

# 수도권 및 비수도권 청년층의 주거특성 및 주거특성에 미치는 영향요인 분석

## Housing Characteristics of the Youth and their Determinants in Capital and Non-Capital City Regions

황광훈\*

Kwanghoon Hwang\*

### Abstract

In this study, the housing-related characteristics of the youth are reviewed using data from the 4<sup>th</sup> - 14<sup>th</sup> Youth Panel Survey(YP2007) of the Korea Employment Information Service in the period 2010 - 2020. The factors that affect the characteristics of their dwelling are analysed. As a result, males, highly educated, and employed people are more likely to live in their own homes and apartments, but many of them seem to be living with their parents. On the contrary, economically independent young people tend to occupy their dwellings in the form of jeonse/monthly rent and live in multi-family units, villas, and officetel. To support the youth in overcoming their key issues such as housing affordability, jobs, and marriage, so that they can play their roles, the cost of homeownership and rent should be tailored to their economic situations.

**Keywords :** Housing, Pooled Logit, Fixed Effect Model, Random Effect Model

### 1. 서론

청년들의 주거문제는 오래전부터 꾸준히 문제 제기가 이뤄지던 분야이다. 대학생들뿐만 아니라 창업을 시도하려 상경한 사람들, 안정적인 직장을 얻기 위해 고시를 준비하는 고시생, 수도권에 있는 직장에 취업하여 서울 및 경기 지역으로 생활공간이 바뀌는 예비 취업자 등 많은 청년들이 현실적인 주거 문제에 맞닥뜨리고 있다.

살기 괜찮은 집을 구하는 것 역시나 많은 청년들의 고민거리이지만 더 큰 고민은 집을 구하고 난 이후의 일이다. 집을 얻는다고 해서 모든 문제가 해결되

지 않기 때문이다. 청년들은 그 시점에서부터 본격적으로 한 번도 해본 적 없는 생계 걱정을 해야 한다. 월세를 부담하고, 하루하루 식비 등 생활비가 빠져나가는 것을 처음으로 몸소 느낀다. 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 감당해야 한다.

또한 청년들이 결혼을 늦추거나 포기하는 이유는 여러 가지가 있는데, 그 중 하나로 많이 지적되고 있는 문제는 주택 마련의 어려움이다. 더욱이 현재 한

\*한국고용정보원 부연구위원(hunzzang96@keis.or.kr)

국사회에서는 청년들이 자신들의 주거공간을 스스로 마련하는 것은 매우 힘들고 많은 비용과 시간이 소요된다. 또한 최근 사회경제적 불평등으로 인해 청년층의 사회경제적 기반이 심각하게 약화되었으며, 이로 인해 가난한 청년들은 더욱 많아졌고 가난한 장년의 자녀세대로서 살아가는 청년들의 삶은 매우 열악해지고 있다. 취업 후 주택 구입과 결혼 등과 같이 이전 세대의 전형적인 삶의 계획을 쉽게 포기할 수밖에 없는 것이 지금의 청년세대라 할 수 있다. 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, 2018). 그 중 과거에는 삶의 과정에서 당연하게 이루어지는 것으로 여겨졌던 결혼이 포함되어 있어 결혼이라는 것이 개인의 선택이 되어 버렸다.

청년들의 주거문제는 여러가지 문제들이 복합적으로 작용하고 있으며 몇 가지 주요 원인을 짚어보면 다음과 같다. 첫째, 과도한 수도권 인구집중 현상을 이야기할 수 있겠다. 서울의 면적은 대한민국 전체 면적의 1%도 되지 않는다. 그러나 전체 인구의 1/5 가량이 서울에 거주하고 있다. 청년을 포함한 대부분의 국민들이 학업, 사업, 취업, 교육, 문화, 의료 등의 문제로 서울에 몰린다. 이에 따르는 공간의 부족함은 필연적으로 발생하는 사회적 문제이다. 이러한 문제를 사회가 안고 있음에도 그 부담이 청년들에게 가중되고 있는 것이다. 두 번째 원인은 지나치게 비싼 임대료(월세)와 보증금이다. 이는 가장 근본적이면서도 손대기 쉽지 않은 원인이라고 할 수 있다.

한편, 최근들어 1인 가구의 비율이 급속도로 증가하고 있다. 세계적으로 1인 가구의 비율이 40%를 넘는 국가들이 나타나고 있으며, 심지어 그 비율이 50% 이상이 되는 국가와 도시들도 있다. 또한 그 증

가속도는 선진국을 중심으로 매우 가파르게 나타나고 있다(김형균, 2019). 국내의 경우 1인 가구의 비율이 1985년 6.9%에서 2018년 29.8%로 증가하였고, 2045년에는 36.3%로 급증할 것으로 예상된다. 통계청에 따르면 2018년 기준 국내의 1인 가구는 총 599만 가구로 전체가구에서 29.8%를 차지하여 전체 가구에서 1인 가구의 비중이 가장 높다(김선주, 2020).

청년층의 주거 마련 문제를 포함하여 주거특성들에 미치는 영향을 실증적으로 분석한 연구는 드물며, 심층적으로 규명하기 위한 연구 결과도 거의 전무한 상황이다. 따라서 본 연구에서는 수도권과 비수도권 지역을 구분하여 청년층의 주거 관련 현황과 특성들을 정리해보고, 보다 심층적으로 주거의 특성들(자가 여부, 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정하고자 한다. 또한 취업한 청년층의 경우 취업 특성을 고려하여 주거 특성에 미치는 영향을 함께 관찰하고자 한다.

이를 통해 본 연구는 사회경제적 상황에 따른 청년층의 주거 실태 현황과 주거 특성에 미치는 다양한 영향요인들을 이해하고, 이러한 주거특성으로 인해 우리 사회가 미래사회의 주역인 청년들의 주거문제를 개선 및 해결하기 위해 어떠한 노력을 해야하는지 함께 고민하고자 한다. 또한 수도권과 비수도권 지역에 따라 주거특성이 어떻게 나타나고 있는지 함께 관찰하고자 한다. 이러한 연구 및 분석을 통해 현재 우리 사회가 안고 있는 청년층의 주거 문제에 대해 어떠한 정책적 접근이 필요한지 고찰해보고, 정책 방향과 시사점을 제시하고자 한다.

본 논문의 구성을 살펴보면, 제2장에서는 관련 선행연구 등을 요약 및 정리하고, 제3장에서는 분석에 사용하는 자료와 실증분석 모형을 소개한다. 제4장에서는 청년층의 주거 특성 및 분포를 살펴보고, 제5장에서는 청년층의 주거특성에 미치는 영향요인을 실증적으로 추정한다. 마지막으로 제6장에서는 본

연구의 내용을 요약하고, 연구 결과의 함의 등을 맺음말로 정리하도록 하겠다.

