



청년근로자의 임금수준 및 가구배경이 주거형태에 미치는 영향

The Effect of Wage Level and Household Background of Young Workers on Housing Type

항광훈*

Kwanghoon Hwang

■ Abstract ■

This study tried to estimate how much wage levels and household backgrounds of young people could influence housing types (home ownership or apartments). The result showed that those who received high wages, were male, lived in non-metropolitan regions or were highly educated was more likely to own a house. However, some of them were not economically independent and lived together in a house owned by their parents. In particular, in the metropolitan area such as Seoul, they could hardly own a house due to rapid rise in house prices. This study suggested a comprehensive renewal and expansion for housing support policies including public rental housing which should be designed and promoted as a perspective of a public role. In addition, their various housing demands should be fully understood and designed in order to expand infrastructures for diverse cultural activities, consider the distance between homes and workplaces, improve convenient transportation or lower housing costs. The central and local governments must provide financial supports young people who have difficulty in owning a house or arranging housing costs.

Keywords: Housing, Pooled logit, Fixed effect model, Random effect model

* 한국고용정보원 부연구위원 | Associate Research Fellow, Korea Employment Information Service | hunzzang96@keis.or.kr |

1. 서론

우리나라 청년들 대부분은 학교를 졸업한 뒤, 노동시장으로 진입하여 희망직업 또는 전공·학력·기술 수준과 적합한 일자리에 안정적으로 정착하기 위해 취업준비 및 구직활동, 스펙쌓기 등 많은 노력을 하고 있다. 하지만 노동시장에 공급되는 좋은 일자리(괜찮은 일자리), 또는 양질의 일자리 규모는 노동시장에 진출하는 수많은 구직자들을 모두 수용하기에 부족한 것이 현실이다. 이러한 상황에서 상당수의 청년들은 노동시장에 진입하는 과정에서 실업상태를 오랫동안 겪거나, 2차 노동시장의 비정규직, 저임금직종 등과 같은 고용의 질이 취약한 일자리로 진입하게 되고, 또 다른 청년층 일부는 비경제활동인구로 이탈하는 현상이 발생하고 있다. 특히, 다양한 스펙쌓기와 구직활동을 포함한 취업준비 등으로 많은 시간과 비용이 소모되고 있어 첫 일자리 이행 과정에서 구직 기간이 지체되거나 길어지는 등 일자리 탐색 기간이 점차 길어지게 된다.

또한, 청년들의 일자리 문제와 함께 주거문제도 끊임없이 이슈가 되어 왔던 분야이다. 적합한 주거공간을 구하는 것이 많은 청년들의 고민거리 중 하나이지만 더 큰 고민은 집을 구하고 난 이후의 주거비, 생활비 등 생계와 관련된 것이다. 즉 청년들은 그 시점에서부터 본격적으로 한 번도 해본 적 없는 생계 걱정을 해야 하는데, 월세를 부담하고, 하루하루 식비 등 생활비가 빠져나가는 것을 처음으로 몸소 느낀다(황광훈, 2022). 일부 취업에 성공한 청년층은 소득이 발생하기 때문에 일정 부분 주거문제를 해결하는 데 나은 상황이지

만, 대학생, 비정규직인 청년층, 실업상태의 청년층 등은 주거문제로부터 시작되는 생계 유지의 어려움을 직접 해결해야 한다.

이러한 상황이 점차 누적되어 쌓이게 되면 청년들은 결혼을 포기하거나 미루게 된다. 삶의 활기로 가득 차 있을 것만 같은 시기인 청년을 대표하는 단어가 ‘포기’가 되었으며, 연애, 결혼, 출산 등 삼포로 시작했던 것이 어느새 오포(연애, 결혼, 출산+인간관계, 주택구입)로 포기의 대상이 점점 늘어나고 있다(변수정 외, 2018).

청년층 주거문제는 여러가지 복합적인 원인으로 인해 나타나고 있는데, 가장 주요 원인으로 꼽을 수 있는 것은 과도한 수도권 인구집중 현상이라 하겠다. 서울의 크기는 우리나라 전체 면적의 1% 수준도 되지 않지만, 전체 인구의 20%가량이 거주하고 있다. 이러한 청년을 포함한 모든 국민들이 학업, 취업, 의료, 교육, 문화 등의 문제로 서울로 몰리고 있다. 이에 따라 발생하고 있는 공간 부족의 문제는 자연적이면서 필연적으로 발생하게 되는 사회적 문제라 볼 수 있다. 다음으로는 매우 과도하게 비싼 월세 등 임대료와 보증금인데, 이 문제는 정부의 정책적 개입을 통해서도 쉽게 해결하기 어려운 문제라 할 수 있다.

청년층 주거 문제를 포함하여 주거 특성들에 미치는 여러 요인들의 영향을 실증적으로 연구한 논문들은 드물며, 아울러 종합적이고 심층적으로 분석한 연구들도 거의 없다고 하겠다. 이러한 맥락에서 본 연구에서는 청년층의 임금수준과 가구배경이 주거의 형태(자가 소유 여부, 아파트 주택 형태의 거주 여부)에 미치는 영향요인들을 추정하고자 한다. 또한, 부모로부터 경제적으로 독립

한 청년층과 경제적으로 독립하지 못하고 부모에 의존하고 있는 청년층을 분리하여 주거형태에 미치는 영향요인들을 함께 보고자 한다.

이를 통해 본 연구는 청년층의 노동시장 성과(임금)와 청년이 속한 가구배경에 따른 청년층의 주거 실태와 영향요인들을 이해하고, 향후 우리 사회가 청년들의 주거 문제를 개선하기 위해 어떠한 노력이 필요한지 검토하고자 한다. 결국 이러한 연구·분석을 통해 최근 우리 사회가 겪고 있는 청년층 주거 문제에 대해 개선 및 해결 가능한 정책적 접근방안이 무엇인지 고찰해보고, 정책 방향성과 시사점을 제안하고자 한다.

본 논문의 구성을 살펴보면, 제Ⅱ장에서는 본 논문과 관련성이 있는 선행연구들을 요약 및 정리해보고, 제Ⅲ장에서는 분석 자료와 실증분석 모형을 소개한다. 제Ⅳ장에서는 청년층의 임금수준과 가구배경 등이 주거특성에 미치는 영향력을 실증적으로 추정한다. 마지막으로 제Ⅴ장에서는 연구내용을 요약하고, 연구 결과를 통해 발견한 정책적 함의 등을 맺음말로 정리하도록 한다.

II. 선행연구 검토

청년 주거 관련 연구에서는 상당수가 가장 심각한 문제라 볼 수 있는 주거비용과 관련된 연구가 많이 있으며, 주거 특성이나 실태, 주거 점유 형태 등과 관련된 일부 연구들도 있다. 먼저, 청년 주거의 현상과 실태를 보여 주는 연구로 청년 주거 특성이나 실태 분석 연구들이 있다. 이현정(2015a)의 연구에서는 광역시나 기타 비수도권

지역보다 수도권에 거주하고 있는 청년세대 가구의 주거 빈곤과 주거비 부담 수준이 높은 것으로 나타났으며, 특히 소득수준이 낮은 청년 가구의 경우 주거 빈곤과 주거비 부담이 심각하게 발생하고 있는 것으로 확인된다. 아울러 권현주·이현정(2015b)의 추가 연구에서는 청년 임차 가구의 주거관을 주택에 대한 소유 희망, 임차, 주택투자, 지원필요 등의 집단으로 분류시켜 분석하였으며, 주택투자 및 주택 소유를 희망하는 집단은 다가올 미래에 주택을 매입할 확률이 높은 것으로 나타났다.

청년의 주거문제를 복지 측면에서 접근한 연구(이태진 외, 2016)에서는 청년층의 빈곤과 주거 실태 및 영향을 분석하였다. 청년층 19~34세를 대상으로 주거 실태 등을 분석한 결과, 청년빈곤율은 노인세대에 비해 낮은 수준이지만 빈곤 경험은 청년층은 많았으며, 미혼이면서 동시에 남성인 경우 빈곤율은 더 높아지는 것으로 확인되었다. 또한, 취업 특성에 서는 실업상태인 청년의 빈곤율이 높았으며, 취업 청년 중에서는 임시/일용직, 자영업 청년의 경우 상용직 청년층보다 빈곤율이 더 높아지는 것으로 추정되었다.

