

서울시 청년 1인 가구 주거 문제 분석

- 주거소비 면적 감소 현상을 중심으로 -

조하은* · 김의준**

A Study on The Housing Consumption Problem in Young Single-Person Household - Focusing on Reduction of Housing Area -

Haeun Jo*, Euijune Kim**

국문요약 본 연구의 목적은 청년 1인 가구 증가와 함께 나타나는 주거 문제의 원인을 분석하는 것이다. 본 연구에서는 생애 주기 가설을 기반으로 주택 수요 함수를 추정하였다. 추정 결과, 청년 1인 가구의 주택 수요와 항상소득 잔차로 인한 주택 수요가 다른 집단에 비해 유의미하게 낮게 나타났다. 이는 청년 1인 가구의 주택 소비에 항상소득이 충분히 실현되지 못하고 있으며, 이를 뒷받침할 금융 시장의 역할이 미비함을 의미한다. 본 연구에서는 항상소득 실현의 어려움과 주택 금융 부족을 청년 1인 가구 주택 수요 불균형 현상의 원인으로 분석하였다. 따라서 청년 1인 가구의 주택 문제를 해결하기 위해 항상소득과 현재 주택 수요의 균형을 유도하는 정책이 도입되어야 한다.

주제어 청년 1인 가구, 생애 주기 가설, 주택 수요, Heckit 2Stage 모형

Abstract : The purpose of the study is to analyze the housing problems of single-person household in 20-35 age group. Using the survey of Household's Consumption in 2014, we estimated the housing demand function of young single-person household in Seoul. As a result, the coefficient of the permanent income for young single-person household housing was significantly lower than other groups and the housing demand was also lower than others. Since current income isn't come up to permanent income enough, the housing consumption of young single-person household shrinks. It implies the role of the housing financial market is less activated. That is, the difficulty of realization of permanent income and lack of housing finance are the main cause of the imbalance of housing demand of one young person. Therefore, it implies that in order to alleviate the housing problem of the young single-person household, a policy to balance the permanent income with the housing demand is needed.

* 서울대학교 농경제사회학부 석사과정(주저자: aksen720@snu.ac.kr)

** 서울대학교 농경제사회학부 교수 및 농업생명과학대학원원 겸무연구원(교신저자: cuijune@snu.ac.kr)

Key Words : Single-Person Household, Life-Cycle Income Hypothesis, Housing Demand Function, Heckit 2Stage Model

1. 서론

평균 교육 수준이 향상되고, 혼인 시기가 늦어지며 여성이 활발하게 사회로 진출하는 것은 현대 사회의 큰 변화이다. 이러한 현상들은 사람들의 생활방식에도 크게 영향을 미치고 있는데, 그 중 두드러지게 확인할 수 있는 것은 가구 구조의 변화이다. 가구당 인원수는 점차 줄어들고, 이와 더불어 1인 가구가 증가하고 있다. 통계청에서 실시한 인구주택총조사에 따르면 1995년에는 1인 가구의 비율이 12.9%에 불과했던 것이 2016년에는 27.9%까지 증가하였다. 20세와 35세 사이의 1인 가구의 비율은 전체의 1995년에 19.4%에서 2016년 53%로 증가하였는데, 이는 청년 1인 가구가 사회 구조적으로 점차 확대된다는 것을 시사한다.

지역별로 살펴보면, 1인 가구의 주요 거주 지역은 주로 수도권 및 광역시에 분포하며 도시 지역을 중심으로 빠르게 증가하고 있다. 통계청의 조사에 따르면 서울을 포함한 수도권에 전체 1인 가구의 45.6%가 분포하였으며 전체 광역시에 24.5%가 분포해있다. 특히 20세에서 35세 사이 청년 1인 가구의 91%가 도시에 집중적으로 분포해있다.

도시의 청년 1인 가구 증가는 사회의 많은 분야에 서 새로운 수요층으로 자리 잡으며 새로운 상품의 공급을 유도하고 있다. 주택시장에서도 1인 가구의 새로운 수요에 맞추어 공급 주택의 소형화 현상이 나타난다. 하지만 소형 주택 공급의 주 대상이 되는 도시형 생활주택은 주거비 부담이 높기 때문에 청년 1인 가구의 주택 수요를 충족시키지 못하고 있으며, 청년 주거 빈곤율은 2010년 36.3%에서 2016년 37.2%로 증가추세를 보이고 있다(통계청, 2010; 2016). 이러한 청년 1인 가구 주택 수요의 불균형은 곧 주거의 질 하락으로 이어지게 된다. 주거의 질 하락은 주택 유형과 점유 형태에서의 제한¹⁾뿐 아니라 주거 면적의 축소로 나

타나는데, 실제로 이수욱(2016)에 따르면 29세 이하 1인 가구 평균 주거 사용 면적이 30.4m²로 30-64세 1인 가구의 주거 사용 면적이 평균 47m²인 것에 비해 현저하게 작을 뿐 아니라 점점 더 줄어드는 추세를 보인다. 또한 서울시의 청년 1인 가구 가운데 최저 주거 기준²⁾에 미달하는 가구가 37.2%에 달하며 주택 이외의 거처에 거주하는 비율 또한 24%로 주거 환경이 매우 열악하다(통계청, 2016).

1인 가구의 주거 특성은 이러한 문제를 안고 있으면서도 기존 가구의 주택 특성으로 이해할 수 없는 부분이 존재한다. 따라서 기존 가구와의 차이에 1인 가구의 주택 문제를 이해해야 한다. 특히 청년 1인 가구의 주거가 불안정하고 노후 주거지에 많이 분포해 있기 때문에 이들을 위한 주택 정책이 마련되어야 한다. 이를 위해 본 연구는 서울시의 1인 가구를 중심으로 주택 수요 불균형 현상이 심화되고 있는 20세에서 35세 사이 청년 가구의 주거 면적의 축소 현상에 주목하였다. 본 연구에서는 생애 주기 가설에 기반을 두어 주택 수요 함수를 추정하고 항상소득 이론에 따라 청년 1인 가구의 인적 자산과 주거 수요의 관계를 살펴봄으로써 청년 1인 가구 주거 문제를 진단할 것이다.

