

전세 거주 청년 부부가구의 지역 간 거주환경과 주거비 차이*

Geographical Discrepancies in Residential Outcomes and Housing Expenditure of Young Married Couples in *Chonsei* Housing

이현정** · 남상준***

Hyunjeong Lee** · Sangjun Nam***

Abstract

This research aims to investigate the socio-demographic, financial, and housing statuses of young married couples in *Chonsei* housing and to analyze the determinants of their residential environment quality and housing expenditure in four districts - Seoul and Gyeonggi-Incheon Area(GIA) of the Seoul Metropolitan Area(SMA), and metropolises and non-metropolises of non-SMA. From the 2020 Korean Housing Survey(KHS), this cross-sectional analysis examined a sample of 691 households, and the findings revealed that most were headed by college-educated, salaried male workers aged 31 years old. While childless dual-earner couples were common in Seoul, single-income families of three were prevalent in non-SMA. The financial status of the couples in Seoul was a lot better than in the other three areas, particularly much higher in *Chonsei* deposit and total asset value. Further, many lived in a three-bedroom apartment unit sized 60m² and bigger, using a *Chonsei* loan. Regardless of areas, almost all the households spent a very low portion of their living expenses and income on housing costs. However, dual-earner families positively increased borrowing capacity, which improves the household's financial position that is likely to lead to equity increment in a volatile asset market in the long run. The statistical results indicated that residential environment assessment was influenced by neighborhood quality and housing expenditure was affected by housing size in Seoul, urban amenities in GIA and householder's gender in non-metropolises. Thus, this research proposes that strong measures be considered to mitigate housing inequality embedded in geographical and socio-economic disparities.

Keywords: Young Married Couples, *Chonsei* Housing, Residential Outcomes, Housing Expenditure, Geographical Discrepancies

1. 서론

공식적인 제도¹⁾로서 우리나라 주택시스템의 주요 특징 중 하나인 전세는 오늘날과 같이 제도권의

금융기관을 통한 자금조달이 여의치 않은 시절 주택을 매개로 임대인과 임차인 간의 계약관계로 발달하여 오늘날까지 그 명맥을 이어오고 있다(Doling and Ronald, 2014; Forrest and Lee, 2003; Lee, 2014;

1) 관련 근거로 1958년 제정된 「민법」제2편 제6장 전세권과 동법 제3편 제2장 제7절 임대차 조항이 명시되어 있음(법제처, 2023).

*본 논문은 2018년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행되었음(과제번호: 2018R1D1A1B07040295).

**경희대학교 주거환경학과 고령서비스-테크 융합전공 교수(주저자·교신저자: ecohousing@khu.ac.kr)

***경희대학교 주거환경학과 주택및도시연구실(HUAL) 연구원(sangjun0429@naver.com)

Ronald, 2008). 주택매매가의 40-70% 안팎에 해당하는 전세가로 설정되는²⁾ 전세 보증금으로 임대인에게 무이자 자금 조달이 가능하여 레버리지에 의한 양도차익과 운용수익을 기대할 수 있는 반면 임차인에게 약정기간 동안 안정된 거주를 보장하며 계약기간 종료와 함께 보증금 전액이 반환된다. 이러한 구조적 특성으로 주택가격 상승기는 임대인에게 유리하지만 하락기는 임대인과 임차인이 리스크를 공유하게 된다.

최근 저금리의 유동성 팽창으로 주택시장의 급격한 비용 상승과 임차시장의 빠른 월세화가 진행되면서 전세 주택의 공급이 위축되고 전세 거주율이 감소세이다. 전세 선호도는 임차시장에서 오랫동안 동일 임차 가구인 월세보다 우세하였으나, 1995년 정점(전체가구대비 29.7%)에 도달한 후 하향세를 보인다 2015년 역전되었고(전세 15.5%, 월세 23.7%), 2020년 전세 거주율은 유사한 수준(15.5%)으로 지속되었다(통계청, 2023).³⁾ 또한 일련의 전세 관련 사고·사건(예, 전세대란, 역전세난, 깡통전세, 전세사기 등)은 전세 소멸과 폐지 논란의 도화선이 되었으나 전세 고유의 강점(예, 주거비 완화, 자가에 버금가는 거주안정과 주거소비수준 향유, 자가마련으로의 이행 촉진, 출산력⁴⁾ 제고 등)으로 그 선호와 수요의 지속성은 여전히 낙관적이다(Lee, 2014; Ronald,

2008). 특히 가구 분화와 함께 고용기간이 길지 않아 노동시장과 주택시장의 대표적인 주거불안계급인 청년 가구(예, 1인 가구, 신혼부부, 유자녀 가구 등)에게 전세 주택은 주거사다리의 징검다리 기능으로서 중산층 도약의 발판이 된다.⁵⁾ 그럼에도 불구하고 자가마련을 통한 주거안정 욕구가 강한 전세 거주자의 청년 가구에 관한 관심이 결여되고 특히 청년 부부 가구의 주거실태 파악이 미흡하여 이에 대한 실증 분석이 요구된다. 따라서 본 연구에서는 고용과 주거 부문의 진입 단계에 있고 가족생활주기와 주거생활주기의 초반부에 접어든 청년 부부 중 전세로 거주하는 가구를 전국의 네 지역으로 나누어 이들의 특성을 비교하고 거주환경과 주거비의 영향 변인을 분석하고자 한다.

2. 문헌고찰

2.1 청년 정의 및 청년 부부가구 현황

청년에 대한 정의는 정책 목적(예, 혼인, 고용, 주택공급 등)에 따라 부처별 소관 법령에서 다양하게 규정하고 있다(이현정, 2020). 「민법」 제2장 제4조(성년)에서 19세 이상을 성인으로 간주하고 동법 제3장 제2절 제807조(혼인적령)에서 18세 이상이면 혼인⁶⁾ 가능하다고 명시하였다(법제처, 2023). 2019

2) 전세가율은 주택유형과 지역에 따라 차이가 있으며, 2020년 종합 전세가율은 전국 65.0%(수도권의 서울 58.0%, 경인 68.4%, 비수도권의 특·광역시 64.9%, 비특·광역시 68.0%), 아파트의 전세가율은 전국 69.2%(서울 54.7%, 경인 71.5%, 특·광역시 69.7%, 비특·광역시 76.4%), 단독주택의 전세가율은 전국 45.9%(서울 42.6%, 경인 44.6%, 특·광역시 44.7%, 비특·광역시 48.6%), 연립주택의 전세가율은 전국 68.6%(서울 69.0%, 경인 70.5%, 특·광역시 67.6%, 비특·광역시 71.2%)로 나타났다(KB부동산, 2023).

3) 인구주택총조사에 의하면, 자가보유율은 1980년 정점(58.6%)에 도달한 후 1990년 최저치(49.9%)로 하락하였고 등락을 거듭하며 2020년 57.3%였고, 월세 거주율은 1995년 최저치(14.5%)를 기록한 후 상승세를 유지하며 2015년 정점(23.7%)에 이르렀고 2020년 23.4%를 나타냈다(통계청, 2023).

4) 출산율 감소는 우리나라 뿐만 아니라 세계적인 추세로, 1960년과 2020년 60년 간 한국 인구의 상승폭(2.1배)은 세계 평균(2.6배)보다 다소 낮았으나, 동기간 1인당 GDP 증가폭(200.4배)은 세계 평균(23.7배)보다 압도적으로 큰 동시에 출산율(TFR) 낙폭(-85.9%)도 세계 평균(-51.0%)보다 훨씬 크게 웃돌았다(통계청, 2023; UN, 2023). 또한 세계 최저 출산국가이자 소멸위험 주의국가인 우리나라 출산력의 선행지표인 혼인전수도 1996년 정점(43.49건)을 거쳐 2020년(21.3만건) 이후 매년 최저치를 갱신하고 있어 출산율 급감과 인구 자연감소는 불가피한 수순이다(이현정·임태균, 2022; 이현정·최재요, 2022; 통계청, 2023).

5) 전세는 자가마련용 주거자본 축적의 단조라는 인식 하에 각종 정책지원(예, 청년전용 버팀목 전세자금대출, 전세보증금반환보증·전세금안심대출보증, 청년전세임대주택 등)이 시행 중이다.

6) 초혼연령은 2020년 남성 33.2세, 여성 30.8세였다(통계청, 2023).

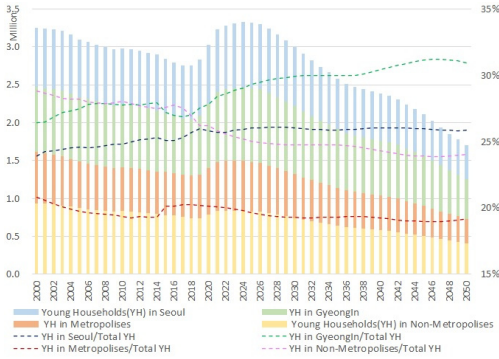


Fig. 1. Annual Distribution of Young (19-34) Households (2000-2020)

Source: Statistics Korea (2023) (in Korean)

년 제정된 「청년고용촉진특별법시행령」 제2조에서 15-29세로 정하되 지방공기업의 청년 미취업 고용을 위한 연령 범위로 15-34세를 설정하였다(법제처, 2023). 이어 「고용보험법시행령」 제17조(고용창출에 대한 지원) 대상으로 청년을 15-34세로 정하고 있다. 또한 2011년 개정된 「중소기업 인력지원 특별법」 제12조(청년실업자의 중소기업 취업지원) 대상으로 15-34세로 정하고 있다(법제처, 2023). 반면 2020년 제정된 「청년기본법」 제3조에서 청년은 19-34세이며, 2022년 개정된 「주택공급에 관한 규칙」 제35조의2 국민주택의 특별공급 대상으로 청년은 19-39세로 규정한다(국토교통부, 2017; 법제처, 2023). 이처럼 청년의 연령범위가 다양하나 혼인 및 고용 연령을 고려하여 본 연구에서는 청년을 19-34세인 자로 설정한다.

