

청년의 주거독립에 미치는 영향과 정책적 시사점

Residential Independence of Youth and Policy Implications

정윤혜* · 성진욱**

Yoonhye Jung* · Jinuk Sung**

Abstract

This study addressed housing issues among various social problems of youth. With a focus on residential independence, this study analyzed the factors that lead youth to achieve residential independence. This study drew on nationwide data from the 'Youth Life Survey (2022)' with a sample size of 12,578. Binary logistic regression analysis was employed, with the dependent variable being residential independence. Key factors were as follows. The probability of residential independence was higher for men than women. Residential independence occurred mainly in non-metropolitan areas compared to metropolitan areas. Findings revealed that greater age, income, and assets facilitate achieving residential independence. In addition, public transport and cultural facilities were important for their residential independence, and it was found that the previous experience of residential independence had a positive effect. Policy implications derived from the findings are as follows. It is required to consider the heterogeneity and diversity of youth rather than implementing unitary policies. To ensure continuity and sustainability of self-reliance, long-term support programs are needed rather than temporary support. Moreover, it is required to offer public support comprehensively, instead of youth relying on support from personal networks, including their parents. An inclusive housing policy should be established to support youth for their residential independence in the future.

Keywords: Youth, Residential Independence, Housing Rights, Housing Policies, Housing Welfare

1. 서론

최근 우리 사회의 전 영역에 걸쳐 청년가구의 문제가 대두되고 있다. 「청년기본법」에서 정의하는 만 19~34세의 청년은 전체 인구 중 20.4%이며, 절반은 수도권에 거주하고 있다(통계청, 2023a).¹⁾ 이들은 생애 주기 과정상 독립, 취업, 혼인 등 다양한 이행

기에 있어 다차원적이며 중첩된 문제에 놓여 있다(김승연 외, 2020). 청년 삶의 변화지표 중 사회적 자본 지표, 건강지표 등은 긍정적으로 변화하는 반면 경제지표, 주거 지표 등은 부정적으로 분석된다. 청년가구의 고용 악화 현상으로 빈곤의 탓에 빠져 있고, 자립 위험성의 증가는 주거비 부담능력이나 주거 수준을 향상시키기에는 어려운 점이 있다. 또한

1) 통계청의 국내 인구가동통계에서 전입과 전출의 차이인 순 이동을 볼 때, 2022년 청년가구 기준 서울 약 4.6만 명, 경기 1.6만 명, 인천 0.7만 명이며 그 외 모든 지역에서는 0미만의 값을 갖는다. 즉, 청년가구의 수도권으로의 집중 패턴을 나타낸다.

*서울주택도시공사 SH도시연구원 책임연구원(주저자: jyh9097@i-sh.co.kr)

**서울주택도시공사 SH도시연구원 책임연구원(교신저자: sju762@i-sh.co.kr)

주거 지표 중 하위 지표인 비 적정 주거 비율, 최저주거기준 미달가구 비율, 소득 대비 임대료 부담(Rent to Income Ratio) 모두 청년의 삶에서 부정적인 것으로 분석되었다(이태진 외, 2017; 변금선 외, 2022). 이와 더불어 청년이 부모와 동거를 하는지에 따라 주거환경이 변화한다는 연구결과는 청년의 자의든 타의든 주거독립 시 독립적 생활을 영위하기에는 어려운 환경이라는 점과 일맥상통한다(이길제, 2020; 국무조정실·보건사회연구원, 2022; 박미선 외, 2022).

청년가구에 대한 비우호적인 상황을 개선하기 위해 정부는 사회적 포용성 차원에서 청년들이 가장 체감할 수 있는 주거분야에 대한 다양한 정책을 추진하였다(박미선 외, 2017; 김강산, 2021; 성진욱·이훈, 2021; 변금선 외, 2022). 때로는 정치적으로나 정책적 대상으로서 청년을 위한 정책 사업이 최근까지 난무했으나 국토교통부는 193개에 달하는 청년 주거정책을 4개 유형 10개 정책으로 단순화하였다(국토교통부, 2023). 그 간 공급자 입장에서 정부와 지자체가 성과 중심으로 앞다투어 내어놓았던 파편적 정책 사업이 수요자 입장으로 바뀌는 전환점에 도래했다는 점에서 의미가 있다. 그러나 청년들의 상황은 희망보다는 절망에 가까워 보이는 지표들이 많고 획기적으로 개선되기에는 구조적 제약이 있다(통계청, 2023b; 한국은행, 2023).²⁾ 그간의 정책 사업들이 청년의 내적 다양성 및 이질성을 고려하지 않고 정책 수혜 가능 여부와 같은 정책대상을 단편적으로 선별하는 데 집중했다는 점은 이행기 관점에서의 청년정책 실효성 확보를 위해 비판적 고찰이

필요해 보인다(이정봉, 2021).³⁾ 그럼에도 불구하고 현재까지 사회적으로 합의된 사항은 미래세대인 청년의 주거안정성 담보가 그들만의 문제가 아니라 다가올 우리의 문제라는 인식하에 다양한 정책적 대안 마련과 논의가 지속되어야 한다는 점이다.

본 연구에서는 여러 분야의 청년 문제 중 주거분야를 중심으로 살펴보았다. 특히 사회 구성원으로써의 자립을 기반으로 주거독립에 미치는 영향요인 파악을 실증적으로 규명하고자 한다. 인간은 언어와 행동뿐만 아니라 물리적 환경에서도 자신의 정체성을 드러낸다. 이러한 측면에서 독립된 주거공간은 개인의 욕구 수준뿐만 아니라 본질을 파악하는 데 도움이 된다(Goffman, 1959). 사회적 자본이 충분하지 않은 상태에서의 이행기 경험은 자립 중단 가능성이 높고 불안정한 자립일 가능성이 높다(Settersten and Ray, 2010). 그럼에도 혼자 사는 청년은 2000년 6.6%에 비해 2020년의 경우 20.1%(약 193만 명)로 약 3배 증가하였다.⁴⁾ 주로 단독주택, 월세에 거주하고 있다. 혼자 사는 청년의 비중은 지속적인 증가 추세를 보이는 가운데 부모와의 동거가구 비중은 줄고 있다.⁵⁾ 대체적으로 청년이 혼자 사는 이유는 독립생활 선호, 통근 및 통학의 용이성 등 주관적 인식과 행동에 기반하고 있다(Erikson, 1950; Dennerstein et al., 2002; 통계청, 2023a).

타인의 도움 없이 본인 의지와 능력으로 스스로 독립을 결정하는 심리적 자립과 함께 청년가구와 같은 취약계층의 자립 용이성 측면에서 자신에 대한 이해와 지지체계의 중요성을 감안하여 분석할 필요가 있

2) 경제적 상황은 청년의 자립을 위협하는 요인이며 통계청(2023b)의 가계금융복지조사결과에 따르면 저축액 대비 금융부채는 39세 이하 140.1%로 나타난다. 한국은행(2023) 금융안정보고서에서도 가계대출 차주의 연령대별 비중이 30대 이하에서 38.3%로 타 연령대에 비해 가장 높으며 이는 소득기반이 취약하여 경제적 어려움이 가중되고 있음을 가늠할 수 있다.

3) 어떤 청년이 정책대상인지 자체가 모호했으며 중첩된 문제를 고려하지 않고 중복수혜라는 관점에서 철저히 타 사업과의 연계를 배제시켜온 관료주의적 접근방식이 시도되었기 때문이다.

4) 정신분석학 이론에서는 사회심리 발달단계 측면에서 정신적 거리두기(distantiation)와 고립(isolation)되고자 하는 욕구가 주로 20~44세에서 발생한다고 주장하고 있다(Erikson, 1950).

5) 가족생애 주기 측면에서 자녀독립 후 부모는 성장감과 같은 삶의 질이 긍정적으로 향상된다는 연구가 있다. 자녀의 주거독립은 개인의 문제가 아니라 관계적 측면에서도 영향관계를 지닌다(Dennerstein et al., 2002).

다(Bauman, 2001; Lauriks et al., 2014; 박미선 외 2022). 따라서 본 연구의 목적은 청년의 인적특성, 사회·경제적 특성, 독립 경험, 정책 인식 등에 따른 사항을 추가적으로 보완하여 주거독립에 미치는 영향요인을 종합적으로 분석하고자 하며 보다 나은 청년정책의 시사점을 도출하고 제언하고자 한다.

2. 이론적 고찰

2.1 주거독립의 정의

독립의 사전적 정의는 다른 것에 예속하거나 의존하지 아니하는 상태 즉, 독자적으로 존재하는 상태를 의미한다. 사전적 정의에서도 알 수 있듯이 독자적 존재 상태를 유지하기 위해서는 경제적, 생활적, 물리적, 심리적 상태 등 상황에 따라 다양한 조건들이 다르게 고려되고 이러한 이유들로 주거독립을 한 가지로 정의하기 어렵다(이봉조, 2022).

