



도시거주 청년층의 주거환경 결정요인 분석: 6대 광역시를 중심으로

황광훈*

요약

본 연구에서는 도시거주 청년층의 입주형태에 미치는 영향요인들을 추정하였다. 추정결과, 대부분의 도시지역에서 남성, 고학력층, 부모와 동거 중인 가구원 등의 청년층이 자가형태의 주거환경을 가지고 있는 것으로 추정된다. 하지만, 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층 중 가구주, 취업자 유형에서는 상당수가 자가보다는 전/월세 형태의 주거특성을 유지하고 있는 것으로 추정된다. 또한 경제적으로 독립한 취업자들을 대상으로 자가 여부 결정요인을 추정한 결과, 비임금근로자, 대기업 및 고소득 청년층의 경우 주거환경이 자가형태일 가능성이 매우 높은 것으로 추정된다. 청년들이 겪고 있는 주거 문제는 과도한 주거비 부담, 열악한 주거 환경, 공공의 역할 부재 등 세 가지 양상으로 전개되어 나타나고 있다. 특히, 가장 중요한 공공의 역할 측면에서는 공공임대주택을 포함한 주거지원 정책에 대한 전면적인 쇄신과 확대방안 등이 설계되어 추진되어야 한다.

주제어: 청년, 독립가구, 주거, 합동로짓

1. 서론

한국 사회에서 부동산 문제는 항상 뜨거운 화두다. 특히, 주거 문제는 삶의 안정성과도 연결되어 있다는 점에서 반드시 해결되어야 할 문제이다. 특히 취업난과 부동산 가격 상승 등으로 ‘주거 취약계층’이 된 청년 세대의 주거 문제가 해결 과제로 떠오른 상황이다. 더욱이 최근 사회경제적 불평등으로 인해 청년층의 사

회경제적 기반이 심각하게 약화되었으며, 이로 인해 가난한 청년들은 더욱 많아졌고, 가난한 장년의 자녀세대로서 살아가는 청년들의 삶은 나아질 희망이 전혀 보이지 않고 있다(황광훈, 2022). 취업 후 주택 구입, 결혼 등과 같이 이전 세대의 전형적인 삶의 계획을 쉽게 포기할 수밖에 없는 것이 현실이 되어 버렸다.

이로 인해 결혼을 미루거나 포기하는 청년들이 늘어나고 있다. 그 이유는 바로 주택 마련

* 한국고용정보원 부연구위원, E-mail: hunzzang96@keis.or.kr

과 주거 유지비용의 어려움이다. 현재 우리 사회에서는 현실적으로 청년들이 주거공간을 자기 힘으로 준비하여 마련하는 것은 힘들다고 할 수 있다. 많은 시간과 비용, 노력들이 필요하며, 대부분 쉽게 마련할 수 없으며, 상당수의 청년들이 그 과정에서 쉽게 포기하게 된다.

청년들이 겪고 있는 여러 문제 중 주거 문제는 크게 세 가지 양상으로 나타나는데, 첫째는 과도한 주거비 부담, 둘째는 열악한 주거 환경, 마지막으로 공공의 역할 부재이다(전미숙, 2019). 다시 말해, 지불 가능한 살만한 집이 없으며, 정부는 손 놓고 있다는 것이다. 특히나 한국사회의 자산불평등의 핵심인 부동산은 전 세대에게 영향을 미치는데, 주택 가격 하락의 추세 속에서 주거 문제를 겪고 있는 청년들은 정책 대상에서 계속해서 배제되어 왔다(전미숙, 2019). 주거공간은 인간이 생활하는 과정에서 매우 중요한 구성 요소 중 하나이다. 또한 최근 주택공급의 양적 확대는 서서히 이루어지고 있음에도 불구하고, 여전히 주거빈곤 상태에 있는 사람들은 많아지고 있다. 특히 청년층의 경우 정책적 관심이 부족하고, 세대의 특성상 청년층의 빈곤은 청년기 이후의 생애 주기적 과업에 영향을 미치기 때문에 중요하다(김비오, 2019). 소득이 충분하다고 하더라도 불안정한 주거는 사람으로 하여금 안정적으로 사회생활을 해 나아가고, 또 그러한 사회생활을 하기 위한 재충전을 할 수 있는 여건을 제대로 제공하지 못하는 요인이 될 수 있다(김태완·박지혜, 2008). 주거 불안은 인간의 기본적인 욕구 중 하나인 편안하게 쉴 수 있는 공간으로서의 기능을 상실하게 하며, 이는 심리적인 고통의

요인이 되고, 사회심리적인 발달에 좋지 않은 영향을 끼칠 수 있어 안정적인 주거를 보장해주는 것은 매우 중요하다고 할 수 있다(박애리 외, 2017).

미래세대의 주역인 많은 청년들의 고민거리 중 하나는 살기 괜찮은 집을 구하는 것이다. 하지만 더 큰 고민은 집을 구한 이후 발생하는 일들이다. 많은 청년들은 그 시점부터 한 번도 해보지 못한 생계 걱정을 시작해야 한다. 월세를 부담해야 하고, 하루하루의 식비, 기타 생활비 등이 빠져나가고 마련해야 하는 것을 몸소 느껴야 한다. 대학을 졸업한 후 취업한 청년층의 경우는 임금 소득이 있기 때문에 그나마 주거문제를 해결하는데 나은 상황이지만, 대학생, 비정규직 청년층, 실업 청년층 등은 주거문제부터 시작되는 생계 유지의 고통과 어려움을 감당해 내야 한다(황광훈, 2022).

이렇듯, 삶의 활기로 가득 차 있을 것만 같은 시기인 청년을 대표하는 단어가 ‘포기’가 되었으며, 연애, 결혼, 출산 등 삼포로 시작했던 것이 어느새 오포(연애, 결혼, 출산+인간관계, 주택구입)로 포기의 대상이 점점 늘어나고 있다(변수정 외, 2018). 그 중 과거에는 삶의 과정에서 당연하게 이루어지는 것으로 여겨졌던 결혼이 포함되어 있어 결혼이라는 것이 개인의 선택이 되어 버렸다(황광훈, 2022). 이러한 상황이 점차 누적되어 쌓이게 되면 청년들은 결혼을 포기하거나 미루게 된다.

청년층 주거문제는 여러가지 복합적인 원인으로 인해 나타나고 있는데, 가장 주요 원인으로 꼽을 수 있는 것은 과도한 수도권 인구집중 현상이라 하겠다. 서울의 크기는 우리나라 전

체 면적의 1% 수준도 되지 않지만, 전체 인구의 20% 가량이 거주하고 있다. 이러한 청년을 포함한 모든 국민들이 학업, 취업, 의료, 교육, 문화 등의 문제로 서울로 몰리고 있다. 이에 따라 발생하고 있는 공간 부족의 문제는 자연적이면서 필연적으로 발생하게 되는 사회적 문제라 볼 수 있다. 다음으로는 매우 과도하게 비싼 월세 등 임대료와 보증금인데, 이 문제는 정부의 정책적 개입을 통해서도 쉽게 해결하기 어려운 문제라 할 수 있다.

청년층 주거 문제를 포함하여 주거 특성들에 미치는 여러 요인들의 영향을 실증적으로 연구한 논문들은 드물며, 아울러 심층적으로 분석하기 위한 연구들도 거의 없는 상황이다. 또한 광역시와 같은 대도시 청년주거 환경을 분석한 연구성과도 아직 부족한 것으로 보인다. 따라서 본 연구에서는 도시거주 청년층의 입주형태(자가 소유 여부)에 미치는 영향요인들을 추정하고자 한다. 더 나아가 노동시장에 진입하여 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층(취업자)에 대해서도 입주형태의 결정요인을 추정하고자 한다.