2. 문헌 고찰

1) 생애주기가설

주택 소비를 결정하는 요인에는 가족 내의 특성이 많이 포함되어 있기 때문에 많은 연구에서 주택 수요 특성을 구분 짓기 위하여 가족 생애 주기를 사용하였다. 생애 주기 가설은 Modigliani, et al.(1954)에 의해 주장된 소비이론으로, 사람들이 현재의 소비를 결정할 때 평생의 소득을 고려하여 전체 소비의 효용을 극대화 시키는 방향으로 결정한다는 이론으로 이후 여러 연구에 의해 가족생활 주기가 구분되었다. 유영주

〈표 1〉 가족생활 주기의 구분

단계	정의
형성기	결혼 이후부터 첫 자녀가 출생하기까지 기간
확대기	첫 자녀 출생 이후부터 막내 자녀가 출생하기까지 기간
확대 완료기	막내 자녀 출생 이후부터 자녀가 결혼하기 시작하기까지 기간
축소기	자녀가 결혼하기 시작한 이후 모든 자녀가 결혼하기까지 기간
축소 완료기	자녀가 모두 결혼한 이후부터 배우자가 사망하기까지 기간
해체기	배우자가 사망한 이후 본인이 사망하기까지 기간
자료: 진미정 외, 한국 가족생애주기의 변화, 2014	

(1984)는 자녀 양육 시기를 기준으로 가족생활 주기를 6단계로 구분하였고, 진미정 외(2014)는 결혼코호트를 기준으로 결혼부터 사망 시기까지를 6단계의 생애 주기로 구분하였다.

정희수·권혁인(2003)과 박천규 외(2009)는 생애주기에 따른 주택 구입함수와 주택 점유함수를 각각 추정하였는데, 그 결과 한국의 주거 면적과 주거 가격은 연령층과 비례하여 증가하였다. 최열 외(2010)는 결혼 이후 가구의 주거이동을 기준으로 생애 주기를 구분하고 주택 순환 과정을 분석하였는데, 이전 연구와 유사하게 한국의 주택 수요가 주택 소유와 주거 면적의 거대화를 강조하는 주거 문화 현상을 뒷받침하였다.

2) 청년 1인가구 주택 수요

최근 활발하게 진행되고 있는 청년의 주거 연구들은 대부분 협소한 주거 면적과 불안정성에 관한 연구들로 그 문제를 진단하는데 중점을 둔다. 박애리 외(2017)는 대면 조사를 통해 청년 가구의 주거 문제가 심리사회적 발달에 미치는 영향을 연구하였고, 이현정(2015)은 주거 실태 조사를 통해 청년가구의 주택 보유 의식을 분석하였는데, 청년 가구의 자가 주택 보유 의식이 다른 집단에 비해 높은 것으로 나타났다. 또한 정희수·오동훈(2014)은 주택 점유함수를 추정하여 청년 가구를 대상으로 한 주거비 정책이 필요함을 밝혔고, 이수욱(2016)은 청년 주거 문제를 해결하기 위해 주거 안정 지원 정책이 확대되어야 함을 시사하였다. 청년 주거의 많은 연구들이 청년 주거 문제의

현상을 분석하는데 집중했을 뿐 문제의 원인을 제시하는 데에는 한계가 있었다.

1인 가구의 주거 연구들은 대체로 수요 함수 모형을 사용하여 수요 특성을 추정하는 방식을 사용하였다. 조주현·김주원(2010)은 Heckman 모형을 통해 전 연령대 1인 가구의 주택 수요 함수를 추정하였고 그 결과를 주거 지원 정책에 확대하여 1인 가구 주택 공급과 지원 정책이 확대되어야 함을 밝혔다. 신미림·남진(2011)은 맨큐-웨일(Mankiw-Weil) 모형을 이용하여 1인 가구의 실 주택 수요량을 추정하고 1인 가구의 장기 수요를 예측하였다. 김주원·정의철(2011)은 Heckman 모형을 통해 1인 가구를 포함한 소형가구의 주택 수요함수를 추정하여 각 연령대별 소형가구의 정책적 시사점을 도출하였다. 김재익(2013)은 1인 가구를 3단계의 생애주기로 구분하고 공간적 분포의 특성을 분석하였다. 이를 통해 1인 가구의 동질 집단 내에서 생애 주기별로 주거 수요가 차이를 보인다는 것을 밝히고 주거 공급 정책의 차별화가 필요하다고 시사하였다.

3) 소결

정리하면, 1인 가구 주택 수요 연구는 생애 주기가 설을 채택 여부와 상관없이 주택 수요 모형에서 연령의 효과를 고려하고 있다. 하지만 이와 같은 연구들은 모두 1인 가구를 하나의 동질 집단으로 간주하여 주택 수요 함수를 설정하였기 때문에 1인 가구 내에서 발견할 수 있는 이질적인 특성을 고려하지 못하고 있다. 예를 들어, 김재익(2013)은 1인 가구 전체를 생애 주기로 구분하였지만, 1인 가구는 사실상 다인 가구와는 달리 평생 1인 가구에 머물러 있지 않고 계속해서 가구 형태가 변하기 때문에 1인 가구를 동질집단으로 간주하는 것은 사회현상을 설명하는데 한계가 있다고 할 수 있다.

