

청년층 주거불안정 탈피 및 진입의 영향요인 분석

이새롬*

An Analysis on Determinants of Exiting and Entering Housing Insecurity among Young Adults

Lee, Sae Rom*

국문요약 이 연구는 변동성이 큰 청년기 특성을 고려하여 동태적 시각에서 청년층의 주거불안정에 주목한다. 연구의 목적은 청년층 주거불안정 변화 양상을 파악하고, 주거불안정 탈피 및 진입에 대한 영향 요인을 규명하는 것이다. 2021년도와 2022년도 서울청년패널을 활용하여 주거불안정 변화를 유형화한 결과, 주거안정 지속형 40%, 주거불안정 지속형 33%, 주거불안정 탈피형 14%, 주거불안정 진입형 13%로 청년의 주거불안정 이행이 상당히 역동적으로 이뤄지고 있음이 확인된다. 주거불안정 탈피 및 진입 영향요인에 대한 로지스틱 회귀모형 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 고용 및 사회 부문 위기와 주거불안정 변화와의 유의미한 관련성이 확인된다. 불안정한 근로형태, 만족도 낮은 일자리는 주거불안정 진입 위험을 높이고 탈피 가능성을 낮추는 원인으로 나타난다. 또한 사회적 고립 경험과 낮은 수준의 사회적 지원망은 주거불안정 진입 위험을 높이고, 풍부한 사회적 지원망은 탈피 가능성을 높이고 있다. 둘째, 주거 여건은 청년층의 주거불안정 변화를 결정하는 중요한 요인으로 확인된다. 아파트보다 비아파트, 자가보다 월세일 때 주거불안정 탈피 가능성은 감소하며, 반지하·옥탑에 거주하거나 주거지 이동 경험이 있을 때 진입 위험은 증가하는 것으로 분석된다. 셋째, 청년 주거불안정 이행에서 외부적 지원의 역할은 제한적으로 확인된다. 부모의 경제력은 주거불안정 탈피 가능성을 유의하게 높이지만, 주거정책 수혜의 영향은 유의미하게 나타나지 않는다. 분석 결과는 청년층 주거불안정 해소와 예방을 위한 정책에 시사점을 제공한다.

주제어 주거안정, 청년, 주거불안정 탈피, 주거불안정 진입

Abstract: This study examines changes in housing insecurity among young adults from a longitudinal perspective, recognizing the dynamic nature of young adulthood. The objective of the study is to explore shifts in housing insecurity and to identify the factors affecting entry into and exit from housing insecurity. Using data from the Seoul Youth Panel in 2021 and 2022, housing insecurity is measured across three dimensions, and changes over one year are categorized. The sample consists of 40% of individuals experiencing persistent security, 33% experiencing persistent insecurity, 14% exiting insecurity, and 13% entering security, indicating that the transition into and out of housing insecurity is quite dynamic. Empirical results from the logistic regression models reveal several key findings. Firstly, crises in employment and social domains significantly correlate shifts in housing insecurity

* 서울대학교 환경계획연구소 연구원(주저자, 교신저자: slee8@snu.ac.kr)

among young people. Unstable employment and unsatisfactory job conditions increase the risk of entering, and decrease the likelihood of exiting housing insecurity. Social isolation and lower social support increase the risk of entry into housing insecurity, while higher social support enhances the likelihood of exiting housing insecurity. Secondly, residential characteristics play a pivotal role in the transition of housing insecurity. Those living in non-apartments and renters are considerably less likely to exit housing insecurity compared to those living in apartments and homeowners, respectively. Furthermore, residing in rooftop or semi-subterranean location, or undergoing residential moves, significantly elevate the risk of entering housing insecurity. Thirdly, external supports appear to have a limited role in achieving housing security for young adults. Parental economic resources significantly facilitate exiting housing insecurity, whereas governmental housing policy benefits show no significant effect. These findings provide important implications for policy-making aimed at addressing and preventing housing insecurity among young adults.

