

# 청년층 독립가구의 주거환경 결정요인 분석: 주택 점유형태와 주택유형 결정요인을 중심으로

황광훈\*

요약

본 연구에서는 부모로부터 경제적으로 독립한 청년가구를 대상으로 청년층의 주거 환경인 자가 및 아파트 거주 여부에 미치는 영향요인들을 추정하였다. 추정 결과, 남성, 고학력층, 고소득, 비수도권 거주 청년층이 자가 및 아파트 주거 형태의 특성을 가지고 있다. 하지만, 이들 중 가구주인 경우는 자가보다는 전·월세 형태의 주거형태를 유지하고 있는 것으로 나타났다. 이는 노동시장으로 이행하여 일자리에 진입한 기간이 짧기 때문에 주택 매입을 통해 주거공간을 확보할 수 있는 경제적 능력은 부족하기 때문이다. 또한 수도권 지역의 경우, 주택매입에 들어가는 비용, 즉 주택가격이 비수도권 지역에 비해 높게 형성되어 있기 때문에 비수도권에 거주하는 청년층이 자가일 가능성이 높게 나타나고 있다. 따라서 청년층이 정부가 제공하는 공공임대주택에 충분히 입주하여 안정적으로 주거환경을 유지할 수 있도록 공급량을 대폭 확대하는 등 정책적 노력이 제고되어야 한다.

핵심어 : 청년, 독립가구, 주거, 합동로짓

## 1. 서론

결혼을 미루거나 포기하는 청년들이 늘어나고 있다. 그 이유는 여러 가지로 분석되고 있는데, 가장 많이 지적되고 있는 문제 중 하나가 바로 주택 마련과 주거 유지비용의 어려움이다. 현재 우리 사회에서는 현실적으로 청년들이 주거공간을 자기 힘으로 준비하여 마련하는 것은 힘들다고 할 수 있다.

\* 황광훈, 주저자, 한국고용정보원 부연구위원, hunzzang96@keis.or.kr

© Copyright 2023 Housing Finance Research Institute. 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.

많은 시간과 비용, 노력들이 필요하며, 대부분 쉽게 마련할 수 없으며, 상당수의 청년들이 그 과정에서 포기하게 된다. 또한 사회경제적 불평등으로 인해 청년들이 독립할 수 있는 경제적 기반이 약화되었고, 이로 인해 청년 빈곤층은 증가하였으며, 삶은 매우 열악해지고 있다. 학교를 졸업하고 노동시장에 진입하여 치열한 경쟁 끝에 취업에 성공하더라도 그 이후 주택을 마련하고, 결혼과 같은 부모님 세대의 전형적이고 평범한 삶의 계획을 미루거나 포기할 수 밖에 없는 것이 현재 우리 청년세대가 겪고 있는 삶의 모습이다. 삶의 활기와 즐거움으로 가득 차 있어야 하는 시기임에도 불구하고, 청년을 대표하는 단어가 ‘포기’라는 단어로 변해버렸으며, 연애, 결혼, 출산 등의 삼포로 출발했던 것이 어느새 오포(연애, 결혼, 출산, 인간관계, 주택구입)로 포기의 대상들이 점차 늘어나고 있다(변수정 외, 2018). 과거에는 삶의 과정에서 당연히 겪어야 할 통과 의례로 여겨졌던 결혼이 포함되었고, 이 결혼이라는 것이 개인의 선택으로 변질되었다. 이와 함께 결혼과 출산과의 강한 연결성으로 인해 청년들의 결혼 연기와 포기가 저출산 심화 현상을 가져오게 되었다. 결국 청년 세대가 현실적으로 눈앞에 직면한 문제는 그 자체로서 가지고 있는 문제뿐만 아니라, 혼인을 저하, 초혼 연령의 증가, 출산율 하락까지 이어지게 되면서 청년들의 결혼 포기 현상은 사회 각 분야와 부문에 심각한 부작용을 양산하고 있다.

특히, 최근 우리나라는 인구구조의 변화와 다양한 가구 유형 및 주거 형태가 등장하고 있는 가운데, 대표적으로 1인 청년 가구의 증가 현상이 두드러지고 있다. 우리나라 주거정책에서는 청년층 연령 기준을 만 19~39세로 보고 정책프로그램을 설계하여 추진하고 있다. 이들 정책대상인 만 19~39세 연령층 안에는 1인 가구원으로 구성된 청년 가구, 부모로부터 경제적으로 독립하지 못하고 부모와 동거 중인 청년, 신혼부부 등 다양하다. 하지만 우리나라의 주거 관련 정책은 이러한 다양한 계층에 맞는 다양성이 부족하다. 그러므로 이들 다양한 주거 형태로 구성된 계층별 맞춤형 주거정책이 필요하다. 하지만 대다수의 주거정책이 가구주와 저소득취약계층 중심으로 추진 및 시행되면서 청년 계층은 자연스럽게 정책대상에서 소외되고 있다. 최근에는 이러한 청년 계층의 다양한 정치적 의사 표현과 같은 목소리가 커지면서 이들 계층에 대한 정책적 접근과 필요성 등 관심이 높아지고 있다.

한편 우리나라는 평균적인 교육 수준과 질이 향상되고, 남녀의 결혼 시기가 늦어지고 있으며, 여성의 활발한 경제활동 등 사회적 진출이 크게 이루어지고 있다. 이러한 현상은 모든 사람들의 생활방식에도 영향을 미치고 있는데, 대표적으로 확인할 수 있는 것이 바로 가구 구조의 변화라 할 수 있다. 가구당 가구원 수는 점차 줄어들고, 이와 더불어 1인 가구가 증가하고 있는데, 통계청에서 실시한 인구주택총조사에 따르면 1995년에는 1인 가구의 비율이 12.9%에 불과했던 것이 2005년에는 20.0%, 2010년 23.9%까지 증가하였고, 이후 2020년 31.7%로 처음으로 30%대에 돌입한 후 2021년 현재 33.4%까지 증가하였다(조하은·김의준, 2018). 특히, 우리나라의 1인 가구는 그 비율이 매우 빠르게 증가하고 있다. 세계적으로 보더라도 1인 가구의 비율이 40% 가까이 넘는 국가들이

나타나고 있고, 그 비율이 50% 이상이나 차지하는 국가와 도시도 있다. 더욱이 그 증가 규모와 속도는 선진국들을 중심으로 급격하게 확대되어 나타나고 있다.

청년 주거 문제와 현상들은 다양한 요인들로 상호 복합적으로 작용하고 있다. 주요 원인을 정리해 보면, 가장 주요 원인으로 꼽을 수 있는 것은 수도권 지역으로의 과도한 인구집중 현상이라 할 수 있다. 서울 면적은 우리나라 전체 면적의 1%도 되지 않지만, 전체 인구의 약 20% 정도가 서울에 거주하고 있다. 이로 인해 청년을 포함한 우리 국민들 대다수는 학업, 취업, 사업(창업), 의료, 복지, 교육, 문화 등의 이유로 서울로 집중하고 있다. 이에 따라 공간의 부족함이 발생하고, 이 공간의 문제를 부담하고 있는 것이 우리 청년 세대들이며, 그 문제는 점차 가중되고 있다. 또 다른 주요 원인은 지나치게 비싼 부동산 임대료(월세)와 보증금이며, 이는 가장 근본적이면서도 쉽게 해결할 수 없는 원인이라고 할 수 있다.

현재 청년층의 주거실태를 포함하여 다양한 주거 환경 특성들에 미치는 영향을 종합적이고 실증적으로 분석한 연구는 드문 실정이다. 또한 경제적으로 독립한 청년층에 대한 주거실태 및 환경 문제들을 심층적으로 깊이 있게 다루는 연구도 거의 전무한 상황이다.

부모와 동거 중인 청년층의 경우, 취업상태이든 미취업상태이든 부모의 거주공간을 공유하고 있고, 부모로부터 일정 부분 경제적 지원을 받는 경우도 많기 때문에 주거 문제 해결을 위한 준비기간과 비용을 어느 정도 확보할 수 있는 여지가 있을 수 있다. 하지만, 다양한 이유로 인해 부모로부터 경제적으로 독립하여 독립가구를 형성한 청년층의 경우, 당장 주거 문제에 직면하게 된다. 앞서 설명하였듯이 많은 청년들이 높은 주거비용과 열악한 주거환경에 노출되어 있는 것이다.

