

# 서울시 무주택 청년가구의 주거지원 정책이용 의사 영향요인 분석: 가구 및 정책특성을 고려하여

## A Study on the Factors Influencing the Intention to Use the Housing Support Policy of 2030 Households in Seoul: Considering Characteristics of Household and Policy

성진욱\* · 송기욱\*\* · 정기성\*\*\*

Jin Uk Sung\* · Ki Wook Song\*\* · Kiseong Jeong\*\*\*

### Abstract

This study investigates what influences the 2030 households' intention to utilize housing support policies for the younger generation. Using the logistic regression model, our empirical results show that the 'the recognition of youth housing support projects', 'the housing occupation', 'employment type', 'housing type', and 'age' factors have a significant effect on the intention to use the housing support policies. Specifically, the intention is positively associated with economic activity, one-room residence, monthly rent, employment status during the Covid-19 period, and policy recognition, while negatively related to age. In addition, willingness to use the housing support policies is greater when respondents lived in a studio, lived on a monthly rent, recognized the policy, and improved their employment status. The results suggest that housing support programs need to be expanded and improved. Moreover, information on housing support policies should be efficiently delivered to eligible households, and more sophisticated housing support policies should be provided for young people early in their careers.

**Keywords:** Seoul, 2030 Households, Intention to Housing Support Policy, Binary Logistic Regression, Household Characteristics

### 1. 서론

우리나라는 고질적인 저출산·고령화문제를 겪고 있으며, 그 기저에는 심각한 청년의 고용 및 주거불안정 문제가 전제되어 있다. 최근 통계에 따르면 우리나라의 합계출산율은 0.71명으로 OECD 국가들 뿐만 아니라 세계적으로 가장 낮은 수준이다. 혼인

을 하고 출산에 이르기에도 전인 청년의 시기에 복합적인 문제들로 인해 다음 생애단계로 넘어가지 못하는 상황인 것으로 보인다. 이러한 청년들의 문제가운데서도 주거불안정 문제는 2000년대 이후부터 꾸준히 제기되어 온 이슈이다. 도시화 현상과 서울로의 집중현상이 청년계층을 중심으로 심화되면서 주거문제는 가속화 되어 왔다. 2019년 이후로 국내 전

\*SH도시연구원 책임연구원(주저자: sju762l@i-sh.co.kr)

\*\*LH 토지주택연구원 기획경영연구실 수석연구원

\*\*\*LH 토지주택연구원 정책지원TF단 책임연구원(교신저자: jkseong@lh.or.kr)

체 인구의 50% 이상이 수도권에 거주하는 상황에서 청년들의 서울로의 집중은 꾸준히 높아지고 있는 상황이다. 일자리를 찾아서 모여든 청년들의 고용상황은 어떠한가? 청년들의 실업률은 2012년 7.5%에서 꾸준히 증가하여 2019년에는 10.2%를 나타내었다(김경진, 2019). 청년들의 고학력화와 이에 따른 양질의 일자리가 충분히 공급되지 못하는 미스매치(mismatch)현상이 상당시간 지속되고 있다. 또한 최봉·장윤희(2019)에 따르면 2020년 서울시민들의 가장 중요한 경제이슈 1위로 '청년실업 및 고용문제'를 꼽았으며, 응답자 대다수는 경제 이슈가 개선되기 어려울 것이라고 답하였다. 청년들의 경제적 기반 마련이 힘들어지는 반면 그들의 주거비 부담은 꾸준히 증가하는 모습이다. 2020년 주거실태조사 결과에 따르면 청년들의 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 16.8로 일반가구의 16.6에 비해 높은 수준이었으며, 특히 수도권에 거주하는 청년 가구의 RIR은 20.0으로 같은 수도권에 거주하는 일반가구(18.6)보다 높고 비수도권에 거주하는 청년 가구(15.1)에 비해 크게 높은 것으로 나타났다(국토교통부, 2021). 특히, 청년 1인 가구의 경우 그들의 30.8%가 RIR이 30을 넘어가는 주거비 과부담 가구인 것으로 나타났다(박미선·우지윤, 2021). 결과적으로 청년들의 주거 문제는 그들의 고용상황, 혼자 사는 가구의 특성, 소득 및 경제문제 등 가구특성에 영향을 받으며 꾸준히 악화되어 왔다.

더욱이, 청년가구의 주거불안의 문제는 2020년 시작된 코로나19로 인해 심화되고 있는 상황이다. 우리나라와 글로벌 주택시장은 코로나 19 시기를 거치면서 초저금리와 유동성 확대 등의 영향으로 급격한 주택 가격 상승을 경험하였다. 이러한 시장 변화는 사회적 경제적 기반이 부족하고 만성적인 고용난·실업난을 겪고 있던 청년계층에게 더 큰 충격이 되었다. 또한 전세가격의 급격한 상승은 청년들의 주거상황에 악영향을 미친 것으로 보인다. 주택 매

매가격의 상승과 전세가격의 상승으로 월세화가 빠르게 진행되었으며, 결과적으로 월세 임대료 가격 또한 크게 증가하게 되었다. 따라서, 코로나 19 시기 심화된 청년실업과 고용난 문제는 주거비 부담 악화를 야기하여 청년가구의 주거 불안을 심각한 수준에 이르게 하는 것으로 나타났다.