## 2. 선행연구 검토

청년에게 있어 주거 특성 및 환경이 이슈가 되면서 청년 주거 환경 및 특성 등에 대한 연구도 서서히 증가하고 있다. 최근의 청년 주거 관련 연구를 보면 가장 심각한 문제인 주거비와 관련된 연구가 다수를 차지하고 있으며, 주거 특성이나 실태 또는 주거 점유 형태 관련 연구들도 일부 다루고 있다. 먼저, 청년 주거의 현실을 보여 주는 연구로 청년 주거 특성이나 실태 분석 연구들이 있다. 이현정(2015a)의 연구에서는 5대 광역시나 기타 지역보다 수도권 거주 청년가구의 주거 빈곤과 주거비 부담이 매우 큰 것으로 나타났으며, 특히 저소득 청년 가구에서는 주거 빈곤의 특성과 주거비 부담이 심각한 것으로 나타났다. 또한 주거비 해결을 위해 가족지원을 받고 있어 이는 청년의 문제가 결국 부모 세대 노후의 삶에 영향을 미칠 수 있음을 예측하고 있다. 청년 주거 특성을 보여주는 또 다른 연구로는 이현정(2015b)의 연구를 볼 수 있는데, 이 연구에서는 청년의 임차 가구의 주거관을 주택 소유 희망, 주택투자, 임차, 지원필요 등의 그룹으로 분류하여 분석하였다. 분석 결과, 주택투자자와 주택 소유를 희망하는 그룹은 가까운 미래에 집을 살 가능성이 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 나타났다. 취업상태에 따라서는 실업인 청년의 빈곤율이 높고, 취업한 청년층에서는 임시/일용직, 자영업에 종사하는 청년의 경우가 상용직인 청

년보다 빈곤율이 높은 것으로 나타났다.

청년의 주거 실태를 보여 주는 연구 이외에 청년 주거의 가장 심각한 문제인 주거비와 관련된 연구도 활발히 진행되고 있다. 그 중에서도 수도권의 주거 비용이 높은 현실을 반영하여 수도권과 광역권 청년 가구의 주거비 부담을 알아본 연구가 있다(김동원 외, 2016). 주거비 부담을 알아보는 지표로는 소득 대비 임대료를 나타내는 RIR(Rent to Income Ratio) 지표를 활용하였다. 분석 결과, 수도권과 광역권 모두에서 RIR 30% 미만인 경우가 50% 정도로 가장 높은 비율을 차지하는 것으로 나타났지만, 광역권에서는 50% 이상인 경우가 두 번째로 높았고 수도권에서는 30~50% 수준이 두 번째로 높은 비율을 차지하였다.

배병우·남진(2013)은 가장 높은 주거비가 필요한 지역인 서울시에 거주하는 대학생의 주거비 부담 능력을 파악한 연구를 발표하였다. 분석 결과, 대학생의 주거비 부담 수준이 일반가구에 비해 높은 것으로 나타났으며, 점유 형태가 전세일수록, 주거 유형은 기숙사인 경우 주거비 부담 능력이 높아졌다. 출신 지역에 따라서는 수도권 출신 학생보다는 비수도권 지역 학생일수록 주거 부담 능력이 낮은 것으로 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. 이무선(2017)의 분석 결과에서는 20~30대 청년 1인가구가 자가 대신 월세를 선택하는데 영향을 미치는 변수는 가구주의 연령, 주택으로 인한 부채액, 주거비 마련 경로, 슈바베지수, 거주지역으로 나타났다. 즉, 가구주의 연령이 낮을수록, 주택 부채가 낮을수록, 주거비 마련 방법에 있어서 본인 스스로 마련한 경우, 슈바베

지수가 높을수록, 지역은 인천·경기지역 또는 비수도권 지역보다는 서울인 경우 자가보다 월세를 선택할 확률이 높았다.

청년 1인 가구에 대한 몇 가지 연구를 소개해보면, 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. 분석결과, 1인 가구의 수는 8년간 큰 폭으로 감소하였고, 지역간 성비 분포의 불균형이 심화되었다. 특히 청년층 1인 가구는 대체로 대졸이상의 고학력 20대 후반 남성의 200만원 미만 임금근로자였으며, 지난 8년 간 연령층과 소득구간의 지역 간 비대칭적 분포가 심화되었다. 또한 청년층 1인 가구는 주로 중소형 규모의 아파트 외 주택(다가구 또는 다세대 주택)에 거주하는 임차인 이었으며, 8년 사이 평균 주택규모는 7% 축소된 반면 평균 임차보증금은 68% 가량 상승하였다. 다음으로 김선주(2020)의 연구에서는 1인 가구의 특성과 그들의 주거만족도의 요인을 분석하였다. 분석 결과, 1인 가구의 특성은 고령 층은 여성 비율이 74.8%로 높고, 청년층과 중장년층은 미혼 비율이 높았다. 주택 유형은 청년층은 기타 주택, 고령층은 단독주택이 많았고, 거주유형에서는 청년층과 중장년층은 월세비중이 많았다. 재무적 특성은 주거비용 부담률과 부동산자산의 평균금액은 고령층이 가장 높았고, 금융자산 평균금액은 중장년층이 많았다. 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 청년층은 부동산 자산비중이 높을수록 주거만족도가 높았다. 또한 나이, 학력, 소득, 가계수지는 주거만족도와 부의 관계였다.

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 22-29세

까지의 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. 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. 다음으로 영국의 아동발달조사(National Child Study) 자료를 이용한 Ermisch and Di Salvo(1997)의 연구는 청년 가구가 아닌 개인(가구원)을 관찰단위로 하여 남성과 여성으로 나누어 추정하였는데, 주택매매가격은 남성 청년 가구원의 가구형성에는 유의하지 않았으나 여성 청년 가구원의 경우에는 주택매매가격이 높을수록 부모로부터 독립하여 배우자 또는 동거인과 같이 거주할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 한편, 1991~1995년 영국의 가구패널자료(British Household Panel Study)를 이용하여 16-30세 청년 가구원을 분석대상으로 한 Ermisch(1999)의 연구에서는 주택가격이 높을수록 청년 가구원이 부모로부터 독립할 확률이 낮았으며, 청년 가구원의 소득이 높을수록, 그리고 부모의 소득이 낮을수록 부모로부터 분가할 확률이 높은 것으로 추정되었다.

본 연구는 이상의 선행연구에 대하여 다음과 같은 차별점을 갖는다. 먼저 본 연구는 한국고용정보원에서 제공하는 청년패널(YP2007) 4~14차 자료를 사용한다. 청년패널은 2007년 기준 만15~29세를 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(경제적독립 여부), 거주지역, 가구주 여부, 입주형태(자가, 전세, 월세), 주택종류(단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대, 오피스텔 등) 등 다양한 변

수들을 확보하였으며, 취업자와 경제적으로 독립한 집단을 별도로 대상화하여 실증분석을 추가적으로 실시하였다. 또한 패널자료의 특성을 고려하여 패널 로짓모형을 이용하여 고정효과와 임의효과의 추정 결과도 함께 제시하고자 한다.

### 3. 자료 및 분석모형

#### 3.1 이용자료 및 측정변수

본 논문에서는 청년패널조사(YP2007) 4~14차 전 체자료로 이용하여 수도권과 비수도권 청년층<sup>1)</sup>의 주거특성 현황과 분포를 살펴보고, 주거형태의 특성에 미치는 영향요인들이 무엇이고 어느 정도의 영향력을 가지고 있는지 추정한다. 4~14차 조사까지 조사에 응답한 표본을 대상으로 성별, 연령, 학력, 거주 지역 등 기본적인 인적속성 정보를 추출하고, 입주 형태 및 주택종류, 경제적 독립 여부 등 주거특성과 연관이 있는 변수들과 함께 경제활동상태, 경제적 지원 여부 등의 정보도 추출한다. 또한 취업자의 경우 종사상 지위, 기업체 규모, 임금 등의 정보도 수집하여 데이터에 포함시켰다. 최종적으로 총 11개년 자료의 90,851명의 전체자료와 50,856명의 취업자 자료로 구성된 패널자료 형태의 Pooling data를 구축하였다.