Key Words: housing security, young adults, housing insecurity exits, housing insecurity entries

1. 서론

주거는 인간다운 삶을 유지하기 위해 필수인 물리적 거처로서, 사회 참여 및 관계 형성의 기반을 제공하고 삶에 대한 통제감과 자기 존재에 대한 안정감을 부여하는 장소이기도 하다(Shaw, 2004). 그동안 주거 공간의 양적 확대가 어느 정도 이뤄졌음에도 안정된 주거를 확보하고 유지하는 데 어려움을 겪는 사람들이 여전히 존재한다. 열악한 주거환경, 과도한 주거비 부담, 잦은 주거 이동, 노숙 등 다양한 유형으로 나타나는 주거불안정은 주거 생활을 넘어 삶의 여러 부분의 기회를 제약하여 배제를 일으키는 원인으로 작용하게 된다(Arthurson & Jacobs, 2003). 불안정한 주거 상황은 신체·정신적 건강의 훼손(Burgard et al., 2012; Evans et al., 2000; 박정민 외, 2015), 사회적 자본 형성의 제한(Priester et al., 2017), 고용 불안정(Desmond & Gershenson, 2016), 정서 및 인지 발달의 저해(임세희, 2010), 안녕과 삶의 만족 감소(Bratt, 2002; Guite et al., 2006)와 같은 결과를 초래하는 것으로 확인되고 있다.

주거안정을 확보하기 어려운 취약계층으로서 청년층에 관한 관심이 부상하고 있다. 노동시장에 막 진입한 청년들은 괜찮은 일자리의 확보가 쉽지 않아 고용

지연 및 불안정을 경험하고, 근로소득과 축적한 자산은 미약한 수준이다. 더욱이 다양한 고용의 기회가 집적된 도시의 높은 주거비용은 청년들이 부담할 수 있는 수준을 뛰어넘어서, 쾌적하고 안전한 주거를 선택하는 데에 상당히 제약 크다. 그동안 청년들은 이 같은 불안정한 지위에서 탈출할 가능성이 높은 집단이라는 시각에서 많은 관심을 받지 못해 왔다(김수정, 2010). 하지만 취업난의 장기화, 노동의 유연화, 주거비용의 급등, 저렴주택의 감소 등 구조적인 환경 변화로 인해 청년 개인의 노력으로 주거 문제를 해결하기는 더욱 요원해졌다. 자기를 소유하기 어려워진 '평생 임차세대(generation rent)'의 등장에 대한 논의는 청년들에게 주거 사다리가 작동되지 않는 현실을 설명한다(Mckee, 2012). 이러한 배경에서 청년의 주거 위기는 일시적 곤란이 아닌 장기간에 걸쳐 지속되는 문제일 수 있다는 우려가 커지고 있다.

특히 청년층이 겪는 주거 문제는 독립, 결혼, 출산 등 성인기의 주요 과업의 장애물임이 확인되면서 그 관심이 더욱 증폭되고 있다. 우리나라 청년들이 처한 불안정한 주거 상황은 독립(노민지, 2022; 정의철, 2012), 결혼(변수정 외, 2018; 이다은·서원석, 2019), 출산(이다은·서원석, 2019)의 포기나 지체를 초래하며, 교육을 마친 후에도 일자리를 구하지 않는 니트 이

행의(황광훈, 2023) 원인으로 작용하는 것으로 분석되고 있다. 그뿐만 아니라 주거불안정에 처한 청년들은 안전과 사생활 침해에 대한 두려움, 사회적 박탈감, 분노 등 심리적 불안정을 경험하고, 미래를 위한 성장과 준비에서 어려움을 겪는 상황에 직면하고 있다(박애리 외, 2017; 정민우·이나영, 2011). 이처럼 성인으로 이행하는 초기 단계에서 직면하는 주거불안정은 다양한 부문에 과급되어 삶의 기회를 제약할 수 있으므로, 성공적인 홀로서기를 위해 주거안정을 달성하는 것은 무엇보다 중요한 문제이다. 또한 청년의 불안정한 주거 상황은 고용시장의 진입, 노동을 위한 재생산, 미래 계획의 수립과 이행으로 이어지는 과정에서 악순환을 초래하여 사회 전반의 안정성과 지속성을 위협할 수 있다는 점에서 그 심각성이 크다.