청년층 주거 실태를 분석한 연구들 이외에 청년 주거문제의 심각한 문제로 인식하고 있는 주거비와 관련된 연구들도 활발하게 진행되고 있다. 그 중에서도 수도권의 주거비용이 높은 현실을 반영하여 수도권과 광역권 청년가구의 주거비 부담을 알아본 연구가 있다(김동원 외, 2016). 주거비 부담을 측정하는 지표로는 소득 대비 임대료를 측정할 수 있는 RIR(rent to income ratio)이라는 지표를 사용하였다. 분석 결과, 수도권과 광역권에서 지표 비율이 30% 미만인 경우가 50%로 가

장 높은 비율을 차지하였지만, 광역권에서는 지표 비율이 50% 이상인 경우가 두 번째로 높게 나타났다으며, 수도권은 경우는 30%~50%로 두 번째로 높았다.

배병우·남진(2013)은 서울시 거주 청년 대학생의 주거비 부담 능력을 분석한 연구 결과를 발표하였는데, 그 결과 대학생이 부담하고 있는 주거비 수준이 일반가구보다 높았고, 주거 점유 형태가 전세 형태일수록, 주거 유형이 기숙사인 경우에는 주거비 부담 능력이 높았다. 또한, 출신 지역별로는 수도권 지역 학생보다는 비수도권에 있는 학생일수록 주거 부담 능력이 낮게 나타났다.

또한, 주거 실태와 특성, 주거비 외의 연구들로는 청년들의 주거 점유 형태와 관련된 연구들도 있다. 정희주·오동훈(2014)의 연구에서는 가구주인 청년의 연령이 높아질수록, 서울과 비교하여 인천·경기 및 비수도권에 거주할수록, 슈바베 지수가 높을수록 자가 형태의 주거를 점유할 확률이 높았다. 다음으로 이무선(2016)의 연구에서는 20~30대 청년층 1인 가구가 자가를 대신하여 월세를 선택하는 데 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 가구주 연령, 주택 부채액, 주거비의 마련 경로, 슈바베지수, 거주지역 등으로 나타났다. 즉, 가구주의 연령이 낮을수록, 주택 부채가 낮을수록, 주거비 마련 방법에 있어서 본인 스스로 마련한 경우, 슈바베지수가 높을수록, 지역은 인천·경기 지역 또는 비수도권 지역보다는 서울인 경우 자가보다 월세를 선택할 확률이 높았다(변수정 외, 2018).

청년 1인 가구에 대한 몇 가지 연구를 소개해보면, 먼저 이현정·김모윤(2019)은 청년층 1인 가

구의 주거수준을 파악하고자 시기와 지역으로 구분하여 사회경제적 특성, 주택특성, 주거 및 전체적인 만족도를 비교하였고, 주거 및 전체적인 만족도 평가의 영향요인을 분석하였다(황광훈, 2022). 분석 결과, 청년 1인 가구의 수는 지난 8년간 크게 감소하였고, 지역별 성비 분포가 불균형하게 심화되었다. 다음으로 김선주(2020)는 청년 1인 가구의 특성과 주거만족도 요인을 분석하였다. 분석 결과, 1인 가구의 특성은 고령층은 여성 비율이 74.8%로 높고, 청년층과 중장년층은 미혼 비율이 높았으며, 주택 유형은 청년층은 기타 주택, 고령층은 단독주택이 많았고, 거주유형에서는 청년층과 중장년층은 월세비중이 많았다(김선주, 2020). 재무적 특성은 주거비용 부담률과 부동산 자산의 평균금액은 고령층이 가장 높았고, 금융 자산 평균금액은 중장년층이 많았으며, 1인 가구의 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 청년층은 부동산 자산비중이 높을수록 주거만족도가 높았다(김선주, 2020).

청년층 주거문제와 관련하여 해외연구에서는 소득 및 주거비용이 가구형성에 어떠한 영향을 미치는지 연구한 일부 논문들도 발표되고 있다. 미국의 청년층 패널자료(national longitudinal survey of youth) 중 22~29세까지의 청년가구 표본을 이용한 Haurin et al.(1993)의 연구에서는 청년가구의 실질 임금은 가구형성에 양(+)의 유의한 영향을 주었으며, 실질임대료는 음(-)의 유의한 영향을 보인 것으로 나타났다(황광훈, 2022). 그리고 호주의 패널자료(Australian longitudinal survey: 1988) 중 19~28세의 청년층 가구를 표본으로 한 Haurin et al.(1997)의 연구에서는 실

질임금은 가구형성에 긍정적인 영향(+)을 주는 것으로 나타났다. 다음으로 영국의 아동발달조사(national child study) 자료를 이용한 Ermisch and Di Salvo(1997)의 연구는 청년가구가 아닌 개인(가구원)을 관찰단위로 하여 남성과 여성으로 나누어 추정하였는데, 주택매매가격은 남성 청년 가구원의 가구형성에는 유의하지 않았으나 여성 청년 가구원의 경우에는 주택매매가격이 높을수록 부모로부터 독립하여 배우자 또는 동거인과 같이 거주할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다(황광훈, 2022). 한편, Ermisch(1999)는 영국의 가구패널자료(British household panel study)를 활용하여 분석하였는데, 주택의 매매가격이 높아질수록 가구원이 부모로부터 경제적으로 독립할 확률이 낮게 나타났으며, 가구원의 소득 수준이 높을수록, 또한 부모의 소득이 낮아질수록 부모로부터 독립(분가)할 가능성이 높았다.

본 연구의 경우 지금까지의 선행연구와 비교하여 아래와 같은 차별성을 갖게 된다. 우선 지금까지 요약 및 정리한 기존 연구의 경우, 본 연구의 주제인 청년근로자의 임금수준, 가구배경 등이 주거의 유형 및 입주형태에 영향을 줄 수 있는 다양한 요인들을 심층적이고 종합적으로 고려한 분석은 이루어지지 않은 것으로 보인다. 하지만, 본 연구에서는 기존의 선행연구들과는 달리 엄밀한 실증연구를 통해 청년층의 임금수준, 종사상 지위, 기업체 규모 등의 취업 특성들과 부모와의 동거 여부, 경제적 지원 여부, 거주지역, 가구주 여부 등의 가구배경이 입주형태 등의 주거환경에 미치는 영향을 종합적으로 추정하고자 한다. 그리고, 패널모형을 통해서 심층적이고 엄밀한 분석을 하

고자 한다.

또한, 본 연구는 한국고용정보원에서 제공하는 청년패널(YP2007) 4~14차 자료를 사용한다. 청년패널은 2007년 기준 만 15~29세를 대표하는 표본에 대해 매년 추적조사하는 종단면조사(longitudinal survey)로 모든 청년층을 포괄할 수 있는 청년층 특화 자료이다(황광훈, 2022). 본 연구의 목적을 위해 10여 년간의 자료를 합동(pooled)하여 표본 수를 확보한다. 또한, 주거특성과 관련이 있는 부모와의 동거 여부(경제적 독립 여부), 거주지역, 가구주 여부, 입주형태(자가, 전세, 월세), 주택종류(단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대, 오피스텔 등) 등 다양한 변수들을 확보하였으며, 취업자와 경제적으로 독립한 집단을 별도로 대상화하여 실증분석을 추가적으로 실시하였다(황광훈, 2022). 또한, 패널자료 특성 등을 고려하여 패널모형(패널로짓)을 이용하여 고정효과모형과 임의효과모형의 추정 결과도 같이 제시하고자 한다.

청년에게 있어 주거특성 및 환경이 이슈가 되면서 청년 주거 환경 및 특성 등에 대한 연구도 서서히 증가하고 있으며, 최근의 청년 주거 관련 연구를 보면 가장 심각한 문제인 주거비와 관련된 연구가 다수를 차지하고 있으며, 주거 특성이나 실태 또는 주거 점유 형태 관련 연구들도 일부 다루고 있다(황광훈, 2023).

