

# 청년 주거정책의 해외사례 비교분석을 통한 주거정책 개발방향 연구

A Study on Developing Youth Housing Policies: A Comparative Analysis  
of Overseas Case Studies

정기성

정소이

최보미



연구관리 2026-008

## 청년 주거정책의 해외사례 비교분석을 통한 주거정책 개발방향 연구

지 은 이      정기성 정소이 최보미  
발 행 인      정창무  
발 행 처      한국토지주택공사 토지주택연구원  
주 소      (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99  
홈페이지      <http://lhri.lh.or.kr>

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.  
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

# 청년 주거정책의 해외사례 비교분석을 통한 주거정책 개발방향 연구

A Study on Developing Youth Housing Policies: A Comparative  
Analysis of Overseas Case Studies

정기성·정소아·최보미

## **참여 연구진**

### **연구책임**

정기성 NH 토지주택연구원 수석연구원

### **연구진**

정소이 NH 토지주택연구원 연구위원

최보미 NH 토지주택연구원 연구원

### **자문위원(가나다순)**

강민규 서울시립대학교 교수

강승범 연세대학교 교수

박동하 건국대학교 교수

전성제 국토연구원 연구위원

# 청년 주거정책의 해외사례 비교분석을 통한 주거정책 개발방향 연구

정기성 수석연구원 (연구책임) | 정소이 연구위원, 최보미 연구원

## ■ OECD 10개국의 청년 주거정책 트렌드를 파악하고 복지국가 유형론에 따른 비교 분석을 수행하여, 국내 청년 주거정책의 실효성을 높이기 위한 구조적 패러다임 전환과 실질적 개발방향을 제시

- 오늘날 청년계층은 주택시장 불안정, 고용 불안, 고비용-고부담 구조로 인해 주거 불안이 심화되고 있으며, 이에 대응하여 정부와 지자체는 대규모 주택 공급과 금융 지원 등 다양한 정책을 추진 중
- 그러나 현행 정책은 물리적 주택 공급과 부채 기반의 자산형성 지원에 치중되어 있으며, 파편화된 신청주의 행정과 중앙집권적 획일성으로 인해 청년의 다차원적 빈곤과 수요를 세밀하게 포괄하지 못하는 한계에 직면

## ■ 본 연구에서는

- ① 국내 청년주거정책(중앙정부 및 지자체) 현황 및 한계 진단
- ② 해외 청년주거정책 사례조사, 정책삼각형 분석 및 복지국가 유형별 비교분석
- ③ 국내 청년주거정책 개발 방향성(Actor, Content, Process) 제시

이를 토대로 단순 주택 공급을 넘어 주거와 서비스를 결합한 패키지 지원 모델, 수요자 중심의 전달체계 혁신, 협력적 거버넌스 구축 등 청년의 실질적 자립을 돕는 정책 패러다임 전환을 도모

## CONTENTS

- ① 국내 청년주거정책 현황
- ② 해외 청년층 주거정책 사례조사 및 복지국가 유형별 비교분석
- ③ 우리나라 청년 주거정책 개발 방향

# 청년주거정책 # 국제사례비교 # 복지국가유형 # 정책삼각형 분석

## 1 국내 청년주거정책 현황

- 그간 중앙정부와 지자체의 청년주거안정을 위한 양적 공급 및 맞춤형 지원 정책 현황을 진단, 청년주거정책의 고도화 및 보편적 권리 강화와 지역 맞춤형 정주 지원 방향으로 발전 중임을 확인

### ■ 중앙정부 및 지자체 청년 주거정책 현황

- **(중앙정부)** 「제1차 청년정책 기본계획」의 양적 공급 기반 위에, 2026년부터 적용될 「제2차 청년정책 기본계획」과 신정부 공약을 통해 '고품질 공공임대 확대'와 '주거 안전망 강화'에 집중
  - 2017년 주거복지로드맵 이후 뉴:홈, 통합공공임대, 청년특화주택 등 물리적 주택공급과 함께 청년주택드림 대출, 청년월세지원 등 전 생애주기적 주거 사다리 구축에 역량 집중
  - 전세사기 피해 예방을 위한 '전세보증금 반환보증 보증료 지원' 및 '안전계약 컨설팅' 도입하여 주거안전망 구축
- **(지자체)** 중앙정부 정책을 보완하며 지역 소멸 대응 및 정주 여건 개선을 위해 특화 정책 추진
  - 서울시 '청년안심주택', 인천 '천원주택', 경기도 '청년 노동자 기숙사'
  - 부산 '머물자리론', 충남 '도시리브투게더', 대전 '다가온 주택', 전남 '만원주택' 등 파격적 임대료 감면 및 이자 지원

### ■ 국내 청년주거정책 진단

- 국내 청년주거정책은 중앙정부의 탄탄한 제도적 기반(공공주택 공급·금융·법제망)과 지방자치단체의 파격적이고 유연한 맞춤형 혜택(임대료 획기적 감면·정주 여건 개선)이 유기적으로 결합하여, 청년층의 주거 불안을 해소하는 다층적 안전망으로 고도화
- **(정책의 고도화)** 단순 물리적 주택 공급을 넘어, 청년의 생애주기와 지역적 특성을 고려한 다층적 주거 안전망 구축으로 고도화
- **(중앙정부의 보편적 권리 강화)** 제2차 청년정책 기본계획(2026~)과 이재명 정부의 공약을 바탕으로 주거 사다리 복원 추진
  - 전세사기 예방 등 주거 안전망을 두텁게 하고, 고품질 공공임대주택 공급을 확대하여 주거를 시장 상품이 아닌 '보편적 권리'로 보장하려는 기조 확인
- **(지방자치단체의 맞춤형 정주 지원)** 지역 소멸 위기 대응을 위해 중앙 정책을 보완하는 파격적·지역 특화형 주거 지원책 제공
  - 인천 '천원주택', 전남 '만원주택' 등 획기적인 임대료 감면 정책 시행
  - 경북 'K-U시티'와 같이 일자리와 대학을 연계한 직주근접형 주거 모델 구체화
- **(종합 시사점)** 중앙의 제도적 기반(공급·금융·법제)과 지방의 맞춤형 혜택(임대료 감면·정주 여건 개선)이 유기적으로 결합하여, 청년이 안심하고 정착할 수 있는 지속 가능한 삶터 조성 방향으로 발전 중

## 2 해외 청년주거정책 사례조사 및 복지국가 유형별 비교분석

- OECD 주요 10개국의 청년 주거정책을 에스핑 앤더슨(Esping-Andersen)의 복지국가 유형론으로 구분하고 정책 삼각형(맥락, 주제, 내용, 과정) 프레임워크로 심층 비교 분석

### 해외 주요국 청년주거정책 특성 및 삼각형 분석

- (사회민주주의형)** 보편적 주거권 보장과 강력한 국가 개입
  - 스웨덴: 소득 무관한 보편적 접근성과 청년 주거수당(18~28세)을 통한 조기 독립 지원
  - 덴마크: 풍부한 사회주택 재고(약 21%)와 청년 쿼터제로 양질의 환경 제공
  - 핀란드: 'Housing First' 원칙으로 주거·복지·고용을 결합하여 청년 노숙 제로화 성과
- (보수-조합주의형)** 제3섹터 주도의 사회주택 및 임대 안정성
  - 오스트리아: 빈(Vienna)의 높은 사회주택 재고와 서비스로 청년 주거 안정
  - 프랑스: 소득 기반 보편 수당(APL), Action Logement의 보증·대출·임대 통합 패키지 지원
  - 독일: 훈련생 기숙사(Junges Wohnen) 확충 및 강력한 세입자 보호법 적용
  - 일본: 세이프티넷(빈집 활용) 제도 및 지자체 단위 거주지원법인 활동 중심
- (자유주의형)** 시장 중심의 선별적 지원 및 혁신적 자립 모델
  - 미국: HCV 바우처, 보호종료아동 집중 지원(FYI), 지역 기반 청년노숙 시범사업(YHDP)
  - 영국: 주거와 교육·고용 훈련을 결합한 통합지원형 'Foyer 모델'의 성공적 운영
  - 호주: 복지수당 연계 자동 현금보조(CRA) 및 교육 조건부 거주(Youth Foyers) 제공

### ※ 해외 국가별 청년주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Analysis)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>가족의존적 보조와 제한적 공공개입</p> <p><b>일본(Japan)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>가족과 사회 안전망 역할, '가족'을 통한 주거 안정</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> | <p>보편적 주거수당과 다각적 청년주거 지원</p> <p><b>프랑스(France)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>  | <p>민간주도 사회주택과 간접적 공공지원</p> <p><b>영국(UK)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>   | <p>사회적 지원과 자립 사이의 균형 모색</p> <p><b>독일(Germany)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>                                    |
| <p>최소한의 안전망과 전이적 청년주거복지</p> <p><b>미국(USA)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>                   | <p>효율적 현금 지원과 통합적 자립 모델</p> <p><b>호주(Australia)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> | <p>국가 차원의 보편적 주거 복지</p> <p><b>스웨덴(Sweden)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> | <p>풍부한 사회주택과 적극적 주거보조</p> <p><b>덴마크(Denmark)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>                                     |
| <p>청년주거 독립을 위한 선도적 정책</p> <p><b>핀란드(Finland)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>                | <p>조합주택을 통한 안정적 청년주거</p> <p><b>오스트리아(Austria)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>   | <p>중앙정부 주도의 청년주거정책</p> <p><b>한국(Korea)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul>    | <p>삼각형 분석(Policy Triangle Framework)</p> <p><b>삼각형 분석(Policy Triangle Framework)</b></p> <p><b>맥락(Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>주요주제(Actions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>정책내용(Content)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> <p><b>과정 및 구조(Process)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li><li>주거·복지·고용 연계</li></ul> |

■ 복지국가 유형별 정책 특성과 구조적 차이 비교분석

- **(청년의 자립과 독립)** 사회민주주의형의 부모 소득과 무관한 '보편적 주거지원'이 청년들의 가장 빠른 조기 독립을 이끌어내었으며, 반면에 자유주의형은 청년 켄거루족 현상 심화
- **(공공임대주택 재고)** 보수-조합주의형은 영국의 주택조합(HAs) 등 비영리 제3섹터가 주도하여 방대한 사회주택 재고를 확보하고 임대료 시장 조절자 역할을 수행
- **(취약청년 위기 관리)** 핀란드의 예방적 'Housing First' 모델과 영·미의 혁신적 사후 개입 모델(Foyer, YHDP)이 고위험군 청년의 노숙 진입을 막고 실질적 자립을 유도
- **(국내 정책 시사점)** 단기적 물량 공급에서 벗어나 ①안정적 '사회주택 재고' 관리 ②공급 주체의 다변화(비영리조직 활용) ③부채 중심에서 권리 기반 주거비 보조로의 지원 철학 전환 시급

※ 복지국가 유형별 정책 특성과 성과 및 한계

| 구분       | 사회민주주의형<br>(보편주의)                                                                                  | 보수-조합주의형<br>(기업체제)                                                                                      | 자유주의형<br>(시장체제)                                                                                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대표 국가    | 스웨덴, 덴마크, 핀란드<br> | 독일, 프랑스, 오스트리아, 일본<br> | 미국, 영국, 호주<br> |
| 특징       | 높은 탈상품화(decommodification)<br>수준-보편적 복지권 보장-강력한 국가<br>개입과 재분배 중심                                   | 사회보험 중심의 가족·직장 기반 복지-<br>소득 재분배는 제한적-중산층 보호 모형                                                          | 시장 의존적 최소 안전망-선별적(수단검증)<br>지원 위주-낮은 보편성·높은 불평등 허용                                                 |
| 정책 목표    | 보편적 주거권 보장 (탈상품화)                                                                                  | 사회적 안정 및 가족·직장 보완                                                                                       | 최저 안전망 제공 (잔여적 선별주의)                                                                              |
| 주요 대상    | 모든 청년 (독립된 개인)                                                                                     | 가족, 근로자, 저소득층 혼재                                                                                        | 극빈층, 홈리스, 보호종료아동                                                                                  |
| 핵심 수단    | 보편적 수당 + 대규모 사회주택                                                                                  | 사회보험형 수당 + 조합주택                                                                                         | 바우처(임대료 보조) + 쉼터(Shelter)                                                                         |
| 공급 주체    | 중앙정부, 지자체 및 비영리 주체 주도                                                                              | 비영리 주택조합, 사회적 기업                                                                                        | 민간 시장, 자선단체(NGO), 주택조합                                                                            |
| 청년 주거 특성 | 조기 독립, 낮은 주거비 부담                                                                                   | 안정적 임대 거주, 중간적 독립 시기                                                                                    | 늦은 독립, 높은 주거비, 잦은 이동                                                                              |

① 청년의 자립과 독립 : 사회민주주의형 정책의 성과

② 공공임대주택 재고 : 보수-조합주의형의 안정적 기반과 제3섹터의 활약

③ 취약청년 위기 관리 : 사회민주주의형의 예방과 자유주의형의 혁신

④ 전반적 주거난 및 접근성: 유형별 장·단점이 혼재함

| 구분 (Issue)  | 사회민주주의형                      | 보수-조합주의형                    | 자유주의형                     |
|-------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 청년 자립·독립    | ●<br>보편적 지원으로 조기 독립 달성       | ①<br>가족 의존도가 높아 독립 지연       | ○<br>경제적 이유로 켄거루족 증가      |
| 주택 재고       | ●<br>긴 역사와 충분한 재고            | ●<br>비영리 조합 주도의 풍부한 재고      | ○<br>잔여화된 공공임대, 재고 부족     |
| 취약<br>위기 대응 | ●<br>Housing First로 발생 자체 억제 | ○<br>가족 외 사각지대 존재           | ①<br>Foyer 등 혁신적 자활 모델 발달 |
| 주거난<br>접근성  | ①<br>비용은 낮으나 입주 대기 길         | ●<br>기존 거주자 보호 강해 신규 진입 어려움 | ①<br>구하기 쉬우나 주거비 부담 극심    |

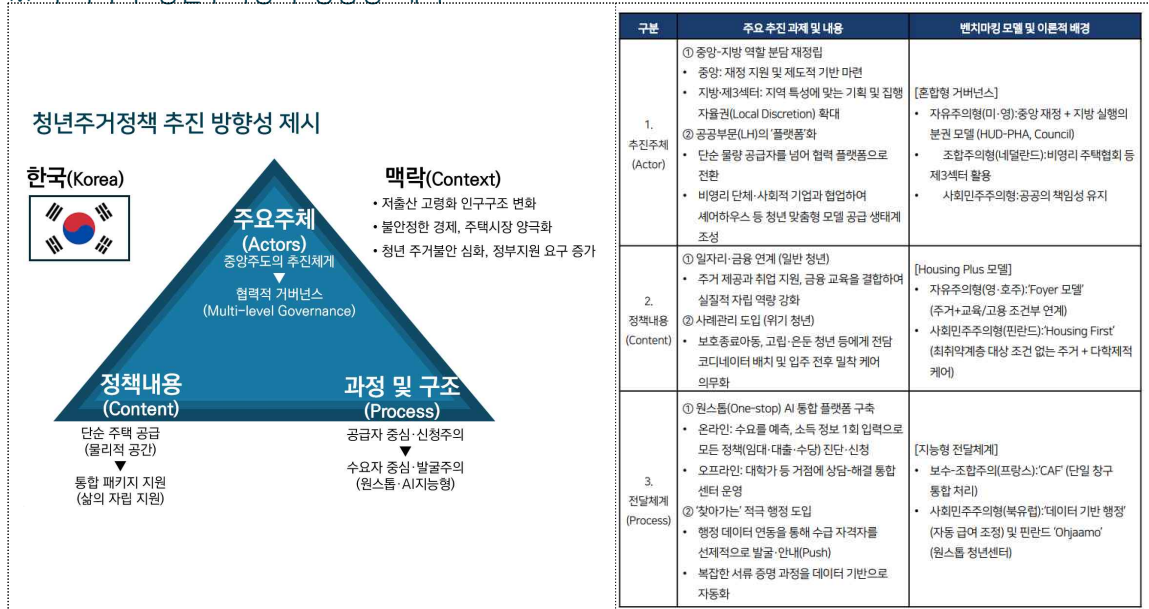
### 3 우리나라 청년주거정책 개발 방향

- 국가 책임과 보편적 주거권을 강화하되 시장 기능을 보완하는 혼합형(Hybrid) 모델 지향
- 추진주체(Actor), 정책내용(Content), 전달체계(Process) 3가지 차원의 체질 개선 제언

#### 한국형 청년주거지원 패러다임 전환

- (Actor: **협력적 거버넌스로의 전환**) 중앙주도의 추진체계에서 협력적 거버넌스로 확대
  - 중앙정부 주도 체계의 장점과 지자체·사회적 기업 등 협업이 더해진 '거버넌스 플랫폼'으로 방향성 제시
- (Content: **통합 패키지 지원**) 물리적 공간(Housing Only)에서 패키지 지원(Housing Plus)
  - 임대주택 공급 + 주거비 지원 + 취업 지원 및 금융 교육 등 일자리·금융 패키지 연계
  - 위기 청년(보호종료, 은둔형) 맞춤형 코디네이터 배치·입주 전후 밀착 케어·사례관리 서비스 제공
- (Process: **수요자 중심의 원스톱·발굴주의**) 공급자 중심의 신청주의를 혁신하여 자동화
  - 정보 1회 입력으로 주거정책 진단 및 신청이 가능한 'AI 기반 원스톱(One-stop) 플랫폼' 구축
  - 분산된 행정 데이터를 연동하여 수급 자격을 갖춘 사각지대 청년에게 혜택을 선제적으로 안내하는 지능형 적극 행정(발굴주의) 도입

#### ※ 우리나라 청년주거정책 방향성 제시



#### 종합 시사점 및 후속 조치사항

- '협력적 거버넌스 기반 구축, Housing Plus 복합 패키지 연계, 원스톱 지능형 전달체계 혁신'이 청년주거정책의 성공을 위한 3대 핵심 요건
- 본 연구 결과를 LH의 청년 맞춤형 주거 서비스 플랫폼 고도화를 위한 실무 기초자료로 활용



|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| I. 서론 .....                         | 1  |
| 1. 연구의 배경 및 목적 .....                | 1  |
| 1) 연구의 배경 .....                     | 1  |
| 2) 연구의 목적 .....                     | 3  |
| 2. 연구의 범위 및 방법 .....                | 4  |
| 1) 연구의 범위 .....                     | 4  |
| 2) 연구의 방법 .....                     | 4  |
| 3. 선행연구 검토 및 차별성 .....              | 6  |
| 4. 연구의 구성(Research Framework) ..... | 13 |
| II. 국내 청년주거정책 현황 .....              | 15 |
| 1. 중앙정부 청년 주거정책 현황 .....            | 15 |
| 1) 정부 청년 주거정책 추진 경과 .....           | 15 |
| 2) 새정부의 청년 주거 지원 관련 공약 .....        | 17 |
| 3) 제1·2차 청년정책 기본계획 .....            | 19 |
| 4) 중앙정부의 청년 관련 주요 주거정책 사례 .....     | 21 |
| 2. 지자체별 청년 주거지원 정책 현황 .....         | 23 |
| 1) 수도권 (서울·경기·인천) 정책 사례 .....       | 23 |
| 2) 광역시·도 .....                      | 24 |
| 3. 소결 .....                         | 29 |

### III. 해외 청년층 주거정책 사례조사 및 분석 ..... 31

1. 일본 : 가족의존적 보조와 제한적 공공개입 ..... 32
2. 프랑스 : 보편적 주거수당과 다각적 청년주거 지원 ..... 66
3. 영국 : 시장중심 주거환경과 제한적 공공지원 ..... 97
4. 독일 : 사회적 지원과 자립 사이의 균형 모색 ..... 104
5. 미국 : 최소한의 안전망과 민간 중심의 청년주거 ..... 129
6. 호주 : 효율적 현금 지원과 통합적 자립 모델 ..... 147
7. 스웨덴 : 보편 복지 속 시장임대화의 딜레마 ..... 163
8. 덴마크 : 풍부한 공공임대와 적극적 주거보조 ..... 172
9. 핀란드 : 청년주거 독립을 위한 선도적 정책 ..... 177
10. 오스트리아 : 조합주택을 통한 안정적 청년주거 ..... 182

### IV. 복지국가 유형별 청년주거정책 비교분석 ..... 193

1. 해외 복지국가 유형별 정책 특성과 구조적 차이 비교분석 ..... 193
  - 1) 사회민주주의형 : 스웨덴·덴마크·핀란드 등 북유럽 국가들 .. 194
  - 2) 보수-조합주의형 : 독일·프랑스·오스트리아·일본 ..... 194
  - 3) 자유주의형 : 영국·미국·호주 ..... 195
2. 복지국가별 청년주거정책 특성과 성과와 한계 고찰 ..... 198
  - 1) 복지국가 유형별 청년주거정책 성과와 한계 ..... 198
  - 2) 이슈별 복지국가 유형의 성과 및 한계 비교 분석 ..... 198
3. 국내 청년주거지원 정책과 비교 분석 ..... 202
  - 1) 공급 및 재고 관리: "한국의 빠른 신규 공급" vs "해외의 안정적 재고 활용" ..... 203

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 2) 추진 체계 (거버넌스): "한국의 중앙 집권" vs "해외의 지방 분권 및 민간 협력" .....         | 204 |
| 3) 지원 철학 및 방식: "한국의 자산 형성(대출)" vs "해외의 주거 권(수당·서비스)" .....        | 205 |
| 4) 정책 대상 설정: "한국의 인구 정책 도구화" vs "해외의 취약계층 집중" .....               | 205 |
| 5) 서비스 결합: "물리적 공간(Housing Only)" vs "복합 패키지(Housing Plus)" ..... | 206 |
| 6) 전달 체계: "공급자 중심의 신청주의" vs "수요자 중심의 자동화(One-stop)" .....         | 207 |
| 7) 벤치마킹 시사점 .....                                                 | 209 |

## V. 결론 및 방향성 제시 ..... 211

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1. 연구 요약 .....                        | 211 |
| 2. 우리나라 청년 주거정책 개발 방향 .....           | 212 |
| 1) 정책의 추진주체(Actor) 측면의 방향성 .....      | 213 |
| 2) 정책의 내용(Content) 측면의 방향성 .....      | 214 |
| 3) 전달체계 및 프로세스(Process) 측면의 방향성 ..... | 215 |

## 참고문헌 ..... 219

---

## 표차례

---

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| [표 1-1] 선행연구 및 시사점 .....                                                   | 11  |
| [표 2-1] 중앙정부의 청년 관련 주요 주거정책 현황 .....                                       | 16  |
| [표 2-2] 주요 청년주거관련 공약 .....                                                 | 19  |
| [표 2-3] 중앙정부의 청년 관련 주요 주거정책 현황 .....                                       | 22  |
| [표 2-4] 지자체별 청년 주거지원 정책 현황 .....                                           | 27  |
| [표 3-1] Action Logement 특성 .....                                           | 74  |
| [표 3-2] Visale 제도 특성 .....                                                 | 74  |
| [표 3-3] Plan Jeunes et Logement 제도 특성 .....                                | 80  |
| [표 3-4] Plan Jeunes et Logement 세부 사업 및 내용 .....                           | 80  |
| [표 3-5] CROUS 대학기숙사 및 사회주택 내용 .....                                        | 81  |
| [표 3-6] 주택수당 제도 (APL, ALF, ALS) 특성 .....                                   | 82  |
| [표 3-7] Aide Mobili-Jeune 내용 .....                                         | 84  |
| [표 3-8] Habitat Jeunes / Résidences sociales jeunes actifs 내용 .....        | 86  |
| [표 3-9] Un chez-soi d'abord jeunes 내용 .....                                | 87  |
| [표 3-10] Résidences Étudiants et Jeunes Actifs (파리시) 내용 .....              | 89  |
| [표 3-11] 지역 통합형 청년주거지원 플랫폼(Autonomise-Toit)내용 .....                        | 93  |
| [표 3-12] 영국 Foyer 모델 특징 .....                                              | 102 |
| [표 3-13] 해외 주요국 별 청년 주거지원 정책의 삼각형 분석(Triangle Analysis Framework) 요약 ..... | 187 |

---

---

---

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| [표 4-1] 복지국가 유형별 특징 및 대표 국가 .....           | 193     |
| [표 4-2] 복지국가 유형론별 청년 주거지원 정책 특성 .....       | 197     |
| [표 4-3] 복지국가 유형별 청년주거정책 주요성과와 한계 및 과제 ..... | 199     |
| [표 4-4] 복지국가 유형별 이슈별 성과와 한계 .....           | 201     |
| [표 4-5] 우리나라 청년주거정책과 해외정책사례 특성별 비교 분석 ..... | 208     |
| <br>[표 5-1] 우리나라 청년 주거정책 개발 방향 .....        | <br>217 |

---

---

## 그림차례

---

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| [그림 1-1] 연구의 구성(Research Framework) .....                    | 13  |
| [그림 3-1] 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) .....             | 31  |
| [그림 3-2] 일본 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) .....  | 32  |
| [그림 3-3] 도쿄도의 세이프티넷 주택 개념 .....                              | 38  |
| [그림 3-4] 민관연계 어포더블 주택 공급 촉진 펀드의 계획도 .....                    | 51  |
| [그림 3-5] 도쿄 사사에루 주택 사례 .....                                 | 53  |
| [그림 3-6] 츠쿠루이 펀드 사례 홈페이지 이미지 .....                           | 56  |
| [그림 3-7] Homedoor NPO 법인 .....                               | 57  |
| [그림 3-8] 프랑스 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..... | 66  |
| [그림 3-9] Action Logement 홈페이지 .....                          | 74  |
| [그림 3-10] CROUS 기숙사 사례 이미지 .....                             | 82  |
| [그림 3-11] Aide Mobili-Jeune 사례 이미지 .....                     | 85  |
| [그림 3-12] Un chez-soi d'abord jeunes 사례 이미지 .....            | 87  |
| [그림 3-13] Résidences Étudiants et Jeunes Actifs 사례 이미지 ..... | 89  |
| [그림 3-14] 영국 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..... | 97  |
| [그림 3-15] 영국 Foyer 모델 사례 이미지 .....                           | 102 |
| [그림 3-16] 독일 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..... | 104 |
| [그림 3-17] Stiftung Azubiwerk 이미지 .....                       | 119 |
| [그림 3-18] Stiftung Azubiwerk 이미지 .....                       | 121 |
| [그림 3-19] Kolping Jugendwohnen 웹사이트 이미지 .....                | 122 |

---

---

---

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| [그림 3-20] Mietshäuser Syndikat 웹사이트 .....                            | 126 |
| [그림 3-21] 미국 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) .....         | 129 |
| [그림 3-22] Housing Choice Voucher 이미지 .....                           | 133 |
| [그림 3-23] MTW 소개 이미지 .....                                           | 135 |
| [그림 3-24] FYI 프로세스 이미지 .....                                         | 139 |
| [그림 3-25] YHDP 프로그램 .....                                            | 141 |
| [그림 3-26] 호주 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) .....         | 147 |
| [그림 3-27] 스웨덴 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..           | 163 |
| [그림 3-28] 덴마크 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..           | 172 |
| [그림 3-29] 핀란드 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..           | 177 |
| [그림 3-30] 오스트리아 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..         | 182 |
| [그림 3-31] OECD 주요국가들 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..... | 190 |
|                                                                      |     |
| [그림 4-1] 우리나라 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework) ..           | 202 |
| [그림 4-2] 장기임대주택 유형별 재고(2014-2023) .....                              | 203 |
|                                                                      |     |
| [그림 5-1] 우리나라 청년 주거정책 추진 방향성 제시 .....                                | 213 |

---

# I 서론

## Key Point

- 본 연구는 해외 청년주거지원 정책의 트렌드를 파악하고, 이를 토대로 한국형 청년 주거정책의 실효성을 높이기 위한 방향성을 제시하는 것이 목적임

## 1 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경

#### ■ 청년의 주거불안정 심화

- 주택시장의 불안정이 지속되는 가운데 청년들은 소득 대비 높은 주거비 부담 경험
  - 혼자사는 청년들의 경우, 주거비 부담을 나타내는 PIR, RIR<sup>1)</sup>을 살펴 보면 타 유형의 가구에 비해 높은 것을 확인할 수 있어 이들의 주거비 부담이 크다는 것을 알 수 있음
  - 주거비 부담이 과도해지면서 청년층의 가처분소득은 필수 소비 지출을 제외하면 사실상 '제로 베이스'에 가까워, 주거비 외 여가·교육·저축 여력이 현저히 감소함
- 청년들의 열악한 주거환경의 확산으로 삶의 질 저하
  - '지옥고(지하·옥탑·고시원)'와 같은 비(非)주택 형태에 거주하는 가구의 45.1%는 30대 이하의 청년으로 나타났으며(국토부, 2020), 이는 주거 환경의 안전·위생·거주 안정성 측면에서 심각한 취약성을 드러냄
  - 특히 반지하 주택 등 열악한 이들의 주거지는 침수·난방·환기 문제 등으로 건강·정신적 스트레스 유발 요인이 높음

1) PIR(주택가격을 연소득으로 나눈 값), RIR(월소득 대비 주거비 지출 비율)

- 주거지원 정책의 수요는 높으나, 금융지원 제도의 어려움 및 높은 시장 가격으로 접근성 저하
  - 대내외 불확실성과 불안정한 상황으로 국내 경기상황이 좋지 않은 가운데, 수도권 대도시의 주택가격 수준은 여전히 높아 청년들의 주거비 부담이 높음
  - 6억 이하의 주택 매물이 2022년 40.32%에서 2024년 20.64%로 절반 수준으로 떨어지고, 2025년 2월 기준 서울의 주택가격은 전년 동기 대비 3.63% 상승하며 청년들의 내집마련이 더욱 어려워지고 있음
  - 청년층이 초기 자금(계약금, 보증금)을 마련하지 못해 전세나 자가 시장 진입 자체가 어려워지는 ‘금융 배제 현상’이 나타남
- 사회·경제적 파급 효과
  - 주거 불안정은 결혼·출산 연기, 노동 이동성 저하, 장기 비경제활동인구(NEET) 증가 등으로 이어지며, 국가의 인구구조와 노동시장에도 구조적 부담을 가중시킴
  - 주거비 부담으로 인한 소비 위축은 내수 시장 둔화를 초래하며, 청년 고용 안정성마저 떨어뜨리는 악순환을 만들고 있음

## ■ 해외 청년 주거정책 벤치마킹 필요성

- 국내 공공임대주택·지원 프로그램의 성과와 한계
  - 정부와 LH는 2010년 이후부터 청년계층의 주거부담을 줄이고 주거안정성을 높이기 위해 행복주택 유형을 도입하고 맞춤형 금융정책을 도입하는 등 많은 성과들을 보여 왔음
  - 그럼에도 불구하고 청년을 대상으로 한 공공임대주택 물량은 이들의 수요를 충족하지 못하는 실정이며, 공급 유형도 소형 평형·단기임대 중심으로 구성되어 다양성 부족
  - 주거비 지원(월세·전세자금 대출) 프로그램은 신청 절차 복잡성과 낮은 지원 한도에 대한 실효성 논란이 지속됨
- 해외 주요국들의 청년주거지원 정책 시행
  - 글로벌 국가들에서도 한국과 유사한 청년들의 주거문제가 큰 사회적 이슈로 부상하는 바, 각 국가들은 청년 주거지원 정책을 펼치고 있는 중

- 싱가포르는 청년층에게 장기분양 모형과 CPF 연계 저리 융자를 제공해 주택 소유 기회를 확대하고, 독일은 지방정부 보조금과 민간 건설사 협업을 통해 사회주택의 안정적 임대료 책정 및 유지관리 시스템을 구축
  - 프랑스는 소득 대비 유연한 주거비 보조금을 지급하며 일본은 지자체별로 월 최대 30만 엔의 월세 지원과 청년·신혼부부 우대 프로토콜을 운영
  - 한편, 영국은 First Home Scheme을 통해 주택 구매 시 시세 대비 최대 30% 할인과 저리 대출 패키지를 제공하고, 미국·네덜란드 등에서는 민간 주도의 공유주거(Co-Living) 모델로 저렴한 주거 공간과 커뮤니티 프로그램을 결합해 사회적 자본을 형성
- 해외 청년 주거지원 정책들과 국내의 정책 간 비교분석의 필요성
- 각 국가별 주거지원 정책의 재원 조달 방식, 대상 선별 기준, 운영·관리 구조에 따라 성과 차이가 크므로, 한국 실정에 맞는 요소만을 취사선택 할 필요가 있음
  - 단기간 효과 판단을 넘어, 장기 지속가능성, 제도적 정착 가능성, 이해관계자(정부·지자체·민간·주민) 역할 분담 측면에서 다면적 분석이 요구됨

## ■ 정책 적용 가능성 검토의 중요성

- 해외 우수사례를 한국의 사회·경제·제도적 여건에 맞춰 적용 가능한 방안을 모색해야 함
- 국내외 정책 간 성과·한계를 비교함으로써, 청년 주거안정성을 획기적으로 제고할 수 있는 실효성 높은 모델 도출 필요

## 2) 연구의 목적

- 본 연구는 해외 청년주거지원 정책의 트렌드를 파악하고, 이를 토대로 한국형 청년 주거정책의 실효성을 높이기 위하여
- ❶ 그간의 국내 청년주거정책의 성과 및 한계를 정리하고,
  - ❷ OECD 주요국의 청년 대상 주거정책 현황과 성과를 종합 검토하여
  - ❸ 국내·외 사례를 주거정책 사례를 비교·분석 및 시사점을 도출
  - ❹ 마지막으로 국내 여건에 적합한 청년 주거지원 정책의 적용방향을 제시

## 2 연구의 범위 및 방법

---

### 1) 연구의 범위

#### ■ 대상적 범위

- 국내 청년(19세 이상 39세 이하) 대상, 국외 개별 국가의 청년 대상 기준 준용

#### ■ 공간적 범위

- 한국을 포함한 OECD 주요 10개국(미국·영국·호주·독일·프랑스·오스트리아·일본·스웨덴·덴마크·핀란드)

#### ■ 정책적 범위

- (공공주택) LH 공공임대주택, 해외 social housing, Co-living주택 등
- (주거비 지원) 전세·월세자금 대출 보조금, 주거바우처, 월세지원 등
- (금융 지원) 주택구입 및 임차 저리융자 등
- 그 외 청년들을 위한 주거환경 생활서비스 정책 등

### 2) 연구의 방법

#### ■ 연구 구성체계

- 본 연구의 전체 구성체계는 ① 국내 청년주거정책 현황, ② 해외 청년층 주거정책 사례조사 및 분석, ③ 국내외 청년 주거정책 비교 분석 및 시사점, ④ 국내 청년 주거정책 방향성 제시로 구성

#### ■ 연구수행방법

- 기본적인 연구수행방법은 청년 주거실태 및 지원정책 문헌조사, 국내·외 사례 조사, 정책 비교분석을 통한 시사점 도출, 마지막으로 연구 결과를 바탕으로 한 LH 실무자 협의를 통해 최종 방향성을 도출하고자 함

### ① 국내·외 사례조사 및 비교분석

- 국내 정책과 해외 주요국의 청년 주거지원 모델을 객관적·체계적으로 비교하기 위해, 혼합방법론(Mixed-Methods)을 적용
- 정책패러다임 분석 프레임(Esping-Andersen, 1990)<sup>2)</sup> 안에서 복지국가 유형론을 적용하여 청년주거정책을 분석할 국가 그룹을 설정
  - ‘보편주의 vs 선택주의’ 및 ‘시장 vs 국가’ 차원에서 정책 위치를 분류
- 국가별 정책 사례연구(Policy Case Study)를 통해 스웨덴, 프랑스, 독일, 미국의 등 해외 주요국의 청년 주거정책을 동일한 평가지표로 심층 분석하고, 각국의 성공·한계 요인을 정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)<sup>3)</sup> 으로 정리
  - 복지정책 패러다임 맥락을 고려해 유형별 청년 주거정책 분석 결과와 비교분석을 수행하고, 국내 도입 가능성을 가늠하고 정책 방향성 제안

### ② 전문가 자문과 원고의뢰

- 청년 주거실태, 주택정책 및 주거복지 부문에 대한 전문가 자문 수행
- 그간 검토되지 않았던 해외 국가들의 최신 청년주거 및 정책사례에 대한 전문가 자문 및 원고의뢰
- 비교 분석 방법론 및 분석도출 결과에 대한 자문 및 검토 수행

### ③ LH 실무자 협의

- 중앙정부(국토부) 및 LH 청년 주거지원 사업 및 프로그램 데이터 공유
- 최종적으로 도출된 분석 결과에 대한 LH 사업 적용 가능성 검토

---

2) Esping-Andersen(1990)의 복지국가 유형론에 따라 주요 OECD 국가들을 3대 복지국가(regime)로 분류: 보편적 복지국가, 조합주의적 복지국가, 잔여주의적 복지국가

3) Walt & Gilson(1994)의 ‘내용(Content)-과정(Process)-주체(Actors)-맥락(Context)’ 4요소로 정책을 종합 고찰

### 3 선행연구 검토 및 차별성

#### ■ 청년 주거현황, 주거복지 및 지원정책에 관한 연구

- 이영범·유해연(2023)은 「청년주거 운영방식에 따른 유형별 사례연구」를 통해 협동조합·사회주택·공유주택 등 운영방식별로 국내외 사례를 분석하고, 수요맞춤형 주거복지 체계 마련을 위한 제도적 기반과 지자체 조례 제정 필요성을 제언하였음
  - 협동조합·사회주택·공유주택 각각의 운영주체·재원조달·입주자 참여 모델을 비교
  - 양적 공급 중심에서 벗어나 수요맞춤형 주거복지 제도 기반을 마련하고, 청년주거 약자의 가구별 주거비 부담 수준을 진단 필요
  - 금융지원 체계 등 운영·지원 인프라를 강화하고 민간 부문과의 협력 방안을 구축해야 한다고 제언
- 서경택(2022)은 「청년주거정책 시행에 따른 청년가구의 주거만족도 변화 분석」에서 2009~2020년 노동패널조사 자료를 활용해 행복주택·월세지원 등 정책 도입 전후의 주거만족도 변화를 실증 분석하였음
  - 2010년 이후 청년 대상 임대주택 공급과 재정지원 정책이 도입되었으나, 신혼부부는 구매·임대·재정지원을 모두 누린 반면 미혼 청년은 임대주택과 재정지원에만 제한되어 연령 기준(임대 ≤ 39세, 재정 ≤ 34세)과 혼인 여부에 따라 지원 격차가 발생
  - 행복주택 입주 청년가구의 만족도는 도입 후 평균 15%p 상승
  - 청년주택정책의 효과가 연령과 혼인 상태에 따라 크게 달라짐을 확인하여, 정책 설계 단계에서 대상별 맞춤형 지원을 강화할 필요성을 부각
  - 특히, 미혼 청년과 20대 후반~30대 초반을 위해서는 임대주택 공급에 더해 주택 구매 지원과 재정지원 연령 기준 확대가 주거만족도 제고에 기여할 것으로 기대
- 권현정(2016)은 「청년 1인 가구의 주거복지 실태와 개선방안에 관한 연구」를 통해 1인 청년가구의 주택공급·주거환경·주거비 지원 정책 문제점을 분석하고, 맞춤형 주거복지 로드맵과 포털서비스 기능 강화 필요

성을 제시하였음

- 1인 가구 비율이 2016년 27.6%로 급증하는 가운데, 부모 의존 없이 생활비·주거비를 전적으로 부담하는 청년 1인 가구의 고용 불안·저임금·비정규직 ‘3포 세대’ 현상을 지적, 심각한 주거 빈곤과 복지 사각지대에 놓여 있음을 강조
- 고시원 등 최저주거기준에 미치지 못하는 주거형태가 규제 사각지대에서 영업되며, 청년층의 주거 불안과 삶의 질 저하를 가증시키고 있음을 밝힘
- 소형 공공임대주택 공급 확대, 노후 다가구 매입을 통한 임대주택 활성화, 도시계획 기반 주택용지 제도화, 민간 참여 확대 및 세제 감면 등 종합적인 주거복지 지원체계 구축의 필요성을 제언

○ 김비오(2019)은 「청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」에서 인구·경제·사회적 특성별 주거빈곤 요인을 도출하고, 맞춤형 주거지원 정책방안을 모색하였음

- 만 19~34세 청년 가구주 표본 분석 결과, 청년 가구의 33.1%가 최저주거기준 미달 또는 주거비 과부담에 해당하는 주거빈곤 상태로 나타남
- 최저주거기준 미달은 성별, 교육 연수, 경제활동 참여 여부, 저소득 1인 가구 여부, 대도시 거주가 주요 결정요인이었고, 주거비 과부담은 저소득 1인 가구 여부, 경상소득, 대도시 거주, 주거빈곤 전체는 성별·교육 연수·저소득 1인 가구 여부·경상소득·대도시 거주가 복합적으로 영향을 미쳤음
- 청년 대상 사회적 주택 공급 확대, 주거 질 제고, 청년 맞춤형 정책 강화가 필요함을 제언

○ 정기성(2023)은 「포스트 코로나 시대 청년계층의 공공주택 입주의향 분석: 수도권 무주택 청년계층을 중심으로」에서 코로나19 피해가 컸던 수도권 무주택 청년의 공공임대주택과 공공분양주택에 대한 입주의사와 영향 요인을 실증분석함

- 대출이 없는 젊은 청년일수록 임대주택 거주 의향이 크고, 양 유형 모두 고소득층에게는 선호도가 낮았으며, 코로나19 이전과 달라진 주거 인식이 입주의사에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타남

○ 정기성(2021)은 「신경망 분석을 활용한 비주택 거주 청년 1인 가구의 공유주택 거주 의사에 미치는 영향 요인 분석」를 통해 고시원 등 비주택

에 거주하는 청년 1인 가구를 대상으로 공유주택 거주 의향과 영향 요인을 인공신경망 및 로지스틱 회귀분석으로 규명함

- 가구소득·수도권 거주 여부·공공임대주택 입주의사·수급가구 여부·점유 형태·이웃관계 형성 등이 공유주택 선호에 유의미한 요인으로 나타남
- 특히 여성·월세 거주·실면적 14~36㎡ 거주 가구에서 긍정적 경향이 뚜렷함. 이러한 결과를 바탕으로 수도권·도심권에 저렴한 공유주택 공급 확대, 공공임대주택 내 공유주택 유형 도입, 민간 공유주택 산업에 대한 법·행정·재정적 지원을 강화할 필요가 있음을 제언

○ 정기성·김효정(2018)은 「서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구」에서 서울에 거주하는 직장인 청년 1인 가구의 주거만족 전반과 그 하위 요인 간 인과관계를 파악하여, 급변하는 도시구조 속에서 이들의 주거환경 개선을 위한 시사점을 제시하고자 수행

- 주요 결과를 보면, 전체 주거만족에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 ‘실내 건축적 특성’이었고, 주거비 부담 완화 차원에서는 ‘실내 건축 및 환경 특성’이 경제적 만족에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타남
- 또한, ‘주거 건물 특성’, ‘주거 입지’, ‘실내 환경’은 이웃 및 지역사회와의 사회적 관계 만족을 높이는 중요한 요인으로 확인
- 결론적으로, 서울의 직장인 청년 1인 가구 주거만족을 제고하기 위해서는 우수한 실내 건축·환경 품질을 갖춘 주택 공급이 최우선 과제이며, 이는 경제적 부담을 상쇄하고 지역사회 활성화에도 기여할 수 있음을 제언

○ 정기성 외(2022)은 「서울시 무주택 청년가구의 주거지원 정책이용 의사 영향요인 분석: 가구 및 정책특성을 고려하여」에서 서울시 무주택 취약계층을 대상으로 청년주거지원 정책의 향후 이용의사에 영향을 미치는 주요 요인과 인과관계를 로지스틱 회귀분석으로 규명

- 분석 결과, 연령이 낮고 경제활동 중이며 원룸·월세 거주자, 코로나 시기 고용 상황이 개선된 경우, 그리고 정책 인지도가 높은 경우 이용의사가 유의미하게 높았음
- 청년주거지원 사업의 강화·확대는 물론, 정책 정보 전달체계의 효율화와 사회초년층을 겨냥한 정교한 지원설계의 필요성을 제언

## ■ 해외 청년주거지원 사례에 관한 연구

- SH공사(2018)는 기관의 webzine ‘SH톡톡’을 통해 ‘미·유럽, 주요 위주 정책과 주거보조금으로 청년 주택문제 해결 나서’ 리포트를 통해 해외 주요국 주거지원 모델들을 정리
  - 미국 HCV (Housing Choice Voucher) 프로그램, 뉴욕주 NYSSHP(New York State Supportive Housing Program) 보조금 프로그램, 네덜란드 Huurtoeslag (주거보조금), 독일 Wohngeld (주택수당), 덴마크 SU (Statens Uddannelsesstøtte) 프로그램 등을 리뷰함
  - 주요 위주 정책 병행 필요함을 강조하며, ‘공정임대료’ 기준 설정 및 공공·민간 협력 강화를 제안함
- 방송희(2023)는 ‘저출산 시대, 청년 주거지원 정책의 미래 : 해외사례를 통한 시사점’ 리포트를 통해 청년 주거지원 정책의 현황과 진단, 해외사례 분석을 통하여 초저출산사회 극복을 위한 청년주거지원의 나아가야 할 방향을 제안
  - 해외 사례 대체로 청년지원정책은 일자리를 포함한 자립기반 조성과 자산형성 지원에 집중
  - 미국 HCV, 네덜란드 Huurtoeslag 등 바우처·주거보조금이 도심 핵심 권역 접근성과 사회적 낙인 완화에 효과적임을 확인하고, 이런 주요 중심 모델 도입을 제안
  - 주거비 보조·금융지원·공공임대 및 사회주택 공급 정책은 별도의 청년 전용 프로그램이 아니라, 보편적 주거복지제도의 틀 안에서 설계·운영 하여 청년이 소외되거나 배제되지 않도록 해야 한다고 제안
- 김시연(2022)는 ‘해외 주요국의 청년 주거지원 정책 현황 및 시사점’ 리포트를 통해 국내 청년계층 주거현황을 진단하고 해외 주요국의 청년 주거지원 정책 사례들을 검토하여 시사점 제시
  - 해외 주요국들은 공공임대·분양주택 등 직접적 공급과 바우처·주거보조금·저리융자 같은 수요자 지원을 병행하여 청년 주택문제를 해결하는 추세
  - 싱가포르는 HDB 분양·임대모델과 CPF 연계 저리융자로 초기 자금 부담을 완화하고, 독일은 사회주택과 장기 저금리 대출로 안정적 임대료

를 보장하며, 미국은 전국 어디서나 사용할 수 있는 주택바우처로 임대료 초과분을 지원

- 이러한 수요·공급 통합형 정책은 도심 핵심권역 접근성 제고와 사회적 낙인 완화에 효과적이어서, 한국에서도 바우처·공정임대료 기준 설정 등 수요 위주 보조체계 도입이 필요함을 주장

○ 이명진(2019)는 ‘유럽의 1인 가구 관련 정책 동향: 영국, 프랑스, 스웨덴을 중심으로’ 리포트를 통해 영국·프랑스·스웨덴 등 청년 1인 가구 비율이 높은 유럽 주요국의 정책을 검토

- 영국, 프랑스, 스웨덴에서는 1인 가구를 위한 별도 체계보다는 보편적 시민권 보장 아래 사회복지 제도에 포함시키는 방식으로 지원하고 있음을 지적
- 국내 상황 및 현실과 차이가 있더라도 단기적으로 도입 가능한 주거정책 요소를 검토할 필요가 있다고 강조하며, 1인 가구의 사회적 고립을 해소하기 위한 커뮤니티 네트워크 활성화 프로그램 도입 고려를 제언

○ 김태완·우선희(2019)는 ‘영국 청년주거지원제도 현황 및 변화 방향, 국내 시사점’ 해외출장 보고서를 통해 영국의 주거복지 현황·개혁 방향 및 청년층 시사점을 논의

- 영국은 지방정부와 주택조합이 공공임대주택(social housing)을 공급하고 시장 임대료보다 낮게 책정된 임대료와 주거급여·모기지 이자상환 지원 등을 통해 주거비 부담을 완화
- 2008~12년 사이 청년층의 자가보유율이 감소하고 민간임대 이용률이 증가함에 따라, Foyer 재단과 같은 민간·공공 협력 모델이 주거지원과 취업·교육 연계를 통합 제공하는 다차원적 접근을 시도
- 브렉시트 이후 EU 재정지원 축소와 복지개편 기조 속에서, 청년층을 포함한 저소득층 주거안정을 위해 공급·수요 지원의 균형, 청년 맞춤형 제도 마련, 지자체 책임 강화가 시급하다고 지적

## ■ 선행연구와의 차별성

- 청년들의 주거문제는 이미 우리사회에서 상수가 되어버린 상태로 이와 관련된 많은 선행연구들이 존재하며, 관련된 해외 주요국들의 주거지원 사례 등도 많이 소개됨
- 그러나 대부분의 경우 해외 정책 사례에 대해 계간지 및 리포트 형식이거나 연구보고서의 한 파트로 들어가는 형식으로 깊이 있는 정책 검토가 수행되지 못함
- 본 연구를 통해 글로벌 주요국가의 청년주거 문제와 이에 대응하는 정책적 방안을 검토하고 국내 청년 주거정책들과 비교분석하여 효과적인 정책대안을 제시하는 측면에서 본 연구는 타 선행연구와 차별성이 있음

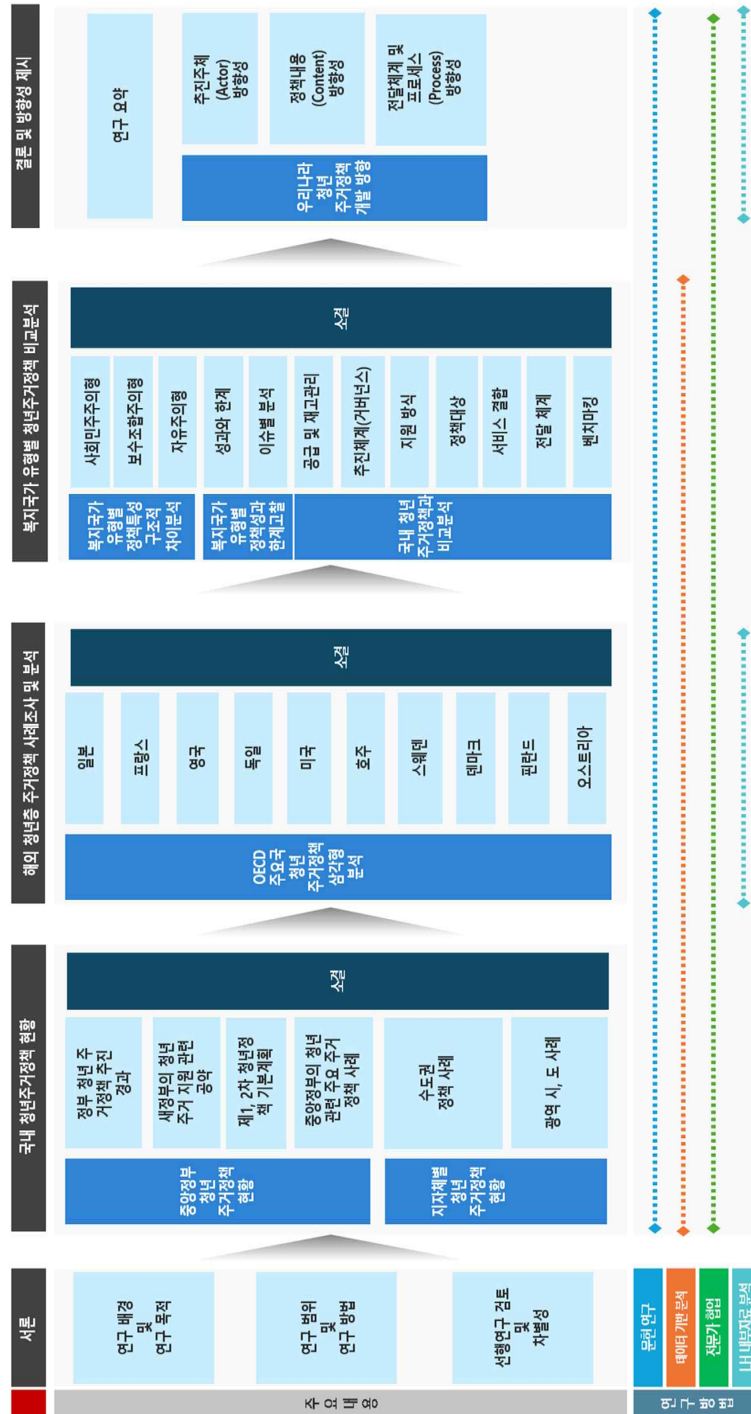
[표 1-1] 선행연구 및 시사점

| 구분                                          | 저자      | 년도   | 선행연구명                                               | 시사점                                                                                                       |
|---------------------------------------------|---------|------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 청년<br>주거<br>현황<br>주거<br>복지<br>및<br>지원<br>정책 | 이영범·유해연 | 2023 | 「청년주거 운영방식에 따른 유형별 사례연구」                            | 협동조합·사회주택·공유주택 운영방식별 비교를 통해 양적 공급 중심에서 벗어나 수요맞춤형 주거복지 제도 기반을 마련하고, 금융지원 등 인프라 강화와 민간 협력 모델 구축을 강조         |
|                                             | 서경택     | 2022 | 「청년주거정책 시행에 따른 청년가구의 주거만족도 변화 분석」                   | 행복주택·월세지원 도입 후 주거만족도 평균 15%p 상승 확인, 연령·혼인 상태별 지원 격차를 드러내 청년 계층 맞춤형 지원 체계 강화 필요성을 부각                       |
|                                             | 권현정     | 2016 | 「청년 1인 가구의 주거복지 실태와 개선방안에 관한 연구」                    | 청년 1인 가구의 '3포 세대' 주거빈곤과 고시원 규제 사각지대 문제를 진단하고, 소형 공공임대 확대·노후 다가구 매입·민간 참여 및 세제 감면을 포함한 종합적 주거복지 지원체계 구축 제언 |
|                                             | 김비오     | 2019 | 「청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」                     | 청년가구의 33.1%가 주거빈곤 상태이며, 주요 결정요인을 규명해 사회적 주택 공급 확대·주거 질 제고·맞춤형 정책 강화 필요성을 제시                               |
|                                             | 정기성     | 2023 | 「포스트 코로나 시대 청년계층의 공공주택 입주의향 분석: 수도권 무주택 청년계층을 중심으로」 | 대출 없는 젊은 청년층의 임대주택 선호·고소득층 비선호·주거인식 변화 효과를 확인해, 정책 대상별 맞춤 설계 및 홍보 강화의 필요성을 제언                             |
|                                             | 정기성     | 2021 | 「신경망 분석을 활용한                                        | 가구소득·수도권 거주·공공임대 입주의사 등                                                                                   |

|                |         |      |                                                       |                                                                                                                    |
|----------------|---------|------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |         |      | 비주택 거주 청년 1인 가구의 공유주택 거주 의사에 미치는 영향 요인 분석」            | 주요 요인 규명, 공유주택 공급 확대·공공임대 내 공유형 도입·민간 공유산업에 대한 법·행정·재정 지원 강화 필요성을 제언                                               |
|                | 정기성·김호정 | 2018 | 「서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구」       | ‘실내 건축적 특성’이 전체 주거만족 주 요인, ‘실내 환경’이 경제적 및 사회적 만족도에 유의미하게 기여함을 밝혀 우수한 실내 품질 주택 공급과 지역사회 활성화 연계 필요성을 강조              |
|                | 정기성 외   | 2022 | 「서울시 무주택 청년가구의 주거지원 정책이용 의사 영향요인 분석: 가구 및 정책특성을 고려하여」 | 연령·경제활동·거주 형태·정책 인지도 등이 이용의사에 유의미한 영향, 청년주거지원 사업 강화·확대 및 정보전달 체계 효율화와 사회초년층 맞춤 지원 설계 필요성 제언                        |
| 해외 청년 주거 지원 사례 | SH공사    | 2018 | 「미·유럽, 수요 위주 정책과 주거보조금으로 청년 주택문제 해결 나서」               | 수요 위주 보조정책(HCV, NYSSHP, Huurtoeslag, Wohngeld, SU) 병행 필요성을 강조하고, 공정임대로 기준 설정 및 공공·민간 협력 강화를 제언                     |
|                | 방송희     | 2023 | 「저출산 시대, 청년 주거지원 정책의 미래 : 해외사례를 통한 시사점」               | 바우처·주거보조금 중심 수요 지원 모델이 도심 접근성·사회적 낙인 해소에 효과적임을 확인하고, 주거비 보조·금융지원·공공임대·사회주택이 보편적 복지제도 틀 안에서 청년을 배제하지 않도록 설계해야 함을 제언 |
|                | 김시연     | 2022 | 「해외 주요국의 청년 주거지원 정책 현황 및 시사점」                         | 공공임대·분양주택 공급과 바우처·저리융자 통합형 정책이 도심 핵심권역 접근성 제고 및 낙인 완화에 효과적임을 들어, 한국에도 바우처·공정임대로 기준 도입을 주장                          |
|                | 이명진     | 2019 | 「유럽의 1인 가구 관련 정책 동향: 영국, 프랑스, 스웨덴을 중심으로」              | 보편적 시민권 보장 아래 기존 사회복지제도에 1인 가구를 포함시키는 방식을 채택하고, 단기 도입 가능한 커뮤니티 네트워크 활성화 프로그램 검토를 제언                                |
|                | 김태완·우선희 | 2019 | 「영국 청년주거지원제도 현황 및 변화 방향, 국내 시사점」                      | 영국의 social housing·주거급여·모기지지원 모델과 Foyer 재단의 다차원 지원 방식을 소개하며, 브렉시트 이후 공급·수요 지원 균형, 청년 맞춤형 제도 마련, 지자체 책임 강화가 시급함을 지적 |

## 4 연구의 구성(Research Framework)

○ 본 연구의 틀과 흐름(Research Framework)은 다음과 같음



[그림 1-1] 연구의 구성(Research Framework)



## II

## 국내 청년주거정책 현황

Key  
Point

- 중앙정부의 청년주거정책 현황, 보편적 주거권을 강조하는 새 정부의 공약, 그리고 지역 소멸 대응을 위한 지자체의 맞춤형 지원책이 결합하여 국내 청년 주거정책이 양적 공급에서 질적 거주 안정으로 고도화되고 있음을 확인

## 1 중앙정부 청년 주거정책 현황

## 1) 정부 청년 주거정책 추진 경과

- 정부는 「주거복지로드맵(2017)」, 「신혼부부·청년 주거지원방안(2018)」, 「주거복지로드맵 2.0(2020)」 정책 추진을 통해 청년과 신혼부부 계층의 주거지원을 지속적으로 추진하였음
  - 이 시기 행복주택 및 매입·전세임대 등 공공임대주택 공급과 청년 우대형 청약통장 신설 등 물리적 공급 및 초기 자산형성 지원에 중점
  - 「주거복지로드맵 2.0(2020)」을 통해 청년 지원 대상을 확대하고, 청년 1인 가구 증가에 대응하여 기숙사형, 노후 고시원 리모델링 등 비아파트 유형 공급을 다변화
- 2023년 11월 정부는 「청년 등 국민 주거안정 강화방안」을 통해 ‘청년 내집 마련 1:2:3’, ‘청년 주택드림 대출’ 정책을 발표
  - 청년 주거정책의 초점을 '임대'에서 '자가 소유 지원'으로 확장
- 2025년 청년정책 시행계획은 「제1차 청년정책 기본계획」의 마지막 해로서, 내 집 마련 사다리와 주거비 부담 완화의 구체화를 목표
- 「제2차 청년정책 기본계획」('26~'30)은 보편적 주거권 확대와 안전한 주거환경 조성을 모토로 '안심하고 머물 수 있는 청년의 삶터 확산'을 추구하고, 공급의 양적 확대뿐만 아니라 주거 안전과 서비스 결합을 강조

[표 2-1] 중앙정부의 청년 관련 주요 주거정책 현황

| 정책                                                          | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주거복지 로드맵<br>(2017.11/국토부)                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (청년) 총 56.6만가구 지원</li> <li>- 행복주택 7만, 매입/전세임대 6만호 총 13만호 공급</li> <li>- 세어형·창업지원형 등 맞춤형 청년임대주택 30만실 공급(기숙사 5만명)</li> <li>- 청년 우대형 청약통장 신설, 월세대출 한도 확대(30→40만원), 전세대출 1인가구 대출연령 제한완화(25→19세)</li> </ul>                                                                                                                                                            |
| 신혼부부·청년<br>주거지원방안<br>(2018.07/국토부)                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (청년) 총 75만가구로 지원대상 확대</li> <li>- 청년주택 27만실, 대학생기숙사 6만명, 청년일자리 창출 희망상가 공급</li> <li>- 청년우대형 청약통장 출시, 기금대출 40만가구, 민간은행 이용 2만가구 지원</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| 주거복지 로드맵<br>2.0<br>(2020.03/국토부)                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (청년) 총 100만가구 지원(공공주택 35만가구, 금융지원 64만가구)</li> <li>- 청년 대상 확대 : 만 19~39세 → 대학생, 취업준비생, 사회초년생</li> <li>- 기숙사형 청년주택, 일자리연계형 주택, 노후 고시원리모델링, 공유주택 활성화</li> <li>- 청년 주거급여 분리지원, 금융지원 강화(청년우대형 청약통장, 청년 보증부 월세대출, 중기취업청년 전월세보증금 대출, 청년 버팀목 전세대출)</li> </ul>                                                                                                            |
| 청년 등 국민<br>주거안정 강화방안<br>- 청년 내집<br>마련1·2·3<br>(2023.11/국토부) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 청년 내집 마련 1·2·3</li> <li>- 파격적 청약통장과 전용대출로 전 생애(준비기-내집마련-결혼·출산·다자녀 시) 자산 형성과 내집 마련을 지원하는 「희망의 청년 주거사다리」 구축</li> <li>• 청년 주택드림 대출</li> <li>- 기존 청년 전용 청약통장 (청년 우대형 청약통장)보다 완화된 가입요건, 높은 이자율과 납입한도 등 적용</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 제1차 청년정책<br>기본계획('21~'25)<br>2025년 청년정책<br>시행계획             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (공급) 청년층 공공분양·임대 등 11.7만호 공급</li> <li>- 공공분양(뉴:홈) 6.7만호, 공공임대 4.95만호 공급 목표</li> <li>• (금융/복지) 청년 주거비 부담 완화 및 자산형성 연계</li> <li>- '청년주택드림대출' 출시: 청약 당첨 시 분양가의 80%까지 최저 2%대 장기·저리 대출 지원</li> <li>- '주거안정장학금' 신설: 저소득층 대학생 대상 월 최대 20만원 지원</li> <li>- 청년월세지원(월 20만원) 지속 및 전세사기 피해자 지원 강화(피해주택 공공매입 확대 등)</li> </ul>                                                  |
| 제2차 청년정책<br>기본계획<br>( '26~'30)                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (공급) 청년 친화 공적주택 40만호 이상 공급</li> <li>- 도심·교통 요지 중심 공공주택 2.8만호 착공 및 공유오피스 등이 결합된 '청년특화주택' 공급 확대</li> <li>• (주거비) 청년 월세지원 대상 확대 및 상시화</li> <li>- 한시 사업이었던 월세지원을 계속 사업으로 전환하고, 소득요건(현행 중위 60%) 완화 검토</li> <li>• (안전) 전세계약 컨설팅 및 정보공개 확대</li> <li>- '안전계약 컨설팅' 도입 및 임대인 정보(체납 등) 확인 강화를 통한 전세사기 예방 체계 구축</li> <li>- 불법건축물(방포개기 등) 관리·감독 강화 및 주거 취약청년 이주 지원</li> </ul> |

