

청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구*

A Study on the Factors Affecting Housing Tenure of Single or Two-person Households of Young Generation

정희주** · 오동훈***

Joung, Hee-Joo · Oh, Dong-Hoon

Abstract

This study is designed to analyze factors that affect housing tenure of single or two-person households without children in younger generations (20s~30s), who are most likely to be excluded from the beneficiary group of housing policy. For the analysis, a multinomial logit model has been applied to conduct cross-sectional analysis using the 7th research data issued by Korea Welfare Panel Study. The analysis results are as follows: Firstly, single or two-person households in their 20-30s were shown to have more inferior residential characteristics, compared to those of single or two-person households in older age groups higher than 40s. Secondly, as for single or two-person households in their 20-30s, the characteristics that affect the way to choose a type of house tenure for them statistically appeared to work in a different way, compared to those in older age groups (over 40s). Thirdly, the residential conditions of single or two-person households in their 20-30s showed possibilities of improvement through public support. From the result of this study, it has been clarified that single or two-person households in their 20-30s who have been excluded from the governmental policy benefits should be provided with governmental support too. It implies that the government needs to seek more diverse residential supports, in consideration of the fact that customized housing support should be provided to each household according to the type of their housing tenure.

키 워 드 ▪ 20~30대 청년세대, 1·2인 가구, 주택점유형태, 다항로짓모형, 한국복지패널

Keywords ▪ young generation of age of 20 to 30, single or two-person households, housing tenure, multinomial logit model, Korea Welfare Panel Study

I. 서 론

1. 연구 배경 및 목적

현재의 20~30대 청년세대들은 불안정한 고용과 낮은 임금수준으로 인해 사회·경제적으로 암담한

현실과 마주하고 있다. 최근 유행하고 있는 ‘88만원 세대’¹⁾, ‘3포 세대’²⁾와 같은 신조어의 의미에서도 청년세대의 암담함이 쉽게 느껴진다. 신조어가 지칭하는 청년들은 낮은 임금으로 인해 결혼을 미루거나 아예 포기하기도 하며, 불안정한 상황에서의 출산에 대해 두려움을 가지고 있다. 하지만 청년세대

* 본 논문은 정희주(2013)의 석사학위 논문을 수정·보완하여 작성하였음.

** 서울시립대학교 도시행정학과 석사, 서울시청 주택정책실 주거재생지원센터(주저자: heejoo1103@naver.com)

*** 서울시립대학교 도시행정학과 교수(교신저자: dongoh@uos.ac.kr)

가 받는 저임금에 반해 전·월세 보증금은 꾸준히 증가하여 주거비부담이 점차 심각해지고 있으며, 주거불안정 및 주거취약계층의 확대로 이어지고 있다.

한편 청년들이 결혼이나 출산과 같은 삶의 주요 궤적을 포기하는 문제는 우리나라 가구유형의 변화에도 적지 않은 영향을 미쳤다. 과거에는 산업화·도시화에 따라 핵가족화 되어 부모와 자식세대가 함께 거주하는 가구유형이 일반적으로 나타났었다. 하지만 경제발달과 생활수준의 향상에 따른 가치관의 변화는 여성의 경제활동 참여 증가, 초혼연령 상승, 비혼 증가, 출산을 저하, 이혼율 증가 등 사회 전반에 영향을 미치는 변화를 수반하였다(윤해련, 2001). 이러한 변화는 다양한 삶의 모습을 추구하는 것에서 비롯되었음과 동시에 양극화되어가는 현실 속에서 경제적 한계를 극복하기 위한 선택이었을 가능성도 배제할 수 없을 것이다.

2010년 우리나라 전체가구의 48.2%(1인 가구 23.9%, 2인 가구 24.3%)가 1·2인 가구로 구성되었다(통계청, 2012). 또한 표 1의 2014년부터 2033년

까지 우리나라 가구 수 추계에서 보는바와 같이, 청년가구 중 1·2인(2인 가구는 부부가구만 포함) 가구는 2014년 48.61%에서 2033년 60.54%까지 비중이 증가할 것으로 예상되었다. 이처럼 청년가구 중 1·2인 가구의 비중이 가파르게 증가하는 이유는 청년세대의 만혼, 비혼, 이혼, 저출산 혹은 비출산 경향으로 인하여 독신가구와 부부가구가 형성될 가능성이 높아지기 때문일 것으로 예상된다.

하지만 우리나라 주택시장에서는 최근까지도 대부분 4인 가구를 기준으로 주택을 공급하였기 때문에 가구유형의 변화나 가구의 부담능력을 충분히 반영하지 못하는 한계를 지니고 있었다. 이러한 한계는 특히 청년세대들의 경제적 부담능력을 고려하지 않은 채 공급되는 주택들로 인한 주거비부담이 심화되었으며(이재수 외, 2012), 청년세대가 주거취약계층을 편입되는 것을 가속화하였다.

앞서 살펴본 바와 같이 청년세대는 불안정한 고용과 낮은 임금, 가중되는 주거비부담 등 암담한 사회·경제적 현실에도 불구하고 아직까지 주거복지정책의 수혜대상으로 편입되기 힘든 상황이다. 따라서 사회초년생(1인 가구)이나 무자녀의 신혼부부(2인 가구) 등 스스로 주거안정을 도모하기에 어려움이 있고, 주거비부담으로 인해 결혼이나 출산을 포기할 상황에 놓인 청년세대도 주거복지정책의 대상으로 고려되어야할 필요성이 제기된다.

따라서 본 연구는 1·2인 청년가구가 주택점유 형태를 선택할 때 영향을 미치는 요인이 무엇인지 분석하고자 한다. 이를 통해 청년세대의 주거안정³⁾에 실효성 있는 주거복지 측면에서의 정책적 시사점을 도출하는데 연구의 목적이 있다.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구는 2011년도에 조사된 한국복지패널(KOWEPS) 제7차 자료를 이용하여 분석하며, 분석

표 1. 2014~2033년 우리나라 가구 수 추계
Table 1. Estimate of the Number of Households (2014~2033)

연도 Year	전체가구 수 Whole Households	청년가구 수 The number of Young Generation Households (전체 가구 중 청년가구 비중, %)	1·2인 청년가구 수 The number of Single or Two Person Households (청년가구 중 1·2인 가구 비중, %)
2014	18,457,628	4,428,961 (11.66)	2,152,743 (48.61)
2018	19,421,482	4,285,989 (11.60)	2,252,160 (52.55)
2023	20,547,981	3,966,505 (11.10)	2,281,429 (57.52)
2028	21,430,559	3,763,280 (10.36)	2,220,921 (59.02)
2033	22,074,526	3,387,438 (9.29)	2,050,908 (60.54)

출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

은 1·2인 가구 중 가구주 연령이 20세에서 39세에 해당하는 청년가구⁴⁾를 연구대상으로 한다. 한국복지패널은 1차 조사에서 전국 446개 조사구의 7,072 가구에 대해 조사가 완료되었으며, 조사지역에 읍면지역의 농어가와 제주도도 포함되어 있다. 그러므로 조사가 농어구나 읍면지역의 상황을 배제한 기존의 가계조사나 노동패널자료보다 전국적인 대표성을 가진다는 장점이 있다(여유진, 2010).

한국복지패널은 저소득가구의 생활 및 주거 등의 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.⁵⁾ 표본에 표준가중치를 반영한 결과, 20~30대 1·2인 가구의 유효표본수는 총 221가구, 40대 이상 1·2인 가구의 유효표본수는 총 1,067가구로 조정되었다.

연구의 분석방법은 청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인을 밝히기 위해 다항로지모형을 이용하였다. 분석을 위해 가구주의 연령, 성별, 교육수준, 가구원수와 같은 가구 및 가구주 특성과 가구소득 및 자산, 주거비마련경로, 슈바베지수⁶⁾ 등과 같은 가구의 경제적 특성에 해당하는 변수들을 고려하여 모형을 설정하였다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 이론적 배경

우리나라는 1960년대 이후 산업구조의 변화로 인해 도시화가 진행되면서 주된 가구유형이 도시에서 부모와 자녀만으로 이루어진 2세대 핵가족으로 변화되었다. 최근 들어서는 기존의 2세대 핵가

족이 1·2인 가구로 더욱 축소되면서 소형가구가 급격히 증가하고 있는 추세이다.

가구의 주택점유형태 선택에 있어 가족생활주기(family life cycle)가 가장 큰 영향을 미친다는 것은 이미 많은 연구를 통해 알려진바 있다. 가족생활주기는 가구의 주택수요에 따른 주거이동과 밀접한 관련이 있다(Rossi, 1955; Lycan et al., 1978; 정희수·권혁일, 2004; 박천규 외 2009). 가구는 주택 자체의 내·외부적 특성과 주거서비스에 대한 가족구성원의 요구 변화 등에 따라 가구의 주택점유형태를 조절해가며 주거이동을 결정한다. 하지만 주된 가구유형이 1·2인 가구로 변화하면서 가족생활주기 역시 축소되거나 혹은 생활주기 자체가 발생하지 않을 가능성이 점점 커지고 있다. 가구유형의 변화에 따른 가족생활주기의 축소는 결국 가구원이 갖는 주거서비스에 대한 요구를 적어지게 하여 1·2인 가구의 주택점유형태를 결정하는 데에도 영향을 미치게 된다.