본 연구에서는 부모로부터 경제적으로 독립한 청년가구를 대상으로 청년층의 주거 환경인 자가 및 아파트 거주 여부에 미치는 영향요인들을 추정하고자 한다. 이와 함께 취업 청년층들에 대해서는 취업 및 직장 특성을 고려하여 주거 특성에 미치는 영향을 함께 추정하고자 한다. 이를 통해 본 연구는 사회경제적인 상황에 따른 청년층의 주거 실태와 주거 환경 등에 미치는 영향요인들을 이해하고, 향후 청년층의 주거 문제를 개선하기 위해 어떠한 정책적 노력을 고민해야 하는지 검토하고자 한다.

본 논문의 구성을 살펴보면, 제II장에서는 관련 선행연구 등을 요약 및 정리하고, 제III장에서는 분석에 사용된 자료와 실증분석 모형을 소개한다. 제IV장에서는 청년층의 주거환경에 미치는 영향요인을 실증적으로 추정한다. 마지막 제V장에서는 연구 내용을 요약정리하고, 정책적 시사점을 제안 하도록 하겠다.

## II. 선행연구 검토

우리나라 청년층의 삶과 미래에 대한 다양한 문제들 중 주거환경이 이슈가 되면서 청년 주거 환경을 비롯하여 주거관련 특성 등에 대한 다양하고 다각적인 연구들이 서서히 증가하고 있다. 특히 최근의 연구내용들을 보면 심각한 문제 중 하나인 주거비와 관련된 연구들이 많이 다루어지고 있는 가운데, 주거 특성과 실태, 주거 점유형태 등과 관련된 연구들도 일부 다루어지고 있다. 먼저, 청년 주거의 실태를 분석한 연구로 청년 주거 특성과 실태 분석 연구들이 있다. 청년 또는 청년층의 주거 연구는 2010년부터 주거복지 취약계층으로서 정책적 관심과 배려가 시작되면서 활발해졌고, 특히 2016년부터 더욱 많은 연구가 진행되고 있다(이현정 · 임태균, 2022). 청년층 가구의 연구 대부분은 가구유형(1인 가구, 점유형태(전 · 월세 거주 임차인), 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(이현정 · 임태균, 2022).

주거 분야를 중심으로 청년가구에 대한 최근 연구들을 살펴보면 다음과 같이 요약 및 정리할 수 있다. 정의철(2012)의 연구에서는 한국노동패널 자료를 이용하여 20~35세 청년가구의 가구형성에 대한 결정요인을 분석하였다. 결과를 보면, 청년 가구의 경우 연령 및 소득이 가구형성에 주된 영향을 미치고 있으며, 특히 결혼이라는 사건이 가구형성에 매우 큰 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 다음으로 이현정(2015a)은 광역시나 기타 비광역 지역보다 수도권에 거주하고 있는 청년가구의 주거 빈곤 및 주거비 부담이 큰 것으로 확인하였으며, 이들 중 소득수준이 낮은 청년층 가구에서는 주거빈곤의 현상과 주거비 부담이 심각하게 발생하는 것으로 나타났다. 또한 주거비에 대해 대부분 가족지원을 받고 있는 상황이라 부모 세대의 노후에 영향을 줄 수 있음을 경고하고 있다. 다음으로 권현주 · 이현정(2015b)의 연구에서는 청년 임차가구의 주거관에 대해 주택을 소유하고자 하는 희망, 주택투자, 지원필요 등의 그룹으로 분류하여 분석하였다. 그 결과, 주택에 대한 투자와 소유를 희망하는 그룹에 대해서는 가까운 미래에 주택을 구입할 확률이 높게 나타났다.

조하은·김의준(2018)의 연구를 정리해 보면, 청년 1인 가구의 증가와 동시에 나타나는 주거 문제의 근원적인 원인을 분석하였다. 이 연구에서는 생애 주기 가설을 기초로 주택 수요 함수를 추정하고, 청년층 1인 가구세대의 주택 수요와 항상소득 간차로 인하여 주택 수요가 다른 집단들에 비해 낮은 것으로 확인되었다. 이 연구에서는 항상 소득을 실현하는 어려움과 주택 금융의 부족 현상을 청년층 1인 가구 주택 수요의 불균형적인 현상 원인으로 추정하였으며, 결국, 청년 1인 가구가 가지고 있는 주택 문제를 개선하기 위해서는 항상소득과 주택 수요의 균형을 유인할 수 있는 정책이 시행되어야 한다고 주장하였다.

다음으로 이현정·임태균(2022)의 연구에서는 청년 가구의 주거실태 변화를 종단적으로 분석하였다. 청년층 가구 수는 절반 수준 가량으로 급감했으며, 청년 가구의 가구주는 대부분 대졸 이상의 고학력, 30대 초반의 기혼 남성인 임금근로자였다. 10여년 간 고학력자와 임금근로자의 비율이 큰 폭으로 증가하면서 소득이 높아졌으나, 여성 가구주와 미혼 1인 가구의 증가가 나타나면서 전국 평균 소득과의 격차는 감소하였다. 정책적 시사점으로는 청년 친화적 주택시장 여건과 함께 그러한 환경 조성을 위한 정책 필요성을 제시하였다. 기윤환(2022)의 연구는 인천시 주거실태조사 자료를 활용하여 인천시 청년·신혼부부의 주거선택 결정요인을 분석하였는데, 주요 시사점은 인천시 지속 거주를 위해서는 청년은 관리비 부담 완화, 신혼부부는 안정적인 거주를 위한 주택소유 및 질적 수준이 확보된 임대주택으로 나타났다(기윤환, 2022). 그리고 청년의 인천시 유입을 위해서는 임대료, 관리비, 이사비 등 주거비 지원과 치안/범죄, 소음수준, 의료시설 등의 주거환경 확보가 필요한 것으로 나타났으며, 마지막으로 청년은 높은 주거비 부담시 서울시나 경기도로 이동할 확률이 높고, 신혼부부는 신규 분양주택과 높은 주택구입 가능성을 위해 타지역으로 유출될 가능성이 있는 것으로 나타났다(기윤환, 2022).

김용욱 외(2023)의 연구에서는 청년층, 중장년층, 노년층 1인 가구를 중심으로 세 집단의 주거 만족도에 어떠한 요인들이 영향을 미치고, 요인별로 어떤 차이가 나타나는지 확인하고, 이러한 주거 환경요인들이 주거 만족도의 매개효과를 통하여 삶의 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석 결과, 다양한 주거의 환경적 요인들이 주거 만족도와 삶의 만족도에 영향을 미치고 있으며, 청년과 중장년 1인 가구 모형의 경우 주거와 삶에 대한 만족도에 직접적 영향을 주는 것으로 확인되었다. 이러한 분석을 통해 주거 만족도에 영향을 주는 주거의 환경요인들에는 여러 다양한 차이가 존재함을 확인함과 동시에, 주거 만족도가 매우 중요한 매개 역할을 하고 있다는 점을 알게 되었다.

황광훈(2023)의 연구결과에서는 미혼인 청년층의 주거 환경(특성) 현황을 정리하여 살펴보고, 주거 특성들과 더불어 취업한 직장의 특성이 결혼 의향(의지)에 끼치는 영향을 분석하였다. 분석 결과, 고학력층, 고임금 취업자, 가구주이거나 경제적으로 독립한 청년층, 경제적으로 재정상태가 좋은 청년층은 결혼 의지가 높게 나타나고 있어 경제적 여건이 매우 중요한 요인으로 작용하고 있는 것으로 확인되었다(황광훈, 2023). 결국 노동시장에서 취약한 상태에 있는 청년층의 경우도 자신의 생애과정에 있어 매우 중요한 의미를 가지고 있는 결혼에 대해서도 포기하거나 미루게 되는 현상이 나타나고 있으며, 이에 청년층의 일자리 문제에 대한 개선과 지원정책을 강화함과 동시에 주거문제의 개선 및 대책도 충분히 검토되어야 함을 역설하였다(황광훈, 2023).