자료 : 정소이, 저출산·고령사회에 대응하는 주거정책 방향, 한국주거복지포럼 총서 4, 2024 수정

## 2) 새정부의 청년 주거 지원 관련 공약

- 이재명 정부의 청년 주거정책은 청년이 선호하는 도심 내 직주근접형 고품질 공공임대주택 공급을 확대하고, 청년의 주거비 부담을 낮추고 주거 안정을 실현하는 것이 핵심

### ■ 1인가구·청년 맞춤형 주택 공급 확대

- 청년들이 선호하는 입지에 직주근접형 주택을 공급하고, 다양한 형태의 주거 모델을 제시

#### ■ 주거복합플랫폼 주택 조성

- 청년과 1인가구가 살고 싶은 ‘직주근접’, ‘슬세권(슬리퍼+역세권)’에 주거복합플랫폼 주택을 확대 조성
- 역세권, 주거상업고밀지구를 활용한 도심공공주택 복합사업을 확대
- 철도차량기지, GTX 환승역, 공공청사 등을 복합 개발하여 직주근접이 가능한 주택을 공급

#### ■ 다양한 공공분양 및 임대 확대

- 시세보다 저렴하고 투기 우려가 없는 다양한 공공분양유형들인 토지임대부, 이익공유형, 지분적립형 등을 공급
- 청년, 신혼부부 등 생애주기에 맞춘 맞춤형 공공임대 공급을 확대
- 1인가구 맞춤형 셰어하우스 및 여성안심주택 공급을 확대

### ■ 대학생·청년 주거비 절감 및 환경 개선

- 대학생과 청년의 주거 비용 부담을 낮추고, 지역사회와 연계된 복합 주거 공간을 조성하는 방안

#### ■ 행복연합기숙사 공급 확대

- 초·중등 폐교 부지나 국·공립대 부지를 최대한 활용하여 연합형 행복기숙사를 적극 추진하고, 노후 기숙사를 리모델링

#### ■ 기숙사형 청년주택 확대

- 공실 우려가 있는 소형 임대주택을 선정하여 시세보다 저렴한 보증금 및

월세로 지원하는 기숙사형 청년주택을 확대

■ 기숙사비 인하

- 부가가치세 면제 일몰 연장을 통해 기숙사비 인하를 유도

■ 주거복합지원센터 공급

- 대학생 및 청년의 주거 기반 위에 교육, 취·창업, 지역주민 편의시설이 연계된 센터를 단계적으로 공급

■ 주거 안전망 및 제도적 지원

- 청년들이 전세사기 위험으로부터 안전하게 계약하고 거주할 수 있도록 정보를 제공하고 관리비를 투명화하는 정책

■ 주거설계 지원 및 정보 제공

- '생애 첫 독립' 1인가구를 위해 지역별 수요-공급을 반영한 '주거지도'를 작성하고 맞춤형 주거 정보를 제공
- 복잡한 전세·월세 계약을 안정적으로 할 수 있도록 지원사업을 추진

■ 관리비 투명성 강화

- 원룸, 오피스텔 등의 '깜깜이 관리비'를 방지하여 청년층의 주거비 부담을 덜고 투명성을 강화

■ 공공임대주택 품질 및 비율 제고

- 단순한 물량 공급을 넘어 주거의 질을 높이고 공공임대의 비중을 법적으로 확보하려는 계획

■ 공공임대 비율 단계적 확대 및 고품질화

- 공공임대 주택 공급 로드맵을 법제화하고, 민간주택 사업 시 공공주택 의무화를 병행
- 양적 확대뿐만 아니라 '고품질' 공공임대주택 공급을 명시

■ 신혼부부 주택문제 완화

- 신혼부부·출산 가구 주거 지원 확대 결혼과 출생의 가장 큰 걸림돌인 주거 문제를 해결하기 위해 지원 대상의 범위를 대폭 넓히고 혜택을 강화

## ■ 지원 대상 확대

- 특별공급 및 우선 공급 대상이 되는 신혼부부의 기준을 기존 혼인 기간 7년에서 10년 이내로 연장하고, 9세 이하 자녀가 있는 가구까지 포함

## ■ 공공임대 우선 공급 및 혜택

- 대상 가구에 6년 분양전환 공공임대주택을 우선 공급하며, 자녀 수에 따라 분양전환금을 감면해 주는 파격적인 혜택을 추진

[표 2-2] 주요 청년주거관련 공약

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>생활비절감 대책 03</b></p> <p><b>1인가구·청년을 위한 주택정책을 확대하겠습니다</b></p> <p>■ 1인가구·청년이 살고 싶은 '직주근접(직장과 주거가 근접)' '술세권(술리퍼+역세권)', 주거복합플랫주택 확대 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심공공주택 복합사업(역세권, 주거상업고밀지구) 확대</li> <li>- 철도차량기지·GTX환승역 공공청사 등 복합개발로 직주근접 가능한 주택 공급</li> </ul> <p>■ '생애 첫 독립' 1인가구 맞춤형 정보 제공 등 주거설계지원 사업 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역별 수요-공급을 반영한 '주거지도' 작성 및 맞춤형 주거정보 제공</li> <li>- 복잡한 전세·월세 계약 등 안정적으로 할 수 있도록 지원사업 추진</li> <li>- 1인 가구 맞춤형 셰어하우스, 여성안심주택 등 공급 확대</li> </ul> <p>■ 원룸·오피스텔 등 '깜깜이 관리비' 방지로 투명성 강화</p>                    | <p><b>생활비절감 대책 06</b></p> <p><b>대학생·청년의 주거 환경을 개선하고, 지역과 상생하는 복합주거 공간을 만들겠습니다</b></p> <p>■ 대학생·청년 주거안정과 지역 활력 회복을 위한 주거복합지원센터 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대학생 및 청년의 주거 기반 위에 교육, 취·창업, 지역주민 편의시설이 연계된 주거복합지원센터 단계적 공급</li> </ul> <p>■ 초·중등 폐교 및 국·공립대 부지를 활용한 행복연합기숙사 공급 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폐교(이전) 또는 폐교예정 학교, 국·공립대 부지를 최대한 활용하여 연합형 행복기숙사 적극 추진</li> <li>- 기존 노후 기숙사의 리모델링 및 증·개축 추진</li> </ul> <p>■ 지역 상생을 위한 주택 활용 기숙사형 청년주택 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공실 우려가 있는 소형 임대주택을 선정하여 시세보다 저렴한 보증금 및 월세 지원</li> </ul> <p>■ 부가가치세 면제 일몰 연장을 통한 기숙사비 인하</p> |
| <p><b>가계·소상공인 부담완화 및 활력제고 11</b></p> <p><b>공공임대비율을 단계적으로 확대하겠습니다</b></p> <p>■ 고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 단계적 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 확대를 위해 도심공공주택 복합사업 모델 활성화</li> <li>- 민간주택 사업 시 공공주택 의무화 병행</li> <li>- 청년·신혼부부·노년층까지 생애주기 맞춤형 공공임대 공급 확대(돌봄서비스 특화 주택)</li> <li>- 공공임대 주택 공급로드맵 법정화 추진</li> </ul> <p>■ 다양한 형태의 맞춤형 공공분양, 부담가능주택(affordable housing) 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시세보다 저렴하고 투기우려 없는 다양한 공공분양 공급 확대</li> <li>- *토지임대부, 이익공유형(원매조건부), 지분적합형, 분양전환공공임대 주택 등</li> <li>- 분양주택 공공주택리츠 설립으로 투명한 자금조달원 공개 및 개별이익 공유</li> </ul> | <p><b>저출생·고령화 대응 05</b></p> <p><b>결혼·출생의 가장 큰 고민! 주택 문제 해결하겠습니다</b></p> <p>■ 공공임대주택 공급시 신혼부부에게 우선 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6년 분양전환 공공임대주택 9세 이하 자녀가 있거나 혼인기간 10년 이내 사람에게 우선 공급 (소득·자산 등 고려)</li> <li>- 자녀수에 따라 분양권한급감면 추진</li> </ul> <p>■ 신혼부부 특별공급 분양 물량 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별공급(민간, 공공분양) 신혼부부 기간 요건 기존 7년에서 확대(10년까지)</li> <li>- 신혼부부 소득요건 완화로 대상 확대 추진</li> <li>- 민영주택 건설공급 시 9세 이하 자녀 있거나 혼인기간 10년 이내인 사람에게 우선 공급 (소득·자산 고려)</li> </ul>                                                                                                                              |

출처: 제21대 대통령선거 더불어민주당 정책공약집 (2025)

### 3) 제1·2차 청년정책 기본계획

- 청년정책 기본계획은 「청년기본법」에 따라 정부가 5년마다 수립하는 범정부 차원의 청년 지원 종합 로드맵으로 일자리, 주거, 교육, 복지, 참여·권리 등 청년의 삶 전반을 아우르는 중장기 비전과 핵심 추진 과제를 포괄적으로 담고 있음
- 중앙정부의 청년 주거정책은 2025년을 기점으로 기존 제1차 청년정책 기본계획('21~'25)을 마무리하고, 2025년 12월 발표된 「제2차 청년정책 기본계획('26~'30)」을 통해 '청년 친화 주택 공급 확대', '주거비 부담 완화', '주거 안전망 강화'의 3대 핵심 과제를 제시하며 정책의 보편성과 체감도를 높이는 방향으로 전환
- 2026년부터 2030년까지 적용될 「제2차 청년정책 기본계획」은 이전 윤석열 정부의 내 집 마련 지원 기조를 이어가면서도, 이재명 새정부의 '보편적 주거권' 및 '안전망 강화' 기조가 결합된 형태로 나타남

#### ■ 정책 비전 및 목표

- 2030년까지 향후 5년의 청년 주거정책은 '안심하고 머물 수 있는 청년의 삶터 확산'을 목표로, ①청년 친화 주택 공급 확대, ②주거비 부담 완화, ③주거 안전 강화의 3대 추진 전략을 설정

#### ■ 핵심 추진 과제

##### ■ 청년 친화 주택 40만 호 이상 공급 (Supply)

- 공공분양(뉴:홈)을 통해 내 집 마련 기회를 지속 제공하되, 청년층이 선호하는 도심 입지에 통합공공임대주택 공급을 확대
- 청년특화주택을 통해 단순 거주를 넘어 공유오피스, 피트니스 센터 등 청년 특화 서비스가 결합된 임대주택을 확대하고, 기숙사형 청년주택을 통해 대학생 주거수요에 대응합니다.

##### ■ 주거비 부담 완화의 보편성 확대

- 한시적이었던 청년월세지원을 계속사업으로 전환하고, 지원 대상 소득 요건 완화(중위소득 60% 기준 검토)를 통해 수혜 대상을 단계적으로 넓힘

- 2025년부터 신설된 주거안정장학금을 통해 저소득 대학생에게 월 최대 20만 원의 주거비를 지원
- ‘청년주택드림 청약통장’과 대출을 연계하여 전 생애주기(준비기-내집마련-결혼-출산)에 걸친 주거 사다리를 구축

#### ■ 두터운 주거 안전망 구축 (Safety)

- ‘안전계약 컨설팅’을 통해 계약 전 권리관계 분석을 지원하고, 전세보증금 반환보증 보증료 지원 대상을 확대
- 또한 전세사기 피해자 구제를 위한 공공임대 지원 대상을 넓히는 등 법적·제도적 장치를 강화
- 고시원, 반지하 거주 청년의 공공임대 이주를 지원(이사비·생필품 40만 원)하고, 최저주거기준을 현실화하여 주거의 질을 높임

### 4) 중앙정부의 청년 관련 주요 주거정책 사례

- 그간의 중앙정부 청년관련 주요 주거정책들은 주택공급 측면과 주거비 지원 측면으로 나누어서 정리해볼 수 있음
- 주택공급 측면에서는 2015년 이후 도입된 대표적인 청년대상 공공임대 주택인 ‘행복주택’과 시세보다 저렴하게 내 집 마련 기회를 제공하는 ‘뉴:홈(공공분양)’
  - 입주 기준을 단순화하여 장기 거주를 보장하는 ‘통합공공임대’, 그리고 직주근접 및 특화 서비스를 결합한 ‘청년특화주택’ 등 청년의 라이프스타일과 자금 여력을 고려한 다양한 주거 유형을 제시
- 이와 병행하여 주거비용 지원 측면에서는 월세 지원의 상시화 및 주거안정장학금 같은 직접적인 현금 지원부터, 전세자금 대출 및 청약 당첨 시 저리 대출을 연계해 주는 ‘청년주택드림 대출’ 등 금융 지원을 촘촘히 배치
  - 전세보증금 반환보증료 지원을 통해 전세사기 예방이라는 안전망까지 구축함으로써 주거 진입(월·전세)에서 자가 소유(분양)로 이어지는 전 생애주기적 지원 체계를 완성하고 있음을 알 수 있음

[표 2-3] 중앙정부의 청년 관련 주요 주거정책 현황

| 구분                    | 유형                      | 개요                                                                                                              |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주<br>택<br>공<br>급      | 뉴:홈 (공공분양)              | ▪ [내집마련]무주택 청년 등에게 시세보다 저렴하게 공급하는 공공분양주택 브랜드. 이익공유형(나눔형), 6년 임대 후 분양선택형(선택형), 일반형으로 구분하여 청년의 자산형성과 내 집 마련 기회 확대 |
|                       | 통합공공임대주택                | ▪ [임대통합]기존 행복주택, 국민임대 등 복잡한 임대주택 유형을 하나로 통합. 소득·자산 기준을 단순화하고 청년 등 입주 자격을 확대하여 최대 30년 거주 보장                      |
|                       | 청년특화주택                  | ▪ [서비스결합]역세권 등 우수 입지에 청년층이 선호하는 주거공간(복층 등)과 공유오피스, 피트니스 센터 등 특화 서비스를 결합하여 공급하는 임대주택                             |
|                       | 일자리연계형<br>지원주택          | ▪ [직주근접]중소기업 근로자, 청년 창업인 등에게 업무 공간과 주거 공간을 함께 제공하거나 일터 인근에 공급하는 맞춤형 공공임대주택                                      |
|                       | 행복주택                    | ▪ 대학생·청년(19세~39세)·신혼부부 등의 주거불안 해소를 위해 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지에 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택 (※ 점차 통합공공임대로 일원화 추세)   |
|                       | 청년 매입임대                 | ▪ 만 19~39세 저소득 청년·대학생·취업준비생 주거안정을 위해 공공주택사업자가 다가구주택 등 기존주택을 매입하여 개·보수 후 시세 40~50% 수준으로 임대                       |
|                       | 청년 전세임대                 | ▪ 입주대상자가 거주할 주택을 물색하면 LH 등이 소유자와 전세계약을 체결한 후 재임대하는 제도. (도심 내 공급 부족 보완)                                          |
|                       | 기숙사형<br>청년주택            | ▪ 대학생·청년의 주거안정을 위해 학교 밖 소규모 주택을 매입하여 기숙사 형태로 운영. 최근 '상생형 공공기숙사'등으로 모델 확장 중                                      |
|                       | 청년 공공지원<br>민간임대         | ▪ 기금·택지 지원을 받은 민간이 공급하되, 임대료 인하 등 공공성을 확보한 주택. 청년·신혼부부 등에게 특별공급(20% 이상) 배정                                      |
| 주<br>거<br>비<br>지<br>원 | 청년주택드림<br>대출            | ▪ [자산연계]'청년주택드림 청약통장' 가입자가 청약에 당첨될 경우, 분양가의 80%까지 최대 2%대 금리로 최대 40년까지 대출 지원 (결혼·출산 시 추가 우대금리)                   |
|                       | 주거안정장학금                 | ▪ [현금지원]원거리 통학이 어려운 저소득층 대학생에게 월세, 관리비 등 주거비 부담 완화를 위해 월 최대 20만 원(연 240만 원) 지원                                  |
|                       | 청년월세지원<br>(상시화)         | ▪ [월세지원]기존 한시 사업에서 계속 사업으로 전환. 중위소득 60% 이하 무주택 청년에게 월 최대 20만 원을 최대 24개월간 지원 (지원 대상 확대 검토 중)                     |
|                       | 청년 전용 버팀목<br>전세자금대출     | ▪ [전세대출]만 19~34세 이하 무주택 청년에게 연 1.5%~2.1%의 저금리 전세자금 대출 제공. 대출 한도 확대(최대 2억 원~3억 원) 등 지속 개선                        |
|                       | 청년주거안정<br>월세대출          | ▪ [월세대출]주거급여 비대상 무주택 청년(우대형)이나 일반 청년(일반형)에게 월 20만 원 내외의 월세 자금을 저리로 대출 지원                                        |
|                       | 청년주거급여<br>분리지급          | ▪ [급여분리]주거급여 수급 가구 내 20대 미혼 자녀가 학업·취업 등으로 부모와 따로 거주할 경우, 주거급여를 별도로 분리하여 지급                                      |
|                       | 전세보증금<br>반환보증<br>보증료 지원 | ▪ [보증료지원]전세사기 예방을 위해 저소득 청년이 전세보증금 반환보증 가입 시 납부한 보증료를 최대 30만 원(청년 등 우대 시 최대 40만 원)까지 환급 지원                      |

자료 : 정소이, 청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발, 2023

## 2 지자체별 청년 주거지원 정책 현황

- 지자체는 중앙정부 정책과 연계하면서도 지역 소멸 대응 및 정주 여건 개선을 위해 임대료 파격 감면, 이자 지원 확대 등 지역 특화형 주거 정책을 적극적으로 추진 중임

### 1) 수도권 (서울·경기·인천) 정책 사례

#### ■ 서울특별시

- 청년안심주택 및 매입임대
  - 역세권 등 교통 요지에 민간·공공이 협력하여 시세보다 저렴한 임대주택을 공급
  - 2025년에는 매입임대주택 1,000호를 공급 목표
- 청년 월세 지원
  - 서울에 거주하는 무주택 청년에게 월 20만 원의 임차료를 최대 12개월간 지원하며, 2025년 지원 대상은 약 2.5만 명 규모
- 부동산 중개보수 및 이사비 지원
  - 청년 가구의 이사비 부담 완화를 위해 중개보수와 이사비를 최대 40만원까지 실비 지원
- 1인가구 전월세 안심계약 도움서비스
  - 주거안심매니저(공인중개사)가 집 보기 동행부터 계약 상담까지 지원하여 전세사기 피해를 예방

#### ■ 경기도

- 청년 매입임대주택
  - 기존 주택을 매입하여 저소득 청년에게 시세의 30~50% 수준으로 임대하며, 2025년 약 250호 공급을 예정
- 청년 노동자 기숙사 임차비 지원

- 중소기업 청년 노동자의 주거 안정을 위해 기숙사 임차료를 지원

#### ■ 경기청년공간 내실화

- 청년들이 자유롭게 이용할 수 있는 청년 공간을 조성하고, 주거 및 창업 관련 프로그램을 지원

### ■ 인천광역시

#### ■ 아이플러스 집드림 (천원주택)

- 신혼부부 및 출생 가구의 주거비 부담 완화를 위해 하루 임대료가 1,000원(월 3만 원)인 파격적인 매입임대주택을 공급

#### ■ 청년 주택임차보증금 이자 지원

- 만 19~39세 무주택 청년에게 전월세보증금 대출 이자를 최대 연 2% 까지 지원하여 주거비 부담을 경감

#### ■ 전입청년 이사비 지원

- 타 시도에서 인천으로 전입한 청년에게 이사비 실비를 최대 20만 원까지 지원

## 2) 광역시·도

### ■ 부산광역시

#### ■ 청년임차보증금 대출이자 지원 (머물자리론)

- 목돈 마련이 어려운 청년들에게 임차보증금 대출 이자를 전액(연 2.0% 한도) 지원

#### ■ 희망더함주택

- 역세권 상업지역의 규제를 완화하여 민간이 청년 맞춤형 임대주택을 공급하도록 유도하는 부산형 청년주택 사업

#### ■ 전세보증금 반환보증 보증료 지원

- 청년 임차인의 전세보증금 미반환 피해를 예방하기 위해 보증료를 전액 지원

## ■ 대구광역시

### ■ 청년희망주택

- 대구도시공사가 매입한 주택 등을 활용해 청년에게 시세보다 저렴하게 공급하며, 임대보증금 이자와 월 임대료를 지원

### ■ 행복기숙사 운영

- 대학생들의 주거 안정을 위해 한국사학진흥재단과 협력하여 행복기숙사를 운영하고 기숙사비를 지원

### ■ 전세보증금 반환보증 보증료 지원

- 청년들의 전세 사기 피해 예방을 위해 보증료를 지원

## ■ 광주광역시

### ■ 청년 맞춤형 주택임차보증금 이자 지원

- 만 19~39세 무주택 청년에게 전월세보증금 대출 이자를 연 2% 지원하여 주거 부담을 완화

### ■ 청년 주거급여 분리 지급

- 부모와 떨어져 사는 20대 미혼 청년에게 주거급여를 별도로 지급

### ■ 누구나집(통합공공임대)

- 청년, 신혼부부 등을 대상으로 하는 통합 공공임대주택 공급을 확대

## ■ 대전광역시

### ■ 대전형 청년주택 '다가온'

- 청년·신혼부부 등에게 시세의 60~80% 수준으로 공급하는 공공임대주택으로, 2025년 다가온 준공 및 입주 예정

### ■ 청년 월세 지원

- 부모와 별도 거주하는 무주택 청년에게 월 최대 20만 원을 최대 12개월간 지원

## ■ 울산광역시

### ■ 청년특화주택 건립

- 도심 내 청년들이 선호하는 입지에 공유오피스 등 특화 시설을 갖춘 공공임대주택을 건립

### ■ 청년가구 주거비 지원

- 만 19~39세 무주택 미혼 청년 세대주에게 매월 임차료 및 관리비 일부를 지원

## ■ 강원특별자치도

### ■ 강원형 공공주택

- 대학생, 사회초년생 등 청년층을 중심으로 공공임대주택을 공급하여 지역 정착을 유도

### ■ 청년 취업준비 쿠폰

- 구직 활동 중인 청년에게 주거비 등으로 사용할 수 있는 활동비를 지원

## ■ 충청남도 & 충청북도

### ■ 충남형 도시리브투게더

- 입주 후 6년간 거주하면 분양 전환이 가능한 아파트를 공급하며, 내 집 마련을 희망하는 청년에게 저렴한 임대료와 분양 기회를 제공

### ■ 충북 청년 농촌보금자리

- 귀농·귀촌 청년들의 안정적 정착을 위해 임대주택과 커뮤니티 시설이 결합된 주거 단지를 조성

### ■ 충남 주택임차보증금 이자 지원

- 도내 무주택 청년에게 대출 이자의 50%를 기본 지원하고, 추가 조건에 따라 최대 3%까지 지원

## ■ 전북특별자치도 & 전라남도

### ■ 전남형 만원주택

- 인구 감소 지역인 군 단위(고흥, 보성, 진도, 신안 등)에 월 임대료 1만 원 수준의 파격적인 청년 주택을 공급하여 청년 유입을 도모

#### ■ 전북 신혼부부 및 청년 임대보증금 지원

- 공공임대주택 입주 시 임대보증금을 최대 2천만 원까지 무이자로 지원하여 주거비 부담 완화

#### ■ 전남 청년 취업자 주거비 지원

- 도내 중소기업 등에 재직 중인 청년에게 월 20만 원씩 최대 12개월간 주거비를 지원

### ■ 경상도

#### ■ 경북 K-U시티 정주환경 조성

- 1시군-1대학-1특화산업 전략과 연계하여 청년 근로자와 학생들을 위한 셰어하우스 등 맞춤형 주거 공간을 8개 시군에 조성

#### ■ 경남 거북이집

- 민간 노후 주택을 리모델링하여 청년들에게 시세의 50% 이하(반값)로 임대하는 민간참여형 청년주택 사업을 지속

#### ■ 경남 청년 주택 임차보증금 이자 지원

- 지원 기준을 보증금 3억 원 이하로 상향하고 지원 규모를 확대하여 실질적인 주거비 부담 완화를 추진

### ■ 제주특별자치도 & 세종특별자치시

#### ■ 제주 일하는 청년 보금자리 지원

- 중소기업에 재직 중인 청년 근로자에게 숙소비 또는 주택 보조금을 월 최대 30만 원까지 지원

#### ■ 세종형 셰어하우스

- 주거 여건이 취약한 청년에게 주변 시세의 저렴한 수준으로 임대주택을 공급하며, 2025년에도 지속 운영

#### ■ 세종 청년 전세보증금반환보증 보증료 지원

- 전세사기 예방을 위해 보증료를 최대 30만 원까지 지원

[표 2-4] 지자체별 청년 주거지원 정책 현황

| 권역    | 지역 | 정책명 (유형)              | 개요 (주요 내용)                                                          |
|-------|----|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 수도권   | 서울 | 청년안심주택<br>(구) 역세권청년주택 | ▪ 대중교통 편리 역세권에 청년·신혼부부용 공공임대(시세 30%)·민간임대(시세 85~95%) 혼합 공급 (빌트인 제공) |
|       |    | 희망하우징                 | ▪ SH공사 원룸형·기숙사형 대학생 임대주택 (보증금 100만 원, 임대료 시세의 30% 수준)               |
|       |    | 공동체주택                 | ▪ 입주자 공동체 공간·규약 보유, 상시 공동활동을 통한 자치 운영형 주택                           |
|       |    | 사회주택                  | ▪ 사회적경제주체가 고시원·빈집 리모델링하거나 토지 임대해 청년·신혼부부에 시세보다 저렴하게 공급              |
|       |    | 한지붕 세대공감              | ▪ 대학가 어르신 주택 잉여 방을 대학생에 저렴하게 임대(시세 50%), 환경개선비 지원 및 코디네이터 매칭        |
|       |    | 청년 월세·이자 지원           | ▪ (신규)무주택 청년 월세(월 20만원) 지원 및 임차보증금 이자 지원                            |
|       | 경기 | 경기행복주택<br>(따복하우스)     | ▪ 대학생·청년·신혼부부용 특화 공공임대(시세 60~80%), 보증금 이자 지원 및 공동체 프로그램 운영          |
|       |    | 청년 노동자 기숙사            | ▪ (신규)중소기업 청년 노동자의 주거 안정을 위해 기숙사 임차료 지원                             |
|       | 인천 | 천원주택<br>(아이플러스 집드림)   | ▪ (신규)신혼부부·출산가구 대상 매입임대주택을 **일 1,000원(월 3만원)**에 공급하는 파격 임대료 감면 정책   |
| 광역 시도 | 부산 | 햇살동지<br>(공가 임대)       | ▪ 빈집 소유자에 리모델링비 일부 지원 후 주변시세 50%로 3년간 임대 (신혼부부·청년 대상)               |
|       |    | 부산희망더함<br>아파트         | ▪ 역세권 상업지역 규제 완화를 통해 민간이 시세보다 저렴하게 공급하는 임대주택 (임대기간 10년)             |
|       |    | 머물자리론                 | ▪ (신규)청년 임차보증금 대출 이자 전액(연 2.0% 한도) 지원                               |
|       | 대전 | 다가온(On)               | ▪ 교통·생활편의 우수 지역에 시세 대비 60~80% 수준으로 공급하는 청년·신혼부부 특화 공공임대주택           |
|       |    | 대전 청년하우스              | ▪ 사회적기업 위탁 리모델링 코리빙 주거시설(기숙사) 운영 (보증금 100만 원, 임대료 저렴)               |
|       | 대구 | 청년희망주택                | ▪ (신규)도시공사 매입 주택을 활용해 시세보다 저렴하게 공급하고 임대료 지원 병행                      |
|       |    | 보증금 이자 지원             | ▪ (신규)만 19~39세 무주택 청년에게 전월세보증금 대출 이자(연 2%) 지원                       |
|       | 충남 | 도시리브투게더               | ▪ (신규)6년 거주 후 확정 분양가로 분양 전환 가능한 아파트 공급 (청년 주거사다리 지원)                |
|       | 전남 | 전남형 만원주택              | ▪ (신규)인구 감소 지역(군 단위) 청년·신혼부부 대상 월 임대료 1만 원주택 공급 (최장 10년)            |
|       | 경남 | 거북이집                  | ▪ 공공·민간 협업으로 노후주택을 리모델링하여 시세 50% 이하(반값)로 임대하는 청년공유주택                |
|       | 전북 | 임대보증금 지원              | ▪ (신규)공공임대주택 입주 청년·신혼부부에게 임대보증금(최대 2천만 원) 무이자 지원                    |
|       | 제주 | 일하는 청년<br>보급자리        | ▪ (신규)중소기업 근로 청년에게 숙소비 또는 주택 보조금을 월 최대 30만 원까지 지원                   |

자료 : 정소이, 청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발, 2023

### 3 소결

---

- 국내 청년주거정책은 단순한 물리적 주택 공급을 넘어, 청년의 생애주기와 지역적 특성을 고려한 다층적 주거 안전망 구축이 강조됨
- 첫째, 중앙정부는 「제1차 청년정책 기본계획」을 통해 구축한 공급 기반 위에서, 2026년부터 시작될 「제2차 청년정책 기본계획」을 통해 주거 서비스와 안전을 대폭 강화
  - 전세사기 예방 등 주거 안전망을 두텁게 하여 청년의 주거 사다리를 복원하려는 시도로 해석
  - 또한, 이재명 정부의 공약인 고품질 공공임대주택 공급을 통해 청년을 위한 주거를 시장 상품이 아닌 보편적 권리로 보장하려는 방향성 확인
- 둘째, 지방자치단체는 중앙정부의 정책을 보완함과 동시에, 심화되는 지역 소멸 위기에 대응하기 위해 파격적인 정주 지원책을 제공
  - 인천의 ‘천원주택’, 전남의 ‘만원주택’과 같이 임대료를 획기적으로 낮추거나,
  - 경북의 ‘K-U시티’처럼 일자리·대학을 연계한 직주근접형 주거 모델을 제시하는 등 지역별 특화 전략 구체화
- 종합적으로 국내 청년주거정책은 중앙의 제도적 기반(공급·금융·법제)과 지방의 맞춤형 혜택(임대료 감면·정주 여건 개선)이 유기적으로 결합하여, 청년이 안심하고 정착할 수 있는 지속 가능한 삶을 조성하는 방향으로 고도화



## III

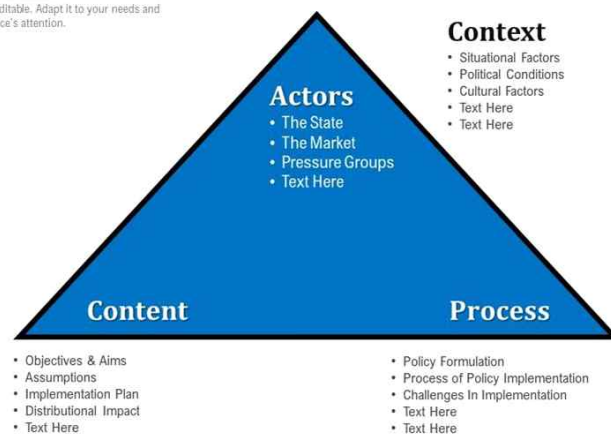
## 해외 청년층 주거정책 사례조사 및 분석

Key  
Point

- 본 장에서는 일본, 프랑스, 영국, 독일, 미국, 스웨덴, 덴마크, 핀란드, 네덜란드, 오스트리아 등 OECD 10개국의 청년 주거지원정책을 질적으로 비교 분석하고자 함

- 본 장에서는 해외 주요국가들의 청년들을 위한 주거정책을 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)으로 살펴보고자 함
- 정책의 내용 'Content'(무엇을 하는가), 과정 'Process'(어떻게 형성·집행되는가), 주체 'Actor'(누가 참여하는가), 맥락 'Context'(왜 이러한 배경이 있는가)으로 구분하여 분석(Walt & Gilson, 1994)
- 본 장에서는 이 프레임워크를 적용하여 일본, 프랑스, 영국, 독일, 미국, 스웨덴, 덴마크, 핀란드, 네덜란드, 오스트리아 등 OECD 10개국의 청년 주거지원정책을 질적으로 비교 분석하고자 함
- 각 국가별로 정책 삼각형의 네 요소를 구조화하여 주요 청년 주거지원정책의 사회·경제적 맥락, 관련 정책 주체, 구체적 내용, 집행 과정을 상세히 기술

This slide is 100% editable. Adapt it to your needs and capture your audience's attention.

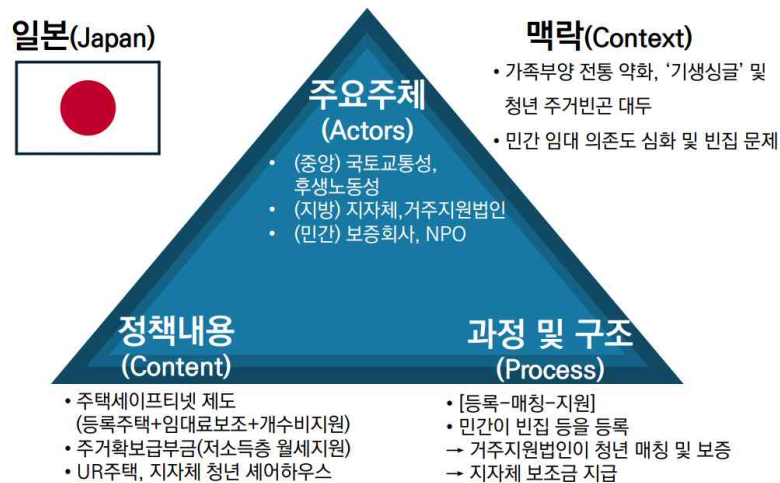


[그림 3-1] 삼각형 분석(Policy Triangle Framework), Walt & Gilson(1994)

# 1 일본 : 가족의존적 보조와 제한적 공공개입

- 일본은 1990년대 이후 장기 경기침체와 고용 불안 속에 청년들의 독립된 주거 마련이 어려워짐
- 한때 부모와 동거하는 이른바 '기생 싱글' 문제가 대두되어 청년 주거 문제가 개인 문제가 아닌 사회 구조적 문제로 인식되기 시작
- 저출산과 인구감소 위기 역시 청년 주거지원 정책의 필요성을 부각
- 전통적으로 일본은 정규직 고용을 전제로 한 가족부양 모델이 주거정책의 중심에 있었음
  - 과거 일본의 공공임대주택은 주로 가족단위를 대상으로 했으나, 최근 청년 1인가구의 급증과 결혼·출산 기피 현상이 맞물려 청년층의 주거 안정을 지원해야 할 필요성이 대두

## 가족의존적 보조와 제한적 공공개입



[그림 3-2] 일본 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 일본은 경제성장기 동안 대량의 주택건설과 정부의 주택소유 장려정책을 통해 마이홈 세대(generation own)를 형성하여 주택소유는 안정된 정규직 고용, 결혼, 가족형성, 재산축적의 핵심 요소로 간주

- 그러나 1990년대 이후 경제침체, 신자유주의 정책, 비정규 고용의 확산 등으로 기존의 주택시장 및 구조가 붕괴되어 청년 세대는 장기고용의 안정성과 주택자산의 가치보장을 상실하고 자가취득이 어려워짐
  - 일본 도시는 탈성장 단계에 진입한 이후, 청년세대의 주거 안정이 사회 지속 가능성의 핵심 과제가 되었음(平山洋介(2015)\_次世代を支える住宅政策を)
  - 일본 주택정책은 중간층·가족·자가소유를 중심으로 설계되었지만, 경제의 둔화와 고용 불안정, 미혼율 상승으로 인해 청년세대의 주거 독립이 점점 어려워짐
- 대신 청년세대는 장기임차에 머무는 임대세대(generation rent)로 몰림
  - 30~34세 가구주의 자가보유율은 1983년 45.7%에서 2013년 28.8%로 감소하였으며, 35~39세는 같은 기간 60.1%에서 46.3%로 감소
- 일본의 청년계층은 임대세대 형성하지만, 공공임대 및 회사복리후생형 임대주택(급여주택)은 축소되며, 저가 민간임대에 대한 의존도가 급격히 높아짐
  - 도쿄 공공임대주택은 1993년 이후 지속적으로 감소하여 2014년에는 공영주택과 공기업 임대주택을 합쳐 약 55만호
  - 도쿄 민간임대주택은 저가 아파트의 노후화와 철거로 재고가 감소하고, 민간임대의 비중은 1993년 36.3%에서 2013년 58.6%로 증가
- 일본 대도시내에서 청년 세대는 자립하지 못하고 부모의 집에 머무는 세대(generation stay at home)와 임대료를 지불하는 임대세대로 특징되게 됨
  - 청년들은 부모 집의 경제적·물리적 안정이 청년층의 생존 기반이 됨
  - 빅이슈펀드가 진행한 설문조사 ‘若年・未婚・低所得者調査’(2014) 응답자 중 73.5%는 부모가 소유한 집에 거주, 15.4%는 부모가 임차한 집에 거주
  - 부모의 자가주택이 비공식적 사회보장으로 기능하고 있으며, 국가의 주거복지 부재를 보완
  - 부모와 별거하는 청년층(약 23%)은 대부분 민간임대에 거주하며, 이들의 주거비 부담은 극심함
  - 응답자 중 57.4%는 수입의 30% 이상을, 30.1%는 50% 이상을 집세로 지출

- 주거비 지출 후 실질 수입(AHI)이 마이너스인 비율이 27.8%
- 국세조사 자료에 따르면 25~29세의 1인 가구 비율은 1980년 24%에서 2010년 41%로, 30~34세는 8.2%에서 26.1%로 증가
- 임대시장 내 세대 간 부의 이전 구조를 형성하게 되는데, 젊은 세대가 임대료를 납부해 고령세대가 수입을 얻는 형태의 세대 간 부동산 관계를 강화
- 인구구조 측면에서 일본은 청년인구 감소와 저출산·고령화가 진행 중
  - 청년기는 부모가 지원하는 과도기로 간주되어 정책 우선순위가 낮았음
- 또한 주택시장은 민간 소유 중심으로, 임차인의 권리가 상대적으로 약하고 전월세 시장이 불안정하여 청년층이 안정적 임대를 구하기 어려움
  - 도시 집값은 높고 지방은 주택공가가 많은 이중구조 현실
- 정부의 재정 제약과 작은 복지국가 성향으로 청년에 대한 현금 지원이 제한적이며, 주거복지 재원은 주로 최빈곤층과 고령자에 집중
- 이러한 맥락에서 일본 청년들은 부모와 동거를 연장하거나, 도시에선 높은 임대료 부담을 감수하는 양극화된 주거 현실에 놓임
  - 2000년대 이후로 비정규직 증가와 소득 불안정으로 인해 독립적 거주가 어려운 청년들이 셰어하우스, 게스트하우스 등 비정형 주거에 의존하는 형상이 확산됨
- 사회문화적으로도 결혼 전까지 부모와 사는 것이 용인되는 풍조가 정책 미비를 보완해왔으나, 비혼 증가로 독신 청년층의 주거불안 문제가 새로운 도전으로 대두

## 2. 주요 주체(Actors)

- 일본의 청년 주거지원에는 중앙정부 뿐만 아니라 지방자치단체의 역할이 두드러짐
- 중앙정부 차원의 청년 대상 주거복지 제도는 거의 전무한 편이며, 청년 주거 정책은 각 지자체가 지역 여건에 맞게 시범사업이나 지원책을 시행하는 양상
- 또한 공영주택(공공임대)과 정부 산하기관인 UR이 주요 공급주체인데, 이들의 운영기준을 지방정부가 일부 재량을 갖고 청년에게 유리하게 운용하기도 함
- 민간 부문에서는 주택보증회사 등이 청년의 임대보증을 지원하거나, 공익재

단 등이 셰어하우스 운영을 통해 청년 주거를 돕는 사례

- 수혜계층은 주로 무주택 청년 1인가구와 신혼부부, 지방에서 대도시로 오는 취업·학생 청년 등이 해당

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 일본의 청년 주거지원의 집행은 지역 밀착형으로 이루어지는 특성을 보임
  - 중앙정부는 임대주택 예산을 배분하고 광역 지자체가 이를 활용하도록 하고 공공임대주택의 경우 지방공사가 운영하며 입주 신청을 받아 점수제로 선정
  - 지방정부는 자체 예산이나 국고보조금으로 청년임대주택 공급 사업이나 주거비 보조사업을 운영
  - 최근 청년층에게 일부 물량을 배정하는 등 할당제가 도입
- 또한 민간 임대차 시장에서 청년이 겪는 보증인 문제를 해결하기 위해 지자체가 임대보증 지원센터를 두고 보증서비스를 제공하거나 보증료를 지원
- 정책 전달체계는 분산적이라 청년들은 각 지자체 주거과, 주택공사, 복지창구 등을 각각 찾아야 하는 구조

### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

- 일본에서는 청년을 독립적 대상으로 한 주거지원정책은 제한적으로 존재하며, 청년 주거지원은 주로 일반 저소득층 주거복지 제도의 일부로 이루어짐
  - 예를 들어 생활보호제도의 일부로 주거급여가 제공되지만, 2015년 이후 별도의 주택수당은 폐지됨
  - 공공임대주택(UR공영주택) 공급은 있으나, 과거에는 부모와 동거하는 청년은 입주 자격이 없었음
  - 최근 주거 안전망 강화 일환으로 일부 지방자치단체에서는 단신 청년 가구도 공영주택 입주 가능하도록 기준을 완화
  - 민간 시장에서는 청년층을 위한 소형 임대주택이 비교적 발달해 있으며, 셰어하우스와 같은 새로운 형태의 청년 주거 모델도 등장하고 있지만 공공 지원은 제한적임
  - 청년 주거문제와 저출산 문제를 연계하여 지방 청년의 정주를 지원하는 주

택 보조금 등이 논의되기도 함

- 그러나 전반적으로 일본 청년주거 정책의 직접적 혜택은 제한적이고, 자가로 가는 주거 사다리를 오르지 못하는 청년층이 증가

## 1) 청년주거지원 정책 유형

- **(공공임대주택의 청년 입주 완화)** 전통적으로 일본 공영주택은 세대주가 가족부양자 요건이 있어 미혼 청년 단독세대는 입주하기 어려웠으나, 최근 이러한 가족 동거 조건을 폐지하여 일부 지자체에서는 단신 청년도 공영주택에 입주 가능하게 됨
  - 도쿄도 등 일부 지역은 일정 소득 이하 20~30대 청년을 공영주택 입주 대상으로 별도 할당하기 시작
- **(지자체 청년 주택보조)** 가나가와현 아츠기시 등 일부 지자체는 청년층 주택 매입 보조금을 제공하며, 아츠기시의 경우, 시 외부에서 전입하거나 시내에 거주 중인 육아 중 청년세대가 시내에서 주택을 처음 구입할 경우 구입비용 일부를 보조하여 정착을 유도
  - 이는 청년층의 지역 이탈을 막고 출산·양육 환경을 지원하려는 취지
- **(세제 및 금융지원)** 일본 정부는 민간 임대주택사업자에게 세제혜택을 주어 청년층 임대주택 공급을 유도, 또한 청년층 대상의 주택금융상품을 통해 낮은 이자로 주택 구입자금을 빌려주거나 임차보증금 마련을 도움
  - 일부 지자체는 청년 전세자금 대출 이차지원 등의 금융지원도 시행
- **(공유주택·기숙사형 주거)** 민간 차원에서 청년 셰어하우스가 보편화
  - 정부 직접 지원은 없지만, 저렴한 게스트하우스형 셰어하우스를 민간에서 운영하여 지방에서 올라온 청년들에게 제공하거나, 대학 기업이 운영하는 기숙사형 주택이 청년 주거 대안이 됨
  - 예를 들어 도쿄 일부 지역에는 빈 집을 활용한 청년 공동체 주택을 NPO와 지자체 협력으로 운영하는 사례

## 2) 주요 정책 영역별 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

### ■ 세이프티넷(セーフティネット) 정책

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 일본의 세이프티넷 주택정책(住宅セーフティネット政策)은 경제적 양극화와 고령화, 비정규직 증가, 청년층의 주거 불안정 심화에 대응하기 위해 도입된 제도
  - 2000년대 이후 주택시장이 민간 중심으로 전환되면서, 공공임대주택(公営住宅)의 공급은 감소하였고, 저소득층 및 청년층의 주거 접근성이 악화
  - 2010년대 중반 이후, 빈집(空き家) 증가와 청년층의 주거빈곤(ハウジング・プア), 청년층의 비정규직화가 동시에 사회문제로 부상함에 따라, 기존의 공공임대 중심이 아닌 민간임대 활용형 주거복지 체계 필요성이 증가
- 일본 정부는 2017년 ‘주택세이프티넷법(住宅セーフティネット法)’을 개정하여, 빈집 활용, 저가 임대, 주거취약계층 보호를 결합한 종합적 주거복지 모델을 구축

#### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 주택 세이프티넷법(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律, 주거 취약계층을 위한 임대주택 공급 촉진법, 2017년 개정)은 크게 세 가지 제도로 구성되어 있음
  - 세이프티넷 등록주택 제도(住宅セーフティネット登録住宅制度): 민간 임대 등록
  - 가임저감지원 제도(家賃低廉化補助制度): 임대인에게 임대료 인하분 보조
  - 주거확보급부금 제도(住居確保給付金制度): 임차인에게 일정기간 임대료 보조
- ‘물리적 공급 + 경제적 접근성 보장 + 정보 공개’의 패키지형 지원 구조 형성

- 개정된 주택 세이프티넷법(2017)은 ‘민간임대 활용형 주거안정 시스템’을 제도화하였으며, 지방자치단체, 민간사업자, 비영리단체(NPO)가 협력하여 주거 취약계층의 안정적 거주를 지원하도록 함
- 주택 세이프티넷법에서의 주택 공급 제도와 임대료 보조 제도는 별도의 보조체제로 구성되어 있으나, 실제 집행은 패키지형 지원 구조로 운영됨
  - 세이프티넷 등록주택으로 인정되면, 정부(또는 지자체)로부터 임대료 보조(家賃低廉化補助)를 신청할 수 있는 자격이 부여
  - 임대료 보조(家賃低廉化補助)란, 세이프티넷 등록주택의 임대료를 시세보다 낮게 유지할 수 있도록 임대인(집주인)에게 지급되는 보조금을 의미
  - 보조금이 적용되면, 입주자(세입자)는 결과적으로 저렴한 월세를 부담

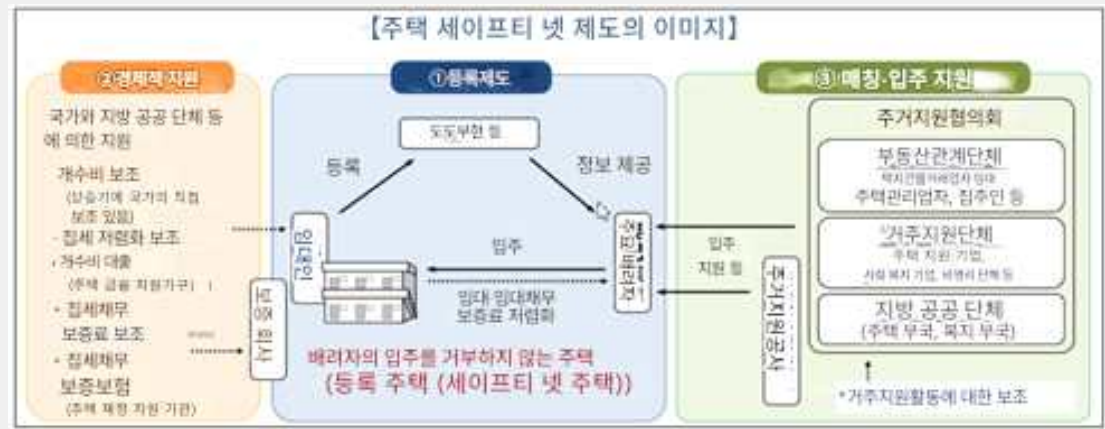


[그림 3-3] 도쿄도의 세이프티넷 주택 개념

출처: <https://owners-style.net/article/detail/163280/>

**[Box 1] 세이프티넷 등록주택(住宅セーフティネット登録住宅制度) 제도**

- 기존 민간주택을 등록 및 활용하는 주거지원 제도로, 지원 형태는 보조금 + 행정인증 + 정보공개 중심으로 구성
- 기존 빈집(空き家) 또는 저활용 주택을 등록하여, 저소득층·고령자·청년 등에게 저렴하게 임대할 수 있도록 지원
  - 등록 요건을 충족한 민간주택의 소유자(임대인)은 리폼 비용(改修費補助) 및 임대료 인하 보조(家賃低廉化補助) 등의 재정지원을 받을 수 있음
  - 임대료는 지역 시세의 약 70~80% 수준으로 설정
  - 청년층을 위한 셰어하우스(シェアハウス)나 공동주거형 주택도 등록을 가능하게 하도록 하여 청년 주거공급 다변화에 기여
  - 비정규직 청년 및 퇴소 청년 등도 입주가 가능하도록 임대보증(保証) 제도를 병행
- 세이프티넷 등록주택은 정부가 운영하는 ‘주택확보 지원 포털사이트(住宅確保要配慮者居住支援ポータルサイト, <https://www.safetynet-jutaku.go.jp/>)’에 공개되어 입주 희망자에게 연결
  - 정보 공개 및 통계: 포털사이트에는 전국의 등록주택(住宅セーフティネット登録住宅)을 지역별·조건별로 검색이 가능하며, 임대료, 면적, 입주대상(고령자·장애인·청년·자녀양육세대 등) 등이 표시
  - 포털사이트에는 공공임대, 지역우량임대, 민간등록주택 등 유형별로 구분되어 있으며, 전국 세이프티넷 등록주택 수, 입주율, 지원금 교부 현황 등이 공개
  - 등록시스템: 민간임대사업자나 NPO가 세이프티넷 등록을 신청하거나 관리하는 전용 플랫폼을 제공하고 있으며, 이를 통해 등록 신청, 보조금 신청, 갱신 절차가 온라인으로 처리가 가능함. 이 때, 주거형태는 등록형 셰어하우스(シェアハウス), 청년 단신자용 원룸, 한부모용 주택 등 다양한 형태로도 등록이 가능
  - 상담 링크: 가임저감보조(家賃低廉化補助), 주거확보급부금(住居確保給付金) 등 각종 보조 및 지원제도에 대한 설명, 신청 절차 및 지자체별 상담 창구 링크가 제공됨



### <주택세이프티넷 운영구조>



### <세이프티넷 주택 사례>

source: <https://www.sbi-efinance.co.jp/>, 東京都 住宅政策本部(2023)

### [Box 2] 리모델링형 사회주택(地域優良賃貸住宅) 제도

- 민간임대사업자가 일정 기준(건축·임대료·관리)을 충족하는 주택을 ‘지역우량임대주택(地域優良賃貸住宅)’으로 등록하고, 지방자치단체가 이를 지원·관리하는 제도
- 청년계층을 타깃으로 설계한 제도는 아니지만 주요 수혜계층으로 중소득층, 청년 1인 가구, 비정규직 근로자, 신혼·자녀양육세대, 고령자 등이 포함됨
  - 청년 비정규직의 주거불안 완화 목적으로, ‘근로청년·이주청년’ 대상 지역정착형 주택 프로그램으로 활용
  - 일부 지자체(오사카, 후쿠오카)는 리모델링형 청년전용 사회주택을 운영
- 2006년 「지역우량임대주택법(地域優良賃貸住宅法)」이 제정되어, 민간주택을 리모델링하거나 공공임대·민간혼합 형태로 공급하는 ‘리모델링형 사회주택’이 제도화됨
  - (운영주체) 지방정부(都道府県·市町村)가 사업계획 승인 및 재정지원, 국토교통성이 가이드라인 제시
  - (지원내용) ① 리모델링·개보수비 일부 보조(최대 1/3), ② 임대료 인하 보조(가임저감보조), ③ 임대보증·거주지원 연계
  - (임대료 수준) 주변 시세 대비 20~30% 저렴한 중간임대형 (중소득층도 대상)으로 10년 이상 장기임대(임대료 상한 유지), 재계약 시 갱신보조 가능
  - (운영방식) 공공(지자체)·민간(건설회사·임대사업자) 협력형 “공공민간 파트너십(PPP)” 모델
  - (입주조건) 소득상한은 지역 중위소득의 약 1.5배 이하(自治体별 상이), 일정 비율(약 20~30%)은 고령자·장애인·청년층에 우선 배정
  - (거버넌스 및 실행 구조)
- ① 국토교통성
  - 제도기준 및 보조금 교부지침을 설정
  - 전국 ‘주택 세이프티넷 정보시스템’에 등록주택 통합관리
- ② 지방자치단체(市町村)
  - 리모델링 사업 승인, 보조금 교부, 입주자 모집, 관리감독 수행
  - 지역의 居住支援協議会(거주지원협의회)와 연계하여 입주자 매칭 및 복지연계 강화
- ③ 居住支援協議会(지역주거지원협의회)
  - 지자체, 복지법인, NPO, 부동산단체, 사회복지협의회 등으로 구성
  - 고령자·청년·저소득자 등 주거취약계층의 입주 상담·보증·사후관리 수행

#### ④ 居住支援法人(거주지원법인)

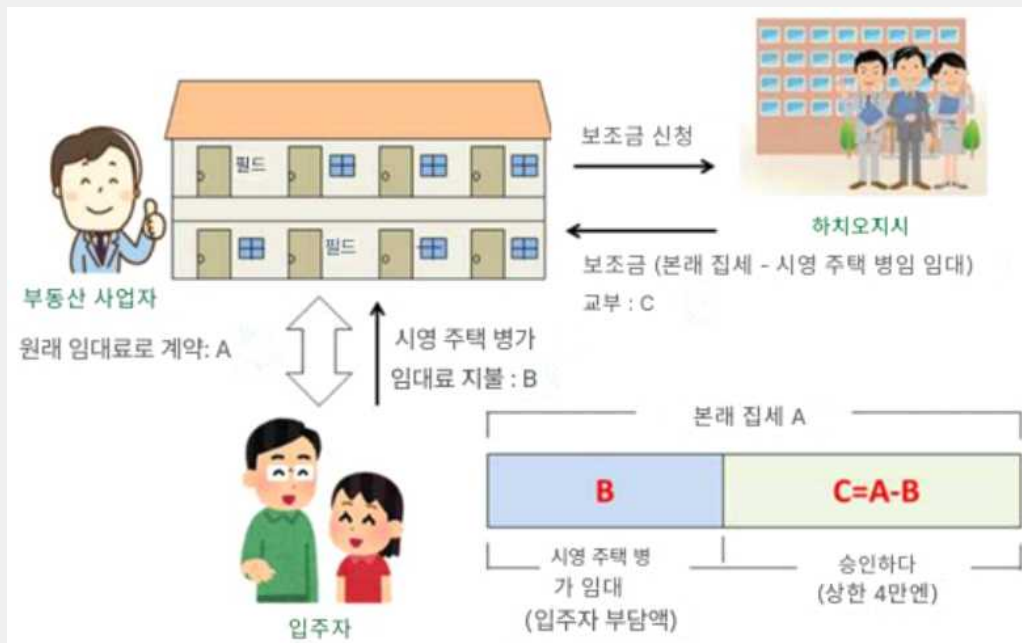
- 국토교통성이 지정한 비영리법인으로, 임차보증·생활지원 등 실무담당
- 2023년 기준 전국 약 1,400개 법인, 지역 기반의 주거복지 네트워크 허브로 발전

#### ⑤ 민간임대사업자 / NPO / 건설업체

- 리모델링형 사회주택의 실질적 공급자
- 공공보조금(1/3) + 자체자금(2/3)으로 리노베이션을 실시하고, 임대료를 낮게 설정
- (규모 및 현황) 2023년 기준 약 13만 5천호 (신축형 포함) 재고. 이 중 리모델링형(기존 민간주택 활용)은 약 4만호 내외, 지속 확대 중.
- 소형 단독형(원룸형)이 40% 이상으로, 청년 1인 가구에 적합
- 일부 지역에서는 공실 공가 리모델링+공동체 공간 조성형 모델 추진
- 고령자 약 35%, 청년·근로세대 약 30%, 장애·한부모 등 기타 35%
- 청년층 입주 비중이 점차 증가 추세

#### [Box 3] 가임저감지원 제도(家賃低廉化補助制度)

- 임대료 인하를 위한 정부 보조제도로, 등록된 세이프티넷 주택의 임대료를 시세보다 낮게 유지할 수 있도록 국가 및 지방자치단체가 임대인(집주인)에게 임대료 인하분을 보조하는 제도
- 보조금을 통해 임대인은 시세보다 낮은 금액으로 임대하고도 손실은 최소화되기에 결과적으로 입주자는 저렴한 월세로 거주할 수 있는 것이 가능
- 보조금은 국가 50% + 지자체 50%의 비율로 재정 부담하며, 금액은 입주자의 소득수준, 가구형태, 지역 시세에 따라 차등적으로 지급함
- ex) 도쿄 기준 월 10,000~30,000 정도의 임대료 인하 효과
- 아이를 양육하는 세대가 더 큰 인하 혜택을 받음
- 지원 조건은 다음과 같음
- 해당 주택은 세이프티넷 등록주택(住宅セーフティネット登録住宅)으로 등록되었으며, 동시에 안전성, 단열성, 위생에 대한 일정 기준을 충족할 것
- 임대인은 임대료 인하를 약속하고 일정 기간(통상 10년 이상) 저가 임대를 유지해야 할 것
- 입주자는 소득이 주거급여(住宅扶助) 수준 이하일 것



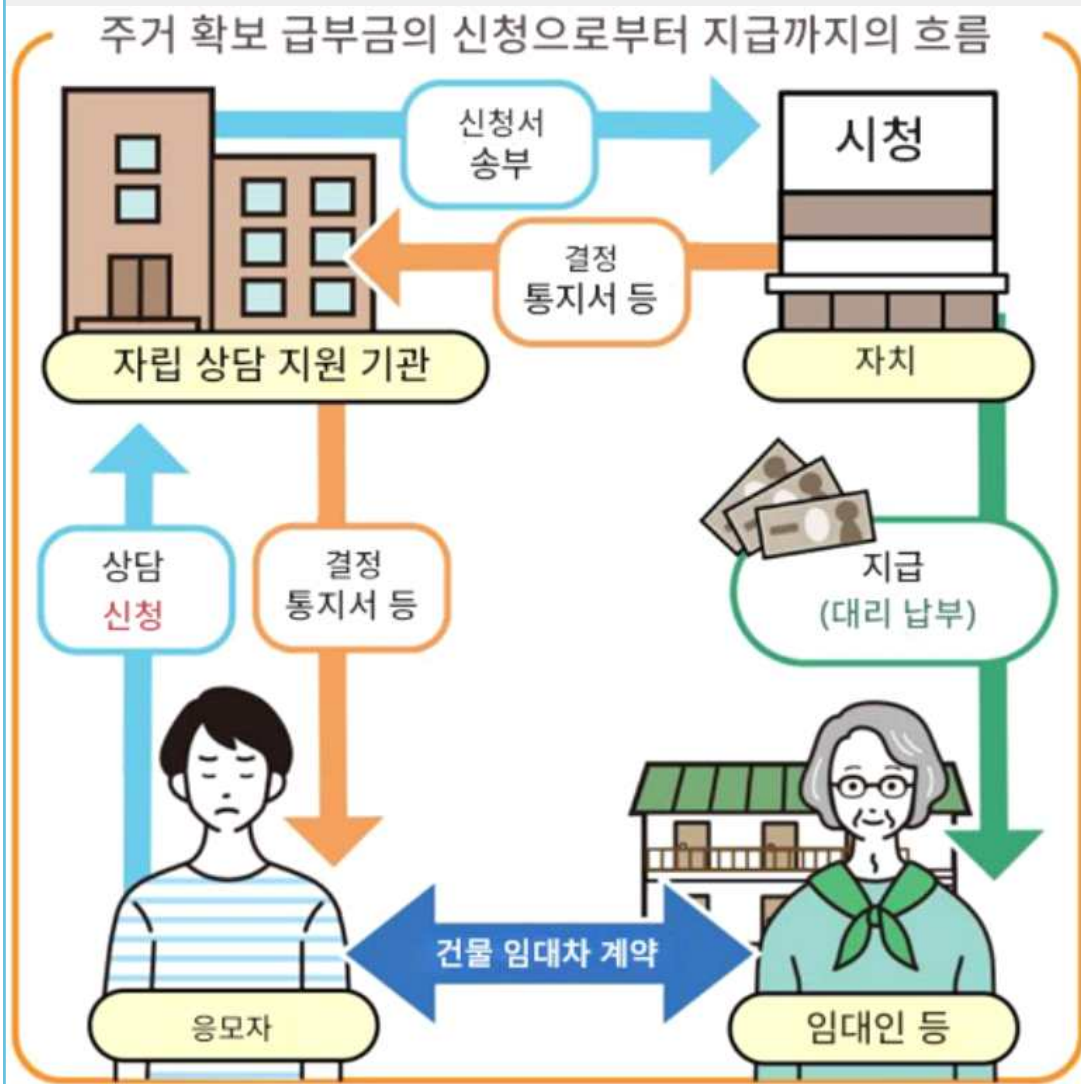
<가임저감지원 주택의 사업 구조>

출처: <https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/sefunettoiyutaku/p023163.html>

#### [Box 4] 주거확보급부금 제도(住居確保給付金制度)

- 고용상 실직, 근로시간 단축, 또는 소득 감소 등으로 임대료를 낼 수 없어 주거 상실 위험에 처한 사람에게 한시적으로 임대료를 대신 지급하는 고용·복지 연계형 긴급지원제도
  - 청년층의 취업활동기·이행기(Transition Period)에 주거 안정을 제공하는 기능을 수행
  - 생활보호(生活保護) 이전 단계의 긴급 주거안전망으로 설계
  - 세이프티넷 등록주택 및 사회주택과 연계될 경우, 저가 임대 + 현금 보조의 이중 안전망(ダブルセーフティネット) 형성 가능
  - 2020년 COVID-19 이후 대상이 확대되어, 비정규직·프리랜서·저소득 청년층도 지원이 가능
- 지방자치단체(시구정촌, 市区町村)가 입주자 대신 임대인에게 직접 임대료를 송금
  - 지급 기간: 원칙적으로 3개월이나 사정에 따라 최대 9개월(갱신 포함)까지 연장
  - 지원 금액: 지역별 기준임대료(住宅扶助基準)에 따라 차등적으로 산정
- 해당 제도는 2013년 세이프티넷법에 근거하여 제도화되었으며, 2015년부터 전국 지자체로 확대 시행되었음. 특히 2020년 COVID-19 이후, '실직하지 않아도 소득이 감소한 경우'로 대상이 확대됨

