



## 서울시 무주택 청년세대의 자가소유의지에 관한 연구 - 주거불안감과 주거비부담, 주택상태만족도를 중심으로 -

### A Study on the Homeownership Intentions of Youth Tenant Household Heads Living in Seoul - Focusing on Housing Insecurity, Housing Cost Burden, and Satisfaction with Housing Conditions -

홍상우\* · 박미래\*\*

Sangwoo Hong · Mirae Park

#### ■ Abstract ■

Since the end of 2019, the so-called “young generation’s all-in loans,” which means that many people have taken on significant debt to purchase real estate, have emerged as a social issue during the surge of housing prices. Approximately 80% of the average debts for the young accounted for loans from financial institutions and the main reasons to raise their debts were caused by the surge of housing prices and the craze for investments in real estates. The sense of urgency among young homebuyers triggered by skyrocketing housing prices has rapidly intensified their desire for homeownership, now accounting for a significant portion of household loans. This study was set to understand the phenomenal desire from the perspectives of housing insecurity from lease, the burden of housing costs and the satisfaction with housing conditions. Particularly, in Seoul, where the increase in housing prices was the highest, the poverty rate of the young stands at 55.6%, highlighting the need for studies focused on younger generations living in Seoul. This study examined young heads of non-homeowning households in Seoul and their desire for homeownership. In particular, this study analyzed the desire might be influenced by the three perspectives. The analysis revealed that the housing insecurity had a statistically positive effect on the desire for homeownership, while the satisfaction with housing conditions had a statistically negative effect. These findings suggested that the concern among young heads of non-homeowning households in Seoul over the possibility of landlords refusing to renew contracts or raising rent after lease expiration as well as the anxiety about not recovering their deposit due to the landlord’s circumstances could drive up their desire

\* 중부대학교 학생성장교양학부 객원교수(주저자 · 교신저자) | Visiting Professor, Department of Liberal Art, Joongbu University | First Author · Corresponding Author | hsw1495@skku.edu |

\*\* 웨스턴미시간대학교 통계학과 학사과정 | Undergraduate Student, Department of Statistics, Western Michigan University | msv0822@wmich.edu |

for homeownership. Additionally, the less secure they feel about fire safety and the poorer lighting and ventilation conditions are in their homes, the more likely they are to lift the need to purchase a home. This study attempted to present various implications through the analysis results.

**Keywords:** Homeownership, Housing insecurity, Burden of housing expenses, Satisfaction with housing conditions, Younger generation

## 1. 서론

2019년 말부터 시작된 주택가격 상승기에 다수의 국민들이 큰 부채를 지고 부동산을 매입하는 이른바 ‘영끌<sup>1)</sup> 대출’ 사태가 사회적 문제로 부각되고 있다. 세 곳 이상의 금융기관에서 채무를 진 다중채무자의 30%가 30대 이하 청년으로 나타났으며, 30대 이하 청년층의 다중채무액이 최근 3년 새 34조 원 증가한 것으로 나타났다(김남이, 2023). 청년 평균 부채액의 약 80%에 달하는 금액이 금융기관 담보대출로 나타났으며, 부채증가의 주요 원인은 주택가격 급등과 부동산 투자 열풍에 기인한 것으로 분석됐다(손덕호, 2023). 즉, 주택가격 급상승으로부터 야기된 수요자들의 위기감은 이들의 자가소유의지를 급격히 고취시켰으며, 오늘날 가계대출의 상당한 비중을 차지하게 되었다. 특히, 지인 및 가족을 비롯하여 언론 등 주변의 다수가 자가를 소유하기 위해 주택을 구입한다거나 주택구입이 당연함을 지속적으로 인식시킨다면, 이러한 자가소유에 대한 주관적 규범에 의거하여 자신도 이러한 현상에 동참해야 한다는 의식이 생기게 된다는 면에서 자가소유의지의 중요성이 있다(오연근 외, 2019).

물론 자가를 소유한다는 것은 가구의 주거안전

성을 확보한다는 측면에서 매우 중요하게 인식되고 있으며, 자가는 가구가 구매하는 고가의 재화 중 하나로 가구의 자산증식수단으로 인식되고 있다(신재섭, 2015; 이현정, 2015b). 그러나 이러한 자가소유의지의 과열은 주택시장에서 주택을 구매하고자 하는 ‘수요’로 연결되어 시장가격형성 원리에 따라 다시 주택가격을 상승시키는 결과를 초래한다(Turner and Yang, 2006). 이렇게 상승한 가격으로 매수한 주택의 임대차 가격은 보편적으로 주택가격의 50%~70%의 가격을 계산하여 전세가를 책정하게 되므로 이에 따른 월세 임대료와 보증금의 가격 역시 비례하여 상승하는 결과를 초래한다. 따라서 무주택 임차가구의 경제적 부담으로 전이되어 경제적 악순환이 발생하게 된다. 반대로 주택가격 하락기에는 급격한 주택시장의 침체로 어렵게 구한 주택을 매도하지 못하면서 파산하는 가구가 다수 발생하게 된다. 따라서 정부는 주택가격이 급상승하거나 급하락하는 시기에 주택시장의 안정을 위한 정책을 수립함에 있어 개인의 자산상태와 구매역량과 더불어 자가소유의지를 고려할 필요가 있다.

본 연구는 이러한 문제의식으로부터 출발한다. 예비주택매수자로 바라볼 수 있는 무주택 임차가구의 자가소유의지에 대해 살펴보고자 하며, 이

1) ‘영끌’이란 주택담보대출을 최대 ‘영혼까지 끌어모은다’라는 말에서 유래된 단어로, 과도하게 대출금을 조달하여 주택을 구입한 매수자로 정의할 수 있다(홍정훈·임재만, 2024).

를 임대차상황에서의 주거불안과 주거비로부터 발생하는 부담감, 주거 관련 만족도의 하나인 주택상태만족도의 관점에서 이해하고자 하였다. 최근 빌라나 오피스텔 등 매매가와 차이가 크지 않거나 매매가보다 높은 임대보증금을 책정하여 전세 사기 행각을 벌여온 이른바 ‘빌라왕 사건’은 임차가구의 주거불안을 고취시키며 큰 사회적 문제로 부각되기도 했다. 이 사건에서 임대보증금을 돌려받지 못한 한 피해자가 극단적인 선택을 하는 등 임차관계로부터 발생하는 주거불안에 대한 문제는 날로 커지고 있다. 따라서 주거불안은 부동산 정책을 수립하는데 있어 매우 중요한 변수이다. 다만, 이러한 주거불안을 자가소유의지의 관점에서 이해한 논의는 다소 미흡하다. 이에 본 연구에서는 가구주의 주거불안이 자가소유의지에 미치는 영향에 대해 살펴보고자 하며, 임대차 상황에서 발생할 수 있는 주거불안감과 대출금상환 및 주거비에 대한 주거비부담감으로 구분하여 살펴보고자 한다. 아울러, 현재 임차가구주가 거주 중인 주택의 상태에 따라 자가소유의지에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고, 그 간 주거환경만족도를 중심으로 수행되어온 연구의 범위를 확장하고자 한다.

앞서 논의한 청년세대의 무리한 주택매수로 인한 경제적 위기를 고려하여 본 연구에서는 청년세대 가구주에 집중하고자 한다. 특히, 주택가격 상승률과 주택매매가격이 상당했던 서울시의 경우,

청년빈곤율이 55.6%로 심각한 수준을 나타냈다(변금선 외, 2024). 이에 본 연구는 서울시에 거주하는 무주택 청년세대주로 특정하고 실제로 이들이 갖는 자가소유의지에 대해 다루고자 한다. 연구에 활용하는 ‘2021 서울시 주거실태조사’ 자료의 조사시점은 2020년으로 급격한 주택가격상승 기로 ‘부동산시장 소비자 심리지수<sup>2)</sup>’가 최근 5년간 가장 높은 수치를 나타냈던 시기이다. 정리하면 본 연구는 주택시장이 과열되었던 시기, 서울시에 거주하는 청년세대 가구주가 인식하는 주거불안과 주거비부담 그리고 거주하는 주택상태에 대한 만족정도가 실제 이들이 자신의 집을 소유하고 싶어 하는 자가소유의지에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고자 한다. 이를 통해, 다양한 함의점을 제시하고자 한다.

## II. 이론적 논의

분석에 앞서 본 연구에서 중점으로 다루고자 하는 각 변수에 대한 이론적 논의를 간략히 살펴보고자 한다.