특히 청년 1인 가구는 생애 주기의 관점에서 보았을 때 혼인 이전, 즉 가족을 형성하기 이전의 단계로 간주하는 것이 더 적절하다. 과거 청년 1인 가구의 수가 많지 않았을 때는 대부분의 연구에서 이 집단을 모두 부모의 생애주기로 고려하였지만, 현대 사회의 1인 가

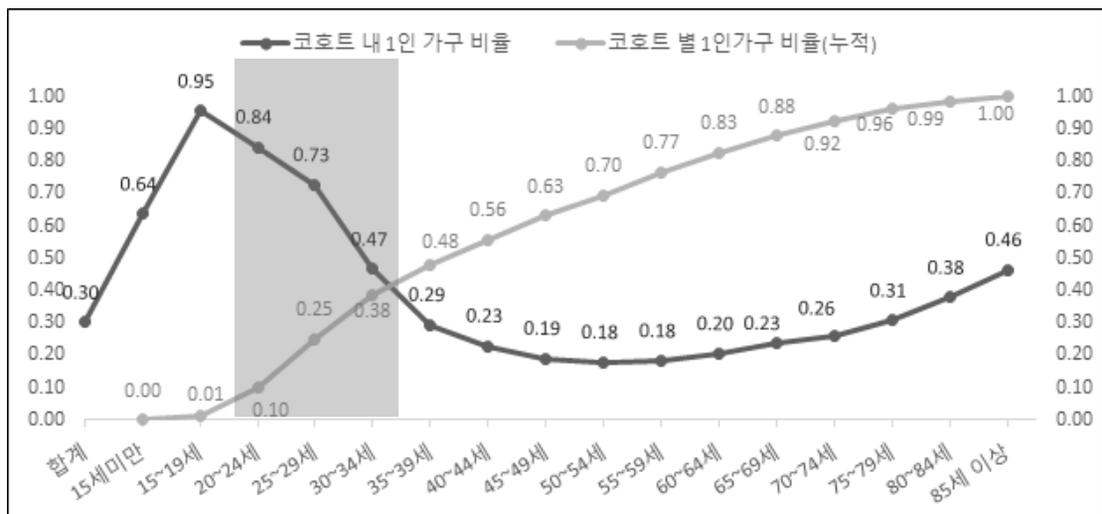
구 증가현상은 청년 1인 가구가 적지 않으며 그 기간도 확연하게 길어지고 있다는 것을 보여준다. 미시적 관점에서 청년 1인 가구를 살펴보면 이들은 대다수 가족을 형성하기 이전에 부모로부터 자립한 가구인데, 이후 다른 연령대의 1인 가구로 이전되기보다 결혼을 통해 가족을 형성한다. 따라서 이들이 새로운 가구 생애 주기를 시작하는 시작점에 있다고 보는 것이 더 합리적일 것이다.

이전 세대로부터 자립한 청년 1인 가구는 가족 형성기 이전의 새로운 시기로 이해되어야한다. 본 연구에서는 형성기부터 이어지는 기존 생애주기 이전에 부모가구로부터 자립한 1인 가구의 준비기를 포함하여 새로운 가구 생애 주기를 설정하였다. 즉, 청년 1인 가구의 주택 수요는 단순히 현재 가구의 특성뿐 아니라 전체 생애의 소비 성향을 고려하여 결정되어야 한다. 새로운 가구 생애 주기 가정 하에서 청년 1인 가구의 주택 수요 불균형 문제는 일시적 현상이 아닌 전체 생애 소비의 비효율로 이해할 수 있다. 본 연구에서는 주택 수요 함수를 통해 청년 1인 가구의 주거 문제를 분석하고 그 원인을 진단하고자 한다.

3. 분석 방법

1) 분석 자료

본 연구는 2016년 주거실태조사를 사용하였다. 주거 실태조사는 주거 실태에 관한 문항과 가구주의 특성과 주택 가격과 비용 등이 수록된 자료로서 주택 수요 함수를 추정하기에 적합하다. 분석 지역은 서울특별시로 한정하였다. 분석 대상인 청년 가구는 만 25세에서 35세 미만으로 설정하였다. 청년계층의 경우 범위가 일정하지 않기 때문에 한 가지로 정의할 수 없고 연구별로 자의적으로 설정하는 것이 대부분이다. 예를 들어 김준형(2016)은 청년 가구를 만 40세 미만으로 정의하였고, 이수옥 외(2016)는 청년을 25세에서 34세 사이로 한정하였다. 본 연구에서는 인구주택총조사를 이용해 1인 가구 구성 추세를 분석하여 청년의 범위를 설정하였다. <그림 1>에서 연령별로 계산한 1인 가구 비율(코호트 내 1인 가구 비율)과 전체 1인 가구 대비 연령별 1인 가구의 비율(코호트별 1인 가구 비율)을 확인할 수 있다. 이에 따르면 1인 가구는 전체 가구의 31.6%를 차지하는데, 35세 미만 코호트 집단은 평균 수치보다 1인 가구가 차지하는 비중이 높다. 또한 전체 1인 가구에서 각 연령 코호트가 차지하



자료: 통계청, 2016 인구주택총조사, 2017

<그림 1> 연령별 1인 가구 추이

는 비중을 살펴보면 25-29세 집단과 30세-34세 집단에서 그 비율이 급증한 후 둔화되는 것을 알 수 있다. 따라서 청년 1인 가구의 주택 수요를 추정하기 위해 35세 미만의 가구를 청년으로 정의하는 것이 합리적이라고 판단하여, 미성년자를 제외한 20세 이상 35세 미만의 1인 가구를 주요 분석 대상으로 설정하였다.

2) 방법론

본 연구에서는 주택 수요 함수 추정을 위해 Heckit 2 Stage 절차에 따라 모형을 구성하였다. 주택 수요는 점유 형태 차이로 인해 관측 값의 이용 가능한 중도절단표본(censored sample)의 특성을 가지기 때문에 주택 점유 함수와 소비 함수를 차례로 추정함으로써 표본선택오차를 통제할 수 있다는 장점이 있다(조주현·김주원, 2010). Heckit 2 Stage 절차는 주택 점유 함수와 주택 소비 함수를 동시에 고려하는 수요 추정 방식인데, 프로빗 모형으로 주택 점유 함수를 추정하고 이를 통해 얻어진 Inverse Mill's Ratio(λ)를 주택 소비 함수 추정에 사용한다.