황윤희·정재호(2023)의 연구는 MZ세대를 대상으로 주거환경의 특성, 주거에 대한 만족도, 주거에 대한 소유의식 및 주거 이동에 대한 이론적 논의와 선행연구를 검토하고, 한국주거실태조사를 중심으

로 구조방정식 모형으로 분석하였다. 분석결과를 기반으로 정부와 지방자치단체는 주거 양극화를 줄이기 위하여 세대의 환경과 특성에 맞는 주택시장에 적극적으로 참여할 수 있도록 지원이 우선시 되어야 하고, 앞으로 코로나19와 같은 특수한 시간적 상황에서는 어떻게 영향을 미치며 차이가 나타나는지 주거관련 연구의 필요성이 있다는 시사점을 제공하였다(황윤화·정재호, 2023).

청년층이 가지고 있는 주거 문제를 복지적 관점에서 접근한 연구(이태진 외, 2016)의 경우, 청년층의 빈곤, 주거실태, 영향 등을 분석하였다. 청년층 19~34세에 대한 주거 실태 현황을 분석한 결과, 청년층 빈곤율은 노인 연령층에 비해 조금 낮은 수준이었지만 빈곤 경험을 하고 있는 청년층이 많았고, 미혼 남성인 경우는 빈곤율이 더욱 높아지는 것으로 나타났다. 취업상태를 기준으로 보면, 실업 청년의 빈곤율이 매우 높고, 임시/일용직 및 자영업 청년층인 경우가 상용직 청년보다 빈곤율이 높게 나타났다.

청년 주거문제와 연관된 해외연구들의 경우, 소득과 주거비용이 가구형성에 미치는 영향에 대한 일부 연구들이 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 유의미한 영향을 주었으며, 실질임대료는 음(-)의 유의미한 영향을 보인 것으로 나타났다(정의철, 2012). 호주의 1988년 패널자료(Australian longitudinal survey) 중 19~28세의 청년 가구를 표본으로 한 Haurin et al.(1997)의 연구에서도 실질임금은 가구형성에 양(+의 유의미한 영향을 보였다(정의철, 2012). 다음으로 영국의 아동발달조사(national child study) 자료를 이용한 Ermisch & Di Salvo(1997)의 연구는 청년가구가 아닌 개인(가구원)을 관찰단위로 하여 남성과 여성으로 나누어 추정하였는데, 주택매매 가격은 남성 청년 가구원의 가구형성에는 유의미하지 않았으나 여성 청년 가구원의 경우에는 주택매매 가격이 높을수록 부모로부터 독립하여 배우자 또는 동거인과 같이 거주할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다(황광훈, 2022). 한편, Ermisch(1999)는 영국에서 조사되고 있는 가구패널자료(British household panel study)를 활용하여 분석한 결과를 발표하였는데, 주택가격이 상승할수록 청년층 세대는 부모의 경제적 영향력으로부터 경제적 독립을 할 확률이 낮았으며, 소득이 높을수록, 부모 소득이 낮을수록, 부모로부터 분가할 가능성이 높은 것으로 확인되었다.

본 연구는 이상의 선행연구에 대하여 다음과 같은 차별점을 갖는다. 먼저 본 연구는 한국고용정보원에서 제공하는 청년패널(YP2007) 4~14차 자료를 사용한다. 청년패널조사 자료는 만 15~29세(2007년 기준)를 대표하는 표본에 대해 매년 정기적으로 추적 및 조사하는 종단면조사(longitudinal survey)이다. 본 연구의 목적을 위해 10여년 이상의 자료를 합동(pooled)하여 충분한 표본 수를 확보한다. 또한 주거환경과 관련이 있는 가구주 여부, 거주지역, 자가, 전세, 월세 등의 입주형태,

단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대, 오피스텔 등의 주택종류 등 다양한 관련 변수들을 확보하였으며, 취업자 집단을 별도로 추출하여 실증적 분석을 추가하여 실시하였다. 또한 패널자료의 특성을 고려하여 패널로짓모형을 이용한 고정효과모형의 추정 결과도 함께 제시하고자 한다. 합동로짓모형을 이용한 추정은 개인의 미관찰 특성을 정확히 통제하지 못한 것이라는 점을 고려해야 한다. 따라서 엄밀하고 정확한 추정을 위해서는 이러한 개인의 특성을 통제한 패널로짓모형을 적용해야 한다.

### Ⅲ. 분석 자료 및 모형 소개

본 논문에서는 청년패널(YP2007) 4~14차 전체자료를 이용하여 부모로부터 경제적으로 독립한 청년가구를 대상으로 청년층의 주거 환경인 자가 및 아파트 거주 여부에 미치는 영향요인을 추정한다.

본 연구는 부모로부터 경제적으로 독립한 청년가구를 대상으로 청년층의 주거 환경인 자가 및 아파트 거주 여부에 미치는 영향요인들을 추정하고자 다음과 같은 세부 주제(가설)로 실증적인 분석을 한다. 첫째, 자가, 전·월세 여부의 주택점유형태에 미치는 인구학적 속성과 취업특성의 영향요인이 무엇이며, 어느 정도 영향을 미치는 추정하고자 한다. 둘째, 아파트, 비아파트(단독, 오피스텔 등) 여부의 주택유형에 미치는 인구학적 속성과 취업특성의 영향요인이 무엇이며, 어느 정도 영향을 미치는 추정하고자 한다. 마지막으로 향후 청년층의 주거 문제를 개선하기 위해 어떠한 정책적 노력을 고민해야 하는지 검토하고자 한다.

청년패널2007 패널자료는 2007년 1차 조사부터 2020년 14차 조사까지 실시한 패널자료이다(청년패널2007은 2020년까지 조사실시 후 조사종료). 이를 통해 청소년 시기부터 노동시장 진입과 현재까지의 모든 일자리 변동에 대해 동태적이고 종합적으로 분석할 수 있는 자료이다. 또한 패널자료 이면서 14년간 데이터가 종합적으로 구축되어 쌓여 있기 때문에 학생층을 포함한 청년세대의 노동시장 진입, 이동, 안착(정착)과정을 증장기적으로 관찰하여 분석할 수 있는 자료라 할 수 있다.

4~14차 조사까지 조사에 참여한 표본을 대상으로 성별, 연령, 학력수준, 거주지역 등 기본적인 인구학적 속성 정보를 추출하고, 입주형태(주택점유형태)와 주택종류(주택유형), 부모로부터의 경제적 독립 여부 등 주거특성과 관련이 있는 변수들과 함께 경제활동상태의 변화, 경제적 지원 여부 등의 정보도 함께 추출한다. 또한 취업자 유형의 경우 직장에서의 종사상 지위, 기업의 종사자 규모, 임금(실질임금) 등의 정보도 수집하여 데이터에 포함시켰다. 최종적으로 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층 가구를 분석하기 위해 총 11개년 자료의 26,500명의 전체자료와 19,115명의 취업자 자료로 구성된 합동자료(pooling data)를 구축하였다. 주거환경(자가여부, 아파트 거주여부)들에 영향을 미치는 결정요인을 분석하기 위해 합동로짓모형을 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 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 주거환경의 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(황광훈, 2022). 여기에 서 주거환경의 특성에 영향을 미치는 설명변수에는 인적자본을 대표하는 변수인 성, 학력, 연령, 지역, 경제활동상태, 경제적 지원수혜 여부 등이 포함되며, 가구주 여부 등도 포함된다. 취업자 집단을 분석할 시에는 설명변수로 종사상 지위, 기업체 규모, 임금수준 등도 추가로 포함된다.

본 연구에서는 종속변수를 입주 형태와 주택 종류로 분류하여 실증적으로 분석함과 동시에 성별 집단과 학력별 집단으로 모형을 구분하여 추가적인 분석을 실시한다. 종속변수를 입주 형태와 주택 종류로 모형을 분류하여 각각 추정한 이유는 경제적으로 독립한 청년층의 경우, 경제적 비용(주택 매입) 등의 부담으로 자가보다는 전월세를 선호하고 있으며, 주택종류는 아파트와 오피스텔 등의 선호가 각기 다르게 나타날 수 있기 때문에 각각의 영향요인들을 구분하여 추정해야 하는 방법을 선택하였다. 또한 성별 요인과 학력별 요인은 취업자 유형 등에서 집단별로 영향 정도가 다르게 나타날 것으로 예측되기 때문에 집단별로 모형을 분류하여 분석하였다.