III. 자료 및 분석모형

본 논문에서는 청년패널조사(YP2007) 4~14

차 전체자료를 이용하여 분석한다.¹⁾ 본 연구에서는 청년층 임금근로자의 임금수준과 가구배경이 주거의 형태(자가 소유 여부, 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정하고자 한다. 가구배경과 임금수준은 각각 종속변수(주거형태 등)에 영향을 미치고 있다. 임금수준은 대표적인 취업특성, 즉 노동시장에서의 성과이며, 가구배경(가구주 여부, 부모와의 동거여부, 거주지역)은 청년층의 경제적·사회적 독립의 대표적 변인이라 할 수 있다. 물론 가구배경이 임금수준과의 상관관계가 존재하지만, 본 연구는 청년층의 노동시장 성과(임금)와 경제적·사회적 독립(가구배경)의 두 개의 큰 부문에서 각각 청년의 주거환경에 어떠한 영향을 미치는지 보기 위한 목적성을 가지고 있다.

또한, 패널자료의 특성을 최대한 활용하기 위해, 단계별로 먼저 합동(pooled) 로짓모형으로 분석한 뒤, 패널로짓모형을 이용하여 분석하였다. 패널로짓모형은 종속변수가 이분형 자료일 경우 종속변수의 연속성을 가지지 못한다는 측면에서 일반적인 회귀모형의 가정에 위반되므로 일반 선형회귀식이 아닌 로짓 변환한 패널 로짓 회귀모형을 사용하였다(황광훈, 2023).

먼저 청년패널조사 4~14차 조사까지 조사에

참여한 표본을 대상으로 성별, 학력, 연령, 거주지역 등 기본적인 인구학적 속성 정보를 추출하여 데이터를 구성하고, 다음으로는 입주형태 및 주택종류와 함께 경제적 독립 여부 등 주거특성들과 연관성이 높은 변수들과 경제적 지원 여부 등의 주요 정보도 추출한다. 다음으로는 취업한 직장에서의 상용/임시/일용직 등 종사상 지위와 기업체 종사자 규모, 임금 등의 직장관련 정보도 수집하여 데이터에 포함시켜 구축하였다. 최종적으로 청년층 임금근로자 45,636명의 자료로 구성된 불균형 패널자료를 구축하였다.

분석모형은 합동로짓모형과 패널로짓모형을 이용한다. 합동로짓모형은 $y^* = X\beta + \epsilon$ 로 나타낼 수 있는데, 여기에서 주거형태의 특성(자가 여부, 아파트 거주 여부)을 나타내는 y 는 두 개(binary)의 값을 갖는 이항변수로 정의된다(황광훈, 2022).

$$y = \begin{cases} 1, y^* = X\beta + \epsilon \geq 0 \text{인 경우} \\ (\text{입주형태: 자가}) \\ 0, y^* = X\beta + \epsilon < 0 \text{인 경우} \\ (\text{입주형태: 자가 아님 (전/월세)}) \end{cases}$$

$$y = \begin{cases} 1, y^* = X\beta + \epsilon \geq 0 \text{인 경우} \\ (\text{주택종류: 아파트}) \\ 0, y^* = X\beta + \epsilon < 0 \text{인 경우} \\ (\text{주택종류: 아파트 아님}) \end{cases}$$

1) 청년패널조사는 만15~29세(2007년 기준) 청년층의 학교에서 노동시장으로의 이행, 노동시장경로 등의 관련 자료를 수집하여 청년고용정책 수립의 기초자료 제공을 목적으로 한다. 주요 설문내용은 요약하면, 학교생활 영역은 재학 중인 학교생활 관련 정보, 휴학 및 아르바이트 경험, 사교육 여부에 대한 경험 등에 항목으로 구성되어 있고, 취업자 영역에서는 현직장을 기준으로 근로시간, 종사상지위, 회사유형, 직업/산업, 기업체 규모, 직장만족도, 임금 등 다양한 일자리 정보들과 주된 입직경로, 부업(동시일자리) 등에 대한 설문항목으로 구성되었으며, 미취업자 영역에서는 비경제활동에 대한 다양한 설문항목들과 구직방법, 구직활동기간, 희망하는 연봉 등 구직활동에 대한 설문항목들로 구성되어 있다. 마지막으로 공통 항목은 직업훈련, 자격증 취득, 취업사교육, 가구배경, 청년실업대책 등이 있다. 주요 활용 및 분석 주제는 청년층의 노동시장 이행(school to work), 노동시장경로(career path), 노동시장 이동 및 정착, 청년층의 일과 삶(결혼, 출산, 건강 등) 등이며, 특히, 고용취약계층(비정규직, 니트족, 비경제활동여성 등) 등 다양하고 특화된 주제들에 대한 세대별, 시기별 연구 및 분석이 가능하다. 우리는 이 자료를 통해 청년층 개인의 노동시장 진입에서부터 현재에 이르기까지 모든 일자리 및 삶의 경험과 그 경험 과정에서 발생하는 다양한 변동들을 동태적으로 분석할 수 있다. 아울러, 패널 형태의 자료이면서 지난 14년간 데이터가 축적되어 있기 때문에 청년층의 노동시장 진입 초기뿐만 아니라 이후에 발생하게 되는 노동이동과 정착 과정을 중장기적으로 분석할 수 있는 자료라 하겠다(황광훈, 2023).

여기에서 X 는 주거형태의 특성(자가 여부, 아파트 거주 여부)을 결정하는 요인들의 벡터, β 는 추정될 계수, ϵ 는 오차항으로 ϵ 의 분포에 대한 가정에 따라 로짓모형(logit model), 프로빗모형(Probit model) 또는 극한값모형(extreme value model) 등으로 구분된다(황광훈, 2022). 여기에서 주거 형태의 특성을 결정하는 설명변수에는 인적자본의 대변수인 성별, 연령, 학력, 거주지역, 경제적 지원을 받는지 여부 등이 포함되며, 마지막으로 주거 특성과 관련이 있는 가구주 여부, 부모와의 동거 여부 등이 포함된다(황광훈, 2022).

추가적으로 패널자료가 가지고 있는 고유한 특성들을 고려하여 패널모형(패널로짓)을 이용하여 고정효과모형과 임의효과모형의 추정 결과도 같이 제시하고자 한다. 패널자료의 경우 횡단면 자료와 시계열 자료의 특성들을 동시에 가지고 있기 때문에 오차항의 동분산성 가정을 위배 또는 오차항의 자기상관이 존재할 가능성이 매우 높다. 따라서 병합되어진 패널자료를 합동(pooled) 프로빗이나 합동로짓 모형 등으로 추정할 경우, 일치 추정량을 달성하지 못하는 문제가 생긴다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 오차항에 패널 개체특성들을 추가로 고려하여 추정해야 한다.

$$y_{it}^* = \alpha_0 + \beta x_{it} + u_i + e_{it}$$

위 식에서 오차항이 2개로 구성되었는데 u_i 는 패널 개체에 따라서 변하게 되는 이질성(heterogeneity)을 나타내고 있지만 하나의 패널개체 내에서 보면 시간에 따라 변하지 않는 특성들을 나타내고, e_{it} 는 시간과 패널개체에 따라서 변하는 순수 오차항이다. 본 연구에서는 패널로짓모형을 사용하

기로 하는데, 패널로짓모형은 패널회귀모형 중 종속변수가 이항변수로 되어있으며, 오차항이 정규분포가 아닌 로지스틱 분포를 따른다고 가정할 경우 사용한다. 고정효과와 임의효과를 이용한 추정 방식은 오차항의 가정을 어느 것으로 하느냐에 따라 달라지는데, 고정효과모형(fixed effect model)의 경우는 오차항을 추정할 모수(parameter)로 간주하고 추정한 것이며, 상수항은 각 패널 개체별로 서로 다르면서 고정되어(fixed) 있는 것으로 가정한다. 반면, 임의효과모형(random effect model)은 오차항에 대해서 확률변수(random variable)로 가정하는 모형이다.