한편, 출생아수와 혼인 건수의 꾸준한 하락세 속에 지속적인 가구 분화에 힘입어 매년 미미한 수준의 감소세를 나타내는 청년(19-34세) 가구와 달리 청년 부부가구의 하락세는 가팔랐다(통계청, 2023). 먼저 전국의 청년 가구는 2020년 기준 3.03백만 가구로, 이는 전국 가구(20.73백만 가구)의 14.6%이며, 청년 부부가구는 0.76백만 가구로 전체 청년 가구의 4/1(25.1%)이고 전체 부부가구(12.58백만 가구)

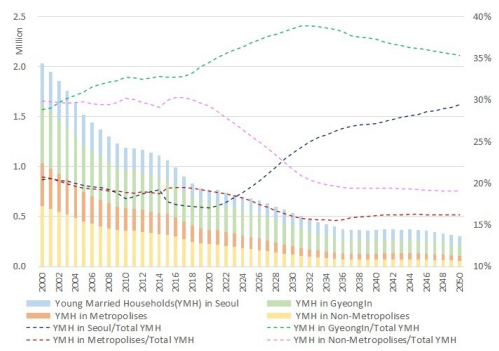


Fig. 2. Annual Distribution of Young (19-34) Married Households (2000-2020)

Source: Statistics Korea (2023) (in Korean)

의 6.0%, 전국 가구의 3.7%에 불과하였다. 지역별로 청년 가구와 청년 부부가구는 수도권 지역의 경인, 비수도권 지역의 특·광역시 이외에서 높은 분포를 보였다. 구체적으로 청년 가구는 경인(84.22만 가구, 전국청년가구대비 27.8%, 경인가구대비 13.6%)이 가장 많았고, 이어 비특·광역시(79.25만 가구, 전국청년가구대비 26.2%, 비특·광역시가구대비 12.3%), 서울(78.22만 가구, 전국청년가구대비 25.8%, 서울가구대비 19.8%)과 특·광역시(61.00만 가구, 전국청년가구대비 20.2%, 특·광역시가구대비 14.6%) 순이었다(Fig. 1). 또한 청년 부부가구는 경인(26.29만 가구, 전국청년부부가구대비 34.6%, 경인가구대비 4.3%)에서 가장 많았으며, 그 다음으로 비특·광역시(22.32만 가구, 전국청년부부가구대비 29.3%, 비특·광역시가구대비 3.5%), 특·광역시(14.51만 가구, 전국청년부부가구대비 19.1%, 특·광역시가구대비 3.5%), 서울(12.96만 가구, 전국청년부부가구대비 17.0%, 서울가구대비 3.3%) 순이었다(Fig. 2).

2.2 선행연구 고찰

전세 가구에 관한 최근 연구는 부분적으로 진행되었으나 전세 주택에 거주하는 청년기 부부가구에 대한 연구는 거의 없었고 신혼부부를 대상으로 수행한

연구가 일부 있었다. 대체로 전세는 주거비를 감소시키는 효과가 크고, 자가소유와 대등한 주거 안정성과 거주수준을 확보할 수 있을 뿐만 아니라 자가소유를 이행하는 디딤돌 역할을 담당하는 동시에 출산력을 높여 가족생활주기 및 주거생활주기의 원활한 과업 수행을 유도한다는 시각이 지배적이었다. 본 연구와 관련된 전세 거주 청년 부부가구의 거주실태에 관한 연구 중 거주환경 평가에 대해 먼저 살펴보면 다음과 같다. 2010년 주거실태조사를 이용하여 주택점유형태별(자가, 전세, 월세) 주거환경과 주거만족도를 분석한 황광선(2013)의 연구에서 전국의 33,000 가구 중 자가(57.3%), 전세(18.7%), 월세(17.5%) 순으로 많았고, 전세 가구의 소득이 자가보다 더 많을 뿐만 아니라 자가마련 의향이 높다고 주장하였다. 또한 주택점유형태별 주택 및 주거환경 만족도에서 자가, 전세, 월세 가구 순으로 높았고, 그 차이는 자연적 또는 사회적 주거환경보다 물리적 주거환경과의 반비례 관계에서 비롯되어 월세, 전세, 자가 가구 순으로 열악한 주거환경을 보인다고 덧붙였다. 다만 전세 가구의 주거비(보증금)는 주거환경 만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 박종옥(2018)은 2016년 한국복지패널의 6,486 가구를 소득계층(저소득과 일반가구)과 세대(가구주 연령 50세 미만과 50세 이상)별로 나누어 생활만족도를 살펴본 결과, 전체 가구의 11.2%가 전세 가구로 자가 가구와 비슷한 수준의 전반적인 생활만족도를 보여 동일 임차 가구인 월세보다 더 높았고, 전세 가구의 주거환경 만족도는 월세 가구보다 높았으며 특히 일반가구와 50세 미만 가구에서 두드러졌다고 피력하였다. 이어 전세 가구의 가족관계, 건강, 소득, 직업, 사회적 관계, 여가생활 만족도는 자가 가구와 비슷하게 높은 만족도를 보였고, 월세 가구가보다 높았다. 또한 전세 가구의 생활만족도는 자가와

차이가 거의 없으나 월세와 차이를 보였고 특히 주거환경 만족도에서 월세와 큰 차이를 나타내 임차 가구를 전세, 월세 가구로 양분하여 그 영향 요인을 분석해야 한다고 지적하였다. 인천시 주거실태조사를 활용하여 혼인 7년 이내와 1년 이내 혼인 예정을 포함한 신혼부부 444가구를 대상으로 인천시의 지속 거주, 유입 및 유출 요인을 조사한 기윤환(2022)에 따르면, 신혼부부의 인천시 지속 거주에서 연립·다세대주택 거주보다 단독·다가구 주택 거주가 주택만족도를 높이고, 인천시 유입 요소로 주택금융 지원책(주택구입대출지원, 전세자금대출지원 등)이 중요하였으며, 주거선택 시 주거환경 요소 중 근린환경(대기오염, 주차시설, 공원·녹지, 치안·범죄, 대중교통 등)을 우선시하였으나 더 나은 주거환경을 위해 서울로 이사할 개연성이 높다고 강조하였다. 이어 김성연(2021)은 2019년 일반가구 주거실태조사로 주거만족도를 검토하였고, 그 결과 지역(수도권, 광역시, 도) 중 수도권에서 주택만족도, 도(道)에서 주거환경만족도, 주택유형(단독주택, 연립·다세대주택, 아파트) 중 연립·다세대 거주 가구에서 주택 및 주거환경 만족도가 높았다고 서술하였다. 또한 조사대상 가구의 14.2%를 차지하는 전세 가구의 주택과 주거환경 만족도는 자가와 월세 가구의 중간 정도로 높았으며, 혼인여부에서 미혼가구보다 기혼가구, 소득유무에서 무소득보다 유소득 가구, 고용상태에서 파트타임보다 풀타임 고용 가구가 더 높았다. 이어 주택만족도의 영향요인은 구조, 위생, 내부소음, 방화성, 방범 순으로, 주거환경 만족도는 교육환경, 상업시설, 의료시설, 대중교통, 문화시설의 접근용이성 순으로 영향력이 크다고 언급하였다.

한편, 전세는 주거비 경감과 주거안정성에 더하여 주거사다리 상향이동과 출산을 도모한다. 2014년 주거실태조사를 분석한 임세희(2016)는 전체 가구

7) 청년 전세 가구와 달리 청년 월세 가구에 관한 연구는 최근 상당수 발표되었다(이현정·박상우, 2022; 이현정·임태균, 2022; 이현정·최재요, 2022).

의 약 20%를 차지하는 전세 가구에서 주거비 과부담 가능성이 낮으며, 자가와 비교하여 과부담이 크지 않았다고 밝혔다. 김진우·김승희(2021)는 2018년 가계동향조사의 전국 저소득 전세 거주 229가구를 대상으로 소비지출 구조를 분석한 결과로, 전세 가구는 주로 평균 1.4명의 1-2인 가구였고, 절반 이상(57.6%)이 단독·다세대 주택에 거주 중이었으며, 소비지출 중 식료품, 주거비, 음식·숙박비가 차지하는 비율이 높았으나 소비지출의 영향 요인으로 가구주 연령과 가구원 수가 유의미함을 역설하였다. 한국노동패널 19개년도(2000-2018년) 자료를 이용하여 2000년 이후 초혼의 신혼부부 중 무주택가구를 중단 분석한 양은모 외(2021)의 결과에서 혼인 당시 전세 비율(74.7%)이 압도적으로 높았고, 혼인 당시 전세 가구가 월세보다 자가 마련 이행 가능성이 컸으며, 전세 보증금이 자가 마련의 통로 역할을 하여 보증금액과 주택구입 가능성 간의 비례관계를 기술하였다. 이는 전세가 자가처럼 완전한 주거 안정성을 보장하지 않지만 경제적 부담이 과도하지 않는 선에서 주거안정성이 확보되면 가족 형성이나 출산 이행을 앞당길 수 있음을 시사한다. 오신휘·장인수(2021)는 한국노동패널조사의 10개년(2009-2018) 자료를 활용하여 가임기(15-49세) 기혼 여성을 분석하였다. 이들은 전세 가구가 자가보다 주거 안정성이 약하나 출산 가능성이 높고, 동일한 임차 가구인 월세보다 둘째 자녀까지의 출산 이행 개연성을 높이므로 전세가 출산 이행에 가장 유리한 주택점유 형태라고 판단하였다. 또한 10년(2003-2012년) 동안 서울로 주거지를 변경한 전세 가구를 대상으로 서울시와 다른 시군구로부터 전입한 가구로 대별한 후 주택점유형태(자가, 전세, 월세)별 주거이동의 선택 요인을 살펴본 한지혜 외(2015) 연구에 의하면, 6가지 주택선택행위의 공통된 결정 요인은 상대적 주거비용이었고, 주택면적, 가구주 성별과 연령, 자녀 동거 여부, 항상 소득, 지역 평균 주택가격이 각기 다

른 영향력의 유의미한 변수라고 주장하였다. 즉 주거비용 상승은 기존 행정구역 내 주거지를 유지하는 가구에 자가 전환보다 전세 유지 또는 월세 전환을 유도하고, 타 행정구역으로 주거이동하는 전세 가구는 기존 행정구역 내 주거이동하는 전세 가구보다 주거비 변화에 더 민감하였다. 따라서 이들은 전세가격 상승으로 전세가율이 80%에 육박하더라도 그리고 주택담보대출 비율의 규제 완화에도 불구하고 전세 가구의 전세 선호와 전세 수요는 꾸준히 지속되리라 예상하였다. 또한 하서진·노승한(2016)은 가계금융복지조사 2개년(2012년과 2014년) 자료를 활용하여 2012년 전세 가구 중 2014년 전세 또는 자가로 나누는 경우와 2012년 자가 가구 중 2014년 전세 또는 자가인 경우로 나누어 분석하였다. 그 결과, 2년 간 전세를 유지한 가구가 동기간 전세에서 자가로 전환한 가구보다 부채액이 높아 (자가마련을 위한) 경제적 여력(예, 추가 대출이나 상환 부담 증가) 부족으로 자가 전환이 어렵고, 동기간 자가에서 전세로 전환한 가구가 동기간 자가 유지 가구보다 자금의 유동성과 금융자산을 확보하려는 경향이 크다고 파악되었다. 이어 김보영 외(2021)는 2017년과 2019년 2개년의 가계금융복지조사에서 나타난 수도권 거주 임차 가구의 주거유형 변화를 추적하였다. 이들은 2개년 간 전세에서 월세 전환한 가구와 전세 유지 가구를 비교한 결과, 전세에서 월세 전환 가구는 전세 유지 가구보다 임대보증금이 축소된 반면 비소비지출이 증가하였고 이는 자산, 근로소득, 저축의 가계재무 구조가 취약해진 결과라 설명하였다. 또한 월세에서 전세로 전환한 가구는 월세 유지 가구보다 추가 보증금 확보로 인한 자산 증가에 비롯된 결과라고 덧붙였다.

