

## 다항 로짓모형을 이용한 청년 1인가구의 주거 점유형태 영향요인 분석

이무선  
성결대학교 파이데이아 학부

### Analysis on the Factors Affecting Housing Tenure of Single-Person Households of Young Generation Employing the Multinomial Logit Model

Mu-Seon Lee

Divion of Peideia, SungKyl University

**요 약** 최근 우리나라는 가족공동체의 해체 및 고령화 사회 진전, 주거문화의 변화로 1인가구가 급증하고 있어, 주거선택에 있어 일반 가구와는 다른 양상을 보이고 있다. 이에 1인가구 급증에 따른 주택시장의 변화를 진단하고 올바른 정책방향을 제시하는 방안 모색이 필요하다. 이 연구는 성인 1인 단독가구를 대상으로 이들의 주거점유형태에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 밝히고자 함에 그 목적이 있다. 분석은 한국복지패널 제 10차 조사자료를 이용하여 다항 로짓 모형을 통한 횡단면 분석을 실시하였으며, 그 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 20-30대 1인가구는 40대 이상보다 가구 및 주거특성이 더욱 열악하게 나타났다. 둘째, 20-30대 1인가구는 주택 점유형태를 선택할 때 영향을 미치는 가구의 특성은 40대 이상과 같은 특성에 대해서도 다른 방향의 결과를 보였다. 셋째, 20-30대 1인가구의 특성은 공공의 지원을 통해 개선의 여지를 보였다. 이 연구를 통해 정부의 주거 지원이 보다 더 다양한 방식으로 모색되어야 할 필요가 있음을 시사 해 주었다.

**Abstract** The number of single households in Korea has been sharply increasing due to dissolution of the family community and changes in housing culture. Therefore, there is a need to develop a plan for diagnosis of changes in the housing market in response to a rapid increase of single household to suggest a proper direction of housing policy. This study was conducted to clarify the factors influencing housing occupancy type targeting a single adult household. To accomplish this, a cross-sectional analysis was conducted using the multi-nominal logit model and the Korea Welfare Panel's 9th survey materials. Occupants of ingle household in their 20s and 30s were found to be much poorer than those in their 40s, or older. Additionally, single household in their 20s and 30s, the characteristic of a household having an influence on the choice of housing occupancy type showed a result in a different direction even from the same household characteristic of those in their 40s, or older. Finally, the characteristics of occupants of single households in their 20s and 30s showed room for improvement through public support. Overall, the results of this study implied the need to inquire into the government's periodic support in more diverse ways.

**Keywords** : Housing Tenure, Korea Welfare Panel Study, Multinomial Logit Model, Single-person Households, Young generation

---

\*Corresponding Author : Mu Seon Lee(Sungkyul Univ)

Tel : +82-31-467-8406 e-mail: pleems@naver.com

Received March 15, 2016

Revised (1st April 18, 2016, 2nd April 25, 2016)

Accepted June 2, 2016

Published June 30, 2016

## 1. 서론

최근 우리나라는 가족공동체의 해체 및 고령화사회 진전, 주거문화의 변화로 1인 가구가 급증하는 등 종래 2인 이상 주거 공간형태에서 개인별 주거공간 이용문화가 병행 되고 있다[1]. 국내 1인 가구는 빠른 고령화, 라이프스타일 변화, 결혼관 인식 변화 등으로 인해 빠르게 증가하는 추세를 보이며 2015.8월말 현재 총 가구의 26.5%를 차지하고 있다[2]. 1인 가구는 상대적으로 낮은 소득수준 별 주택에 대한 인식변화, 직장과 근접거리에 거주 선호 등을 이유로 도심권내 소형 임대 주택에 거주하는 등으로 인해 주택선택에 있어 일반가구와 다른 양상을 보이고 있다. 이러한 1인 가구는 지속적으로 증가가 예상되며 이들 계층의 주거 수요 다양화로 국내 소형 부동산주택시장이 변화될 가능성이 충분히 존재하는 것이다[3].

이를 방증이나 하듯이 2014년 현재 전용면적 85㎡ 이하 소형 아파트의 공급비중이 크게 증가

하였다는 KB경영연구소의 분석이 이를 말해준다[4].

국내 소형주택시장은 그동안 중대형 주택 선호와 더불어 소형주택 건설 사업의 낮은 수익성으로 인해 공급물량이 지속적으로 감소함에 따라 재고량은 부족한 상황이나 소형주택 수요는 빠르게 늘고 있어 가격강세 현상이 지속되고 있다. 다만 국내 1인가구의 월 평균 소득은 일반가구의 39%수준에 불과하는 등 상대적으로 낮은 소득 수준으로 인해 이들 계층을 위한 부담 가능한 가격대의 주택에 대한 공급의 필요성이 대두되고 있다. 이 같은 1인가구의 소득수준 양극화는 점차 심화됨에 따라 소득별·지역별로 소형주택 시장은 차별화 양상을 보일 것으로 예상된다. 그동안 주택소비에 관한 연구로는 Mankiw-Weil은 비교적 예측이 가능한 연령별 인구구조를 사용하여 주택수요를 분석하고[5], Campbell & Mankiw는 예측가능한 소득의 변화가 소비증가율과 정(+)의 관계를 갖고 있다고 주장하였다[6]. Jones는 주택 점유 선택에 있어 항상소득과 임시소득은 상관관계가 있음을 밝히고, 소득 환경성보다 자산의 탄력성이 더 크다고 분석하면서 자산의 중요성을 강조하였다[7]. 한편 주택시장 변화에 대한 연구로는 한국법제연구원의 주거 문화변화에 따른 부동산 법제 개선 방안[8]정도에 그치고, 또 하나는 부동산 시장의 환경 변화에 대응한 정책방안 연구(가계자산 변동을 중심으로)[9]와 부동산 시장 변화

와 소비간의 관계 분석[10]등이 있다. 그동안의 연구는 부동산 시장 변화를 분석하고 이에 대응하는 자세를 연구를 중심으로 삼고 있으나, 1인가구 급증에 따른 주택 시장 변화에 대한 대응에 관하여 다른 연구는 보이지 않는다. 이에 1인가구 급증에 따른 주택시장의 변화를 진단하고 올바른 정책 방향을 제시하는 방안의 모색이 필요하다.

이와 같은 사고위에 본 연구는 한국복지패널 10차 조사자료를 이용하여 2015년도의 1인가구를 대상으로 그들의 주거특성을 파악하고 주택 점유형태의 선택에 있어 어떠한 요인이 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 연구의 분석결과를 통해 청년세대의 주거특성을 알고 실증분석을 통해 1인가구의 주거안정에 실효성 있는 정책적 시사점을 도출하는데 그 목적이 있다.

이러한 목적에 따른 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 2015년도의 20-30대 1인가구와 40대 이상 1인가구의 주거특성은 어떠한가?

둘째, 20-30대 1인가구와 40대 이상 1인가구가 주거 점유형태를 선택할 때 영향을 미치는 요인은 어떠한 것들이 있으며, 각 요인들이 어느 정도 영향을 미치는가?

셋째, 20-30대 1인가구의 주거점유형태에 영향을 미치는 각 요소가 도출된 이유는 무엇인가? 이와 같은 연구문제에 대하여 도출된 결과의 분석을 통해 청년세대의 주거안정을 도모하고 정책적 시사점을 제시할 수 있을 것이라고 예상된다.

본 연구는 2015년도에 조사된 한국복지패널(KOWEPS) 제 10차 자료를 이용하여 분석하며, 분석은 1인가구주 연령이 20세에서 39세에 해당하는 청년가구를 연구대상으로 한다.[11] 한국복지패널은 1차 조사에서 전국 446개 조사구의 7,072가구에 대해 조사가 완료되었으며, 조사지역에 읍면지역의 농어구나 읍면지역의 상황을 배제한 기존의 가계조사나 노동패널자료보다 전국적인 대표성을 가진다는 장점이 있다. 한국복지패널은 저소득층가구의 생활 및 주거의 복지에 대한 특성을 반영하고 있어 설문대상을 일반가구 50%와 저소득가구 50%의 비중으로 할당하여 조사한다. 따라서 표본에는 실제 모집단과 달리 저소득가구의 비중이 높게 나타나는데, 본 연구에서는 분석 시 복지패널에서 제공하는 표준가중치를 적용하여 모집단을 대표할 수 있는 표본에 대한 분석을 시행하였다. 이하 이러한 것을 토대로 2. 이론적 배경 및 선행연구 분석 3. 연구 방법 4. 연구 결과 5.