### 1. 자가소유의지

본 연구의 종속변수로 활용하고자 하는 자가소유의지는 보통 선행연구에서 주택보유의식, 주택

2) 부동산시장 소비심리지수란 부동산시장에서 소비자의 시장 및 경기에 대한 감각과 이를 바탕으로 나타나는 인식과 소비태도를 의미하며, 부동산 가격 및 매수, 매도 등 거래에 관한 정보를 포함하여 0~200 사이의 값으로 나타내는 지수를 말한다(권건우, 2021; 통계청, 2024). 부동산시장 소비심리지수는 주택시장소비심리지수, 주택매매시장소비심리지수, 주택전세시장소비심리지수, 토지시장소비심리지수 등으로 구분된다(국토연구원, 2024). 서울특별시의 주택매매시장소비심리지수는 2020년 7월, 155.5로 2024년 기준 최근 5년 간 역대 최고로 높은 수치를 보였다.

소유의지 등의 개념으로 다뤄져 왔다(조영현·전희정, 2019; 황윤상, 2019). 주택을 소유해야 한다는 개인의 의지를 의미하는 ‘주택소유의지’는 주거의식(housing consciousness)의 한 부분으로 주택에 대한 어떠한 가치를 부여하는지에 따라 판단의 기준으로 작용한다(이창효, 2015). ‘주택소유의지’에 대한 명확한 정의가 없기 때문에 ‘주택’과 이를 소유하고자 하는 ‘의지’가 결합된 형태이다. 이러한 주택을 소유하고자 하는 개인의 의지를 두고 각각 정의하는 용어나 방식이 상이하게 나타난다. 따라서 주거에 대한 논의를 통해 개념적으로 명확한 정의를 내릴 필요성이 있다. 한 개인이 자신의 주택을 소유하고자 하는 의지로써 자가소유의지에 대해 정의한 다양한 연구를 살펴보면, 먼저 구한민·김갑성(2023)의 연구에서는 이러한 의지를 두고 ‘선천적 또는 후천적으로 다양한 유무형의 이점을 추구함으로써 자가를 보유하고자 하는 감정이나 견해, 사상 따위’라는 의미로서 ‘자가보유의식’이라 정의하였다. 황윤희·정재호(2022)는 개개인이 주택에 관한 자신의 경험을 바탕으로 형성된 정신적 기반을 말하며, 주거에 대한 가치인식과 태도를 포함하는 개념으로서 이를 보유하고자 하는 의미로서 ‘주거보유의식’으로 정의하였다. 그 밖에 이현정(2015a)은 ‘주택보유의식’으로 정의하기도 하였으며, 오연근 외(2019)는 주택보유의향으로 정의했다. 이석기(2021)의 연구에서는 주거의식을 개인이 주거에 대한 다양한 경험을 통해 형성된 잠재적·정신적 기반을 말하며, 이에 대한 태도로 정의하였으며, 주택보유의식을 이러한 주거의식의 하위개념으로 주택을 점유하는 자 혹은 주택을 가

진 자가 ‘내 집을 반드시 마련해야 하는가’에 대한 의식으로 정의했다.

이와 같은 논의를 바탕으로 본 연구에서는 주거의식의 하위 개념으로서 ‘한 개인이 주거 및 주택에 대한 경험을 통해 지니게 된 정신적인 감정이나 견해로 ’자가를 반드시 소유해야 한다‘는 의지로 정의하고자 한다. 다시 말해, ‘주택’과 이를 소유하고자 하는 ‘의지’를 결합한 형태로서 자신의 주택을 한자어로 표기한 ‘자가(自家)소유의지’로 정의한다.

이와 같은 자가소유의지의 연구의 필요성은 다양한 선행연구를 통해 확인할 수 있다. 선행연구에 따르면, 한 개인은 주택을 소유함으로써 가구는 경제적·사회적으로 안정되며, 생애 주기 단계별로 소득 재분배 등의 여러 장점을 가지게 된다(Kemeny, 2005; van Gent, 2010). 주택소유 그 자체는 주거 안정성이나 경제상태만족도에 영향을 미치기도 하며, 가구의 행복감을 증진시키기도 한다(이경진·송명규, 2019). 또한, 생활의 안정과 경제적 이익, 자녀의 양육 등 다양한 요인과 밀접한 관련이 있다는 점은 변수의 중요성을 더한다(이창효, 2015; 이창효·장성만, 2016; 정병호·정재호, 2015; 정수진·한정원, 2017). 특히, 고소득가구와 달리 저소득가구에게는 자산축적의 수단이 자가소유로 한정되어 있기 때문에 주택소유는 저소득층에게도 상당히 중요한 변수이다(김준형·최막중, 2010).

이처럼 다양한 선행연구에서는 이러한 자가소유의지가 실제로 자신의 주택을 소유하는 데 있어 매우 중요한 결정요인으로 고려되어야 함을 강조해 왔다(김진수, 2015; 오정석, 2010; 임병호 외,

2015; 조영현·전희정, 2019). 이러한 변수의 중요성을 고려하여 본 연구에서는 자가소유의지에 대해 다루고자 한다.

## 2. 주택상태에 관한 주거만족도

본 연구에서 다루고자 하는 주택상태만족도는 그 간 논의되어 왔던 주거만족도의 포함되는 개념으로 선행연구에서 주로 논의되는 편의시설·대중교통·의료시설 등으로부터의 접근성(accessibility), 이용의 편의성(convenience of utilization), 주변환경(ambient environment)으로 구성되는 주거환경만족도와는 상이한 개념이다(황윤희·정재호, 2022). 즉, 주거환경만족도란 자신이 거주하는 거주지의 환경에 대해 지닌 기대와 기대충족정도를 말하는데(Galster, 2001; Hur and Morrow Jones, 2008), 다양한 선행연구에서는 주거환경만족도가 자가소유의지와 밀접한 관련이 있음을 나타내고 있다. 대표적인 주거만족도와 주택소유의지에 대한 선행연구를 살펴보면, 고정현(2013)은 대전광역시 및 전북 소재의 입주 2년 이내의 신축 아파트에 거주하는 임차가구를 대상으로 현재 거주하고 있는 주택의 주거만족도가 매수 의지와 추천 의사에 미치는 영향요인을 분석하였는데, 해당 아파트 임차가구의 주거만족도가 높을수록 아파트 매수 의사와 추천 의사는 높게 나타남을 확인하였다. 조영현·전희정(2019)의 연구에서는 주거환경만족도와 자가소유의지가 부(-)적 영향관계를 나타낸다는 결과를 확인되

었으며, 강준혁(2016)의 연구에서도 열악한 주거 환경이 자가소유의지에 영향관계가 있음이 확인되었다. 특히, 황윤희·정재호(2022)의 연구에서는 접근용이성·이용편의성과 같은 주거 관련 만족도가 자가소유의지에 부(-)의 영향을 미친다는 사실이 확인되었다. 그 밖에 다양한 연구에서도 접근용이성을 비롯한 주거환경이 자가소유의지와 밀접한 영향관계가 있음을 나타냈다(정수진·한정원, 2017; 황종규·조주현, 2012). 뿐만 아니라 다양한 선행연구에서도 주거환경만족도가 단순히 물리적 환경뿐만 아니라 주거환경에 대한 전반적인 만족 수준을 파악한다는 점에서, ‘주관적 인식’을 의미하는 자가소유의지와 영향관계가 있을 것이라는 점을 공통적으로 주장하고 있다(정병호·정재호, 2015; 조영현·전희정, 2019). 특히, 이러한 현상은 도시지역 청년층에서 나타난다. Badrudin et al.(2022)은 도시지역에 거주하는 청년세대는 가구소득감소와 주택가격 상승으로 인한 제한된 거주주택선택으로 인해 열악한 주거환경에 놓이게 되고 이는 청년세대의 자가소유의지를 유발한다고 강조했다.<sup>3)</sup>

다만, 그간 다뤄왔던 주거만족도와 관련한 선행연구는 ‘주거환경만족도’에 초점이 맞추어져 있다. 상기한 선행연구들은 주로 상업시설·의료시설·공공기관·문화시설·도시공원·대중교통에 대한 접근성과 주차시설에 대한 편의성, 보행·자안전·교육·범죄안전·소음·청소·대기오염과 환경에 해당하는 주택 내·외부에 대한 만족도에 대해 다루었다는 한계가 있다. 구체적으로 주거

3) Badrudin et al.(2022)은 말레이시아 쿠알라룸푸르 광역권(Greater Kuala Lumpur)에 거주하는 20~39세 청년층 323명을 대상으로 이들의 자가소유 가능성에 대해 다루고 housing continuum model을 검증하고자 하였다.



