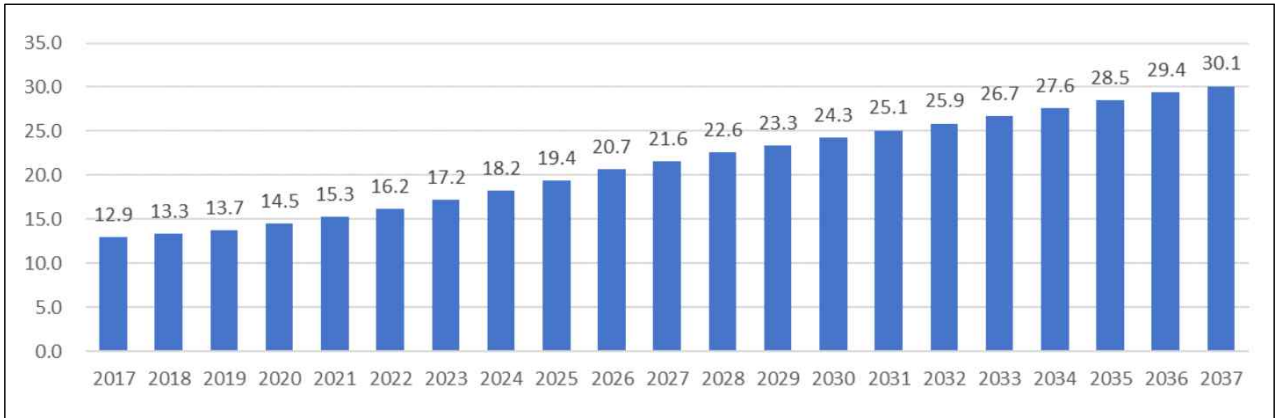


자료: 김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 과천도시공사

1) UN이 정한 인구유형 분류기준에 의하면 만 65세 노인이 전체 인구에서 차지하는 비중이 4% 미만인 나라를 유년인구국, 4~7% 미만인 나라를 성년인구국, 7% 이상인 나라를 노년인구국으로 분류하고, 노년인구국은 다시 고령화사회(65세 이상 노인이 7% 이상), 고령사회(14% 이상), 초고령사회(20% 이상)로 분류하고 있다. 과천시는 2021년 11월 기준 14.2%로 고령사회에 들어섰다.

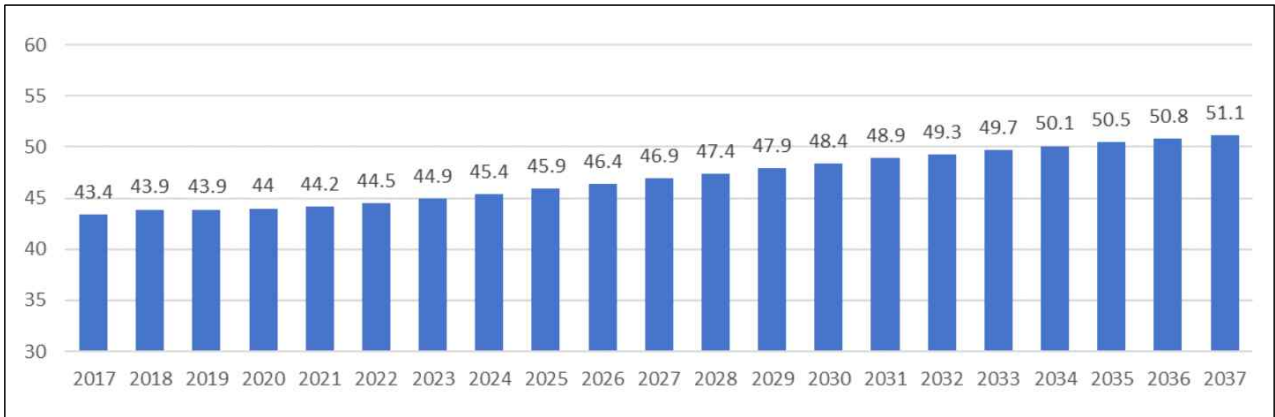


<그림 I -2> 과천시 고령화율 변화 추계(2017년~2037년)



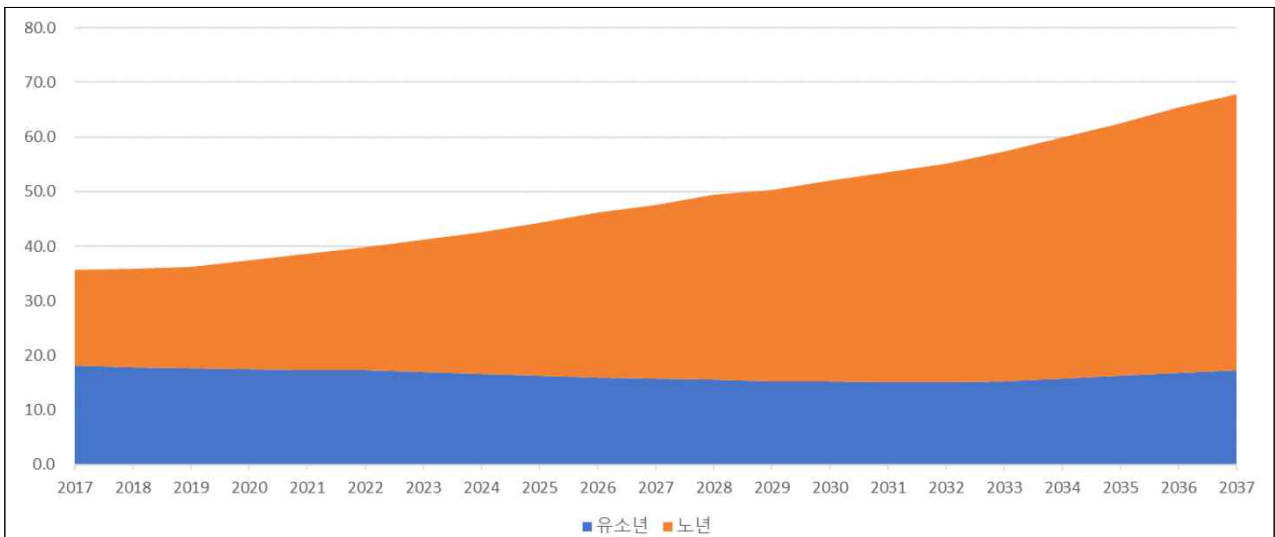
자료: 김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 과천도시공사

<그림 I -3> 과천시 중위연령 변화 추계(2017년~2037년)



자료: 김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 과천도시공사

<그림 I -4> 과천시 인구부양비 변화 추계(2017년~2037년)



자료: 김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 과천도시공사

이 지점에서 우리는 도시 황혼화의 흐름을 청년인구의 증가로 막거나 늦출 수 있고, 우리시가 도시성장 키워드로 강조하고 있는 ‘4차 산업혁명 시대’를 선도하기 위해서도 해당 기업 유치는 물론 기업의 고급인력 활용이 가능한 정주기반을 확충하는 것이 중요하다는 점에 주목해야 할 필요가 있다(김준형, 2022).

과천시공사는 우리시가 청년의 안정적인 정착을 지원하는 주거정책을 수립할 수 있도록 정책제언 세미나를 개최하여 전문가 의견을 수렴하고, 청년주거와 관련된 국내의 선행연구를 분석하여 기존 관내 청년층은 물론 향후 청년인구 유입을 위한 주거정책 발전 방안을 제언하고자 한다.

본 연구는 「2020년도 주거실태조사」(2021), 「경기도 청년통계」(2021), 「2021 과천시 사회조사」(2021), 국가통계포털(KOSIS)의 자료를 바탕으로 청년 주거실태를 파악하고, 정부의 「제1차 청년정책 기본계획」(2020), 경기도 「2021년 청년정책 시행계획」, 「과천시 청년정책 기본계획」(2020)을 통한 청년 주거정책과 다양한 선행연구 자료를 분석하여 우리시에 맞는 정책과제 발굴에 참고하였다.

## II . 청년 주거실태

### 1. 2020년도 주거실태조사

「2020년도 주거실태조사」에 따르면 청년가구<sup>2)</sup>는 1인 가구(61.9%)가 많고, 주거이동률(82.2%)이 일반가구 및 다른 특성가구에 비해 높은 것이 특징이다.

청년가구는 단독주택(38.8%)과 아파트(33.9%)에 주로 거주하며, 일반가구 및 다른 특성가구에 비해 오피스텔 등 주택이외의 거처(13.4%)에 거주하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

청년 임차가구의 RIR(Rent Income Ratio: 월소득 대비 월임대료 비율)은 16.8%로, 2019년(17.7%) 대비 감소하였으나, 자가가구의 PIR(Price Income Ratio: 연소득 대비 주택가격 배수)은 5.5배로 2019년(5.0배) 대비 증가하였다.

청년 최저주거기준 미달가구의 비율은 7.5%로, 2019년 9.0% 대비 감소하였으며, 1인당 주거면적도 2019년 27.9㎡에서 2020년 30.9㎡로 증가하여 주거 수준이 향상되었다.

지하·반지하·옥탑 거주 가구 비중은 2020년 2.0%로, 2019년 대비 소폭 증가하였다.

가장 필요한 청년가구 주거지원으로 ‘전세자금 대출지원(39.1%)’, ‘주택 구입자금 대출지원(23.4%)’, ‘월세보조금 지원(16.3%)’ 순으로 조사되었다(국토교통부 주택정책과, 주거복지정책과, 국토연구원 주택토지연구본부, 2021: 8).

<표 II-1> 청년가구 주거실태

구분	주거이동률	주거비(중위수)		주거수준		필요한 주거복지 프로그램		
		임차 RIR	자가 PIR	최저주거 미달가구	1인당 면적	1위	2위	
청년	'19	86.1%	17.7%	5.0배	9.0%	27.9㎡	전세대출 (39.0%)	구입자금 (24.2%)
	'20	<b>82.2%</b>	<b>16.8%</b>	<b>5.5배</b>	<b>7.5%</b>	30.9㎡	<b>전세대출 (39.1%)</b>	<b>구입자금 (23.4%)</b>
일반	'20	37.2%	16.6%	5.5배	4.6%	33.9㎡	구입자금 (34.6%)	전세대출 (24.5%)

자료: 국토교통부, 주택정책과, 주거복지정책과. 국토연구원 주택토지연구본부. (2021. 8. 13.). 2020년도 주거실태조사 결과 발표. 국토교통부 보도자료

2) 「청년기본법」에 따라 청년가구는 가구주의 연령이 만19세에서 만34세 이하인 가구로 정의함

주거형태와 관련하여 오피스텔 등 주택이외의 거처에 살고 있는 청년가구 비율은 2020년 기준 13.4%로 일반가구(4.8%)에 비해 높게 나타났으며, 수도권 지역 청년가구의 17.4%가 주택이외의 거처에 거주하는 것으로 나타났다. 또한 청년가구의 지하·반지하·옥탑방 거주비율은 2020년 기준 2.0%로 일반가구(1.6%)에 비해 높게 나타났으며, 수도권 지역 청년가구의 지하·반지하·옥탑방 거주 비율이 3.7%로 다른 지역에 비하여 높게 나타났다.

<표 II-2> 청년가구 주택이외 거처 및 지하·반지하·옥탑방 거처 비율

구분	주택이외 거처 비율		지하·반지하·옥탑방 거처 비율	
	전국	수도권	전국	수도권
청년가구	<b>13.4%</b>	<b>17.4%</b>	<b>2.0%</b>	<b>3.7%</b>
일반가구	4.8%	6.2%	1.6%	3.1%

자료: 국토교통부, 「2020년 주거실태조사」, (2021)

주거수준과 관련하여 최저주거기준에 미달하는 청년가구 비율은 2020년 기준 7.5%로 일반가구(4.6%)에 비해 높게 나타났으며, 특히 수도권에 거주하는 청년가구의 최저주거기준 미달가구 비율은 10.4%로 나타났다. 또한 청년가구의 1인당 평균 주거면적은 2020년 기준 30.9㎡로 전국 평균 1인당 주거면적(33.9㎡)보다 좁게 나타났으며, 수도권 지역 1인당 주거면적은 29.6㎡로 더 좁은 면적에서 생활하는 것으로 조사되었다.