- 온라인 신청, 하로워크(Hellowork, ハローワーク, 公共職業安定所) 연계 강화 등 절차 간소화



<주거확보급부금 제도 구조>

출처:

<https://www.genspark.ai/spark/%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%A2%BA%E4%BF%9D%E7%B5%A6%E4%BB%98%E9%87%91%E3%81%A8%E3%81%AF/a58b93a6-3de3-4505-b1af-d20ef82627f8>

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

#### ■ 세이프티넷 등록주택(住宅セーフティネット登録住宅制度) 제도

- 중앙정부에서는 국토교통성(国土交通省)이 주요 역할을 담당
  - 주택세이프티넷법의 제정 및 개정, 재정지원 및 제도 설계 담당
  - 세이프티넷 등록주택 시스템의 국가 단위 인증 및 관리 감독
- 지방자치단체는 도도부현 및 시정촌(都道府県・市町村) 중심
  - 지역 내 등록주택 관리, 리폼 지원, 임대료 보조 및 입주자 선정
  - 청년층 및 한부모 가구 대상 지역 맞춤형 사회주택 프로그램 운영
- 민간사업자 및 NPO(비영리단체)
  - 빈집을 리폼하여 등록주택으로 전환하거나 저가형 세어하우스를 운영
  - NPO는 입주자 지원, 생활상담, 지역 커뮤니티 형성 등 사회적 기능 수행
- 수혜계층
  - 주요 수혜 계층은 저소득층, 고령자, 장애인, 자녀양육가구 등
  - 청년층은 저소득 청년(프리터(フリーター), 비정규직 근로자 등), 청년 한부모 가정(若年ひとり親家庭), 퇴소청년(児童養護施設退所者), 보호 종료 청년(社会的養護終了者)에 한정됨

#### ■ 가임저감지원 제도(家賃低廉化補助制度)

- 중앙정부에서는 국토교통성(国土交通省)이 주요 역할을 담당
  - 제도 설계 및 예산 지원
  - 전국 지자체에 재정 보조(補助金) 교부
- 지방자치단체는 도도부현 및 시정촌(都道府県・市町村) 중심
  - 세이프티넷 등록, 보조금 신청 심사 및 관리
  - 지역별 임대료 상한 설정 및 지급액 결정
- 민간사업자, NPO(비영리단체) 및 사회주택 운영자
  - 주택 등록 및 임대료 인하 실행
  - 입주자 선정과 관리 운영

○ 수혜계층(입주자)

- 주요 수혜 계층은 저소득층, 고령자, 장애인, 한부모 가정, 비정규직 근로자, 청년 1인 가구(若年単身者) 등
- 자격조건: 월소득이 주거급여(住宅扶助) 수준 이하 (저소득층 중심으로 운영되어 일반 청년들은 제도의 대상이 되지 못한다는 지적)

※ 지역별 주거급여 수준

도쿄23구: 1인 가구 53,700엔 / 2인 가구 64,000엔 / 3인 가구는 69,800엔

오사카시: 1인 가구 41,000엔 / 2인 가구 49,000엔 / 3인 가구는 54,000엔

지방도시: 1인 가구 28,000엔 / 2인 가구 33,000엔 / 3인 가구는 37,000엔

■ 주거확보급부금 제도(住居確保給付金制度)

○ 중앙정부에서는 후생노동성(厚生労働省)이 주요 역할을 담당

- 제도 설계 및 전국적 운영 지침 마련
- 지방자치단체에 보조금 지급 및 예산 배분

○ 지방자치단체는 도도부현 및 시정촌(都道府県・市町村) 중심

- 신청 접수, 요건 심사, 임대료 지급 실무 담당
- 구직활동 연계(Hellowork, ハローワーク, 公共職業安定所) 및 복지서비스 연계 조정
- 수급자의 재취업 지원 및 활동 확인 기능 담당

○ 수혜계층

- 실직자, 비정규직 근로자, 프리랜서, 소득 감소자, 청년층(20~39세)이 대상
- 생활보호를 받기 전 단계의 '준(準) 생활보호층'
- 퇴소청년(児童養護施設退所者), 보호종료청년(社会的養護終了者)도 포함됨
- 자격조건: 민간임대주택에 거주, 실직 또는 근로시간 단축 등으로 소득이 일정 기준 이하, 적극적으로 구직활동 증임을 증명할 수 있음(하로워크 등록 등), 저축액이 일정 수준 이하(생활보호 수준) (저소득층 중심으로 운영되어 일반 청년들은 제도의 대상이 되지 못한다는 지적)

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

##### ■ 가임저감지원 제도(家賃低廉化補助制度)

- 등록 및 승인의 절차는 다음과 같음
  - 민간 임대사업자 또는 사회주택 운영자가 세이프티넷 등록 신청 → 지자체가 요건 검토 후 승인
- 임대료 인하 계획을 수립하여 시세 대비 20~30% 낮은 임대료 수준을 설정하고 보조금 신청
- 다음으로 보조금 지급 및 입주자 선정을 위하여 국가 및 지자체가 임대료 인하분에 대한 보조금을 임대인에게 지급
  - 임대인은 저가 임대료로 계약 및 거주
- 사후 관리 및 갱신 과정은 1~2년 단위로 주택 상태, 입주자 자격, 임대료 적정성 점검

##### ■ 주거확보급부금 제도(住居確保給付金制度)

- 지급 프로세스는 다음과 같음
  - 신청인(청년·실직자 등)이 지자체 복지과(福祉課) 복지창구에 신청
  - 지자체는 요건 심사 후 요건 충족 시 승인 → 임대인에게 직접 송금
  - 수급자는 구직활동 및 소득 상황을 정기적(월 1회)으로 보고해야 함
  - 지자체는 최대 9개월 지원 후, 필요 시 생활보호 전환 안내

##### ■ 중앙정부의 정책 변화

- 2017년 주택 세이프티넷법 개정 이후, 중앙정부는 각 지자체에 등록·보조금 제도를 위임하고, 지자체별로 실행계획(行動計画)을 수립하도록 함
- 일본의 청년 주거지원 정책 관련하여 세이프티넷법 개정 이후 단계별 제도 및 사업의 변화를 살펴보면 다음과 같음
- 제도 기반 구축 시기(2017~2018년)
  - 법적 틀 정비 및 세이프티넷 등록주택 제도 시작

- 빈집 등록 및 임대보조 시범사업 실시
- 사업 확대 및 지역형 사회주택 활성화 시기(2019~2022년)
  - 리모델링형 사회주택(地域優良賃貸住宅) 사업 본격 추진
  - 청년층 및 한부모 가구 대상 주거지원 시책 강화
  - 셰어프티넷 주택 통한 저가형 셰어하우스 및 공동주거 모델 확대
  - 가임저감보조(家賃低廉化補助) 적용 통한 초기 독립 비용 절감
  - 주거확보급부금(住居確保給付金) 적용 통한 취업 이행기 청년의 주거비 부담 완화
    - ※ 당초 주택 셰어프티넷법의 수혜자에 청년층이 소외되었다는 지적이 많아 이에 대한 부분 보완
  - 민간 셰어하우스 및 협동형 임대주택의 등록 확대
- 지속가능한 운영체계 구축 시기(2023년 이후)
  - 청년 주거빈곤층 지원 중심으로 보조금 제도 확대
  - 지역 커뮤니티 기반 운영(NPO·지역단체 협력) 강화
  - NPO 및 지역단체가 생활지원·커뮤니티 형성을 담당하도록 하여 단신 청년층의 사회적 고립 완화에 기여
  - 빈집 활용형 사회주택 모델을 도쿄·오사카 등 대도시권 중심으로 확산

## ■ 도쿄 어포더블 하우스(アフォーダブル住宅) 정책

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 도쿄는 최근 건설비와 토지 가격 상승으로 신축 아파트의 평균 가격이 1호당 1억 엔을 상회하며, 집세 또한 물가 상승에 따라 급등
  - “도쿄에서는 살 수 있는 집이 없다” 등 사회적 불만이 증가하고 있음
  - 특히 육아 가구는 넓은 주거를 희망하더라도 예산 내에서 적절한 주택을 찾기 어려운 실정으로, 주택비 부담이 ‘거주지의 빈곤(居住地の貧困)’ 문제로 이어지고 있음
  - 높은 주거비는 젊은 세대와 육아 세대의 생활 질을 저하시킬 뿐만 아니라, 결혼·출산을 지연시키거나 인구의 도외 유출을 초래함
- 이러한 주택비 상승은 저출산·인구감소 문제와 밀접하게 연관되어 있으며, 도쿄도는 주거비 부담 완화를 통해 육아지원 및 저출산 대책을 동시에 추진하는 목적을 가지고 정책을 설계
- 한편, 도쿄 내에는 이용되지 않는 빈집(空き家)이 증가하고 있어, 방재 및 치안 문제를 유발. 이에 도쿄도는 새 주택 건설뿐 아니라 빈집 및 중고주택 활용을 병행하는 빈집 문제 해결과 주택 어포더빌리티(アフォーダビリティ) 확보의 이중 목표를 설정
- 본 정책은 급등하는 주택비로 인한 생활 압박과, 방치된 주택의 자원 낭비라는 두 가지 문제를 해결하며, ‘누구나 안심하고 계속 살 수 있는 도쿄’ 실현을 위한 핵심 시책으로 추진

### ② Contents: 정책의 주요 내용

#### ■ 정책 개요

- 민관연계 펀드(官民連携ファンド)를 통해 민간 자금을 모으고, 이 자금을 통해 시세의 약 80% 수준으로 임대료를 억제한 ‘저렴 임대주택’을 공급함
  - 도쿄도 출자 100억 엔 + 민간 매칭 투자 100억 엔 (총 200억 엔 규모)
  - 빈집(空き家) 및 중고주택(中古住宅)을 취득 → 리폼(リフォーム) 및 신규 건설 → 임대(시장 임대가의 약 80% 수준)

- 공영주택(公営住宅) 건설 또는 임대 보조금 지급과 다른 사회적 투자 접근 방식

#### ○ 펀드 구성 사례

- 빈집 활용 펀드(空き家活用ファンド)의 규모는 약 40억 엔(도쿄도 출자 20억 엔), 이를 통해 약 80호 공급 예상
- 펀드별로 사회적 목표(육아, 주거복지, 지역활성화 등)에 따라 자금 운용 방향을 차별화할 예정
- 육아지원 펀드(子育て支援ファンド), 한부모 지원 펀드(ひとり親支援ファンド) 도입 검토 중

#### ○ 정책의 주요 목표

- 지속 가능한 어포더블 주택(アフォーダブル住宅) 공급 체계 구축
- 도쿄도는 본 사업을 통해 어포더블 주택(アフォーダブル住宅) 공급 노하우를 축적하고, 장래에는 민간이 주도하는 자립형 시장 형성을 목표로 함
- ‘사업 수익률(リターン, 리턴)은 제로라도 괜찮다’는 방침 아래, CSR 투자자(インパクト投資家, 임팩트 투자자)의 적극적 참여 유도
- 향후 사업 성과에 따라 출자 확대, 신규 펀드 창설, 제도 확충 등 단계적 확장 계획 검토 예정

### ■ 정책의 기대효과

#### ○ 임대 부담 완화로 가계 여유 확대 및 교육비·식비 등 지출의 재분배 가능

- 적정 면적 주택으로 이주 시, 육아환경·위생·프라이버시 등 주거환경 개선 기대
- 주거 안정이 심리적 안정으로 이어져, 일·육아 병행 여건 개선 기대

#### ○ 저출산 해소 및 지역 활성화 도모하여 육아 가구의 도심 정착, 인구 유출 방지 및 출산율 회복 기여

- 빈집(空き家) 활용에 따른 치안·경관 개선 및 지역 커뮤니티 재생 촉진
- 노후 주택 리모델링을 통한 방재 안전성 향상 및 상권 활성화

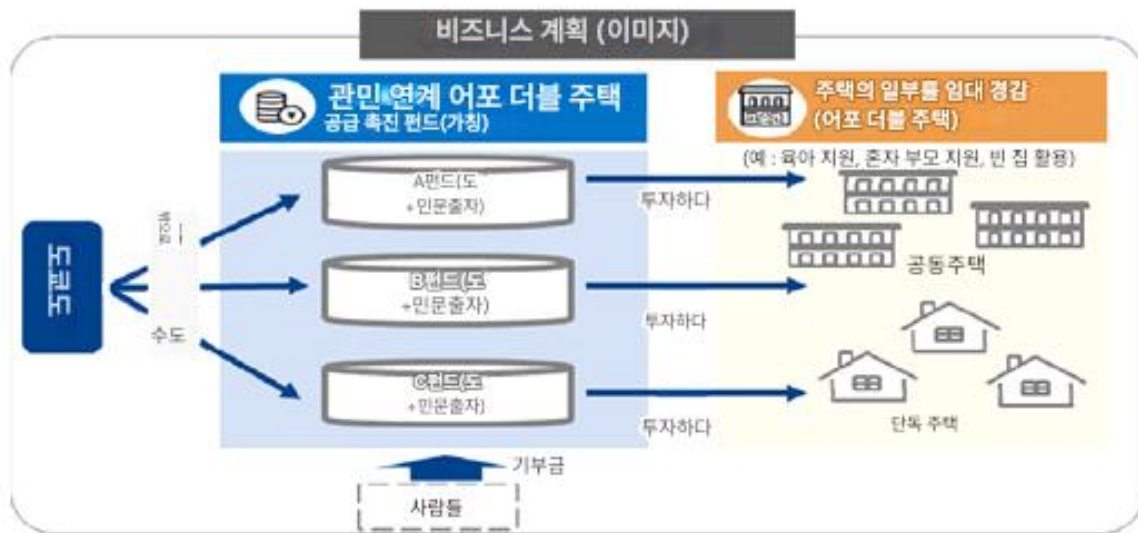
#### ○ 민간 주도의 주택정책 모델 구축으로 기존 공영주택(公営住宅) 의존 탈피

- 민간 주도로 지속 가능한 어포더블 주택(アフォーダブル住宅) 시장 형성 유도

- 민간은 사회공헌형 투자로 CSR(Corporate Social Responsibility, 기업의 사회적 책임) 달성과 브랜드 이미지 제고
- 어포더블 주택(アフォーダブル住宅) 공급 확대에 따른 신규 부동산 시장 개척 기회 확보

#### ■ 주요 논점

- 수익성과 공익성의 균형이 핵심 과제로 민간 투자 유입이 부족할 경우 사업 지속성에 한계 지적
  - 펀드 세부 스킴은 사업자 제안 방식으로 '미정(未定)'인 상태
  - 민간 임대시장과의 경쟁 가능성이 제기되나 제시되고 있는 공급량은 제한적이므로 단기적 영향은 미미할 것으로 판단되고 있음. 다만, 장기적으로 사업이 확대될 경우, 민간 임대시장과의 조화 및 시장 왜곡 방지 대책 검토 필요



[그림 3-4] 민관연계 어포더블 주택 공급 촉진 펀드의 계획도

출처: <https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/gfct/initiatives/green-finance/affordable-fund>

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- (수혜계층) 중간소득층의 육아 가구 및 한부모 가정
  - 공영주택(公営住宅)의 수입 기준을 소폭 상회하나 민간 임대시장에서는 주거 확보가 어려운 틈새층(スキマ層)이 중심

- 청년 단신자 등은 향후 포함 고려
- 구체적인 입주 조건(수입 상한, 세대 규모 등)은 2025년도 중 확정 예정

○ (추진주체) 도쿄도

- 정책 발안자이자 추진 주체로서 약 100억 엔의 출자금 조성 및 제도 설계 담당
- 공공 펀드 조성 통한 민간 투자 유도 (필요시, 토지 제공이나 규제 완화를 통해 사업을 지원할 예정)
- 행정 주도로 고품질·저가격 임대주택 공급을 유도하여 사회적 리턴(생활안정 및 인구유지)을 중시

○ (투자자) 민간 개발자·투자자(企業・投資家)

- 펀드 자금 제공 및 주택 공급 실무를 담당
- 민간 입장에서는 수익률은 낮으나 사회문제 해결에 기여하는 CSR 투자(インパクト投資, 임팩트 투자)의 성격을 가짐
- 민간 부동산 개발/관리회사가 리모델링 및 운영을 담당 (민간 노하우 활용하여 효율적 공급 실현)

○ (기타) NPO 및 지역단체(地域団体)

- 행정과 기업이 제공하기 어려운 모집 지원 및 정착을 담당
- NPO(한부모 가정·저소득층 지원 NPO): 입주자 모집 및 생활지원 역할
- 지역단체(지역 자치회 및 복지단체): 신규 입주자의 커뮤니티 정착 및 생활 상담 창구

#### ④ Process: 정책의 집행 과정

○ 도쿄도 전역 대상이며 특히 도쿄 23구 내 주택비 급등 지역 중심으로 추진

- 도심 공급 뿐만 아니라 교외 지역의 빈집 자원도 활용하여 도심 수요와 교외 공급을 연계하는 구조를 구축하고자 함

○ 일정계획

- 2025년에는 펀드 스킴(ファンドスキーム) 설계 및 운영사업자(펀드 매니저 및 주택사업자) 선정
- 2026년에는 주택 취득 및 개수·신축 프로젝트 착수하여 이듬해 입주 목표

## ■ 패키지 지원<sup>4)</sup>

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

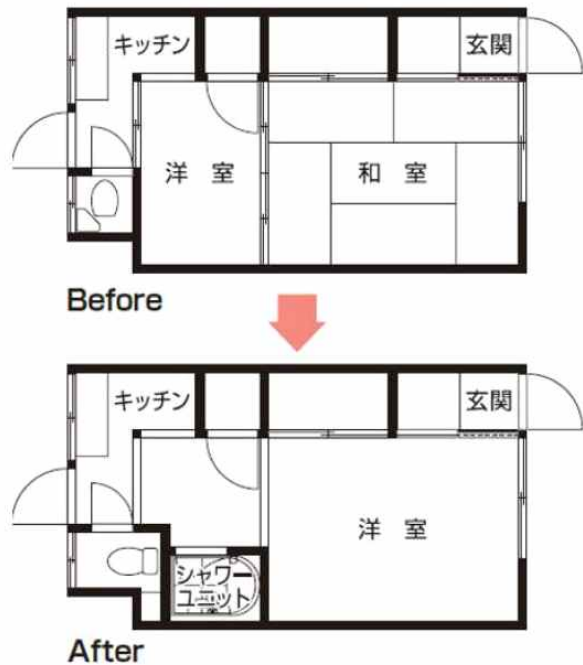
- 세이프티넷 제도에 대한 보완을 위해 주거취약계층에 대한 원스톱 패키지 서비스 지원
  - 세이프티넷 서비스 접근성 강화, 정책의 효과성 제고를 위한 제도임
  - 청년·자녀양육세대 등 주거취약계층을 대상으로 임차보증+임대료 인하+거주 지원을 결합한 패키지형 정책으로 청년 주거안전망 강화 필요에 대응하여 나옴
  - 도쿄나 오사카 지역 내 노숙, 청년빈곤 급증하고, 높은 민간임대 진입장벽은 이러한 패키지 정책에 대한 수요를 높임

### ② Contents: 정책의 주요 내용

#### ■ 도쿄 사사에루 주택(東京ささエル住宅, 도쿄)

- 도쿄도의 세이프티넷 등록주택(住宅セーフティネット登録住宅) 로컬 브랜드임
- 주택 세이프티넷법에 기초해, 도쿄도가 민간임대주택을 활용하여 주거 확보에 배려가 필요한 사람(住宅確保要配慮者)이 입주 거부 없이 거주하도록 함
- ‘입주를 거부하지 않는 임대주택(入居を拒まない賃貸住宅)’을 조성하고 세이프티넷 주택의 인지도를 높이고자 브랜드화하여 운영
- 등록주택 소유자(임대인)에 대한 개·보수비를 보조하고, 임차인의 임대료 저하 인센티브 제공, 주택 보증 및 정보지원 등의 패키지 서비스 제공하는 모델

4) [http:// juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp](http://juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp)



[그림 3-5] 도쿄 사사에루 주택 사례

출처: <https://owners-style.net/article/detail/163280/>

#### ■ 츠클로이 도쿄 펀드(つくろい東京ファンド, 도쿄)<sup>5)6)7)</sup>

○ 츠클로이 도쿄 펀드(つくろい東京ファンド)는 도쿄도(東京都) 내에서 주거를 잃거나 주거가 불안정한 사람들을 위한 주택 지원과 생활 지원 활동을 수행하는 비영리단체(NPO)가 운용하는 펀드

- 2014년 6월, ‘시민의 힘으로 세이프티넷(セーフティネット)의 틈을 메꾸자(市民の力でセーフティネットのほころびを修繕しよう!)’라는 슬로건으로 출발
- ‘주거는 기본적 인권이다(住まいは基本的人権である)’라는 관점에서, 주거상실 상태에 놓인 사람들에게 안정된 거주지를 우선 공급하는 ‘하우징 퍼스트(Housing First)’ 방식 채택

○ 주로 노숙상태 또는 주거불안정 상태인 사람들을 대상

5) [renovatejapan.com](http://renovatejapan.com)

6) <https://fumidan.org/>

7) <https://sekaibivouac.jp/>

- 인터넷카페 난민, 빈집 거주자 등)인 생활곤궁자, 청년층, 이주·난민 배경자 등 기존 공적 주거지원에서 탈락하기 쉬운 계층을 대상
- 주거공급+정보중개+일자리지원의 패키지 서비스 제공
  - (주거공급) 빈집(空き家) 및 공실을 활용한 쉼터(短期) 및 장기지원 주택 제공
  - (정보중개) 웹서비스 활용한 생활보호신청서 작성 지원 및 상담 연계
  - (일자리 지원) 홈리스 경험자의 카페운영, 일자리 매칭 통한 거주와 생활 기능 복귀 지원
  - 청년 단신자, 프리터(フリーター), 주거빈곤층 등의 비전형적 거주형태에 대한 대응 강화
- COVID-19 이후, 청년 및 이행기(Transition) 계층의 갑작스런 소득 공백 및 주거 상실에 대응하기 위해 ‘상담+중개+지원’ 연계 강화
- 온라인 신청 도구인 후미단(フミダン)을 통해, 생활보호 및 급여 접근성을 높이며 ‘주거+생활’ 패키지를 디지털로 확장
  - 온라인 질문(Form)을 통해 생활보호 신청서류를 자동으로 PDF 형식으로 생성하는 것을 지원
  - 도쿄 23구에서는, 생성된 신청서류를 인터넷 FAX를 통해 복지사무소(福祉事務所)에 직접 제출하는 기능을 제공
  - 전통적으로 절차가 복잡했던 생활보호 신청을 디지털화하여, 신청 접근이 어려운 곤궁층이나 청년층의 접근성을 높임
  - 향후에는 신청서 해설 강화, 각 지원단체와 연결되는 상담 기능, 입력 폼 개선 등을 추진 중
- 긴급 숙박 지원 프로젝트(せかいビバーク, 세카이 비바크) 시행
  - 긴급지원 패키지(お助けパック) 제공하여 당장 하루밤을 지낼 수 있는 숙박권(1박) + 식사(석식·조식) + 상담기관 연결 안내 패키지 서비스
  - 숙박 후 다음날, 상담 및 공공지원 제도에 연결하는 연계 프로그램
  - 2021년 10월 도쿄내 8곳에서 시작하였으나 2023년 이후 도쿄, 사이타마에 40개 이상 센터 확대
  - 최근 이용자 연령이 20~30대 중심으로 변동, 비정규 고용, 인터넷카페 거주 등 ‘불안정 거주, 불안정 노동’ 상태 대응

[그림 3-6] 츠쿠루이 펀드 사례 홈페이지 이미지



출처: <http://renovatejapan.com>

## ■ Homedoor(홈도어)

- Homedoor(홈도어)는 오사카(大阪)에서 활동하는 비영리단체(認定NPO 法人)로 주거 +일자리 패키지를 제공하고 있음
  - 청년을 포함한 생활곤궁, 홈리스층을 대상으로 ‘상담→임시주거→정착 주거→취업’까지 원스톱 지원을 담당
  - 2010년 설립되어 ‘홈리스 상태(ホームレス状態)를 만들어내지 않는 일본 사회구조를 만들자’는 비전을 가지고 생활곤궁자, 주거불안정자, 청년층 등을 위한 주거·생활·취업 지원을 전개
  - 지역 커뮤니티·기업·시민기부 등을 통해 운영
- 주거문제를 단순히 건물공급 차원으로 보지 않고, 생활과 취업·심리와 연결된 통합지원 맥락으로 접근하고 있으며, 주거공급 및 보조만으로 해결이 어려운 ‘입주 전·입주 직후의 사각지대’를 민간 NPO 영역이 보완
- 제공 서비스는 주·야간 아웃리치(거리순회 및 상담)+쉼터/임시주거 제공 +민간임대 중개 및 보증 연계+취업·금전관리·정착지원의 전 영역 담당
  - 쉼터(宿泊施設) And Center(アンドセンター), And Base(안드베이스) 등 개인실 중심 임시숙소를 제공하고 있음
  - (생활지원) 식사 제공, 개인 상담, 금전관리 지원, 주거 탐색 지원

- (취업지원) 자립을 위한 일자리 제공, 일반취업 이행지원, 자립정착 지원
  - (주거연계) 주거탐색부터 입주 후 정착까지 ‘주거+생활+일자리’ 패키지 지원
- 길거리나 인터넷카페 등에서 거주하는 주거 불안정자 및 청년층(10~30대)가 주요 타겟
- 상담자 중(연간 1,000건 이상) 다수가 청년층
  - 비정규직 근로자, 가족과 떨어져 있는 단신자, 사회취약 청년·여성·고령자 등도 포함



[그림 3-7] Homedoor NPO 법인

출처: <https://www.homedoor.org/>

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 도쿄도에서 사사에루 주택(東京ささエール住宅) 운영
- 지역의 거주지원법인(居住支援法人)이 중개·상담·돌봄(見守り)를 수행,

청년 단신자 입주 장벽(연대보증·서류·직업 불안)을 완화

- 거주지원 법인은 주택정보 제공 및 중개, 임차보증 연계(보증회사 또는 제도 연결), 생활 상담 지원, 정착 지원 및 위기 대응(임대료 체납, 고립, 퇴거 위험 조정)의 역할을 담당하여 입주 전, 계약, 입주 후 관리 및 정착의 과정을 지원

※ 고령자, 장애인, 한부모, 청년 단신자 등에게 민간임대 입주 거절 문제가 발생하여, 주택 세이프티넷법 개정을 통해 거주 탐색, 보증, 상담, 정착지원까지 포함한 종합적 주거지원을 제도화하였고, 거주지원법인이 해당 실무를 담당

- 거주지원 법인은 도도부현(都道府県) 또는 정령시(政令市)가 지정하여 NPO, 사회복지법인, 일반사단법인, 민간주택관리회사가 맡음

○ NPO에서 츠쿠로이 도쿄 펀드(つくろい東京ファンド), Homedoor(홈도어) 운영

- 지자체·기업은 보호·취업 매칭 협력, 임차보증회사·중개업체 네트워크

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

○ 도쿄 사사에루 주택(東京ささエール住宅)

- 등록(등록주택 요건 충족) → 지자체 심사·공개 → 입주자 매칭 → 보증·급부 연계 → 사후관리

○ 츠쿠로이 도쿄 펀드(つくろい東京ファンド)

- 상담 접수(현장/온라인) → 긴급숙소 → 등록주택·사회주택 연결 → 급부(주거확보급부금·생활보호) 신청 동행/대리 송부(ファミダン) → 정착 지원

- 최근에는 의료·법률·복지 동행까지 통합 운영

○ Homedoor(오사카)

- 거리순회(아웃리치) → 상담 및 평가 → 임시주거 → 민간임대 매칭·보증 연계 → 취업 지원(일자리 제공/일반고용 이행) → 이사·돌봄·정착

## ■ UR 및 도영주택을 활용한 청년 주거 제공

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 일본에서는 공영주택의 대부분이 젊은이들의 단신 입주를 제한하였으며, 저소득의 젊은 세대의 주택 확보를 가능하게 하는 공적 주택수당도 보급되어 있지 않음

### ② Contents: 정책의 주요 내용<sup>8)9)</sup>

#### ■ U35 할인(U35割, UR 도시기구)

- U35 할인(U35割)은 UR 도시기구(都市機構)가 청년층을 타겟으로 만든 제도로 계약자가 35세 이하일 경우 3년의 정기임대계약(定期借家契約)으로 최대 약 20%까지 임대료를 인하
  - 민간임대와 달리, UR의 임대주택 단지는 보증인, 礼金(예정금), 仲介手数料(중개수수료)가 없으며, 청년·단신자용 물건도 다수 있음

#### ■ 육아가구·청년부부가구 대상 정보제공 서비스 및 신청우선접수(子育て世帯・若者夫婦世帯向け 情報提供サービス及び申込優先受付, UR 도시기구)

- 해당 제도는 UR 도시기구(都市機構)가 운영하는 임대주택 단지에서, 육아가구(子育て世帯)와 청년부부가구(若者夫婦世帯)를 대상으로 공실 정보를 우선적으로 제공하고 해당 가구의 신청을 일정 기간 우선 접수하는 방식
  - 2025년 6월 30일부터 전국 65단지에서 시작
  - 주택비 부담·주거불안이 큰 육아가구·청년부부에게 입주기회를 확대하고, 도심 거주 확보를 지원
- 해당 대상 가구가 등록하면 공실 발생 시 이메일 등으로 먼저 정보를 제공
- 일정기간 동안 해당 가구만 신청할 수 있는 우선 접수(優先受付) 기간을 설정하며, 이후 일반 접수로 전환

8)

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/toei\\_jutaku/kanri/toei\\_shurojiritsu\\_top/toei\\_shurojiritsu](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/toei_jutaku/kanri/toei_shurojiritsu_top/toei_shurojiritsu)

9) [ur-net.go.jp](http://ur-net.go.jp)

- 민간임대와 달리, UR의 임대주택 단지는 보증인, 礼金(예정금), 仲介手数料(중개수수료)가 없음

■ 도영주택(都営住宅)을 활용한 청년·중년 단신자의 취업 자립 모델 구축 사업(都営住宅を活用した若年・中年単身者の就労自立モデル構築事業, 도쿄도)

- 일반 도영주택의 입주자격에 해당되지 않는 저소득 청년과 중년 1인가구 대상으로 기간제 임대+취업준비+가계개선+생활지원 패키지 제공
  - 도쿄도 주택정책본부(東京都住宅政策本部)가 시행
  - 대상자는 기간제(1년간) 도영주택에 임대 가능
  - 입주자는 입주기간 동안 취업준비, 가계개선, 생활지원을 제공하여 생활자립이 일어나도록 함
- 다만, 수량은 제한적이었음
  - 葛飾区 내 도영주택: 17 가구(戸) 모집(2024년, 2회간)
  - 府中市 내 도영주택: 25 가구(戸) 모집(2024년, 2회간)

■ 지역우량임대주택(地域優良賃貸住宅) 제도

- 지방자치단체나 NPO, 민간사업자가 중심이 되어 지역내 낙후된 민간임대주택을 리폼(リフォーム)하거나 신축한 뒤, 지자체가 인증하는 공공성 있는 임대주택으로 공급하는 제도
  - (목표) 청년·비정규직 근로자를 포함한 저소득층의 안정적 주거 확보를 목표, 지역밀착형 사회주택 공급으로, 지역 재생과 주거복지의 연계 촉진
  - (법적근거) ‘고령자·장애인·자녀양육세대 거주안정을 위한 주택공급촉진법(高齢者等居住安定確保推進法)’
- 직주근접형 사회주택 모델로 도시 청년층의 안정적 거주를 지원
  - 일부 지역에서는 리모델링형 사회주택(リフォーム型社会住宅)으로 청년 커뮤니티 하우스 형태도 공급
- 주택의 건설·개량 단계부터 공공지원이 투입되는 물리적 공급형 사회주택으로 셰어프티넷 등록주택보다 품질기준이 높고 공공성이 강함
- 리폼 또는 신축 비용의 일부를 국가 및 지자체가 보조

- 공공성과 품질(내진성, 단열성, 배리어프리 등)을 중시
- 임대료 상한을 설정하여 시세보다 저렴하게 공급
  - 장기 거주를 전제로 함(임대기간 10~20년 이상)

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

■ 도영주택(都営住宅)을 활용한 청년·중년 단신자의 취업 자립 모델 구축 사업(都営住宅を活用した若年・中年単身者の就労自立モデル構築事業, 도쿄도)

- (지자체) 도영주택 제공, 임대자 선정, 서비스 제공
  - (수혜자) 입주조건은 다음과 같음
    - 18세 이상 60세 미만의 단신자(単身者)
    - 신청 주택 소재 지자체(구·시) 또는 해당 지역에서 지정일 이전부터 일정 기간 연속 거주하고 있을 것
    - 연간 또는 월소득이 정해진 기준 이하 (ex. 연소득 1,896,000엔 이하 또는 월소득 158,000엔 이하)
    - 부동산을 소유하고 있지 않을 것, 즉 신청 시 주택을 소유하고 있지 않은 자(住宅を所有していないこと)이어야 함
    - 본 사업에 따른 취업 준비·가계개선 등의 지원을 받아 ‘취업자립’을 목표로 한다는 의사와 적합성이 있는 자일 것
- ※ 일반적인 도영주택 입주모집의 신청자격을 만족하는 자는 본 사업 대상에는 제외 (기존 입주자격이 없는 계층을 대상)

■ 지역우량임대주택(地域優良賃貸住宅) 제도

- (운영 주체) 지방자치단체 또는 지역 공영법인 + 민간건설업체
  - 지자체는 품질 및 가격을 감독
  - 민간건설업체는 낙후된 민간임대주택 신청, 관리 운영
- (수혜자) 청년, 비정규직 근로자, 한부모 가구

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 도영주택(都営住宅)을 활용한 청년·중년 단신자의 취업 자립 모델 구축 사업
  - 입주 신청 → 서류 심사·면접 → 대상자 선정
  - 입주 기간: 지자체 또는 위탁법인이 취업지원 기관 연계, 가계상담, 생활지도 등 제공

### ■ 일본 지방 소도시의 청년주거 지원 방안

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

##### ■ 인구 감소 및 정주 기반의 약화

- 에비나시(海老名市)는 1990년대 이후 교통 인프라 확충(相鉄線·小田急線 등)과 택지 개발을 통해 인구가 꾸준히 증가해 왔으나, 2021년을 정점으로 인구 감소(人口減少)가 본격화될 것으로 전망
  - 가구 수는 증가세를 유지하고 있으나, 1세대당 인원은 지속적으로 감소
  - 소규모·단신세대화(単身世帯化) 경향이 두드러짐
  - 10대 후반~30대 초반 청년층의 전입은 활발하나, 30대 후반 이후의 패밀리세대(ファミリー世帯) 유입이 제한되어 장기적 정주 인구 확보가 과제로 제시됨

##### ■ 청년 정주 촉진형 주거정책의 도입 배경

- 기존 시영주택(市営住宅) 117호의 운영·관리만으로는 청년층의 주거 안정 수요에 대응하기 어려움
- 에비나시는 2010년대 중반 이후 빈집(空き家) 실태조사를 실시하고(799호), ‘빈집 리스트(空き家リスト)’ 123건을 작성하여 빈집 지켜보기 사업(空き家見守り事業)을 추진함으로써 관리·활용 기반을 마련
  - 주택 리폼(リフォーム) 보조사업을 통해 지역 건설업 활성화와 정착 유도 효과달성

- 2011~2019년간 4,843건(보조금 5억3천만 엔)이 지원
- 지역 내 대학생·청년층의 주거비 부담 완화와 ‘시 거주 → 취업·정착’으로 이어지는 흐름을 만들고자 함
  - 인구감소지역(人口減少地域)에서의 청년층 정착 촉진
  - 지역경제 활성화를 위한 전략적 주거정책

## ② Contents: 정책의 주요 내용

### ■ 청년·대학생 임대보조사업(若者定住家賃補助事業)

- 대학생·청년층이 시내의 민간임대주택에 거주할 경우 최장 4년간 월세의 50%를 보조(상한액: 월 2만 엔)
  - 2017~2020년간 총 35건을 지원
- 사업 결과 시내 정착 의향 증대 및 외부 유출을 완화하고, 청년층의 경제적 자립과 지역활동 참여를 유도

### ■ 시영주택 운영 및 기한부 입주제도(期限付き入居制度)

- 시에서 운영하고 있는 117호의 시영주택에 대해 일정 기간 입주 후 자립을 목표로 하는 임대제도를 병행함
  - 저소득 청년 및 한부모 가구 등 주거취약계층을 타겟으로 시행

### ■ 빈집 관리·활용정책(空き家対策事業)

- 시내 빈집에 대한 실태를 조사하고(799호 대상), 이후 활용 가능한 빈집(123건)에 대해 리스트화 완료
  - 세이프티넷 등록주택(住宅セーフティネット登録住宅) 및 지역우량임대주택(地域優良賃貸住宅)으로의 전환 검토
- 빈집 지켜보기 사업: 고령자 거주 및 소유자 부재 주택의 안전관리 수행

### ■ 주택 리폼 보조사업(住宅リフォーム補助事業)

- 2011~2019년간 4,843건 지원(총 보조금 5억3천만 엔)
  - 시 재정(市費) 중심 + 국비보조(国庫補助金) 일부 병행
- 주택개선 지원을 통한 지역경제 활성화 및 정주 촉진 효과 달성

■ 공무원 주거수당 인상(住宅手当引上げ)

- 청년 공무원의 지역 정착 유도를 위한 내부 인센티브 정책 병행

③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 중앙정부(국토교통성, 国土交通省)는 빈집 활용·임대보조사업에 필요한 국비 보조하는 역할
- 지방자치단체(에비나시, 海老名市)는 정책기획 및 재정지원 주체
  - 시영주택 관리, 임대보조 지급, 리폼보조, 빈집 활용 등 다층적 주거지원 사업 통합.
- 민간 및 지역단체(지역 부동산업자, 리폼업체, NPO 등)는 빈집 매칭, 리폼, 정보제공 등 협력
- 수혜계층은 다음과 같음
  - 대학생·사회초년생·비정규직 청년 등
  - 청년부부·신혼세대(若者夫婦世帯)
  - 근교 거주자 중 통근권 내 지역 정착 희망자

④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 정책 추진 과정은 다음과 같음
  - (2010년대 전반) 인구구조 변화 및 빈집 증가 실태 파악 → 기초조사 및 주거정책 기본계획 수립
  - (2011~2016년) 리폼 보조 및 빈집 관리제도 확립
  - (2017~2020년) 대학생·청년층 임대보조사업 시범 실시 → 35건 지원
  - (2020년 이후) 인구감소 대응형 정주정책으로 확대 검토

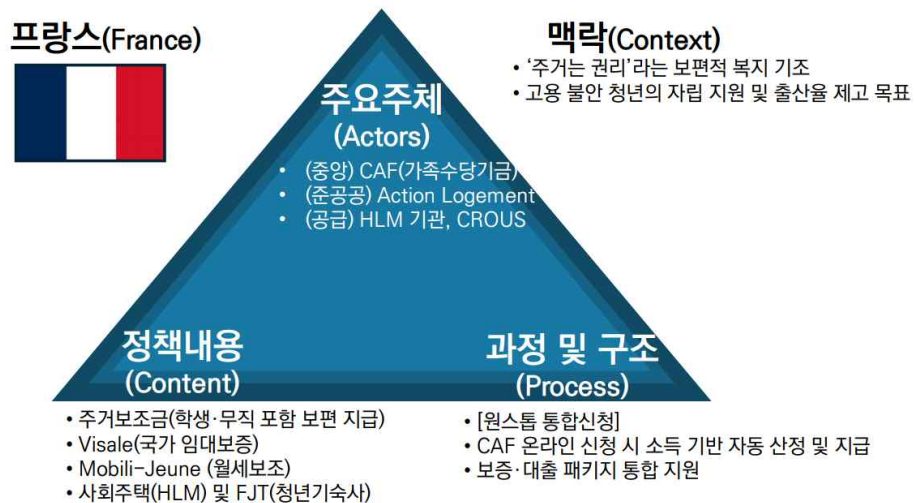
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 일본 청년 주거정책은 아직 전국적 종합대책이 부재하다는 한계
- 청년만을 독립적으로 지원하는 제도가 거의 없다 보니 다수의 미혼 청년이 부모와 동거하거나 열악한 민간임대에 거주하는 실정
- 다만 공공임대 공급분야에서 규제 완화(미혼 청년 입주 허용 등)는 청년층에게 기회를 넓혀준 성공 요인이며, 또한 지자체들을 중심으로 한 청년 주거 지원사업은 지역 정착과 출산장려에 효과를 보여 일부 지방도시의 인구 유지에 기여했음
- 한편 일본도 도심을 중심으로 주택난이 계속되어 정책 효과가 제한적이라는 한계 지적
- 청년 대상 공급 물량이 절대적으로 부족하고, 주거급여(주거수당)는 생활보호대상 극빈층에 한정돼 대부분 청년은 혜택을 보지 못하고 가족중심적으로 해결하는 형상
- 결국 일본 청년 주거지원은 사회주택 공급 확대와 주거비 직접지원이 미흡하여 청년층의 체감도는 낮다는 평가 존재
- 정부도 청년 주거가 출산율과 연관됨을 인식하고 있어 향후 청년층 맞춤형 주거지원 확대가 과제로 남음

## 2 프랑스 : 보편적 주거수당과 다각적 청년주거 지원

- 프랑스는 19세기 산업혁명 이후 도시 인구 급증으로 심각한 주택 부족과 노동자 주거빈곤을 겪은 것이 공공 주거정책의 시작
  - 1875~1914년 사이 도시 인구가 1,200만에서 1,800만 명으로 증가하며 열악한 노동자 주거환경으로 결핵 및 유아사망률 급증 등 사회 문제화되었고, 정부가 근로자용 임대주택을 구상
- 이런 역사로 프랑스는 일찍부터 사회주택을 발전시켰고, 현재도 주거권을 증시하는 복지국가로서 청년층의 주거 안정에 관심이 높음
  - 2021년 기준 프랑스의 자가주택 보유율은 약 58%이며, 공공 및 사회 임대주택이 전체의 21.4%를 차지
- 그럼에도 약 400만 명이 주거 취약계층으로 분류되어, 청년층의 주거난도 완전히 해소되지는 못한 상황

### 보편적 주거수당과 다각적 청년주거 지원



[그림 3-8] 프랑스 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 프랑스는 대표적인 보수·조합주의적 복지국가로서 정부와 기업 등 가계를 지원하되 가족을 통한 복지전달을 중시한 전통이 있음
- 주거 분야에서는 20세기 초반부터 국가개입이 커서, 임대료 규제와 보조가 정착된 맥락
- 도시화와 실업 문제로 청년주거난이 두드러졌던 1980년대에 광범위한 수당 정책이 확충되었으며, 사회경제적 맥락으로, 대도시(특히 파리)의 높은 주거비와 청년실업률 상승이 정책 확장의 배경이 됨
- 프랑스 청년들의 평균 독립 가구 형성 연령은 약 24세로, 북유럽보다 늦고 남유럽보다는 이른 편인데 이는 적극적 주거지원정책이 있음에도 불구하고 주택시장 경쟁과 실업 등의 요인이 남아 있음을 시사
- 주거비 부담이 출산율에 영향을 준다는 문제의식도 커서, 다자녀 청년가구에 추가 주거보조를 지급하는 등 인구정책과 연계한 주거지원도 이루어지고 있음
- 문화적으로는 청년의 조기 사회적 자립을 장려하는 분위기이며, 국가의 역할에 대한 기대가 높아, 정치권의 청년주거 공약이 빈번하고 이를 둘러싼 사회적 합의도 비교적 원활한 편
- 프랑스의 주택정책 핵심 목표는 보편적 주거권 실현으로 프랑스 감사원(Cour des comptes)이 2023년에 발표한 주거정책 관련 종합 평가서<sup>10)</sup>에 따르면, 국가의 주택지원정책이 40년간 지속되었음에도 불구하고 주거불평등이 심화되었다고 주장
  - 주택정책이 막대한 재정투입(연간 약 400억 유로)에도 불구하고 효율성, 형평성, 지속가능성 측면에서 구조적 한계를 드러내고 있음
  - 중상층 중심의 세제혜택과 시장 왜곡으로 귀결
  - 공공재정의 상당 부분이 소득 상위 40%의 가구에 집중
  - 공공임대주택(HLM)의 지역 편중과 사회적 분절이 심화
  - 1980년대 이후 국가가 추진해온 보조금+세제감면 구조가 임대료 인상

10) Rapport public thématique - Les politiques du logement : constats, analyses et propositions

과 투기적 부동산 시장 확대를 촉진

- 결과적으로 청년층의 주거불안이 사회적 이동성 저하와 출산을 감소의 주요 요인으로 작용

## ■ 프랑스 청년층의 주거 특징

- 프랑스 청년층은 쉽지 않은 주거경험을 하고 있는 것으로 보임
  - 18~30세 청년의 48%가 월세 부담으로 인해 소득의 35% 이상을 주거비로 지출
  - 약 70만 명이 비적정 주거(불법 임대, 과밀주택, 불안정 계약)에 거주
  - 학생 및 청년 직장인을 대상으로 한 사회주택 공급은 수요의 절반에도 미치지 못함
  - 도시 밀집 지역에 집중, 높은 이동성, 불안정한 소득, 소평형 수요를 보이며 시장 불균형의 영향을 크게 받음
  - 25세 미만의 70%가 민간 임대(공공임대주택 접근은 제한적)
  - 파리는 높은 임대료로 독립 연령이 전국 평균보다 1.5년 이상 늦음
- 더욱이 공공임대주택의 공급도 지역별 편차 심화
  - 파리권 청년 1인 가구의 주거면적 평균 23㎡, 공공임대 대기기간이 5년 이상

## 2. 주요 주체(Actors)

- 프랑스의 청년 주거복지는 중앙정부, 지방정부, 공공 및 준공공기관, 민간기업, 비영리단체, 그리고 가족·청년 본인이 함께 참여하는 다층적 거버넌스 구조로 운영
- 중앙정부 (État)는 정책 설계 및 재정지원의 중심 주체로,
  - 주거수당 제도와 사회주택(HLM) 건설의 기본 틀을 입법과 예산을 통해 설계
  - 주거급여 제도는 가족수당금고(CAF)와 농업상호금고(MSA)를 통해 전국적으로 집행되며, 청년층을 포함한 광범위한 저소득층에게 주거비 보조를 제공

- 정부는 또한 임대료 규제, 세제감면, 임차인 보호정책을 통해 민간임대 시장에 직접 개입
- 지방정부 (Collectivités locales)는 사회주택의 실질적 공급·운영 주체로서,
  - 각 코뮌(commune) 또는 지방자치단체는 사회주택 건설부지를 제공하고, 입주자 선정 및 지역별 배분을 담당
  - 사회주택 정책은 지방분권적 구조를 지니며, 각 지역의 주택수요와 청년층 특성을 반영하여 자율적으로 정책을 조정
  - 지방정부는 중앙정부로부터의 예산 이전 외에도 자체 재원을 활용해 보조금, 보증제도, 청년임대 지원사업 등을 추진
- 공공 및 준공공기관은 프랑스 전역에는 700개 이상 존재하며, 사회임대 주택을 소유·건설·관리 역할
  - 공공주택기관(Office Public de l'Habitat) 과 비영리주택협회(organismes HLM)는 지역별로 사회주택의 입주·임대료·유지관리를 전담
  - Action Logement은 사용자(고용주) 부담금을 기반으로 운영되는 준공공기금으로, 청년 및 신입근로자에게 보증제도(VISALE), 저리대출(Avance Loca-Pass) 등을 제공
  - 민간이 운영하지만, 국가의 감독과 협약체계 아래에서 공공정책적 기능을 수행
- 비영리 및 시민사회단체 관련하여 UNHAJ(전국청년주거연합)은 전국 청년호스텔(FJT) 운영과 상담, 자립지원 프로그램을 수행
  - 주거권 옹호단체(Jeudi Noir 등) 는 청년층의 임대료 부담 완화를 위해 '임대료 상한제' 등 제도개혁 운동을 주도하며, 공공정책의 여론형성에 기여
  - 또한 사회복지법인·NPO 등이 CAF, 지방정부와 협약을 맺어 청년층의 주거상담, 보증, 긴급지원 서비스를 수행
- 많은 프랑스 청년들은 민간 부문 (Secteur privé) 임대시장을 통해 거주하며, 정부는 임대료 규제와 주거수당(Allocation Logement)을 통해 시장에 간접적으로 개입
  - 민간임대인과 부동산관리회사(agence immobilière) 는 CAF나 Action Logement을 통해 보증금 대납, 임대료 보증 등의 제도와 연결되어 운영

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 프랑스의 사회주택 배정은 지역별 대기제도로 운영
  - 임대주택을 신청하면 국가 통합등록번호를 부여받고, 이 번호로 지방 지역의 대기순위를 관리
  - 우선순위는 소득, 부양가족, 주거곤란 정도 등에 따라 결정되며, 청년 신혼부부나 아이가 있는 젊은 가구도 가점
  - 평균 대기기간은 약 4~5년으로 알려져 있는데 일부 대도시에서는 더 오래 기다리기도 함
- 주거보조금 APL은 CAF를 통해 신청 즉시 지급되며, 임대료 수준과 소득을 매년 보고하여 금액이 조정
  - 주거 지원 정책은 주택부와 복지부가 관할하고, 지방정부의 주택국과 협의하여 집행
  - 또한 Action Logement 같은 준공공기관이 기업의 의무부담금을 재원으로 근로청년 주거지원(보증금 대출, 직장 인근 주택알선 등)을 수행
- 전반적으로 중앙정부 정책과 지방 실행이 유기적으로 연계되어 있으며, 정책 전달체계도 비교적 통합적

### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

- 프랑스의 주택정책 목표는 보편적 주거권 실현
- CAF(가족수당기금)와 사회주택 연계제도: 주거비 부담 완화, 출산율 제고에 기여
- 주택수당: APL(個別住宅援助), ALF(家族住宅手当), ALS(社会住宅手当)
  - 중·저소득층 모두를 대상으로 주거비를 보조
- 특히, APL 및 ALS 제도가 학생과 직업훈련생까지 포괄하는 대표적 청년주거정책(전체 인구의 약 20%가 주택보조를 받고 있음)

## 1) 청년주거지원 정책 유형

- **주거보조금 (APL):** 프랑스 청년주거 정책의 핵심은 개인별 주거보조금 (Aide Personnalisée au Logement, APL)으로 소득 수준과 주거비에 따라 차등 지급되며 대학생, 무직 청년, 저소득 청년부부 등 다양한 청년 가구가 신청 가능
  - APL은 보편적 성격이 강해 청년층 다수가 혜택을 받고 있으며, 외국인 유학생도 3개월 이상 거주하면 신청할 수 있을 정도로 개방적
  - 주거보조금(APL)은 2017년 이후 대폭 축소되어, 30세 미만 청년이 수급자의 30%를 차지함에도 불구하고 실질적 지원효과가 약화
  - 2019년 '5유로 삭감' 개편에 이어 '현행화(contemporanéisation)' 제도로 인해 근로 청년의 수급액이 월평균 100유로 감소
- **사회주택 (Logements sociaux):** 정부와 지자체가 협력하여 HLM 공공 임대주택과 여러 유형의 사회주택을 공급
  - 사회주택은 소득계층에 따라 PLAI(최저소득층), PLUS(저소득층, HLM과 유사), PLS(중간소득층) 등으로 구분되어 촘촘한 공급체계
  - 청년이 결혼하여 가구를 형성하면 이러한 공공임대에 비교적 낮은 임대료로 입주 가능하며, 일부 도시는 청년층 우선 배정물량도 운영
  - 또한 지방정부 차원에서 청년전용 임대주택(Résidences pour jeunes)이나 청년쉼터(Foyer de jeunes travailleurs)를 운영하여 직업훈련생·구직자의 임시거처를 제공
- **세대공존형 주거: 청년-고령자** 세대 간 공동거주 프로그램으로 고령자 집에 청년이 함께 거주하면서 저렴한 방세만 내고 대신 말벗이나 가사 도움을 제공하는 모델
  - 파리 등지에서 노인-청년 주거공유를 통해 노인 고독과 청년 주거문제를 동시에 해결하는 실험이 이루어짐
- **학생 기숙사 확충:** 교육부는 대학 인근 학생기숙사(Cités U)를 확충하여 저렴한 비용(월 200유로 안팎)에 대학생 주거를 지원
  - 최근에는 민간 투자와 협력한 학생 레지던스도 늘어나, 취사시설 등을 갖춘 현대식 기숙사가 공급

## 2) 주요 정책 영역별 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

### ■ Action Logement의 청년주거 패키지(임차보증+월세보조+중개서비스)

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 자립 초기단계 청년의 주거 접근성 보장 및 사회통합 지원
- 주택공급(Habitat Jeunes)<sup>11)</sup>, 임차보증(Visale), 월세보조(APL, MOBILI-JEUNE), 주거중개(Intermédiation locative) 패키지를 제공
  - 민간임대 접근성 강화 및 청년 독립주거 촉진을 유도
- 특히 비영리 공공기관인 Action Logement의 패키지 프로그램은 고용-주거 이동성(Mobilité professionnelle) 연계를 촉진하는 공공-민간 협력 모델로 나타남

#### ② Contents: 정책의 주요 내용

- • Action Logement은 보증(VISALE) + 보증금 대출(Avance LOCA-PASS) + 월세보조(MOBILI-JEUNE)+기업 연계형 청년주거(주거시설 제공 또는 중개)을 패키지로 안내하고 있음

#### ■ Action Logement

- 청년 근로자와 직업훈련생의 주거안정을 위해 고용주 부담금(PEEC)을 재원으로 운영되는 준공공형 기금제도
- 보증(VISALE), 보증금 대출(Avance Loca-Pass), 이사비 지원, 고용주 연계형 임대주택 공급이 결합된 청년 중심 패키지 정책
- 고용·교육·주거의 연계를 통해 청년 근로자 및 직업훈련생의 자립을 지원, “근로자와 거주지 간 거리 단축(Emploi-Logement Proximité)”을 통한 노동시장 접근성 제고
- 또한 Action Logement은 무상 임대보증을 통해 청년층의 민간임대 진입 장벽을 완화

---

11) 과거에는 FJT(Foyer de Jeunes Travailleurs)란 명칭으로 사용

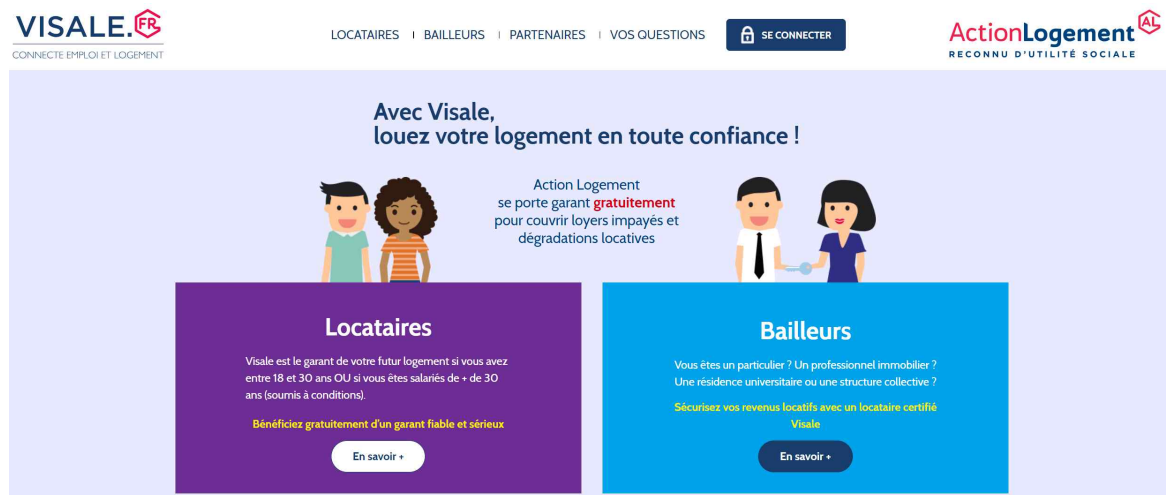
- 2016~2023년 120만 건
- 92%가 30세 미만
- Action Logement은 임차보증(Visale)+주거보조금(MOBILI-JEUNE)+보증금 대출(Avance LOCA-PASS)+고용주 연계형 임대주택 중개를 결합하여 운영
  - 매년 약 30만 명 혜택
- Action Logement(정식 명칭: Action Logement Groupe)은 공익적 기능을 수행하는 준공공기관(Parapublic group)
  - 해당 기관은 사회적 파트너(Société paritaire)<sup>12)</sup>의 형태를 취하고 있어 운영위원회(Conseil d'administration)에는 고용주단체(MEDEF 등)와 노동조합(CFDT, CGT 등)이 절반씩 참여
  - 국가 주택정책의 일환으로 일부 국가지원금을 받으며 프랑스 정부의 감독을 받으나 자체 재정(주택기여금)<sup>13)</sup>과 운영체계를 가지고 있음
- Action Logement는 기업이 납부하는 주택기여금(PEEC 기여금)을 관리하며, 이를 통해 주택공급·보증·대출·보조금 사업을 수행하여 근로자들의 주거 안정을 지원
  - Action Logement Groupe 본부(파리 소재)가 전략·예산 조정 역할을 수행
  - 산하에 약 50개 지역기관 및 자회사(Action Logement Services, Action Logement Immobilier 등) 운영
  - 주요 사업: Visale, Avance LOCA-PASS, MOBILI-JEUNE, 근로자주택, 도시재생 지원
  - Action Logement Services(ALS): 개별 지원사업(VISALE, LOCA-PASS 등)을 집행하는 자회사
  - Action Logement Immobilier(ALI): 사회주택 건설·관리 자회사
- **(운영 구조)** 중앙정부는 제도 설계 및 감독, Action Logement은 보증·대출 운영, 지방정부는 공급 및 입주 지원, CAF는 수당 병행지급

12) 노동조합(근로자 대표)과 경영자단체(고용주 대표)가 공동으로 운영

13) 프랑스 내 20명 이상 근로자를 고용한 기업은 급여총액의 일정 비율(현재 약 0.45%)을 PEEC 기여금으로 납부

[표 3-1] Action Logement 특성

| 주요 대상                           | 특이점         | 실행 주체                                          | 거버넌스 특징             |
|---------------------------------|-------------|------------------------------------------------|---------------------|
| 청년<br>근로자(18~30세),<br>직업훈련생, 인턴 | 고용-주거 통합 지원 | Action Logement,<br>중앙정부,<br>기업(PEEC),<br>지방정부 | 공공-민간 연계형<br>준공공 모델 |



[그림 3-9] Action Logement 홈페이지

### ■ Visale (임차보증)

- Action Logement이 운영하는 국가보증 프로그램으로, 보증인 없이도 청년이 임대계약을 체결할 수 있도록 국가가 임대료와 보증금을 보증

[표 3-2] Visale 제도 특성

| 주요 대상                      | 특이점                  | 실행 주체                          | 거버넌스 특징                |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|
| 청년(18~30세),<br>직업훈련생, 비정규직 | 100% 국가보증<br>무보증인 제도 | Action Logement,<br>CAF, 민간임대인 | 국가위험분담형<br>민간임대 접근성 제고 |

- 프랑스에서는 집을 빌릴 때, 임대인(민간임대주택)은 보증인(Garant)를 요구함

- 보통 부모, 친척, 직장 상사가 보증을 서는데, 청년, 신입 근로자, 비정

- 규직, 외국인은 보증인을 구하기 어려움 (주로 해당 지역에 거주하는 보증인을 요구)
- 도시로 이주하는 청년이나 신입사원, 직장/인턴십으로 인해 타도시로 이주하는 경우 보증인 문제로 집을 구하지 못하는 경우 발생
- Visale제도는 프랑스의 비영리 공공기관인 Action Logement의 무료 임대보증 서비스
- 청년, 신입직원, 정규 및 계약직 근로자, 취업준비자가 보증인 없이 집을 구할 수 있도록 Action Logement이 임대보증인 역할을 해줌
- 월세·공과금 미납과 주택의 손상(임차인 책임) 등이 발생했을 때, Action Logement이 임대인(집주인)에게 미납분을 대신 지급
  - 임대료 미납분(임대차계약상 월세·부과금 등)을 민간주택은 최대 36개월치까지 보증하며 사회주택 또는 학생용은 9개월치까지 보증
  - 임차인이 퇴거 시 손상(임차인의 책임이 있는 주택 훼손 등)에 대한 보상을 최대 2개월치 임대료·부과금 한도 내에서 보장
  - 임차인은 이후 Action Logement에게 분할 상환
- 제도 수혜계층은 청년(18-30세), 학업-근로 병행자(Alternance), 신입직원, 민간기업 정규직, 불안정한 계약직, 준비 중인 근로자 등<sup>14)</sup>
- 임차인은 보증 적용이 된 뒤 미납 발생 시, Action Logement에 상환 의무가 있음
- 제도 절차로 임차인이 VISALE 웹사이트에서 Visa(인가) 신청, 인가되면 임대인에게 인가 Visa를 제출, 임대인이 Action Logement과 계약(보증인 역할) 체결, 임대차 계약 체결
- Visale은 임대차 계약 체결 전에 신청해야 하고 보증이 유효하려면 Visa 유효기간 내에 임대차 계약이 체결되어야 함
  - 일부 임대인·중개업자는 VISALE를 잘 받아들이지 않기도 한다는 문제가 지적
- 제도 운영구조는 Action Logement이 보증 관리, CAF는 수당 병행, 민간임대인은 Visale 인증 통해 리스크 완화

---

14) 일부 30세 이상도 대상이 됨

## ■ 주거보조금 (MOBILI-JEUNE)

- 주거보조금(Aide MOBILI-JEUNE)은 30세 미만의 청년이 학업-근로 병행자(Alternance)이거나 근로-훈련 병행 계약자(Contrat de professionnalisation)인 경우, Action Logement가 월세 일부를 보조해주는 제도
  - 학업-근로 병행자(Alternance)를 대상으로 일정기간은 학교에서 공부하고 일정 기간은 회사에서 근무하여 경험을 쌓는 시스템으로 직업교육, 기술교육, 대학, 대학원 과정까지 폭넓게 적용되고 있음
  - 근로-훈련 병행 계약(Contrat de professionnalisation)을 통해 고용주와 피고용인이 정식 근로계약을 맺고, 일정기간 동안 기업에서 일하고 동시에 훈련기관(Centre de formation, CFA)에서 수업을 받음
  - 월 10~100유로(최대 약 15만원)까지 보조 가능하며, 연간 최대 한도는 약 1,100유로(165만원 수준)
  - 지급 기간은 최대 12개월이며 APL, ALS와 병행 수령 가능
- 수혜계층으로 30세 미만의 학업-근로 병행자(Alternance) 및 근로-훈련 병행 계약자(Contrat de professionnalisation)
- 임차인이 Action Logement 웹사이트에서 신청 (입주 후 최대 6개월 내 신청), Action Logement에서 제출 서류를 검토하고 승인 (일반적으로 4~6주 소요), Action Logement이 보조금 지급하는 과정