IV. 실증분석

분석에 사용된 표본의 특징을 요약하면 다음과 같다(〈표 1〉 참조). 첫째, 청년층 임금근로자의 입주형태가 자가인 비율은 63%이고, 주택종류가 아파트 비율은 57%로 확인된다. 성별 분포에서는 남성 50%, 여성 50%로 동일하였고, 학력수준 분포는 고졸 이하 21%, 전문대졸 26%, 대졸 이상 53%로 나타났다. 다음으로 응답자 본인이 가구주인 비율이 30%이고, 부모와의 동거 중인 비율은 56%, 일시적인 독립상태인 경우 7%, 부모로부터 경제적으로 독립한 경우는 37%로 나타났다. 그리고 응답자의 거주지역이 수도권인 비율은 52%로 가장 높았고, 중부권 12%, 경북권 9%, 경남권 18%, 전라권 9%로 나타났다. 부모를 포함한 가족으로부터 경제적 지원을 받고 있는 경우가 1%로 나타났다. 응답자의 고용형태에서는 상

〈표 1〉 기초통계량(N=45,636)

	평균	표준편차
자가	0.63	0.48
아파트	0.57	0.50
성별	0.50	0.50
연령	29.86	4.83
고졸 이하	0.21	0.40
전문대졸	0.26	0.44
대졸 이상	0.53	0.50
가구주	0.30	0.46
부모와 동거	0.56	0.50
일시적 독립	0.07	0.26
경제적 독립	0.37	0.48
수도권	0.52	0.50
중부권	0.12	0.33
경북권	0.09	0.29
경남권	0.18	0.38
전라권	0.09	0.29
경제적 지원 받음	0.01	0.12
상용직	0.88	0.33
임시/일용직	0.12	0.33
소기업	0.43	0.49
중기업	0.19	0.39
대기업	0.38	0.48
로그월 평균 임금	5.45	0.42

주 : 1) 수도권은 서울·인천·경기, 중부권은 대전·세종·강원·충북·충남, 호남권은 광주·전북·전남, 제주, 영남권은 부산·대구·울산·경북·경남 지역임(이하 표에서는 생략).
2) 소기업은 50인 미만, 중기업은 50~299인, 대기업은 300인 이상임(이하 표에서는 생략).

용직이 88%, 임시/일용직이 12%를 차지하였으며, 기업규모에서는 소기업 43%, 중기업 19%, 대기업 38%의 비율을 보이고 있다. 마지막으로 로그월 평균 임금은 5.45로 나타났다.

〈표 2〉 변수 설명

변수명	설명
자가	자가 여부(자가=1, 그 외=0)
아파트	아파트 여부(아파트=1, 그 외=0)
성별	성별(남성=1, 여성=0)
연령	연령
최종 학력	고졸 이하
	고졸 이하=1, 그 외=0
	전문대졸
	전문대졸=1, 그 외=0
	대졸 이상
	대졸 이상=1, 그 외=0
가구주	가구주 여부(가구주=1, 그 외=0)
부모와의 동거	부모와 동거
	부모와 동거=1, 그 외=0
	일시적 독립
	일시적 독립=1, 그 외=0
	경제적 독립
	경제적 독립=1, 그 외=0
거주 지역	수도권
	수도권 거주=1, 그 외=0
	중부권
	중부권 거주=1, 그 외=0
	경북권
	경북권 거주=1, 그 외=0
	경남권
	경남권 거주=1, 그 외=0
	전라권
	전라권 거주=1, 그 외=0
경제적 지원 받음	경제적 지원 받음=1, 그 외=0
종사상 지위	상용직
	상용직=1, 그 외=0
	임시/일용직
	임시/일용직=1, 그 외=0
기업체 규모	소기업
	소기업=1, 그 외=0
	중기업
	중기업=1, 그 외=0
	대기업
	대기업=1, 그 외=0
로그월 평균 임금	로그월 평균 임금

〈표 2〉에서는 본 연구의 실증분석에 사용한 변수들의 설명을 정리한 내용이다. 연령과 로그월 평균 임금을 제외한 대부분의 변수들은 더미변수로 구성되었다. 먼저 모형의 종속변수로 사용한 자가와 아파트 여부 변수는 자가이면 “1”, 그 외는 “0”의 값, 아파트이면 “1”, 그 외는 “0”의 값을 갖는다. 나머지 변수의 설명내용은 〈표 2〉를 참조하

기 바란다.

〈표 3〉은 청년층 임금근로자를 대상으로 임금 수준 및 가구배경이 주거형태(자가 여부)에 미치는 영향을 추정한 결과이다. 추정결과를 정리해 보면, 다른 조건이 일정한 상태에서 임금수준이 높을수록 주거형태가 자가소유일 가능성이 매우

높은 것으로 확인된다. 또한 지역을 중심으로 보면, 수도권 지역의 주택가격의 수준이 비수도권 지역과 비교하여 매우 높게 형성되어 있기 때문에 수도권 지역보다는 비수도권 지역에 거주하고 있는 청년층들이 자가일 가능성이 높게 나타난 것으로 보인다.

즉, 임금수준이 높은 직장에 취업한 청년층들은 임시/일용직, 비정규직 등 취약한 일자리에 취업한 청년층에 비해 경제적 능력이 높기 때문에 자가 소유의 주택을 점유할 가능성이 높은 것이라 할 수 있다. 하지만, 앞서 추정한 결과에서 가구주 이거나, 경제적 독립 청년층은 자가 소유가능성이 낮은 이유는 부모와 동거 중인 청년취업자들은 본인의 경제적 능력으로 자가를 소유한 것이 아니라, 부모의 경제적 능력으로 자가를 소유한 것이라 볼 수 있다. 이는 우리나라의 부동산 또는 주택 시장에서 자가를 소유할 수 있는 여건이 녹록치 않다는 것을 보여주는 것이다. 즉, 좋은 직장에 취업하여 고임금을 받는 청년층 일부는 자가소유의 가능성이 높지만, 반면에 부모와의 동거 중인 청년층 취업자들에 비해서는 그 가능성이 낮은 것으로 보여진다. 또한, 지역별로는 수도권, 중부권, 경북권이 전라권보다 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났으며, 경남권은 자가가능성이 높은 것으로 나타났다. 특히 수도권 거주 청년층의 자가 가능성이 매우 낮은 것으로 확인된다. 이는 서울을 포함한 수도권의 부동산 가격이 비수도권에 비해 매우 높기 때문에 청년층이 자가를 소유할 가능성이 낮을 수밖에 없다고 하겠다.

다음으로 그 외 변수들에 대한 추정 결과를 정리해보면, 남성은 여성보다 주거형태가 자가일 가

〈표 3〉 임금수준 및 가구배경이 주거형태(자가 여부)에 미치는 영향: 합동로짓모형

		Estimate	Standard error
상수항		1.837***	0.378
남성(기준: 여성)		0.276***	0.025
연령		-0.132***	0.024
연령제곱		0.003***	0.000
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.366***	0.032
	대졸 이상	0.558***	0.030
가구주(기준: 가구원)		-1.032***	0.031
부모와의 동거 여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.750***	0.042
	경제적 독립	-1.446***	0.031
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.677***	0.040
	중부권	-0.158***	0.048
	경북권	-0.288***	0.051
	경남권	0.144***	0.046
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.069	0.088
상용직(기준: 임시/일용직)		0.129	0.036
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.142***	0.031
	대기업	0.065***	0.026
로그월 평균 임금		0.142***	0.033
-2 LogL		60,223.17	
LR 검정 통계량		9,095.21***	
N		45,636	

주 : ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

능성이 높고, 연령은 높아질수록 자가의 가능성은 낮아지고 있다. 학력에 따라서는 고졸 이하 저학력 집단을 기준으로 학력이 높을수록 주거형태가 자가일 확률이 높은 것으로 추정된다. 직장의 규모에서는 소기업 종사자보다 중기업과 대기업 종사자의 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다.