환경만족도는 생활환경 주변의 만족도를 의미하여 주거만족도가 의미하는 주거의 전반적인 만족도와는 다소 차이가 있다고 할 수 있으나, 주거만족도에 관한 연구에서 고려되는 요인과 주거환경만족도 관련 연구에서 고려되는 요인은 매우 유사하게 다뤄지고 있기 때문에 모두 전반적으로 살펴볼 필요가 있다(배민경 · 박승훈, 2018). 따라서 본 연구에서는 기존 선행연구의 연구범위의 한계를 극복하고자 공간 주거만족도로서 잘 다루지 않았던 주택상태에 대한 개인의 주관적인 만족정도를 의미하는 ‘주택상태만족도’에 초점을 두고자 하며, 자가소유의지와와의 영향관계를 살펴보고자 한다. 특히, 임차 중인 주택의 안전사고 및 화재안정성과 직결되는 환기·채광상태<sup>4)</sup>, 화재대피시설의 유무, 화재예방 전기시설 등에 대한 주택상태에 초점을 두고자 한다. 화재안정성에 대한 선행연구를 살펴보면, 인근지역의 화재발생의 여파로 인해 거주자를 비롯하여 인근 거주주민들의 우울증과 불안감이 유발될 수 있으며, 이러한 심리적 스트레스는 삶의 질을 저하시키는 주요 요인으로 작용한다(Shalaby et al., 2024). 특히, 거주자가 자신이 거주하는 주택의 화재안정성이 보장되지 못한다고 인식할 경우, 화재안정성이 보장되는 거주지로 이사하려는 의지가 강하게 나타났다(Berlin Rubin and Wong-Parodi, 2022).

화재안전성에 대한 주거만족도를 다룬 선행연구를 살펴보면, 거주자의 화재안정성에 대한 만족도가 높을수록 이사하려는 의지가 감소하는 반면

에(Hong and Im, 2023), 화재위험이 높은 불안정성이 높을 경우, 비자발적인 이주현상이 나타나며, 이는 저소득가구에서 더욱 두드러지게 나타난다(Kleit et al., 2016). 이러한 점은 화재안정성 및 이로 인한 주거만족도가 이주로 이어질 수 있다는 점을 의미하며, 기성세대에 비해 상대적으로 저소득가구인 청년세대주에 더욱 두드러지게 나타날 가능성이 있다. 주거에 대한 만족도가 자가소유의지 고취시킨다는 앞선 국내 선행연구의 결과를 고려하였을 때, 이는 이주의지를 넘어 자신의 주택을 소유하고자 하는 의지로 나타날 수 있다고 추론할 수 있다. 따라서 이와 같은 논의를 바탕으로 주택상태만족도에 따라 자가소유의지에 영향을 미칠 것이라는 다음과 같은 가설을 설정한다.

가설 H1. 주택상태만족도는 자가소유의지에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.

### 3. 주거불안

주거로 인해 발생하는 심리적 원인이 거주자의 정신건강에 영향을 미칠 수 있으며(한수정 · 전희정, 2018), 부동산정책 실패로 인한 주거불안 경험은 개인의 율분에 영향을 미치는 것으로 확인됐다(이배성, 2021). 실제로 기존 선행연구에서는 주택가격이 상승하는 시기 잠재적 실수요자들의 경우 주택소유의지가 더욱 크게 작용하며 이들의 불안감을 해소하기 위한 정책을 수립해야 한다는

4) 환기 및 채광 조건은 화재 역학, 연기 제어 및 대피 안전에 매우 중요한 핵심요소이다. 창문개폐가능여부 및 통풍상태는 화재상황 발생 시 화재확산을 방지하는 데 매우 중요한 역할을 한다(Bryant, 2005). 또한, 채광 등으로 인한 가시성은 비상상황발생 시 대피 지연 현상을 줄이는 데 효과적이다(Akizuki et al., 2023). 이에 화재안정성에 대한 만족도, 채광 및 환기에 대해 중점적으로 다루고자 한다.

것을 확인했다(윤성현, 2011). 또한, 자가거주자가 임차가구보다 행복감이 더욱 크고 긍정적인 것으로 확인됐다(이경진 · 송명규, 2019). 임차가구로 이루어진 영구임대아파트 거주자들의 경우 주거환경적 요인보다는 주거 관련 비용 문제에 더욱 민감하게 반응한다는 것을 미루어볼 때, 주거비에 대한 부담이 중요한 변수임을 의미한다(한수정 · 전희정, 2018). 또한, 주거비의 과도한 부담은 개인에게 스트레스를 주어 정신건강에 부정적인 영향을 준다(박정민 외, 2015). 따라서 본 연구에서는 임차가구가 주거와 관련한 다양한 요소로 인해 겪게 되는 심리적 부담감과 불안감을 의미하는 ‘주거불안’과 ‘주거비부담’ 두 변수를 활용하고자 하며, 일반적으로 다수의 임차가구가 겪는 불안감으로 계약기간 중 퇴거에 대한 우려, 재계약 거부에 대한 우려, 재계약 시 상승할 임대료 및 전·월세 전환에 대한 우려, 보증금 미반환에 대한 우려에 초점을 두고자 한다. 주거비부담은 임차가구의 가장 큰 경제적 · 심리적 부담으로 이어지는 임차료 및 대출금 월 상환에 대한 부담감과 매월 지출되는 주거비에 대한 부담감을 중심으로 바라보고자 한다. 다만, 이러한 임차상황에서 발생하는 주거불안과 주거비에 대한 부담감 등이 자가소유의지에 미치는 영향관계에 있어 반드시 긍정적이거나 부정적인 영향을 미친다고 단언할 수 없다. Burgard et al.(2012)의 연구에서는 임차가구의 주거불안감은 우울증을 비롯하여 개인의 건강 악화에 영향을 주게 되며, 이러한 건강 및 생활조건을 개선하기 위한 수단으로써 안정적인 주거생활을 위해 주택소유의지가 증가할 수 있다는 점을 강조했다. 따라서 주거에 대한 불안정성은 자가를 소유함으로써

얻을 수 있는 ‘안정’에 대한 욕구로 이어질 수 있다. 특히, 청년층의 주거비용은 자가소유를 결정하는데 큰 영향을 미치며, 청년세대의 주거불안정을 해소하기 위해서는 주거비부담을 가중시키는 원인과 임대차시장의 상황을 해소가 필요하다는 점을 선행연구에서는 강조하고 있다(이수옥 외, 2015). 그러나 타 연구에서는 임차가구가 받는 주거스트레스로 인한 불안감과 심리적 부담감이 자가를 소유하고자하는 의지를 저하시키기도 한다는 점을 나타낸다(Ludlow et al., 2022). 이러한 상반된 결과는 주거불안과 자가소유의지 간의 영향관계를 살펴볼 필요성을 더한다. 따라서 주거불안감과 주거비부담은 자가소유의지와 영향관계가 있을 것이라는 아래와 같은 가설을 설정한다.

가설 H2. 주거불안감은 자가소유의지에 영향을 미칠 것이다.

가설 H3. 주거비부담은 자가소유의지에 영향을 미칠 것이다.

상기한 이론적 논의 및 선행연구 검토를 바탕으로 연구의 차별성을 제시한다. 아울러, 본 연구는 최근의 청년세대 이른바 부동산 ‘영끌대출’로 인한 사회적 문제를 다루기 위해 ‘무주택 청년 세대주’를 연구대상으로 한다는 점에서 시의적절한 시사점을 제시할 수 있다.

특히, 청년층이 무리하게 최대한의 대출을 받아 주택을 구입하는 ‘영끌’ 사태로 인해 많은 청년층이 경제적 어려움을 겪어 파산하는 지경에 이르렀다는 문제의식에서 본 연구는 이러한 세대 간부의 불평등을 보다 방지하기 위한 시사점을 제시

하고자 한다.

#### 4. 기타요인에 대한 논의

본 연구에서는 앞서 논의한 서울시 무주택 청년임차가구주의 주택상태에 대한 만족도와 임차 환경에서 발생하는 주거불안감, 주거비에 대한 부담감이 자가소유의지에 미치는 영향관계에 대해 살펴보는 것이 목적이다. 다만, 자가소유의지는 성별, 혼인여부와 같은 인구통계학적 요인과 가구 총 자산과 같은 경제적 요인에도 영향관계가 존재한다. 먼저 경제적 요인에 대해 살펴보면, Linneman and Wachter(1989)의 연구에서는 가구의 자산이 주택소유에 중요한 요소로서 실질적인 주택구입에 중요한 영향관계가 있다는 점을 강조했다. 소득이 높은 가구라 할지라도 자산이 충분하지 못할 경우, 실제 주택구입으로 이어지는 데는 다양한 어려움이 존재한다는 점을 강조했다(이준민 외, 2022). 인구통계학적 요인을 살펴보면, 한 개인은 혼인을 통해 배우자의 소득을 합산함으로써 주택소유가 용이하게 되며(Grinstein-Weiss et al., 2011), 특히, 사회문화적으로 신혼 부부는 주택을 소유해야 한다는 기대가 존재하는 사회일 경우, 실제로 주택수요를 높여 주택시장의 동인으로 작용하기도 한다(Cheung et al., 2020).<sup>5)</sup> 성별의 경우, 미혼 남성은 미혼 여성에 비해 주택을 소유할 가능성이 더 높으며, 혼인한 부부의 경우에도 여성보다 남성의 소득 잠재력과

사회경제적인 상황에 따라 주택소유에 더 민감하게 반응한다(Blaauboer, 2010). 가구원 수에 따른 자가소유의지에 대해 살펴보면, 부부로 구성되는 2인 가구에서 자녀를 가지는 3인 이상의 가구로 가구의 규모가 커질 경우, 주택소유에 대한 의지가 발현된다(Deurloo et al., 1994). 다만, 가구원 수가 많아질수록 주택소유를 위한 재원마련에 어려움을 겪을 수 있어 자가소유의지가 낮게 나타날 수 있다는 상반된 연구결과가 존재한다(Ahlheim and Schneider, 2013). 이처럼 인구통계학적 요인과 경제적 요인이 자가소유의지에 다양한 영향관계를 보이고 있으나, 본 연구에서는 연구의 목적과 취지를 고려하여 이와 같은 인구통계학적 요인과 경제적 요인은 통제하고자 한다.