## ■ 보증금 지원 (Avance LOCA-PASS)

- Avance LOCA-PASS는 Action Logement가 운영하는 무이자 대출형 주거지원 제도로, 집주인이 요구하는 보증금(Dépôt de garantie)을 세입자가 한꺼번에 부담하지 않도록 도와주는 장치
  - 보증금이 많은 경우 입주 초기의 부담이 커질 수 있는데, Avance LOCA-PASS는 세입자를 대신해 보증금을 대납하고, 이후 이를 세입자가 무이자로 분할 상환할 수 있도록 함
  - 대출 한도는 최대 1,200유로(약 180만원)이며, 상환 기간은 최대 25개월까지며, 대출금 지급 후 보통 3개월 유예기간이 있음

- 30세 미만의 청년이 학업-근로 병행자(Alternance)이거나 근로-훈련 병행 계약자(Contrat de professionnalisation)가 주요 대상
- 주택 요건은 임대계약이 체결된 주택이어야 하며, 임대인이 요구하는 보증금을 대상금액으로 함
  - 입주 후 최대 2개월 이내 신청해야 함
  - 보조금이 아니라 대출이기 때문에 상환 책임이 있으며, 상환을 시작하기 전에 계약이 종료되거나 이사가면 조기 상환해야 할 수도 있음

#### ■ 주거 안내 솔루션

- Action Logement은 주거와 고용을 연결하는 정책적 틀에서, 청년 및 학업-근로 병행자(Alternance) 대상 주거 솔루션을 제공
  - 학업-근로 병행자(Alternance) 계약을 맺은 기업과 협력하여 해당 청년이 주거지를 확보할 수 있도록 지원하는 안내 서비스 운영

#### ■ 주거 공급 및 리노베이션 지원

- Action Logement은 기업근로자 및 훈련생을 위한 청년근로자주택(Résidences jeunes travailleurs) 운영
  - 주거시설은 CAF와 협약을 맺고 있음
  - 2023년 이후 청년주택연합(Union nationale pour l'habitat des jeunes, UNHAJ)과 협력하여 청년/훈련생 전용주택(Résidences sociales-Foyers de jeunes travailleurs)<sup>15)</sup> 신축 및 리모델링 사업 확대
- 프랑스 공공임대주택(HLM) 중 PLAИ와 PLUS에 재원 일부를 조달하며 도시재생(Action Cœur de Ville, Petites villes de demain 등)에도 자금을 지원
- 에너지효율 개선 및 노후건물 리노베이션 등 주거 전환(Transition écologique) 프로그램 수행

15) 최근에는 FJT(Foyers de jeunes travailleurs)보다는 Habitat Jeunes라는 용어를 더 활용하고 있음

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 프랑스 정부와 지방자치단체, 사회주택기관(HLM), 공공재단 등이 협력해 18~30세 청년층(학생, 구직자, 도제훈련생, 첫 취업자 등)을 위한 임대주택·보증·지원서비스를 묶어 제공하는 공공주거 지원체계를 구축
- 운영주체는 Action Logement(청년 근로교육자), CROUS(학생기숙사), HLM 기관, UNHAJ, AIVS(중개), 지방정부 등

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 일반적으로 다음과 같이 패키지로 활용되며, 정부 및 공공의 주거 안내에서는 학생의 경우, VISALE+APL 조합을 기본 경로로 소개함
  - (매개·알선) CROUS 및 공공 플랫폼을 통한 매물 탐색 또는 AIVS 활용
  - (임대보증) VISALE 사전 승인
  - (월세보조) CAF를 통해 APL, ALS 신청하며 학업-근로 병행자(Alternance)이거나 근로-훈련 병행 계약자(Contrat de professionnalisation)인 경우에는 MOBILI-JEUNE를 통해 추가 월세 경감
  - 보증금: Avance LOCA-PASS로 무이자 대출

## ■ 주거중개(Intermédiation locative) 및 민간 활용 사회주택 확보

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 프랑스는 공공임대주택(HLM)만으로 부족한 사회주택 수요를 보완하기 위해 민간임대주택을 사회주택에 편입하고자 주거 중개(Intermédiation locative) 제도를 도입
  - 2007년 DALO법(Droit au logement opposable) 제정 후 제도화

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- AIVS 등의 사회적 부동산 중개기관이 임대인-임차인 사이를 매개해 계약·관리·위험(미납·훼손) 등을 완화

- Loc'Avantages을 통해 민간 소유자가 집을 저렴하게 임대하면 세금을 감면받을 수 있도록 하여 민간 임대주택이 사회주택에 편입되도록 유도
  - 집주인이 AVIS와 같은 비영리 중개기관을 통해 자신의 주택을 시세보다 저렴한 사회주택 가격에 임대하는 경우, 임대소득에 대한 소득세를 15~65% 감면
  - 집주인이 직접 임차(Location)하는 방법, 사회적 임차인에게 임차하여 사회적 임차인이 재임대하는 방법(Sous-location), 기관에 임대 위탁 관리를 맡기는 방법(Mandat de gestion)이 있음
- AIVS(Agence Immobilière à Vocation Sociale)는 프랑스에서 사회적 주거정책(logement social)의 일환으로 설립된 비영리형 임대관리기관(Agence Immobilière Associative)
  - 구조적으로는 일반 부동산 중개업체와 비슷하나 사회적 주거 접근성 확대를 목표로 하는 비영리기관
  - 주거 중개를 담당하는 기관은 AIVS 외에도 SOLIHA(Solidaires pour l'Habitat), Adoma/Coallia(이민자·취약계층 주거 전문), Fondation Abbé Pierre (무주택자 지원 전문)가 있음

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 국토주택청(Agence nationale de l'habitat, ANAH): 공식적 운영 책임
- 지방정부(DDETS) 및 승인단체(AIVS, SOLIHA 등): 중개 실무 수행

### ■ 청년주택 공급: Habitat Jeunes

- 16~30세 사이의 학생, 인턴, 구직자, 초년 근로자 등 경제적 자립이 아직 불안정한 청년층을 위한 임시 주거시설
  - 목적: 청년의 자립경로(주거→고용→독립생활) 지원
  - 1950년대부터 발전한 청년근로자용 사회적 주거형태로, 현재는 학생·구직자·도제생도 입주 가능
- 비영리 단체나 협동조합(Association)이 운영
  - 비영리 사회조직(association gestionnaire) 또는 UNHAJ (Union nationale pour l'habitat des jeunes) 소속 단체가 운영

- UNHAJ는 전국 약 350개 기관 관리
- 임대료가 시세보다 저렴하고 APL(주거보조금) 지원 가능
  - 임대형태는 가구비 포함된 월세(Redevance), 단기계약(3개월~1년) 가능
  - 숙소 내 공동 부엌, 세탁실, 커뮤니티 공간 등 공유 인프라 존재
  - 민간 임대주택보다 입주 절차가 간단하고 보증인 요구가 완화됨
- 입주자는 거주뿐 아니라, 사회적·직업적 자립 지원 프로그램(취업상담, 행정지원 등)도 이용 가능
  - Habitat Jeunes Lyon, Habitat Jeunes Lille 등 프랑스 전국에 약 1,200개 이상
  - 서비스: 사회상담, 구직·훈련 지원, 행정서류·건강관리·재정관리 코칭
  - 입주자와 사회복지사가 사회적 동반계획(Projet social d'accompagnement)을 작성해 직업·주거·건강·사회적 자립 계획을 함께 세워줌
  - Action Logement, CAF, 지방정부가 재정지원을 제공

#### ■ Plan Jeunes et Logement (청년과 주거계획, 2020~)

- 지방도시의 주택 공실을 활용한 청년임대주택 공급계획
- 코로나19 이후 지방도시의 공실 및 노후주택을 리모델링하여 청년용 저렴한임대주택으로 전환한 정책으로 지방균형발전 및 청년 지방정착을 목표로 ANAH와 지방정부가 협력하여 시행

[표 3-3] Plan Jeunes et Logement 제도 특성

| 주요 대상                      | 특이점                | 실행 주체                     | 거버넌스 특징             |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|
| 18~35세 지방거주<br>청년·학생·신입근로자 | 공가 리모델링형<br>청년임대모델 | ANAH, 지방정부,<br>민간건설사, CAF | 중앙-지방 협력형<br>지방정착정책 |

- (제도 내용) 지자체가 확보한 공가를 리모델링 후 청년에게 임대. CAF의 보조금 및 주거수당 병행 가능. 2023년까지 약 2.5만 호 공급 완료

[표 3-4] Plan Jeunes et Logement 세부 사업 및 내용

| 세부사업           | 내용                                    |
|----------------|---------------------------------------|
| 공가활용형 리노베이션 주택 | 지방 중심도시의 공가를 개보수 후 청년 전용 소형 임대주택으로 전환 |
| 보증 및 임대료 보조    | CAF 및 지방정부 보조금 병행, 월세 시세의 70~80% 수준   |
| 공공·민간 협력형 모델   | 지자체가 토지·건물 제공, 민간사업자가 리노베이션·임대운영      |
| 주거복합형 모델       | 일부 지역은 코워킹·문화공간을 결합한 복합형 청년거점으로 조성    |

- (운영 구조) ANAH가 예산 지원, 지자체는 사업공모·입주관리, 민간사업자는 리노베이션·운영을 담당
- (성과 및 한계) 2023년 기준 약 25,000호 공급, 연간 신규 공급 7,000~8,000호 수준으로 공가 활용과 지방활성화의 성공 사례이나, 60% 이상이 중소도시(중앙·남부·서부)에 집중유지관리비 및 입주 수요 예측의 어려움 존재
  - 청년층 지방정착률 및 인구유입에 긍정적 효과 확인, “도시재생과 청년 주거”를 결합한 지역기반형 사회주택모델로 평가됨

#### ■ CROUS 대학기숙사 및 사회주택

- 프랑스 청년주거정책의 핵심 대상은 대학생이며, 교육부 산하 CROUS가 저렴한 공공기숙사와 학생용 사회주택을 공급
- (제도 내용) 월 150~400유로 수준의 임대료, CAF 수당 병행 가능, 총 17.5만호 운영, 연 8천호 신규 공급

[표 3-5] CROUS 대학기숙사 및 사회주택 내용

| 구분      | 내용                                        |
|---------|-------------------------------------------|
| 주요대상    | 대학생·대학원생·유학생                              |
| 거버넌스    | 국가-대학-지방 연계형복지주거체계                        |
| 운영 주체   | 교육부 산하 CROUS 및 지역 CROUS 네트워크 (프랑스 전역 28개) |
| 공급 방식   | 국가예산 + 지방정부 + 대학공유부지 활용                   |
| 주거유형    | 스튜디오형, 코리빙형, 복합형(학업지원시설 포함)               |
| 임대료 수준  | 월 150~400유로 (시세의 40~60%)                  |
| 지원제도 연계 | CAF 주거수당 + Visale 보증 병행 가능                |
| 특징      | 보편적 학생주거복지                                |

- (운영 구조) 교육부가 예산, CROUS가 운영, 지방정부가 부지 제공.

- (성과 및 한계) 2023년 기준 CROUS 기숙사 약 17만 5천 호, 연간 신규 공급 약 7,000~9,000호
  - 파리·리옹 등 대도시 외에도 중소도시형 기숙사 확충 중
  - 청년주거 전체 중 학생용 비중 약 25% 수준
  - 수요 대비 공급부족, 파리 집중 심화. 학생 외 청년 접근성 제한



[그림 3-10] CROUS 기숙사 사례 이미지

### ■ 주택수당 제도 (Aides Personnalisées au Logement : APL, ALF, ALS)

- 프랑스의 주택수당 제도는 소득 수준에 따라 주거비의 일부를 국가가 보조하는 보편주의형 주거지원 제도
- 청년층(학생, 직업훈련생, 비정규직)을 포함한 중·저소득층 전체를 대상으로 임대료를 보조하며, 특히 APL(개별주택보조) 과 ALS(사회주택보조) 는 청년 1인가구 및 학생 지원의 핵심 수단으로 기능
- 프랑스 전체 인구의 약 20%가 주택수당 수급자이며, 청년층(18~30세) 수급 비율이 가장 높음

[표 3-6] 주택수당 제도 (APL, ALF, ALS) 특성

| 구분                                     | 주요 대상                  | 특이점                       | 실행 주체             | 거버넌스 특징                 |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| APL (Aide Personnalisée au Logement)   | 사회주택(HLM)·보증대출 주택 거주자  | 임대료를 직접 보조, 주거유형·소득 기준 반영 | 중앙정부·CAF (가족수당공단) | 주거유형별 차등보조, 학생·직업훈련생 포함 |
| ALF (Allocation de Logement Familiale) | 자녀를 둔 가구·한부모가정         | 가족단위 주거비 부담 완화            | CAF·MSA (농업상호금고)  | 가족단위 주거안정 중심 복지         |
| ALS (Allocation de Logement Sociale)   | 사회주택 외 일반임대 거주자, 청년·학생 | 민간임대 포함, 수입·임대료 비율 기준     | CAF               | 보편적 주거보조, 청년층 포괄형 제도    |

- (제도 내용) 주택수당은 소득, 가구규모, 임대료 수준, 지역계수(zone coefficient)에 따라 차등 계산
  - 보조 방식: 임차인의 임대료 일부를 국가가 임대인에게 직접 송금하거나 CAF가 임차인 계좌에 지급
  - 청년층 대상
    - (APL) HLM(사회주택) 및 Action Logement 보증대출 주택 거주 청년
    - (ALS) 민간임대 거주 청년·학생(직업훈련생 포함)
    - (ALF) 자녀를 둔 청년 부부·한부모
  - 평균 지원액: 월 200~250유로 수준
  - 지급방식: 월 단위, 온라인 신청
  - 예산 규모: 2023년 약 158억 유로, 국가 전체 사회지출의 약 5%
  - 청년 수혜자: 약 240만 명(전체 청년층의 35% 수준).
- (운영 구조) 중앙정부(주택부·재정경제부)는 법령 제정 및 예산배분
  - CAF (Caisse d'Allocations Familiales)는 수급 심사, 지급, 모니터링 담당하고 MSA (Mutualité Sociale Agricole): 농업인 가구 대상 병행 운영
  - Action Logement는 일부 보증·융자형 주택과 연계 (APL 대상주택 관리)하며, 지방정부는 정보 제공, 청년·학생 상담 창구 운영
- (성과 및 한계) 전체 가구의 약 20%, 청년층의 35% 이상이 주택수당 수급. 민간임대 및 사회주택 간 보편적 지원체계 확립하였으며 청년층의

독립거주 및 고용·교육 지속성에 기여

- 다만, 임대료 상승 압력, 복잡한 산정 공식으로 수급자 행정 부담 증가, 일부 지역(파리·리옹 등)의 주거비 대비 보조율 한계 지적

- 청년층 중 비공식 취업자·비정규직의 사각지대 문제 지속

○ APL·ALF·ALS 3종 구조는 가구유형·소득·주거형태별 세분화된 보조체계를 통해 청년·가족·취약계층 모두를 포괄하는 보편주의형 주거복지 모델을 실현하였다고 평가

- 특히 APL·ALS는 학생, 직업훈련생, 독립청년층까지 확장된 대표적 청년주거지원 제도로,

- “현금급여를 통한 주거권 보장”이라는 복지국가형 접근의 근간을 이룸

## ■ 근로연계형 주거지원 정책

### ■ Aide Mobili-Jeune(직업훈련생 임대료 보조)

○ SMIC(법정최저임금) 이하 또는 그 1.5배 미만의 직업훈련생(Alternant) 및 근로청년(jeune salarié)의 임대료 부담 완화를 위한 보조금 제도

○ 월 10~100유로(최대 18개월) 보조하며, CAF 주거수당과 병행 수급 가능

○ 2005년 도입되었으며 2013년 확대되었음. 2018년 이후 청년정책과 통합되었으며, 직업훈련(Alternance) 청년층의 임대료 부담 완화와 고용·교육 과정에서의 주거비 장벽 제거 및 근속 유지 지원의 목적을 가짐

○ (제도 내용) 보조금은 임대료 일부를 직접 임대인에게 지급. 총 보조한도 1,800유로. 신청은 Action Logement 온라인포털에서 진행

○ (운영 구조) Action Logement이 관리, 기업이 명단 제출, CAF가 병행수당 제공. CAF 및 고용센터(Pôle Emploi)와 연계하여 정보 공유

○ (성과 및 한계) 2018~2022년 51만 명 수혜. 실질 보조금 규모 작지만 취약층 효과 높음

[표 3-7] Aide Mobili-Jeune 내용

| 항목   | 내용                                  |
|------|-------------------------------------|
| 주요대상 | 직업훈련생(16~30세)                       |
| 실행주체 | Action Logement, 기업, CAF            |
| 지원방식 | 매월 임대료 일부를 직접 보조(비환급형)              |
| 보조금액 | 월 10~100유로, 최대 18개월간 (총 1,800유로 한도) |
| 지원형태 | 임대료 실지급(임대인 계좌로) 또는 임차인 상환보조        |
| 병행제도 | CAF 주거수당 및 VISALE 보증과 중복 수급 가능      |
| 신청절차 | 고용계약서(Alternant 증명) 제출 후 온라인 신청     |
| 특징   | 고용-교육-주거 연계형 현금보조, 고용기반 청년복지 패키지 모델 |



[그림 3-11] Aide Mobili-Jeune 사례 이미지

#### ■ Habitat Jeunes / Résidences sociales jeunes actifs

- 비학생 청년(근로자·인턴·사회초년생)을 위한 사회주택형 복합 거주시스템
- UNHAJ가 운영하는 근로청년용 사회주택으로, 고용·상담·자립지원이 결합된 복합형 자립지원 주거모델
- 준공공형 사회주택 + 자립지원서비스 결합형 모델로 직업진입기 청년의 주거·고용·사회참여를 통합지원을 목적으로 함
- (제도 내용) 임대료 250~500유로 수준, CAF 주거수당 병행. 총 6.8만 호 공급, 연 5만명 이용

[표 3-8] Habitat Jeunes / Résidences sociales jeunes actifs 내용

| 구분     | 내용                                                                     |
|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 주요대상   | 근로청년·인턴·신입근로자                                                          |
| 실행주체   | UNHAJ, HLM협회, 지방정부                                                     |
| 주택유형   | Habitat Jeunes(청년근로자주택), Résidences sociales jeunes actifs(청년활동가 사회주택) |
| 운영방식   | 사회주택법인(HLM) + UNHAJ + 지방정부 공동운영                                        |
| 서비스 구성 | 거주·고용·교육·상담 일체형(사회복지사 상주)                                              |
| 임대료 수준 | 평균 250~500유로(시세의 60~70%)                                               |
| 재정지원   | CAF 주거수당 + 지역보조금 + Action Logement 연계                                  |
| 특징     | 거주+상담+고용 연계형 사회주택, 비영리-공공 협력형 네트워크                                     |

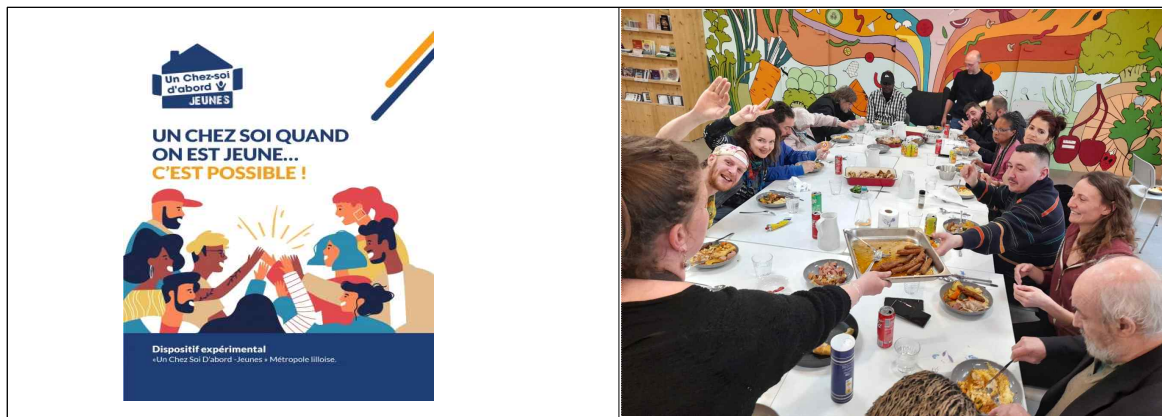
- (운영 구조) HLM이 주택공급, UNHAJ가 거주자 상담 및 복지 연계 담당
- (성과 및 한계) 2023년 기준 전국 약 6만 8천 호, 학생용 기숙사의 약 25% 규모지만,
- 비학생 청년을 포괄하는 대표적인 근로청년 자립 촉진 성공 사례이나, 수도권 집중과 시설 노후화 과제 존재

#### ■ 의료복지 연계형 청년주거지원 ‘하우징 퍼스트’(Un chez-soi d’abord jeunes)

- 정신건강 문제로 무주택 상태에 놓인 청년에게 안정된 장기주거와 의료·복지서비스를 통합 제공하는 ‘청년 하우징퍼스트’ 모델
- 2019년 시범도시(리옹·릴·툴루즈) → 2022년 전국확대
- 정신건강·정신질환으로 인해 거리생활(home-less)에 놓인 청년에게 “주거 우선(Housing First)” 접근을 통한 안정적 삶 복원을 목적으로 함
- (제도 내용) 무기한 임대주택 제공 + 심리상담·직업훈련 병행. 유럽사회기금(ESF) 지원 병행
- (운영 구조) 지자체·병원·복지기관이 협력, 전문사례관리팀 운영.
- (성과 및 한계) 2023년 기준 전국 7개 도시 약 800명 참여 중이며, 입주자의 80%가 1년 이상 안정적 주거 유지하고, 재입원율·노숙률 50% 이상 감소하여 정신건강 취약청년 대상 ‘주거+의료+복지 통합모델’의 성공 사례로 간주

[표 3-9] Un chez-soi d'abord jeunes 내용

| 구분     | 내용                                         |
|--------|--------------------------------------------|
| 주요대상   | 18~25세 정신건강 문제로 홈리스 또는 주거상실 위험 청년          |
| 실행주체   | 보건부, 지방정부, 복지기관                            |
| 지원방식   | 무기한 임대주택 제공 + 의료·심리·사회복지 통합지원              |
| 파트너 구조 | 지방정부·병원·복지기관·비영리단체 공동운영                    |
| 재정     | 국가예산 + 유럽사회기금(ESF)                         |
| 추가서비스  | 정신건강관리, 직업훈련, 지역활동 연계, 사례관리 지원팀(10~15명 단위) |
| 특징     | 의료·복지 통합형 장기주거, 복지-보건-주거 통합형 거버넌스          |



[그림 3-12] Un chez-soi d'abord jeunes 사례 이미지

## ■ 주요 도시별 청년주거 정책

### ① 파리시: Logement pour jeunes et étudiants

- 만 18~30세 학생 및 청년 근로자를 위한 기숙사+민간임대+사회임대+지원서비스 제공 프로그램
  - 주거보조금(APL, ALS) 활용 + 보증제도(Visale) + 주거검색사이트(ImmoJeune) 운용
- Île-de-France(파리수도권) 내 여러 지점에 대학생+청년직장인 복합형 주거단지를 확대하고, 연간 약 800세대의 신규 공공주택을 마련하고자 함

■ 청년 근로자 주거 협회(Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs, ALJT)의 청년주거(Résidences Étudiants et Jeunes Actifs)

- ALJT는 총 약 8,500개 스튜디오형 및 소형 아파트를 77개 거주지에서 제공
  - YouFirst Campus라는 브랜드로 운영
  - 취업·교육 허브임을 고려해 접근성이 좋은 대중교통, 주요 비즈니스 클러스터 근처에 입지하고 있음
- 거주시설 내에는 주택 외부 서비스 및 커뮤니티 공간이 마련
  - 학생/청년이 생활·학습·사회활동을 병행하기에 적합하도록 설계
- 거주형태는 거주자의 연령 및 상태(학생/근로자)에 따라 세 가지 거주형태를 제시하고 있으며, 스튜디오부터 공유주거(Colocation), 풀옵션 주거까지 다양하게 제공
  - R'JT: 18~25세 대상
  - R'JAM: 26~32세 대상
  - HOME'R: 학생 및 젊은 연구자 대상 18~32세용 스튜디오형 등
- 입주자의 생활 안정과 자율성을 지원하기 위해 입주 전·후 지원(세입자 조인, 계약절차 안내 등)이 포함

■ Résidences Étudiants et Jeunes Actifs (파리시)

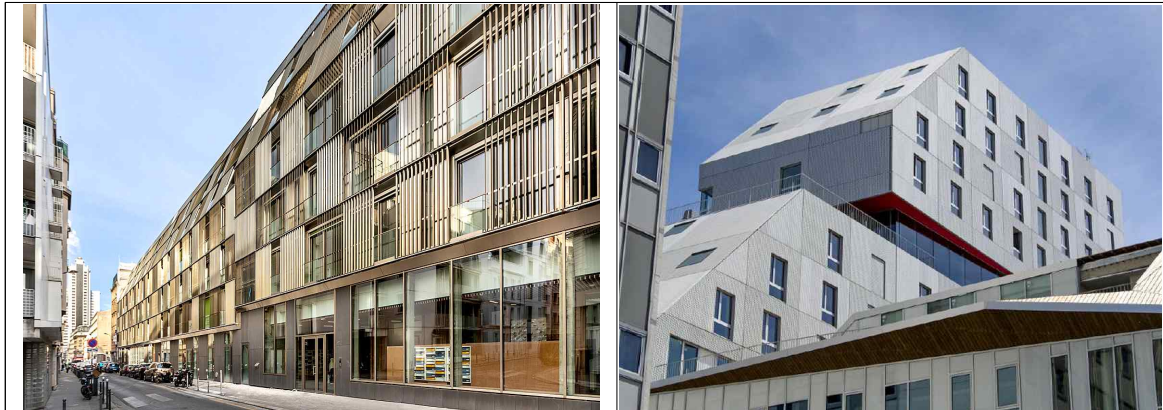
- 대학생·청년근로자를 위한 복합형 주거단지 확대정책
- 파리시와 RIVP가 운영하는 복합형 사회임대단지로, 대학생과 청년근로자가 함께 거주하며 사회적 혼합을 촉진
- **(제도 내용)** 공공임대형 주거단지로 시세의 50~70% 임대료 적용, 공동공간(주방·스터디룸·문화공간)을 통해 커뮤니티 강화. CAF 수당 병행 가능
- **(운영 구조)** 파리시가 부지 제공 및 재정지원, RIVP와 Paris Habitat이 건설·운영 담당, 대학과 기업이 입주자 추천
- **(성과 및 한계)** 2023년 기준 1.1만 호 운영 중, 2025년까지 15,000호 목표 사회혼합 성공사례. 입주자의 약 60%가 18~30세 청년직장인,

30%가 학생

- 단, 대기경쟁률 10:1로 공급부족 문제 지속되나 공공임대·코리빙·생활 지원이 결합된 도시형 청년사회주택 모델로 평가됨

[표 3-10] Résidences Étudiants et Jeunes Actifs (파리시) 내용

| 세부사업                             | 내용                                      |
|----------------------------------|-----------------------------------------|
| 주요대상                             | 대학생·인턴·청년근로자<br>파리·일드프랑스 지역 내 저소득 청년 중심 |
| 실행주체                             | Ville de Paris, RIVP, CAF               |
| 복합형<br>주거단지(Coliving/Co-housing) | 학생·청년근로자·인턴이 함께 거주하는 공유형 주택단지<br>조성     |
| 공공임대(PLAI/PLUS형)                 | 파리시 및 RIVP, Paris Habitat 등 공공임대사업자가 운영 |
| 공용공간 확충                          | 공유주방·스터디룸·문화공간 등 공동활동을 통한 커뮤니티<br>형성    |
| 임대료 수준                           | 주변 시세의 약 50~70%, CAF 주거수당 병행 가능         |
| 특징                               | 공유형 청년사회주택, 지방정부 중심의 복합형 사회임대모델         |



[그림 3-13] Résidences Étudiants et Jeunes Actifs 사례 이미지

## ② 리옹 메트로폴(La Métropole de Lyon)

- 리옹은 돌봄체계에 이탈한 청년 및 무가족지원 청년 등 취약집단을 우선적으로 지원하고자 하고 있음
- 학생용 사회주택 공급 확대: 리옹은 학생 주거 부족 문제 대응을 위해 약 180만 유로의 추가 예산을 승인했고, 2029년까지 약 4,850개의 학생 사회주택을 공급

- 2025년 기준 학생주택 사회주택 커버율을 9.5% 수준으로 향상(2015년 5.5%)
- 주거연대기금(Fonds de Solidarité pour le Logement, FSL) 청년 확대
- 사회주택 청년 점수제(Cotation) 도입
- 통합 지원 안내 및 중개 서비스: 26세 미만 청년 등을 위한 주거안내 페이지가 마련되어 있고, 주거 검색·계약 지원·입주 이후 유지관리 정보 등이 제공
- 청년 지원기금(Fonds d'Aide aux Jeunes, FAJ): 청년을 위한 주거·숙식·이동성 등을 지원하는 구조로, 리옹 메트로폴이 지역기관을 통해 청년 주거·취업 연계 활동에 보조금을 지급

#### ■ 주거연대기금(Fonds de Solidarité Logement, FSL)

- 2025년 예산으로 약 600만 유로를 배정하여 FSL을 청년 취약층까지 확대
- 아동복지기관(ASE) 퇴소자나 지역맞춤형 소득지원제도(Revenu Solidarité Jeunes, RSJ) 수혜 청년 등을 대상 범위에 포함
  - 초기 12개월간 최대 월 200 유로의 월세 보조
  - 집기가구 구입 위한 200 유로의 보조금 지급 등

#### ■ 사회주택 청년 점수제(Cotation) 도입

- 청년(18-30세 등) 및 취약 청년군이 사회주택(HLM) 배정 시 우선권을 갖도록 점수제(Cotation)를 마련
  - ‘누가 먼저 신청했는가?’가 아닌 ‘누가 실제로 더 긴급하고 필요한가?’를 객관화
  - 각 신청자는 Demande de logement social(사회주택 신청번호, DLS)을 통해 자동으로 점수화됨
- 단순 대기순번제가 아니라 점수 기반의 우선순위 체계로, 사회주택 신청자(주민등록자, 청년, 가족 등)가 주택을 신청할 때, 각종 사회적·경제적 지표에 따라 점수를 부여하고, 그 점수를 기준으로 배정 우선순위를 자동 산정하는 시스템

- 2017년 Égalité et Citoyenneté 법과 이후 ELAN 법(2018)으로 법제화되었고 2021년 이후 대부분의 대도시 메트로폴에서 도입
- 리옹은 2023년부터 Système de cotation 제도를 공식 도입
- 청년층이 ‘자립 전환기(transition à l'autonomie) 계층’으로 분류되어 상대적으로 유리하도록 설계
  - 나이: 18-30세 청년 +10점
  - 아동복지청(ASE) 퇴소자: +20점
  - 소득수준: 저소득층(‘Revenu inférieur au plafond PLAI’) +15점
  - 고용형태: 학업-근로 병행자(Alternance) 및 근로-훈련 병행 계약자(Contrat de professionnalisation) +10점
  - 현 주거상황: 불안정거주자(친구집, 쉼터, 일시숙소 등) +20점
  - 지역 연고성: 메트로폴 내 근무·학업 중 +5점
  - 가족상태: 미혼 및 독립 초기 +5점
- CASE: 24세 도제훈련생(Alternant)이 부모 집에서 독립하는 경우
  - 나이(10)+고용형태(10)+현 주거상황(10)+소득수준(15)으로 45점의 가점을 받아 일반 대기자보다 먼저 배정될 가능성이 큼
- 다만, 높은 점수를 받아도 공급이 부족하면 대기시간이 길어질 수 있다는 것은 여전히 문제
  - 개인 사정(정신건강, 가족폭력 등)과 같은 정성적 요소는 점수화가 어려움
  - 소득·고용상태 변동 시 점수가 자동으로 최신화되지 않는 경우가 있음
- 절차는 다음과 같음
  - 신청 접수: 사회주택 통합포털(demande-logement-social.gouv.fr) 또는 지역 관공서에서 신청
  - 자동 점수 산정: 소득, 가족상황, 연령, 거주지, 취약성 등이 자동 반영
  - 위원회 심의: Commission d'attribution des logements(CAL)이 상위 점수자를 검토 후 최종 배정
  - 정보 공개: 신청자는 ‘나의 점수(Mon score)’를 포털에서 확인 가능하며, 각 주택 공고 시 본인의 순위도 열람할 수 있음

### ③ La Boutique Logement Jeunes (몽펠리에)

- 프랑스 남부 Occitanie 지역의 몽펠리에 시는 비영리 주거지원 기관인 Habitat Jeunes Montpellier를 통해 18~30세의 청년과 학생을 위한 주거정보 및 지원 서비스를 제공
  - 몽펠리에 중심부(Place Jean-Jaurès 인근)에서 주 6일(월~토) 상담 및 정보 제공
  - 청년층이 제도복잡성과 절차 장벽에 부딪혀 이용하지 못하는 상태로 빠지는 것을 방지하기 위한 현장지원·동행형 거점 구축
- (개별상담 및 집단 워크숍) 청년의 주거계획 진단, 주택탐색, 계약·보증·보조금 신청 안내 등
- (정보자원제공) 인터넷 접근 PC, 무료 전화 상담, 자료실(보조금·계약서·임대인 정보 등) 운영
- (공고·매물 중계) 지역 민간주택·학생주택 매물 안내 및 일부 임대인 연결 서비스
- (보조금 및 보증 연결 지원) VISALE 보증 안내, 월세보조 신청 안내, 입주 초기 지원금 등을 안내

### ④ 지역 통합형 청년주거지원 플랫폼(Autonomise-Toit)

- 로컬 차원의 중복 청년주거사업을 통합한 지역형 주거복지 플랫폼
- 지방정부와 CAF·UNHAJ가 협력하여 지역의 중복 청년주거사업을 통합, 원스톱 지원을 구축한 모델
- 지방단위에서 중복·분산된 청년주거사업을 통합하여 “원스톱 지원 플랫폼” 구축
- (제도 내용) 주거상담·보증·직업연계·생활코칭 통합. CAF·Action Logement·UNHAJ 데이터 연동
- (운영 구조) 지방정부가 통합운영, 각 기관이 역할별 분담.
- (성과 및 한계) 2023년 기준 30개 도시 시행 중, 평균 입주대기기간 30% 단축, 행정중복 감소 등 행정 효율 향상 및 서비스 접근성 개선

- “청년주거-고용-복지-지방행정” 간 연계를 제도화한 로컬 거버넌스 기반의 혁신적 통합모델

| 구분   | 내용                                                        |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 주요대상 | 18~30세 지방청년, 비정규직·저소득층                                    |
| 실행주체 | 지방정부, CAF, UNHAJ                                          |
| 지원범위 | 주거상담·보증·재정지원·직업연계·생활코칭 통합                                 |
| 운영방식 | CAF의 주거급여 + Action Logement 보증 + UNHAJ 주거연계 + 지자체 상담창구 통합 |
| 대상   | 18~30세 청년, 저소득층·구직자·비정규직 중심                               |
| 특징   | 지역 거버넌스 기반의 통합데이터 운영 및 개별 사례관리                            |

[표 3-11] 지역 통합형 청년주거지원 플랫폼(Autonomise-Toit)내용

## ■ 기타 정책 및 프로그램

### ① 관광·단기임대 규제(2024-11-19 법)

- 퍼니시드(Furnished) 관광숙박의 증가로 장기 임대가 잠식되는 문제가 발생
  - 2010년대 이후 프랑스(특히 파리, 리옹, 보르도, 니스 등)에서는 Airbnb·Booking 등 플랫폼 기반 단기임대가 폭발적으로 증가
  - Airbnb 등 단기 임대의 확산이 청년의 임대시장 진입을 가로막고 있음
  - 파리의 경우 2023년 기준 약 6만 건 이상이 단기임대(주로 가구비 포함 주택, meublés touristiques)로 등록되어 있으며, 이는 전체 민간 임대시장(stock locatif privé)의 약 8~10%에 해당함
  - 청년, 학생, Alternants 등은 가구가 완비된 임대(meublé)를 찾고 있으나, 관광객 대상 초단기임대가 늘면서 청년용 임대 물량이 급격히 감소
- 단기 임대를 장기임대로 복귀하는 것을 유도하고 청년주택 공급 확대를 이끌고자 함
  - 청년주거 확보를 위한 규제 강화 및 주거공급 재조정이 병행되고 있음
- 일부 도시에서는 단기임대로 전환된 주택을 다시 청년용 장기임대 또는 사회주택(PLAI, PLUS 등)으로 되돌리는 사업을 추진 중
  - (파리시) Réquisition des logements vacants / retour au logement 프로그램

- (리옹) Remise sur le marché 보조금 지급(비임대주택을 다시 임대주택화하면 세제 혜택 제공)
- 또한 관광임대 제한으로 확보된 건축용지와 공공기금을 Résidences étudiantes, Habitat Jeunes, Résidences sociales 확충에 투입
  - (파리) 관광임대 허가제와 병행해 Programme logement jeunes 예산 2배 증액
  - (리옹) 단기임대 억제 + 학생사회주택 4,850채 공급계획 (2025~2029) 병행
- 참여주체는 중앙정부·지자체, 관광숙박 사업자 및 장기임대 시장 참여자로 구분됨

#### ■ 파리지: Changement d'usage 허가제

- 관광임대 허가제: Code de la Construction et de l'Habitation(CCH)에 따라 주거용 주택(usage d'habitation)을 관광용으로 전환하려면 시청 허가 필요
  - Changement d'usage 허가제로 운영
  - 주거용 주택을 관광임대로 바꾸려면 동일 면적의 주거를 새로 공급해야 함 (보상 규칙 적용, règle de compensation)

#### ■ 리옹/보르도: 등록제 + 벌금 강화

- 리옹 메트로폴은 2023년 단기임대 등록번호 의무화, 위반 시 최대 5만 유로 벌금 제도를 시행
- 등록번호 미기재된 주거의 광고는 자동 삭제되며, 청년·학생용 주택을 단기임대로 전환하는 경우 행정제재 부과

## ② 정보·매칭·플랫폼 및 지역 서비스

### ■ ImmoJeune (민간서비스 중심)

- 제도 파편화 및 복잡성으로 서비스의 온라인 접근성 문제가 있었음
- 이를 해결하기 위해 전국 주거 검색 및 중개 플랫폼인 ImmoJeune 구축
  - 2011년에 설립되었으며 학생·청년 주거문제에 대응하고자 출발
  - 청년 주거시장 진입장벽(정보 부족, 광고 접근성 낮음, 중개비용 등)을 완화해주는 디지털 지원 인프라 역할
- 수천 건의 임대광고(스튜디오, 아파트, 콜로케이션 등)를 전국적으로 제공하여 학생 및 청년이 온라인으로 검색·지원 가능
  - 집주인(임대인)도 무료로 광고를 등록할 수 있어, 청년용 물량 확보와 공급자 참여를 유도
  - 제도적 보조(VISALE, 월세보조 등)와 연계 용이
  - 단, 공공주택(HLM) 배정이나 보증·보조제도는 담당하지 않으며, 민간 임대 중심

### ■ La Boussole des Jeunes

- 프랑스 정부가 추진한 디지털 플랫폼으로, 15-30세 청년을 대상으로 주거·고용·교육 등의 권리·지원 정보를 통합해서 제공하는 서비스임
- 주거검색을 위한 도구 및 안내(계약절차, 보증·보조제도, 예산관리 등)
- 청년이 자신의 상황에 맞는 제도(청년 보증, 월세보조, 주거상담 등)를 찾을 수 있도록 필터·소개 기능
  - 단, 실제 물량공급이나 숙소 연계까지는 직접 관여하지 않음

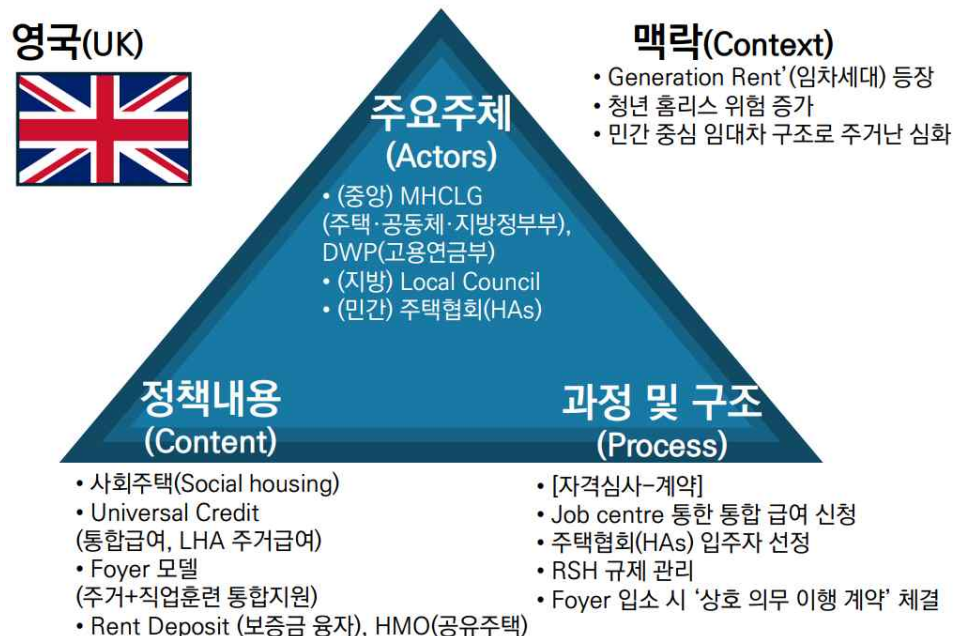
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 프랑스 청년 주거정책은 보편주의 기조와 장기적 지원이라는 강점
- 청년을 국가 미래자산으로 인식하여 선별보다는 폭넓은 지원을 제공한 덕에, 청년층의 수혜 폭이 넓고 정책 수용도가 높음
- 주거보조금(APL)은 많은 청년들의 월세 부담을 완화하여 주거빈곤 완충 장치 역할을 톡톡히 했다는 평가를 받음
- 또한 19세기부터 이어져 온 사회주택 전통으로 주거복지 인프라가 크고, 임대차 보호법 등 제도적 안정성이 높아 청년층도 비교적 안정적으로 임대 거주를 할 수 있음
- 한편 한계로는 여전히 공급 부족 문제가 지적
- 사회주택 대기기간이 수년에 달하고 400만 명 이상의 주거취약계층이 존재한다는 점에서 정책 수요를 충분히 따라가지 못하고 있음
- 특히 대도시 주택난으로 청년층은 입주 대기 중 민간시장의 비싼 월세 방에 거주해야 하는 경우가 많음
- 재정부담 측면에서도 주거보조금 예산이 막대하여 지속가능성 논란이 있었고, 정부는 임대주택 건설에 더 투자하기 위해 2017년 APL 삭감 시도를 하기도 했음
- 그 결과 일부 청년층 반발도 있었는데, 이는 현금지원에 대한 의존도를 보여줌
- 요약하면, 프랑스는 광범위한 주거복지망으로 청년 주거안정을 도모했으나 공급 측면의 제약과 재정 부담이라는 과제를 계속 안고 있음

### 3 영국 : 민간중심 사회주택과 간접적 공공지원

- 영국은 2차대전 후 공공임대주택(Council Housing)을 대량 공급하며 서민 주거안정에 힘썼으나, 1980년대 이후 민영화·복지축소 기조로 공공주택이 축소
  - 그 결과 청년층은 집값 폭등과 민간임대 시장의 불안정에 노출되었고, “Generation Rent”라 불리는 영구 임차세대 등장
- 2010년대 중반까지 청년복지에 비교적 보수적이던 영국은, 주거비 부담과 청년 홈리스 문제가 사회 문제로 대두되자 최근 청년 주거지원을 확대하는 방향으로 선회
- 또한 청년층의 낮은 주택소유율과 높은 주거비(소득 대비 임차료 비율 증가)가 정치 이슈가 되어, 주거안정을 청년정책의 중요 과제로 인식하게 됨

#### 민간중심 사회주택과 간접적 공공지원



[그림 3-14] 영국 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 영국은 자유주의 복지체제로 주거를 개인의 책임 영역으로 보는 경향이 강한 국가임
- 역사적으로 자가소유 장려 정책이 뿌리깊어, 청년도 장기적으로는 집을 사는 것을 목표로 하지만 집값 급등으로 내집마련이 어려워진 현실
- 공공주거지원의 약화와 민간임대의 급속한 팽창과 취약한 임차인 권리 환경이 청년층의 불안을 키웠으며, 임대료 상한이나 계약안정 장치가 미흡하여 청년 세입자는 주거 이동이 잦은 특징을 보임
- 주택 공급부족과 지역 편차도 심화됨. 일례로 런던 등의 대학가는 방 구하기가 어려워 셰어하우스 문화가 발달했고, 한편 북부 지방의 저가 임대주택은 일자리 부족으로 공실이기도 함
- 사회문화적으로 영국 청년은 유럽에서 비교적 일찍 부모를 떠나는 편(평균 24세 전후)이나, 이는 대학 기숙사 생활 등으로 인한 것이며 졸업 후 다시 부모집으로 돌아오는 'Boomerang Kid' 현상도 증가
- 2008년 금융위기와 2020년대 코로나 사태 등으로 청년층의 고용과 소득이 불안정해지면서, 청년 홈리스가 사회문제로 부각
- 2023년 기준 영국에서는 노숙 경험 청년이 늘어나고 긴 대기명단 없이 이용할 수 있는 청년용 임시거처 수요가 높음
- 이러한 맥락에서 영국 정부는 기존 자유방임 기조를 수정하여 법적 의무화와 Housing First 시범사업 등 새로운 접근을 도입하고 있으나, 전반적으로 청년 주거안정성은 복지국가 중 하위 수준으로 평가

## 2. 주요 주체(Actors)

- 영국의 청년 주거지원에는 중앙정부(Central Gov)와 지방자치단체(Local Councils), 주택협회(Housing Association)가 핵심적 역할
  - 중앙정부는 재정 지원을 통해 보조금이나 임대주택 프로그램을 주도하며, 지방의회는 지역 내 공공임대주택 관리와 주거지원 서비스를 제공
  - 비영리 주택협회(HAs)들도 정부 보조금으로 저렴한 주택을 공급하여 청년층이 입주하기도 하며, 수혜대상은 주로 저소득 무주택 청년(18세 이상)

- 정책에 따라 실업 상태 청년, 저임금 근로청년, 신혼부부, 학생 등
- 민간임대 시장의 임대인도 간접적으로 정책 영향권에 있는데, 정부가 임대료 규제나 세제 정책으로 청년 세입자를 보호
- 복지기관(DWP)과 고용센터(Jobcentre)는 청년이 주거급여를 신청하거나 주거와 연계된 취업지원을 받을 때 관여

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 영국의 청년 주거지원은 복지 행정체계 안에 통합
- 주거급여/유니버설 크레딧은 DWP(고용연금부)를 통해 온라인 또는 Jobcentre 방문 신청으로 이루어지며, 자격 판정 후 월별로 지급
- 공공임대주택을 희망하는 청년은 각 지역 지방자치단체 주택부서에 등록하여 대기명부에 기재
  - 배점 기준에 따라 순위가 정해지고, 빈집에 순서대로 입주 기회를 줌
  - 지방정부는 주거취약 청년(노숙 위기 등)에 대해서는 우선권(priority)
- 한편 Foyer와 같은 기숙사형 주택이나 청년공동생활관은 자선단체+지자체 협력으로 운영되며, 입주 청년은 생활지도와 취업지원을 함께 받음
  - 전반적으로 다기관 협업이 두드러지는데, 청년이 복지서비스를 신청하면 고용지원과 연계되고 주거지원도 따라가는 식으로 통합적 지원이 이루어짐
  - 다만 행정절차가 복잡하고 심사에 시간이 걸리는 경우가 있어, 긴급한 청년은 임시지원 후 보충지원을 받는 방식도 존재

### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

#### 1) 청년주거지원 정책 유형

- (주거급여/Housing Benefit) : 영국은 오래전부터 주거급여를 통해 저소득층의 집세를 보조해왔으며, 현재는 유니버설 크레딧(Universal Credit)에 주거비 지원이 통합
  - 18세 이상의 저소득 청년은 소득 요건만 충족하면 이 통합수당을 통해 임대료 상당액을 지원받음

- 다만 미혼 청년의 경우 공동주거 기준이 적용되어, 35세 미만 단독가구에는 공유주택(single room) 임대료 수준만 지급하는 규정이 있음
  - 이를 통해 청년층은 시장에서 적절한 방을 구하도록 유도받지만, 동시에 충분한 지원이 못 된다는 비판
- **(Social housing 및 임대료 통제)** 정부는 주거안정을 위해 소셜 하우스(social housing) 공급을 늘리고 임대료 규제를 도입
- 재정 투입을 통해 지방정부와 주택협회들이 저렴한 임대주택을 건설·제공하도록 장려
  - 동시에 민간임대에도 공정임대료 제도(Fair Rent)를 일부 적용하여 폭리적인 임대료 인상을 억제
  - 런던 등 일부 도시는 민간임대 중개사이트와 협력해 표준 임대료 가이드라인을 공개, 청년 세입자가 부당한 임대료를 요구받지 않도록 도움
- **(기숙사형 청년주택)** 영국에서는 25세 이하 청년을 대상으로 기숙사 형태의 임대주택을 제공하는 정책도 시행 중
- 이는 주로 직업훈련이나 취업을 위해 이주한 청년들에게 저렴한 공동 거주공간을 제공하는 것으로, 단기간 거주하며 생활 안정을 찾도록 지원
  - Foyer 프로그램은 집 없는 16~25세 청년에게 기숙사형 주거와 함께 취업·교육 프로그램을 제공하여 자립을 돕는 모델로 유명
- **(청년 주택보증 및 용자)** 정부와 지방자치단체는 청년임차보증 제도를 통해 집세 보증금(deposit) 마련이 어려운 청년을 지원
- 일부 지자체는 무이자 대출이나 보증서 발급으로 청년이 민간임대 입주 시 요구되는 목돈 부담을 덜어줌
  - 또 민간단체인 Deposit Guarantee Scheme 등이 정부 지원을 받아 청년들의 임대보증을 서주고, Rent Deposit Loan을 제공
- **(홈리스 청년 지원)** 노숙 위험에 처한 청년을 위해 청년 쉼터(Youth shelter)와 임시숙소 제공도 중요 정책
- 지방정부는 18~24세 청년이 거리로 내몰리지 않게 임시거처를 제공하고, 이후 장기 주거로 이어지도록 Supported Housing 프로그램을 운영
  - Centrepont 같은 자선단체와 협력하여 청년 홈리스를 위한 임대주택과 상담 서비스를 제공

## 2) 주요 정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

### ■ 고용·주거지원 프로그램: 영국 Foyer 모델

#### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- “주거가 없으면 직업을 얻을 수 없고, 직업이 없으면 주거를 얻을 수 없다(No home, no job — no job, no home)”는 악순환을 끊기 위해 1990년대 초 도입된 청년 직업·주거 연계형 복합주거모델
- 단순한 임시숙소가 아닌, 주거·교육·취업·심리상담을 결합한 자립훈련형 사회주택(Integrated Supported Housing) 체계로 평가
- 정신건강·정신질환으로 인해 거리생활(home-less)에 놓인 청년에게 “주거 우선(Housing First)” 접근을 통한 안정적 삶 복원을 목적으로 함

#### ② Contents: 정책의 주요 내용

- (제도 내용) 기본 6개월~최대 2년까지 입주 가능하며, 자립 의지 및 ‘개인개발계획(Individual Development Plan, IDP)’ 작성하는 것이 기본적인 입주조건
- (핵심서비스) 직업훈련 및 커리어 상담, 교육 및 자격증 취득 지원, 심리상담, 생활기술(요리·금융관리 등) 훈련, 자립 후 임대주택 연계

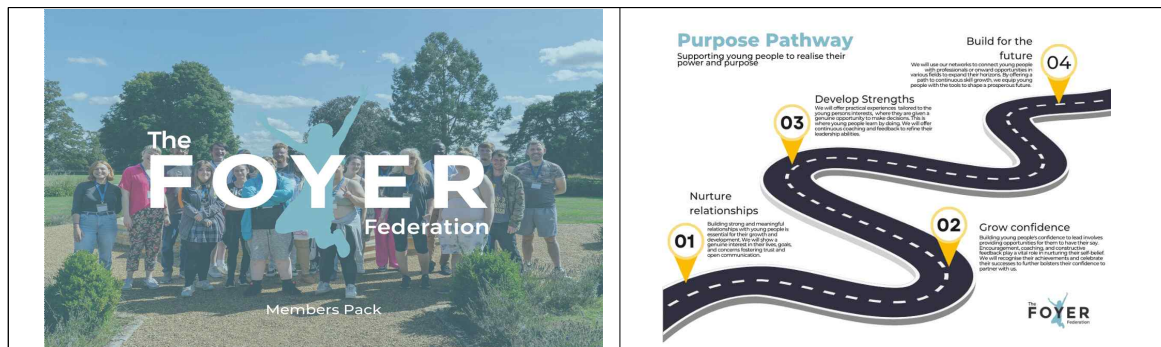
#### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- (운영 구조) The Foyer Federation (본부조직)이 네트워크를 관리·지원, 지방자치단체(Local Authority)는 주거급여(Housing Benefit) 제공, 입주자 선정 및 사례관리 담당, 주택협회(HAs)는 주택운영, 청년상담, 교육·취업연계 프로그램 직접 집행, 민간부문에서 기업 후원(Barclays, O2 등) 통한 멘토링·직업연계 프로그램 제공
- (수혜계층) 16~25세 무주택 청년, 실업자, 보호종료청년(Care Leaver), 저소득층 청년근로자, 구직자, 교육중단 청년(NEET)
- (성과 및 한계) 영국 전역 약 130개 Foyer, 연간 1만5천~2만 명의 청년 이용, 퇴소 청년의 약 75%가 ‘자립생활’ 혹은 ‘안정적 고용상태’로 이행, 홈리스 지원·실업수당 등 복지지출 절감(평균 1인당 연간 3,000파운드 절감 추산) 등의 성공 사례

- 다만, 프로그램 품질이 지역별로 상이하며 주택공급이 한정되어 대기 청년 과다 (입주경쟁률 평균 4:1 수준), 퇴소 후 지속지원 부족으로 일부 재홈리스화 사례 발생 등 한계
- 청년 자립형 사회주택의 원형 모델로서, 이후 유럽 각국(프랑스 Habitat Jeunes, 핀란드 NAL, 일본 지역우량임대 등)에 영향을 미침
- ‘주거를 복지로만 보지 않고, 사회적 자립의 플랫폼으로 본 최초의 모델’로 평가됨
- 주거복지와 사회투자(social investment) 접근을 결합한 영국식 복합 복지주거정책의 대표사례

[표 3-12] 영국 Foyer 모델 특징

| 구분    | 주요 대상                                   | 특이점                 | 실행 주체                                                             | 거버넌스 특징               |
|-------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1차 대상 | 16~25세 무주택 청년, 실업자, 보호종료청년(Care Leaver) | 최대 2년간 지원형 임대주택 제공  | The Foyer Federation, 지역 Foyer Network, 지방자치단체(Local Authorities) | 국가-지역-비영리 협력형 네트워크 기반 |
| 2차 대상 | 저소득층 청년근로자, 구직자, 교육중단 청년(NEET)          | 교육·취업훈련·생활 기술 코칭 포함 | 비영리주택협회(Housing Association), 교육기관, 자선단체                          | 복합서비스 통합형 복지-주거 연계모델  |



[그림 3-15] 영국 Foyer 모델 사례 이미지

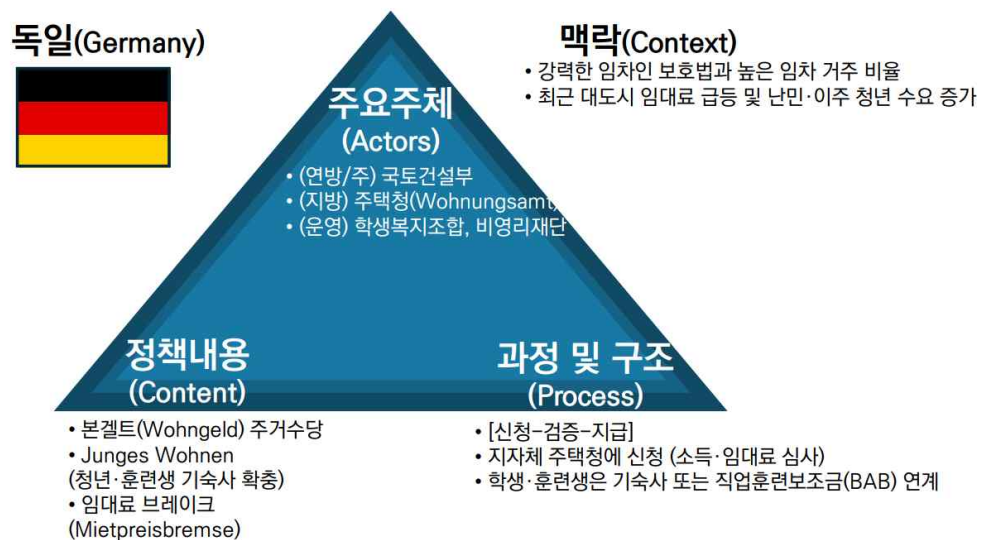
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 영국 청년 주거정책은 최근 주거난을 겪고 있는 청년을 주요한 복지의 대상으로 정책을 통해 적극 포함시키기 시작
  - 유니버설 크레딧 도입으로 청년층이 실업·저소득 시 주거비까지 한꺼번에 지원받게 되어, 이전보다 안전망의 촘촘함이 개선
  - 또한 정부가 주거안정성을 정책 목표로 삼아 임대료 통제, 공공주택 확충 등을 추진한 것은 주거불안 완화에 기여
  - 런던 등지에서 젊은 세입자들도 정부 규제로 과도한 임대료 인상을 억제받는 효과를 보고 있음
- 또한 Foyer 모델처럼 주거와 고용복지를 결합한 혁신도 자립준비 청년 등 취약한 청년들의 사회적 자립에 도움을 주었다는 평가
- 그럼에도 주거급여나 사회주택 공급 등 청년들의 주거지원 정책이 시장의 수준과 수요를 충족하기 부족하여 여전히 청년들의 주거부담이 큰 어려움을 겪는다는 평가
  - 또한 정책수혜를 위한 신청 절차의 복잡성과 행정 지연으로 제때 지원을 못 받는 사례, 그리고 지원 공백이 문제로 지적
  - 사회주택(social housing) 재고도 수요에 비해 턱없이 부족하여 대부분 청년은 비싼 민간임대 시장에 내몰릴 수밖에 없고, 결국 정책 효과가 제한적이라는 한계
- 요약하면 영국은 복지체계 통합과 임대인 규제로 방향 전환, 패키지 주거지원 정책 등을 통해 청년 주거안정에 노력 중이나, 시장상황에 충분히 대응하지 못하고 수요충족에 대한 미흡이라는 현실적 한계에 직면

## 4 독일 : 사회적 지원과 자립 사이의 균형 모색

- 독일은 전통적으로 임차인 보호가 강한 나라로, 전체 가구의 과반이 임대주택에 거주할 정도로 주거문화가 안정
- 20세기 초부터 사회주택을 도입했고, 2차대전 후 주택부족을 국가적으로 해결하면서 임대차 규범을 확립
- 청년층의 경우, 독일은 유럽에서 청년실업률이 낮은 편이지만, 최근 대도시 임대료 상승과 일부 지역 주택난으로 청년 주거비 부담이 증가
  - 특히 베를린, 뮌헨 등지에서는 집을 구하기 어려워 WG(공동세어)가 확산되고, 저소득 청년들은 복지수당 없이는 독립생활이 힘들어지는 문제가 부각
- 이러한 배경에서 독일은 청년 주거를 기초생활보장 체계 안에 통합하여 지원하는 특징
- 또한 ‘주거는 기본권’이라는 인식 하에 지방정부 차원에서 청년층 임대주택 공급을 촉진하는 움직임

### 사회적 지원과 자립 사이의 균형 모색



[그림 3-16] 독일 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

### ■ 시장 중심 주거체계의 한계와 구조적 위험 증가

- 독일은 사회적 시장경제 전통으로, 주거를 시장에 맡기면서도 사회적 약자를 보조하는 구조
- 특히 임차인 보호법제가 강해 청년도 장기간 임대주택 생활이 흔한 맥락
  - 이에 따라 다른 보수적 복지국가들보다 청년의 조기 독립이 용이하여, 2010년 기준 독일 청년(18~34세) 중 부모와 동거하는 비율은 10% 미만으로 낮은 수준
- 한편, 독일의 청년은 상대적으로 낮은 소득과 빈번한 이주로 인한 주택 문제가 심각
  - 통일 이후 도시별 주택부족 문제가 대두되고 2000년대 이후 부동산 가격상승으로 대도시 주거난이 심화되면서, 저소득 청년층의 주거불안이 증가하는 추세
  - 이에 대한 사회적 문제의식으로 ‘주거는 인권’ 등의 구호 아래 정책 옹호 움직임이 생겨남
- 청년 주거정책은 청년 복지정책과의 결합이 요구되고 있음
  - 특히, 25세 미만의 숨겨진 노숙(hidden homelessness)과 청년 여성의 위험이 증가
  - 청년주거 전용 공급 규모는 전체 주택공급 대비 충분치 않음. 특히, 최근 보급된 사회주택 수는 1980년대 말 대비 큰 폭으로 감소
  - ‘청년’의 정의, 대상조건, 임대료 상한, 입주우선순위 등이 지역마다 상이
- 지방정부의 경우, 공영주택을 민간에 매각한 이후 특히 대도시 지역의 임대료가 급등하는 문제가 나타났으며, 단기계약이 확대되고 있어 청년층들의 주거비 부담 증가와 거주안정 저해가 나타남
  - 베를린의 경우 시민의 약 85%가 임차인인데, 2000년대 대규모 공영주택을 민간에 매각한 이후 2017년 평균 20.5% 상승하는 등 임대료 급등 및 유지·관리 문제 증가

- 민간매각 이후 지역의 임대료 통제력이 약화되는 문제가 발생
  - 동시에 주택공급 부족, 신축 및 리모델링 지연이 발생
- 이에 따라 베를린의 경우, Deutsche Wohnen und Co Enteignen(DWE)<sup>16)</sup>과 같은 재공영화 운동이 일어남
- DWE의 핵심 요구는 대규모 주택 소유 기업(약 3,000채 이상 소유)으로부터 주택을 시정부가 수용하여 공공의 소유로 전환하고,
  - 이렇게 확보된 주택을 비영리적, 공공적 방식으로 운영하여 임대료를 낮추고 주거권을 확보할 것임
  - 2021년 베를린 주민 투표에서 약 56%의 시민이 찬성함 (다만, 수용의 정당성 이슈, 보상금 문제로 실제 실행되지는 않음)