가구가 단순히 분화 또는 축소되어 그에 알맞은 주택점유형태를 선택한다면, 이는 개인의 자발적 선택에 의해 주택점유형태가 결정되었다고 볼 수 있다. 하지만 경제적 요인으로 가구가 원치 않는 주거를 선택한다면, 이때는 가구가 주거빈곤 문제를 겪을 가능성이 크다. 우리나라에서는 주거빈곤을 완화하고 저소득층의 주거비부담을 줄이기 위해 1970년대부터 공공임대주택 공급, 주거급여, 전세자금 지원 및 용자 등의 정책을 시행하고 있다. 하지만 정부의 지원이 모든 주택수요 및 주거복지 수요를 충족할 수 없으며, 특히 청년세대에 대한 수혜는 매우 제한적이다. 따라서 주거빈곤을 겪는 청년세대의 주거비부담을 경감해주기 위한 제도적 장치를 마련하는 것이 시급하다.

더불어 임차가구의 경우 주거빈곤으로 인한 잦은 주거이동이나 열악한 주거환경으로의 이동에 따라 주거불안정 상태에 놓이게 된다. 주거이동은 자가가

구보다 임차가구에서, 또 임차가구 중에서도 사글세나 월세형태로 주거를 점유하고 있는 가구에서 더욱 빈번하게 나타난다. 만약 잦은 주거이동이 주거 안정을 찾아가는 단계적인 절차라면 잦은 주거이동에 대한 긍정적인 인식도 가능할 것이다. 하지만 현재 주거빈곤을 겪고 있는 저소득층이 주거이동을 통해 자신들의 주거빈곤과 주거안정성을 개선시킬 기회를 갖지 못한다면, 이는 정부가 이들에 대한 적극적인 주거복지정책을 펼쳐나가야 하는 당위성과 현재의 주택정책이 개선되어야 함을 시사한다(노승철·이희연, 2009). 더불어 청년세대 소형가구에서는 임차가구의 비중이 높으며, 많은 가구가 월세형태로 주택을 점유하고 있어 주거불안정에 노출될 가능성이 크다는 점에서 청년 1·2인 가구의 제도권 진입에 대한 필요성이 제기된다.

2. 선행연구 검토

본 연구를 위해 가구의 주택점유형태 선택요인에 관한 선행연구를 살펴보았으며, 통계분석모형의 변수로 채택할 요인들을 검토하였다. 더불어 우리나라 1·2인 가구의 주거특성 및 청년세대의 주거문제에 대한 연구들의 방향을 파악하였다.

주택점유형태의 선택요인에 관한 선행연구를 살펴본 결과, 일반적으로 가구주 연령이나 교육수준, 근로소득, 가구주 직업, 주택유형, 주거면적 등의 변수는 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 주요 요인들로 나타났다(한영민, 2010; 강미·이재우, 2012; 이주형 외, 2009; 최유미·남진, 2008; 김정수·이주형, 2004; 윤해련, 2001; 김정아 외, 2011; 김주원·정의철, 2011). 그 밖에도 가구주 성별, 남편과 아내의 통근시간, 노인부양유무, 금융소득과 부동산소득, 거주지역, 주거비용, 가구의 순자산 등이 주택점유형태를 선택하는데 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다.

강미·이재우(2012)는 총청권을 중심으로 주거이동 가구가 주택점유형태와 주택유형을 선택할 때 영향을 미치는 요인을 밝히고자 하였다. 분석결과 향상소득, 사용자비용, 연령이 높을수록 자가를 선택할 확률이 높았고, 대졸이상의 학력과 거주 외 주택이 있는 가구, 시도간 이동 가구에서는 임차를 선택할 확률이 높았다.

이주형 외(2009)의 연구는 가구특성에 따른 주택의 점유형태와 점유형태&유형선택에 중요한 결정요인이 되는 변수를 도출하였다. 분석결과 가구주의 학력이 낮고, 배우자가 없고, 노인부양을 하지 않는 가구일수록 자가보다 임차주택을 선택할 확률이 높고, 금융소득 및 부동산소득 없이 근로소득만 있으며, 주거비용을 많이 쓰고, 부채가 없는 경우에 자가보다 임차주택을 선택할 확률이 높게 나타났다.

최유미·남진(2008)의 연구에서는 서울시에 거주하는 가구들의 특성에 따른 주거선택요인을 세 시점에서 규명하였고, 주거선택 요인이 시점에 따라 변화하는 특징과 그 원인을 분석하였다. 연구결과 주거선택에는 가구주의 성별, 나이, 교육년수, 향상소득, 가구원 수가 주거를 선택하는데 영향을 미치는 주요 요인으로 도출되었다.

김정수·이주형(2004)의 연구에서는 개별가구의 특성이 주택점유형태와 결합된 주택점유&유형 선택에 어떠한 영향을 미치는지에 대하여 분석하였다. 분석결과 가구원 수, 주택규모, 자산이 증가할수록 가구의 자가점유 확률이 높아졌으며, 연령별 점유형태에서는 40~49세 집단에 비해 39세 이하까지는 자가점유 확률이 낮았으나, 50세 이상부터는 자가점유 확률이 높게 나타났다. 또한 서울의 경우 지방도시에 비하여 자가점유 확률이 낮게 나왔다.

윤해련(2001)은 비표준가구의 주택수요특성을 밝히는 연구를 진행하였는데, 이때 비표준가구로 분류된 가구유형이 청년 1인 가구와 청년 부부가구, 노 부부가구, 3세대 가구였다. 이 연구의 분석결과 다

표 2. 주택점유형태 선택요인에 관한 선행연구
Table 2. Previous studies about Determination Factors of Housing Tenure

연구자 Researchers	종속변수 Dependent Variable	분석자료 및 선정변수 Data & Variables
한영민 (2010) Han, Y.M.	점유형태 Housing Tenure	- 자체설문조사를 통해 자료구축 - 남편의 교육년수, 아내의 교육년수, 남편의 통근시간, 아내의 통근시간, 자녀 수, 항상소득, 맞벌이 유무, 자기자급비율, 주택유형, 면적 Couple's education years, Couple's commuter time, Number of children, Permanent income, Dual-career, Self-financed rate, Housing type, House size
강마이재우 (2012) Kang, M., Lee, J.W.	점유형태 Housing Tenure	- 2008년 주거실태조사 자료 이용 - 가구주 연령, 성별, 학력, 맞벌이 유무, 가구원 수, 거주 외 주택, 항상소득, 이동범위, 거주지역 Age, Sex, Level of education, Dual-career, Household member, Other family homes, Permanent income, Range of movement, Living region
이주형 외 (2009) Lee, J.H et al.	점유형태 점유*유형 Tenure, Tenure*Type	- 한국노동패널 9차년도 자료 이용 - 가구원 수, 가구주 나이, 학력, 배우자 유무, 노인부양 유무, 고교이하 자녀 유무, 총 소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축, 거주주택 외 주택, 부채, 거주지역 Household member, Age, Education level, Whether spouse, elderly, nonage in family or not, TotalFinancial-Real estate income, Cost of living, Housing expenses, Saving, Other family homes, Debt, Living region
최유마·남진 (2008) Choi, Y.M, Nam, J.	점유*유형 Tenure*Type	- 1996년, 2001년 가구소비실태조사 및 2006년 도시가계조사 이용 - 항상소득, 맞벌이 유무, 가구주의 성별, 가구원 수, 가구주의 나이, 가구주의 교육년수, 결혼여부 Permanent income, Dual-income, Sex, Household member, Age, Education level, Marital status
김정수·이주형 (2004) Kim, J.S., Lee, J.H.	점유형태 주택유형 점유*유형 Tenure, Type, Tenure*Type	- 2000년 가구소비실태조사 이용 - 가구원 수, 가구주 연령, 가구주 교육수준, 항상소득, 자산, 가구주 직업, 주택규모, 거주지역 Household member, Age, Education level, Permanent income, Householder occupation, House size, Living region
윤해련 (2001) Yoon, H.R.	점유형태 주거면적 주택유형 Tenure, Size, Type	- 1996년 가구소비실태조사 이용 - 혼인상태, 거주지역, 사용자비용, 상대 주거비용, 항상소득, 임시소득, 순자산 Marital status, Living region, User costs, Relative housing costs, Permanent:Temporary income, Net assets
김정아 외 (2011) Kim, JA et al	점유형태 주거면적 Tenure, Size	- 한국노동패널 11차년도 자료 이용 - 가구주연령, 성별, 학력, 혼인여부, 가구원수, 주택규모, 유형, 지역, 사용자비용, 상대주거비용, 항상소득, 순자산, 부채 Age, Sex, Education level, Marital status, Household member, House size:type, Region, User costs, Relative housing costs, Permanent income, Net assets, Debt
김주원·정의철 (2011) Kim, J.W, Chung, E.C.	점유형태 주거면적 Tenure, Size	- 한국노동패널 11차년도 자료 이용 - 혼인상태, 거주지역, 사용자비용, 상대 주거비용, 항상소득, 임시소득, 순자산 Marital status, Living region, User costs, Relative housing costs, Permanent:Temporary income, Net assets

른 조건이 일정할 때 청년가구는 표준가구보다 임차의 형태로 주거를 선택할 확률이 높았고, 공동주택보다는 단독주택을 선택할 확률이 높았으며, 표준가구에 비해 작은 규모의 주택서비스를 요구하고 있다고 밝히고 있다. 또한 청년가구의 경우 결혼 전 1인 가구와 결혼 후 부부가구의 주택수요특성에

통계적으로 유의미한 차이는 있게 나타났으나, 작은 규모의 주택, 임차형태를 선호하는 점은 동일하게 나타났다.