### III. 연구설계

본 연구는 서울시 무주택 청년세대주<sup>6)</sup>의 자가소유의지에 대해 살펴보기 위해 이들이 현재 임차 중인 주택상태에 대한 만족도와 임대차 상황에서 발생하는 주거불안 및 주거비부담과의 구조적 관계를 규명하고자 한다. 따라서 앞서 논의한 선행연구 검토 및 이론적 논의를 바탕으로 주택상태만족도, 주거불안감, 주거비부담과 자가소유의지 간의 관계에 대한 연구 모형을 제시한다. 다만, 본 연구는 주택상태만족도, 주거불안감, 주거비부담이 자가소유의지에 미치는 영향을 살펴보는 것이 주목

5) 홍콩사회는 사회문화적으로 결혼을 한 부부는 주택을 소유해야 한다는 기대가 일부 존재하며(Cheung et al., 2020), 대한민국의 경우에도 비슷한 맥락으로서 신혼주택에 대한 기대가 실제 혼인에 매우 중요한 요소가 되기도 한다는 점에서 혼인여부가 주택소유결정에 큰 영향을 미친다는 점을 추론할 수 있다.

6) 연구의 정확성을 제고하기 위해 속한 세대원도 주택을 보유하고 있지 않은 세대로 한정하였다.

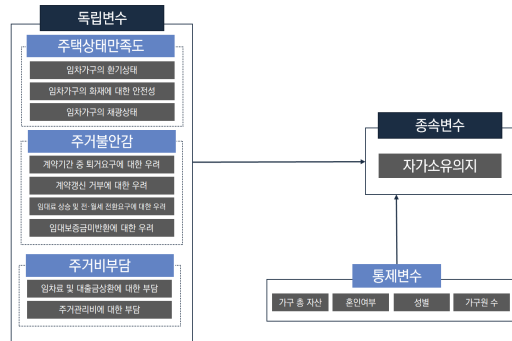


적이므로 영향관계가 있을 것으로 추론되는 가구 총 자산, 혼인여부, 성별, 가구원 수는 통제하였다.

분석방법으로는 AMOS를 활용한 구조모형을 구성하여 영향관계와 경로를 살펴보고자 한다. 통상적으로 SPSS를 활용하여 다중회귀분석을 수행하는 연구가 다수이나 이 경우, 측정오차를 무시한다는 분석방법의 단점을 고려하여 측정오차를 통제함으로써 보다 정확한 결과를 제시할 수 있는 AMOS 프로그램을 활용하고자 한다(권혁인 외, 2015).<sup>7)</sup>

본 연구에서 활용한 분석자료는 ‘2021년 서울시주거실태조사’ 자료로 주택 및 주거환경, 가구 특성, 주거실태 및 주거소요에 관한 전반적인 주거 상황을 파악하고자 실시되고 있으며, 국토교통부와 서울시에서 조사한 표본으로 구성되어 있다. 조사대상 15,526명 중 조사시점 당시 청년세대로 분류되는 만 19세~만 39세<sup>8)</sup> 청년이면서 주택을 보유하고 있지 않은 무주택 임차 청년가구주 1,488명을 연구대상으로 활용하였다. 앞서 제시한 연구모형을 바탕으로 독립변수인 주택상태만족도 3개 문항과 주거불안감 4개 문항, 주거비 부담 2개 문항으로 구성하였으며, 종속변수인 자가소유의지와 통제변수인 가구 총 자산, 혼인여부, 성별, 가구원 수는 단일문항으로 구성하였다(그림 1)).

주택상태만족도는 주택의 환기 및 채광상태, 화재로부터의 안전성의 문항을 활용하였으며, 주거불안감은 계약기간 중 집주인의 퇴거요청에 대



〈그림 1〉 연구모형

한 우려, 재계약 거부에 대한 우려, 임대료 상승 및 전·월세 전환에 대한 우려, 임대보증금 미반환에 대한 우려로 구성하였다. 주거비부담은 주택의 임차료 및 대출금 상환에 대한 부담과 주거관리비에 대한 부담정도를 바탕으로 구성하였다(〈표 1〉).

## IV. 분석결과

### 1. 인구통계학적 특성

본 연구는 국토교통부와 서울시에서 조사한 ‘2021 서울시 주거실태조사’ 자료를 바탕으로 전체 표본 중 연구 대상인 무주택 청년 세대주를 중심으로 한정하여 분석에 활용하였다. 이에 따른 인구통계학적 특성을 살펴보면 〈표 2〉와 같다. 응답자 중 성별은 남성 821명(55.2%), 여성 667명

7) AMOS 프로그램을 활용하여 구조방정식 모형을 구축할 경우, 측정오차를 고려한다는 측면에서 분석결과의 신뢰성을 제고할 수 있다(우종필, 2012).

8) 청년의 연령 기준은 각 연구마다 다르게 적용하고 있다(서진우·강종수, 2022; 오대혁 외, 2011; 홍상우·이대웅, 2023; 홍상우 외, 2024). 다만, 본 연구의 대상이 속한 서울시의 「서울특별시 청년 기본 조례」 제3조의 1에 따르면, 청년을 19세~39세 이하로 규정하고 있으므로, 본 연구에서는 이 조례에 따라 19세~39세를 대상으로 수행하였다(법제처, 2024). 분석자료의 발표일은 2021년으로 직전연도 조사시점 당시 만 19세였던 2001년생 출생자부터 만 39세였던 1981년 출생자가 이에 해당한다.

〈표 1〉 측정문항 구성

구분	변수	문항
독립변수	주택상태만족도	현재주택 상태 만족도_환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)
		현재주택 상태 만족도_화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무)
		현재주택 상태 만족도_채광 상태
	주거불안감	계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감
		계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감
		재계약 시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감
		임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감
	주거비부담	현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담이 되십니까?
		귀 닥이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느 정도입니까?
종속변수	자가소유의지	귀 가구는 내 집을 보유해야 한다고 생각하십니까?
통제변수	가구 총 자산	귀 가구의 총 자산은 어느 정도입니까?
	혼인여부	귀하께서는 결혼하신 지 얼마나 되셨습니까?
	성별	귀하의 성별은 어떻게 되십니까?
	가구원 수	귀 닥의 가구원 수는 총 몇 명입니까?

주 : 독립변수는 리커트(Likert) 4점 척도(주택상태만족도 ① 불량~④ 양호 / 주거불안감 ① 전혀 불안하지 않음~④ 매우 불안함 / 주거비 부담 ① 전혀 부담되지 않음~④ 매우 부담됨)로 측정하였으며, 자가소유의지는 ① 아니다, ② 그렇다로 측정하였음. 통제변수 중 가구 총 자산은 ① 3,000만 원 미만, ② 3,000만 원 이상~6,000만 원 미만, ③ 6,000만 원 이상~9,000만 원 미만, ④ 9,000만 원 이상~1억 2,000만 원 미만, ⑤ 1억 2,000만 원 이상으로 측정하였음.

(44.8%)으로 남성응답자 비율이 다소 높게 나타났다. 연령대는 26~30세가 515명(34.6%)으로 가장 많았고 31세~35세(29%), 20~25세 276명(18.5%), 36~39세 266명(17.9%) 순으로 나타났다. 혼인여부를 살펴보면, 미혼자가 1,271명(85.4%), 기혼자가 217명(14.6%)으로 나타났으며, 점유형태는 전세 461명(31%), 보증금 있는 월세 1,027명(69%)으로 나타났다. 가구 총 자산을 살펴보면 3,000만 원 미만이 539명(36.2%)으로 가장 많았으며, 1억 2,000만 원 이상 488명(32.8%)으로 높은 수준을 나타냈다. 가구원 수는 1인 가구가 1,143명(76.8%)으로 가장 높았으며,

2인 가구가 248명(16.7%)으로 뒤를 이었다. 전세응답자 중 자가소유의지가 있는 무주택 청년 세대주는 1,195명(80.3%)이었으며, 없는 세대주는 293명(19.7%)으로 자가소유의지가 있는 응답자가 높게 나타났다.