## ■ 독일 정부의 Nationale Wohnstrategie (국가주택전략)

- Nationale Wohnstrategie는 독일 연방정부 주택건설·도시개발부(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, BMWSB)가 중심이 되어 주(州)정부 및 지방자치단체와 협력하여 세우는 장기 주거정책 방향임
- Nationale Wohnstrategie에서 최근 Bündnis für bezahlbares Wohnen(적정 임대주택을 위한 연합) 등의 프로그램을 수립하고 있음
  - 청년, 신규근로자, 학생 대상 사회주택(Sozialwohnungen) 공급 확대
  - 비용통제 및 이용가능성 확보: 임대료 상승을 억제하고 저소득층과 청년이 주거시장에 접근 가능하도록 제도를 설계
  - 주택의 질 및 지속가능성 개선: 신축, 재개발 및 리모델링을 통한 기후 친화적 주택 건축과 더불어 기존 주택 재고의 질 개선 노력
  - 제도적 연계 및 거버넌스 강화: 연방-주(州)-지방(시/군) 간 협력, 다양한 이해관계자(주택사업자, 사회단체 등) 참여 구조 마련
- Housing First for Youth (HF4Y) 모델이 유럽 차원에서 논의되고 있음

16) 'Deutsche Wohnen(독일의 대형 부동산 기업) 및 다른 부동산회사들(und Co)을 국유화하라(Enteignen)'는 운동으로 약 20만 호의 재공영화를 위한 주민투표, 사회적 소유, 주민참여 운영, 임대수입의 유지/개선/신축에 재투자 원칙을 요구하는 운동

며, 독일에서도 이와 유사한 ‘즉시접근형 주거지원+개인별 지원서비스’ 모델이 적용

- 종합하면 독일의 청년 주거지원정책의 맥락은 중도적이라 할 수 있는데, 가족의존은 비교적 약하고 국가와 시장이 혼합된 형태로 청년주거가 결정되는 구조

## 2. 주요 주체(Actors)

- 독일 청년 주거지원의 주체는 연방정부와 지방정부(Länder 및 시·군), 그리고 사회복지기관
  - 연방정부는 주거수당(Wohngeld) 등의 재원을 마련하고 법·제도를 정비
  - 실제 집행은 주로 지방정부 몫으로, 시 정부의 사회국이나 주택국에서 청년층 주거지원 업무를 담당
  - 또한 Jobcenter(고용센터)가 기초생활수급 청년의 주거비 지급과 자립 지원을 맡음
- 사회주택의 공급은 주로 각 주(州) 정부와 시정부가 지원금을 통해 민간·협동조합에 위탁하는 방식으로 이루어짐
- 민간시장에서는 집주인과 임차인의 관계가 중요하며, 강력한 임차인 단체와 법률이 청년 세입자의 권리를 대변
- 청년 수혜자는 대체로 저소득 무주택 청년(학생, 실업자 포함)으로, 25세 미만이라도 부모와 별거 시 독립 가구로 인정되어 지원받을 수 있음

## 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 독일의 청년 주거지원은 사회보장 행정과 밀접히 연계되어 있음
  - 주거비 지원이 필요한 청년은 시군의 사회복지사무소나 Jobcenter에 신청하며, 소득·주거 상황 심사를 거쳐 적정 임대료 수준이 책정
  - 이후 수급 승인되면 임대료가 수급자 계좌로 매월 입금되어 집주인에게 지불
- 사회주택 배정은 각 주의 주거공급청이나 시의 주택국에서 담당하며, 신청자의 소득증명과 상황을 고려해 배정 리스트를 관리

- 입주자는 규정 소득을 넘어서면 추가할증임대료(SLV)를 내거나 퇴거해야 하므로, 소득 변화에 따른 체류자격 점검이 이루어짐
- 청년 관련 정책은 고용청, 교육청과도 연계되어, 직업훈련청년이 주거지원이 필요하면 고용청과 협의하여 기숙사 입주를 주선
- 또한 독일은 연방-주-시 협력이 중요한데, 연방정부가 주거보조 예산을 지원하면 각 주에서 세부 시행계획을 수립하고, 시 단위에서 실제 집행하는 다층적 거버넌스 구조

## 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

### 1) 청년주거지원 정책 유형

- 독일의 청년 주거지원은 사회보장 행정과 밀접히 연계되어 있음
  - 주거비 지원이 필요한 청년은 시군의 사회복지사무소나 Jobcenter에 신청하며, 소득·주거 상황 심사를 거쳐 적정 임대료 수준이 책정
  - 이후 수급 승인되면 임대료가 수급자 계좌로 매월 입금되어 집주인에게 지불
- 사회주택 배정은 각 주의 주거공급청이나 시의 주택국에서 담당하며, 신청자의 소득증명과 상황을 고려해 배정 리스트를 관리
  - 입주자는 규정 소득을 넘어서면 추가할증임대료(SLV)를 내거나 퇴거해야 하므로, 소득 변화에 따른 체류자격 점검이 이루어짐
- 청년 관련 정책은 고용청, 교육청과도 연계되어, 직업훈련청년이 주거지원이 필요하면 고용청과 협의하여 기숙사 입주를 주선
- 또한 독일은 연방-주-시 협력이 중요한데, 연방정부가 주거보조 예산을 지원하면 각 주에서 세부 시행계획을 수립하고, 시 단위에서 실제 집행하는 다층적 거버넌스 구조주요
- **(통합 기초생활보장 내 주거지원)** 독일에서는 25세 미만 미취업 청년이라도 부모와 함께 살 경우에도 별도 주거수급자로 인정되어 월세·난방비 등을 지원받음
  - 이는 「기초생활보장법(Bürgergeld, 구 Hartz IV)」 체계 내에서 운영되며, 청년이 실업수당을 받을 때 적정 임대주택 비용도 함께 지급하

는 구조

- 예를 들어 직업이 없는 23세 청년 A가 부모 집에 거주 중이라도, 독립 필요성이 있으면 사회복지사 상담 후 A 명의로 임대주택을 얻고 그 임대료를 사회부조로 지원받을 수 있음
- 이 경우 Jobcenter가 임대차 계약 체결을 도와주고, 보증금 대출이나 이사비도 지원

○ **(사회주택 및 기숙사 우선 공급)** 독일 각지에는 사회임대주택(Social housing)이 공급되며, 일부 지역에서는 청년가구에 우선공급 조항

- 예를 들어 베를린은 일정 비율을 젊은 세대에게 할당하거나, 뮌헨은 신혼부부·청년에 가산점을 줌
- 또한 학생기숙사의 경우 대학 등록금이 없는 대신 주 정부가 저렴한 기숙사를 제공하는데, BAföG(학생생활보조)을 받는 저소득 학생은 기숙사 입주 우선권을 받음
- 직업교육생(Auszubildende)을 위한 기숙사형 주택도 있어, 농촌 출신 청년들이 도시에서 직업학교 다닐 때 숙소를 지원
- 지방자치단체에서는 청년이 민간임대 들어갈 때 보증금 보조를 하거나, 사회주택 입주 시 우선권 부여 제도를 운용하기도 함

○ **(임대료 규제 및 임차인 보호)** 독일은 모든 세입자를 위한 임대료 상한 및 인상을 제한이 강력하여, 청년층도 혜택을 보고 있음

- 뮌헨시는 민간 임대차의 과도한 월세를 억제하기 위해 임대료 캡을 설정해  $\text{m}^2$ 당 11.8유로( $50\text{m}^2$  590유로 한도)로 제한
- 또한 신규 계약 시 주변시세 10% 이상 높게 받지 못하도록 임대료 브레이크(Mietpreisbremse)를 연방 차원에서 시행 중
- 임대차기간도 보통 무기한 계약으로, 세입자가 원하면 장기간 거주 가능
- 이러한 제도 덕분에 청년 세입자들도 안정적으로 거주하며, 집주인의 일방적 퇴거통보나 급격한 임대료 인상에 대한 법적 보호를 받음

○ **(생활밀착형 주거지원 서비스)** 청년층의 주거 안정을 위해 독일에는 다양한 사회서비스가 존재

- 청년주거 상담소에서는 집 구하는 법, 임대차 계약 유의사항 등을 안

내하며, 필요시 법률구조를 제공

- 또한 저소득 청년에게는 이사비용 지원, 주거환경 개선을 위한 소액 용자 등도 지자체 복지프로그램으로 지원
- 한편 최근 베를린 등에서 공동체 주택프로젝트(Co-Housing)에 청년들이 참여해 저렴한 공동체 임대를 만드는 사례가 나타나고, 정부도 이를 일부 지원

## 2) 주요 정책 영역별 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

### ■ 주택 임대료 및 대출금 지원(Wohngeld)

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 독일의 Wohngeld(주택수당) "시장 임대료 자유화에 따른 충격을 완화하기 위해 도입된 수요자 중심의 주거비 보조 제도"
- 청년 정책의 관점에서는 교육 지원금(Bafög)으로 해결되지 않는 사각지대를 보완하는 이차적 안전망의 성격을 가지며, 최근에는 에너지 빈곤 문제를 해결하기 위한 기후·에너지 복지의 성격까지 포괄하도록 진화

#### ② Contents: 정책의 주요 내용

- Wohngeld(주택수당)은 청년, 학생, 신규근로자 등 저소득 가구가 적절한 주거를 유지할 수 있도록 임대료(임차) 또는 대출금(자가)을 국가가 보조하는 것임
  - 기본적으로는 저소득층의 주거비 부담을 줄이기 위한 국가의 현금형 주거보조금 제도
- 지원 형태는 크게 임대 가구에 대한 임대보조금(Mietzuschuss)과 자가 가구에 대한 자가부담 보조금(Lastenzuschuss)이 있음
  - 거주지 지역에 따라 임대료 상한(Mietenstufe)이 있음
  - 자가부담 보조금에는 주택담보대출 상환금(이자+원금일부), 건물 유지·관리비, 수선비, 건물 보험료 및 세금, 난방비 등이 포함
  - 소득, 가구 규모, 임대료 수준에 따라 차등 적용

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 연방정부(Bund)는 법적 근거(Wohngeldgesetz, 주거보조금법) 마련 및 예산 부담
  - 주택수당 재원의 50% 부담
- 주정부(Länder)는 주(州) 차원의 행정지침 마련 및 지방자치단체 전달, 예산 부담
  - 주택수당 재원의 나머지 50% 부담
- 지방자치단체(Kommunen)는 신청 접수, 심사, 지급을 수행
  - 지역주택청(Wohnungsamt)과 시청(Bürgeramt)내 주택수당 사무소(Wohngeldstelle)에서 집행
- 수혜계층은 주로 저소득층이며, 특히 2023년부터 ‘Wohngeld Plus’ 개혁이 시행되어 지원 대상과 금액이 크게 확대됨
  - 지원 가구 수가 약 60만 가구에서 200만 가구 이상으로 증가
  - 월 평균 지원금은 190유로(약 285,000원)에서 370유로(약 555,000원)로 인상<sup>17)</sup>
  - 소득 상한선이 인상되어 이전에 신청이 불가능한 소득 수준의 가구들도 신청 자격이 생김. 이로 인해 청년 1인 가구나 룸쉐어 형태의 거주자의 신청 가능성이 다소 높아짐
  - 학생이나 직업훈련생 등도, 특별한 조건에 해당하면 신청 대상이 될 수 있음
  - 다만, 실업급여나 교육지원금(Bundesausbildungsförderungsgesetz에 근거한 독일 정부의 학비 및 생활비 지원 제도, BAföG)를 받는 경우 신청이 불가
  - 또한, 만 25세 미만 청년이 부모와 함께 거주하는 경우, 독립 가구로 인정되지 않을 수 있어 최근 이슈가 되는 부모와 동거하는 청년에 대한 지원은 어려움

---

17) 1유로 = 1,500원으로 환산한 가격

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- ① 세입자나 자가소유자가 본인 거주지의 지역 주택청(Wohnungsamt) 또는 시청(Bürgeramt)내 내 주택수당 사무소(Wohngeldstelle)에서 신청
- ② 지방자치단체에서 소득(Einkommen), 가구 구성원 수(Haushaltsgröße), 주택 관련 비용 수준(Lastenhöhe)에 따라서 심사
- ③ 승인 시, 지방자치단체는 신청자에게 보조금을 지급
  - 사용된 지자체 예산은 나중에 연방정부와 주정부가 각 50%씩 정산
  - 승인은 보통 1년간 유효하며 이후 재신청이 가능

### ■ 사회주택 공급 지원(Soziale Wohnraumförderung)

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 저소득층의 주거비 과다 부담(Wohnkostenbelastung) 문제 심화
- 저소득층의 사회적 안정성과 도시·지역의 거주가능성(habitability)을 보장
  - 대도시 등 주택비가 높은 지역에서의 청년 독립 거주 시작 위한 경로 마련
  - 주거비 부담 완화 및 도시 내 사회적 혼합(Social Mix) 유지
- 단순 저렴주택(Affordable Housing) 공급을 넘어, 에너지 효율화, 지속 가능성, 도시재생과 연계된 ‘질 좋은 사회주택’을 건설하고자 함

#### ② Contents: 정책의 주요 내용

- Soziale Wohnraumförderung은 독일의 사회주택(Sozialwohnungen) 공급을 지원하기 위한 정책을 의미함
  - 민간 주택만으로는 주거비 부담이 높은 계층(저소득가구, 학생 및 직업훈련생, 장애인 등)이 적정하고 안정적인 주거에 접근하기 어렵다는 인식 하에, 연방정부, 주정부 및 지방자치단체가 건설·임대·유지관리에 대한 재정지원·제도적 인센티브를 제공
  - Nationale Wohnstrategie에서 전략 틀 안에서, 사회주택 공급에는 학생 기숙사(Studierendenwohnheime) 및 훈련생용 기숙사(Wohnheim)

사업이 명시적으로 포함되어 있음

- 해당 정책은 민간 건설업자나 주택 공기업<sup>18)</sup>이 정부의 보조금·융자를 받아 사회주택을 건설하도록 유도하는 것으로 구체적인 지원 방안은 다음과 같음
  - 보조금(Zuschuss)은 건물의 신축 또는 기존주택의 리노베이션(특히 에너지 효율 향상 등) 시 일부 비용을 직접 지원
  - 저리융자(Darlehen)를 통해 사회주택 사업자에게 저금리, 장기 대출 제공
  - 상환보조금(Tilgungszuschuss), 대출금(KfW<sup>19)</sup>-Energieeffizienzhaus)의 일부(5~25%) 상환 면제
  - 세제혜택(Steuervergünstigung)은 사회주택 건설 시 세금 감면 혜택 제공 내용
  - 토지공급 지원 등
- 공공의 지원을 받은 사회주택은 운영자가 임대료 제한(Mietpreisbindung) 및 입주자 소득 및 자격에 따른 입주자 요건(Belegungsbindung)<sup>20)</sup>을 설정하도록 함
- 2024년 기준, 독일 전역에서 약 61,934개의 사회적 주택이 지원되었으며, 특히 학생·훈련생용 주거사업이 크게 증가
  - 2024년의 학생·훈련생용 기숙사(Wohnheim) 사업은 2022년 대비 약 400% 증가

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 해당 사업은 기본적으로 연방정부가 정책 틀을 설정하나, 건설·지원 실행은 각 주(州)가 주도하며 지방자치단체 또는 주택공기업<sup>21)</sup>이 수행
- 연방정부(Bund): 관련법 제정 통한 법적 근거 마련

18) Stadtentwicklungsgesellschaft(도시개발공사, 이하 SEG) 및 Kommunale Entwicklungsträger(지방 개발기구, 이하 KEG)

19) 독일 재건은행(Kreditanstalt für Wiederaufbau)

20) Belegungsbindung는 직역하면 '입주제한'으로, 특정한 사회적 조건을 충족하는 사람만 해당 주택에 입주하게 하는 것을 의미함

21) Stadtentwicklungsgesellschaft(도시개발공사, 이하 SEG) 및 Kommunale Entwicklungsträger(지방 개발기구, 이하 KEG)

- ‘주거공간 지원에 관한 법(Wohnraumförderungsgesetz, WoFG)’이 2002년 1월 시행
- 주정부(Länder): 재정 및 운영의 주체 (각 주가 자체 법과 예산을 운용)
  - 2006년 연방주의 개혁(Föderalismusreform I)<sup>22)</sup>으로 인해 주정부가 사회주택 지원에 관한 대부분의 입법 및 집행 권한을 획득
  - 각 주(州)는 2023~2026년 기간 동안 평균 연간 수익 유로의 예산을 사회적 주거공급에 배정
  - 지방자치단체(Kommune): 토지 제공, 건축 인허가 등 실제 사업 시행
- 수혜계층: 사회주택에 입주할 수 있는 대상은 아래와 같으며, 청년층도 명시적으로 제시됨
  - 소득이 낮아 시장 임대료를 부담하기 어려운 가구
  - 학생, 훈련생(Auszubildende) 및 청년층 중 거주비 부담이 큰 경우
  - 장애인 또는 고령자 등 주거 조건이 특별히 요구(무장애설계 주택)되는 집단

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 다음의 집행 과정으로 이루어짐
  - 민간 건설업자나 주택 공기업이 사업대상지를 선정
  - 개발 계획의 수립(건축·입주조건 등)
  - 보조금 및 용자 신청
  - 지방자치단체 승인
  - 건물의 신축 또는 기존주택의 개보수
  - 임대 및 입주
  - 지속적인 주택 품질 유지/관리

---

22) 과거에는 연방정부와 주정부가 동일한 분야에서 중첩적으로 법을 제정하였으나, 효율성을 위해 권한을 이양한 것을 의미, 주택정책의 경우 주정부가 사회주택 지원 정책 전담

## ■ 청년주택 공급 지원(Junges Wohnen)

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 청년, 대학생, 직업훈련생 등 청년층(18~27세)이 감당할 수 있는 주거 공간 확보
  - 자립 이행기 청년의 복합적 취약성 대응
  - 대학 도시의 임대료 급등 문제 완화 및 직업훈련생(Azubis)의 주거 확보의 어려움에 따른 지방 이동 문제
  - 사회복지법(Sozialgesetzbuch VIII, SGB VIII) 제13조 제3항에는 교육 또는 직업훈련 중이거나 직업으로의 통합을 준비 중인 청년들에게 ‘사회교육적으로 동반되는 주거형태(Unterkunft in sozialpädagogisch begleiteten Wohnformen)’를 제공할 수 있다고 명시<sup>23)</sup>

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- Junges Wohnen<sup>24)</sup>는 독일 연방정부의 주택정책 중 하나로, 청년, 대학생, 직업훈련생(Auszubildende)을 위한 저렴한 주거형태(Wohnformen) 공급을 확대하는 것을 통해 교육 및 훈련 과정의 지속과 청년의 자립을 돕고자 함
  - 표준 주택임대 지원이 아닌 청소년복지차원의 주거지원(사회복지법에 근거)
  - 2023년부터 추진하는 독일 주택·도시개발·건설부(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, BMWSB)의 사회주택 공급 지원(Soziale Wohnraumförderung)의 일환으로 전체 지원금의 약 10%가 Junges Wohnen에 할당됨

23) 사회복지법 제13조 제3항: Jungen Menschen kann während der Teilnahme an schulischen oder beruflichen Bildungsmaßnahmen oder bei der beruflichen Eingliederung Unterkunft in sozialpädagogisch begleiteten Wohnformen angeboten werden. In diesen Fällen sollen auch der notwendige Unterhalt des jungen Menschen sichergestellt und Krankenhilfe nach Maßgabe des § 40 geleistet werden. (학교나 직업 교육 과정에 참여하고 있거나, 직업 통합(취업·직업진입) 과정에 있는 청소년에게는 사회교육적 지원이 동반된 주거 형태를 제공할 수 있다. 이 경우, 청소년이 생활에 필요한 최소한의 생계비가 보장되어야 하며, 제40조의 규정에 따라 의료지원 또한 제공되어야 한다.)

24) 직역하면 ‘청년주거’임

- 총 약 40,000호 이상의 청년주택을 마련하고자 함과 동시에 기존 대학생 기숙사(Studierendenwohnheim) 및 직업훈련생용 기숙사(Jugendwohnheim)의 현대화 및 확장도 지원
  - 2023년부터 5억 유로(€ 500 Mio) 규모로 출범하였으며, 이 재원을 바탕으로 기숙사의 신축 및 리모델링 전환 지원
- Junges Wohnen에서의 주거형태는 기숙사형, 공동주택형, 개별룸을 가진 공유주거(Wohngemeinschaft, WG)<sup>25)</sup>와 같은 사회교육 동반 주거형태(Sozialpädagogisch begleitete Wohnformen)로, 주거공간에서 사회교육적(사회적, 교육적) 지원을 받을 수 있도록 ‘주거+지원’의 구조로 조성됨
- 공유주거(Wohngemeinschaft, WG)와 개별주거(Betreutes Einzelwohnen, BEW) 등이 결합되어 있는 경우가 많으며, 공동식사와 그룹활동을 중시
  - 공유주거에는 일반적으로 2~6명이 함께 거주(소규모 WG는 방 2~3개 짜리 아파트에서 각자 1인실 사용, 중규모 WG는 대형 아파트나 복층 주택에 주로 형성되며)하며, 기숙사형 WG나 사회복지형 WG는 6인 이상이 거주하는 대형 WG로 공동주방, 큰 거실, 복수의 욕실을 갖추고 있음
  - 개별주거(BEW)는 자립형 공간으로 사후지원(Nachbetreuung)을 받는 이들이 거주
  - 주거와 함께 사회교육적 지원을 제공한다는 점에서, 단순히 청년을 위한 일반 임대주택이나 셰어하우스를 제공하는 사업과는 다름
  - 사회교육적 지원에는 거주자 자치활동, 생활관리, 자립준비, 교육·훈련 지원, 상담 등이 포함  
(Jugendwohnheim의 경우, 주거+상담+생활지도+고용지원 통합)
- 평균 거주기간은 12~24개월이며, 사회주택사업자와 연계한 사후지원(Nachbetreuung)을 통해 일반임대시장 이행을 지원
- 주거비 지원뿐만 아니라 주거생활비 보장 및 의료지원 등을 포함
  - 청년이 교육 또는 훈련 프로그램에 참여하는 기간 동안 제공. 또는 완

25) 여러 명의 입주자가 하나의 주택(아파트 또는 주택)을 공동으로 사용하는 형태, 각자는 개별 침실을 가지며, 거실, 주방, 욕실 등을 공동으로 사용하는 형태

료 직후 일정 기간 연장이 가능

- 입주 전 조건으로 교육/훈련 참여가 요구되며, 거주 이전에 일정 수준의 생활 능력 등을 평가함

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 연방정부(Bund): 관련 법 마련, 주정부와의 협약 체결, 운영재원을 마련
  - ‘주거공간 지원에 관한 법(Wohnraumförderungsgesetz, WoFG)’이 2002년 1월 시행
  - 연방정부와 주정부간의 주택지원 자금의 배분과 사용방식에 대한 행정 협약(Verwaltungsvereinbarung) 통해 예산을 지원
  - 운영재원은 연방노동청의 직업훈련보조금(Berufsausbildungsbeihilfe, BAB)와 사회복지법(Sozialgesetzbuch VIII, SGB VIII) 제13조에 의한 지방 사회복지기금으로 이루어짐
- 주정부(Länder) 및 지방자치단체(Kommunen): 청년·학생용 주거공급을 위한 특별 프로그램 마련, 기숙사 1실당 지원금 상한액 등 지정
- 지방자치단체(Kommunen): 사후지원(Nachbetreuung) 운영
- 운영주체: 지자체 청소년복지국(Jugendamt)이나 주(州)정부 복지/청소년 지원 기관, 대학 및 지역의 학생복지조합(Studentenwerk) 외에도 가톨릭 및 프로테스탄트 복지단체(Caritas<sup>26)</sup>, Diakonie<sup>27)</sup> 등), 노동자복지연합(Arbeiterwohlfahrt, AWO)<sup>28)</sup>, 복지단체연합(Paritätischer<sup>29)</sup> 등) 등의 자유사회복지단체(Freie Wohlfahrtsverbände)<sup>30)</sup>가 운영
  - 전국 약 480개, 약 35,000명이 근무

26) 정식 명칭은 Deutscher Caritasverband(DCV)로 1897년에 프라이부르크에서 설립된 카톨릭 교회의 사회복지 및 구호활동 단체

27) 정식 명칭은 Diakonie Deutschland – Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e.V.로 1848년경에 설립된 개신교의 사회복지 및 구호활동 단체

28) 정식 명칭은 Arbeiterwohlfahrt e.V.로 1919년에 설립된 비종교적 사회민주주의 계열 복지단체

29) 정식 명칭은 Der Paritätische Gesamtverband로 1924년에 설립된 비종교, 비당파적 복지단체 연합체로서 10,000개 이상의 지역 NGO나 자조단체(Selbsthilfegruppe)로 구성된 연합체

30) 국가로부터 법적으로 독립되어 있으나 공공복지의 공식 파트너로 공공재정을 지원받아 복지서비스를 제공하며, Caritas, Diakonie, AWO, Paritätische, Deutsches Rotes Kreuz(DRK), Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland(ZWST)의 6개 단체가 독일 전체 복지체계의 70~80%를 운영

- 수혜계층: 학생(Studierende) 및 직업훈련생(Auszubildende)
  - 부모가 함께 거주하기 어렵거나 부모가 지원해주기 어려운 청년
  - 교육이나 훈련 과정 중이거나 직업진입을 준비 중인 청년 등
  - Junges Wohnen은 주로 직업훈련생을 중심으로 지원  
(학생들은 경우에는 기존의 학생복지조합(Studentenwerk)에서 제공하는 기숙사나 교육지원금(BAföG) 등을 지원 받음)

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- ① 연방정부-주정부간의 협약(Verwaltungsvereinbarung) 체결
- ② 예산 배분
- ③ 주거형태의 신축 또는 기존 건물의 컨버전 및 리모델링 진행
- ④ 기숙사 공급 및 운영 (청년 지원 서비스 연계)
  - 입소자 선발
  - 주거·교육·상담(고용지원) 병행
  - 사후지원(Nachbetreuung): 퇴소 후 청년들이 안정적으로 자립할 수 있도록 일정 기간(거주 종료 후 3~6개월) 동안 상담, 직업훈련 지속, 생활조언, 고용지원, 사회적 네트워킹, 행정지원을 지속(aftercare, Nachbetreuung nach der Hilfe)하는 것을 의미<sup>31)32)</sup>  
(지원 종료 후 → 점진적 독립 + 필요시 재접촉 가능한 체계 마련)

#### ⑤ 주요 Jugendwohnen 사례

##### ■ Stiftung Azubiwerk (함부르크)

- 함부르크의 비영리재단으로 직업훈련생 주거(Jugendwohnheim)를 공급 및 운영하고 상담과 생활동반(저녁·주말 포함 상주 팀) 서비스를 제공
  - 모토: Mehr als nur günstiger Wohnraum für Azubis(저렴한 방 그 이상)

31) 사회복지법(Sozialgesetzbuch VIII, SGB VIII) 제41조 제1항에 법적근거가 마련됨. "Hilfe kann auch nach Beendigung der Maßnahme in angemessenem Umfang fortgesetzt werden. (조치가 종료된 후에도, 지원은 적절한 범위에서 계속될 수 있다.)"

32) 독립 주거로 이사한 후, 사회교육사가 1:1 상담·방문·전화지도를 지속하며, 위기 발생 시에는 단기적으로 복귀(Rückkehroption)하거나 임시숙소 연결

- 대도시 특히 청년훈련생이 숙소를 구하기 어렵다는 문제에서 출발. 높은 임대료, 낮은 소득, 훈련생이 시장에서 학생(Studierende)보다 불리한 위치에 있음
- 함부르크 지역에 4개의 거점을 운영하며 주로 대도시 중심부 혹은 접근성이 좋은 지역에 위치
  - 2016년 함부르크(Hamburg) Wandsbek에 첫 청년주거 오픈, 156명 수용
  - 2020년 함부르크(Hamburg) Harburg에 두번째 오픈, 191명 규모.
  - 2022년 Hamburg-Mitte(함부르크 도심부) Münzviertel에 세번째 오픈, 209명 규모.
  - 2024년 함부르크(Hamburg) Altona에 네번째 주거시설 오픈, 145명 규모
- 훈련생들을 위한 공유주거 형태로 구성
  - 소규모 WG(2~4인) 구조
  - 풀퍼니처(Full Furniture): 침대, 책상, 옷장, 인터넷 연결 등 기본설비 포함
  - 라운지, 공용 주방, 옥상테라스, 커뮤니티 활동 공간 마련되어 거주자 간 교류 및 커뮤니티 형성 유도
  - 임대료 산정: 가구별로 부대비용(난방, 수도, 전기, 인터넷 등)이 포함된 플랫레이트(flat-rate, 정액제) 임대료 부과 (정액제 임대료는 예측 가능성을 높여 청년 거주자의 부담을 낮춤)
  - 상담서비스: 직업훈련보조금(Berufsausbildungsbeihilfe, BAB), 주거수당(Wohngeld) 혹은 학자금지원(BAföG) 등의 제도 안내 및 신청 상담을 주거지 내에서 이루어짐
  - 자치기구 통한 참여: 기숙사 위원회(Wohnheimrat) 등을 구성해서 거주환경 및 프로그램 기획 참여 기회를 제공



[그림 3-17] Stiftung Azubiwerk 이미지

출처: <https://azubiwerk.de/standorte/harburg/>

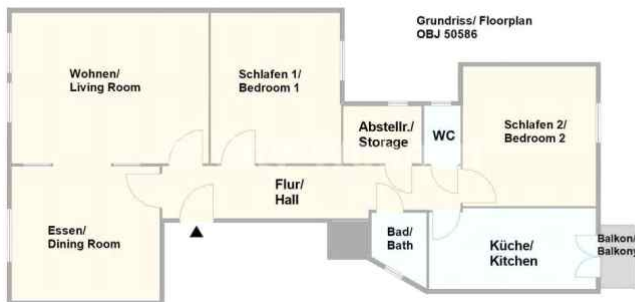
#### ■ Alsenplatz 프로젝트(Altona, 2024년) 사례

- 규모: 145명의 훈련생(Auszubildende) 수용
- 입지: 지하철 U2, U3, S2, S5 노선이 도보 접근 가능하며 도심과의 접근성 우수
- 도시·지역 맥락 연계: Altona-Alsenplatz의 도시재생과 연계하여 기존 주차장 부지를 주거+녹지+도시광장으로 조성
- 건축설계: 외벽 및 옥상 녹화, 옥외 녹화 공간, 태양광 및 벌통 설치 등
- 임대료: 월 235유로(약 35만원) 수준(대도시 내 훈련생 거주 가능성 고려)
  - 향후 30년간 함부르크 주택은행(IFB Hamburg)의 사회주택 지원 규정(IFB Hamburg für geförderten Wohnraum)에 따라 임대료 브레이크 준수 및 입주조건 안정화 유지 (거주 안정성 확보)

- 입주 대상: 16~26세의 직업훈련생(Auszubildende)으로서 함부르크에 소재한 교육기관/훈련기관과 계약되어야 함
- 도시·공공금융, 기업, 사회파트너간 협력구도로 이루어짐
  - 기업이 건설 → 비영리재단 운영 → 공공이 임대료·사회적 조건을 담보
  - 투자/건설: 지역기반 저축은행인 Hamburger Sparkasse(Haspa)이 훈련생 기숙사 건설
  - 운영: 비영리 재단인 Azubiwerk 담당하며(공급과 운영의 분리), 교육훈련생의 생활지원, 재정상담(주거수당, BAföG, BAB), 공동체활동 등을 지원
  - 임대료 규제 및 지원: 임대료는 IFB Hamburg(주(州) 공공투자·주택은행)의 사회주택 가이드라인에 30년간 연동
  - 상담 협업: 상공회의소 및 직능단체 등과 함께 직업훈련보조금(Berufsausbildungsbeihilfe, BAB) 상담 및 공동 활동 프로그램 운영

#### ■ Kolping Jugendwohnen (베를린, 뮌헨, 쾰른 등)

- Kolping은 가톨릭 기반의 국제 사회복지 단체로 Kolping Jugendwohnen은 Kolping이 운영하는 청년 주거 및 생활주거 네트워크임
- 공유주거(WG)+공동식당+상담실+교육실 및 개인주거로 구성
- 임대료는 직업훈련보조금(Berufsausbildungsbeihilfe, BAB), 주거수당(Wohngeld) 혹은 학자금지원(BAföG)으로 일부 또는 전액 충당이 가능함
- 주요 도시별로 Kolping Jugendwohnen 형태로 운영
  - Kolping Jugendwohnen 베를린: 16~27세 청년, 주거+공동식사+주거지도, 훈련생 지원(Ausbildung Begleitung), 여가활동(Freizeitangebote), 사회상담(Sozialberatung) 서비스 제공
  - Kolping Jugendwohnen 쾰른: 직업훈련생 120명, 주거·식사·진로상담·멘토링
  - Kolping Jugendwohnen 뮌헨: 직업훈련생 전용, 숙소·식사·생활지도·취업알선



[그림 3-18] Stiftung Azubiwerk 이미지

출처: <https://azubiwerk-hamburg.de/ko/standorte/altona/>

<https://www.city-wohnen.de/en/hamburg/50586-furnished-apartment-hamburg-altona-alsenplatz>



[그림 3-19] Kolping Jugendwohnen 웹사이트 이미지

출처: <https://www.kolping-jugendwohnen.de>

#### ■ Betreutes Wohnen im Verbund (베를린)

- 베를린 중심지에 위치한 공유주거(Wohngemeinschaft, WG)와 개별주거(Betreutes Einzelwohnen, BEW) 등이 결합된 형태로 운영
  - BEW im Verbund Siemensstraße: WG 4실 + BEW 9실
  - 베를린 중심지에 위치하여 교통·쇼핑 등 생활 인프라 접근성이 높음
- 입주 대상은 가족생활이 불가능한 청소년 및 젊은 성인, 자활생활이 가능한 수준이거나 자활생활로 나아가기 위한 준비가 필요한 이들
- 지원 내용에는 일상생활 지원, 학업·직업 준비 상담, 자립생활훈련 등이 포함
  - 가족에서 독립으로, 또는 더 지원이 적은 형태의 주거로 이동할 수 있도록 단계적 전환지원에 초점
- 입주 및 지원 대상자의 선정은 시군(Stadt, Landkreis) 청소년청(Jugendamt)을 통해 이루어짐

#### ■ Jugendwohngemeinschaft Hauptstraße (베를린)

- 베를린 슈네베르크(Schöneberg) 지역, Kleistpark 인근 Hauptstraße에 위치
  - AWO Landesverband Berlin e.V.가 운영
  - 대형 WG 4실 + BEW 3실
- 입주 대상자는 16세 이상 청년이며, WG와 개별주거 사이의 전환을 통해 다양한 주거·지원 단계를 경험할 수 있도록 함
  - 공유주거(WG)에서의 집단생활을 통해 사회적 기술 및 공동생활 역량을 키움
  - 개별주거(BEW) 지원을 통해 점진적으로 자기 주거 공간과 자기 결정 경험으로 나아가도록 유도
- 지원 형태 및 배정은 시군 청소년청(Jugendamt) 등을 통해 이루어짐

### ■ Studierendenwerk (학생복지조합)

- 학생복지조합(Studierendenwerk)은 비영리 공법기관(Anstalt des öffentlichen Rechts, AöR)<sup>33)</sup>으로 대학별로 설치되어 학생의 생활·재정·주거·급식·상담 지원을 담당
  - 학생들의 주거지원, 급식·식당 운영(Mensen & Cafés), 장학금 및 학업 재정지원, 국제학생 및 장애학생 상담 등
- 주거지원에는 학생기숙사(Studierendenwohnheim)의 운영 및 주택관리 담당
- 학업·재정지원, 식당·급식 서비스 제공
  - 장학지원, 학업재정 상담, 학생 대출 및 보조금(BAföG) 안내
  - 대학 캠퍼스 내 다수의 급식시설(Mensen)과 카페(Cafés)를 운영
- 운영재원은 정부보조금+학생회비+운영수익으로 충당

### ■ Studierendenwerk Hamburg (함부르크)

- Studierendenwerk Hamburg는 함부르크 시내 8개 대학의 학생 약 73,000명을 대상으로 사회·경제적 서비스를 제공하는 비영리 공법기관(Anstalt des öffentlichen Rechts, AöR)
- 주거지원(Wohnen) 측면에서는 함부르크 시내에 25개 주거단지(Wohnanlagen)를 운영하며 약 4,390실의 거주 공간을 제공
  - 독일 및 해외 학생뿐 아니라 직업훈련생(Auszubildende) 등도 포함
  - 주거형태는 소규모 공유주거(WG, 2~4인)뿐 아니라 1인/2인 아파트도 존재
  - 임대료는 월세 외에 난방·전기·인터넷 등이 포함된 플렛레이트로 주거비 부담을 예측 가능하게 함
  - 다만, 수요가 많아 입주 대기자가 많으며, 새 학기 시작시점에 경쟁이 치열

---

33) 민간기업은 아니나 국가행정조직보다는 운영 자율성이 높은 공공기관으로 공법(Public Law)에 따라 운영되는 조직

## ■ 주요 도시 청년주거 지원 방안

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 임차 비중이 높은 대도시에서는 사회주택과 학생주택에 대한 수요가 높음
  - 함부르크의 경우에는 훈련생에 대한 주거수요가 큼
  - 대도시의 청년 주거불안과 청년 노숙 문제에 대한 대응이 필요
  - 대도시의 공공주택 노후화 및 재개발 지역의 물리·사회적 환경 열악 문제가 나타남
- 대도시 임대료 급등, 사회주택 및 학생주택의 공급제한, 정보의 비대칭 문제로 청년들의 임차 접근성 저하

### ② Contents: 정책의 주요 내용

#### ■ 베를린

- 임대료 폭등에 대응해 임대료 브레이크(Mietpreisbremse)<sup>34)</sup>를 시행
  - 베를린 시정부는 사회임대주택 거주자를 위한 법률 개정을 통해 임대 보조 대상 가구 확대, 임대료 브레이크를 법제화함
  - 베를린은 2020년에 임대료 상한(Mietendeckel)<sup>35)</sup>을 추진했으나 2021년 4월 15일, 독일 연방헌법재판소(Bundesverfassungsgericht)에 의해 위헌 판결됨
- 학생 및 청년 주택공급의 확대: 월 약 390유로(약 57만원) 수준의 학생 주택 프로젝트 진행, 유럽투자은행(European Investment Bank, EIB) 대출 지원
- Open-Family-Apartments: 사회적 여건이 어려운 주거지역에 가족이 생활, 돌봄, 교육, 여가를 한 장소에서 결합하여 이용하도록 하는 공간을 조성하는 프로그램 추진

34) 신규 임대차 계약(Neu-vermietung)을 체결할 때, 임대인이 요구할 수 있는 임대료가 해당 지역의 평균 임대료(ort-übliche Vergleichsmiete) 기준 최대 +10%까지 제한 (기존 시세보다 너무 높게는 못받음)

35) 일정 금액 이상 임대료 자체를 금지

## ■ 기타 제도 및 제언

### ■ Mietshäuser Syndikat (공동임대주택 조합 네트워크)

- Mietshäuser Syndikat는 협동조합적 GmbH(유한책임회사)로 거주자 공동체가 주택을 소유/운영하되, 되팔 수는 없게 하는 ‘주택 공동체(hausprojekt) 모델’ 네트워크임
  - 청년만을 위한 주거사업은 아니나, 시장화된 주거에 대응해 지역 공동체가 하나의 주택회사(Haus GmbH)를 설립하여 해당 건물을 공동으로 구매/소유한 뒤, 세입자와 공동운영자로 운영하는 방식
  - 장기적인 저렴주택 확보 모델
- 여러 주(州)에 걸쳐 190여개의 프로젝트가 진행 중이며, 주택이 매각되지 않도록 구조화되어 있음
  - 모든 지역의 주택회사(Haus GmbH)가 Mietshäuser Syndikat의 공동조합원(Gesellschafter)으로 참여
  - Syndikat은 각 주택회사(Haus GmbH)에 1표의 거부권(Veto-Recht)을 가지고 있어 해당 건물이 시장에 되팔리거나 사유화되는 것을 막음
- 초기 자금은 주로 공동대출(Solidarische Kredite)과 시민펀드로 조성되며, 건물의 임대수입(세입자 임대료)은 운영비와 대출상환에 사용되고, 남은 수익은 새로운 공동주택 프로젝트 지원에 투입됨



[그림 3-20] Mietshäuser Syndikat 웹사이트

## ■ Familienfreundliches Wohnen

- 연방정부는 주택정책에서 Familienfreundliches Wohnen을 목표로 제시
  - 단지 내 공공보육 의무화
  - 신혼·육아세대의 주택구입 보조(Kindergeld Plus)

## ■ 독일내 청년주거 관련 요구 사항

- 임대료 브레이크(rent brake) 강화: 2029년까지 연장
  - 특정 도시나 지역에서 신규 임대차 계약(Neu-vermietung)을 체결할 때, 임대인이 요구할 수 있는 임대료가 해당 지역의 평균 임대료(ort - sübliche Vergleichsmiete) 기준 최대 +10%까지 제한 (2015년 도입)
  - 신축 주택이나 대규모 리노베이션된 주택에는 적용되지 않는 경우 많음
- 임대료 투명성 강화: 가구비용·보증금 등 계약 항목을 투명하게 명시하고 기존 임대료 공개를 의무화
- 재공영화: 시립주택·공공자산의 매각 중단 및 공공소유 회복
  - 시립주택 및 공공자산의 민간 매각 이후 임대료 급등을 관리하기 어려워짐
  - 2021년, 베를린 DWE 운동에 대한 주민 투표에서 약 56%의 시민이 찬성
- 비영리 주택법인에 대한 지위 재도입 요구
- 재정지원에 있어 민간 집주인에 대한 임대료 보조보다는 주택공급자 지원(Objektförderung)으로의 전환
  - 저리용자·건축지원 등으로 세금이 실제 공급으로 연결되는 것이 필요 (민간 집주인에 대한 개인 보조는 집주인의 이익으로만 연결)

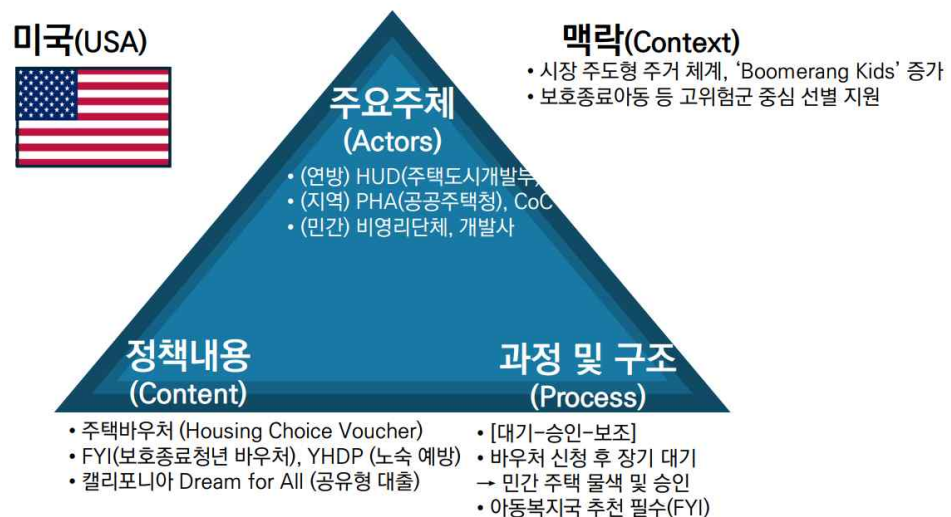
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 독일의 청년 주거지원은 보편적 복지를 내 포함되었다는 점이 큰 강점
- 청년층을 별도로 보는 대신 기초생활보장, 주거수당 등의 제도 안에 포함시켜 누락되는 청년이 적도록 설계
  - 특히 25세 미만도 독립 가구로 인정해 부모와 무관하게 지원하는 원칙은 청년 빈곤 악순환을 막는 데 효과적이라고 평가
- 또한 탄탄한 임차인 보호법은 청년들이 임대 주거를 안정적으로 유지하도록 해주며, 민간임대 시장이 비교적 공정하고 안정적으로 운영되는 요인
  - 실제로 독일은 자가 보유율보다 임대가구 비율이 높음에도 사회 갈등이 크지 않을 만큼 임차인이 보호받고 있음
- 이처럼 사회보장과 임대차법의 조화가 독일 청년 주거안정의 근간
- 반면 한계로는 최근 대도시 위주의 주택난이 청년층에 타격을 주고 있음
  - 사회주택 재고는 과거보다 줄어 2019년 기준 전체 주택의 4% 미만 수준이고, 대도시 임대료 상승으로 정부 지원만으로 감당하기 어려운 경우가 늘고 있음
  - 베를린 등지에서는 청년층 시위와 정치쟁점화 끝에 임대료 동결 정책을 내놓기도 했지만 법률적 어려움으로 무효화되는 등 혼선 발생
  - 또한 관료적 절차로 인해 지원을 제 때 받지 못하거나, 20대 초반 미취업 청년이 부모동거를 강요받는 사례 등 지적
- 요약하면 독일은 제도적 안정성으로 청년 주거빈곤을 비교적 억제하고 있으나, 주택공급 감소와 도시 임대료 상승이라는 새로운 도전에 직면

## 5 미국 : 최소한의 안전망과 잔여적 청년주거복지

- 미국은 시장주도의 주택체제여서 청년층도 주로 민간임대시장에 의존
- 그러나 20세기 초 대공황 및 산업화 시기에 도시 빈민과 청년 부랑인이 늘면서 공공주택과 주거보조에 대한 정부 개입 필요성이 대두
- 1930년대 뉴딜 정책 속에서 청년 노숙인, 저소득층을 위한 SRO(Single Room Occupancy) 주택이 뉴욕에서 시작되었고, 이후 연방 정부도 저소득 가구용 주택정책에 관심을 갖게됨
- 현대에 들어서는 학자금 대출 부담, 취업난 등으로 부모에게서 독립하지 못하는 청년층이 증가하면서 “Boomerang Kids” 현상이 나타났고, 청년 홈리스와 주거불안정 문제가 지속
- 미국의 청년 주거지원은 전반적으로 취약계층 지원의 일부로 간주되어 왔으며, 유럽에 비해 보편적 청년주거 정책은 미약한 편
- 다만 2010년대 이후 일부 도시의 집값 폭등과 청년세대의 상대적 빈곤 문제로 인해 주택 바우처 확대 등 간접 지원이 조금씩 강화되고 있음

### 최소한의 안전망과 잔여적 청년주거복지



[그림 3-21] 미국 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 미국은 시장 자유주의가 극대화된 나라인 만큼, 전체 인구 대비 주거복지 수준이 낮고 불평등한 주거시장의 영향을 청년층에게 그대로 전달되는 구조임
- 대학 학비 상승과 연계한 청년 부채위기(학자금대출로 인한 주택구매 지연), 임금 대비 임대료 과부담 등이 청년세대의 어려움
- 특히 대도시 렌트비 폭등으로 룸메이트 동거가 일반화되고, 별도 거처 마련이 어려워 부모 세대와 함께 거주하는 Multi-generational Household도 증가
- 문화적으로 18세 성년 이후 자립을 중시하지만 현실 경제여건상 “키퍼스(Keepers)”라 불리는 집에 남는 20대가 증가
- 사회안전망이 취약해 가족이나 커뮤니티 도움 없이는 어려운 청년들이 쉽게 주거불안정에 빠지며, 이 중 일부는 노숙인 집계에 포함되지 않는 사각지대(지인 집 전전 “소파서핑”)에 머무름
- 인종격차와 지역격차도 커서, 유색인종 청년과 LGBTQ 청년의 홈리스 비율이 높음
- 이러한 맥락에서 최근 “주거는 인권” 담론이 부상하고 청년층의 정책 요구가 커졌지만, 연방 차원 대처는 미온적
- 다만 몇몇 도시에서 청년주거협동조합, 소형주택(Van life) 등 대안주거 문화가 나타나고, IT 업계 등을 중심으로 기업들이 직근접 청년직원 주택지원에 나서는 등 민간대응이 일부 보완하는 모습
- 종합하면 미국의 맥락은 청년을 위한 국가개입이 최소화된 체제이며, 그 결과 청년층의 주거성과(주거안정, 독립률 등)는 비교 대상 국가 중 가장 열악한 편

## 2. 주요 주체(Actors)

- 미국의 주거복지는 연방정부, 주정부, 시정부 간 분권화
- 연방정부(HUD, 주택도시개발부)는 주거바우처 예산과 공공주택자금을

지원하고, 지역 공공주택청(PHA)이 집행을 담당

- 청년 주거지원도 별도 프로그램보다는 HUD 산하 일반 저소득층 프로그램에 청년이 포함되는 형태
- 예를 들어 연방 Section 8 바우처를 청년가구가 받거나, 공공임대주택에 청년이 입주하는 식
- 또한 비영리단체와 커뮤니티 조직들이 노숙청년 지원, SRO주택 운영 등에서 중요한 역할을 하며, 연방/지자체로부터 보조금을 받아 사업을 수행
- 수혜대상은 극빈 청년, 보호종료아동(위탁가정 출신 청년), 저소득 근로 청년 등으로, 까다로운 소득 기준을 충족해야 함
- 민간 임대시장의 랜드로드들도 주체 중 하나인데, 정부는 세액공제나 보조금으로 이들을 유인하여 저렴주택을 제공(Low-Income Housing Tax Credit 프로그램으로 청년층 포함 저소득자 임대주택 공급)

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 미국의 주거지원은 복잡한 다단계 행정이 특징
- 연방정부(HUD)가 프로그램 가이드라인과 예산을 주면, 주정부 혹은 시군의 공공주택청(PHA)이 현장에서 실행
  - 예를 들어 Section 8 바우처의 경우 청년은 거주 지역 PHA에 신청서를 내고 대기자 명단에 오름
  - 대기 기간은 수년이 걸릴 수 있으며, 우선순위는 소득 수준, 노숙 위험, 장애 여부 등에 따라 부여
  - 순서가 되면 바우처를 받아 민간임대 housing을 찾는데, 이때 PHA는 임대료 적정성, 주택 품질검사를 거쳐 계약을 승인
- SRO 프로그램은 시정부와 비영리단체가 협약을 맺어 운영하며, 건물 운영자는 HUD 및 시로부터 보조금을 받아 임대료를 낮추고 사회서비스를 제공
- 노숙 청년 지원은 보건복지부(HHS)와 HUD, 그리고 지역 비영리들이 협력하여, 청년이 보호소 입소 -> 임시주거 -> 영구주거 이행 경로를

따를 수 있도록 Case Management를 수행

- 다만 미국 전반적으로 청년 주거지원 전달체계는 분절적이어서, 여러 기관을 통하지 않으면 포괄적 지원을 받기 어렵고 행정절차도 복잡
- 예를 들어 한 청년이 주거바우처, 푸드스탬프, 의료지원 등을 각각 별도로 신청해야 하는 경우가 많으며, 이런 비효율을 개선하고자 최근 “One-stop 서비스” 모델이 일부 도입

#### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

##### 1) 청년주거지원 정책 유형

- (주거 바우처): 연방정부의 섹션8 바우처는 저소득층 가구의 임대료를 보조하는데, 청년 단독가구도 자격을 얻으면 시장에서 집을 구해 바우처로 월세를 지불할 수 있음
  - 특히 패밀리 유니피케이션 프로그램(FUP) 바우처는 보호종료 청년(18세 이상 21세 미만)이 독립 주거를 구할 때 지원하는 용도로 사용
  - 이 바우처를 받으면 최대 36개월간 임대료를 보조받으며, 사회복지기관의 케이스관리를 받게 됨
  - 또한 몇몇 도시에서는 청년층 대상 보증금 지원프로그램을 운영하여, 첫 집을 구하는 청년에게 랜드로드 요구 보증금을 시 당국이 대납하거나 보증해주는 사례 있음
- (공공임대주택/Public Rental Housing): 미국의 전통적 공공임대주택(Public Housing)은 주로 가족단위나 노인을 대상으로 하지만, 일부 단지에는 청년 1인 가구용 소형아파트도 포함
  - 예를 들어 뉴욕시 공공주택청(NYCHA)은 청년 1인가구에게 스튜디오형 공공임대를 공급
  - 더 나아가 최근 비영리 주택협회들이 청년층 혼합형 아파트를 건설하는 움직임도 있음. 캘리포니아의 일부 커뮤니티 랜드 트러스트(CLTs)는 20~30대 청년층과 중장년층을 혼합 거주시켜 세대통합을 도모하는 저렴주택 프로젝트를 진행

○ (홈리스 및 위기청년 지원) 미국은 청년 노숙인 문제가 심각하여, 청년 홈리스 지원 프로그램들이 존재

- 청년 유입센터(Youth drop-in)나 긴급보호소를 각 도시가 운영하고, Transitional Living Program (TLP)으로 16~22세의 가출·노숙 청년에게 최대 18개월간 주거와 생활지도를 제공
- 연방 차원에서는 Runaway and Homeless Youth Act에 따라 이러한 쉼터와 임시주거 프로그램에 보조금을 지급
- 또한 최근 HUD는 Youth Homelessness Demonstration Program을 도입해 여러 도시에서 청년 주거지원 모델을 시험하고, 영구임대주택으로 연결시키는 Housing First 접근을 확대

## 2) 주요 정책별 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

### ■ Housing Choice Voucher(HCV)<sup>36)</sup>



[그림 3-22] Housing Choice Voucher 이미지

그림출처 : <https://smho.co/housing-choice-vouchers/>

36) HUD(2024); Congressional Research Service(CRS, 2023); Urban Institute(2020)을 반영하여 연구진 작성

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 1970년대 공공임대주택 중심 공급방식이 비효율적이고 입주자 집중 문제가 발생하자 정부가 민간임대시장을 활용하는 바우처 방식으로 전환. 저소득층뿐 아니라 청년 1인가구, 초기 근로청년도 주거선택권을 가질 수 있도록 제도화(HUD, 1974)
- 임대료의 일정 부분을 정부가 보조하여 소득이 낮은 가구의 민간임대시장 접근성 및 주거이동성을 확대. 특히 청년층에게는 자립 초기의 경제적 주거부담 완화 수단으로 작용
  - 저소득층 및 청년층의 주거선택권 강화
  - 공공임대 중심에서 민간시장 연계형 지원체제로 전환
  - 장기적 주거안정 및 사회적 자립 기반 확보

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 미국 연방정부가 저소득층의 임대주택 접근성을 보장하기 위해 시행 중인 대표적 주거비 보조 프로그램으로 청년층의 경우, 안정적인 소득이 부족하거나 보증금·임대료 선납 부담이 큰 상황에서 HCV를 통해 민간임대시장 내 주거선택권 확보 가능
- 청년특화 바우처 프로그램의 모체 제도로 기능하며 현금성 지원이 아닌 임대료 직접보조(direct rental assistance) 방식으로 운영
  - 임차인은 소득의 약 30%만 임대료로 부담
  - 지역별 공정시장임대료(Fair Market Rent, FMR) 상한을 초과하지 않는 범위 내에서 주거 선택 가능

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- U.S. Housing Act of 1937, Section 8; Housing and Community Development Act of 1974 법적 기반으로 시행
- (설계 및 감독) 미국 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)
- (운영 및 집행) 지방 공공주택청(Public Housing Agencies, PHA)
- (수혜계층) 지역 중위소득(Area Median Income, AMI)의 50% 이하 또

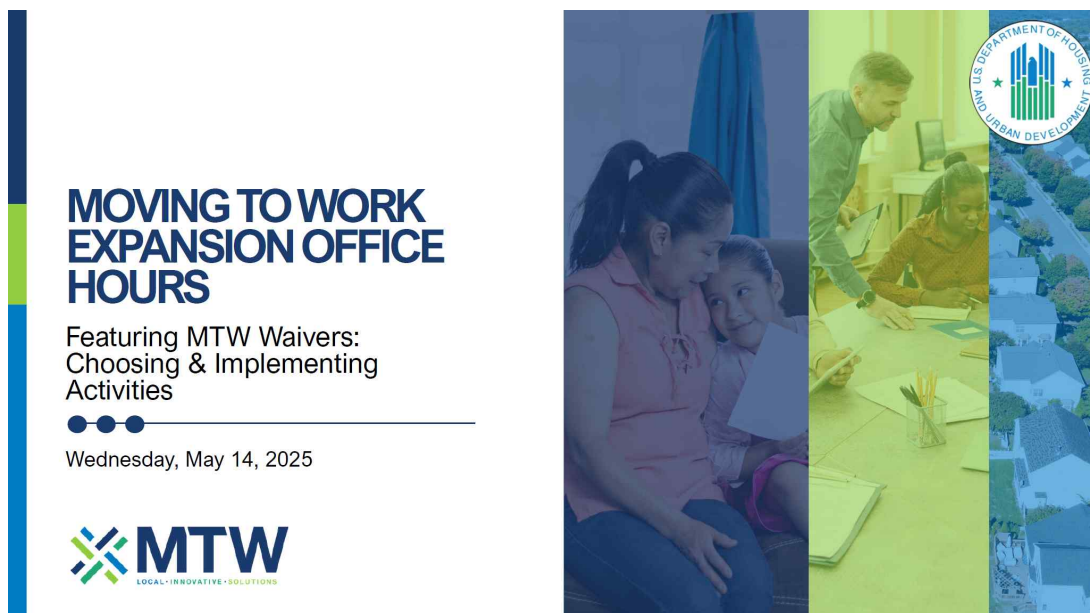
는 30% 이하 극저소득층 가구(HUD, 2023)

- 보호종료 청년(Foster Youth to Independence Initiative, FYI), 보호 시설 퇴소예정자(Family Unification Program, FUP), 저소득 청년 근로자 등도 간접 수혜 대상(CRS, 2024)

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- HUD가 승인한 지방 공공주택청(PHA)이 임차가구의 임대료 중 일정 비율(보통 70%)을 직접 임대인에게 지급하는 구조(HUD, 2023)

#### ■ Moving to Work(MTW) Demonstration Program<sup>37)</sup>



[그림 3-23] MTW 소개 이미지

그림출처 : <https://www.hudexchange.info/>

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 1990년대 초 공공주택 제도의 경직성과 비효율성에 대한 비판이 제기되면서 지역별 여건에 맞는 자율적 주거지원 실험을 통해 복지·고용·교육 연계형 모델을 개발하기 위해 1996년 신설
- 공공주택청에 재정·운영상의 자율성을 부여하여 기존의 획일적 주거지원

37) Congressional Research Service(CRS, 2024); HUD(2024); HUD MTW Operations Notice(2023); Federal Register(2023)을 바탕으로 연구진 작성

제도를 지역 특성에 맞는 주거지원 전략으로 개발하고, 주거복지의 효율성과 입주민 자립을 강화

- 주거지원제도의 효율성 제고 및 행정비용 절감
- 입차인의 자립과 고용참여 확대
- 공공임대 및 바우처 프로그램 간 유연한 자원 배분 체계 구축

## ② Contents: 정책의 주요 내용

- 미국 연방정부가 공공주택청(PHAs)에 운영·재정·정책 설계 자율성을 부여하여 각 지역의 특성에 맞는 주거지원 전략을 실험하도록 한 혁신형 시범 프로그램.
- 공공임대 및 주거바우처 제도의 효율성을 높이고, 입주민의 경제적 자립(Self-sufficiency)을 촉진하는 동시에 청년층·저소득층의 주거·고용·교육 통합지원 모델 구축을 가능
  - HUD는 MTW 참여 공공주택청(PHA)에 운영·재정·정책 설계의 자율권(flexibility)을 부여하여 각 지역의 여건에 맞는 주거복지 실험을 수행할 수 있도록 지원(HUD Operations Notice, 2023)
  - PHA는 HUD의 사전승인을 받아 임대료 체계, 소득산정 방식, 자금배분 구조 등을 자율적으로 설계 가능하며(24 CFR §903.7), HCV(Section 8)와 Public Housing(Section 9) 재원을 통합하여 운영 가능(HUD, 2023)
  - 자립 촉진(Self-sufficiency), 근로유인 인센티브, 교육 및 복지 연계 등 다양한 프로그램을 실험적으로 운영 가능(CRS, 2022)
  - HUD는 연례평가를 통해 각 기관의 성과를 검토하고, 성과 우수 기관에 추가 인센티브나 확장 권한을 부여(HUD MTW Evaluation Report, 2023)

## ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- Omnibus Consolidated Rescissions and Appropriations Act of 1996, Section 204; 24 CFR Part 903; HUD Operations Notice for the Expansion of the MTW Demonstration Program(2023) 법적 기반으로 시행
- (설계 및 감독) Internal Revenue Code §501(c)(3)(비영리조직 인정)

및 각 주의 State Nonprofit Corporation Act 에 근거하여 제도 설계·인가(Lincoln Institute, 2022)

- (운영 및 집행) 지방 공공주택청(Public Housing Agencies, PHAs), 민간 개발사, 비영리 파트너기관
- (수혜계층) HUD가 승인한 공공주택청(Public Housing Agencies, PHAs) 중 MTW 참여를 신청한 기관(HUD, 2024; CRS, 2024)
  - 현재 약 105개 PHA가 참여 중이며, 2030년까지 139개 기관으로 확대 예정(Federal Register, 2023)

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 미국 MTW 정책의 집행 과정은 HUD와 협약을 맺은 지방 공공주택청(PHA)이 규제 면제 권한과 예산 유연성을 바탕으로 지역 특성에 맞는 '연례 MTW 계획(Annual MTW Plan)'을 수립하는 것으로 시작
- 수립된 계획은 주민 의견 수렴과 HUD의 승인을 거쳐 확정되며, PHA는 이를 토대로 공공주택 운영비와 바우처 예산 등을 통합(Pooling)하여 탄력적으로 정책을 실행
- 집행 이후 PHA는 비용 효율성, 자립 강화 등 3대 법적 목표의 달성 여부를 분석한 '연례 MTW 보고서(Annual MTW Report)'를 제출하여 성과를 평가받는 순환 구조

### ■ Foster Youth to Independence(FYI)<sup>38)</sup>

#### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 보호시설을 떠난 청년이 주거공백 없이 자립할 수 있는 최소 기반을 제공하며, 안정적 주거환경을 마련함으로써 청년층이 직업훈련·교육·고용 활동에 연속적으로 참여할 수 있도록 지원
  - 미국의 보호시설 퇴소 청년의 약 25%가 4년 내 노숙 상태에 처한다는 조사 결과 보고

---

38) HUD(2024); Congressional Research Service(2023); HUD(2023); HUD(2022); Urban Institute(2021)을 바탕으로 연구진 작성

- 소득·보증금·신용 기록 부족으로 인해 공공·민간 임대시장 모두에서 배제되는 보호종료 청년층이 주거공백 없이 사회에 정착할 수 있도록 돕는 지원체계를 마련(HUD, 「FYI Annual Report 2022」)
- 청년층의 노숙 방지와 경제적 자립 촉진을 동시 목표
- 보호시설 퇴소 청년의 안정적 주거 확보, 고용·교육·재정지원 등 자립 프로그램 연계, 청년 노숙 예방 및 사회적 통합 촉진