<표 II-3> 청년가구 최저주거기준 미달가구 비율 및 1인당 평균 주거면적

구분	최저주거기준 미달가구 비율		1인당 평균 주거면적	
	전국	수도권	전국	수도권
청년가구	<b>7.5%</b>	<b>10.4%</b>	<b>30.9㎡</b>	<b>29.6㎡</b>
일반가구	4.6%	5.6%	33.9㎡	31.2㎡

자료: 국토교통부, 「2020년 주거실태조사」, (2021)

<표 II-4> 일반가구와 청년가구 주거실태 주요 지표 비교 총괄표

지 표 명		일반가구	청년가구	
주거 안정성	자가 점유율(%)	57.9	<b>16.1</b>	
	자가 보유율(%)	60.6	<b>17.3</b>	
만족도	주택 만족도(4점 만점)	3.00	<b>3.03</b>	
	주거환경 만족도(4점 만점)	2.97	<b>2.99</b>	
주거비 부담	생애최초 주택마련 소요연수(년)	7.7	<b>1.4</b>	
	자가가구의 PIR(배) <sup>1)</sup>	5.5	<b>5.5</b>	
	임차가구의 RIR(%) <sup>2)3)</sup>	16.6	<b>16.8</b>	
주거 이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	7.6	<b>1.5</b>
		자가가구	10.6	<b>2.3</b>
		임차가구 <sup>4)</sup>	3.2	<b>1.2</b>
	주거이동률 (최근 2년내 현재주택 거주가구 비율 %)	37.2	<b>82.2</b>	
주거수준	최저주거기준 미달가구 비율(%)	4.6	<b>7.5</b>	
	지하반지하옥탑방 거주가구 비율(%)	1.6	<b>2.0</b>	
	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	33.9	<b>30.9</b>	
주거의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식(%)	87.7	<b>78.5</b>	

자료: 국토교통부, 「2020년 주거실태조사」, (2021)

## 2. 경기도 청년통계

「경기도 청년통계」에 따르면 **청년<sup>3)</sup>가구 중 1인 가구 비율**은 경기도가 42.6%이며, 과천시는 청년 1인 가구 비율이 28.1%로 조사되었다. 이와 같은 결과는 과천시의 높은 집값과 주택이외의 거처 예를 들어 오피스텔 등과 같은 주거선택지의 부족에서 나타난 결과로 판단된다.

<표 II-5> 2020년도 청년가구 1인 가구 비율

구분	1인 가구 비율		
	전국	경기도	과천시
청년가구	<b>61.9%</b>	<b>42.6%</b>	<b>28.1%</b>
일반가구	31.7%	27.6%	<b>18.3%</b>

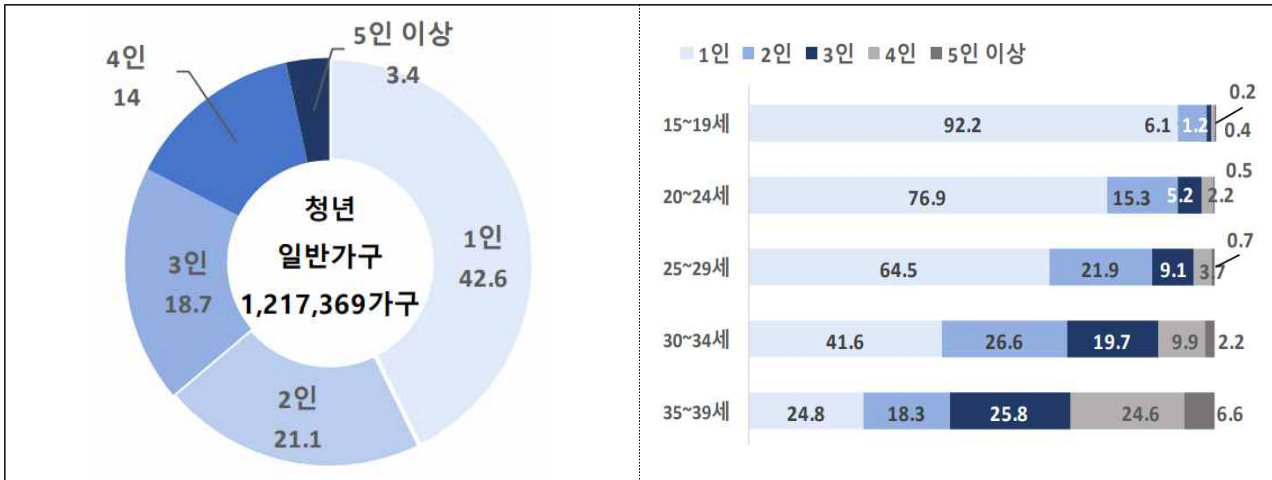
자료: 통계청, 「2020년 가구DB」, (2021)

3) 경기도 청년통계에서는 청년층의 연령 범위를 만15~39세로 설정하여 조사를 진행함

가구원수별 가구 분석결과 2020년 청년가구(15세~39세) 1,217,369가구 중 ‘1인 가구’가 42.6%로 가장 많으며, ‘2인 가구’ 21.1%, ‘3인 가구’ 18.7% 순으로 나타났다.

<그림 II-1> 경기도 청년가구원수별 가구

(단위: %)



구 분	일반가구	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상
경기도	100.0	27.6	26.5	22.0	18.7	4.3	0.8	0.2
청년(15~39세)	100.0	42.6	21.1	18.7	14.0	2.9	0.5	-
연령별	15~19세	100.0	92.2	6.1	1.2	0.4	0.2	0.0
	20~24세	100.0	76.9	15.3	5.2	2.2	0.4	0.1
	25~29세	100.0	64.5	21.9	9.1	3.7	0.6	0.1
	30~34세	100.0	41.6	26.6	19.7	9.9	1.8	0.3
	35~39세	100.0	24.8	18.3	25.8	24.6	5.3	1.0
	15~29세	100.0	68.5	19.8	7.9	3.2	0.6	0.1

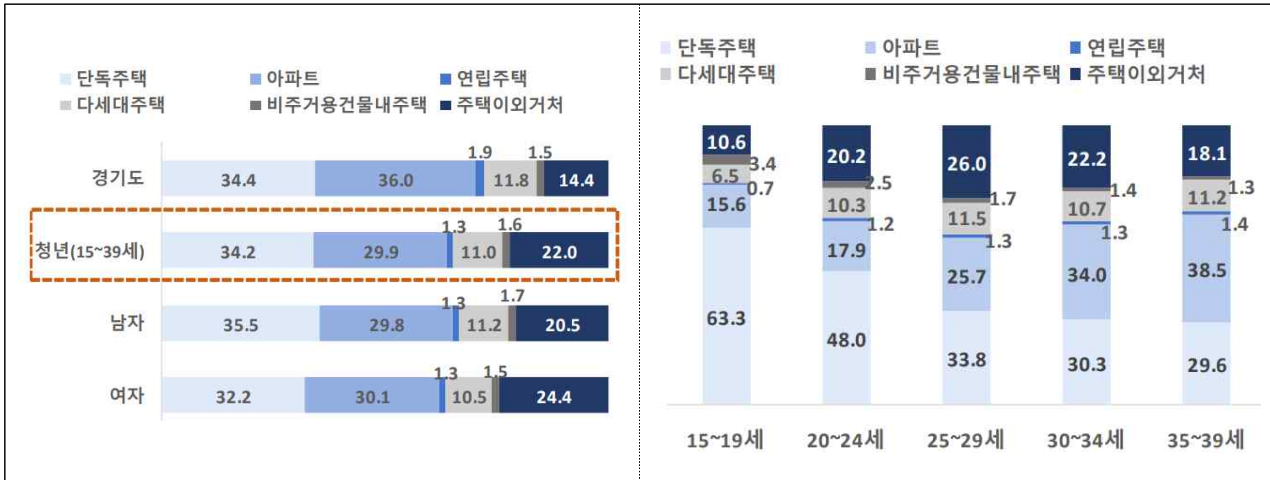
자료: 경기도, 「경기도 청년통계」, (2021)

1인 가구 주거유형은 단독주택 34.2%, 아파트 29.9%, 주택이외거처 22.0%, 다세대주택 11.0% 순서였다.

성별로는 남·여 모두 단독주택 비율이 가장 높고, 연령대별로는 연령이 낮을수록 단독주택 비율이 높고, 연령이 높을수록 아파트 비율이 높았다.

<그림 II-2> 경기도 1인 가구 주거유형

(단위: %)



구분	1인 가구		단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비주거용 건물내 주택		주택이외거처		
	총인구	구성비	총인구	구성비	총인구	구성비	총인구	구성비	총인구	구성비	총인구	구성비	총인구	구성비	
경기도	1,406,010	100.0	483,489	34.4	506,053	36.0	26,303	1.9	165,750	11.8	21,726	1.5	202,689	14.4	
청년(15~39세)	518,015	100.0	177,411	34.2	155,012	29.9	6,685	1.3	56,776	11.0	8,385	1.6	113,746	22.0	
성별	남자	320,495	100.0	113,869	35.5	95,633	29.8	4,031	1.3	35,981	11.2	5,351	1.7	65,630	20.5
	여자	197,520	100.0	63,542	32.2	59,379	30.1	2,654	1.3	20,795	10.5	3,034	1.5	48,116	24.4
지역	남부	422,474	100.0	148,916	35.2	119,170	28.2	5,077	1.2	48,472	11.5	6,996	1.7	93,843	22.2
	북부	95,541	100.0	28,495	29.8	35,842	37.5	1,608	1.7	8,304	8.7	1,389	1.5	19,903	20.8
연령대	15~19세	8,900	100.0	5,635	63.3	1,384	15.6	61	0.7	576	6.5	302	3.4	942	10.6
	20~24세	71,125	100.0	34,114	48.0	12,728	17.9	819	1.2	7,344	10.3	1,751	2.5	14,369	20.2
	25~29세	165,901	100.0	56,056	33.8	42,700	25.7	2,120	1.3	19,100	11.5	2,740	1.7	43,185	26.0
	30~34세	147,266	100.0	44,669	30.3	50,111	34.0	1,943	1.3	15,826	10.7	2,028	1.4	32,689	22.2
	35~39세	124,823	100.0	36,937	29.6	48,089	38.5	1,742	1.4	13,930	11.2	1,564	1.3	22,561	18.1
	15~29세	245,926	100.0	95,805	39.0	56,812	23.1	3,000	1.2	27,020	11.0	4,793	1.9	58,496	23.8

자료: 경기도, 「경기도 청년통계」, (2021)