정부는 코로나 이전부터 청년계층의 주거문제 완화를 위한 여러 주거지원 정책들을 펼치고 있다. 대표적으로 대학생, 사회초년생 등 청년을 핵심 대상으로 공급하는 공공임대주택 유형인 '행복주택'이 있다. 또한 청년들의 통근통학이 편리한 역세권 지역에 주변 시세 대비 저렴한 임대주택을 공급하는 '역세권 청년주택'이 있다. 그리고 서울시에서 운영하는 청년들의 월 임대료의 일부분(20만원)을 10개월 동안 지원하는 '청년월세지원'이 있다. 이 외에도 청년을 포함하여 다양한 주거취약계층을 지원하기 위한 공공임대주택, 사회주택, 융자 지원 정책들이 시행되고 있다. 이러한 주거지원 정책들의 시행에도 불구하고 코로나 시기동안 청년들의 주거상황은 크게 나아지지 않는 모습으로 보인다. 그리고 이러한 주거불안정성은 대도시 지역, 특히 서울에서 두드러지게 나타난다(변금선, 2021).

그동안 청년 주거지원 정책에 관한 연구들은 많이 진행되었다(송보람 외, 2018; 김승수, 2018; 최주희, 2022). 또한 최근 코로나19로 인한 청년 주거불안 심화와 관련된 연구들도 활발히 진행 중에 있다. 성미애 외(2020)의 최근 연구에 따르면 코로나 19 상황에서 청년 1인가구의 일상생활의 변화와 스트레스에 대한 연구를 진행하며, 청년계층이 코로나19 시기에 상대적으로 큰 영향을 받았으며, 이를 극복하기 위해 사회적 지원과 가족관계성이 강조되어야 한다고 밝혔다. 김지선(2020)의 코로나 시기 서울시 청년주거에 관한 연구에 따르면 코로나19의 피해가 가장 큰 도시인 서울시에 거주하는 청년 가구들은 주거 문제를 해결하기 위해서는 공공의 주거지원

정책 강화를 주장하였다.

지금까지 많은 청년 주거환경에 대한 선행연구들에도 불구하고 청년들의 주거상황 개선을 위해 공공의 주거지원 정책에 대한 방향성, 청년 계층의 특성 및 수요와 그들의 정책에 대한 의사에 관해 구체적인 실증분석을 한 연구는 아직 부족한 상황이다. 정부는 청년 계층의 상황을 개선하기 위해 주거지원에 대한 계획을 세우고 있다. 정책의 효과를 높이기 위해 타겟 계층인 청년들의 정책 수요와 주거지원 이용 의지가 높아야 할 것이다. 따라서 서울시 청년 계층의 주거지원 정책에 대한 의사와 이에 영향을 미치는 요인들에 대한 분석은 정책의 효율적인 시행 측면에서 상당히 필요한 것으로 판단된다.

따라서 서울시 무주택 취약계층 청년가구를 대상으로 향후 청년주거지원 정책의 이용의사에 영향을 미치는 영향 요인의 중요도와 인과관계를 규명하고자 한다. 특히, 사회·경제·주거 및 코로나19 이슈를 포괄하는 가구특성과 청년 주거와 관련된 정책적 특성을 고려하여 주거지원 정책의 향후 이용의사의 영향요인 분석을 진행하고자 한다. 이를 위한 방법론으로 로지스틱 회귀분석 모델을 본 연구에서 적용하고자 한다. 이는 향후 청년 주거지원정책이 나아가야 할 방향과 청년들의 특성에 맞는 대응 정책 수립에 있어서 본 연구는 의미 있는 시사점을 제시할 수 있을 것이다.

## 2. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

### 2.1 청년계층 주거불안 심화

우리나라 청년계층의 주거문제는 긴 시간동안 악화되고 있는 고질적 문제이자 국가적으로 해결해야 할 시급한 문제이다. 전현희(2018)에 따르면 청년 주거문제를 방치한다면 부모로부터 독립되는 시점에 주거빈곤에 빠질 가능성이 높으며, 이는 자산형성 실패, 결혼과 출산으로 이어지는 생애주기 단계

이전에 어려움을 겪으며, 나아가 장년층의 주거빈곤과 사회전체의 빈곤으로 번질 수 있다고 말하였다.

이러한 청년의 주거불안 문제는 서울과 같은 대도시 지역에서 더욱 심각하게 나타난다. 2020년 서울 청년 패널조사에 따르면 서울에 거주하는 청년들이 타 지역 청년들에 비해 상대적으로 높은 주거불안을 경험하고 있는 것으로 나타났다(변금선, 2021). 월세로 거주하는 서울시 청년가구 비중이 53%로 높게 나타났으며, 주택이 아닌 고시원, 쪽방촌에 거주하는 청년의 비중도 2015년 23.2%에서 2019년 27.7%로 증가하는 모습을 나타냈다(변금선, 2021). 서울 청년 가구의 주거비 부담과 주거의 질 저하문제가 복합적으로 나타나고 있는 모습이다.

청년계층의 복합적인 주거문제는 코로나19 시기를 거치면서 더욱 악화되는 모습을 보인다. 코로나19 시기 동안 청년들의 주거난과 고용불안은 심해지고 이는 그들의 경제적 기반과 주거불안정으로 이어졌다(Qian et al., 2021). 특히, 서울은 경제적 양극화의 심화, 급격한 주택 가격 상승으로 청년 주거취약계층의 주거상황은 크게 힘들어지고 있다. 서울시 청년활동 지원센터의 '코로나19와 청년 노동 현황조사'에 따르면 서울 청년 응답자의 11.3%가 코로나19로 인해 이사 경험이 있다고 말하였으며, 36.6%가 주거비 부담이 적은 곳으로 거주지를 이전하였고 응답하였다. 또한 코로나19 요인으로 인해 생활비 연체를 경험한 청년 응답자의 34.9%가 주거비(월세 및 관리비) 연체 경험을 하였다고 응답하였다(청년활동지원센터, 2020).