먼저 1단계의 주택점유함수 추정에 쓰이는 프로빗 모형은 다음과 같다.

$$Pr(Y > 0 | X=x) = \Phi(X\beta)$$

Y: 이항 종속 변수

X: 독립 변수

Φ : 표준정규분포의 누적분포함수(Cumulative Dis-

tribution Function)

β : 최우추정모수(Maximum Likelihood estimator)

2단계에서는 주택 점유 함수에서 Inverse Mill's Ratio(IMR, λ)를 계산하여 주택 소비 함수를 추정한다. IMR은 주택 점유 형태의 선택 확률의 비율로, 표본선택오차를 통제하여 모수의 일치성(consistency)을 보장할 수 있다. IMR은 다음과 같이 계산한다.

$$\lambda = \frac{\phi(X\beta)}{1 - \Phi(X\beta)}$$

ϕ : 표준정규분포의 확률밀도함수(Probability Density Function)

Φ : 표준정규분포의 누적분포함수(Cumulative Distribution Function)

주택 면적 함수는 IMR을 통제변수로 사용하여 주택 면적에 관한 표준화된 선형 모형으로 추정하였다. 표준화된 선형 모형은 변수의 분포와 상관없이 모수를 비교할 수 있기 때문에, 자가와 차가의 모형을 비교하기에 적합하다고 판단하였다.

3) 변수 구성

본 연구에서는 기존 주택 수요 연구를 참조하여 주택 수요 함수의 변수를 설정하였다(박천규 외, 2009; 조주현·김주원, 2010). 주택은 내구재라는 재화 특성상 거래 비용이 크고 오랜 기간에 걸쳐 소비를 결정하기 때문에 현재 소득이 아닌 항상소득의 함수로 보는

〈표 2〉 항상소득 추정 변수

구분	변수	변수 설명	
종속변수	가구 총 소득	log(만원)	
독립변수	인적 자산	성별	남성 = 1, 여성 = 0
		연령	2016년 기준 연령
		연령 ²	연령*연령
		정규직 여부	해당 = 1, 해당 안 함 = 0
		교육 더미 준거집단: 초졸 이하	중학교 졸업
	고등학교 졸업		해당 = 1, 해당 안 함 = 0
대학 졸업 이상	해당 = 1, 해당 안 함 = 0		
비인적 자산	현재 자산	log(만원)	

〈표 3〉 항상소득 추정 결과

변수	모수	표준 오차
상수	4.84***	0.212
성별	0.15***	0.040
연령	0.04***	0.008
연령 ²	-0.00***	0.000
정규직 여부	0.07*	0.036
교육 더미	중졸	0.30***
	고졸	0.40**
	대졸 이상	0.64***
현재 자산	0.17***	0.008
결정 계수	관측수 = 3872 수정 결정계수 = 0.3042	

* p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001

것이 일반적이다. 본 연구에서도 항상소득을 주택 수요 함수의 변수로 사용하였는데 이를 추정하기 위하여 인적자산과 비 인적자산으로 구분하여 항상소득에 영향을 미치는 변수를 선정하였다.

$$Y = Y^p + Y^T$$

$$Y^p = a_0 + \sum a_i H_i + \sum \beta_j N_j + e$$

Y: 실제 소득
Y^p: 항상소득

Y^T: 임시소득
H_i: 인적 자산
N_j: 비인적 자산

〈표 3〉은 항상소득의 추정 결과이다. 추정 결과 각 설명변수들이 유의하게 나타났다. 다른 조건이 동일할 경우 가구주의 학력이 높을수록, 가구의 자산이 많을수록, 남성일수록, 정규직을 소유할수록 항상소득이 높게 나타난다.

사용자 비용은 자가 주택과 임차 주택 간의 주거비용을 비교하여 둘의 상대적 가격을 도출한 변수이다. 자가의 경우 주택 소유 비용으로 계산되고 전세나 보증부월세 등 차가의 경우 전세자금이나 보증금과 연간 월세액으로 계산하였다(김의준 외, 2015).

$$C_0 = [1 - \theta_i]^* i + \theta_b + \delta - (1 - \theta_{hc})]^* \pi \frac{P_b}{A_b}$$

$$C_R = [(1 - \theta_i)^* i^* D] + R/A_b$$

C₀: 자가 가구의 사용자 비용
C_R: 차가 가구의 사용자 비용
θ_i: 이자소득세율
i: 평균 이자율

〈표 4〉 변수 구성

구분	변수	단위	측정 방법	
			구분	변수
주택 점유 함수	종속변수	점유형태	Dummy	자가=1, 차가=0
	독립변수	항상소득	log(만원)	현재 소득에 영향을 미치는 변수를 인적 자산과 비 인적자산으로 추정
		연령	세	2016년 기준 연령
		상대가격	%	소유 가격과 임대료의 비율
	1인 가구	Dummy	해당=1, 해당 안 함=0	
주택 면적 함수	구분	변수	단위	측정 방법
	종속변수	면적	log(m ²)	거주 면적
	독립변수	항상소득	log(만원)	현재 소득에 영향을 미치는 변수를 인적 자산과 비 인적자산으로 추정
		항상소득잔차	log(%)	log(항상소득)-log(총소득)
		자산	log(만원)	현재자산
		사용자 비용	만원/m ²	주거 서비스를 소비하기 위하여 사용되는 단위 비용
		청년	Dummy	20세 이상 35세 미만=1, 그 외=0
		1인 가구	Dummy	해당=1, 해당 안 함=0
청년 1인 가구		Dummy	청년*1인 가구 교차항	
청년 1인 가구* 항상소득잔차 교차	log(%)	청년 1인 가구 항상소득잔차		