#### 3.2 분석방법

수도권과 비수도권 청년층의 주거형태의 특성에 미치는 영향을 분석하기 위해 합동로짓모형과 패널 로짓모형을 이용한다. 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

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

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

로 정의된다. 여기에서  $X$ 는 주거형태의 특성(자가 여부, 아파트 거주 여부)을 결정하는 요인들의 벡터,  $\beta$ 는 추정될 계수,  $\epsilon$ 는 오차항으로  $\epsilon$ 의 분포에 대한 가정에 따라 로짓모형(logit model), 프로빗모형(Probit model) 또는 극한값모형(extreme value model) 등으로 구분된다. 여기에서 주거 형태의 특성을 결정하는 설명변수에는 인적자본의 대변수인 성별, 연령, 학력, 거주지역, 경제활동상태, 경제적 지원을 받는지 여부 등이 포함된다. 마지막으로 주거 특성과 관련이 있는 가구주 여부, 부모와의 동거 여부 등이 포함된다.

추가적으로 패널자료의 특성을 고려하여 패널로짓모형을 이용하여 고정효과와 임의효과의 추정 결과도 함께 제시하고자 한다. 패널자료의 경우 횡단면데이터와 시계열데이터의 특성을 동시에 가짐으로 인해 오차항의 동분산성 가정을 위배하거나 오차항의 자기상관이 존재할 가능성이 높다. 따라서 병합된(merge) 패널데이터를 합동(pooled) 프로빗 또는 합동로짓 모형으로 추정할 경우 일치추정량이 되지 못하는 문제가 발생한다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 오차항에 패널 개체특성을 추가적으로 고려하여 추정해야 한다.

$$y_{it}^* = \alpha_0 + \beta x_{it} + u_i + e_{it}$$

1) 우리나라의 공식통계상 청년의 연령기준은 15~29세로 국제노동기구(ILO) 기준에 따른 것이다. 경제협력개발기구(OECD)의 연령기준인 15~24세보다 넓은 범위를 사용하는 것은 높은 대학진학률, 남성의 군복무 의무, 자녀독립이 늦은 문화적 차이 등에서 기인한다. 본 연구에서는 청년패널조사 표본이 2007년 기준 만15~29세로 구축된 패널자료를 사용함에 따라 ILO 기준에 따라 분석한다.

위 식에서 오차항이 2개로 구성되어 있는데  $u_i$ 는 패널개체에 따라 변하는 이질성(heterogeneity)을 나타내지만 하나의 패널개체 내에서는 시간에 따라 변하지 않는 특성을 나타내고,  $e_{it}$ 는 시간과 패널개체에 따라 변하는 순수한 오차항이다. 여기서는 패널로짓모형<sup>2)</sup>을 사용하여 추정하도록 한다.

#### 4. 수도권 및 비수도권 청년층의 주거형태 특성 분포

본 장에서는 청년패널조사 4~14차년도 자료를 이용하여 청년층의 주거형태 특성 분포를 살펴보고 록 한다. 먼저 인구학적 특성에 따른 입주 형태의 분포(Table 1)를 살펴보면, 2020년 결과를 기준으로

**Table 1.** Distribution of Residential Types by Demographic Characteristics (Residence Type)

(Unit: Persons, %)

		All	Own House	Jeonse	Monthly Rent	Etc	
2010	All	7,350	72.3	21.1	4.6	2.0	
	Gender	Male	3,316	73.7	19.1	5.1	2.1
		Female	4,034	71.2	22.7	4.1	2.0
	Age	Under 25	3,797	77.9	16.4	4.3	1.3
		25-29 Years Old	2,346	70.9	21.5	5.2	2.4
		30-34 Years Old	1,207	57.7	34.9	4.0	3.5
		35+	-	-	-	-	-
	Residence	Metropolitan Area	3,768	66.7	25.8	5.8	1.7
		Non-metropolitan Area	3,582	78.3	16.1	3.3	2.4
	Living with Parents	Living with Parents	5,725	82.0	14.0	3.0	1.0
Temporary Independence		1,625	38.3	45.8	10.2	5.7	
Economic Independence		-	-	-	-	-	
2020	All	9,219	62.1	27.2	8.3	2.4	
	Gender	Male	4,478	62.9	25.6	8.7	2.8
		Female	4,741	61.5	28.7	7.9	1.9
	Age	Under 25	2,030	75.9	16.4	6.4	1.4
		25-29 Years Old	1,997	63.2	21.8	11.9	3.0
		30-34 Years Old	2,213	56.8	30.4	10.0	2.8
		35+	2,979	56.0	35.8	5.9	2.3
	Residence	Metropolitan Area	4,744	56.2	32.7	9.0	2.0
		Non-metropolitan Area	4,475	68.4	21.3	7.6	2.7
	Living with Parents	Living with Parents	4,522	75.9	17.2	5.4	1.5
Temporary Independence		633	70.0	16.7	11.8	1.4	
Economic Independence		4,064	45.6	40.0	11.0	3.4	

Source: Youth Panel (YP2007), Korea Employment Information Service (in Korean)

2) 패널로짓모형은 패널회귀모형 중 종속변수가 이항변수이며, 오차항이 정규분포가 아니라 로지스틱 분포(평균 0, 분산  $\pi^2/3$ , 0을 중심으로 대칭적 분포)를 따른다고 가정할 때 사용된다. 고정효과와 임의효과 추정 방법은 오차항을 어느 것으로 가정하느냐에 따라 추정 방법이 달라지는데, 고정효과 모형(fixed effect model)은 오차항이 추정해야 할 모수(parameter)로 간주하는 것이며, 상수항이 패널 개체별로 서로 다르면서 고정되어(fixed) 있다고 가정하는 것이며, 임의효과 모형(random effect model)은 오차항을 확률변수(random variable)로 가정하는 것이다.

자가 형태의 주거 형태가 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 남녀 모두 자가의 비율이 70% 이상이며, 전세는 19-23%, 월세는 4-5%를 차지하고 있다. 연령 별<sup>3)</sup>로 보더라도 자가의 비율이 가장 높게 나타나고 있는 가운데, 연령이 증가할수록 자가의 비율은 감소하고 있는 반면, 전세의 비율이 증가하는 경향을 보이고 있다. 이는 저연령 계층은 아직 학생이거나 경제적으로 독립하지 않은 상태에서 부모와 동거하기 때문에 자가의 비율이 높게 나타난 것으로 추정된다. 또한 연령이 높아질수록 취업자로 노동시장에 진입하여 경제적으로 독립한 청년층이 상당수 발생하기 때문에 자가는 아니어도 전세 또는 월세의 입주형태를 가지고 있는 것으로 추정된다. 거주지역 분포에 따라서는 수도권에 비해 비수도권에서 자가의 비율이 높게 나타나고, 수도권의 경우 전세의 비율이 높게 나타나고 있다. 부모님과 동거 여부에

따라서는 앞서 기술하였듯이 부모와 동거상태인 청년층보다는 경제적으로 독립한 청년층이 전세 및 월세의 비율이 상대적으로 높게 나타나고 있다.

또한 2010년과 비교하여 자가의 비율은 감소하고 전/월세의 비율은 증가한 것으로 나타나고 있다. 즉 청년층의 연령이 증가하면서 부모로부터 경제적으로 독립하게 되고, 노동시장에 진입하면서 취업자로 전환됨에 따라 경제적 부담이 큰 자가형태의 입주형태보다는 전/월세 형태의 입주형태로 진입한다고 볼 수 있다.