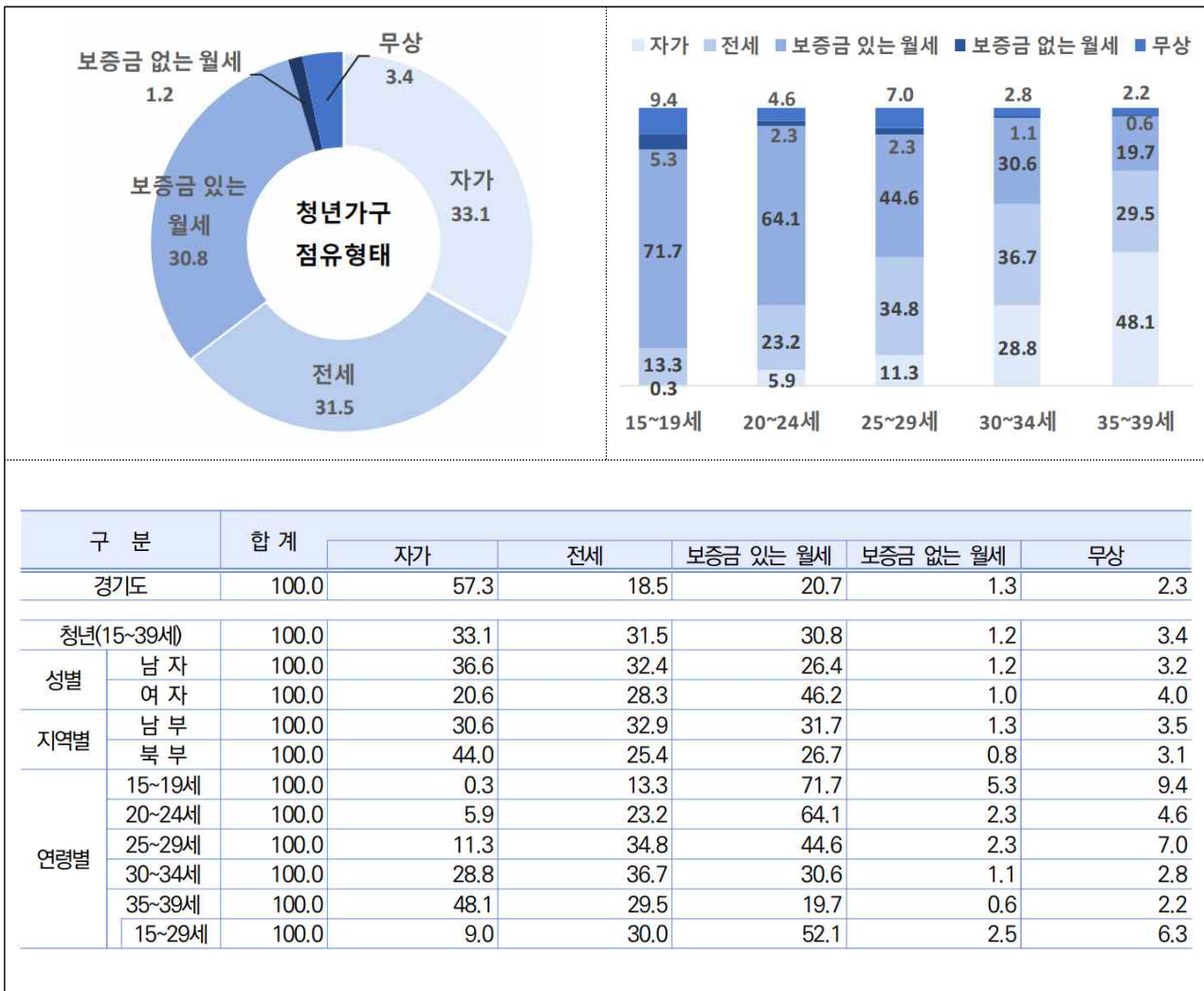
청년가구의 가구 점유형태는 자가 33.1%, 전세 31.5%, 보증금 있는 월세 30.8% 순으로 조사되었다.

성별로는 남자는 ‘자가’ 인 경우가 36.3%로 가장 많고, 여자는 ‘보증금 있는 월세’ 인 경우가 46.2%로 가장 많았다.

연령이 높아질수록 ‘자가’ 거주 비율이 높고, 연령이 낮을수록 ‘보증금 있는 월세’와 ‘보증금 없는 월세가’ 높게 나타났다.

<그림 II-3> 경기도 청년가구 점유형태(2019년)

(단위: %)



자료: 경기도, 「경기도 청년통계」, (2021)

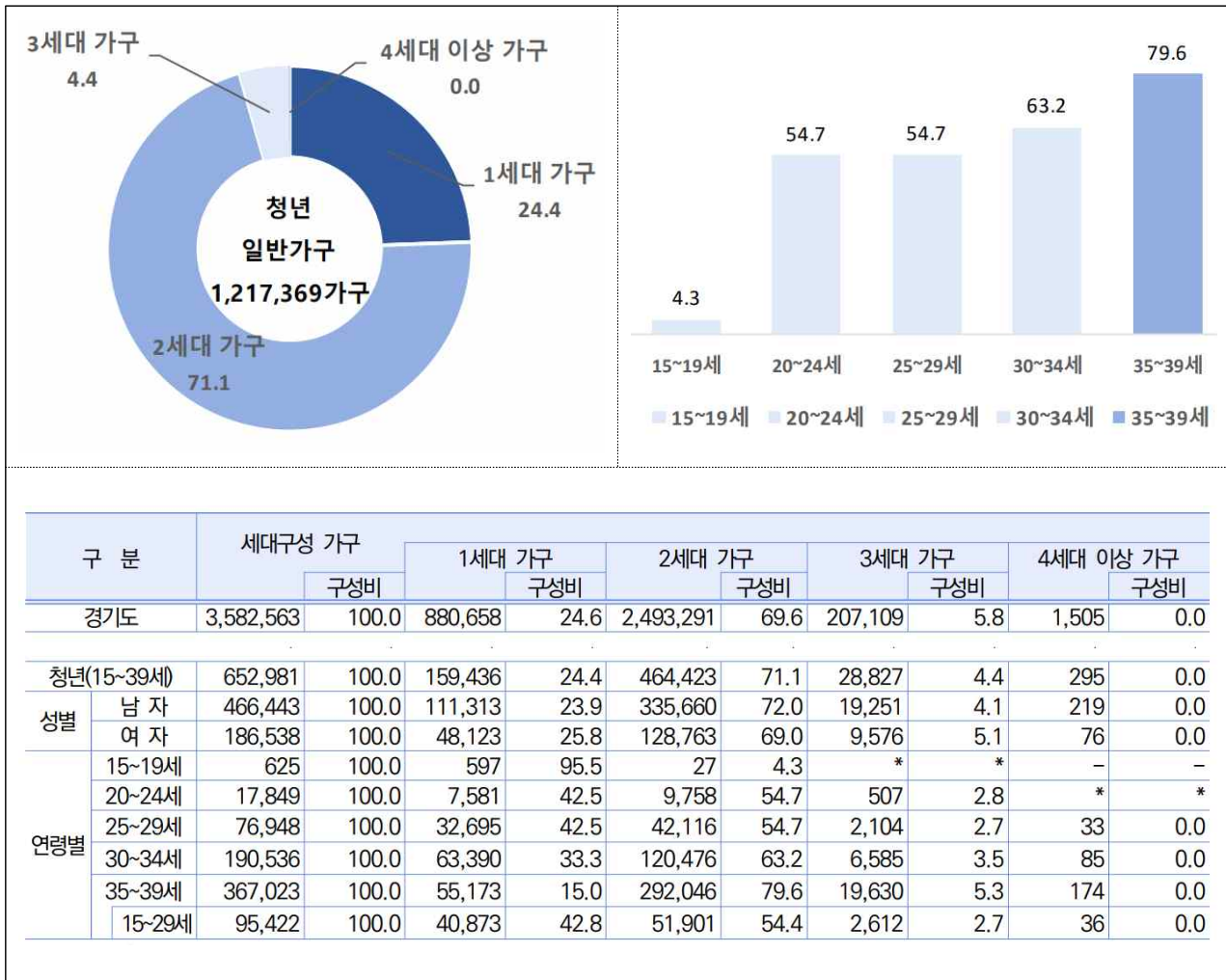


세대구성별 가구는 청년 세대구성 가구의 71.2%가 2세대 가구이며, ‘1세대’ 24.4%, ‘3세대’ 4.4% 순으로 조사되었다.

특히 청년 가구주의 연령이 높을수록 ‘2세대’ 가구 비율이 높고, 연령이 낮을수록 ‘1세대’ 가구 비율이 높게 나타났다.

<그림 II-4> 경기도 세대 구성별 청년가구

(단위: %)



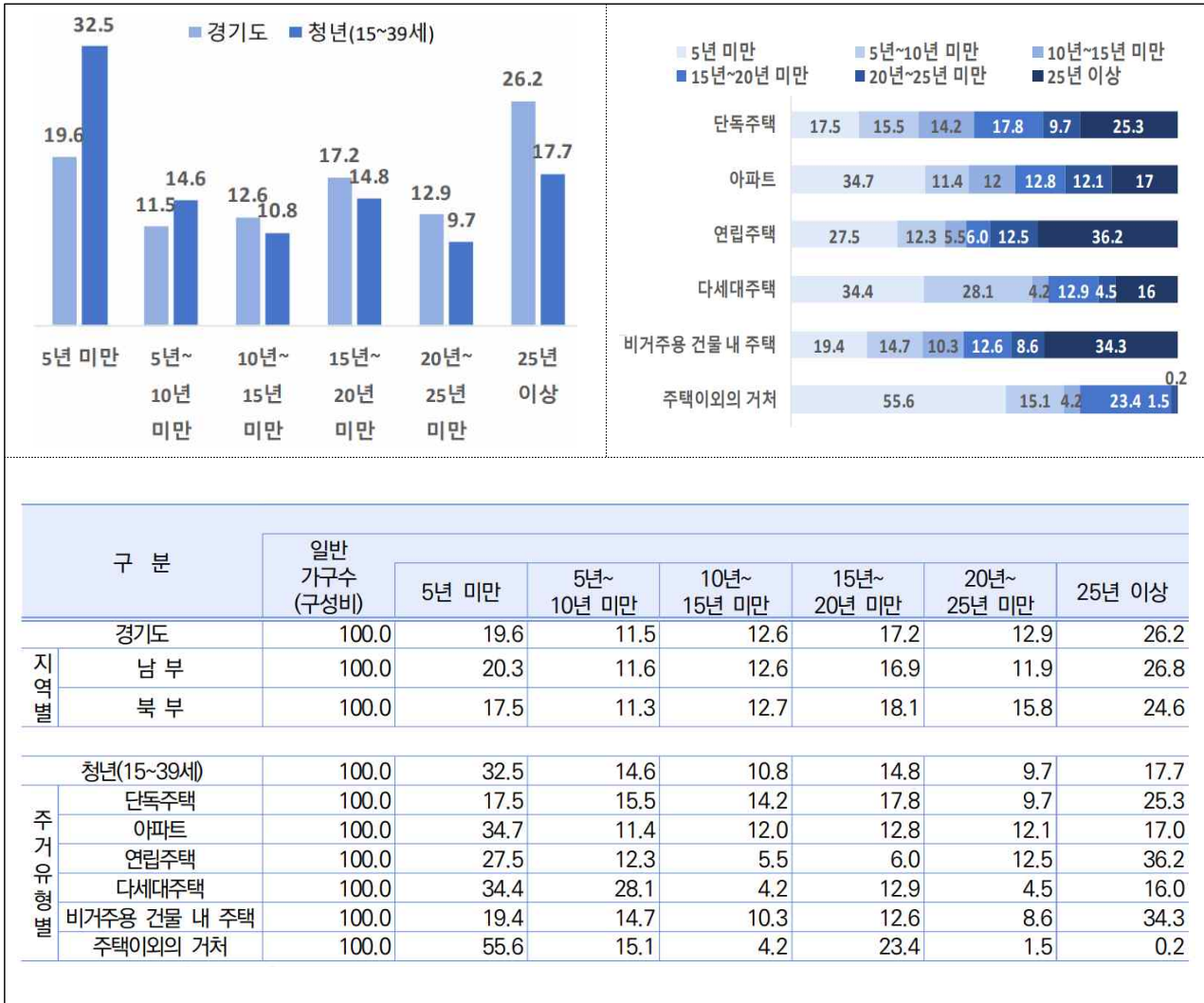
자료: 경기도, 「경기도 청년통계」, (2021)

거주주택 사용기간은 ‘5년 미만’ 이 32.5%로 가장 높고, ‘25년 이상’ 17.7%, ‘15년~20년’ 14.8%, ‘5년~10년’ 14.6% 순으로 나타났다.

‘5년 미만’ 은 주택이외의 거처, 아파트, 다세대주택이 많고, ‘25년 이상’ 은 연립주택, 비거주용 건물이 많은 것으로 조사되었다.

