

2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교

Comparisons of Young Renter Households' Housing Situation by Locations Reflected in the 2012 Korea Housing Survey

이 현 정*
Lee, Hyun-Jeong

Abstract

The purpose of this study was to investigate housing characteristics of young renter households by locations using licensed microdata of the 2012 Korea Housing Survey. There were 1,020,216 renter households (weighted count) headed by persons between 20 and 34 years of age, and their housing characteristics were compared statistically across their residential locations (Capital Region, metropolitan cities, other areas). Major findings are as follows: (1) Capital Region young renters had the worst housing quality to have the greatest proportion of households living in units failed to meet national minimum housing standards, and/or in basement or semi-basement units; (2) Capital Region young renters had the greatest proportion of households that had housing cost burdens; and (3) 37.3% of young renter households in metropolitan areas and 33.5% in Capital Region were found to receive family support in order to afford current rental costs.

Keywords : Korea Housing Survey, Microdata, Young Renter Household, Housing Cost, Housing Quality

주요어 : 주거실태조사, 마이크로데이터, 청년 임차가구, 주거비, 주거 질적 수준

I. 서론

청년은 학업, 취업, 이직, 결혼 등 많은 변화를 경험하는 시기이며, 이전에 자금 축적의 기회가 적었기 때문에 주택을 구매할 만큼의 경제력을 갖추지 못한 경우가 대부분이다. 이러한 이유 때문에 주택 구매와 비교하였을 때 상대적으로 주거비가 저렴하고 이동이 용이한 점유유형인 임차가 청년가구의 대표적인 점유유형이라고 볼 수 있다. 실제로 2010년 인구주택총조사 결과, 전체 일반가구(가족가구, 1인 가구, 5인 이하 비혈연 가구) 중 전세, 월세 또는 사글세로 주호를 점유하고 있는 가구의 비율은 43.2%인 것에 반하여 가구주 연령이 20-34세인 청년가구 중 전세, 월세, 사글세 가구의 비율은 74.8%로, 청년가구 중 4가구 중 3가구가 임차가구이다¹⁾.

보편적인 생애주기에 있어서 청년기는 사회생활을 시작하고, 부모의 보호로부터 물리적, 경제적으로 독립하여 새로운 가정을 꾸리고 자금을 축적하여 경제적 안정을 이

룩해가는 중요한 과도기이다. 하지만 우리나라의 현 상황 속에서 청년은 불안정한 고용 상태, 낮은 소득 수준, 높은 주거비로 이러한 보편적 생애과업을 이룩해 가는 것이 그 어느 때보다도 힘든 과정이 되었다. 청년기에 이러한 상황 속에서 부모로부터 독립하여 거주하는 청년가구는 열악한 주거환경에 처하거나 높은 주거비 부담으로 경제적 어려움을 직면하기 쉽다. 김란수(2013)는 서울시 청년 1인가구 중 36.3%가 주거빈곤 상태에 있다고 주장하였다. 특히 저소득 청년은 고시원, 쪽방, 비주택 거처와 같은 좁고 열악한 주거환경이나 범죄에 취약한 동네에 거주하는 등 스스로의 주거권을 확보하기 어려운 경우가 더 많을 수밖에 없다.

청년가구의 주거문제는 이들의 사회 생산성과도 연관이 되고, 이들이 과도한 경제적 부담과 미래에 대한 불안으로 연애, 결혼, 출산과 같은 주요한 생애과업을 포기하게 만들어 저출산과 같은 사회적 문제로 비화되기도 한다.

본 연구는 2012년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 청년 임차가구의 주거 및 주거비 부담 실태, 주거비 가족 지원 여부를 지역별로 비교·분석하여 이들의 주거 문제를 실증적으로 조명하는 데 그 목적이 있다. 본 연구에서 청년가구는 가구주가 20-34세인 가구로 정의하였으

*정희원(주저자, 교신저자), 충북대학교 주거환경학과 부교수, Ph.D.

Corresponding Author: Hyun-Jeong Lee, Dept. of Housing & Interior Design, Chungbuk Natl. Univ., 1 Chungdae-ro, Seowon-gu, Cheongju, Chungbuk 362-763, Korea E-mail: hlee@cbnu.ac.kr

이 논문은 2014년 (사)한국주거학회 추계학술발표대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

1) 국가통계포털(kosis.kr)에 제공된 통계를 바탕으로 계산함.

며, 임차가구는 현재 주호를 전·월세로 점유하고 있는 가구로 정의하되, 공공임대주택이 아닌 민간 임대주택에 거주 가구만으로 그 대상을 제한하였다.

II. 이론적 고찰

1. 주거실태조사

우리나라의 주거실태조사는 2006년에 시작되어 짝수 해에는 전체 일반가구(가족가구, 1인가구, 5인 이하 비혈연가구)를 대상으로 조사를 시행하고, 홀수 해에는 시기마다 노인가구, 장애인가구 등 특수소요계층을 선별하여 특수조사를 시행하고 있다(국토교통부, n.d.).

미국에서도 우리나라 주거실태조사와 유사한 목적의 American Housing Survey를 홀수해마다 2년을 주기로 실시하고 있다(United States Census Bureau, 2014). 우리나라의 주거실태조사와 American Housing Survey를 조사대상 측면에서 비교한다면, 미국은 주호(housing unit)를 조사 단위로 설정하여 점유 여부나 가구의 변동(이사 등)과 상관없이 매해 같은 주호를 대상으로 조사를 진행하며(United States Census Bureau, 2014), 우리나라에서는 주호를 점유한 일반가구를 조사 단위로 설정하고(국토해양부, 2012), 조사 때마다 표본추출을 새로 실시한다는 점에서 차이가 있다.

그동안 우리나라 주거실태조사의 마이크로데이터는 주로 공공기관을 대상으로 제한적으로 제공되어 왔으나, 2014년 8월부터 국토교통부에서 운영하는 주거실태조사 공식 홈페이지인 주거누리 사이트(hnuri.go.kr)에서 승인과정을 거쳐서 일반 연구자에도 제공되기 시작하였다. 2012년 주거실태조사 마이크로데이터에는 ‘층화 3단계 집락추출(국토해양부, 2012, p. 15)’ 방법에 의하여 표집된 33,000 일반가구를 조사원이 대면 면접조사한 결과가 수록되어 있으며, 이에 가중치를 적용하면 약 17,733,831 가구의 응답으로 간주할 수 있다.

2. 청년 임차가구의 주거문제

권지웅·이은진(2013)과 권지웅(2014)은 2010년 인구주택총조사 자료에 근거하여 전국의 20-34세 청년의 14.7%가 최저주거기준에 미달하는 주호에 거주하거나 지하나 옥탑, 주택 이외 거처에 거주하는 등 열악한 주거환경에 거주하고 있으며, 그 대상자 범위를 서울에 거주하는 청년 1인가구로 좁히면 주거빈곤 비율은 36%에 이른다며 청년가구 주거문제의 심각성과 그 수준의 지역적 차이를 역설하였다.