또한 대면 서비스업, 자영업의 침체는 청년계층의 실업난과 고용난을 야기하면서 경제적으로 부정적인 상황이 진행되고 있다(Lee et al., 2020; Kim et al., 2021). 주택 가격 급증과 청년과 저소득층을 중심으로 한 실질 소득 감소가 겹치면서 도시에서 주거비를 부담하기가 극도로 힘들어진 상황이 초래되었다(Tinson and Clair, 2020; Jones and Grigsby-

Toussaint, 2020). 이러한 상황에서 정부와 서울시는 청년 주거불안을 해소하고 주거비 부담을 완화하기 위한 정책적 노력이 요구된다. 김창선 외(2021)의 최근 연구에서도 코로나 19시기를 거치면서 청년들의 주거문제와 이를 극복하기 위한 공공임대주택 및 지원제도의 발전 방안에 대해서 논의하며 청년주거지원 정책의 필요성에 대해서 시사하였다. 또한 변금선 외(2021)은 전문가 포럼을 거쳐 2025 서울시 청년정책의 방향을 제시하였으며, '청년 주거 안심 지원 키트' 등 청년의 주거문제를 해결하기 위한 다양한 주거지원 정책과 공공의 노력을 강조하였다.

## 2.2 청년 주거지원 정책관련 연구

청년 주거문제는 2000년대 이후로 부상하기 시작하였고 2008년, 2012년 글로벌 경제위기를 거치면서 점차 심화되는 방향으로 진행되어 왔다. 더욱이 이번 코로나19를 거치면서 그 심각성이 심화된 모습이다. 그동안 행복주택, 청년 주거비 지원, 역세권청년주택 등 다양한 청년가구 주거지원정책들에 대한 연구와 평가들이 진행되어 왔다. 먼저 공공임대주택 유형의 가장 대표적인 청년 주거정책인 행복주택에 대한 다양한 연구들이 존재한다. 송보람 외(2018)는 인천 가좌지구의 청년 행복주택 거주자의 주거만족도를 연구하였다. 행복주택 호호 내 시설 및 시스템, 거주환경, 임대료에 대한 만족도 조사를 실시하였으며, 임대료에 대한 만족도가 가장 높게 나타났다. 세부적으로 외부소음에 대한 불만족이 높았으며, 녹지 환경 등 인프라에 대한 만족도가 높게 나타났다. 임경지(2015)는 청년들의 주거현황과 주거관련 문제들의 실태를 살펴보고 행복주택 등 청년들을 위한 공공임대주택 정책의 한계에 대해서 지적하였다.

서울시 청년들을 위한 저렴한 임대주택 유형인 역세권 청년주택에 대한 연구들도 다수 진행되었다. 김승수(2018)는 서울시 청년들의 주거빈곤 상황을

지적하며, 상생협력 차원에서 역세권 청년주택에 대한 필요성과 해당 지역 거주민들 간의 갈등 요소들을 시사하였다. 이우형·서충원(2020)은 서울시 송파구 잠실의 역세권 청년주택 공급을 위한 제도개선 방안 연구를 진행하였다. 청년 1인 가구가 높은 자치구의 경우 청년임대주택 공급 시 용적율 인센티브를 상향하는 등 공급활성화를 위한 대안을 제시하였다. 최주희(2022)는 최근 서울시의 '서울시 역세권 2030 청년주택 공급지원에 관한 조례' 발표 등 서울시 내 역세권을 중심으로 청년들을 위한 주택의 공급을 확대하는 기조에 맞추어 역세권 청년주택의 디자인 계획방향에 관한 연구를 진행하였다.

청년임대주택 등 저렴한 주택을 공급하는 지원뿐만 아니라 청년 월세지원 제도 등 재정 지원에 관한 연구들도 진행되었다. 김태완·강예은(2020)은 '청년층 생활실태 및 복지욕구 조사' 결과를 바탕으로 청년 가구의 상대적으로 열악한 경제 현황과 주거지원 방안의 필요성을 시사하였다. 특히, 청년들의 지출항목에서 주거비의 비중이 너무 크며, 주거비 부담을 낮출 수 있는 주거지원 정책의 필요성에 대해서 강조하였다. 이호일 외(2021)는 주거비 지원금이 청년가구 주거비 부담에 미치는 영향에 관한 연구를 진행하여 정부나 공공의 주거지원 프로그램이 이들의 주거비 부담에 긍정적인 영향을 미치는 결과를 도출하였다.

주거취약계층 가구들의 주거실태, 주거문제에 대응하는 다양한 주거지원 정책에 대해서 수요자들의 프로그램 이용 의사에 관련된 연구들도 진행되었다. 김영미(2018)는 2030 세대의 청년정책에 대하여 그들의 연령, 교육 등 가구특성과 주거형태 등의 주택특성, 그리고 고용특성을 변수로 하여 정책에 대한 태도와 이에 대한 영향요인 분석을 수행하였다. 권오규·강은택(2017)은 김천시 대학생의 행복주택 입주 의사에 영향을 미치는 요인을 규명하였다. 이를 위하여 인구 사회적 변수, 주택변수, 경제변수, 주거

환경 변수등을 고려하였으며, 주거환경 및 친밀도 변수가 행복주택 입주의향에 주요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이창무 외(2009)는 도시의 역세권 공공임대주택 유형에 대한 입주자와 가구특성별 수요특성에 대한 사례 분석을 진행하였다. 역세권 임대주택에 대한 이용의사를 나타내는 입주의사에 대해서 규명한 연구이다. 문소희·이현정(2018)은 청년가구의 주거실태 및 문제를 진단하고 이들을 위한 주거지원 프로그램에 대한 요구도를 규명하는 연구를 진행하였다. 이를 위해 성별, 연령, 학력 등의 가구특성과 점유형태, 소득수준, 주거불안 경험 여부 등의 변수들을 고려하였다. 김진영·이현정(2020)은 주거비곤을 경험하는 청년1인 가구의 특성과 그들의 점유형태에 따른 주거지원 정책의 요구도에 대한 연구를 진행하였다. 분석의 독립변수로 성별, 학력, 거주지역, 주택 만족도와 주거만족도, 주거불안 경험, 점유형태 등이 포함되었다.