이에 다양한 선행연구에서는 주거독립을 연구 대상 및 목적에 따라 다르게 정의하고 있으며 인간의 생애 주기와 직접적 관련이 있는 것으로 본다. 특히 청소년기에서 성인기로 성장하는 중간 단계에서 주거독립이 시작되며 주로 부모로부터 독립하여 주거를 마련하는 행위를 주거독립의 시작으로 보고 있다(김진영·이현정, 2020; 이수진 외, 2022; 장미선 외, 2022).

또 다른 연구에서는 주거독립을 물리적 공간의 분리과 주거비 지원의 경제적 독립을 포함한 것으로 정의하기도 하며 더 나아가 사회 통념상 결혼을 통한 새로운 가족 형성을 주거독립으로 보기도 한다(이지선·이영민, 2019; 이봉조, 2022). 이처럼 주거독립은 생애 주기에 따른 변화, 개인 삶의 질과 가치의 변화, 독립에 대한 사회적 변화에 따라 다양하게 해석되는 것을 알 수 있다. 따라서 본 연구는 독립의 다양한 정의 중 부모로부터 물리적 주택에서 독립한 것을 주거독립으로 정의하고자 한다.

2.2 청년가구 주거독립 관련 선행연구 고찰

청년가구 주거독립에 대한 선행연구를 살펴보면 최근 청년가구의 주거 문제가 부각되면서 주거비 부담, 주거실태, 삶의 질 평가 등에 관한 연구가 점진적으로 확장되고 있다. 반면 연구의 확장과 달리 다수의 연구가 청년가구의 주거비 부담으로 집중되는 한계가 있으며 상대적으로 청년가구의 주거독립에 관한 연구는 미미한 것을 알 수 있다.

주거독립은 앞서 용어 정의에서도 살펴본 바와 같이 주거독립을 위해 다양한 여건들이 수반되어야 하나 우선 부모로부터 물리적 독립이 주거독립의 첫걸음으로 여겨지는 만큼 주거독립을 발판으로 생활적·정신적 독립, 결혼·출산과 같은 새로운 가족 형성 등의 독립으로 확장될 필요가 있다. 이에 청년가구의 주거독립과 관련된 선행연구를 고찰하면 다음과 같다.

김진영·이현정(2020)연구는 독립 거주 청년들을 대상으로 주거 마련에 대한 경험과 주거 실태 조사를 통해 청년가구의 주거 문제점을 탐색하였다. 그 결과, 독립한 청년들은 출퇴근 문제로 주거독립을 시작하였으나 주택 거래에 대한 경험 부족 등으로 인해 적절한 주거를 선택하는 데 한계가 있었다. 특히, 독립 초기에는 교통의 편리성과 직장과의 근접성만 고려해 주거를 선택했지만 독립 이후 녹지, 문화, 실내 면적 등 다양한 주거 환경 요소의 고려가 필요하다라는 것을 알 수 있었다.

또 다른 연구에서는 청년 가구 중 여성의 경우 주거독립에 있어 안전한 주거환경을 우선적으로 선택하는 것으로 나타났으며 부모 역시 중요한 주거환경 요인으로 뽑았다(이봉조, 2022). 또한, 주거 독립에 있어 부모의 주거비 지원 여부는 주거독립의 중요한 조건이라는 인식이 강하게 나타났다. 즉, 주거독립에 있어 보증금, 생활비 등 부모로부터 경제적 지원을 필요로 하는 것으로 나타나 청년 가구뿐만 아니라 부모의 경제적 부담도 높은 것을 알 수 있다.

이현정·김모윤(2019) 연구에서는 수도권 내 1인 청년가구의 주거 만족도 상승 요인이 주거환경의 쾌적성, 교통 편의성, 상업시설, 방법시설 등으로 나타나 주거 만족도 상승 요인을 1인 청년가구가 주거를 선택하는 매력 요인으로 분석하였다. 반면 이웃과의 관계에 대한 만족도는 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다.

기윤환(2022) 연구는 인천시 주거실태조사 자료 중 청년·신혼부부 데이터를 활용하여 주거 선택의 결정요인을 추정하였다. 그 결과 청년은 주거 선택의 결정 요인으로 주거비 지원과 치안 및 범죄 예방, 소음 수준, 의료시설 등의 주거환경을 고려하는 것으로 나타났다.

선행연구 결과를 종합하면 청년가구의 주거독립에 있어 주거비와 같은 경제적 지원이 중요한 요인으로 작용하며 교통, 방법, 문화, 녹지, 생활 인프라 등 주거환경 요인도 주거독립의 지속성과 주거만족도 제고의 주요 변수로 작용하였다. 반면, 다수의 선행연구가 이미 독립한 청년 가구만을 대상으로 분석하고 있어 독립을 계획하고 있거나 부모와 동거하는 청년가구에 대한 분석이 부재한 실정이다. 이에 본 연구는 부모로부터 물리적 공간의 독립을 기준으로 두 집단(독립·동거) 간 차이를 통해 서로 주거독립의 영향요인을 분석한다는 점에서 선행연구와의 차별성을 갖는다.

3. 분석자료 및 모형

3.1 분석자료

본 연구는 청년가구의 주거독립에 영향을 미치는 다양한 요인들을 분석하기 위해 전반적인 청년가구

의 일반적 특성과 주거현황 분석이 가능한 신뢰도 높은 공공데이터를 활용하고자 하였다. 이에 2022년 국무조정실과 한국보건사회연구원에서 조사한 「청년 삶 실태조사」(국무조정실·보건사회연구원, 2022) 데이터를 활용하여 연구를 진행하였다.

「청년 삶 실태조사」는 전국 17개 시·도 일반가구 내의 19~34세 가구원과 그 가구원이 속한 15,000가구를 조사하였다. 조사 도구는 청년 당사자, 청년 전문가, 관련 부처 관계자들이 다수의 협의를 통해 총 8가지 영역⁶⁾의 조사 내용을 구성하였고 청년과 관련된 타 조사통계와의 유사·중복성 검토를 통해 최종 조사도구를 작성하였다. 실태조사는 조사원 교육을 받은 전문 조사자 284명이 태블릿 PC를 활용하여 대면 면접 조사를 진행하였고 조사 기간은 2022년 7월부터 약 2달간 면접조사와 데이터 검증을 수행하였다(국무조정실·보건사회연구원, 2022).

본 연구의 경우 「청년 삶 실태조사」의 다양한 조사 영역 중 1인 미혼 청년가구의 주거독립 요인을 분석하는 것으로 연구 대상은 부모로부터 독립한 1인 미혼 청년가구와 부모와 동거 중인 청년가구를 연구 대상으로 한정하였다. 그 결과 총 12,578가구⁷⁾의 데이터를 분석에 활용하였다.

조사 내용은 전체 조사 내용 중 일반 사항, 주거, 경제 영역 문항을 활용하였고 각 영역에서 도출한 대표 변수⁸⁾와 주거독립 간 관계성을 조사하여 1인 청년가구의 주거독립 영향 요인을 파악하고자 하였다. 구체적으로 활용한 주요 변수를 정리하면 Table 1과 같다.

특히, 주거 변수 중 주거독립은 부모로부터 물리적 공간(주택)의 독립을 기준으로 구분하였으며 두 집

6) 국무조정실과 한국보건사회연구원에서 조사한 2022년 청년 삶 실태조사는 총 8가지 영역으로 조사 도구가 작성되었으며 구체적으로 A. 일반사항, B. 주거, C. 건강, D. 교육·훈련, E. 노동, F. 관계 및 참여, G. 사회인식·미래설계, H. 경제 파트가 있다.

7) 해당조사는 14,966명의 청년이 응답 데이터를 활용하였다. 산출 근거는 응답자 중 기혼자를 제외한 13,268명 중 청년 1인 독립가구 5,237명을 분석집단으로 설정하였고 비교집단으로써는 부모와 동거하고 있는 청년 7,755명의 청년 중 부모가 실질적인 가구주인 7,341명을 대상으로 하였다.

8) 2022년 청년 삶 실태조사 B.주거 파트 중 주거독립에 대한 분석이 가능한 14개 문항을 선별하여 주거 대표 변수로 활용하였다.