<그림 II -5> 경기도 청년가구 거주주택 사용기간

(단위: %)

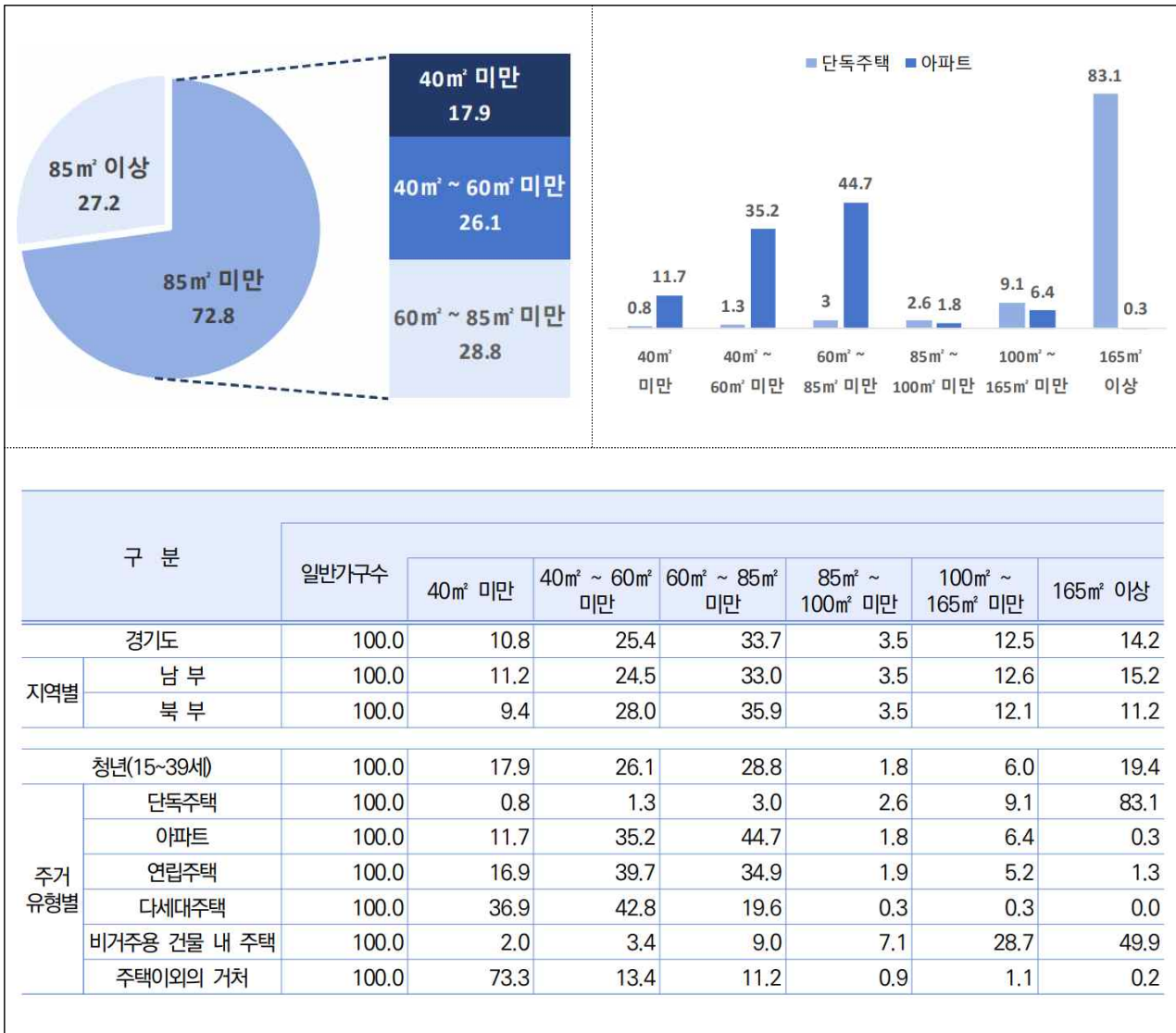


자료: 경기도, 「경기도 청년통계」, (2021)

거주주택의 연면적은 ‘60㎡~80㎡ 미만’ 28.8%, ‘40㎡~60㎡ 미만’ 26.1%, ‘165㎡ 이상’ 19.4%, ‘40㎡ 미만’ 17.9% 순으로 나타났다.

유형별로는 단독주택은 ‘165㎡ 이상’ 83.1%, 아파트는 ‘60㎡~80㎡ 미만’ 44.7%, 주택이외의 거처는 ‘40㎡ 미만’ 73.3%가 가장 많은 것으로 조사되었다.

<그림 II -6> 경기도 청년가구 거주주택의 연면적 (단위: %)



자료: 경기도, 「경기도 청년통계」, (2021)

### 3. 과천시 청년 및 주거 관련 현황

과천시 청년<sup>4)</sup> 인구현황은 2021년 12월 기준 21,190명으로 과천시 전체 인구(73,345명)의 28.9%에 해당된다. 청년인구 성별 구성은 남성 10,813명(51.0%), 여성 10,377명(49.0%)으로 조사되었다.

<표 II-6> 과천시 연령별 청년 인구 수 및 남녀 구성 (단위: 명)

구분	합계	남	여
과천시 전체인구	73,345	36,092	37,253
청년인구	21,190	10,813	10,377
연령별	19세	386	425
	20세~24세	2,510	2,183
	25세~29세	2,607	2,410
	30세~34세	2,557	2,616
	35세~39세	2,753	2,743

자료: 과천시청(2021. 12. 31.)

청년 월평균 가구 소득은 20대는 ‘100만 원 미만’ 비율(24.2%)이 가장 높고, ‘200~300만 원 미만’ 비율(24.0%)이 다음으로 높게 나타났으며, 30대는 ‘500만 원 이상’ 비율(43.9%)이 가장 높았으며, 특히, ‘800만 원 이상’ 비율도 15.1%인 것으로 나타났다.

<표 II-7> 과천시 청년 월평균 가구 소득 (단위: %)

구분	소득 있음	소득수준						
		100만원 미만	100~200만원 미만	200~300만원 미만	300~400만원 미만	400~500만원 미만	500만원 이상	
과천시 전체	66.0	10.5	11.6	11.1	13.7	12.5	40.8	
청년(평균)	81.9	14.3	12.5	18.8	15.4	10.9	<b>28.2</b>	
연령별	20~29세	69.9	<b>24.2</b>	18.7	24.0	12.5	8.2	12.4
	30~39세	93.9	4.3	6.2	13.6	18.3	13.6	<b>43.9</b>

자료: 과천시, 「2021 과천시 사회조사」, (2021)

4) 「과천시 청년 기본 조례」에 따라 청년의 연령 범위를 만19~39세로 설정함

소득이 있는 청년을 대상으로 한 청년 소득 만족도는 20대와 30대 모두 ‘보통’ 비율이 가장 높고, ‘약간 불만족’ 비율이 다음으로 높게 나타났다.

<표 II-8> 과천시 청년 소득 만족도 (단위: %)

구분	매우만족	약간만족	보통	약간불만족	매우불만족	
과천시 전체	5.7	20.4	41.7	23.2	9.1	
청년(평균)	5.5	20.1	39.8	27.0	7.7	
연령별	20~29세	5.3	18.7	<b>38.0</b>	28.5	9.6
	30~39세	5.7	21.4	<b>41.6</b>	25.5	5.8

자료: 과천시, 「2021 과천시 사회조사」, (2021)

청년의 부채 유무 및 원인 분석결과 과천시 청년 중 55.8%가 부채가 있으며 주요 원인으로서는 20~30대 모두 ‘주택 임차 및 구입’ 이 가장 높은 것으로 나타났다.

<표 II-9> 과천시 청년 부채 유무 및 원인 (단위: %)

구분	부채 있음	부채 원인						
		주택 임차 및 구입	교육비	의료비	기타 생활비	재테크 투자	사업/영농자금	기타
과천시 전체	51.4	75.5	3.7	1.3	4.0	7.7	7.8	-
청년(평균)	55.8	<b>87.5</b>	0.4	-	9.1	1.4	1.7	-
연령별	20~29세	44.8	<b>86.1</b>	-	-	13.9	-	-
	30~39세	66.8	<b>88.9</b>	0.8	-	4.2	2.7	3.4

자료: 과천시, 「2021 과천시 사회조사」, (2021)

청년가구 주택형태 분석결과 과천시 청년 중 20대는 단독주택(72.8%), 30대는 아파트(50.8%)에 거주하는 것으로 나타났다.

<표 II-10> 과천시 청년가구 주택형태 (단위: %)

구분	단독주택	아파트	연립/다세대	기타
과천시 전체	33.0	51.4	15.7	-
청년(평균)	<b>49.8</b>	29.5	20.8	-
연령별	20~29세	<b>72.8</b>	8.2	19.0
	30~39세	26.7	<b>50.8</b>	22.5

자료: 과천시, 「2021 과천시 사회조사」, (2021)

청년가구 점유형태에 관한 분석결과 과천시 청년 중 ‘자기집 소유’ 비율은 18.5%,이고, 20대에서는 ‘보증금 있는 월세’ 49.7%, 30대에서는 ‘전세’가 50.5%로 가장 높은 비율을 보였다.

<표 II-11> 과천시 청년가구 점유형태 (단위: %)

구분	자기집	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
과천시 전체	41.3	32.2	25.0	0.5	1.0
청년(평균)	18.5	31.5	<b>40.9</b>	6.3	3.0
연령별	20~29세	21.8	<b>49.7</b>	12.5	3.5
	30~39세	15.2	<b>50.5</b>	-	2.4

자료: 과천시, 「2021 과천시 사회조사」, (2021)

국가통계포털 KOSIS에서 추출이 가능한 만20~39세 기준 청년 1인 가구 분석결과 과천시 청년가구 수는 전체 청년가구(4,206가구)중 1,177가구로 청년가구의 28.0%에 해당하였으며, 30대 보다 20대의 1인 가구 비율이 두 배 이상 높은 것으로 조사되었다.

<표 II-12> 2020년도 청년 1인 가구 비율 (단위: 가구, %)

구분	일반가구	1인 가구	1인 가구 비율
과천시 전체	20,504	3,744	18.3
청년가구	4,206	1,177	28.0
연령별	20~29세	743	<b>50.2</b>
	30~39세	3,463	23.2

자료: 통계청, 「2020년 가구DB」, (2021)

## 4. 소론

### 4.1 청년인구

우리시의 만19세~39세에 해당하는 청년인구는 2021년 12월 31일 기준 총 21,190명으로 전체인구 대비 28.9%에 해당하며, 이 비율은 경기도 청년인구 비율과 유사하고, 전국 청년인구 비율과도 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

시작하는 글에서 언급한 과천시 청년인구 감소추세는 우리 사회 전체의 고령화와 저출산 문제 등에 따른 것으로 우리시만의 문제는 아닌 것으로 판단된다.

<표 II -13> 2021년도 청년인구 현황(만19세~39세)

(단위: 명, %)

구분	전체인구	청년인구	청년인구 비율
<b>과천시</b>	<b>73,345</b>	<b>21,190</b>	<b>28.9</b>
경기도	13,565,450	3,833,985	28.3
전 국	51,638,809,	13,872,814	26.9

자료: 통계청, 「주민등록인구현황:행정구역(시군구)별/1세별 주민등록인구」, (2021.12.31.)

#### 4.2 청년가구 및 청년 1인 가구

우리시의 만20세~39세에 해당하는 청년가구는 2020년 기준 총 4,206가구로 전체 일반가구(20,504가구)의 20.5%에 해당하고, 청년 1인 가구는 총 1,177가구로 전체 청년가구(4,206가구)의 28.0%에 해당하여 경기도와 전국의 청년가구 및 청년 1인 가구 비율 대비 모두 낮은 비율을 나타내었다.

이 결과에서 우리시 청년층의 독립세대 비율이 낮다는 것을 확인할 수 있는데, 이는 ‘높은 주택 값과 임차료’가 주원인으로 판단된다. 따라서 청년 부담을 낮추기 위해서 ‘작은 크기의 주택 공급 확대’를 생각해 볼 수 있다.