본 논문의 구성을 살펴보면, 제Ⅱ장에서는 청년층 주거문제를 다룬 여러 가지 선행연구를 정리하고, 제Ⅲ장에서는 분석 자료와 실증분석 모형을 간략히 소개한다. 그리고 제Ⅳ장에서는 도시거주 청년층의 주거환경을 결정짓는 영향요인들에 대해 실증적으로 추정한다. 마지막으로 제Ⅴ장에서는 본 연구의 주요 분석내용을 요약하고, 정책적 시사점을 제안하도록 한다.

II. 선행연구 검토

청년 주거 환경이 주요 이슈로 부각되면서 관련 연구도 점차 증가하고 있다. 청년 또는 청년층의 주거 연구는 2010년부터 주거복지 취약계층으로서 정책적 관심과 배려가 시작되면서 활발해졌고, 특히 2016년부터 수적으로 폭증하였다. 청년층 가구의 연구 대부분은 가구 유형(1인 가구), 점유형태(전·월세 거주 입차인), 성별(여성), 주제(주거비, 주거환경만족도, 주거빈곤), 연구유형(양적 연구)에 치중되었으며, 특정 지역(서울, 수도권, 광역시)에 국한되어 연구의 분절성이 뚜렷하여 청년층 가구를 전체 가구와 포괄적으로 비교한 연구는 결여되었다. 주거 분야의 청년층 가구에 관한 최근 연구를 중심으로 살펴보면 다음과 같이 정리할 수 있다.

먼저, 청년 주거 현실을 중심으로 연구 및 분석하는 실태 분석 연구들이 있다. 이현정(2015a)의 분석 결과에서는 5대 광역시나 기타 지역보다 수도권에 거주하는 청년가구의 주거빈곤과 주거비 부담이 큰 것으로 추정되었다. 특히 소득수준이 낮은 청년층 가구의 경우 주거빈곤과 주거비 부담이 매우 심각한 것으로 확인되었다. 다음으로 청년 주거특성을 분석한 연구로는 이현정(2015b)의 연구를 살펴볼 수 있다. 이들의 연구에서는 청년 입차가구의 주거가치관을 주택에 대한 소유 희망, 주택임차 및 투자, 지원 필요의 집단으로 구분하여 분석하였다. 결과에서는 주택 투자와 주택 소유를 희망하는 집단은 가까운 미래에 주택을 매입할

확률이 높게 나타났다. 청년의 주거문제를 복지 측면에서 접근한 연구(이태진 외, 2016)에서는 청년층의 빈곤과 주거 실태 및 영향을 분석하였다. 19~34세 청년에 대한 주거 실태를 분석한 결과, 청년층의 빈곤율은 노인층에 비해 다소 낮은 수준이지만 빈곤을 경험하는 청년층은 많고, 미혼이면서 남성인 경우 빈곤율이 더욱 높은 것으로 나타났으며, 취업상태에 따라서는 실업인 청년의 빈곤율이 높고, 취업한 청년 중에서는 임시/일용직, 자영업에 종사하는 청년의 경우가 상용직인 청년보다 빈곤율이 높은 것으로 나타났다(황광훈, 2023).

다음으로 청년의 주거 실태를 연구한 논문 이외에도 가장 심각하게 대두되고 있는 주거비 등 주거유지 비용과 관련성이 있는 연구들도 활발히 진행되고 있다. 그 중에서도 김동원 외(2016)의 연구는 수도권 지역의 주거비용이 높은 현실을 반영하여 수도권과 광역권 청년가구의 주거비 부담에 관해 분석하였다. 여기서는 주거비 부담을 측정하는 지표로 소득 대비 임대료의 수준을 대표하는 RIR(Rent to Income Ratio) 지표를 활용하여 분석하였다. 분석 결과를 정리해 보면, 수도권과 광역권 모두 RIR 지표값이 30% 미만인 경우가 50% 정도로 가장 높게 나타났지만, 광역권의 경우 50% 이상인 경우가 두 번째로 높게 나타났고, 수도권의 경우 30~50% 수준이 두 번째로 높은 비율을 차지하는 것으로 확인되었다.

배병우·남진(2013)은 주거비가 가장 비싼 지역인 서울시에 거주하고 있는 대학생의 주거비 부담 능력을 연구하였다. 대학생의 주거비 부담 수준이 일반적인 가구와 비교하여 높은

것으로 나타났으며, 주거의 점유 형태가 전세 일수룩, 주거의 유형은 기숙사일 경우 주거비 부담 능력이 점차 높아졌다. 또한 출신 지역별로는 수도권 학생보다는 비수도권 학생일수록 주거를 직접 부담하는 능력이 낮게 나타났다.

주거 실태·특성 및 주거비 외의 연구로는 청년의 주거 점유 형태에 대한 연구가 있다. 정희주·오동훈(2014)의 연구에서는 20~30대 청년 가구주의 연령이 증가할수록, 서울에 비해 인천·경기와 비수도권에 거주할수록, 슈바베지수(가계소득 중 주거비용이 차지하는 비율)가 높을수록 전세보다 자가 형태의 주거를 점유할 확률이 높아졌다(황광훈, 2022). 이무선(2017)의 분석 결과에서는 20~30대 청년 1인 가구가 자가 대신 월세를 선택하는데 영향을 미치는 변수는 가구주의 연령, 주택으로 인한 부채액, 주거비 마련 경로, 슈바베지수, 거주지역으로 나타났다(변수정 외, 2018). 즉, 가구주의 연령이 낮아질수록, 주택이 가지고 있는 부채가 낮아질수록, 본인 스스로 주거비를 마련한 경우, 슈바베지수가 높아질수록, 지역별로는 인천과 경기지역 또는 비수도권 지역보다는 서울지역인 경우 자가 형태보다 월세를 선택할 가능성이 높았다.

청년 1인 가구에 대한 몇 가지 연구를 소개해 보면, 먼저 이현정·김모윤(2019)은 청년층 1인 가구의 주거수준을 파악하고자 시기와 지역으로 구분하여 사회경제적 특성, 주택특성, 주거 및 전체적인 만족도를 비교하였고, 주거 및 전체적인 만족도 평가의 영향요인을 분석하였다(황광훈, 2022). 분석결과, 1인 가구의 수는 지난 8년간 크게 감소하였고, 지역간 성별 비

율의 분포가 불균형하게 나타났다. 특히, 1인 청년 가구는 대졸 이상의 고학력층과 20대 후반의 남성이면서 200만 원 미만의 임금근로자였으며, 8년 간 연령계층과 소득구간의 지역 간 비대칭적 분포가 더욱 심화되었다. 그리고 1인 청년 가구는 대부분 중소형 규모의 아파트 외의 주택에 거주하는 임차인의 특징을 가지고 있었으며, 평균 주택규모는 7% 정도 축소된 반면 임차 보증금은 평균 68% 상승하였다. 다음으로 김선주(2020)의 연구에서는 1인 가구의 특성과 그들의 주거만족도의 요인을 분석하였는데, 분석 결과, 1인 가구의 특성은 고령층은 여성 비율이 74.8%로 높고, 청년층과 중장년층은 미혼 비율이 높았다(김선주, 2020). 주택 유형은 청년층은 기타 주택, 고령층은 단독주택이 많았고, 거주유형에서는 청년층과 중장년층은 월세비중이 많았으며, 재무적 특성은 주거비용 부담률과 부동산자산의 평균금액은 고령층이 가장 높았고, 금융자산 평균금액은 중장년층이 많았으며, 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 청년층은 부동산 자산비중이 높을수록 주거만족도가 높았다(김선주, 2020).