결론 및 제언 의 순으로 논의를 펼치기로 한다.

## 2. 이론적 배경 및 선행연구 분석

### 2.1 1인가구

#### 2.1.1 1인가구의 증가에 따른 특징

국내 인구구조 및 라이프스타일 변화로 인하여 1인가구는 빠르게 증가하는 추세에 있다. 국내 1인가구는 1980년대 총가구의 4.8%에 불과하였으나 2015년 현재 506만 세대(총 가구의 26.5%)로 주택시장 내 새로운 수요 계층으로 부상하였다. 이러한 증가추세라면 2035년에는 약 763만세대로 추정된다(총 가구의 34.3%)[12]. 이를 그림으로 나타내면 Table 1과 같다.

Table 1. One-Persons Households growth trend

year Item	2005	2015	2035
One-Persons Households Weight	16.5%	26.5%	34.3%
One-Persons Households Number	2.20million	5.06million	7.63million

(Modern Economy Institute, 2015)

이러한 1인가구의 증가추세는 젊은 세대를 중심으로 결혼관 변화에 따른 초혼연령 상승과 더불어 혼인을 하락 및 이혼율 상승 등으로 싱글족이 증가한데 기인한다. 특히 1인가구의 63.9%는 여성이 차지하고 있다.

한편 빠른 고령화로 인해 1인가구 중 60세 이상 고령 계층의 비중도 지속적으로 증가함에 따라 총 가구 중 차지하는 비중은 2005년 38.7%기록, 2020년 52.7%를 차지할 것으로 예측된다.

특히 도시지역을 중심으로 젊은 계층의 1인가구가 집중되고 있다. 1인가구의 주요 거주 지역은 서울로서 20.7%이고, 경기 및 인천 (23.2%), 5대 광역시 (19.9%)로 주로 수도권 및 광역시에 분포되며 도시 지역을 중심으로 빠르게 증가하고 있다. 한편 연령대별 1인가구의 분포는 지역별로 차이를 보이는데, 30-50대 청장년층은 도시지역에, 60대 이상은 비도시 지역에 분포하는 성향을 보이고 있다. 특히 30세 미만 1인가구 중 91%가 도시지역에 거주하는 등 젊은 계층일수록 도시에 집중하는

추세이다[13].

#### 2.1.2 1인가구의 거주 형태

1인가구의 거주형태와 그 특징을 보면 다음과 같다.

먼저 1인가구의 소득 수준은 상대적으로 낮은데 최근에는 양극화가 심화되고 있다. 1인가구의 월평균소득은 140만원으로 2인 가구이상(363만원)의 39% 수준에 머무르고 있어 일반 가구와도 소득 격차가 심화되는 상황에 있다.

또한 최근 고소득층 1인가구의 비중이 증가하면서 소득의 양극화 현상이 심화되는 현상도 보인다. 1인가구 중 월평균 소득이 300만원이 넘는 비중이 2010년에 7.95%나 된다[14].

다음으로 높은 주거비 부담으로 인해 단독이나 초소형 규모에 거주하고 있다. 1인가구의 상당수(51%)는 주로 소형주택(최소규모 40㎡이하)에 거주하나, 2인 이상 가구의 경우 중소형규모 이상의 주택에 거주하고 있다. 1인가구의 거주유형은 단독주택(다가구형)이 69.8%로 단연 압도적인 우위를 차지하는 반면, 2인 이상 가구는 주로 단독 주택 또는 아파트에 거주하고 있다.

도시지역의 경우 주로 다가구 주택을 선택하여 젊은 계층을 중심으로 오피스텔의 선택 비중도 상대적으로 높은 상황으로 30대 미만 1인가구의 경우 기타 연령층에 비해 오피스텔 거주 비중은 11.5%로 높은 편이다. 이처럼 1인가구의 경우 주거 선택에 있어 일반가구와 다른 양상을 보이고 있는 것은 이들 계층의 낮은 소득 수준 및 높은 주거비 부담에 기인한 것으로 보인다[15].

마지막으로 도시지역을 중심으로 1인가구의 임차비중은 증가 추세에 있다. 최근 1인가구의 자가 비율은 점차 낮아지는 반면 임차는 증가추세를 보이는 바 전세 24% 보증부월세 40%로 월세를 주로 선택하는 것으로 나타났다[16].

가구당 자가보유비율(2010년 기준)은 1인가구 (31.9%), 2인 이상 가구(68.1%)이다. 지역별로 보면 1인가구의 경우 도시지역으로 갈수록 높은 주택 가격으로 인해 임차 비중이 높은 것으로 파악되었으나, 도시 지역의 경우 1인가구 자가 비율은 21%에 불과한데 이는 도시지역 내 주로 젊은 세대들이 분포하며 높은 주거비용으로 인한 임차 형태를 선택하는 것으로 파악 된다[17].

### 2.1.3 국내 소형주택시장의 동향

국내 소형주택시장의 동향을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 낮은 수익성 및 중대형 선호로 소형주택 공급규모는 지속적으로 감소하고 있다. 그동안 국내 신규 아파트 건설 실적 중 소형규모는 지속적으로 감소하고 소형주택의 공급량도 부족한 상황이다. 재고 아파트 수준은 소형(66㎡이하)은 14.4%로 중형(66-99㎡) 36.3%, 대형(99㎡이상) 49.2%에 비해 낮은 수준이다. 그리고 그동안 도시 재정비 사업진행으로 인해 소형주택의 재고량 또한 지속적으로 소진되고 있는 실정이다. 1인가구를 위한 주택재고량은 20%에 불과하여 소형주택 물량 부족이 우려된다.

둘째, 소형주택 매매 및 전세가격의 상승세가 지속될 것으로 보인다. 최근 아파트건설에 따라 재고 주택중 유형별 비중은 단독주택(9.3%→28%), 아파트(2%→59%)로 늘어났다(1975년과 2010년 비교), 소형주택의 재고 물량은 감소 및 신규공급 위축에 따른 수급 불균형으로 소형주택의 매매 및 전세가격이 이미 대형주택의 가격 상승률을 상회하고 있다. 특히 1인가구 상당수가 직장 및 학교와의 근접성 추구로 수도권에 집중함에 따라 소형주택의 가격 강세 현상은 수도권을 중심으로 확대 되는 추세이다.

## 2.2 주거선택

### 2.2.1 가족생애주기 (Family life cycle)

가족생애주는 결혼과 혈연관계로 이어지는 가족의 구성원들이 더불어 성장하면서 경험하는 일종의 발달과정을 거친다. 남녀가 결혼을 통해 가족을 형성하고 자녀의 출산을 거치면서 발전해가다가 자녀의 성장, 분가로 축소된 이후 노후기까지 지속되다가 부부가 사망하면서 끝을 맺게 되는 일종의 인생의 과정이다[18].

이와 같이 가족생애주기를 나누는 대표적 기준은 가구주의 연령이며 그 가족의 경제력과 자녀의 양육관계, 결혼상태 등을 종합적으로 반영하는 기준이 되기도 한다[19]. 그러나 최근 들어서는 1인가구의 등장과 함께 그 전과는 다른 양상이 나타나면서 가족생애주기의 각 단계가 축소되거나 생애주기 자체가 발생하지 않을 가능성도 커지고 있다[20].

Carter & McGoldrick은 현대사회에서 나타날 수 있는 가구의 특성 변화에 따라 새로운 동향을 반영하여 가구의 생애주기를 6단계(결혼전기, 결혼전력기, 자녀야동

기, 자녀청년기, 자녀독립기, 노년기)로 나누어 설명하고 있다[21].