김정아 외(2011)의 연구에서는 가구주에 따른 주택수요구조의 변화를 파악하였다. 점유형태 분석결과 청년가구의 주택점유형태에 항상소득과 상대주거비

용의 영향은 적었으며, 순자산의 영향은 크게 나타났다. 자가가구의 주택수요함수 추정결과는 청년 자가가구의 경우 전체 자가가구에 비해 항상소득이 주택소비면적에 대한 수요에 미치는 영향이 더 크게 나타났으며, 평당 주거비용보다 항상소득의 영향이 더 큰 것으로 나타났다. 청년 임차가구의 경우 항상소득, 가구주 연령, 교육수준이 높을수록 주택수요량이 높았으며, 반면 평당 주거비용이 높을수록, 남성일수록, 서울에 거주할수록 주택수요량이 낮았다.

김주원·정의철(2011)은 30대 이하와 40~50대, 60대 이상의 3개 연령대로 나눈 후, 소형가구의 주택수요를 실증분석 하였다. 그 결과 30대 이하 가구의 소형가구는 다른 연령대의 소형가구에 비해 소득, 자산, 주거비용 등의 변수에 상대적으로 더 민감하여 이러한 변수들의 변화에 따른 자가소유 확률의 변화가 클 것으로 예상되었다.

이상에서 살펴본 바와 같이 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인들은 가구 및 가구주의 특성, 거주주택의 특성, 가구의 경제적 특성 등에 의해 영향을 받는 것으로 밝혀졌다. 선행연구별 분석자료와 분석변수항목은 표 2와 같다.

우리나라 1·2인 가구의 주거특성에 관한 연구는 1인 가구 혹은 1·2인 가구의 인적, 경제적 특성을 파악하여 특성에 맞는 주택정책 방향을 제시하는 연구들이 대부분이다(조주현·김주원, 2010; 권주안 외, 2007; 이재수·양재섭, 2012). 1·2인 가구는 주로 20~30대의 청년가구와 60대 이상의 고령가구에 많이 나타나는데, 이들은 주로 전체 가구에 비하여 소득수준이 낮고 자가거주비율도 상당히 낮은 것으로 파악되었다. 특히 단독 및 다가구주택과 월세형태의 거주가구 비율이 높았고, 상대적으로 열악하고 불안정한 주거환경에 처해있었다. 기존의 연구에서는 이러한 문제를 극복하기 위한 정책적 시사점을 제공하고 있다.

반면, 청년세대 주거에 관한 연구는 아직까지 활

발하게 진행되지 않는 상황이며, 몇몇 차별적인 주제에 대한 연구들만 진행되었을 뿐이었다.

최근 들어 우리나라의 주된 가구유형이 1·2인 가구로 변화된 만큼 이들이 주택점유형태를 선택하는데 있어 영향을 미치는 요인을 밝히는 것은 중요한 연구주제라고 생각된다. 하지만 1·2인 가구는 일반적으로 청년층과 노년층이 주로 형성하고 있으며, 두 연령집단의 주거특성은 확연한 차이가 있기 때문에 각각의 연령층에 따라 연구되어야 할 필요가 있다. 이에 본 연구에서는 청년세대 1·2인 가구만을 대상으로 그들의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인을 도출하고 각각의 요인들이 도출된 원인을 분석한다는 점에서 기존 연구와의 차별성을 갖는다.

III. 청년가구 현황 및 주거특성 분석

우리나라 청년세대의 가구현황 및 주거실태를 분석하기 위해 가구원 수, 혼인여부, 경제활동상태, 가구의 경제적 상태, 주택점유형태 등에 대한 현황을 정리하였으며, 이를 종합하여 주거특성을 도출하였다.

1. 청년가구주 및 가구 현황

1) 연령별 가구원수

우리나라 청년세대의 가구주 연령별 가구원 수 현황을 살펴보면, 20~29세 가구주 가구는 총 1,302,228가구로 이 중 1인 가구의 비율이 가장 높으며, 평균 가구원 수는 1.6명이었다. 또한 30~39세 가구주 가구는 총 3,368,144가구이고 이 중 4인 가구가 가장 높은 비율을 나타내고 있으며, 평균 가구원 수는 2.8명을 보이고 있다. 전국과 수도권 및 비수도권의 연령에 따른 1·2인 가구의 비율만을 살펴보면, 전국의 20~29세 가구주 가구 중 1·2인 가구는 83.9%를 차지하고 있고, 30~39세 가구주 가구 중 1·2인 가구는 41.2%를 차지하고 있다.

청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

표 3. 지역에 따른 연령별 가구원 수 현황

Table 3. The Number of Age-specific Household member by Region

(단위 : 가구, 명, %) (unit : household, person, %)

지역 Region	연령 Age	일반가구 Ordinary Households	1인 Single	2인 Two-person	3인 Three-person	4인 Four-person	5인 이상 Over Five-person	평균 Average	1·2인 가구 비율 Ratio of Single & Two-person households
전국 National	20 - 29	1,302,228	763,073	328,868	143,897	51,700	14,690	1.6	83.9
	30 - 39	3,368,144	790,842	595,736	795,810	915,299	270,457	2.8	41.2
	Over 40	12,600,900	2,539,666	3,265,605	2,752,957	2,929,950	1,112,722	2.4	46.1
서울 Seoul	20 - 29	345,886	219,229	89,650	26,866	7,777	2,364	1.5	89.3
	30 - 39	725,678	213,731	154,793	168,073	146,705	42,376	2.5	50.8
	Over 40	2,420,918	412,567	534,988	592,742	653,225	227,396	2.6	39.1
인천·경기 Incheon Gyeonggi	20 - 29	327,247	169,073	90,368	45,697	17,184	4,925	1.7	79.3
	30 - 39	1,082,840	233,899	189,938	265,288	304,589	89,126	2.8	39.1
	Over 40	3,328,462	557,683	746,945	771,318	919,431	333,085	2.6	39.2
비수도권 Non-capital regions	20 - 29	629,095	374,771	148,850	71,334	26,739	7,401	1.6	83.2
	30 - 39	1,559,626	343,212	251,005	362,449	464,005	138,955	2.9	38.1
	Over 40	6,851,520	1,569,416	1,983,672	1,388,897	1,357,294	552,241	2.4	51.9

출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 4. 20~30대 혼인여부 현황

Table 4. Marital status of 20 to 30 age

(단위 : 명, %) (unit : person, %)

연령/성별 Age/Sex	전체 Total		미혼 Single		유배우자 Married Group		무배우자 Partnerless	
	인구 person	비중 %	인구 person	비중 %	인구 person	비중 %	인구 person	비중 %
20 - 29	6,594,369	100.00	5,722,633	86.8	851,844	12.9	19,892	0.3
남자 Male	3,428,176	100.00	3,147,064	91.8	274,832	8.0	6,280	0.2
여자 Female	3,166,193	100.00	2,575,569	81.4	577,012	18.2	13,612	0.4
30 - 39	7,794,495	100.00	2,276,256	29.1	5,265,071	67.6	253,168	3.3
남자 Male	3,926,630	100.00	1,486,945	37.9	2,348,667	59.8	91,018	2.3
여자 Female	3,867,865	100.00	789,311	20.4	2,916,404	75.4	162,150	4.2

출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 3이 보여주는 청년세대 가구의 가구원 수 현황을 통해 서울에서는 20~29세, 30~39세 가구주 가구의 1·2인 가구 비율이 높고, 비수도권 지역에서는 40세 이상 가구주 가구의 1·2인 가구 비율이 높다는 것을 알 수 있다.

2) 청년가구주 혼인여부

청년가구주의 혼인여부 현황을 살펴보면, 20~29세 가구주 6,594,369명 중 86.8%는 미혼이었고, 배우자가 있는 경우는 12.9%였다. 30~39세 가구주는 총 7,794,495명 중 29.1%가 미혼이었고, 67.6%는

배우자가 있었다.

30~39세 연령층에서는 남자의 미혼 비중이 여자의 미혼 비중에 비해 상당히 높게 나타났으며, 남자와 여자의 배우자 있는 경우의 비중 또한 여자가 15.6%나 더 높게 나타났다. 더불어 배우자가 없는 경우의 비중도 여자가 남자보다 약 2배 정도 높게 나타났다. 청년가구주의 혼인여부에 대한 자세한 현황은 표 4와 같다.

3) 청년세대의 경제활동인구 현황

청년세대의 연도별 경제활동인구 현황을 살펴보

면, 2010년에서 2013년까지 15세 이상 인구 중 20~29세의 경제활동 참가율 평균은 62.5%이고, 실업률 평균은 약 8.8%이다. 30~39세의 경제활동 참가율 평균은 74.6%이고, 실업률 평균은 약 3.6%로 나타났다. 20~29세 연령층의 실업률은 30~39세 연령층의 실업률보다 2배 이상 높은 비율을 보이고 있다. 20~30대 청년세대의 경제활동 참가율과 실업률,

고용률 등에 대한 자세한 현황은 표 5와 같다.