θ_b : 실효 취·등록 및 재산세율

δ : 감가상각률

θ_m : 실효 양도세율

π : 주택 가격 상승률

P_b : 주택 가격

A_b : 주택 면적

D : 보증금

R : 연월세

주택 상대 가격은 주택을 소유했을 때의 사용자 비용과 주택을 임대했을 때의 임대료의 비율로 나타난다. 따라서 주택 상대 가격이 높으면 자가의 비용이 차가보다 높기 때문에 차가를 선택할 확률이 높아진다. 상대가격에서 사용하는 자가의 임대료는 다음과 같이 계산할 수 있다.

$$R_0 = P_b * k * r$$

R_0 : 자가 가구의 임대료

k : 전월세 전환율

r : 월세 전환 이율

각 세율은 국세청에서 발표한 자료를 참조하여 가정하였다. 감가상각률은 실측하기 힘든 변수이기 때문에 이소영·정의철(2010)을 참조하여 2.5%로 가정

하였다. 또한 연평균 주택가격 상승률과 전월세 전환율, 월세 전환 이율은 국민은행에서 발표한 KB주택가격동향 통계자료를 사용하였다. <표 4>는 주택수요함수 추정에 사용한 변수이다.

추가적으로 본 연구에서는, 항상소득잔차³⁾를 주택면적함수의 독립 변수로 사용하였다. 항상소득잔차는 항상소득과 현재소득 사이의 격차를 나타내는 변수로, 항상소득의 실현 정도를 나타내는 지표이다. 본 연구에서는 추가적으로 잔차 분석을 실시하여 주거면적 축소 현상의 원인을 진단하였다.

4. 분석 결과

<표 5>는 기초 통계량을 분석한 결과이다. 기초 통계량은 분석 대상인 청년 1인 가구의 대략적인 주거 소비를 파악하기 위해 네 그룹으로 설정하여 비교하였다. 그룹 1은 청년 1인 가구, 그룹 2는 나머지 연령대 1인 가구, 그룹 3은 청년 다인가구, 그룹4는 나머지 연령대 다인 가구이다. 주거 수준을 나타내는 주거면적과 사용자 비용을 그룹 간 비교해보면, 청년 1인 가구의 주거 면적이 평균 28.3m²으로 네 그룹 중 가장 낮은 것을 알 수 있다. 사용자 비용은 청년 1인 가

<표 5> 기초 통계량

변수	청년 1인 가구		비 청년 1인 가구	
	평균	표준편차	평균	표준편차
연령(세)	28.1	3.91	63.9	15.30
주거면적(m ²)	28.3	12.35	46.6	26.45
사용자 비용(만원/m ²)	8.1	12.44	7.2	9.47
현재 소득(만원)	2295.2	1390.82	1668.1	1507.51
현재 자산(만원)	5511.9	25421.38	16193.0	23716.38
청년 다인 가구			비 청년 다인 가구	
변수	평균	표준편차	평균	표준편차
연령	30.6	3.45	57.9	13.37
주거면적	56.2	23.55	79.4	33.63
사용자 비용	9.8	7.94	3.5	5.46
현재 소득	3970.5	1902.14	4417.8	3379.65
현재 자산	14240.9	13974.92	43615.2	50715.60
가구원 수	2.6	0.85	3.2	1.05

〈표 6〉 주택점유함수 추정 결과

변수	모수	표준 오차
상수	-1.59	1.383
항상소득	1.11***	0.119
연령	0.05***	0.004
상대가격	-9.02***	0.601
1인 가구	-1.09***	0.129
-2LogL=1406.998		

* p(0.05, ** p(0.01, *** p(0.001

구에서 1m²당 8.1만 원으로 가장 높게 나타났다. 이는 청년 1인 가구가 주거 서비스를 더 비싸게 이용하고 있다는 것을 나타낸다. 이수옥(2016)에서도 알 수 있듯이, 청년층의 경우 주거 소비 면적은 작지만 높은 월세와 전세거주 감소로 인한 실제 주거비 지출은 다른 집단에 비해 크다. 현재 자산의 경우 청년 1인 가구의 자산과 청년 다인 가구의 1인당 자산이 다른 집단의 절반 이하에 머물러 있는데, 이는 청년 가구의 경우 수입이 발생하는지 얼마 되지 않았기 때문에 이들의 저축이 다른 연령대에 비해 적은 것을 의미한다.

본 연구에서 설정한 수요 모형은 2단계로 이루어진 Heckit 모형이다. 하지만 본 연구의 주 분석 대상인 서울시 25세에서 35세의 1인 가구의 자가 보유율은 2015년 인구주택총조사 기준 5.5%로 매우 낮고 실제 분석에 사용한 표본의 주택 점유 형태가 모두 차이기 때문에 기존 1인 가구 주택 연구와 달리 주택 점유 형태에 관한 함수를 채택하는 것이 매우 제한적이다. 따라서 본 연구에서는 주택 점유 함수를 먼저 추정하고, Heckit 모형에 따라 자가와 차가의 주택 면적 함수를 따로 추정하였지만, 주택 면적 함수의 경우 차가 모형을 중점적으로 분석하였다.

〈표 6〉은 주택점유함수 추정 결과이다. 각 변수의 추정 결과를 살펴보면 변수 유의성과 부호는 일반적인 주택 수요 이론과 부합하는 것으로 나타났다. 항상소득과 연령이 높을수록 자가를 선택할 확률이 높아지고, 상대가격이 높을수록 차가를 선택할 확률이 높아지는 것을 알 수 있다. 또한 1인 가구의 모수가 음의 값으로 나타났는데, 이는 1인 가구가 다인 가구에 비해 차가 선택 확률이 높다는 것을 의미한다.