Table 1. Variables Used in the Model

Category	Description
General Characteristics	• Gender, Age, Region, Highest level of education (Respondents and Father)
Residential Independence	• Living together with parents • Reason for independence and living together • Reason for future independence plan
Residential Independence Experience	• Previous independent living experience, such as in a dormitory • Intention to live in public housing
Dwelling	• Satisfaction such as Living infrastructure, Use public transportation, Crime prevention status, Sanitary environment, Green space, Culture and facilities, Educational environment, Relationship with neighbors
Residential Awareness	• The need for your own housing • Residential awareness
Economic Factors	• Income, Assets

단(독립·동거) 간 차이를 통해 주거독립에 있어 청년들이 주요하게 고려하는 요인 등을 통계 분석을 통해 도출하였으며 Table 1과 같다.

3.2 분석선정

개별 관측치가 속한 집단을 예측하기 위해서는 표본들의 정보를 활용하여 일반적으로 판별분석(Discriminant Analysis)을 활용한다. 그러나 이 경우 모든 설명변수들이 정규 분포하는 양적변수이어야 한다는 제약을 지니고 있다. 따라서 본 연구에서는 종속변수가 주거 독립 여부와 같이 이분법적으로 구분되는 범주형 변수이고, 설명변수의 구성이 명목 또는 서열척도로 측정된 질적 변수가 포함되었다는 점, 독립변수의 정규분포에 대한 가정이 필요 없다는 점 등 설명변수의 척도로 인한 제약요건을 극복할 수 있는 로지스틱 회귀분석(Logistic Regression Analysis)을 활용하였다.

분석의 목적이나 절차적 과정은 회귀분석과 유사하나 종속변수의 범주 값을 직접 사용하기보다는 0과 1사이의 값을 가질 확률을 적용함으로써 종속변수의 비연속적인 특성으로 인해 야기될 수 있는 오

류를 해소할 수 있다는 차이가 있다. 즉, 아래 식1과 같이 범주형 종속변수가 특정한 값을 가질 확률(p)의 오즈(odds)값에 자연로그를 취한 로그오즈 값을 종속변수로 치환하여 분석하는 것이 회귀분석과 다른 점이다.

$$\ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_k X_k \quad (1)$$

4. 분석 결과

4.1 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 성별, 연령, 지역, 최종학력(본인·아버지), 독립 경험, 공공임대주택 거주 의향을 중심으로 분석하였으며 구체적인 특성은 Table 2와 같다.

응답자의 성별은 남성이 50.4%, 여성이 49.6%로 유사한 응답 비율 나타냈다. 청년가구의 연령은 19~24세가 54.6%로 응답 비율이 가장 높았고 다음으로 25~29세가 30.9%, 30~34세가 14.5% 순으로 나타났다.

청년 가구의 거주 지역은 비수도권에 거주하는 청

Table 2. Descriptive Statistics

Category		N	%
Gender	Male	6,342	50.4
	Female	6,236	49.6
Age	19-24	6,868	54.6
	25-29	3,886	30.9
	30-34	1,824	14.5
Region	Capital Area	4,174	33.2
	Non Capital Area	8,404	66.8
Education	Under High School	1,580	12.6
	1 University Attendance and Leave of Absence	4,579	36.4
	College Graduate or Higher	6,419	51.0
	Under High School	6,879	56.2
	2 University Attendance and Leave of Absence	30	0.2
	College Graduate or Higher	5,326	43.5
Residential Independence Experience	Experienced	3,978	31.6
	No Experience	8,600	68.4
Intention to Live in Public Housing	Willing	8,584	68.2
	Not Willing	3,994	31.8
Total		12,578	100

Note: 1-Respondent, 2-Father

년가구가 66.8%로 수도권에 비해 약 두 배 이상 높았다. 최근 기사에 따르면 2022년 기준 수도권 내 청년가구가 자가를 마련하는데 걸리는 시간이 약 15.2년으로 나타나 현실적으로 수도권 내 자가를 마련하는 것이 어렵다는 것을 알 수 있다(전원준, 2024). 이는 앞서 청년가구의 거주 지역조사 결과에서도 알

수 있듯이 다수의 청년들이 비수도권 내 거주하는 것으로 나타나 자가 마련뿐만 아니라 임대(자가를 제외한 모든 형태) 형태의 주택 점유도 수도권 내에서 어려운 것을 알 수 있다.

다음으로 청년가구의 최종학력은 대졸 이상이 51.0%로 가장 높았고 다음으로 대학 재학, 휴학(36.4%)로 나타나 응답자의 87.4%가 고등교육 이상을 받은 것으로 나타났다. 한국은행(2022) 결과에 따르면 4년제 대학 졸업 이상이 2015년(19.3%) 대비 2022년(22.1%) 약 2.8%p 상승하여 전반적으로 청년가구의 최종학력이 높아진 것을 확인할 수 있었다. 보고서에 따르면 학력 상승은 청년가구의 경제활동 참가율 상승의 주요 원인 중 하나로 보고되며 주거독립에 있어서 경제적 측면에서 긍정적인 영향을 미칠 것으로 유추된다. 아버지의 최종학력은 고졸이하가 56.2%, 대졸 이상이 43.5%로 나타났다.

다음으로 청년가구의 독립에 대한 생각을 살펴보기 위해 독립경험과 공공임대주택 거주 의향에 대하여 분석하였다. 그 결과 응답자의 68.4%는 독립경험이 없었고 68.2%는 공공임대주택 거주 의향이 있다고 응답하였다.

다음은 청년의 자산과 소득에 대하여 분석하면 청년의 연간 개인소득은 분석 대상 12,578명 중 유효한 9,661명에 대해 살펴본 결과 평균 2,321만 원(중위수 2,400만 원)으로 나타났다. 개인 자산은 10,643명에 대해 평균 3,772만 원(중위수 1,000만 원)으로 축적된 자산이 미미한 것을 알 수 있다.9)

4.2 주거독립

1) 청년가구 주거독립

청년가구의 주거독립 현황을 살펴보면 응답자의 41.6%가 부모로부터 독립한 것으로 나타났다. 여기서 주거독립이란 물리적 주택의 분리를 의미하며 경

9) 본 연구에서는 타 변수들과의 관계 등을 고려하여 소득 및 자산 변수에 자연로그를 취하였다. 정규분포와 유사한 분포를 갖도록 재조정하여 효율적인 추정이 될 수 있도록 하였다.

Table 3. Whether or not Residential Independence

Category	Independence Plan	N	%
Residential Independence	-	5,237	41.6
	Yes	2,305	18.3
Living Together	No	5,036	40.1
	Total	12,578	100

제적 독립, 생활 독립 등을 포함한 개념은 아니다. 반면, 부모와 함께 거주하는 청년가구는 58.4%로 독립한 청년가구가 상대적으로 적은 것을 알 수 있으며 구체적인 내용은 Table 3과 같다.

다음으로 주거독립을 한 청년가구의 독립 이유를 분석한 결과, 응답자의 73.6%가 직장·학교·학원 등 교통이 불편해서 독립하였다고 응답하였고 다음으로 독립할 경제적 여건 마련되지 못해서 20.7%, 가족 불화 2.7% 순으로 나타났다.

선행연구에 따르면 청년가구의 주거독립 첫 시작이 주로 대학 진학 또는 취업에 의해 비자발적으로 이루어지는 것으로 나타나 앞서 고찰한 선행연구 결과와 유사한 것을 알 수 있다(이봉조, 2022). 또한 주거비 부담으로 인해 청년 스스로 주거비를 마련하기 보다 부모나 국가의 지원 등을 통해 독립의 기초를 마련하는 것으로 나타났다(김진영·이현정, 2020; 이수진 외, 2022).

독립의 이유를 통해 현재 청년가구의 주거독립은 자발적 독립보다 비자발적 독립이 높은 것으로 해석되며 이러한 독립 형태에는 자신의 기초 자산, 부모의 경제력 등이 중요한 변수로 작용할 것으로 판단된다.

다음은 비독립 청년가구가 부모로부터 독립하지 않은 이유를 분석한 결과, 응답자의 56.0%가 독립할 경제적 여건이 마련되지 못해서라고 응답하였다. 다음으로는 직장·학교·학원 등 교통이 편해서가 22.4%, 특별한 이유가 없음 20% 순으로 나타났다.

교통의 편의성과 경제적 여건 마련의 이유는 앞서 주거독립을 한 청년가구의 독립 이유와는 반대되는 비율로 나타났으나 교통 편의성과 경제적 여건이라는 두 변수는 청년가구(독립, 비독립 청년가구 포함)의 주거독립에 있어 중요한 요인으로 작용하는 것으로 판단된다.

또한 특별한 이유 없이 부모와 동거하는 청년가구가 20%로 나타나 연령대별로 응답 비율을 살펴본 결과, 19~24세의 상대적으로 낮은 연령대 청년가구의 응답률이 높았다(16%). 이는 해당 가구의 연령이 타 청년층에 비해 상대적으로 낮아 스스로 부모로부터 독립할 대상이 아니라는 의사가 반영된 결과로 해석된다.