청년 가구의 주거문제는 물리적인 주거환경의 질뿐만 아니라, 주거비 부담의 측면에서도 나타난다. 한 일간지 기사(윤현중, 2014)에 보도된 바에 따르면, 최근 서울시의 평균 월세는 전반적으로는 감소세를 보였음에도 불구하고 청년가구가 밀집해 있는 지역의 월세는 상승하는 등 청년가구의 주거비 부담은 오히려 더 악화되고 있는 것으

로 나타났다. 권지웅·이은진(2013)은 비교적 주거비가 저렴하다고 인식되어 있는 대학가에서조차 주거임대료와 관리비가 대학생들이나 청년들에게는 부담이 큰 액수라고 주장하였다.

청년 임차가구의 주거문제 심각성이 여러 매체를 통하여 대두되고 있지만 청년 임차가구가 거주하는 주호의 질적 수준이나 주거비 문제 등의 청년가구 주거문제를 실증적으로 다룬 학술연구는 많지 않은 상황이며 연구내용도 주거비 부담에 국한되어 있고, 연구대상도 전체 청년가구가 아닌 수도권 거주 대졸 사회진출초기자(Baek, 2008; Lee, 2014; Lim et al., 2013)나 수도권 대학생(Bae & Nam, 2011; Baek, 2008) 등으로 한정되었다.

이 중 Lim et al.(2013)은 수도권 지역 특정분야 종사 대졸 사회진출초기자를 대상으로 설문조사를 실시하여 이들의 주거비 부담과 주거비 부모 의존도를 분석하였다. Lee(2014)는 수도권 사회진출임차자를 대상으로 설문조사를 실시하여 이들의 주거비 부담의 심각성을 조명하였으며, 사회진출 후 시간이 경과함에 따라 이들의 주거비 부담 문제가 다소 해소되는 경향을 확인하였다. Bae & Nam(2013)은 수도권 지역 2개 대학 대학생들을 대상으로 이들의 주거비 부담능력을 분석하여 대학생들의 주거비 부담이 극심함을 역설하였고, 동거인이 있을 경우 주거비를 분담할 수 있어서 주거비 부담이 낮아지는 것으로 파악하였다.

본 연구는 국가통계조사인 2012년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 조사에 포함된 청년 임차가구 전체를 대상으로 주거밀도, 주거의 질적 수준, 주거비 부담 등의 주거문제를 지역에 따라 비교함으로써 기존의 학술연구에서 다루지 못 했던 우리나라 청년가구의 주거문제를 조명한다는 점에서 다른 연구와 차별되는 의의가 있다.

III. 연구방법

1. 분석대상

본 연구는 2012년 주거실태조사 마이크로데이터를 2차 자료로 활용하여 이를 통계적으로 분석하였다. 마이크로데이터는 주거실태조사 공식 홈페이지인 주거누리를 통하여 승인 후 취득하였다. 마이크로데이터에 포함된 일반가구 중에서 가구주가 20-34세인 전·월세 임차가구 중 민간 임대주택에 거주하는 가구만을 분석대상으로 선정하였다. 분석대상자 선정 조건에 부합하는 가구는 주거실태조사 마이크로데이터에 포함된 공식 가중치를 적용하여 총 1,020,216 가구이다.

2. 분석내용 및 방법

가구주가 20-34세인 청년 임차가구를 수도권(서울시, 인천시, 경기도), 5대 광역시(부산, 대전, 대구, 광주, 울산), 그 외 지역 등 3개 지역으로 구분하여 이들의 주거 및 주거비 특성을 비교하였다. 분석대상 가구의 지역별 분포는 <Table 1>과 같다.

Table 1. Distribution of Study Subjects

Location	n	%
Capital Region (Seoul, Incheon, Gyeonggi Province)	632,873	62.0
Metropolitan cities (Busan, Daejeon, Daegu, Gwangju, Ulsan)	147,205	14.4
Other	240,139	23.5
Total	1,020,216	100.0

Note. Distribution of renter households headed by persons age between 20 and 34 years. Sum of percentages is not 100 due to rounding.

분석대상 가구의 지역에 따른 점유유형, 주택유형, 주택 규모, 가구규모, 주거의 질적 수준, 주거비 등의 지역적 특성을 카이제곱을 이용한 교차분석과 일원배치 ANOVA, 독립표본 T 검정 등의 방법을 이용하여 분석하였다. 분석에는 IBM SPSS 21.0을 사용하였다.

IV. 분석 결과

1. 분석대상가구의 가구 특성

분석대상자의 가구 특성을 지역별로 살펴보면 <Table 2>와 같다. 특성을 요약하면, 5대 광역시 청년 임차가구 중 여성 가구주의 비율이 높았으며, 수도권 지역에서는 미혼 가구주의 비율이 상대적으로 낮게 나타났다. 수도권 지역에서 4년대 졸업 이상의 가구주 비율이 높게 나타났으며, 수도권에는 월평균 소득이 410만 원을 초과하는 고소득 가구의 비율이, 5대 광역시에서는 월평균 소득이 220만 원 초과, 410만 원 이하의 중소득 가구 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 그 외 지역에서는 월평균 소득 220만 원 이하의 저소득 가구 비율이 높게 나타났다.

2. 주거 실태

청년 임차가구의 임차유형과 주택유형을 지역별로 비교하여 보면 수도권이나 광역시 이외의 지역에서 무보증 월세의 비율이 높은 경향을 보였으며, 5대 광역시와 그 외 지역에서 다가구 단독주택 거주비율이 상대적으로 높게 나타났다<Table 3>. 수도권에서는 타 지역에 비하여 기타 주택유형(비주거용 건물 내 주호, 주택 이외 거처 등) 거주 비율이 높게 나타났다.

침실 수와 사용 면적²⁾을 지역별로 교차분석한 결과는 <Table 4>와 같다. 수도권 지역에서는 청년 임차가구의 원룸 거주 비율이 1% 미만으로 극히 낮은 것으로 나타났다, 1침실 주호 거주 비율이 상대적으로 높았다. 5대 광역시에서는 청년 임차가구가 침실 수가 3개 이상인 주호에 거주하는 비율이 40.3%로 높게 나타났으며, 주거 사용면적 역시 60 m²를 초과하는 주호 거주 가구 비율이 높