4) 청년세대 근무형태

경제활동에 참여하는 청년세대 중 임금근로자의 근무형태를 살펴보면, 2010년부터 2013년까지 20~29세 연령층의 전체 임금근로자는 평균 약 3,300천 명 정도로, 이 중 정규직근로자가 약 70%,

표 5. 연도별 20~30대 경제활동인구 현황

Table 5. Economically Active Population of 20 to 30 age by year

(단위 : 천 명, %) (unit : thousand-person, %)

연도* Year	연령 Age	15세 이상 인구 Population ages 15+	경제 활동인구 Economic active population	취업자 The employed	실업자 The unemployed	비경제 활동인구 Not economical active population	경제활동 참가율 Labor force participation rate	실업률 unemploy ment rate	고용률 Ascension rate
'10	20 - 29	6,409	4,023	3,667	357	2,386	62.8	8.9	57.2
	30 - 39	8,126	6,049	5,819	229	2,078	74.4	3.8	71.6
'11	20 - 29	6,277	3,950	3,581	369	2,326	62.9	9.3	57.1
	30 - 39	8,043	6,030	5,783	247	2,013	75.0	4.1	71.9
'12	20 - 29	6,225	3,944	3,617	327	2,281	63.4	8.3	58.1
	30 - 39	7,932	5,889	5,687	202	2,043	74.2	3.4	71.7
'13	20 - 29	6,265	3,820	3,493	327	2,444	61.0	8.6	55.8
	30 - 39	7,871	5,874	5,686	187	1,997	74.6	3.2	72.2

출처 : 통계청, 경제활동인구조사

* 주 : 매년 3월 기준 수치임

표 6. 연도별 20~30대 취업자 근무형태 현황

Table 6. Working Types of 20 to 30 age Employed People

(단위 : 천 명, %) (unit : thousand-person, %)

연도* Year	연령 Age	임금 근로자 Wage workers	정규직 Full-time		비정규직** Non-standard workers		한시적 Temporary		시간제 Part-time		비전형 untypical	
			인구 Pop.	비중 %	인구 Pop.	비중 %	인구 Pop.	비중 %	인구 Pop.	비중 %	인구 Pop.	비중 %
'10	20 - 29	3,395	2,384	70.2	1,011	29.8	696	68.8	271	26.8	202	19.9
	30 - 39	4,743	3,580	75.5	1,162	24.5	719	61.9	250	21.5	412	35.5
'11	20 - 29	3,334	2,319	69.6	1,014	30.4	693	68.3	278	27.4	217	21.4
	30 - 39	4,785	3,559	74.4	1,226	25.6	801	65.3	235	19.2	396	32.3
'12	20 - 29	3,364	2,365	70.3	999	29.7	668	66.9	317	31.7	181	18.1
	30 - 39	4,722	3,574	75.7	1,148	24.3	740	64.5	251	21.9	366	31.9
'13	20 - 29	3,254	2,286	70.3	968	29.8	644	66.5	312	32.2	174	17.9
	30 - 39	4,728	3,666	77.5	1,062	22.5	676	63.7	231	21.8	324	30.5

출처 : 통계청, 경제활동인구조사

* 주 : 매년 3월 기준 수치임

** 주 : 비정규직 근로자 내 유형별 중복으로 합계는 불일치함 (비정규직=한시적+시간제+비전형)

청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

비정규직근로자가 약 30%에 해당한다. 같은 기간 동안 30~39세 연령층의 전체 임금근로자는 평균 약 4,700천명이며, 이 중 정규직근로자가 약 75%, 비정규직근로자가 약 25%에 해당하는 것으로 나타났다.

비정규직근로자의 형태는 분류기준에 따라 한시적근로자, 시간제근로자, 비전형근로자로 나뉜다. 한시적근로자는 근로계약기간이 정해져 있는 기간제근로자와 근로계약을 반복적으로 갱신하면서 계속 일하는 비기간제근로자로 구분된다. 청년세대의 임금근로자 근무형태에 대한 자세한 현황은 표 6과 같다.

주 가구의 평균소득은 4,304만원, 자산은 20,733만원, 부채는 4,609만원이었다. 30세 미만 가구주 가구 중 부채를 보유한 가구는 전체가구의 48.8%로 부채를 보유한 가구의 평균 소득, 자산, 부채는 전체가구의 평균보다 더 높게 나타났으며, 30~39세 가구주 가구 중 부채를 보유한 가구는 전체가구의 71.6%이었다. 청년가구의 경제적 현황에서 특히 자산은 평균값과 중위값의 차이가 크게 나타났으며, 40세 미만 가구주 가구의 소득, 자산, 부채에 대한 자세한 현황은 표 7과 같다.

5) 청년가구의 소득, 자산, 부채

청년가구의 경제적 현황을 살펴보면, 30세 미만 가구주 가구의 평균 가구소득은 2,946만원, 자산은 8,310만원, 부채는 1,268만원이었고, 30~39세 가구

6) 주택점유형태 현황

표 8에서 보는바와 같이, 전국의 20~29세 청년가구주 가구는 총 1,302,228가구이며 이 중 자가 11.9%, 전세가 28.5%, 월세가 55.7%, 무상이 3.9%

표 7. 40세 미만 가구주 가구의 소득, 자산, 부채 현황

Table 7. The Status of Income, Asset and Debt of Householders under 40-year old

(단위 : 만원, %) (unit : ten thousand won, %)

구분 Classification	전체가구 All Households			부채보유 가구 Households with Debt			
	평균 Average	중위값 Median	비율 Ratio	평균 Average	중위값 Median	비율 Ratio	
30세 미만 under 30-year old	가구분포 Distribution	4.9%			2.4%		
	가구원수 Household Member	2.0명			2.1명		
	가구주 연령 Householder Age	26.8세			27.3세		
	경상소득 Ordinary Income	2,945.6	2,400	99.5	3,145	2,600	99.6
	자산 Asset	8,310.0	4,146	100.0	10,359	5,220	100.0
	부채 Debt	1,267.5	1,000	48.8	2,597	1,000	100.0
	연간 지급이자 및 상환액 Paid interest & Loan repayment per year	327.4	408	45.2	724	408	92.7
순자산액 Net asset	7,042.5	3,679	100.0	7,762	3,680	100.0	
30세 - 39세 30 to 39-year old	가구분포 Distribution	19.0%			13.6%		
	가구원수 Household Member	3.1명			3.3명		
	가구주 연령 Householder Age	35.1세			35.2세		
	경상소득 Ordinary Income	4,303.7	3,640	99.7	4,499	3,869	99.9
	자산 Asset	20,733.1	13,932	100.0	23,066	15,620	100.0
	부채 Debt	4,609.0	3,000	71.6	6,439	3,000	100.0
	연간 지급이자 및 상환액 Paid interest & Loan repayment per year	695.2	516	66.3	1,048	516	92.7
순자산액 Net asset	16,124.1	10,768	100.0	16,627	11,293	100.0	

출처 : 통계청, 가계금융복지조사(2011)

주 : 원리금상환액은 금융부분 추정값임

표 8. 지역에 따른 연령별 주택점유형태 현황
Table 8. Age-specific Housing Tenure by Region

(단위 : 가구, %) (unit : household, %)

지역 Region	연령 Age	일반가구 Ordinary Households	자가 Owner- occupied	비중 %	전세 Jeonse	비중 %	월세 Rent	비중 %	무상 Free	비중 %
전국 National	20 - 29	1,302,228	154,877	11.9	370,865	28.5	725,667	55.7	50,819	3.9
	30 - 39	3,368,144	1,238,884	36.8	1,153,758	34.3	848,241	25.2	127,261	3.8
	Over 40	12,600,900	7,992,179	63.4	2,233,798	17.7	2,091,847	16.6	283,076	2.2
서울 Seoul	20 - 29	345,886	23,218	6.7	115,539	33.4	202,620	58.6	4,509	1.3
	30 - 39	725,678	184,353	25.4	335,087	46.2	191,694	26.4	14,544	2.0
	Over 40	2,420,918	1,231,327	50.9	700,176	28.9	459,302	19.0	30,113	1.2
인천경기 Incheon Gyeonggi	20 - 29	327,247	41,974	12.8	120,405	36.8	151,477	46.3	13,391	4.1
	30 - 39	1,082,840	381,741	35.3	427,141	39.4	242,770	22.4	31,188	2.9
	Over 40	3,328,462	1,967,997	59.1	735,485	22.1	565,951	17.0	59,029	1.8
비수도권 Noncapit al region	20 - 29	629,095	89,685	14.3	134,921	21.4	371,570	59.1	32,919	5.2
	30 - 39	1,559,626	672,790	43.1	391,530	25.1	413,777	26.5	81,529	5.2
	Over 40	6,851,520	4,792,855	70.0	798,137	11.6	1,066,594	15.6	193,934	2.8

출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

로 나타나, 20~29세 가구주는 절반이상이 월세형태로 주택을 점유하고 있는 것을 알 수 있다. 반면, 연령이 30~39세 청년가구주 가구는 총 3,368,144가구이며, 자가 36.8%, 전세가 34.3%, 월세가 25.2%, 무상이 3.8%로 나타났다. 30~39세 가구주는 자가주택을 점유하는 비중이 가장 높게 나타났으나, 전·월세형태로 점유하고 있는 비중과 큰 차이는 없었다.

2. 청년가구의 특성 분석

청년가구 현황을 토대로 청년가구와 청년세대 특성을 분석한 결과, 20대에 1인 가구에서 30대 이후 결혼 등을 통한 2인 가구를 형성하여 점차 가구원 수가 늘어났다. 지역별로는 서울보다는 인천·경기, 비수도권 지역에서 4인 가구의 비중이 높은 점을 보았을 때, 비수도권 지역에서 청년세대의 결혼 및 출산이 더 활발하게 이루어진다고 유추할 수 있으며, 그 원인을 알아볼 필요가 있겠다.