우리나라 도시가구의 생애주기 단계를 결혼 전 독신 단계, 결혼 후 초기단계, 자녀양육단계, 자녀독립 및 출가단계, 가족축소단계의 총 5단계로 구분된다[22]. 각 단계별 가구원의 구성과 가구특성, 그에 따른 주택수요는 Table 2와 같다.

Table 2. Life cycle and the housing needs of the urban households Korea

Life stage	Configuration and household Characteristics of household members	Housing demand
1.Maiden single step	Living with parents and Premarital celibacy residence	The parents' home, Independent of children living in single
2.The initial step after marriage	Did not have a child or equal to preschool children, but when the state	Studio, Multifamily Housing Multifamily, Small Apartments
3.Step parenting	Living environment and child-oriented educational environment	Small and Medium-sized apartments, medium to large apartment, House
4.Children Independance and renunciation step	Study and work in the military service, other areas of the child Reduction of furniture enemies, including the marriage of children	Medium to large apartment, House
5.Family reduction steps	All children renunciation or A couple of one people died	The composition according to the economic conditions of residential furniture

Hasung Gyu,(2010), House Policy Theory, Pakyoungsa press, P.240. Table 12-2 Reconstruction

가족생애주는 가구의 주택수요에 따른 주거이동과도 밀접한 관계에 있다[23].

### 2.2.2 주거이동

Ravenstein은 일찍이 인구이동이 장거리 범위에서 발생 할 경우 이동하는 인구는 상업과 공업기능이 집중된 도시의 이동을 선호하기 때문에 인구이동은 경제성장과 함께 증가하고 가구의 선택의 경제적 이유 때문에 발생한다고 하였다[24]. 주거이동은 가구형태, 가구의 경제적 상황, 주거입지 및 물리적 환경의 선호 등과 같은 내부적 요인과 주택정책 및 주택시장여건 등과 같은 외부적 요인의 변화속에서 가구가 주거선택에 대한 요구를

보다 합리적으로 조정해 나가는 과정을 말한다[25].

주거이동에서의 분류기준에 따라 주거 이동의 유형을 정리한 내용은 Table 3과 같다.

**Table 3.** Common type of residential moves

Residential moves	1.Go away(area)	-Within the movement area -Regional movement -Transboundary
	2.Go motive(reason)	-Voluntary movement (Related Life cycle) -Involuntary movement (Housing demolition)

Source, Hasung Gyu (2010), Residential Policy, PakyoungSa Press, P.240, Table 12-1 Reconstruction

**2.2.3 주거안정성**

우리나라의 주택보급율은 이미 100%를 넘어섰음에도 불구하고 자가 점유율이 그 절반수준에 머무는 것은 주택공급정책이 자가점유율 증대에 큰 효과를 미치지 못하였다고 볼 수 있다. 특히 수도권지역에서 자가점유율이 더욱 낮게 나타나고 있다. 주택의 수급 불균형은 주택가격 상승을 초래하였고 이로 인하여 저소득층은 주택구매력이 저하되어 자가를 소유할 수 없는 주거불안 문제를 겪게 되었으며 특히 공급보다는 수요가 많은 대도시일수록 저소득층의 주거 불안정상태는 더욱 심각한 상황이다. 우리나라 가구의 주택점유형태 추이를 나타내 본 것이 Table 4이다.

**Table 4.** Housing occupied the form of country households trends(1980-2010)

구분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
General house	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)
Own house	4,672 (58.6)	5,127 (53.6)	5,667 (49.9)	6,910 (53.3)	7,753 (54.2)	8,828 (55.6)	9,390 (54.2)
Jeonse	1,904 (23.9)	2,202 (23.3)	3,157 (27.8)	3,845 (29.7)	4,040 (28.2)	3,557 (22.4)	366 (21.7)
Rent	1,231 (15.5)	1,893 (19.8)	2,173 (19.1)	1,536 (11.9)	1,803 (12.6)	2,728 (17.2)	3,490 (20.1)
Sageul se	-	-	-	339 (2.6)	310 (2.2)	284 (1.8)	230 (1.3)
Free	162 (2.0)	350 (3.7)	358 (3.1)	328 (2.5)	406 (2.8)	490 (3.1)	464 (2.7)

Source: Statistics Korea, 『Population and Housing Census tally transfer, 2011』

주택가격지수의 증가는 물가지수의 증가보다 가파르게 증가하고 있으며 연소득대비 주택가격비율(PIR)이 매우 높아 서울의 경우 7.7배에 이른다[26].

전·월세 형태로 주택을 점유하는 임차기구의 임대차 기간은 일반적으로 2년 이하이기 때문에 동일 주택에서의 거주기간이 자가 가구에 비해 짧아지고 있다. 우리나라 주택 임대차 보호법에서는 실제 전세가격이 상승폭이 큼에도 불구하고 연 5%의 가격 인상만을 인정하고 있어, 집주인은 2년의 계약기간이 만료된 후 임차인에게 퇴거를 요구하고 다른 세입자의 시장가격에 의거하여 새로운 계약을 체결하므로 세입자는 2년에 한번씩 주거를 이동해야 하는 상황이 발생하게 된다. 주거이동에 따른 부대비용 즉 부동산 중개수수료, 이사비용, 이사후 관련 입주비용에 따른 정신적 부담 등을 고려하면 주거이동의 빈도가 높은 것은 주거불안 및 경제적 지출이 많아짐을 의미한다[27]. 이와 같은 주거이동은 주거불안정에 따른 주거빈곤에 처한 가구를 위해 주거복지정책을 적극적으로 펼쳐나가야 하는 당위성과 함께 주택정책의 개선을 시사해 준다[28].

**2.3 선행연구 검토**

**2.3.1 선행연구**

본 연구의 선행연구는 1인가구의 특성에 관한 연구와 청년세대의 주거에 관한 연구, 주택점유형태 선택요인에 관한 연구로 나누어 설명할 수 있다.

첫째, 1인가구의 주 특성에 관한 연구이다. 조주현·김주원은 가구특성 및 주택소비에 관한 연구에서 서울시 1인가구의 인적·경제적 특성과 주택수요특성을 분석하고 1인가구가 생성된 배경에 따라 주택에 대한 제도지원 및 정책적 시사점을 도출하였다[29]. 또한 주거지 공간분포에 관한 연구로는 이희인 외의 연구[30]와 신상영의 연구[31]가 있다. 이들의 연구 특성은 1인가구의 성장패턴과 공간분포 특성을 분석하면서 연령과 주거지 특성에 따라 4개 그룹으로 나누어 공간분포 패턴을 비교하였다는 점이다.

둘째, 청년세대의 주거에 관한 연구이다. 이에 는 주거 불안정에 관한 연구[32]와 주택수요특성에 관한 연구 [33]로 나누어 설명할 수 있다. 특히 박은진의 연구에 따르면 18세부터 39세의 청년을 대상으로 공동주거의 사례로 빈 집이라는 게스트하우스에 거주하는 장기투숙객 33명의 일상과 노동 및 주거경험을 참여관찰하고, 심층

면접을 통해 청년세대의 주거문제를 분석하고 있다[34].

셋째, 주택점유형태 선택요인에 관한 연구이다. 한영민은 자체 설문조사를 통해 자료를 구축하고, 남편의 교육년수, 아내의 교육년수, 남편의 통근시간, 아내의 통근시간, 자녀 수, 향상소득, 맞벌이 유무, 자기자금 비율, 주택유형·면적별로 분석하고 있다[35]. 또한 강미와 이재우는 주택점유형태 선택요인에 관한 연구에서 2008년 주거실태조사 자료를 이용하여 가구주 연령, 성별·학력, 맞벌이 유무, 가구원수, 거주주택, 향상소득, 사용자비용, 이동범위, 지역 별로 분석하고 있다[36].