Table 2. Overview of Subjects

Characteristic	Location				
	Capital region	Metros	Other	Total	
Gender ^A	Male	453,435 (71.6%)	101,775 (69.1%)	186,881 (77.8%)	742,091 (72.7%)
	Female	179,438 (28.4%)	45,430 (30.9%)	53,259 (22.2%)	278,127 (27.3%)
	Total	632,873 (100.0%)	147,205 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,020,218 (100.0%)
Marital status ^B	Never married	324,195 (51.2%)	80,242 (54.5%)	129,397 (53.9%)	533,834 (52.3%)
	Married	304,471 (48.1%)	6,572 (44.5%)	109,839 (45.7%)	479,782 (47.0%)
	Divorced or widowed	4,206 (.7%)	1,490 (1.0%)	903 (.4%)	6,599 (.6%)
Total	632,872 (100.0%)	147,204 (100.0%)	240,139 (100.0%)	1,020,215 (100.0%)	
Educational attainment ^C	Highschool diploma or lower	180,019 (28.4%)	43,579 (29.6%)	85,113 (35.4%)	308,711 (30.3%)
	Some college	96,606 (15.3%)	43,584 (29.6%)	60,307 (25.1%)	200,497 (19.7%)
	Bachelor's degree or higher	356,248 (56.3%)	60,042 (40.8%)	94,720 (39.4%)	511,010 (50.1%)
	Total	632,873 (100.0%)	147,205 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,020,218 (100.0%)
Monthly household income ^D	Low-income (2.2 million KRW or less)	260,238 (41.1%)	65,049 (44.2%)	119,542 (49.8%)	444,829 (43.6%)
	Mid-income (4.1 million KRW or less)	276,507 (43.7%)	76,856 (52.2%)	106,096 (44.2%)	459,459 (45.0%)
	High-income (More than 4.1 million KRW)	96,127 (15.2%)	5,300 (3.6%)	14,502 (6.0%)	115,929 (11.4%)
	Total	632,872 (100.0%)	147,205 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,020,217 (100.0%)
Mean (10,000 KRW) ^E	272.9	250.5	240.3	262.0	
Household size ^F	1 person	280,074 (44.3%)	67,617 (45.9%)	118,585 (49.4%)	466,276 (45.7%)
	2 persons	182,170 (28.8%)	26,412 (17.9%)	37,063 (15.4%)	245,645 (24.1%)
	3-4 persons	162,849 (25.7%)	45,265 (30.7%)	74,366 (31.0%)	282,480 (27.7%)
	5 or more persons	7,779 (1.2%)	7,910 (5.4%)	10,125 (4.2%)	25,814 (2.5%)
	Total	632,872 (100.0%)	147,204 (100.0%)	240,139 (100.0%)	1,020,215 (100.0%)
Mean (persons) ^G	1.94	2.11	2.07	2.00	

Note. Weighted counts and percentages are presented. Sum of counts may not be 1,026,216 due to weights and rounding. Sum of percentages may not be 100 due to rounding.

^A $\chi^2(2)=4,471.505, p=.000$

^B $\chi^2(4)=1,417,013, p=.000$

^C $\chi^2(4)=32,944.437, p=.000$

^D $\chi^2(4)=26,932.732, p=.000$. Income categories were based on the official final report of the 2012 Korea Housing Survey (국토해양부, 2012, p. 47).

^E $F=5,627.353, p=.000$

^F $\chi^2(6)=30,521.093, p=.000$

^G $F=1,916.054 p=.000$

2) 2012년도 주거실태조사 조사지(국토해양부, 2012, p. 190)에 따르면 응답가구가 사용하는 주거전용공간 면적을 뜻함.

Table 3. Tenure and Structure Types by Location

Characteristic	Capital region	Metros	Other	Total	
Tenure type ^A	Jeon-se renter	304,415 (48.1%)	76,004 (51.6%)	99,169 (41.3%)	479,588 (47.0%)
	Monthly renter w/ deposit	289,726 (45.8%)	65,279 (44.3%)	109,094 (45.4%)	464,099 (45.5%)
	Monthly renter w/o deposit	38,731 (6.1%)	5,921 (4.0%)	31,877 (13.3%)	76,529 (7.5%)
	Total	632,872 (100.0%)	147,204 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,020,216 (100.0%)
	Structure type ^B	Single-family	71,632 (11.3%)	15,980 (10.9%)	6,322 (2.6%)
Da-ga-gu	97,740 (15.4%)	37,439 (25.4%)	74,842 (31.2%)	210,021 (20.6%)	
Multifamily	346,173 (54.7%)	73,179 (49.7%)	134,191 (55.9%)	553,543 (54.3%)	
Other	117,328 (18.5%)	20,607 (14.0%)	24,785 (10.3%)	162,720 (15.9%)	
Total	632,873 (100.0%)	147,205 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,020,218 (100.0%)	

Note. Weighted counts and percentages are presented. Sum of counts may not be 1,026,216 due to weights and rounding. Sum of percentages may not be 100 due to rounding.
^A $\chi^2(4)=17,205.509, p=.000$
^B $\chi^2(6)=46,120.322, p=.000$

Table 4. Housing Size by Location

Characteristic	Capital region	Metros	Other	Total	
Number of bedrooms ^A	None	5,676 (0.9%)	10,272 (7.0%)	36,477 (15.2%)	52,425 (5.1%)
	1	244,790 (38.7%)	38,158 (25.9%)	75,479 (31.4%)	358,427 (35.1%)
	2	180,185 (28.5%)	39,655 (26.9%)	61,390 (25.6%)	281,230 (27.6%)
	3 or more	202,220 (32.0%)	59,120 (40.2%)	66,793 (27.8%)	328,133 (32.2%)
	Total	632,871 (100.0%)	147,205 (100.0%)	240,139 (100.0%)	1,020,215 (100.0%)
Unit size ^B	40 m ² or smaller	259,709 (41.1%)	49,659 (33.7%)	125,748 (52.4%)	435,116 (42.7%)
	60 m ² or smaller	147,792 (23.4%)	34,937 (23.7%)	51,060 (21.3%)	233,789 (22.9%)
	85 m ² or smaller	95,965 (15.2%)	31,795 (21.6%)	50,362 (21.0%)	178,122 (17.5%)
	More than 85 m ²	128,835 (20.4%)	30,814 (20.9%)	12,970 (5.4%)	172,619 (16.9%)
	Total	632,301 (100.0%)	147,205 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,019,646 (100.0%)
Mean (m ²) ^C	54.63 _b	58.50 _a	47.57 _c	53.53	

Note. Weighted counts and percentages are presented. Sum of counts may not be 1,026,216 due to weights and rounding. Sum of percentages may not be 100 due to rounding.
^A $\chi^2(6)=82,006.019, p=.000$
^B $\chi^2(6)=38,514.426, p=.000$
^C $F=7,562.886, p=.000$. Alphabet subscripts next to means refer to homogeneous subsets by Duncan's Post Hoc tests (a>b>c).

게 나타나는 등 5대 광역시의 청년 임차가구가 상대적으로 큰 규모 주호에 거주하는 경향을 볼 수 있다.

일원배치 ANOVA를 이용하여 지역에 따른 가구원 1인당 주거면적(실제 사용면적)과 침실 당 가구원 수를 비교하였다. 침실 당 가구원 수 비교 시, 실제로는 침실이 0개로 조사된 원룸은 침실이 따로 공간적으로 분리되어 있지 않더라도 거실이 침실을 겸하기 때문에 침실이 1개 있는 것으로 간주하였다. <Table 5>는 분석대상 청년 임차가구의 지역별 차이 ANOVA 결과를 요약한 표이다.

그 결과, 1인당 주거면적은 5대 광역시 청년 임차가구가 약 33.2 m²/인으로 가장 넓고 수도권과 광역시 이외 지역은 26.4 m²/인으로 가장 좁은 것으로 나타났다. 침실 당 가구원 수는 수도권이 1.05인/실로 가장 적고, 수도권과 광역시 이외 지역은 1.16인/실로 가장 많은 것으로 나타나 수도권과 광역시 이외 지역의 청년 임차가구가 가구원 1인당 주거면적이나 침실 당 가구원 수 측면에서 주거밀도가 가장 높은 경향을 보였다.