## 2. 요인 분석 및 신뢰도 분석

본 연구에서 활용하는 각 변수의 구성문항이 충분한 타당성과 신뢰성을 확보하였는지 살펴보기 위해 탐색적 요인분석을 실시하였다(〈표 3〉). 탐색적 요인분석은 베리맥스(Varimax) 회전방식

〈표 2〉 표본의 인구통계학적 특성

구분	항목	빈도(명)	비율(%)
성별	남성	821	55.2
	여성	667	44.8
연령대	20~25세	276	18.5
	26~30세	515	34.6
	31~35세	431	29.0
	36~39세	266	17.9
혼인 여부	미혼	1,271	85.4
	기혼	217	14.6
점유 형태	전세	461	31.0
	보증금 있는 월세	1,027	69.0
가구 총 자산	3,000만 원 미만	539	36.2
	3,000만 원 이상~6,000만 원 미만	257	17.3
	6,000만 원 이상~9,000만 원 미만	112	7.5
	9,000만 원 이상~1억 2,000만 원 미만	92	6.2
	1억 2,000만 원 이상	488	32.8
가구원 수	1인 가구	1,143	76.8
	2인 가구	248	16.7
	3인 가구	76	5.1
	4인 가구	17	1.1
	5인 가구	4	0.3
자가 소유 의지	있음	1,195	80.3
	없음	293	19.7

으로 주성분(principal components analysis, PCA) 분석방법을 활용하였으며, 요인별로 구분된 변인들이 일관성을 갖는지 확인하기 위해 추가로 신뢰도 분석을 실시하였다. 요인적재량과 신뢰계수가 0.5를 초과하며 고유판값이 1.0 이상인

〈표 3〉 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석

변수	문항	요인 적재량	신뢰 계수
주택 상태 만족도	채광 상태	0.861	0.576
	환기 상태	0.856	
	화재로부터의 안전성	0.728	
주거 불안감	계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감	0.866	0.768
	계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감	0.858	
	임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감	0.827	
	재계약 시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감	0.823	
주거비 부담	현재 주택의 임차료나 대출금에 대한 부담감	0.833	0.875
	현재 주택의 주거관리비에 대한 부담감	0.807	

주 : 1) Harman의 단일요인검증방법을 바탕으로 동일방법편의(common method bias)를 검증한 결과, 각 요인의 총 측정치에 대한 분산 고유치는 하나로 도출되었으며, 분산 설명력은 각 요인별 50% 이하를 차지하여 동일방법편의상의 문제가 없다고 판단하였음(주택상태만족도: 22.94%, 주거비부담: 15.17%, 주거불안감: 32.47%).

2) 주택상태만족도의 신뢰계수가 '0.576'으로 다소 낮게 나타났다. Nunnally(1967)는 신뢰계수(Cronbach's  $\alpha$ ) 값이  $0.5 \leq \alpha < 0.6$  구간은 분석에 활용 가능한 수치로 보았다. 다만, 0.5의 수치를 나타낼 경우, 일관성이 낮아 분석에 활용하기 어렵다고 판단하였다.

문항을 요인별로 구분하였으며 통계적으로 유의미한 수준에서 Bartlett 구형성 검정 값  $X^2 = 4,813.682$ , KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값은 0.785, 자유도(df) 값 36으로 나타나 분석에 적합한 것으로 판단한다.

### 3. 상관관계 분석

본 연구에서 활용하는 변수를 측정하는 데 있어,

측정도구의 판별타당성이 확보되었는지 살펴보기 위해 Pearson의 상관관계 분석을 실시하였다(〈표 4〉). 주택상태만족도는 주거불안감, 가구 총 자산, 혼인여부와는 정(+)의 상관성을, 주거비부담과는 부(-)의 상관성을 나타냈다. 주거불안감은 주거비 부담과 정(+)의 상관성을 나타냈으며, 주거비부담은 가구 총 자산과 부(-)의 상관성을 보였다.

#### 4. 다중회귀분석

서울시 무주택 청년 세대주가 거주하는 임차주택의 상태에 대한 만족도와 임대차 상황에서 발생하는 주거불안감, 주거비에 대한 부담이 자가소유의지에 미치는 영향을 살펴보기 위해 AMOS를 활용하여 구조모형을 바탕으로 하는 다중회귀분석을 실시하였다. 최초 구성한 구조모형(〈그림 2〉)의 모형적합도를 개선하고자 선행연구의 수정

방법을 바탕으로 수정모형(〈그림 3〉)을 제시하였다(배병렬, 2017).<sup>9)</sup> 최종구성된 구조모형의 모형적합도는  $\chi^2=126.944$ , 자유도(df)는 50으로 통계적으로 유의미한 모형으로 나타났다. 절대적합지수 RMSEA는 0.032, RMR은 0.014로 적합한 수치를 보였으며, 증분적합지수 중 NFI, GFI, IFI, CFI, TLI 값이 모두 0.9를 넘어 분석에 적합한 수치를 나타냈다(〈표 5〉).

수정모형을 바탕으로 한 영향관계 분석결과를 확인하기 위해 각 변수 간 경로계수를 살펴보고자 하며, 경로계수는 표준화된 경로계수(standardized effects) 값을 기준으로 하였다. 분석결과, 주택상태만족도는 자가소유의지에 통계적으로 유의미한 수준에서 부(-)의 영향(-0.064<sup>\*</sup>)을 나타냈다. 주거불안감은 자가소유의지에 유의한 수준에서 정(+)의 영향(0.097<sup>\*\*</sup>)을 나타냈다. 한편, 통제변수 중 가구 총 자산이 통계적으로 유의한 영향

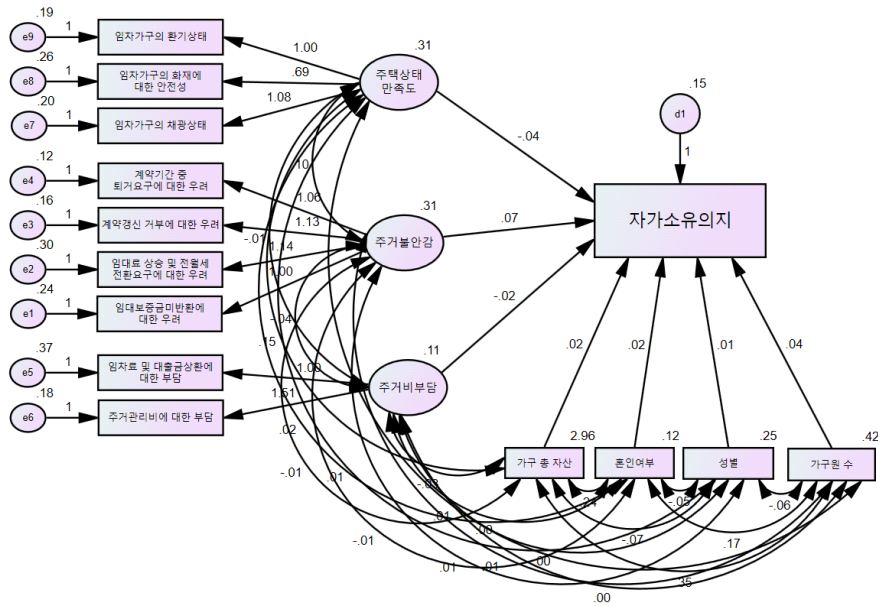
〈표 4〉 Pearson의 상관관계분석

	1	2	3	4	5	6	7	8
1	1							
2	0.289 <sup>***</sup>	1						
3	-0.051 <sup>*</sup>	-0.171 <sup>***</sup>	1					
4	-0.003	0.069 <sup>**</sup>	-0.026	1				
5	0.138 <sup>***</sup>	-0.025	-0.061 <sup>**</sup>	0.114 <sup>***</sup>	1			
6	0.079 <sup>**</sup>	-0.032	-0.005	0.085 <sup>**</sup>	0.388 <sup>***</sup>	1		
7	0.032	0.030	-0.009	-0.012	-0.080 <sup>**</sup>	-0.296 <sup>***</sup>	1	
8	0.015	-0.038	0.008	0.094 <sup>***</sup>	0.316 <sup>***</sup>	0.733 <sup>***</sup>	-0.187 <sup>***</sup>	1

