

월세 거주 청년층 1인 가구의 지역별 주거실태 및 주거비 차이 비교*

이 현 정** / 최 재 요***

본 연구의 목적은 월세로 거주하는 청년층 1인 가구를 4가지 지역(수도권 내 서울과 경인, 비수도권 내 특광역시와 비특광역시)으로 나누어 사회경제적 특성과 주거실태를 비교하고 주거비와 주거환경 평가의 결정변인을 분석한다. 2020년도 주거실태조사에서 추출한 총 2,110 가구를 통계 분석한 결과, 청년층 1인 가구는 수도권보다 비수도권 지역에 1.6배 더 많이 거주하였고, 모든 지역에서 대졸 이상의 고학력 30세의 남성 임금근로자였으며 슈바베 지수로 빈곤층이었다. 보증금과 임대료가 가장 높은 서울 가구의 소득대비주거비가 가장 높은 동시에 주택유형, 주택규모, 주택연수 등 물리적 주거 조건이 가장 열악한 주거 빈곤층인 반면 동일 생활권의 서울보다 주거 관련 비용이 상대적으로 저렴한 경인 지역 가구는 높은 소득으로 주거비 비율이 가장 낮았으며 이는 근로활동 참여율과 소득이 비교적 낮아 주거빈곤층인 비수도권 가구보다 더 낮았다. 또한 조사대상 가구 대다수는 원룸형 구조의 단독주택이나 비주택 거처에 거주하였고, 그 비율은 노후주택과 비주택 거처의 주거 비율이 높은 수도권이 비수도권보다 더 높았다. 한편 주택만족도는 비특광역시에서, 전체적인 주거환경 만족도는 서울에서 높은 반면 경인 지역은 두 가지 만족도 모두 가장 낮았다. 주거환경 요소 중 생활환경의 주차시설과 이웃과의 교류는 모든 지역에서 불만스러운 항목이었고, 주거환경의 도시기반시설 요소 중 대중교통이 전 지역에서 가장 만족스러운 항목이었으나 문화시설에 가장 불만족하였고 특히 경인 지역의 불만이 가장 컸다. 도시기반시설에 대한 높은 만족도로 견인된 서울의 높은 전체적인 주거환경 만족도는 가장 낮은 주거환경 만족도를 나타낸 경인 지역과 대조적이었다. 조사대상 가구의 주거비 부담 영향변수는 모든 지역에서 근로 활동 참여가 공통적으로 주요하였고, 구체적으로 슈바베 지수는 근로여부와 주택유형이 전 지역의 공통 결정변인이었으며 소득대비주거비는 근로여부와 소득이 설명변수였다. 또한, 주거환경 평가에서 주택 및 전체적인 주거환경 만족도의 설명 변수는 지역에 관계없이 공통적으로 생활환경 만족도와 도시기반시설 만족도였다. 청년층 1인 월세 가구는 연령, 가구유형, 주택점유형태에서 열세라는 내생적 특성, 노동시장의 불리한 지위로 인한 제한된 소득, 높은 주거 관련 비용과 월세 우위 임차시장이라는 외생적 특성으로 과도한 주거비를 부담하는 주거빈곤층이므로, 주거비 저감을 위한 지원 전달체계의 재편과 동시에 고용, 주거, 대중교통, 문화체험의 4가지 요소가 아우르는 주거지 공급 방안이 뒷받침되어야 할 것이다.

주제어 _ 주거비, 주거실태, 청년층, 1인 월세 가구, 지역 불균등

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

** 경희대학교 주거환경학과 고령서비스-테크 융합전공 교수 (제1저자 & 교신저자)

*** 경희대학교 주거환경학과 주택및도시연구실(Housing & Urban Affairs Lab) 연구원

Local Inequality of Housing Affordability and Residential Environment Quality of Young Single Renters*

Lee, Hyunjeong** / Choi, Jaeyo***

This research aims to compare socio-economic and housing statuses of young singles residing in rental housing across four distinct areas (including Seoul and GyeongIn of Seoul Metropolitan Area (SMA), and metropolises and non-metropolitan areas of non-SMA) and to explore factors affecting their housing affordability and residential assessment. In doing so, the cross-sectional study identified 2,110 young renters from the 2020 Korean Housing Survey (KHS) and conducted statistical analyses. The statistical results revealed that most of the renters were male, highly educated, salaried workers aged 30s and their housing costs were so excessive that they were trapped in housing poverty. It's found that the singles in SMA had higher educational attainment, earned higher wages, were more actively involved in economic participation and paid higher living expenses than their counterparts in non-SMA. Due to high living costs, young renters in Seoul were poorly housed and spent more than 30% of their income on housing, suffering from housing poverty. Meanwhile the housing cost-to-income ratio in GyeongIn was lower than non-SMA but the satisfactions with both housing and residential environment were the lowest. All single renters were satisfied with public transportation, they were dissatisfied with parking spaces and social network and discontented with cultural services. Further, the regression analysis indicated that housing affordability index including both Schwabe index and housing expense ratio was primarily explained by economic participation across all areas, and residential assessment was largely influenced by satisfactions with livability and urban amenities. Thus, the findings imply that it's of importance to reduce housing burden of young single renters by increasing their income and simultaneously by lowering housing-related expenses.

Key words _ housing affordability, residential environment quality, young renters, single-person households, local inequality

* This research was supported by the National Research Foundation of Korea (NRF) funded by the Korea Ministry of Education (Grant No. 2018R1D1A1B07040295).

** Professor, Dept. of Housing & Interior Design(AgeTech-Service Convergence Major), Kyung Hee Univ. (First & Corresponding Author)

*** Research Assistant, Housing & Urban Affairs Lab, Dept. of Housing & Interior Design, Kyung Hee Univ.

I. 서론

선진 복지 국가들이 공통으로 경험하는 주요 사회인구학적 현상으로 인구 구조에서 출생아 수의 감소와 인구 고령화, 가구구조에서 가구의 분화 및 소핵화와 1인 가구 증가, 이와 함께 주택정책에서 청년층의 주거독립과 주거사다리의 상·하향 이동이 손꼽힌다(Doling & Ronald, 2014; Forrest & Yip, 2013; Kendig, 1986; Lee, 2018; Snell, 2017; Stein, 2012). 이는 탈산업사회로 접어든 우리나라도 유사한 경로를 거치고 있으며 특히 출생아 수의 급감, 1인 가구의 급증, 청년층의 주거불안이 중차대한 과제로 부각되고 있다(Doling & Ronald, 2014; Lee, 2017, 2018). 1960년대 연간 1백만 명을 웃돌던 출생아 수는 산아제한의 성공적인 추진으로 1972년부터 1백만 명 이하로 떨어진 후 줄곧 감소세를 유지하였고, 합계출산율(TFR)이 2.1명 미만이 되는 저출산 국가로 진입한 1983년을 거쳐 합계출산율이 1.0명 미만을 기록한 2001년부터 초저출산 국가로서 자리매김한 이후 현재까지 그 지위는 계속 진행 중이다(통계청, 2022). 반세기 이상 지속된 출생아 수의 꾸준한 내림세는 코로나 19 팬데믹의 영향으로 2020년 혼인 건수(21.3만 건)가 역대 최저치를 기록하며 출생아 수도 유례없는 기록(27.2만 명)으로 갈아치웠다(통계청, 2022). 이러한 출생아 수의 급락세는 인구 구조의 대변형을 가져왔고, 유소년 인구(0-14세)의 빠른 감소세와 고령인구(65세 이상)의 가파른 증가세는 2016년 유소년 부양비와 노년부양비의 테스크크로스를 기록하였으며 국가 소멸위험지수¹⁾가 1.0 이하인 소멸위험주의군으로 전락하면서 국가 소멸위험감이 그 어느 때보다 고조되고 있다. 특히 부양비의 분모를 차지하는 생산가능인구(15-64세)의 축소는 국가의 경제성장의 원동력을 약화시키고 국가 경쟁력은 물론 존폐를 위협한다는 점에서 심각한 국경과제이다. 이러한 위기감이 고조되는 상황에서 주택시장의 새로운 수요계층으로 등장한 청년층에 대한 정책적 관심과 배려가 대두되고 있다. 청년층은 생애 주기상 성인기로 이행하는 과도기를 거치는 단계로 사회경제적 자립을 위해 학업, 구직, 결혼, 출산 및 양육이라는 일련의 과업을 경험하고 그 과정에서 주거지 이동과 자가 마련의 기회를 접하게 된다(Forrest & Yip, 2013; Kendig, 1986; Stein, 2012). 그러나 경제위기 이후 저성장의 고착화와 노동시장의 구조적인 변화는 청년층에게 자립의 첫 단계를 어렵게 하고 이러한 고용 악화²⁾는 취업, 혼인, 주거를 지연과 포기하게 한다. 이들의 주요 과업을 이행하는 과정에서 장애 요인으로 주거불안이 지적되며, 대부분의 청년층은 고용

1) 65세 이상 고령인구 대비 20-39세 가임여성인구의 비율로 소멸위험지수를 산정하며 増田寛也(2014)가 제안한 이 지수는 1 이하로 낮아질수록 소멸위험감은 증가한다고 판단함(이현정, 2021).

2) 실업률은 2000년 4.4%에서 2020년 4.0%로 다소 감소하였으나 동기간 청년층(20-29세) 실업률은 7.5%에서 9.0%로 증가하였으며 2014년부터 9%대를 유지해 오고 있음(통계청, 2022).

불안정에 따른 소득 불안과 높은 주거 관련 비용으로 과도한 주거비를 부담하며 열악한 주거수준에 직면하면서 주거위기가구로 부상되면서 이들 가구의 주거문제가 주요 공공정책 의제에 포함되었다. 일례로 국토교통부의 각종 공공임대주택 지원 대상에 청년층(만 19-39세)³⁾을 포함하여 대학생, 취업준비생, 사회초년생, 신혼부부에 이르기까지 주거복지 취약계층으로 배려한다. 현재의 정책적 대상인 코호트는 2020년 주민등록인구 기준 전국 인구의 1/4 이상(27.8%)을 차지하는 동시에 생산가능인구의 1/3 이상(38.8%)을 차지하는 성장 동력원이다(통계청, 2022). 그러나 이 코호트를 위한 주택정책에서 청년층 인구의 다양한 특성을 간과하여 소득, 가구규모, 자·차가 여부와 같은 획일화된 기준을 적용하는데, 이는 청년층의 이질적인 요소(예, 거주지역, 지역 주택시장 여건, 주택점유형태, 주거비 부담, 주거 니즈 등)를 정교하게 고려한 주거실태 파악이 결여되었기 때문이다.

한편 저출생의 장기화로 인구 구조가 변하면서 가구 구조도 크게 변형되었고, 그 결과 1인 가구가 전체 가구의 1/4을 초과한(26.6%) 2015년부터 오늘날 대표 가구유형이 되었다(2020년 30.9%). 1인 가구의 증가는 우리나라 뿐만 아니라 전 세계적으로 빠르게 증가하는 도시 가구 유형으로, 소득 및 생활 수준 향상에 따른 자연스러운 현상이며, 학업 및 구직 기간의 연장, 만혼, 결혼 기피 등의 영향으로 1인 가구 중 청년층(20-39세) 1인 가구의 비율이 상승하고 있다(이현정·왕예원, 2022; Forrest & Yip, 2013; Snell, 2017). 1인 가구 중 청년층 1인 가구가 차지하는 비율이 2020년 약 1/3(32.9%)에 달하였고 청년층 가구 대비 청년층 1인 가구 비율도 20년 간(18.0%→45.9%) 2.5배 많아졌다(통계청, 2022). 이처럼 청년층 1인 가구의 증가세는 고용 및 주거불안이 중요한 배경이 되는 가운데 최근 주택시장의 급격한 비용 상승과 월세화는 청년층 1인 가구 중 주거 한계상황에 있는 월세 가구의 부담을 가중시켜 주거빈곤의 덫으로 내몰고 있다. 이에 본 연구는 노동시장과 주택시장에서 가장 불안한 청년층 1인 월세 가구의 사회경제적 특성과 주거실태를 4가지 지역(수도권의 서울과 경인, 비수도권의 특별자치시 및 광역시와 그 외 도시인 비특·광역시)으로 세분화하여 살펴보고, 이들의 주거비와 주거환경 평가에 영향을 주는 요인을 파악하고자 한다.

3) 2020년 청년층 인구는 1981년부터 2001년까지 출생하였고, 이 기간 출생아 수는 14.4백만 명이었음.

II. 문헌고찰

1. 인구 구조 및 청년층 인구 변화

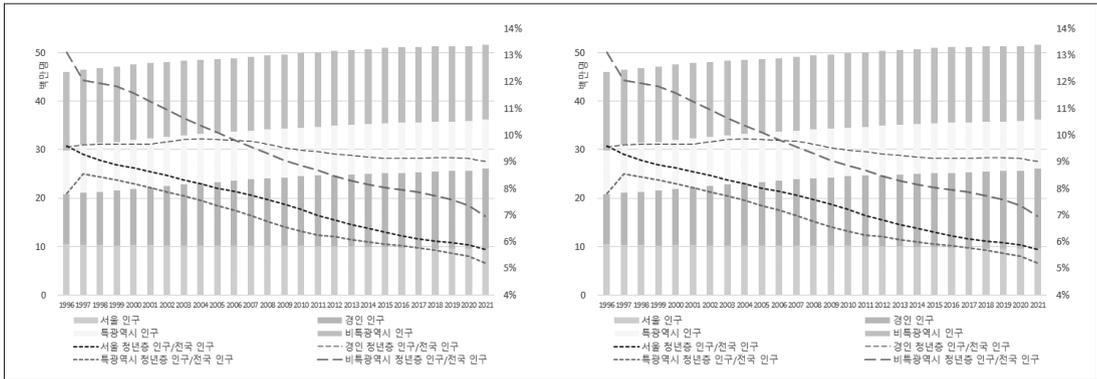
우리나라 인구는 1960년(25.0백만 명)부터 오늘날까지 매우 완만한 상승세를 유지하며 1980년 38.1백만 명에서 2000년 47.0백만 명, 2020년 51.8백만 명으로 늘어났고, 생산가능인구(15-64세)도 증가하면서 전국 인구에서 차지하는 비율이 지속적인 상승세를 보여 1980년 62.2%, 2000년 71.7%, 2020년 72.1%로 늘어났다(통계청, 2022). 그러나 전국 인구 대비 생산가능인구 비율은 2012년 73.4%, 생산가능인구 수는 2016년 37.6백만 명 각각 정점에 도달한 후 감소세로 접어들어 2020년부터 연평균 마이너스 성장세를 보이고 있다. 이와 같은 생산가능인구의 하락세는 출생아 수의 빠른 감소에 기인하며 1980년 86만 명에서 2000년 64만 명, 2020년 27만 명으로 급감하였다. 출생아 수 감소로 생산가능인구에서 청년층(20-39세) 인구가 차지하는 비율⁴⁾은 1980년 50.5%에서 2000년 49.6%, 2020년 38.0%로 하락하였고, 전체 인구에서 청년층 인구가 차지하는 비율도 1980년 31.4%에서 2000년 35.6%, 2020년 27.4%로 줄어들었다(통계청, 2022). 2020년 주민등록인구 기준 전국 인구는 2000년 47.5백만 명에서 2020년 51.3백만 명으로 5.0% 증가하였으나 청년층(만 19-39세) 인구는 동기간 18.1백만 명(전국 인구의 38.2%)에서 14.3백만 명(전국 인구의 27.8%)으로 21.2% 급감하였다(통계청, 2022).