이현정·임태균(2022)은 청년 가구의 주거실태의 변화를 종단적 측면에서 분석하고, 이 결과를 전국의 평균적인 가구와 비교하였다. 분석 결과, 청년 가구 수는 조사 기간 중 절반 수준으로 급감하였고, 청년층 가구의 가구주는 주로 대졸 이상의 고학력 30대 초반 기혼한 남성 임금근로자였으며, 10년 간 고학력자와 임금근로자의 비율이 크게 늘어나면서 소득도 향상 되었으나, 여성 가구주와 미혼 1인 가구의 증가가 두드러지면서 전국 평균 소득과의 격차

가 줄어들었다(이현정·임태균, 2022).

기윤환(2022)의 경우, 인천시 주거실태조사 자료를 분석하여 인천시 청년·신혼부부의 주거선택의 결정요인을 추정하였다. 주요 시사점은 첫째, 인천시 지속거주를 위해서는 청년은 관리비 부담 완화, 신혼부부는 안정적인 거주를 위한 주택소유 및 질적 수준이 확보된 임대주택으로 나타났으며, 둘째, 청년의 인천시 유입을 위해서는 임대료, 관리비, 이사비 등 주거비 지원과 치안/범죄, 소음수준, 의료시설 등의 주거환경 확보가 필요한 것으로 나타났다(기윤환, 2022). 마지막으로, 청년은 높은 주거비부담시 서울시나 경기도로의 주거이동확률이 높고, 신혼부부는 신규분양주택과 높은 주택구입 가능성을 위해 타지역으로 유출될 가능성이 있는 것으로 나타났다(기윤환, 2022).

청년층 주거문제와 관련된 해외연구의 경우, 소득 및 주거비용이 가구형성에 미치는 영향에 대한 연구들이 일부 발표되고 있다. 미국의 청년층 패널자료(National Longitudinal Survey of Youth) 중 22-29세까지의 청년가구 표본을 이용한 Haurin et al.(1993)에서는 청년가구의 실질 임금은 가구형성에 양(+)의 유의한 영향을 주었으며, 실질임대료는 음(-)의 유의한 영향을 보인 것으로 나타났다(황광훈, 2022). 호주의 1988년 패널자료(Australian Longitudinal Survey) 중 19-28세의 청년 가구를 표본으로 한 Haurin et al.(1997)의 연구에서도 실질임금은 가구형성에 양(+)의 통계적으로 유의한 영향을 보였다(정의철, 2012). 다음으로 영국의 아동발달조사(National Child Study) 자료를 이용한 Ermisch and Di Salvo(1997)의 연구는 청년가구가 아닌

개인(가구원)을 관찰단위로 하여 남성과 여성으로 나누어 추정하였는데, 주택매매가격은 남성 청년 가구의 가구형성에는 유의하지 않았으나, 여성 청년 가구의 경우에는 주택매매가격이 높을수록 부모로부터 독립하여 배우자 또는 동거인과 같이 거주할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다(황광훈, 2022). 한편, 1991~1995년 영국 가구패널자료(British Household Panel Study)를 활용하여 청년가구의 가구원을 대상으로 한 Ermisch(1999)의 연구를 살펴보도록 하겠다. 주택가격이 점차 높아질수록 청년 가구의 경우 부모로부터 경제적으로 독립할 가능성이 낮았으며, 소득이 높아질수록, 부모의 소득수준이 낮을수록 부모로부터 독립(분가)할 가능성이 높아지는 것으로 추정되었다.

본 연구는 이상의 선행연구에 대하여 다음과 같은 차별점을 갖는다. 먼저 본 연구는 한국고용정보원에서 생산하여 제공하는 청년패널(YP2007) 4~14차 자료를 사용한다. 청년패널은 2007년 기준 만 15~29세를 대표하는 표본에 대해 매년 추적조사하는 종단면조사(longitudinal survey)로 모든 청년층을 포괄할 수 있는 청년층 특화 자료이다. 본 연구의 목적을 위해 10여년 간의 자료를 합동(pooled)하여 표본 수를 확보한다. 또한 주거특성과 관련이 있는 부모와의 동거 여부(경제적 독립 여부), 거주지역, 가구주 여부, 입주형태(자가, 전세, 월세), 주택종류(단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대, 오피스텔 등)

등 다양한 변수들을 확보하였으며, 취업자와 같이 경제적으로 독립한 집단을 별도로 대상화하여 실증분석을 추가적으로 실시하였다.

III. 분석자료 및 모형

본 논문에서는 청년패널(YP2007) 1~14차 전체자료를 이용하여 부모로부터 경제적으로 독립한 청년가구를 대상으로 청년층의 주거 환경인 자가 및 아파트 거주 여부에 미치는 영향요인을 추정한다. 청년패널2007 자료는 1차(2007년)부터 14차(2020년)까지 조사를 실시한 패널자료이다(청년패널2007은 2020년까지 조사실시 후 조사종료)¹⁾. 이를 통해 청소년 시기부터 노동시장 진입과 현재까지의 모든 일자리 변동에 대해 동태적이고 종합적으로 분석할 수 있는 자료이다. 또한 패널자료이면서 14년간 데이터가 종합적으로 축적되어 있기 때문에 청년층의 노동시장 진입, 이동, 안착(정착)과정을 중·장기적으로 볼 수 있는 유일한 자료이다.

1~14차 조사까지 조사에 참여한 표본을 대상으로 성별, 연령, 학력수준, 거주지역 등 기본적인 인구학적 속성 정보를 추출하고, 입주형태와 부모로부터의 경제적 독립 여부 등 주거특성과 관련이 있는 변수들과 함께 경제활동상태의 변화, 경제적 지원 여부 등의 정보도 함께 추출한다. 또한 취업자 유형의 경우, 직장

1) 청년패널조사 자료는 청소년 시기부터 노동시장 진입과 현재까지의 모든 일자리 변동에 대해 동태적이고 종합적으로 분석할 수 있는 자료이며, 패널자료이면서 14년간 데이터가 종합적으로 축적되어 있기 때문에 청년층의 노동시장 진입, 이동, 안착(정착)과정을 중·장기적으로 볼 수 있는 유일한 자료이다.

에서의 종사상 지위, 기업체 종사자 규모, 임금(실질임금) 등의 정보도 수집하여 데이터에 포함시켰다. 최종적으로 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층 가구를 분석하기 위해 총 11개년 자료의 33,542명의 전체자료와 19,185명의 취업자 자료로 구성된 합동자료(pooling data)를 구축하였다.

주거환경(자가 여부, 아파트 여부)에 영향을 미치는 결정요인을 분석하기 위해 로지스틱 회귀모형을 이용한다. 로지스틱 회귀의 목적은 일반적인 회귀 분석의 목표와 동일하게 종속 변수와 독립 변수 간의 관계를 구체적인 함수로 나타내어 향후 예측 모델에 사용하는 것이다. 이는 독립 변수의 선형 결합으로 종속 변수를 설명한다는 관점에서는 선형 회귀 분석과 유사하다. 하지만 로지스틱 회귀는 선형 회귀 분석과는 다르게 종속 변수가 범주형 데이터를 대상으로 하며, 입력 데이터가 주어졌을 때 해당 데이터의 결과가 특정 분류로 나뉘기 때문에 일종의 분류(classification) 기법으로도 볼 수 있다.