20대는 30대에 비해 고용률이 낮고 임금근로자 중 비정규직 비중이 높다는 점에서 20대가 사회·경제적으로 좀 더 불안정한 상태에 놓여 있을 가능성이 크다고 여겨지며, 이와 같은 상태가 청년세대의 소득이나 자산형성에도 영향을 미쳐 주거불안정 등을 야기하는 요인으로 작용할 가능성이 있다고 생각된다.

또한 20대 청년가구는 월세형태로 거주할 가능성이 크고, 30대 청년가구는 비교적 자가나 전세형태로 거주할 가능성이 클 것이라고도 예상할 수 있다. 특히 서울에서 20~30대의 자가 점유 비중이 현저하게 낮다는 것도 집중적으로 보아야 할 부분이다.

청년가구주 및 가구 현황을 살펴본 결과, 20대와 30대 간 연령에서 비롯되는 일반적인 차이가 존재하였는데, 예를 들어 유배우자 상태 증가, 소득이나 자산 증가, 자가점유 비중 증가 등은 20대와 비교하여 30대가 더욱 안정적으로 나타나는 것이 당연한 결과로 보인다. 다만, 지역별로 나타나는 주택점유형태 비율의 차이나 가족생애주기에 따른 가구확

대와 주택점유형태의 연관성의 유무 등은 눈여겨보아야 할 점이라고 생각한다.

IV. 청년세대 1·2인 가구 주택점유형태의 영향요인 분석

1. 변수설정

본 연구는 한국복지패널(KOWEPS)의 가구용 원 자료를 활용하여 분석했으며, 다항로짓모형을 이용하여 청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인을 도출하였다. 종속변수는 주택점유형태로 설정하였으며, 독립변수는 가구주 연령, 성별 등과 가구원 수 등의 가구 및 가구주 특성, 가구의 총소득, 자산, 주거비마련경로 등과 같은 가구의 경제적 특성, 가구의 거주지역 등으로 설정하였다. 표 9에서 본 연구를 위해 설정된 변수의 정의를 확인할 수 있다.

가구주특성에 해당하는 변수 중에서 가구주 연령과 성별, 교육수준은 선행된 많은 연구를 통해 가구의 주택점유형태를 결정하는데 유의미하게 영향을 미치는 요인으로 밝혀진 바 있다. 가구주특성에서 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 자가점유할 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 증개축비용으로 인해 발생한 부채액만을 포함한다. 이때 가

표 9. 변수의 설정
Table 9. Set of Variables

구분 Classification	변수명 Variable Name	변수 정의 Variable Definition
종속 변수 Dependent Variable	주택점유 형태 Housing Tenure	자가 Owner-occupied 전세 Jeonse 월세 Rent
거주 지역 Living Region	지역구분 Region Classification	서울 Seoul 인천·경기 Incheon-Gyeonggi 비수도권 Non-capital region
가구 및 가구주 특성 Household and Household Characteristics	연령 Age	가구주의 연령 Age of householder
	성별 Sex	남자 Male 여자 Female
	교육수준 Education Level	최종학력과 수료여부에 따른 교육년수 Years of education
	가구원 수 Number of Household Member	1인 혹은 2인 가구 Single or Two-person households
가구의 경제적 특성 Economic Characteristics of households	소득 Income	ln(가구의 경상소득) ln(Ordinary income)
	자산 Asset	재산 및 부채의 총 합 The total sum of assets and debts
	주택부채 Housing Debt	주택관련 부채액 the amount of debts for housing
	주거비마련 Way to Raise Housing Cost	무상지원 Free support 본인재산 Own property 차용·대출 Borrowing·Loan
	슈바베지수 Schwabe Index	월평균 주거관련 지출 Housing expenditure per month 월평균 가계지출 Living cost per month

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

주된 주거비 마련경로는 가구가 거주하고 있는 주택구입비용 및 보증금을 어떻게 마련하였는지 조

표 10. 변수 간 상관관계
Table 10. Correlation between Variables

	1 주택점유 형태	2 연령	3 성별	4 교육수준	5 가구원수	6 소득	7. 자산	8 주택부채	9 주거비 마련	10 슈바베 지수	11 지역구분
1 주택점유형태 Housing Tenure	1.0000										
2 연령 Age	0.2977** (0.0000)	1.0000									
3. 성별 Sex	0.3621** (0.0000)	0.3694** (0.0000)	1.0000								
4. 교육수준 Education Level	0.0384 (0.5469)	-0.0717 (0.2596)	0.0755 (0.2353)	1.0000							
5. 가구원수 The Number of Household Member	0.4361** (0.0000)	0.1947** (0.0020)	0.4870** (0.0000)	0.0814 (0.2006)	1.0000						
6. 소득 Income	0.3039** (0.0000)	0.1824** (0.0039)	0.3852** (0.0000)	0.3308** (0.0000)	0.5476** (0.0000)	1.0000					
7. 자산 Asset	0.0241 (0.7057)	0.2400** (0.0001)	0.0420 (0.5090)	0.1254* (0.0481)	0.0936 (0.1408)	0.3767** (0.0000)	1.0000				
8. 주택부채 Debt for Housing	0.4043** (0.0000)	0.1329* (0.0361)	0.1818** (0.0040)	0.0606 (0.3608)	0.2491** (0.0001)	0.2081** (0.0010)	0.0413 (0.5162)	1.0000			
9. 주거비 마련 Way to Raise Money for Housing	-0.2412** (0.0001)	-0.1385* (0.0289)	-0.1053 (0.0973)	-0.0616 (0.3331)	-0.0826 (0.1751)	-0.1961** (0.0019)	-0.0976 (0.1245)	-0.3098** (0.0000)	1.0000		
10. 슈바베지수 Schwabe Index	-0.3001** (0.0000)	-0.1729* (0.0062)	-0.2173** (0.0006)	-0.1008 (0.1128)	-0.2766** (0.0000)	-0.4108** (0.0000)	-0.1752** (0.0056)	0.1585* (0.0123)	0.0797 (0.2102)	1.0000	
11. 지역구분 Region Classification	-0.2031** (0.0013)	0.0401 (0.5290)	-0.0743 (0.2427)	0.1050 (0.0985)	-0.0902 (0.1560)	0.0053 (0.9335)	0.1179 (0.0631)	0.0229 (0.7194)	0.0577 (0.3642)	0.1382* (0.0293)	1.0000

주 : 표에서 제시된 수치는 피어슨 상관계수(Pearson correlation)이며, **는 0.01 수준(양쪽)에서, *는 0.05 수준(양쪽)에서 각각 유의함

사하여, 상속을 포함한 본인 재산으로 구입한 경우, 무상지원 받은 경우, 부모·형제·지인 등으로부터 차용하거나 금융기관에서 대출받은 경우의 3가지 경로를 범주화하여 변수로 활용하였다. 청년세대는 축적된 자산이 적고, 소득도 높지 않아 본인재산으로 안정적인 주택점유형태를 유지하기 어려울 것이며, 부모로부터 무상지원을 받거나 금융권으로부터 대출을 받아 주거를 마련하는 경우에 목돈을 형성할 가능성이 크다. 따라서 주된 주거비마련 경로에 따라 청년세대의 자가점유와 전·월세 형태의 선택이 달라질 것이라고 예상된다.

슈바베지수란, 가계소득 가운데 주거비용이 차지하는 비율을 말한다. 슈바베지수는 빈곤의 척도로 사용되는데, 슈바베지수가 25%를 넘으면 빈곤층에 속한다고 본다. 슈바베지수가 높을수록 가구의 총 지출 중 주거비용의 비중이 크므로 가구의 주택 부담 능력은 떨어진다고 볼 수 있다(기획재정부, 2010). 그러므로 슈바베지수는 가구의 주거비부담이 주택점유형태를 결정하는데 어떠한 영향을 미치는지 알아보기 위해 변수에 포함하였다. 청년세대의 주거비부담이 주거빈곤과 주거불안정을 야기한다는 점에서 주택점유형태별 슈바베지수의 유의미성과 부

호는 청년세대 주택정책의 방향을 제시하는데 기여할 수 있다고 생각된다.

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

표 10과 같이 설정된 모든 변수 간 상관관계를 분석한 결과, 가구주의 교육수준과 자산 변수를 제외한 모든 독립변수가 종속변수에 상당히 유의하였다. 독립변수들 간 상관관계를 살펴보면, 모든 독립변수들이 적절한 수준의 상관관계를 가졌으며, 가구의 주된 주거비마련경로와 슈바베지수는 대체적으로 다른 변수들과 음의 상관관계를 갖고 있었다.

1) 다항로짓모형

다항로짓모형은 확률선택모형의 구체화된 모형으로, 3개 이상의 대안 중 하나를 선택해야 하는 상황에서 개인 i 가 대안 j 를 선택할 확률을 분석한다. 기준대안에 대한 선택대안의 승산이 관계없는 다른 대안에 대해 독립적이라는 것은 다항로짓모형의 기본가정이며, 이러한 특성으로 인해 설문조사에서 개인들의 여러 가지 특징과 이들이 하는 선택들을 기록하고 분석해야 하는 사회과학 분야에서 일반적으로 활용된다.