청년층 인구의 감소세에도 불구하고 지역별 분포의 편차가 두드러지는데, 2020년부터 전국 인구 중 수도권 거주 비율은 비수도권을 초월하기 시작하였으나, 청년층 인구 중 수도권 거주 비율은 이미 2004년부터 절반을 초과하면서 비수도권을 앞섰으며 수도권으로의 청년층 인구 유입은 거세지고 있다. 수도권의 서울과 경인지역, 그리고 비수도권의 특·광역시와 비특·광역시로 나뉘어 구체적인 인구 변화 추이를 살펴보면, 서울 인구는 2012년부터 전국 인구의 20% 미만을 밑돌았고 천만 명 이하로 줄어든 2014년부터 현재까지 감소세가 지속 중이며, 2000년 10.3백만 명(전국 인구의 21.6%)에서 2020년 9.5백만 명(전국 인구의 18.6%)으로 7.3% 감소하였으며 서울의 청년층 인구의 감소폭은 더 컸다(〈그림 1〉 참고). 2000년 4.2백만 명(서울 인구의 40.5%, 전국 청년층 인구의 23.0%, 전국 인구의 8.8%)이었던 서울 청년층 인구는 2020년 3.0백만 명(서울 인구의 31.8%, 전국 청년층 인구의 21.2%, 전국 인구의 5.9%)으로 대폭 줄어들었다(-27.4%). 반면 동일 생활권역의 경인 지역 인구는 계속 늘어

4) 생산가능인구대비청년기(20-39세) 인구 비율은 1993년 최고점(54.2%)에 도달하였음(통계청, 2022).

나 2000년 11.6백만 명(전국 인구의 24.4%)에서 2020년 16.1백만 명(전국 인구의 31.4%)으로 크게 늘었고(39.1%) 이러한 증가폭은 동기간 전국 인구의 상승률(8.0%)의 4배가량에 달한다. 경인 지역의 인구 상승세 속에 경인 거주 청년층 인구는 2000년 4.6백만 명(경인 인구의 39.6%, 전국 청년층 인구의 25.3%, 전국 인구의 9.7%)에서 2020년 4.7백만 명(경인 인구의 29.0%, 전국 청년층 인구의 32.8%, 전국 인구의 9.1%)으로 소폭 증가(2.2%)에 그쳤으나 동기간 전국 청년층 인구의 대폭락(-21.2%), 다른 지역들의 마이너스 성장폭을 고려할 때 유일한 청년층 인구의 플러스 상승지였다. 이는 청년층 인구의 급감세에도 경인 지역으로의 청년층 인구 유입이 가속화되고 있음을 확인시키며 이는 동일 생활 권역 내의 서울이 높은 주거비로 청년층 인구의 주거비 부담을 키우므로 상대적으로 거주성이 좋은 경인 지역을 적절한 주거지로 선택한 결과로 추측된다. 한편 비수도권의 특·광역시 인구는 전체인구에서 차지하는 비율이 지속적으로 감소하여 20년 간 인구 수는 2000년 10.1백만 명(전국 인구의 21.2%)에서 2020년 10.2백만 명(전국 인구의 19.8%)으로 증가폭이 크지 않았으며(0.7%), 특·광역시에 거주하는 청년층 인구는 2000년 3.9백만 명(특·광역시 인구의 38.5%, 전국 청년층 인구의 21.4%, 전국 인구의 8.2%)에서 2020년 2.8백만 명(특·광역시 인구의 27.5%, 전국 청년층 인구의 19.6%, 전국 인구의 5.5%)으로 28.1% 급감하였다. 비수도권의 비특·광역시 인구도 동기간 큰 변화 없이 2000년 15.5백만 명(전국 인구의 32.7%)에서 2020년 15.5백만 명(전국 인구의 30.2%)으로 미미하게 줄어들어(-0.3%) 전국 인구에서 차지하는 비율만 소폭 감소하였다. 그러나 비특·광역시 거주 청년층 인구는 2000년 5.5백만 명(비특·광역시 인구의 35.4%, 전국 청년층 인구의 30.3%, 전국 인구의 11.6%)에서 2020년 3.8백만 명(비특·광역시 인구의 24.3%, 전국 청년층 인구의 26.4%, 전국 인구의 7.4%)으로 대폭 하락하여(-31.3%) 동일 권역 내 특·광역시의 낙폭보다 더 컸다.

〈그림 1〉 지역별 인구 및 청년층(19-39세) 인구 변화(1996-2021)



출처 : 통계청(2022)

지난 20년 간 전국 인구 수가 소폭 증가하였으나(5.0%) 청년층 인구 수는 크게 감소하였고(-21.2%), 지역별(서울 -27.4%, 특·광역시 -28.1%, 비특·광역시 -31.3%) 큰 낙폭과 달리 경인 지역에서만(2.2%)은 증가세를 보였다. 이는 경인 지역으로의 청년층 인구의 지속적인 유입 결과로, 실제 통계청(2020)에 따르면 수도권으로의 인구 유입은 2000년부터 증감을 반복하다 2015년부터 증가세로 전환된 후 2017년부터 순수입 규모가 확대되었고, 이는 20년 동안 20대 인구의 순수입이 계속되는 가운데 2018년부터 30대 인구의 순수입이 재개되면서 수도권으로의 순수입 규모를 키웠다. 특히 1인 가구의 수도권 순수입이 가속화되는 가운데 20년 동안 20대 1인 가구의 순수입 규모가 가장 컸고 30대 1인 가구는 2016년부터 순수입 규모를 키우며 그 상승폭(수치)을 더욱 확대하고 있다. 수도권으로의 인구 순수입이 영남과 호남 지역의 유출 인구에 기인하며 주로 직업, 교육, 주택 3가지 이유로 유입되었고, 이들 유입 요인은 1인 가구의 강한 흡입원으로 작용하였다. 수도권 내 유입요인에 다소 차이가 있었으며 서울로의 유입이 주로 직업과 교육인 반면 경기도로의 유입은 직업과 주택이었다. 즉 비수도권의 유출 인구는 서울로의 순수입을 키우나 수도권 내 유출 인구는 경기도로의 순수입이 컸다. 특히 20년 간 서울 인구의 전(全) 연령층에서 순수출이 증가하였으나 20대의 순수입은 계속되었으며, 경기도의 순수입은 모든 연령층에서 지속되었고 비수도권으로부터의 20대 순수입이 컸으며, 인천은 비수도권 20대의 지속적인 유입으로 수도권 내 지역 간 다소의 차이가 있었다. 이처럼 특정 지역으로의 인구 유입과 쏠림은 높은 주택수요를 유발하여 주택 관련 비용이 증가할 수밖에 없다. 특히 청년층 1인 가구의 서울과 경인 지역으로의 이동이 고용과 주거 2가지에 기인하므로 저출생 기조로 청년층 인구 감소세가 불가피하나 그 유입은 지속되리라 전망된다. 이는 자연스럽게 유입 지역의 저임금과 높은 주거비라는 구조적인 이중 불안요소를 심화시키므로 청년층 가구의 주거 부담을 저감시키고 나아가 지역 간 불균형 완화와 지역 자생력의 복원 차원에서 청년층의 고용 및 주거 안정을 지자체 최우선 과제로 하여 해결방안을 모색해야 할 것이다.

2. 선행연구 고찰

최근 청년층 주거에 관한 관심이 높아지면서 관련 연구가 진행되었고 상당수는 1인 가구에 초점을 맞추고 있으나 대다수의 청년층 1인 가구 관련 연구들은 연령층 또는 세대 간 비교, 전·월세 가구로서 일반적으로 다루거나 서울 또는 특정 지역에 국한시켜 주거실태를 파악하는 분절적 연구였다. 특히 임차인으로서 전세 가구보다 월세 가구가 사회경제적으로 월등히 취약함에도 불구하고 독립된 연구대상으로 지역별 주거비와 주거환경 평가의 영향 변인을 다루는 연구가 없었다. 이에 선행연구 중 관련 내용을 발췌하여 정리하면 다음과 같다. 2015년 서울복지실태조사에 나타난 서울 거주 1인 가구의 주거수

준을 연령층별로 살펴본 고정희(2019)의 연구에 따르면, 청년층(20-39세) 대다수는 다가구 단독주택, 다세대 주택, 연립주택 등 아파트 외 공동주택(46.3%), 오피스텔(14.6%), 쪽방, 고시원 등 비주택 거처(12.5%)에 월세(55.2%)로 거주하여 주거안정에 매우 취약한 점에 주목하였다. 2008년과 2016년 주거실태조사의 청년층(만 19-39세) 1인 가구를 종단 분석한 이현정·김모윤(2019)은 8년간 청년층 1인 가구 수가 현저히 감소한 가운데 거주하는 주택의 규모가 축소되었으며 오피스텔의 월세 거주 비율이 증가하였고, 주택 만족도와 전체적인 만족도가 크게 개선되었으며 특히 수도권에서 대중교통, 쇼핑 및 상업시설, 의료서비스 및 시설, 공공기관의 만족도 상승 폭이 두드러져 전체적인 만족도의 결정변수로 작용했음을 밝혔다. 주택규모의 감소에 대해 조하은·김의준(2018)은 2016년 주거실태조사로 서울시 청년(20-35세) 1인 가구의 주택수요를 추정된 결과에서 청년 1인 가구가 다인 가구보다 주거소비면적이 현저히 적었고, 이러한 편차는 단순히 소형 주택 공급 보다 금융 시장의 접근성으로 이해해야 하며 이러한 주택 소비의 불균형이 항상소득과 현실소득 간의 불일치에 기인하므로 주거 서비스를 제공하는 재화로서 주택을 인식하는 청년 1인 가구를 고려할 때 이들의 주거 효용을 극대화하기 위한 항상소득의 실현이 전제된 금융시장의 접근성을 강조하였다. 조하은·김의준(2018)의 연구와 같은 자료로 1인 가구의 현재와 이전 주거지를 파악한 권연화·최열(2018)에서도 주거이동 확률이 큰 청년(39세 이하) 1인 가구 중 임차인의 주거상향이동은 부채여부와 연관성이 커 부채가 있는 청년 임차인일수록 상향이동 확률이 현저히 증가한다고 설명하였다.

한편 비수도권의 청년층 1인 가구의 주거실태를 파악한 연구들에서도 도시 거주 청년 1인 가구에 주거환경 요소 중 문화시설, 상업시설, 의료시설, 녹지환경 등 도시기반시설의 만족도가 매우 중요한 것으로 나타났다. 2019년 충남사회지표조사로 30-40대 청년 1인 626가구의 주거환경 만족도를 조사한 임준홍(2021)은 도농 간의 전체적인 주거환경 만족도에 차이가 없었으나 주거환경 요소별 만족도 차이를 보였으며, 도시 가구는 상업시설, 의료시설, 공공시설에 대한 만족도가 높은 반면 농촌 가구는 대기, 소음진동, 녹지에 대한 만족도가 높다고 기술하였다. 박진호 외(2021)는 경남의 창원, 김해, 진주, 양산시 4곳에 거주하는 1인 가구의 주거만족도 영향변인을 분석하고자 2021년도 경남 주거실태조사를 분석하였으며, 그 결과 청년층(19-34세)의 1인 가구는 단독주택, 월세, 원룸 거주 비율이 높았고, 주거와 입지환경 만족도는 중·장·노년층들보다 높았으며, 주택 실내의 위생 상태, 입지환경의 공원 및 녹지, 공공기관, 문화시설에 대한 만족도가 주거만족도의 설명변인이라고 주장하였다.