지역별 청년층의 입주형태(Table 2)를 성별로 구분하여 살펴보면, 전체적으로 수도권은 전세 및 월세의 비율이 비수도권에 비해 높게 나타난 반면, 비수도권은 자가형태의 입주 비율이 높은 것으로 확인되고 있다. 특히, 서울의 경우 청년층의 전세 비율이 35.9%, 월세 9.9%를 차지하고 있는 반면, 서울 및

**Table 2.** Distribution of Residential Types (Resident Type) by Gender by Region: 2020

(unit: %)

		Own House	Jeonse	Monthly Rent	Etc
Metropolitan Area	All	56.2	32.7	9.0	2.0
	Male	56.6	31.3	9.8	2.4
	Female	55.9	34.1	8.3	1.6
Non-Metropolitan Area	All	68.4	21.3	7.6	2.7
	Male	69.6	19.6	7.6	3.3
	Female	67.3	23.0	7.5	2.2
Seoul	All	52.3	35.9	9.9	2.0
	Male	53.0	35.2	9.3	2.5
	Female	51.6	36.5	10.4	1.5
Metropolitan	All	67.5	23.8	6.7	1.9
	Male	69.4	21.1	7.3	2.3
	Female	65.8	26.5	6.0	1.7
Others (Other than Seoul and Metropolitan Cities)	All	62.3	26.0	8.9	2.8
	Male	62.0	25.0	9.6	3.4
	Female	62.5	26.9	8.3	2.3

Source: Youth Panel (YP2007), Korea Employment Information Service (in Korean)

3) 연령은 조사 시점 당시의 연령이다.

광역시 이외 지역의 경우 전세 및 월세 비율이 각각 26%, 8.9%로 나타났다. 수도권 중에서는 서울은 자가형태로의 주거진입이 매우 어려운 상황이라 볼 수 있다. 특히 청년층의 경우 경제적 재정상황, 재정적 자립도 등이 불안정하기 때문에 상당수가 전/월세 형태의 주거특성을 유지하고 있는 것으로 추정된다. 또한 성별로 집단을 분리하여 보더라도 남녀 모두 비슷한 분포와 경향을 보이고 있다.

지역별 청년층의 경제활동상태에 따른 입주형태 (Table 3)를 보면, 수도권은 학생유형에서는 자가 72.6%, 전세 21.3%, 월세 5.4%이고, 취업자는 자가 53.5%, 전세 34.1%, 월세 9.9%, 미취업자는 자가 53.7%, 전세 36.2%, 월세 8.7%로 나타났다. 반면, 비수도권 지역에서는 학생유형에서는 자가 83.0%, 전세 10.6%, 월세 5.0%이고, 취업자는 자가 65.0%, 전세 23.2%, 월세 8.7%, 미취업자는 자가 66.9%, 전세 24.4%, 월세 6.1%로 나타났다. 전반적으로 학생

은 부모와 동거중인 경우가 대다수이기 때문에 자가의 형태를 유지하고 있다. 반면 취업자의 경우 수도권 지역 청년층의 자가 비율(53.5%)이 비수도권 청년층의 자가 비율(65.0%)보다 매우 낮은 상태이며, 전/월세 비율은 높은 것으로 나타나고 있어 수도권과 비수도권간의 청년층의 주거특성이 큰 격차를 보이고 있다.

## 5. 청년층의 주거특성에 미치는 영향요인 분석

### 5.1 기초통계

분석에 사용된 표본의 특징을 요약하면 다음과 같다(Table 4). 첫째, 입주형태가 자가 비율은 66%이고, 주택종류가 아파트 비율인 경우는 59%로 나타났다. 그리고 남성의 비율은 47%로 여성의 비율보다 6%p 낮게 나타났다. 최종학력은 고졸이하 41%, 전문대졸 20%, 대졸이상 39%로 나타났고, 경제활동

**Table 3.** Distribution of Housing Types (Resident Type) by Region and Economic Activity Status: 2020

(unit: %)

		Own House	Jeonse	Monthly Rent	Etc
Metropolitan Area	Student	72.6	21.3	5.4	0.7
	Employed	53.5	34.1	9.9	2.4
	Unemployed	53.7	36.2	8.7	1.5
Non-metropolitan Area	Student	83.0	10.6	5.0	1.3
	Employed	65.0	23.2	8.7	3.1
	Unemployed	66.9	24.4	6.1	2.6
Seoul	Student	69.8	25.1	3.6	1.5
	Employed	49.7	36.8	11.3	2.2
	Unemployed	47.6	41.0	9.7	1.7
Metropolitan	Student	82.7	12.1	4.2	1.1
	Employed	64.7	25.4	7.7	2.2
	Unemployed	66.2	26.8	5.2	1.8
Others (Other than Seoul and Metropolitan Cities)	Student	78.4	14.2	6.5	0.9
	Employed	58.5	28.2	9.8	3.5
	Unemployed	60.4	29.0	8.3	2.3

Source: Youth Panel (YP2007), Korea Employment Information Service (in Korean)



**Table 4.** Basic Statistics

Variable	All (N=90,851)		Employed (N=50,856)		
	Average	Standard Deviation	Average	Standard Deviation	
Wwn House	0.66	0.47	0.63	0.48	
Apartment	0.59	0.49	0.56	0.50	
Male	0.47	0.50	0.51	0.50	
Age	27.79	5.91	30.10	4.88	
Education	Less than High School	0.41	0.49	0.21	0.41
	College Graduate	0.20	0.40	0.26	0.44
	College Graduate or Higher	0.39	0.49	0.52	0.50
Economic Activity Status	Student	0.25	0.43	-	-
	Employed	0.56	0.50	-	-
	Unemployed	0.19	0.39	-	-
Head of Household	0.19	0.39	0.30	0.46	
Living with Parents	Living with Parents	0.62	0.48	0.55	0.50
	Temporary Independence	0.08	0.28	0.07	0.26
	Economic Independence	0.29	0.45	0.38	0.48
Residential Area 1: Metropolitan Area	0.52	0.50	0.52	0.50	
Residential Area 2	Seoul	0.21	0.41	0.21	0.41
	Metropolitan	0.37	0.48	0.38	0.48
	Others	0.42	0.49	0.41	0.49
Received Financial Support	0.27	0.44	0.02	0.13	
Employment Type	Full-Time Employee	-	-	0.80	0.40
	Temporary/Daily Work	-	-	0.12	0.32
	Non-Wage Worker	-	-	0.08	0.27
Enterprise Scale	Small Business	-	-	0.47	0.50
	Medium Enterprise	-	-	0.18	0.38
	Major Company	-	-	0.35	0.48
Wage Distribution	Less than 2 Million Won	-	-	0.30	0.46
	Less than 2 to 3 Million Won	-	-	0.40	0.49
	Less than 3-4 Million Won	-	-	0.18	0.39
	Over 4 Million Won	-	-	0.09	0.29

동상태에서는 학생비율이 25%, 취업자 56%, 미취업자 19%로 나타났다. 가구주인 경우가 19%이고, 부모와의 동거 상태인 청년층의 비율은 62%, 경제

적으로 독립한 경우는 29%로 나타났다. 거주지역이 수도권인 경우가 52%로 나타났다. 부모를 포함한 가족으로부터 경제적 지원을 받고 있는 경우가

27%로 나타났다. 취업자만을 대상으로 취업 특성을 살펴보면, 고용형태에서는 상용직 80%, 임시/일용직 12%, 비임금근로자 8%를 차지하고 있으며, 기업 규모에서는 소기업 47%, 중기업 18%, 대기업 35%의 비율을 보이고 있다. 마지막으로 임금분포에서는 '200만원 미만' 30%, '200-300만원 미만' 40%, '300-400만원 미만' 18%, '400만원 이상' 9%를 차지하고 있다.