<표 II -14> 청년가구 및 청년 1인 가구 수 및 비율(만20세~39세)

(단위: 가구, %)

구분		전체 가구 수	1인 가구 수	1인 가구 비율
<b>과천시</b>	<b>일반가구</b>	<b>20,504</b>	<b>3,744</b>	<b>18.3</b>
	<b>청년가구(비율)</b>	<b>4,206(20.5)</b>	<b>1,177</b>	<b>28.0</b>
경기도	일반가구	5,098,431	1,406,010	27.6
	청년가구(비율)	1,207,712(23.7)	509,115	42.2
전 국	일반가구	20,926,710	6,643,354	31.7
	청년가구(비율)	4,816,488(23.1)	2,382,429	49.5

자료: 통계청, 「가구주의 성, 연령 및 세대구성별 가구(일반가구)-시군구」, (2020)

#### 4.3. 청년가구 주택 점유형태

우리시의 만20세~39세에 해당하는 청년가구 주택 점유형태는 ‘전세’ 41.7%, ‘보증금 있는 월세’ 29.8%, ‘자기 집’ 20.9% 순으로 나타났다.

이 결과에서 우리시는 경기도와 전국의 청년가구 주택 점유형태와는 달리 청년 가구의 자기 집 비율이 큰 폭으로 낮은 것으로 조사되어 청년층의 주거 구입이 타 지역에 비하여 더 어렵다는 현실을 다시 한 번 확인할 수 있다.

<표 II-15> 청년가구 주택 점유형태(만20세~39세)

(단위: %)

구분	자기집	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
<b>과천시</b>	<b>20.9</b>	<b>41.7</b>	<b>29.8</b>	<b>2.5</b>	<b>0.3</b>	<b>4.8</b>
경기도	32.6	31.6	29.6	1.8	0.2	4.2
전 국	29.8	27.6	34.7	2.3	0.8	4.7

자료: 통계청 「인구총조사: 가구주의 연령별/점유형태별 가구(일반가구) - 시군구」, (2020)

4.4. 청년가구 주택형태

우리시의 만20세~39세에 해당하는 청년가구 주택형태는 ‘단독주택’ 49.8%, ‘아파트’ 29.5%, ‘연립/다세대’ 20.8% 순으로 조사되었다.

경기도 청년가구 주택형태는 ‘아파트’가 44.4%, 전국의 청년가구 주택형태는 ‘단독주택’이 38.8%로 가장 높게 조사되었다.

특히 우리시 청년가구 주택형태는 경기도나 전국의 청년가구 주택형태에 비하여 ‘단독주택’과 ‘연립/다세대’ 비율이 높은 것으로 나타났다.

이 결과는 아파트에 비하여 상대적으로 가격이 낮은 형태의 주택을 청년층이 주거지로 선택한 결과로 판단되며, 향후 우리시 청년주택 공급이 아파트 형태의 공공임대 이외에 다양한 주택형태를 고민해야 한다는 점을 시사한다.

<표 II-16> 청년가구 주택형태(만20세~39세)

(단위:%)

구분	단독주택	아파트	연립/다세대	기타
<b>과천시</b>	<b>49.8</b>	<b>29.5</b>	<b>20.8</b>	-
경기도	27.8	44.4	16.7	11.2
전 국	38.8	33.9	12.5	14.7

- 자료: 1. 과천시: 「2021 과천시 사회조사」, (2021)  
 2. 경기도: 「2021 경기도 사회조사」, (2021)  
 3. 전 국: 「2020 주거실태조사 -(특성가구) 연구보고서-」, (2021)



### III. 청년 주거지원 제도

2021년 8월 국토교통부 보도자료를 통해 발표된 「2020년도 주거실태조사 결과」를 보면 청년들이 가장 필요로 하는 주거복지 프로그램은 ‘전세대출 지원’ (39.1%), ‘주택구입자금 지원’ (23.4%) 순으로 조사되었다. 즉 삶의 터전인 집을 마련하는데 필요한 직접적인 재정지원 요구가 62.5%의 요구로 나타났다고 볼 수 있다.

우리시 역시 2021년 12월 발표된 「2021 과천시 사회조사」 ‘부채 유무 및 원인(가구주)’ 항목 관련 만20세~39세 응답자의 부채원인이 ‘주택 임차 및 구입’ 87.5%로 압도적인 비율을 나타내었다.

이 결과에서 우리시 청년들이 요구하는 주거복지 프로그램 역시 ‘주거 임차 및 구입’에 관한 재정지원과 주거비 부담을 낮출 수 있는 저비용 주택공급이 될 것이라고 예상할 수 있다.

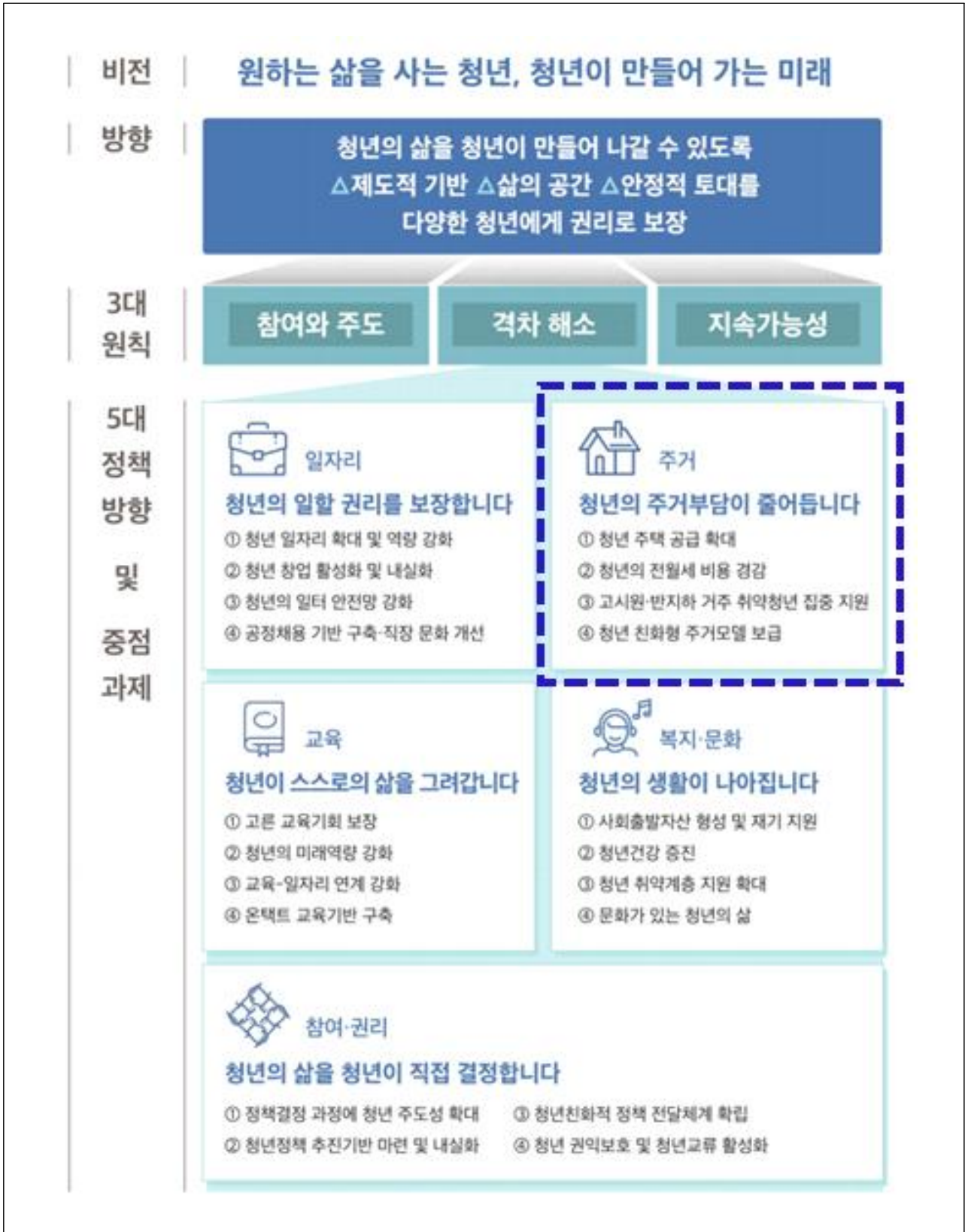
이와 같은 공통된 정책 요구환경을 바탕으로 정부와 경기도 그리고, 우리시의 청년주거정책을 살펴보고 과천시 차원에서 보완이 가능한 청년주거정책을 찾아 보자.

#### 1. 제1차 청년정책 기본계획(2020-2025)

2020년 2월 「청년기본법」이 제정됨에 따라 정부는 5개년(2021년~2025년)을 대상으로 하는 ‘제1차 청년정책 기본계획’을 수립(2020. 12월)하였다.

‘제1차 청년정책 기본계획’은 청년 주거에 관하여 ‘학업·취업 준비, 독립욕구 등으로 청년 1인 가구 지속증가에도 불구하고, 취업난·주거비 상승으로 주거 안정성·여건이 여전히 취약하다.’라고 파악하고, 기본계획의 5대 정책 방향 중 하나인 ‘청년 주거 부담 완화’ 실현을 위하여 ① 청년 주택 공급 확대 ② 청년의 전월세 비용 경감 ③ 고시원·반지하 거주 취약청년 집중 지원 ④ 청년 친화형 주거모델 보급을 중점과제로 설정하고 5년 후에는 ① 청년주택 27만 3천 호 공급 ② 최저주거기준 미달 청년가구 10% 감축 ③ 43만 5천 청년가구 주거비 지원을 달성하겠다는 비전을 제시하였다.

<그림 III-1> 제1차 청년정책 기본계획 체계도



자료: 관계부처 합동, 「제1차 청년정책 기본계획」, (2020)

### 1.1. 청년주택 공급 확대

정부는 청년 1인 가구 수요 증가에 대응하여 장기간 거주할 수 있는 품질 좋은 도심 내 청년특화주택 총 24.3만 호를 공급하고, 대학 캠퍼스 내·외에 다양한 유형의 기숙사를 확충하고, 기숙사비 카드납부 및 현금 분할납부 비율을 높여 금전 부담을 낮춘다는 계획이다.

<그림 III-2> 청년 특화주택 주요사례

일자리 연계형	역세권 리모델링형	기숙사형
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 판교 2벨리(창업지원주택)</li> <li>▶ 기업지원허브, 성장센터 등 연계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 노후고시원 리모델링, 공유 오피스 등 있는 셰어하우스 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울 광진구 구의동 63호</li> <li>▶ 건국대(5분), 세종대(7분)</li> </ul>

자료: 관계부처 합동, 「제1차 청년정책 기본계획」, (2020)

### 1.2. 청년 전월세 비용 경감

학업·구직 등의 사유로 부모와 떨어져 사는 청년에게 주거급여를 별도로 분리 지급하고, 지급 대상 선정기준 확대와 기준임대료 현실화를 통해 취약계층 최저 주거 보장 수준을 강화한다.

또한 40만 가구에 저금리 전월세 자금 대출을 지원하고, 청년의 내 집 마련을 위한 우대금리+비과세+소득공제 혜택을 모두 적용하는 청년 우대형 청약통장을 운영하고, 청년이 전세금 반환보증 가입 시 보증료 부담을 완화하고, 중소기업 청년임대보증금 대출을 이사회 가능한 경우에도 가능하도록 개선하여 청년의 주거비 부담을 줄인다는 계획을 제시하였다.

### 1.3. 고시원·반지하 주택 거주 등 취약 청년 집중 지원

고시원·쪽방·반지하 등 거주 저소득 청년을 대상으로 공공임대주택을 우선 공급하고, 보증금+이사비+생활집기 등 이주비용 패키지 지원을 추진 예정이다.