청년층 1인 월세 가구의 거주성은 물리적 측면의 주거환경 요소뿐만 아니라 경제적 측면의 주거비 부담을 중요한 잣대로 평가되어야 하며, 특히 이들의 경제적 기반이 취약하여 주거비 부담이 매우 커 25% 이상을 지출하는 주거빈곤층 가구가 많고, 이러한 주거비 상승 요인으로 낮은 소득과 높은 주거 관련 비용이 지적된다. 6차연도(2011년)와 11차연도(2016년) 한국복지패널을 이용하여 자·차가 가구의

주거비 지출 영향요인을 종단 분석한 이현정 외(2018)의 연구에서 조사기간 중 차가가구의 슈바베 지수와 소득대비주거비의 상승폭이 훨씬 컸고, 이는 월세와 주거관리비에 기인한다고 주장하였다. 정서연·남궁미(2019)는 12차연도(2017년) 한국복지패널을 활용하여 1인 가구의 주거비 부담 능력을 생애주기별로 살펴본 결과, 청년기(20-39세) 가구는 고학력의 미혼 임금근로자로 단독주택의 월세 거주자가 많았으며, 청년 1인 가구의 주거비 부담(소득대비임대료인 RIR, 소비지출대비주거비인 슈바베 지수)은 교육수준(고졸 이하), 근로 형태(무직), 소득(저소득), 거주지역(수도권), 주택점유형태(전·월세)에 의해 높아진다고 언급하였다. 주거빈곤가구를 최저주거기준 미달 가구와 주거비 과부담 가구를 규정하고 청년(만 19-34세) 가구의 주거실태를 조사한 김비오(2019)의 연구에서 12차연도(2017년) 한국복지패널의 122 가구 중 약 9%가 기준 미달 주택에 거주하였고 약 1/4은 RIR이 20% 이상인 주거비 과부담 가구였고, 기준 미달 가구는 주로 대도시 이외 지역에 거주하는 저학력·저소득의 남성 1인 가구로 상용직의 임금근로자였으며, 주거비 과부담은 대도시의 저소득 1인 가구에서 나타난다고 밝혔다. 이와 관련하여 서울시 자치구 중 청년 주거빈곤율이 가장 높은 동작구와 관악구에 거주하는 청년(16-34세) 600명을 대상으로 면담 설문조사를 실시하여 주거실태와 주거만족도를 조사한 권영수·최완호(2018)는 대다수 청년 1인 가구가 대학 재학 이상의 취업 준비생인 20대로 고시원이나 다가구 주택의 원룸에 거주하는 월세 세입자로 이들 중 1/3 이상이 슈바베 지수로 25% 이상의 빈곤층이라고 강조하였다. 이어 2018년 주거실태조사를 이용하여 전·월세로 거주하는 청년층(만 20-39세) 1인 2,913가구의 주거비 부담 수준과 그 영향요인을 분석한 이상운·곽민주(2019)의 연구에서 청년층 1인 전월세 가구 대다수는 단독주택 및 기타 유형의 주택(예, 오피스텔, 고시원, 다세대주택 등)에 월세로 거주하였고, 이들의 주거비 부담은 주관적(만족도 3.1/4.0점)이나 객관적(RIR 26.0%)으로 모두 높았으며 1/4은 30% 이상의 과도한 주거비를 부담하였다고 기술하였다. 이러한 청년층 1인 임차 가구의 주거비 부담 영향요인으로 성별, 직업, 거주지역, 임대주택 유형이 있고, 구체적으로 수도권의 민간 임대주택 고시원에 거주하는 비상용직의 여성 가구주에서 주거비 부담이 높았다고 지적하였다.

이처럼 청년층 1인 월세 가구는 지역에 따라 주거소비수준의 차이가 명확하지만, 지역별 횡단면 분석하거나 월세 가구의 주거실태를 집중 조명한 연구가 전무하였으며, 물리적 주거수준이 열위에 있고 과도한 주거비를 부담하는 주거 위기가구임에도 불구하고 청년층 1인 월세 가구의 주거환경 평가와 주거비 부담에 미치는 요인을 종합적으로 분석한 연구가 부재하였다. 이에 본 연구는 주거복지 취약계층으로서 청년층 1인 월세 가구를 전국의 4가지 지역으로 크게 구분하여 주거비 부담과 주거환경 평가를 비교·분석함으로써 향후 이들의 거주성을 제고하고 관련 정책을 수립하는데 근간이 될 것이다.

Ⅲ. 연구방법

1. 분석 자료 및 대상

본 연구의 목적을 달성하고자 분석자료로 국토교통부 2020년도 주거실태조사의 일반조사를 이용하였고, 이 정책조사 데이터는 2006년부터 짝수 연도에 시행하는 일반조사는 홀수 연도에 실시하는 특수 가구조사인 정책조사와 구별된다. 2020년도 일반조사는 2020년 7월 중순부터 12월 말까지 전국 17개 시·도에 거주하는 총 51,000 가구를 대면 면접으로 조사를 진행하였고, 유효 표본 수 51,421 가구 중 월세 주택에 거주하는 청년층(만 19-39세) 1인 가구 총 2,110가구를 추출하여 통계분석에 사용하였다. 조사대상 가구의 지역별 분포에서 서울 417가구, 경기도와 인천의 경인 지역 389가구가 포함된 수도권 506가구(38.2%), 그리고 수도권 이외 지역 중 특별자치시 1곳(세종)과 광역시 5곳(광주, 대구, 대전, 부산, 울산)의 특·광역시 648가구, 그 외 도시인 비특·광역시 656가구를 포함하는 비수도권 1,304가구(61.8%)가 선택되었으며 비수도권에 거주하는 가구 수가 수도권보다 더 많았다.

2. 연구문제 및 분석방법

월세로 거주 중인 청년층 1인 가구를 지역별 사회경제적 특성과 주거실태를 비교하고, 이들의 주거비 부담과 주거환경 평가에 영향을 미치는 변인을 파악하고자 아래와 같은 연구문제를 구성하였다.

〈연구문제 1〉 거주지역별 청년층 월세 1인 가구의 사회경제적 특성에 어떠한 차이가 있는가?

〈연구문제 2〉 거주지역별 청년층 월세 1인 가구의 주거실태에 어떠한 차이가 있는가?

〈연구문제 3〉 거주지역별 청년층 월세 1인 가구의 주거비 및 주거환경 평가에 영향을 주는 요인은 무엇인가?

아래의 분석모형에 따라 SPSS 28.0 통계프로그램을 이용하여 기술통계, 카이검정, 티검정, 일원배치 분산분석, 요인분석, 일괄투입방식의 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시하였고, 종속변수인 주거비와 주거환경 평가의 영향변인을 조사하고자 독립변수 중 사회인구학적 특성과 주택 특성 일부의 변수 값을 더미변환하였다 - 응답자의 성별(여성=1), 교육수준(대졸미만=1), 근로활동 참여여부(근로하지 않음=1), 주택유형(아파트 이외의 주택=1), 최저주거기준 미달 여부(기준 미달=1).

분석모형:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_{se} + \beta_2 X_{hc} + \beta_3 X_{re} + \epsilon$$

Y: 주거비 또는 주거환경 평가; X_{se} : 사회경제적 특성; X_{hc} : 주거특성; X_{re} : 주거환경 요소 만족도; ϵ : 오차

분석모형의 종속변수 중 주거비 부담은 소비지출대비주거비의 슈바베 지수와 소득대비주거비 2가지로 측정되며, 슈바베 지수 산출에서 분모에 해당하는 가계소비지출인 생활비는 식비, 주거관리비, 의류비, 교육비, 보건의료비 등 생활에 드는 비용으로 규정하고, 각종 세금과 사회보험, 다른 가구에 보내는 돈, 저축, 저축성 보험료, 갯돈, 유가증권 및 부동산 구입, 빌려준 돈, 주택부금 상환, 대출 상환액, 혼수비용, 교통사고 보상금 등은 제외하였다. 슈바베 지수와 소득대비주거비를 산정하고자 투입되는 분자의 주거비는 임대료인 월세와 주거관리비의 합으로, 주거관리비는 난방비, 전기료, 상·하수도료, 취사연료비, 주택 수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등이 포함되므로 소득대비임대료(RIR)와 구별된다. 또 다른 종속변수인 주거환경 평가는 응답자의 주관적인 만족도로, 주택, 전체적인 주거환경, 주거환경 14가지 요소(대기질, 외부소음, 청소 및 쓰레기 수거, 치안 및 방법, 보행 안전, 이웃과의 교류, 주차시설, 교육환경, 의료시설, 상업시설, 공공기관, 문화시설, 녹지환경, 대중교통)를 ‘매우 불만족’의 1점부터 ‘매우 만족’의 4점까지의 리커트 척도로 측정하였다.

IV. 결과 분석

1. 거주지역별 청년층 1인 월세 가구의 사회경제적 특성

1) 조사대상 가구의 사회인구학적 특성

조사대상 청년층 1인 월세 가구의 거주지역을 수도권의 서울과 경인 지역, 비수도권의 특·광역시와 비특·광역시 총 4곳으로 나누어 그 분포를 살펴보면 수도권(서울 19.8%, 경인 18.4%)보다 비수도권 지역(비특·광역시 31.1%, 특·광역시 30.7%)에 1.6배 더 많았으며 전체 3/5 이상을 차지하였다. 월세 거주 가구의 성별은 대체로 남성 가구주가 대략 3/5을 차지하여 우세한 가운데 비수도권 지역은 남성 비율(특·광역시 61.7%, 비특·광역시 60.8%), 수도권 지역은 여성 비율(서울 48.0%, 경인 41.4%)이 다소 높았다(〈표 1〉 참고). 조사대상 청년층 가구주의 평균 연령은 전체적으로 30세 안팎이었으며, 수도권 거

주 가구주의 연령(경인 31.1세, 서울 30.2세)이 비수도권(특·광역시 29.2세, 비특·광역시 28.8세)보다 약간 더 많았다. 구간별로 20대 가구주 비율은 비수도권(비특·광역시 58.2%, 특·광역시 57.5%), 30대는 수도권(경인 58.6%, 서울 52.5%)에서 각 지역별 과반수 이상이 거주하였다.

〈표 1〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 사회인구학적 특성

구분	수도권		x^2 또는 t-value (A&B)	비수도권		x^2 또는 t-value (C&D)	x^2 또는 F-value (A-D)
	서울 (A)	경인 (B)		특·광역시 (C)	비특·광역시 (D)		
성별	남성	217 (52.0%)	228 (58.6%)	400 (62.0%)	399 (60.8%)	$x^2=0.195$	$x^2=11.707$ ***
	여성	200 (48.0%)	161 (41.4%)	248 (38.0%)	257 (39.2%)		
	합계	417 (100%)	389 (100%)	645 (100%)	656 (100%)		
연령(세)	평균	30.24	31.07	29.24	28.83	t=1.383	F=17.463 ****
	표준편차	5.2323	5.289	5.446	5.21		
	최소값	20.00	20.00	20.00	20.00		
	최댓값	40.00	40.00	40.00	40.00		
	t	t=-2.258**					
20-29세	198 (47.5%)	161 (41.4%)	371 (57.5%)	382 (58.2%)	$x^2=0.068$	$x^2=38.588$ ****	
	30-40세	219 (52.5%)	228 (58.6%)	274 (42.5%)			274 (41.8%)
	합계	417 (100%)	389 (100%)	645 (100%)			656 (100%)
	t	t=-3.026*					
교육수준	대졸 미만	140 (33.6%)	179 (46.0%)	278 (43.1%)	314 (47.9%)	$x^2=6.592$ **	$x^2=31.046$ ****
	대졸	260 (62.4%)	204 (52.4%)	350 (54.3%)	335 (51.1%)		
	대학원 이상	17 (4.1%)	6 (1.5%)	17 (2.6%)	7 (1.1%)		
	합계	417 (100%)	389 (100%)	645 (100%)	656 (100%)		
근로활동 참여여부	근로 중	337 (80.8%)	327 (84.1%)	455 (70.5%)	473 (72.7%)	$x^2=0.388$	$x^2=34.496$ ****
	근로하지 않음	80 (19.2%)	62 (15.9%)	190 (29.5%)	183 (27.9%)		
	합계	417 (100%)	389 (100%)	645 (100%)	656 (100%)		
종사상의 지위	임금근로자	302 (89.6%)	296 (90.5%)	404 (88.8%)	443 (93.7%)	$x^2=6.894$ ***	$x^2=7.393$ *
	자영업자	35 (10.4%)	31 (9.5%)	51 (11.2%)	30 (6.3%)		
	합계	337 (100%)	327 (100%)	455 (100%)	473 (100%)		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

1인 가구의 교육수준은 전체의 절반 이상(54.5%)이 대졸 이상의 고학력자였으며, 고학력자 비율은 서울(66.5%)이 가장 높았고, 대졸 미만의 가구주 비율은 비특·광역시(47.9%)와 경인(46.0%) 지역에서 높았다. 전체 조사대상 1인 가구의 3/4 이상이 근로 중이었고, 근로 활동 참여 비율은 비수도권(비특·광역시 72.1%, 특·광역시 70.5%)보다 수도권(경인 84.1%, 서울 80.8%)에서 더 높았다. 종사상의 지위에서 1인 가구 대다수는 임금근로자(90.8%)로, 비특·광역시(93.7%)에서 그 비율이 높은 반면 자영업자 비율은 특·광역시(11.2%)에서 상대적으로 더 높았다. 조사대상 가구 다수는 30세 내외의 고학력 남성

임금근로자였으며 지역별 사회인구학적 차이가 있었다. 서울은 고학력의 30대 여성, 경인 지역은 30대의 임금근로자가 많았고, 특·광역시는 20대 남성의 자영업자와 근로활동에 참여하지 않는 비율이 비교적 높았으며, 비특·광역시는 교육수준이 다소 낮은 20대 임금근로자가 많았다.

2) 조사대상 가구의 경제적 특성

월세 거주 청년 1인 가구의 경제적 수준을 파악하고자 월 평균 소득을 살펴본 결과, 수도권(경인 226만 원, 서울 215만 원)이 비수도권(비특·광역시 197만 원, 특·광역시 193만 원)보다 조금 더 많았으며, 소득이 가장 높은 경인 지역은 가장 낮은 특·광역시보다 17% 가량 더 많았다(〈표 2〉 참고). 구간별로 나누었을 때, 대체로 월 150만 원 미만과 200-250만 원 미만 구간에서 1인 가구 비율이 높은 편이었고, 150-250만 원 미만 구간은 지역 간 분포의 편차가 크지 않았다. 월 150만 원 미만의 비율은 비수도권(특·광역시 31.6%, 비특·광역시 31.1%), 200만 원대 소득은 서울(51.2%), 250만 원 이상은 수도권(경인 45.1%, 서울 41.8%), 300만 원 이상의 고소득자 비율은 경인(22.7%) 지역에서 높았다. 수도권 거주 가구주의 2/5 이상(경인 45.1%, 서울 41.8%)은 월 250만 원 이상의 소득을 보였지만 비수도권 거주 가구의 2/5 이상(특·광역시 43.7%, 비특·광역시 40.1%)은 월 200만 원 미만으로 대조적인 모습을 보였다. 소득과 유사하게 월 생활비에서도 지리적 분포의 차이가 있었는데, 수도권 1인 가구의 월 평균 생활비가 130만 원대(서울 134만 원, 경인 131만 원)로 116만 원의 비수도권보다 15%가량 더 높았다. 구간별로 100만 원 미만의 생활비는 비수도권 가구의 1/3(특·광역시 34.3%, 비특·광역시 32.3%)과 수도권 가구의 1/5 안팎이 해당되었다(경인 21.6%, 서울 18.1%). 100-150만 원은 지역 간 대동소이한 반면 월 150만 원 이상은 수도권 가구(서울 45.4%, 경인 43.2%)에 집중되어 생활비 구간의 지역 간 격차가 확인되었다.