회귀분석은 변수 간의 종속구조, 즉 설명변수와 종속변수의 인과관계를 실증적으로 규명하는 분석방법으로 주로 종속변수와 설명변수가 연속적으로 측정 및 관찰된 경우에 사용한다. 하지만 종속변수가 연속변수가 아닌 질적인 특성을 가질 경우(예: 0과 1)에는 로지스틱 회귀분석을 사용하게 된다. 여기서는 종속변수가 0과 1의 값을 갖는 이변량의 특성을 갖고 있는 모형이므로 로지스틱 회귀모형을 이용한 실증분석을 실시한다.

여기서는 14년 간의 데이터를 모두 사용하여

분석하기 때문에 1-14차 데이터를 모두 합동(병합)하여 분석하도록 한다. 본 연구에서의 합동로짓모형은 $y^* = X\beta + \epsilon$ 로 나타낼 수 있는데, 여기에서 주거형태의 특성(자가 여부, 아파트 거주 여부)을 나타내는 y 는 두 개(binary)의 값을 갖는 이항변수로 다음과 같이 정의된다(황광훈, 2022).

$$y = \begin{cases} 1, y^* = X\beta + \epsilon \geq 0 \text{인 경우 (입주형태 : 자가)} \\ 0, y^* = X\beta + \epsilon < 0 \text{인 경우 (입주형태 : 자가아님(전/월세))} \end{cases}$$

$$y = \begin{cases} 1, y^* = X\beta + \epsilon \geq 0 \text{인 경우 (주택종류 : 아파트)} \\ 0, y^* = X\beta + \epsilon < 0 \text{인 경우 (주택종류 : 아파트아님)} \end{cases}$$

여기에서 X 는 입주형태(자가 여부, 아파트 여부)를 결정하는 요인들의 벡터, β 는 추정될 계수, ϵ 는 오차항으로 구분된다. 여기에서 주거환경(자가 여부, 아파트 여부)를 결정하는 설명 변수에는 인적 자본의 대변수인 성별, 연령, 학력, 가구주 여부, 경제활동상태, 경제적 지원을 받는지 여부 등이 포함된다. 추가로 취업자 집단 분석에서는 직장속성(고용형태, 종사자 규모, 임금수준)이 포함된다.

IV. 실증분석

1. 기초통계

실증분석에 사용된 표본의 분포와 특징을 요약하면 <표 1>과 같다. 먼저 표본 전체를 기준으로 보도록 하겠다. 입주형태가 자가 비율인 경우가 72%인 반면, 비자가 형태인 전세와 월

〈표 1〉 기초통계량

	전체(N=33,542)		취업자(N=19,185)	
	평균, 비율	표준편차	평균, 비율	표준편차
자가	0.72	0.45	0.68	0.46
아파트	0.61	0.49	0.58	0.49
성별	0.47	0.50	0.50	0.50
연령	27.84	5.75	30.00	4.82
고졸 이하	0.40	0.49	0.22	0.41
전문대졸	0.21	0.40	0.27	0.44
대졸 이상	0.39	0.49	0.51	0.50
학생	0.24	0.43	-	-
취업자	0.57	0.49	-	-
미취업	0.19	0.39	-	-
가구주	0.18	0.38	0.28	0.45
부모와 동거	0.64	0.48	0.58	0.49
일시적 독립	0.08	0.27	0.07	0.26
경제적 독립	0.28	0.45	0.35	0.48
부산	0.28	0.45	0.29	0.45
대구	0.17	0.38	0.17	0.38
울산	0.06	0.24	0.06	0.24
인천	0.22	0.41	0.23	0.42
대전	0.14	0.35	0.14	0.35
광주	0.12	0.33	0.12	0.32
경제적 지원 받음	0.27	0.44	0.02	0.12
상용직	-	-	0.80	0.40
임시/일용직	-	-	0.11	0.31
비임금근로자	-	-	0.09	0.29
소기업	-	-	0.50	0.50
중기업	-	-	0.17	0.38
대기업	-	-	0.33	0.47
200만 원 미만	-	-	0.32	0.47
200-300만 원 미만	-	-	0.41	0.49
300-400만 원 미만	-	-	0.18	0.38
400만 원 이상	-	-	0.07	0.26

세 등의 입주 형태는 28%로 분포되고 있다. 주택종류에서는 아파트 거주 비율이 61%이고, 남성의 비율은 47%로 여성(53%)의 비율보다 6%p 낮게 나타났다. 최종학력에서는 고졸이하 40%, 전문대졸 21%, 대졸이상 39%로 나타났고, 경제활동상태에서는 학생이 24%, 취업자 57%, 미취업자 19%로 나타났다. 가구주인 경우가 18%이고, 부모와 동거 중인 경우는 64%, 일시적으로 독립한 경우 8%, 경제적으로 독립한 비율은 28%로 나타났다. 다음으로 거주지역에서는 부산 28%, 대구 17%, 울산 6%, 인천 22%, 대전 14%, 광주 12%로 확인된다. 또한 부모를 포함한 가족으로부터 경제적 지원을 받고 있는 경우가 27%를 차지한 것으로 나타났다.

학생과 미취업자를 제외한 취업자 그룹으로 대상을 추출하여 살펴보면, 입주형태가 자가 비율인 경우가 68%로 나타났고, 남성 비율은 50%이고, 학력에서는 고졸이하 22%, 전문대졸 27%, 대졸이상 51%로 나타났다. 가구주인 경우가 28%이고, 부모와 동거 중인 경우는 58%, 일시적으로 독립한 경우 7%, 경제적으로 독립한 비율은 35%로 나타났다. 거주지역에서는 부산 29%, 대구 17%, 울산 6%, 인천 23%, 대전 14%, 광주 12%로 나타났다. 또한 부모를 포함한 가족으로부터 경제적 지원을 받고 있는 경우는 2%에 불과한 것으로 나타났다. 취업 특성을 보면, 고용형태에서는 상용직 80%, 임시/일용직 11%, 비임금근로자 9%를 차지하고 있으며, 기업규모에서는 소기업 50%, 중기업 17%, 대기업 33%의 비율을 보이고 있다. 마지막으로 임금분포에서는 ‘200만원 미만’ 32%, ‘200~300만원 미만’ 41%, ‘300~400만원 미만’

18%, ‘400만원 이상’ 7%를 차지하고 있다.

2. 분석 결과

부산, 대구 울산, 인천, 대전, 광주 등 6대 광역시에 거주하고 있는 청년층의 주거환경 중 자가 여부의 결정요인을 추정해 보면 <표 2>, <표 3>과 같다. 부산 지역 청년층의 경우, 다른 조건을 통제한 상태에서 남성은 여성보다 자가 형태의 주거환경 가능성이 높고, 연령이 높을수록 자가일 가능성은 낮은 것으로 추정된다. 그리고 고졸이하 학력층을 기준으로 전문대졸 및 대졸 이상의 고학력일수록 자가의 주거환경 가능성이 매우 높아지고 있다. 다음으로 경제활동상태에서는 미취업자(실업자 및 비경제활동인구)를 기준으로 학생과 취업자의 자가가능성이 높은 것으로 확인된다. 특히, 학생의 자가가능성이 높은 것으로 나타나고 있는데, 이는 학생들 대부분은 부모로부터 경제적으로 독립하지 못하고 부모와 동거 중이기 때문인 것으로 보인다. 가구주인 경우는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일 가능성이 매우 낮은 것으로 추정된다. 가구주인 청년층은 취업, 결혼 등으로 부모로부터 경제적으로 독립한 상태이므로 경제적으로 독립하지 못하고 부모와 동거중이면서 경제적으로 부모에 의존하고 있는 비가구원에 비해서는 자가보다는 전/월세 형태의 주거환경일 가능성이 높은 것으로 추정된다. 이는 독립 여부 변수의 추정결과를 보면 정확히 알 수 있다. 부모와 동거 중인 청년층을 기준으로 일시적 독립, 경제적 독립인 청년층은 주거환경이 자가일 가능성이 매우 낮은