추가적으로 패널자료가 가지고 있는 고유한 특성들을 고려하여 패널모형(패널로짓)을 이용하여 고정효과모형의 추정 결과도 같이 제시하고자 한다. 일반적으로 패널자료는 횡단면 자료와 종단면 자료(시계열 자료 포함)의 특성들을 함께 가지고 있는 특성으로 인해 오차항의 동분산성 가정을 위배 또는 오차항의 자기상관이 존재할 가능성이 매우 높다. 따라서 병합되어진 패널자료를 합동(pooled) 프로빗이나 합동로짓 모형 등으로 추정할 경우, 일치추정량을 달성하지 못하는 문제가 생긴다. 이러한 문제를 완화 및 개선하기 위해서 오차항에 패널 개체특성들을 추가로 고려하여 추정해야 한다.



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

위 식에서 오차항이 2개로 구성되었는데  $u_i$ 는 패널개체에 따라서 변하게 되는 이질성 (heterogeneity)을 나타내고 있지만, 하나의 패널개체 내에서 보면 시간에 따라 변하지 않는 특성들을 나타내고,  $e_{it}$ 는 시간과 패널개체에 따라서 변하는 순수 오차항이다. 본 연구에서는 패널로짓모형을 사용하기로 하는데, 패널로짓모형은 패널회귀모형 중 종속변수가 이항변수로 되어 있으며, 오차항이 정규분포가 아닌 로지스틱 분포를 따른다고 가정할 경우 사용한다. 고정효과를 이용한 추정 방식은 오차항의 가정을 어느 것으로 하느냐에 따라 달라지는데, 고정효과모형(fixed effect model)의 경우는 오차항을 추정할 모수(parameter)로 간주하고 추정한 것이며, 상수항은 각 패널 개체별로 다르면서 고정된(fixed) 것으로 가정한다.

다음 <표 1>에서는 본 연구의 실증분석에 사용한 변수들의 설명을 정리한 내용이다. 연령을 제외한 대부분의 변수들은 더미변수로 구성되었다. 먼저 모형의 종속변수로 사용한 자가와 아파트 여부 변수는 자가이면 “1”, 그 외는 “0”의 값, 아파트이면 “1”, 그 외는 “0”의 값을 갖는다. 나머지 변수의 설명내용은 <표 1>을 참조하기 바란다.

<표 1> 변수 설명

변수명		설명
자가		자가 여부(자가=1, 그 외=0)
아파트		아파트 여부(아파트=1, 그 외=0)
성별		성별(남성=1, 여성=0)
연령		연령
최종 학력	고졸 이하	고졸 이하=1, 그 외=0
	전문대졸	전문대졸=1, 그 외=0
	대졸 이상	대졸 이상=1, 그 외=0
취업자		취업자 여부(취업자=1, 미취업자=0)
가구주		가구주 여부(가구주=1, 그 외=0)
거주 지역	수도권	수도권 거주=1, 그 외=0
	중부권	중부권 거주=1, 그 외=0
	경북권	경북권 거주=1, 그 외=0
	경남권	경남권 거주=1, 그 외=0
	전라권	전라권 거주=1, 그 외=0
경제적 지원 받음		경제적 지원 받음=1, 그 외=0

〈표 1〉 계속

변수명		설명
종사상 지위	상용직	상용직=1, 그 외=0
	임시/일용직	임시/일용직=1, 그 외=0
기업체 규모	소기업(50인 미만)	소기업=1, 그 외=0
	중기업(50~299인 미만)	중기업=1, 그 외=0
	대기업(300인 이상)	대기업=1, 그 외=0
월평균임금	200만 원 미만	200만 원 미만=1, 그 외=0
	200~300만 원 미만	200~300만 원 미만=1, 그 외=0
	300~400만 원 미만	300~400만 원 미만=1, 그 외=0
	400만 원 이상	400만 원 이상=1, 그 외=0

## IV. 실증분석

### 1. 기초통계

실증분석에 사용된 표본의 분포와 특징을 요약하면 다음과 같다(〈표 2〉). 먼저 표본 전체를 기준으로 보도록 하겠다. 입주형태가 자가 비율인 경우가 42%인 반면, 비자가 형태인 전세와 월세 등의 입주 형태는 58%로 분포되고 있다. 다음으로 주택종류가 아파트인 청년층 비율은 60%로 나타난 반면, 단독주택, 오피스텔, 다가구주택 등의 주택에 거주하는 비율은 40%로 나타났다. 그리고 남성의 비율은 43%로 여성(57%)의 비율보다 14%p 낮게 나타났다. 최종학력에서는 고졸 이하 24%, 전문대졸 26%, 대졸 이상 50%로 나타났고, 경제활동상태에서는 취업자 72%, 미취업자 28%로 나타났다. 가구주인 경우가 50%이고, 거주지역이 수도권인 경우가 51%로 가장 높은 것으로 확인된다. 또한 부모를 포함한 가족으로부터 경제적인 지원을 받고 있는 경우가 3%에 불과한 것으로 나타났다. 취업자 그룹으로 대상을 추출하여 취업 특성을 요약해보면, 고용형태에서는 상용직 81%, 임시/일용직 7%, 비임금근로자 11%로 나타났으며, 기업규모에서는 소기업 43%, 중기업 17%, 대기업 40%의 비율을 보이고 있다. 마지막으로 임금분포에서는 ‘200만 원 미만’이 18%, ‘200~300만 원 미만’이 36%, ‘300~400만 원 미만’이 26%, ‘400만 원 이상’은 18%를 차지하고 있다.

분석표본의 주요 특성을 정리해보면, 본 연구의 분석대상은 청년층 중에서도 독립가구를 이루고 있는 집단이기 때문에 일반적인 전체 청년층보다는 학력수준이 높고, 취업자와 가구주 비율이 높으며, 가족으로부터 경제적으로 독립한 상태이기 때문에 경제적 지원을 거의 받지 않고 있다.

〈표 2〉 기초통계

		전체(N=26,500)		취업자(N=19,115)	
		평균, 비율	표준편차	평균, 비율	표준편차
자가		0.42	0.49	0.41	0.49
아파트 거주		0.60	0.49	0.58	0.49
남성(기준: 여성)		0.43	0.49	0.57	0.49
연령		33.15	4.24	33.07	4.36
학력	고졸 이하	0.24	0.43	0.21	0.41
	전문대졸	0.26	0.44	0.24	0.42
	대졸 이상	0.50	0.50	0.55	0.50
취업자		0.72	0.45	-	-
가구주		0.50	0.50	0.65	0.48
거주지역	수도권	0.51	0.50	0.50	0.50
	충부권	0.13	0.34	0.13	0.34
	경북권	0.09	0.29	0.09	0.29
	경남권	0.16	0.37	0.16	0.37
	전라권	0.11	0.31	0.11	0.31
경제적 지원 받음		0.03	0.18	0.01	0.12
종사상 지위	상용직	-	-	0.81	0.39
	임시/일용직	-	-	0.07	0.26
	비임금근로자	-	-	0.11	0.32
기업체규모	소기업	-	-	0.43	0.49
	중기업	-	-	0.17	0.38
	대기업	-	-	0.40	0.49
월평균임금	200만 원 미만			0.18	0.39
	200~300만 원 미만			0.36	0.48
	300~400만 원 미만			0.26	0.44
	400만 원 이상			0.18	0.38

## 2. 실증분석 결과

분석대상인 청년층 독립가구의 주거환경 중 자가여부의 결정요인을 추정해보면 <표 3>과 같다. 전체 독립가구를 대상으로 분석한 결과, 다른 조건을 통제한 상태에서 남성은 여성보다 자가형태의 거주환경일 확률이 높은 것으로 나타나고 있다. 또한 대졸 이상 고학력 청년층의 경우 고졸 이하 저학력층보다 자가일 확률이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 가구주인 경우는 가구원인 집단에 비해 자가의 주거환경일 가능성이 매우 낮은 것으로 추정된다. 다음으로 거주지역별(권역기준)로 보면 전라권을 기준으로 수도권은 자가가능성이 낮고, 경북과 경남권은 자가일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한 경제적 지원을 받는 청년층일수록 자가일 가능성은 낮은 것으로 나타났다. 성별로 집단을 분류시켜 추정해보면, 남성은 고학력층과 취업자층에서 자가가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 경제적 지원 여부에 대해서는 유의미한 결과가 나오지는 않았다. 반면, 여성집단에서는 경제적 지원을 받는 경우 자가가능성이 낮은 것으로 나타났다. 또한 남녀 공통적으로 가구주가 가구원에 비해 자가일 가능성이 낮았으며, 수도권 거주자의 자가가능성이 낮은 것으로 나타났다.