월세 가구의 평균 보증금은 수도권(서울 2,107만 원, 경인 1,492만 원)이 비수도권(특·광역시 955만 원, 비특·광역시 550만 원)보다 월등히 많았으며, 보증금이 가장 많은 서울 가구의 보증금은 가장 적은 비특·광역시보다 3.8배 더 많아 현저한 차이를 보였다. 보증금을 구간별로 구분하여 살펴보면, 전체 가구의 절반 이상(57.1%)이 500만 원 이상을 부담하는 가운데 500만 원 미만의 보증금은 비수도권 가구(비특·광역시 71.0%, 특·광역시 49.7%)에서 많았고, 500-1,000만 원 미만은 수도권(경인 31.5%, 서울 22.4%)과 특·광역시(21.6%)에서 다소 높았으며, 1,000만 원 이상의 보증금은 수도권에서 현저히 높았다(서울 68.1%, 경인 48.8%, 특·광역시 28.7%). 즉, 비특·광역시 가구 대부분이 500만 원 미만(71.0%), 경인 가구의 대부분(80.4%)과 특·광역시 가구(50.3%) 절반 이상이 500만 원 이상, 서울 가구는 주로 1,000만 원 이상(68.1%)을 부담하고 있어 대조적이었다. 보증금과 유사한 지역 간 차이를 보인 월 평균 임대료는 수도권(서울 45만 원, 경인 36만 원)이 비수도권(특·광역시 32만 원, 비특·광역시 28만 원)보다 높았으며, 가장 높은 서울의 임대료는 가장 적은 비특·광역시보다 1.6배 더 많았다.

〈표 2〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 사회인구학적 특성

구분	수도권				x^2 또는 t-value (A&B)	비수도권				x^2 또는 t-value (C&D)	x^2 또는 F-value (A-D)						
	서울 (A)		경인 (B)			특광역시 (C)		비특광역시(D)									
월 소득 (만 원)	평균	215.04		226.01		t=-1.179				t=-0.632		F=8.619 ****					
	표준편차	107.841		153.379													
	최솟값	0.0		0.0													
	최댓값	800.0		1900.0													
	150 미만	92	(22.1%)	83	(21.4%)	204	(31.6%)	204	(31.1%)	x^2 =6.408		x^2 =41.631 ****					
	150-200 미만	42	(10.1%)	48	(12.4%)	78	(12.1%)	59	(9.0%)								
	200-250 미만	108	(26.0%)	82	(21.1%)	149	(23.1%)	145	(22.1%)								
	250-300 미만	105	(25.2%)	87	(22.4%)	99	(15.3%)	128	(19.5%)								
	300 이상	69	(16.6%)	88	(22.7%)	115	(17.8%)	120	(18.3%)								
합계	416	(100%)	388	(100%)	645	(100%)	656	(100%)									
월 생활비 (만 원)	평균	133.57		131.21		t=0.621				t=-0.048		F=16.214 ****					
	표준편차	53.745		53.441													
	최솟값	0.0		20.0													
	최댓값	400.0		500.0													
	100 미만	75	(18.1%)	82	(21.6%)	221	(34.3%)	208	(32.3%)	x^2 =0.887		x^2 =56.842 ****					
	100-150 미만	151	(36.5%)	134	(35.3%)	229	(35.5%)	227	(35.2%)								
	150 이상	188	(45.4%)	164	(43.2%)	195	(30.2%)	209	(32.5%)								
	합계	414	(100%)	380	(100%)	645	(100%)	644	(100%)								
	보증금 (만 원)	평균	2106.94		1491.99		t=3.408 ***							t=5.349 ****		F=64.313 ****	
표준편차		2910.351		1691.332													
최솟값		100.0		30.0													
최댓값		30000.0		10000.0													
250 미만		22	(5.7%)	36	(10.7%)	201	(33.2%)	251	(42.0%)	x^2 =62.058 ****		x^2 =505.735 ****					
250-500 미만		15	(3.9%)	30	(8.9%)	100	(16.5%)	173	(29.0%)								
500-1000 미만		87	(22.4%)	106	(31.5%)	131	(21.6%)	81	(13.6%)								
1000 이상		265	(68.1%)	164	(48.8%)	174	(28.7%)	92	(15.4%)								
합계		389	(100%)	336	(100%)	606	(100%)	597	(100%)								
월 임대료 (만 원)	평균	44.66		35.88		t=7.690 ****				t=5.516 ****		F=134.344 ****					
	표준편차	16.407		15.732													
	최솟값	5.0		5.0													
	최댓값	150.0		170.0													
	25 미만	22	(5.3%)	56	(14.7%)	129	(20.0%)	182	(28.0%)	x^2 =25.572 ****		x^2 =396.908 ****					
	25-30 미만	24	(5.8%)	33	(8.7%)	87	(13.5%)	116	(17.8%)								
	30-40 미만	90	(21.7%)	130	(34.1%)	283	(43.9%)	259	(39.8%)								
	40 이상	278	(67.1%)	162	(42.5%)	145	(22.5%)	93	(14.3%)								
	합계	414	(100%)	381	(100%)	644	(100%)	650	(100%)								

슈바베 지수	평균	48.38		37.75		t=3,830 ****	42.82		36.52		t=4,674 ****	F=14,710 ****
	표준편차	50.646		19.371			28,654		18,666			
	최솟값	7.0		6.0			6.0		6.0			
	최댓값	690.0		180.0			335.0		120.0			
	20 미만	24	(5.8%)	47	(12.4%)	x ² =22,948 ****	68	(10.5%)	92	(14.3%)	x ² =17,185 ***	x ² =57,613 ****
	20-30 미만	68	(16.5%)	86	(22.8%)		146	(22.6%)	177	(27.5%)		
30-40 미만	127	(30.8%)	111	(29.4%)	153		(23.7%)	166	(25.8%)			
40-50 미만	70	(16.9%)	61	(16.1%)	114		(17.7%)	85	(13.2%)			
50 이상	124	(30.0%)	73	(19.3%)	164		(25.4%)	123	(19.1%)			
합계	413	(100%)	378	(100%)	645		(100%)	643	(100%)			
소득대 비주거비 (%)	평균	29.68		21.68		t=5,904 ****	27.64		25.15		t=2,197	F=12,185 ****
	표준편차	20.105		16.482			20,176		20,144			
	최솟값	4.0		2.0			5.0		3.0			
	최댓값	169.0		193.0			160.0		205.0			
	15 미만	58	(14.5%)	101	(28.9%)	x ² =62,288 ****	162	(25.6%)	229	(35.8%)	x ² =18,888 ****	x ² =128,849 ****
	15-20 미만	79	(19.8%)	101	(28.9%)		135	(21.3%)	126	(19.7%)		
	20-25 미만	84	(21.0%)	80	(22.9%)		99	(15.6%)	80	(12.5%)		
	25-30 미만	61	(15.3%)	18	(5.1%)		54	(8.5%)	34	(5.3%)		
30 이상	118	(29.5%)	50	(14.3%)	184		(29.0%)	170	(26.6%)			
합계	400	(100%)	350	(100%)	634		(100%)	639	(100%)			

참고 : *** p<0.01, **** p<0.001

임대료 구간에서 전체적으로 월 30만 원 이상에 대다수(68.9%) 가구들이 집중된 가운데 월 25만 원 미만(비특·광역시 28.0%, 특·광역시 20.0%)과 25-30만 원 미만(비특·광역시 17.8%, 특·광역시 13.5%)은 비수도권 가구에서 그 비율이 높은 편이었고, 30-40만 원 미만은 특·광역시(43.9%), 비특·광역시(39.8%), 경인(34.1%) 순으로 많지만 40만 원 이상의 고액 임대료는 수도권(서울 67.1%, 경인 42.5%) 가구에 집중되었다. 즉, 서울 가구 상당수는 월 40만 원 이상, 경인 가구의 3/4 이상(76.6%)은 30만 원 이상, 특·광역시 가구 대다수는 30만 원대, 비특·광역시는 주로 30만 원 미만의 임대료를 부담하고 있어 보증금과 임대료 모두 지역 간 차이가 분명하였다.

한편, 생활비, 보증금, 임대료가 높게 나타나 조사대상 월세 1인 가구의 슈바베 지수는 모든 지역에서 빈곤층에 속하는 25% 이상을 훨씬 초과하였으며 특히 서울(48.4%)이 가장 높았고, 이어 특·광역시(42.8%), 경인(37.8%), 비특·광역시(36.5%) 순으로 높았다. 구간별로 전체 가구의 절반가량(49.7%)이 20-40% 미만에 집중된 가운데 비특·광역시(53.3%)와 경인(52.1%) 지역 가구들의 쏠림이 서울(47.2%)과 특·광역시(46.4%)보다 컸다. 구체적으로 20% 미만은 모든 지역(비특·광역시 14.3%, 경인 12.4%, 특·광역시 10.5%, 서울 5.8%)에서 소수의 가구에 불과하였으며, 40% 이상은 서울(47.0%)과 특·광역시(43.1%)가 경인(35.4%)과 비특·광역시(32.3%)보다 다소 높은 가운데 50% 이상은 서울(30.0%)과 특·광역시(25.4%)에서 다소 높았다. 따라서, 서울 가구의 3/4 이상(77.7%)은 슈바베 지수

가 30% 이상이었고, 경인(52.1%)은 20-40% 미만, 비수도권(비특·광역시 67.7%, 특·광역시 56.9%)은 주로 40% 미만에 편중되었고, 특히 40%를 기준으로 그 이상의 서울(47.0%)과 특·광역시(43.1%), 그 미만의 비특·광역시와 경인 지역(64.6%)이 분포되어 지역 차이가 현저하였다.

조사대상 가구의 소득대비주거비는 경인(21.7%)을 제외한 모든 지역(서울 29.7%, 특·광역시 27.6%, 비특·광역시 25.2%)에서 25% 이상의 과도한 주거비를 지불하고 있었다. 구간별로 살펴보면, 15% 미만은 서울(14.5%)을 제외한 모든 지역(비특·광역시 35.8%, 경인 28.9%, 특·광역시 25.6%)에서 그 비율이 높은 편이었으며, 15-20% 미만은 경인(28.9%), 20-25% 미만은 수도권(경인 22.9%, 서울 21.0%), 25-30% 미만은 서울(15.3%), 30% 이상은 서울(29.5%)과 비수도권(특·광역시 29.0%, 비특·광역시 26.6%)에서 높았다. 주거비 부담은 경인(80.6%) 가구 대다수가 25% 미만으로 낮은 편이었으나 그 외 지역(서울 44.8%, 특·광역시 37.5%, 비특·광역시 31.6%)은 25% 이상으로 그 부담이 커 상반된 모습을 보였다. 슈바베 지수가 거주 지역의 생활비와 주거 관련 비용과 밀접하고 소득대비주거비가 소득의 영향이 더 큰 점을 고려할 때, 생활비와 주거 비용이 모두 높은 서울에서 슈바베 지수와 주거비 모두 25% 이상을 웃돌아 대부분의 가구들이 주거빈곤층이었고, 근로 활동에 참여하지 않는 비율과 자영업자 비율이 다소 높고 소득이 낮은 특·광역시에서도 두 지수가 높았다. 서울과 동일 생활권 내에 있으나 근로 활동 참가율과 소득이 가장 높았던 경인 지역은 소득대비주거비 비율이 모두 비교적 낮았다. 이처럼 수도권 내 서울과 경인 지역 가구 간의 소득 격차가 크지 않으나 주거 관련 비용이 비교적 저렴한 경인 지역의 가구에서 소득대비주거비가 상대적으로 낮은 점, 비수도권처럼 상대적으로 주거 관련 비용이 높지 않은 지역 내에서 근로 활동 참여를 저조로 인한 낮은 소득이 주거비 부담을 떨어뜨리지 못하는 점을 모두 고려할 때, 근로소득 증가와 주거비 감소라는 이중 지원책이 청년층 1인 월세 가구의 주거안정에 필요조건임을 시사한다. 특히 고용시장의 체류기간이 비교적 짧아 소득이 높지 않고, 1인 가구 특성 상 자력에 의한 근로소득의 의존도가 절대적이며, 월세 가구의 특성상 주거자본이 현저히 낮은 점 등 삼중고는 만성적인 주거 불안의 원인이 되어 주거사다리의 진입과 상향 이동을 가로막을 뿐만 아니라 주거빈곤의 덫에서 매몰될 개연성을 키운다.