〈표 2〉 자가 여부 결정요인 분석(로지모형): 전체(부산, 대구, 울산)

		부산		대구		울산	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		2.883***	0.782	0.227	0.798	13.666***	2.064
남성(기준: 여성)		0.347***	0.061	0.358***	0.066	0.005	0.151
연령		-0.167***	0.053	-0.013	0.055	-0.793***	0.134
연령제곱		0.003***	0.001	0.001	0.001	0.013***	0.002
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.649***	0.086	0.361***	0.089	-0.253	0.173
	대졸 이상	0.891***	0.075	0.728***	0.086	0.004	0.156
경제활동상태 (기준: 미취업자)	학생	0.826***	0.115	0.511***	0.126	-0.211	0.296
	취업자	0.561***	0.078	0.033	0.091	0.320**	0.163
가구주(기준: 가구원)		-1.037***	0.081	-1.129***	0.101	-0.850***	0.181
독립여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.997***	0.093	-0.452***	0.104	-0.318	0.215
	경제적 독립	-1.482***	0.078	-0.923***	0.094	-1.685***	0.174
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.319***	0.097	0.446***	0.099	-0.012	0.241
-2 LogL		10,428.12		7,449.41		2,241.20	
LR 검정 통계량		1,553.70***		726.17***		413.24***	
N		9,555		5,851		2,064	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

것으로 확인된다. 마지막으로 경제적 지원을 받는 청년층일수록 자가일 가능성은 낮은 것으로 나타났다.

대구 지역의 경우, 남성은 여성보다 자가 형태의 주거환경 가능성이 높고, 고졸이하 학력층을 기준으로 전문대졸 및 대졸 이상이 고학력일수록 자가의 주거환경 가능성이 높아지고 있다. 경제활동상태에서는 미취업자(실업자 및 비경제활동인구)를 기준으로 학생의 자가가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한 가구주인 경우는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일

가능성이 매우 낮은 것으로 추정된다. 다음으로 부모와 동거 중인 청년층을 기준으로 일시적 독립, 경제적 독립인 청년층은 주거환경이 자가일 가능성이 매우 낮은 것으로 확인된다. 마지막으로 경제적 지원을 받는 청년층일수록 자가일 가능성은 낮은 것으로 나타났다.

울산 지역을 보면, 연령이 높아질수록 주거환경이 자가일 가능성은 낮은 것으로 확인된다. 학력에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았으며, 미취업자를 기준으로 취업자의 자가가능성이 높은 것으로 확인된다. 가

〈표 3〉 자가 여부 결정요인 분석(로지모형): 전체(인천, 대전, 광주)

		인천		대전		광주	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		0.136	0.732	5.295***	1.185	5.071***	1.108
남성(기준: 여성)		0.487***	0.066	0.412***	0.086	0.161***	0.085
연령		0.020	0.050	-0.289***	0.078	-0.351***	0.076
연령제곱		0.000	0.001	0.005***	0.001	0.008***	0.001
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.786***	0.081	0.209*	0.119	0.201	0.125
	대졸 이상	0.568***	0.074	0.424***	0.105	0.167	0.108
경제활동상태 (기준: 미취업자)	학생	0.498***	0.118	0.957***	0.176	0.024	0.160
	취업자	0.018	0.082	0.179	0.110	0.037	0.111
가구주(기준: 가구원)		-0.983***	0.091	-1.030***	0.111	-0.881***	0.116
독립 여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-1.173***	0.115	-0.872***	0.136	-0.498***	0.129
	경제적 독립	-1.667***	0.088	-1.340***	0.108	-1.489***	0.116
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.149	0.100	-0.188	0.143	0.196	0.124
-2 LogL		9,231.71		5,488.31		4,772.30	
LR 검정 통계량		1,537.44***		913.78***		440.70***	
N		7,320		4,684		4,068	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

가구주인 경우는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일 가능성이 매우 낮은 것으로 나타났으며, 부모와 동거 중인 청년층을 기준으로 경제적 독립인 청년층은 주거환경이 자가일 가능성이 매우 낮은 것으로 확인된다.

다음으로 인천, 대전, 광주지역의 추정결과를 살펴보겠다. 인천지역 청년층의 경우, 다른 조건을 통제한 상태에서 남성은 여성보다 자가 형태의 주거환경 가능성이 높고, 고졸이하 학력층을 기준으로 전문대졸 및 대졸이상 학력층의 자가가능성이 높았다. 다음으로 경제활동상태

에서는 미취업자를 기준으로 학생유형의 자가 가능성이 높은 것으로 확인된다. 가구주인 경우는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일 가능성이 매우 낮은 것으로 추정된다. 독립 여부 변수의 추정결과에서는 부모와 동거 중인 청년층을 기준으로 일시적 독립, 경제적 독립인 청년층은 주거환경이 자가일 가능성이 매우 낮은 것으로 확인된다. 대전지역 청년층의 경우, 다른 조건을 통제한 상태에서 남성은 여성보다 자가 형태의 주거환경 가능성이 높고, 연령이 높을수록 자가 가능성은 낮았으며, 고졸

이하 학력층을 기준으로 전문대졸 및 대졸 이상 학력층의 자가 가능성은 높았다. 다음으로 경제활동상태에서는 미취업자를 기준으로 학생 유형의 자가가능성이 높은 것으로 확인된다. 가구주 여부에서는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일 가능성이 매우 낮은 것으로 추정된다. 독립 여부 변수의 추정결과에서는 부모와 동거중인 청년층을 기준으로 일시적 독립, 경제적 독립인 청년층은 주거환경이 자가일 가능성이 매우 낮은 것으로 확인된다. 광주 지역 청년층의 경우, 다른 조건을 통제한 상태에서 남성은 여성보다 자가 형태의 주거환경 가능성이 높고, 연령이 높을수록 자가가능성은 낮았다. 반면, 학력 및 경제활동상태 변수에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지는 않았다. 가구주 여부에서는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일 가능성이 매우 낮은 것으로 추정된다. 독립 여부 변수의 추정결과에서는 부모와 동거 중인 청년층을 기준으로 일시적 독립, 경제적 독립인 청년층은 주거환경이 자가일 가능성이 매우 낮은 것으로 확인된다.

종합적으로 정리해서 살펴보면 남성, 고학력층, 부모와 동거 중인 가구원 등의 청년층이 자가형태의 주거환경을 가지고 있는 것으로 추정된다. 하지만, 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층 중 가구주, 취업자 유형에서는 상당수가 자가보다는 전/월세 형태의 주거특성을 유지하고 있는 것으로 추정된다. 즉, 부모로부터 경제적으로 독립을 하였지만, 노동시장으로 이행하여 일자리에 진입한 기간이 짧기 때문에 주택 매입을 통해 주거공간을 확보할 수 있는 경제적 능력은 부족하다고 볼 수 있다. 또한

주목해야 할 사실은 광역시의 경우, 주택매입에 들어가는 비용, 즉 주택가격이 비광역시에 비해 높게 형성되어 있기 때문에 경제적으로 독립하더라도 청년층이 자가일 가능성이 낮은 것으로 추정할 수 있다.