다음으로 학력집단(고졸 이하 및 대졸 이상)별로 결정요인을 추정해보면, 다른 조건이 일정한 상태에서 고졸 이하 학력집단에서는 남성은 여성보다 자가형태의 거주환경일 확률이 높은 것으로 나타났고, 연령이 높을수록 자가가능성이 높았으며, 가구주의 경우 가구원보다 자가일 확률이 낮은 것으로 확인된다. 거주지역에서는 전라권을 기준으로 수도권과 중부권은 자가가능성이 낮고, 경북과 경남권에 대해서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 반면, 대졸 이상 고학력층에서는 취업자의 경우 미취업자에 비해 자가일 가능성이 높았고, 가구주일 경우 자가일 가능성이 낮은 것으로 확인된다. 거주지역별로는 수도권은 자가 가능성이 낮고, 중부, 경북, 경남권은 자가가능성이 높게 나타났다.

종합적으로 보면 남성, 고학력층, 고소득, 비수도권 거주 청년층이 자가형태의 주거특성을 많이 가지고 있는 것으로 추정된다. 하지만, 이들 중 가구주인 경우는 자가형태보다는 전세나 월세 형태의 주거환경 특성을 유지하는 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. 또 한가지 주목해야 할 사실은 수도권 지역의 경우, 주택매입에 들어가는 비용, 즉 주택가격이 비수도권 지역에 비해 높게 형성되어 있기 때문에 비수도권에 거주하는 청년층이 자가일 가능성이 높은 것으로 추정할 수 있다.

〈표 3〉 청년층 독립가구의 주거환경(자가여부) 결정요인 분석(로지모형)

		전체		남성		여성		고졸 이하		대졸 이상	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		-1.044*	0.634	-0.303	0.951	-1.616*	0.864	-2.983***	1.088	0.192	0.795
남성(기준: 여성)		0.354***	0.042	-	-	-	-	0.326***	0.094	0.376***	0.047
연령		-0.020	0.039	-0.056	0.059	0.014	0.053	0.114*	0.067	-0.095*	0.048
연령제곱		0.001**	0.001	0.002**	0.001	0.001	0.001	-0.001	0.001	0.002***	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.048	0.037	0.148**	0.060	-0.007	0.047	-	-	-	-
	대졸 이상	0.091***	0.033	0.103**	0.050	0.097**	0.044	-	-	-	-
취업자 (기준: 미취업자)		0.037	0.034	0.379***	0.117	-0.004	0.036	-0.045	0.069	0.073*	0.039
가구주 (기준: 가구원)		-0.694***	0.041	-0.785***	0.074	-0.638***	0.051	-0.660***	0.092	-0.713***	0.047
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.364***	0.040	-0.386***	0.061	-0.341***	0.053	-0.696***	0.078	-0.239***	0.047
	중부권	0.087	0.055	-0.027	0.084	0.179**	0.072	-0.390***	0.106	0.259***	0.064
	경북권	0.249***	0.047	0.278***	0.072	0.229***	0.062	-0.020	0.101	0.356***	0.054
	경남권	0.429***	0.052	0.353***	0.082	0.489***	0.068	0.032	0.106	0.570***	0.060
경제적 자원 받음 (기준: 받지 않음)		-0.165**	0.073	0.224	0.182	-0.229***	0.080	-0.130	0.133	-0.176**	0.087
-2 LogL		36,026.77		15,256.96		20,742.77		8,516.46		27,508.46	
LR 검정 통계량		1,518.69***		552.37***		967.98***		432.97***		1,131.13***	
N		26,500		11,334		15,166		6,288		20,212	

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

2) LR 검정 통계량(모형적합도)은 'Ho: 모든 계수의 값이 0이라는 귀무가설에 대한 우도비검정 0'(likelihood ratio test) 통계량으로  $\chi^2(r)$ 의 분포를 하고 있으며, r은 자유도(degrees of freedom)로 귀무가설에서 제약식의 개수임.

다음은 분석대상인 청년층 독립가구의 주거환경 중 주택형태(아파트 거주)의 결정요인을 추정한 결과이다(〈표 4〉). 전체 독립가구를 대상으로 분석한 결과, 다른 조건이 일정한 상태에서 남성은 여성보다 아파트에 거주할 확률이 높고, 연령이 높을수록 아파트 거주가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한 학력이 높은 고학력 청년층일수록 고졸 이하 저학력층보다 아파트에 거주할 가능성이 높은

것으로 추정된다. 하지만, 취업자와 가구주인 경우 각각 기준집단(미취업자, 가구원)에 비해 아파트 거주가능성은 낮은 것으로 보인다. 거주지역별(권역기준)에서는 전라권을 기준으로 수도권은 아파트 거주가능성이 낮고, 경남권은 아파트 거주일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한 경제적 지원을 받는 청년층일수록 아파트 거주 가능성은 낮은 것으로 나타났다. 성별로 집단을 분류시켜 추정해 보더라도 고학력층과 수도권 거주 청년층은 아파트에 거주할 가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 남성집단내에서 취업자가 미취업자에 비해 아파트 거주 가능성이 높지만, 여성집단에서는 미취업자의 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 확인된다. 이는 남녀의 소득수준의 영향이 일부 작용한 것으로 판단된다. 즉, 남성 청년층 중 일부 고소득자의 경우, 자가이면서 아파트에 거주할 가능성이 높기 때문이다.

다음으로 학력집단(고졸 이하 및 대졸 이상)별로 아파트 거주 결정요인을 추정해보면, 다른 조건이 일정한 상태에서 고졸 이하 학력집단에서는 남성은 여성보다 아파트 형태의 거주환경일 확률이 높은 것으로 나타났고, 연령이 높을수록 아파트 거주 확률이 높았으며, 취업자와 가구주의 경우 아파트 거주 확률이 낮은 것으로 확인된다. 거주지역에서는 전라권을 기준으로 수도권, 경북권은 아파트에 거주할 가능성이 낮은 반면, 경남권은 높은 것으로 확인된다. 반면, 대졸 이상 고학력층에서는 남성은 여성보다 아파트 형태의 거주 환경일 확률이 높고, 연령이 높을수록 아파트 거주 확률이 높았으며, 가구주의 경우 아파트 거주 확률이 낮은 것으로 확인된다. 거주지역에서는 전라권을 기준으로 수도권은 낮고, 경북권과 경남권은 높은 것으로 나타났다.

종합적으로 정리해 보면 남성, 고학력층, 고소득, 비수도권 거주 청년층의 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 추정된다. 다만, 일부 아파트 거주 청년층의 경우 자가형태보다는 아파트에서의 전/월세 형태의 주거특성을 유지하는 것으로 추정된다. 특히 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층이지만, 아파트를 자가 형태로 매입하여 소유하기에는 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했을 것이다. 그렇기 때문에 전세 또는 월세로 아파트에 거주하는 것으로 보인다.

〈표 5〉는 취업한 청년층을 대상으로 주거특성(자가여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과이다. 다른 조건이 일정한 상태에서 남성은 여성보다 자가형태로 거주할 가능성이 높고, 연령은 높아질수록 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 학력에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았지만, 가구주 여부에서는 가구주인 경우 비가구주(가구원)에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 확인된다. 지역에서는 수도권 거주 청년층이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 취업특성을 중심으로 살펴보면, 상용직인 청년층은 임시/일용직 청년층보다 주거환경이 자가일 가능성이 높지만, 비임금근로자인 청년층보다는 자가가능성이 낮은 것으로 확인된다. 그리고 기업체 규모에서는 기업규모가 커질수록 주거환경이 자가일 가능성이 높은 것으로 나타났다. 월평균 임금에서는 임금수준이 높아질수록 자가일 가능성이 점차 높아지고 있다.