### 5.2 실증분석 결과

Table 5는 전체 청년층을 대상으로 수도권 및 비수도권 지역으로 구분하여 주거특성(자가 여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과이다. 주요 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저 다른 조건이 일정한 상태에서 남성은 여성보다 자가의 주거 형태일 가능성이 높고, 연령은 높아질수록 자가의 가능성은 낮아진다. 학력에 따라서는 고졸이하 집단을 기준으로 학력이 높아질수록 주거의 특성이 자가일 확률이 높은 것으로 추정된다. 다음으로 경제활동상태를 기준으로 보면 학생과 취업자의 자가 가능성이 높게 나타났다. 가구주의 경우는 가구원에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났으며, 경제적으로 독립한 청년층은 독립하지 못하고 부모와 동거 상태인 청년층에 비해 자가일 가능성이 매우 높은 것으로 추정된다. 또한 지역별로는 수도권이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났으며, 경제적 지원을 받는 청년층의 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다. 수도권과 비

**Table 5.** Analysis of Factors Affecting Residential Characteristics (Own House or Not) of Young People in the Metropolitan Area and Non-Metropolitan Areas (Logit Model): All Young People

	All		Metropolitan Area		Non-Metropolitan Area		
	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	
Constant	2.157***	0.203	1.069***	0.260	2.800***	0.328	
Male (Standard: Female)	0.239***	0.017	0.158***	0.023	0.348***	0.027	
Age	-0.107***	0.014	-0.072***	0.018	-0.154***	0.022	
Age Squared	0.002***	0.000	0.002***	0.000	0.003***	0.000	
Education (Standard: High School Graduate or Lower)	College Graduate	0.243***	0.024	0.252***	0.032	0.228***	0.036
	College Graduate or Higher	0.442***	0.022	0.459***	0.029	0.414***	0.033
Economic activity status (standard: unemployed)	Student	0.447***	0.032	0.438***	0.040	0.430***	0.052
	Employed	0.214***	0.022	0.135***	0.030	0.297***	0.034
Head of Household (Standard: Member of the Household)	-0.942***	0.024	-0.769***	0.034	-1.130***	0.035	
Living with Parents (Standard: Living with Parents)	Temporary Independence	-0.646***	0.028	-0.701***	0.041	-0.617***	0.039
	Economic Independence	-1.394***	0.024	-1.434***	0.032	-1.339***	0.035
Metropolitan (Standard: Non-Metropolitan)	-0.644***	0.016	-	-	-	-	
Received Financial Support (Standard: None)	0.273***	0.026	0.199***	0.033	0.362***	0.042	
-2 LogL	116,039.28		62,855.48		51,835.72		
LR Test Statistic	14,836.01***		6,559.34***		7,045.54***		
N	90,851		46,935		43,916		

Note: \* is statistically significant at 10%, \*\* at 5%, and \*\*\* at 1%.

수도권 지역을 구분하여 추정한 결과에서도 전체와 마찬가지로 추정계수값의 크기만 차이가 있을 뿐 추정결과의 경향은 유사하게 나타나고 있다.

Table 6은 취업한 청년층을 대상으로 수도권 및 비수도권 지역으로 구분하여 주거특성(자가 여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과이다. 다른 조건이 일정한 상태에서 남성은 여성보다 자가의 주거형태일 가능성이 높고, 연령은 높아질수록 자가의

가능성은 낮아진다. 학력에 따라서는 고졸이하 집단을 기준으로 학력이 높아질수록 주거의 특성이 자가일 확률이 높은 것으로 추정된다. 또한 가구주의 경우는 가구원에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났으며, 경제적으로 독립한 청년층은 부모와 동거 상태인 청년층에 비해 자가일 가능성이 매우 높은 것으로 추정된다. 또한 지역별로는 수도권이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났

**Table 6.** Analysis of Factors Affecting the Residential Characteristics (Own House or Not) of Young People in Metropolitan and Non-Metropolitan Areas (Logit Model): Young Workers

	All		Metropolitan Area		Non-Metropolitan Area		
	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	
Constant	2.614***	0.344	1.393***	0.456	3.291***	0.529	
Male (Standard: Female)	0.271***	0.024	0.184***	0.031	0.384***	0.037	
Age	-0.119***	0.023	-0.079***	0.030	-0.164***	0.035	
Age Squared	0.003***	0.000	0.002***	0.000	0.003***	0.001	
Education (Standard: High School Graduate or Lower)	College Graduate	0.318***	0.030	0.326***	0.040	0.304***	0.045
	College Graduate or Higher	0.496***	0.028	0.499***	0.037	0.493***	0.042
Head of Household (Standard: Member of the Household)	-0.998***	0.029	-0.791***	0.040	-1.231***	0.042	
Living with Parents (Standard: Living with Parents)	Temporary Independence	-0.780***	0.040	-0.843***	0.058	-0.757***	0.055
	Economic Independence	-1.440***	0.029	-1.458***	0.039	-1.428***	0.042
Metropolitan (Standard: Non-Metropolitan)	-0.637***	0.021	-	-	-	-	
Received Financial Support (Standard: None)	0.021	0.078	0.039	0.106	-0.003	0.116	
Employment Type (Standard: Non-Wage Worker)	Full-Time employee	-0.113***	0.040	-0.123**	0.056	-0.091	0.058
	Temporary/Daily Work	-0.254***	0.049	-0.187***	0.066	-0.339***	0.073
Enterprise Scale (Standard: Small Business)	Medium Enterprise	0.136***	0.030	0.123***	0.040	0.156***	0.045
	Major Company	0.054**	0.025	0.075*	0.034	0.033	0.038
Wage Distribution (Standard: Less than 2 Million Won)	Less than 2 to 3 Million Won	0.071***	0.026	0.064*	0.035	0.081**	0.039
	Less than 3-4 Million Won	0.140***	0.034	0.050	0.045	0.258***	0.053
	Over 4 Million Won	0.297***	0.044	0.225***	0.056	0.380***	0.069
-2 LogL	67,270.50		36,200.10		30,433.56		
LR Test Statistic	9,708.67***		4,451.52***		4,709.03***		
N	50,856		26,529		24,327		

Note: \* is statistically significant at 10%, \*\* at 5%, and \*\*\* at 1%.

으며, 경제적 지원을 받는 청년층의 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다. 취업특성에서는 상용직 및 임시/일용직이 비임금근로자에 비해 자가일 가능성이 낮고, 소기업 종사자보다 중기업 대기업 종사자의 자가가능성이 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 임금수준이 높아질수록 자가일 가능성이 높은 것으로 추정된다.

종합적으로 보면 남성, 고학력층, 비수도권, 고소득 청년층이 자가형태의 주거특성을 가지고 있는 것으로 확인된다. 하지만, 이들 중 상당수는 부모와 동거 중인 청년층인 것으로 보인다. 즉, 취업상태이고, 높은 수준의 소득을 얻고 있지만, 경제적으로 독립하지 않고 부모가 소유한 주택에 동거하고 있는 것이다. 반면, 경제적으로 독립한 경우는 자가일 가

능성이 낮고, 전세 또는 월세 형태의 주거를 가지고 있는 것으로 보인다. 즉, 경제적으로 독립하였지만, 노동시장에 진입하여 소득을 획득한 기간이 짧기 때문에 경제적 비용이 많이 드는 자가 형태보다는 전/월세 중심으로 주거형태를 가지고 있는 것으로 판단된다. 특히 수도권 지역의 주택가격이 비수도권에 비해 월등히 높기 때문에 수도권보다는 비수도권에 거주하는 청년층의 자가 가능성이 높게 나타나고 있다.