다음으로 현재 비독립 청년가구에 대하여 향후 주거독립 계획을 조사한 결과, 응답자의 31.4%는 독립 계획이 있는 것으로 나타났다. 이에 향후 독립 계획이 있는 청년가구를 대상으로 주거독립을 하려는 이유를 분석하면 다음과 같다.

주거독립 계획이 있는 청년가구의 42.3%는 독립 생활 희망을 가장 큰 이유로 꼽았고 다음으로 직장·학교·학원 등 교통이 불편해서가 29.7%, 경제적 여건이 마련되어서 13.3%, 결혼 또는 동거 예정이 12.9% 순으로 나타났다. 이러한 결과는 청년가구가 처음부터 부모로부터 독립할 의지가 없다가보다 저축금액, 보증금 등 자산 부족, 높은 주거비와 생활비, 생활여건에 맞는 주거환경 부재 등으로 독립생활을 안정적으로 유지하기 어렵기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

2022년 경제생활 미디어에서 조사한 결과에 따르면 청년가구 4,688세대를 대상으로 주거 독립 희망 여부를 조사한 결과 응답자의 97%가 자신만의 거주 공간을 갖고 독립하기를 희망한다고 응답하여 청년가구가 주거독립에 의지가 있다는 것을 확인할 수 있었다(경신원, 2023). 이는 앞서 분석한 결과와 유사하다.

따라서 청년가구의 주거독립과 관련하여 현재 독립한 이유, 독립하지 않는 이유, 독립을 계획하는 이유 등의 결과들을 종합하면 청년가구의 약 60%는 독립을 실천했거나 독립에 의지가 있는 것으로 나타났다. 주거환경을 구성하는 다양한 요소 중 교통의 편의성과 경제적 여건 마련 등이 주거독립에 있어 중요한 요인으로 작용한 것으로 나타났다.

특히 경제적 여건 마련에는 앞서 서술한 바와 같이 다양한 요인들이 포함되어 있어 단편적 경제적 지원이 아닌 청년 일자리, 고용 안정, 주거비 지원, 청년 주택 공급 등의 복합적 지원이 필요하다.

2) 청년가구의 일반적 특성에 따른 주거독립 차이

독립한 청년가구의 일반적 특성을 살펴보기 위해 청년가구의 성별, 연령, 지역, 학력(응답자, 아버지), 주거독립 경험, 공공임대주택 거주 의향에 따른 주거독립 현황을 교차분석하고 카이 검증을 실시하였다. 그 결과 Table 4와 같다.

청년가구의 주거독립은 성별, 연령, 지역, 학력, 주거독립 경험, 공공임대주택 거주 의향에 따라 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 전반적으로 청년가구는 부모와 함께 거주하는 비율이 상대적으로 높았으나 성별에 따른 차이를 살펴보면 남성(42.6%)이 여성(40.7%)에 비해 주거독립 비율이 높았다.

다음으로 청년가구의 연령대별 주거독립 차이를 살펴보면 30~34세(62.9%) 청년의 주거독립 비율이 가장 높고 다음으로 25~29세(48.8%), 19~24세(32.0%) 순으로 나타났다. 즉, 청년가구 중에서도 상대적으로 연령대가 높은 청년일수록 부모로부터 주거독립하는 비율이 높은 것을 알 수 있다.

2022년 서울청년패널 분석 결과(변금선 외, 2024)에 따르면 청년가구의 예상 독립 나이가 평균 30.6세로 나타나 30대 이상의 청년가구를 독립이 가능한 시기로 보는 것을 알 수 있다. 또한 주거독립은 독립

에 따른 주거비 마련이 필요하기 때문에 안정적 수입이 수반되어야 한다. 이에 청년가구의 연별별 경제활동 상태를 분석한 결과, 앞서 주거독립 비율이 높았던 30~34세의 청년가구가 다른 연령대 청년가구에 비해 상대적으로 경제활동 비율도 높은 것을 알 수 있다.

지역은 비수도권(42.8%) 거주 청년가구의 주거독립 비율이 수도권 거주 청년(39.3%)에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 이는 앞서 응답자의 일반적 특성 분석 결과에서도 나타났듯이 수도권보다 비수도권 내 주거독립이 상대적으로 가능하기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

다음은 응답자의 학력에 따른 주거독립 차이를 살펴보면 대학졸업 이상 청년가구의 주거독립 비율이(48.0%) 가장 높았고 다음으로 고졸 이하(45.5%), 대학 재학 또는 휴학(31.4%) 순으로 나타났다. 반면 동거가구에서는 대학 재학 또는 휴학 상태인 청년가구의 비율이(68.6%) 높았다. 독립 가구의 경우 대졸 이상 또는 고졸 이하 학력의 청년가구가 독립비율이 높았는데 이는 대학에 재학 중이거나 휴학 상태의 청년가구에 비해 상대적으로 직업을 갖고 경제활동하는 비율이 높기 때문에 나타난 결과로 해석할 수 있다. 추가적으로 응답자의 아버지 학력에 따라 주거독립에 차이가 있는지 분석하였다. 그 결과, 응답자의 학력 결과와 달리 아버지 학력은 고졸이하인 경우가(44.2%) 자녀 주거독립 비율이 가장 높았고 다음으로 대졸이상(41.0%) 순으로 나타났다. 즉, 청년가구의 주거독립은 부모의 학력보다는 본인의 학력에 따른 경제활동, 소득 등에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

다음은 주거독립 경험과 공공임대주택 거주 의향에 따라 주거독립에 차이가 있는지 분석하였다. 주거독립 경험의 경우 독립에 대한 간접 경험이 있는 청년가구의 주거독립 비율(48.0%)이 상대적으로 독립 경험이 없는 청년가구에 비해 높았다. 오정석·

Table 4. Differences in Residential Independence According to General Characteristics

	Category	Residential independence (a)		Living together (b)		Total (a+b)		χ ²
		N	%	N	%	N	%	
Gender	Male	2,700	42.6	3,642	57.4	6,342	100	4.623 *
	Female	2,537	40.7	3,699	59.3	6,236	100	
	Total	5,237	41.6	7,341	58.4	12,578	100	
Age	19-24	2,195	32.0	4,673	68.0	6,868	100	684.76 ***
	25-29	1,895	48.8	1,991	51.2	3,886	100	
	30-34	1,147	62.9	677	37.1	1,824	100	
	Total	5,237	41.6	7,341	58.4	12,578	100	
Region	Capital Area	1,642	39.3	2,532	60.7	4,174	100	13.569 ***
	Non Capital Area	3,595	42.8	4,809	57.2	8,404	100	
	Total	5,237	41.6	7,341	58.4	12,578	100	
Education (Respondents)	Under High School	719	45.5	861	54.5	1,580	100	314.770 ***
	University Attendance and Leave of Absence	1437	31.4	3,142	68.6	4,579	100	
	College Graduate or Higher	3,081	48.0	3,338	52.0	6,419	100	
	Total	5,237	41.6	7,341	58.4	12,578	100	
Education (Father)	Under High School	3,038	44.2	3,841	55.8	6,879	100	22.686 ***
	University Attendance and Leave of Absence	4	13.3	26	86.7	30	100	
	College Graduate or Higher	2,185	41.0	3,141	59.0	5,326	100	
	Total	5,227	42.7	7,008	57.3	12,578	100	
Residential Independence Experience	Experienced	1,908	48.0	2,070	52.0	3,978	100	95.861 ***
	No Experience	3,329	38.7	5,271	61.3	8,600	100	
	Total	5,237	41.6	7,341	58.4	12,578	100	
Intention to Live in Public Housing	Willing	3,718	43.3	4,866	56.7	8,584	100	31.284 ***
	Not Willing	1,519	38.0	2,475	62.0	3,994	100	
	Total	5,237	41.6	7,341	58.4	12,578	100	

Note: The criteria for independent variables follow general characteristics

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

정운혜(2021) 연구에 따르면 주거복지 프로그램에 참여한 입주자는 프로그램에 대하여 긍정적 평가가 높고 프로그램 재참여와 타인 추천 경향이 높은 것으로 나타났다. 즉, 청년가구의 독립에 있어서도 공

정적 주거독립의 경험은 다음 생애 주기에 따른 주거 독립에 긍정적 영향을 미칠 것으로 해석할 수 있다.