〈표 7〉과 〈표 8〉은 각각 자가와 차가의 주거 소비 함수 추정 결과이다. 두 모형 모두 IMR이 수준에서

〈표 7〉 주택 면적 함수(자가)

변수	모수	표준화 계수	표준 오차
상수	1.66***		0.269
항상소득	0.24***	0.26	0.037
항상소득잔차	-0.02	-0.04	0.012
사용자비용	-0.11***	-0.19	0.015
현재 자산	0.00	0.01	0.011
1인 가구	-0.17***	-0.11	0.051
청년	-0.16*	-0.07	0.070
청년 1인 가구	0.06	0.01	0.263
청년 1인 가구 항상소득잔차	0.14	0.01	0.522
λ (IMR)	-0.08*	-0.09	0.032
결정 계수	관측수=1803 수정 결정계수=0.3347		

〈표 8〉 주택 면적 함수(차가)

변수	모수	표준화 계수	표준 오차
상수	1.29***		0.263
항상소득	0.2***	0.21	0.042
항상소득잔차	-0.04*	-0.04	0.014
사용자비용	-0.02***	-0.27	0.002
현재 자산	0.12***	0.39	0.012
1인 가구	-0.29***	-0.23	0.028
청년	-0.08*	-0.06	0.033
청년 1인 가구	-0.10*	-0.04	0.042
청년 1인 가구 항상소득잔차	-0.36***	-0.08	0.078
λ (IMR)	-0.01***	-0.16	0.002
결정 계수	관측수=2069 수정 결정계수=0.5815		

* p(0.05, ** p(0.01, *** p(0.001

통계적으로 유의미하게 나타났기 때문에 2단계 추정 방식이 적합하다고 판단하였다. 모형에서 주거 면적은 항상소득과 현재 자산에 비례하고 단위 현재소득, 사용자 비용과는 음의 방향으로 비례한다. 주택 면적 함수에서는 모수의 비교를 위해 표준화 추정 방식을 채택했는데, 이때 로그 변환을 한 사용자 비용과 항상소득의 추정치는 각각 주거 면적에 대한 가격의 탄력성과 항상소득의 탄력성을 나타내는 탄력성 계수로 해석할 수 있다. 이에 대입해보면 전체 항상소득 탄력성 계수는 자가일 때 0.26, 차가일 때 0.21로 나타났다. 즉 자가 가구의 항상소득이 1% 높아질 때 주택 면적이 0.24% 높아지고, 차가 가구의 항상소득이 1% 높

아질 때 주택 면적이 0.21% 높아지는 것으로, 자가 가구가 항상소득에 더 탄력적으로 반응하는 것으로 해석된다. 사용자 비용의 경우에는 차가의 표준화 계수가 자가보다 더 높게 나타났다. 종합해보면, 자가의 주택 면적은 가구의 소득에 더 영향을 많이 받는 반면, 차가의 주택 면적은 주택 서비스를 사용하는데 드는 비용에 더 영향을 많이 받는다.

항상소득잔차의 경우 항상소득 추정치에서 현재 소득을 차분한 것이기 때문에 항상소득의 실현 정도로 해석할 수 있다. 항상소득잔차가 클수록 현재소득이 항상소득보다 낮아지고, 이는 곧 항상소득이 현실에서 덜 실현되고 있음을 시사한다. 앞에서 언급한 것처럼 주택 수요는 항상소득에 영향을 받지만, 실제 주택 서비스를 구매할 때에는 현재 소득과 저축 상태, 금융 상품의 접근성 등이 영향을 미치기 때문에 저축이 없거나 금융 상품의 접근성이 떨어진다면 항상소득과 주택 수요 간의 격차가 발생할 수 있다(이채성, 2009). 본 연구에서는 항상소득만으로는 관측할 수 없는 항상소득과 주택 면적간의 격차를 추정하고자 주택 면적 함수에 독립 변수로 항상소득잔차를 사용하였다. 그 결과 자가와 차가 모형에서 모두 표준화 계수가 음의 값을 가졌고, 차가 모형에서만 5%유의 수준 하에서 유의하게 나타났다. 이채성(2009)에 따르면 한국의 주택 금융이 충분하게 발달하지 못했기 때문에, 주택 소비에서 항상소득이 중요한 영향을 미치지 못하는데, 본 모형에서 나타는 항상소득잔차의 계수가 음의 값을 가지는 것 역시 현재소득과 항상소득의 격차가 주택 수요 감소의 원인이라는 것을 시사한다.

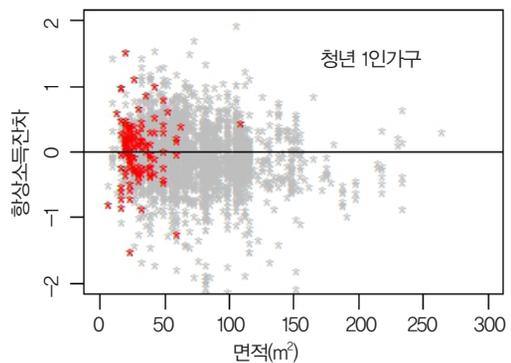
연구의 주 대상이 되는 청년 1인 가구의 결과를 살펴보면, 다른 모든 조건이 동일할 때 자가인 청년 1인 가구의 경우 다른 가구에 비해 0.01 표준 편차만큼 증가하지만 유의하지 않았다. 이는 실제 서울시에 거주하는 청년 1인 가구의 자가 비율이 5%에 머물러 있고, 사용한 표본에서도 7%로 관측되어 청년 1인 가구의 자가 수요가 높지 않다는 것으로 해석된다. 따라서 본 연구에서는 청년 1인 가구를 차가 중심으로 분석하였다. 모든 조건이 동일할 때 자가인 청년 1인 가구는 다

른 가구에 비해 주택 면적이 5% 유의 수준하에서 유의미하게 0.08표준 편차만큼 감소한다. 이는 청년 1인 가구 주거 수요가 다른 집단에 비해 불균형하다는 것으로 해석된다. 청년 1인 가구와 항상소득잔차의 교차항 역시 0.1% 유의수준 하에서 유의미한 음의 값을 갖는다. 청년 1인 가구의 항상소득잔차 효과는 항상소득잔차 계수에 청년 1인 가구 항상소득잔차 계수를 더한 -0.12이다. 이는 앞에서 언급하였던 항상소득과 현재 소득의 격차로 인한 주택 수요 감소 현상이 다른 집단에 비해 청년 1인 가구에서 더 심하게 발생한다는 것을 의미한다.