이상에서 살펴본 바와 같이 선행연구 중 전세가 지니는 독특한 강점(예, 주거비 완화, 주거사다리 상향 이동, 주거지 이동, 주거수준 등)으로 자가마련 의지가 있는 가구에 선호되는 주택점유형태였다. 그러나 연장선에 있는 전세 거주 청년 부부가구의 거주

실태를 조명한 연구는 전무하였다. 따라서 청년 부부가구의 지속적인 감소세에도 불구하고 거주지역을 세분화하여 이들 전세 가구의 거주환경과 주거비를 심층 분석한 연구가 요구된다. 이에 본 연구는 가족생활주기의 형성기와 주거생활주기의 탐색·변동기에 진입한 청년 부부가구의 거주환경과 주거비를 종합적으로 다루고 거주지역별 차이를 횡단면으로 분석한다는 점에서 차별성을 지닌다.

3. 연구방법

3.1 연구대상 및 분석자료

본 연구는 가구주 연령이 19-34세인 청년 부부가구 중 전세 주택에 거주 중인 가구를 전국의 네 지역(수도권의 서울과 경인, 비수도권의 특·광역시와 특·광역시 이외 지역)으로 구분하여 주거실태를 비교하였다. 구체적으로 거주환경 평가와 주거비로 나눠 그 결정 변인을 분석하고자 2020년 주거실태 조사(Korean Housing Survey, KHS)를 사용하였다. 가구특성(예, 가구주 성별, 연령, 교육수준, 맞벌이 여부, 근로여부, 종사상의 지위, 혼인연수, 가구규모, 자녀유무, 자녀 수, 만자녀 연령), 가계재무특성(예, 자산, 전세 보증금, 부채유무, 부채액, 소득, 생활비, 슈바베 계수, 소득대비주거비), 주택특성(예, 주택유형, 주택규모, 침실 수, 주택연수, 거주연수, 최저주거기준 충족 여부, 주거복지 서비스 이용 여부 및 종류), 주거환경 요소(예, 환경미화, 보행안전, 치안 및 방범, 교육환경, 대기질, 녹지공간, 사회적 교류, 소음환경, 주차시설, 상업시설, 대중교통, 의료시설, 공공기관, 문화시설)의 결측값이 있는 가구를 제외한 총 691가구를 추출하였다. 종속변수 중 슈바베 계수는 가구의 총생활비 중 주거비가 차지하는 비율이며, 소득대비주거비는 가구 총소득에서 주거비의 비중이고, 전세 가구의 주거비는 주거관리비로 산출하였다. 이어 전세 거주 청년 부부가구의 주거실태를 분

석하기 위한 연구문제를 아래와 같이 구성하였다.

<연구문제 1> 조사대상 가구의 일반적 특성에 지역 간 차이는 어떠한가?

<연구문제 2> 조사대상 가구의 거주환경과 주거비에 영향을 주는 요인은 무엇이며, 지역 간 차이는 어떠한가?

3.2 연구모형 및 분석방법

분석모형을 토대로 조사자료는 SPSS 29.0 통계프로그램을 이용하여 기술통계(빈도, 백분율) 이외에 추리통계로 t-검정, x^2 검정, ANOVA, 요인분석, 회귀분석을 실시하였다.

분석모형:

$$Y = \beta_0 + \beta_{hh}X_{hh} + \beta_{fs}X_{fs} + \beta_{hsg}X_{hsg} + \beta_{rq}X_{rq} + \varepsilon$$

Y: 주거환경 평가 또는 주거비; X_{hh} : 사회인구학적 특성; X_{fs} : 가계재무특성; X_{hsg} : 주택특성; X_{rq} : 주거환경 요소 만족도

조사대상 청년 부부가구의 거주환경 평가와 주거비의 결정 변인을 추정하고자 독립변수 중 가구주 성별(여성=1), 교육수준(고졸이하=1), 맞벌이 여부(맞벌이=1), 종사상의 지위(자영업자=1), 자녀유무(유자녀=1), 부채유무(유부채=1), 주택유형(非아파트=1), 주택연수(25년 이상의 노후주택=1), 주거복지서비스의 이용 여부(이용=1)를 더미변수로 변환·처리하였다.

4. 결과분석 및 논의

4.1 조사대상가구의 일반적 특성

4.1.1 사회인구학적 특성

조사대상 청년 부부가구의 지리적 분포는 수도권

Table 1. Socio-Demographic Status of Young Married Couples in *Chonsei* Housing

Category	Seoul Metropolitan Area (SMA)		Non-SMA		χ^2 or F-value (A-D)	
	Seoul (A)	GyeongIn (B)	Metropolises (C)	Non-Metropolises (D)		
Gender of Householder	Male	130 (95.6%)	179 (96.2%)	163 (95.3%)	191 (96.5%)	0.394
	Female	6 (4.4%)	7 (3.8%)	8 (4.7%)	7 (3.5%)	
	Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)	
Age of Householder (Years Old)	Mean	31.60	31.34	31.46	30.81	3.362**
	S.D.	2.294	2.523	2.294	2.812	
	Minimum	23.00	23.00	22.00	19.00	
	Maximum	34.00	34.00	34.00	34.00	
Educational Attainment of Householder	High School Graduate & Lower	14 (10.3%)	28 (15.1%)	16 (9.4%)	39 (19.9%)	10.303**
	College Degree & Higher	122 (89.7%)	157 (84.9%)	154 (90.6%)	157 (80.1%)	
	Total	136 (100%)	185 (100%)	170 (100%)	196 (100%)	
Income Earner Type	Single-earner	44 (34.1%)	81 (46.0%)	108 (67.9%)	120 (63.8%)	44.796****
	Dual-earner	85 (65.9%)	95 (54.0%)	51 (32.1%)	68 (36.2%)	
	Total	129 (100%)	176 (100%)	159 (100%)	188 (100%)	
	Mean	2.14	2.72	3.16	3.16	
Years of Marriage	S.D.	2.383	2.516	2.566	2.765	5.370****
	Minimum	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Maximum	10.00	10.00	10.00	10.00	
	Below 2	67 (49.3%)	70 (37.6%)	53 (31.2%)	69 (35.0%)	23.518****
	2-3	48 (35.3%)	69 (37.1%)	53 (31.2%)	63 (32.0%)	
	4 & More	21 (15.4%)	47 (25.3%)	64 (37.6%)	65 (33.0%)	
	Total	136 (100%)	186 (100%)	170 (100%)	197 (100%)	
Household Size (Persons)	Mean	2.29	2.71	2.87	2.84	17.638****
	S.D.	0.518	0.800	0.789	0.855	
	Minimum	2.00	2.00	2.00	2.00	
	Maximum	4.00	5.00	5.00	7.00	
	Two	100 (73.5%)	91 (48.9%)	63 (36.8%)	83 (41.9%)	54.282****
	Three	32 (23.5%)	61 (32.8%)	71 (41.5%)	67 (33.8%)	
	Four & More	4 (2.9%)	34 (18.3%)	37 (21.6%)	48 (24.2%)	
Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)		
Whether to Have or Not Child	Child	36 (26.5%)	93 (50.0%)	107 (62.6%)	115 (58.1%)	45.939****
	Childless	100 (73.5%)	93 (50.0%)	64 (37.4%)	83 (41.9%)	
	Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)	
	Mean	1.11	1.38	1.37	1.45	
Number Of Child	S.D.	0.318	0.552	0.541	0.610	3.526**
	Minimum	1.00	1.00	1.00	1.00	
	Maximum	2.00	3.00	3.00	5.00	
	1	32 (88.9%)	60 (64.5%)	70 (65.4%)	67 (58.3%)	55.274****
2 & more	4 (11.1%)	33 (35.5%)	37 (34.6%)	48 (41.7%)		
Total	36 (100%)	93 (100%)	107 (100%)	115 (100%)		
Mean	1.91	2.69	2.35	2.97		
Age of the First Child (Years)	S.D.	2.208	2.531	2.496	2.600	2.122*
	Minimum	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Maximum	12.00	12.00	13.00	14.00	
	Below 1	9 (25.0%)	14 (15.1%)	26 (24.3%)	16 (13.9%)	12.656**
	1-2	19 (52.8%)	42 (45.2%)	39 (36.4%)	42 (36.5%)	
	3 & More	8 (22.2%)	37 (39.8%)	42 (39.3%)	57 (49.6%)	
Total	36 (100%)	93 (100%)	107 (100%)	115 (100%)		

Note. * p<0.1, ** p<0.05, **** p<0.001

(46.6%)보다 비수도권 지역(53.4%)에 더 많이 (6.8%p) 거주하였으며, 구체적으로 비수도권의 비특·광역시(28.7%), 경인 지역(26.9%), 특·광역시(24.7%), 서울(19.7%) 순이었다. 가구주 성별은 전체적으로 남성(95.9%)이 절대 우위에 있었고, 지역에 상관없이 여성 가구주 가구는 미미한 수준이었다(Table 1). 가구주의 평균 연령은 31세로 대다수가 30대(80.9%)였으며, 20대 후반(25-29세) 비율이 다소 높은 비특·광역시(23.7%)를 제외한 나머지 세 지역에서 4/5 이상(84% 내외)으로 현저히 높았다. 가구주의 교육수준은 모든 지역에서 대졸 이상(85.9%)이 압도적으로 우세한 가운데 특·광역시(90.6%)에서 가장 높은 반면 고졸 이하의 가구주 비율은 비특·광역시(19.9%)에서 다소 높았다. 지역과 무관하게 모든 가구주가 근로 중이었고(97.4%), 대다수(88.4%)가 임금근로자였다. 청년 부부가구의 절반 이상이 외벌이(54.1%) 가구였으며, 비수도권 가구의 3/5 이상(특·광역시 67.9%, 비특·광역시 63.8%)으로 다소 높아 맞벌이 가구가 절반 이상인 수도권(서울 65.9%, 경인 54.0%)과 대조되었다. 특히 특·광역시의 외벌이 가구와 서울의 맞벌이 가구 간의 분포가 상반되었다.