마지막으로 공공임대주택 거주 의향에 따른 주거 독립 차이에 대한 결과를 살펴보면 공공임대주택 거

주의향이 있다고 응답한 청년가구(43.3%)가 없다고 응답한 가구(38.0%)에 비해 상대적으로 주거독립 비율이 높았다. 이재춘 외(2023) 연구에 따르면 공공임대주택 거주 가구의 월 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 민간임대주택에 거주할 때보다 RIR이 5.0%p 줄어든다고 분석되었다. 지역에 따라 편차가 발생하나 평균적으로 주거비 부담이 감소하는 것을 알 수 있다. 즉, 독립한 청년가구는 주거비 부담을 줄이기 위해 공공임대주택에 거주할 의향이 있는 것으로 해석되며 주거독립에 주거비 부담이 직·간접적으로 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

4.3 청년가구의 주거환경 만족도

주거환경 만족도는 크게 생활인프라, 대중교통 이용, 방법상태, 위생환경, 녹지공간, 문화 및 부대시설, 교육 환경, 이웃관계로 구분되며 8가지의 주거환경에 대한 청년 가구의 주거환경 만족도를 분석하면 다음과 Table 5와 같다.

청년가구의 전반적인 주거환경 만족도는 3.73점으로 대체적으로 만족하는 것을 알 수 있다. 그중 생활인프라 만족도는 3.84로 가장 높게 나타나 주택 주변으로 생활 편의시설, 병원, 공공시설 등 다양한 생활인프라가 형성되어 있다는 것을 유추할 수 있다.

즉, 청년가구가 독립을 위한 주택을 선택할 때 건

물 자체의 물리적 환경만 고려하는 것이 아닌 생활 인프라까지 더 확장된 주거환경을 고려하는 것을 알 수 있다. 이는 주거비 부담으로 인해 양질의 주택은 선택하지 못한다 하더라도 그 주변 인프라의 편의성은 고려된다는 것을 의미한다.

다음으로 방법상태 만족도는 3.89점으로 나타나 주거를 선택할 때 범죄, 생활 안전에 대한 요인들을 고려한다는 것을 알 수 있다. 특히, 선행연구를 통해 여성 청년가구의 경우 방법 환경이 주거독립에 중요한 요인으로 고려된다는 것을 확인할 수 있었다(이봉조, 2022). 또한 대중교통 이용(3.81), 위생환경(3.80), 녹지 공간(3.83)에 대해서도 전반적으로 만족 수준을 나타냈다. 반면 이웃과의 관계(3.53), 문화 및 부대시설(3.54) 만족도는 전반적인 주거환경 만족도보다 낮게 나타났는데 해당 주거환경은 타 주거환경과 달리 공동체적 성격을 지닌 환경인 것을 알 수 있다. 즉, 타인과의 관계 맺음을 통해 형성되는 주거환경의 경우 청년가구 특성상 만족도가 상대적으로 낮았다. 교육 환경(3.65)의 경우 다른 주거환경 만족도에 비해 상대적으로 만족도가 낮았는데 이는 학령기를 지난 청년가구에게 교육 환경이 주거독립을 선택하는데 주요하게 고려될 요인은 아닌 것으로 해석할 수 있다.

다음으로 주거독립 여부에 따른 주거환경 만족도 차이를 분석하기 위해 T-test 한 결과, 두 집단 간 주거환경 만족도 간 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며 Table 6과 같다. 각 집단별 주거환경 만족도를 살펴보면 독립가구는 대중교통 이용 만족도가 3.77점으로 가장 높았고 다음으로 생활인프라(3.75), 방법상태(3.71), 녹지공간(3.61), 위생환경(3.59), 교육 환경(3.47), 문화 및 부대시설(3.42), 이웃과의 관계(3.32) 순으로 만족도를 나타냈다. 반면, 동거가구는 방법상태(4.01) 만족도가 가장 높았고 다음으로 녹지공간(3.99), 위생환경(3.95), 생활 인프라(3.90), 대중교통 이용(3.84), 교

Table 5. Satisfaction with Residential Environment

Category	Mean	SD
Living Infrastructure	3.84	.985
Use Public Transportation	3.81	1.041
Crime Prevention Status	3.89	.918
Sanitary Environment	3.80	.969
Green Space	3.83	1.016
Culture and Facilities	3.54	1.079
Educational Environment	3.65	1.006
Relationship with Neighbors	3.53	.895
Overall Satisfaction	3.73	.769

육 환경(3.77), 이웃과의 관계(3.68), 문화 및 부대시설(3.63) 순으로 만족도를 나타냈다.

독립 가구의 경우, 부모로부터 독립할 때 자신의 라이프 스타일 및 사이클에 따라 주거환경을 선택했다고 볼 수 있다. 이러한 관점에서 살펴본다면 독립가구의 경우 주거환경 만족도가 높은 순으로 주거독립에 있어 중요한 고려 요인이라 볼 수 있다. 만족도를 통해 중요 요인을 유추하는 방식의 추론은 기존 선행연구에서도 확인할 수 있다(이현정·김모윤, 2019). 즉, 1인 청년 가구인 만큼 이웃과의 관계 형성보다는 개인 삶에 가치를 더 두는 특성이 반영된 것으로 보이며 앞서 독립한 이유에서도 알 수 있

듯이 직장, 학교 학원 등 교통의 불편이라 응답하여 이러한 요인들이 반영된 결과로 해석된다.

반면 동거 가구의 경우 자신의 선택에 의해 주거환경이 형성되었기 보다 부모 또는 가족 구성원의 다양한 요구가 반영된 주거환경으로 볼 수 있다.

Table 6. Differences in Satisfaction with Residential Environment According to Residential Independence

Variables		Residential Environment			t(p)
		N	Mean	SD	
Living Infrastructure	1	5,237	3.75	.964	8.549 ***
	2	7,341	3.90	.995	
Use Public Transportation	1	5,237	3.84	1.007	3.725 ***
	2	7,341	3.77	1.064	
Crime Prevention Status	1	5,237	3.71	.904	18.191 ***
	2	7,341	4.01	.908	
Sanitary Environment	1	5,237	3.59	.970	20.702 ***
	2	7,341	3.95	.940	
Green Space	1	5,237	3.61	1.011	21.380 ***
	2	7,341	3.99	.990	
Culture and Facilities,	1	5,237	3.42	1.047	10.955 ***
	2	7,341	3.63	1.093	
Educational Environment	1	5,237	3.47	.977	16.509 ***
	2	7,341	3.77	1.009	
Relationship with Neighbors	1	5,237	3.32	.861	23.142 ***
	2	7,341	3.68	.888	

1: Residential independence, 2: Living together
*p<.05, **p<.01, ***p<.001

4.4 청년가구의 주거인식 및 자가 필요성

청년가구가 생각하는 주거에 대한 인식을 살펴보면 휴식 공간의(4.35) 역할이 가장 높았고 다음으로 안전하게 보호받는 공간(4.26), 생활공간(4.16), 나만의 사적 공간(4.05)의 역할이 높은 것으로 조사되었다. 이는 서울 시민 인식조사(서울주택도시공사, 2023) 결과와 유사하게 여전히 주거의 역할과 기능으로 휴식과 보호의 기능인 주거의 순기능을 가장 중요하게 여기는 것을 알 수 있다.

다음으로 주거독립 여부에 따른 주거 인식 차이를 분석하기 위해 T-test 한 결과, 두 집단 간 주거인식 간 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다으며 Table 7과 같다.

특히, 나만의 사적 공간에 대한 인식에서는 독립한 청년가구(4.19)가 동거가구(3.96)에 비해 상대적으로 사적 공간의 기능이 높다고 응답하였다.

즉, 독립한 청년가구는 물리적 공간의 독립을 통해 오롯이 자신의 공간이 마련되었다고 인식하며 그만큼 주거를 타인과의 공유 공간이기보다 자신만의 독립된 개인 공간으로 인식하는 것을 알 수 있다. 이러

Table 7. Residential Awareness

Category	Mean	SD
A Safely Protected Space	4.26	.851
Space to Relax	4.35	.809
A Space to Spend with Family	3.86	1.326
My Own Private Space	4.05	1.005
Living Space	4.16	.899
A Space for Asset Growth	3.17	1.375

Table 8. Differences in Residential Awareness Depending on Residential Independence

Variables	Residential environment			t(p)
	N	Mean	SD	
A Safely Protected Space	1	5,237	4.06 .874	23.439 ***
	2	7,341	4.41 .803	
Space to Relax	1	5,237	4.22 .835	15.399 ***
	2	7,341	4.45 .777	
A Space to Spend With Family	1	5,237	3.00 1.435	67.146 ***
	2	7,341	4.48 .802	
My Own Private Space	1	5,237	4.19 .906	-13.12 1 ***
	2	7,341	3.96 1.060	
Living Space	1	5,237	3.98 .943	19.688 ***
	2	7,341	4.30 .843	
A Space for Asset Growth	1	5,237	2.72 1.410	31.250 ***
	2	7,341	3.49 1.256	

1: Residential independence, 2: Living together
*p<.05, **p<.01, ***p<.001

한 결과는 가족과 함께하는 공간에 대한 인식 결과에서도 확인할 수 있다. 반면 주거의 역할 중 자산증식을 위한 공간의 경우 다른 주거 역할과 달리 두 집단 모두 상대적으로 낮은 인식도를 나타냈다. 이러한 결과는 청년가구의 특성상 독립 여부와 별개로 현재 거주하는 주택이 자산 증식의 역할을 하지 못하게 때문에 나타난 결과로 해석되며 Table 8과 같다.