Table 5. Housing Density by Location

Item	Location	Study subject	
		n	Mean
Unit m ² /person ^A	Capital region	632,300	31.78 _b
	Metros	147,205	33.19 _a
	Other	240,139	26.41 _c
Persons/bedroom ^B	Capital region	632,873	1.05 _c
	Metros	147,205	1.06 _b
	Other	240,139	1.16 _a

Note. Alphabet subscripts next to means refer to homogeneous subsets by Duncan's Post Hoc tests (a>b>c).
^A $F=8,160.168, p=.000$
^B $F=5,885.350, p=.000$. Studio/efficiency units were considered to have one bedroom.

3. 주거의 질적 수준

청년 임차가구가 현재 거주하는 주호의 질적 수준을 지역별로 비교하여 보았다. 비교 지표로는 지하 또는 반지하 거주 여부, 최저주거기준 미달 여부 등의 객관적 지표를 사용하였다.

지역별 청년 임차가구의 거주층수를 교차분석한 결과, 수도권 거주 청년 임차가구의 경우 지하나 반지하에 거주하는 가구의 비율이 약 6%로 타 지역에 비하여 높게 나타났다<Table 6>. 청년 임차가구 중 옥탑방에 거주하는 경우는 나타나지 않았다.

지하·반지하 거주 가구의 비율을 전체 일반가구와 비교하여 보면 수도권 청년 임차가구의 지하·반지하 거주 가구 비율이 월등히 높았으며, 5대 광역시 및 그 외 지역에서도 청년 임차가구의 지하·반지하 거주 가구 비율이 해당 지역 전체 일반가구보다 높았다<Table 7>.

Table 6. Unit Level by Location

Unit level	Capital region	Metros	Other	Total
Above ground level	594,512 (93.9%)	146,391 (99.4%)	238,780 (99.4%)	979,683 (96.0%)
Semi-basement	16,755 (2.6%)	0 (.0%)	286 (.1%)	17,041 (1.7%)
Basement	21,605 (3.4%)	813 (.6%)	1,074 (.4%)	23,492 (2.3%)
Total	632,872 (100.0%)	147,204 (100.0%)	240,140 (100.0%)	1,020,216 (100.0%)

Note. $\chi^2(4)=19,235.020, p=.000$. Weighted counts and percentages within each location are presented. Sum of percentages may not be 100 due to rounding.

Table 7. Proportion of Households Living in Basement or Semi-Basement Level by Location

Location	Young renter households	All general households ^A
Capital region	7.0%	3.2%
Metros	.6%	.2%
Other	.5%	.3%

^A Statistics are from entire 17,733,831 general households included in microdata of the 2012 Korea Housing Survey.

우리나라의 현행 최저주거기준은 국토해양부가 2011년 개정하여 공고한 것으로(국토해양부, 2011), 필수적인 설비 기준으로 상하수도 시설, 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설 등이 명시되어 있으며, 가구원 수 및 가구구성에 따른 용도별 방의 수와 주거면적³⁾이 명시되어 있다.

본 연구에서는 상하수도 설비, 전용입식 부엌, 전용수세식화장실 또는 전용목욕시설이 한 가지 이상 갖추어지지 않은 가구를 시설 기준 미달가구로 정의하고, 가구원 수별 주거면적이 최저주거기준에 미치지 못 하는 가구를 면적 미달 가구로 정의하였으며, 이러한 시설 기준이나 면적 기준 중 한 가지 이상 미달된 가구를 최저주거기준 미달 가구로 정의하여 지역별 분포를 살펴보았다. 또한, 지역별로 시설 기준과 면적 기준에 모두 미달하는 가구의 비율도 비교하였으며 해석을 돕기 위하여 지역별 전체 일반가구의 통계를 함께 제시하였다<Table 8>.

그 결과, 전체 청년 임차가구의 8.5%가 최저주거기준에 미달하는 주거에 거주하고 있었으며, 특히 수도권 경우 그 비율이 10%를 초과하여, 광역시나 그 외 지역(6% 미만)에 비하여 최저주거기준 미달 가구의 비율이 높게 나타났다. 이를 시설 기준 미달 가구와 면적 기준 미달 가구로 나누어 살펴보면, 시설 기준 미달 가구와 면적 기준 미달 가구 모두 수도권에서 가장 높게 나타났다. 또한, 수

3) 2011년 5월 27일에 개정·공고된 최저주거기준(국토해양부, 2011)에 따른 가구원 수별 주거면적은 아래 표와 같음.

Household size (person)	1	2	3	4	5	6
Unit size (㎡)	14	26	36	43	46	55

Table 8. Proportion of Households Living in Sub-standard Housing by Location

Item	Location	Young renter households	All general households ^A
Sub-standard ^B	Capital region	10.1%	6.6%
	Metros	5.8%	5.2%
	Other	5.9%	9.5%
	Total	8.5%	7.2%
Failed to meet facility standards ^C	Capital region	5.5%	2.5%
	Metros	1.6%	3.4%
	Other	1.2%	7.5%
	Total	3.9%	4.3%
Failed to meet size standards ^D	Capital region	5.4%	4.4%
	Metros	4.2%	2.1%
	Other	4.8%	2.3%
	Total	5.1%	3.2%
Failed to meet both facility and size standards ^E	Capital region	.8%	.3%
	Metros	.0%	.3%
	Other	.0%	.3%
	Total	.5%	.3%

^A Statistics are from official final report of the 2012 Korea Housing Survey (국토해양부, 2012, p. 64).

^B Valid percentages of households in housing units that failed to meet either facility or size standards within each location

^C Valid percentages of households in housing units that failed to meet any of the following facility standards within each location: Water/sewage, private stand-up style kitchen, private flush toilet, and private bathing facility.

^D Valid percentages of households in housing units smaller than area standards by household size within each location

^E Valid percentages of households in housing units failed to meet both facility and size standards within each location

도권 청년 임차가구의 0.8%는 시설 기준과 면적 기준이 모두 미달한 주거에 거주하고 있는 등 수도권 거주 청년 임차가구의 주거의 질적 상황이 많이 열악한 것을 볼 수 있다. 이는 권지웅·이은진(2013), 권지웅(2014), 김란수(2013) 등 기존의 비학술연구에서 주장한 바와 일관된 결과이다.

또한 지역에 따라 전체 일반가구의 통계와 비교하여 볼 때, 수도권 지역 청년 임차가구의 주거수준이 수도권 지역 전체 일반가구에 비하여도 상대적으로 더 열악한 것을 볼 수 있다. 수도권이나 광역시 이외 지역의 청년 임차가구 주거수준은 전반적으로 오히려 해당 지역 전체 일반가구보다 양호하나 면적 기준 미달 가구의 비율은 청년 임차가구의 상황이 더 열악하다.

지하·반지하 거주 가구 비율과 최저주거기준 미달가구의 비율을 저소득 가구(월평균 소득 220만 원 이하인 가구)만 따로 선별하여 지역에 따른 차이를 교차분석하였다. 그 결과, 저소득 청년 임차가구의 주거 수준은 훨씬 열악함을 볼 수 있다<Table 9>. 특히, 수도권 저소득 청년 임차가구의 약 10%가 지하 또는 반지하에 거주하고 20%는 최저주거기준에 미달하는 가구에 사는 등 이들의 주거빈곤 실태가 심각함을 볼 수 있다.