### 2.3.2 선행연구와의 차별성

기존의 선행연구를 살펴보면 아직까지 청년세대의 주거문제에 관한 연구가 활발하지 않으며, 1인가구 중 청년세대의 비중이 높다는 결과는 나왔지만 청년세대의 주거문제를 다룬 연구들과는 개별적인 연구를 진행하여 왔다. 따라서 연구결과를 통해 청년세대 1인가구의 주거형태를 종합적으로 분석하기에는 한계가 있었다. 이에 본 연구는 우리나라 청년세대 1인가구를 대상으로 주거특성을 고려하고, 실증분석을 통해 주거점유형태에 영향을 미치는 요인을 도출하여 각각의 요인들이 도출된 원인을 파악하고자 한다. 이는 청년세대 1인가구만을 대상으로 실증적인 분석을 실시하며 더불어 그들의 주거선택에 있어 영향을 미치는 요인들이 무엇이고 그 영향의 정도 또한 어떤지를 종합적으로 분석한다는 점에서 기존 연구와의 차별성을 갖는다.

## 3. 연구방법

### 3.1 연구모형

본 연구에서는 부동산생태계의 변화에 따른 정책방향 설정을 위하여 Wulff(2001)[37]의 선행연구를 토대로 1인가구 특성으로 가구특성, 경제적특성, 거주지역을 독립변수로 하여 어떠한 요인이 청년세대 1인가구의 주택점유형태에 영향을 주는지를 실증분석을 통하여 알아보고자 하는 것이다. 또한 박보림외(2013)[38], 정희주와 오동훈(2014)[39] 등의 연구를 기초로 하여 1인가구의 주택점유형태에 변인요인은 다양한 요인에 의해 영향을 받을 수 있기 때문에 이들의 영향요인을 설명하기 위해서는 자가, 전세, 월세로 나누어서 접근할 필요가 있다.

따라서 본 연구는 1인가구의 거주형태에 다양한 요인들이 미칠 것이라는 가정하에 지금까지의 이론적 문헌고찰과 선행연구의 결과를 바탕으로 Fig.1과 같이 연구모형을 설계하였다.

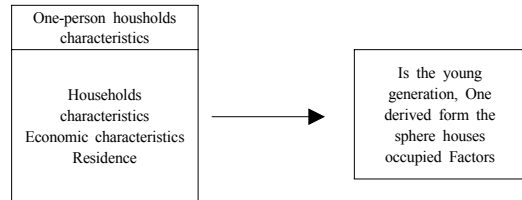


Fig. 1. Model Studies

### 3.2 가설의 설정

1인 단독가구의 주거점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구로는 정책수립의 기초가 될 수 있는 가설을 제시하는데 의의가 있다.

이주형외(2009)의 연구는 가구특성에 따른 주택의 점유형태와 유형선택에 중요한 결정요인으로 가구주의 학력이 낮고 배우자가 없고, 노인부양을 하지 않는 가구일수록 자가보다 임차주택을 선택할 확률이 높고, 금융소득 및 부동산 소득없이 근로소득만 있으며, 주거비용을 많이 쓰고, 부채가 없는 경우에 자가보다 임차주택을 선택할 확률이 높게 나타났다.[40]

최유미·남진(2008)의 연구에서는 서울시에 거주하는 가구들의 특성에 따른 주택선택요인을 새로운 관점에서 규명하였다. 연구결과 주택선택에는 가구주의 성별, 나이, 교육년수, 향상소득, 가구원 수가 주거를 선택하는데 영향을 미쳤다고 하였다.[41]

김정아외(2011)의 연구에서는 가구에 따른 주택수요구조의 변화를 파악하였다. 점유형태 분석결과 청년가구의 주택점유형태에 향상소득과 상대주거비 영향은 적었으며 순자산의 영향은 크게 나타났다.[42]

정희주와 오동훈(2014)의 연구에서는 청년세대 1,2인가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인 연구를 통해 다양한 변인을 도출하였다. 특히 청년 1,2세대 가구의 주택점유형태는 임대료가 많으므로 정부의 공공지원의 필요함을 역설하고 있다.[39]

이상의 연구결과를 바탕으로 본 연구에서는 1인가구의 거주유형에 미치는 변인요인으로 가구특성, 경제적특성, 거주지역으로 구분하고 이러한 주거특성의 개선을

위하여 공공지원이 필요하다는 전제하에 다음의 연구가설을 설정하였다.

가설은 다음과 같다.

가설 1 : 20-30대 1인가구는 40대 이상 1인가구보다 가구 및 주거특성이 더욱 열악하게 나타날 것이다.

가설 2 : 20-30대 1인가구가 주택점유형태를 취할 때는 40대 이상 1인가구와 영향을 미치는 가구의 특성이 다를 것이다.

가설 3 : 20-30대 1인가구의 주거특성은 공공의 지원을 통해 개선 될 여지가 있을 것이다.

### 3.3 변수의 설정근거 및 조작적 정의

본 연구는 한국복지패널(KOWEPS)의 가구용 원자료를 활용하여 분석했으며, 다항 로짓모형을 이용하여 청년세대 1인가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인을 도출하였다. 종속변수는 주택점유형태로 설정하였으며, 독립변수는 가구주 연령, 성별 등과 가구원수 등의 가구 및 가구주 특성, 가구의 총 소득, 자산, 주거비 마련 경로 등과 같은 가구의 경제적 특성, 가구의 거주지역 등의 3가지로 설정하였다.

가설을 정립하고 본 연구의 목적달성을 위하여 본 실증조사에서 사용되는 주요용어의 개념을 조작화할 필요가 있다. 조작적 정의란 실제 현상들을 연구변수요인으로 바꾸어 연구목적에 맞도록 재정의 하는 작업이다. 본 연구는 연구가설의 검증을 위해 연구모형에서 제시된 주요변수 및 용어들을 조작적으로 정의하였다.

첫째, 가구 및 가구주 특성이다. 가구주 특성에 해당하는 변수 중에서 가구주 연령과 성별, 교육수준은 선행된 많은 연구를 통해 가구의 주택점유형태를 결정하는데 유의미하게 영향을 미치는 요인으로 밝혀진 바 있다. 가구주 특성에서 일반적으로 가구주 연령이 증가하거나 교육수준이 높을 경우 가구소득도 함께 증가할 가능성이 높기 때문에 가구는 자가를 선택할 확률도 증가할 것이라고 예상된다.

둘째, 가구의 경제적 특성이다. 가구의 경제적 특성 중 소득 및 자산은 가구가 주택을 자가점유할지 임차할지를 선택하는데 중요한 영향을 미치는 변수이며, 선행 연구에서는 그 크기가 증가 할수록 가구는 자가를 선택할 가능성이 커지는 것으로 나타났다. 또한 가구의 경제

적 특성에 따라 대출액 규모가 결정된다는 점에서 주택 관련부채액을 변수로 삼았다. 그리고 주거비 마련경로에 따라 청년세대의 자가 점유와 전월세 형태의 선택이 달라질 것이라고 예상된다.

셋째, 지역별 차이가 있는지에 대한 여부를 판단하기 위해 청년가구의 거주지역을 포함시켰다. Table 5에서 본 연구를 위해 설정된 변수의 정의를 확인할 수 있다.

Table 5. Definition of variables

		House occupied the form of households	Definition of variables
Dependent Variable		House occupied the form of households	Own House Jenso Rent
	Residence	Living Region	Seoul, Incheon, GyeongKi Non-capital region
Independent Variables	Households characteristics	Age	The age of household head
		Sex	male, female
		Education	Last scholl
		The number of Household member	One-person household
	Economic characteristics	Incom	Ordinary household income
		Asset	The total amount of assets and liabilities
		Debt for housing	Debt for housing
		Way to Raise money for housing	Free support Your property Borrower, lending
		Schwabe index	The average monthly residential expense relation

## 4. 연구결과 및 분석

### 4.1 표본의 인구사회학적 특성

1인가구 주택거주형태 분석 모형의 구축을 위해서는 우선 분석모형의 기반이 되는 데이터베이스가 확보되어야 하며 데이터베이스내의 데이터양이 많고, 정확도가 높을수록 합리적인 결과를 도출할 수 있는 모형구축이 가능하다. 본 연구에서는 통계청에서 인구가구조사를 목적으로 실시한 인구주택총조사 자료를 데이터베이스로 활용한다. 인구주택총조사는 전국 모든 인구와 주택의 규모 및 그 특징을 파악함을 목적으로 하며 가구원, 가구, 주택에 관한 조사항목으로 구성되어 있는 국가기본 통계조사이다. 통계청에서 5년마다 실시하고 있으며 전수조사와 10% 표본조사를 병행하고 있다. 2010년도 인구주택 조사의 조사항목을 보면 다음과 같다. 먼저 인구의 경우는 성별, 나이, 가구주와의 관계, 교육정도, 국적,

입국연월, 혼인상태이다. 둘째, 가구의 경우는 가구구분, 사용방 수, 건물 및 거주층, 주거시설형태, 점유형태, 타지주택 소유 및 주인가구 여부이다. 셋째, 주택은 거처의 종류, 주거 연면적, 총 방수, 건축연도, 주거시설 수이다 (통계청, 2010, 인구주택총조사).