종합해서 살펴보면 고임금, 남성, 고학력층, 비수도권 청년취업자의 주택소유가 자가일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 다만, 이들 중 일부는 부모와 동거상태인 청년층도 포함된 것이라 할 수 있다. 즉, 양질의 일자리에 취업한 상태이고, 높은 수준의 임금을 받고 있지만, 이들 중 일부 청년층은 경제적으로 독립하지 못하고 부모가 소유한 집에 동거하고 있는 것이다. 하지만, 부모로부터 경제적 독립을 이룬 청년층의 경우는 자가일 가능성이 낮으며, 전세 또는 월세 형태의 주거환경을 가지고 있는 것으로 추정된다. 즉, 이들 청년층이 경제적으로 독립하였다고 할 수 있지만, 학교 졸업 후 노동시장에 진입하여 소득을 획득한 기간이 매우 짧기 때문에 자가형태로 주택을 매입할 만한 경제적 능력을 갖추지 못하였다고 하겠다. 특히, 서울 등 수도권의 경우 가파른 집값 상승 등으로 청년층이 자가로 주택을 매입할 가능성은 점점 낮아질 수밖에 없는 실정이다.

이러한 상황에서 대부분의 청년층은 부모로부터 경제적으로 독립을 하더라도 경제적 비용이 많이 소요되는 자가 형태의 주거보다는 전/월세 중심으로 주거형태를 유지하고 있는 것으로 판단된다. 또한 지역을 중심으로 보면, 수도권 지역의 주택가격의 수준이 비수도권 지역과 비교하여 매우 높게 형성되어 있기 때문에 수도권 지역보다는 비

수도권 지역에 거주하고 있는 청년층들이 자가일 가능성이 높게 나타난 것으로 보인다.

〈표 4〉는 청년층 임금근로자를 부모로부터 경제적으로 독립한 경우, 그렇지 않고 부모와 동거(일시적 독립 포함) 중인 경우로 집단을 분류하여 추정한 결과이다.

추정 결과, 근로자의 임금수준에서는 경제적으로 독립한 집단의 경우 임금수준이 높을수록 주거형태가 자가소유일 가능성이 매우 높은 것으로 확인된다. 하지만, 부모와 동거(일시적 독립 포함) 중인 집단에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 반면, 가구주 여부 변수에서는 두 집단 모두 가구주의 경우는 가구원에 비해 자가일 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 하지만, 경제적 독립집단보다는 비독립집단에서 자가일 가능성이 더 낮은 것으로 확인된다. 가구주이지만 경제적으로 부모로부터 독립하지 못하였기 때문에 주택을 자가 소유할 가능성은 낮을 수밖에 없다. 또한 청년층 중 경제적으로 독립한 경우는 노동시장에 진입하여 고임금이 보장된 양질의 일자리에 취업하는 경우가 매우 중요하다고 하겠다. 즉 청년층 주거문제를 개선하기 위해서는 청년층을 위한 다양한 형태의 주택보급이 중요하지만, 이와 함께 청년층의 경제적 능력을 향상시키기 위해서 양질의 일자리들이 창출되어 시장에 공급되어야 한다.

또한, 거주지역별로는 두 집단 모두 수도권에서 자가형태의 주택을 소유할 가능성이 매우 낮은 것으로 나타났다. 그 외 변수들에 대한 추정 결과를 보면, 두 집단 모두 남성은 여성보다 자가일 가능성이 높고, 고졸 이하 저학력 집단을 기준으로 대졸 이상 학력층이 주거형태가 자가일 확률이 높

〈표 4〉 임금수준 및 가구배경이 주거형태(자가 여부)에 미치는 영향: 합동로짓모형(경제적 독립 및 비독립 집단)

		경제적 독립 집단		경제적 비독립 집단	
		Estimate	Standard error	Estimate	Standard error
상수항		-0.385	0.793	0.707	0.522
남성(기준: 여성)		0.360***	0.049	0.139***	0.031
연령		-0.094**	0.048	-0.033	0.035
연령제곱		0.002***	0.001	0.001*	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.083	0.052	0.486***	0.040
	대졸 이상	0.115**	0.046	0.803***	0.039
가구주(기준: 가구원)		-0.826***	0.049	-1.687***	0.045
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.755***	0.055	-0.536***	0.056
	중부권	-0.436***	0.066	0.138**	0.071
	경북권	-0.318***	0.072	-0.270***	0.071
	경남권	-0.105*	0.063	0.427***	0.067
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.152	0.143	-0.046	0.113
상용직(기준: 임시/일용직)		0.146**	0.066	0.106**	0.043
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.169***	0.047	0.124***	0.041
	대기업	0.168***	0.040	-0.013	0.034
로그월 평균 임금		0.163***	0.050	0.061	0.045
-2 LogL		22,468.34		32,089.80	
LR 검정 통계량		1,068.58***		2,666.77***	
N		16,659		28,977	

주 : *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

은 것으로 나타났다.

〈표 5〉는 청년층 임금근로자를 대상으로 임금 수준 및 가구배경이 주거형태(아파트 여부)에 미치는 영향을 추정한 결과이다. 추정결과를 정리해보면, 다른 조건이 일정한 상태에서 임금수준이 높을수록 주택종류가 아파트일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한, 가구주의 경우는 가구원 집단에 비해 아파트에 주거할 가능성이 낮았으며, 경제적으로 독립한 청년층은 부모와 동거 상

태인 청년층에 비해 아파트일 가능성이 높은 것으로 추정된다.

먼저, 임금수준이 높은 청년층의 경우 단독주택, 다가구, 오피스텔 등의 주거형태보다는 아파트 형태의 주택에 입주하는 것으로 선호한다고 볼 수 있다. 또한 경제적으로 독립한 청년층의 경우도 아파트에 주거할 가능성이 높을 것으로 추정할 수 있다. 물론 아파트의 주거형태가 우리나라 부동산 시장에서 가장 많이 공급되고 있는 주택종류

〈표 5〉 임금수준 및 가구배경이 주거형태(아파트 여부)에 미치는 영향: 합동로짓모형

		Estimate	Standard error
상수항		0.439	0.350
남성(기준: 여성)		-0.013	0.022
연령		-0.167***	0.022
연령제곱		0.003***	0.000
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.340***	0.029
	대졸 이상	0.652***	0.027
가구주(기준: 가구원)		-0.624***	0.030
부모와의 동거 여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.233***	0.039
	경제적 독립	0.164***	0.029
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.292***	0.036
	충부권	-0.374***	0.043
	경북권	-0.248***	0.046
	경남권	-0.263***	0.040
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.121	0.082
상용직(기준: 임시/일용직)		-0.061*	0.032
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.014	0.027
	대기업	0.148***	0.023
로그월 평균 임금		0.322***	0.030
-2 LogL		62,484.86	
LR 검정 통계량		2,122.65***	
N		45,636	

주 : *는 10%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

이지만, 청년층 입장에서는 주거의 편의와 편리성 등을 고려했을 때 상당수의 청년층이 선호한다고 볼 수 있다. 또한 지역별로는 수도권, 충부권, 경북권, 경남권이 전라권보다 아파트에 거주할 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 하지만, 수도권과 충부권이 낮은 이유는 아파트 공급이 많았지

만, 오피스텔과 같은 주택형태의 공급도 수도권을 중심으로 많이 이루어졌기 때문에 그만큼 상당수의 청년층의 비아파트 형태의 주택에 거주할 가능성이 높은 것으로 보인다.

다음으로 그 외 변수들에 대한 추정 결과를 정리해보면, 연령은 높아질수록 아파트에 거주할 가능성은 낮고, 학력에 따라서는 고졸 이하 저학력 집단을 기준으로 학력이 높을수록 주택종류가 아파트일 확률이 높은 것으로 추정된다. 직장의 규모에서는 소기업 종사자보다 중기업과 대기업 종사자의 아파트에 거주할 가능성이 높은 것으로 나타났다.

종합해서 살펴보면 고임금, 고학력층, 경제적으로 독립한 청년취업자일수록 아파트에 거주할 가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 이들 중 상당수는 아파트 거주이지만, 자가소유보다는 전월세 형태의 입주형태일 것이다. 즉, 경제적으로 독립을 하고 고임금을 받는 직장에 취업하더라도 수도권을 중심으로 우리나라 주택시장 가격은 매우 높게 형성되어 있기 때문에 청년층 입장에서는 자가소유의 아파트에 거주할 가능성은 매우 낮으며, 어려운 것이 현실이라 하겠다.