혼인연수에서 통계청의 신혼부부 요건에 해당하는 5년 이하인 가구는 전체적으로 87.2%였고, 국토교통부의 주택청약 특별공급 대상인 7년 이하로 확대할 경우(91.6%), 소폭(4.4%p) 증가하였다. 지역별로 5년 이하의 혼인 가구는 서울(92.6%), 경인(88.2%), 특·광역시(85.3%), 비특·광역시(84.3%) 순으로 높았고, 혼인 7년 이하로 확장할 경우, 특·광역시(7.6%p), 비특·광역시(4.1%p), 경인(3.8%p), 서울(1.5%p) 순으로 추가 상승하였다. 구간별로, 혼인 2-3년차 신혼부부는 수도권(경인 2.7년, 서울 2.1년)보다 비수도권 지역(3.2년)이 약간 더 높았고, 혼인연수가 가장 짧은 서울 가구에서 절반(49.3%)이 1년 이하로 1/3 이상이 4년 이상인 비수도권 가구

(특·광역시 37.6%, 비특·광역시 33.0%)와 상반되었다. 혼인연수와 밀접한 가구규모는 평균 3인이었고, 수도권(경인 2.7인, 서울 2.3인)보다 비수도권(특·광역시 2.9인, 비특·광역시 2.8인) 가구에서 약간 더 많았다. 전체적으로 유자녀와 무자녀 가구 간 차이(1.6%p)가 거의 없었으나 비수도권의 유자녀(60.2%) 가구와 수도권의 무자녀(59.9%) 가구 비율이 다소 높아 대조되었다. 유자녀 가구의 평균 자녀 수는 1명이었고 서울(1.1인)보다 비특·광역시 가구(1.5인)에서 더 많았다. 즉 평균 혼인연수가 비교적 길었던 비수도권 가구의 3/5 내외가 3인 이상(특·광역시 63.2%, 비특·광역시 58.1%)의 유자녀 가구(특·광역시 62.6%, 비특·광역시 58.1%)인 반면 평균 혼인연수가 가장 짧았던 서울의 대다수는 무자녀(73.5%) 2인 가구(73.5%)였다. 유자녀 가구의 딸자녀 연령은 평균 2-3세였고, 혼인연수가 짧았던 서울(2세)보다 길었던 비특·광역시 가구의 평균 연령(3세)이 약간 더 많아 3세 이상의 딸자녀를 둔 가구가 절반에 이르는 비특·광역시(49.6%)와 3세 미만의 자녀가 대다수인 서울(77.8%)의 모습이 대비되었다.

4.1.2 가계재무 특성

조사대상 전세 가구의 총 자산은 주거비를 포함한 생활비가 높은 수도권(서울 3.4억원, 경인 2.4억원)이 비수도권(특·광역시 1.9억원, 비특·광역시 1.6억원)보다 훨씬 컸으며, 자산규모가 가장 큰 서울과 가장 작은 비특·광역시 간의 차이는 2.1배에 달하였다(Table 2). 구간별로 1.8억원 미만은 비수도권 가구(비특·광역시 67.4%, 특·광역시 59.6%)에서 집중된 반면 1.8억원 이상은 수도권 가구 대다수(서울 74.0%, 경인 58.9%)가 해당되었다. 특히 서울 가구의 절반 이상(51.1%)이 2.6억원 이상의 자산가인 반면 비특·광역시의 1/3 가량(31.1%)이 1.2억원 미만에 분포되어 상반되었다. 전세 평균 보증금은 수

Table 2. Financial Status of Young Married Couples in *Chonsei* Housing

Category	SMA		Non-SMA		χ^2 or F-value (A-D)	
	Seoul (A)	GyeongIn (B)	Metropolises (C)	Non-Metropolises (D)		
Total Asset (Million Krw)	Mean	338.78	238.72	189.38	164.24	28.081 ****
	S.D.	259.37	194.54	126.61	113.02	
	Minimum	25.00	7.00	23.00	2.40	
	Maximum	1451.00	1500.00	1115.00	1100.00	
	Below 120	8 (6.1%)	32 (18.3%)	40 (26.5%)	60 (31.1%)	95.986 ****
	120-179	26 (19.8%)	40 (22.9%)	50 (33.1%)	70 (36.3%)	
	180-259	30 (22.9%)	42 (24.0%)	32 (21.2%)	46 (23.8%)	
	260 & more	67 (51.1%)	61 (34.9%)	29 (19.2%)	17 (8.8%)	
Total	131 (100%)	175 (100%)	151 (100%)	193 (100%)		
<i>Chonsei</i> Deposit (Million Krw)	Mean	292.05	205.59	152.58	122.13	44.562 ****
	S.D.	218.209	166.550	74.099	59.608	
	Minimum	25.00	4.50	20.00	2.00	
	Maximum	1350.00	1500.00	400.00	350.00	
Liability	No debt	48 (35.3%)	70 (37.6%)	91 (53.2%)	83 (41.9%)	12.758 ***
	Debt owed	88 (64.7%)	116 (62.4%)	80 (46.8%)	115 (58.1%)	
	Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)	
Total Debt Amount (Million Krw)	Mean	72.14	68.39	41.74	45.21	6.639 ****
	S.D.	81.93	81.95	74.10	75.37	
	Minimum	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Maximum	400.00	420.00	700.00	900.00	
	Below 50	19 (22.4%)	23 (20.2%)	15 (18.8%)	21 (18.6%)	53.957 ****
	50-99	15 (17.6%)	26 (22.8%)	37 (46.3%)	57 (50.4%)	
	100-149	25 (29.4%)	32 (28.1%)	21 (26.3%)	30 (26.5%)	
	150 & more	26 (30.6%)	33 (28.9%)	7 (8.8%)	5 (4.4%)	
Total	85 (100%)	114 (100%)	80 (100%)	113 (100%)		
Monthly Household Income (Million Krw)	Mean	4.96	4.33	3.77	3.94	22.501 ****
	S.D.	1.72	1.44	1.05	1.23	
	Minimum	0.90	1.60	1.16	0.50	
	Maximum	9.40	12.00	8.00	8.00	
	Below 3.00	18 (13.5%)	37 (20.9%)	46 (26.9%)	54 (28.1%)	55.335 ****
	3.00-3.99	26 (19.5%)	47 (26.6%)	70 (40.9%)	58 (30.2%)	
	4.00-4.99	40 (30.1%)	55 (31.1%)	40 (23.4%)	49 (25.5%)	
	5.00 & more	49 (36.8%)	38 (21.5%)	15 (8.8%)	31 (16.1%)	
Total	133 (100%)	177 (100%)	171 (100%)	192 (100%)		
Living Expense (Million Krw)	Mean	2.416	2.416	2.39	2.28	0.967
	S.D.	0.813	0.890	0.722	0.769	
	Minimum	0.60	0.70	0.90	0.30	
	Maximum	5.00	8.00	5.00	5.30	
	Below 2.00	29 (21.5%)	43 (23.6%)	31 (18.1%)	50 (26.2%)	8.057
	2.00-2.49	43 (31.9%)	51 (28.0%)	60 (35.1%)	52 (27.2%)	
	2.50-2.99	27 (20.0%)	46 (25.3%)	33 (19.3%)	37 (19.4%)	
	3.00 & more	36 (26.7%)	42 (23.1%)	47 (27.5%)	52 (27.2%)	
Total	135 (100%)	182 (100%)	171 (100%)	191 (100%)		
Schwabe Index	Mean	6.70	8.07	7.52	8.31	6.213 ****
	S.D.	3.064	3.935	2.757	3.890	
	Minimum	1.20	1.78	2.50	1.40	
	Maximum	25.00	33.00	18.50	25.00	
Housing Expenditure to Income Ratio	Mean	3.24	4.44	4.68	4.81	17.654 ****
	S.D.	1.343	2.100	1.574	2.629	
	Minimum	0.86	1.11	2.00	0.88	
	Maximum	8.33	14.00	10.38	29.95	

Note. *** p<0.01, **** p<0.001

도권(서울 2.9억원, 경인 2.1억원)이 비수도권(특·광역시 1.5억원, 비특·광역시 1.2억원)보다 훨씬 높았으며, 주거비용이 높은 서울과 상대적으로 주거비가 저렴한 편인 비특·광역시 간의 보증금 차이는 2.4배에 달하였다. 조사대상 가구의 3/5 가량(57.7%)은 부채가 있었으며, 유부채 가구는 주로 수도권(서울 64.7%, 경인 62.4%)에서 집중된 반면 무부채 가구는 특·광역시(53.2%)에서 높았다. 유부채 가구의 부채 규모는 수도권 가구(서울 7.2천만원, 경인 6.8천만원)가 비수도권(비특·광역시 4.5천만원, 특·광역시 4.2천만원)보다 높았고, 평균 부채액이 가장 큰 서울과 적은 특·광역시 가구 간의 차이는 1.7배였다.

월 평균 가구 소득은 비수도권(비특·광역시 394만원, 특·광역시 378만원)보다 수도권(서울 496만원, 경인 433만원)에서 높았고, 소득이 가장 높은 서울과 가장 낮은 특·광역시 간의 차이는 1.3배였다. 구간별로 400만원 미만은 전체 가구의 절반 이상(52.9%)이 해당되었고, 주로 비수도권(특·광역시 67.8%, 비특·광역시 58.3%)에 분포된 반면 400만원 이상은 수도권(서울 66.9%, 경인 52.5%) 가구에서 많았다. 500만원 이상의 고소득 가구는 서울(36.8%)에서 다소 많은 편이었고 이는 300만원 미만의 가구가 많은 비수도권(비특·광역시 28.1%, 특·광역시 26.9%)과 대비되었다. 생활비는 지역 간 격차가 적어 지역과 무관하게 비슷한 수준이었다. 생활비가 가장 높은 서울(242만원)과 가장 낮은 비특·광역시(228만원) 간 차이는 1.1배에 불과하였다. 모든 지역에서 절반 이상의 가구들이 월 250만원 미만의 생활비를 지출하였다.

생활비에서 주거비가 차지하는 비율을 나타내는 슈바메 계수는 모든 지역(비특·광역시 8.3%, 경인 8.1%, 특·광역시 7.5%, 서울 6.7%)에서 10% 미만으로 낮은 편이었고, 계수가 가장 높은 비특·광역시(8.3%)와 가장 적은 서울(6.7%) 간의 차이(1.6%p)

가 크지 않았다. 사실상 거의 모든 가구들이 25% 미만으로 지출하여 주거비 과부담 가구(0.4%)는 사실상 없었다. 소득대비주거비는 모든 지역(비특·광역시 4.8%, 특·광역시 4.7%, 경인 4.4%, 서울 3.2%)의 가구에서 5% 미만으로 가장 높은 비특·광역시(4.8%)와 가장 낮은 서울(3.2%) 간의 차이가 없었으며, 25% 이상의 과부담 가구(0.2%)는 실제 없었다.