## ② Contents: 정책의 주요 내용

- 보호시설 퇴소 이후 주거 불안정과 자립의 어려움을 겪는 청년층(보호종료 청년)을 지원하기 위해 마련된 맞춤형 주거바우처 프로그램
- FYI는 기존 Family Unification Program(FUP)의 청년 지원 기능을 분리·확대한 프로그램으로 「Housing Choice Voucher(HCV)」 제도의 특별 유형
  - 만 18~24세 청년이 보호체계에서 퇴소하거나 퇴소 예정인 경우 지방 공공주택청(PHA)이 HUD에 직접 신청하여 최대 36개월간 임대료 보조를 받을 수 있도록 지원
- HUD가 승인한 공공주택청(PHA)이 HCV 바우처를 활용하여 최대 36개월(3년) 간 임대료 지원(HUD, 2023)
- 청년은 소득의 약 30%만 임대료로 부담하며, 잔여액은 정부가 임대인에게 직접 지급
- 주거지원 외에도 교육, 직업훈련, 재정관리, 상담 서비스를 지역청소년기관과 연계하여 제공(Urban Institute, 2021)
- 2024년 기준, 400개 이상의 PHA가 FYI 프로그램에 참여 중(HUD, 2024)

## ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- Foster Youth to Independence Act(2019); U.S. Housing Act of 1937, Section 8 법적 기반으로 시행
- (설계 및 감독) U.S. Department of Housing and Urban Development(HUD), Office of Public and Indian Housing
- (운영 및 집행) 지방 공공주택청(Public Housing Agencies, PHAs) 및

아동복지기관(Child Welfare Agencies, CWAs)

- (수혜계층) 보호시설(foster care) 또는 위탁가정에서 퇴소한 18~24세 청년(HUD, 2023), 청년 자립프로그램(Independent Living Program) 또는 사회복지기관 연계 대상자

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 식별 및 추천 (Identification & Referral): 공공아동복지국(PCWA)이 자립준비청년(만 18~24세, 위탁보호 종료 예정 또는 종료자)을 식별하여 파트너십을 맺은 지역 공공주택청(PHA)에 추천
- 바우처 신청 및 발급 (Voucher Request): PHA는 추천받은 청년의 적격성을 검토한 후, HUD에 바우처를 신청(통상 On-demand 방식)하여 배정
- 입주 및 서비스 연계 (Lease-up & Support): 바우처를 받은 청년은 민간 임대 주택에 입주하며, 이때 PCWA는 입주 전후 최대 36개월간 상담, 취업 지원 등 의무적인 자립 지원 서비스(Supportive Services)를 제공



[그림 3-24] FYI 프로세스 이미지

출처 : <https://www.nchcw.org/>

## ■ Youth Homelessness Demonstration Program(YHDP)<sup>39)</sup>

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 2010년대 중반 이후 미국 내 청년 노숙 인구가 약 3만 명 이상으로 집계되며, 전체 노숙 인구의 약 10% 이상을 차지하는 심각한 사회문제로 대두(HUD, 2016)
  - 특히 보호시설 퇴소·가정폭력·LGBTQ 청년 등 취약 청년층이 안정적 주거지 없이 생활하는 사례가 급증하자 2016년 지역 기반 협력 모델 신설
- 지역사회가 청년 노숙 실태를 종합적으로 파악하고, 청년의 주거·교육·고용·복지 서비스를 통합적으로 연계하여 지속가능한 자립 기반을 마련
- 지역 내 청년 노숙 종식을 위한 통합 전략 수립, 지속 가능한 임시 및 영구주거 모델 구축, 청년 대상 고용·상담·건강 서비스 네트워크 형성

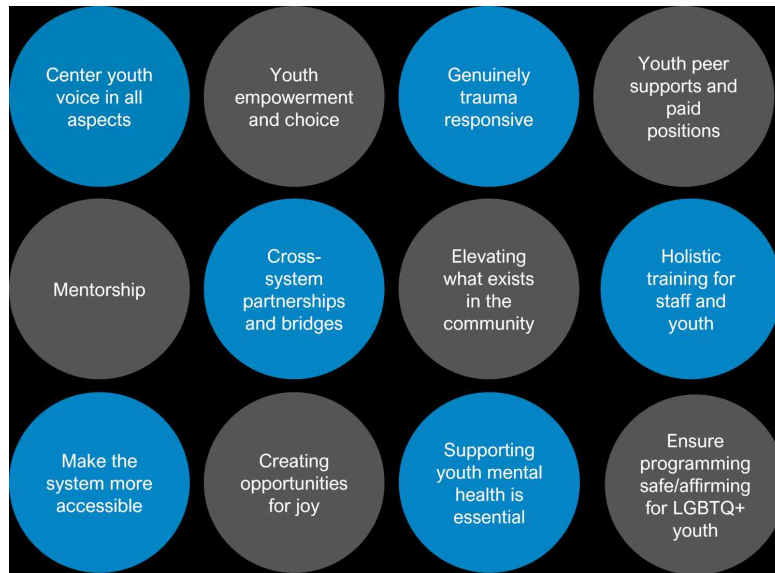
### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 미국 연방정부가 청년층의 노숙 및 주거불안 문제를 해결하기 위해 2016년부터 시행한 지역기반 청년 노숙 예방 시범 프로그램
  - 지방정부·비영리기관·교육기관이 협력해 지역 단위의 청년 노숙 종식(End Youth Homelessness) 전략을 수립·시행하도록 지원
- HUD가 전국 CoC 중 경쟁 공모를 통해 지역 선정(2024년 기준 77개 지역 참여 중)
  - 선정 지역에는 연간 최대 \$1,500만(약 ₩ 21억 9천만) 규모의 HUD 보조금 지원(HUD, 2024)
  - 재정 지원 외에도 기술지원(Technical Assistance, TA), 데이터 기반 평가 지원, 전략계획 수립 컨설팅 제공
  - 지역 내 청년이 직접 참여하는 Youth Action Board(YAB) 설치 의무화(HUD, 2023)

---

39) National Alliance to End Homelessness(2024); HUD(2024); HUD(2023); Congressional Research Service(2023)을 바탕으로 연구진 작성

- FYI, FUP, CoC 프로그램 등 기존 제도와 연계 가능



[그림 3-25] YHDP 프로그램

그림출처 : <https://www.handetroit.org/yhdp-funding>

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- McKinney-Vento Homeless Assistance Act(as amended); Consolidated Appropriations Act of 2016 법적 기반으로 시행
- (설계 및 감독) U.S. Department of Housing and Urban Development(HUD), Office of Special Needs Assistance Programs(SNAPS)
- (운영 및 집행) 선정된 지역 단위 연합체(CoC) 및 지역 비영리기관
- (수혜계층) HUD가 선정한 지방정부 및 지역 연합체(Continuum of Care, CoC), CoC 산하 비영리기관, 청소년복지단체, 교육·보건 기관 등이 협력 주체, 주거불안 또는 노숙 상태의 청년(만 24세 이하)

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 거버넌스 구축 (Governance & YAB): 공모를 통해 선정된 지역사회는 청년 노숙 경험 당사자들로 구성된 '청년행동위원회(YAB, Youth Action Board)'를 주축으로 정책 결정 거버넌스를 구축
- 계획 수립 (Coordinated Community Plan): YAB와 이해관계자들은 지역 내 청년 노숙 현황을 분석하고 구체적인 해결 목표와 전략을 담은 '조정

된 지역사회 계획(CCP)'을 수립하여 HUD의 승인을 받음

- 프로젝트 실행 (Implementation): 승인된 CCP를 기반으로 각 수행 기관은 구체적인 주거 지원 사업(프로젝트)에 대한 예산을 HUD로부터 지원받아 실행하며, 지속적인 모니터링을 통해 성과를 평가

## ■ Dream for All Shared Appreciation Loan<sup>40)</sup>

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 캘리포니아주는 주택가격 상승률이 전국 평균의 두 배를 넘어서며 청년층·신혼부부·중저소득층조차 주택금융시장 진입이 어려운 심각한 주거위기에 직면(CalHFA, 2023)
  - 기존 모기지 보조의 한계를 극복하고, 세대 간 자산격차 해소와 주택 소유 기회 확대를 목표로 신설
- 청년층과 중저소득층의 내집 마련 초기자금을 지원하고, 주택가격 상승 시 그 수익 일부를 재투입하여 지속가능한 주택금융 순환체계를 구축
  - 청년층·신혼세대의 내집 마련 기회 확대, 공유형 자산참여를 통한 순환형 주택기금 운용, 세대 간 자산격차 완화 및 장기 재원 안정화

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 미국 캘리포니아 주정부가 주택가격 급등으로 내집 마련이 어려워진 청년층 및 중저소득층 가구를 지원하기 위해 2023년부터 시행한 공유형 자산참여 대출제도(Shared Appreciation Loan Program)
- 대출자가 주택을 매각하거나 재융자할 때 주택가치 상승분 일부를 주정부와 공유하는 구조로 설계
  - 주택가격의 최대 20%를 무이자 대출 형태로 지원
  - 주택 매각 또는 재융자 시 시세 상승분의 15~20% 를 CalHFA에 상환(CalHFA, 2023)
  - 대출 상환 전까지 이자·원금 상환 면제 (무이자 조건)

---

40) CalHFA (2023); California State Senate (2022); Urban Institute (2023); CRS (2024)을 바탕으로 연  
구진 작성

- 주택가격 하락 시, 원금보다 적게 상환 가능: 손실보전형 구조 (loss-sharing model)
- 청년층·신혼세대 우선순위 적용(예: first-generation homeowner, 가족 내 첫 주택구입자 우대)

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- California Dream for All Act (Senate Bill 1457); Budget Act of 2022 (California Assembly Bill 179) 법적 기반으로 시행
- (설계 및 감독) California Housing Finance Agency (CalHFA)
- (운영 및 집행) CalHFA 및 협약 금융기관(Partner Lenders)
- (수혜계층) 캘리포니아주 거주 첫 주택구입자, 지역중위소득(AMI)의 150% 이하(CalHFA, 2023), 청년층(만 18~40세) 및 신혼부부, 저신용 중간소득자 포함

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 자격 확인 및 바우처 등록 (Pre-qual & Registration): 구매자는 CalHFA 승인 대출기관을 통해 사전 자격 심사를 받고 필수 교육을 이수한 뒤, 한정된 예산 배정을 받기 위해 사전 등록(Pre-registration)을 하고 무작위 추첨을 통해 'DFA 바우처'를 수령
- 대출 실행 및 주택 구매 (Loan Origination): 바우처를 받은 구매자는 정해진 기간 내에 주택 매매 계약을 체결하며, 대출기관은 1순위 모기지과 계약금을 지원하는 DFA 후순위 대출(집값의 최대 20%)을 패키지로 구성하여 CalHFA의 최종 승인 받음
- 상환 유예 및 이익 공유 (Repayment & Sharing): 주택 구매 후 대출금 상환은 계속 유예되다가, 추후 주택 매각, 재융자, 또는 1순위 대출 완납 시점에 지원받은 원금과 함께 집값 상승분의 일정 비율(Appreciation Share)을 캘리포니아 주택금융국에 상환

## ■ Common Living Model<sup>41)</sup>

### ① Context: 정책의 도입배경 및 포괄적 맥락

- 2010년대 중반 이후 뉴욕·샌프란시스코·워싱턴 D.C. 등 대도시권의 임대료 상승으로 청년 근로자·신혼세대의 도심 거주 어려움 심화
- 민간 플랫폼 기업 Common은 지방정부 및 공공개발기관과 협력하여 공유주거(Co-Living)를 청년 주거난의 대안으로 제시하며, 2015년 첫 프로젝트를 브루클린에서 시작(Common, 2023; Urban Land Institute, 2022)
- 청년층이 직장·교육·문화시설이 밀집한 도심 내에서 합리적 비용으로 거주하며, 사회적 네트워크를 형성할 수 있도록 하는 것이 목표
  - 제도를 통해 공급 확대, 지역사회 활성화, 젠트리피케이션 완화를 동시에 추진
  - 청년층을 위한 도심 내 공유형 주거옵션 제공, 공-민간 협력을 통한 도심 내 유휴공간 활용, 동체 기반 생활환경 조성 및 사회적 네트워킹 촉진

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 미국 민간주택플랫폼 기업 Common이 지방정부 및 도시개발기관과 협력해 운영하는 청년층 중심의 도심 공유주거(Co-Living) 모델
  - 개별 세대의 주거비 부담을 줄이고, 공동주거공간을 통해 도심 내 합리적 주거 접근성과 사회적 연대감을 동시에 높이는 것을 목표(민간-지방정부 협력형, 전국 주요 도시 시행 중)
- 개별 침실, 공용 주방 및 거실 형태의 공유형 도심주택(Co-Living Unit) 제공
- 유연한 임대기간(1개월~1년), 디지털 관리시스템(app-based leasing) 도입
- 일부 도시는 공공택지 또는 유휴건물을 제공하고, Common이 운영·임차

---

41) Common (2023); Urban Land Institute (2022); City of New York HPD (2022); National Apartment Association (2023)을 바탕으로 연구진 작성

관리 수행

- 뉴욕시·시카고·LA 등에서는 공개발기관(NYC HPD, LA Housing Dept.)과 협약 체결,
- 중위소득 이하 청년 대상 임대료 제한형 Co-Living 주택 시범 운영 (Common & HPD, 2022)

**③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)**

- 지방정부 조례 및 협약(Municipal Ordinances & PPP Agreements); Housing New York 2.0 (2017, NYC Affordable Housing Initiative) 기반으로 시행
- (설계 및 감독) Common (Private Developer) 및 지방정부 주택부서
- (운영 및 집행) Common 및 협약 부동산개발사·비영리주거기관
- (수혜계층) 주거비 부담이 큰 도시권 청년 근로자 및 신혼세대, 단기 거주자·원격근무자·이주 청년층, 평균 임대료가 중위소득(AMI)의 30% 이상인 지역 거주 희망자

**④ 정책의 집행 과정 및 Process**

- 협약 및 개발 (Development & Partnership): 민간 운영사(Common)는 지방정부 또는 공공개발기관과 파트너십(PPP)을 체결하여 도심 내 유휴 부지나 건물을 확보하고, 지자체 조례(Housing New York 2.0)에 부합하는 소득 연동형 공유 주거 공간을 기획·조성
- 모집 및 계약 (Leasing & Screening): 디지털 플랫폼을 기반으로 입주자를 모집하며, 일반 청년 및 중위소득 이하의 주거 지원 대상자에 대한 자격 검증을 거쳐 유연한 기간(1개월~1년)의 임대차 계약을 체결
- 운영 및 커뮤니티 관리 (Operation & Community): 입주 후 운영사는 앱 기반 시스템을 통해 시설 관리와 임대료 수납을 효율화하고, 정기적인 네트워킹 이벤트와 커뮤니티 프로그램을 제공하여 청년층의 주거 안정과 사회적 유대감을 동시에 지원

## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

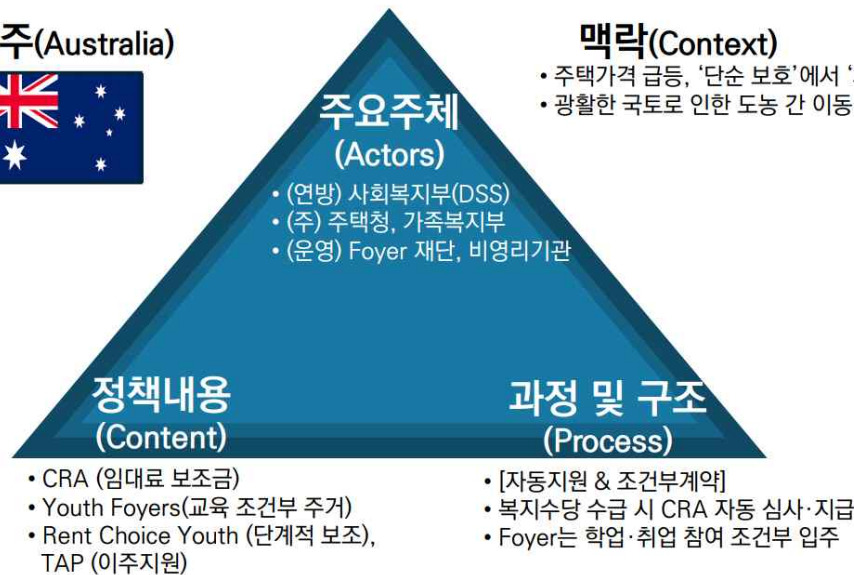
- 미국의 청년 주거지원에서 돋보이는 성과는 취약청년에 대한 집중 지원
  - SRO와 TLP 같은 사업으로 노숙 위기 청년들에게 즉각 주거를 제공하여 거리생활을 예방한 것은 긍정적
  - 이러한 Housing First 접근으로 핀란드 등 다른 나라보다 늦었지만 청년 홈리스 감소에 노력을 기울이고 있음
  - 또한 비영리·커뮤니티 그룹과의 파트너십을 통해 다양한 혁신 모델(SRO 개조, 커뮤니티 랜드트러스트 등)이 시도된 것도 장점
- 그러나 전반적으로 보면 미국은 보편적 청년주거 정책의 부재로 인해 대다수 일반 청년들이 정책 혜택을 못 보고 있음
  - 주거바우처나 공공주택은 극빈층 위주라 중간소득의 임차 청년들은 높은 월세 부담을 혼자 짚어지는 형국
  - 실제로 월세 부담 때문에 룸메이트와 공동임대를 하거나, 부모 집으로 돌아가는 청년이 많음
  - 또 하나의 큰 한계는 지원 규모의 부족
  - 수요에 비해 바우처 예산이 턱없이 모자라, 자격이 있어도 받지 못하는 청년 가구가 75% 이상
  - 미국에서는 시장임대료 상승과 공공지원의 미흡으로 청년 주거불안이 지속되고 있고, 정책도 취약층 위주로 제한적이어서 보편적 접근이 결여된 상태
- 다만 일부 도시와 주 차원에서 임대료 통제나 청년 임대료 보조 실험이 시작되고 있어 향후 변화 가능성 존재

## 6 호주 : 효율적 현금 지원과 통합적 자립 모델

- 호주는 전통적으로 '자가 소유(Home Ownership)'를 중시하는 주택 시스템을 유지해 왔으나, 최근 주택 가격 급등으로 청년층의 자가 진입이 어려워지고 민간 임대 의존도가 높아지는 추세
- 이에 호주 정부는 공공주택을 직접 대량 공급하기보다는, 청년층이 민간 임대시장에서 거주할 수 있도록 수요자 중심의 현금 보조(CRA)를 제공하거나, 취약 청년에게 '주거+교육·고용'을 결합한 패키지형 지원(Foyers)을 제공하는 데 중점

### 효율적 현금 지원과 통합적 자립 모델

호주(Australia)



[그림 3-26] 호주 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 시장 중심의 임대차 구조와 ‘Generation Rent’의 부상으로 호주는 자유주의 복지국가 모델에 가까워 주택공급을 민간시장에 맡기는 경향이 강함
- 그러나 2000년대 이후 주요 도시(시드니, 멜버른 등)의 집값 및 임대료 폭등으로 청년층의 자가 소유율이 급감하고, 장기간 임대 주택에 거주하는 ‘Generation Rent’가 보편화 됨
  - 공공임대주택 재고는 전체의 4% 수준으로 매우 적어, 대다수 저소득 청년은 불안정한 민간 임대시장에 의존해야 하는 상황
- 또한 광활한 국토와 도농 격차에 따른 청년 이동성 호주는 국토가 넓어 농촌 및 외곽 지역(Regional/Remote) 청년들이 고등교육이나 취업을 위해 대도시로 이주해야 하는 압력이 큼
  - 이 과정에서 발생하는 초기 정착 비용과 높은 주거비는 청년의 교육 기회를 제한하는 요인이 되며, 이를 해소하기 위한 공간 이동형 지원 정책(TAP)이 발달하게 됨
- ‘단순 보호’에서 ‘자립(Independence)’으로의 패러다임 전환 과거의 청년 홈리스 지원이 긴급 쉼터 제공에 그쳤다면, 최근에는 ‘교육과 고용 없는 주거는 지속 불가능하다’는 인식 하에 주거 지원과 역량 개발을 결합하는 추세
  - 특히 보호 종료 아동(Care Leavers)이 18세에 강제 퇴소 후 홈리스가 되는 ‘절벽 효과(Cliff Effect)’를 막기 위해 지원 연령을 21세까지 연장하는 캠페인(Home Stretch)이 주 정부 차원에서 제도화 되는 추세

## 2. 주요 주체(Actors)

- 호주의 청년 주거 지원은 연방정부의 재정 지원과 주 정부/비영리기관의 서비스 전달로 역할이 분담된 구조임
- 연방정부(Commonwealth Government) 측면에서 사회복지부(DSS)와 복지청(Services Australia)을 통해 대규모 현금 보조금을 지급하고, 국가 주택 협정(NHHA)을 통해 주 정부에 예산을 배분
- 주 및 준주 정부(State & Territory Governments)는 실질적인 공공임

대주택 관리와 청년 특화 프로그램을 설계·운영

- 각 주(NSW, VIC 등)의 주택청과 가족복지 부서가 핵심 역할을 수행

○ 커뮤니티 주택 기관(Community Housing Providers, CHPs) 및 NPO는 호주 청년 주거의 핵심 운영 주체

- Foyer Foundation, Anglicare, Salvation Army 등의 비영리 단체가 정부 예산을 받아 청년 주택(Youth Foyers)을 직접 운영하고 사례 관리를 수행

○ 민간 부문(Private Sector)에서는 최근 ‘Build-to-Rent(BTR)’ 모델이 도입되면서 기관 투자자들이 도심 내 공유형 임대주택 공급 주체로 부상하고 있으며, 일반 민간 임대인들도 CRA 수급 청년에게 주택을 제공하는 간접적 파트너 역할

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

○ 호주의 정책 집행은 ‘자동화된 현금 지원’과 ‘맞춤형 사례 관리’의 두 트랙(Two-track)으로 구성

○ **(통합 복지 시스템 기반의 자동 지원)** CRA(임대료 보조)의 경우, 별도의 복잡한 신청 없이 ‘청년수당(Youth Allowance)’ 등 사회보장 급여 수급자가 임대료 정보를 신고하면 복지청(Centrelink) 시스템이 자동으로 자격을 판정하여 2주 단위로 급여에 합산 지급

- 이는 행정 비용을 줄이고 사각지대를 최소화

○ **(조건부 계약 및 단계적 자립 지원)** Youth Foyers나 Rent Choice Youth 같은 프로그램은 청년이 학업이나 구직 활동에 참여하겠다는 ‘상호 의무 계약’을 맺는 것으로 시작

- 전담 사례 관리자(Caseworker)가 배정되어 입주 초기에는 집중 지원을 하고, 청년의 자립 역량이 커질수록 보조금을 줄여나가는 (Tapering) 방식으로 민간 시장 정착을 유도

○ **(다기관 협력 거버넌스)** 중앙정부가 재원을 대고, 주 정부가 가이드라인을 만들며, 비영리기관이 현장에서 청년을 케어하는 구조가 정착

- 예를 들어 Foyer 모델의 경우 주거 제공(Housing Association)과 교육 지원(TAFE, 대학)이 결합된 형태

## 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

### 1) 청년주거지원 정책 유형

- **(수요자 중심의 현금 보조)** 호주 청년 주거지원의 가장 핵심적인 수단은 임대료 보조금(Commonwealth Rent Assistance, CRA)이며 도농간 이동 청년 주거지원을 위한 TAP(대학 진학 이주 지원금)
- **(교육·고용 연계형 통합 주거)** 단순한 주거 제공을 넘어 ‘교육 우선 (Education First)’ 원칙을 적용한 청년 특화 모델인 Foyer 모델이 대표적임
- **(민간임대 진입 지원 및 단계적 보조)** 주 정부 차원에서 민간 임대시장의 높은 진입 장벽을 낮추기 위해 시행하는 프로그램으로 단계적 지원의 ‘Rent Choice Youth’ 제도가 대표적임
- **(보호 종료 청년의 주거 안전망 확대)** 아동보호 체계에서 퇴소하는 청년 (Care Leavers)들이 겪는 급격한 주거 상실을 예방하기 위한 제도 등 자립청년들이 청년 노숙으로 가는 유입 경로를 차단하고, 성인기로의 이행(Transition)을 안정적으로 돕는 예방적 주거복지 성격

### 2) 주요 정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

#### ■ 호주 Youth Foyers<sup>42)</sup>

#### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 기존의 홈리스 지원이 임시보호 수준에 머물러 빈곤과 사회적 고립의 악순환을 끊기 어렵다는 비판이 꾸준히 제기됨
  - 청년층의 주거 불안이 교육·고용 기회의 단절로 이어지는 문제를 해결하기 위해 안정된 주거 자립을 전제 조건으로 삼는 새로운 통합형 지원 모델의 필요 증대

42) Foyer Foundation (2025); Johnson, G. & Watson, S. (2018); The Salvation Army (2025); Brotherhood of St Laurence (2015); Anglicare WA (2025); Department of Social Services (2018)을 바탕으로 연구진 작성

- 본 프로그램은 주거 안정과 교육·고용 참여를 동시에 달성하는 패키지 정책으로, 위기 청년의 사회적 자립을 촉진하고, 장기적 관점에서 홈리스·실업·범죄 등의 사회적 비용 감소하는 효과
- 이를 통해 청년층의 장기적인 교육 참여율 및 고용률 향상, 홈리스 청년의 주거 안정성 강화 및 사회적 통합 촉진하고 정부의 장기 사회복지 지출(실업수당, 의료비 등) 절감 및 세대 간 빈곤 대물림 방지 및 청년 홈리스 문제의 구조적 예방 목표로 함

## ② Contents: 정책의 주요 내용

- 호주 연방정부가 청년 홈리스 문제를 단기적인 긴급 주거지원이 아닌 자립으로의 전환(transition to independence) 관점에서 접근한 대표적 통합 지원 모델
- 청년이 안정된 거처를 확보한 상태에서 교육·훈련·고용 프로그램에 참여하도록 설계된 상호계약형 주거지원 제도
  - 청년 소득의 약 25%에 해당하는 부담가능한 임대료로 평균 2년간 독립된 원룸형 숙소 제공
  - 교육·훈련·고용 프로그램 참여를 조건으로 상호계약 기반 운영
  - 개별 사례관리(Case Management), 학업 및 진로 상담, 재정관리 및 생활기술 교육, 정신건강 서비스등 포괄적 지원 서비스 제공

## ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- National Housing and Homelessness Agreement 등 연방 및 주정부의 홈리스 지원 전략 및 파트너십 계약 기반으로 시행
- (설계 및 감독) 호주 사회복지부(DSS) 및 각 주 및 준주 정부(State and Territory Governments)
- (운영 및 집행) 비영리기관(예: Foyer Foundation, Anglicare Australia, The Salvation Army, Brotherhood of St Laurence 등)
- (수혜계층) 만 16~24세의 청년, 홈리스 상태이거나 홈리스 위기에 처한 청년

## ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 선발 및 계약 (Entry & Deal)과정에서 프로그램 운영 기관은 홈리스 위

기 청년 중 자립 의지가 있는 대상자를 선발하고, 교육·훈련 참여를 필수 조건으로 하는 '상호 의무 이행 계약(The Deal)'을 체결하여 입주를 승인

- 거주 및 통합 지원 (Living & Engagement) 과정에서 입주 청년은 최대 2년간 소득의 25% 수준인 저렴한 임대료를 내고 거주하며, 전담 코치의 24시간 지원 하에 학업 지속, 취업 기술 습득, 생활 기술 훈련을 수행
- 마지막으로 자립 전환 (Transition)과정은 계약 기간 종료 시점이 다가올 때 청년은 축적된 자립 역량을 바탕으로 민간 임대주택 등 외부 주거지로 이동하며, 운영 기관은 사후 관리를 통해 지역사회 정착지원

## ■ Commonwealth Rent Assistance(CRA)<sup>43)</sup>

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 공공임대주택 중심의 공급정책만으로 급격히 증가하는 임차가구의 주거비 부담을 완화하기 어렵다는 한계를 반영
- 공공부문이 직접 주택을 공급하지 않고, 현금 보조를 통해 시장 내 임차인의 주거 접근성을 높이는 방향으로 정책을 전환
- 청년 및 저소득층과 사회취약계층의 임대료 부담을 완화하고, 공공임대 대기수요를 감소시켜 민간임대시장에서의 주거 선택권을 확대하는 목적
- 민간임대 거주 저소득층의 실질 가처분소득 향상, 공공임대 대기자 수요 감소 및 주거시장 내 유연성 제고, 주거비 과부담 완화 및 주거안전성 강화 달성 위함

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 호주 연방정부가 민간임대시장에서 거주하는 저소득층의 임대료 부담을 완화하기 위하여 시행하는 비거주형 현금보조 제도
- 주택을 직접 공급하거나 공공임대 형태로 관리하는 대신 임차인 개인에게 현금 형태의 임대보조금을 지급함으로써 민간임대시장에서의 주거선

43) Department of Social Services (2024); Services Australia (2025); Productivity Commission (2023); Australian Bureau of Statistics (2024); Australian National Audit Office (2022)을 바탕으로 연구진 작성

택권을 보장하고, 주거비 부담을 경감시키는 소득보조 기반의 주거복지 정책

- 법정 최소 임대료를 초과하는 매 1달러당 75센트 지급
- 2024년 9월 기준, 2주당 최소 임대료 A\$146(약 ₩ 13만)
- 가구 유형별 최대 지급액 상한 적용
  - \*독신 1인가구 기준, 2주당 최대 A\$188.20(약 ₩ 17만)
- 지급 주기: 2주마다 기존 사회보장 급여에 자동 합산되어 지급

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- Social Security Act 1991 및 Social Security(Administration) Act 1999 기반으로 시행
- (설계 및 감독) 호주 사회복지부(DSS)
- (운영 및 집행) 호주 복지청(Services Australia)
- (수혜계층) 법정 최저 임대료 기준액 이상을 지불하는 모든 민간 임차인과 커뮤니티 주택 거주자, 공공임대가 아닌 민간임대주택에 거주하며 정부 사회보장급여(노령연금, 실업수당, 장애연금, 청년수당, 육아보조금 등)를 수급 중인 개인 또는 가구

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 자동 자격 심사 (Claim & Assessment): 사회보장 급여(청년수당 등) 수급자가 호주 복지청(Services Australia/Centrelink)에 주소지와 임대료 정보를 신고하면, 별도의 복잡한 절차 없이 자격 심사가 자동으로 진행
- 급여 산정 및 지급 (Calculation & Payment): 복지청은 신고된 임대료가 법정 최저 기준(Rent Threshold)을 초과하는지 확인한 후, 초과분의 75%에 해당하는 금액을 산정하여 2주 단위 정기 급여에 합산해 지급
- 갱신 및 조정 (Review & Adjustment): 수급자의 주거지 변경이나 임대료 변동 사항은 주기적인 소득 신고를 통해 실시간으로 반영되어, 주거비 부담 수준에 맞는 현금 보조가 지속

## ■ Rent Choice Youth\_(New South Wales State Program)<sup>44)</sup>

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 청년층의 주거 불안정과 홈리스 위험이 증가하고 있음에도 공공임대주택 대기기간의 장기화 및 초기 독립비용의 높은 부담
- NWS 주정부는 청년층이 민간임대시장 내에서 자립적 거주가 가능하도록 임대료 보조 및 사례관리 서비스를 결합한 프로그램을 도입
- 청년층이 안정적인 주거환경을 확보하면서 학업, 직업훈련, 고용 등 사회 활동에 참여하도록 지원하고, 홈리스 상태로의 전환을 예방하는 목적
- 민간 임대시장 내 청년의 주거 안정성 확보, 청년 홈리스 위험 예방 및 자립 기반 강화, 학업 및 취업 참여 지속 지원을 통한 사회통합 촉진

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- NWS 주정부가 시행하는 청년 민간임대비 지원 프로그램으로 청년층이 자립 초기 단계에서 안정적인 주거를 유지하며 학업·취업·훈련 활동을 지속할 수 있도록 최대 3년간 임대료의 일부를 보조하는 형태의 주거비 지원제도
- 공공임대에 입주하지 않고도 민간임대시장에서 거주할 수 있게 하여 청년 홈리스 위험을 예방하고, 경제적·사회적 자립을 촉진하는 주거지원 정책
  - 최대 3년간 민간임대료의 일부를 보조(초기 12개월간 최대 70% 지원 후 단계적 축소)
  - 주정부가 임대료 일부를 지원하고, 참여자는 점진적으로 자부담 비율을 높여 자립 임차로 전환
  - 전담 사례 관리자가 배정되어 사례관리, 재정상담, 교육 및 교육 연계 서비스 병행 지원
  - 주거지 탐색, 임대계약, 이사 지원 등 통합적 제공

44) Department of Communities and Justice NSW (2025); Housing NSW (2024); Anglicare Australia (2024); AHURI (2023)을 바탕으로 연구진 작성

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- Residential Tenancies Act 2010(NSW), Housing Act 2001(NSW) 기반으로 시행
- (설계 및 감독) 뉴사우스웨일스주 지역사회·사법부(Department of Communities and Justice, DCJ)
- (운영 및 집행) 뉴사우스웨일스주 주택청(Housing NSW) 및 국가 공인 커뮤니티 주택기관(CHP)
- (수혜계층) 만 16~24세 청년 중 홈리스 상태이거나 홈리스 위험군에 해당하는 자, NWS 주 거주자로 소득 및 자산이 사회주택 기준을 충족하는 자, 학업, 취업, 직업 훈련 등 사회활동에 참여 중인 자

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 대상자 선정 및 주거 확보 (Assessment & Access): 주정부 및 커뮤니티 주택 기관(CHP)은 소득 및 자산 조사를 통해 지원 대상 청년을 선정한 후, 이들이 민간 시장에서 적절한 임대주택을 찾고 계약할 수 있도록 보증금 등을 지원
- 단계적 임대료 보조 (Subsidies & Support): 초기 12개월은 임대료의 최대 50~75%를 주정부가 보조하며, 동시에 전담 사례 관리자가 배정되어 청년의 학업 및 취업 활동을 모니터링하고 지원
- 보조금 축소 및 자립 (Tapering & Independence): 최대 3년의 기간 동안 청년의 소득 증가에 맞춰 정부 보조금 비율을 점진적으로 줄여나가며, 최종적으로는 청년이 임대료 전액을 스스로 부담하는 완전 자립 임차로 전환

## ■ Tertiary Access Payment(TAP)<sup>45)</sup>

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 농촌 및 외곽 지역 학생들이 대학 진학을 위해 대도시로 이동해야 하는 경우, 주거비·이사비·생활비 등의 초기비용이 진학결정에 큰 작용
- 이러한 지역 간 교육 격차와 청년층 인구 유출 문제를 완화하기 위해 도입
- 농촌 및 외곽 지역 출신 학생의 고등교육 참여를 촉진하고, 대학 진학 초기비용 부담을 경감함으로써 교육 접근성의 지역 격차를 완화 목적
- 농촌 및 외곽 지역 학생의 고등교육 진학률 향상, 대학 입학 초기에 발생하는 초기 정착 비용 부담 완화, 지역 간 청년인구 불균형 완화 및 지역사회 지속성 제도

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 호주 연방정부가 농촌 및 외곽 지역 출신 학생의 고등교육 진학 장벽을 완화하고, 대학 진학 시 발생하는 초기 정착비용 부담을 경감하기 위해 2021년부터 시행한 청년 교육이행지원금 제도
- 도시로 이주해 대학·전문대학에 진학하는 청년들에게 1회성 현금 지원금(학비 외의 이사·주거·생활 초기비용)을 보조하여 지역 간 교육 접근성 격차를 줄이고 고등교육 참여율을 증대시키는 공간이동형(geographical mobility-based) 교육지원 정책
  - 학업 첫해에 지급되는 현금형 지원금으로 학비 목적이 아닌 이사·주거·생활 초기비용 보조비용
  - 공식 지역구분(ASGS Remoteness Structure)에 따라 차등 반영
  - Inner Regional 지역 출신: A\$3,000(약 ₩ 270만) 일시불 지급
  - Outer Regional, Remote, Very Remote 지역 출신: 총 A\$5,000(약 ₩ 450만) 분할 지급

---

45) Department of Education (2025); Services Australia (2025); Australian Government (2024); Productivity Commission (2023)을 바탕으로 연구진 작성

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- Social Security Act 1991 및 Student Assistance Act 1973 기반으로 시행
- (설계 및 감독) 호주 교육부(Department of Education)
- (운영 및 집행) 호주 복지청(Services Australia)
- (수혜계층) 고등학교를 'Inner Regional', 'Outer Regional', 'Remote', 'Very Remote' 지역에서 졸업한 학생, 졸업 이후 1년 이내 호주 연방 지원(Commonwealth) 대상 학위 또는 기술 전문 교육(Technical and Further Education, TAFE) 과정에 풀타임으로 등록하는 만 17~22세 이하 청년, Youth Allowance, Austudy, ABSTUDY 등 학생 생활보조금 수급자는 신청 불가(단, Rent Assistance, HECS-HELP, 장학금 등 비생활형 지원금은 병행 가능)

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 신청 및 증빙 (Application): 지방 및 외곽 지역(Regional/Remote) 고등학교 졸업생은 대학 합격 후 호주 복지청(Services Australia)을 통해 거주지 요건과 원거리 진학 사실을 증빙하여 지원금을 신청
- 요건 검증 (Verification): 복지청은 학생이 부모의 집에서 대중교통으로 90분 이상 떨어진 지역으로 이주했는지, 그리고 풀타임으로 학업을 시작했는지 검증하여 지급 대상자를 확정
- 지급 (Payment): 확정된 학생에게는 지역 등급에 따라 최대 5,000호주 달러가 일시불(Inner Regional) 또는 학기별 분할(Remote) 방식으로 계좌로 지급되어 초기 정착 비용으로 활용

## ■ Home Stretch\_(Victoria State Program)<sup>46)</sup>

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 기존의 아동보호제도가 만 18세 이후 지원을 종료함에 따라 돌봄 종료 청년이 갑작스럽게 주거·경제·사회적 지원망에서 벗어나 노숙, 실업, 정신건강 악화 등의 위험에 노출
- 이로 인한 사회적 비용 증가와 청년 자립 실패 문제를 해결하기 위한 보호 연장 정책 필요성 대두
- 만 18세 이후에도 일정 기간 보호체계를 유지하여 청년이 안정적인 주거와 지원 환경 속에서 학업 및 고용, 정신건강을 관리하여 성인기로 이행할 수 있도록 도모
- 아동보호 종료 연령 확장, 주거·교육·생활 지원을 통한 청년 자립 촉진, 돌봄 종료 청년의 노숙·빈곤·범죄율 감소, 주정부의 사회복지 재정지출 절감 및 예방적 복지 강화 목표

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 호주 전역의 보호 종료 청년(Out-of-home care leavers)의 자립을 지원하기 위해 도입된 청년 돌봄 연장 지원 프로그램
- 기존 아동보호 시스템(Out-of-home care)의 경우, 만 18세가 되면 지원이 종료되어 급격한 독립을 강요 받았으나, 해당 프로그램은 국가·주정부·비영리기관이 협력하여 보호기간을 만 21세까지 연장(2023년 이후 전국 시행 완료). 주거비·교육비·생활비를 포괄 지원하여 자립을 유도하는 후속돌봄형 사회복지 제도(VLC, 2024)
  - 가정위탁 연장(Extended Foster Care), 반독립형(Semi-independent Living), 사례관리(Case Management) 등 지원유형에 따라 전담 사례관리자 배정 후 개별적 지원
  - 만 21세까지 주당 A\$300(약 ₩ 27만)~A\$600(약 ₩ 54만) 상당의 금전·물품 지원 제공

46) Home Stretch Campaign (2025); Department of Families, Fairness and Housing VIC (2024); Anglicare Australia (2024); Create Foundation (2023); Australian Institute of Health and Welfare (2023)을 바탕으로 연구진 작성

- 평균 주당 A\$400(약 ₩ 36만), 연간 약 A\$15,000(약 ₩ 1,350만) ~ A\$25,000(약 ₩ 1,350만)

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 각 주의 Children, Youth and Families Act 및 Child Protection Regulations 기반으로 시행
- (설계 및 감독) 빅토리아주 가족복지·주택부(Department of Families, Fairness and Housing, DFFH) 및 각 주정부 사회복지부
- (운영 및 집행) Home Stretch Campaign (예: Create Foundation, Anglicare, Life Without Barriers 등 비영리기관 연합)
- (수혜계층) 만 18세에 아동보호시스템(가정위탁, 보호시설, 그룹홈 등)을 종료하는 청년, 청소년복지기관과의 보호 연장계약(Extended Care Agreement)에 동의한 대상자, 학업 및 고용 활동 또는 직업훈련 참여를 지속 중인 청년

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 보호 연장 합의 (Planning & Agreement): 아동보호 종료 시점인 만 18세 이전에 담당 사례 관리자와 청년이 협의하여 보호 연장 여부를 결정하고, '보호 연장 계약(Extended Care Agreement)'을 체결
- 주거 수당 및 서비스 제공 (Allowance & Services): 만 21세까지 주거비 및 생활비에 해당하는 수당(Housing Allowance)이 지급되며, 위탁가정에 계속 머물거나 독립 주거를 선택하여 사례 관리 받음
- 성인기 이행 지원 (Transition to Adulthood): 청년은 안정된 주거 환경에서 취업이나 학업 등 자립 목표를 이행하며, 사례 관리자는 주기적인 면담을 통해 청년이 사회적 지지망을 구축하고 성인기로 안착하도록 도움

## ■ Co-living Housing Model<sup>47)</sup>

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 급격한 임대료 상승과 1인가구 증가로 인한 청년층 및 근로자의 도심 거주 어려움을 해소하기 위해 민간 부동산 개발사가 공유주거 개념을 활용
- 주거비를 절감하는 동시에 사회적 교류 및 편의성을 제공하는 새로운 임대모델 개발
- 정부 재정에 의존하지 않는 민간주도형 공급을 통한 청년층의 도심 접근성 향상 및 주거 다양성 확보 목적
- 청년·근로자·1인가구의 주거비 부담 완화, 커뮤니티 기반의 공유형 주거 공간 확산, 민간투자 유입을 통한 임대시장 다양화 도모

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 호주 주요 도시를 중심으로 확산 중인 공유형 민간임대 주거모델로 젊은 근로자·학생·1인가구의 주거비 부담 완화를 위해 민간 개발사가 공용공간을 중심으로 설계한 고밀·공유형 임대주택을 공급
- 정부 보조금 없이도 민간의 투자 및 관리 효율성을 통해 도시 내 중간소득층을 대상으로 비교적 저렴한 임대 선택지를 제공
  - 주거공간과 커뮤니티시설(공용주방·공유라운지·이벤트룸 등)을 결합한 공유형 임대주택 공급
  - 임대료는 시세 대비 약 20~30% 저렴하게 책정
  - 입주자에게 단기·중기 임대계약(6~12개월) 선택권 부여
  - 일부 사업은 주정부의 Build-to-Rent Pilot Program 과 연계되어 토지임대 또는 세제혜택 적용
  - 거주자 대상 커뮤니티 프로그램, 네트워킹 이벤트 등 사회적 교류 지원

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 각 주정부의 Planning Regulation 및 BTR 내에서 인허가 및 용도 규제

47) Mirvac (2024); NSW Government, Build-to-Rent Pilot Program (2024); Nightingale Housing (2024); Housing Australia (2023)을 바탕으로 연구진 작성

조정기반으로 시행

- (설계 및 감독) 각 주정부의 기업형 임대주택 제도(Build-to-Rent Framework, BTR) 및 도시계획 규정( Planning Regulation) 담당 부처
- (운영 및 집행) 민간 개발사(Mirvac, Home by Crescent, Scape, Vibe 등) 및 비영리 파트너(Nightingale Housing, CHP 등)
- (수혜계층) 도시 내 직주 및 한교 인근 거주를 희망하는 1인가구, 청년층·근로자·학생에 해당하는 중간소득층 가구

#### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 기획 및 개발 (Development): 민간 개발사는 주정부의 기업형 임대주택 (BTR) 지원 정책이나 도시계획 인센티브를 활용하여 도심 내 고밀도·고효율의 공유 주거 시설을 기획 및 건립
- 플랫폼 기반 입주 (Digital Leasing): 입주 희망자는 전용 앱이나 웹사이트를 통해 간편하게 신용 확인을 거친 뒤, 자신의 라이프스타일에 맞춰 6개월~1년 단위의 유연한 임대 계약을 체결
- 운영 및 커뮤니티 관리 (Operation & Community): 운영사는 통합 관리 시스템으로 임대료 수납과 시설 관리를 수행하는 한편, 입주민 전용 소셜 이벤트와 커뮤니티 프로그램을 제공하여 주거 만족도를 높이고 공실률을 관리

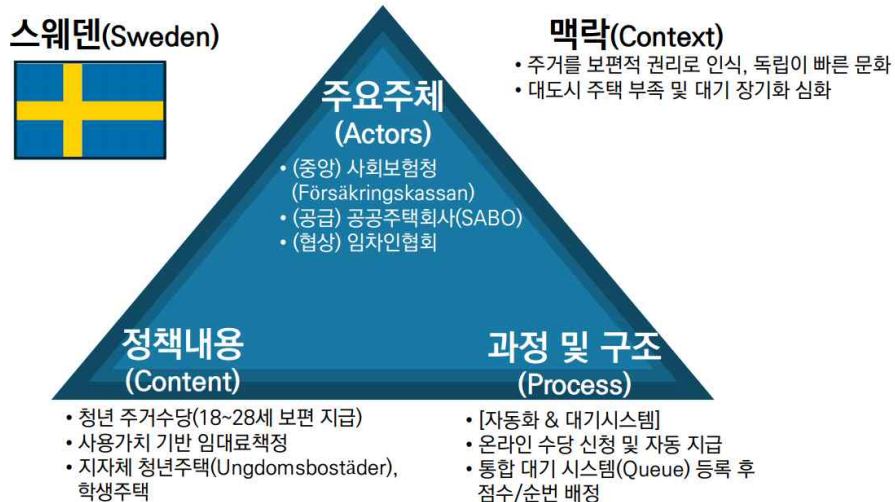
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 호주의 청년 주거지원 정책 사례는 유연하고 효율적인 지원 체계로 볼 수 있음
  - CRA는 주택을 직접 짓는 시간과 비용을 들이지 않고도 즉각적으로 수 많은 청년의 임대료 부담을 완화해 주는 높은 효율성
  - 청년의 주거 이동을 제약하지 않아 학업과 취업에 따른 이동이 유연
- ‘주거+α’ 통합 패키지 모델의 성과를 보임
  - Youth Foyer 모델은 단순히 잠자리를 제공하는 것을 넘어, 입주 청년의 교육 참여율과 취업률을 획기적으로 높여 장기적인 복지 의존도를 낮추는 데 성공했다는 평가
- 취약 계층에 대한 선제적 개입
  - 보호 종료 청년 지원(Home Stretch)을 만 21세까지 연장한 것은 청년 노숙의 주요 유입 경로를 차단하는 예방적 복지의 성공 사례
- 반면, 주택 임대료는 급등하는 반면 CRA 지원액의 인상폭은 이를 따라가지 못해, 보조금을 받아도 여전히 주거 빈곤(Housing Stress) 상태에 놓인 청년이 많은 현실
- 또한 절대적인 공공주택 부족한 상황임
  - 민간 임대 지원에 치중하다 보니, 시장에서 탈락한 최취약 청년을 받아줄 사회주택(Social Housing) 재고가 턱없이 부족하여 대기 기간이 매우 긴 단점
- 마지막으로 민간 시장 의존의 위험성 존재함
  - 정책이 민간 임대시장을 전제로 설계되어 있어, 임대료 상승이나 집주인의 퇴거 요구 등 시장 변동성에 청년들이 그대로 노출되는 구조적 취약점이 존재

## 7 스웨덴 : 국가 차원의 보편적 주거 복지

- 스웨덴은 복지국가로서 오래전부터 주거를 사회권으로 간주해옴
- 1960~70년대 밀리언 프로그램을 통해 대량의 임대주택을 공급하여 주택 부족을 해소했고, 이로써 1인 가구와 청년층도 비교적 쉽게 집을 구할 수 있었음
- 다만 최근 스톡홀름 등 대도시의 주택 수요 증가로 임대주택 부족과 대기기간 장기화 문제가 생겨 청년 주거난이 정책 의제로 부상
- 예를 들어 스톡홀름에서는 1인 가구 비율이 높고 청년 독립수요가 큰데, 공급이 못 따라가 평균 대기기간이 9~10년에 이른다는 보도도 있음
- 이런 상황에서 스웨덴은 청년층 주거비 지원제도와 청년용 주택 공급을 통해 주거빈곤을 막고자 하며, 국가 차원의 청년 주거지원은 직접 공급보다는 보조금 정책이 중심이며, 이미 갖춰진 보편복지 제도로 청년을 지원하는 성격이 강함

### 국가 차원의 보편적 주거 복지



[그림 3-27] 스웨덴 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 스웨덴은 사회민주주의 복지국가의 전형으로, 높은 보편 복지수준과 평등 의식을 배경으로 함
  - 모든 국민의 적정주거 권리 원칙 아래 국가·지자체 공동 개입
- 이러한 맥락에서 청년이라 해서 차별화된 지원보다는 모든 국민을 대상으로 한 지원에서 필요한 경우 청년이 더 많이 수혜를 입게 설계
- 실제로 18~28세 주거수당은 청년층의 경제적 자립을 직접 촉진하는 수단으로, 부모로부터 독립하여도 국가가 생활비 일부를 뒷받침
- 이는 스웨덴 청년들이 평균 21세 이전에 부모집을 떠나는 북유럽 특유의 이른 독립문화와 맞물려 있음
- 그러나 다른 맥락으로, 1990년대 이후 스웨덴 주택정책이 시장화로 급변
- 과거 정부의 대규모 공공주택 투자(Million Programme) 시기엔 주택이 충분했으나, 최근 민영화와 임대료 규제로 인한 공급저하로 심각한 주택 부족이 발생
- 이로 청년층도 타격을 받아 주거비 상승률이 소득상승률을 추월하고, 스웨덴 청년 25% 이상이 주거비 과부담 상태라는 보고
  - 1990년대 이후 수요측 보조 중심 전환·재정긴축으로 보조 축소, 대도시 임대료 상승과 대기 장기화로 청년 접근성 악화
  - 스톡홀름 등 대도시 대기 수년, 이주민·학생·청년에 불리
  - 장기 대기·민간임대 상승으로 접근성 악화
- 또한 이민 증가로 도시에 신규수요가 늘었으나 공급 대응이 늦어져, 청년층이 부모집에 남거나 협소주택에 거주하는 사례가 늘어남
- 문화적으로 평등주의가 강해 청년 홈리스는 사회적 실패로 간주되며, 실제 규모도 적은 편이나(숨은 청년 노숙은 존재) 이를 완전히 없애려는 정치 의지가 높음
- 종합하면 스웨덴은 보편적 소득보조로 청년주거를 지원하지만, 주택시장 환경 악화로 정책성과가 제약되는 딜레마에 놓임

## 2. 주요 주체(Actors)

- 스웨덴 주거복지의 주체로 중앙정부(Försäkringskassan 등), 지방자치단체(코뮌), 그리고 공영주택회사(Allmännyttan)가 있음
- 중앙정부는 청년 주거보조금 등의 제도를 마련하고 재원을 투입하며, 실제 운영은 중앙정부 산하 사회보험청(Försäkringskassan)이 담당
- 지방자치단체는 지역 공공주택회사를 통해 임대주택을 공급·관리하고, 주택배정과 임대료 협상을 주관
- 임대인 단체(SABO)와 임차인 협회(Hyresgästföreningen)가 임대료를 집단교섭하여 임대료 규제(렌트컨트롤)를 실행하는 주체
- 청년층은 별도의 조직보다는 임차인 협회 등을 통해 간접적으로 목소리를 내며, 대학생의 경우 학생복지기관 및 대학기숙사 재단이 주거를 지원
- 요약하면 국가+지자체+공기업이 역할을 분담하여 청년 주거안정을 도모

## 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 스웨덴에서 청년이 주거보조금을 신청하려면 사회보험청(Försäkringskassan) 온라인 시스템을 통해 소득, 거주형태 정보를 제출
  - 자격이 되면 매월 보조금이 은행계좌로 입금되며, 소득 변동 시 정산하는 시스템
- 공공임대 청년주택을 이용하려면 시립 주택이 운영하는 queue(대기명단)에 등록해야 하는데, 스톡홀름의 경우 18세부터 등록 가능하며 대기 순번에 따라 입주 기회를 부여받음
  - 스톡홀름 주택청 산하 임대주택 중개소(Bostadsförmedlingen)에서 다양한 유형(청년주택, 학생주택, 일반주택 등)의 공실 정보를 제공하고, 순번에 따라 청년 신청자가 계약
  - 대기기간 단축을 위해 단기임대 제도를 활용하기도 하는데, 순번 유지한 채 먼저 1~2년 거주할 임시 주택을 얻는 방식
- 전반적으로 청년이 특별취급되기보다는 전체 주거 시스템 속에서 투명하

게 기회를 얻는 구조

- 임대료 협상은 매년 지역별로 이루어지고, 지방정부는 임대차분쟁조정위원회 등을 두어 부당한 임대차 관행을 시정

#### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

##### 1) 청년주거지원 정책 유형

- **(청년 주거보조금 Bostadsbidrag till unga):** 스웨덴은 만 18~28세 이하 청년을 대상으로 주거비 보조금을 지급
  - 이것은 자녀가 없는 독신 청년층도 받을 수 있는 지원으로, 소득이 낮고 임대료가 일정 수준 이상일 경우 신청 가능
  - 스웨덴 사회보험청 규정에 따르면 월소득이 일정 수준 이하인 23세 청년이 월세를 내는 경우, 국가가 그 임대료의 일부를 현금 지원
  - 이 제도는 가족 수당과 별개로 청년 개인에게 주어지는 것으로, 부모로부터 독립한 청년에게 실질적 도움을 주고 있음
  - 이러한 관대한 주거수당은 청년들이 주거 빈곤에 빠지지 않게 해주는 안전망 역할을 함
- **(공영 임대주택과 청년물량)** 스웨덴 전역에 걸쳐 시(市) 소유의 공영주택회사들이 있으며, 이들이 공급하는 임대주택의 일정 부분은 청년 주택(Ungdomsbostäder)으로 분류
  - 청년주택은 주로 소형(원룸~1베드룸) 아파트로, 만 18~25세 사이 신청자만 입주 가능한 물량
  - 예를 들어 스톡홀름시 주택청은 청년주택을 제공하는데, 전용면적 20~40㎡의 아파트를 시세보다 저렴한 임대료 공급하며 계약기간은 보통 4년 이하로 제한
  - 이는 더 많은 청년이 차례로 거쳐 갈 수 있도록 하기 위함입니다. 또한 학생주택(Studentbostäder)도 별도로 공급되어 대학생 청년들이 학교 근처에서 거주할 수 있게 함
- **(임대료 협상과 규제)** 스웨덴은 임대료 조정 시스템이 특징적

- 전국적으로 임대주택 임대료는 임대인-임차인 단체 간 집단협상으로 결정되며, 이를 통해 합리적 수준의 임대료가 책정되고 급등을 제한
  - 청년층이 주로 사는 소형 주택도 동일한 원칙으로 보호되므로, 시장에서 폭등하는 임대료로부터 비교적 자유로운 편
  - 최근 스톡홀름 등 수요가 많은 지역에서는 민간 신규임대에 한해 약간 시장원리를 도입하려는 논의도 있었으나, 청년 주거비 부담 가중 우려로 큰 변화 없이 사회적 임대료 모델을 유지
- (공유 및 대안주거 모델) 청년 주거난을 완화하기 위해 공유주거(co-living)나 집 부분임대 등이 장려
- 예를 들어 일부 지자체는 Student som inneboende 프로그램을 통해, 대학생 청년이 노년가구의 빈 방에 하숙 형태로 거주하면 일정 지원금을 주고 매칭
  - 또한 최근 스웨덴의 주택협동조합 중에는 청년 조합원에게 우선 분양권을 주거나 저가로 임대하는 실험도 나타나, 민간 차원의 새로운 모델이 모색

## 2) 주요 정책 영역별 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

### ■ 통합복지형 청년 주거수당 제도

#### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 가구 특성별 세분화된 주거보장 필요하다는 목소리가 커지고 특히 대도시의 내 청년 주거난이 정책 의제로 부상
- 가족형, 고령형과 함께 청년층을 대상으로 한 주거비 지원제도 시행

#### ② Contents: 정책의 주요 내용

- 만 18~28세 청년 단독가구 대상 ‘청년 주거수당(Bostadsbidragförunga)’운영
- 월세가 일정 수준(1,800 크로나)을 초과할 경우, 초과분에 대해 월 최대 1,300 크로나 지원

- 소득 연동형으로 설계되어 소득 증가 시 감액

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 중앙정부·지자체·SABO(공공주택), 청년층

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 자격 산정 → 급여 지급·조정 → 효과 평가의 과정을 거침

## ■ 공공주택(SABO) 중심 공급·임대료 조정

### ① Context: 정책의 도입 배경 및 포괄적 맥락

- 스웨덴 주택임대료 체계는 “사용가치(housing utility value, 스웨덴어: bruksvärde)” 원칙을 중심으로 함
  - 스웨덴 토지법(Jordabalken) 제12장 제55조에서 임대료는 “같은 사용 가치를 가진 아파트와 비교해서 지나치게 높아서는 안 된다”는 규정이 존재
- 즉, 임대료는 시장수요에만 의해 결정되는 것이 아니라, 해당 주택이 임차자 관점에서 가진 사용가치—예컨대 크기, 평면, 위치, 설비, 층위, 내부 표준 등—를 반영해야 한다는 원칙이 법률상·관행상 자리잡고 있음

### ② Contents: 정책의 주요 내용

- “소득 제한 없이 누구에게나 양질의 주택을 제공”이라는 목표아래 SABO(스웨덴 전국 공공임대주택협회)가 공급하는 공공임대주택(Allmännyttiga bostads-bolag)
- 소득 상한선(Income Ceiling)이 없으며 백만장자도 원하면 입주할 수 있어 공공주택 거주에 대한 사회적 낙인(Stigma)이 없음
- 중앙정부가 아닌 각 지방자치단체(Kommun)가 100% 지분을 소유한 비영리 공공주택기업(MHCs)을 설립하여 운영,
- 이들이 공급하는 임대주택의 일정 부분은 청년 주택(Ungdomsbostäder)으로 분류
- SABO에서 채택하고 있는 임대료 책정 방식은, 주택의 크기·형태·품질·입

지 등 주거성능(기능·사용가치)을 반영하여 임대료를 설정

- 이를 통해 동일한 주택 조건이라도 면적이나 상태가 더 좋은 주택에 더 높은 임대료가 책정되도록 함
- ‘정형주택’을 기준으로 하는 기준임대료(Normhyra)를 설정하고, 이를 기준으로 각 주택의 면적 차이, 형태, 설비정도 등에 따라 비율을 조정하여 산정
  - (예시) 3룸+주방 77㎡ 주택을 기준으로 기본형은 1㎡당 1,441크로나 (약 22만원), 선택설비형은 1㎡당 1,515크로나(약 23만원)으로 산정
  - 비율조정 항목으로 아파트의 면적 및 방/주방 구성, 평면 (가구배치 용이성)
- 시스템화된 책정 방식에서는 아파트 점수당 가격을 산정한 뒤, 각 세대 (아파트)마다 다음과 같은 요소들에 점수를 매김
  - 면적(㎡) 및 방 개수
  - 주택의 내부표준: 리노베이션 정도, 주방·욕실 설비
  - 평면 및 층수: 꼭대기층/중간층, 엘리베이터 유무
  - 건물 및 단지의 공동시설 및 서비스: 주차장·차고, 세탁실, 쓰레기·투입 시설
  - 위치 및 지역 여건: 교통접근성, 상업시설·녹지환경, 주변 소음여건 등
- 이러한 원칙 하에서 면적이 크거나 내부 상태가 좋은 아파트는 더 높은 임대료가 정당화되며, 반대로 면적이 작거나 상태가 열악한 아파트는 낮은 임대료가 책정될 여지가 있음
  - 동일 단지 및 동일 주택 건물 내라 하더라도 예컨대 35㎡(스튜디오형) 과 70㎡(2룸형) 아파트가 있을 경우, 사용가치가 더 큰 후자 아파트는 더 큰 면적과 방수 덩어리, 더 많은 주거기능을 제공하므로 점수도 더 높아지고, 따라서 임대료 수준도 더 높게 책정
  - 동일 면적이라 하더라도 리노베이션을 했거나, 고급 주방·욕실이 설치되어 있는 경우, 혹은 엘리베이터·음향차단창/발코니 등이 있는 경우 주택성능이 높다고 평가되어 더 높은 임대료가 책정될 수 있음
  - 입지(시내 중심 vs 외곽), 층위(고층 vs 저층), 방향 및 조망 등도 주택성능으로 반영되어, 같은 면적·유형이라도 임대료가 다를 수 있음

- 따라서, 임대료를 단순히 면적 (m<sup>2</sup>)\*평 단가로 계산하는 것이 아니라, “면적+주택 내부 성능+입지 여건+서비스·관리여건”이 종합 반영된다고 볼 수 있음
- 다만 중요한 점은 “시장수요에 따른 자유시장가격”이 아니라, 사용가치·공정성을 중시하는 협상형 체계라는 점
- 면적·성능을 반영하지만, 수요와 공급의 시장역학을 완전히 반영하지 못하는 측면이 있음
- 공급 부족 지역이나 인기지역에서는 사용가치보다 시장지불의지가 더 높을 수 있음. 실제로 스웨덴 주요 도시의 공공임대주택에서는 대기기간이 매우 길다는 지적이 존재

### ③ Actors: 정책의 주요 주체(중앙정부·지자체·수혜계층)

- 매년 임대주택 제공자(SABO 회원사 등 공공주택회사)와 임차자단체(Hyresgästföreningen)간 집단협상이 이루어짐
- 협상이 결렬될 경우, Hyresnämnden(주택임대료심의기관) 등이 개입하여 해당 아파트와 동등한 사용가치를 가진 주택들의 임대료를 비교해 ‘임대료 수준이 너무 차이나는지를(skäliga hyror)’ 판단함
- 보다 체계적으로 원칙을 운영하기 위해 ‘시스템화된 임대료 책정(systematisk hyressättning)’ 방식을 채택하는 지자체나 주택회사도 있음

### ④ 정책의 집행 과정 및 Process

- 가치 평가 및 산정 (Evaluation & Calculation): 공공주택회사는 표준 주택의 '기준임대료(Normhyra)'를 토대로 개별 주택의 면적, 내부 설비, 입지 등 주거 성능을 점수화하여 '사용가치(Bruksvärde)'를 반영한 임대료 초안을 산출
- 집단 협상 (Collective Bargaining): 산출된 임대료 안은 임대인(공공주택회사)과 임차자단체(Hyresgästföreningen) 간의 연례 집단 협상을 통해 그 적정성을 검토하고 합의하는 과정 진행
- 조정 및 확정 (Dispute Resolution & Setting): 협상이 결렬될 경우 주택임대료심의기관(Hyresnämnden)이 개입하여 동등한 가치를 지닌 유사주택과의 비교를 통해 공정한 임대료 수준을 최종 판정하고 확정