그리고 취약 주거지에 대한 근본적 개선을 위하여 노후고시원·반지하주택 매입 후 청년주택으로 재건축·리모델링하여 주거환경 개선을 추진하고, 청년이 집중

거주하는 고시원은 지자체별 최소 실면적, 창 설치 등 기준을 정하도록 근거 규정을 정비할 계획이다.

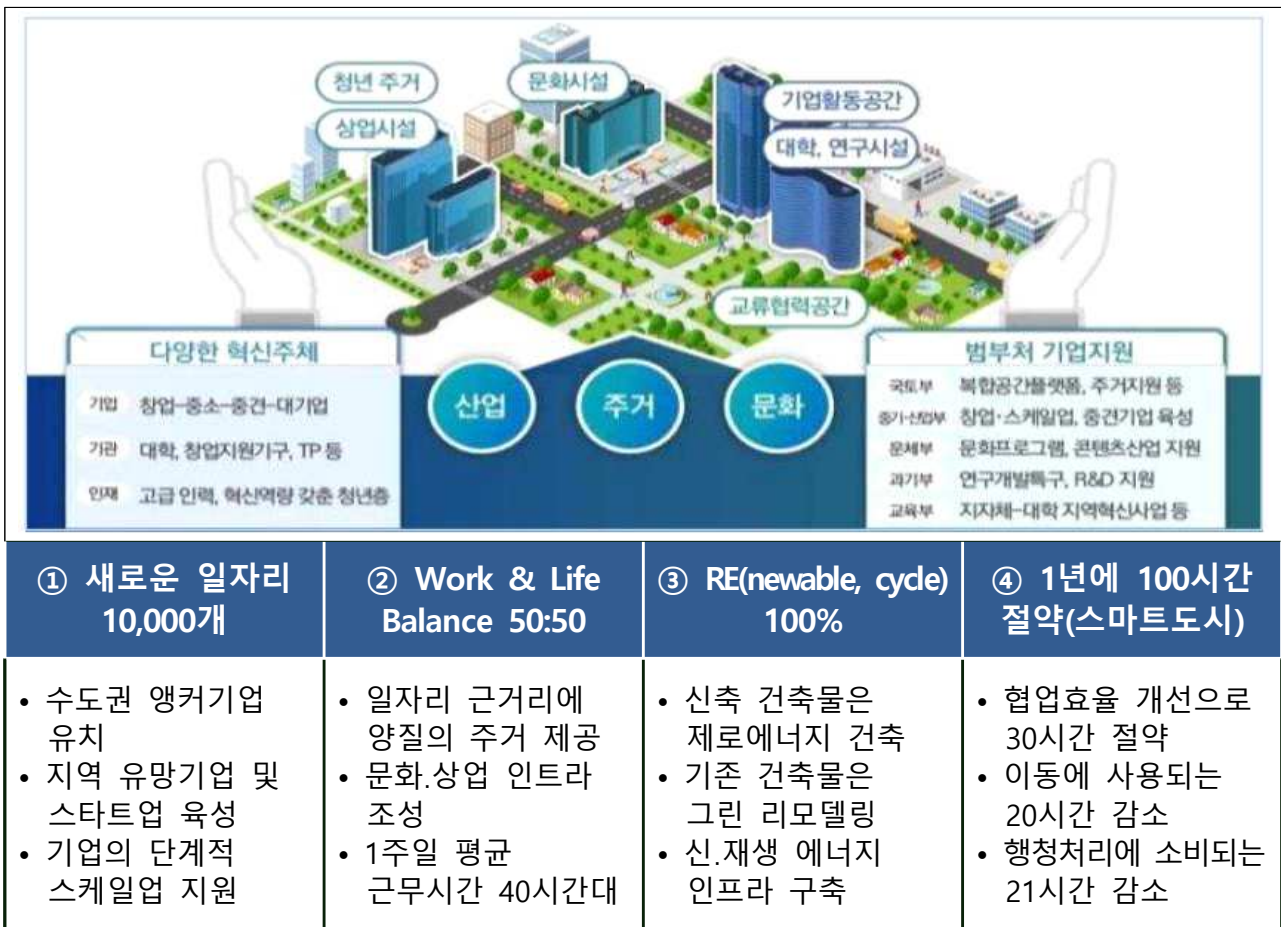
#### 1.4. 청년 친화형 주거모델 보급

(가칭) ‘좋은 청년주택 만들기 특별회의’ 를 신설하여 청년주택 설계, 운영에 대한 청년 의견을 적극 수용하고, 매입·임대 주택 임차·운영방식을 적극적으로 활용하여 청년주택 운영기준을 마련할 계획이다.

또한 청년이 안정적으로 독립할 수 있도록 청년주택 코디네이터를 통한 주택 입주 과정, 하자·관리비 분쟁 등에 대한 현장 지원으로 맞춤형 주거정보를 제공하게 된다.

청년층이 선호하는 도심에 공유주택이 확산될 수 있도록 공유주택 펀드 투자를 시작하고, 지방 광역시 중심지에 교육·일자리·주거·문화가 어우러지는 청년친화도심융합특구를 조성하여 청년의 지역 정착과 국가 균형 발전을 도모할 계획이다.

<그림 III-3> 청년친화 도심융합특구 조성사례



자료: 관계부처 합동, 「제1차 청년정책 기본계획」, (2020)

<표 III-1> 제1회 청년정책 기본계획 주거 분야 세부과제

세 부 과 제 명	소관부처
<b>1. 청년 주택 공급</b>	
<b>1-1. 도심내 청년특화주택 7.69만호 등 총 24.3만호 공급</b>	
1) 청년 맞춤형 공적 임대주택 공급(행복주택)	국토부
2) 청년 맞춤형 공적 임대주택 공급(공공지원 민간임대주택)	국토부
3) 청년 맞춤형 공적 임대주택 공급(매입·전세임대)	국토부
4) 청년 특화주택 일자리 연계형	국토부
5) 청년 특화주택 역세권 리모델링형	국토부
6) 청년 특화주택 기숙사형	국토부
7) 청년 농촌보금자리 조성사업	농식품부
<b>1-2. 대학기숙사 확충(3만명) 및 기숙사비 경감</b>	
1) 대학기숙사 확충	교육부
2) 대학기숙사비 부담 경감	교육부
<b>2. 청년 전월세 비용 경감</b>	
<b>2-1. 부모와 떨어져 사는 청년에게 주거급여 분리지급</b>	
1) 미혼청년 주거급여 분리지급	국토부
<b>2-2. 청년 전월세 부담 완화</b>	
1) 청년전용 저리 대출상품 운용	국토부
2) 청년 우대형 청약통장	국토부
3) 청년 전세금 반환보증 지원	국토부
4) 중소기업 청년 전세자금대출 보증개선	국토부

세 부 과 제 명	소관부처
<b>3. 고시원.반지하 주택 거주 등 취약청년 집중 지원</b>	
<b>3-1. 고시원.반지하 등 거주자의 주거향상 지원</b>	
1) 고시원.쪽방.반지하 등 거주청년 공공임대주택 우선 공급	국토부
2) 고시원 등 거주자 이주 패키지 지원	국토부
<b>3-2. 취약 주거지 근본적 개선</b>	
1) 노후고시원.반지하 주택 등 매입 청년주택 리모델링	국토부
2) 불법 건축물 감독관 운영	국토부
<b>4. 청년 친화형 주거모델 보급</b>	
<b>4-1. '좋은 청년주택 만들기' 프로젝트</b>	
1) '좋은 청년주택 만들기 특별회의' 신설.운영	국토부
2) 좋은 청년주택 시범 설치	국토부
<b>4-2. 생애 첫 청년주거 패키지 지원</b>	
1) 주거포털 마이홈 개선	국토부
2) 청년주택 코디네이터 운영	국토부
<b>4-3. 청년 공유주택 활성화</b>	
1) 공유주택 펀드 투자	국토부
<b>4-4. 청년친화 도심융합특구(일자리+주거+교육) 조성</b>	
1) 도심융합특구 지정	국토부

자료: 관계부처 합동, 「제1차 청년정책 기본계획」, (2020)

## 2. 경기도 「2021년 청년정책 시행계획」

경기도는 ‘청년의 행복한 삶을 지원하는 복지+경기도’를 청년정책 비전으로 하고, ‘청년의 정책 참여 확대 및 권익 향상’을 정책목표로 설정한 「2021년 청년정책 시행계획」을 수립하였다.

대표 성과지표로 ① 일자리 분야 ② 주거 분야 ③ 교육 분야 ④ 복지·문화 분야 ⑤ 참여·권리 분야 등 5개 분야를 정하고, 본 연구과제인 청년주거와 관련한 내용으로는 도내 취약계층 대학생 등 청년의 능력개발과 주거 안정 도모를 목표로 한 ‘대학생 기숙사 확충’을 성과지표로 설정하였다.

<표 III-2> 경기도 청년정책 시행계획 주거 분야 주요사업

구분	사업근거	지원대상	사업내용
청년층을 위한 매입임대 주택 공급	공공주택 특별법 제43조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19세~39세 청년</li> <li>• 월평균소득 100% 이하</li> <li>• 무주택자, 자산기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심 내 청년층을 위해 기존 주택을 매입하여 개보수 후 저렴하게 임대</li> <li>• 사업주체: 경기주택도시공사</li> <li>- 2021년 청년 매입임대주택 195호 공급</li> </ul>
청년 맞춤형 공적 임대주택 공급	공공주택 특별법 제3조  주거기본법 제15조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19세~39세 대학생, 청년 등</li> <li>• 도시근로자 평균소득 100%이하</li> <li>• 행복주택 및 경기행복주택 입주자 중 전세자금 대출자 (이자지원)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년층 주거안정을 위한 임대주택 공급</li> <li>• 사업주체: 경기주택도시공사</li> <li>- 2021년 사업승인 2,156호, 착공 2055호, 준공 3,356호 건설</li> <li>- 도내 행복주택 입주자 중 전세자금 대출 가구 7,366호 이자 지원</li> </ul>
대학생 기숙사 확충	경기푸른미래관 운영 및 설치에 관한 조례	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19세 이상 대학생</li> <li>• 도내 취약계층 대학생 등</li> <li>• 저소득계층 우선선발(1차)</li> <li>• 원거리 통학자 등 우선선발 (2차)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경기푸른미래관 운영 지원</li> <li>• 사업주체: 경기도</li> <li>- 취약계층 우선배려 및 선발과정의 투명성 확보 등(정원 370명)</li> </ul>
경기도 공공기숙사 운영	경기도기숙사 설치 및 운영에 관한 조례  경기도 고등교육 여건개선을 위한 조례	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경기도 기숙사</li> <li>- 재학생(대학생)</li> <li>- 15세~39세 청년</li> <li>• 경기도송파학사</li> <li>- 재학생(대학생)</li> <li>- 서울·경기권 대학생 대상 * 공통</li> <li>- 도내 1년 이상 거주자 이거나 합산 10년 이상 거주자</li> <li>- 저소득층 우대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경기도기숙사 운영</li> <li>• 경기도송파학사 운영</li> <li>• 사업주체: 경기도</li> <li>- 경기도기숙사 입사생 선발(정원 278명)</li> <li>- 경기도송파학사 입사생 선발(정원 130명)</li> </ul>

자료: 경기도, 「2021년 청년정책 시행계획」, (2021)

### 3. 과천시 청년정책 기본계획

우리시는 2016년 10월 17일 「과천시 청년 기본 조례」를 제정하여 청년정책 추진의 제도적 근거를 마련하고, 청년주거정책과 관련한 사항을 조례에 담고 있다.

<표 III-3> 「과천시 청년 기본 조례」 청년주거 관련 조항

구분	주요내용
청년정책에 관한 기본계획 (제6조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년의 주거안정 및 생활안정</li> </ul>
청년의 주거안정 등 (제13조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 공급, 주택임차보증금 및 차임의 보조 방안 등의 대책 수립.시행</li> <li>• 최저주거기준에 미달하는 주택 혹은 주택 외의 거처에 거주하는 청년의 권리구제 노력</li> </ul>
청년지원사업단의 설치.운영 (제17조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년의 주거안정, 문화 활성화 등의 자립 지원을 위한 시 사업지원 및 혁신사례 발굴</li> </ul>

우리시는 관내 청년들 대상으로 한 수요조사, 초점집단면접(FGI), 시청 부서별 의견, 전문가 의견을 종합적으로 분석하여 「과천시 청년정책 기본계획」을 2020년 9월 수립했다.