다음으로 청년가구의 자가 필요성을 분석하면 응답자의 89.6%가 자가로 주택을 소유하는 것이 필요하다고 응답하였고 10.4%가 필요 없다고 응답하였다. 자가에 대한 욕구는 청년 가구뿐만 아니라 모든 세대에서 나타나는 경향인 것을 알 수 있다. 서울 시민 인식조사(서울주택도시공사, 2023) 결과에 따르면

Table 9. The Need for Your Own Housing

Category	N	%
Need for Your Own Home	Need	11,271 89.6
	Not Need	1,307 10.4
Total	12,578	100

서울 시민의 72.7%가 자가 보유를 희망한다고 응답한 것으로 나타나 청년가구의 자가 필요성 결과와 유사한 것을 알 수 있다. 이러한 결과는 자산의 가치로서의 자가 필요성보다 점유 형태가 전·월세에 비해 자가인 경우 빈번한 주거 이동이 줄고 매달 지출되는 주거비 부담이 낮아져 주거의 안정성을 확보할 수 있기 때문에 나타난 결과로 판단되며 Table 9와 같다¹⁰⁾.

4.5 청년가구 주거독립에 영향을 미치는 요인

청년가구의 주거독립에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위해 앞서 분석한 다양한 변수를 활용하여 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 모형의 설명력을 확인하기 위해 Cox와 Snell 및 Nagelkerke R 제곱을 통해 가늠할 수 있으며 각 .364, .490으로 나타났다. 또한 모형의 적합도는 Hosmer & Lemeshow 검정 결과 유의 확률이 .266로 산출되어 유의수준의 범위를 넘어간다. 즉, 귀무가설을 채택한다는 뜻으로 모형이 적합함을 알 수 있다.

다음은 로지스틱 회귀분석에서 활용한 독립변수에 대한 영역을 크게 일반적 특성, 주거환경, 주거 인식, 독립 경험, 주택소유로 구분하여 검증결과를 서술하면 다음과 같으며 Table 10과 같다. 청년가구의 주거독립은 청년가구의 일반적 특성 중 성별, 지역, 청년 학력, 수입, 자산 변수가 주거독립에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

10) 청년가구 자가 필요성의 경우 두 집단 간(독립/동거) 조사 응답률의 편차가 크게 나타나 집단 간 차이 분석인 T-test를 시행하지 않았다.

Table 10. Results of Logistic Regression Analysis

	Independent Var.	Coef.	Std. Err.	p> z	Odds Ratio	Marginal Effect	
						dy/dx	Std. Err.
General Characteristics	Gender	.138	.057	.015*	1.147	.021	.008
	Age(ref:19-24)	-	-	.016*	-	-	-
	Age(25-29)	.064	.075	.396	1.066	.010	.011
	Age(30-34)	.254	.092	.006**	1.289	.038	.014
	Region	.507	.060	.000***	1.660	.076	.009
	Level of Education 1 (Ref: High School)	-	-	.000***	-	-	-
	University Attendance	.847	.107	.000***	2.334	.121	.015
	College Graduate or Higher	-.280	.086	.001**	.756	-.041	.013
	Level of Education 2 (Ref: High School)	-	-	.157	-	-	-
	University Attendance	-.054	.775	.944	.947	-.008	.115
	College Graduate or Higher	.113	.059	.055*	1.119	.017	.009
	Income	.261	.035	.000***	1.299	.039	.005
	Assets	.502	.022	.000***	1.651	.075	.003
	Satisfaction with Residential Environment	Use Public Transportation	.198	.033	.000***	1.219	.029
Culture and Facilities		.091	.034	.008**	1.095	.014	.005
Relationship with Neighbors		-.354	.038	.000***	.702	-.053	.006
Residential Awareness	A Space to Spend with Family	-1.104	.029	.000***	.332	-.164	.003
Residential Independence Experience	Previous Independent Living Experience	.331	.061	.000***	1.393	.049	.009
	Intention to Live in Public Housing	.200	.060	.001**	1.222	.030	.009
Home Ownership	The Need for Your Own Home	-.279	.097	.004**	.757	-.042	.014
Constant Term		-1.311	.325	.000	.269	-	-

Note1: Dependent- Residential independence

Note2: In case of education level 2, it matches the respondent's father's education level

-2LL 7947.771, Cox&Snell R Square .364, Nagelkerke R Square .490

Hosmer & Lemeshow test: Chi-square 9.986, df(8), p>|z| .266

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

성별(OR=1.147, p<0.05)의 경우 남성이 여성에 비해 주거 독립이 1.147배 높은 것을 알 수 있으며 연령대는 청년층에서도 상대적으로 연령대가 높은 30~34세 청년가구의 주거독립 확률이 높게 나타났다. 이러한 결과는 손정연·김정원(2022) 연구 결과

에서도 확인할 수 있었다. 독립한 청년가구의 성별과 연령대를 교차 분석하면 남성이 여성에 비해 상대적으로 연령대가 높은 것을 알 수 있다. 즉, 남성이 여성에 비해 주거독립 가능성이 높은 이유는 앞서 분석한 결과와 같이 상대적으로 연령대가 높고 경제

활동 비율이 높기 때문으로 해석할 수 있다.

지역은 수도권에 비해 비수도권 청년가구의 주거 독립이 1.660배 높았다. 이는 앞서 분석한 결과에서도 알 수 있듯이 주택 가격, 주거비(임대료, 관리비 등), 생활비 등에 대한 전반적인 주거 관련 비용 부담 때문에 나타난 결과로 해석되며 상대적으로 주거비 부담이 낮은 비수도권에 정착하는 비율이 높은 것을 알 수 있다.

다음으로 학력은 청년가구의 학력이 높을수록 주거 독립 가능성이 높았으며 특히, 대학 재학 또는 휴학 중인 청년가구가 고졸 이하 가구에 비해 2.334배 주거 독립 가능성이 높았다. 이에 학력과 경제활동 상태를 교차 분석한 결과, 학력이 높은 청년가구의 경우 고졸 이하 가구에 비해 상대적으로 경제활동 비율이 높고 상용근로자의 근로형태가 높은 것을 알 수 있다. 즉, 경제적 안정성이 주거 독립에 중요한 영향을 미친다는 것으로 해석된다. 반면 아버지의 학력은 청년가구의 주거 독립에는 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

특히, 앞서 분석한 다양한 결과에서도 확인할 수 있었듯이 청년가구의 기본적인 소득(OR=1.119, $p<.001$)과 자산(OR=1.651, $p<.001$)은 주거 독립에 직접적 영향을 미치며 이를 회귀계수를 통해 검증한 결과 통계적으로도 유의미한 영향력이 있었다. 즉, 소득이 높고 기본 자산이 형성된 청년 가구일수록 주거 독립이 가능한 환경을 가졌다고 볼 수 있다.

다음은 주거환경 영역에서 청년가구의 주거 독립은 대중교통 이용 만족도(OR=1.219, $p<.01$)가 한 단계 높아질수록 주거 독립 가능성이 1.219배 증가하고 문화시설 만족도(OR=1.095, $p<.001$)가 한 단계 증가할수록 1.095배 증가하는 것으로 나타났다.

반면 이웃과의 관계 만족(OR=.702, $p<.001$)은 만

족도가 한 단계 낮아질수록 주거 독립 가능성이 1.424(1/0.702)배 증가하였다. 이는 청년가구가 다른 주거 환경 요인에 비해 타인과의 사회적 교류를 주거 독립을 결정하는 중요한 요인으로 생각하지 않는 것으로 해석할 수 있다. 이는 청년가구의 개인주의적 성향과 자신만의 공간으로 독립하고 싶은 의사가 반영된 결과로 해석된다.¹¹⁾

독립 경험의 경우 기존에 독립한 경험(OR=1.393, $p<.001$)이 있고 공공임대주택 거주 의향이 있는 청년 가구일수록 주거 독립 가능성이 높게 나타났다(OR=1.222, $p<.01$). 서인주(2020) 연구에 따르면 과거의 긍정적 경험은 향후 재참여 가능성을 높이고 지속적인 재참여는 서비스에 대한 충성도로 이어지는 것을 알 수 있다. 즉, 주거 독립에 대한 긍정적인 경험은 향후 임시 거처가 아닌 자신의 주택을 구입하거나 결혼 및 출산과 같이 새로운 가족을 형성하는 생애 주기 단계에서 보다 안정적으로 독립하는데 긍정적 역할을 할 것으로 판단된다.