이 결과를 통해 청년 1인 가구의 주거 면적 불균형 현상을 설명할 수 있다. 청년 1인 가구는 다른 가구에 비해 수입이 발생한 기간이 길지 않기 때문에, 주택 서비스 수요를 위해 충분히 저축하는 것이 어렵다는 특성을 지닌다. 그렇기 때문에 다른 집단과 비교 했을 때 항상소득이 같더라도 똑같은 주거 서비스를 소비하기 위해서는 주택 금융에 더 많이 의존해야 하는 경우가 대부분이다.⁴⁾ 하지만 이채성(2009)에서 나타난

〈표 9〉 항상소득잔차

	항상소득잔차
전 연령 1인 가구	0.047
청년 1인 가구	0.046
비 청년 1인 가구	0.058
전 연령 다인 가구	-0.027
청년 다인 가구	-0.038
비 청년 다인 가구	-0.026



〈그림 2〉 항상소득잔차

것처럼 한국의 주택 금융은 아직 활성화되지 않아 청년 1인 가구의 항상소득과 주거 수요의 격차가 좁혀지기 힘든 것이 한국의 현실이다.

추가적으로, 주거 면적 불균형 현상의 원인을 규명하기 위해 항상소득의 잔차 분석을 시행하였다. <표 9>에 나타난 항상소득잔차 분석 결과, 모든 1인 가구의 항상소득잔차 평균이 양의 값을 가졌고, 청년 1인 가구에서도 동일하게 나타났다. 이는 다인 가구에 비해 청년 1인 가구의 항상소득이 실제적으로 실현되고 있지 않다는 것을 의미한다.

본 연구에서는 청년 1인 가구의 주거 면적 불균형의 원인을 항상소득 실현의 어려움이라고 판단하였다. 합리적인 주택 소비 주체는 자신의 항상소득과 현재 소득의 일시적 격차를 줄이기 위해 금융 상품을 소비하지만 항상소득과 현재의 주택 소비의 불균형을 줄이는 역할을 하는 주택 금융의 역할이 크지 않기 때문에 청년 1인 가구 주택 수요 불균형 현상이 나타나는 것이다. 따라서 항상소득과 현재소득 사이의 격차가 클수록 금융 상품을 소비하여 그 격차를 줄이는 것이 소비 주체의 효용을 높이는 효율적인 방법이다. 결국 항상소득과 현재소득의 격차가 큰 청년 1인 가구를 대상으로 한 주택 금융이 확대되어야 함을 의미한다. 특히, 박천규 외(2015)에 따르면 젊은 가구일수록 주택 금융 포용성 확대 효과가 크기 때문에 주택 금융 확대 정책을 통해 효율적으로 청년 1인 가구의 주택 수요를 늘릴 수 있을 것이다.

5. 결론

가구의 주택 수요는 지역, 연령, 가구 원 수와 같은 가구의 특성과 함께 항상소득의 영향을 받아 결정된다. 본 연구의 주된 발견은 청년 1인 가구의 주택 수요가 다른 집단에 비해 불균형 현상의 규명과, 항상소득 잔차 변수를 도입하여 항상소득과 현재 소득의 불일치, 더 나아가 주택 금융의 미비가 이러한 불균형 현상의 원인임을 밝힌 것이다. 본 연구는 금융시장의 역할이 확대된다면 청년 1인 가구의 주거 수요 불균형

현상이 해소될 수 있을 것으로 분석하였다. 실제로 청년 1인 가구는 이제 막 직업을 구하고 소득이 발생하는 단계로 현재 소득이나 다른 인적 자산들이 다른 집단과 크게 차이가 없음에도 불구하고 주택 시장에 대한 접근이 어렵고 따라서 주택 수요도 다른 집단과 비교했을 때 불균형하게 나타난다. 기존에는 단순히 이와 같은 현상이 1인 가구를 위한 소형 주택의 공급 문제로 여겨지는 경향이 있었지만, 소형 주택의 가격이 일반 주택과 비교했을 때 크게 차이 나지 않는다는 것을 고려하면, 금융 시장의 접근이 어려운 청년 1인 가구가 소형 주택을 구입할 수 있는 가능성은 크지 않다. 그렇기 때문에 생애 주기의 측면에서 이들이 가족 형성기 진입 직전 단계에 위치해 있음에도 불구하고 주거 수요가 일련의 생애 주기와 비교했을 때 큰 차이를 보인다. 이를 해결하기 위해서는 청년 1인 가구의 장기 소득 특성을 고려한 금융정책이 도입되어야 한다.

하지만 청년 1인 가구를 대상으로 한 주택 금융 정책의 필요는 청년 인구의 부채의 증가 위험으로 이어질 수 있다. 분석 자료에서 보았던 것처럼 청년 1인 가구는 이후 연령의 가구와는 달리 주택 소유 경향이 현저하게 낮으며 주택을 주거 서비스를 제공하는 재화로 인식하는 경향이 더 큰 것을 알 수 있다. 따라서 이들을 위한 주택 금융 정책은 단순히 주택 매매를 위한 금융 시장에 초점을 맞추는 기존 정책과는 다른 방향을 보여야 한다. 주거 서비스의 소비 행태를 보이는 청년 1인 가구의 주거 효용을 극대화하기 위해 항상소득의 실현을 가능하게 하는 금융 시장 접근성을 높이는 정책이어야 한다. 이수옥(2016)에 따르면 청년 집단을 대상으로 한 주택 정책은 크게 공급 정책과 주택 자금 지원 정책이 있는데, 이 중 현재 시행되고 있는 버팀목 전세자금 대출 정책과 전세임대주택 사업 등과 같은 주택 자금 대출 및 전세 자금 대출의 경우 본 연구에서 지적한 것처럼 항상소득과 현재소득, 저축의 부재로 인한 주거 수요의 격차를 줄여주는 정책으로, 주거 수요 불균형 현상을 해소할 것으로 예상된다.