다음으로 부산, 대구 울산, 인천, 대전, 광주 등 6대 광역시에 거주하고 있는 청년층 중 취업자를 대상으로 주거환경 중 자가 여부의 결정요인을 추정해 보면 <표 4>, <표 5>와 같다. 앞서 살펴본 인적 속성(특성)을 제외하고 취업한 일자리의 특성을 중심으로 정리하도록 하겠다.

취업특성을 중심으로 살펴보면, 부산지역에서는 종사상 지위가 비임금근로자인 청년층은 임시/일용직 청년층보다 주거환경이 자가일 가능성은 낮은 것으로 나타났다. 기업체 규모에서는 소기업 종사자보다는 중기업 및 대기업에 종사하고 있는 청년층의 주거환경이 자가일 가능성이 높은 것으로 나타났다. 월평균 임금수준에서는 비교적 임금수준이 높아질수록 자가일 가능성이 점차 높아지고 있다. 다음으로 대구지역에서는 종사상 지위가 비임금근로자인 청년층은 임시/일용직 청년층보다 주거환경이 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났으며, 소기업 종사자보다는 중기업에 종사하고 있는 청년층의 주거환경이 자가일 가능성이 높은 것으로 나타났다. 월평균 임금수준에서도 비교적 임금수준이 높아질수록 자가일 가능성이 높아지고 있다. 울산지역을 보면, 종사상 지위 및 기업체규모 항목에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 다만, 400만 원 이상 고소득 청년층의 자가가능성이 높은 것으로 나타났다. 이는 일부 고소득 청년층이 오피스텔

〈표 4〉 자가 여부 결정요인 분석(로지모형): 취업자(부산, 대구, 울산)

	부산		대구		울산		
	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	
상수항	4.733***	1.265	2.690**	1.333	19.515***	3.694	
남성(기준: 여성)	0.308***	0.083	0.218**	0.094	-0.182	0.202	
연령	-0.269***	0.084	-0.183**	0.088	-1.155***	0.233	
연령제곱	0.005***	0.001	0.003**	0.001	0.019***	0.004	
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.718***	0.106	0.632***	0.108	0.365	0.229
	대졸이상	0.944***	0.098	0.825***	0.108	0.705***	0.206
가구주(기준: 가구원)	-1.138***	0.098	-1.241***	0.121	-0.305	0.220	
독립여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-1.104***	0.126	-0.620***	0.147	-0.182	0.294
	경제적 독립	-1.677***	0.098	-1.124***	0.114	-1.706***	0.214
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)	0.203	0.344	0.012	0.230	-1.234**	0.530	
종사상 지위 (기준: 임시/일용직)	상용직	-0.160	0.138	0.128	0.145	-0.021	0.295
	비임금근로자	-0.388**	0.171	-0.230**	0.178	-0.213	0.389
기업체규모 (기준: 소기업)	중기업	0.341***	0.101	0.254**	0.116	-0.347	0.227
	대기업	0.204**	0.087	0.103	0.097	-0.317	0.204
월평균임금 (기준: 200만 원 미만)	200~300만 원 미만	0.216**	0.092	0.267***	0.099	-0.091	0.226
	300~400만 원 미만	0.476***	0.121	0.704***	0.144	-0.200	0.263
	400만 원 이상	0.367**	0.162	0.674***	0.184	-0.633**	0.327
-2 LogL	6,204.61		4,363.22		1,314.72		
LR 검정 통계량	1,062.00***		576.90***		250.36***		
N	5,510		3,268		1,128		

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

등 전월세 형태의 주거환경을 선호하는 경우가 반영된 것으로 추정된다.

인천지역의 경우, 소기업 종사자보다는 중기업 및 대기업에 종사하고 있는 청년층의 주거환경이 자가일 가능성이 높은 것으로 나타난 반면, 종사상 지위 및 임금수준 항목에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

대전지역에서는 종사상 지위가 상용직인 청년층은 임시/일용직 청년층보다 주거환경이 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 기업체 규모에서는 소기업 종사자보다는 중기업에 종사하고 있는 청년층의 주거환경이 자가일 가능성이 높은 것으로 나타났다. 월평균 임금수준에서는 200~300만원 수준의 임금소득이 있는 청

〈표 5〉 자가 여부 결정요인 분석(로짓모형): 취업자(인천, 대전, 광주)

		인천		대전		광주	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		0.967	1.162	4.511***	1.742	1.209	1.894
남성(기준:여성)		0.437***	0.090	0.391***	0.112	0.456***	0.129
연령		-0.051	0.077	-0.203**	0.114	-0.081	0.125
연령제곱		0.002	0.001	0.003*	0.002	0.003*	0.002
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.745***	0.099	0.283*	0.146	0.127	0.154
	대졸이상	0.563***	0.091	0.556***	0.140	0.249*	0.138
가구주(기준: 가구원)		-0.992***	0.111	-1.054***	0.131	-1.050***	0.146
독립여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-1.490***	0.161	-0.738***	0.183	-0.757***	0.198
	경제적 독립	-1.733***	0.110	-1.301***	0.131	-1.605***	0.144
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		-0.080	0.392	-1.052**	0.415	0.248	0.341
종사상 지위 (기준: 임시/일용직)	상용직	0.142	0.128	-0.525***	0.197	-0.323*	0.188
	비임금근로자	0.108	0.165	-0.238	0.282	-0.343	0.238
기업체규모 (기준: 소기업)	중기업	0.326***	0.114	0.569***	0.145	0.064	0.148
	대기업	0.255***	0.092	-0.101	0.113	0.108	0.123
월평균임금 (기준: 200만 원 미만)	200-300만 원 미만	-0.078	0.094	-0.264**	0.123	-0.057	0.126
	300-400만 원 미만	-0.099	0.123	-0.169	0.162	0.060	0.175
	400만 원 이상	0.175	0.164	-0.024	0.230	-0.161	0.230
-2 LogL		5,712.05		3,327.77		2,759.22	
LR 검정 통계량		1,119.21***		519.72***		338.52***	
N		4,369		2,655		2,255	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

년층의 자가 가능성이 낮았다. 광주지역에서는 종사상 지위가 상용직인 청년층은 임시/일용직 청년층보다 주거환경이 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났으나, 기업체규모 및 임금수준 항목에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

종합적으로 정리해 보면 취업자 유형에서는 비임금근로자, 대기업 및 고소득 청년층의 경우 주거환경이 자가형태일 가능성이 매우 높은 것으로 추정된다. 취업자 집단 내에서도 경제적으로 독립하더라도 주택을 자가 형태로 소유 하기에는 아직까지 경제적으로 재정상태가 여

유롭거나 축적되지 못했다고 할 수 있다. 이는 광역시의 주택가격이 높기 때문에 노동시장 진입 초기 청년층의 경제적 능력으로는 매입하여 자가로 입주하는 것으로 어렵다고 할 수 있다. 하지만, 근속기간이 길어지면서 임금수준이 높아지더라도 결혼과 출산 등으로 인해 가계소비가 다양화되면서 지출이 늘어나게 되고, 주택가격 상승 등과 맞물리게 되면 생애기간 동안 내 집 마련의 꿈은 현실적으로 더 어려워질 것이다.

추가적으로 아파트 거주 여부에 대해서도 실증분석을 동일하게 실시하였으며, 분석결과는 부록에 정리되어 있다.

V. 결론

본 연구에서는 도시거주 청년층의 입주형태(자가 소유 여부)에 미치는 영향요인들을 추정하였다. 또한 경제적으로 부모로부터 독립한 청년층(취업자)에 대해서도 입주형태의 결정요인을 추정하였다.

주요 분석 결과를 요약해 보면 다음과 같다.