본 연구에서는 통계청 마이크로데이터 서비스 시스템을 통해 2010년도 인구주택총조사 10% 표본 중 1인가구 데이터 78,858개를 수집하고 가공하였다. 이 중 본 연구항목과 관련없는 사항을 삭제하고 실제사용 된 1인가구 데이터는 65,667개이며, 이를 통해 각 항목에 일반 특성 분석을 위해 기술통계량 분석과 교차분석을 실행하였다. 그 주요내용을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 연령에 따른 주택유형과 점유형태이다. 1인가구 10% 표본 65,667명의 평균연령은 44.4세로 나타났으며, 1인가구는 실제 25~29세가 11,402명으로 가장 많았다. 주택유형은 단독주택거주가 36,992명으로 56.3%를 차지하고, 연립주택은 1,681명(2.6%)에 그쳤다. 단독주택 거주 25세 미만이 72.1%로 가장 많았다. 오피스텔은 청년층의 경우 14.7%나 되었다. 1인가구 점유형태는 임차의 경우가 80%이며 특히 25세 미만의 연령층은 약 74.5%가 월세를 선택했다.

둘째, 성별에 따른 주택유형과 점유형태이다. 1인가구는 여성 대 남성이 약 1 : 1.25로 남성가구주가 여성가구주보다 약 25% 많은 것으로 나타났다. 여성의 단독주택 선택비율은 60.9%인 반면 남성의 그것은 52.6%이었다. 1인가구 점유형태는 자가 보다 임차를 선택한 비율이 많으며, 여성의 경우 월세가 49.8%나 되었다.

셋째, 교육정도(수준)이다. 1인가구 교육정도는 대학교이상 재학, 졸업이 전체 31.5%로 가장 많았고, 고등학교 24.6%이다. 1인가구의 교육정도는 초등학교 졸업이상 대학원 석사재학이 단독주택의 경우 50%나 되었으며, 석사이상 아파트·오피스텔의 선택은 교육정도가 높을수록 높게 나타났다. 전세인 경우 35.2%, 월세의 경우 44.2%이었다.

#### 4.2 변수의 타당성과 신뢰성

연구가설 검증에 앞서, 1인가구 주거특성변수 들에 대한 구성개념의 타당성 및 신뢰성 분석이 요구된다. 표본의 일반적인 특성을 파악하기 위해 기술통계분석(Descriptive Analysis)을, 각 연구개념의 타당도를 검증하기 위해 확증적 요인분석(Confirmatory Factor

Analysis)을 실시하였으며, 이를 바탕으로 Cronbach's  $\alpha$  계수를 통해 신뢰도를 검증하였다.  $\alpha$ 계수는 0에서 1사이의 값을 가지며, 높을수록 바람직하며 보통 0.6이상이면 신뢰성이 있는 것으로 판단한다. 요인추출방법은 주성분 분석, 직각회전방식인 베리맥스(varimax)방식을 적용하였고, 각 요인을 고유값(eigen value) 1.0이상인 경우와 각 문항의 요인적재치(factor loading) 0.5이상을 기준으로 추출하였다.

구성개념들에 대한 지정된 예측변수가 구성개념을 충분히 설명하는지 확인하기 위해 평균지분산추출(Average Variance Extracted : AVE)을 계산하였다. 이는 특정오차분산과 관련하여 구성개념에 의해 생기는 분산을 추정한 값이다.

Table 6는 주거특성, 경제적특성, 거주지역의 확증적 요인분석 결과이다. 특정모형에 나타난 각 요인들의 개념 신뢰도와 분산추출지수를 공식에 의해 표를 나타내었다. 각 요인들의 표준적 재치가 값이 0.5이상이기 때문에 개념타당성은 확보되었다고 볼 수 있다.

그리고 주거특성, 경제적 특성, 거주지역, 주거선택유형의 평균분산추출지수(AVE)는 0.5이상으로 나타나 수렴타당성이 확보되었다고 할 수 있다. 각 개념의 신뢰도가 0.7이상이기 때문에 수렴타당성 및 내적일관성이 있다고 할 수 있다.

Table 6. Confirmatory factor Analysis

Variable	House Occupied the form of Households	Factor loading	Cronbach's $\alpha$	AVE
Residence	Living Region	0.636	0.711	0.476
House Occupied the form of Households	Own House	0.676	0.778	0.594
	Jense	0.731	0.662	0.534
	Rent	0.711	0.731	0.578
Households characteristics	Age	0.589	0.670	0.564
	Sex	0.647	0.670	0.564
	Education	0.717	0.670	0.564
	The number of Household member	0.612	0.670	0.564
Economic characteristics	Incom	0.672	0.778	0.578
	Asset	0.765	0.662	0.578
	Debt for housing	0.606	0.731	0.578
	Way to Raise money for housing	0.715	0.698	0.578
	Schwabe index	0.751	0.617	0.578



### 4.3 변수 간 상관관계

가구주 특성에 해당하는 변수 중에서 가구주 연령과 성별 교육수준은 선행된 연구를 통해 가구의 점유형태를 결정하는데 중요한 영향을 미치는 요인으로 밝혀진 바 있다. 가구주 특성에서 일반적으로 가구주 연령이 증가하거나 교육수준이 높은 경우 가구소득도 함께 증가할 가능성이 높기 때문에 가구는 자가를 선택할 확률도 증가할 것이라고 예상된다.

가구의 경제적 특성 중 소득 및 자산은 가구가 주택을 자가 점유할 것인지 임차할 것인지에 대해 중요한 영향을 미치는 변수이며, 선행연구에서는 그 크기가 증가할수록 가구는 자가를 점유할 가능성이 커지는 것으로 나타났다. 본 연구에서 주택관련 부채액은 가구의 전체 부채액 중 주택구입비 및 보증금과 주택의 증개축 비용으로 인해 발생한 부채액만을 포함한다. 이 때, 가구의

경제적 특성에 따라 대출액 규모가 결정된다는 점에서 주택관련 부채액을 변수로 삼았다.

슈바베지수란, 가계소득 중에서 주거비가 차지하는 비율을 말한다. 슈바베지수는 빈곤의 척도로 사용되는데, 슈바베지수가 25%를 넘으면 빈곤층에 속한다고 한다[43]. 청년세대의 주거비 부담이 주거빈곤과 주거불안정을 야기한다는 점에서 주택점유형태별 슈바베지수의 유의미성은 청년세대 주택정책의 방향성을 제시하는데 기여할 수 있다고 본다.

끝으로 지역별 차이가 있는지에 대한 여부를 판단하기 위해 청년가구의 거주지역을 포함하였다.