본 연구에서는 서울시 2030 가구의 청년주거정책의 향후 이용 의향을 규명하기 위하여 상기의 선행 연구들을 바탕으로 가구특성(인구·사회·경제·코로나 이슈) 및 정책 변수들을 적용하고자 한다. 본 연구는 코로나19 변수 포괄하는 가구특성과 주거지원 정책의 인지 및 적정성을 나타내는 정책적 특성 변수를 반영하여 향후 청년들의 주거정책 이용 의향을 분석하는 연구의 차별성을 가진다고 볼 수 있다.

### 3. 연구 설계

#### 3.1 연구 범위 및 Data 구성

본 논문은 서울시 2030 가구의 청년주거지원 정책에 대한 향후 이용 의사에 영향을 미치는 요인들에 대해서 중요도 및 인과관계 분석을 하고자 한다. 이를 위하여 2020년 「서울주거복지실태조사」 데이

터를 사용하였으며, 연구의 시간적 범위는 해당 설문조사 기간인 2020년 11월부터 12월까지로 한다. 연구의 대상은 서울시에 거주하는 무주택 2030 가구이며, 행복주택 월소득 기준<sup>1)</sup> 이하를 충족하는 주거지원정책의 대상가구이다. 청년의 나이 기준은 청년기본법 상 19세 이상 34세 이하로 정하고 있지만 행복주택의 대상 청년 연령 기준인 19세 이상 39세 이하 기준을 적용하였다. 분석에 사용된 데이터 샘플수는 「서울주거복지실태조사」원시 데이터 3,027 샘플 가운데, 무주택 행복주택 소득기준으로 코딩과정을 거쳐 477개 2030 청년 가구 샘플 데이터를 추출하였다.

#### 3.2 분석 모형 및 방법론

서울시 2030 가구의 청년주거지원 정책에 대해 향후 이용 의사에 영향을 미치는 요인분석을 위하여 이항로지스틱 회귀모형(Binary Logistic Regression model)을 사용하였다.

로지스틱 회귀분석은 확률선택모형(Probabilistic choice model)에 이론적 바탕 두며, 한 사건의 발생 확률을 예측하는 방법론이다. 본 연구에 사용된 이항로지스틱 회귀모형의 산식은 다음과 같다.

$$y^* = \ln\left[\frac{p}{1-p}\right] = \alpha + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4$$

$$= \sum_{k=1}^K \beta_k X_k$$

관계식이 의미하는 바는 다음과 같다.  $y^*$ 는 서울시 2030가구의 청년 주거지원정책에 대한 향후 이용 여부를 이분형(0,1) 변수로 나타낸 결과에 대한 확률 값을 의미한다. 예측된 공변량  $x_1$ 은 가구특성,  $x_2$ 는 주택특성,  $x_3$ 은 정책특성, 마지막으로  $x_4$ 는 코

1) 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% 이하.

로나 영향 변수를 의미한다. 로짓모형은 시그모이드 활성화 함수를 적용하여 값 이상이나, 이하이냐에 따라 전자의 경우 사건이 발생할 확률이 높고 후자의 경우 확률이 낮은 것으로 간주한다. 로지스틱 회귀분석 모형의 적합성은 Hosmer&Lemeshow 검정, 우도값(-2LogL)을 확인하여 검증한다.

### 3.3 변수의 조작적 정의 및 구성

청년 주거지원정책과 정책 이용의향에 관련된 선행연구를 기반으로 서울시 2030 가구의 청년주거지원 정책에 대한 향후 이용 의사에 영향을 미치는 요인들을 Table 1과 같이 구성하였다. 먼저 본 연구에서 종속변수로 사용된 ‘청년주거지원 정책이용의사’

**Table 1.** Variables

	Type			Coding
	Sub-type	Variables	Content	
Independent variable	Household characteristics	Gender	Gender of respondent	1=Male, 0=Female (reference)
		Age	Age of respondent	Continuous variable
		Single person households	Whether Single person households or not	1=Yes, 0=No (reference)
		Average monthly income	Average monthly gross income for the 2019 (10 thousand won)	Continuous variable
		Employment status	Current employment status of the respondent	1=Full-time, 2=Temporary, 3=Self-employed, 4=Unemployment (reference)
		Housing type	Housing type where you live in	1=Apartment (reference), 2=detached, multi-family housing, 3=one room, 4=etc
		Occupation type	Occupation type of the housing you live in	1=Monthly rent, 0=Jeonse (reference)
	Housing size	Size of the dwelling exclusive area	Continuous variable	
	COVID-19 Employment improvement	Improving the quality of employment condition compared to before COVID-19	5-point Likert scale	
	COVID-19 Residential improvement	Improving the quality of residential condition compared to before COVID-19	5-point Likert scale	
	COVID-19 Negative employment change	Experiences of nagative employment change (job losing, leave of absence, difficulties of finding a job) due to COVID-19	1=Yes, 0=No (reference)	
	COVID-19 Income decreases	Experiences of income decreases due to COVID-19	1=Yes, 0=No (reference)	
	Policy characteristics	Recognition of 2030 housing support policies	Recognition of 2030 housing support policies (Youth housng in stationary areas, Hangbok housing, Youth monthly rent support)	1=Yes, 0=No (reference)
		Appropriateness of housing support policies	Appropriateness of housing support policies	5-point Likert scale
Dependent variable		Intention to use Youth housing support policies in the future	1=Yes, 0=No (reference)	

요인의 설정은 다음과 같다. 정부와 서울시의 대표적인 청년주거지원정책인 행복주택, 역세권청년주택, 서울시 청년월세지원 프로그램에 대하여 향후 이용 의사가 있는지 여부를 그렇다(1), 그렇지 않다(0) 이 분형 응답으로 코딩되어 종속변수로 구축되었다.