본 연구에서 살펴본 청년 1인 가구의 주거 문제를

항상소득과 현재소득의 불일치로 설명하였다. 하지만 이로 인한 주택 면적 불균형 현상은 단순히 항상소득으로만 설명하기 힘든 부분들도 여전히 존재한다. 따라서 이후에도 계속해서 해당 집단의 특성을 고려하는 주택 연구가 계속되어야 한다. 또한 많은 청년 주택 정책이 공급 측면에서 이루어지는 것을 고려하여, 주택 공급 측면에서 청년 1인 가구의 주거 현상을 분석한다면 불균형 현상에 대해 좀 더 정밀하고 효율적인 연구가 가능할 것이다.

주

- 1) 최근에는 반지하, 옥탑방, 고시원에 거주하는 청년들의 주거 빈곤을 묘사하는 사회적 신조어 '지·옥·고'가 만들어지면서 사회적으로도 청년 주거 빈곤 문제가 매우 심각함을 보여준다.
- 2) 국토해양부에서 공고한 1인 가구의 최저 주거 면적은 14m²이다.
- 3) 항상소득잔차는 <표 3>에서 추정된 log(항상소득)에서 log(총소득)을 뺀 값이다. 본 연구에서 기존 연구에서 드러나지 않는 주거 문제의 원인을 규명하기 위해 이 변수를 도입하였다.
- 4) 주택 금융에 의존한다는 것은 단순히 집을 구매해 차가에서 자가로 옮겨가는 것이 아니다. 이채성(2009)에 따르면 한국의 경우 월세는 대개 주택의 품질이 좋지 못하기 때문에, 월세보다 보증부월세, 보증부월세보다 전세의 주거 서비스 품질이 더 나은 것이 일반적이다. 실제로 대부분 청년을 대상으로 한 금융 상품은 전세 자금 대출의 형태로 이루어지는데 이는 주거 안정성을 높이고 주거 서비스의 실질적인 품질을 향상시키는데 도움을 준다(이수옥, 2016).

참고문헌

김의준 · 김재홍 · 김호연 · 구교준 · 마강래 · 이수기 · 임업, 2015, 『지역 · 도시 경제학: 이론과 실증』, 서울: 홍문사.

김재익, 2013, 1인 가구의 생애주기별 이질성과 공간적 분포 특성, 『주택연구』, 21(3), pp.61-78.

김주원 · 정의철, 2011, 소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석, 『주택연구』, 19(2), pp.123-150.

김준형, 2016, 청년 주택문제에 대한 세 가지 가설-한국노동패널자료의 서울 청년가구를 중심으로, 『도시정책 연구』, 7(3), pp.5-25.

박보림 · 김준형 · 최막중, 2013, 1인 가구의 주택점유형태,

『국토계획』, 48(1), pp.149-163.

박애리 · 심미승 · 박지현, 2017, 청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구, 『청소년복지연구』, 19(2), pp.1-20.

박천규 · 이수옥 · 손경환, 2009, 가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구, 『국토연구』, 60, pp.171-187.

박천규 · 이태리 · 김태환, 2015, 주택금융시장의 안정성과 포용성 제고, 『국토 정책 Brief』, 510, pp.1-6.

신미림 · 남진, 2011, 서울시 1인가구의 주택수요 예측, 『국토계획』, 46(4), pp.131-145.

양연선, 1998, 가정생활주기에 따른 가계의 최적소비선: 생애주기가설과 항상소득가설을 기초로, 석사학위논문, 한양대학교.

유영주, 1984, 『신가족관계학』, 서울: 교문사.

이소영 · 정의철, 2010, 총부채상환비율 규제가 주택점유형태 결정에 미치는 영향 분석, 『서울도시연구』, 11(1), pp.83-101.

이수옥 · 김태환, 2016, 소득변화에 따른 청년가구의 임대료부담능력 전망과 지불 가능한 임대주택 규모 추정, 『주택연구』, 24(3), pp.5-26.

이채성, 2009, 항상소득과 비인적자산이 주택점유에 미치는 영향, 『한국주거학회』, 20(4), pp.69-78.

이현정, 2015, 청년 임차가구의 주택보유 의식 및 영향 요인, 『생활과학연구논총』, 19, pp.137-148.

장한두, 2008, 주거만족 영향요인과 주거환경평가, 『대한건축학회 논문집』, 24(5), pp.11-21.

정희수 · 권혁일, 2004, 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구, 『주택연구』, 12(1), pp.5-25.

정희주 · 오동훈, 2014, 청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 『국토계획』, 49(2), pp.95-113.

조주현 · 김주원, 2010, 1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로, 『부동산학연구』, 16(4), pp.33-52.

진미정 · 변주수 · 권순범, 2014, 한국 가족생애주기의 변화, 『가족과 문화』, 26, pp.1-24.

최막중 · 지규현, 2001, 주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향, 『국토계획』, 36(7), pp.85-99.

최열 · 김영민 · 조승호, 2010, 생애주기에 따른 주거이동 특성 분석, 『대한토목학회 논문집』, 30(3), pp.313-321.

Modigliani, F., and Brumberg, R., 1954, 『Utility analysis and the consumption function: An interpretation

of cross-section data³, Franco Modigliani.

계재신청 2018.03.12.

심사일자 2018.03.16.

계재확정 2018.03.19.

주저자: 조하은, 교신저자: 김의준