2. 거주지역별 청년층 1인 월세 가구의 주거실태

1) 조사대상 가구의 주거특성

조사대상 1인 가구가 거주하는 주택의 특성을 살펴보고자 먼저 주택유형을 조사한 결과, 과반수 이상은 단독주택(50.3%)에 거주하였으며 비수도권(비특·광역시 66.5%, 특·광역시 52.1%)에서 높았고, 오피스텔, 고시원, 비거주용 건물(예, 상가, 공장, 여관 등) 및 거처(판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움

막 등) 등을 포함하는 기타 유형에 거주하는 비율이 전체 가구의 1/4 이상(26.6%)을 차지하였고 수도권(경인 44.5%, 서울 33.3%)에서 높았다(〈표 3〉 참고). 아파트 거주 비율은 현저히 낮았으며 수도권(경인 11.8%, 서울 3.8%)보다 비수도권 거주 가구(비특·광역시 14.8%, 특·광역시 14.7%)에서 더 높았고, 아파트를 제외한 공동주택의 거주 비율은 서울(24.7%)에서만 높았다. 전체적으로 단독주택의 거주 비율이 높은 가운데 비수도권 거주 가구는 단독주택, 수도권 거주 가구는 비주택 거주 비율이 현저히 높아 주거비 부담이 큰 지역일수록 주거비 절감을 위한 대체 주거를 선택하는 경향이 두드러졌다. 현재 거주하는 주택의 규모에서 주거 관련 비용이 높은 서울(26㎡)이 가장 작았고 다른 세 지역은 30㎡대로 비슷하였다. 구간별로 구분하였을 때, 20㎡ 미만은 수도권(서울 35.3%, 경인 25.3%)에서 거주 비율이 높았으며, 20-25㎡ 미만은 서울(22.1%), 25-30㎡ 미만은 비수도권(비특·광역시 31.5%, 특·광역시 22.8%), 30-40㎡ 미만은 비수도권(비특·광역시 29.8%, 특·광역시 24.8%)과 경인(22.7%), 40㎡ 이상은 경인(21.4%)에서 높은 비율을 보였다. 25㎡ 미만의 초소형 주택규모는 수도권(서울 57.3%, 경인 40.2%)에서 높은 반면 25-40㎡ 미만의 소형 주택은 비수도권(비특·광역시 61.3%, 특·광역시 47.6%)에서 높아 주거비 부담이 큰 지역일수록 거주 면적이 작아지는 반비례 경향을 보였다. 다만 40㎡ 이상의 거주 비율이 높은 경인(21.4%)에서 30㎡ 이상(44.1%)과 25㎡ 미만(40.2%)의 거주 비율이 양분되었다. 주택규모와 밀접한 관련이 있는 침실 수는 지역 간 편차가 거의 없었으며, 모든 지역에서 대다수 가구들이 독립된 침실 공간이 갖춰지지 않은 원룸형 구조에 거주하였다. 1실 비율은 비수도권(특·광역시 13.0%, 비특·광역시 11.0%), 2실 이상은 수도권(경인 24.9%, 서울 20.1%) 가구에서 더 높았다. 즉 1인 가구들 대부분이 원룸형 주택에 거주하는 반면 개별 침실이 복수 이상인 주택에 거주하는 비율은 수도권에서 상대적으로 더 높았다. 조사대상 월세 가구의 주택연수는 수도권과 비수도권 지역 간의 차이가 있었는데, 먼저 5년 미만의 신축주택에 거주하는 비율은 특·광역시(34.8%) 가구에서 가장 높았으며 이어 경인(29.3%), 특·광역시(26.7%), 서울(19.2%) 순으로 높았고, 6-10년 미만의 주택은 특·광역시(31.3%), 서울(29.4%), 비특·광역시(29.3%), 11-20년 미만된 주택은 경인(30.6%), 비특·광역시(27.4%), 서울(20.1%), 20년 이상 주택은 수도권(서울 31.4%, 경인 25.2%)에서 거주 비율이 높았다.

특히 5년 미만의 신축 주택 거주 비율이 높은 특·광역시와 20년 이상의 노후주택에 거주하는 비율이 높은 서울 간의 지역 차이가 뚜렷한 가운데 대체로 주택연수가 10년 미만인 주택의 거주 비율은 수도권(서울 48.6%, 경인 44.2%)보다 비수도권(특·광역시 66.1%, 비특·광역시 56.0%), 10년 이상의 주택은 비수도권(비특·광역시 44.0%, 특·광역시 33.9%)보다 수도권(경인 55.8%, 서울 51.4%)에서 더 높아 상반된 모습을 보였다.

〈표 3〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 주거 특성

항목	수도권				x^2 또는 t-value (A&B)	비수도권				x^2 또는 t-value (C&D)	x^2 또는 F-value (A-D)	
	서울(A)		경인(B)			특광역시 (B)		비특광역시 (D)				
주택 유형	아파트	16	(3.8%)	46	(11.8%)	x^2 =47.125****	95	(14.7%)	97	(14.8%)	x^2 =37.597****	x^2 =291.931****
	단독주택	159	(38.1%)	129	(33.2%)		336	(52.1%)	436	(66.5%)		
	공동주택	103	(24.7%)	41	(10.5%)		55	(8.5%)	34	(5.2%)		
	기타	139	(33.3%)	173	(44.5%)		159	(24.7%)	89	(13.6%)		
	합계	417	(100%)	389	(100%)		645	(100%)	656	(100%)		
주택 규모 (㎡)	평균	26.04		30.86		t=-4.910 ****	32.08		32.16		t=-0.103	F=20.139 ****
	표준편차	12.069		15.602			14.152		13.667			
	최소값	5.0		5.0			5.0		7.0			
	최대값	79.0		99.0			131.0		112.0			
	20 미만	147	(35.3%)	97	(25.3%)	x^2 =32.742****	116	(18.0%)	99	(15.1%)	x^2 =27.164****	x^2 =164.299****
	20-25 미만	92	(22.1%)	57	(14.9%)		94	(14.6%)	61	(9.3%)		
	25-30 미만	63	(15.1%)	60	(15.7%)		147	(22.8%)	206	(31.5%)		
30-40 미만	75	(17.8%)	87	(22.7%)	160		(24.8%)	195	(29.8%)			
40 이상	40	(9.6%)	82	(21.4%)	128		(19.8%)	93	(14.2%)			
합계	416	(100%)	383	(100%)	645	(100%)	654	(100%)				
침실 수 (실)	평균	0.52		0.61		t=-1.398	0.51		0.47		t=0.944	F=2.041
	표준편차	0.855		0.945			0.877		0.850			
	최소값	0.0		0.0			0.0		0.0			
	최대값	3.0		3.0			3.0		3.0			
	원룸형	293	(70.3%)	265	(68.1%)	x^2 =3.893	452	(70.1%)	479	(73.0%)	x^2 =1.688	x^2 =22.082 ****
1실	40	(9.6%)	27	(6.9%)	84		(13.0%)	72	(11.0%)			
2실 이상	84	(20.1%)	97	(24.9%)	109		(16.9%)	105	(16.0%)			
합계	417	(100%)	389	(100%)	645		(100%)	656	(100%)			
주택 연수	5년 미만	68	(19.2%)	93	(29.3%)	x^2 =32.512****	177	(34.8%)	149	(26.7%)	x^2 =16.664****	x^2 =92.026 ****
	6-10년	104	(29.4%)	47	(14.8%)		159	(31.3%)	164	(29.3%)		
	11-20년	71	(20.1%)	97	(30.6%)		91	(17.9%)	153	(27.4%)		
	20년 이상	111	(31.4%)	80	(25.2%)		81	(15.9%)	93	(16.6%)		
	합계	354	(100%)	317	(100%)		508	(100%)	559	(100%)		
최저 주거기 준미달 여부	총족	196	(47.0%)	171	(44.0%)	x^2 =0.752	392	(60.8%)	429	(65.4%)	x^2 =2.983*	x^2 =66.067 ****
	미달	221	(53.0%)	218	(56.0%)		253	(39.2%)	227	(34.6%)		
	합계	417	(100%)	389	(100%)		645	(100%)	656	(100%)		
	평균	1.54		1.62		t=-0.680	1.25		1.12		t=2.161**	F=13.313 ****
	표준편차	1.192		1.297			0.775		0.497			
최소값	1.0		1.0		1.0		1.0					
최대값	5.0		6.0		6.0		4.0					

최저 주거 기준 미달 건수	1	173	(78.3%)	169	(77.5%)	$x^2=3.629$	223	(88.1%)	211	(93.0%)	$x^2=5.748^*$	$x^2=39.450$ ****
	2	17	(7.7%)	9	(4.1%)		11	(4.3%)	10	(4.4%)		
	3 이상	31	(14.0%)	40	(18.3%)		19	(7.5%)	6	(2.6%)		
	합계	221	(100%)	218	(100%)		253	(100%)	227	(100%)		
	방수 미달	184	(64.6%)	194	(66.2%)	$x^2=1.782$	232	(80.6%)	208	(85.6%)	$x^2=2.410$	$x^2=47.706$ ****
	면적 미달	57	(20.0%)	47	(16.0%)		29	(10.1%)	19	(7.8%)		
	설비 미달	44	(15.4%)	52	(17.7%)		27	(9.4%)	16	(6.6%)		
합계	285	(100%)	293	(100%)		288	(100%)	243	(100%)			
주거지원 서비스 이용여부	미이용	404	(96.9%)	351	(90.2%)	$x^2=15.021^{****}$	589	(91.3%)	601	(91.6%)	$x^2=0.037$	F=5.361 ****
	이용	13	(3.1%)	38	(9.8%)		56	(8.7%)	55	(8.4%)		
	합계	417	(100%)	389	(100%)		645	(100%)	656	(100%)		
주거 지원 서비스 이용 가구의 이용건 수	평균	1.23		1.13		t=0.519	1.25		1.11		t=1.587	F=0.956
	표준편차	0.599		0.370			0.580		0.315			
	최솟값	1.0		1.0			1.0		1.0			
	최댓값	3.0		2.0			3.0		2.0			
	1	11	(84.6%)	32	(84.2%)	$x^2=3.386$	46	(82.1%)	49	(89.1%)	$x^2=4.086$	F=0.956
2	1	(7.7%)	6	(15.8%)	6		(10.7%)	6	(10.9%)			
3 이상	1	(7.7%)	0	(0.0%)	4		(7.1%)	0	(0.0%)			
합계	13	(100%)	38	(100%)	56		(100%)	55	(100%)			
이용 중인 주거 지원 서비스 종류	공공임대 주택	5	(31.3%)	31	(70.5%)		46	(65.7%)	49	(80.3%)		
	전세자금 대출	9	(56.3%)	6	(13.6%)		5	(7.1%)	4	(6.6%)		
	주거급여	1	(6.3%)	5	(11.4%)		9	(12.9%)	7	(11.5%)		
	주거복지 상담 및 정보	1	(6.3%)	2	(4.5%)		7	(10.0%)	0	(0.0%)		
	주택 개량 및 개보수	0	(0.0%)	0	(0.0%)		3	(4.3%)	0	(0.0%)		
	월세 대출	0	(0.0%)	0	(0.0%)		0	(0.0%)	1	(1.6%)		
	합계	16	(100%)	44	(100%)		70	(100%)	61	(100%)		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, **** p<0.001

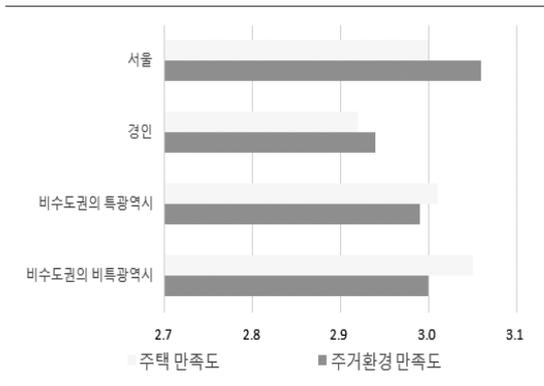
한편, 최저주거기준 미달 가구를 살펴본 결과, 전체 가구의 2/5 이상(43.6%)은 기준 미달 주택에 거주하였고, 수도권 거주 가구의 절반 이상(경인 56.0%, 서울 53.0%)이 기준 미달 주택에 거주하고 있어 미달 가구 비율이 상대적으로 적은 비수도권(특·광역시 39.2%, 비특·광역시 34.6%)과 대조되었다. 기준 미달 가구의 미달 평균 건수는 1건 이상으로 지역 간 차이는 거의 없었으며, 미달 건수가 1건인 경우가 대부분인 가운데 3건 이상의 미달 가구 비율은 수도권(경인 18.3%, 서울 14.0%)에 집중되었다. 최저주거기준 미달 영역으로 주로 방수 기준 미달이 절대적으로 많았으며 방수 미달 가구 비율은 원룸형 주택의 높은 거주 비율이 높았던 비수도권(비특·광역시 85.6%, 특·광역시 80.6%)이 수도권

(경인 66.2%, 서울 64.6%)보다 높았다. 반면 면적(서울 20.0%, 경인 16.0%)과 설비(경인 17.7%, 서울 15.4%) 기준 미달은 노후주택과 비주택 거처의 거주 비율이 높았던 수도권에서 상대적으로 더 높게 나타났다. 주거지원 서비스 이용 실태를 조사한 결과, 극소수의 가구들만 이용하였는데, 경인(9.8%)이 가장 높았고, 그 뒤를 이어 비수도권(비특·광역시 8.7%, 특·광역시 8.4%), 서울(3.1%) 순으로 높았다. 소수 가구가 이용 중인 주거지원 서비스는 주로 현물지원 방식의 공공임대주택에 편중되었고, 이어 전세자금 대출 이용이 많았다. 주거지원 서비스는 주로 공급 측면의 서비스(예, 공공임대주택) 이용에 치우친 가운데 수요 측면의 서비스(예, 전세자금 대출, 주거급여)가 보완적으로 이용되었으며, 특히 공공임대주택은 해당 지역의 주택스톡에서 물량이 확보된 경우 이용 가능한 서비스이므로 지역 기반의 공급 제한이라는 특수성을 지닌 서울을 제외한 지역에서 주로 이용되었다.

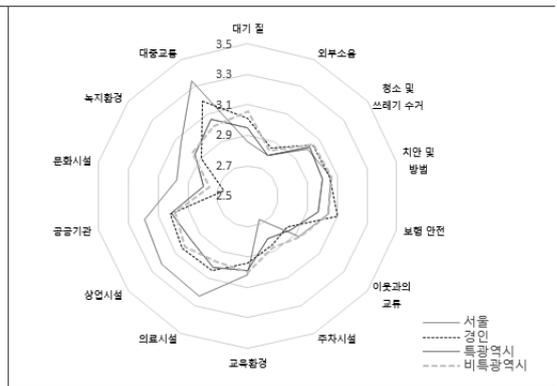
2) 조사대상 가구의 주거환경 요소 평가

조사대상 청년층 가구의 주택 및 전체적인 주거환경을 살펴본 결과, 주택만족도는 비수도권 거주 가구가 수도권보다 높았으며, 전체적인 주거환경 만족도는 서울 거주 가구가 다른 지역들보다 훨씬 더 높았다([그림 2] 참고).