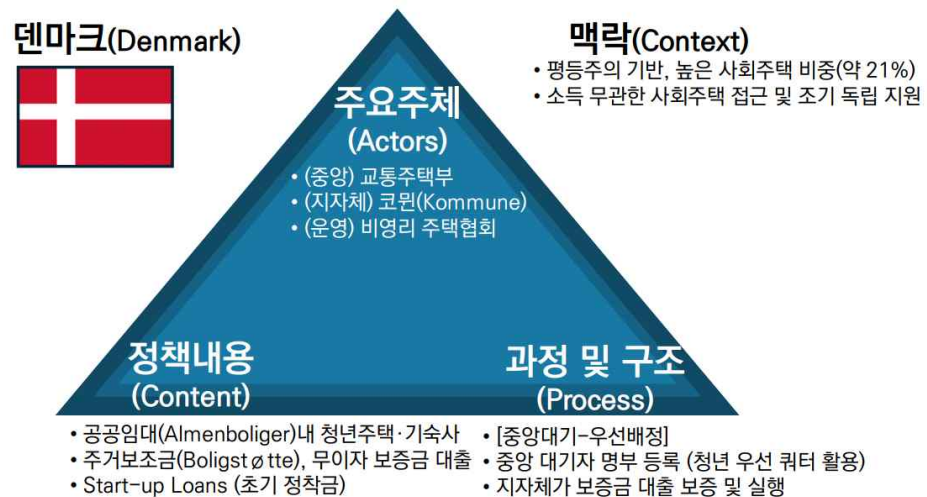
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 스웨덴 청년 주거지원의 가장 큰 강점은 보편적 복지제도 속에 포함되어 청년들이 최소한의 주거안전을 누린다는 점
  - 주거보조금을 청년층에도 제공함으로써 소득이 적은 젊은이들도 기본 주거비를 감당할 수 있게 함
  - 또한 공영주택의 광범위한 공급과 임대료 규제 덕분에, 청년층이라도 양질의 임대주택을 비교적 합리적 비용으로 구할 수 있는 사례가 많음
  - 실제로 사회주택 보급률이 높은 국가인 네덜란드, 오스트리아와 함께 스웨덴도 청년들의 주거만족도가 높은 나라로 꼽히며, 청년 1인가구라도 방 두 개에 거실, 발코니가 있는 안락한 집에서 사는 경우도 드물지 않음
- 한편 한계로는 대도시 주택난이 특히 청년층에게 충격을 주고 있다는 점
  - 수도 스톡홀름이나 예테보리 등에서 독립하려는 청년들은 수년간 대기 명단에 있어야 하고, 그동안 비공식 하위시장(세입자의 전대 등)에서 불안정하게 지내야 하는 상황에 놓임
  - 이 때문에 일각에서는 스웨덴도 주거격차가 벌어지고 있으며, 복지제도로 완전히 해소되지 않는다는 지적
  - 또한 보조금 제도가 있음에도 최근 집값·임대료 상승으로 청년층의 실질 주거비 부담률이 높아지는 추세
- 전반적으로 스웨덴은 공공임대와 보조금의 결합으로 청년 주거빈곤을 막는 데 성공적이거나, 일부 지역의 만성적 공급부족과 정책의 경직성 등 개선 과제가 남아 있음

## 8 덴마크 : 풍부한 사회주택과 적극적 주거보조

- 덴마크는 보편적 주거권을 헌법 수준에서 인정할 만큼 주거복지가 발달
- 전체 주택의 약 21%가 사회주택(social housing)일 정도로 저렴주택 공급이 활발하며, 청년들도 그 혜택을 받아 옴
- 최근 청년층 인구가 많은 코펜하겐 등 대도시 내 집값과 임대료가 상승하자, 청년 주거난은 증가하고 지원은 더욱 중요해짐
  - 대학생, 사회초년생들의 방 구하기 어려움이 사회문제로 부상했고, 정부는 주거협동조합과 시영주택을 통해 청년 기숙사형 주택을 늘림
- 또한 1990년대 이후 덴마크 복지모델이 노동시장 유연화로 전환되면서 소득 불안정 청년들이 늘자, 주거안정을 통한 사회적 안전망 강화 목소리가 높아졌음
- 이런 배경에서 덴마크는 청년층을 포함한 임차인 보호와 사회주택 확충에 지속적으로 힘쓰고 있는 상황

### 풍부한 사회주택과 적극적 주거보조



[그림 3-28] 덴마크 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 덴마크는 평등주의와 강한 복지국가라는 맥락이 청년주거 정책에도 반영되어옴
- 높은 조세부담을 감내하는 사회적 합의 덕분에 청년들에게 아낌없는 교육·주거 투자가 가능
- 덴마크 청년들은 평균 21세에 부모로부터 독립하며 유럽 최저 수준이고, 이는 청년을 자율적 개인으로 존중하는 문화와 주거권 국가보장 환경이 맞물린 결과
- 그러나 최근 변화로 이민자 유입, 도시화에 따른 집값 격차 확대 등이 일어나며 복지지출 증가 압력이 커짐
- 이에 따라 정부는 보조금 제한 등 긴축을 시도했으나, 국민들은 취약청년을 포용하는 기존 기조를 대체로 유지하는 쪽을 선택
- 또한 덴마크는 다른 북유럽과 함께 Housing First 정책을 적극 도입하여 홈리스 문제를 접근하는 등 혁신적인 시도가 있었음
- 이로 인해 청년 홈리스 수도 서유럽에서 가장 낮은 편이다. 정치적으로 청년층의 선거참여율이 높아(2019년 18~29세 투표율 80% 상회), 주요 정당들은 청년주거 공약을 중요시하고 집값 안정, 기숙사 확충 등을 경쟁적으로 내거는 상황
- 전반적으로 덴마크 맥락은 청년주거를 사회 공동책임으로 보는 견해가 강하며, 최근까지도 그 방향성을 유지

## 2. 주요 주체(Actors)

- 덴마크의 주거 지원 주체는 비영리 주택협회와 이를 감독·지원하는 지방 정부(코뮌), 그리고 중앙정부 교통주택부임
- 비영리 사회주택 공급조직들이 임대주택을 건설·운영하며, 중앙정부는 법·재정 지원을, 지방정부는 입주자 선정과 일부 재정 분담 역할
- 사회주택은 입주자 소득 제한이 없고 전국민의 80% 이상이 입주 자격을 갖는데, 내부적으로 가족, 청년, 노인 3가지 유형으로 분류되어 공급
- 청년 유형으로는 학생 기숙사(kollegier)와 청년주택(Ungdomsboliger)

등이 해당

- 이 밖에 청소년 주거상담소나 청년 보증금 대출제도를 운영하는 주체로 지방정부와 복지기관이 협력
- 수혜자는 학업이나 취업을 위해 독립하는 18세 이상의 모든 청년으로, 덴마크는 소득이나 신분에 관계없이 15세 이상이면 누구나 사회주택 입주 신청이 가능

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 덴마크 사회주택에 입주하려면 공동 대기시스템에 등록해야 함
  - 예를 들면 코펜하겐의 사회주택들은 공통 플랫폼에서 신청을 받으며, 원하는 지역·평형을 선택해 대기
  - 청년의 경우 학생 기숙사 명부와 청년 일반명부 두 가지가 있으며, 학생은 학생기숙사에, 비학생 청년은 일반 청년주택에 주로 지원
  - 입주가 결정되면 입주자는 소정의 예치금을 납부하고(일반적으로 몇 달치 임대료), 매월 임대료를 저렴하게 납부
  - 중요한 것은 덴마크에서는 소득심사나 자산심사 없이 순번과 필요에 따라 배정된다는 점으로, 이는 청년층의 낙인감 없이 당연한 권리로 주거를 얻도록 설계된 것
- 지방정부는 지역 내 사회주택 재고와 수요를 관리하며, 부족할 경우 정부와 협의해 신축 건설을 추진
  - 이때 토지 제공이나 인허가 가속 등 지원을 하여 신속한 공급이 가능하도록 함
  - 실제로 덴마크는 수요 변동에 맞춰 공급을 늘리는 정책 유연성이 높아, 대기기간이 과도하게 길지 않은 편(평균 1~3년 내)
- 한편 임대료보조 신청은 별도로 공공포털에서 이루어지며, 소득 및 임대료 정보를 입력하면 자동계산되어 지원액이 산정

#### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

- (모두의 주택 ‘Common Housing’과 청년주택 공급) 덴마크에서는 사회 주택을 “모두의 주택”이라 부르며, 인구 구성에 맞춰 청년 주택을 별도 유형으로 공급
  - 코펜하겐 등 도시에 대학생 및 미혼 청년들이 저렴하게 살 수 있는 청년기숙사형 주택이 많이 있으며, 일반 아파트 단지 내에도 청년세대 우선 세대수를 배정
  - 사회주택은 임대료가 시세의 1/2~1/3 수준으로 저렴하고, 거주 기간에도 제한이 없음
  - 예를 들어 한 청년이 청년주택에 입주하면 소득이 늘더라도 계속 거주할 수 있지만, 더 많은 대기 청년을 위해 일부는 연령 도달 시 가족형 주택으로 옮겨가도록 유도
  - 대표 사례로 코펜하겐의 Tietgen Kollegiet(원형 학생기숙사)나 청년협동조합 주택들 존재
- (대기자 명부 및 우선배정) 수요가 많아 대기자 명부(waiting list)를 운영하며, 청년들은 어릴 때부터 명부에 이름을 올려놓는 경우도 다수임
  - 가입 순서대로 배정하지만, 지방정부는 전체 사회주택 입주의 25%까지 취약계층에 우선권을 행사할 수 있음
  - 이때 취약계층에는 주거곤란을 겪는 저소득 청년도 포함되어, 긴급 주거가 필요한 청년이 우선 입주하기도 함
  - 또한 지방정부는 신규 사회주택 건설 시 청년밀집 지역에 우선 건설하는 등의 계획을 세워, 교육기관 인근에 청년임대를 집중 공급
- (주거비 지원제도) 덴마크도 저소득 가구에 주거보조금(Boligstøtte)을 지급하며, 청년 1인 가구도 일정 요건 하에 받을 수 있음
  - 다만 보조금은 주로 아동 동반 가구나 연로자에 초점이 있고, 독신 청년 지원은 제한적
  - 대신 학업수당(SU)이나 실업수당이 생활비 전반을 포괄하기 때문에, 청년들은 그 수당으로 주거비를 충당하는 편임
  - 한편 덴마크 대학생들은 학자금의 절반 무이자대출을 국가로부터 받을

수 있는데, 이를 주거비로 활용하기도 함

- (임대인-임차인 협력과 안정) 덴마크는 임대차 계약이 매우 안정적이며 임차인 권리가 강한 편임
  - 임대료는 물가상승률에 연동해 인상률이 제한되고, 임의해지로 세입자를 내보내기 어려움
  - 따라서 청년들이 임대주택에 살면서 쫓겨날 걱정 없이 지낼 수 있음
  - 또한 주택협회가 운영하는 임대주택은 거주자 이사회가 있어 청년 입주자도 단지 운영에 의견을 내고 공동체 활동 가능
  - 이런 거버넌스 구조는 청년들의 주거 만족도와 공동체식을 높이는 요인

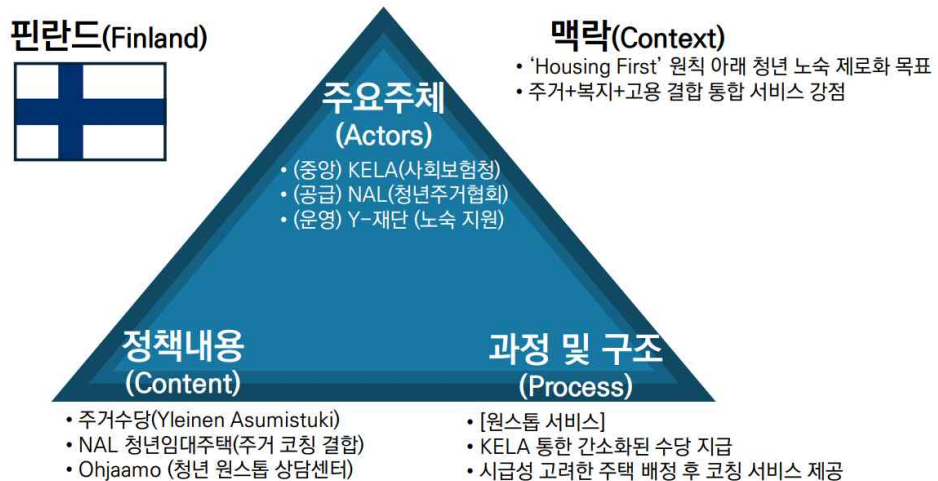
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 덴마크 청년 주거정책의 성공 요인은 보편적이고 통합적인 주거권 보장이라고 볼 수 있음
  - 소득에 상관없이 청년이 원하면 사회주택을 신청해 살 수 있고, 임대차 안정성도 높아 주거불안이 적은 편임
  - 이러한 유니버설 접근 덕분에 청년층 주거빈곤율이 낮고, 임대주택 거주에 대한 낙인도 거의 없음
  - 사회주택의 저렴한 임대료는 청년들의 가처분소득을 확보해주어, 취업 준비나 학업에 집중하도록 도움
  - 또 한 가지 성공 요인은 공동체적 운영으로, 청년 입주자들이 참여하여 주택단지 생활환경을 개선하고 사회적 네트워크를 형성할 수 있음
- 반면 한계로 지적되는 것은 대도시의 높은 수요로 인한 대기의 장기화임
  - 인기가 많은 코펜하겐의 일부 청년기숙사는 추천제를 도입하기도 하지만, 여전히 수요가 공급을 앞서 상당수 청년은 민간임대로 눈을 돌려야 함
  - 특히 비(非)학생 청년의 경우 학생기숙사에 들어갈 수도 없어, 상대적으로 선택지가 적다는 지적
- 전반적으로 덴마크는 국민주거권 보장 하에 청년층이 두텁게 보호받고 있으며, 주거와 복지가 결합된 모범적 모델로 평가

## 9 핀란드 : 청년주거 독립을 위한 선도적 정책

- 핀란드는 전후 복지국가 건설과 함께 청년정책을 적극 추진해 왔고, 주거 분야도 예외가 아님. 1990년대 경제불황 시기 청년실업 문제가 대두되자 주거 불안으로 인한 사회적 배제를 막기 위해 청년주거 지원이 강조되어 옴
- 이후 저출산 경향과 인구구조 변화로 청년인구 자체는 줄고 있지만, 특히 도시로 모여드는 청년층의 주거문제는 지속되고 있음
  - 헬싱키 등 대도시에서는 임대료가 높고 주택 구하기 어려워 청년층의 경제적 부담이 컸짐
- 한편 핀란드는 노숙인 문제 해결을 국가적 과제로 삼아 세계 최초로 노숙인 수를 획기적으로 감소시킨 국가임
- 이 과정에서 청년 홈리스 예방을 위한 주거지원이 중요한 역할
- 이러한 맥락에서 핀란드 청년 주거정책은 폭넓은 주거수당 지급과 사회주택/지원주택 프로그램으로 청년층이 주거 빈곤을 겪지 않도록 하는 데 초점이 맞춰져 있음

### 청년주거 독립을 위한 선도적 정책



[그림 3-29] 핀란드 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 핀란드는 전 인구 규모의 작음(550만명)과 강한 사회적 연대의식 덕에 청년주거 문제가 비교적 통제 가능한 범위에서 다루어짐
  - OECD 최저 수준의 청년빈곤율과 높은 1인당 주택수는 안정적인 수준
  - 하지만 최근 노년층 위주의 주택소유 증가와 청년 임차인 비중 증가 추세가 뚜렷해 세대간 불균형이 우려
  - 2020년대 들어 청년홈리스가 다시 소폭 늘고 있다는 통계도 경각심을 주고 있음
- 이에 정부는 여전히 세계에서 가장 적극적인 홈리스 해결 목표(2027년까지 장기노숙 제로)를 갖고 있으며, 청년 관련 지표를 면밀히 모니터링 중
- 문화적으로 핀란드 청년은 자율성과 사생활을 중시하여 포레와 셰어하우스보다는 혼자 살기를 선호한다는 경향 확인
- 또한 주거와 복지를 인권으로 여기는 정서가 강하여, 설령 재정 적자가 나도 주거복지예산을 쉽게 줄이지 않는 경향
- 핀란드 맥락에서 주목할 점은, 주택정책이 환경정책과 연계되어 에너지 효율 높은 사회주택 건설, 청년 친환경 공동체주택 실험 등이 이뤄지고 있다는 것
- 결론적으로 핀란드의 맥락은 청년주거 지원에 매우 우호적이며, 정책성과도 국제적으로 모범 사례로 평가

## 2. 주요 주체(Actors)

- 핀란드의 청년 주거지원 주체로는 중앙정부(KELA 사회보험청), 지방자치단체(시정부), 그리고 민간비영리단체 등
- 중앙정부는 청년층을 포함한 주거수당(Yleinen Asumistuki)을 운영하고 재정을 부담
- 지방자치단체는 지역 내 공공임대주택을 공급·관리하고, 청년층 대상으로 특별 프로젝트(청년 공동주택 건설)를 시행
- 민간 비영리로 핀란드 청년주거협회(NAL)와 Y-재단이 중요한데, 이들

은 정부·시의 지원을 받아 청년임대주택을 건설·운영

- NAL은 16개 지자체에서 약 2,200호의 청년 임대주택을 보유하고 있으며, 범죄이력 등 취약 배경 청년층에게 우선 제공하여 홈리스를 예방
- 또한 학생주택재단(HOAS)이 대학생용 주택을 공급
- 이처럼 공공-민간 파트너십 구조가 발달해, 청년 주거복지가 다양한 주체 협력으로 이루어짐

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 핀란드의 주거복지 전달체계는 비교적 간소하고 일원화된 구조
- 청년 주거수당은 Kela(켈라) 사회보험청 창구를 통해 신청·지급이 이뤄져, 청년들은 온라인으로 간편히 신청하고 자동으로 은행계좌에 입금받음
- 청년임대주택(NAL 주택)에 입주를 원하면 해당 지역 NAL 지부나 시 주택부에 신청서를 내고, 경쟁이 있을 경우 대기하고, 주로 대기 순번+필요도(현재 주거상태)를 고려해 선정
  - 선정된 청년은 표준 임대차계약을 맺고 거주하며, 임대기간 제한은 없지만 수요 대비해 일정 연령(보통 30세)이 넘으면 더 이상 계약 갱신이 어려울 수 있음
- Y-재단의 지원주택은 사회복지기관 추천을 통해 입주가 결정
- 지방자치단체는 지역 주택 상황을 모니터링하며, 경우에 따라 청년층 주거난이 심각하면 중앙정부에 추가 예산이나 특별사업을 건의
- 전반적으로 핀란드 청년 주거지원 체계는 복지, 주택, 고용 부서 간 연계가 잘 되어 있어, 한 부처의 지원 대상 청년은 자동으로 다른 지원도 검토
  - 예를 들면 아웃리치 사업으로 발굴된 사회적 고립청년에게 주거지원이 필요하면 지방정부가 바로 Kela와 협의하여 주거수당 및 주택알선을 시행

#### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

- **(주거수당 및 생활보조)** 핀란드는 관대한 주거수당 제도를 가지고 있어 소득이 낮은 청년들은 일정 금액의 월세 보조를 받을 수 있음
  - 예를 들어 월소득이 적은 25세 청년이 헬싱키에서 원룸을 임차하면, 임대료 수준에 따라 국가가 월세의 일부를 지원
  - 핀란드는 청년 단독가구에도 제한 없이 일반 주거수당을 적용하며, 이 외에 학생에게는 학업수당(Study grant), 실업 청년에게는 실업급여 등이 주어져 전반적인 생활안정을 도움
  - 이러한 다층적 현금지원 덕분에 청년들이 주거빈곤에 빠질 가능성이 낮음
- **(청년 임대아파트/NAL 주택 등)** 핀란드 청년주거협회(NAL)는 30세 미만 청년을 위한 전용 임대아파트를 공급
  - 이 주택들은 원룸~중소형 평형으로 혼자 사는 청년이나 커플이 거주할 수 있으며, 시중보다 저렴한 임대료로 제공
  - 입주 청년은 근로자든 학생이든 가능하나, 주로 소득이 낮은 청년에게 기회가 주어짐
  - Y-재단(Y-Foundation)은 노숙인 주택을 제공하는 단체로, NAL과 협력하여 불안정한 환경에서 자란 청년 (보호시설 출신 등)을 위한 지원 주택도 운영
  - 이 주택들에서는 사회복지사가 정기적으로 찾아와 입주 청년을 돕고, 공동 식당 등 시설도 제공되어 독립 생활과 공동체 지원을 결합한 모델이 구현
- **(사회주택)** 핀란드 지방자치단체들은 ARA(주택금융개발센터)의 보조를 받아 사회주택을 건설
  - 헬싱키의 공공임대주택은 소득중간계층까지 폭넓게 입주하며, 이 중 일부 물량은 젊은 가구를 대상으로 함
  - 또한 새로운 시도인 부분소유주택(Haso 등)을 통해 청년층이 처음에 주택 일부 지분만 매입해 거주하다가 차츰 지분을 늘려가는 제도를 시행, 청년의 내집마련을 도움
- **(주거와 복지·고용 연계)** 핀란드는 일찍부터 Housing First 정책으로 유

명한테, 이는 주거안정을 우선 확보한 후 취업, 치료 등을 지원하는 접근

- 청년층에서도 예외가 아니어서, 일단 집부터 제공하고 이후 필요한 서비스를 붙이는 방식이 통용
- 예를 들면 정신건강 문제나 실업으로 어려움 겪는 청년에게 우선 임대주택을 제공하고, 이후 사회복지 상담, 고용훈련을 연계
- 이러한 통합지원 덕분에 핀란드는 청년 노숙인 수를 크게 줄일 수 있었음

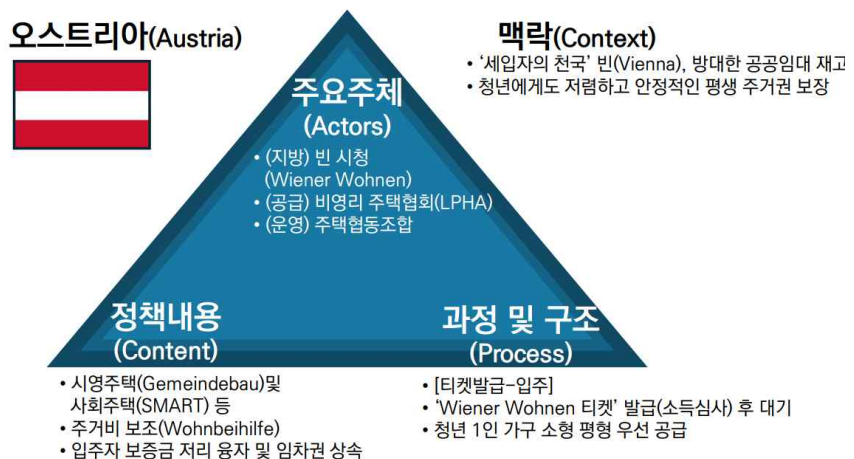
## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

- 핀란드의 청년 주거정책은 촘촘한 안전망 구축 면에서 크게 성공한 사례
- 관대한 주거수당과 다양한 사회주택 프로그램 덕분에 청년들이 주거 빈곤을 겪지 않도록 보호받고 있음
  - 특히 노숙인 지원에서 주택 우선(Housing First) 원칙을 적용해, 집이 없는 청년에게 먼저 영구 주거를 제공함으로써 문제 해결의 출발점으로 삼은 것은 혁신적임
  - 그 결과 핀란드는 거의 유일하게 노숙인 숫자를 지속 감소시킨 나라가 되었고, 청년 홈리스도 크게 줄었음
- 또한 NAL과 Y-재단 등의 활약으로, 공공부문이 미치지 못하는 틈새(범죄이력 청년, 보호종료 청년 등)까지 커버하는 맞춤형 지원이 이뤄진 것도 성공 요인
- 한편 한계로는 여전히 수요 대비 주택 공급 부족임
  - NAL 청년주택의 경우 많은 청년들이 입주를 기다리고 있으며, 대도시 공공임대의 경쟁률도 높음
  - 또한 청년 인구 감소 추세 속에서 주거 정책의 우선순위가 노년층으로 옮겨가는 점도 우려
  - 재정 면에서는 높은 수준의 보조금 지속이 부담일 수 있으나, 핀란드는 이를 사회투자로 인식하고 비교적 합의가 이루어져 있음
- 결론적으로 핀란드는 전방위적 복지체계와 주거권 보장을 통해 청년 주거불안을 최소화하였으며, 성공적인 청년주거 모델로 평가

## 10 오스트리아 : 조합주택을 통한 안정적 청년주거

- 오스트리아, 특히 수도 빈(Wien)은 '임대주택 천국'이라 불릴 만큼 공공 임대 역사와 규모가 방대함
- 1920년대 레드 비엔나 시기 사회민주당 시정부가 주거를 인간 기본권으로 선언하고 대규모 공공주택을 건설한 것이 시초
- 전후에도 정부가 지속적으로 사회주택을 확대하여, 오늘날 빈 인구의 약 80%가 임대주택에 거주하며 그 중 60%는 공공 또는 비영리주택임
- 청년층은 이러한 환경에서 평생 임대주택 거주가 당연시될 정도로 안정적인 주거 혜택을 누려왔음
- 다만 2000년대 들어 부동산 가격 상승과 유럽 통합 후 외국 인구 유입 등으로 빈의 주택수요가 증가했고, 시는 택지 비축제도 등을 활용해 공급을 유연하게 늘리는 정책으로 대응
- 전반적으로 오스트리아의 청년주거 지원은 사회주택의 넓은 보급과 저렴한 임대료 유지를 통해 이루어지며, 주거비 부담이 사회문제로 크게 부각되지 않을 정도로 성공적인 케이스

### 조합주택을 통한 안정적 청년주거



[그림 3-30] 오스트리아 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

## 1. 맥락(Context)

- 오스트리아는 보수-조합주의 복지국가로 분류되지만, 주택 영역에서는 사회민주주의 요소가 강한 독특한 맥락임
- 이는 전후 장기간 연정으로 사회정책이 합의되며 혼합모델이 정착된 결과로 높은 임대주택 재고와 협동조합 전통은 청년주거 안정의 토대가 되어, 오스트리아 청년들의 주거만족도는 EU 상위권
- 평균 독립 가구형성 연령도 약 25세로 EU 평균 수준이며, 가족의존은 남유럽보다 낮고 북유럽보다 높아 중간적임
- 경제적 맥락으로 최근 수도 빈의 집값 상승(투기자본 유입)이 두드러져, 지방출신 청년들의 도시진입 어려움이 증가
- 이에 빈시는 임대료 상한 및 공공매입 확대로 대응하여, 세계적 도시 증드물게 중산층 청년까지 사회주택으로 흡수하는 모델을 유지
- 이런 맥락 덕에 빈의 청년층 주거비 중간값은 소득의 25% 내외로 안정적이며, 청년 홈리스 규모도 상대적으로 매우 적은편임
- 문화적으로 오스트리아는 가족중심이지만 동시에 커뮤니티 의식이 강해, 협동조합 등이 활발하고 젊은 층도 이에 익숙함
- 종합하면 오스트리아 맥락은 보수적 가치와 사회적 연대가 혼합되어 청년주거에 유리한 환경을 만들어온 것으로 볼 수 있음

## 2. 주요 주체(Actors)

- 오스트리아의 주거지원 주체는 공공부문(시/주정부)과 비영리 주택협회(Limited-profit housing associations)임
- 빈시는 자체 예산으로 시영주택(Gemeindebau)을 건설·운영하고, 동시에 비영리 주택협회를 지원하여 사회주택(Sozialwohnung)을 공급토록 함
- 연방정부는 주택건설보조금을 주 단위로 교부하며, 주(州)정부들은 이를 통해 각지에 주택을 짓거나 협회를 보조하는 구조
- 입주자 선정은 주로 빈시 주택청(WIEN-WOHNEN) 등 지방정부 기관이 담당

- 사회주택 입주 자격은 전체 국민 80%가 될 정도로 소득기준이 관대하며, 시영주택의 경우 과밀가구, 청년가구, 노인가구 등 특수한 수요계층에 우선권을 부여
- 여기서 청년가구란 일정 연령 이하의 단독 또는 부부가구를 말하며, 자녀 유무와 관계없이 청년층이면 우선 입주 기회를 얻을 수 있음
- 이러한 덕분에 오스트리아 청년 상당수가 결혼 또는 사회초년 단계에서 공공임대 거주를 시작
- 민간임대 시장에도 임대료 규제가 적용되어 주택 소유주가 임차인을 함부로 대하지 못하게 하고, 임대차 분쟁조정은 시 당국이 개입

### 3. 집행과정 및 운영 구조 (Process)

- 오스트리아 빈 시의 사회주택 배정은 온라인 포털(Wiener Wohnen)을 통해 이루어짐
  - 신청자는 최소 17~18세 이상에 빈 거주 2년 이상 등의 요건을 갖춰야 하며, 소득이 규정 이하(상위 20~25% 제외)인지 심사받음
  - 그 후 본인에게 맞는 주택을 제시받으면 계약을 체결
  - 집이 나기를 막연히 기다리기보다, 시에서 빈집이 생기면 순차적으로 제안하는 방식이라 대기 스트레스가 덜함
  - 입주 후에는 매년 소득신고를 통해 기준 초과 여부를 점검하고, 상한의 20% 넘으면 연대임대료(SLS)를 추가 납부시킴
  - 상당히 초과하면 퇴거 권고가 오지만, 현실적으로 강제성은 크지 않아 관대한 운영이 이뤄지는 편임
- 주택 운영은 시 산하 공기업 (Wiener Wohnen GmbH)이 담당하며, 시설 유지보수, 커뮤니티 관리 역할
  - 청년 입주민들은 거주자위원회를 통해 의견을 전달할 수 있음
  - 전반적인 전달체계는 행정 효율이 높고 일관성 있는데, 이는 빈 시가 지난 100년간 주택행정을 축적해온 결과

#### 4. 주요 정책 내용 및 사례 (Contents)

- **(대규모 공공임대주택 공급)** 빈 시는 1923~1934년에 6만 가구 임대주택을 지은 이래 현재까지 시영주택을 지속적으로 공급, 현재 시가 직접 소유한 임대주택만 22만 가구 이상
  - 여기에 비영리협회가 운영하는 사회주택까지 합치면 빈의 전체 주택 중 약 44%가 사회주택이며, 시민 60% 이상이 사회주택에 거주
  - 청년층은 필요시 임대주택에 입주할 수 있으며, 특히 SMART 주택 등 새로운 개념을 도입해, 1인 청년부터 다자녀가구까지 다양하게 수용하는 유연한 평형의 저렴한 주택을 공급하고 있음
- **(저렴한 임대료와 보조금)** 오스트리아 사회주택 임대료는 원가에 기반한 원가임대(cost-rent) 원칙으로 산정되어 시세보다 저렴
  - 또한 월세 수준이 소득대비 적정선을 넘지 않도록 주거비 보조(Wohnbeihilfe)를 가구 소득에 따라 지급
  - 저소득 청년가구가 사회주택에 입주하면 이미 낮은 임대료에 더해 소득에 따라 수십~수백 유로 보조금을 받아 실질 부담이 매우 낮아짐
  - 한편 비영리협회 사회주택의 경우 입주 시 건축비의 12.5%를 보증금으로 납부하는 제도가 있는데, 이는 보통 1만~3만 유로 수준으로 청년 입주자가 내고 추후 퇴거 시 반환받음
  - 이 보증금은 다시 공공주택 건설재원으로 활용되어 선순환 투자 가능
- **(주택 할당 및 상속)** 빈 시는 사회주택 공급량이 많아 평균 대기기간이 약 2년 내외로 매우 짧은 편임
  - 이는 수요 증가에 맞춰 신속히 건설을 늘리는 정책 탄력성 덕분
  - 또한 시영주택 임차권의 상속이 가능, 세대 내 연장자에게 임차권이 넘어갈 수 있어 청년 세대도 부모의 임대주택에서 계속 살 수 있음
  - 이처럼 평생주거 보장이 되는 구조는 청년들이 장래 주거불안을 느끼지 않게 하는 요인
  - 다만 이로 인해 공공주택에서 소득이 높아진 가구가 오래 거주하는 문제가 제기되어, 최근에는 상속 가능한 범위를 제한하거나 임대료에 추가 부담을 주는 정책도 논의

## 5. 성공 요인 및 한계 (Evaluation)

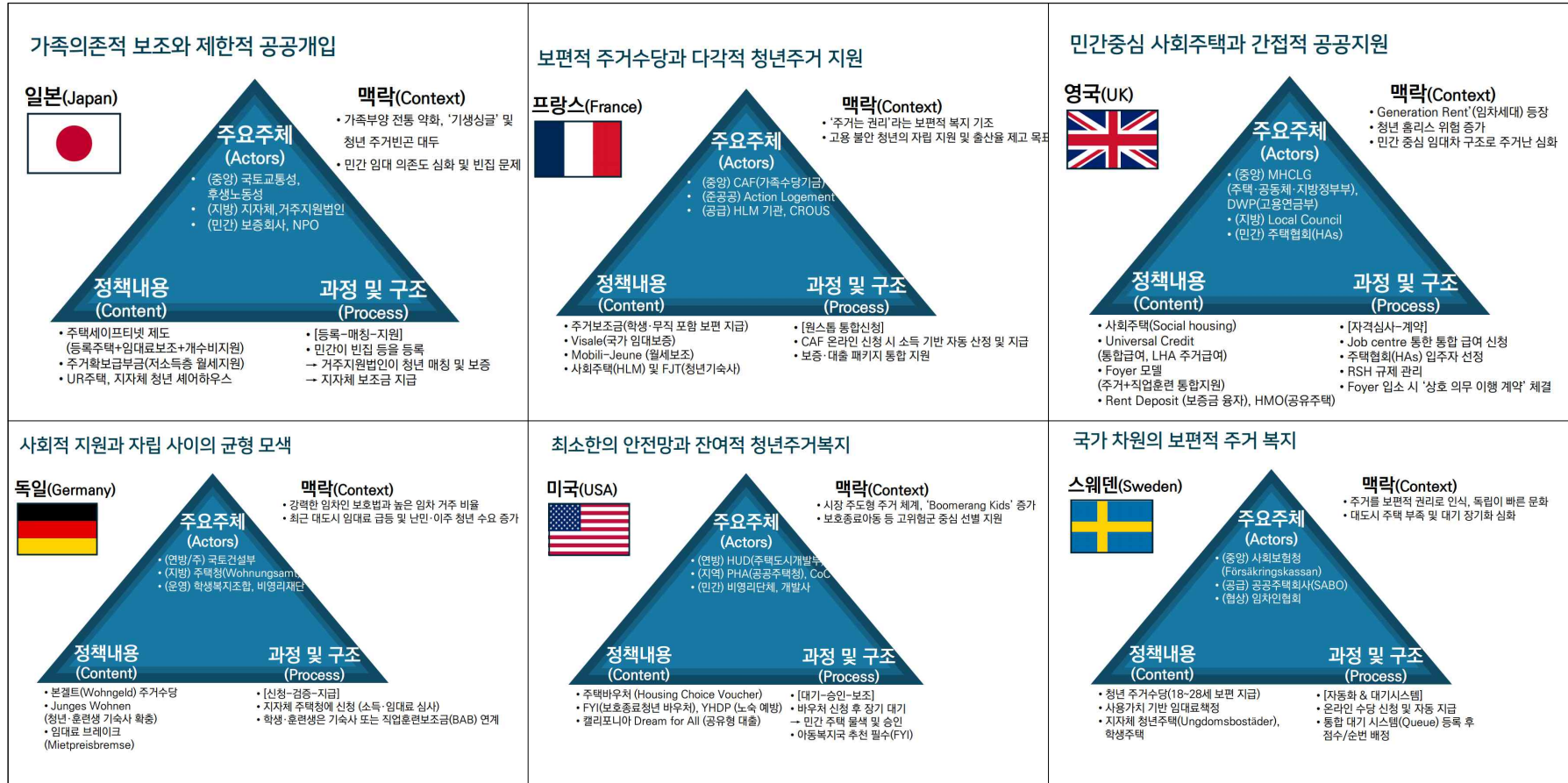
- 오스트리아의 청년 주거지원은 압도적 공공주택 공급에 힘입어 성공적이었다는 평가를 받음
  - 사회주택 보급률 23.6% (빈은 44%)라는 수치는 청년층에게도 광범위한 혜택이 돌아가고 있음을 의미
  - 그 결과 빈의 청년들은 내 집을 갖지 않고도 평생 안정적 거주가 가능하며, 실제로 빈의 자가보유율은 20%에 불과하고 80%가 임대주택에 거주하지만 주거만족도가 높다고 나타남
  - 임대료 통제와 보조를 통해 청년 주거비 부담도 낮은 수준으로 유지
  - 또한 빈의 사회주택은 건축 디자인 면에서도 세계적 모범으로, 훈데르트바서 하우스 등 예술성과 기능성을 겸비한 단지가 많아 청년들도 자부심을 느끼며 거주할 수 있음
  - 이런 긍정적 측면들 덕분에 빈에서 주거는 계층 간 갈등보다 정치적 자산으로 활용될 정도이며, 청년층의 주거불안이 정치쟁점화되지 않고 있음
- 그러나 일각에서는 부작용으로 높은 조세부담을 지적
  - 막대한 공공임대 유지·건설 비용이 주로 조세와 고소득자 부담으로 충당되다보니, 일부 고소득층이 빈을 떠나는 조세회피 현상이 나타나고 있음
  - 또한 평생임대 혜택이 비용 대비 과도하여 효율성이 낮다는 신자유주의적 비판도 존재
- 그럼에도 불구하고, 오스트리아의 청년 주거지원은 사회연대와 공공투자를 통한 주거안정이라는 목표를 실현했고, 짧은 대기기간과 높은 임대만족도 등에서 그 성과가 입증
- 전체적으로 성공요인은 정부 의지와 일관된 정책(100년간), 탄탄한 재원 확보(누진세 등), 사회적 합의라 할 수 있으며, 한계는 향후 재정부담 지속 가능성과 완화된 시장유인 정도로 정리될 수 있음

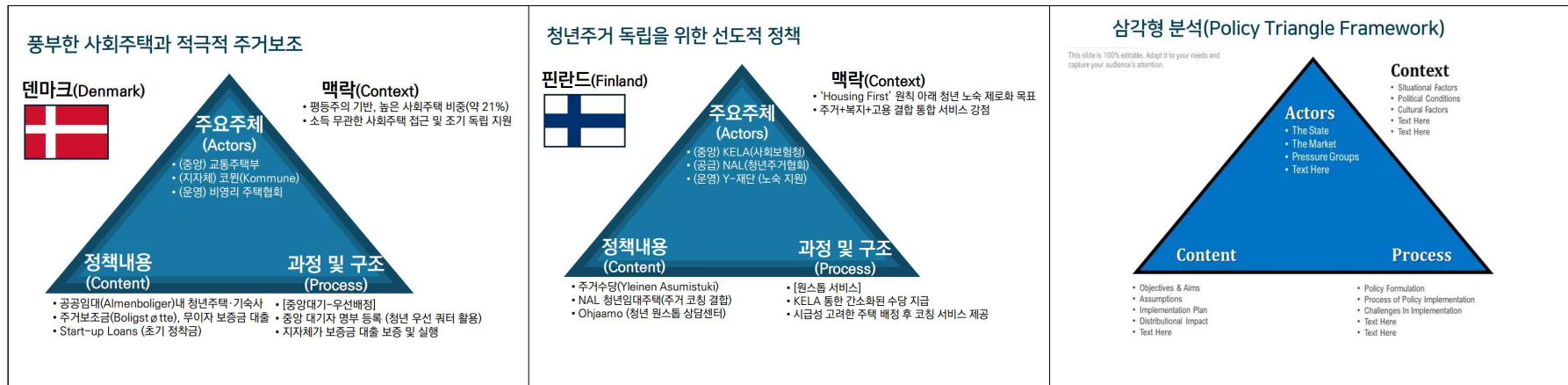
[표 3-13] 해외 주요국 별 청년 주거지원 정책의 삼각형 분석(Triangle Analysis Framework) 요약

| 국가  | 맥락 (Context)                                                                                                                  | 주체 (Actors)                                                                                                                         | 내용 (Content)                                                                                                                                                       | 과정 (Process)                                                                                                                          | 성과 및 한계 (Evaluation)                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일본  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 가족부양 전통 약화, '기생싱글' 및 청년 주거빈곤 대두</li> <li>• 민간 임대 의존도 심화 및 빈집(Akiya) 문제 병존</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (중앙) 국토교통성, 후생노동성</li> <li>• (지방) 지자체, 거주지원법인</li> <li>• (민간) 보증회사, NPO</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택세이프티넷 제도(등록주택+임대료보조+개수비지원)</li> <li>• 주거확보급부금(저소득층 월세지원)</li> <li>• UR주택 U35 할인, 지자체 청년 세어하우스</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [등록-매칭-지원]</li> <li>• 민간이 빈집 등을 등록 → 거주지원법인이 청년 매칭 및 보증 → 지자체 보조금 지급</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (성과) 빈집 활용과 주거복지 연계 모델 구축</li> <li>• (한계) 청년 전용이라기보다 저소득층 포괄형, 낮은 보조금 수준</li> </ul>          |
| 프랑스 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• '주거는 권리'라는 보편적 복지 기조</li> <li>• 고용 불안 청년의 자립 지원 및 출산율 제고 목표</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (중앙) CAF(가족수당기금)</li> <li>• (준공공) Action Logement</li> <li>• (공급) HLM 기관, CROUS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거보조금(학생·무직 포함 보편 지급)</li> <li>• Visale(국가 임대보증), Mobili-Jeune (월세보조)</li> <li>• 사회주택(HLM) 및 FJT(청년기숙사)</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [원스톱 통합신청]</li> <li>• CAF 온라인 신청 시 소득 기반 자동 산정 및 지급</li> <li>• 보증·대출 패키지 통합 지원</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (성과) 청년 포괄형 보편주의 실현, 높은 독립 지원 효과</li> <li>• (한계) 대도시(파리 등)의 만성적 공급 부족 및 높은 재정 부담</li> </ul>  |
| 영국  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Generation Rent'(임차세대) 등장</li> <li>• 청년 홈리스 위험 증가, 시장 중심 임대차 구조</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (중앙) DWP(고용연금부)</li> <li>• (지방) Local Council</li> <li>• (운영) Foyer 재단, 주택협회</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Universal Credit (주거급여 통합, LHA)</li> <li>• Foyer 모델 (주거+직업훈련 통합지원)</li> <li>• Rent Deposit (보증금 용자), HMO(공유주택)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [자격심사-계약]</li> <li>• Jobcentre 통한 통합 급여 신청</li> <li>• Foyer 입소 시 '상호 의무 이행 계약' 체결</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (성과) 민간 임대 시장 접근성 유지, Foyer의 자립 성과</li> <li>• (한계) 주거급여 동결로 인한 실질 지원액 부족, 사회주택 축소</li> </ul> |
| 독일  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 강력한 임차인 보호법과 높은 임차 거주 비율</li> <li>• 최근 대도시 임대료 급등 및 난민·이주 청년 수요 증가</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (연방/주) 국토건설부</li> <li>• (지방) 주택청(Wohnungsamt)</li> <li>• (운영) 학생복지조합, 비영리재단</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 본겔트(Wohngeld) (주거수당)</li> <li>• Junges Wohnen (청년·훈련생 기숙사 확충)</li> <li>• 임대료 브레이크</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [신청-검증-지급]</li> <li>• 지자체 주택청에 신청 (소득·임대료 심사)</li> <li>• 학생·훈련생은 기숙사 또는</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (성과) 안정적 임대차 시장과 높은 주거 안정성</li> <li>• (한계) 사회주택 재고 감소로 인한 대기 장기화</li> </ul>                  |

|     |                                                                                                                     |                                                                                                                                | (Mietpreisbremse)                                                                                                                                           | 직업훈련보조금(BAB) 연계                                                                                                                        |                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 미국  | <ul style="list-style-type: none"> <li>시장 주도형 주거 체계, 'Boomerang Kids' 증가</li> <li>보호종료아동 등 고위험군 중심 선별 지원</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>(연방) HUD(주택도시개발부)</li> <li>(지역) PHA(공공주택청), CoC</li> <li>(민간) 비영리단체, 개발사</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>HCV (Housing Choice Voucher)</li> <li>FYI(보호종료청년 바우처), YHDP (노숙 예방)</li> <li>캘리포니아 Dream for All (공유형 대출)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>[대가-승인-보조]</li> <li>바우처 신청 후 장기 대기 → 민간 주택 물색 및 승인</li> <li>아동복지국 추천 필수(FYI)</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>(성과) YHDP 등 지역 맞춤형 혁신 모델 실험</li> <li>(한계) 대다수 일반 청년 배제(바우처 수급난), 심각한 지역 격차</li> </ul>    |
| 호주  | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택가격 급등, '단순 보호'에서 '자립' 지원으로 전환</li> <li>광활한 국토로 인한 도농 간 이동 지원 필요</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>(연방) 사회복지부(DSS)</li> <li>(주) 주택청, 가족복지부</li> <li>(운영) Foyer 재단, 비영리기관</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>CRA (임대료 보조금)</li> <li>Youth Foyers(교육 조건부 주거)</li> <li>Rent Choice Youth (단계적 보조), TAP (이주지원)</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>[자동지원 &amp; 조건부계약]</li> <li>복지수당 수급 시 CRA 자동 심사·지급</li> <li>Foyer는 학업·취업 참여 조건부 입주</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>(성과) 별도 신청 없는 효율적 현금 지원, 교육 연계 성과</li> <li>(한계) 보조금 대비 임대료 상승폭 과다, 공공주택 절대 부족</li> </ul> |
| 스웨덴 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주거를 보편적 권리로 인식, 독립이 빠른 문화</li> <li>대도시 주택 부족 및 대기 장기화 심화</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>(중앙) 사회보험청(Försäkringskassan)</li> <li>(공급) 공공주택회사(SABO)</li> <li>(협상) 임차인협회</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>청년 주거수당(18~28세 보편 지급)</li> <li>사용가치 기반 임대료책정</li> <li>지자체 청년주택(Ungdomsbostäder), 학생주택</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>[자동화 &amp; 대기시스템]</li> <li>온라인 수당 신청 및 자동 지급</li> <li>통합 대기 시스템(Queue) 등록 후 점수/순번 배정</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>(성과) 소득 무관한 보편적 접근성, 높은 독립 비율</li> <li>(한계) 스톡홀름 등 대도시의 극심한 대기난(수년 소요)</li> </ul>        |
| 덴마크 | <ul style="list-style-type: none"> <li>평등주의 기반, 높은 사회주택 비중(약 21%)</li> <li>소득 무관한 사회주택 접근 및 조기 독립 지원</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>(운영) 비영리 주택협회</li> <li>(지자체) 코뮌(Kommune)</li> <li>(중앙) 교통주택부</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대(Almenboliger) 내 청년주택·기숙사</li> <li>주거보조금(Boligstøtte), 무이자 보증금 대출</li> <li>Start-up Loans (초기 정착금)</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>[중앙대가-우선배정]</li> <li>중앙 대기자 명부 등록 (청년 우선 쿼터 활용)</li> <li>지자체가 보증금 대출 보증 및 실행</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>(성과) 높은 청년 주거 만족도, 사회적 혼합(Social Mix) 달성</li> <li>(한계) 도심 지역 공급 비용 상승 및 경쟁 심화</li> </ul> |

|       |                                                                                                                           |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 핀란드   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Housing First' 원칙 아래 청년 노숙 제로화 목표</li> <li>• 주거+복지+고용 결합 통합 서비스 강점</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (중앙) KELA(사회보험청)</li> <li>• (공급) NAL(청년주거협회)</li> <li>• (운영) Y-재단 (노숙 지원)</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거수당(Yleinen Asumistuki)</li> <li>• NAL 청년임대주택(주거 코칭 결합)</li> <li>• Ohjaamo (청년 원스톱 상담센터)</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [원스톱 서비스]</li> <li>• KELA 통한 간소화된 수당 지급</li> <li>• 시급성 고려한 주택 배정 후 코칭 서비스 제공</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (성과) 청년 홈리스 획기적 감소, 촘촘한 사회 안전망</li> <li>• (한계) 인구 감소에도 불구하고 대도시 특정 지역 수요 집중</li> </ul> |
| 오스트리아 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• '세입자의 천국' 빈(Vienna), 방대한 공공임대 재고</li> <li>• 청년에게도 저렴하고 안정적인 평생 주거권 보장</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (지방) 빈 시청(Wiener Wohnen)</li> <li>• (공급) 비영리 주택협회(LPHA)</li> <li>• (운영) 주택협동조합</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시영주택(Gemeindebau)및 사회주택(SMART 등)</li> <li>• 주거비 보조(Wohnbeihilfe)</li> <li>• 입주자 보증금 저리 융자 및 임차권 상속</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [티켓발급-입주]</li> <li>• 'Wiener Wohnen 티켓' 발급(소득심사) 후 대기</li> <li>• 청년 1인 가구 소형 평형 우선 공급</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (성과) 세계 최고 수준의 주거 안정성 및 저렴한 임대료</li> <li>• (한계) 한 번 입주 시 퇴거가 없어 신규 진입 장벽 존재</li> </ul> |





[그림 3-31] OECD 주요국가들 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)



## IV

## 복지국가 유형별 청년주거정책 비교분석

Key  
Point

- 본 장은 에스핑-앤더슨의 복지국가 유형론을 적용해 해외 청년주거정책의 구조적 특성과 성과를 규명하고, 이를 바탕으로 6대 벤치마킹 과제를 도출

## 1 해외 복지국가 유형별 정책 특성과 구조적 차이 비교분석

- 3장에서 이루어진 국가별 분석을 Esping-Andersen의 복지국가 유형론에 따라 사회민주주의형(스웨덴, 덴마크, 핀란드), 보수-조합주의형(일본, 프랑스, 독일, 오스트리아, 네덜란드), 자유주의형(영국, 미국) 그룹으로 묶어, 청년 주거지원정책의 특성과 정책 삼각형 요소 간 구조적 차이를 비교분석 함
- 각 유형별 청년주거정책의 설계 특징, 정책 삼각형 요소 간 구조에는 뚜렷한 차이가 존재하며, 이는 곧 청년 주거성과의 차이로 이어짐
- 정책패러다임 분석 프레임(Esping-Andersen, 1990) 안에서 복지국가 유형론을 적용하여 사례 국가 및 청년주거정책을 분류

[표 4-1] 복지국가 유형별 특징 및 대표 국가

| 복지국가 유형           | 특징                                                                 | 대표 국가                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 사회민주주의<br>(보편주의)  | 높은 탈상품화(decommodification) 수준-<br>보편적 복지권 보장- 강력한 국가 개입과<br>재분배 중심 | 스웨덴, 덴마크, 노르웨이,<br>핀란드, 아이슬란드    |
| 보수-조합주의<br>(기업체제) | 사회보험 중심의 가족·직장 기반 복지-<br>소득 재분배는 제한적- 중산층 보호 모형                    | 독일, 프랑스, 오스트리아,<br>벨기에, 네덜란드, 일본 |
| 자유주의<br>(시장체제)    | 시장 의존적 최소 안전망- 선별적(수단검증)<br>지원 위주- 낮은 보편성·높은 불평등 허용                | 미국, 영국, 캐나다, 호주,<br>아일랜드         |

## 1) 사회민주주의형 : 스웨덴·덴마크·핀란드 등 북유럽 국가들

- 이들 국가는 보편주의 원칙 하에 청년을 특정 취약계층으로 분리하지 않고 전체 국민 주거복지의 틀 안에서 지원
  - 핵심 가치로 보편주의(Universalism)와 탈상품화(Decommodification)
  - 국가의 역할이 가장 크며, 청년주거 지원이 권리적 성격을 가짐
  - 예를 들면 스웨덴과 핀란드는 소득이 낮은 모든 청년에게 주거비를 현금 보조하여 청년층의 조기 독립을 적극 뒷받침
  - 덴마크와 핀란드는 대규모 공공·비영리 임대주택 부문을 유지하여 청년층도 저렴하고 안정적인 임대를 쉽게 구할 수 있음
- 이들 국가의 청년주거 정책내용은 주거수당, 사회주택 공급, 홈리스 예방 등 전방위적이고, 과정은 중앙정부 주도로 통일성 있게 이루어지며 증거 기반 정책평가로 지속 개선
- 주체 면에서 국가·지방정부와 비영리주택단체의 파트너십이 공고하여, 청년주거 지원망이 제도화되어 있음
- 맥락적으로 북유럽은 평등문화와 높은 조세부담 합의로 이런 정책을 지탱하며, 그 결과 청년들의 부모로부터 조기 독립률이 높고(평균 21~22세), 청년 홈리스 인구도 상대적으로 적은편
- 단, 최근 스웨덴처럼 주택시장 자유화 흐름이 있을 경우 청년주거난이 부각되는 등 시장환경 변화에 대한 정책 대응 속도가 도전과제로 나타남

## 2) 보수-조합주의형 : 독일·프랑스·오스트리아·일본

- 이 그룹은 전통적으로 가족과 조합·기업을 통한 복지전달을 중시한 체제이나, 주거분야에서는 국가와 지방정부 개입도 상당히 이루어진 혼합형
  - 핵심 가치로 가족·직장 중심의 연대와 보충성 원칙(Subsidiarity)
- 정책내용은 사회보험 또는 사회수당 형식으로 청년을 지원하는데, 예를 들어 독일·프랑스·네덜란드는 주택수당·사회수당으로 청년 임차인 소득을 보조

- 또한 사회주택을 국가 또는 비영리단체가 대량 공급하여, 중산층 청년까지 포함하는 광범위한 임대주택 부문을 유지한 나라가 많음 (특히 오스트리아, 네덜란드, 프랑스)
- 과정 면에서 다원적 이해관계자(노동조합, 주택협회, 기업 등)가 협의하여 점진적 정책발전을 이루는 패턴
- 주체는 정부와 준공공 조직, 가족이 복합적으로 역할을 분담
  - 일본은 가족의 역할이 여전히 커서 청년주거를 사적으로 해결하는 비율이 높고, 프랑스·독일은 국가 및 지방정부가 수당과 공공임대를 제공하며, 네덜란드·오스트리아는 비영리 주택조합이 주요 공급자
  - 인구·사회적으로 이들 국가는 청년층 독립 연령이 중간 수준(평균 24~27세)이고, 부모동거 비율도 20~40%대로 사회민주주의형보다 높은 편임
  - 이는 청년주거 지원이 있긴 하지만 충분히 보편적이진 않아 가족지원이 보충되는 요인임
  - 또한 보수적 맥락상 정책대상으로서 청년을 취약계층으로 특별 취급하기보다, 기존 제도에 편입시키는 경향
- 따라서 정책 삼각형 구조에서 청년은 독자적 주체로 부각되지 않고, 가족정책·노동정책의 하위 요소로 다루어지는 경우가 많음
- 그럼에도 독일·오스트리아 등은 강력한 사회주택 전통 덕분에 청년 임대 안정성이 높고, 프랑스·네덜란드는 주거수당의 폭넓은 적용으로 청년빈곤 감소에 기여하고 있음
- 한편 일본처럼 가족의존이 매우 강한 사례에서는 청년주거 문제가 정책 의제화되는 데 더 오랜 시간이 걸리는 경향을 보임

### 3) 자유주의형 : 영국·미국·호주

- 이들 국가는 시장기제에 의존하는 주거체제이며, 청년주거 지원은 최소한의 안전망 수준에 국한되는 경향
  - 핵심 가치로 시장 중심(Commodification)과 잔여적 복지(Residual Welfare)
- 정책내용은 주로 엄격한 자산조사에 기초한 현금보조 또는 바우처 형태

로 영국의 주택수당도 실제로는 적지 않은 청년이 이용하지만, 지원액과 대상이 수차례 삭감되어 빈곤층에도 충분치 않을 정도로 축소됨

- 미국은 섹션8 주택 바우처 등 일반저소득층용 지원도 공급이 부족한 상태이며, 청년 대상은 보호종료아동 같은 특수청년 그룹에 주로 지원
- 특히 미국의 경우 국가나 공공 주도의 공공임대주택 재고도 두 나라 모두 매우 적어, 사회주택이 청년주거 안전망 역할을 하지 못함
- 다만, 영국은 사회주택(social housing) 공급과 재고가 OECD 국가들 가운데서 높은 편에 속하나, 주민영화 되는 성격으로 높은 임대료 수준을 보이는 등 공공성 약화에 처해있는 상황

○ 과정 면에서는 이들 국가 모두 정치적 이념 변화에 따라 정책이 큰 진폭으로 흔들리는 경향을 보임

- 영국의 청년주거지원은 보수·노동당 정부 교체마다 수혜범위나 금액이 증감하고, 미국도 행정부 의지에 따라 시범사업이 도입되었다가 예산이 끊기는 일이 반복됨

○ 주체는 정부보다 민간 및 자선섹터의 역할이 두드러짐. 영국은 주택조합 등 NGO들이 청년 임대 알선, 쉼터 운영 등 실질적 지원을 제공하며, 미국은 방대한 신앙기반 및 커뮤니티 조직이 거리 노숙 청년을 도움

○ 국가의 직접 실행은 최소이고, 지방정부조차 재정 취약하여 연계망을 주로 민간이 메우는 구조

○ 맥락적으로 자유주의 복지국가는 청년을 개인 책임으로 여기며, 주거를 시장에서 스스로 해결해야 한다는 인식이 강함

- 이에 따라 청년층 부모동거 비율이 높아지거나 (미국 약 55%, 영국 50% 미만), 독립 시에도 주거질이 낮거나 불안정한 상태를 감수
- 예를 들면 미국은 18세 전후 부모를 떠나도 기숙사나 군대 등 임시 거처를 전전하는 경우가 많고, 영국은 주거비가 높은 민간임대를 거처거나 다시 부모에게 돌아오는 캔거루족·부메랑 현상 확인

○ 결과적으로 자유주의형 국가의 청년 주거성과 지표(과밀가구, 과도한 임대료부담, 홈리스 발생률 등)는 다른 두 유형보다 열악한 경향

[표 4-2] 복지국가 유형론별 청년 주거지원 정책 특성

| 구분       | 사회민주주의형<br>(보편주의)                                                                                  | 보수-조합주의형<br>(기업체계)                                                                                      | 자유주의형<br>(시장체계)                                                                                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대표 국가    | 스웨덴, 덴마크, 핀란드<br> | 독일, 프랑스, 오스트리아, 일본<br> | 미국, 영국, 호주<br> |
| 특징       | 주택의 탈상품화, 보편적 복지권보장, 강력한 국가 개입과 재분배 중심                                                             | 사회보험 중심의 가족·직장 기반 복지, 소득 재분배는 제한적, 중산층 보호 모형                                                            | 시장 의존적 최소 안전망, 선별적 지원 중심, 낮은 보편성·주거 불평 등 현상                                                       |
| 정책 목표    | 보편적 주거권 보장                                                                                         | 사회적 안정 및 가족·직장 보완                                                                                       | 선별적 최저 안전망 제공                                                                                     |
| 주요 대상    | 모든 청년 (독립된 개인)                                                                                     | 가족, 근로자, 저소득층 청년 등 혼재                                                                                   | 극빈층, 홈리스, 보호종료아동 등 취약청년 중심                                                                        |
| 핵심 수단    | 보편적 수당 + 대규모 사회주택                                                                                  | 사회보험형 수당 + 조합·사회주택                                                                                      | 바우처(임대료 보조) + 취약청년 쉼터                                                                             |
| 공급 주체    | 중앙정부, 지자체 및 비영리 주체 주도                                                                              | 비영리 주택조합, 사회적 기업                                                                                        | 민간 시장, 주택조합, 자선단체(NGO)                                                                            |
| 청년 주거 특성 | 조기 독립, 낮은 주거비 부담                                                                                   | 안정적 임대 거주, 중간적 독립 시기                                                                                    | 늦은 독립, 높은 주거비, 잦은 이동                                                                              |

## 2 복지국가별 청년주거정책 특성과 성과와 한계 고찰

### 1) 복지국가 유형별 청년주거정책 성과와 한계

- 3장에서 정리한 10개 해외 국가별 청년주거정책의 성과와 한계를 복지국가 유형별로 정리하면 [표 4-3]과 같음

### 2) 이슈별 복지국가 유형의 성과 및 한계 비교 분석

- 본 절에서는 청년 주거와 관련된 4가지 핵심 이슈 ①청년 자립과 독립, ②공공임대(social housing) 재고, ③취약청년 위기 관리, ④전반적 주거 문제 수준을 선정하여, 각 복지국가 유형이 보여준 성과와 한계를 교차 분석

#### ① 청년의 자립과 독립 : 사회민주주의형 정책의 성과

- 부모 소득과 무관한 '보편적 지원'이 청년들의 독립을 도운 것으로 나타남
- 스웨덴, 덴마크, 핀란드 등 북유럽 국가는 청년의 독립 시기가 평균 21세 전후로 세계에서 가장 빠름
  - 이는 청년 주거수당을 부모 소득과 분리하여 개인 단위로 지급하고, 학생 때부터 독립된 가구로 인정하는 '탈가족화(Defamilialization)' 정책 영향으로 해석
  - 청년들은 경제적 능력이 부족해도 공공의 지원을 통해 안정적으로 부모의 품을 떠날 수 있는 구조
- 반면, 미국·영국과 같은 자유주의국가들과 일본 등의 국가에서는 경제 위기 시 부모 집으로 회귀하는 '캥거루족(Boomerang Kids)' 현상이 두드러짐
  - 높은 주거비 장벽과 가족 부양 의존도로 인해 청년의 사회적 자립이 구조적으로 지연되고 있는 상황은 한계로 지적