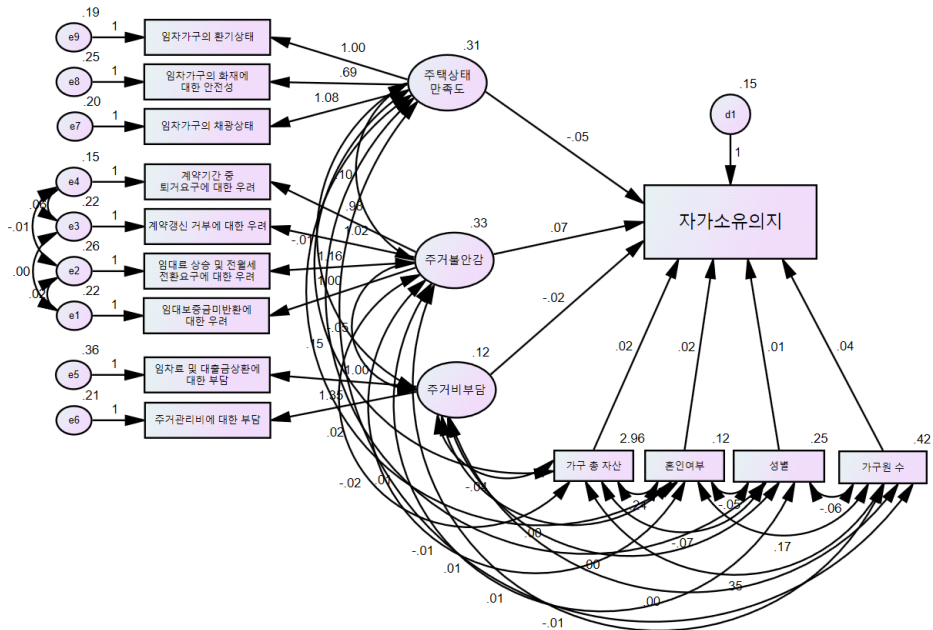
주 : 1) \* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001.

2) 1=주택상태만족도, 2=주거불안감, 3=주거비부담, 4=자가소유의지, 5=가구 총 자산, 6=혼인여부, 7=성별, 8=가구원 수.

9) 공분산행렬의 수정지수(modification index, MI) 중 동일한 요인 내 큰 값을 보이는 e4와 e2, e3와 e1, e2와 e1, e4와 e3의 측정오차상관을 허용하였다.



〈그림 2〉 최초모형



〈그림 3〉 수정모형



〈표 5〉 모형적합도 검증결과

구분	절대적합지수				
항목	$\chi^2$	df	$\chi^2/df$	RMSEA ( $\leq 0.08$ )	RMR ( $\leq 0.07$ )
최초모형	217.786	54	4.033	0.045	0.016
수정모형	126.944	50	2.539	0.032	0.014
구분	증분적합지수				
항목	NFI ( $\geq 0.9$ )	GFI ( $\geq 0.9$ )	IFI ( $\geq 0.9$ )	CFI ( $\geq 0.9$ )	TLI ( $\geq 0.9$ )
최초모형	0.966	0.943	0.975	0.957	0.957
수정모형	0.980	0.964	0.988	0.978	0.988

〈표 6〉 변수별 자가소유의지에 미치는 직접효과 및 영향력

	Estimate	S.E.	C.R.	p-value
주택상태만족도	-0.064*	0.023	-2.018	0.044
주거불안감	0.097**	0.023	3.015	0.003
주거비부담	-0.015	0.041	-0.416	0.677
가구 총 자산	0.102***	0.007	3.598	0.000
혼인여부	0.015	0.045	0.368	0.713
성별	0.010	0.022	0.377	0.706
가구원 수	0.058	0.023	1.529	0.123

주 : 1) \*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$ .

2) 경로계수 값은 표준화된 경로계수를 기준으로 작성함.

(0.102\*\*\*)을 보였다(〈표 6〉).

## 5. 가설검증

본 연구의 가설검증 결과(〈표 7〉), 주택상태만족도는 자가소유의지에 부(-)의 영향을, 주거불안감은 자가소유의지에 정(+)의 영향을 미친다는 결과를 확인하였다. 따라서 주택상태만족도와 주거불안감이 자가소유의지에 영향을 미칠 것이라는 가설 H1, H2가 채택되었으며, 주거비부담은 자가소유의지와 통계적으로 유의미하지 않은 영향관계를 보이며 가설 H3는 기각되었다.

## V. 결론

본 연구는 청년층의 과도한 부동산 영끌 대출로 인한 파산과 경제적 어려움이라는 사회적 문제를 해소하고 주택시장을 안정화하는 데 목적이 있다. 이를 위해 지난 2020년부터 시작된 주택가격

〈표 7〉 가설검증

연구 가설		결과
가설 H1	주택상태만족도 ↑ → 자가소유의지 ↓ (-)	채택
가설 H2	주거불안감 → 자가소유의지	채택
가설 H3	주거비부담 → 자가소유의지	기각

상승기 서울시 무주택 청년세대주의 주거불안과 주거부담, 주택상태만족도가 자가소유의지에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고 주택시장안정화를 위한 시사점을 도출하고자 하였다. 이에 따른 분석결과와 결과에 따른 시사점은 다음과 같다.

첫째, 주거불안감은 통계적으로 유의미한 수준에서 자가소유의지에 정(+)의 영향을 미쳤다. 이는 서울시 무주택 청년세대주가 임대차계약관계에서 느끼는 불안감으로 인해 자신의 주택을 소유해야 한다는 의지가 상승하게 될 가능성이 있다는 점을 의미한다. 구체적으로 계약기간 만료 후 집주인이 재계약을 거부하거나 임대료를 상승시킬 수 있다는 우려와 임대보증금을 집주인의 사정 등으로 인해 보전받지 못할 수도 있다는 불안감이

자가를 가지려는 의지로 이어질 가능성이 있다는 점을 시사한다. 따라서 주택정책을 수립함에 있어 임차상황에서 발생가능한 다양한 불안요소를 고려해야 할 필요가 있다. 다만, 주거불안과 자가소유의지의 부(-)적 영향관계를 설명한 선행연구와 상반되는 결과로(Ludlow et al., 2022), 이는 세대별 특성이나 서울시라는 연구대상의 공간적 범위에 기인한 것일 수 있어 타 지자체를 포함하여 연구의 범위를 넓히거나 세대별 비교를 통한 제언과 같은 후속연구가 수행될 필요가 있다.

둘째, 주택상태만족도는 자가소유의지에 통계적으로 유의미한 수준에서 부(-)의 영향을 미쳤다. 이는 서울시 무주택 청년세대주가 임차 중인 주택의 상태가 좋지 못할수록 주택을 소유해야 한다는 의지가 강하게 나타날 수 있다는 점을 의미한다. 다시 말해, 주택의 화재로부터의 안전성이 확보되지 못하고 채광·환기 상태가 쾌적하지 못하다고 인지할수록 주택을 구입해야 한다고 인식하게 될 가능성이 있다는 점을 시사한다. 임대주택의 수선·유지보수, 개량비용을 일부 지원하는 등현재 거주 중인 주택의 상태를 개선하기 위한 다양한 방안을 고려해 볼 필요가 있다. 특히, 화재에 대한 안전성이 확보되지 못할수록 자신의 주택을 구입하여 이주하고 싶다는 연구결과는 최근 다수의 사망자가 발생한 경기도 부천시 모 호텔의 화재사건과 같이 2017년 스프링클러 설치 의무화 법 적용 이전에 건축된 주택에 대한 걱정과 우려도 그 맥락을 같이한다고 볼 수 있다. 또한, 이는 기존의 주거환경만족도와 자가소유의지의 부(-)적 영향관계를 설명한 선행연구의 결과와 부합하는 결과(황윤희·정재호, 2022)로, 접근용이성

이나 이용편의성과 같은 주거환경만족도와 같이 주택상태만족도도 그 맥락을 같이한다는 점으로 해석할 수 있다. 따라서 주택정책을 수립함에 있어 주거환경요인뿐만 아니라 주택상태 역시 함께 고려되어야 한다는 점을 시사한다.

셋째, 주거비 부담은 자가소유의지에 통계적으로 유의한 영향력을 미치지 않았다. 이는 서울시 무주택 청년임차가구의 임차료 및 대출금, 주거관리비에 대한 부담감이 반드시 자가소유의지를 높이거나 낮추는 결과로 이어지지 않으며, 주거불안과 자가소유의지간의 영향관계를 설명하였던 선행연구의 결과와 상반되는 결과이다(Burgard et al., 2012; Ludlow et al., 2022). 따라서, 주거불안감과 별도의 개념으로서 가구의 임차료, 대출금, 관리비로 구성되는 주거비에 대한 부담감을 다룰 필요가 있겠다.

넷째, 통제변수 중 가구 총 자산이 자가소유의지에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 가구에 자산이 실제 주택구입에 중요한 영향관계가 있다는 선행연구의 결과와 부합하는 결과로(Linneman and Wachter, 1989) 서울시 무주택 청년세대주의 가구수준에 따라 이들의 주택소유의지가 높아질 수 있음을 의미한다. 따라서 정부가 청년을 대상으로 하는 주택정책을 수립할 때 청년가구의 자산을 고려하여 차등적으로 수립하는 방안도 고려해 볼 만하다. 다만, 성별, 혼인여부, 가구원 수는 자가소유의지에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으며, 이러한 결과는 기존의 선행연구의 결과와 상반된다(Ahlheim and Schneider, 2013; Blaauboer, 2010; Cheung et al., 2020; Deurloo et al., 1994;

Grinstein-Weiss et al., 2011). 따라서 이에 대한 후속연구를 통해 청년세대의 특성을 고려하여 다양한 시사점을 제시할 필요가 있다.