<그림 2> 거주지역별 청년층 1인 월세 가구의 주택 및 주거환경 만족도



<그림 3> 거주지역별 청년층 1인 월세 가구의 주거환경 요소별 만족도



주택만족도는 비특·광역시 가구에서 가장 높았고 전체적인 주거환경 만족도는 서울 거주 가구에서 가장 높은 반면 경인 지역 가구는 주택 및 주거환경 만족도 모두 가장 낮아 불만족하였다. 주거환경 평가를 면밀히 살펴보고자 14가지 요소로 나누어 분석한 결과, 수도권 내 거주 가구의 요소별 편차가 가장 큰 반면 비수도권 내 가구의 차이는 적었다([그림 3] 참고). 이들 요소들을 요인분석한 결과, <표 4>

처럼 생활환경과 도시기반시설 2가지 요인이 도출되었고, 생활환경은 대기질, 외부 소음, 청소 및 쓰레기 수거, 치안 및 방법, 보행 안전, 이웃과의 교류, 주차시설, 교육환경 등 총 8가지 요소가 포함되었으며, 도시기반시설은 의료시설, 상업시설, 공공기관, 문화시설, 대중교통, 녹지환경 등 6가지 요소로 구성되었다. 생활환경 요소의 만족도는 지역 간 격차가 크지 않았으나 도시기반시설 요소 만족도의 차이가 커 서울 거주 가구의 만족도가 다른 지역들보다 현저히 높았다. 먼저 생활환경 요소의 만족도를 살펴보면, 청소 및 쓰레기 수거, 치안 및 방법은 모든 지역의 가구에서 대체로 만족한 편이었으나 외부소음, 이웃과의 교류, 주차시설은 전(全) 지역 가구들이 불만스러웠으며, 이들 중 주차시설만 지역 간 차이의 통계적 유의성을 보였다.

〈표 4〉 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 주거환경 요소 평가 및 요인분석 결과

구분	수도권		비수도권		x ² 또는 F-value (A-D)	전체		Cronbach's α	
	서울 (A)	경인 (B)	특·광역시 (B)	비특·광역시 (D)		1	2		
	주택 만족도	3.00	2.92	3.01					3.05
주거환경 만족도	3.06	2.94	2.99	3.00	4.014***				
생활 환경	대기질	2.86	3.01	2.95	3.06	10.934****	0.765	0.842	
	외부 소음	2.80	2.85	2.80	2.83	0.444	0.707		
	청소 및 쓰레기 수거	3.00	3.04	3.02	3.05	0.956	0.701		
	치안 및 방법	3.06	3.05	3.00	3.06	1.750	0.680		
	보행 안전	3.04	3.10	2.97	3.04	4.761***	0.674		
	이웃과의 교류	2.93	2.83	2.86	2.93	4.495***	0.622		
	주차시설	2.67	2.86	2.81	2.88	7.303****	0.596		
	교육환경	3.02	2.94	2.99	3.00	1.251	0.555		
도시 기반 시설	의료시설	3.23	3.04	3.02	2.98	12.983****		0.822	0.839
	상업시설	3.22	3.05	2.97	3.03	14.105****		0.813	
	공공기관	3.19	3.02	3.01	2.99	10.537****		0.772	
	문화시설	2.98	2.66	2.80	2.76	13.261****		0.733	
	녹지환경	3.06	2.89	2.94	2.96	4.320***		0.690	
	대중교통	3.34	3.19	3.06	3.01	25.697****		0.478	
KMO							0.926		
Bartlett	Chi-square						11122.954		
df (p)							91 (0.000)		

참고 : 1) *** p<0.01, **** p<0.001; 2) 요소별 최솟값은 1, 최댓값은 4이었음

지역 간 통계적으로 유의미한(p<0.05) 항목 4가지 중 대기질에 대한 만족도는 비특·광역시 가구에서

단연 우세하였고, 이어 경인이 높았으나 특·광역시와 서울은 불만족하였다. 보행 안전은 경인 거주 가구의 만족도가 가장 높았고 서울과 비특·광역시의 가구가 비슷한 수준으로 만족하였으나 특·광역시 가구는 불만스러운 요소였다. 또한 이웃과의 교류와 주차시설은 모든 지역에서 대체로 낮은 만족도를 보였으며 특히 서울 가구의 주차시설 만족도가 현저히 낮았다. 따라서, 지역 간 차이가 유의미한 4가지 요소 중 주차시설과 이웃과의 교류는 네 지역 모두에서 불만스러운 항목이었고, 주차시설에 대한 불만이 가장 큰 서울 거주 가구는 보행 안전에 만족하는 편이었으며, 대기질과 보행 안전은 경인 지역과 비특·광역시 가구에서 만족한 것과 달리 특·광역시 가구는 불만족하였다.

한편, 도시기반시설 6가지 요소들의 주관적 평가는 통계적 유의성($p < 0.05$)을 보인 가운데, 대중교통은 지역에 관계없이 모든 가구에서 높은 만족을 보인 요소였으나 문화시설은 전(全) 지역의 가구들이 불만족하였다. 의료시설과 공공기관의 만족도는 서울 가구에서 월등히 높은 반면 비특·광역시에서 가장 낮아 상반된 결과를 보였고, 상업시설은 서울에서 가장 높았으나 특·광역시에서 가장 낮았다. 모든 지역에서 불만족한 문화시설은 경인 가구의 불만이 가장 컸고, 이와는 반대로 지역에 상관없이 모든 가구에서 가장 높은 만족도를 보인 대중교통은 서울 가구에서 만족도가 가장 높았다. 녹지환경은 서울을 제외한 나머지 지역의 가구에서 낮은 만족도를 나타냈다. 따라서, 조사대상 1인 월세 가구는 지역에 상관없이 도시기반시설 요소 중 대중교통의 만족도가 가장 높은 반면 문화시설에 대한 불만이 컸다. 이 두가지 항목을 제외한 도시기반시설 요소의 만족도를 지역별로 살펴보면, 서울 거주 가구는 의료시설, 상업시설, 공공기관, 녹지환경 순으로 높은 만족도를 보였고, 경인 지역의 가구는 상업시설과 의료시설에 만족하였으나 녹지환경에 불만족하였다. 특·광역시의 가구는 의료시설과 공공기관에 만족하였으나 상업시설과 녹지환경의 만족도가 다소 낮은 반면 비특·광역시의 가구는 상업시설을 제외한 다른 항목에서 다소 불만족하였다. 이상에서 서술한 바와 같이 주택만족도는 수도권보다 비수도권 거주 가구에서 더 높은 경향을 보였으며 권역 내에서는 비특·광역시가 특·광역시보다 그리고 서울이 경인 지역보다 소폭 높았다. 전체적인 주거환경 만족도는 서울 거주 가구에서만 확연히 우세하였고, 경인 지역 거주 가구는 주택과 전체적인 주거환경 모두 불만족하였다. 세부적으로 14가지의 주거환경 요소를 생활환경과 도시기반시설 2가지 요인으로 대별되었을 때 생활환경 요소보다 도시기반시설 요소에 대한 만족도가 대체로 높았다. 생활환경 요소 중 모든 지역의 가구들은 청소 및 쓰레기 관리, 치안 및 방법에 만족한 반면 외부소음, 이웃과의 교류, 주차시설에 불만족하였다. 지역 간 통계적 유의성을 보인 4가지 항목(대기질, 보행안전, 이웃과의 교류, 주차시설) 중 서울 거주 가구는 주차시설에 대한 불만이 가장 컸으며 경인 지역 가구는 보행 안전에 만족하였고, 특·광역시는 모든 항목에서 불만족하였으며, 비특·광역시는 대기질에 대한 만족도가 높았다. 도시기반시설 요소 중 네 지역의 가구 모두 대중교통에 가장 만족하였고 서울 거주 가구의 만족도가 두드러진 반면 모든 지역에서 불만족한 문화시설은 경인 지역에

서 불만이 가장 컸고, 6가지 세부 요소 모두 지역 간 평가 차이가 유의미하게 나타났다. 서울 거주 가구는 전(全) 항목에서 다른 지역들보다 훨씬 높은 만족도를 보였고, 경인 지역 가구들은 문화시설과 함께 녹지환경의 만족도가 다른 지역들보다 더 낮았으며, 특·광역시 가구는 상업시설과 녹지환경에 대한 불만이 다른 지역들보다 더 컸고, 비특·광역시 가구는 상업시설을 제외한 모든 요소에서 만족도가 낮았다.

이처럼 조사대상 1인 월세 가구들은 지역 간 그리고 권역 내 주관적 주거환경 요소 평가의 차이가 컸고, 비수도권 가구의 주택 만족도가 수도권보다 높았으며 비수도권 내 비특·광역시에서 특히 높았고, 전체적인 주거환경 만족도는 동일 생활권역인 서울과 경인 간의 극명한 대조를 보였다. 대체로 주거환경 요소 중 생활환경보다 도시기반시설에 대한 만족도가 더 높은 가운데 비특·광역시에서만 생활환경 만족도가 다른 지역들보다 약간 더 높아 도시기반시설의 만족도가 월등히 높은 서울 거주 가구와 대조되었다. 생활환경 요소는 모든 지역에서 가장 불만족한 주차시설과 이웃과의 교류 외에도 주차시설의 불만이 가장 큰 서울 거주 가구와 대기질의 만족도가 가장 높은 비특·광역시 가구 간 대비되는 모습을 보였다. 도시기반시설 요소에서 모든 가구가 대중교통에 흡족한 반면 문화시설에 불만스러워했다. 청년층 1인 월세 가구는 이동성의 양측인 대중교통과 주차시설에서 상반된 평가가 나온 반면 정서적 교감과 문화체험의 니즈가 강하여 불만족하였다. 지역 간 그리고 권역 내 차이가 두드러진 주거환경 요소 평가에서 서울 거주 가구는 도시기반시설에 대한 만족도가 견인되어 전체적인 주거환경 만족도가 다른 지역들보다 현저히 높았고, 같은 권역 내의 경인 지역은 주택 및 주거환경 모두 가장 불만족하여 큰 대조를 이루었다. 특·광역시 거주 가구는 주택과 주거환경 요소의 만족도 모두 높지 않았으며, 비특·광역시 가구의 주택만족도와 생활환경의 만족도가 비교적 높은 편이었다.

3. 거주지역별 청년층 1인 월세 가구의 주거비 및 주거환경 평가 영향요인

1) 조사대상 가구의 주거비 영향요인

청년층 월세 가구의 주거비 부담을 살펴보기 위하여 슈바베 지수와 소득대비주거비를 종속변수로 하여 이에 영향을 주는 변수를 파악하고자 회귀분석을 실시한 결과, 슈바베 지수의 회귀모형은 신뢰수준 99%에서 통계적 유의성을 보였다(〈표 5〉 참고). 거주지역별 회귀식 설명력은 비수도권 지역(비특·광역시 30.2%, 특·광역시 28.3%)이 수도권(9.8%)보다 훨씬 높았고, 지역별 회귀식에서 공통된 결정변인은 근로여부와 주택유형이었으며 추가적인 공통 설명변수로 비수도권에서 소득, 침실 수, 최저주거기준 미달이 있었고 그 외 영향요인은 거주지역별로 차이가 있었다. 서울의 슈바베 지수는 근로여부가 정(+), 소득이 부(-), 주택유형이 부(-)적 관계에서 영향을 주었으며, 경인 지역은 주택유형(+), 근로여부(+), 성별이 종속변수에 유의미한 영향을 미쳤다.

〈표 5〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 슈바베 지수에 관한 회귀분석

변수	수도권						비수도권					
	서울			경인			특광역시			비특광역시		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(상수)	6.007	35.631		13.984	10.675		2.654	0.671		2.825	0.580	
성별(D) (여성=1)	-1.910	5.498	-0.018	5.396	2.147	0.145**	0.197	0.105	0.072*	0.062	0.099	0.023
연령	0.915	0.612	0.093	0.041	0.203	0.012	-0.031	0.011	-0.126***	-0.011	0.011	-0.042
교육수준(D) (대졸미만=1)	-7.118	6.324	-0.065	-1.389	2.223	-0.037	0.159	0.117	0.060	-0.067	0.110	-0.025
근로여부(D) (근로하지 않음=1)	25.905	8.399	0.198***	9.545	3.083	0.183***	0.368	0.139	0.125***	0.541	0.140	0.183***
월 소득	-0.088	0.033	-0.179***	-0.012	0.007	-0.099	-0.004	0.001	-0.306****	-0.005	0.001	-0.360****
주택유형(D) (아파트 외 주택=1)	-31.613	13.781	-0.123**	9.605	3.259	0.184***	0.395	0.144	0.115***	0.650	0.141	0.186***
주택규모	0.376	0.320	0.083	0.080	0.102	0.065	-0.005	0.006	-0.056	-0.016	0.005	-0.170***
침실 수	1.838	4.815	0.030	2.591	1.691	0.137	0.232	0.101	0.164**	0.613	0.100	0.413***
주택연수	-1.274	1.490	-0.052	0.632	0.625	0.069	-0.095	0.030	-0.132***	-0.043	0.029	-0.056
주거기준 미달(D) (미달=1)	4.576	6.405	0.044	-1.361	2.604	-0.037	-0.274	0.132	-0.103**	-0.482	0.140	-0.172****
생활환경 만족도	11.849	7.358	0.100	1.737	2.976	0.047	0.525	0.182	0.120***	0.004	0.157	0.001
도시기반 시설 만족도	5.785	6.491	0.053	0.024	2.545	0.001	0.110	0.123	0.036	0.206	0.114	0.080*
F-value	4.163****			3.714****			17.713****			20.665****		
R ² _{adj.}	0.098			0.098			0.283			0.302		
N	350			302			508			547		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

특·광역시의 가구는 소득(-), 침실 수(+), 주택연수(-), 연령(-), 근로여부(+), 생활환경 만족도(+), 주택유형(+), 최저주거기준 미달(-)이 영향을 주었으며, 비특·광역시의 결정변수는 침실 수(+), 소득(-), 근로여부(+), 최저주거기준 미달(-), 주택규모(-)로 나타났다. 즉, 서울 가구의 슈바베 지수는 근로활동을 하지 않는 경우에서 상승하지만 소득 증가와 아파트 외 주택의 거주는 지수를 하락시켰으며, 경인 지역은 아파트 외 주택에 거주하고 근로활동을 하지 않는 여성 가구주에서 증가하였다. 또한 특·광역시의 슈바베 지수는 소득이 적을수록, 침실 수가 많을수록, 주택연수가 짧을수록, 연령이 젊을수록, 생활환경에 만족할수록 증가하며, 아파트 이외 주택의 거주와 근로활동에 참여하지 않는 가구에서 높아지나 최저주거기준 미달 주택 거주 시 감소되는 효과가 있었다. 비특·광역시의 종속변수는 침실 수

가 많을수록, 소득이 적을수록, 주택규모가 작을수록, 그리고 근로활동에 참여하지 않는 가구에서 증가하지만 최저주거기준 미달 주택의 거주에서 하락하였다.