이처럼 지역 간 차이가 없는 생활비와 달리 자산, 보증금, 부채, 소득은 비수도권보다 수도권 가구가 더 컸고 특히 서울이 다른 지역보다 월등히 컸다. 서울 가구의 가계 경제 규모는 가장 적은 지역의 가구와 비교하여 그 격차가 전세 보증금(2.4배), 자산(2.1배), 부채(1.7배), 소득(1.3배), 생활비(1.1배) 순으로 컸다. 지역 주택시장의 영향으로 전세 보증금과 자산 규모의 격차는 소득 차이보다 월등히 커 향후 생애주기의 단계별 이행과 주거사다리 이동의 진행 과정을 거치며 더욱 심화될 개연성이 높다. 즉 조사대상 가구 중 지역 간 소득과 지출 차이가 거의 없는 점, 전세 거주 특성 상 주거비 부담이 거의 없는 점, 근로활동이 활발한 연령인 점, 생애주기상 소득 상승기에 진입한 점, 맞벌이를 통한 복수 소득원 확보, 지역 주택시장의 가격 변동 폭 등은 비슷한 출발선에서 시작한 가구에게 대내외적인 요인에 의하여 주거자본 축적의 속도와 시기를 차등화시키는 동시에 지역 간 주택자산의 격차를 더욱 강화되리라 예상된다.

4.1.3 주택특성

조사대상 청년 부부가구의 3/5 이상(67.9%)은 아파트에 거주 중이었으며, 아파트 거주율은 서울 이외 지역에서 높은 가운데 비수도권(특·광역시 80.0%, 비특·광역시 77.3%)에서 현저히 높은 반면 아파트 외 공동주택의 거주율은 고가의 주택이 많아 주거비용이 큰 편인 서울(41.5%)에서 상당히 높았다(Table 3). 현재 거주하는 주택의 평균 면적은 수도권(경인 68.5m², 서울 63.2m²)보다 비수도권(비

Table 3. Housing Status of Young Married Couples in *Chonsei* Housing

Category	SMA		Non-SMA		χ^2 or F-value (A-D)		
	Seoul (A)	GyeongIn (B)	Metropolises (C)	Non-Metropolises (D)			
Housing Structure Type	Apartments	59 (43.7%)	119 (64.3%)	136 (80.0%)	153 (77.3%)	88.589 ****	
	Single-family Home	20 (14.8%)	24 (13.0%)	23 (13.5%)	31 (15.7%)		
	Multi-family Housing	56 (41.5%)	42 (22.7%)	11 (6.5%)	14 (7.1%)		
	Total	135 (100%)	185 (100%)	170 (100%)	198 (100%)		
Housing Size (m ²)	Mean	63.16	68.48	72.29	75.36	10.396 ****	
	S.D.	21.891	22.952	18.597	18.606		
	Minimum	23.1	29.7	16.5	29.7		
	Maximum	146.2	161.7	122.1	145.2		
	Below 55	50 (37.3%)	38 (20.8%)	21 (12.3%)	19 (9.7%)		58.152 ****
	55-59	29 (21.6%)	48 (26.2%)	50 (29.2%)	35 (17.9%)		
60-84	35 (26.1%)	66 (36.1%)	67 (39.2%)	93 (47.4%)			
85 & Larger	20 (14.9%)	31 (16.9%)	33 (19.3%)	49 (25.0%)			
Number of Bedroom	Total	134 (100%)	183 (100%)	171 (100%)	196 (100%)	10.961 ****	
	Mean	2.54	2.72	2.83	2.83		
	S.D.	0.583	0.527	0.434	0.442		
	Minimum	1.00	1.00	1.00	1.00		
	Maximum	4.00	4.00	4.00	4.00		
	1	3 (2.2%)	5 (2.7%)	5 (2.9%)	3 (1.5%)		46.512 ****
2	64 (47.1%)	49 (26.3%)	29 (17.0%)	36 (18.2%)			
3 & More	69 (50.7%)	132 (71.0%)	137 (80.1%)	159 (80.3%)			
Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)			
Age of Dwelling (Years)	Below 25	92 (72.4%)	147 (80.8%)	138 (85.7%)	168 (89.4%)	16.761 ****	
	25 & Higher	35 (27.6%)	35 (19.2%)	23 (14.3%)	20 (10.6%)		
	Total	127 (100%)	182 (100%)	161 (100%)	188 (100%)		
Years of Residency	Below 1	38 (27.9%)	44 (23.7%)	35 (20.5%)	41 (20.7%)	6.638	
	1-2	52 (38.2%)	71 (38.2%)	79 (46.2%)	75 (37.9%)		
	2 & More	46 (33.8%)	71 (38.2%)	57 (33.3%)	82 (41.4%)		
	Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)		
Statutory Minimum Standard	Decent	118 (86.8%)	137 (73.7%)	124 (72.5%)	137 (69.2%)	14.183 ***	
	Substandard	18 (13.2%)	49 (26.3%)	47 (27.5%)	61 (30.8%)		
	Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)		
Housing & Social Services	In Use	84 (61.8%)	111 (59.7%)	112 (65.5%)	112 (56.6%)	3.211	
	No Use	52 (38.2%)	75 (40.3%)	59 (34.5%)	86 (43.4%)		
	Total	136 (100%)	186 (100%)	171 (100%)	198 (100%)		
Housing & Social Services In Use	<i>Chonsei</i> Loan	49 (90.7%)	71 (93.4%)	57 (91.9%)	73 (80.2%)	8.810**	
	Public Rental Housing	3 (5.6%)	3 (3.9%)	3 (4.8%)	16 (17.6%)	12.851***	
	Housing voucher	2 (3.7%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5.285	
	Counseling	0 (0.0%)	1 (1.3%)	2 (3.2%)	1 (1.1%)	2.305	
	Tenant's Deposit Loan	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.1%)	2.117	
	Total	54 (100%)	76 (100%)	62 (100%)	91 (100%)		

Note. ** p<0.5, *** p<0.01, **** p<0.001

특·광역시 75.4m², 특·광역시 72.3m²)에서 더 컸고, 가장 큰 규모의 주택에 거주하는 비특·광역시와 가장 작은 거주면적의 서울 간 차이는 1.2배였다. 구간별로 60m² 미만의 주택에 전체 3/5(59.0%)의 가구가 거주 중이었고, 60m² 이상의 주택은 서울을 제외한 모든 지역의 절반 이상 가구(비특·광역시 72.4%, 특·광역시 58.5%, 경인 53.0%)가 기거하였고, 특히 서울 가구의 1/3 이상(37.3%)이 55m² 미만의 주택에 거주하여 85m² 이상 주택에 생활 중인 가구가 1/4(25.0%)인 비특·광역시와 대조를 보였다. 흔히 주택규모와 연동되는 침실 수는 비수도권(평균 2.8실)에서 가장 많았고 이는 가장 적은 서울(평균 2.5실)과 1.1배 차이를 보였다. 구간별로 전체적으로 3실 이상의 주택에 거주하는 가구(71.9%)가 압도적으로 많은 가운데 특히 비수도권(비특·광역시 80.3%, 특·광역시 80.1%)에서 더 높았다. 이와는 대조적으로 서울 가구의 절반 가량(49.3%)이 2실 이하의 주택에 거주하였다. 또한 주택연수는 전체적으로 대다수 가구(82.8%)가 25년 미만의 주택에 거주 중인 반면 25년 이상의 노후주택 거주율은 서울(27.6%)에서 다소 높았다. 혼인연수와 무관하지 않는 거주연수는 전체 가구의 3/4 이상(77.1%)이 현 주택에 1년 이상 거주해 왔고, 2년 초과 거주해 온 비율은 비특·광역시(41.4%)와 경인(38.2%)에서 다소 높은 편인 반면 1년 미만의 가구는 서울(27.9%)에서 약간 높았다.

전체 가구의 3/4(74.7%)이 최저주거기준이 충족된 주택에 거주 중이었고, 기준 미달 주택의 거주율은 서울(13.2%)을 제외한 다른 세 지역(비특·광역시 30.8%, 특·광역시 27.5%, 경인 26.3%)에서 다소 높았다. 주거복지 서비스는 전체 가구의 3/5(60.6%)이 이용 중이었고, 서비스를 이용하지 않는 비율은 비특·광역시(43.4%)와 경인(40.3%)에서 다소 높았다. 이용 중인 서비스는 전세자금대출과 공공임대주택에 편중되었고, 모든 지역에서 전세자금대출이

용이 우세한 가운데 공공임대주택은 비특·광역시에서 더 높았다.

4.2 조사대상가구의 거주환경 및 주거비

4.2.1 거주환경 요소

거주환경 평가에서 주택 만족도와 전체적인 주거환경 만족도는 지역 간 차이가 통계적으로 유의미한 가운데 주택 만족도는 경인에서만 다소 낮을 뿐 다른 세 지역은 비교적 높았으나 전체적인 주거환경 만족도는 비특·광역시와 경인에서 다소 낮았고 특·광역시와 서울에서 높았다(Fig. 3). 또한 거주환경 요소 14가지를 요인분석한 결과, 환경미화, 보행안전, 치안 및 방범, 교육환경, 대기질, 녹지공간, 사회적 교류, 소음환경, 주차시설 9가지의 근린환경, 그리고 상업시설, 대중교통, 의료시설, 공공기관, 문화시설 5가지의 생활편의시설 총 2가지 요인이 도출되었다(Table 4). 근린환경 요인에서 치안 및 방범, 대기질, 녹지공간, 사회적 교류 4가지 요소만 지역 간 통계적 유의성을 보였고, 생활편의시설 요인에서 5가지 요소는 모두 유의미하였다. 대체로 근린환경 만족도는 수도권보다 비수도권에서 더 높았으며, 특·광역시에서 가장 높은 반면 서울에서 가장 낮았다. 이와는 달리 생활편의시설 만족도는 서울에서 가장 높은 반면 비특·광역시에서 가장 낮았다(Fig.