〈표 6〉은 경제적 독립여부에 따라 임금수준 및 가구배경이 주거형태(아파트 여부)에 미치는 영향을 추정한 결과이다. 추정결과를 정리해보면, 두 집단 모두 다른 조건이 일정한 상태에서 임금수준이 높을수록 주택종류가 아파트일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한, 가구주의 경우는 가구원 집단에 비해 아파트에 거주할 가능성이 낮았다. 거주지역별로는 수도권이 비수도권 지역보다 아파트 거주가능성이 낮았다. 우선, 경제적 독립

〈표 6〉 임금수준 및 가구배경이 주거형태(아파트 여부)에 미치는 영향: 합동로짓모형(경제적 독립 및 비독립 집단)

		경제적 독립 집단		경제적 비독립 집단	
		Estimate	Standard error	Estimate	Standard error
상수항		-8.271***	0.823	-0.192	0.451
남성(기준: 여성)		0.319***	0.048	-0.086***	0.026
연령		0.292***	0.050	-0.057*	0.030
연령제곱		-0.003***	0.001	0.001*	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	0.376***	0.051	0.320***	0.035
	대졸 이상	0.484***	0.046	0.752***	0.034
가구주(기준: 가구원)		-0.964***	0.049	-0.490***	0.043
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.625***	0.058	-0.101**	0.046
	중부권	-0.266***	0.070	-0.380***	0.055
	경북권	-0.357***	0.076	-0.183***	0.058
	경남권	-0.193***	0.067	-0.287***	0.051
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.148	0.150	0.032	0.097
상용직(기준: 임시/일용직)		-0.050	0.066	-0.036	0.037
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.081*	0.047	-0.020	0.033
	대기업	0.292***	0.041	0.057	0.029
로그월 평균 임금		0.520***	0.051	0.189***	0.038
-2 LogL		22,615.63		39,829.51	
LR 검정 통계량		1,767.93***		978.85***	
N		16,659		28,977	

주 : *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

집단에서는 임금수준이 높은 청년층일수록 아파트 형태의 주택에 입주하는 것을 확인할 수 있는데, 이는 아파트의 공급확대의 영향도 있겠지만, 거주 편의성에 대한 선호현상으로 해석할 수 있겠다. 하지만, 주거형태는 아파트이지만, 입주형태는 자가보다는 전월세 형태로 거주할 것으로 추정된다. 노동시장에 진입하여 안정적인 양질의 일자리에 취업하더라도 단기간에 높은 매매가격

으로 형성되어 있는 아파트를 매입하기란 매우 어려운 것이 현실이다. 더군다나 서울 등 수도권은 청년층이 독립적으로 아파트를 자가 소유하기란 쉽지 않을 것이다.

다음으로 그 외 변수들에 대한 추정 결과를 정리해보면, 공통적으로 고졸 이하 저학력 집단을 기준으로 학력이 높을수록 주택종류가 아파트일 확률이 높은 것으로 추정된다. 하지만, 성별과 연

령에서는 집단별로 다른 양상으로 추정 결과가 나타났으며, 직장의 규모에서는 경제적 독립집단에서만 통계적으로 유의미한 결과가 나타났는데, 소기업 종사자보다 중기업과 대기업 종사자의 아파트에 거주할 가능성이 높은 것으로 나타났다.

앞서 분석한 합동로짓모형을 적용한 추정결과는 개인의 미관찰 특성을 충분히 통제하지 못한 것으로, 이러한 문제를 해결하기 위해 적용한 패널로짓모형의 추정결과는 다소 상이한 결과를 보이고 있다. 하우스만 검증 결과²⁾는 개인의 미관찰된 이질적인 특성과 설명변수들이 독립이라는 귀무가설이 기각된다. 따라서 고정효과모형이 임의효과모형보다는 더 정확하게 추정한 모형이라고 판단된다.

고정효과모형을 중심으로 주요 분석결과를 살펴보면(〈표 7〉, 〈표 8〉 참조), 임금수준 및 가구배경이 주거형태(자가 여부)에 미치는 영향에서는 연령이 증가할수록 주거특성이 자가일 가능성이 낮고, 학력이 높을수록 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다. 가구주의 경우 자가일 확률이 낮고, 부모와의 동거 여부 항목에서는 일시적 독립 청년층 및 경제적 독립 청년층의 경우가 부모와 동거상대인 청년층(기준집단)에 비해 자가로 거주할 가능성이 낮은 것으로 확인된다. 거주지역에서는 수도권이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮다. 하지만, 기업체규모와 임금수준에서는 통

계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

다음으로 임금수준 및 가구배경이 주거형태(아파트 여부)에 미치는 영향에서는 연령이 증가할수록 주택종류가 아파트일 가능성이 낮고, 가구주의 경우는 비가구주에 비해 아파트에 거주할 확률이 낮고, 부모와의 동거 여부 항목에서는 일시적 독립 청년층의 경우가 부모와 동거상대인 청년층(기준집단)과 비교하여 아파트 형태의 거주 가능성이 낮게 나타났다. 상용직 취업자의 아파트 거주가능성이 낮았으며, 기업체 규모가 커질수록 아파트 거주 가증성이 높은 것으로 나타났다. 다만, 임금수준에서는 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

V. 요약 및 시사점

본 연구에서는 청년층의 임금수준과 가구배경이 주거의 형태(자가 여부, 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정하고자 하였다. 아울러 부모로부터 경제적으로 독립한 청년층과 경제적으로 독립하지 못하고 부모에 의존하고 있는 청년층을 분리하여 주거형태에 미치는 영향요인들을 함께 보았다.

주요 분석 결과를 요약해 보면 다음과 같다. 첫째, 청년층 임금근로자를 대상으로 임금수준 및

2) 하우스만 검증 결과(Hausman test for random effects)

	DF	m-value	Pr>m
표 7	16	-1,605.79	<0.0001
표 8	16	-136.74	<0.0001

DF, degree of freedom.

〈표 7〉 임금수준 및 가구배경이 주거형태(자가 여부)에 미치는 영향: 패널로짓모형

		Fixed effects		Random effects	
		Estimate	Standard error	Estimate	Standard error
남성(기준: 여성)		-	-	0.631***	0.138
연령		-0.631***	0.071	-0.624***	0.064
연령제곱		0.010***	0.001	0.011***	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	-0.242	0.363	1.022***	0.180
	대졸 이상	0.729**	0.353	1.844***	0.163
가구주(기준: 가구원)		-1.432***	0.082	-2.141***	0.087
부모와의 동거 여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-2.231***	0.116	-2.771***	0.115
	경제적 독립	-2.775***	0.088	-3.747***	0.091
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.755**	0.316	-1.477***	0.197
	중부권	-0.368	0.386	-0.270	0.239
	경북권	-0.305	0.415	-0.455*	0.255
	경남권	0.366	0.420	0.922***	0.232
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		-0.157	0.209	-0.059	0.198
상용직(기준: 임시/일용직)		-0.251**	0.112	-0.138	0.099
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	-0.030	0.103	0.065	0.092
	대기업	-0.083	0.101	-0.037	0.088
로그월 평균 임금		0.033	0.110	0.086	0.097
상수항		-	-	12.160***	1.033
LR-chi2/Wald-test		4,231.76		3,746.11	
Number of obs		15,101		45,636	

주 : *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

가구배경이 자가 여부에 미치는 영향을 추정한 결과, 임금수준이 높을수록 주거형태가 자가소유일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한, 가구주인 청년일 경우 가구원과 비교하여 자가 형태의 주거일 확률이 낮게 나타났으며, 부모로부터 경제적 독립을 한 청년층의 경우는 부모로부터 경제적으로 독립하지 못하고 동거 중인 청년들에 비해 자