Table 6는 결정된 모든 변수 간 상관관계를 분석한 결과, 가구주의 교육수준과 자산변수를 제외한 모든 독립변수가 종속변수에 상당하게 유의하였다. 독립변수들 간 상관관계 역시, 모든 독립변수가 적절한 수준의 상관

Table 7. Correlation between variables

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.Housing tenure	1.0000														
2.Age	0.3067 (0.0000)	1.0000													
3.Sex	0.1299 (0.0000)	-0.1041 (0.0000)	1.0000 ( )												
4.Marital status	0.3235 (0.0000)	0.0419 (0.0418)	0.7054 (0.0000)	1.0000											
5.Education level	-0.1091 (0.0000)	-0.5526 (0.0000)	0.3698 (0.0000)	0.2510 (0.0000)	1.0000										
6.The main economic activity status	-0.0305 (0.1390)	-0.5673 (0.0000)	0.1942 (0.0000)	0.1587 (0.0000)	0.3473 (0.0000)	1.0000									
7.The number of Household member	0.3224 (0.0000)	0.0636 (0.0020)	0.7084 (0.0000)	0.9706 (0.0000)	0.2369 (0.0000)	0.1462 (0.0000)	1.0000								
8.Working parents	0.2103 (0.0000)	-0.0426 (0.0388)	0.4121 (0.0000)	0.5194 (0.0000)	0.1065 (0.0000)	0.2745 (0.0000)	0.5352 (0.0000)	1.0000							
9.Income	0.1165 (0.0000)	-0.4729 (0.0000)	0.4183 (0.0000)	0.4581 (0.0000)	0.5650 (0.0000)	0.5247 (0.0000)	0.4548 (0.0000)	0.3353 (0.0000)	1.0000						
10.Asset	0.0399 (0.0530)	0.0086 (0.6752)	0.0364 (0.0623)	0.0475 (0.0211)	0.0263 (0.2013)	-0.0046 (0.8218)	0.0486 (0.0184)	0.0114 (0.5798)	0.0358 (0.0827)	1.0000					
11.Debt for housing	0.0946 (0.0000)	-0.1116 (0.0000)	0.0514 (0.0126)	0.0725 (0.0004)	0.1398 (0.0000)	0.0832 (0.0001)	0.0613 (0.0029)	0.0258 (0.2111)	0.1790 (0.0000)	0.0073 (0.7249)	1.0000				
12.Way to raise money for housing	-0.2686 (0.0000)	0.0005 (0.9812)	-0.0681 (0.0010)	-0.1569 (0.0000)	-0.0550 (0.0075)	-0.0296 (0.1511)	-0.1509 (0.0000)	0.0883 (0.0000)	-0.1151 (0.0000)	-0.0118 (0.5671)	-0.1399 (0.0000)	1.0000			
13.Total cost of living	0.1368 (0.0000)	-0.4707 (0.0000)	0.4295 (0.0000)	0.4731 (0.0000)	0.5809 (0.0000)	0.4796 (0.0000)	0.4610 (0.0000)	0.3210 (0.0000)	0.8672 (0.0000)	0.0708 (0.0006)	0.1584 (0.0000)	-0.1210 (0.0000)	1.0000		
14.Schwabe index	-0.3019 (0.0000)	0.1510 (0.0000)	-0.2175 (0.0000)	-0.2589 (0.0000)	-0.1640 (0.0000)	-0.2531 (0.0000)	-0.2503 (0.0000)	-0.2190 (0.0000)	-0.3291 (0.0000)	-0.0345 (0.0943)	0.1969 (0.0000)	0.0654 (0.0000)	-0.3615 (0.0000)	1.0000	
15.Region classification	-0.2092 (0.0000)	-0.1311 (0.0000)	-0.0069 (0.7383)	-0.0597 (0.0037)	0.2089 (0.0000)	0.0252 (0.2212)	-0.0560 (0.0065)	-0.1364 (0.0000)	0.1005 (0.0000)	-0.0120 (0.5614)	0.1110 (0.0000)	-0.0047 (0.8205)	0.0882 (0.0000)	0.0842 (0.0000)	1.0000

관계를 가졌으며 가구의 주된 주거비마련경로와 슈바베 지수는 대체로 다른 변수들과 (-)의 상관관계를 갖고 있었다.

#### 4.4 주택점유형태의 영향요인 분석

##### 4.4.1 다항 로짓모형

다항 로짓모형은 확률선택모형의 구체화된 모형으로 3개 이상의 대안 중 하나를 선택해야 하는 상황에서 개인 'A'가 대안 'B'를 선택 할 확률을 분석한다. 기준대안에 대한 선택대안의 승산이 없는 다른 대안에 대해 독립적이라는 것은 다항 로짓모형의 기본 가정이며, 이러한 특성으로 인해 설문조사에서 개인들의 여러 가지 특성과 이들이 하는 선택들을 기록하고 분석해야 하는 사회과학 분야에서 일반적으로 활용된다[44].

##### 4.4.2 다항 로짓 분석결과

본 연구는 20-30대 1인가구를 대상으로 자가, 전세, 월세 등 세 가지 유형과 주택점유형태에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 파악하고자 하였다. 이를 위해 다항 로짓모형을 이용하여 설정된 변수 중 유의한 영향을 미치는 요인을 도출하였다.

20-30대 가구에 대한 분석모형의 적합도를 살펴보면, 상수항으로만 이루어진 모형의 우도값  $-2LL(0)$ 은 868.438이고, 모든 독립변수들이 포함된 모형의 우도값  $-2LL(10)$ 은 459.472이다. Wald $X^2$  값은 653.85로 임계치

보다 크기 때문에 독립변수들이 주택점유형태에 영향을 미친다고 볼 수 있으며, 검정결과가 통계적으로 유의하였고, McFadden $R^2$  은 0.47로 나타났다. Table 8은 20-30대 1인가구에 대한 자세한 통계분석 결과를 나타내고 있다.

20-30대 1인가구가 자가 대비 전세를 선택하는데 유의미한 영향을 미치는 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주 연령 뿐이며, 가구의 경제특성 중 슈바베지수와 거주지역으로 나타났다. 가구주 연령이 한 단위 증가할 때마다 전세보다 자가를 선택할 확률은 1.16배 높아지고, 슈바베지수가 한 단위 증가할 때 가구가 전세보다는 자가를 선택 할 확률이 1.21배 높았다. 거주지역은 인천·경기에 거주할 때 서울에 비해 전세보다 자가를 선택 할 확률이 6.45배 높아졌으며 비수도권에 거주할 때 서울에 비해 전세보다 자가를 선택 할 확률이 9.00배 더 높은 것으로 나타났다.

20-30대 1인가구가 주택점유형태를 선택할 때 자가 대비 월세를 선택하는데 유의한 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주의 연령 뿐이었고, 가구의 경제적 특성 중 주택관련 부채액, 주거비마련 경로, 슈바베지수로 나타났다으며, 거주지역도 유의미한 변수로 파악되었다.

20-30대 1인가구주의 연령이 한 단위 증가할 때 월세보다 자가를 선택 할 확률이 1.29배였다. 가구의 경제적 인 특성 중 주택관련 부채액이 높아질수록 월세보다 자가를 선택하는 경향을 보였으나, 선택할 확률은 큰 차이

Table 8. The Result of Mutinomial Logistic Model about Housing Tenure Choice of 20 to 30 age Householders

\*는  $p < 0.1$ , \*\*는  $p < 0.05$ , \*\*\*는  $p < 0.001$

Dependent Variable		Jeonsei			Rent		
Independent Variables		Coef	SE	Exp(B)	Coef	SE	Exp(B)
Intercept		12.502**	7.593	2.69e+05	5.531	7.546	252.372
Age		-0.152**	0.071	0.859	-0.255***	0.095	0.775
Sex		2.016	1.004	7.510	1.515	1.033	4.550
Education		-0.091	0.163	0.913	0.009	0.164	1.009
The Number pf Household Member		-0.147	0.684	0.863	-1.366	0.865	0.255
Income		-0.214	0.816	0.808	0.424	0.854	1.528
Asset		0.000	0.000	1.000	0.000	0.000	1.000
Debt for Housing		0.000	0.000	1.000	-0.001**	0.001	0.999
Way to raise Money for Housing	Borrowing·Loan	-1.903	1.158	0.149	-2.127**	1.142	0.119
	Own Property	0.388	0.740	1.475	2.159**	0.865	8.659
	Not applicable	0.673	1.269	1.960	17.201***	1.321	2.95e+07
Schwabe Index		-0.193***	0.057	0.821	0.131**	0.060	1.140
Living Region	Non-Capital	-2.199**	0.974	0.111	-2.366**	1.040	0.094
	Incheon·Gyeonggi	-1.861**	1.0391	0.155	-2.537**	1.171	0.079
Sample size		N=221					
-2LL		-2LL(0)=868.438, -2LL(10)=459.472, Wald=653.85, df=26, p=0.000					
PseudoR <sup>2</sup>		McFadden R <sup>2</sup> =0.4709					

를 보이지 않았다. 주거비 마련 경로에 있어서는 무상지원보다는 차용·대출의 방법을 선택할 때 월세보다 자가를 선택 할 확률이 8.40배 높았으며, 본인 스스로 마련하는 경우에는 자가보다 월세를 선택할 확률이 8.66배 높았다. 슈바베지수가 높을 때 자가보다 월세를 선택 할 확률이 1.14배 높았으며, 거주지역에 대해서는 서울보다 인천·경기지역에 거주할 때 월세보다 자가를 선택 할 확률이 12.66배 높았고, 비 수도권지역에 거주할 때 월세보다 자가를 선택 할 확률이 10.64배 높은 것으로 나타났다.