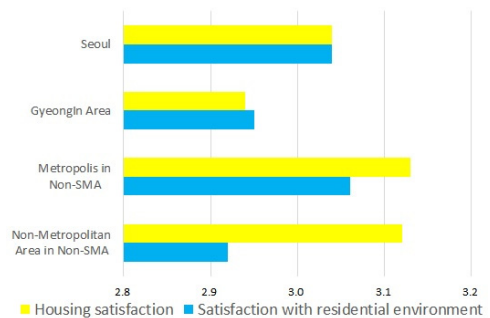


Fig. 3. Housing and Residential Environment Assessment of Young Married Households

Table 4. Assessment of Residential Environment Quality of Young Married Couples in *Chonsei* Housing - post

Category	SMA		Non-SMA		F-value (A-D)	Overall		Cronbach's alpha
	Seoul (A)	GyeongIn (B)	Metropolises (C)	Non-Metropolises (D)		1	2	
Housing Satisfaction	3.04	2.94	3.13	3.12	5.875****			
Satisfaction with Residential Environment	3.04	2.95	3.06	2.92	3.346**			
Neighborhood	Waste Management	3.06	3.04	3.15	3.18	2.576*	0.752	
	Pedestrian Safety	3.04	3.08	3.11	3.05	0.549	0.686	
	Safety & Security	3.02	3.09	3.15	3.18	2.785**	0.724	
	Schools & Educational Services	3.01	3.03	3.10	2.98	1.256	0.488	
	Air Quality	2.99	2.98	3.12	3.14	3.753**	0.721	0.848
	Green Spaces	2.98	3.15	3.12	2.99	2.626**	0.438	
	Social Network	2.94	2.98	3.02	3.09	2.696**	0.633	
	Environmental Noise	2.89	2.85	3.01	2.95	1.817	0.725	
	Parking Spaces	2.79	2.88	2.92	2.83	0.812	0.578	
Urban Amenities	Commercial Centers	3.17	3.02	3.13	2.79	12.087****	0.816	
	Public Transit	3.16	3.05	3.05	2.85	6.414****	0.683	
	Medical Services	3.16	3.02	3.04	2.70	14.657****	0.816	0.834
	Public Facilities	3.07	2.99	3.08	2.82	6.340****	0.719	
	Cultural Centers	2.85	2.68	2.86	2.49	8.670****	0.731	

Note. * p<0.1, ** p<0.5, *** p<0.01, **** p<0.001

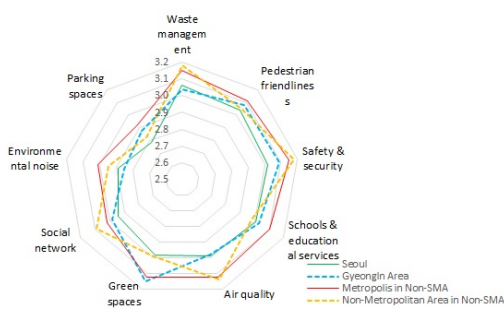


Fig. 4. Satisfaction of Young Married Households with Neighborhood

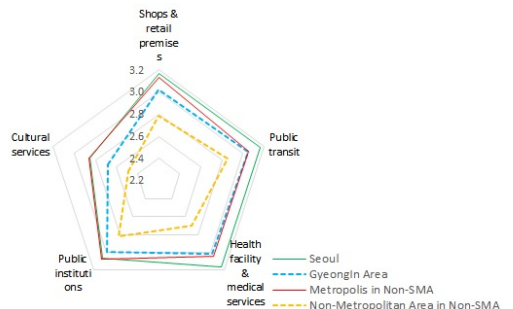


Fig. 5. Satisfaction of Young Married Households with Urban Amenities

4, Fig. 5). 세부적으로 살펴보면, 근린환경의 치안 및 방법에 대한 만족도는 모든 지역에서 긍정적으로 평가되었고 특히 비수도권에서 높았으며 이들 두 지역

에서 모든 요소 중 가장 높은 항목이었다. 대기질과 사회적 교류 만족도는 수도권보다 비수도권에서 높았으며, 녹지공간 만족도는 서울과 비특·광역시보

Table 5. Regression Analysis for Predicting Housing Satisfaction of Young Married Couples in *Chonsej* Housing

Variables	SMA						Non-SMA					
	Seoul (A)			GyeongIn (B)			Metropolises (C)			Non-Metropolises (D)		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(Constant)	1.146	1.341		0.829	0.692		2.538	0.671		0.996	0.625	
Female Householder (D)	-0.227	0.262	-0.069	-0.058	0.180	-0.023	0.504	0.203	0.201**	0.307	0.206	0.098
Dual Income Earner (D)	-0.058	0.142	-0.046	-0.281	0.100	-0.284***	0.109	0.100	0.122	0.018	0.103	0.016
Household Size	-0.101	0.545	-0.075	0.126	0.148	0.204	0.052	0.136	0.094	-0.336	0.167	-0.512**
Having a Child (D)	0.253	0.579	0.178	-0.351	0.178	-0.358**	-0.089	0.146	-0.102	0.354	0.170	0.332**
Household Income	0.001	0.000	0.294**	0.000	0.000	0.102	0.000	0.001	0.113	0.000	0.000	0.057
Debt Owed (D)	-0.065	0.124	-0.052	-0.187	0.091	-0.179**	0.036	0.096	0.042	0.010	0.086	0.009
Schwabe Index	-0.055	0.023	-0.292**	-0.002	0.013	-0.015	0.025	0.016	0.168	-0.001	0.013	-0.004
Number of Bedrooms	-0.104	0.140	-0.100	0.017	0.099	0.018	-0.313	0.116	-0.341***	-0.012	0.121	-0.009
Old Dwelling (D) (25 & Older=1)	-0.038	0.111	-0.028	-0.249	0.089	-0.200***	-0.162	0.104	-0.130	-0.268	0.133	-0.130**
Satisfaction with Neighborhood	0.549	0.172	0.393***	0.415	0.111	0.337****	0.394	0.124	0.334***	0.616	0.088	0.509****
Satisfaction Urban Amenities	0.210	0.153	0.168	0.277	0.077	0.307****	0.066	0.097	0.068	0.043	0.066	0.048
F-value	4.151****			4.970****			3.364****			5.936****		
R ² _{adj.}	0.365			0.351			0.266			0.375		
N	116			155			138			174		

Note. ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

다 경인과 특·광역시 가구에서 높았고 특히 경인 가구는 전 요소 중 가장 높게 평가된 항목이었다. 또한 교육환경 만족도는 비수도권 내 지역 간 차이가 극명하였는데, 만족스러운 특·광역시와 달리 비특·광역시 가구에서 불만족하였다. 생활편의시설의 상업시설 만족도는 다른 지역보다 서울 가구에서 그리고 서울 가구의 요소별 만족도 중 가장 높았다. 문화시설 만족도가 서울을 제외한 세 지역에서 낮았으며 비특·광역시의 불만이 가장 컸다. 전체적으로 근린환경의 치안 및 방법은 모든 지역에서 호의적으로 평가된 반면 생활편의시설의 문화시설은 전 지역에서 부정적으로 평가된 항목이었다.

4.2.2 거주환경 평가 영향 요인

조사대상 청년 부부가구의 거주환경 평가에 영향을 주는 변수를 파악하고자 주택과 전체적인 주거환경의 만족도를 회귀분석을 실시한 결과, 모든 지역에서 회귀모형은 통계적 유의성(p<0.001)을 보였으나 지역별 그 결정변인에 다소 차이가 있었다. 주택 만족도의 회귀식은 전 지역에서 통계적으로 유의미하였고(p<0.001), 그 설명력은 비특·광역시(37.5%), 서울(36.5%), 경인(35.1%), 특·광역시(26.6%) 순으로 컸다(Table 5). 주택 만족도의 영향 변수는 모든 지역에서 정(+)적 관계의 근린환경 만족도가 공통되었고(p<0.001) 그 결정력은 비특·광역시에서

Table 6. Regression Analysis for Predicting Residential Assessment of Young Married Couples in *Chonsei* Housing

Variables	SMA						Non-SMA					
	Seoul(A)			GyeongIn(B)			Metropolises(C)			Non-Metropolises(D)		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(Constant)	-2.585	1.216		0.884	0.679		-0.343	0.517		0.585	0.590	
Age of Householder	0.039	0.021	0.155 *	0.005	0.014	0.026	0.022	0.011	0.128 **	0.000	0.014	0.002
Dual Income Earner (D)	0.194	0.128	0.158	0.153	0.100	0.151	0.188	0.073	0.220 **	-0.078	0.096	-0.074
Household Size	0.726	0.492	0.557	0.000	0.145	0.001	-0.227	0.099	-0.433 ****	-0.184	0.158	-0.288
Having a Child (D)	-0.538	0.523	-0.390	-0.003	0.176	-0.003	0.365	0.106	0.438 ****	0.097	0.161	0.094
Schwabe Index	0.013	0.021	0.072	0.000	0.013	0.003	-0.037	0.012	-0.259 ***	0.000	0.012	-0.002
Housing Size	-0.001	0.003	-0.037	0.005	0.002	0.227 **	0.002	0.002	0.093	-0.003	0.002	-0.121
Number of Bedrooms	-0.079	0.127	-0.078	-0.199	0.096	-0.204 **	0.033	0.087	0.038	0.177	0.113	0.147
Housing Satisfaction	0.111	0.093	0.115	0.332	0.085	0.325 ****	0.233	0.067	0.244 ****	0.143	0.076	0.147 *
Satisfaction with Neighborhood	0.788	0.164	0.582 ****	-0.002	0.114	-0.001	0.562	0.094	0.498 ****	0.392	0.095	0.332 ****
Satisfaction Urban Amenities	0.024	0.139	0.020	0.338	0.079	0.367 ****	0.220	0.071	0.238 ***	0.306	0.061	0.351 ****
F-value	5.271****			5.779****			9.485****			6.720****		
R ² adj.	0.450			0.406			0.577			0.421		
N	116			155			138			174		

Note. * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

가장 높았으며, 추가로 비특·광역시와 경인 가구의 주택 만족도에 대한 공통 예측변수로 정·부(±)적 관계의 유자녀와 부(-)적 관계의 노후주택 거주가 있었다(p<0.01). 지역별 주택 만족도의 추가 예측변인으로 비특·광역시 가구는 가구원 수(-)가 있었으며, 경인에서 생활편의시설 만족도(+), 맞벌이(-), 노후주택(-), 유부채(-) 순으로, 서울에서 소득(+과 슈바베 계수(-), 특·광역시에서 침실 수(-)와 여성 가구주(+)) 순으로 결정력이 컸다. 즉 모든 지역에서 주택 만족도는 근린환경에 만족할수록 증가하는 가운데 비특·광역시와 경인 가구에서 추가로 노후주택의 거주가 그 만족도를 감소시켰다. 비특·광역시 가구의 주택 만족도는 유자녀 가구에서 오히려 높았으나 가구 규모가 적을수록 노후주택에 거주하는 가구에서 내

림세인 반면 경인 가구의 주택 만족도는 생활편의시설 만족도가 높을수록 상승하나 자녀와 부채가 있는 맞벌이 가구 중 노후주택에 거주하는 경우 그 만족도가 하락하였다. 또한 서울 가구에서 소득이 증가할수록, 슈바베 계수가 감소할수록 현 주택에 만족하였고, 특·광역시에서 침실 수가 적은 가구에서 주택 만족도가 떨어졌다.