2. 주택점유형태의 영향요인 분석

2) 다항로짓분석 결과

표 11. 20~30대 가구의 주택점유형태 선택에 대한 다항로짓모형 분석결과

Table 11. The Result of Multinomial Logistic Model about Housing Tenure Choice of 20 to 30 age Householders

종속변수 Dependent Variable		전세 Jeonse			월세 Rent		
독립변수 Independent Variables		Coef	SE	Exp(B)	Coef	SE	Exp(B)
절편 Intercept		12.502**	7.593	2.69e+05	5.531	7.546	252.372
연령 Age		-0.152**	0.071	0.859	-0.255***	0.095	0.775
성별 Sex	여 Female	2.016	1.004	7.510	1.515	1.033	4.550
교육수준 Education Level		-0.091	0.163	0.913	0.009	0.164	1.009
가구원 수 The Number of Household Member		-0.147	0.684	0.863	-1.366	0.865	0.255
소득 Income		-0.214	0.816	0.808	0.424	0.854	1.528
자산 Asset		0.000	0.000	1.000	0.000	0.000	1.000
주택부채 Debt for Housing		0.000	0.000	1.000	-0.001**	0.001	0.999
주거비 마련 Way to Raise Money for Housing	차용·대출 Borrowing·Loan	-1.903	1.158	0.149	-2.127**	1.142	0.119
	본인재산 Own property	0.388	0.740	1.475	2.159**	0.865	8.659
	비해당 Not applicable	0.673	1.269	1.960	17.201***	1.321	2.95e+07
슈바베지수 Schwabe Index		-0.193***	0.057	0.824	0.131**	0.060	1.140
거주지역 Living Region	비수도권 Non-capital region	-2.199**	0.974	0.111	-2.366**	1.040	0.094
	인천·경기 Incheon·Gyeonggi	-1.861**	1.039	0.155	-2.537**	1.171	0.079
표본수 Sample Size		N = 221					
-2LL		-2LL(0)=868.438 -2LL(10)=459.472 Wald $\chi^2=653.85$, df=26, p=0.000					
Pseudo R^2		Mc Fadden $R^2=0.4709$					

*는 p<0.1, **는 p<0.05, ***는 p<0.01

본 연구는 20~30대 1·2인 가구를 대상으로 자가, 전세, 월세 등 세 가지 유형의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 파악하고자 하였다. 이를 위해 다항로짓모형을 이용하여 선정된 변수들 중 유의한 영향을 미치는 요인을 도출하였다.

20~30대 가구에 대한 분석모형의 적합도를 살펴보면, 상수항으로만 이루어진 모형의 우도값 $-2LL(0)$ 은 868.438이었고, 모든 독립변수들이 포함된 모형의 우도값 $-2LL(10)$ 은 459.472였다. Wald χ^2 값은 653.85로 임계치보다 크기 때문에 독립변수들이 주택점유형태에 영향을 미친다고 볼 수 있으며, 검정결과가 통계적으로 유의하였고, McFadden R^2 은 0.47로 나타났다. 표 11은 20~30대 1·2인 가구에 대한 자

한 통계분석 결과를 나타내고 있다.

20~30대 1·2인 가구가 자가 대비 전세를 선택하는데 유의미한 영향을 미치는 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주 연령뿐이며, 가구의 경제적 특성 중 슈바베지수와 거주지역으로 나타났다.

가구주 연령이 한 단위 증가할 때 전세보다 자가를 선택할 확률은 1.16배 높아지고, 슈바베지수가 한 단위 증가할 때 가구가 전세보다는 자가를 선택할 확률이 1.21배 높았다. 거주지역은 인천·경기에 거주할 때 서울에 비해 전세보다 자가를 선택할 확률이 6.45배 높아졌으며, 비수도권에 거주할 때 서울에 비해 전세보다 자가를 선택할 확률이 9.00배 더 높은 것으로 나타났다.

표 12. 40대 이상 가구의 주택점유형태 선택에 대한 다항로짓모형 분석결과

Table 12. The Result of Multinomial Logistic Model about Housing Tenure Choice of 20 to 30 age Householders

종속변수 Dependent Variable		전세 Jeonse			월세 Rent		
독립변수 Independent Variables		Coef	SE	Exp(B)	Coef	SE	Exp(B)
절편 Intercept		12.000	1.973	1.63e+05	7.016***	2.124	1114.511
연령 Age		-0.052***	0.013	0.950	-0.110***	0.014	0.896
성별 Sex	여 Female	0.121	0.319	1.129	-0.659**	0.308	0.517
교육수준 Education Level		0.011	0.029	1.011	0.046	0.035	1.047
가구원 수 The Number of Household Member		-0.397	0.332	0.672	-1.021***	0.311	0.360
소득 Income		-0.875***	0.210	0.417	-0.151	0.210	0.859
자산 Asset		0.000	0.000	1.000	-0.000*	0.000	1.000
주택부채 Debt for Housing		-0.000**	0.000	1.000	-0.006***	0.001	0.994
주거비 마련 Way to Raise Money for Housing	차용·대출 Borrowing-Loan	0.543	0.737	1.721	0.285	0.933	1.330
	본인재산 Own property	-1.650***	0.457	0.192	-1.118**	0.525	0.327
	비해당 Not applicable	-1.342***	0.498	0.261	16.368***	0.635	1.28e+07
슈바베지수 Schwabe Index		-0.036**	0.015	0.964	0.142***	0.015	1.153
거주지역 Living Region	비수도권 Non-capital region	-1.654***	0.260	0.191	-0.243	0.304	0.785
	인천·경기 Incheon-Gyeonggi	-0.379	0.293	0.684	0.232	0.349	1.262
표본수 Sample Size		N = 1,067					
-2LL		-2LL(0)=2381.081 -2LL(10)=1518.559					
Pseudo R^2		Wald $\chi^2=2068.52$ df=26, p=0.000 Mc Fadden $R^2=0.362$					

*는 p<0.1, **는 p<0.05, ***는 p<0.01

20~30대 1·2인 가구가 주택점유형태를 선택할 때 자가 대비 월세를 선택하는데 유의한 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주의 연령뿐이었고, 가구의 경제적 특성 중 주택관련 부채액, 주거비 마련경로, 슈바베지수로 나타났으며, 거주지역도 유의한 변수로 파악되었다.

20~30대 1·2인 가구주의 연령이 한 단위 증가할 때 월세보다 자가를 선택할 확률은 1.29배였다. 가구의 경제적인 특성 중 주택관련 부채액이 높아질수록 월세보다 자가를 선택하는 경향을 보였으나, 선택할 확률은 큰 차이를 보이지 않았다. 주거비 마련경로에 있어서는 무상지원보다는 차용·대출의 방법을 선택할 때 월세보다 자가를 선택할 확률이 8.40배 높았으며, 본인 스스로 마련하는 경우에는 자가보다 월세를 선택할 확률이 8.66배 높았다. 슈바베지수가 높을 때 자가보다 월세를 선택할 확률이 1.14배 높았으며, 거주지역에 대해서는 서울보다 인천·경기 지역에 거주할 때 월세보다 자가를 선택할 확률이 12.66배 높았고, 비수도권 지역에 거주할 때 월세보다 자가를 선택할 확률이 10.64배 높은 것으로 나타났다.

반면, 40대 이상 1·2인 가구에 가중치를 적용하여 다항로지모형으로 분석한 결과, 상수항으로만 이루어진 모형의 우도값 $-2LL(0)$ 은 2381.081이었고, 모든 독립변수들이 포함된 모형의 우도값 $-2LL(10)$ 은 1518.559이었다. 이 때 Wald χ^2 이 2068.52로 임계치보다 크기 때문에 독립변수들이 주택점유형태에 영향을 미친다고 볼 수 있다. 또한 검정결과가 통계적으로 유의하였고, McFadden R^2 은 0.362였다. 표 12는 40대 이상 1·2인 가구에 대한 자세한 통계분석 결과를 보여준다.

40대 이상 1·2인 가구가 자가 대비 전세를 선택하는데 유의미한 영향을 미치는 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주의 연령이 있었으며, 가구의 경제적 특성 중 가구의 소득, 주택관련 부채액, 주

거비 마련경로 중 본인재산의 경우, 슈바베지수 그리고 거주지역으로 나타났다.

가구의 소득과 슈바베지수가 한 단위 증가할 때 가구가 전세보다 자가를 선택할 확률이 각각 4.76배, 1.04배 높았으며, 주거비를 스스로 마련한 경우 전세대비 자가를 선택할 확률이 5.21배 증가하였다. 또한 거주지역은 비수도권에 거주할 때 서울에 비해 전세보다 자가를 선택할 확률이 5.24배 더 높은 것으로 나타났다.

40대 이상 1·2인 가구가 주택점유형태를 선택할 때 자가 대비 월세를 선택하는데 유의한 변수는 가구 및 가구주 특성 중 가구주의 연령과 성별, 가구원 수이며, 가구의 경제적 특성 중 가구의 자산, 주택관련 부채액, 주거비 마련경로 중 본인재산의 경우, 가구의 슈바베지수로 나타났다.