독립변수 구성은 앞서 살펴본 선행연구를 기반으로 인구·사회·경제적 특성 및 코로나19 영향을 포함하는 ‘가구특성’을 구성하였다. 여기에 더해 청년들의 주거분야 지원 정책에 대한 인지와 적정성 정도를 나타내는 ‘정책적 특성’변수를 추가하여 구성하였다.

첫 번째로 가구 특성을 나타내는 요인들로 성별, 연령, 1인 가구 여부, 월평균 가구 소득, 고용형태, 점유 형태, 주택면적 변수를 설정하였다. 추가로 코로나19로 인한 가구특성을 반영하기 위하여 코로나19 고용

개선, 코로나19 주거개선, 코로나19 부정적 고용변화 여부, 코로나19 시기 소득감소 여부 변수를 설정하였다. 두 번째로 정책 특성 부분의 변수들로 청년주거지원사업 인지여부와 주거 정책 지원 적정성 변수를 설정하였다. 코로나19 환경변화를 고려하는 가구특성과 정책특성 변수구성 및 분석은 향후 무주택 주거취약계층은 청년들의 주거지원 정책의 수립과 주거문제 대응에 있어서 중요한 시사점을 제공해 줄 것이다.

## 4. 실증분석

### 4.1 기초통계량

서울시 무주택 청년 가구 응답자 데이터의 기초통계량은 Table 2와 같다. 응답자 성별은 여성이 69%

**Table 2.** Basic Statistics

Variables		Min	Max	Average	Std	N	
Household characteristics	Gender	1.0	2.0	1.31	0.46	-	
	Age	21.0	39.0	34.4	3.72	-	
	Single person households	0.0	1.0	0.49	0.50	235	
	Average monthly income	0.0	680.0	296.2	131.65	-	
	Employment status_full-time	0.0	1.0	0.761	0.42	363	
	Employment status_temporary	0.0	1.0	0.052	0.22	25	
	Employment status_self-employed	0.0	1.0	0.132	0.33	63	
	Employment status_unemployed	0.0	1.0	0.036	0.18	17	
	Housing type_Apartment	0.0	1.0	0.214	0.41	102	
	Housing type_detached, multi-family housing	0.0	1.0	0.570	0.49	272	
	Housing type_one room	0.0	1.0	0.187	0.39	89	
	Housing type_etc	0.0	1.0	0.029	0.16	14	
	Housing size	9.0	114.0	52.5	24.96	-	
	COVID-19 Employment improvement	1.0	5.0	3.77	0.80	-	
	COVID-19 Residential improvement	1.0	5.0	3.70	0.88	-	
	COVID-19 Negative employment change	0.0	1.0	0.20	0.39	94	
	COVID-19 Income decreases	0.0	1.0	0.17	0.37	80	
	Policy characteristics	Recognition of youth housing support policies	0.0	1.0	0.94	0.23	451
		Appropriateness of housing support policies	1.0	5.0	3.62	0.89	-
	Dependent variable	Intention to use Youth housing support policies in the future	0.0	1.0	0.78	0.40	376

남성이 31%로 나타났으며, 응답자 평균 연령은 34세이다. 응답자 중 1인 가구인 경우는 약 절반으로 나타났으며, 평균 월소득은 296만원으로 나타났다. 응답자의 고용형태로 상용직 근로자가 76.1%, 자영업자가 13.2% 순서로 나타났다. 주택 유형은 단독 다세대가 57%로 가장 높았으며, 평균 주택규모는 52.50m<sup>2</sup>로 나타났다. 코로나 19로 인한 부정적인 고용 변화 경험을 하였다고 응답한 비율은 20%로 나타났으며, 소득이 감소하였다고 응답한 비율은 16.8%로 나타났다. 청년 주거지원 사업에 대해서는 94%의 응답자가 인지하고 있다고 답했다. 서울시의 주거정책에 대한 충분도 평균은 3.62로 5점 만점에 중간 이상의 충분도를 보였다. 마지막으로 향후 청년 주거정책의 이용의사가 있다는 응답비율이 78%로 나타났다.

#### 4.2 모형의 검증 및 분석 결과

본 연구의 분석 모형으로 사용된 로지스틱 회귀 모형의 검정력과 적합성을 검증하였다. 먼저 로지스틱 회귀모형의 적합도를 확인하기 위하여 Hosmer& Lemeshow 검정을 진행하였으며, 그 결과 유의도 값이 0.05보다 높은 0.985로 나타났다. 이는 예측 모형과 실측모형과의 차이가 유의미하게 없다는 의미므로 로지스틱 회귀모형의 적합성을 확보됨을 뜻한다. 또한 우도값(-2LogL)은 421.580, 우도비(Likelihood Ratio)의 유의확률( $p$ )이 0.000 이하로 나타나 모형의 적합성이 확보되었다. 설명력을 나타내는 Cox&Snell  $R^2$ 값과 Nagelkerke  $R^2$ 값은 각각 0.138, 0.215로 나타났다.