전체적인 주거환경 만족도의 회귀모형은 전 지역에서 통계적 유의성을 보였고(p<0.001), 그 설명력은 특·광역시(57.7%)가 가장 높았고 이어 서울(45.0%), 비특·광역시(42.1%), 경인(40.6%) 순으로 높았다(Table 6). 지역별 결정 변수는 다르게 나타나 전체적인 주거환경의 만족도를 예측하는 공통 변인으로 경인 지역을 제외한 모든 지역에서 근린환경 만족도(+),

Table 7. Regression Analysis for Predicting Schwabe Index of Young Married Couples in *Chonsei* Housing

Variables	SMA						Non-SMA					
	Seoul (A)			GyeongIn (B)			Metropolises (C)			Non-Metropolises (D)		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(Constant)	5.920	5.911		4.859	4.542		-3.160	4.019		-4.198	3.927	
Female Householder (D)	-0.679	1.159	-0.039	-0.366	1.178	-0.020	-1.926	1.165	-0.114	-2.981	1.277	-0.132**
Household Income	0.005	0.002	0.274**	0.004	0.002	0.179*	0.005	0.003	0.202*	0.004	0.003	0.132
Total Asset	0.000	0.000	0.026	0.000	0.000	0.022	0.000	0.000	0.102	0.000	0.000	0.209***
Housing Expenditure to Income Ratio	2.100	0.202	0.875****	1.233	0.161	0.747****	1.355	0.149	0.775****	1.543	0.154	0.777****
Housing Size	-0.046	0.014	-0.313***	-0.019	0.013	-0.127	-0.018	0.013	-0.114	-0.018	0.014	-0.089
Housing & Social Services in Use (D)	-0.193	0.535	-0.030	-1.439	0.561	-0.206*	0.912	0.587	0.152	0.716	0.545	0.094
Housing Satisfaction	-1.080	0.441	-0.205*	-0.093	0.569	-0.013	0.803	0.521	0.120	-0.024	0.508	-0.003
Satisfaction with Neighborhood	1.071	0.671	0.162	1.167	0.520	0.182**	-0.508	0.549	-0.078	-0.662	0.407	-0.102
F-value	7.852****			6.873****			6.980****			10.344****		
R ² _{adj.}	0.556			0.445			0.478			0.531		
N	116			155			138			174		

Note. * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

非서울 지역에서 생활편의시설 만족도(+), 특·광역시와 경인에서 주택만족도(+)가 추가 공통 변수로 유의하였다(p<0.001). 그 외 지역별 통계적 유의성을 나타낸 변수로 특·광역시에서 유자녀(+), 가구규모(-), 슈바베 계수(-), 맞벌이(+), 가구주의 연령(+), 그리고 경인에서 주택규모(+), 침실 수(-) 순으로 영향력이 컸다. 즉 특·광역시, 서울, 비특·광역시 가구는 근린환경에 만족할수록, 특·광역시, 비특·광역시, 경인 가구는 생활편의시설에 만족할수록, 특·광역시와 경인 가구는 현 주택에 만족할수록 전체적인 주거환경에 만족하였다. 추가로 특·광역시 가구의 전체적인 주거환경 만족도는 가구규모가 적을수록, 유자녀, 슈바베 계수가 낮을수록, 맞벌이, 가구주의 연령이 높을수록 증가하였고, 경인 가구의 만족도는 주택규모가 클수록, 침실 수가 적을수록 상승하였다.

4.2.3 주거비 영향 요인

조사대상 청년 전세 가구의 주거비에 영향을 주는 변수를 파악하고자 슈바베 계수와 소득대비주거비를 회귀분석한 결과, 모든 지역에서 통계적 유의성(p<0.001)을 보였다. 슈바베 계수의 회귀식 설명력은 서울(55.6%)이 가장 높았고, 그 뒤를 이어 비특·광역시(53.1%), 특·광역시(47.8%), 경인(44.5%) 순이었으며, 모든 지역의 공통 변수는 소득대비주거비였다(Table 7). 지역별 추가 예측 변인으로 서울은 주택규모(-), 소득(+), 주택만족도(+) 순으로, 비특·광역시는 자산규모(+), 여성 가구주(-) 순으로, 경인은 주거복지서비스 이용(-), 생활편의시설 만족도(+) 순으로 영향력이 높았다. 즉 전 지역은 공통적으로 소득대비주거비가 높을수록 슈바베 계수가 높았으며, 추가로 서울 가구의 계수는 소득대비주거비가

Table 8. Regression Analysis for Predicting Housing Expenditure of Young Married Couples in *Chonsej* Housing

Variables	Seoul Metropolitan Area (SMA)						Non-SMA					
	Seoul (A)			GyeongIn (B)			Metropolises (C)			Non-Metropolises (D)		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(Constant)	0.775	2.070		4.522	2.010		2.704	1.904		4.946	1.562	
Female Householder (D)	0.221	0.404	0.031	0.585	0.527	0.053	0.224	0.561	0.023	1.298	0.521	0.114**
Educational Attainment (D)	0.498	0.248	0.115**	-0.384	0.317	-0.064	0.905	0.321	0.163***	0.014	0.235	0.003
Employment Status (D)	-0.119	0.260	-0.028	0.044	0.351	0.006	0.911	0.349	0.146***	-0.177	0.254	-0.032
Years of Marriage	0.037	0.062	0.044	-0.034	0.065	-0.033	0.179	0.062	0.208***	-0.059	0.050	-0.071
Household Income	-0.003	0.001	-0.353****	-0.007	0.001	-0.437****	-0.007	0.001	-0.440****	-0.007	0.001	-0.425****
Schwabe Index	0.255	0.024	0.612****	0.248	0.032	0.410****	0.308	0.034	0.538****	0.258	0.026	0.512****
Non-Apt Housing (D)	-0.306	0.189	-0.115	-0.034	0.253	-0.008	-0.599	0.292	-0.140**	-0.387	0.237	-0.082
Housing Size	0.017	0.005	0.279****	0.015	0.006	0.169***	0.010	0.006	0.118	0.005	0.006	0.047
Satisfaction with Neighborhood	0.317	0.277	0.103	0.692	0.339	0.131**	-0.428	0.348	-0.094	-0.236	0.259	-0.053
Satisfaction Urban Amenities	-0.309	0.235	-0.112	-0.904	0.224	-0.233****	0.025	0.263	0.007	0.186	0.167	0.057
F-value	13.145****			17.751****			12.513****			19.440****		
R ² _{adj.}	0.689			0.696			0.638			0.691		
N	116			155			138			174		

Note. ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

높을수록, 주택규모가 적을수록, 소득이 높을수록, 현 주택에 만족할수록 증가하였고, 비특·광역시 가구의 계수는 자산규모가 클수록 상승하나 여성 가구주에서 계수가 하락하였으며, 경인 가구에서 주거복지 서비스를 이용하는 가구의 계수가 낮아졌으나 생활편의시설에 만족할수록 높아졌다.

한편 소득대비주거비의 회귀분석 결과, 조사대상 네 지역 모두에서 통계적으로 유의미한(p<0.001) 회귀식이 도출되었고, 그 모형의 설명력은 경인(69.6%), 비특·광역시(69.1%), 서울(68.9%), 특·광역시(63.8%) 순으로 나타났다(Table 8). 공통된 영향 변수로 모든 지역에서 슈바베 계수(+)와 소득(+), 추가 설명 변인으로 수도권 지역의 주택규모(+), 서울과 특·광역시의 고졸 이하의 가구주가 있었다. 그

외 통계적 유의성이 있는 변수로 경인은 생활편의시설 만족도(-), 근린환경 만족도(+), 비특·광역시는 여성 가구주(+), 서울은 고졸 이하의 가구주(+), 특·광역시시는 혼인연수(+), 자영업에 종사하는 가구주(+), 아파트의 주택 거주(-)가 포함되었다. 즉 소득대비주거비는 모든 지역에서 슈바베 계수가 증가할수록, 소득이 낮을수록 높아졌고, 추가로 수도권 가구에서 주택규모가 클수록, 서울과 특·광역시 가구에서 고졸 이하의 가구주일 경우 주거비를 끌어올렸다. 이에 덧붙여 경인 가구의 주거비는 생활편의시설의 만족도가 낮아질수록, 근린환경의 만족도가 높아질수록 증가하였고, 비특·광역시 가구의 주거비는 여성 가구주(+), 일 경우, 특·광역시 가구는 혼인연수가 길어질수록, 자영업 가구주와 비아파트 주택 거주에서 상승하였다.

5. 결론

본 연구는 전세로 거주 중인 청년 부부가구를 대상으로 가구·가계재무·주택 특성을 네 지역으로 나누어 비교하고 이들의 거주환경 평가와 주거비의 설명요인을 파악하였다. 그 주요 결과를 요약하면, 첫째, 조사대상 가구의 가구주는 대졸 이상의 고학력 30대 남성 임금근로자이고 혼인 2-3년차 내외의 신혼부부 가구였다. 수도권에서 맞벌이 가구의 비율이 높은 가운데 서울은 무자녀의 맞벌이 2인 가구, 비수도권은 유자녀의 외벌이 3인 가구 비율이 높았다. 비수도권의 특·광역시에는 대졸 이상의 가구주로 유자녀의 외벌이 가구 비율이 두드러졌으며, 비특·광역시는 고졸 이하의 20대 후반 가구주로 자녀 2명 가구가 많은 가운데 만자녀 평균 연령이 가장 높았다. 한편, 조사대상 청년 부부가구의 가계 재무 규모는 비수도권보다 수도권 가구에서 자산, 전세 보증금, 부채, 소득, 생활비가 더 컸고, 특히 서울 가구의 규모가 가장 컸다. 비수도권 내에서 특·광역시 가구가 비특·광역시보다 자산과 보증금이, 그리고 비특·광역시 가구는 특·광역시보다 소득과 부채가 더 컸다. 또한 주거비 지표인 슈바베 계수와 소득대비주거비 모두 현저히 낮아 주거비 과부담 가구가 없었다. 특히 다른 세 지역과의 생활비 격차가 심하지 않은 서울 가구는 소득이 훨씬 높아 주거비를 크게 낮추어 슈바베 계수와 소득대비주거비 모두 가장 낮았다. 또한 조사대상 전세 가구는 대체로 60m² 이상의 침실 3개를 갖춘 아파트에 1년 이상 거주 중이었고 최저주거기준을 충족하는 주택에 주거복지서비스 중 전세자금 대출을 주로 이용하였다. 수도권 지역보다 비수도권 가구가 조금 더 넓은 면적의 침실 1실이 더 있는 아파트에 더 많이 거주하여 주거여건이 좋은 반면 서울은 소규모의 침실 2실이 딸린 다소 오래된 비아파트 주택에 거주하였다. 이처럼 모든 지역의 가구는 유사한 수준의 생활비 지출, 전세 거주로 인한 낮은 주

거비 부담, 매우 높은 근로참가율 등 동질성을 보였다. 맞벌이 가구 비율이 높은 수도권, 특히 주거비가 높아 초기 주거자본 규모가 커질 수 밖에 없는 서울은 고물가로 가구 내 이중 소득원 확보가 불가피한 선택이었다. 이러한 가구 내 소득원 확대에 의한 대출 여력의 증가는 자산가치 상승 폭과 속도가 크고 빠른 지역 특수성과 결합하여 주택자산의 축적을 용이하게 하여 자산규모와 축적속도를 더욱 키우게 된다. 이는 향후 비수도권은 물론 나아가 동일 생활권의 수도권 내 경인 가구와의 자산 격차를 심화시킬 것으로 예상된다.