소득대비주거비에 미치는 영향을 분석한 회귀모형은 신뢰수준 99%에서 유의미하였고, 그 설명력은 비특·광역시(66.5%)에서 가장 컸으며 그 뒤를 이어 특·광역시(62.4%), 서울(54.2%), 경인(23.3%) 순이었다(〈표 6〉 참고). 네 지역의 회귀식에서 공통된 설명변수는 근로여부와 소득이었고, 비수도권에서 공통된 영향변인으로 도시기반시설 만족도가 추가되었으며, 그 외 유의미한 변수는 거주지역별 차이가 있었다. 서울의 소득대비주거비 비율은 소득과 부(-)의 관계, 근로여부와 정(+)의 관계에서 설명되었고, 경인 지역은 소득(-), 주택유형(+), 침실 수(+), 근로여부(+)가 유효한 변수였으며, 특·광역시의 종속변수는 소득(-), 근로여부(+), 도시기반시설 만족도(+), 연령(-), 성별(+), 교육수준(+), 주택연수(-)에 영향을 받았고, 비특·광역시에서 소득(-), 근로여부(+), 주택유형(+), 침실 수(+), 도시기반시설 만족도(+), 최저주거기준 미달(-), 주택규모(+))가 주거비의 설명변인이었다.

〈표 6〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 소득대비주거비에 관한 회귀분석

변수	수도권						비수도권					
	서울			경인			특광역시			비특·광역시		
	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta	B	SE	Beta
(상수)	47,094	9,846		10,622	9,565		3,603	0,584		3,168	0,490	
성별(D) (여성=1)	1,380	1,509	0.035	-0.337	1,928	-0.010	0,284	0,091	0.088***	0,054	0,084	0,016
연령	-0.335	0,173	-0.089*	-0.257	0,182	-0.079	-0.028	0,101	-0.097***	-0.010	0,009	-0.034
교육수준(D) (대졸미만=1)	-0.354	1,759	-0.008	3,063	1,998	0,088	0,256	0,101	0.081**	0,130	0,093	0,041
근로여부(D) (근로하지 않음=1)	19,215	2,344	0.375****	7,227	2,858	0.146**	0,840	0,121	0.240****	0,711	0,118	0.197****
월 소득	-0.084	0,010	-0.428****	-0.042	0,007	-0.351****	-0.008	0,001	-0.543****	-0.010	0,001	-0.639****
주택유형(D) (아파트 외 주택=1)	-0.849	3,879	-0.008	9,765	2,981	0.198****	0,088	0,123	0.022	0,628	0,119	0.148****
주택규모	0.141	0,088	0.081	0,053	0,090	0.047	0,008	0,005	0.076*	0,009	0,004	0.077**
침실 수	0.835	1,327	0.036	3,180	1,501	0.176**	0,092	0,087	0.054	0,267	0,084	0.148***
주택연수	-0.688	0,409	-0.073*	-0.145	0,546	-0.017	-0.066	0,026	-0.077**	-0.032	0,025	-0.035
주거기준미달(D) (미달=1)	-1.922	1,759	-0.048	-0.542	2,280	-0.016	-0.032	0,113	-0.010	-0.347	0,118	-0.102***
생활환경 만족도	0.246	2,086	0.005	2,885	2,766	0.084	-0.090	0,159	-0.017	-0.236	0,132	-0.054*
도시기반시설 만족도	1.986	1,803	0.048	1,429	2,409	0.045	0.433	0,105	0.121****	0.439	0,096	0.139****
F-value	34.674****			8.033****			70.976****			90.820****		
R ² _{adj.}	0.542			0.233			0.628			0.665		
N	342			278			498			544		

참고 : * p<0.01, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

서울의 소득대비주거비는 소득이 적을수록, 근로 활동에 참여하지 않는 가구에서 증가하였고, 경인 지역 가구는 소득이 적을수록, 침실 수가 많을수록, 아파트 외 주택에 거주하고, 근로 활동 참가하지 않으면 그 비율이 올라갔으며, 특·광역시외의 가구는 소득이 적을수록, 도시기반시설에 만족할수록, 연령이 젊을수록, 주택연수가 짧을수록, 근로 중이지 않는 대졸 미만의 여성에게서 주거비 비율이 증가하였고, 비특·광역시에서 소득이 적을수록, 침실 수가 많을수록, 도시기반시설에 만족할수록, 주택규모가 클수록, 근로 활동의 비참여, 아파트 외 주택 거주는 소득대비주거비를 상승시키나 최저주거기준 미달 주택 거주는 소득대비주거비를 하락시켰다.

2) 조사대상 가구의 주거환경 평가 영향요인

현재 거주하는 주택과 전체적인 주거환경에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 회귀분석을 실시하였고 그 결과 각 회귀모형은 통계적 유의성($p < 0.001$)을 보였다(〈표 7〉 참고). 주택만족도 회귀식은 모든 지역에서 유의미하였고, 그 설명력은 서울(50.5%)과 경인(49.1%) 지역에서 현저히 높았으며 이어 비특·광역시(33.1%)와 특·광역시(19.5%) 순으로 높았다. 네 지역의 공통된 결정변수는 생활환경 만족도와 도시기반시설 만족도였으며 생활환경 요인의 영향력이 훨씬 더 컸고, 그 외 설명변인은 거주지역별로 다소 차이가 있었다. 즉, 서울 가구는 최저주거기준 미달이 부(-)의 관계에서 추가로 유효한 변수였고, 경인 지역은 주택연수(-)와 소득(+), 특·광역시의 회귀식에서 주택규모(+)와 주택연수(-)가 부가적인 설명변인으로 밝혀졌다.

서울 거주 가구의 주택만족도는 생활환경과 도시기반시설에 만족할수록 증가하는 반면 주거기준 미달에서 감소되었다. 경인 지역은 생활환경에 만족할수록, 주택연수가 짧을수록, 도시기반시설에 만족할수록, 소득이 많을수록 주택만족도가 상승하였고, 특·광역시 가구의 주택만족도는 생활환경에 만족할수록, 주택규모가 클수록, 주택연수가 짧을수록, 도시기반시설에 만족할수록 향상되었으며, 비특·광역시의 가구는 생활환경과 도시기반시설에 만족할수록 주택만족도가 올라갔다.

한편, 전체적인 주거환경 만족도의 회귀식은 네 지역 모두 신뢰수준 99%에서 통계적 유의성을 보였고, 그 설명력은 비특·광역시(53.3%)와 경인(51.3%)에서 매우 높았으며 이어 서울(41.5%), 비특·광역시(33.6%) 순으로 컸다(〈표 8〉 참고). 모든 지역의 회귀모형에서 생활환경 만족도와 도시기반시설 만족도가 공통적으로 가장 주요한 설명변인으로 판명되었고, 비특·광역시와 경인 지역의 회귀식에서 생활환경, 서울과 특·광역시의 경우 도시기반시설의 영향력이 더 컸으며 그 외 유의미한 변인은 서울 지역에서 침실 수가 부(-)적 관계의 결정변수였다. 서울 가구의 전체적인 주거환경 만족도는 도시기반시설과 생활환경에 만족할수록, 침실 수가 적을수록 증가하였으며, 경인 지역과 비특·광역시는 생활환경과 도시기반시설에 만족할수록 그리고 비특·광역시 가구는 도시기반시설과 생활환경의 만족도가 커

질수록 전체 주거환경에 만족하였다.

〈표 7〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 주택 만족도에 관한 회귀분석

변수	수도권						비수도권					
	서울			경인			특·광역시			비특·광역시		
	B	SE	Beta									
(상수)	0.805	0.250		1.459	0.241		2.037	0.171		1.270	0.194	
성별(D) (여성=1)	0.013	0.038	0.013	-0.072	0.049	-0.063	-0.022	0.027	-0.034	-0.009	0.033	-0.010
연령	-0.006	0.004	-0.066	-0.006	0.005	-0.056	-0.006	0.003	-0.100*	0.000	0.004	0.002
교육수준(D) (대졸미만=1)	0.014	0.044	0.014	-0.037	0.050	-0.032	-0.066	0.030	-0.103*	0.040	0.037	0.043
근로여부 (D) (근로하지 않음=1)	0.105	0.059	0.084*	0.082	0.070	0.052	0.005	0.035	0.007	0.068	0.046	0.067
월 소득	0.000	0.000	0.078	0.000	0.000	0.119***	0.000	0.000	0.024	0.000	0.000	0.088*
주택유형(D) (아파트 외 주택=1)	-0.035	0.097	-0.014	-0.124	0.074	-0.077	0.007	0.037	0.008	-0.067	0.047	-0.056
주택규모	0.002	0.002	0.038	0.003	0.002	0.090	0.004	0.001	0.167***	-0.001	0.002	-0.022
침실 수	0.030	0.034	0.052	-0.066	0.037	-0.114*	-0.034	0.026	-0.099	-0.028	0.034	-0.054
주택연수	-0.016	0.010	-0.067	-0.057	0.014	-0.207***	-0.025	0.008	-0.146***	-0.043	0.010	-0.164
주거기준미달 (D) (미달=1)	-0.125	0.045	-0.127***	-0.016	0.058	-0.014	-0.008	0.034	-0.013	-0.019	0.047	-0.020
생활환경 만 족도	0.651	0.052	0.578****	0.460	0.067	0.417****	0.323	0.046	0.307****	0.535	0.053	0.435****
도시기반시설 만족도	0.141	0.045	0.138***	0.194	0.058	0.189****	0.080	0.031	0.109**	0.122	0.038	0.136***
F-value	30.845****			25.857****			11,240****			24.023****		
R ² _{adj.}	0.505			0.491			0.195			0.331		
N	352			310			508			559		

참고 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01, **** p<0.001

이상으로 살펴본 바와 같이 주택 및 전체적인 주거환경 만족도에서 생활환경과 도시기반시설의 만족도가 공통된 설명변인이었고, 이들 변수들은 수도권과 비특·광역시 가구에 비교적 더 큰 영향력을 나타내었다. 아울러 주택만족도의 추가적인 설명변수로 서울은 최저주거기준 미달, 경인 지역에서 신축주택과 소득 상승, 비특·광역시의 경우, 주택규모의 증가와 신축주택이 주택만족도를 향상시켰다.

〈표 8〉 거주지역별 조사대상 청년층 1인 월세 가구의 주거환경 만족도에 관한 회귀분석

변수	수도권						비수도권					
	서울			경인			특·광역시			비특·광역시		
	B	SE	Beta									
(상수)	0.320	0.293		0.568	0.247		0.867	0.172		0.643	0.163	
성별(D) (여성=1)	-0.004	0.045	-0.004	0.031	0.050	0.026	0.021	0.027	0.029	0.021	0.028	0.022
연령	0.001	0.005	0.012	-0.005	0.005	-0.041	0.001	0.003	0.008	-0.006	0.003	-0.064*
교육수준(D) (대졸미만=1)	-0.001	0.052	-0.001	-0.018	0.052	-0.015	-0.001	0.030	-0.002	-0.035	0.031	-0.039
근로여부(D) (근로하지 않음=1)	0.014	0.069	0.011	0.076	0.071	-0.046	0.050	0.036	0.064	-0.055	0.039	-0.053
월 소득	0.000	0.000	-0.037	0.000	0.000	-0.093*	0.000	0.000	0.030	0.000	0.000	0.015
주택유형(D) (아파트 외 주택=1)	0.066	0.113	0.025	-0.058	0.076	-0.035	0.054	0.037	0.059	-0.008	0.040	-0.006
주택규모	0.004	0.003	0.090	-0.001	0.002	-0.014	-0.001	0.001	-0.027	-0.002	0.001	-0.074*
침실 수	-0.081	0.040	-0.131**	-0.013	0.038	-0.021	0.043	0.026	0.114*	0.024	0.028	0.046
주택연수	0.000	0.012	0.002	0.004	0.015	0.014	-0.003	0.008	-0.018	-0.016	0.008	-0.059*
주거기준미달(D) (미달=1)	-0.028	0.053	-0.026	-0.103	0.059	-0.087*	-0.032	0.034	-0.045	-0.039	0.039	-0.040
생활환경 만족도	0.425	0.060	0.350****	0.564	0.069	0.488****	0.359	0.047	0.307****	0.619	0.044	0.500****
도시기반 시설 만족도	0.463	0.053	0.418****	0.298	0.059	0.277****	0.325	0.032	0.399****	0.266	0.032	0.296****
F-value	21.724****			28.084****			22.407****			54.013****		
R ² _{adj.}	0.415			0.513			0.336			0.533		
N	352			310			508			559		

참고: * p<0.1, ** p<0.05, **** p<0.001

V. 결론

본 연구는 월세로 거주 중인 청년층 1인 가구를 지역 4곳으로 나누어 사회경제적 특성과 주거실태를 비교하고 주거비와 주거환경 평가의 영향요인을 분석하였으며, 그 주요 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 수도권보다 비수도권 지역에 1.6배 더 많이 거주 중인 청년층 1인 월세 가구는 대체로 30세 안팎의 고학력 남성 임금근로자였으며, 보증금과 임대료는 서울에 근접할수록 증가하였고 주거비 부담은

슈바베 지수로 35% 이상 웃도는 빈곤층이었으며 소득대비주거비로 경인 지역을 제외한 모든 지역에서 25%를 초과하는 주거빈곤층이었다. 지역별로 수도권 지역에 고학력의 30대가 많았으며 비수도권은 교육수준이 다소 낮은 20대가 많았고, 소득, 생활비, 보증금, 임대료는 수도권이 비수도권보다 높았다. 물가가 높은 서울의 월세 가구는 고학력의 30대 여성 비율이 비교적 높았으며, 생활비, 보증금, 임대료가 가장 높아 대다수가 주거비 부담이 가장 큰 근로 주거빈곤층이었다. 서울과 동일 생활권에 위치한 경인 지역은 30대의 고소득 임금근로자가 많았고 서울보다 저렴한 주거 관련 비용으로 소득대비주거비 비율이 전국에서 유일하게 25% 미만으로 가장 낮았다. 특·광역시는 20대 남성의 자영업자와 경제활동 미참여자 비율이 높았고 소득이 가장 낮아 비수도권이지만 주거비 부담은 경인보다 더 높았다. 비특·광역시는 교육수준이 다소 낮은 20대 임금근로자가 많은 편이나 주거비 부담이 결코 낮은 수준이 아니었다. 이처럼 조사대상 가구의 주거비 부담은 모든 지역에서 과도하였고, 특히 서울의 주거빈곤 수준이 가장 심각하였다. 서울과 비슷하게 생활비가 높지만 소득이 가장 높은 경인 지역은 서울보다 저렴한 물가와 주거 관련 비용으로 슈바베 지수가 낮았고 소득대비주거비는 가장 낮았다. 소득, 생활비, 임대료에서 유사한 비수도권 내에서 소득이 가장 낮았던 특·광역시 가구가 비특·광역시보다 슈바베 지수와 주거비 비율이 더 높은 반면 경인 지역의 슈바베 지수와 비슷한 수준을 보인 비특·광역시의 소득대비주거비는 경인보다 더 높았다. 이는 주거 관련 비용이 높은 주택시장에서 청년층을 위한 양질의 일자리 제공과 이를 통한 소득 기반 확충이 얼마나 주거비 감소에 큰 효과가 있는지를 확인시킨다.