〈표 4〉 청년층 독립가구의 주거환경(아파트 거주여부) 결정요인 분석(로지모형)

		전체		남성		여성		고졸 이하		대졸 이상	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
상수항		-5.455***	0.642	-5.112***	0.971	-4.288***	0.874	-3.520***	1.027	-6.296***	0.813
남성(기준: 여성)		0.426***	0.041	-	-	-	-	0.268***	0.090	0.422***	0.046
연령		0.281***	0.040	0.207***	0.060	0.228***	0.054	0.201***	0.064	0.350***	0.050
연령제곱		-0.003***	0.001	-0.002**	0.001	-0.002***	0.001	-0.002**	0.001	-0.004***	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.380***	0.037	0.390***	0.059	0.373***	0.048	-	-	-	-
	대졸 이상	0.660***	0.033	0.631***	0.049	0.709***	0.046	-	-	-	-
취업자 (기준: 미취업자)		-0.129***	0.035	0.216**	0.110	-0.118***	0.038	-0.289***	0.068	-0.028	0.041
가구주 (기준: 가구원)		-0.839***	0.041	0.057	0.075	-1.208***	0.050	-0.559***	0.088	-0.873***	0.047
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.344***	0.041	-0.275***	0.061	-0.411***	0.056	-0.721***	0.079	-0.200***	0.048
	중부권	-0.048	0.057	-0.091	0.085	-0.021	0.078	-0.168	0.107	-0.029	0.067
	경북권	0.012	0.049	0.054	0.074	-0.044	0.067	-0.459***	0.102	0.165***	0.057
	경남권	0.295***	0.056	0.410***	0.087	0.224***	0.074	0.282**	0.110	0.299***	0.064
경제적 지원 받음 (기준: 받지 않음)		-0.141*	0.072	0.338*	0.182	-0.222***	0.079	-0.014	0.129	-0.211**	0.087
-2 LogL		35,680.13		15,462.92		20,163.72		8,714.33		26,696.11	
LR 검정 통계량		2,088.49***		656.70***		1,604.37***		444.66***		1,404.79***	
N		26,500		11,334		15,166		6,288		20,212	

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

2) LR 검정 통계량(모형적합도)은 'Ho: 모든 계수의 값이 0이라는 귀무가설에 대한 우도비검정 0' (likelihood ratio test) 통계량으로  $\chi^2(r)$ 의 분포를 하고 있으며, r은 자유도(degrees of freedom)로 귀무가설에서 제약식의 개수임.

집단별(성별, 학력)로 들어가서 보면, 남성집단에서는 임시/일용직에 비해 상용직과 비임금근로자의 자가가능성이 높고, 기업체 규모가 커지거나 임금수준이 높아질수록 주거환경이 자가일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 반면 여성의 경우 종사상 지위에서는 통계적으로 유의미한 결과가 도출되지는 않았으며, 기업체규모와 임금수준에서는 남성집단에 비해 영향력이 낮은 것으로 추정된다. 다음

〈표 5〉 청년층 독립가구의 주거환경(자가여부) 결정요인 분석(로지모형): 취업자

	전체		남성		여성		고졸 이하		대졸 이상		
	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	
상수항	0.139	0.731	0.414	1.005	-0.135	1.102	-1.270	1.344	0.920	0.887	
남성(기준: 여성)	0.366***	0.046	-	-	-	-	0.246**	0.111	0.409***	0.051	
연령	-0.098**	0.045	-0.104*	0.062	-0.082	0.068	-0.013	0.083	-0.141***	0.054	
연령제곱	0.002***	0.001	0.002***	0.001	0.002**	0.001	0.001	0.001	0.003***	0.001	
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.054	0.046	0.114*	0.062	-0.017	0.072	-	-	-	-
	대졸 이상	0.046	0.042	-0.023	0.054	0.138**	0.068	-	-	-	-
가구주 (기준: 가구원)	-0.804***	0.046	-0.872***	0.078	-0.770***	0.059	-0.708***	0.107	-0.840***	0.051	
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.376***	0.047	-0.397***	0.062	-0.298***	0.074	-0.630***	0.100	-0.274***	0.054
	중부권	0.047	0.064	-0.040	0.086	0.219**	0.099	-0.701***	0.136	0.291***	0.074
	경북권	0.315***	0.056	0.281***	0.073	0.398***	0.086	0.003	0.130	0.427***	0.062
	경남권	0.435***	0.061	0.397***	0.084	0.530***	0.090	0.117	0.131	0.548***	0.070
경제적 지원 받음 (기준: 받지 않음)	0.184	0.129	0.232	0.242	0.150	0.152	0.470**	0.258	0.103	0.149	
종사상 지위 (기준: 임시/일용직)	상용직	0.166***	0.063	0.410***	0.107	0.050	0.080	0.175	0.113	0.133*	0.077
	비임금 근로자	0.302***	0.076	0.673***	0.122	0.032	0.103	0.475***	0.132	0.164*	0.095
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.147***	0.046	0.137**	0.062	0.181**	0.071	0.385***	0.103	0.083	0.052
	대기업	0.141***	0.039	0.226***	0.053	0.047	0.058	0.250***	0.090	0.117***	0.043
월평균 임금 (기준: 200만 원 미만)	200~300만 원 미만	0.087*	0.046	0.117	0.080	0.103*	0.058	0.071	0.093	0.085	0.053
	300~400만 원 미만	0.180***	0.052	0.268***	0.082	0.097	0.076	0.145	0.113	0.179***	0.059
	400만 원 이상	0.339***	0.059	0.410***	0.086	0.217**	0.102	0.674***	0.141	0.275***	0.066
-2 LogL	25,865.96		14,733.76		11,128.61		5,376.63		20,484.28		
LR 검정 통계량	1,263.47***		652.95***		657.70***		368.05***		972.64***		
N	19,115		10,924		8,191		4,010		15,105		

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

2) LR 검정 통계량(모형적합도)은 'Ho: 모든 계수의 값이 0이라는 귀무가설에 대한 우도비검정 0' (likelihood ratio test) 통계량으로  $\chi^2(r)$ 의 분포를 하고 있으며,  $r$ 은 자유도(degrees of freedom)로 귀무가설에서 제약식의 개수임.



으로 고졸 이하와 대졸 이상 학력층에서는 공통적으로 비임금근로자, 대기업, 고임금인 청년층의 자가가능성이 높은 것으로 보인다. 이러한 현상은 고졸 이하 학력층에서 더욱 확연히 나타나고 있는 것으로 확인된다.

고학력층, 비수도권, 상용직 및 비임금근로자, 대기업 및 고소득 청년층의 경우 주거환경이 자가형 태일 가능성이 매우 높은 것으로 추정된다. 취업자 집단 내에서도 경제적으로 독립하더라도 주택을 자가 형태로 소유하기에는 아직까지 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했다고 할 수 있다. 이는 서울을 포함한 수도권의 주택가격이 매우 높기 때문에 노동시장 진입 초기 청년층의 경제적 능력으로는 매입하여 자가로 입주하는 것은 거의 불가능하다고 할 수 있다. 또한, 근속기간이 길어지면서 임금수준이 높아지더라도 결혼과 출산 등으로 인해 가계소비비가 다양화되면서 지출이 늘어나게 되고, 주택가격 상승 등과 맞물리게 되면 생애기간 동안 내집 마련의 꿈은 현실적으로 더 어려워질 것이다.