첫째, 지역별로 편차가 일부 있지만, 대부분의 도시지역에서 남성, 고학력층, 부모와 동거 중인 가구원 등의 청년층이 자가형태의 주거환경을 가지고 있는 것으로 추정된다. 하지만, 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층 중 가구주, 취업자 유형에서는 상당수가 자가보다는 전/월세 형태의 주거특성을 유지하고 있는 것으로 추정된다. 즉 부모로부터 경제적으로 독립을 하였지만, 노동시장으로 이행하여 일자리에 진입한 기간이 짧기 때문에 주택 매입을 통

해 주거공간을 확보할 수 있는 경제적 능력은 부족하다고 볼 수 있다. 또한 주목해야 할 사실은 광역시의 경우, 주택매입에 들어가는 비용, 즉 주택가격이 비광역시에 비해 높게 형성되어 있기 때문에 경제적으로 독립하더라도 청년층이 자가일 가능성이 낮은 것으로 추정할 수 있다.

둘째, 경제적으로 독립한 취업자들을 대상으로 자가 여부 결정요인을 추정한 결과, 비임금 근로자, 대기업 및 고소득 청년층의 경우 주거환경이 자가형태일 가능성이 매우 높은 것으로 추정된다. 취업자 집단 내에서도 경제적으로 독립하더라도 주택을 자가 형태로 소유하기에는 아직까지 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했다고 할 수 있다. 이는 광역시의 주택가격이 높기 때문에 노동시장 진입 초기 청년층의 경제적 능력으로는 매입하여 자가로 입주하는 것으로 어렵다고 할 수 있다. 하지만, 근속기간이 길어지면서 임금수준이 높아지더라도 결혼과 출산 등으로 인해 가계소비가 다양화되면서 지출이 늘어나게 되고, 주택가격 상승 등과 맞물리게 되면 생애기간 동안 내 집 마련의 꿈은 현실적으로 더 어려워질 것이다.

청년들이 겪고 있는 주거 문제는 크게 세 가지 양상으로 전개되어 나타나는데, 과도한 주거비 부담, 열악한 주거 환경, 공공의 역할 부재이다. 특히, 가장 중요한 공공의 역할 측면에서는 공공임대주택을 포함한 주거지원 정책에 대한 전면적인 쇄신과 확대방안 등이 설계되어 추진되어야 한다. 현재 행복주택 및 임대주택 등 주택공급은 청년층 사이에 수요가 높은 정책이지만 경쟁률이 매우 높아 입주대상으로 선

정되기가 어려운 실정이다. 특히, 공공임대주택은 입주자의 주거비 부담을 경감시키고, 주거환경을 개선시킬 뿐만 아니라, 민간 임대 시장을 간접적으로 규제하는 효과도 가진다. 공공임대주택이 충분히 공급되면 임차인들은 선택할 수 있는 대안이 생기고, 이는 민간임대주택의 임대료 상승을 억제하는 장치가 될 수 있다. 가장 소득이 낮은 계층이 소득과 지출에서 가장 높은 비율을 주거비로 지출하고 있지만, 민간이 제공하는 임대주택 외에는 다른 선택의 여지가 없기 때문에 불균형한 임대차 관계가 유지되고 있다. 따라서 청년층이 공공임대주택에 충분히 입주할 수 있도록 공급량을 확대하는 등 정책적 노력이 제고되어야 한다. 또한 향후 청년층을 위한 원활한 임대주택 공급을 위해서는 양적 측면과 더불어 질적인 측면에서 청년층의 주거수요를 반영한 임대주택 공급이 필요하다. 특히, 1인 가구, 신혼부부 등 가구형태의 변화에 따라 세분화하여 가구 형태별 주거수요에 적합한 적정 주거 면적 등 주거환경의 임대주택을 설계하여 공급해야 한다. 또한, 학교나 직장과의 거리, 교통 편의성, 주거비 부담 수준 등 청년의 다양한 주거수요 요인을 충분히 파악하여 설계해야 한다.

본 연구는 일정부분 주거환경의 다양성을 충분히 고려하지 못하고 있어 청년층의 주거문제를 심층적으로 다루는 데는 다소 미흡한 부분이 있을 것이다. 후속 연구에서는 이러한 한계점을 충분히 고려하여 연구를 발전시켜 나가도록 하겠다.

참고문헌

- 기윤환. (2022). 청년·신혼부부의 주거선택요인에 관한 연구: 인천시를 중심으로. *LHI Journal*, 13(4), 13-26.
- 김동원, 배민경, 박승훈. (2016). 수도권과 광역권의 청년 임차가구 주거비 부담 실태에 관한 연구. *한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집*, 28(2), 210-215.
- 김비오. (2019). 청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *보건사회연구*, 39(3), 408-436.
- 김선주. (2020). 1인 가구의 연령대별 특성과 주거만족도. *주택도시연구*, 10(1), 39-62.
- 김태완, 박지혜. (2008). 복지패널자료를 활용한 장애인 가구의 주거빈곤 실태 및 함의. *한국복지패널 학술대회 논문집*, 382-401.
- 박애리, 심미승, 박지현. (2017). 청년세대의 주거빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구. *청소년복지연구*, 19(2), 1-20.
- 배병우, 남진. (2013). 서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석. *서울도시연구*, 14(1), 23-38.
- 변수정, 조성호, 이지혜. (2018). 청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구. 세종:한국보건사회연구원.
- 이무선. (2017). 다항 로짓모형을 이용한 청년 1인가구의 주거 점유형태 영향요인 분석. *한국산학기술학회논문지*, 17(6), 469-481.
- 이태진, 김태완, 정의철, 최은영, 임덕영, 윤여선, 최준영, 우선희. (2016). *청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안*. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이현정. (2015a). 2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교.

- 한국주거학회논문집, 26(1), 81-90.
- 이현정. (2015b). 수도권 사회진출초기 임차자의 주거비 실태. *한국주거학회논문집*, 26(1), 71-79.
- 이현정, 김모운. (2019). 청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 종단적 연구. *한국주거학회논문집*, 30(4), 55-64.
- 이현정, 임태균. (2022). 청년층 가구의 주거실태 변화에 관한 종단 분석. *LHI Journal*, 13(2), 31-47.
- 전미숙. (2019). *한국의 저출산 원인에 관한 연구: 해외사례중심으로*. 서울: 중앙대학교.
- 정의철. (2012). 주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향분석. *부동산학연구*, 18(2), 19-31.
- 정희주, 오동훈. (2014). 청년세대 1·2인 가구 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *국토계획*, 49(2), 95-113.
- 황광훈. (2022). 수도권 및 비수도권 청년층의 주거특성 및 주거특성에 미치는 영향요인 분석. *LHI Journal*, 13(3), 21-38.
- 황광훈. (2023). 청년층의 주거 및 취업특성이 결혼의향에 미치는 영향. *LHI Journal*, 14(1), 1-16.
- Ermisch, J. (1999). Prices, parents and young people's household formation. *Journal of Urban Economics*, 45(1), 47-71.
- Ermisch, J., & Di Salvo., P. (1997). The economic determinants of young people's household formation. *Economica*, 64(256), 627-644.
- Haurin, D., Hendershott, P., & Bourassa, S. (1997). Home or alone: The costs of independent living for youth. *Social Science Research*, 26(2), 135-152.
- Haurin, D., Hendershott, P., & Kim, D. (1993). The impacts of real rents and wages on household formation. *Review of Economics and Statistics*, 76(2), 284-293.