‘청년이 가장 행복한 도시 과천’을 비전으로 하는 「과천시 청년정책 기본계획」은 주요 4대 목표 중 하나로 ‘주거행복’을 선언하고, 과천시 청년들이 과천시 내에서 주거 마련 및 거주에 대해 도움을 주어 행복한 주거생활을 할 수 있도록 ① 청년주거비지원 ② 청년주거개선 ③ 주거부채완화를 전략과제로 설정하였다.

<표 III-4> 「과천시 청년정책 기본계획」 주거 분야 로드맵

목표	추진전략	기존사업	제안사업
주거행복	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년주거비 지원</li> <li>• 청년주거 개선</li> <li>• 주거부채 완화</li> </ul>	신혼부부 주택전세 자금 대출이자 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년 임차 보증금 지원</li> <li>• 1인 가구 살집 만들기</li> <li>• 청년가구 주거환경 개선</li> <li>• 청년 금융 바로 알기</li> </ul>

자료: 과천시, 「과천시 청년정책 기본계획」, (2020)



<표 III-5> 과천시 청년정책 기본계획 주거 분야 주요 제안사업

구분	목적 및 지원대상	사업내용
청년 임차보증금 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년의 과천 이탈 방지를 위한 주거비용 부담 완화</li> <li>• 과천시 거주 만19세~39세 무주택 신혼부부 및 청년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2021년~2025년</li> <li>• 주거 대출금 일부 지원</li> <li>• 임차자금: 대출 잔액의 1.0% 지원(최대 100만원)</li> <li>• 연 200가구 지원</li> </ul>
1인 가구 살집 만들기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 공공주택 확충을 통한 청년 주거 공간 제공</li> <li>• 과천시 거주 만19세~39세 청년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2021년~2025년</li> <li>• 과천시 소규모 공공주택 보급</li> <li>• 1인 가구를 위한 공유주택 보급(원룸 및 공유주택)</li> <li>• 소규모 주택을 임차하여 1인 가구 청년을 위한 주거환경 마련</li> <li>• 과천시에서 임차 보증금의 일부 지원</li> </ul>
청년가구 주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년들의 개선된 환경에서의 생활 지원</li> <li>• 과천시 거주 만19세~39세 청년 세대주</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2021년~2025년</li> <li>• 청년 세대주 대상 주거환경 리모델링 비용 일부 지원</li> <li>• 주거환경 개선 교육 및 컨설팅 서비스</li> <li>• 연 200가구 지원</li> </ul>
청년 금융 바로 알기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재무설계 교육을 통한 올바른 경제관 확립과 자본 형성에 도움</li> <li>• 과천시 거주 만19세~39세 청년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2021년~2025년</li> <li>• 관내 은행 및 금융기업과 연계하여 기본 금융교육 시행</li> <li>• 부채, 자본형성, 부동산 계약 방법 등 교육 및 컨설팅</li> <li>• 금융상담 지원 인력 배치를 통한 상담 강화</li> <li>• 다양한 매체를 연계한 상담 창구 확대</li> </ul>

자료: 과천시, 「과천시 청년정책 기본계획」, (2020), 재구성

#### 4. 소론

앞에서 청년 주거지원 제도에 관한 정부, 경기도, 과천시의 주요 정책과 시행계획을 살펴보았다.

청년 주거지원 제도는 크게 주택 공급 확대, 전월세 비용 등 주거경비 지원, 주거환경 개선 사업 등으로 나누어졌다.

청년주택 공급은 정부 주도 사업으로 진행되며, 지역별로 해당 광역·기초 자치단체와 협력해서 추진되는 사업구조를 가지고 있다.

주거경비 지원과 환경개선 사업 역시 정부와 각 자치단체의 예산 매칭 사업, 또는 자치단체 단독 사업으로 추진되는데 해당 자치단체의 예산 규모에 따라 그 대상과 지원 범위가 차이가 있었다.

우리시는 「신혼부부 주택전세 자금 대출이자 지원 사업」을 기존부터 추진해 오고 있었으며, 「과천시 청년정책 기본계획」(2020)을 수립하여 ‘청년 임차 보증금 지원’, ‘1인 가구 살집 만들기’, ‘청년가구 주거환경 개선’, ‘청년 금융 바로 알기’ 사업이 제안되었다.

특히 과천의 높은 주거비용을 고려하여 임차보증금 제한 금액을 설정함에 있어 다른 시의 경우 평균 3억 원 정도이나 우리시는 5억 원 이하로 설정한 점은 지역 현실에 대한 깊은 고민이 반영된 것으로 파악된다.<sup>5)</sup>

---

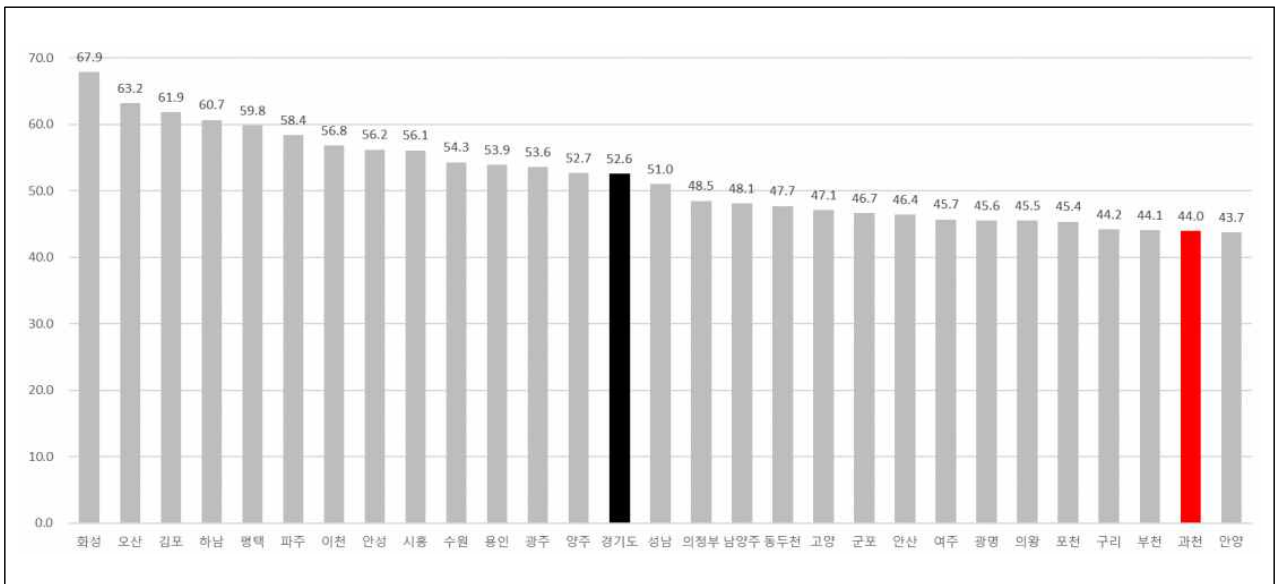
5) 제4회 과천시 청년정책위원회 회의록, (2020. 9. 18.), 과천시 홈페이지 인출

## IV. 전문가 의견

### 1. ‘청년도시 과천’ 을 위한 전략

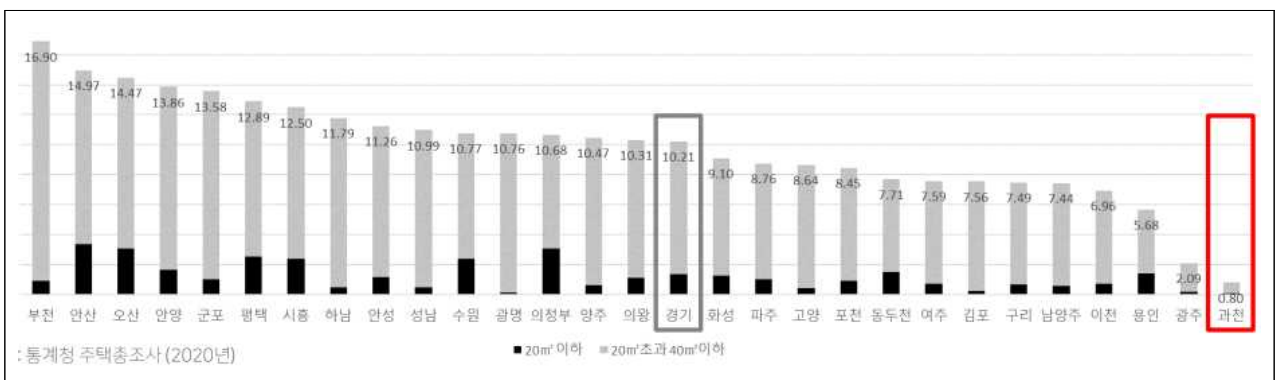
도시공사가 주최한 정책세미나 발제자로 참여한 김준형 명지대학교 부동산학과 교수는 청년인구 증가를 통해 과천시가 직면한 급격한 인구구조 변화(고령화)에 따른 도시 침체에 대처할 수 있다고 설명하며, 우리시가 청년도시로 변화하기 위한 개선사항으로 경기도 내에서 가장 높은 주택가격의 해결, 독립청년가구의 확대, 청년주거에 필요한 작은 공간의 주거 공간 확충 등을 제시하였다.

<그림 IV-1> 전체 청년인구 중 가구주 및 그 배우자인 청년인구의 비중 (단위: %)



자료: 김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 과천도시공사

<그림 IV-2> 전체 주택 중 40㎡이하 면적의 주택 비중 (단위: %)



자료: 김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 과천도시공사

이와 연계하여 ‘청년도시 과천’을 위한 전략으로 오피스텔, 저렴한 소형주택 등 청년을 위한 주거기반 확충, 개발 사업에 청년주거 제공을 의무화하는 조례 입법, 입주 희망 청년가구의 대기자 명부 운영, 청년을 위한 자유로운 도시 공간 마련을 제시하였다.

## 2. 임대세대의 주거위기와 주거대안

정책세미나의 두 번째 발제자인 이후빈 강원대학교 부동산학과 교수는 주택가격이 소득에 비해 너무 비싸져서 오히려 주택을 살 수 있는 사람이 제한되어 기성세대는 다수 부동산을 소유한 ‘사적 지주’로, 청년세대는 주택가격 상승과 신용 수축으로 주택시장에 진입하지 못하는 ‘임대세대’로 변화했다는 서구의 이론을 우리나라에도 적용할 수 있고, 실제로도 우리나라 청년가구의 임대비율이 2006년 58.93%에서 2020년 70.59%로 다른 세대보다 큰 폭을 증가하였음을 설명하였다.

〈표 IV-1〉 생애주기별 임대가구 비율(2006년과 2020년) (단위:%)

구분	2006년	2020년
청년가구의 임대가구 비율	58.93	70.59
중장년가구의 임대가구 비율	30.31	36.81
노년가구의 임대가구 비율	18.74	21.15

자료: 이후빈, (2022), 포스트 코로나 시대 과천도시개발과 청년 주거정책, 과천도시공사

이후빈 교수는 도시개발 시점에 놓여있는 과천시의 청년 주거정책 원칙을 주거 사다리의 지속불가능성을 인정하고, 주택 점유형태들 사이에 평등이 유지되는 점유중립성 확보를 통한 보편적 주거안전망 구축을 주장하였다.

이를 위한 구체적인 실천방안으로 도시개발 내용에 ‘평생 임대주택’을 확보하고, 과천시 공유재산 등 지역자산을 활용·배분하는 주거정책을 제시하였다.