다음으로 <표 6>은 취업한 청년층을 대상으로 주거특성(아파트거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과이다. 다른 조건이 일정한 상태에서 남성은 여성보다 아파트 거주 가능성이 낮고, 연령은 높아질수록 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 나타났다. 학력에서는 학력수준이 높아질수록 아파트에 거주할 가능성이 높아지고 있으며, 가구주 여부에서는 가구주인 경우 비가구주(가구원)에 비해 아파트에 거주할 가능성이 높은 것으로 확인된다. 지역에서는 수도권 거주 청년층이 비수도권에 비해 아파트 거주 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 취업특성을 중심으로 살펴보면, 기업체 규모에서는 기업규모가 커질수록 주거환경이 아파트일 가능성이 높았으며, 월평균 임금수준에서는 임금수준이 높아질수록 아파트 거주 가능성이 점차 높아지고 있다.

집단별(성별, 학력)로 들어가서 보면, 남성집단에서는 임시/일용직에 비해 상용직의 아파트 거주 가능성이 높고, 대기업에 종사하고 있는 청년층 및 고임금근로자의 주거환경이 아파트일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 여성의 경우도 남성집단과 유사한 경향을 보이고 있다. 고졸 이하와 대졸 이상 학력층에서는 공통적으로 대기업, 고임금인 청년층의 자가가능성이 높은 것으로 보인다.

종합적으로 보면 취업자 집단내에서는 고학력층, 비수도권, 대기업 종사자, 고소득 청년층들이 아파트에 거주할 확률이 높은 것으로 보인다. 하지만, 상당수 청년층은 전세와 월세 형태의 주택점유 형태일 가능성이 높다고 하겠다. 특히 경제적으로 독립한 청년층은 아파트를 매입하여 자가 형태로 소유하기에는 경제적으로 재정상태가 축적되지 못했을 가능성이 크기 때문에 아파트에 거주하더라도 전세나 월세의 형태로 있는 것으로 추정된다. 또한 수도권 지역의 경우 경제적으로 독립한 청년층이 아파트에 거주할 확률이 낮은 것으로 나타났다.

앞서 분석한 합동로지모형을 이용한 추정은 개인의 미관찰 특성을 정확히 통제하지 못한 것이라는 점을 고려해야 한다. 따라서 엄밀하고 정확한 추정을 위해서는 이러한 개인의 특성을 통제할 패널로지

〈표 6〉 청년층 독립가구의 주거환경(아파트 거주여부) 결정요인 분석(로지모형): 취업자

	전체		남성		여성		고졸 이하		대졸 이상		
	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	
상수항	-7.736***	0.742	-5.268***	1.027	-4.037***	1.147	-4.354***	1.298	-5.832***	0.920	
남성(기준: 여성)	-0.247***	0.034	-	-	-	-	0.156	0.106	0.329***	0.051	
연령	0.379***	0.046	0.211***	0.064	0.188***	0.071	0.219***	0.080	0.303***	0.057	
연령제곱	-0.004***	0.001	-0.002**	0.001	-0.002	0.001	-0.002**	0.001	-0.003***	0.001	
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.371***	0.046	0.325***	0.061	0.449***	0.074	-	-	-	-
	대졸 이상	0.455***	0.041	0.414***	0.053	0.613***	0.071	-	-	-	-
가구주 (기준: 가구원)	0.077***	0.053	0.068	0.078	-1.372***	0.058	-0.601***	0.104	-0.967***	0.052	
거주 지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.340***	0.048	-0.322***	0.063	-0.439***	0.078	-0.623***	0.099	-0.282***	0.055
	중부권	-0.049	0.066	-0.107	0.087	-0.099	0.106	-0.318**	0.131	-0.046	0.077
	경북권	0.107*	0.057	0.010	0.076	0.116	0.093	-0.406***	0.130	0.184***	0.066
	경남권	0.347***	0.064	0.410***	0.089	0.184*	0.097	0.342**	0.134	0.282***	0.074
경제적 지원 받음 (기준: 받지 않음)	0.231*	0.131	0.625**	0.252	-0.056	0.160	0.105	0.254	0.186	0.158	
종사상 지위 (기준: 임시/ 일용직)	상용직	0.049	0.062	0.248**	0.099	-0.036	0.083	0.041	0.108	0.093	0.077
	비임금 근로자	-0.186**	0.075	0.027	0.114	-0.332***	0.107	-0.072	0.127	-0.252***	0.096

모형을 적용해야 한다. 하우스만 검증 결과<sup>1)</sup>는 개인의 미관측 이질성과 설명변수들이 독립이라는 귀무가설이 기각되는 것으로 나타나 임의효과모형보다는 고정효과모형이 더 정확한 모형이라고 판단된다.

1) 하우스만 검증 결과(Hausman test for random effects)

	DF	m-value	Pr>m
자가 여부에 미치는 영향	15	-1,905.29	<0.0001
아파트 여부에 미치는 영향	15	-177.56	<0.0001

DF, degree of freedom.

〈표 6〉 계속

		전체		남성		여성		고졸 이하		대졸 이상	
		추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차	추정치	표준 오차
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.082*	0.046	0.053	0.060	0.146**	0.074	0.075	0.101	0.057	0.053
	대기업	0.257***	0.038	0.289***	0.052	0.215***	0.061	0.557***	0.088	0.184***	0.044
월평균 임금 (기준: 200만 원 미만)	200~300만 원 미만	0.032	0.045	0.101	0.076	0.150**	0.060	0.137	0.090	0.077	0.053
	300~400만 원 미만	0.208***	0.051	0.340***	0.078	0.270***	0.079	0.332***	0.110	0.285***	0.060
	400만 원 이상	0.601***	0.060	0.735***	0.085	0.655***	0.113	0.669***	0.139	0.709***	0.068
-2 LogL		25,996.33		14,881.38		11,113.63		5,548.25		20,212.73	
LR 검정 통계량		1,570.60***		878.19***		1,340.60***		327.58***		1,484.49***	
N		19,115		10,924		8,191		4,010		15,105	

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

2) LR 검정 통계량(모형적합도)은 'Ho: 모든 계수의 값이 0이라는 귀무가설에 대한 우도비검정 0' (likelihood ratio test) 통계량으로  $\chi^2(r)$ 의 분포를 하고 있으며,  $r$ 은 자유도(degrees of freedom)로 귀무가설에서 제약식의 개수임.

고정효과모형을 중심으로 주요 분석결과를 살펴보면(〈표 7〉), 자가 여부에 미치는 영향에서는 연령이 증가할수록 주거특성이 자가일 가능성이 낮고, 학력이 높을수록 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다. 가구주의 경우는 자가 가능성이 낮고, 거주지역에서는 수도권이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮다. 하지만, 기업체규모와 임금수준에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 다음으로 아파트 거주 여부에 미치는 영향에서는 연령이 증가할수록 주택 종류가 아파트일 가능성이 낮고, 가구주의 경우는 비가구주에 비해 아파트에 거주할 확률이 낮고, 상용직 취업자의 아파트 거주가능성이 낮았으며, 기업체 규모가 커질수록 아파트 거주 가능성이 높은 것으로 나타났다. 다만, 임금수준에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

〈표 7〉 청년층 독립가구의 주거환경 결정요인 분석(패널고정효과모형)

		모형 I (자가 여부에 미치는 영향)		모형 II (아파트 여부에 미치는 영향)	
		추정치	표준오차	추정치	표준오차
연령		-0.561***	0.071	-0.354***	0.071
연령제곱		0.010***	0.001	0.009***	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	-0.289	0.363	-1.141***	0.373
	대졸 이상	0.750**	0.353	0.030	0.306
가구주(기준: 가구원)		-1.355***	0.082	-0.985***	0.078
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.683**	0.316	-0.373	0.259
	중부권	-0.398	0.386	0.350	0.350
	경북권	-0.357	0.415	-0.397	0.350
	경남권	0.346	0.420	0.271	0.376
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		-0.162	0.209	0.377*	0.223
상용직(기준: 임시/일용직)		-0.381**	0.112	-0.219**	0.105
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	-0.045	0.103	0.179*	0.098
	대기업	-0.096	0.101	0.191**	0.094
로그월평균 임금		0.033	0.110	-0.026	0.104
상수항		-	-	-	-
LR-chi <sup>2</sup> /Wald-test		3,951.28		899.91	
Number of obs		9,887		7,469	

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

## V. 요약 및 정책적 시사점

본 연구에서는 부모로부터 경제적으로 독립한 청년가구를 대상으로 청년층의 주거 환경인 자가 및 아파트 거주 여부에 미치는 영향요인을 추정하였다. 또한 직장에 취업한 청년층에 대해서는 직장(취업) 특성들을 고려하여 주거 특성에 미치는 영향요인을 함께 추정하고자 하였다.