Table 7은 전체 청년층을 대상으로 수도권 및 비수도권 지역으로 구분하여 주거특성(아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과이다. 주요 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저 다른 조건이 일정한 상태에서 연령이 높아질

**Table 7.** Analysis of Factors Affecting the Residential Characteristics (Apartment Residence or Not) of Young People in Metropolitan and Non-Metropolitan Areas (Logit Model): All Young People

	All		Metropolitan Area		Non-Metropolitan Area		
	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	
Constant	1.093***	0.179	0.798***	0.246	1.447***	0.264	
Male (Standard: Female)	0.017	0.015	0.016	0.021	0.010	0.022	
Age	-0.104***	0.012	-0.095***	0.017	-0.117***	0.018	
Age Squared	0.002***	0.000	0.002***	0.000	0.002***	0.000	
Education (Standard: High School Graduate or Lower)	College Graduate	0.253***	0.022	0.324***	0.030	0.147***	0.032
	College Graduate or Higher	0.595***	0.020	0.811***	0.027	0.361***	0.029
Economic Activity Status (Standard: Unemployed)	Student	0.479***	0.028	0.526***	0.038	0.386***	0.042
	Employed	-0.066***	0.021	-0.045	0.029	-0.109***	0.031
Head of Household (Standard: Member of the Household)	-0.565***	0.023	-0.519***	0.033	-0.608***	0.033	
Living with Parents (Standard: Living with Parents)	Temporary Independence	-0.203***	0.026	-0.394***	0.040	-0.039	0.033
	Economic Independence	0.213***	0.022	-0.097***	0.031	0.528***	0.032
Metropolitan (Standard: Non-Metropolitan)	-0.052***	0.014	-	-	-	-	
Received Financial Support (Standard: None)	0.157***	0.023	0.236***	0.031	0.087**	0.034	
-2 LogL	123,177.03		63,863.72		59,292.39		
LR Test Statistic	2,613.61***		1,919.92***		1,153.40***		
N	90,851		46,935		43,916		

Note: \* is statistically significant at 10%, \*\* at 5%, and \*\*\* at 1%.

수록 아파트 거주 가능성은 낮아진다. 학력에 따라서는 고졸이하 집단을 기준으로 학력이 높아질수록 주거의 특성이 아파트일 확률이 높은 것으로 추정된다. 다음으로 경제활동상태를 기준으로 보면 학생은 아파트일 가능성이 높은 반면, 취업자는 아파트 거주 가능성이 낮게 나타났다. 가구주의 경우는 가구원에 비해 아파트 거주 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 경제적으로 독립한 청년층은 부모와 동거

상태인 청년층에 비해 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 추정된다. 또한 지역별로는 수도권권이 비수도권에 비해 아파트 거주 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 경제적 지원을 받는 청년층의 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 나타났다. 수도권과 비수도권 지역을 구분하여 추정한 결과에서도 전체와 마찬가지로 추정계수값의 크기만 차이가 있을 뿐 추정결과의 경향은 유사하게 나타나고 있다.

**Table 8.** Analysis of Factors Affecting the Residential Characteristics (Apartment Residence or Not) of Young People in Metropolitan and Non-Metropolitan Areas (Logit Model): Young Workers

	All		Metropolitan Area		Non-Metropolitan Area		
	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	
Constant	0.986***	0.318	1.339***	0.441	0.490***	0.462	
Male (Standard: Female)	-0.019	0.021	-0.017	0.029	-0.044	0.030	
Age	-0.121***	0.021	-0.147***	0.030	-0.089***	0.031	
Age Squared	0.003***	0.000	0.003***	0.000	0.002***	0.001	
Education (Standard: High School Graduate or Lower)	College Graduate	0.319***	0.027	0.425***	0.037	0.179***	0.039
	College Graduate or Higher	0.621***	0.025	0.857***	0.035	0.365***	0.037
Head of Household (Standard: Member of the Household)	-0.599***	0.028	-0.525***	0.039	-0.661***	0.039	
Living with Parents (Standard: Living with Parents)	Temporary Independence	-0.239***	0.037	-0.542***	0.059	0.021	0.049
	Economic Independence	0.146***	0.027	-0.193***	0.038	0.485***	0.039
Metropolitan (Standard: Non-Metropolitan)	-0.062***	0.019	-	-	-	-	
Received Financial Support (Standard: None)	0.102	0.072	0.208**	0.102	0.017	0.101	
Employment Type (Standard: Non-Wage Worker)	Full-Time Employee	0.194***	0.036	0.131**	0.052	0.268***	0.051
	Temporary/Daily Work	0.183***	0.044	0.094	0.062	0.278***	0.064
Enterprise Scale (Standard: Small Business)	Medium Enterprise	0.025	0.026	-0.017	0.037	0.053	0.038
	Major Company	0.131***	0.023	0.188***	0.032	0.047	0.032
Wage Distribution (Standard: Less than 2 Million Won)	Less than 2 to 3 Million Won	0.047**	0.023	-0.023	0.033	0.123***	0.033
	Less than 3-4 Million Won	0.200***	0.031	0.135***	0.043	0.265***	0.045
	Over 4 Million Won	0.600***	0.041	0.560***	0.055	0.637***	0.064
-2 LogL	69,691.30		36,411.81		33,275.08		
LR Test Statistic	2,324.27***		1,759.78***		929.67***		
N	50,856		26,529		24,327		

Note: \* is statistically significant at 10%, \*\* at 5%, and \*\*\* at 1%.

Table 8은 취업한 청년층을 대상으로 수도권 및 비수도권 지역으로 구분하여 주거특성(아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과이다. 다른 조건이 일정한 상태에서 연령은 높아질수록 아파트 거주 가능성은 낮아지고, 학력에 따라서는 고졸이하 집단을 기준으로 학력이 높아질수록 아파트 거주 확률이 높은 것으로 추정된다. 또한 가구주의 경우는 가구에 비해 거주공간이 아파트일 가능성이 낮은 것으로 나타났으며, 경제적으로 독립한 청년층은 부모와 동거 상태인 청년층에 비해 거주공간이 아파트일 가능성이 높은 것으로 추정된다. 또한 수도권 거주 청년층이 비수도권에 비해 아파트 거주 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 취업특성에서는 상용직 및 임시/일용직이 비임금근로자에 비해 주거환경이 아파트일 가능성이 낮고, 소기업 종사자보다 대기업 종사자의 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 임금수준이 높아질수록 자가일 가능

성이 높은 것으로 추정된다.

종합적으로 보면 고학력층, 경제적으로 독립, 비수도권 임금근로자, 대기업 종사자, 고소득 청년층이 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 이들 중 상당수는 전세 및 월세 형태의 입주형태일 가능성이 높다. 특히 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층의 경우는 아파트를 자가 형태로 소유하기에는 아직까지 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했기 때문에 전세 또는 월세로 아파트에 거주하는 것으로 보인다. 또한 수도권의 경우 경제적으로 독립한 청년층의 아파트 거주 가능성은 낮은 것으로 나타나고 있다.

Table 9는 패널로짓모형을 적용하여 고정효과모형과 임의효과모형의 추정 결과를 제시한 표이다.