이러한 다양한 결과를 도출하였음에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계점을 갖는다. 첫째, 본 연구의 분석자료는 ‘2021년 주거실태조사자료’로 단년도인 횡단면 데이터이다. 따라서 상기한 분석결과를 바탕으로 모든 청년세대가 인식하는 주택상태만족도와 주거불안감이 자가소유의지에 각각 부(-)와 정(+)의 영향관계가 있다는 인과적 해석과 이를 바탕으로 일반화하기에는 어려움이 따른다. 따라서 후속연구에서는 주택가격 상승기 이전과 주택가격 상승기, 주택가격 하락기 등 다양한 연도의 데이터를 바탕으로 청년세대의 주택상태만족도와 주거불안이 자가소유의지에 미치는 영향관계가 어떻게 달라지는지 비교연구를 통해 보다 다양한 시사점을 제시할 필요가 있다.

두 번째로 본 연구의 대상을 무주택 ‘청년세대’에 집중하였다는 점에서 다양한 세대 간 차이를 살펴볼지 못하였다는 한계점이 존재한다. 따라서 후속연구에서는 동일하게 주택가격상승기에 놓였을지라도 청년세대와 기성세대가 어떻게 그 영향력의 차이가 나타나는지에 대한 비교연구가 이루어질 필요가 있다.

세 번째로 본 연구의 대상을 주택가격상승폭이 가장 큰 서울시에 거주하는 무주택 청년세대주에 국한하였다는 점에서 연구대상과 범위의 한계가 존재한다. 따라서 후속연구에서는 인천·경기도를 아우르는 수도권, 그리고 지방에 거주하는 청년들의 자가소유의지를 살펴보고 세대주가 아닌

주택매수희망자까지 확대하여 분석에 활용해 볼 필요가 있겠다.

네 번째로 본 연구는 다중회귀분석이라는 양적 연구방법을 중심으로 수행되었기 때문에, 후속연구에서는 구체적인 시사점을 제시하기 위해 심층면접 등의 질적연구 방법론을 활용하여 다양한 함의점을 도출해 볼 수 있기를 기대한다.

마지막으로 주택상태만족도를 바라봄에 있어 본 연구는 채광·환기·화재에 대한 안정성에 집중하였으나 후속연구에서는 이 외에 난방·방수·방범·위생 등에 대해 다룰 필요가 있겠다.

지난 2020년경 주택정책으로 인해 주택시장이 지나치게 과열되면서 미래 국가경제를 이끌어갈 청년층이 부동산에 모든 것을 무리하게 투자하게 되었고 오늘날 이를 감당하지 못해 파산하는 사례가 빈번하게 발생하고 있다. 이는 청년 개개인을 비롯하여 국가적으로도 큰 손실이 아닐 수 없다. Lasswell(1951)은 정책학의 궁극적인 목적이 ‘인간의 존엄성 실현’이어야 한다고 강조했다. 정부의 정책은 국민 개개인에게 행복감을 주는 것에 그 목적을 두어야 하며 다양한 정책 중 하나인 부동산 정책 역시 그 궤를 같이하기 위한 고민이 필요하다. 이러한 측면에서 본 연구가 올바른 부동산 정책수립을 위한 기초자료로 활용되길 기대한다.

ORCID 

홍상우 <https://orcid.org/0009-0004-0551-7663>

박미래 <https://orcid.org/0009-0006-8848-3079>

## 참고문헌

1. 강준혁. (2016). *거주주택관련 경험이 주거소유의식에 미치는 영향* 석사학위논문. 서울대학교.
2. 고정현. (2013). *아파트 입차인의 주거만족도가 구매 의사에 미치는 영향에 관한 연구* [석사학위논문]. 경희대학교.
3. 구한민, 김갑성. (2023). 공공임대주택, 청년 주거의 디딤돌인가?: 임대주택유형이 자가소유의식에 미치는 영향과 주거만족도의 매개효과. *주택연구*, 31(2), 43-71.
4. 국토연구원. (2024). *2024년 1월 부동산시장 소비심리지수* [https://www.krihs.re.kr/board.es?mid=a10109000000&bid=0054&act=view&list\\_no=391383&tag=&nPage=1](https://www.krihs.re.kr/board.es?mid=a10109000000&bid=0054&act=view&list_no=391383&tag=&nPage=1)
5. 권진우. (2021). *부동산시장 소비자들의 심리는 어떻게 알 수 있을까?: 국토연구원 부동산시장 소비심리지수*. 한국행정연구원.
6. 권혁인, 정순규, 최용석. (2015). 관객유형에 따른 공연관람 구매의사 요인에 미치는 영향. *한국콘텐츠학회논문지*, 15(2), 139-150.
7. 김남이. (2023.03.05.). '3곳 이상 영끌' 청년층, 139만 명... 대출액 155조, 3년 새 28%↑. 머니투데이. <https://n.news.naver.com/mnews/article/008/0004858172?sid=101>
8. 김준형, 최막중. (2010). 소득계층별 자가소유의 자산 증대 효과. *한국주택학회*, 18(1), 05-26.
9. 김진수. (2015). 다변량 잠재성장 모형을 활용한 주거 환경 만족 변화에 영향을 미치는 요인. *주택연구*, 23(4), 133-155.
10. 박정민, 허용창, 오육찬, 윤수경. (2015). 주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 종단연구. *한국사회복지학*, 67(2), 137-159.
11. 배민경, 박승훈. (2018). 주거환경만족도에 영향을 미치는 도시의 지역적 특성에 관한 연구: 주관적 인지 환경과 객관적 실증환경 차이를 중심으로. *한국주거환경학회*, 16(2), 183-195.
12. 배병렬. (2017). *Amos 24 구조방정식모델링*. 청람.
13. 변금선, 박민진, 류아현. (2024). *2022 서울청년페넬로 본 청년의 삶* 정책리포트 제391호. 서울연구원.
14. 서진우, 강중수. (2022). MZ 세대 공무원의 이직 의향 결정요인 및 후생복지의 조절효과. *인문사회*, 21, 13(6), 2783-2796.
15. 손덕호. (2023.02.27.). *文정부 집값 급등 · '영끌' 투자에... 청년 1명당 빚 8400만 원 있다*. 조선비즈. <https://n.news.naver.com/mnews/article/366/0000880890?sid=102>
16. 신재섭. (2015). *주택가격 하락 시기의 주택 구매 의사에 관한 연구* 석사학위논문. 명지대학교.
17. 오대혁, 김학조, 권종욱. (2011). 한국과 중국종업원의 세대간 직무가치관 분석. *국제통상연구*, 16(1), 103-128.
18. 오연근, 방송희, 이용만. (2019). 계획행동이론에 기반한 입차가구의 주택보유의향 분석. *국토연구*, 101, 19-38.
19. 오정석. (2010). 서울시 저층주거지역의 주거환경에 따른 주거만족도 연구. *지적과 국토정보*, 40(2), 123-140.
20. 우종필. (2012). *구조방정식모델 개념과 이해*. 한나래출판사.
21. 윤성현. (2011). *주택경기 변동이 주택점유형태 선택에 미치는 영향* 박사학위논문. 단국대학교.
22. 이경진, 송명규. (2019). 중고령자의 자가거주 여부가 행복감 및 미래에 대한 태도에 미치는 영향. *부동산학보*, 79, 188-202.
23. 이배성. (2021). *부동산정책 실패에 의한 주거불안 경험이 개인의 울분에 미치는 영향: 수도권 지역을 중심으로* [박사학위논문]. 서울대학교.
24. 이석기. (2021). *청년세대의 주택보유의식에 관한*