주택 소유 영역에서는 자가의 필요성이 없다고(OR=.757, $p<.05$) 응답한 청년가구가 주거 독립에 있어 0.757배 독립 가능성이 높게 나타났다. 이러한 결과는 앞서 청년가구의 자가 필요성 분석 결과에서도 알 수 있었듯이 현재 분석 대상 청년가구는 주택을 자산의 가치 또는 완전한 독립이라기보다 다음 생애 주기의 매개 단계로 생각하기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

마지막으로 앞서 전술한 바와 같이 로지스틱 회귀 분석 결과는 주거 독립 여부에 따른 확률을 추정하고 로그 오즈비로 해석함에 따라 연구 결과를 직관적으로 이해하는데 어려움이 따른다. 이를 대체하는 방안으로 해당 변수가 한 단위 증가함에 따라 주거 독립에 속할 확률이 어떻게 변하는지 한계 효과

11) 주거환경에 대한 조사는 만족도 형태로 조사되었으며 본 연구에서는 주거환경에 대한 만족을 주거 독립에 있어 청년들이 중요하게 고려하는 주요 요인으로 해석하였다. 또한 앞서 4.3절에서 분석에 활용한 주거환경요인 중 방법상태, 위생환경, 교육환경의 변수는 상관분석을 통해 다중공선성에 문제로 로지스틱 회귀변수의 독립변수로 제외하고 분석하였다.

(Marginal Effect)를 통해 직관적 해석이 가능하다. 즉, 각 변수의 평균값에서 한 단위 변화가 종속변수의 확률에 미치는 한계 효과를 별도로 제시(dy/dx)하였다. 이를 통해 소득 1% 증가에 따른 주거독립의 한계효과는 0.039% 증가하는 것으로 나타나고, 주거독립의 변화율이 1% 이상 증가하기 위해서는 소득의 변화율은 26% 정도 증가하여야 하는 것으로 분석되었다. 즉, 분석대상의 중위소득 2,400만 원에서 3,000만 원이 되는 지점으로 볼 수 있다. 자산은 현재보다 14% 증가시, 주거독립의 변화율이 1% 이상 증가하는 것으로 나타났다.

5. 결론

미래세대를 위한 노력이 끊임없이 이어지고 있다. 그중 청년이 주요 정책대상으로 떠오르면서 주거정책의 한 축으로 자리 잡았다고 해도 과언이 아니다(김승연 외, 2020; 국토교통부, 2023). 청년이 가지고 있는 잠재적 능력은 더 이상 개인의 노력으로만 해결하기 어렵기 때문에 사회적 차원에서의 전폭적인 지지가 요구된다(이정봉, 2021). 이러한 측면에서 본 연구는 주거독립이라는 관점에서 영향을 미치는 요인들을 면밀하게 분석하고 몇 가지 정책적 시사점을 도출하고 제안하고자 한다.

첫째, 청년의 일반적 특성을 적극 반영하여 내재적 다양성 및 이질성을 고려한 정책으로 전환되어야 한다. 청년가구의 주거독립은 성별, 연령, 지역 등에 따라 차이가 있고 남성, 30~34세 연령대, 비수도권에 거주하는 청년일수록 독립 가능성이 높았다. 즉, 같은 청년의 범주 안에 있더라도 개인의 특성에 따라 독립이 가능한 주거환경이 다르다는 것을 의미한다. 모형에는 포함되지 않았지만 기초분석에서 나타나듯이 여성 청년가구의 경우 주거독립을 위해서는 다양한 주거환경 중 범죄, 생활 등의 방법 안전 확보가 필요할 것으로 판단되며 연령대별 소득 및 자산규모

에 따라 다층적인 지원이 필요하다.

둘째, 일시적 주거비 부담 완화와 같은 단편적 정책보다는 실질적으로 자립을 이행할 수 있는 장기적 정책 프로그램으로 개선되어야 한다. 최근 청년의 주거소비 면적은 감소하고 있으나 월세 상승 등으로 주거비 부담은 가속화되고 있다. 이를 위해 월세 지원과 같은 일정 기간 이내 한정된 재원을 통해 주거비 부담 문제를 지연시키기보다 근본적인 문제 해결 차원에서 주거상향 이동경로를 확보해 주는 보증금 확대 지원 등이 필요하다. 분석 결과에서도 나타나듯이 주거독립을 이행하는 데 있어서 청년이 축적하고 있는 자산이 중요한 요인으로 분석되었다. 청년의 특성상 청년가구의 주거독립은 자산 증식의 가치보다 부모로부터 공간의 독립을 우선하고 이를 발판으로 경제적, 정신적, 또 다른 가족 형성의 중간단계의 독립을 의미한다(Erikson, 1950; Goffman, 1959; Dennerstein et al., 2002; 이길제, 2020). 즉, 완전한 경제적 독립이라기보다 정부 또는 부모의 경제적·심리적 지원을 통해 독립이 가능하다는 것을 의미한다. 현재의 월세 지원과 같은 단편적 주거비 보조의 경제적 지원에서 벗어나 장기적 측면에서의 독립 기초 자금 형태의 지원이 필요하며 이와 더불어 청년 일자리, 고용 안정 등의 복합적 지원이 필요하다(이태진 외, 2017; 이정봉, 2021).

셋째, 청년을 위한 지불 가능한 주택 공급 시 효율성 측면과 함께 효과성을 고려한 세심한 설계가 필요하다. 독립한 청년가구는 대중교통 이용, 생활 인프라, 방법상태에 대한 주거환경 만족도가 높게 나타났다. 이는 청년의 주거독립을 위해 주거환경을 충분히 고려한 입지 선정이 요구된다는 연구결과와 일치한다(이상영 외, 2020). 청년가구의 경우 주거비 부담으로 인해 양질의 주택을 선택하지 못하는 한계가 있으며 총체적인 주거환경 측면에서 다소 열악한 지역으로 내몰리고 있는 실정이다. 한정된 재원을 통한 정책 자금의 효율성 및 효과성을 동시에

고려하기 위해서는 대중교통 연계성, 문화시설 등 생활 인프라의 활용을 최대화할 수 있는 곳에 공급되어야 한다.

마지막으로 주거독립을 위한 다양한 주택 유형 및 점유형태를 제공하여 청년의 이행기 및 생애 주기 관점에서의 선택권을 확대할 필요가 있다. 예를 들어 주거독립의 중간단계로서 경제적·정신적·생활적 독립을 위한 단기간 거주 형태의 청년 주택 유형도 고민해 볼 필요가 있다. 청년가구는 주거의 다양한 기능 중 휴식과 보호의 기능을 가장 중요하게 생각하며 독립한 주택을 자산 축적의 가치보다 완전한 독립을 위한 중간단계로 생각한다. 반면 청년기에서 가족 형성기로 넘어가는 단계의 경우 대부분 독립에 대한 준비과정 없이 바로 독립 단계로 들어서게 된다. 이러한 현실들은 독립한 청년가구뿐만 아니라 미독립 청년가구에게도 부담감을 안긴다. 앞선 분석 결과에서도 알 수 있듯이 독립을 원하지 않는 것이 아닌 다음 생애 주기로 넘어가는 단계의 완충공간이 없기 때문에 독립에 대한 두려움으로 적극적인 독립을 주저하고 있는 것으로 짐작된다(Settersten and Ray, 2010). 또한 주거독립을 경험한 경우와 공공임대주택 거주 의향이 있는 경우 주거독립에 긍정적인 영향을 미치는 요인으로 파악됨에 따라 공공부문의 정책적 지원 차원에서 일반적인 주택 공급 모델은 아니나 주거독립에 대한 직·간접 경험을 이행할 수 있는 토대 마련이 필요하다.