주요 분석 결과를 요약해 보면 다음과 같다.

첫째, 청년층 독립가구의 주거환경 중 자가여부의 결정요인을 추정한 결과, 남성, 고학력층, 고소득, 비수도권 거주 청년층이 자가형태의 주거환경과 특성을 가지고 있다. 하지만, 이들 중 가구주인 경우는 자가보다는 전/월세 형태의 주거특성을 유지하고 있는 것으로 추정된다. 이는 노동시장으로 이행하여 일자리에 진입한 기간이 짧기 때문에 주택 매입을 통해 주거공간을 확보할 수 있는 경제적

능력은 부족하기 때문이다. 또한 수도권 지역의 경우, 주택매입에 들어가는 비용, 즉 주택가격이 비수도권 지역에 비해 높게 형성되어 있기 때문에 비수도권에 거주하는 청년층이 자가일 가능성이 높게 나타나고 있다.

둘째, 청년층 독립가구의 주거환경 중 주택형태(아파트 거주)의 결정요인을 추정한 결과에서도 남성, 고학력층, 고소득, 비수도권 거주 청년층의 아파트 거주 확률이 높은 것으로 추정된다. 다만, 일부 아파트 거주 청년층의 경우 자가형태보다는 아파트 전/월세 형태의 주거특성을 유지하는 것으로 추정된다. 이러한 이유도 앞서 설명하였듯이 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층이지만, 아파트를 자가 형태로 매입하여 소유하기에는 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했기 때문이다.

셋째, 취업한 청년층을 대상으로 주거 환경(자가 및 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정한 결과, 고학력층, 비수도권, 상용직 및 비임금근로자, 대기업 및 고소득 청년층의 경우 주거환경이 자가 또는 아파트 거주 형태일 가능성이 높은 것으로 추정된다. 취업자 집단 내에서도 경제적으로 독립하더라도 주택을 자가 또는 자가소유의 아파트 형태로 갖기에는 경제적으로 재정상태가 여유롭거나 축적되지 못했다고 할 수 있다. 이는 서울을 포함한 수도권의 주택가격이 매우 높기 때문에 노동시장 진입 초기 청년층의 경제적 능력으로는 매입하여 자가 또는 아파트 소유형태로 입주하는 것은 거의 불가능하다고 할 수 있다. 또한, 근속기간이 길어지면서 임금수준이 높아지더라도 결혼과 출산 등으로 인해 가계소비가 다양화되면서 지출이 늘어나게 되고, 주택가격 상승 등과 맞물리게 되면 생애기간 동안 내집 마련의 꿈은 현실적으로 더 어려워질 것이다.

종합해보면 청년층 가구 중 경제적으로 독립한 경우는 주거 점유형태가 자가일 가능성이 낮고, 전·월세 형태의 주거환경을 가지고 있는 것으로 추정된다. 즉, 이들 청년층이 경제적으로 독립하였고 할 수 있지만, 학교 졸업 후 노동시장에 진입하여 소득을 획득한 기간이 매우 짧기 때문에 자가형태로 주택을 매입할 만한 경제적 능력을 갖추지 못한 것으로 볼 수 있다. 특히, 서울을 포함한 수도권 지역의 경우 가파른 집값 상승 등으로 청년층이 자가로 주택을 매입할 가능성은 점점 낮아질 수밖에 없는 것이 현실이다. 이러한 상황에서 상당수의 청년층은 경제적으로 독립을 하더라도 비용이 많이 들어가는 자가 형태의 주거점유보다는 전·월세 중심으로 주거점유 형태를 유지하고 있는 것으로 보인다. 또한 지역적으로는 수도권의 주택가격이 비수도권에 비해 매우 높게 형성되어 있기 때문에 비수도권에 거주하는 청년층의 주거점유 형태가 자가일 가능성이 높게 나타나고 있다.

따라서 공공의 역할 측면에서 청년층이 공공임대주택에 보다 쉽게 입주할 수 있도록 주택공급 물량을 최대한 확대하는 등의 정책적 노력이 필요하겠다. 현재 행복 및 임대주택 등 공공주택의 공급은 청년세대 사이에서 매우 수요가 높은 우수한 정책이지만, 경쟁률 자체가 매우 높기 때문에 입주대상으로 선정되어 정책수혜를 받기에는 현실적으로 어려운 실정이다. 특히, 공공임대주택 공급량 확대는

청년층 입주자의 주거비 부담을 경감시키고, 주거환경을 획기적으로 개선시킬 수 있는 효과가 큰 주택공급 정책이라 하겠다. 또한 향후 청년세대를 위한 임대주택 공급을 활성화하기 위해서는 양적인 측면과 더불어 질적인 측면에서도 청년층의 주거수요를 최대한 반영한 임대주택 공급이 필요 하겠다. 특히, 1인 가구, 신혼부부 등의 가구 형태의 다변화에 따라 가구 형태별 주거수요에 맞는 임대주택을 설계하여 시장에 공급해야 한다. 아울러, 통학 및 출퇴근 거리, 교통 편의성, 주거비 부담 등 현재의 청년들이 고민하고 걱정하고 있는 다양한 주거수요 요인들을 충분히 파악하여 설계해야 하겠다.

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

## 참고문헌

- 기윤환. (2022). 청년 · 신혼부부의 주거선택요인에 관한 연구: 인천시를 중심으로. *LHI Journal*, 13(4), 13-26.
- 김용욱, 김새힘, 황준원, 조미정. (2023). 청년 1인 가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령 집단과의 비교를 중심으로. *LHI Journal*, 14(2), 19-34.
- 변수정, 조성호, 이지혜. (2018). *청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구*. 세종: 한국보건사회연구원.
- 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, 임태균. (2022). 청년층 가구의 주거실태 변화에 관한 종단 분석. *LHI Journal*, 13(2), 31-47.
- 정의철. (2012). 주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향분석. *부동산학연구*, 18(2), 19-31.
- 조하은, 김의준. (2018). 서울시 청년 1인 가구 주거 문제 분석: 주거소비 면적 감소 현상을 중심으로. *지역연구*, 34(1), 49-59.
- 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.
- 황윤희, 정재호. (2023). 주거환경특성이 주거만족도, 주거보유 의식과 주거이동에 미치는 영향 연구. *LHI Journal*, 14(1), 47-66.
- 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. R., Hendershott, P. H., & Kim, D. (1993). The impacts of real rents and wages on household formation. *Review of Economics and Statistics*, 75(2), 284-293.
- Haurin, R. J., Haurin, D. R., Hendershott, P. H., & Bourassa, S. C. (1997). Home or alone: The costs of independent living for youth. *Social Science Research*, 26(2), 135-152.
- (논문 접수일: 2023.08.05. 수정논문 접수일: 2023.11.27. 논문 채택일: 2023.12.22.)

# Determinants of Housing Environment of Independent Households among Young People

Kwanghoon Hwang\*

## Abstract

For young households who are economically independent from their parents, we estimated the factors affecting the residential environment of young people, including whether they lived in a house or an apartment. The estimation revealed that male, highly educated, high-income, non-metropolitan young people have the characteristics of home and apartment dwelling types. However, among them, we presume that the householder is maintaining the housing characteristic of the jeonse/monthly rent form rather than the owner. This is because the period of transition to the labor market and entry into a job is short, so the economic ability to secure a residential space through housing purchase is insufficient. Additionally, in the case of the metropolitan area, since the cost of purchasing a house, that is, the housing price, is higher than that of non-metropolitan areas, young people living in non-metropolitan areas are highly likely to be self-employed. Therefore, policy efforts should be improved, such as expanding the supply so that young people can sufficiently move into public rental housing.

Keywords : Youth, Independent Households, Housing, Pooled Logit

---

\* Kwanghoon Hwang, Corresponding author, Associate Research Fellow, Korea Employment Information Service, [hunzzang96@keis.or.kr](mailto:hunzzang96@keis.or.kr)

© Copyright 2023 Housing Finance Research Institute. 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.