Table 9. Housing Quality of Low-Income Young Renter Households by Locations

	Capital region	Metros	Other	All areas
Living in basement or semi-basement level^A	9.8%	.7%	.5%	6.0%
Sub-standard housing				
Sub-standard ^B	20.0%	10.3%	6.7%	15.0%
Failed to meet facility standards ^C	13.2%	3.7%	2.4%	8.9%
Failed to meet size standards ^D	8.9%	6.6%	4.4%	7.3%
Failed to meet both facility and size standards ^E	2.0%	.0%	.0%	1.2%

Note. Among the study subjects, only low-income households defined by the official final report of the 2012 Korea Housing Survey to have monthly income 2.2 million KRW or less (국토해양부, 2012, p.47) were analyzed.

^AValid percentages of households living in basement or semi-basement level

^BValid percentages of households in housing units that ailed to meet either facility or size standards within each location

^CValid percentages of households in housing units that failed to meet any of the following facility standards: Water/sewage, private stand-up style kitchen, private flush toilet, and private bathing facility within each location

^DValid percentages of households in housing units smaller than area standards by household size within each location

^EValid percentages of households in housing units failed to meet both facility and size standards within each location

4. 주거비 및 주거비 부담 실태

지역과 임차유형에 따른 주거비와 주거비 부담을 분석하였다. 먼저, 일원배치 ANOVA를 이용하여 임차유형별 임차비용(전세금, 월세 보증금, 월세)을 지역에 따라 비교하였다. 무보증 월세 거주자 중 월세가 260만 원이라고 응답한 가구의 경우 그 값이 이상값이라고 판단하여 주거비 분석에서 제외하였다.

그 결과, 전세나 보증부 월세 거주자의 임차비용은 수도권 지역이 5대 광역시나 그 외 지역에 비하여 월등하게 높았으나, 무보증 월세 거주자의 평균 월세는 수도권이나 광역시 이외 지역이 다소 높은 경향을 보였으나 그 차이는 미미하였다<Table 10>.

수도권을 제외하면 평균 전세금과 보증부 월세 거주자의 평균 월세는 5대 광역시가 그 외 지역에 비하여 높게 나타났다. 수도권 지역 청년 전세 임차가구의 평균 전세금은 약 1억 2,159만 원이며, 최대 5억 8천만 원까지 전세금을 지불한 가구도 있었다. 수도권 지역 보증부 월세 거주자의 평균 보증금은 1,821만 원(최대 1억 5천만 원), 평균 월세는 43만 원(최대 150만 원) 수도권 지역의 전세금이나 보증부 월세 거주자의 보증금과 월세는 5대 광역시나 그 외 지역 주거비의 1.4~2.5배에 달했다.

2012년 주거실태조사에 포함된 주거비용은 자가 주택가격, 전세 가격, 월세 보증금 및 월세 등 주택의 구매와 임차에 관련된 비용과, '난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선, 유지비, 일반 관리비 등(국토해양부, 2012, p. 73)'의 기타 주거비⁴⁾이다. 본 연구는 전 월세 임차가구만을 대상으로 진행하였으므로, 임차비용(전

Table 10. Housing Costs by Tenure Type by Locations

Tenure type	Housing cost	Location	n	Mean (10,000 KRW)	Range (10,000 KRW)	
					Min.	Max.
Jeon-se renter	Deposit ^A	Capital region	303,446	12,158.6 _a	1,500	58,000
		Metros	76,004	7,903.3 _b	1,700	25,000
		Other	99,169	6,537.8 _c	500	21,500
Monthly renter w/ deposit	Deposit ^B	Capital region	287,377	1,821.1 _a	100	15,000
		Metros	64,529	733.7 _c	100	5,000
		Other	105,561	940.9 _b	100	7,000
Monthly renter w/o deposit	Monthly rent ^C	Capital region	288,490	43.0 _a	1	150
		Metros	64,921	30.0 _b	3	75
		Other	108,032	26.0 _c	1	75
Monthly renter w/o deposit	Monthly rent ^D	Capital region	38,731	29.9 _b	20	75
		Metros	5,329	28.3 _c	20	35
		Other	3,1006	30.4 _a	15	50

Note. Alphabet subscripts next to means refer to homogeneous subsets by Duncan's Post Hoc tests (a>b>c).

^AF=33,941.417, p=.000

^BF=13,240.501, p=.000

^CF=35,637.587, p=.000

^DF=151.546, p=.000

세금, 월세 보증금 및 월세)과 기타 주거비를 합한 비용을 주거비로 사용하였다.

임차유형에 상관없이 주거비 및 주거비 부담의 비교를 용이하게 하기 위하여 전세 보증금과 월세 보증금을 각각 월세로 전환하였다. 보증금을 월세로 전환할 때, 2012년 주거실태조사 연구보고서(국토해양부, 2012, p. 69)에 사용된 2012년 전국 평균 월세전환율 8.7%를 일괄적으로 적용하였다.

전세 거주자의 주거비는 전세보증금에 평균 월세전환율 8.7%를 곱하고 이를 나눈 전환월세에 기타 주거비를 더한 값을 사용했으며, 보증부 월세 거주자의 주거비는 보증금에 8.7%를 곱하고 이를 12로 나눈 값에 실제 월세를 더한 전환월세 값에 기타 주거비를 더한 값을 사용하였다. 무보증 월세 거주자의 경우 보증금이 없으므로 별도의 전환 과정 없이 실제 월세에 기타 주거비를 더한 값을 주거비로 사용하였다.

이렇게 전환한 주거비를 일원배치 분산분석을 이용하여 지역별로 비교한 결과, 주거비와 소득 중 주거비 비율 모두 수도권이 가장 높고, 5대 광역시, 그 외 지역 순으로 나타났다<Table 11>.

앞서 살펴본 지하·반지하 거주 또는 최저주거기준 미달 주호 거주 등 주거빈곤 여부에 따라서 전환주거비와 소득 중 전환주거비 비율의 차이가 있는지 지역별로 독

4) 2012년 주거실태조사 연구보고서(국토해양부, 2012, p.73)에서는 주택 구매나 임차비용을 제외한 주거관련 비용을 '주거비'라고 정의하였으나 주거비 관련 연구에서 보편적으로 사용하는 '주거비'는 주택 구매나 임차비용을 모두 포함한 개념이므로, 본 연구에서는 용어의 혼란을 줄이기 위하여 2012년 주거실태조사의 '주거비'를 '기타 주거비'로 명명함.

Table 11. *Converted Housing Costs by Location*

Item	Location	n	Mean
Housing cost (10,000 KRW) ^A	Capital region	630,292	91.3 _a
	Metros	146,095	66.7 _b
	Other	232,932	54.8 _c
Housing cost-to-income ratio (%) ^B	Capital region	624,596	39.9 _a
	Metros	146,095	30.4 _b
	Other	232,932	26.9 _c

Note. Converted housing costs include deposit converted to rent, actual cash rent and other housing costs. Alphabet subscripts next to means refer to homogeneous subsets by Duncan's Post Hoc tests (a>b>c).

^AF=54,740.894, p=.000

^BF=8,715.018, p=.000

표본 t 검정을 이용하여 비교하였다. 그 결과, 지역에 상관없이 청년 임차가구 중 주거빈곤 가구의 주거비가 그 외 청년 임차가구의 주거비보다 현저하게 낮게 나타났으며, 소득 중 주거비의 비율은 주거빈곤 가구가 높은 경향을 보였다<Table 12>.