가 형태의 주거환경일 가능성이 낮은 것으로 추정된다. 즉, 임금수준이 높은 직장에 취업한 청년층들은 임시/일용직, 비정규직 등 취약한 일자리에 취업한 청년층에 비해 경제적 능력이 높기 때문에 자가 소유의 주택을 점유할 가능성이 높은 것이라 할 수 있다. 또한, 지역별로는 수도권 거주 청년층의 자가 가능성이 매우 낮은 것으로 확인되는데,

〈표 8〉 임금수준 및 가구배경이 주거형태(아파트 여부)에 미치는 영향: 패널로짓모형

		Fixed effects		Random effects	
		Estimate	Standard error	Estimate	Standard error
남성(기준: 여성)		-	-	-0.565***	0.200
연령		-0.323***	0.071	-0.443***	0.070
연령제곱		0.008***	0.001	0.011***	0.001
학력 (기준: 고졸 이하)	전문대졸	-1.140***	0.373	0.169	0.242
	대졸 이상	0.031	0.306	1.917***	0.200
가구주(기준: 가구원)		-0.975***	0.078	-1.276***	0.083
부모와의 동거 여부 (기준: 부모와 동거)	일시적 독립	-0.444***	0.109	-0.563***	0.111
	경제적 독립	-0.015	0.080	-0.011	0.084
거주지역 (기준: 전라권)	수도권	-0.332	0.259	-0.558***	0.218
	중부권	0.349	0.350	-0.295	0.285
	경북권	-0.395	0.350	-0.637**	0.292
	경남권	0.273	0.376	-0.121	0.275
경제적 지원 받음(기준: 받지 않음)		0.378*	0.223	0.466**	0.220
상용직(기준: 임시/일용직)		-0.215**	0.105	-0.245**	0.104
기업체 규모 (기준: 소기업)	중기업	0.187*	0.098	0.234**	0.098
	대기업	0.185**	0.094	0.335***	0.093
로그월 평균 임금		-0.023	0.104	0.105	0.101
상수항		-	-	5.897***	1.105
LR-chi2/Wald-test		797.91		975.08	
Number of obs		11,469		45,636	

주 : *는 10%, **는 5%, ***는 1% 신뢰수준에서 유의함.

이는 수도권 부동산 가격이 비수도권에 비해 높기 때문에 청년층이 자가 소유 가능성이 낮은 것으로 추정해 볼 수 있다.

둘째, 임금수준 및 가구배경이 아파트 여부에 미치는 영향을 추정한 결과를 보면, 임금수준이 높을수록 주택종류가 아파트일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 또한, 가구주의 경우는 가구원 집

단에 비해 아파트에 주거할 가능성이 낮았으며, 경제적으로 독립한 청년층은 부모와 동거 상태인 청년층에 비해 아파트일 가능성이 높은 것으로 추정된다. 임금수준이 높은 청년층의 경우 단독주택, 다가구, 오피스텔 등의 주거형태보다는 아파트 형태의 주택에 입주하는 것으로 선호한다고 볼 수 있다. 또한, 경제적으로 독립한 청년층의 경우

도 아파트에 주거할 가능성이 높을 것으로 추정할 수 있다. 물론 아파트의 주거형태가 우리나라 부동산 시장에서 가장 많이 공급되고 있는 주택종류이지만, 청년층 입장에서는 주거의 편의와 편리성 등을 고려했을 때 상당수의 청년층이 선호한다고 볼 수 있다. 또한, 지역별로는 수도권, 중부권, 경북권, 경남권 전라권보다 아파트에 주거할 가능성이 낮은 것으로 나타났다. 하지만, 수도권과 중부권이 낮은 이유는 아파트 공급이 많겠지만, 오피스텔과 같은 주택형태의 공급도 수도권을 중심으로 많이 이루어졌기 때문에 그만큼 상당수의 청년층의 비아파트 형태의 주택에 거주할 가능성이 높은 것으로 보인다.

셋째, 고정효과모형을 중심으로 자가 및 아파트 거주 가능성을 추정한 결과, 연령이 증가할수록 주거특성이 자가일 가능성이 낮고, 학력이 높을수록 자가 가능성이 높은 것으로 나타났다. 가구주의 경우 자가일 확률이 낮고, 부모와의 동거 여부 항목에서는 일시적 독립 청년층 및 경제적 독립 청년층의 경우가 부모와 동거상태인 청년층(기준집단인)에 비해 자가로 거주할 가능성이 낮은 것으로 확인된다. 거주지역에서는 수도권이 비수도권에 비해 자가일 가능성이 낮다. 또한 연령이 증가할수록 주택종류가 아파트일 가능성이 낮고, 가구주의 경우는 비가구주에 비해 아파트에 거주할 확률이 낮고, 부모와의 동거 여부 항목에서는 일시적 독립 청년층의 경우가 부모와 동거상태인 청년층(기준집단)과 비교하여 아파트 형태의 거주 가능성이 낮게 나타났다.

종합해서 살펴보면 고임금, 남성, 고학력층, 비수도권 청년취업자의 주택소유가 자가일 가능성

이 높은 것으로 확인된다. 다만, 이들 중 일부는 부모와 동거 상태인 청년층도 포함된 것이라 할 수 있다. 즉, 양질의 일자리에 취업한 상태이고, 높은 수준의 임금을 받고 있지만, 이들 중 일부 청년층은 경제적으로 독립하지 못하고 부모가 소유한 집에 동거하고 있는 것이다. 반면, 경제적으로 독립한 경우는 자가일 가능성이 낮고, 전월세 형태의 주거를 가지고 있는 것으로 보인다. 즉, 이들 청년층이 경제적으로 독립하였다고 할 수 있지만, 학교 졸업 후 노동시장에 진입하여 소득을 획득한 기간이 매우 짧기 때문에 자가형태로 주택을 매입할 만한 경제적 능력을 갖추지 못하였다고 하겠다. 특히, 서울 등 수도권의 경우 가파른 집값 상승 등으로 청년층이 자가로 주택을 매입할 가능성은 점점 낮아질 수밖에 없는 실정이다.

이러한 상황에서 대부분의 청년층은 부모로부터 경제적으로 독립을 하더라도 경제적 비용이 많이 소요되는 자가 형태의 주거보다는 전/월세 중심으로 주거형태를 유지하고 있는 것으로 판단된다. 또한 지역을 중심으로 보면, 수도권 지역의 주택가격의 수준이 비수도권 지역과 비교하여 매우 높게 형성되어 있기 때문에 수도권 지역보다는 비수도권 지역에 거주하고 있는 청년층들이 자가일 가능성이 높게 나타난 것으로 보인다.

기존에 연구되어 발표된 선행연구들의 경우, 대부분 횡단면 자료들을 이용한 연구들로 주거비용과 관련된 연구들이 많았으며, 본 연구 주제와 관련성이 있는 연구의 경우에서도 주거 만족도 중심의 연구에 국한되어 있다. 또한, 일부 주거 점유 형태에 대한 분석에서도 일부 설명변수들에 대한 단편적인 영향력을 추정하고 있다. 김동원 외

(2016)의 연구는 주거문제를 주거비 부담을 측정하는 RIR 지표를 사용하여 권역별 부담 정도를 살펴본 것으로, 정희주·오동훈(2014)의 연구에서도 청년 가구주의 연령이 증가할수록, 서울에 비해 인천·경기와 비수도권에 거주할수록, 슈바베 지수(가계소득 중 주거비용이 차지하는 비율)가 높을수록 전세보다 자가 형태의 주거를 점유할 확률이 높아졌다는 분석결과를 발표하였다(황광훈, 2022). 또한 이무선(2016)의 연구에서는 20~30대 청년층 1인 가구가 자가보다는 월세를 선택하고 있으며, 이러한 요인으로는 가구주의 연령, 주택 부채금액, 주거비의 획득 경로, 거주지역, 슈바베 지수 등으로 나타났고, 가구주 연령이 낮아질수록, 주택 부채금액이 낮을수록, 주거비를 본인이 직접 마련한 경우, 슈바베 지수가 높을수록, 거주지역이 서울인 경우 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 분석하였다.