합동로짓모형을 이용한 추정은 개인의 관찰되지 않은 특성을 통제하지 않은 것이라는 점을 고려할 필요가 있기 때문에 이를 통제한 패널로짓 모형의

**Table 9.** Analysis of Factors Affecting Residential Characteristics (Own house or Not) of Young People (Panel Logit Model): All Young People

	Fixed Effects		Random Effects		
	Estimate	Standard Error	Estimate	Standard Error	
Male (Standard: Female)	-	-	0.592***	0.104	
Age	-0.511***	0.040	-0.494***	0.037	
Age Squared	0.009***	0.001	0.009***	0.001	
Education (Standard: High School Graduate or Lower)	College Graduate	0.225	0.147	0.379***	0.114
	College Graduate or Higher	-0.126	0.120	0.466***	0.095
Economic Activity Status (Standard: Unemployed)	Student	0.110	0.106	0.539***	0.090
	Employed	0.269***	0.054	0.320***	0.053
Head of Household (Standard: Member of the Household)	-1.509***	0.059	-2.028***	0.063	
Living with Parents (standard: Living with Parents)	Temporary Independence	-1.686***	0.069	-1.897***	0.068
	Economic Independence	-2.650***	0.059	-3.270***	0.062
Metropolitan (Standard: Non-Metropolitan)	-0.440***	0.116	-1.444***	0.082	
Received Financial Support (Standard: None)	0.178***	0.065	0.317***	0.060	
Constant	-	-	10.989***	0.548	
LR-chi2/Wald-Test	8,153.32		6,803.36		
Number of Obs	33,012		90,851		

Note: \* is statistically significant at 10%, \*\* at 5%, and \*\*\* at 1%.

추정결과에서는 다소 다른 결과를 보인다. 하우스만 검증 결과<sup>4)</sup>는 개인의 미관측 이질성과 설명변수들이 독립이라는 귀무가설이 기각되는 것으로 나타나 임의효과모형 보다는 고정효과모형이 더 좋은 모형이라고 판단된다.

주요 분석결과를 살펴보면, 전체 표본을 대상으로 분석한 결과, 고정효과모형에서는 다른 조건이 일정한 상태에서 연령이 증가할수록 주거특성이 자가일 가능성이 낮고, 미취업자를 기준으로 취업자의 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다. 가구주의 경우는 자가 가능성이 낮고, 부모와의 동거 여부서는 일시적으로 독립한 청년층 및 경제적으로 독립한 청년층의 경우가 기준집단인 부모와 동거중인 청년층에 비해 자가 거주가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한 경제적 지원을 받는 경우 자가 가능성이 높은 것으로 추정된다. 임의효과모형에서는 다른 조건이 일정한 상태에서 남성이 여성보다 자가 거주 가능성이 높고, 연령이 증가할수록 자가일 가능성이 낮고, 학력이 높아질수록 주거형태가 자가일 확률이 높은 것으로 확인된다. 또한 미취업자를 기준으로 학생과 취업자의 자가가능성이 높은 것으로 나타났으며, 거주지역에서는 수도권이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮다. 마지막으로 경제적 지원을 받는 경우 자가 가능성이 높은 것으로 추정된다.

## 6. 요약 및 시사점

본 연구에서는 청년층의 주거 관련 특성 현황들을 정리해보고, 보다 심층적으로 주거의 특성들(자가 여부, 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정하였다. 또한 취업한 청년층의 경우 취업특성을 고려하여 주거 특성에 미치는 영향을 함께 관찰하였다.

분석자료는 한국고용정보원이 현재 기준으로 공개하고 있는 청년패널조사(YP2007) 4-14차(2010~2020년) 자료이다.

주요 분석 결과를 요약 및 정리하면 다음과 같다.

첫째, 2020년 결과를 기준으로 자가 형태의 주거 형태가 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 남녀 모두 자가의 비율이 60% 이상이며, 전세는 25-28%, 월세는 7-8%를 차지하고 있다. 연령별로 보더라도 자가의 비율이 가장 높게 나타나고 있는 가운데, 연령이 증가할수록 자가의 비율은 감소하고 있는 반면, 전세 및 월세의 비율이 증가하는 경향을 보이고 있다. 거주지역 분포에 따라서는 수도권에 비해 비수도권에서 자가의 비율이 높게 나타나고, 수도권의 경우 전세의 비율이 높게 나타나고 있다.

둘째, 전체적으로 수도권은 전세 및 월세의 비율이 비수도권에 비해 높게 나타난 반면, 비수도권은 자가형태의 입주 비율이 높은 것으로 확인되고 있다. 특히, 서울의 경우 청년층의 전세 비율이 35.9%, 월세 9.9%를 차지하고 있는 반면, 서울 및 광역시 이외 지역의 경우 전세 및 월세 비율이 각각 26%, 8.9%로 나타났다. 수도권 중에서는 서울은 자가형태로의 주거진입이 매우 어려운 상황이라 볼 수 있다. 특히 청년층의 경우 경제적 재정상황, 재정적 자립도 등이 불안정하기 때문에 상당수가 전/월세 형태의 주거 특성을 유지하고 있는 것으로 추정된다.

셋째, 주거특성(자가 여부)에 미치는 영향요인을 실증적으로 추정한 결과, 남성, 고학력층, 비수도권, 고소득 청년층이 자가형태의 주거특성을 가지고 있는 것으로 확인된다. 하지만, 이들 중 상당수는 부모와 동거 중인 청년층인 것으로 보인다. 즉, 취업상태이고, 높은 수준의 소득을 얻고 있지만, 경제적으로 독립하지 않고 부모가 소유한 주택에 동거하고 있는

4) 하우스만 검증 결과(Hausman Test for Random Effects)

DF	m Value	Pr > m
11	-1,327.22	<.0001

것이다. 반면, 경제적으로 독립한 경우는 자가일 가능성이 낮고, 전세 또는 월세 형태의 주거를 가지고 있는 것으로 보인다. 즉, 경제적으로 독립하였지만, 노동시장에 진입하여 소득을 획득한 기간이 짧기 때문에 경제적 비용이 많이 드는 자가 형태보다는 전/월세 중심으로 주거형태를 가지고 있는 것으로 판단된다. 특히 수도권 지역의 주택가격이 비수도권에 비해 월등히 높기 때문에 수도권보다는 비수도권에 거주하는 청년층의 자가 가능성이 높게 나타나고 있다.

넷째, 고학력층, 경제적으로 독립, 비수도권, 임금근로자, 대기업 종사자, 고소득 청년층이 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 이들 중 상당수는 전세 및 월세 형태의 입주형태일 가능성이 높다. 특히 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층의 경우는 아파트를 자가 형태로 소유하기에는 아직까지 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했기 때문에 전세 또는 월세로 아파트에 거주하는 것으로 보인다. 또한 수도권의 경우 경제적으로 독립한 청년층의 아파트 거주 가능성은 낮은 것으로 나타나고 있다.

종합해서 보면 남성, 고학력층, 취업한 청년층은 자가 및 아파트 거주가능성이 높지만, 이들 중 상당수는 부모와 동거중인 경우로 보인다. 반면, 노동시장에 진입하여 취업에 성공한지 얼마되지 않은 사회초년생, 또는 경제적으로 독립한 가구주인 청년층의 경우 전/월세의 입주형태와 아파트가 아닌 다세대, 빌라, 오피스텔 등의 주택에 거주하는 경우가 많은 것으로 추정된다. 경제적으로 재정상태가 좋은 일부 청년층 또는 임금수준이 높은 양질의 일자리에 진입한 청년층을 제외하고는 임시/일용직, 중소기업, 저임금의 고용상태가 취약한 청년층은 열악한 주거환경에 노출되어 있을 것으로 추정된다.