Table 12. *Housing Costs by Whether or Not in Housing Poverty by Location*

Item	Location	Housing poverty	n	Mean
Housing cost (10,000 KRW)	Capital region ^A	In housing poverty	98,879	49.2
		Other	531,846	99.2
	Metros ^B	In housing poverty	9,361	40.1
		Other	136,735	68.5
	Other ^C	In housing poverty	15,441	45.8
		Other	217,491	55.4
Housing cost-to-income ratio (%)	Capital region ^D	In housing poverty	97,071	43.5
		Other	526,954	39.3
	Metros ^E	In housing poverty	9,361	34.3
		Other	136,735	30.1
	Other ^F	In housing poverty	15,441	31.7
		Other	217,491	26.5

Note. Households in housing poverty refer to those living either in housing units failed to meet national minimum housing standards or in basement or semi-basement. Housing costs used are converted rent (deposit converted to monthly rent, monthly cash rent) plus other monthly housing costs.

^At(310,884.003)= -441.435, p=.000

^Bt(109,888.096)= 15.916, p=.000

^Ct(24,088.753)= -169.557, p=.000

^Dt(9,661.005)= 10.535, p=.000

^Et(22,025.341)= -69.900, p=.000

^Ft(16,353.696)= 27.779, p=.000

보편적으로 소득의 30% 이상을 주거비(주택의 구매나 임차 비용과 관리비, 연료비 등 유지관리 비용)로 지출하는 가구를 주거비 부담이 있는 가구로 정의한다(Cook et al., 2006). 본 연구에서는 지역 및 임차유형에 따라 청년 임차가구의 주거비 부담(소득의 30% 이상을 주거비로 지출) 여부를 교차분석 하였다. 소득이 없는 가구의 경우, Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2014)에서 사용된 방법과 같이 주거비 금액과 상관없이 주거비 부담이 있는 가구로 분류하였다.

그 결과, 임차유형에 상관없이 수도권 청년 임차가구 중 주거비 부담이 있는 가구의 비율이 5대 광역시나 그 외 지역에 비하여 월등히 높았다<Table 13>. 특히 수도권 무보증 월세 청년가구의 71.0%, 전세 청년가구의 약 58.0%가 주거비 부담이 있는 등 수도권 거주 청년 임차가구의 55.2%가 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 주거비 부담 가구로 나타났다.

Table 13. *Proportions of Households with Housing Cost Burdens by Tenure Type by Location*

Tenure type	Capital region	Metros	Other	All areas
Jeon-se renter ^A	58.0%	35.9%	24.2%	47.6%
Monthly renter w/ deposit ^B	50.1%	40.7%	28.3%	43.7%
Monthly renter w/o deposit ^C	71.0%	19.7%	28.5%	49.6%
All young renters ^D	55.2%	37.4%	26.6%	46.0%

Note. Valid percentages of households with housing cost burdens to pay 30% or more of their household income for housing costs by tenure types within each location are presented. Housing costs used are converted rent (deposit converted to monthly rent, monthly cash rent) plus other monthly housing costs. Households with zero income were considered to have housing cost burdens. Chi-square tests compared percentages of households with and without housing cost burden across locations within each tenure type.

^Aχ²(2)=38,797.136, p=.000

^Bχ²(2)=15,030.857, p=.000

^Cχ²(2)=14,735.072, p=.000

^Dχ²(2)=61,131.447, p=.000

이 중 저소득 가구(월평균 소득 220만 원 이하인 가구)만을 대상으로 다시 주거비 부담이 있는 가구의 비율을 분석하였다. 그 결과, 전체 저소득 임차가구의 반을 넘는 56.6%가 주거비 부담이 있으며, 특히 수도권 청년 임차가구 중 주거비 부담이 있는 가구의 비율이 65.8%에 이르는 등 저소득 청년 임차가구의 주거비 부담 실태가 더 심각함을 볼 수 있다<Table 14>.

Table 14. *Proportion of Households with Housing Cost Burdens Among Low-income Young Renter Households by Tenure Type by Location*

Tenure type	Capital region	Metros	Other	All areas
Jeon-se renter ^A	61.2%	45.6%	37.7%	52.5%
Monthly renter w/ deposit ^B	65.9%	52.8%	39.7%	57.1%
Monthly renter w/o deposit ^C	72.8%	19.7%	51.0%	61.4%
All low-income young renters ^D	65.8%	47.9%	40.9%	56.6%

Note. Among the study subjects, only low-income households defined by the official final report of the 2012 Korea Housing Survey to have monthly income 2.2 million KRW or less (국토해양부, 2012, p.47) were analyzed. Valid percentages of households with housing cost burdens to pay 30% or more of their household income for housing costs by tenure types within each location are presented. Housing costs used are converted rent (deposit converted to monthly rent, monthly cash rent) plus other monthly housing costs. Chi-square tests compared percentages of households with and without housing cost burden across locations within each tenure type.

^Aχ²(2)=4,707.211, p=.000

^Bχ²(2)=13,910.735, p=.000

^Cχ²(2)=7,193.218, p=.000

^Dχ²(2)=22,425.746, p=.000

5. 주거비 가족 지원

전체 청년 임차가구 중 31.4%가 현재 거주하는 주호의 임차비용을 지불하기 위하여 부모나 친지 등으로부터 받은 유상 또는 무상의 자금을 사용했거나 사용하고 있는 것으로 나타났다<Table 15>. 점유유형 별로 비교하여 보면 무보증 월세 가구 중 45.6%가 가족 지원을 받아 가족 지원 비율이 가장 높았고, 지역별로 보면 5대 광역시가 37.3%로 가장 높았다. 점유유형별로 지역에 따른 주거비 가족 지원 여부를 비교한 결과, 전세 가구의 경우 5대 광역시와 수도권 거주 가구는 40% 이상이 가족의 경제적 지원을 받고 있는 것으로 나타났으며, 그 외 지역에서는 가족 지원 비율이 현저하게 낮은 경향을 보였다. 보증부 월세 거주자의 경우 지역에 관계없이 20% 대의 유사한 비율을 보였지만, 무보증 월세 거주자의 경우 5대 광역시에서는 4.0%로 가족 지원 비율이 매우 낮았으나 수도권에서는 70.3%가 가족 지원을 받은 것으로 나타나 큰 지역적 차이를 보였다.

Table 15. Proportions of Households Receiving Family Supports to Afford Housing Costs by Tenure Type by Location

Tenure type	Capital region	Metros	Other	All areas
Jeon-se renter ^A	40.5%	48.2%	18.7%	37.2%
Monthly renter w/ deposit ^B	21.3%	27.5%	24.2%	22.9%
Monthly renter w/o deposit ^C	70.3%	4.0%	23.3%	45.6%
All young renters ^D	33.5%	37.3%	21.8%	31.3%

Note. Valid percentages of households receiving or have received family supports to pay current rental costs by tenure types within each location are presented. Chi-square tests compared percentages of households receiving or not receiving family supports across locations within each tenure type.