[표 4-3] 복지국가 유형별 청년주거정책 주요성과와 한계 및 과제

| 유형                        | 국가                                                                                         | 주요 성과                                                                                                                                       | 한계 및 과제                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사회민주주의형<br>(보편주의)         | 스웨덴<br>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>빠른 독립:보편적 수당과 사회주택으로 유럽 내 가장 빠른 독립 달성</li> <li>빈곤 예방:청년 빈곤 및 주거 불안을 구조적으로 억제</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>대기 시간의 역설:낮은 임대료로 대기 수요 폭증(평균 9~10년)</li> <li>이중 시장:공식 입주가 어려운 청년의 전대차(Sub-let) 의존</li> </ul>         |
|                           | 덴마크<br>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>높은 만족도:풍부한 사회주택 재고와 청년 쿼터제로 양질의 환경 제공</li> <li>사회적 혼합:소득·계층 간 분리 없는 통합 주거 실현</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시 집중화:코펜하겐 등 인기 지역의 높은 주거비 상승 압력</li> <li>재정 압박:높은 복지 수준 유지를 위한 조세 부담 지속</li> </ul>                  |
|                           | 핀란드<br>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>홈리스 제로화:'Housing First' 원칙으로 청년 노숙 획기적 감소</li> <li>서비스 통합:주거·복지·고용 원스톱 전달체계(Ohjaamo)의 효율성</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>고비용 구조:고강도 서비스 제공에 따른 사회적 비용 유지 과제</li> <li>수도권 쏠림:헬싱키 지역으로의 수요 집중 및 공급 부족</li> </ul>                 |
| 보수-조합주의형<br>(가족·직장·국가 혼합) | 오스트리아<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>압도적 안정성:방대한 공공임대 재고(빈)로 세계 최고 수준 주거 안정</li> <li>주거 사다리:다양한 평형 제공으로 생애주기에 따른 이동 용이</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>내부자 중심:기존 거주자 기득권(상속 등)이 강해 신규 진입 장벽 존재</li> <li>비용 문제:거대 공공 시스템 유지를 위한 높은 조세 부담</li> </ul>           |
|                           | 프랑스<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>보편적 권리:소득 기반 보편 수당(APL)과 국가 보증(Visale) 지원</li> <li>행정 효율:CAF를 통한 간편 신청 및 자동 지급 시스템 정착</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>재정 부담:막대한 예산 소요로 인한 보조금 축소 경향</li> <li>공급 난항:파리 등 대도시의 만성적 공급 부족 지속</li> </ul>                        |
|                           | 독일<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>임차 안정성:강력한 세입자 보호법과 임대료 규제로 거주권 보장</li> <li>직업 연계:훈련생 기숙사 확충 등을 통해 청년의 직업 이동성 지원</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>진입 장벽:신규 진입 청년에게는 매물 부족과 높은 임대료가 장벽</li> <li>재고 감소:사회주택 재고 감소로 저소득 청년 대기 장기화</li> </ul>               |
|                           | 일본<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>제도적 기반:주택세이프티넷(등록제) 및 빈집 활용 등 접근성 개선</li> <li>규제 완화:지자체 차원에서 공영주택 단신 입주 요건 완화</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>낮은 체감도:선별적 지원 위주로 일반 청년(워킹푸어) 혜택 미미</li> <li>가족 의존:공적 지원 부족으로 부모 소득에 따른 격차 심화</li> </ul>              |
| 자유주의형<br>(시장 중심)          | 미국<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>타겟팅 효율:노숙 위험, 보호종료아동 등 고위험군 집중 지원(YHDP)</li> <li>지역 혁신:지역 거버넌스(CoC)를 통한 다양한 혁신 모델 도입</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>사각지대:중산층·일반 저소득 청년은 정책 지원 배제 (Missing Middle)</li> <li>수급 난항:예산 한계로 자격이 있어도 바우처 수령까지 수년 대기</li> </ul> |
|                           | 영국<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>자립 모델:Foyer(주거+교육) 모델을 통해 위기 청년 자립 성과 입증</li> <li>시장 접근:유니버설 크레딧으로 민간 임대시장 진입 장벽 완화</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>구매력 하락:임대료 급등 대비 수당 동결로 주거비 과부담 심화</li> <li>잔여화:공공임대 축소로 취약계층 주거 환경 악화</li> </ul>                     |
|                           | 호주<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>즉각적 지원:CRA(현금보조)를 통해 대기 없이 즉각적인 임대료 지원</li> <li>통합 지원:Youth Foyers 등 자립 연계 프로그램의 높은 성공률</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>보조금 한계:임대료 폭등 지역에서는 보조금만으로 주거 빈곤 해결 불가</li> <li>시장 위험:공공 재고 부족으로 민간 시장 변동성에 노출</li> </ul>             |

② 공공임대주택 재고 : 보수-조합주의형의 안정적 기반과 제3섹터의 활약

- 비영리 사회적 부문이 주도하는 풍부한 사회주택 재고가 청년 주거의 안전판 역할을 한 것으로 보임
- 보수-조합주의형 국가들인 오스트리아, 네덜란드, 프랑스는 정부뿐만 아니라 시장주의 국가 중 하나인 영국의 '주택조합(Housing Associations)' 등 제3섹터가 저렴한 사회주택(social housing) 공급의 주축을 담당
- 이들은 수익성보다 주거 안정을 우선시하며, 장기간의 역사에 걸쳐 상대적으로 많은 사회주택 재고(Stock)를 축적해옴
  - 특히 오스트리아 빈은 전체 주택의 40% 이상이 사회주택으로, 이것이 민간 임대료 상승을 억제하는 강력한 '시장 조절자(Market Stabilizer)' 역할을 수행
- 반면, 미국의 경우 공공임대주택을 저소득층만을 위한 최후의 수단으로 '잔여화(Residualization)'시키고 주거급여(housing voucher) 중심의 주거 복지정책으로 전환
  - 이에 저렴한 임대주택 재고 부족으로 인해 일반 청년은 민간 임대시장의 높은 변동성에 그대로 노출되며, 공공임대 입주는 '낙인(Stigma)' 및 슬럼화로 작용됨
- 한편, 사회민주주의형 일부 국가들에서 (스웨덴) 도심 내 낮은 임대료로 인해 재고 회전율이 낮아져 대기자 수요가 폭증하여 불편을 겪는 역설적인 상황도 발생함

③ 취약청년 위기 관리 : 사회민주주의형의 예방과 자유주의형의 혁신

- Housing First 정책의 예방(Prevention)적 효과와 영미권의 '특화된 개입(Intervention)'이 특징적임
- 사회민주주의형 북유럽 국가인 핀란드는 'Housing First' 정책의 원칙 아래 위기의 취약 청년 노숙인을 획기적으로 줄임
  - 주거 상실 위기에 처하기 전에 수당과 주택을 선제적으로 제공하여 홈리스 발생 자체를 차단하는 예방적 시스템이 가장 잘 작동한 사례
- 또한 자유주의형 국가들에서도 혁신적으로 청년 위기 그룹에 대하여 개입한 긍정적 사례를 나타냄
  - 홈리스 문제가 상대적으로 심각한 영국과 미국은 위기 상황에 대처하는 혁신적 주거 프로그램이 운영됨
  - 영국의 'Foyer 모델(주거+교육 결합)'이나 미국의 'YHDP(청년노숙 시

범사업)’는 이미 노숙 상태에 빠진 고위험군 청년을 발굴하고 자립시키는 사후적 개입 프로그램 측면에서 매우 고도화된 노하우를 보유

- 한편, 가족 중심 복지국가인 일본의 경우 청년 주거 빈곤을 '가족 내부의 문제'로 치부하는 경향이 있어, 가족망이 붕괴된 보호종료아동이나 은둔형 외톨이 등에 대한 공공의 인지와 개입이 늦어지거나 사각지대가 발생하는 한계 존재

#### ④ 전반적 주거난 및 접근성: 유형별 장·단점이 혼재함

- 북유럽 복지주의 국가의 낮은 주거비와 긴 대기 시간 vs 높은 주거비와 쉬운 민간임대 진입의 트레이드 오프 현상이 나타남
- 사회민주주의형 국가들은 강력한 임대료 통제와 보조금으로 청년계층의 주거비 부담(Affordability)은 상대적으로 낮아 안정적임
  - 그러나 낮은 가격이 수요를 자극하여 스톡홀름 등 대도시에서는 입주까지 평균 9~10년을 기다려야 하는 등 물리적 접근성(Accessibility)이 크게 떨어지는 역설적인 문제도 동반
- 반면, 자유주의형 국가에서는 민간시장 가격이 작동하므로 여력만 있다면 대기 없이 즉시 주택을 구할 수 있어 주거의 진입 장벽은 낮음
  - 그러나 소득 대비 주거비 부담이 상대적으로 심하여 경제적 어려움이 쉽게 노출되며, 청년들이 소득의 대부분을 월세로 지출하는 주거난 현상이 나타남

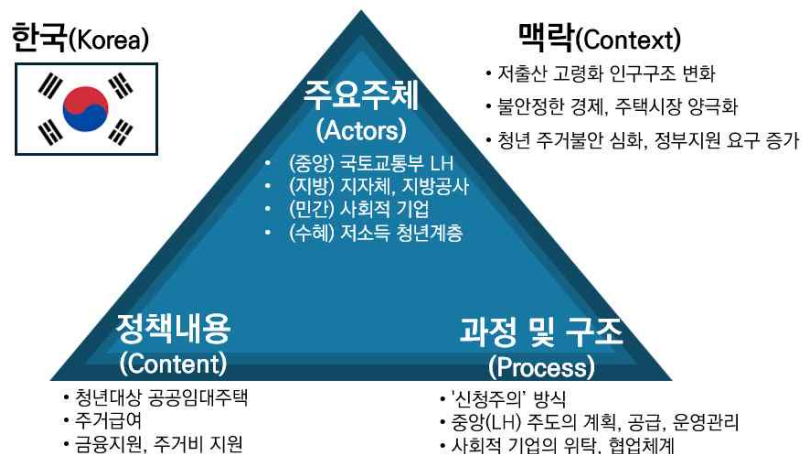
[표 4-4] 복지국가 유형별 이슈별 성과와 한계

| 구분<br>(Issue)   | 사회민주주의형                      | 보수-조합주의형                    | 자유주의형                     |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 청년<br>자립·<br>독립 | ●<br>보편적 지원으로 조기 독립 달성       | ●<br>가족 의존도가 높아 독립 지연       | ○<br>경제적 이유로 쉼거룩증 증가      |
| 주택<br>재고        | ●<br>긴 역사와 충분한 재고            | ●<br>비영리 조합 주도의 풍부한 재고      | ○<br>잔여화된 공공임대, 재고 부족     |
| 취약<br>위기<br>대응  | ●<br>Housing First로 발생 자체 억제 | ○<br>가족 외 사각지대 존재           | ●<br>Foyer 등 혁신적 자활 모델 발달 |
| 주거난<br>접근성      | ●<br>비용은 낮으나 입주 대기 길         | ●<br>기존 거주자 보호 강해 신규 진입 어려움 | ●<br>구하기 쉬운나 주거비 부담 극심    |

### 3 국내 청년주거지원 정책과 비교 분석

- 대한민국은 학문적으로 에스핑-앤더슨(Esping-Andersen)의 고전적 3분법(사회민주주의, 보수-조합주의, 자유주의) 중 딱 하나로 정의하기 어려운 '혼합형(Hybrid)' 또는 '동아시아 생산주의 복지체제'라는 독자적인 위치에 있는 것으로 평가(Holliday, 2000; 권혁주, 2005)
  - 전통적으로 '자유주의적 시장 의존성'과 '가족 중심의 사적 안전망'에 기댄 구조였으나, 최근 전통적 가족 안전망의 붕괴와 시장 불안정·주거비 상승으로 인해 국가 개입이 증가하는 보편적 복지국가로의 이행의 필요성을 도전받고 있는 '과도기적 단계'에 위치(양재진, 2016)
- 이러한 기초 하에 우리나라 청년주거정책은 중앙정부(국토교통부·LH)가 주도하고 지역 단위에서는 지자체와 지방공사가 역할을 맡음
  - 또한 민간 영역의 사회적 기업이 참여하여 협력하는 구조
- 청년 대상 공공임대주택 공급, 주거급여 지원, 그리고 전월세 보증금 대출과 같은 금융 및 주거비 지원 등의 내용을 담고 있으며, 대상자가 본인의 필요에 따라 직접 신청해야만 혜택을 받을 수 있는 '신청주의' 방식을 기본으로 함

#### 중앙정부 주도의 청년주거정책



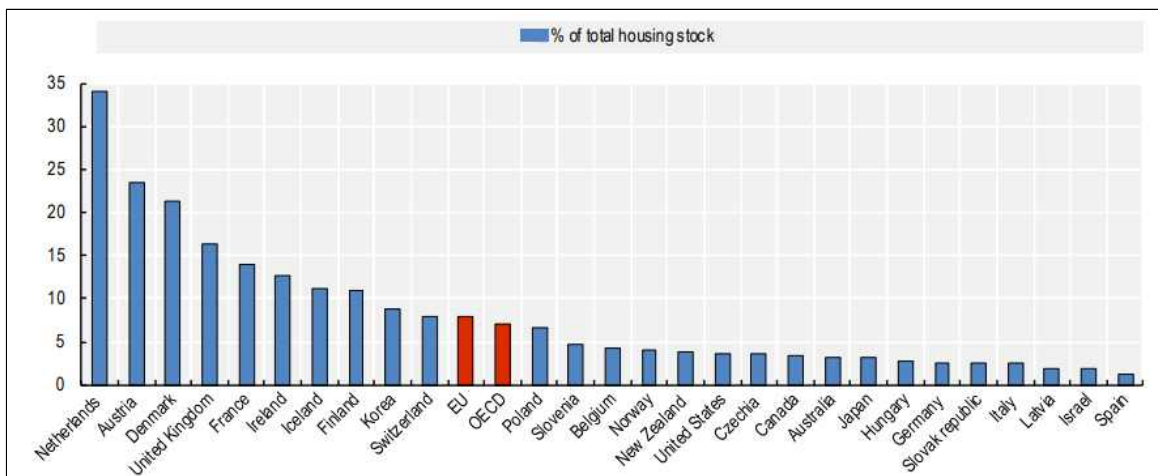
[그림 4-1] 우리나라 청년 주거정책 삼각형 분석(Policy Triangle Framework)

- 이러한 맥락에서 한국의 청년주거정책과 앞서 살펴본 해외 주요국 사례들과 비교한 핵심 차원별 6가지 이슈들은 다음과 같음

## 1) 공급 및 재고 관리: "한국의 빠른 신규 공급" vs "해외의 안정적 재고 활용"

### ■ 국내 청년주거정책 장점 및 한계

- LH 등 공공 주도로 단기간에 대규모 물량을 공급하는 속도와 실행력이 뛰어남
- 2020년 기준 장기 공공임대 재고(Stock)수준도 OECD 평균 수준인 8%로 성장하였으나, 그 증가세가 정체된 경향성이 있음
  - 장기 공공임대주택 유형으로 포함된 것들 중에는 단기 임대 후 분양 전환하거나 전세임대 하는 유형이 포함되어 장기적 주거 안정성에 다소 고민의 지점이 있다는 한계



[그림 4-2] 장기임대주택 유형별 재고(2014-2023)

\* 출처: OECD Questionnaire on Social and Affordable Housing (QuASH) 2023, 2021, 2019 and 2016; Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (2019); (Korea) Korean Statistical Information Service (2020); (New Zealand) Ministry of Housing and Urban Development New Zealand (2021); (Italy) data from Federcasa and the Tax Revenue Agency, based on OECD exchanges with the Bank of Italy, July 2023. OECD. (2024). PH4.2 Social rental housing stock

## ■ 해외사례 벤치마킹 요소

- 오스트리아 및 북유럽 국가들에서는 오랜 주거복지 역사를 가지고 이미 충분한 '사회주택(Social housing) 재고'를 확보하고 있어, 청년들이 초기 자산 없이도 장기간 안정적으로 거주할 수 있음
  - 특히 영국의 경우 social housing 재고량이 2023년 기준 450만 호가 넘으며 전체 주택 재고 대비 16%를 상회하는 등 충분한 공급량을 가지고 안정적으로 운영
  - 오스트리아 빈의 경우 저렴한 사회주택 재고가 수요를 감당하고 있으며, 장기 임대 후 원가로 분양받거나 부모님의 임대주택을 물려받는 '사다리 구조'가 잘 정착되어 있음

## 2) 추진 체계 (거버넌스): "한국의 중앙 집권" vs "해외의 지방 분권 및 민간 협력"

### ■ 국내 청년주거정책 장점 및 한계

- 중앙정부(국토부·LH)가 주도하여 가이드라인을 제시하고 공급에 대한 권한 및 예산을 운용하여 전국단위의 주거정책 확산이 빠른 장점을 가짐
- 반면, 전국 단위에서 일괄 주도하여 지역별로 다른 청년들의 수요를 세밀하게 반영하지 못하는 획일성의 한계 존재
  - 수도권외의 주거 고비용 상황과 지방의 일자리-정주여건 불일치 문제 등 지역에 따른 다른 이슈들 존재

### ■ 해외사례 벤치마킹 요소

- 미국 (HUD & PHA)의 경우 연방정부(HUD)는 재정을 지원하되, 구체적인 실행은 지역 주택청(PHA)이 담당
  - 지역 상황에 따라 '노숙(Homeless) 청년'을 우선할지, '직업군'을 우선할지 대기자 명부 순위와 지원 방식(바우처 vs 임대주택)을 지자체(PHA)가 스스로 결정
- 영국 사례에서 볼 수 있듯이, 주택협회(Housing Associations) 사회적 기업 및 비영리 단체가 청년 임대주택 공급역할을 하며, 직접 운영 관리 및 인증제도를 통해 민간 임대 시장의 질을 관리
  - 공공기관(LH) 중심으로 추진되는 한국과 달리 제3섹터가 활발한 역할

### 3) 지원 철학 및 방식: "한국의 자산 형성(대출)" vs "해외의 주거권(수당·서비스)"

#### ■ 국내 청년주거정책 장점 및 한계

- 전세자금 대출, 주택구입 대출 등 금융지원이 활발하여 소득이 있는 청년의 내집마련 등 자산 형성을 적극 돕는 정책들이 존재
- 하지만 이는 대출 등으로 부채 기반의 지원이며, 시장 변동성에 취약하는 등 부작용이 다소 우려됨

#### ■ 해외사례 벤치마킹 요소

- 많은 유럽 사례 국가들에서는 대출보다는 '주거비 보조(Housing allowance)' 및 주거급여(Housing benefit)가 보편화되어 있음
  - 이는 청년들이 빈곤층으로 추락하는 것을 막는 예방적 사회안전망 역할
  - 한국에도 주거급여 제도가 존재하나 그 영향력과 적용 범위가 비교적 제한인 모습
- 또한 핀란드의 'Housing First' 제도에서 확인하였듯이 주거 이슈를 '준비된 자에게 주는 보상'이 아니라 '기본 권리'로 접근하여, 노숙 등 위기 청년에게 조건 없이 주거와 생활 서비스를 제공
  - 다만 유럽의 복지국가와 국내 사회·경제·문화적 맥락과는 역사적으로 다르다는 점은 고려해야 할 부분임

### 4) 정책 대상 설정: "인구 정책 혼용" vs "보편지원 속 청년 취약계층 집중"

#### ■ 국내 청년주거정책 장점 및 한계

- 국내 청년주거정책을 살펴보면, 저출산 대응을 위해 신혼부부 등 특정 계층에 혜택이 집중된 지원정책과 함께 '청년' 전체를 위한 보편적 혜택(청약·특공 등)이 혼재되어 있음
- 이로 인해 정작 도움이 절실한 저소득 1인 미혼 청년, 혹은 자립준비청년 등 소외되거나 우선순위에서 고려되지 못하게 되는 정책적 사각지대가 발생할 우려 제기

## ■ 해외사례 벤치마킹 요소

- 해외사례 국가들에서는 ‘청년’을 특정화하여 주거지원정책을 펼치는 것이 주된 방향성이 아니라, 보편적 ‘취약계층’에 대하여 지원하되 그 취약계층 범위 내에 ‘취약한 청년’이 포함된 경향
- 일본은 인구 감소와 고령화가 먼저 진행되어 지자체 차원에서 '지방 이주 청년'에게 주택 구입비를 보조하거나, 민간 주택을 '세이프티넷 주택'으로 등록하여 고령자·청년 등 사회적 약자를 지원
- 영국과 미국 등 자유주의 국가들에서는 일반적인 ‘청년’에 대한 지원보다는 노숙인 청년, 보호종료아동(청년) 등 '가장 취약한 계층'에 자원을 집중하는 경향이 뚜렷

## 5) 서비스 결합: "물리적 공간(Housing Only)" vs "복합 패키지(Housing Plus)"

### ■ 국내 청년주거정책 장점 및 한계

- 우리나라 청년 주거정책은 공공임대주택으로 대표되는 하드웨어 중심으로 공공임대주택을 제공하거나 금융지원을 통해 저렴하게 용자해주는 것에 무게중심이 있는 경향
  - 주거 문제가 해결되더라도 일자리가 없거나 심리적 어려움이 있으면 자립에 실패하기 쉽지만, 이에 대한 연계 지원은 미흡한 것이 현실
- 또한 부처 간 칸막이 현상으로 주거는 국토부(LH), 일자리는 고용부, 심리지원은 복지부로 나누어져 정책이 파편화 되거나 중복되는 우려 제기
  - 임대주택 단지 내에 일자리센터가 입주하는 형식이나 청년창업지원 임대주택 등 일부 시도되고 있으나, 입주 청년에게 ‘입주 조건으로 직업 훈련을 의무화’하거나 ‘월세 지원과 취업 알선을 패키지로 제공’하는 등의 적극적인 소프트웨어적 결합은 찾아보기 어려움

### ■ 해외 사례 벤치마킹 요소

- 해외 주요국들은 청년의 빈곤이 다차원적(주거+소득+사회적 고립)임을 인식하고, 주거를 매개로 다양한 서비스를 결합한 '주거+α' 통합 패키지 모델(Housing Plus)을 보편화

#### ■ 주거 + 고용/교육 (Jobs & Education)

- 영국·호주 'Foyer 모델' 사례는 홈리스 위기 청년에게 주거를 제공하되, 입주 조건으로 '교육 및 직업훈련 참여'를 의무화(The Deal)
  - 주거 공간 내에 코칭 스태프가 상주하며 청년의 취업 역량을 키움
- 프랑스 'FJT(청년근로자 기숙사)' 사례는 단순 숙소가 아닌, 사회초년생의 직장 적응과 사회적 네트워킹을 돕는 프로그램이 결합된 형태
  - 'Mobili-Jeune' 제도는 직업훈련생의 월세를 직접 보조하여 교육 이수를 함께 도움

#### ■ 주거 + 의료/심리 (Health & Care)

- 핀란드 'Housing First' 정책은 청년들에게 주택 제공과 동시에 의료서비스를 제공
  - 의료진·사회복지사·심리상담가로 구성된 다학제 팀이 청년을 방문하여 정신건강 회복과 중독 치료를 도움
  - 주거 안정이 치료의 선결 조건이라는 점을 명확히 함

#### ■ 주거 + 생활안정 (Life Skills)

- 미국 'YHDP' 사례에서는 청년 노숙 예방을 위해 주거뿐만 아니라 금융 교육, 법률 상담 등을 지역사회 자원과 연계하여 패키지로 제공

### 6) 전달 체계: "공급자 중심의 신청주의" vs "수요자 중심의 자동화(One-stop)"

#### ■ 국내 청년주거정책 장점 및 한계

- 청년 주거정책이 국토부·LH(공공임대주택), 금융위 및 민간은행(대출), 지자체(특화정책) 등으로 파편화되어 있는 경향
- 또한 청년들이 스스로 본인에게 맞는 정책을 찾아 개별적으로 신청해야 하는 철저한 '신청주의' 방식
- 더욱이 소득 및 자산 소명 서류가 복잡하고, 부처 간 데이터 칸막이로 인해 자격이 있어도 제도를 몰라 혜택을 받지 못하는 '비수급 빈곤' 문제가 발생

## ■ 해외사례 벤치마킹 요소

- 해외사례 국가들에서는 소득 및 사회보장 데이터가 연동되어 편리하게 자동화 연계 되어있는 제도들 존재
- 프랑스 가족수당기금(CAF)의 경우 웹사이트 한 곳에서 소득 정보를 입력하면 본인이 받을 수 있는 주거수당(APL)이 자동 계산되고 신청까지 완료되는 원스톱(One-stop) 시스템을 갖추고 있음
- 호주와 스웨덴의 사례에서도 국세청 및 사회보장 데이터가 연동되어 있어, 복지 수급자가 별도로 주거비 지원을 신청하지 않아도 요건 충족 시 자동으로 계산하여 급여에 포함 지급
- 핀란드의 경우 전자정부 시스템을 통해 청년의 소득 변동이 실시간으로 반영되어 지원금이 조정

[표 4-5] 우리나라 청년주거정책과 해외정책사례 특성별 비교 분석

| 구분           | 우리나라 (현황 및 한계)                                                                                                                                                                 | 해외 사례 (벤치마킹 요소)                                                                                                                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 공급 및 재고 관리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙주도의 빠른 주택 공급</li> <li>• 장기적이고 지속가능한 공공임대주택 재고 확대 요구 증가</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사적으로 풍부한 사회주택 재고와 안정적인 거주가능</li> <li>• 임대 후 분양, 부모에게 물려 받는 등 주거사다리 구조 확인(오스트리아 빈)</li> </ul>                                                   |
| ② 거버넌스       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙정부·LH 주도의 추진체계</li> <li>• 분명한 장점에도 불구하고 일원화 한계 및 지역 특성 반영 미흡 지적</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방 분권 및 민간 협력(미국, 영국)</li> <li>• 지자체 재량권 및 비영리(NPO) 주택협회 등 공급 운영 활성화 사례 참고</li> </ul>                                                           |
| ③ 지원 방식      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 저리 대출 기반의 금융 중심 지원</li> <li>• 부채 기반으로 시장 변동성에 취약</li> </ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거수당(보조) 중심(프랑스, 독일, 미국)</li> <li>• 주거권을 우선하며 생활서비스 함께 지원</li> </ul>                                                                            |
| ④ 정책 대상      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구구조 변화에 대응하는 큰 맥락 안에서 청년·신혼부부 지원 집중</li> <li>• 사각지대 발생(미혼 청년 등)</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보편적 지원 및 취약계층 전반을 지원</li> <li>• 그 안에 '취약한 청년'이 포함</li> <li>• 노숙인, 보호종료아동 등 사각지대 지원</li> </ul>                                                   |
| ⑤ 서비스 결합     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 등 물리적 공간 (Housing Only) 중심</li> <li>• 주거·고용·복지가 부처별로 파편화 및 중복되는 현상 우려</li> <li>• 임대주택 입주 후 사회적 독립을 위한 지원과 연계가 다소 미흡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 복합 패키지(Housing Plus) 중심</li> <li>• [주거+교육+일자리] Foyer 모델 (영·호주)</li> <li>• [주거+의료+심리] Housing First (핀란드)</li> <li>• 입주를 계기로 자립 역량 강화</li> </ul> |
| ⑥ 전달 체계      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공급자 중심의 복잡한 절차</li> <li>• 개별 신청 필요 (신청주의)</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요자 중심의 원스톱·자동화 (호주, 프랑스)</li> <li>• 데이터 연동을 통한 자동 발굴 및 지원</li> </ul>                                                                           |

## 7) 벤치마킹 시사점

- 우리나라 청년주거정책도 그간의 노력으로 세계적으로 높은 수준에 이름
  - 다만, 해외사례들을 분석했을 때 몇가지 벤치마킹할 이슈들이 있었음
- 첫째로, 국내 청년지원 주택의 대량공급 및 양적 실적 중심에서, 충분한 재고를 바탕으로 지속가능한 지원에 힘써야 함
  - 역사적으로 풍부한 사회주택 재고를 가진 북유럽 국가들에서 안정적으로 청년주택을 운용하는 사례를 기반,
  - 40년 이상의 국내 공공임대주택 역사를 이어가 OECD 기준을 상회하는 재고확보 및 운영으로 지속가능성에 무게중심을 둘 필요가 있음
- 둘째, 중앙 주도의 추진체계에서 다변화된 거버넌스를 함께 고려해 볼 수 있음
  - 시장주의 국가인 미국처럼 각 지자체(PHA)에 권한을 일부 인정하는 '대상 선정 및 방식 결정권'을 공유하는 사례나,
  - 영국의 주택조합(Housing Associations)과 같이 민간부문의 사회적 경제주체 육성 등 거버넌스 주체 다변화 고려
- 셋째, 청년 주거정책을 인구구조 문제 해결의 '도구'가 아닌 보편적 '주거권' 측면으로 접근하고, 우리사회의 긴급한 지원이 필요한 취약청년계층을 핀셋 지원으로 방식 또한 필요함
  - 우리나라가 맞이한 저출산 고령화 문제 등 인구 구조적인 큰 사회적 이슈에 대응하는 한 방안으로써의 청년주거 문제가 다루어지는 것은 아닌지 숙고할 필요성 제기
  - 거시적으로 '모든 청년'을 지원하려다 보니 자원이 분산되는 경향, 연령으로도 광범위하게 포함되고 소득·자산 기준과 부모 지원 여부·결혼한 청년과 미혼 청년 등 그 특성이 세분화되어야 함에도 불구하고 다소 혼재되어 있는 경향성 존재
  - 해외처럼 정책 목표를 명확히 하여, 자산 형성이 가능한 계층과 사회적 보호가 필요한 계층(보호종료아동, 저소득층)을 분리한 맞춤형 접근이 필요
  - 자산 형성이 가능한 그룹(금융 지원)과 사회적 보호가 필요한 그룹(주거비·임대 지원)을 명확히 분리하여 정책 수단을 차별화 전략 요구

- 한국의 청년 주거정책도 이제 통합 패키지 서비스 단계로 나아가야 함
  - 예를 들어, 공공임대주택 입주 청년에게 고용센터의 취업 패키지를 의무적으로 매칭하거나, 고립·은둔 청년에게 주거와 심리상담을 함께 제공하는 ‘한국형 패키지 주거 모델’ 개발이 필요한 시점
- 마지막으로, 공급자 편의 위주의 복잡한 신청 절차를 대폭 간소화하고 수요자 중심의 전달체계 구축 필요
  - 청년계층 주거관련 정보를 통합하고, 소득·자산 데이터와 연동하여 '신청하지 않아도 내가 받을 수 있는 혜택을 알려주고, 한 번에 신청 가능한 한국형 원스톱(Onestop) 주거 플랫폼'을 구축 필요
  - 또한 빅데이터와 AI기술을 활용한 ‘지능형 전달체계’로의 혁신 필요

## V

## 결론 및 방향성 제시

Key  
Point

- 한국 청년주거정책이 단순 주택 공급을 넘어 주거와 서비스를 결합한 패키지 지원 모델, 수요자 중심의 '원스톱 전달체계' 혁신, 그리고 '협력적 거버넌스' 구축을 통해 청년의 실질적 자립과 주거권을 보장하는 방향으로 나아가야 함을 제언

## 1 연구 요약

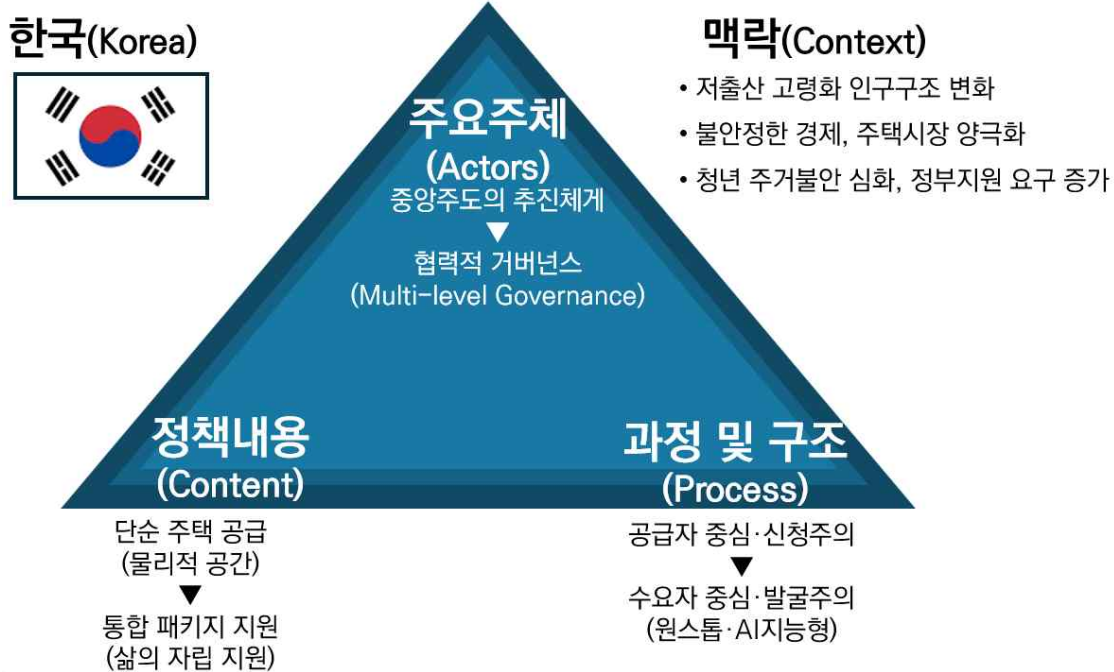
- 본 연구는 전 세계적으로 심화되고 있는 청년 세대의 주거 불안과 자립 지연 문제에 대응하여, 한국의 청년 주거정책이 나아가야 할 실효성 있는 방향을 모색하고자 수행
- 이를 위해 국내 청년주거 정책의 현주소를 진단하고, 에스핑-앤더슨(Esping-Andersen)의 복지국가 유형론을 분석 틀로 삼아 해외 10개국의 정책 사례를 심층 비교·분석
- 1장 서론에서는 연구의 배경과 목적을 기술
  - 최근 청년층이 겪고 있는 주거비 부담 증가, 자산 형성의 어려움, 이행기(Transition)의 장기화 등 복합적인 주거 문제를 제기하고, 단순한 물리적 주택 공급을 넘어선 통합적 지원 모델의 필요성을 강조
  - 이에 본 연구는 국제 비교를 통해 한국적 맥락에 부합하는 정책적 시사점을 도출하는 것을 핵심 목적으로 설정
- 제2장에서는 중앙정부와 지자체의 청년 주거정책 추진 경과와 현황을 분석
  - 2017년 「주거복지로드맵」부터 최근 신정부의 정책 기조까지의 변화를 고찰
  - 분석 결과, 국내 정책은 공공임대주택 공급과 금융 지원을 중심으로 양적 성장을 이루었으나,
  - 전달체계의 파편화, 물리적 공급 중심의 지원, 그리고 청년의 다차원적 빈곤을 포괄하는 서비스 결합의 부족함이 한계로 지적
- 3장에서는 OECD 10개 주요국의 청년 주거지원 체계를 삼각형 분석(Triangle Framework) 체계로 분석 및 검토

- 각 국가의 주거 점유 형태, 주거비 보조 제도(Housing Allowance), 사회주택(Social Housing) 공급 방식, 년 특화 주거 서비스 사례를 상세히 고찰하여 비교 분석을 위한 기초 자료를 구축
- 4장에서는 앞서 조사된 10개국을 복지국가 유형인 사회민주주의형(보편주의)·보수-조합주의형(가족·직장 중심)·자유주의형(시장 중심)으로 유형화하여 구조적 특성과 성과 및 한계를 비교분석
  - 분석 결과, 사회민주주의형의 '보편적 주거권과 조기 독립', 보수-조합주의형의 '풍부한 사회주택 재고 활용', 자유주의형의 '혁신적 자립 지원 모델' 등 각 유형별 강점과 한계를 도출
  - 이를 통해 과도기적 혼합형에 위치한 한국 청년 주거정책이 나아가야 할 벤치마킹 요소를 제시
- 마지막 결론에서는 본 연구의 분석 결과를 종합하여 한국형 청년 주거정책의 혁신을 위한 정책적 방향성을 제시
  - 단순한 주거 공간 제공을 넘어 청년의 자립과 성장을 지원하는 '통합 주거지원 패키지(Housing Plus)' 도입, 데이터 기반의 '수요자 중심 원스톱 전달체계' 구축, 그리고 중앙과 지방, 공공과 민간이 협력하는 '협력적 거버넌스' 실현 방안을 제시

## 2 우리나라 청년 주거정책 개발 방향

- 복지국가 유형론(Esping-Andersen) 속에서 현재 대한민국은 시장주의(자유주의)와 조합주의 사이에서 보편적 복지국가로의 이행이 고려되고 있는 복합적인 상황에 놓임
  - 시장주의적 특성은 자가 소유 지향, 금융(대출) 중심 지원, 민간 시장 의존도 높음
  - 조합주의적 특성은 부모 소득 의존하는 가족 중심의 복지, 직장 및 기업 소득 기반의 선별적 혜택 중심
  - 복지주의적 특성은 정부의 역할이 큰 적극적 재정 투입과 공공임대주택 공급 등 보편적 접근성과 공공성을 우선순위로 둠
- 이 프레임 안에서 청년주거정책의 방향성은 '국가 책임과 공공성을 강화 하되, 시장 기능을 보완하는 혼합형 모델'로 나아가야 한다고 판단되어 다음 3가지 측면의 방향성을 제시함

## 청년주거정책 추진 방향성 제시



[그림 5-1] 우리나라 청년 주거정책 추진 방향성 제시

### 1) 정책의 추진주체(Actor) 측면의 방향성

#### ■ 중앙집권적 공급에서 '협력적 거버넌스'로의 전환

- 기존의 청년임대주택의 '중앙정부 주도의 추진체계'가 가지는 장점과 함께 중앙과 지방, 공공과 민간이 역할을 분담하고 협력하는 '다층적 거버넌스(Multi-level Governance)' 체계를 고려해야 함
- 이는 자유주의형의 '지방 분권', 조합주의형의 '제3섹터 활용', 사회민주주의형의 '공공 책임성'을 기능별로 결합하는 전략임
- 중앙정부(국토부·LH)가 핵심적으로 담당하던 기획·집행 및 실행 권한에 대해 기능과 역할에 따라 다양한 주체가 포함되고 보완되는 방식을 고려할 수 있음
  - 지방자치단체나 민간영역 제3섹터 부문의 주체들에게 기획 및 집행의 역할을 담당할 수 있는 환경을 단계적으로 육성하는 것을 고려

- 이는 지역과 현장 밀착형 전달체계 강화로 이어져야 할 것임
- 이러한 추진주체(Actor)의 방향성은 자유주의형(미국·영국) 및 사회민주주의형(북유럽)의 강점을 수용한 것임
  - 미국(HUD-PHA)이나 영국(Central-HAs&Council)처럼 중앙은 재정을 지원하되 구체적인 실행 방식(대상 선정, 바우처 비중 등)은 지방 정부나 주택조합 및 협회(Housing Association)와 같은 사회적 경제주체, NGO 등에게 일정 부문 자율성(Local Discretion)을 부여하는 모델
- 한편, LH 등 공공부문은 청년대상 공공주택의 양적 공급자를 넘어 플랫폼(Platform)으로 거듭나야 할 것임
  - 직접 공급뿐만 아니라 민간과 비영리 단체가 청년 주거 시장에 참여할 수 있도록 협력 플랫폼 기능 강화 고려
  - 공공지원 민간임대, 특화형 매입임대주택 등 도심 내 청년들의 주거수요가 높은 지역을 중심으로 사회적 가치를 우선하는 비영리 단체나 사회적 기업 등이 협업할 수 있는 구조 마련
  - 도심 청년 주택(세어하우스, 커뮤니티 주택 등), 청년의 다양한 라이프스타일을 반영한 주거 모델이 자생적으로 공급될 수 있는 건전한 생태계를 조성
- 이는 자유주의형의 ‘민간 시장 활용(Market Incentive)’과 보수-조합주의형의 ‘사회적 경제 조직(Housing Associations)’ 활용을 결합한 것
  - 영미권처럼 민간 임대인의 참여를 유도하되, 북유럽 국가들 사례처럼 제한된 영리를 추구하는 건전한 제3의 공급 주체를 육성하여 국가 재정 부담을 줄이고 서비스의 질을 높이는 전략

## 2) 정책의 내용(Content) 측면의 방향성

### ■ ‘단순 주택 공급’에서 삶의 질과 자립을 위한 ‘통합 패키지 지원’으로

- 청년들을 위한 주거지원 정책은 그간 공공임대주택 공급이 핵심적으로 작용
- 주택이라는 ‘물리적 공간’과 청년들의 삶의 ‘자립 지원’을 융합하는 방식으로 정책이 진화되어야 할 것임
  - 주거 지원이 단순한 거쳐 제공에 그치지 않고 실질적인 자립으로 이어

지도록, 주거와 서비스(고용·교육·복지)를 패키지로 묶는 방식 고려

- 일반 청년에게는 월세 지원과 함께 고용센터의 취업 지원이나 금융 교육을 연계하여 자립 역량을 강화
  - 위기 취약청년(보호종료아동이나 고립·은둔 청년)에게는 전담 코디네이터가 입주 전후 생활을 밀착 케어하는 사례관리(Case Management) 시스템을 의무화도 고려해 볼 수 있겠음
- 이는 자유주의형(영국·호주)의 청년정책 지원 혁신적 모델과 사회민주주의형(핀란드) Housing First의 통합성을 벤치마킹한 것
- 영국·호주의 ‘Foyer 모델’처럼 주거를 매개로 교육과 고용을 연계하는 조건부·통합 지원 방식을 도입하되, 핀란드의 ‘Housing First’처럼 최취약계층에게는 조건 없는 주거 제공과 다학제적 케어를 병행

### 3) 전달체계 및 프로세스(Process) 측면의 방향성

#### ■ ‘공급자 중심’에서 ‘수요자 중심의 원스톱·예측 가능 시스템’으로

- 기존의 청년 주거정책의 전달체계는 복잡한 정보를 청년이 직접 찾아다녀야 하는 불편화된 신청주의이며 그 내용과 절차 또한 상당히 복잡하여 접근성이 떨어지는 문제가 지적됨
- 이에 데이터와 AI기술을 활용해 통합적으로 접근하고 선제적으로 지원하는 ‘지능형 전달체계’로 혁신되어야 함
- 우선, 전달체계의 통합성을 강화하여 분산된 청년주거지원 정보를 ‘원스톱(One-stop) 접근’으로 전환
  - 국토부, 지자체, 공공기관(LH) 등으로 분산된 정책 정보나 데이터를 기술적으로 연계하는 방안을 고려
  - 온라인에서 모든 주거 정책(임대·대출·수당)을 한 번의 소득 정보 입력으로 진단하고 신청할 수 있는 ‘청년 주거 통합 플랫폼’을 구축
  - 접근성 높은 대학이나 지역의 오프라인의 거점에서 청년들의 주거·고용·복지 문제를 원스톱으로 상담하고 해결할 수 있는 센터를 구축
- 이러한 전달체계의 접근방식은 보수·조합주의 기반 위에 사회민주주의적 효율성을 결합한 프랑스(CAF)사례를 벤치마킹한 것
  - 프랑스 가족수당기금(CAF)처럼 단일 창구에서 모든 주거 지원을 통합

처리하여 행정 비용을 줄이고 접근성을 극대화하는 전략

○ 또한 행정의 적극성을 도입하여 ‘복잡한 신청주의’를 ‘친절한 발굴주의’로 혁신하는 노력이 필요

- 청년이 복잡한 서류를 갖춰 빈곤을 증명해야 하는 ‘엄격한 신청주의’를 탈피하여 행정 데이터를 연동하여 수급 자격이 되는 취약 청년계층에게 선제적으로 정보를 안내하는 적극 행정 시스템 도입을 고민해야 할 때임

○ 이는 사회민주주의형(스웨덴·덴마크)의 ‘데이터 기반 행정’을 적용한 것으로 북유럽 국가들은 높은 수준의 전산화된 행정 정보를 바탕으로, 별도 신청 없이도 소득 변동에 따라 급여를 자동 조정하거나 지급하는 시스템을 갖추고 있음

[표 5-1] 우리나라 청년 주거정책 개발 방향

| 구분                      | 혁신 방향 (Shift)                                           | 주요 추진 과제 및 내용                                                                                                                                                                                                                    | 벤치마킹 모델 및 이론적 배경                                                                                                                |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.<br>추진주체<br>(Actor)   | 중앙주도의 추진체계<br>▼<br>협력적 거버넌스<br>(Multi-level Governance) | ① 중앙-지방의 협력적 추진체계<br>• 기존의 중앙주도 재정 지원 및 제도적 기반과 함께,<br>• 지자체·제3섹터의 특성을 살린 지역 특화형 기획 및 집행 역량 육성<br>② 공공부문(LH)의 '플랫폼'화<br>• 단순 물량 공급자를 넘어 협력 플랫폼으로 전환<br>• 비영리 단체·사회적 기업과 협업하여 청년 맞춤형 모델 공급 생태계 조성                                 | [혼합형 거버넌스]<br>• 자유주의형(미/영):중앙 재정 + 지방 실행의 분권 모델 (HUD-PHA, Council)<br>• 조합주의형(네덜란드):비영리 주택협회 등 제3섹터 활용<br>• 사회민주주의형:공공의 책임성 유지  |
| 2.<br>정책내용<br>(Content) | 단순 주택 공급<br>(물리적 공간)<br>▼<br>통합 패키지 지원<br>(삶의 자립 지원)    | ① 일자리·서비스 연계한 통합 패키지 지원<br>• 주거 제공과 취업 지원, 생활 서비스, 교육을 결합하여 실질적 자립 역량 강화<br>② 취약청년 맞춤 서비스 제공<br>• 보호종료아동, 고립·은둔 청년 등에게 전담 코디네이터 배치 및 입주 전후 밀착 케어 의무화                                                                             | [Housing Plus 모델]<br>• 자유주의형(영/호주):'Foyer 모델' (주거+교육/고용 조건부 연계)<br>• 사회민주주의형(핀란드):'Housing First' (최취약계층 대상 조건 없는 주거 + 다학제적 케어) |
| 3.<br>전달체계<br>(Process) | 공급자 중심·신청주의<br>▼<br>수요자 중심·발굴주의<br>(원스톱·AI지능형)          | ① 원스톱(One-stop) AI 지능형 통합 플랫폼 구축<br>• 데이터 통합으로 수요를 예측, 소득 정보 1회 입력으로 모든 정책(임대·대출·수당) 진단·신청<br>• 대학가 등 거점에 찾아가는 상담·해결 통합 센터 운영<br>② 수요자 중심의 적극 행정 도입<br>• 행정 데이터 연동을 통해 수급 자격자를 선제적으로 발굴·안내(Push)<br>• 복잡한 서류 증명 과정을 데이터 기반으로 자동화 | [지능형 전달체계]<br>• 보수-조합주의(프랑스):'CAF' (단일 창구 통합 처리)<br>• 사회민주주의형(북유럽):'데이터 기반 행정' (자동 급여 조정)                                       |



## ■ ■ 참고문헌

- 권현정 (2016). 「청년 1인 가구의 주거복지 실태와 개선방안에 관한 연구」.  
『사회복지연구』, 47(2), 5-33.
- 권혁주 (2005). Transforming the Developmental Welfare State in East Asia.  
Palgrave Macmillan.
- 김비오 (2019). 「청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」.  
『보건사회연구』, 39(3), 408-436.
- 서경택 (2022). 『청년주거정책 시행에 따른 청년가구의 주거만족도 변화 분석』.  
서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 성진욱, 송기욱, 정기성 (2022). 「서울시 무주택 청년가구의 주거지원 정책이용 의사  
영향요인 분석: 가구 및 정책특성을 고려하여」. 『토지주택연구 (LHI  
Journal)』, 13(3), 57-68.
- 이영범, 유해연 (2018). 「청년주거 운영방식에 따른 유형별 사례연구」. 『IDI  
도시연구』, 제13호, 7-42. 인천연구원.
- 정기성 (2021). 「신경망 분석을 활용한 비주택 거주 청년 1인 가구의 공유주택  
거주의사에 미치는 영향 요인 분석」. 『주택연구』, 29(2), 37-58.  
한국주택학회.
- 정기성 (2023). 「포스트 코로나 시대 청년계층의 공공주택 입주의향 분석: 수도권  
무주택 청년계층을 중심으로」. 『도시연구』, 제24호, 97-127. 인천연구원.
- 정기성, 김효정 (2018). 「서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와  
주거환경요인 인과관계에 관한 연구」. 『주거환경』, 16(1), 121-136.  
한국주거환경학회.
- 김시연 (2022). 「해외 주요국의 청년 주거지원 정책 현황 및 시사점」.  
『주택금융리서치』 이슈리포트. 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 김태완, 우선희 (2016). 『영국 청년주거지원제도 현황 및 변화 방향, 국내 시사점』.  
국외출장결과보고서. 한국보건사회연구원.
- 방송희 (2023). 「저출산 시대, 청년 주거지원 정책의 미래 : 해외사례를 통한  
시사점」. 『주택금융리서치』, 32호, 16-25. 한국주택금융공사 주택금융연구원.

- 양재진 (2016). 「한국 복지국가의 저부담-저복지 균형과 증세의 정치: 제도주의적 분석과 전망」. 아세아연구.
- 이명진 (2019). 「유럽의 1인 가구 관련 정책 동향: 영국, 프랑스, 스웨덴을 중심으로」. 『국제사회보장리뷰』, 2019 겨울호(통권 11호), 16-26.  
한국보건사회연구원.
- 정소이 외 (2024). 「저출산·고령사회에 대응하는 주거정책 방향」. 박신영 등 저, 『주거와 삶의 질을 높이기 위한 제언들: 한국주거복지포럼 총서 4』.
- 정소이, 권혁삼, 기호영, 박윤재, 이진하, 이동훈 (2023). 『청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발』. 단행본 연구보고서. LH 토지주택연구원.
- 국토교통부 (2017). 『주거복지 로드맵』. 정책브리핑 자료.  
(<http://www.molit.go.kr>)
- 국토교통부 (2018). 『신혼부부·청년 주거지원방안』. 보도자료.  
(<http://www.molit.go.kr>)
- 국토교통부 (2020). 『주거복지 로드맵 2.0』. 보도자료. (<http://www.molit.go.kr>)
- 국토교통부 (2023). 『청년 등 국민 주거안정 강화방안』. 정책보고서.  
(<http://www.molit.go.kr>)
- 서울주택도시공사(SH) (2018). “미·유럽, 수요 위주 정책과 주거보조금으로 청년 주택문제 해결 나서”. 『SH톡톡』 웹진. (<https://webzine.i-sh.co.kr/343>)
- Anglicare WA. (2025). Foyer Oxford.  
<https://www.anglicarewa.org.au/get-help/housing-and-homelessness/foyer-oxford>
- Australian Government The Treasury. (2023). Delivering social and affordable housing under the Housing Australia Future Fund and National Housing Accord.  
<https://treasury.gov.au/sites/default/files/2023-10/c2023-458116-fs.pdf>
- Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI). (2023). The future of the community housing industry in Australia.  
<https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/399>
- Australian National Audit Office (ANAO). (2015). Performance Audit: The

- National Rental Affordability Scheme.  
<https://www.anao.gov.au/work/performance-audit/the-national-rental-affordability-scheme>
- Australian Taxation Office (ATO). (2025). First Home Super Saver Scheme.  
<https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/super-for-individuals-and-families/super/withdrawing-and-using-your-super/early-access-to-super/first-home-super-saver-scheme>
- Brotherhood of St Laurence (BSL). (2015). The Foyer model in Australia: A review of the evidence.  
<https://www.bsl.org.au/research/publications/the-foyer-model-in-australia/>
- California Housing Finance Agency. (2023). Dream for All Shared Appreciation Loan Program Overview. <https://www.calhfa.ca.gov>
- California State Senate. (2022). Senate Bill 1457: Dream for All Act.  
<https://leginfo.legislature.ca.gov>
- Canada Gazette. (2025, March 12). SOR/2025-55 — Regulations Amending the Insurable Housing Loan Regulations and the Eligible Mortgage Loan Regulations.  
<https://gazette.gc.ca/rp-pr/p2/2025/2025-03-12/html/sor-dors55-eng.html>
- Canada Mortgage and Housing Corporation. (2024). ACLP – Student Housing stream. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/>
- Canada Mortgage and Housing Corporation. (2024-2025). Co-op Housing Development Program—Program page. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/>
- Canada Mortgage and Housing Corporation. (2025). Affordable Housing Fund (AHF).  
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/affordable-housing-fund>
- Canada Revenue Agency. (2022). One-time top-up to the Canada Housing Benefit.  
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/about-canada-revenue-agency-cra/protecting-your-privacy/privacy-impact-assessment/one-time-top-up-canada-housing-benefit.html>

- Canada Revenue Agency. (2024-2025). Home Buyers' Plan and Line 31270 - Home Buyers' Amount (HBTC).  
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/first-home-savings-account.html>
- Canada Revenue Agency. (2025). First Home Savings Account (FHSA).  
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/first-home-savings-account.html>
- Center on Budget and Policy Priorities. (2023). Policy Basics: The Housing Choice Voucher Program.  
<https://www.cbpp.org/research/housing/the-housing-choice-voucher-program>
- City and County of San Francisco. (2022). Mayor's Office of Housing and Community Development Partnership Reports.
- City of Austin. (2023). Affordability Unlocked Ordinance Implementation Report. Austin Housing & Planning Department.
- City of Austin. (2024). Affordability Unlocked Program Overview.  
<https://www.austintexas.gov>
- City of Edmonton. (2014). First Place housing on surplus school sites—Fact sheet.  
[https://www.edmonton.ca/programs\\_services/documents/First\\_Place\\_Housing\\_fact\\_sheet.pdf](https://www.edmonton.ca/programs_services/documents/First_Place_Housing_fact_sheet.pdf)
- City of Edmonton. (2014-current). First Place Program Series - Fact Sheets, Bylaw 17724, Council Policies.  
[https://www.edmonton.ca/programs\\_services/housing/first-place](https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/first-place)
- City of Edmonton. (2016). Sifton Park rezoning—Bylaw 17724 (report).  
[https://www.edmonton.ca/sites/default/files/public-files/assets/surplus\\_schools/Sifton\\_rezoning.pdf](https://www.edmonton.ca/sites/default/files/public-files/assets/surplus_schools/Sifton_rezoning.pdf)
- City of Edmonton. (2024-2025). Council Policy C583A/C583B—Developing Surplus School Sites.  
<https://www.edmonton.ca/sites/default/files/public-files/C583B.pdf>

- City of Edmonton. (current). First Place Program.  
[https://www.edmonton.ca/programs\\_services/housing/first-place](https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/first-place)
- City of New York, Department of Housing Preservation and Development (HPD). (2022). Housing New York 2.0: Partnership Models for Co-Living.
- Common. (2023). Common: Building the Future of Urban Living.  
<https://www.common.com>
- Community Housing Industry Association (CHIA). (2025).  
<https://www.communityhousing.com.au/>
- Congressional Research Service. (2023–2024). Multiple reports: Overview of RAD, MTW, FHA, Section 8, Youth Homelessness Programs, Shared Equity, etc. <https://crsreports.congress.gov>
- Davis, J. E., & Jacobus, R. (2010). The City-CLT Partnership: Municipal Support for Community Land Trusts. Lincoln Institute of Land Policy.  
<https://www.lincolnst.edu>
- Department of Education. (2025). Tertiary Access Payment.  
<https://www.education.gov.au/tertiary-access-payment>
- Department of Families, Fairness and Housing (Victoria). (2025). Home Stretch.  
<https://services.dffh.vic.gov.au/home-stretch>
- Department of Finance Canada. (2024, June). 30-Year Mortgages for First-Time Buyers of New Builds – Background. <https://www.canada.ca/en/departement-finance/news/2024/06/30-year-mortgages-for-first-time-buyers-of-new-builds.html>
- Department of Finance Canada. (2024, July). Government announces 30-year amortizations for insured mortgages.  
<https://www.canada.ca/en/departement-finance/news/2024/07/>
- Department of Social Services (DSS). (2018–2025). National Housing and Homelessness Agreement, NRAS, Commonwealth Rent Assistance.  
<https://www.dss.gov.au/>
- Department of Social Services (DSS). (2025). Commonwealth Rent Assistance.

<https://www.dss.gov.au/housing-support/programmes-services/commonwealth-rent-assistance>

Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Fannie Mae. (2024). HomeReady Mortgage Program Overview.  
<https://singlefamily.fanniemae.com>

Federal Housing Administration. (2023). FHA Single Family Housing Policy Handbook 4000.1.  
[https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/handbook\\_4000-1](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1)

Federal Register. (2023). Expansion of the MTW Demonstration Program.  
<https://www.federalregister.gov>

Federal Register of Legislation. (2008-2023). National Rental Affordability Scheme Act 2008; Housing Australia Future Fund Act 2023.  
<https://www.legislation.gov.au/>

Federal Register of Legislation. (2023). Housing Australia Future Fund Act 2023.  
<https://www.legislation.gov.au/Details/C2023A00078>

Foyer Foundation. (2025). Youth Foyers. <https://www.foyer.org.au/>

Freddie Mac. (2024). Home Possible Mortgage Program Overview.  
<https://sf.freddiemac.com>

Future Fund. (2025). What we invest in.  
<https://www.futurefund.gov.au/investment/how-we-invest/what-we-invest-in>

Government of Canada – Justice Laws. (1985-2025). Income Tax Act; National Housing Act; National Housing Strategy Act. <https://laws-lois.justice.gc.ca/>

Government of Canada. (2024-2025). Housing & Co-op Funding Programs.  
<https://www.canada.ca/en/housing-infrastructure-communities/news>

Government of Manitoba – Justice Laws. (current). The Income Tax Act (C.C.S.M. c. I10), s.5.4 (HATC).  
<https://www.canlii.org/en/mb/laws/stat/ccsm-c-i10/latest/ccsm-c-i10.html>

- Government of Saskatchewan. (2000–2025). The Income Tax Act, 2000 (S.S. 2000, c. I-2.01), s.19.2; First-time Homebuyers' Tax Credit Transition Program Grant Regulations. <https://publications.saskatchewan.ca/>
- Government of Saskatchewan. (2025, October 3). The First-time Homebuyers' Tax Credit Transition Program Grant Regulations (OC 417/2025; Saskatchewan Gazette Part II). <https://publications.saskatchewan.ca/api/v1/products/127153/formats/149863/download>
- Grounded Solutions Network. (2024). Community Land Trust Resources and Case Studies. <https://groundedsolutions.org>
- Holliday, I. (2000). "Productivist Welfare Capitalism: Social Policy in East Asia". *Political Studies*, 48(4), 706–723.
- Homes Victoria. (2025). Community housing. <https://www.homes.vic.gov.au/community-housing>
- Housing Australia. (2025). First Home Guarantee. <https://www.housingaustralia.gov.au/programs/home-guarantee-scheme/first-home-guarantee>
- Housing Australia. (2025). Help to Buy Scheme. <https://www.housingaustralia.gov.au/programs/help-buy-scheme>
- Housing Australia. (2025). Our Programs. <https://www.housingaustralia.gov.au/our-programs>
- Housing Australia. (2025). Our Programs; Help to Buy Scheme; First Home Guarantee. <https://www.housingaustralia.gov.au/>
- HUD Exchange. (2023). Community Land Trusts – Overview. <https://www.hudexchange.info>
- Internal Revenue Service. (2023). Low-Income Housing Tax Credit (IRC §42). <https://www.irs.gov>
- Lawson, J., & Milligan, V. (AHURI). (2008). The National Rental Affordability Scheme: A stocktake of early evidence and issues.

[https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/documents/AHURI\\_Positioning\\_Paper\\_107](https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/documents/AHURI_Positioning_Paper_107)

Lincoln Institute of Land Policy. (2022). Community Land Trusts and Affordable Homeownership. <https://www.lincolninst.edu>

Manitoba Finance. (2025). Homeowners Affordability Tax Credit (HATC). <https://www.gov.mb.ca/finance/tao/hatc.html>

Mirvac. (2025). Build to Rent. <https://www.mirvac.com/build-to-rent>

National Alliance to End Homelessness. (2024). Understanding HUD's Youth Homelessness Demonstration Program (YHDP). <https://endhomelessness.org>

National Apartment Association. (2023). Public-Private Partnerships in the Co-Living Sector; Private Sector Responses to Urban Affordability Challenges. <https://www.naahq.org>

National Council of State Housing Agencies. (2023). State HFA Factbook 2023. <https://www.ncsha.org>

National Regulatory System for Community Housing (NRSCH). (2025). <https://www.nrsch.gov.au/>

Nightingale Housing. (2025). <https://nightingalehousing.org/>

NSW Department of Planning and Environment. (2025). Build-to-rent housing. <https://www.planning.nsw.gov.au/plans-for-your-area/state-significant-development/build-rent>

NSW Government. (2019). Future Directions for Social Housing in NSW. <https://www.nsw.gov.au/sites/default/files/2021-09/Future-Directions-for-Social-Housing-in-NSW.pdf>

Ontario Ministry of Finance. (current). Land transfer tax—Refunds for first-time homebuyers. <https://www.ontario.ca/document/land-transfer-tax/land-transfer-tax-refunds-first-time-homebuyers>

Parliament of Australia. (2023). Housing Australia Future Fund Bill 2023. [https://www.aph.gov.au/Parliamentary\\_Business/Bills\\_Legislation/Bills\\_Search\\_](https://www.aph.gov.au/Parliamentary_Business/Bills_Legislation/Bills_Search_)

Results/Result?bId=r6970

Queensland Government. (2025). Community housing.

<https://www.qld.gov.au/housing/housing-services/community-housing>

Queensland Revenue Office. (2025). First home owner grant.

<https://qro.qld.gov.au/property-concessions-grants/first-home-grant/>

Revenue NSW. (2025). First Home Owner (New Homes) grant.

<https://www.revenue.nsw.gov.au/grants-schemes/first-home-buyer/first-home-owner-grant>

Saskatchewan Ministry of Finance. (current). First-Time Homebuyers' Tax Credit.

<https://www.saskatchewan.ca/residents/taxes-and-investments/tax-credits/first-time-home-buyers-tax-credit>

Scally, C. P., Gold, A., & DuBois, N. (2018). The Low-Income Housing Tax Credit: Past Achievements, Future Challenges. Urban Institute.

<https://www.urban.org>

Services Australia. (2025). Rent Assistance.

<https://www.servicesaustralia.gov.au/rent-assistance>

Services Australia. (2025). Rent Assistance; Tertiary Access Payment.

<https://www.servicesaustralia.gov.au/>

Services Australia. (2025). Tertiary Access Payment.

<https://www.servicesaustralia.gov.au/tertiary-access-payment>

Starcity Inc. (2023). About Starcity: Building Affordable Urban Communities.

<https://www.starcity.com>

State Revenue Office Victoria. (2025). First Home Owner Grant.

<https://www.sro.vic.gov.au/first-home-owner>

Texas Housers. (2021). Evaluating Austin's Affordability Unlocked Policy Outcomes. <https://texashousers.org>

The Home Stretch. (2025). <https://thehomestretch.org.au/>

- The Salvation Army Australia. (2025). Youth Foyers.  
<https://www.salvationarmy.org.au/need-help/youth-services/youth-foyers/>
- The Treasury. (2022–2024). Help to Buy Scheme; First Home Super Saver Scheme Review. <https://treasury.gov.au>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2022–2024). HCV, LIHTC, RAD, MTW, FYI, YHDP, FHA program reports. <https://www.hud.gov>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2024). Housing Choice Voucher Program.  
<https://www.hud.gov/helping-americans/housing-choice-vouchers>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2024). Rental Assistance Demonstration (RAD) Resource Desk. <https://www.radresource.net>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2024). Youth Homelessness Demonstration Program (YHDP) – FY2024 Awards and Implementation Overview. <https://www.hud.gov/yhdp>
- U.S. Department of the Treasury. (2023–2024). ERA Dashboard and Data Transparency Report. <https://home.treasury.gov>
- U.S. Department of the Treasury. (2023–2024). ERA Dashboard, Local Continuations, and Reallocations. <https://home.treasury.gov>
- Urban Institute. (2018–2023). LIHTC, FHA, Shared Equity, FYI, GSE, Affordable Housing Studies. <https://www.urban.org>
- Urban Land Institute. (2021–2022). Co-Living Models & Affordable Housing Reports. Washington, D.C.: ULI. <https://uli.org>
- Walt, G., & Gilson, L. (1994). Reforming the health sector in developing countries: the central role of policy analysis. *Health Policy and Planning*, 9(4), 353–370.