주제 발제에 이어 서울대학교 박인권 교수 주재로 진행된 종합토론에서 서울연구원 남원석 박사는 과천시 청년주거정책의 선결과제로 청년주거에 대한 실태조사를 통한 과천시 통계체계 확립, 과천시 고유의 주택정책 수립, 주거정책 실현을 위한 주거복지기금 조성 등을 제하였다.

두 번째 토론자 과천시민 송준규는 과천시의 기준 청년 유출을 막는 전략과 새로운 청년 유입전략을 분리, 주거와 청년창업, 돌봄 등과의 연계로 주거문제를

풀어가야 한다고 주장하였다.

국회입법조사처 장경석 박사는 주택문제는 주택시장 내부만의 문제가 아니라 다양한 사회 환경과 밀접한 관련이 있으므로 과천시의 청년 주거문제는 주거복지 논의뿐만 아니라 과천시의 경제·고용부문 계획과 연계된 발전전략이 필요하다는 의견을 제시하였다.

한양대학교 우아영 교수는 과천만의 정책이 필요하지만, 과천을 대상으로 한 연구, 조사가 적어 당장 정책 수립과 추진이 어렵다는 현실적인 한계를 설명하고, 청년 유입을 위해서 금전적 기준이 아니라 청년세대 특성이 반영된 일자리가 중심이 되어야 한다고 주장하였다.

마지막으로 좌장을 맡은 박인권 교수는 도시의 주거정책이 안정화되기 위해서는 하나의 주거형태에 편중되지 않고 다양한 주거형태가 공존하는 점유중립성이 중요한데, 이와 같은 관점에서 타 도시에 비해 부족한 과천시의 주거 다양성을 확보하는 것이 중요하다고 주장하였다.

## V. 청년 주거정책 제언

앞에서 살펴보았듯이 우리시는 「과천시 청년정책 기본계획」을 수립하여 시행함으로써 지금까지 추진해온 청년주거정책을 한 단계 더 성장시켰다.

그럼에도 불구하고 청년 주거정책의 진화는 계속되어야 하며, 아직도 보완해야 할 부분이 많이 존재한다.

### 1. 청년 주거전략 분리 운영과 지속적인 연구·조사 시행

우리시가 현재 시행하고 있는 청년 주거정책은 기존 관내 청년들을 대상으로 한 지원 사업이 대부분이다. 하지만 과천시는 지금의 준비상황에 따라 도시 미래가 결정되는 중요한 시기에 놓여있다.

그래서 기존 관내 청년을 대상으로 한 주거 지원사업과 동시에 새로운 청년층을 과천시로 유입할 수 있는, 그래서 도시의 성장 동력을 계속해서 확보할 수 있는 주거전략 역시 필요하다.

행복주택 등 대규모 공공 임대주택 공급은 정부 주도로 진행되겠지만 기업유치 등을 위한 과천시 활동에서 대상 기업에 기숙사 제공의무 부여와 이에 대한 지원 시책을 개발·추진함으로써 일과 주거가 가까운 거리 내에서 가능한 직주근접 생활체계인 진정한 의미의 ‘스마트 시티’ 구현을 적극적으로 추진해야 한다.

또한 이와 같은 정책의 발전과 실효성을 높이기 위해서 과천시 청년 주거에 관한 다양한 연구와 조사 활동이 진행되어 의미 있는 통계자료가 축적될 수 있도록 조사체계를 구축하여야 한다.

### 2. 유니버설 디자인 적용 등 청년주거공간의 장기적 활용성 증대

도시공사는 2021년 12월, 과천시 노인주거정책과 관련하여 ‘공공임대주택 유니버설 디자인 적용 의무화’를 제안한 바 있다.

청년주거공간을 구성하는 데도 노인은 물론이고 장애인, 아동, 가족 구성원 모두에게 안전하고 편리한 생활을 도모할 수 있는 ‘유니버설 디자인’을 적용할 수 있다.

주택은 한 번 지어지면 그 개조와 재건축에 소요되는 비용과 시간이 크고 길어 신중한 시작이 필요한데, 당장은 3기 신도시로 개발로 과천시 청년인구가 늘어나겠지만 현재 우리나라의 청년인구는 계속해서 감소하는 추세를 보이고 있고, 이 같은 감소는 피할 수 없는 사회 흐름이어서 이에 대한 준비 역시 필요하다.

이와 같은 상황에서 과도한 소규모 주택의 공급과 요즘 서울 등 도심에서 청년

생활공간으로 유행하고 있는 복층형 주거공간은 향후 다양한 사회계층의 활용도가 낮아 또 다른 주택문제를 초래할 가능성이 있기 때문이다.

이 문제와 함께 고민해보아야 사항은 ‘최소 주거면적 기준’이다.

국토교통부의 행정규칙 「최소 주거기준」에 따르면 1인 최저 주거면적은 14㎡로 2011년부터 계속되고 있다.

지난 10년간 1인당 주거면적은 2000년 19.8㎡에서 2019년 31.7㎡로 1.6배 증가했다. 또한 해외와 비교해도 낮은 수준으로 우리나라와 같이 인구 5,000만 명 이상 이면서 1인당 국민소득 3만 달러 이상 해당되는 30-50클럽 국가에 해당 하는 영국, 일본, 이탈리아 등 주요 선진국과 비교해도 작다. 1인 가구 기준으로 이탈리아가 14㎡로 우리나라와 동일하고, 영국은 38㎡, 일본은 25㎡로 11~24㎡ 차이가 난다. 최근 한국토지주택연구원 연구결과에서 제시한 1인 가구의 적정 규모는 32.6㎡로 기존의 최소 주거면적 기준과 18㎡이 차이가 난다(백혜선, 2021).

살펴본 바와 같이 청년주택을 과천시와 공급하게 된다면 최소 면적에 대한 깊은 고민이 필요하며, 그 주거면적은 과천시 청년정책위원회 등 청년들이 직접 결정하는 과정이 수반되어야 할 것이다.

물론 규모가 커지면 주거비용이 증가하게 되는 부작용이 있지만, 자칫 소규모 주택에만 집중하게 되면 공급은 있으나 수요는 없고, 향후 다른 계층의 활용성도 낮아지는 불행한 사태가 발생할 수 있기 때문이다.

### 3. ‘임시주거119’ 운영

자기 집을 가지고 있지 못한 사람들의 가장 큰 걱정 중의 하나는 바로 ‘안정성’이다. 전세든 월세든 갑작스러운 퇴거가 요구되는 경우, 주택거래 경험이 부족한 청년층에게는 더욱 난처한 상황이 벌어지게 된다. 또한 살고 있던 집의 계약기간과 새로 계약한 집의 입주 시기를 맞출 수 없어 다른 지역으로 떠나야 하는 경우도 빈번하게 발생한다.

우리시의 청년층을 확보한다는 측면에서 ‘임시주거시설’ 운영을 제안한다.

‘임시주거119(가칭)’은 갑작스러운 주거 상실에 대한 비상지원제도로써 일정 기간을 설정하여 지원하는 주거지원제도이다.

통상적으로 자치단체가 매입임대 주택을 통해 해당 사업을 시행하나, 우리시의 경우 보유하고 있는 관사 중 일부를 리모델링해서 비상지원 주택으로 확보하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

## Ⅵ. 나가는 글

본 연구보고서는 ‘과천시 청년주거정책’을 세미나 과제로 삼은 2021년 9월부터 조사하고 분석한 다양한 통계자료와 각종 청년정책, 그리고 청년주거와 관련 전문가의 의견을 종합하여 우리시에 필요한 청년주거정책을 제시하기 위하여 작성되었다.

이번 과제를 수행하면서 주위로부터 가장 많이 들었던 말은 “기초자치단체인 과천시에서 할 수 있는 청년주거정책은 거의 없다.” 였다.

주거정책이라는 것이 대규모 토지와 자본이 투입되어야 하고, 특히 특정 계층을 대상으로 하는 공공정책의 경우 형평성과 공정성 확보가 더욱 중요하기 때문에 청년, 노인 등을 대상으로 하는 주거정책은 정부가 중심이 되어 대규모 사업을 시행하고 각 자치단체에서는 이에 협력하는 것이 기초지자체 주거정책의 대부분이기 때문에 당연한 말이기도 했다.

하지만 우리는 시도해볼 수 있는 분야와 방법을 찾아보고자 하였고, 청년주거전략 분리 운영과 지속적인 연구·조사 시행, 유니버설디자인 적용을 통한 청년주거공간의 장기적 활용성 증대, 임시주거119운영 등을 제안하였다.

향후 우리시의 청년 주거정책은 우리 사회의 주역인 청년들이 자립할 수 있는 가장 기본적인 삶의 터전을 제공하는 차원에서 접근할 필요가 있다.

본 연구보고서는 완성이 아니라 지역사회에 화두를 던지고자 하는 목적이 더 크다. 앞으로 청년의 주거 불안을 해소하고 자립을 지원하기 위한 다양한 지역사회의 논의가 계속 이어지기를 기대한다.



## ✦ 참고문헌 ✦

김강산, (2021), 청년 주거정책의 현황과 개선과제, NARS 현안분석, 서울: 국회입법조사처

### <국문 단행본>

김태완, 박지혜, (2008), 복지패널자료를 활용한 장애인 가구의 주거빈곤 실태 및 함의, 한국복지패널 학술대회 논문집, pp382~401

### <공공 간행물>

경기도, (2020), 경기도 시군별 장래인구 특별추계

경기도, (2021), 2021 경기도 사회조사

경기도, (2021), 경기도 청년통계

경기도, (2021), 2021년 청년정책 시행계획

과천시, (2020), 과천시 청년정책 기본계획

과천시, (2021), 2021 과천시 사회조사

관계부처합동, (2020), 제1차 청년정책 기본계획

국토교통부, 국토연구원, (2021), 2020년도 주거실태 조사

국토교통부, 국토연구원, (2021), 2020 주거실태 조사-(특성가구) 연구보고서

### <정부 고시 / 법령 등>

과천시 청년 기본 조례, 과천시 조례 제1795호, (2021)

### <자료집>

김준형, (2022), 청년도시 과천을 위한 전략, 사람이 떠나지 않는 과천시 주거정책 제언 세미나 - 도시개발 시점에서의 청년주거복지를 중심으로, 과천: 과천도시공사

이후빈, (2022), 포스트 코로나 시대 과천도시개발과 청년주거정책: 임대세대의 주거위기와 주거대안, 사람이 떠나지 않는 과천시 주거정책 제언세미나 - 도시개발 시점에서의 청년주거복지를 중심으로, 과천: 과천도시공사

### <보도자료>

국토교통부 주택정책과, 주거복지정책과, 국토연구원 주택토지연구본부. (2021. 8. 13.).  
2020년도 주거실태조사 결과 발표. 국토교통부 보도자료

### <인터넷 자료>

국가통계포털(KOSIS) 통계자료

과천시. (2020. 9. 18.). 제4회 과천시 청년정책위원회 회의록. 과천시청홈페이지. Retrieved from <https://www.gccity.go.kr/portal/bbs/view.do?bIdx=1616&ptIdx=213&mId=0201070200>

백혜선, (2021. 9. 24.). 최소주거면적 기준 현실화 필요하다, e대한경제, Retrieved from <https://www.dnews.co.kr/uhtml/view.jsp?idxno=202109231023589460291>

### <홈페이지>

과천시청 홈페이지. [www.gccity.go.kr](http://www.gccity.go.kr)

■ 연구진 | 과천도시공사 도시전략지원단

단 장 | 조 문 성

도시전략팀 팀장 | 손 경 도

도시전략팀 대리 | 김 다 정

도시전략팀 대리 | 신 지 인

연구보고서 2022-01

사람이 떠나지 않은 과천시 청년주거정책 제언

발행일 | 2022년 2월

발행인 | 이 근 수

발행처 | 과천도시공사

주소 | 경기도 과천시 통영로 5

전화 | 대표전화: 02) 504-7300

홈페이지 | [www.gcuc.or.kr](http://www.gcuc.or.kr)