로지스틱 회귀분석 결과는 Table 3과 같다. 가구 특성에서는 연령, 고용형태, 주택유형과 점유형태, 코로나19 고용개선 변수가 청년주거지원정책이용의사에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 정책특성 부문에서는 청년 주거지원사업 인지여부 변수가 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

변수 간 인과관계를 살펴보면, 연령이 낮을수록 주거지원정책에 향후 이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 상용근로자, 임시일용직, 자영업자 청년의 경우 비경제활동 청년에 비해 정책 이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 청년들의 경제적 주거적 독립의 전환시기와 연관이 있는 것으로 판단된다. 사회 초년생 청년들은 경제활동을 시작하면서 부모님과 거주독립, 경제적 독립을 하게 되는 경우가 많다. 경제적인 기반이 약한 상태로 부모님께 경제적 지원을 받지 못한다면 주거불안을 겪을 가능성이 크다(김준희, 2013; 김비오, 2019). 오히려 취업준비생 및 니트(NEET) 비경제활동 청년들은 부모님과 함께 거주하며 경제적 지원을 받을 확률이 크다. 따라서, 다양한 형태로 경제활동을 시작하게 되는 사회초년생 청년들은 주거비 부담을 완화하기 위해 공공의 주거지원 정책을 이용하고자 하는 수요가 커지게 된다.

한편, 월평균소득 변수는 유의미하게 나타나지 않았다. 다만, 본 연구의 대상인 서울시 무주택 2030 가구의 월소득 조건을 행복주택 소득기준 이하로 설정한 점과 대상 청년 응답자의 78%가 청년주거지원 정책 이용의사가 있는 점을 고려할 필요가 있어 보인다. 주택 변수와 관련하여 원룸에 거주하는 청년인 경우 아파트에 거주하는 청년보다 향후 주거지원 정책 이용의사가 있을 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 또한 월세로 거주하는 청년의 경우 전세로 살고 있는 청년에 비해 향후 주거지원 정책 이용의사가 있을 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 이론적 논의에서 확인하였듯이 청년들의 월소득대비 주거비 부담 비율(RIR)일반 가구보다 높고 특히 1인 청년 가구들의 경우 과부담가구(RIR 30 이상) 비율이 30%가 넘는 결과(박미선·우지운, 2021)를 기반으로 상대적으로 안정적인 전세보다 월세로 사는 청년계층의 주거부담이 크며 이들의 주거지원에 대한 정책적 수요가 높게 반영된 결과라고 해석할 수 있다. 최근



**Table 3.** Result of the Logistic Regression Analysis

Variables		Estimate	S.E	Pr >Chisq	Exp (B)
Household characteristics	Gender_Male	-.251	.333	.451	.778
	Age	-.103**	.045	.023	.902
	Single person households	-.384	.368	.297	.681
	Employment status_full-time	2.070**	.879	.019	7.921
	Employment status_temporary	1.665*	.984	.091	5.286
	Employment status_self-employed	1.744*	.933	.062	5.721
	Average monthly income	-.002	.001	.104	.998
	Housing type_detached, multi-family housing	.118	.268	.659	1.126
	Housing type_one room	.817*	.449	.068	2.264
	Housing type_etc	9.713	2.023	.999	1.794
	Occupation type_monthly rent	.633**	.269	.018	1.884
	Housing size	-.010	.007	.175	.990
	COVID-19 Employment improvement	.347*	.185	.060	1.415
	COVID-19 Residential improvement	.062	.177	.726	1.064
	COVID-19 Negative employment change	.233	.454	.608	1.262
COVID-19 Income decreases	.036	.485	.941	1.037	
Policy characteristics	Recognition of youth housing support policies	1.691***	.449	.000	5.423
	Appropriateness of housing support policies	.014	.180	.938	1.014
Model Fit Statistics	Pseudo- $R^2$	Cox&Snell $R^2=0.138$ , Nagelkerke $R^2=0.215$			
	Homer&Lemeshow	$p=0.985$			
	Model Chi-square (df), $p$	$\chi^2=63.987$ (21), $p=0.000$			
	-2LogL	421.580			

\* $p<0.1$ , \*\* $p<0.05$ , \*\*\* $p<0.01$

금리 상승의 여파로 전세대출 이자부담이 커져 전세로 거주하는 청년층의 주거비 부담 및 깡통전세의 위험이 커지고 있는 것은 사실이다. 다만, 상대적으로 자산형성이 되어있지 않아 경제적 기반이 불안정한 월세청년들이 경험하는 주거불안은 상대적으로 큰 것이 사실이며 이에 대한 주거지원 정책 대응이 필요한 시점이다.

코로나19 영향과 관련된 가구특성의 결과, 코로나19 이전에 비해 고용 부문의 삶의 질이 개선되었다고 응답한 청년가구의 주거지원정책 이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 고용 부문의 삶의

질이 개선되었다고 함은 코로나 19 전과 비교하여 미취업 상태에서 취업 성공으로 사회생활을 시작하게 되거나, 비정규직에서 안정적인 정규직으로 전환되는 상황을 말한다. 청년들의 고용이 안정되어 사회초년생으로 경제적 독립을 시작하게 되는 시기는 청년들이 역설적으로 부모님으로부터의 경제적 지원을 받지 못하게 되는 상황이 발생할 가능성 높다. 이는 주거비 부담과 주거불안정 상황에 이르는 요인이 되기도 한다(김비오, 2019). 따라서 코로나19 시기 취업 등 고용 상황의 삶의 질이 개선된 청년들은 경제적 주거적 독립의 가능성이 높아진 상황에서 주

거지원정책에 대한 이용의사가 높아질 가능성이 있다고 생각할 수 있다.

정책 특성부문에서 청년 주거지원정책에 대해 알고 있었던 청년 응답자들은 그렇지 않은 그룹에 비해 향후 정책이용의사가 있을 확률이 더 높은 것으로 나타났다. 기존에 다양한 주거지원 정책이 존재함에도 불구하고 주거취약계층은 정책에 대한 접근성 부족 문제로 인하여 주거지원의 혜택을 입지 못하는 경우가 높다는 연구(정기성, 2018)는 이러한 분석 결과를 뒷받침 해준다.