청년의 주거문제는 비단 국내뿐만 아니라 전 세계적으로 일시적이고 과도기적인 측면에서 조망되어 왔으나 빠른 속도로 문제가 가속화되면서 사회 전반의 지속가능성을 저해하는 상황에 직면하고 있다(Bauman, 2001; Lauriks et al., 2014). 본 연구는 청년의 다양한 사회문제 중 주거독립을 실행하는 요인에 대해 실증 분석하였으나 아직 주거독립을 이행하지 않았거나 못하고 있는 청년들에 대한 추가적인 검토가 요구된다. 이에 추후 연구를 통해 다양한 유

형의 청년가구를 대상으로 주거독립에 대한 연구를 진행하고자 한다. 청년의 이행기 지연은 개인의 생애 주기 단절, 만혼, 저출생 등 사회 전체적인 측면에서의 손실로 이어질 수밖에 없다. 이러한 점에 비추어 가장 체감할 수 있는 주거상황에 대해 보다 포괄적인 차원에서 통합적인 노력이 필요하다. 나아가 미래세대의 주요 구성원으로써 자립할 수 있도록 전폭적인 사회적 지지가 마련되어야 한다.

참고문헌

1. 경신원(2023.2.7), “독립하고 싶지만 돈이 없는 청년들에게 이런 걸 해주세요”, 오마이뉴스.
2. 국무조정실·보건사회연구원(2022), 2022년 청년 삶 실태조사, 세종.
3. 국토교통부(2023), “내게 맞는 청년 주거정책, 마이홈에서 찾아보세요”, 세종.
4. 기윤환(2022), “청년·신혼부부의 주거선택요인에 관한 연구: 인천시를 중심으로”, 『LHI Journal』, 50: 13~26.
5. 김강산(2021), 「청년 주거정책의 현황과 개선과제」, 서울: 국회입법조사처.
6. 김승연·최광은·박민진(2020), 「장벽사회, 청년 불평등의 특성과 과제」, 서울: 서울연구원.
7. 김진영·이현정(2020), “청년의 독립주거 마련과 경험에 관한 탐색적 연구”, 『한국생활과학회지』, 29(6): 1017~1034.
8. 박미선·이재춘·김근용·이운상·천현숙(2017), 「1인 가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 세종: 국토연구원.
9. 박미선·조윤지·전혜란(2022), 「2030 미혼 청년의 주거여건과 주거인식」, 세종: 국토연구원.
10. 변금선·김상일·김승연·김진하·안현찬·김성아·박민진·임아름·류아현·이종선(2022), 「2022 서울청년패널 기초분석보고서」, 서울: 서울연구원.
11. 변금선·박민진·류아현(2024), 「2022 서울청년패널로 본 청년의 삶」, 서울: 서울연구원.
12. 서울주택도시공사(2023), “서울시민 80%는 후분양제와 분양원가 공개 원해”, 서울.
13. 서인주(2020), “국내 인터넷신문은행의 서비스품질

- 및 충성도에 관한 연구: K뱅크와 카카오뱅크”, 「소비자학연구」, 31(1):133~158.
14. 성진욱·이훈(2021), 「서울시 청년 및 신혼부부가구의 주거실태와 정책방안」, 서울: SH도시연구원.
 15. 손정연·김정원(2022), 「성인지 통계로 보는 서울 청년의 일과 삶」, 서울: 서울시여성가족재단.
 16. 오정석·정윤희(2021), 「서울시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획에 의한 주거복지프로그램 만족도 평가 연구」, 서울: SH도시연구원.
 17. 이길제(2020), 「부모의 소득·자산 및 분가 여부를 고려한 청년 주거정책 대상 분석」, 세종: 국토연구원.
 18. 이봉조(2022), 「상품화·금융화된 주택시장에서의 의존적 독립과 주거선택전략」, 「공간과 사회」, 32(3): 248~288.
 19. 이상영·김준형·서정렬·최명섭(2020), 「임대주택산업론」, 서울: 커뮤니케이션북스
 20. 이수진·장유진·안옥희(2022), “독립 여부에 따른 청년세대의 주거의식: 대구·경북 대학생을 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 33(1):97~104.
 21. 이재춘·강미나·이건우(2023), 「공공임대주택 입주 가구 관점에서의 주거비 절감과 주거 상향」, 세종: 국토연구원.
 22. 이정봉(2021), 「이행기 관점 청년정책에 대한 비판적 검토」, 서울: 한국노동사회연구소.
 23. 이지선·이영민(2019), “이동과 정주가 공존하는 경제의 집: 혼자 사는 청년들의 ‘집 만들기’ 실천과 ‘집’의 의미”, 「한국도시지리학회지」, 22(2):93~109.
 24. 이태진·우선희·최준영(2017), 「청년층의 주거 실태는 어떠한가」, 세종: 한국보건사회연구원.
 25. 이현정·김모운(2019), “청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 종단적 연구”, 「한국주거학회지」, 30(4):55~64.
 26. 장미선·김태완·김지윤(2022), “청년가구의 삶의 질에 영향을 미치는 주거관련 지표에 관한 연구”, 「한국주거학회지」, 33(5):9~16.
 27. 전원준(2024.1.10), “저출산 부추기는 청년 주거 불안”, 아시아투데이.
 28. 통계청(2023a), “인구주택총조사 결과로 분석한 우리나라 청년세대의 변화(2000~2020)”, 대전.
 29. 통계청(2023b), “2023년 가계금융복지조사 결과”, 대전.
 30. 한국은행(2022), 「노동공급 확대 요인 분석: 청년층과 고령층을 중심으로」, BOK 이슈노트 No. 2022-35, 서울.
 31. 한국은행(2023), 「금융안정보고서(2023.06.)」, 서울.
 32. Bauman, Z. (2001), “Identity in the Globalising World”, *Social Anthropology*, 9(2): 121~129.
 33. Dennerstein, L., E. Dudley, and J. Guthrie (2002), “Empty Nest or Revolving Door? A Prospective Study of Women’s Quality of Life in Midlife during the Phase of Children Leaving and Re-Entering the Home”, *Psychol Med*, 32(3): 545~550. doi: 10.1017/s0033291701004810.
 34. Erikson, E. H. (1950), *Childhood and Society*, New York: Norton.
 35. Goffman, E. (1959), *The Presentation of Self in Everyday Life*, New York: Doubleday.
 36. Lauriks, S., M. A. de Wit, M. C. Buster, T. J. Fassaert, R. van Wifferen and N. S. Klazinga (2014), “The Use of the Dutch Self-Sufficiency Matrix (SSM-D) to Inform Allocation Decisions to Public Mental Health Care for Homeless People”, *Community Mental Health Journal*, 50(7): 870~878.
 37. Settersten, R. and E. B. Ray (2010), *Not Quite Adults: Why 20-Somethings Are Choosing a Slower Path to Adulthood, and Why It’s Good for Everyone*, New York: Bantam books.

 요약

최근 우리 사회의 전 영역에 걸쳐 청년 세대의 문제가 대두되고 있다. 이들은 생애 주기 과정상 독립, 취업, 혼인 등 다양한 이행기에 있어 다차원적이며 중첩된 문제에 놓여 있으며 특히, 가장 체감할 수 있는 주거분야에서 주거독립의 관점에서 살펴보았다. 사회적 자본이 충분하지 않은 상태에서의 독립은 주거독립 중단 가능성이 높고 불안정한 독립일 가능성이 높다. 그럼에도 많은 청년들은 자의든 타의든 주거독립으로 인해 어려운 환경에 놓여 있다. 이에 청년가구와 같은 취약계층의 자립 용이성 측면에서 자신에 대한 이해와 지지체계의 중요성을 감안하여 분석을 하였다. 분석 결과, 청년의 일반적 특성에 국한하기보다 내재적 다양성 및 이질성을 고려한 정책이 요구된다. 또한 일시적 주거비 부담 완화와 같은 단편적 정책보다 실질적으로 자립을 이행할 수 있는 장기적 정책이 필요하며 이와 더불어 청년 일자리, 고용 안정 등의 복합적 지원도 필요하다. 청년가구의 주거독립에 미치는 주요 영향요인으로 대중교통 이용과 문화시설 등에 대한 생활 인프라의 요구를 확인할 수 있었다. 한정된 재원인 정책자금의 효율성 및 효과성을 동시에 고려하기 위해서는 입지 선정을 세심하게 고려해야 한다. 또한 주거독립을 위한 다양한 주택유형 및 점유형태를 제공하여 청년의 이행기 및 생애 주기 관점에서의 선택권을 확대할 필요가 있다. 청년의 이행기 지연은 개인의 생애 주기 단절, 만혼, 저출생 등 사회 전체적인 측면에서의 손실로 이어질 수밖에 없다. 이러한 점에 비추어 가장 체감할 수 있는 주거상황에 대해 보다 포괄적인 차원에서 통합적인 노력이 필요하다. 나아가 미래세대의 주요 구성원으로써 자립할 수 있도록 전향적인 사회적 공감대와 지지가 필요하다.

주제어: 청년, 주거독립, 주거권, 주택정책, 주거복지