- 연구석사학위논문]. 동의대학교.
25. 이수옥, 김태환, 황관석, 변세일, 이형찬. (2015). 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구. 국토연구원.
26. 이준민, 심승규, 홍지훈. (2022). 소득 및 자산에 따른 주거면적별 주택점유형태 분석. *부동산분석*, 8(1), 41-60.
27. 이창효. (2015). 자가주택 마련 의향에 미치는 영향 요인 분석: 신혼가구를 대상으로. *GRI연구논총*, 17(3), 7-33.
28. 이창효, 장성만. (2016). 점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석: 수도권 신혼부부 가구를 대상으로. *지역연구*, 32(2), 31-44.
29. 이현정. (2015a). 청년 임차가구의 주택보유 의식 및 영향 요인: 2014년도 주거실태조사를 중심으로. *생활과학연구논총*, 19(2), 137-148.
30. 이현정. (2015b). 세대 간 가계 자산구성 및 주택 자산의 투자 성향 분석: 수도권 거주 베이비부머와 에코세대를 중심으로. *한국주거학회논문집*, 26(1), 109-118.
31. 임병호, 이진호, 지남석. (2015). 주거환경개선사업과 주택재개발사업의 주거환경 만족도 및 만족요인 비교연구: 대전시를 사례지역으로. *도시행정학보*, 28(1), 33-51.
32. 정병호, 정재호. (2015). 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구. *한국부동산학회*, 63, 256-267.
33. 정수진, 한정원. (2017). 임대주택 계획의 다양화를 위한 20~30대의 주거의식과 요구분석: 부산을 중심으로. *대한건축학회논문집 - 계획계*, 33(8), 37-46.
34. 조영현, 전희정. (2019). 주택실소유와 주택소유 의지에 따른 주거환경만족도 및 결정요인 차이에 관한 연구. *국토계획*, 54(3), 133-147.
35. 통계청. (2024). *통계별설명자료조회*. <https://www.k-stat.go.kr/metasvc/msba100/statsdcdata?statsConfmNo=390002&kosisYn=Y>
36. 한수정, 전희정. (2018). 공공임대아파트 거주자와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이 및 영향요인에 관한 연구. *행정논총*, 56(2), 313-341.
37. 홍상우, 이대웅. (2023). 조직공정성과 이직의도 간 영향관계에 관한 실증연구: MZ 세대 공무원을 중심으로. *한국행정학보*, 57(3), 1-29.
38. 홍상우, 장재현, 권기현. (2024). MZ 세대 공무원의 조직공정성이 조직시민행동에 미치는 영향연구: 조직냉소주의와 조직몰입의 매개효과를 중심으로. *한국행정논집*, 36(2), 277-307.
39. 홍정훈, 임재만. (2024). 20·30세대 '영끌'에 관한 실증분석. *부동산분석*, 10(1), 63-78.
40. 황윤상. (2019). *청년가구의 주택보유의식 결정 요인에 관한 연구석사학위논문*. 건국대학교.
41. 황윤희, 정재호. (2022). 주거환경 특성이 주거 만족도와 주거보유의식 및 주거이동에 미치는 영향. *부동산학보*, 87, 117-136.
42. 황종규, 조주현. (2012). 도시형생활주택 입주 의향 및 선호속성에 관한 연구. *부동산 도시연구*, 4(2), 25-47.
43. Ahlheim, M., & Schneider, F. (2013). *Considering household size in contingent valuation studies* (Report No. 68-2013). Universität Hohenheim.
44. Akizuki, Y., Nagaya, R., Yamaguchi, H., & Hori, Y. (2023). *Study on lighting planning for active evacuation guidance design*. Commission Internationale de L'Eclairage.
45. Badrudin, I. S., Zayed, Z. A. S., & Tedong, P. A. (2022). Preliminary housing continuum model framework for young households in greater Kuala Lumpur. *Planning Malaysia*, 20(5), 79-94.
46. Berlin Rubin, N., & Wong-Parodi, G. (2022). As California burns: The psychology of wildfire- and wildfire smoke-related migration intentions.



- Population and Environment*, 44(1), 15–45.
47. Blaauboer, M. (2010). Family background, individual resources and the homeownership of couples and singles. *Housing Studies*, 25(4), 441–461.
  48. Bryant, R. A. (2005). *Stereoscopic particle image velocimetry measurements of flow through a doorway of an enclosure fire analogue*. [https://tsapps.nist.gov/publication/get\\_pdf.cfm?pub\\_id=861342](https://tsapps.nist.gov/publication/get_pdf.cfm?pub_id=861342)
  49. Burgard, S. A., Seefeldt, K. S., & Zelner, S. (2012). Housing instability and health: Findings from the Michigan recession and recovery study. *Social Science & Medicine*, 75(12), 2215–2224.
  50. Cheung, W. K. S., Chan, J. T. K., & Monkkonen, P. (2020). Marriage-induced homeownership as a driver of housing booms: Evidence from Hong Kong. *Housing Studies*, 35(4), 720–742.
  51. Deurloo, M. C., Clark, W. A. V., & Dieleman, F. M. (1994). The move to housing ownership in temporal and regional contexts. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 26(11), 1659–1670.
  52. Grinstein-Weiss, M., Charles, P., Guo, S., Manturuk, K., & Key, C. (2011). The effect of marital status on home ownership among low-income households. *Social Service Review*, 85(3), 475–503.
  53. Hong, S. H., & Im, J. (2023). The impact of residential environmental satisfaction on intention to move. *Housing Finance Research*, 7(2), 133–153.
  54. Kemeny, J. (2005). “The really big trade-off” between home ownership and welfare: Castles’ evaluation of the 1980 thesis, and reformulation 25 years on. *Housing, Theory and Society*, 22(2), 59–75.
  55. Kleit, R. G., Kang, S., & Scally, C. P. (2016). Why do housing mobility programs fail in moving households to better neighborhoods?. *Housing Policy Debate*, 26(1), 188–209.
  56. Lasswell, H. D. (1951). The policy orientation. In D. Lerner & H. D. Lasswell (Eds.), *The policy sciences: Recent developments in scope and method* (pp. 3–15). Stanford University Press.
  57. Linneman, P., & Wachter, S. (1989). The impacts of borrowing constraints on homeownership. *Real Estate Economics*, 17(4), 389–402.
  58. Ludlow, T., Fookien, J., Rose, C., & Tang, K. (2022). *Incorporating financial hardship in measuring the mental health impact of housing stress*. <https://arxiv.org/abs/2205.01255>
  59. Nunnally, J. C. (1967). *Psychometric theory*. McGraw-Hill.
  60. Shalaby, R., Agyapong, B., Obuobi-Donkor, G., da Luz Dias, R., & Agyapong, V. I. O. (2024). Quality of life measured with the WHO-5 wellness index during wildfire season in two canadian provinces: Cross-sectional study. *Fire*, 7(2), 39.
  61. Turner, B., & Yang, Z. (2006). The social dimension of home ownership: Who is getting in and who is staying out? In N. Horsewood & P. Neuteboom (Eds.), *The social limits to growth: Security and insecurity aspects of home ownership* (pp. 57–71). IOS Press.
  62. van Gent, W. P. C. (2010). Housing policy as a lever for change? The politics of welfare, assets and tenure. *Housing Studies*, 25(5), 735–753.

논문 접수일: 2024년 9월 17일

심사(수정)일: 2024년 11월 14일

게재 확정일: 2024년 11월 15일

## 국문초록

2019년 말부터 시작된 주택가격 상승기에 다수의 국민들이 큰 부채를 지고 부동산을 매입하는 이른바 청년층의 '영끌 대출' 사태가 사회적 문제로 부각되고 있다. 청년 평균부채액의 약 80%에 달하는 금액이 금융기관 담보대출로 나타났으며, 부채증가의 주요원인은 주택가격 급등과 부동산 투자 열풍에 기인한 것으로 분석됐다. 이러한 주택가격 급상승으로부터 야기된 청년층 수요자들의 위기감은 이들의 자가소유의지를 급격히 고취시켰으며, 오늘날 가계대출의 상당한 비중을 차지하게 되었다. 본 연구는 임대차상황에서의 주거불안과 주거비로부터 발생하는 부담감, 주거관련 만족도의 하나인 주택상태만족도의 관점에서 자가소유의지를 이해하고자 하였다. 특히, 주택가격상승률이 가장 높았던 서울시의 경우, 청년 빈곤율은 55.6%로 서울시 청년세대를 대상으로 하는 연구의 필요성을 더한다. 이에 연구대상을 서울시에 거주하는 무주택 청년세대주로 특정하고 이들이 갖는 자가소유의지에 대해 다루고자 한다. 주요분석결과, 주거불안감은 통계적으로 유의미한 수준에서 자가소유의지에 정(+)의 영향을 미쳤으며, 주택상태만족도는 자가소유의지에 부(-)의 영향을 미쳤다. 다만, 주거비 부담과의 관계는 유의하지 않은 결과를 보였다. 이러한 연구결과는 서울시 무주택 청년세대주가 계약기간 만료 후 집주인이 재계약을 거부하거나 임대료를 상승시킬 수 있다는 우려와 임대보증금을 집주인의 사정 등으로 인해 보전받지 못할 수도 있다는 불안감이 자가를 가지려는 의지로 이어질 수 있다는 점을 시사한다. 이어 채광·환기상태를 비롯하여 현재 거주 중인 주택의 화재로부터의 안전성에 대한 만족도가 낮을수록 자가를 소유하고자 하는 의지가 높아질 가능성이 있다는 점을 시사한다. 본 연구는 상기한 분석결과를 바탕으로 다양한 함의를 제시하고자 하였다.

주제어 : 자가소유의지, 주거불안감, 주거비부담, 주택상태만족도, 청년