논문접수일: 2023.09.28
 논문심사일: 2023.11.14
 게재확정일: 2023.11.28

부록

〈부록 표 1〉 아파트 거주 여부 결정요인 분석(로지모형): 전체(부산, 대구, 울산)

		부산		대구		울산	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		-0.645	0.607	-0.241	0.707	7.435***	1.334
남성(기준: 여성)		0.100**	0.046	0.194***	0.058	-0.140	0.108
연령		-0.019	0.042	0.008	0.049	-0.486***	0.091
연령제곱		0.001	0.001	0.000	0.001	0.007***	0.002
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.362***	0.072	0.153*	0.083	0.618***	0.149
	대졸이상	0.749***	0.064	0.426***	0.079	0.859***	0.136
경제활동상태 (기준: 미취업자)	학생	0.908***	0.089	0.157	0.111	0.881***	0.203
	취업자	0.011	0.068	-0.157*	0.086	-0.156	0.147
가구주(기준: 가구원)		-0.698***	0.075	-0.775***	0.098	-0.279*	0.162
독립여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.071	0.082	0.436***	0.099	0.071	0.159
	경제적 독립	0.429***	0.070	0.608***	0.092	1.087***	0.153
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		-0.022	0.075	0.063	0.087	-0.457**	0.180
-2 LogL		13,071.08		7,991.06		2,730.93	
LR 검정 통계량		376.87***		138.42***		164.25***	
N		9,555		5,851		2,064	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

<부록 표 2> 아파트 거주 여부 결정요인 분석(로지모형): 전체(인천, 대전, 광주)

		인천		대전		광주	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		-0.313	0.638	1.989**	0.905	5.877***	1.058
남성(기준:여성)		0.010	0.055	0.113*	0.067	-0.134*	0.078
연령		0.009	0.044	-0.113*	0.061	-0.381***	0.074
연령제곱		0.001	0.001	0.002	0.001	0.007***	0.001
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.404***	0.071	0.114	0.103	0.088	0.122
	대졸이상	0.620***	0.066	0.376***	0.091	0.185*	0.105
경제활동상태 (기준: 미취업자)	학생	0.429***	0.101	0.231*	0.136	0.075	0.145
	취업자	-0.106	0.075	-0.196**	0.097	0.074	0.109
가구주(기준: 가구원)		-0.840***	0.085	-0.499***	0.103	-0.673***	0.119
독립 여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.026	0.112	0.019	0.123	-0.243**	0.120
	경제적 독립	-0.062	0.082	0.193*	0.099	0.584***	0.116
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.106	0.084	0.240**	0.115	-0.036	0.112
-2 LogL		9,756.77		6,327.08		4,764.46	
LR 검정 통계량		331.28***		157.02***		140.99***	
N		7,320		4,684		4,068	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

〈부록 표 3〉 아파트 여부 결정요인 분석(로지모형): 취업자(부산, 대구, 울산)

		부산		대구		울산	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		-0.699	1.059	3.598***	1.254	10.673***	2.654
남성(기준: 여성)		0.039	0.064	0.122	0.084	-0.316**	0.157
연령		-0.032	0.071	-0.271***	0.083	-0.725***	0.173
연령제곱		0.001	0.001	0.005***	0.001	0.010***	0.003
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.545***	0.090	0.202**	0.100	0.989***	0.199
	대졸이상	0.855***	0.084	0.432***	0.099	1.220***	0.183
가구주(기준: 가구원)		-0.857***	0.091	-0.858***	0.116	-0.141	0.200
독립여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	0.094	0.110	0.316**	0.141	0.363	0.230
	경제적 독립	0.587***	0.087	0.468***	0.110	1.049***	0.188
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.242	0.269	-0.235	0.216	-0.460	0.499
종사상 지위 (기준: 임시/일용직)	상용직	0.065	0.115	0.189	0.136	0.550**	0.252
	비임금근로자	0.040	0.141	-0.046	0.166	0.544*	0.326
기업체규모 (기준: 소기업)	중기업	0.030	0.079	-0.247**	0.104	-0.592***	0.188
	대기업	-0.209***	0.070	0.024	0.089	-0.110	0.167
월평균임금 (기준: 200만 원 미만)	200-300만 원 미만	0.103	0.072	0.170*	0.089	0.129	0.174
	300-400만 원 미만	0.126	0.096	0.505***	0.129	0.781***	0.221
	400만 원 이상	0.375***	0.141	1.138***	0.186	1.152***	0.301
-2 LogL		7,570.81		4,492.85		1,536.17	
LR 검정 통계량		342.55***		162.88***		142.02***	
N		5,510		3,268		1,128	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

<부록 표 4> 아파트 여부 결정요인 분석(로지모형): 취업자(인천, 대전, 광주)

		인천		대전		광주	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		0.602	1.043	2.254	1.464	1.243	1.864
남성(기준: 여성)		-0.022	0.075	0.116	0.092	-0.046	0.118
연령		-0.056	0.070	-0.131	0.097	-0.097	0.125
연령제곱		0.002	0.001	0.002	0.002	0.003	0.002
학력 (기준: 고졸이하)	전문대졸	0.399***	0.086	0.230*	0.127	0.174	0.152
	대졸이상	0.573***	0.081	0.432***	0.120	0.317**	0.137
가구주(기준: 가구원)		-0.871***	0.105	-0.552***	0.123	-0.927***	0.146
독립여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.098	0.156	0.154	0.171	-0.189	0.190
	경제적 독립	-0.131	0.103	0.404***	0.121	0.555***	0.143
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.573	0.387	-0.482	0.389	-0.025	0.296
종사상 지위 (기준: 임시/일용직)	상용직	0.031	0.115	-0.349**	0.167	-0.076	0.193
	비임금근로자	0.206	0.146	-0.173	0.231	-0.362	0.229
기업체규모 (기준: 소기업)	중기업	-0.056	0.096	0.204*	0.116	0.058	0.142
	대기업	0.365***	0.081	-0.033	0.097	0.435***	0.122
월평균임금 (기준: 200만 원 미만)	200-300만 원 미만	-0.364***	0.081	-0.101	0.102	0.165	0.121
	300-400만 원 미만	-0.145	0.109	-0.157	0.137	-0.111	0.170
	400만 원 이상	0.345**	0.156	-0.143	0.196	0.886***	0.287
-2 LogL		5,917.08		3,667.15		2,612.72	
LR 검정 통계량		342.76***		50.92***		149.49***	
N		4,369		2,655		2,255	

주: *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

Journal of Housing and Urban Finance 2023; 8(2):77-98
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2023.8.2.77>

Analysis of the determinants concerning the residential environment of urban youth: Focusing on six major metropolitan cities

Kwanghoon Hwang*

Abstract

In this study, we estimated the factors influencing the housing patterns of young people living in the city. As a result of these estimations, it was determined that in most urban areas, young people (including men), highly educated people, and individuals living with their parents have their own residential environments. However, among young people who are economically independent from their parents, it is estimated that a significant number of householders and employed people maintain the housing characteristics of renting rather than owning their own homes. In addition, as a result of estimating the determinants of self-ownership among economically independent employed people, it is estimated that non-wage workers, large corporations, and high-income young people are very likely to have an owner-occupied living environment. The housing problems that young people are experiencing are unfolding across three aspects: excessive housing costs, poor housing environments, and the absence of a public role. In particular, in terms of the most important role of the public, comprehensive reform and expansion plans for housing support policies, including public rental housing, must be designed and implemented.

Key words: youth, independent households, housing, pooled logit

* Associate Research Fellow, Korea Employment Information Service, E-mail: hunzzang96@keis.or.kr

© Copyright 2023 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.