## 5. 결론 및 시사점

본 연구는 코로나19 서울시 무주택 취약계층 청년 가구를 대상으로 향후 청년주거지원 정책의 이용의사에 영향을 미치는 영향요인의 중요도와 인과관계를 규명하고자 한다. 이를 위한 연구방법으로 이항로지스틱 회귀 모형을 사용하였다.

연구 분석의 주요 결과는 다음과 같다. 첫째, 가구 특성의 경우 연령이 낮을수록, 상용근로자, 임시일용직, 자영업자 청년인 경우 향후 주거지원 정책 이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한, 원룸에 거주하는 경우, 월세로 사는 경우, 코로나19 시기 고용부담 상황이 나아진 경우 향후 주거지원 정책이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 둘째, 정책특성의 부문의 결과 청년주거지원정책을 인지하고 있던 경우 향후 주거지원정책에 이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다.

종합 분석 결과 및 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 서울시 무주택 주거취약 청년가구를 위한 주거지원정책은 강화되어야 할 것이다. 이는 청년 응답자들의 주거지원정책 이용 의향이 78%로 높게 나타나 정책적 수요가 높은 것을 확인할 수 있다. 특히 원룸에 월세로 거주하는 주거불안정성이 높은 청년 응답자의 정책 이용 수요가 높은 것과 관련하여 청

년 주거취약계층에 대한 주거지원은 강화되어야 할 것이다. 특히, 과거부터 꾸준히 제기되어 왔던 청년 일자리 문제, 저렴한 주택 공급 문제 등 근본적인 문제해결의 접근방식으로 청년주거지원 정책을 시행해야 할 것이다.

둘째, 청년 주거지원 정책들에 대한 정보전달 체계를 효율화 하고 인지도를 높일 수 있는 방안수립이 필요할 것이다. 행복주택, 청년역세권주택, 청년월세지원 정책에 대해서 인지하고 있다는 응답자의 해당 정책 이용의사가 높다는 결과와 정책들에 대한 인지 여부가 가장 높은 중요도로 정책이용의사에 영향을 미친다는 것을 분석을 통해서 나타났다. 실제로 많은 청년들이 그들을 위한 주거지원정책을 몰라서 이용을 못하거나 신청절차 등이 복잡하여 이용하지 못하는 경우들이 적지 않게 발생한다. 기존에도 좋은 정책들이 많이 있으므로 이 같은 청년정책들에 대한 정보 전달체계를 고도화하고 마케팅 전문가 컨설팅, 소셜미디어, 온라인 등을 통해서 많은 청년들이 쉽게 정책을 인지하고 이해하고 신청할 수 있도록 하는 것이 필요하겠다.

셋째, 부모님으로부터 경제적 독립을 시작하는 사회초년 청년계층을 위한 정교한 주거지원정책이 필요하다. 분석 결과를 바탕으로 청년들이 상용근로자로 취직을 하거나, 아르바이트 등 단기 임시직으로 근로를 하거나, 청년 창업 등으로 경제활동을 시작하는 젊은 20대 청년들의 주거지원 수요가 높다는 의미이다. 이제 막 경제활동을 시작하는 이들은 경제적 기반이 제대로 갖춰지지 않을 확률이 높으나, 경제활동을 하기 때문에 부모님으로부터 경제적 독립을 하는 시기이기도 하다. 이 과도기적 시기에 서울시의 주택시장과 전월세 가격 수준은 사회초년 청년들이 감당하기엔 너무 높은 수준이다. 고용의 삶이 질이 개선된 경우 주거지원정책 이용의사가 높다는 결과에서도 확인할 수 있듯이, 비경제활동 상태에서 경제활동으로 전환된 청년들의 주거지원정책

이용의향이 높다는 결과는 사회초년 청년계층 주거 지원이 필요하다는 것을 나타낸다. 구체적으로 이들을 위한 청년임대주택, 특히 직주근접이 높은 역세권 지역에 공급하는 것이 필요할 것이다. 공공과 민간영역은 협력하여 사회초년청년계층의 주거수요를 충족하고 주거안정성을 높이는데 도움이 될 수 있는 부담가능한 주택유형을 공급하고 장기적으로 자가마련을 할 수 있는 현실적인 방안을 고민해야 할 것이다.

본 연구는 서울시 무주택 취약계층 청년가구를 대상으로 향후 청년주거지원 정책의 이용의사에 영향을 미치는 영향을 규명하기 위하여 청년계층의 가구 특성과 정책적 특성 변수를 적용하여 실증분석을 진행하였다. 서울시 취약 청년계층의 가구특성의 일환으로 기존의 사회 경제적, 주택관련 변수와 함께 코로나19 영향이 청년 가구에 미친 영향 변수를 함께 고려하여 연구를 진행하였다. 그러나 본 연구는 청년주거지원 정책의 수많은 유형 중 행복주택, 역세권청년주택, 서울시 청년월세지원 프로그램의 이용의사를 종속변수로 설정하여 대표성의 한계를 가진다. 향후 연구를 통하여 이러한 연구의 한계들을 극복하여 다양한 청년주거지원 정책을 아우르고 변화된 비대면 디지털 기술과 환경을 고려하는 방향으로 연구를 진행하고자 한다.