둘째, 특·광역시와 서울 가구는 주택 및 전체적인 주거환경 모두 만족도가 높은 편이었으나, 경인 가구는 두 가지 모두 불만족하였고 비특·광역시 가구는 전체적인 주거환경 만족도가 네 지역 중 가장 낮았다. 요인별로 특·광역시 가구는 근린환경과 생활편의시설을 모두 만족스럽게 평가하였으나 서울 가구는 근린환경에 불만족스러운 반면 생활편의시설에 만족하였다. 경인 가구는 대체로 근린환경에 만족스러웠으나 생활편의시설 전반에 걸쳐 불만족하였고, 비특·광역시 가구는 생활편의시설의 전 요소에 대한 불만이 가장 컸다. 세부 요소별로 살펴보면 모든 지역에서 공통적으로 근린환경의 치안 및 방법에 만족하였으며 대기질과 사회적 교류의 만족도와 함께 비수도권 가구가 수도권보다 더 높았고, 전 지역에서 생활편의시설의 문화시설에 불만족하였으며 비특·광역시와 경인 가구의 불만이 더 컸다.

한편 거주환경 평가는 모든 지역에서 다양한 변수의 영향력을 받았고 주택 및 전체적인 주거환경 만족도의 공통된 핵심 변수는 (경인의 전체적인 주거환경 만족도를 제외하고) 근린환경 만족도(+)였다. 지역별 주택 및 전체적인 주거환경 만족도의 공통된 예측 변인으로 경인 가구의 생활편의시설 만족도(+), 특·광역시 가구의 여성 가구주(+) 가구로 나타났다. 지역별 주거비의 공통 결정 변수로, 서울 가구

의 주택규모(±), 경인 가구의 생활편의시설 만족도(±), 비특·광역시 가구의 여성 가구주 가구(±)가 혼재된 영향력을 나타냈다.

이상에서 나타난 바와 같이 연령, 혼인상태, 주택 점유형태, 근로활동 참가율 등에서 유사할지라도 지역, 가구 내 복수 소득원에 따라 자산, 전세 보증금, 소득, 부채 규모에서 차이를 보였다. 특히 이러한 경제적 차이는 가족생활주기(가족형성기), 주거생활주기(주거탐색기 또는 주거변동기), 생애주기(소득 상승기)의 이행 과정을 거쳐 그 격차가 심화될 것으로 예측되므로 향후 연구에서는 이들의 주거사다리 상향이동(예, 주택점유형태, 주택유형, 주택면적, 주택가격, 주거이동 등)을 추적하고, 주거자본을 축적하는 가구 이력을 횡단면 및 종단적으로 탐색할 필요가 있다. 또한, 패널자료를 활용하여 연령층 또는 코호트 간 주택자산의 확장 과정을 지역별로 비교하고, 거시 환경 요소의 영향력에 따라 주거사다리 이동 또는 이탈을 조명할 뿐만 아니라 주택자산을 통한 세대 간 주거계급의 재생산 경로를 심층 조사할 필요가 있다.

참고문헌

1. 국토교통부(2017), “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 11월 29일자 보도자료, 세종.
2. 기윤환(2022), “청년·신혼부부의 주거선택요인에 관한 연구: 인천시를 중심으로”, 『LHI Journal』, 13(4): 13~26.
3. 김보영·하서진·노승환(2021), “임차가구의 주거유형 결정요인 분석”, 『부동산·도시연구』, 13(2): 93~111.
4. 김성연(2021), “주민 주거만족도 차이 검증에 따른 주택정책 방향”, 『Journal of The Korean Data Analysis Society』, 23(5): 2493~2503.
5. 김진우·김승희(2021), “임차가구 특성에 따른 소비 지출 차이에 관한 연구”, 『부동산분석』, 7(2): 25~45.
6. 박종욱(2018), “경제적 요인이 생활만족도에 미치는

영향: 거주주택관련 경제적 요인을 중심으로”, 『소비자문제연구』, 49(1): 97~129.

7. 양은모·한창근·배호중(2021), “패널자료로 살펴본 ‘혼인 당시 무주택 가구’의 주택 마련 양상: 혼인 당시 주거특성 차이를 중심으로”, 『사회과학연구』, 47(2): 113~147.
8. 오신휘·장인수(2021), “주택 마련과 출산 순위별 출산 이행의 동학: 주택 마련 비용, 주거 안정성, 주거 면적”, 『보건의사회연구』, 41(3): 298~317.
9. 이현정(2020), “세대 간 사회인구학적 특성 및 거주 특성 차이 분석”, 『LHI Journal』, 11(4): 1~13.
10. 이현정·박상우(2022), “지역별 청년층 월세 가구의 거주환경 및 주거비 부담 결정요인 분석”, 『주택도시연구』, 12(2): 21~49.
11. 이현정·임태균(2022), “청년층 가구의 주거실태 변화에 관한 종단 분석”, 『LHI Journal』, 13(2): 31~47.
12. 이현정·최재요(2022), “월세 거주 청년층 1인 가구의 거주지역별 주거실태 및 주거비 차이 비교”, 『GRI 연구논총』, 24(2): 31~64.
13. 임세희(2016), “주거비 과부담 결정요인”, 『한국사회복지학』, 68(3): 29~50.
14. 하서진·노승환(2016), “전세가구는 왜 전세를 선택하는가?”, 『주택연구』, 24(1): 5~26.
15. 한지혜·최승비·김갑성(2015), “상대주거비용의 변화가 전세가구의 점유형태 및 주거이동에 미치는 영향”, 『주택연구』, 23(2): 5~29.
16. 황광선(2013), “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구: 주택복지정책에 대한 함의”, 『서울도시연구』, 14(1): 57~72.
17. Doling, J. and R. Ronald (2014), *Housing East Asia*, Basingstoke, UK: Palgrave Macmillan.
18. Forrest, R. and J. Lee (2003), *Housing and Social Change*, London: Routledge.
19. Lee, H. (2014), “Housing and socioeconomic transformations in South Korea”, in *Housing East Asia*, (eds) Doling, J. & R. Ronald, 180-203, Basingstoke, UK: Palgrave Macmillan.
20. Ronald, R. (2008), *The Ideology of Home Ownership*, Basingstoke, UK: Palgrave Macmillan.
21. 법제처, “국가법령정보센터”, 2023.6.10. 읽음. <https://www.law.go.kr/>.

22. 통계청, “국가통계포털”, 2023.6.10. 읽음. <http://kosis.kr/>.
 Statistics Korea, “Statistical Database”, Accessed June 10, 2023. <http://kosis.kr/>. (in Korean)
23. KB부동산, “월간KB주택가격동향”, 2023.6.10. 읽음.
24. UN, “United Nations Data Portal.” Accessed June 10, 2023. <http://data.un.org/Default.aspx>.

요 약

본 연구는 전세로 거주 중인 청년(19-34세) 부부가구의 주거환경과 주거비를 네 지역으로 구분하여 비교하고 그 영향 변인을 분석한다. 2020년 주거실태조사를 횡단면 분석한 결과, 청년 부부가구는 31-32살의 대졸 이상 임금근로자인 남성 가구주가 있는 혼인 2-3년차 내외의 신혼부부였다. 맞벌이 비율이 높은 수도권 중 서울에서 무자녀의 맞벌이 2인 가구, 비수도권에서 유자녀의 외벌이 3인 가구가 두드러졌다. 수도권 가구의 자산, 전세 보증금, 부채, 소득이 비수도권보다 더 컸고, 특히 가장 큰 서울과 가장 적은 비수도권 지역 간의 격차는 더욱 벌어졌다. 또한 전체적으로 60m² 이상의 침실 3개를 갖춘 아파트에 1년 이상 거주 중이었고 최저주거기준을 충족하는 주택에 주거복지서비스 중 전세자금대출을 주로 이용 중이었다. 주택 및 전체적인 주거환경의 만족도는 특·광역시와 서울 가구에서 높은 편이었으나, 경인 가구는 모두 불만족하였고 비특·광역시 가구의 전체적인 주거환경 만족도가 가장 낮았다. 이처럼 연령, 혼인상태, 주택점유형태의 동질성에도 불구하고 지역 주택시장과 복수 소득원 여부는 가계재무 구조와 거주 질의 지역 간 차이를 키웠고, 이러한 격차는 가족 및 주거생활주기와 생애주기를 이행하는 과정에서 자산시장의 변동성으로 심화되리라 예상된다. 한편, 주택 및 전체적인 주거환경 만족도의 공통된 영향 변수는 (경인의 전체적인 주거환경 만족도를 제외하고) 근린환경 만족도였고, 주거비의 결정 변인은 지역별로 달라 서울의 주택규모, 경인의 생활편의시설 만족도, 비특·광역시의 여성 가구주 가구로 혼재된 영향력을 나타냈다. 따라서 이들 주거 수준의 지역 간 차이가 장기적으로 주거불균등, 나아가 지역 불균형으로 발전될 개연성이 크므로 이를 완화시킬 선제적인 대책 마련이 요구된다.

주제어: 청년 부부가구, 전세 주택, 주거 질, 주거비용, 지역 격차