^A $\chi^2(2)=19,968.367, p=.000$

^B $\chi^2(2)=156.227, p=.000$

^C $\chi^2(2)=20,042.917, p=.000$

^D $\chi^2(2)=14,006.478, p=.000$

주거비 부담 여부와 현재 주호의 임차비용을 지불하기 위하여 가족의 자금 지원을 받았는지 여부를 지역별로 교차분석하였다. 그 결과, 주거비 부담이 없는 가구 중 18.3%만이 가족의 경제적 지원을 받은 반면, 주거비 부담이 있는 가구는 46.9%가 가족의 지원을 받아, 주거비가 가구 소득수준에 비하여 너무 높은 가구일수록 물리적으로 독립한 후에도 경제적으로는 독립하지 못하고 가족의 지원을 받는 경향이 커짐을 볼 수 있다<Table 16>.

6. 소결

본 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 5대 광역시나 기타 지역과 비교하였을 때 수도권 지역 거주 청년가구의 지하·반지하에 거주하거나 최저주거기준에 미달하는 주호에 거주하는 주거빈곤 가구의 비율이 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 기존 비학술연구(권지웅, 2014; 권지웅·이은진, 2013; 김란수, 2013)의 주장과도 일관된 것으로, 서울시를 포함한 수도권 거주 청

Table 16. Proportions of Households Receiving Family Supports to Afford Housing Costs by Whether or Not Housing Cost Burdened by Location

Housing cost burden	Capital region ^A	Metros ^B	Other ^C	All areas ^D
Burdened	46.2%	48.8%	49.4%	46.9%
Not burdened	17.9%	30.5%	12.5%	18.3%
All young renters	33.4%	37.3%	22.3%	31.4%

Note. Valid percentages of households receiving or have received family supports to pay current rental costs by whether or not housing cost burdened to pay 30% or more of their income for housing costs within each location are presented. Chi-square tests compared percentages of households receiving or not receiving family supports across locations within each location.

^A $\chi^2(1)=55,502.516, p=.000$

^B $\chi^2(1)=4,904.591, p=.000$

^C $\chi^2(1)=35,917.735, p=.000$

^D $\chi^2(1)=94,796.461, p=.000$

년가구의 열악한 주거실태를 실증적으로 보여주고 있다.

분석 결과 중 지하·반지하 또는 최저주거기준 미달 주호의 주거비가 그 외 청년 임차가구의 주거비에 비하여 낮았던 점과, 분석대상을 저소득 가구로 좁히자 주거빈곤 가구의 비율이 급등한 것에서도 볼 수 있듯이 이들이 열악한 주거환경에 처하게 된 것은 이들의 낮은 소득 수준에서 기인한 주거비 지불능력(housing affordability) 한계 때문이었던 것으로 해석할 수 있다.

둘째, 전·월세 보증금의 규모를 볼 때 청년 임차가구가 부모나 외부의 도움을 받지 않고 보증금을 지불하는 상당히 어려워 보인다. 수도권 지역의 평균 전세보증금은 약 1억 2천만 원(최저 1,500만 원~최고 5억 8천만 원), 보증부 월세의 보증금은 평균 1,821만 원(최저 100만 원~최고 1억 5천만 원) 수준으로 나타났다. 보증금은 임차 계약 시에 지불해야 하는 금액으로, 청년가구가 보증금을 지불할 이러한 수준의 목돈을 축적해 놓지 않았다면 결국 저렴한 주호를 선택하거나 부모 지원 또는 금융기관 대출에 의존할 수밖에 없는 상황이다.

셋째, 수도권 지역 저소득 청년 임차가구 65.8%가 득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 등 이들의 주거비 부담이 타 지역에 비하여 극심한 것을 볼 수 있었다. 이렇게 주거비 부담이 높을 경우, 다른 필수적인 지출이나 저축을 위하여 사용할 수 있는 소득이 상대적으로 작아지기 때문에 현재나 미래의 삶의 질에 부정적인 영향을 받게 되며, 청년들의 수도권 선호가 강하다는 점을 생각할 때, 주거비의 절대적 금액과 더불어 수도권 거주 청년 임차가구의 소득 수준에서 지불가능한 주거비 범위에 대한 신중한 고찰이 필요할 것이다.

넷째, 청년 임차가구의 31.4%(5대 광역시 37.3%, 수도권 33.5%)가 주거비를 지불하기 위하여 부모나 친지 등 가족의 경제적 지원을 받고 있는 것으로 나타났으며, 주거비 부담이 있는 가구일수록 가족에게 경제적으로 의존하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 주거비가 본인의 소득 수준에 비하여 너무 높아서 주거비 지불가능성이 떨

어질 경우, 결국 그 주거비 부담이 부모와 가족에게 전가됨을 실증적으로 보여주는 결과이다. 이는 수도권 지역 사회진출초기자들의 주거비 부담과 주거비 부모 의존도를 다룬 선행연구(Lee, 2014; Lim et al., 2013)와도 일관된 결과이다.

V. 결 론

1. 적용

본 연구는 2012년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 가구주 연령이 20-34세인 청년 임차가구의 주거실태를 지역(수도권, 5대 광역시, 그 외 지역)별로 비교하였다. 그 결과, 청년 임차가구 중 수도권 거주 청년가구의 주거빈곤과 주거비 부담 실태가 심각함을 확인할 수 있었다.

특히 분석대상 범위를 월평균 소득 220만 원 이하의 저소득 가구로 좁힐 경우, 주거빈곤과 주거비 부담 실태가 더 열악한 것을 볼 수 있었다. 또한 이들의 소득 수준에 비하여 높은 주거비를 지불해야 할 경우 주거비를 가족의 지원에 의존하는 비율이 높아지는 등, 성인이 되어 분가한 청년가구의 주거비 부담이 결국 부모와 가족의 경제적 부담으로 전가되고, 이로 인하여 부모 세대의 노후대비를 방해하고 이들의 삶의 질에도 영향을 미치는 등 많은 사회적 문제를 파생시킬 수 있다는 기존 연구(Baek, 2008; Lee, 2014)의 주장을 뒷받침하고 있다.

이러한 연구 결과를 바탕으로 적용점을 제안하면 다음과 같다. 본 연구의 서두에서 언급한 바와 같이 청년가구의 주거문제는 사회 생산성뿐만 아니라, 만혼, 저출산 등과 같은 많은 사회적 문제의 원인과도 깊이 연관되어 있다. 성인이 된 청년이 부모나 가족의 경제적 도움이나 금융기관 대출에 의존하지 않고 스스로의 경제력으로 최소한의 질적 수준을 만족하는 주거에서 거주하며 장래를 위한 저축이 가능하도록 사회·정책적 관심이 시급하다.

청년 임차가구의 열악한 주거환경 문제는 현재 주호의 개선과 같은 방법으로는 접근하기 어렵다. 무엇보다도 임차가구가 거주하고 있는 주호의 개선을 위하여서는 임차인인 청년가구가 아닌 임대인, 즉 집주인이 적극적으로 나서야 한다는 가장 큰 어려움이 있으며, 대대적인 주호의 개선을 위하여서는 결국 현재 거주하고 있는 청년 임차가구가 이동해야 한다는 맹점이 있어서 청년가구 주거문제에 대한 즉각적 해결책이 되지는 못 할 것이다. 또한 시설문제는 상황에 따라서 쉽게 개선이 될 수 있지만 면적기준에 미달한 주호는 주호의 개선으로도 문제가 해결되기는 어렵다.