## 참고문헌

1. 국토교통부(2021), 「2020주거실태조사 특성가구 연구보고서」, 세종.
2. 권오규·강은택(2017), “대학생의 행복주택 입주의사에 영향을 미치는 요인: 김천시 사례를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 35: 161~176.
3. 김경진(2019.6.4), “‘청년 고용난인데’ VS ‘생산인구 주는데’... 청년 연장, 독인가 약인가”, 한국일보.
4. 김비오(2019), “청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「보건의사회연구」, 39(3): 408~436.
5. 김승수(2018), “역세권 청년주택: 상생협력을 모색하다”, 「공존협력연구」, 4(1): 5~8.
6. 김영미(2018), “한국 2030 세대의 청년정책에 대한 태도와 영향요인”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 18(5): 386~396.
7. 김준희(2013), “고시원에 거주하는 청년층의 실태”, 「도시와 빈곤」, 102: 35~48.
8. 김지선(2020), “서울시 주거빈곤 청년 1인 가구의 건강 문제와 대응 전략에 관한 질적 연구”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원.
9. 김진영·이현정(2020), “청년1인 주거빈곤가구의 특성과 점유유형에 따른 주거지원 정책 요구도 2017년도 주거실태조사의 마이크로데이터를 중심으로”, 「한국생활과학회 학술대회논문집」, 98~98.
10. 김창선·이주호·최현일(2021), “청년 주거지원제도과 공공임대주택의 발전방안에 관한 연구”, 「한국지방공기업학회보」, 17: 107~135.
11. 김태완·강예은(2020), “청년 가구의 경제 현황과 지원 방안”, 「보건복지포럼」, 2020(6): 47~58.
12. 문소희·이현정(2018), “2017년 주거실태조사에 나타난 청년가구의 주거문제와 주거상담 경험 및 주거지원 프로그램 요구도”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 30(2): 412~413.
13. 박미선·우지윤(2021), 「1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안」, 세종: 국토연구원.
14. 변금선(2021), 「서울 청년의 주거실태와 정책 과제」, 서울: 서울연구원.
15. 변금선·김승연·박민진·이혜림(2021), 「2025 서울시 청년정책 비전과 전략」, 서울: 서울연구원.
16. 성미애·진미정·장영은·손서희(2020), “코로나 19에 따른 1인 가구의 일상생활 변화 및 스트레스: 사회적 지원과 가족탄력성을 중심으로”, 「한국가족관계학회지」, 25(3): 3~20.
17. 송보람·권오정·김동숙(2018), “수요자 맞춤형 행복주택 거주자의 만족도 조사연구: 가좌지구 행복주택 청년거주자를 대상으로”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 30(2): 471~474.
18. 임경지(2015), “청년 주거문제 실태와 현 공공임대주택 정책의 한계”, 「월간 복지동향」, (196): 5~11.
19. 이우형·서충원(2020), “역세권 청년주택 공급활성화를 위한 제도개선 방안 연구-서울시 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 중심으로”, 「한국도시설계학회

- 지 도시설계, 21(2): 41~59.
20. 이창무·최소의·박한·박환용(2009), “도심형 (역세권) 공공임대주택의 수요특성 사례 분석”, 『서울도시연구』, 10(4): 191~207.
  21. 이호일·김지희·노승한(2021), “주거지원 프로그램이 주거비부담에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산도시연구』, 14: 69~88.
  22. 전현희(2018), “청년 주거 문제 해결을 위한 제도 및 입법 동향과 과제”, 『도시문제』, 53: 36~39.
  23. 정기성(2018), “인공신경망 분석을 활용한 인천시 주거취약계층의 행복주택 입주의향에 미치는 요인 분석”, 『주택연구』, 26(3): 55~78.
  24. 청년활동지원센터, “코로나19와 청년 노동 현황”, 2020. 8.2. 읽음. <https://blog.naver.com/sygyouth/222139366788>.
  25. 최봉·장윤희(2019), “4/4분기 서울시 소비자 체감경기와 2020년 주요 경제 이슈”, 『정책리포트』, 290: 1~24.
  26. 최주희(2022), “서울시 역세권 2030 청년주택의 디자인 계획방향 연구”, 박사학위논문, 한양대학교.
  27. Jones, A. and D. S. Grigsby-Toussaint (2020), “Housing Stability and the Residential Context of the COVID-19 Pandemic”, *Cities & health*, 1~3.
  28. Kim, D., J. Yun, K. Kim and S. Lee (2021), “A Comparative Study of the Robustness and Resilience of Retail Areas in Seoul, Korea before and after the COVID-19 Outbreak”, *Using Big Data. Sustainability*, 13(6): 3302.
  29. Lee, J., M. Chin and M. Sung (2020), “How has COVID-19 Changed Family Life and Well-Being in Korea?”, *Journal of Comparative Family Studies*, 51(3~4): 301-313.
  30. Tinson, A. and A. Clair (2020), “Better Housing is Crucial for Our Health and the COVID-19 Recovery”, *The Health Foundation*, 1~25.
  31. Qian, X., S. Qiu and G. Zhang (2021), “The Impact of COVID-19 on Housing Price: Evidence from China”, *Finance Research Letters*, 43: 101944.

## 요 약

본 연구는 서울시 무주택 취약계층 2030가구를 대상으로 향후 청년주거지원 정책의 이용의사에 영향을 미치는 중요 요인과 그 인과관계를 규명하여 시사점 제시하고자 한다. 특히, 가구특성과 정책특성 변수를 포괄적으로 분석 모형에 적용하여 최근의 상황에서 청년계층의 주거불안 상황을 반영하고자 하였다. 연구의 방법으로 로지스틱 회귀 분석 모델을 사용하였으며, 주요 분석결과는 다음과 같다. 연령이 낮을수록, 경제활동을 하는 청년인 경우, 원룸에 거주하는 경우, 월세로 사는 경우, 코로나 시기 고용부담 상황이 나아진 경우, 청년주거지원정책을 인지하고 있던 경우 주거지원정책에 향후 이용의사가 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 연구의 시사점으로 기존의 청년 주거지원 사업에 대해서 더욱 강화하고 확대할 필요성이 있다. 또한 청년 주거지원 정책들에 대한 정보전달 체계를 효율화하고 사회초년 청년계층을 위한 정교한 주거지원정책이 필요하다.

**주제어** : 서울시, 청년가구, 주거지원 정책, 로지스틱 회귀분석, 가구 특성