반면, 40대 이상 1인가구에 가중치를 적용하여 다항 로짓모형으로 분석 한 결과, 상수항으로만 이루어진 모형의 우도값  $-2LL(0)$ 은 2381.081이었고, 모든 독립변수들이 포함된 모형의 우도값  $-2LL(10)$ 은 1518.559였다. 이때  $WaldX^2$ 이 2068.52로 임계치보다 크기 때문에 독립변수들이 주택점유형태에 영향을 미친다고 볼 수 있다. 또한 검정결과가 통계적으로 유의하였고,  $McFaddenR^2$ 은 0.362였다. Table 9는 40대 이상 1인가구에 대한 자세한 통계 분석결과를 보여준다.

40대 이상 1인가구가 자가대비 전세를 선택하는데 유의미한 변수는 가구 및 가구주특성 중 가구주의 연령이 있었으며, 가구의 경제적 특성 중 가구의 소득, 주택관련 부채액, 주거비 마련경로 등 본인의 재산의 경우 슈바베지수 그리고 거주지역으로 나타났다. 가구의 소득과 슈바베지수가 한 단위 증가할 때 가구가 전세보다 자가를

선택 할 확률이 각각 4.76배, 1.04배 높았으며, 주거비를 스스로 마련한 경우 전세대비 자가를 선택할 확률이 5.21배 증가하였다. 또한 거주지역은 비 수도권에 거주할 때 서울에 비해 전세보다 자가를 선택할 확률이 5.24배 더 높은 것으로 나타났다.

40대 이상 1, 2인 가구가 주택점유형태를 선택할 때 자가대비 월세를 선택하는데 유의한 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주의 연령과 성별, 가구원수이며, 가구의 경제적 특성 중 가구의 자산주택관련 부채액, 주거비 마련경로중 본인재산의 경우, 가구의 슈바베지수로 나타났다. 청년세대 1인가구의 현황 및 특성과 다항 로짓모형 분석을 종합한 결과, 월세형태를 선택하는 가구는 전세나 자가를 선택하는 가구보다 가구의 경제적 특성에 더 민감하게 영향을 받았다. 또한 거주지역은 비 수도권 일 때 비교적 안정적인 주택점유형태를 선택하였다. 하지만 일반적으로 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 것으로 밝혀진 가구주의 성별이나 가구원수, 가구소득 및 자산은 주택점유형태를 선택하는데 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

## 5. 결론

지금까지 20-30대에 해당하는 청년세대 1인가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인을 밝히기 위해 그들

**Table 9.** The Result of Mutinomial Logistic Model about Housing Tenure Choice of over 40 age Householders

\*는  $p < 0.1$ , \*\*는  $p < 0.05$ , \*\*\*는  $p < 0.001$

Dependent Variable		Jeonsei			Rent		
Independent Variables		Coef	SE	Exp(B)	Coef	SE	Exp(B)
Intercept		12.000	1.973	1.63e+0.5	7.016***	2.124	1114.511
Age		-0.052***	0.013	0.950	-0.110***	0.014	.0896
Sex		0.121	0.319	1.129	-0.659**	0.308	0.517
Education		0.011	0.029	1.011	0.046	0.035	1.047
The Number pf Household Member		-0.397	0.332	0.672	-1.021***	0.311	0.360
Income		-0.875***	0.210	0.417	-0.151	0.210	0.819
Asset		0.000	0.000	1.000	-0.000*	0.000	1.000
Debt for Housing		-0.000**	0.000	1.000	-0.006***	0.001	0.994
Way to raise Money for Housing	Borrowing·Loan	0.543	0.737	1.721	0.285	0.933	1.330
	Own Property	-1.650***	0.457	0.192	-1.118**	0.525	0.327
	Not applicable	-1.342***	0.498	0.261	16.368***	0.635	1.28e+07
Schwabe Index		-0.036**	0.015	0.964	0.142***	0.015	1.153
Living Region	Non-Capital	-1.654***	0.260	0.191	-0.243	0.304	0.785
	Incheon·Gyeonggi	-0.379	0.293	.0684	0.232	0.349	1.262
Sample size		N=1.067					
-2LL		-2LL(0)=2381.081, -2LL(10)=1518.559 Wald=2068.52, df=26, p=0.000					
Pseudo		McFadden=0.362					

의 주거특성 분석과 다항 로짓모형을 이용한 통계분석을 실시하였다. 그 결과 20-30대 1인가구는 40대 이상 1인가구보다 가구 및 주거특성이 더욱 열악하게 나타났다. 또한 같은 요인이더라도 40대 이상 가구에서는 긍정적인 영향을 미치는 반면 20-30대 가구에서는 부정적인 영향을 미치기도 하였다. 이러한 결과를 통해 도출된 본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 20-30대 청년세대에서는 주거비부담이 큰 상태에서 결혼과 출산을 지연시킨다. 저출산에 대응한 주택정책 개선방안에 관한 연구를 통해 혼인초기 자가나 전세에 거주하는 가구가 월세에 거주하는 가구보다 더 많은 자녀를 갖게 되며, 부채의 부담과 주거비 부담은 자녀 출산에 (-)의 영향을 미친다는 연구결과가 있다 [39]. 따라서 청년세대의 비혼 및 저출산 문제를 극복하기 위해서는 이들의 주거안정이 뒷받침 되어야 함을 시사해준다.

둘째, 20-30대 가구는 주거 안정을 위해 무상지원이나 대출 등 청년세대의 주거안정을 위한 정부의 지원수단이 필요하다는 것을 알 수 있다. 따라서 정부는 청년세대의 주거 안정을 위한 정책 및 공공의 지원을 강구해야 하며, 보편적 주거복지의 차원에서 좀 더 청년가구가 주거복지의 제도권에 편입되도록 제도적 장치가 필요함을 시사해 준다.

셋째, 20-30대 1인가구는 주택점유형태에 따라 필요로 하는 주거비 지원 정책방식이 달라져야 한다. 가구는 주택 점유형태에 따라 주거비를 부담하는 방식이나 부담의 정도가 다르게 나타날 것이며, 따라서 월세 형태로 거주하는 가구와 전세 형태나 자가 형태로 거주하는 가구가 필요로 하는 주거비 지원방식이 다를 것이라는 점을 시사해 준다. 본 연구를 통해 도출된 정책적 시사점을 향후 주택정책에 반영한다면 청년세대가 겪고있는 주거 및 사회, 경제적 문제를 해결하고, 보편적 주거복지의 실천과 안정적인 미래사회를 구현해 나가는 초석이 될 수 있을 것이라고 생각한다.

그러나 이러한 결과와 연구의 시사점에도 불구하고 본 연구는 1인가구 외에도 2인가구의 증가에 따른 분석을 실시하지 못하였다는 점, 패널 자료의 활용에 있어 미흡했다는 점에서 한계를 가지며, 이에 대한 큰 아쉬움이 남는다. 본 연구는 10차 패널자료만을 활용하여 분석하였지만, 2016년 제 11차 결과가 나오지 않은 상태에서 작성한 연구이므로 2016년 이후의 자료조사가 아쉽다.

따라서 청년세대 주거문제에 대한 보다 구체적인 정책적 시사점을 도출하기 위하여 2016년 패널자료와 1인가구를 바탕으로 각 가구가 갖는 주거특성을 시계열적으로 분석하는 등 본 연구의 한계를 보완하는 발전된 연구의 필요성이 제기된다.