하지만, 본 연구에서는 청년층의 주거 유형 및 입주 형태에 대한 영향 요인들과 영향력을 엄밀하게 추정하기 위해 임금수준을 포함한 취업 특성들과 가구 배경과 관련이 있는 변수들을 포함하여 종합적으로 분석하였다. 주거 유형과 입주 형태를 결정짓는 다양한 요인들이 있으나, 청년층 세대의 특수성을 최대한 고려하여 임금수준, 종사상 지위, 기업체 규모 등의 취업 특성들과 부모와의 동거 여부, 경제적 지원 여부, 거주지역, 가구주 여부 등의 가구 배경이 입주형태 등의 현실적으로 주거환경에 영향을 줄 수 있는 모든 다양한 변수들을 모형에 포함시켰다. 이를 통해 청년세대의 주거환경과 다양한 문제점을 개인과 가구 배경뿐만 아니라, 취업 특성까지 고려하여 일자리

관점에서도 함께 고려하였다.

청년층은 우리 사회의 미래를 짊어질 세대들이지만 다른 연령대에 비해 취약한 고용 및 주거환경으로 인해 경제적으로 자립할 수 있는 기회와 여건이 마련되기 어려운 것이 현실이다. 더구나 그 이면에는 우리나라의 저성장 경제구조, 인구고령화 등 구조적 변화가 자리 잡고 있기 때문에 청년층의 삶은 더욱 힘들어지고 있으며 이것이 그들의 정상적 사회 진입을 어렵게 하고, 경제적 자립을 저해시키는 악순환을 반복시킬 것이다.

청년들이 겪고 있는 주거 문제는 크게 세 가지 양상으로 전개되어 나타나는데, 과도한 주거비 부담, 열악한 주거 환경, 공공의 역할 부재이다. 특히, 가장 중요한 공공의 역할 측면에서는 공공임대주택을 포함한 주거지원 정책에 대한 전면적인 쇄신과 확대방안 등이 설계되어 추진되어야 한다. 현재 주택공급 측면에서 행복주택과 임대주택 등은 청년층들의 수요가 높은 정책이라고 할 수 있지만, 현실적으로 공급량이 매우 부족하여 경쟁률이 매우 높기 때문에 대상자로 선정되기 어렵다는 것이 현실이다. 공공임대주택 공급정책은 주거비 부담을 크게 경감시켜 주고, 주거환경을 개선할 수 있는 등 정책의 효과성이 매우 크다. 따라서 청년층이 공공임대주택에 충분히 입주할 수 있도록 공급량을 확대하는 등 정책적 노력이 제고되어야 한다. 또한, 청년층을 대상으로 임대주택을 원활하게 공급을 위해서는 양적인 측면과 함께 주택의 질적인 측면에서도 청년층의 다양한 주거수요를 반영한 임대주택 공급이 필요하다. 특히, 미혼 및 비혼 1인 가구, 신혼부부 등 가구 형태의 다양한 변화에 따라 다양한 가구 형태

별 주거수요에 적합한 적정 주거 면적 등 주거환경의 임대주택을 정밀하고 체계적으로 설계하여 공급해야 한다. 또한, 다양한 문화 및 소비활동이 편리한 인프라 시설의 확충, 직장과의 거리, 교통의 편의성, 주거비 부담 수준 등 현재 우리의 청년층이 원하는 다양한 주거수요 요인을 충분히 파악하여 설계해야 한다. 또한, 정부와 지자체는 주택 마련과 주거유지비용 마련에 어려움을 겪고 있는 청년층에게 재정적 지원을 제공해야 한다. 임대료 보조금, 저금리 대출 또는 계약금 지원 프로그램의 형태로 제공될 수 있다.

본 연구는 청년층 전체를 중심으로 분석하였기 때문에 청년층 내에서의 집단별 특징을 정확히 분석하는 데는 일부 한계가 존재하고 있다. 또한 주거환경의 다양성을 충분히 고려하지 못하고 있어 청년층의 주거문제를 깊이 있게 다루는 데는 일부 부족함과 미흡한 부분이 상존하고 있다. 또한 조사자료의 제공 정보의 제약이 일부 있어 모든 관련 변수들을 모형에 포함시키지는 못하였다. 후속 연구에서는 이러한 한계점들을 충분히 고려하여 연구를 이어나가도록 하겠다.

ORCID

황광훈 <https://orcid.org/0009-0005-0601-0626>

참고문헌

1. 김선주, 2020, 「1인가구의 연령대별 특성과 주거 만족도」, 『주택도시연구』, 10(1):39-62.
2. 배병우·남진, 2013, 「서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석」, 『서울도시연구』, 14(1):23-38.
3. 변수정·조성호·이지혜, 2018, 「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, 세종: 한국보건사회연구원.
4. 이무선, 2016, 「다항 로짓모형을 이용한 청년 1인 가구의 주거 점유형태 영향요인 분석」, 『한국산학기술학회논문지』, 17(6):469-481.
5. 이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희, 2016, 「청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안」, 세종: 한국보건사회연구원.
6. 이현정, 2015a, 「2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교」, 『한국주거학회 논문집』, 26(1):81-90.
7. _____, 2015b, 「수도권 사회진출초기 임차자의 주거비 실태」, 『한국주거학회논문집』, 26(1):71-79.
8. 이현정·김모윤, 2019, 「청년층 1인 가구의 사회경제적 지위 및 주거수준 변화에 관한 종단적 연구」, 『한국주거학회논문집』, 30(4):55-64.
9. 정희주·오동훈, 2014, 「청년세대 1·2인 가구 주택 점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」, 『국토계획』, 49(2):95-113.
10. 황광훈, 2022, 「수도권 및 비수도권 청년층의 주거 특성 및 주거특성에 미치는 영향요인 분석」, 『LHI Journal』, 13(3):21-38.
11. _____, 2023, 「청년층의 주거 및 취업특성이 결혼 의향에 미치는 영향」, 『LHI Journal』, 14(1):1-16.
12. Ermisch, J., 1999, "Prices, parents and young people's household formation," *Journal of Urban Economics*, 45(1):47-71.
13. Ermisch, J. and P. Di Salvo, 1997, "The economic determinants of young people's household formation," *Economica*, 64(256):627-644.

1. 김선주, 2020, 「1인가구의 연령대별 특성과 주거

14. Haurin, D. R., P. H. Hendershott, and D. Kim, 1993, "The impacts of real rents and wages on household formation," *The Review of Economics and Statistics*, 75(2):284-293.
15. Haurin, R. J., D. R. Haurin, P. H. Hendershott, and S. C. Bourassa, 1997, "Home or alone: The costs of independent living for youth," *Social Science Research*, 26(2):135-152.

논문접수일: 2023년 6월 19일

심사(수정)일: 2023년 11월 1일

게재확정일: 2023년 11월 17일

국문초록

본 연구에서는 청년층의 임금수준 및 가구배경이 주거형태(자가 여부, 아파트 거주 여부)에 미치는 영향요인을 추정하고자 하였다. 분석 결과, 고임금, 남성, 비수도권 거주, 고학력층의 주택소유가 자가소유 주택일 가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만, 이들 중 일부 청년층은 경제적으로 독립하지 못하고 부모가 소유한 집에 동거하고 있는 것이다. 특히, 서울 등 수도권의 경우 가파른 집값 상승 등으로 청년층이 자가로 주택을 매입할 가능성은 점점 낮아질 수밖에 없는 실정이다. 정책적 시사점을 제안해보면, 공공의 역할 측면에서는 공공임대주택을 포함한 주거지원 정책에 대한 전면적인 쇄신과 확대방안 등이 설계되어 추진되어야 한다. 또한, 다양한 문화 및 소비활동이 편리한 인프라 시설의 확충, 직장과의 거리, 교통의 편의성, 주거비 부담 수준 등 현재 우리의 청년층이 원하는 다양한 주거수요 요인을 충분히 파악하여 설계해야 한다. 아울러 정부와 지자체는 주택 마련과 주거유지비용 마련에 어려움을 겪고 있는 청년층에게 재정적 지원을 제공해야 한다.

주제어 : 주거, 합동로짓, 고정효과모형, 임의효과모형