둘째, 조사대상 가구의 주거실태를 살펴보면 대부분의 가구는 원룸형 구조의 단독주택에 거주하였으며, 수도권은 비주택 거처와 노후주택 거주 비율이 높아 최저주거기준 미달 가구와 그 미달 건수의 복수화 비율도 높은 반면 비수도권 가구는 대체로 32㎡ 규모의 최저주거기준이 충족된 신축 주택에 거주하였다. 다른 지역과 달리 주택유형, 주택규모, 주택연수 등 물리적 조건에서 가장 열세인 서울 거주 가구는 20㎡ 미만의 초소형 주택과 20년 이상의 노후주택에 거주하는 비율이 높음에도 불구하고 주거지원 서비스 이용은 가장 저조하였다. 이처럼 경제적 및 물리적 기준에서 가장 열악한 조건에 거주 중인 서울 가구는 주거빈곤층임에도 불구하고 공공 주거지원 서비스의 이용이 가장 낮은 이유는 다른 지역보다 높은 소득에 비롯된다. 경인 지역의 가구는 비주택 거처, 40㎡ 이상, 침실 2실 이상 주택의 거주 비율, 주거지원 서비스 이용 비율이 상대적으로 높았다. 특·광역시 가구는 5년 미만의 신축주택 거주 비율이, 그리고 비특·광역시는 25-40㎡ 규모의 최저주거기준을 충족한 주택에 거주하는 비율이 높았다. 한편, 조사대상 가구의 거주지역별 주거환경 요소 평가에서 주택만족도는 비특·광역시, 전체적인 주거환경 만족도는 서울에서 가장 높았으나 경인 지역 가구는 주택 및 주거환경 만족도 모두 가장 낮았다. 주거환경의 생활환경 요소 중 주차시설과 이웃과의 교류는 모든 지역에서 불만족한 항목이었으며, 주차시설에 대한 불만이 가장 큰 서울 거주 가구는 보행 안전에 만족하였고, 경인 지역과 비특·광역시

에서 만족감을 보인 대기질과 보행 안전은 특·광역시 가구에서 불만족한 항목이었다. 주거환경의 도시 기반시설 요소 중 대중교통이 지역에 상관없이 만족도가 높은 항목이지만 문화시설은 전(全) 지역에서 불만스러웠으며 특히 경인 지역의 불만족도가 가장 컸다. 이러한 지역 간 편차는 내생적 요인으로 고용 시장의 지위(청년), 가구규모(1인), 주택점유형태 중 열세 유형(월세)의 조건이 유사하나 지리적 요인에 따른 지역 주택시장의 특성(임차시장의 월세화, 수급 여건 등)에 더욱 강화되어 표출된 결과로 추측된다. 노후주택과 비주택 거처의 거주 비율, 최저주거기준 미달 가구 수가 비교적 높은 수도권에서 주택 만족도가 낮았으며, 특히 같은 생활권 내 위치한 경인 지역의 주택 및 주거환경 만족도가 근로 활동 비참여율과 자영업자 비율이 비교적 높은 특·광역시나 지리적 열세의 비특·광역시 가구보다 현저히 낮은 점에 주목할 필요가 있다. 이는 경인 지역 가구들이 서울 가구보다 더 호의적인 경제적 수준에도 불구하고 도시기반시설이 비교 우위인 서울 못지않은 주거환경의 기대와 주(住) 요구에서 비롯된 결과로 추정된다. 실제 서울에서 주택만족도보다 주거환경 만족도가 높고 다른 지역보다 월등히 높은 서울의 주거환경 만족도는 도시기반시설에 대한 만족도가 견인된 결과이다. 또한, 거주지역별 주거환경 평가의 격차가 큰 점은 높은 수준의 삶의 질 기대에 부합하지 못하는 지역 단위의 거주 생태계의 불균형에 기인한다. 이러한 지역 불균형은 주거비 부담이 큰 서울의 배후 도시로 서울과 동일한 권역 내이나 주거 관련 비용이 상대적으로 저렴한 경인 지역으로의 인구 유입, 특히 인구절벽 시대에 근로소득원이 열세이고 문화시설이 상대적으로 열위의 비수도권 지역에서 청년 1인 가구의 수도권 전입을 더욱 심화시킬 수 있으므로 지역별 청년층 1인 월세 거주자의 주거 니즈, 즉 고용, 주거, 대중교통, 문화체험 기회를 아우르는 주거지 공급으로 대응하고 지역 차별화된 주거안정 방안의 필요성을 시사한다.

셋째, 청년층 월세 1인 가구의 주거비 부담에 영향을 주는 요인은 근로 활동 참여가 매우 주효하였다. 구체적으로 슈바베 지수는 지역에 상관없이 근로여부와 주택유형이 공통된 설명변인이었으며 비수도권 가구에서 추가로 소득, 침실 수, 최저주거기준 미달이 영향을 주었고, 소득대비주거비는 모든 지역에서 근로여부와 소득이 결정변수였으며, 비수도권 가구에서 추가 공통 영향변인으로 도시기반시설 만족도가 있었다. 즉 1인 가구 특성상 근로소득 확보를 위해 노동시장에 지속적인 참여가 요구되는 만큼 경제활동의 중단은 상당한 경제적 타격을 초래하며, 높은 주거비 부담을 완화하고자 저렴한 주거로 노후주택, 비주택 거처, 최저주거기준 미달 주택 등을 선택하게 되고 거주성이 떨어지고 열악한 주거환경을 감내할 수밖에 없으며, 더 나아가 주거이동의 즉시성을 지닌 1인 가구는 근로소득의 기회가 더 많은 지역으로의 전입을 유도한다. 근로활동 참여율과 소득 모두 높으나 높은 주거비 부담에 허덕이면서 물리적으로 열악한 수준의 주택에 거주하는 서울 가구, 소득이 낮아 상당한 주거비 부담을 안고 있는 비수도권 가구 모두 근로 주거빈곤층이며 이들의 주거비 저감을 위한 주거의 질적 개선책이 시급하다. 한편 주거환경 평가의 영향변인을 분석한 결과에서 주택 및 전체적인 주거환경 만족도의 설명변인은 지역별 추가 결정변인에 다소

차이가 있을 뿐 모든 지역에서 공통적으로 생활환경 만족도와 도시기반시설 만족도로 나타났다.

이상에서 살펴보았듯이 월세로 거주하는 청년층 1인 가구의 사회경제적 특성과 주거실태는 지역별 차이가 확연하였고 주거비와 주거환경 평가의 영향변수는 모든 지역에서 공통된 변인들이 존재하였다. 연령, 가구유형, 주택점유형태에서 동질성을 지닌 가구임에도 불구하고 이들의 주거수준은 지역 주택시장의 여건에 따라 매우 이질적이었으며, 노동시장과 주택시장의 불리한 지위에 있는 청년 1인 월세 가구들은 근로 중인 주거빈곤층으로 빈곤의 덫에 갇혀 있었다. 이들의 탈빈곤과 적정 수준의 거주성을 보장하는 조치로 고용 기회를 통한 소득 증가와 주거비 저감을 위한 주거지원 서비스(예, 공공임대주택, 전세주택 공급, 주거급여 등) 전달체계의 재편 및 주거사다리 상향 이동 전략의 확대가 시급하며 동시에 청년층 1인 월세 가구를 위한 주택 공급 시 정서적 교감과 문화 활동 기회를 충족시킬 인프라 확충이 요구된다. 특히 청년층 1인 월세 가구는 고용시장과 주택시장의 매우 불리한 지위로 인한 구조적 요인(예, 주거이동의 용이성, 한정된 근로소득, 취약한 주거 자산, 과도한 주거비 부담, 열악한 주거 등)을 고려하여 일자리, 대중교통, 주거, 문화체험이라는 4가지 축은 청년층 주거지 공급의 필요조건으로 인식해야 할 것이다. 이는 생산연령인구의 급감과 유출로 지방 소멸위기가 전례없이 높고 고용과 주거 간의 연결고리가 상호 밀착된 작금의 상황에서 청년층 세대의 거주 문화 수준이 충족되지 않을 경우 지역사회의 청년층 인구의 유입은 커녕 유출이 불가피하며 나아가 지역소멸 위기를 배가시킨다.

■ 참고문헌 ■

- 고정희(2019). “서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언”, 『부동산학연구』, 25(2): 67-85.
- 권연화·최열(2018). “1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상·하향 이동에 관한 연구”, 『국토연구』, 99 : 97-112.
- 권영수·최완호(2018). “서울시 거주 청년의 주거만족도 분석: 서울시 관악구·동작구 거주 청년의 주거 실태 분석을 중심으로”, 『부동산경영』, 18 : 289-311.
- 김비오(2019). “청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『보건사회연구』, 39(3) : 408-436.
- 박진호·김영순·양인선·조귀래(2021). “1인가구의 주거만족 영향요인에 관한 연구: 경남 인구30만 이상 시지역을 중심으로”, 『주거환경』, 19(4): 245-259.
- 이상운·곽민주(2019). “청년층 1인 임차가구의 주거비부담 영향요인 분석”, 『금융소비자연구』, 9(3) : 33-54.
- 이현정(2021). “인구과소화 지역 가구의 사회경제적 특성 및 거주실태 변화”, 『한국주거학회논문집』, 32(2) : 23-35.
- 이현정·김대규·정창민(2018). “자가가구와 차가가구의 사회경제적 차이 및 주거비 지출 영향요인”, 『한국주거학회논문집』, 29(1) : 59-70.

- 이현정·김모윤(2019). “청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 종단적 연구”, 『한국주거학회논문집』, 30(4) : 55-64..
- 이현정·왕예원(2022). “중국 도시 비노년층 1인 가구의 주거궤적 및 거주환경 평가 분석”, 『도시행정학보』, 35(1) : 63-84.
- 임준홍(2021). “청년 1인가구의 주거환경만족도와 주거이동의향 실증분석: 도시와 농촌 차이”, 『주거환경』, 19(1) : 13-24.
- 정서연·남궁미(2019). “1인가구 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『국정관리연구』, 14(3) : 51-84.
- 조하은·김의준(2018). “서울시 청년 1인 가구 주거 문제 분석: 주거소비 면적 감소 현상을 중심으로”, 『지역연구』, 34(1) : 49-59.
- 통계청(2020. 6. 29). 최근 20년간 수도권 인구이동과 향후 인구전망.
- 통계청(2022). 국가통계포털. <http://kosis.kr/>

- Doling, John & Richard Ronald (2014), “Housing East Asia: Socioeconomic and Demographic Challenges”, Basingstoke, Hampshire, UK: Palgrave Macmillan.
- Forrest, Ray & Ngai-Ming Yip(2013), “Young People and Housing: Transitions, Trajectories and Generational Fractures”, New York: Routledge.
- Kendig, Hal L.(1986), “Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market”, 『Urban Studies』, 21(3) : 271-283.
- Lee, H.(2017), “Changing Korean housing system and its structural forces”, 『Journal of Asian Architecture & Building Engineering』, 16(3) : 519-526.
- Lee, H.(2018), “Institutional shifts of four East Asian developmental housing systems”, 『Journal of Asian Architecture & Building Engineering』, 17(1) : 103-110.
- Snell, K.D.M.(2017). “The rise of living alone and loneliness in history”, 『Social History』, 42(1) : 2-28.
- Stein, Mike(2012), “Young People Leaving Care: Supporting Pathways to Adulthood”, London: Jessica Kingsley Publishers.
- 増田寛也(2014). 地方消滅: 東京一極集中が招く人口急減. 中央公論新社.

이현정 ecohousing@khu.ac.kr

2003년 미국 University of Minnesota-Twin Cities에서 주택정책 및 지역개발 전공으로 박사학위를 받았다. 현재 경희대학교 주거환경학과 고령서비스-테크 융합전공 교수로 재직 중이다. 중국 상해同濟大學과 미국 University of Minnesota의 교환 교수, 서울시 동대문구건강가정지원센터와 동대문구다문화가족지원센터의 센터장 등을 역임하였다. 주택시스템과 인구 및 가구 구조변화에 관한 연구과제들을 수행하였으며, Hybridising Housing Organisations(편저, 2013, Routledge), Housing East Asia(편저, 2014, Palgrave Macmillan), 현대 공동주택관리론(편저, 2014, 박영사) 등 국내외 다수 논문을 발표하였다. 주요 관심분야는 주택 및 도시변화로, 주택시스템, 주택정책 및 시장, 주거복지, 자산관리 등이다.

최재요 jj990227@naver.com

경희대학교 주거환경학과 졸업을 앞두고 있는 동대학 주거환경학과 주택 및 도시연구실(Housing & Urban Affairs Lab) 연구원으로 각종 국책연구과제와 산학협력프로젝트에 참여해 오고 있다.