40대 이상의 1·2인 가구가 월세보다 자가를 선택할 확률은 가구주의 연령이 한 단위 높아질수록 1.12배, 가구원 수가 한 명 늘어날수록 2.78배 높았다. 또한 남성가구주보다 여성가구주 일 때 월세보다 자가를 선택할 확률이 1.93배 높았다. 가구의 경제적인 특성에서는 가구의 자산과 주택관련 부채액이 높아질수록 월세보다 자가를 선택하는 경향을 보였으나, 선택할 확률에서는 크게 차이나지 않았다. 또한 주거비를 마련한 경로에서는 무상지원에 비해 스스로 주거비를 마련한 경우에 월세보다는 자가를 선택할 확률이 3.06배 높았다. 반면 슈바베지수가 한 단위 증가할 때 가구가 자가보다 월세를 선택할 확률이 1.15배 높다는 결과가 도출되었다.

청년세대 1·2인 가구의 현황 및 특성과 다항로지모형 분석을 종합한 결과, 월세형태를 선택하는 가구는 전세나 자가를 선택하는 가구보다 가구의 경제적 특성에 더 민감하게 영향을 받았다. 또한 거주지역은 비수도권일 때 비교적 안정적인 주택점유형태를 선택하였다. 하지만 일반적으로 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 것으로 밝혀진 가구

주의 성별이나 가구원 수, 가구소득 및 자산은 주택점유형태를 선택하는데 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

V. 결론

지금까지 20~30대에 해당하는 청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인을 밝히기 위해 그들의 주거특성분석과 다항로지모형을 이용한 통계분석을 실시하였다. 그 결과, 20~30대 1·2인 가구는 40대 이상 1·2인 가구보다 가구 및 주거특성이 더욱 열악하게 나타났다. 또한 같은 요인이라도 40대 이상 가구에서는 긍정적인 영향을 미치는 반면, 20~30대 가구에서는 부정적인 영향을 미치기도 하였다. 이러한 결과를 통해 도출된 본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 가구주 연령이 20대에서 30대로 갈수록 가구소득과 축적된 자산이 증가하며, 결혼으로 가족을 형성하여 가구원 수가 증가하기 때문에 안정적인 주택점유형태를 갖는 것이 일반적이다. 하지만 주거의 문제가 해결되지 않거나, 주거비부담이 큰 상태에서 청년들은 결혼과 출산을 지연시킨다. 천현숙 외(2012)는 저출산에 대응한 주택정책 개선방안에 관한 연구에서 혼인초기 자가나 전세에 거주하는 가구가 월세에 거주하는 가구보다 더 많은 자녀를 갖는다고 하였다. 더불어 부채의 증가와 주거비부담은 자녀출산에 음의 영향을 미친다는 것을 밝혔다. 이와 같은 결과들로 미루어보아, 주거안정과 주거비부담의 완화는 결혼과 출산, 자녀양육 등 가구가 형성되고 일반적인 형태로 확대·발전해 나가는 데 가장 기본적인 요인이라고 볼 수 있다. 따라서 청년세대의 비혼 및 저출산 문제를 극복하기 위해서는 이들의 주거안정이 뒷받침되어야 함을 시사해준다.

둘째, 20~30대 1·2인 가구는 무상지원이나 대출 등의 수단으로 주거비를 마련하였을 때 자가에 거

주할 확률이 높았다. 이와 대조적으로 40대 이상 1·2인 가구는 차용·대출을 통해 주거비를 마련하였을 때보다 스스로 주거비를 마련하였을 때 자가에 거주할 확률이 높았다. 그러므로 20~30대 가구는 주거안정을 위해 무상지원이나 대출 등 청년세대의 주거안정을 위한 정부의 지원수단이 필요하다는 것을 알 수 있다. 청년세대의 주거비마련 경로에서 무상지원은 부모, 혹은 형제 등으로부터 이자부담 없이 빌려오는 경우가 대부분일 것이다. 지금의 청년세대는 주거를 마련하는데 있어 분명한 어려움을 겪고 있다. 또한 주거비 마련경로에 대한 결과로 보아, 그 어려움은 이미 청년세대뿐만 아니라 그들의 원가구에도 영향을 미치고 있다. 만약 정부가 이러한 상황을 그대로 방치한다면 앞으로 사회전반에 걸쳐 중층적 빈곤⁷⁾을 야기할 수 있다. 따라서 정부는 청년세대의 주거안정을 위한 정책 및 공공의 지원을 강구해야 하며, 보편적 주거복지의 차원에서 좀 더 많은 수의 청년가구가 주거복지의 제도에 편입되도록 제도적 장치가 마련되어야 할 것이다.

셋째, 20~30대 1·2인 가구는 주택점유형태에 따라 필요로 하는 주거비지원 방식이 달라져야 한다. 가구의 주거비부담 정도를 파악할 수 있는 슈바베 지수가 주택점유형태를 선택하는데 미치는 영향을 살펴보면, 자가점유와 월세형태의 가구를 비교했을 때에는 슈바베지수가 높아질수록 월세형태를 선택 하였으나, 자가점유와 전세형태의 가구를 비교했을 때에는 슈바베지수가 높아질수록 자가점유를 선택 하는 것으로 나타났다. 이러한 결과가 도출된 이유는 소득수준이나 자산규모의 차이와 함께 월세형태의 가구는 주거비에 매월 월세액이 포함되며, 전세형태와 자가점유 가구는 주거비에 전세보증금이나 주택구매대금 중 대출 등으로 총당한 액수에 대한 월 이자액이 포함되기 때문인 것으로 판단된다. 가구는 주택점유형태에 따라 주거비를 부담하는 방식

이나 부담의 정도가 다르게 나타날 것이며, 따라서 월세형태로 거주하는 가구와 전세형태나 자가점유로 거주하는 가구가 필요로 하는 주거비지원방식이 다를 것이라고 생각된다.

본 연구를 통해 도출된 정책적 시사점을 향후 주택정책에 반영한다면 청년세대가 겪고 있는 주거 및 사회·경제적 문제를 해결하고, 보편적 주거복지의 실현과 안정적인 미래사회를 구현해 나가는 밑거름이 될 수 있을 것이라고 생각한다.

하지만 이러한 결과와 연구의 의의에도 불구하고 본 연구는 1인 가구와 2인 가구를 분리하여 구체적인 차이점을 분석하지 못했다는 점, 패널자료의 활용에 있어 미흡했다는 점에서 한계를 갖으며 이에 대한 큰 아쉬움이 남는다. 본 연구의 분석자료는 7개년도 조사까지 완료된 패널자료이지만, 본 연구에서는 2011년도 제7차 조사자료만을 활용하여 분석하였다. 따라서 청년세대 주거문제에 대한 보다 구체적인 정책적 시사점을 도출하기 위해서는 패널자료를 바탕으로 20~30대 1·2인 가구 혹은 1인 가구나 2인 가구를 분리하여 각 가구가 갖는 주거특성을 시계열적으로 분석하는 등 본 연구의 한계를 보완할 수 있는 발전된 연구의 필요성이 제기된다.

- 주1. 88만원 세대란 2007년 전후 고용불안에 시달리는 20대를 대변하는 용어로, 비정규직 평균급여에 해당하는 119만원에 20대의 평균소득비율 74%를 곱하여 88만원이라는 소득수준을 형성한다고 하여 붙여졌다. 이 용어는 일본의 '버블세대'나 유럽의 '천유로세대', 미국의 '빈털터리 세대'와 유사한 의미로 볼 수 있다(김기란·최기호, 2009).
- 주2. 3포 세대란 세 가지를 포기하고 사는 최근의 20~30대 청년세대를 일컬으며, 취업난과 전세가격의 급등 등의 시대적 상황 속에서 청년세대가 스스로 취직, 결혼, 출산을 포기하면서 인간의 삶에서의 가장 기본적인 선택들을 애초에 포기하는 데에서 비롯되었다(경향신문, 2011).
- 주3. 본 연구에서는 주거안정성에 대해 주거빈곤에 대한 이론적 배경에 근거하여, 임차가구가 자가점유가구에 비하여 상대적으로 주거상태가 불안정할 것이라는 전제를 두었다. 주거안정은 자가 혹은 전세의 형태로 주택을 점유하고 있어 적어도 2년 이상 한

곳의 거주지에서 거주할 수 있고, 주거이동이 발생하더라도 가구주 혹은 가구원의 자발적 선택으로 주거이동이 이루어지는 경우를 안정적인 상태라고 판단하였다. 반면, 주거불안정에 있어서는 불안정한 고용이나 낮은 소득으로 인한 잦은 거주지 이동, 강제적·비자발적 주거이동, 현재보다 열악한 주거수준으로의 주거하향이동 등에 해당하는 경우 주거가 불안정하다는 관점으로 접근하였다.