앞서서도 언급한 바와 같이 청년가구가 질적으로 열악한 주호에 거주하는 이유는 더 나은 수준의 주호를 임차할 경제적 여력이 부족하기 때문이다. 따라서 청년가구의 주거문제는 결론적으로 이들의 주거비 지불가능성 측면에서 찾아야 할 것이다. 따라서 청년 임차가구의 주거문제 해결을 돕기 위한 지원 정책은 임차료 지원이나 저렴한

공공 및 민간임대주택의 공급 등의 방법이 가장 이상적일 것이다.

최근, 정부와 민간에서 청년가구를 위한 저렴한 임대주택의 대안으로 공유형 주택인 셰어하우스(share house)나 협동조합형 주택과 같은 주택의 개발과 보급을 위한 많은 노력이 나타나고 있다(권지웅, 2014; 김하나, 2014; 이의영, 2014). 공공부문에 의한 또 다른 청년주거 지원 정책으로 주변 시세의 20-30% 수준의 낮은 임차료로 인근 대학생들에게 임대하는 서울시의 희망하우징, 입주 대상자로 선정된 대학생이 전세 주택을 물색하고 LH 공사에서 해당 주택 소유자와 전세계약을 체결하여 저렴한 가격으로 대학생에게 재임대하는 방식의 대학생 전세임대주택, 공공기숙사 확충 등이 있다. 하지만, 이러한 공공부문의 지원은 대학생이라는 특정 청년층만을 대상으로 하고 있으며 이외의 청년가구에 대한 정책적 지원은 현재 건설을 추진 중인 행복주택 이외에는 미비한 상황이다.

2. 한계점 및 제언

본 연구는 2012년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 청년 임차가구의 주거실태와 주거비 부담 문제를 실증적으로 분석한 연구로, 이전의 학술연구에서는 다루어지지 않았던 청년가구의 주거문제를 다루었다는 점에서 학술적 의의가 있다. 주거실태조사와 같은 국가통계조사의 데이터를 활용할 경우, 일반 조사연구에서는 갖기 힘든 표본 크기와, 표본 추출의 타당성을 확보할 수 있기 때문에 연구 결과의 일반화에 유리하다는 장점이 있다.

하지만 본 연구는 청년 임차가구의 주거문제를 지역적으로 비교함에 있어서 수도권, 5대 광역시, 그 외 지역 등 지역을 크게 세 가지로 구분하여 개별적인 주거문제를 비교하였다는 점에서 한계를 지닌다. 또한 청년가구의 범위를 나이(20-34세)로만 정의하여 결혼 상태나 직업에 관계없이 분석이 이루어졌다는 점에서 방법론적인 한계점이 있다. 따라서 후속연구를 통하여 지역과 가구유형, 직업(학생, 직장인, 취업준비생, 자발적 비취업자 등)을 더 세분화하여 청년 임차가구의 주거문제를 접근한다면 상황에 따른 청년가구 지원 정책 개발과 평가에 더 적용 가능한 결과를 얻을 수 있을 것이다.

또한 2012년 주거실태조사에는 본 연구에서 분량 상 포함하지 못한 많은 주거관련 변수들이 존재한다. 후속 연구에서는 청년 임차가구의 주거비 원천과 다음 주거에 대한 기대 등에 대한 부분과 이들의 주거문제에 영향을 주는 변인들에 대한 더 정밀한 분석이 필요할 것이다.

이 밖에도, 본 연구의 결과 중 전·월세 보증금과 월세 등 임차료의 금액을 비교하였을 때, 전세 거주 가구의 전세 보증금과 보증부 월세 거주 가구의 보증금과 월세는 수도권 지역이 가장 높았으나, 무보증 월세 거주자의 월세는 오히려 수도권이나 광역시 이외의 지역 청년가구가 다소 높은 경향을 볼 수 있었다. 전세 및 월세 보증금을 월세로 전환하여 주거비를 비교하여도 유사한 결과

를 보였다. 이는 수도권 지역의 주거비가 상대적으로 높을 것이라는 일반적인 상식과 가정과는 다른 결과로, 무보증 월세 비용의 지역적 차이를 이후 연구에서 다루어 볼 필요가 있다.

REFERENCES

1. Bae, B. W., & Nam, J. (2013). A study on housing affordability of university student in Seoul. *Seoul Studies*, 14(1), 23-38.
2. Baek, D. J. (2008). *A study on housing preferences of career beginners: Based on questionnaire survey in Seoul*. Unpublished Master's thesis, Konkuk University, Seoul.
3. Cook, C. C., Steggell, C. D., Suarez, A., & Yust, B. L. (2006). Housing affordability. In J. L. Merrill, S. R. Crull, K. R. Tremblay, Jr., L. L. Tyler, & Carswell, A. T (Eds.), *Introduction to housing* (pp. 225-255). Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
4. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2014). *The state of the nation's housing 2014*. Retrieved from <http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/sonhr14-color-full.pdf>
5. Lee, H. J. (2014). Housing costs of early-career young renters in Seoul capital area. *Proceedings of Autumn Conference of KHA, 2014*, 213-218.
6. Lim, E. J., Han, S. J., & Lee, H. J. (2013). Housing cost burdens of young professionals in architecture and interior design-related companies. *Proceedings of 2013 Summer Conference of KAHE*, 245-24
7. United States Census Bureau. (2014). *American Housing Survey (AHS): About*. <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/about.html>
8. 국토교통부 (n.d.). 주거실태조사안내. <http://hnuri.go.kr/guide/dfn.do>
9. 국토해양부 (2011). 최저주거기준 개정공고(국토해양부 공고 제2011-490호). http://www.molit.go.kr/USR/10204/m_45/dtl.jsp?idx=8285
10. 국토해양부 (2012). 2012년도 주거실태조사: 연구보고서. 국토해양부.
11. 권지웅 (2014). 청년주거실태 진단과 협동형 주거 모델: 민달팽이주택 사례를 중심으로. 2014년 LH-Housing 2차 세미나 (청년, 사회초년계층의 희망주거) 자료집, 5-22.
12. 권지웅 · 이은진 (2013). 청년 주거빈곤 보고서. 제3회 주거복지 컨퍼런스 자료집, 561-578.
13. 김란수 (2013. 12). 청년주거의 대안모델. *한국주거학회지*, 8(2), 13-19.
14. 김하나 (2014). 혼자이지만 함께 사는 집: 임대용 공유주택. 2014년 LH-Housing 2차 세미나 (청년, 사회초년계층의 희망주거) 자료집, 23-64.
15. 윤현중 (2014. 4. 4.). [벼랑끝 몰린 청년주거]치솟는 월세에 시름 자립청년 “주거복지, 먹는 건가요?”. 헤럴드경제. http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20140404000597&md=20140407003921_BK
16. 이의영 (2014). LH 웨어형 주택개발. 2014년 LH-Housing 2차 세미나 (청년, 사회초년계층의 희망주거) 자료집, 79-96.

Received: November 27, 2014
 Revised: January 9, 2015
 Accepted: January 19, 2015