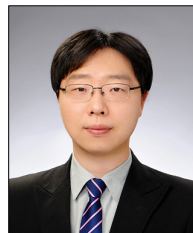
## References

- [1] J.W.Lee, "A study on the improvement of Real estate Law's under changing Housing Culture", KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE, 2013.
- [2] Yonhapnews, "One-Person Dwelling 5million". 2015.8.16.
- [3] E.K.Son, "One-person Dwelling is the change in the housing market, according to a small sphere surge", KB Financial Group. pp.2-3. 2011.5.
- [4] Sisa Report, "Housing culture change, 7 of the apartment market trends change", 2015. 8. 15.
- [5] Mankiw, N, D. Weil, "The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market", Regional Science and Urban Economics, Vol. 19, 1989.
- [6] Campbell, J.Y, N.G. Mankiw, "Permanent Income, Current Income, and Consumption", Journal of Business and Economic Statistics, Vol.8, 1990.
- [7] Jones, L. D., "Current Wealth constraints on the housing demand of young owners", The Review of Economics and Statistics, Vol.72, 1990.
- [8] J.W.Lee, "A study on the improvement of Real estate Law's under changing housing culture", KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE". pp.17-18, 2013.
- [9] S.W.Lee, K.H.Soo, "A study on baby boomers and Their Housing Consumption Patterns in Korea", KRIHS, 2007.
- [10] S.P.Hwang, W.S.Jung, "Relation between changes in the real estate market and consumption", BOK ISSUE NOTE 2014 Vol.11, BOK, 2014.
- [11] 2015 Basic Analysis Report South Korea Welfare Panel, KWP, 2015.
- [12] Segye Daily Newspaper, "Take the family Alone, " 2015. 9. 1.
- [13] Y.S.Lo, "Housing culture trends change and now concept Power House", Power House Vol.1, 2013.1.24.
- [14] K-ngo-news, "One-Person Households the phrase surge, changes need to meet housing policy", 2015.8.17.
- [15] National unity Committee, "One-Person Households the phrase family values cause increased weakness", Press release, 2014.8.8.
- [16] J.W.Kim, J.H.Cho, "A Study on characteristics of Housing Demand of Single-Person Households and Policy Proposals", KREUS Working Paper Series 2010-02, pp.1-23, 2010.
- [17] G.Y.Ko, "One-Person Households the population growth, consumption terrain changes", LGERI REPORT, pp.1-16.

- 2014.
- [18] C.S.Lee, Pre-social Work, HaeMin Books, 2013.
- [19] C.G.Park, S.W.Lee, K. H. Sohn, "An Analysis of Housing Demand Functions considering Family Life Cycle", The Korea Spatial Planning Review, 60, pp.171-187, 2009  
DOI: <http://dx.doi.org/10.15793/kspr.2009.60..010>
- [20] Rhichardhycan et al., "Residential mobility Study for Portland, Oregon: Office of Planning and Development City of Portland", 1978
- [21] Carber & McGoldrick, "The Changing Family Life Cycle & Framework for Family Therapym Gardner press, NewYork and London", 1988
- [22] S.G.Ha, House Policy Theory, PakYoungSa Press, 2010.
- [23] H.S.Chung, H.I.Kwon, "A Study of Family Life Cycle and Housing Consumption: Housing Studies, Vol 12. No.1, pp.5-25, 2004
- [24] Ravenstein. F. C., "The Laws of Migration", Journal of the Statistical Social of London, Vol48. No.2, pp.67-235, 1885  
DOI: <http://dx.doi.org/10.2307/2979181>
- [25] S.H.Cho, E.J.Lee, A study on the Motives of Mobility and profile of Housing Environment Quality according to Household Characteristics, Korea Housing Association, Vol7. No.2, P.75, 1996.
- [26] Korea Housing Association, Housing Welfare, GyomoonSa Press, 2007.
- [27] J.H.Yoon, H.S.Kim, Evaluation and Improvement of Housing Welfare, Korea Research Institute for Human Settlements, 1997.
- [28] S.C.Noh, H.Y.Lee, "An Analysis of the Changes in the Housing Instability by the Residential Mobility of Low-Income Households". Journal of the Economic Geographical Society of Korea, Vol12. No.4, pp.507-520, 2009.
- [29] J.H.Cho, J.W.Kim, "A study on characteristics of Housing Demand of Single-person Households-focused on Seoul", Journal of the Korea Real Estate Analysis Association, Vol 16. No.4 pp.33-52, 2010.
- [30] H.Y.Lee, S.C.RNo, E.Y.Choi, "Growth Pattern and Spatial Distribution of One-person Households by socio-Economic Demographic Characteristics", Journal of the Korean Geographical Society, Vol.46 No.4, The Korean Geographical Society, p.483-501, 2011.
- [31] S.Y.Shin, "A study on the Spatial Distribution of One-person Households: The case of Seoul, Journal of Korea Planning Association", Vol.45. No.4, pp.81-85, 2010.
- [32] M.W.Chung, N.Y.Lee, "Questioning the Meaning of Normative 'Home':Youth Experience Living in Gosiwon", Korean Social Association Renew, Vol 45. No.2, K.S.A., pp.130-175, 2011.
- [33] J.W.Kim, E.C.Chung, "Estimation of Tenure choice and Housing Demand Decisions of small-sized Households in Korea", Housing studies, Vol 19, No.2, pp.123-150, 2011
- [34] E.J.Park, "Co-housing experiment and the unstable labor market for Korea's the youth: Case study of guests'house, Binzib, in Haebanchon", Master's thesis, Yeonsei university, 2012.
- [35] Y.M.Han, "An Analysis on the Newlyweds Housing choice Factors", Master's thesis, Dissertationm University of Seoul, 2010.
- [36] M.Kang, J.W.Lee, "The Effects of Household Characteristics on Housing Choice: The case of ChungCheong Province Residents in Korea", Journal of the Korean Regional Development Association, Vol.24, No.5, pp.57-74, 2012.
- [37] Wulff. M. "Growth and Change in one person households : Implications for the housing market", Urban Policy and Research Vol 19. No.4, pp.467-489, 2001.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/0811140108727894>
- [38] B.L.Park, T.H.Kim, M.J.Choi, "Housing Tenure of Single Person Households : Focusing on Age and income Factors", Journal of The Korea Planning Association, Vol.48. No.1, pp149-163, 2013.
- [39] H.J.Jung, D.H.Oh, "A study on the Factors Affecting Housing Tenure of Single or Two Person Households of Young Generation", Master's thesis University of Seoul, 2013.
- [40] J.H.Lee, J.H.Lim, C.K.Lee, "A Study on the choice of Houseing Tenure and Housing Type according to Household characteristics", Journal of Korea Planners Association, Vol.44, No.3, pp.79-98, 2009.
- [41] Y.M.Choi, J.Nam, "An analysis on the elements of housing choice by household attributes", Korea Planners Association, Vol.13, No.3, pp.195-210, 2008.
- [42] J.A.Kim, M.H.Lim, E.C.Chung, "A Study on characteristics of housing demand of young households", Korean Association for Housing Policy Studies 2011 Fall Conference Dissertation Seoul, Sogang University, 2011.
- [43] K.W.Yun, "The Index of South Korea to Entebbe Swabian Poverty", Asiatoday, 2013.7.21.
- [44] Y.Choi, Y.K.Kang, "Analysis on the Preference against the Residential-building Forms in Multi-family Attached House Employing The Multinomial Logit Model", Journal of Architectural Institute of Korea, Vol 24. No.12. pp.57-65, 2008.

이 무 선(Mu-Seon Lee)

[정회원]



- 2010년 2월 : 고려대학교 대학원 법학과 (법학석사)
- 2014년 8월 : 고려대학교 대학원 법학과 (법학박사)
- 2015년 10월 ~ 현재 : 한국창업 지도사 협회 이사
- 2016년 3월 ~ 현재 : 성결대학교 파이데이터학부 조교수

<관심분야>

부동산법, 부동산학, 경영학, 벤처기업법