- 주4. 2012년 혼인·이혼 통계결과를 보면 2012년 기준 우리나라 평균 초혼연령은 남자가 32.1세, 여자가 29.4세로 10년 전에 비해 남녀 각각 2.3세, 2.4세 증가하였으며, 매년 꾸준히 상승하는 추세에 있다. 이와 같은 결과에서도 볼 수 있듯이 일반적으로 30대 초반의 나이에 해당하는 청년세대가 결혼을 통해 가구를 형성하며, 30대 중반부터 가구를 확대·발전시켜나간다는 판단에 따라 청년가구주의 연령범위를 20세에서 39세까지로 설정하였다.
- 주5. 한국복지패널의 표본은 2005년 인구주택총조사 자료의 90% 모집단으로부터 각 지역별 크기에 비례하여 표본조사구를 층화추출한 후, 소득을 기준으로 중위소득 60% 이하의 3,500가구와 중위소득 60% 이상의 3,500가구 즉, 총 7,000가구를 확률비례 계통추출에 의해 추출하였다. 이와 같이 추출된 표본에 두 단계에 걸쳐 가중치를 적용하게 되는데, 1단계 가중치는 지역별 조사구의 크기에 따라 확률비례로 부여된 가중치이고, 2단계 가중치는 1단계 가중치에 표본을 추출하는 과정에서의 추출확률과 조사가구에 대한 응답확률까지 고려한 가중치이다. 한국복지패널에서 제공하는 가구가중치는 다음과 같은 방식으로 계산된다(한국보건사회연구원, 2006).

$$\text{가구가중치 } H01_{WG} = W_{ij} \times W_{st} \times W_{pst}$$

W_{ij} : 조사구별 가중치
 W_{st} : 소득별 가중치
 W_{pst} : 지역별, 조사구별 사후층화 가중치

위와 같이 계산된 가중치를 전국 가구수와 일치시키려면 분석 시 일반가중치를 적용하고, 표본가구수와 일치시키려면 표본가중치를 적용한다. 본 연구에서는 표본가중치를 적용하여 분석하였다.

- 주6. 슈바베지수란, 가계소득 가운데 주거비용이 차지하는 비율을 말한다. 슈바베지수는 빈곤의 척도로 사용되는데, 슈바베지수가 25%를 넘으면 빈곤층에 속한다고 본다. 슈바베지수의 계산은 아래의 방식으로 이루어졌다.

$$\frac{\text{주거관련 비용지출}}{\text{가구 전체 소비지출}} \times 100$$

슈바베지수의 계산 시 주거관련 비용지출에는 가구의 월 임대료, 주택관련 부채의 월 이자, 관리비,

- 수도세, 전기세 등이 포함되고, 한국복지패널에서 위와 같은 항목에 대해 자세한 조사가 이루어지기 때문에 슈바베지수를 산출하여 변수로 설정하였다.
- 주7. 최근 박근혜정부가 추진하고 있는 행복주택에서도 신혼부부를 위한 주택공급물량을 포함하고 있다. 행복주택이란, 서민을 위한 공공주택을 공급하는 정책으로 철도용지나 우수지와 같은 국가소유의 부지에 임대아파트, 기숙사, 상업시설 등을 지어 서민에게 싼 값으로 공급하는 제도이다. 사회적 활동이 왕성한 신혼부부 및 사회초년생, 대학생 등의 젊은 계층에게 공급물량의 60%를 공급하도록 계획되어있다. 현재 행복주택 사업을 위해 총7개의 시범지구가 선정되었으며, 약 10,000호의 공급물량을 책정하였다. 또한 향후 5년간 총 20만호의 행복주택을 공급할 예정이다(국토교통부, 2013). 이와 같이 신혼부부 및 청년세대를 위한 주택정책과 시범지구 사업이 진행 중이지만, 시범지구로 선정된 지역 중 일부 지역주민들이 행복주택 건립을 반대하고 있으며, 채용문제도 해결되지 않아 사업초기부터 난항을 겪고 있다.
- 주8. 중층적 빈곤이란 여러 빈곤상태가 복합적인 형태로 나타나는 상황을 일컫는다. 빈곤과 주거빈곤의 관계를 보면, 주거빈곤은 중층적 빈곤상황의 산물이며, 빈곤을 세대 내 혹은 세대 간에 재생산하는 원인이자 결과이다.

인용문헌

References

- 권주안·이유진·최혜경, 2007, 1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안, 서울: 주택산업연구원.
Kwon, J.A., Lee, Y.J. and Choi, H.K., 2007. *A Way on the Housing Demand Outlook and Supply Revitalization for Single Household*, Seoul: Korea Housing Institute
- 강미·이재우, 2012, “가구특성에 따른 충청권 거주자의 주거선택 요인 연구”, 『한국지역개발학회지』, 24(5): 57-74.
Kang, M. and Lee, J.W., 2012. “The Effects of Household Characteristics on Housing Choice: The Case of Chungcheong Province Residents in Korea”, *Journal of the Korean Regional Development Association*, 24(5): 57-74.
- 경향신문, 2011, “복지국가를 말한다.-1부”, 경향신문.
The Kyunghyang Shinmun, 2011. “Refers to the welfare state-Part1”.
- 김기란·최기호, 2009, 대중문화사전, 서울: 현실문화.
Kim, G.R. and Choi, G.H., 2009. *Dictionary of Popular Culture*, Seoul: Hyunsilbook.
- 김정수·이주형, 2004, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 『국토계획』, 39(1): 191-204.
Kim, J.S. and Lee, J.H., 2004. “A Study on the Effect of Household Characteristics on Housing Choice Behavior”, *Journal of Korea Planners Association*, 39(1): 191-204.
- 김정아·임미화·정의철, 2011, “청년가구의 주택수요 특성에 관한 연구”, 한국주택학회 2011년 추계학술대회, 서울: 서강대학교.
Kim, J.A., Lim, M.H. and Chung, E.C., 2011. “A study on characteristics of housing demand of young households”, *Korean Association For Housing Policy Studies's 2011 Fall Conference Dissertation*, Seoul: Sogang University.
- 김주원·정의철, 2011, “소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석”, 『주택연구』, 19(2):123-150.
Kim, J.W. and Chung, E.C., 2011. “Estimation of Tenure Choice and Housing Demand Decisions of Small-Sized Households in Korea”, *Housing Studies*, 19(2):123-150.
- 노승철·이희연, 2009, “주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구 : 저소득층을 대상으로 하여”, 『한국경제지리학회지』, 12(4):507-520.
Noh, S.C. and Lee, H.Y., 2009. “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*, 12(4):507-520.
- 박천규·이수욱·손경환, 2009, “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 『국토연구』, 60: 171-187.
Park, C.G., Lee, S.W. and Sohn, K.H., 2009. “An Analysis of Housing Demand Functions Considering Family Life Cycle”, *The Korea Spatial Planning Review*, 60: 171-187.
- 윤해련, 2001, “비표준가구의 주택수요특성 분석 : 1인가구·부부가구·3세대가구를 중심으로”, 한양대학교 대학원 석사학위 논문.
Yoon, H.L., 2001. “A study on housing demand

- characteristics of non-standard household”, Master’s Degree Dissertation, Hanyang University.
11. 여유진, 2010, “한국복지패널 5년의 성과와 과제”, 「보건복지포럼」, 170:6-13.
Yeo, Y.J., 2010. “Five Years of the Korea Welfare Panel Study : Achievements and Tasks Ahead”, *Health-Welfare Policy Forum*, 170:6-13.
 12. 이재수·양재섭, 2012, 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향, 서울: 서울시정개발 연구원.
Lee, J.S. and Yang, J.S., 2012. *Housing policy Directions for Single- and Two-person Households in Seoul*, Seoul: Seoul Development Institute.
 13. 이주형·임종현·이천기, 2009, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구”, 「국토계획」, 44(3): 79-93.
Lee, J.H., Lim, J.H. and Lee, C.K., 2009. “A Study on the Choice of Housing Tenure and Housing Type according to Household Characteristics”, *Journal of Korea Planners Association*, 44(3): 79-93.
 14. 정희수·권혁일, 2004, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 12(1): 5-25.
Chung, H.S. and Kwon, H.I., 2004. “A Study of Family Life Cycle and Housing Consumption”, *Housing Studies*, 12(1): 5-25.
 15. 조주현·김주원, 2010, “1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로”, 「부동산학연구」, 16(4):33-52.
Cho, J.H. and Kim, J.W., 2010. “A Study on Characteristics of Housing Demand of Single-person Households-Focused on Seoul”, *Journal of the Korea Real Estate Analysis Association*, 16(4): 33-52.
 16. 천현숙 외, 2012, “저출산에 대응한 주택정책 개선방안”, ‘희망의 새 시대’를 향한 국토정책 연구세미나: 국토연구원 성과보고회, 경기: 국토연구원.
Cheon, H.S. et al., 2012. “Improving housing policy corresponding to the low birth rate”, *Korea Research Institute for Human Settlements’s Performance Reporting Conference Sourcebook*, Gyeonggi: KRIHS
 17. 최유미·남진, 2008, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 43(3): 195-210.
Choi, Y.M. and Nam, J., 2008. “An analysis on the elements of housing choice by household attributes-Focusing on the features of variation from 1996 to 2006”, *Journal of Korea Planners Association*, 43(3): 195-210.
 18. 한국보건사회연구원 외, 2006, 「한국복지패널 1차년도 조사자료 User’s Guide」, 서울.
Korea Institute for Health and Social Affairs and Social Welfare Institute(SNU), 2006. *User’s Guide of 1st Data about Korea Welfare Panel Study*, Seoul.
 19. 한영민, 2010, “신혼가구의 주거선택에 미치는 요인 분석”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문
Han, Y.M., 2010. “An Analysis on the Newlyweds Housing Choice Factors”, Master’s Degree Dissertation, University of Seoul.
 20. Richard Lycan et al. 1978, *Residential mobility study for Portland*, Oregon: Office of Planning and Development City of Portland.
 21. Rossi. P. H. 1980. *Why families move-2nd edition*, Beverly Hills: Sage.

논 문 투 고 2013-08-16
 심 사 완 료 2013-12-26
 수 정 일 2014-01-08
 계 재 확 정 일 2014-01-08
 최 종 본 접 수 2014-03-18