청년들이 겪고 있는 주거 문제는 크게 세 가지 양상으로 전개되어 나타나는데, 첫째는 과도한 주거비 부담, 둘째는 열악한 주거 환경, 마지막으로 공공

의 역할 부재이다. 특히, 한국사회의 자산불평등의 핵심인 부동산은 전 세대에게 영향을 미치는데 심각한 주거 문제를 겪고 있는 청년들은 정책 대상에서 지속적으로 소외 및 배제되어왔다. 이러한 환경속에서 청년층은 공공임대주택을 포함한 주거지원에 대한 경험이 매우 적을 수밖에 없다. 따라서 자연스럽게 관련 주거지원 정책에 대하여 관심이 떨어지게 되며 주거지원 정책에 대한 접촉을 저하시키게 된다. 따라서 입주 가능한 주택이 나왔다 하더라도 정보에 대한 관심과 접근이 어려운 청년들은 지원을 하지 않거나 포기해 버리는 악순환이 일어날 수밖에 없는 상황이다. 미래 사회의 중요한 인적자원이자 자산인 청년층이 주거, 일자리, 결혼 등의 문제로부터 벗어나 제 역할을 할 수 있는 여건을 마련하기 위해서는 주택 마련 및 임대 등에 소요되는 비용이 청년층의 경제적 상황과 수준 등 청년층의 눈높이에 맞추어서 이루어져야 한다. 청년층의 일자리 문제에 대한 개선과 지원정책을 강화함과 동시에 주거문제의 개선 및 대책도 충분히 검토되어야 한다.

소득 대비 주거비 부담(RIR)이 20~30%가 되면 주택바우처 등 주거지원 대상으로 삼는 미국·독일 등 해외의 정책사례들을 참고할 필요가 있다. 특히, 고용상태가 취약하거나 실업상태인 미취업 청년층의 경우 주거비 부담이 점차 가중되고 있기 때문에 이들에 대해 신속히 주거지원 프로그램을 제공해야 한다. 또한 경과형 임대주택이나 셰어하우스 등도 여러 대안 중 하나로 제안되고 있기 때문에 청년 주거문제에 대한 획기적 발상을 통한 종합적 정책 마련이 시급하다. 또한 기존 주택을 매입 또는 리모델링하여 활용하는 방법도 가능하다. 공공-민간 협업 방식을 도입하여 토지는 공공이 저렴하게 대여하고 건축 및 운영은 민간에게 맡기는 방안도 충분히 고려할만 하다.

현재 행복주택 및 임대주택 등 주택공급은 청년층 사이에 수요가 높은 정책이지만 경쟁률이 매우 높아



입주대상으로 선정되기가 어려운 실정이다. 특히, 공공임대주택은 입주자의 주거비 부담을 경감시키고 주거 환경을 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 가구 형태의 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.

대학생, 취업 및 창업준비생, 사회초년생과 같은 청년층은 우리사회의 미래를 짊어질 세대들이다. 하지만 다른 연령대에 비해 취약한 고용 및 주거환경으로 인한 절대빈곤에 시달리는 현상이 쉽게 해소되기는 어려울 수 있다. 소위 '삼포세대'의 암울한 현실 이면에는 스스로 해결하기 어려운 저성장, 인구고령화 등 사회구조적 변화가 자리 잡고 있기 때문이다. 주거문제는 청년층의 이런 고단한 삶을 더욱 힘들게 하며 이것이 그들의 정상적 사회 진입을 어렵게 하고, 삶의 질을 저하시키는 악순환을 반복시킬 것이다. 하루빨리 미래를 이끌어갈 우리사회의 자산이자 미래사회의 주역인 청년들의 주거문제가 개선 및 해결되기를 기대한다.

본 연구는 청년층 전체를 중심으로 분석하였기 때문에 청년층 내에서의 집단별 특징을 정확히 분석하는 데는 일부 한계가 존재하고 있다. 후속 연구에서는 청년층을 다양한 집단별로 세분화시켜 심층적으로 분석하도록 노력하겠다.

## 참고문헌

1. 김동원·배민경·박승훈(2016), "수도권과 광역권의 청년 임차가구 주거비 부담 실태에 관한 연구", 「한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집」, 28(2): 210~215.
2. 김선주(2020), "1인가구의 연령대별 특성과 주거만족도", 「주택도시연구」, 10(1): 39~62.
3. 김형균(2019), "1인 가구 증가에 대한 세계의 대응", 「국제사회보장리뷰」, 11: 5~15.
4. 배병우·남진(2013), "서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석", 「서울도시연구」, 14(1): 23~38.
5. 변수정(2018), 「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, 세종: 한국보건사회연구원.
6. 이무선(2017), "다항 로짓모형을 이용한 청년 1인가구의 주거 점유형태 영향요인 분석", 「한국산학기술학회논문지」, 17(6): 469~481.
7. 이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희(2016), 「청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안」, 세종: 한국보건사회연구원.
8. 이현정(2015a), "2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교", 「한국주거학회논문집」, 26(1): 81~90.
9. 이현정(2015b), "수도권 사회진출초기 임차자의 주거비 실태", 「한국주거학회논문집」, 26(1): 71~79.
10. 이현정·김모운(2019), "청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 중단적 연구", 「한국주거학회논문집」, 30(4): 55~64.
11. 정희주·오동훈(2014), "청년세대 1·2인 가구 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구", 「국토계획」, 49(2): 95~113.
12. 한국고용정보원 「청년패널조사」, 2010~2020년.
13. Ermisch, J. (1999), "Prices, Parents and Young People's Household Formation", *Journal of Urban*

- Economics*, 45(1): 47~71.
14. Ermisch, J. and P. Di Salvo (1997), "The Economic Determinants of Young People's Household Formation", *Economica*, 64(256): 627~644.
15. Haurin, D., P. Hendershott and D. Kim (1993), "The Impacts of Real Rents and Wages on Household Formation", *Review of Economics and Statistics*, 76(2): 284.
16. Haurin, D., P. Hendershott and S. Bourassa (1997), "Home or Alone: The Costs of Independent Living for Youth", *Social Science Research*, 26(2): 135.
17. Korea Employment Information Service, "Youth Panel", 2010-2020. (in Korean)

---

## 요약

본 연구에서는 한국고용정보원의 청년패널조사(YP2007) 4-14차(2010~2020년) 자료를 이용하여 청년층의 주거 관련 특성 현황들을 정리해보고, 심층적으로 주거의 특성들(자가 여부, 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정하였다. 분석 결과, 남성, 고학력층, 취업한 청년층은 자가 및 아파트에 거주할 가능성이 높지만, 이들 중 상당수는 부모와 동거중인 것으로 보인다. 반면, 경제적으로 독립한 청년층의 경우, 전/월세 형태의 입주형태와 다세대, 빌라, 오피스텔 등의 주택에 거주하는 경우가 많은 것으로 추정된다. 청년층이 주거, 일자리, 결혼 등의 문제로부터 벗어나 제 역할을 할 수 있는 여건을 마련하기 위해서는 주택마련 및 임대 등에 소요되는 비용이 청년층의 경제적 상황과 수준 등에 맞게 맞추어져야 하겠다.

**주제어** : 주거, 합동로짓, 고정효과모형, 임의효과모형

---