이에 따라 청년층의 주거안정 기회를 도모하기 위한 정책적 대응이 중요한 과제로 논의되고 있다. 이와 함께 청년들이 겪는 주거불안정의 원인을 분석하고 그 실태를 조망하는 연구들이 진행되고 있으나, 시간에 따른 주거불안정 변화에 관심을 기울이는 연구는 상당히 제한적이다. 하지만 주거불안정은 가구소득이나 주거비용의 변화와 결부되어 역동적인 특성을 갖는 것으로 강조되고 있다(Kang, 2019). 더욱이 성인으로 이행하는 생애주기인 청년기는 직장이나 거주 등의 선택에 있어 여러 가능성을 탐색하면서 잦은 변화를 경험하게 된다는 특징이 있다(반정호 외, 2005; 변금선, 2012). 청년들은 새로운 학업이나 더 나은 진로의 기회를 쫓는 과정에서 직장 및 주거지 이동을 경험하고, 부모로부터 자립하면서 가구 지위나 경제적 상황이 변동될 가능성 또한 크다. 이러한 논의를 고려해 볼 때 종단적 시각에서 청년의 주거불안정 변화 양상을 살피고, 누가 주거불안정에 빠지게 되며 누가 극복하는지를 자세히 살펴볼 필요가 있다. 청년층의 주거불안정 진입을 촉발하는 동인에 대한 이해는 청년들 주거불안정 예방을 위한 정책 수립의 대상과 방향성에 중요한 실마리를 제공할 수 있다. 또한 청년들의 주거불안정 탈피에 작용하는 요인을 살피는 것은 주거 위기가 고착화되지 않고 극복할 수 있도록 효과적으로 지원하는 방안 모색에 의미 있는 시각을 제공할 것이다. 아울러 청년의

주거불안정은 최근 심화하는 청년층의 고용 문제나 사회적 고립 위기, 그리고 부모 세대나 정부로부터의 지원의 기회 등과 연동하여 통합적인 관점에서 조망될 필요가 있으나 이러한 시도는 아직 미흡한 상황이다.

따라서 본 연구는 청년층 주거불안정 이행의 양상을 파악하고, 주거불안정 탈피 및 진입에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 규명하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 2021년과 2022년도 서울청년패널을 분석 자료로 활용하여 주거비 과부담, 최저주거기준 미달, 주거 곤란 경험의 세 차원을 중심으로 청년 주거불안정의 현황과 변화 특성을 파악하고자 한다. 또한 청년층 주거불안정의 진입 및 탈피에 영향을 미칠 수 있는 청년 내·외부적 요인을 종합적으로 비교 분석할 것이다. 분석 결과를 통해 청년들의 주거 위기가 장기화되지 않고 지속적인 주거안정을 이루도록 뒷받침하기 위한 청년 주거정책 관련 시사점을 도출하고자 한다. 이는 청년층이 안정된 주거를 기반으로 생의 다음 단계로의 이행을 안정적으로 준비하는 데에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

2. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

1) 주거불안정의 개념

주거불안정은 일반적으로 높은 주거비 부담, 열악한 주택환경, 잦은 주거 이동, 퇴거 경험, 노숙 등 다양한 유형의 주거 위기 상황을 설명한다(Kleit et al., 2016; Leopold et al., 2016; Routhier, 2019). 주거불안정에 대한 보편적인 정의는 찾아보기 어렵지만 인간다운 삶을 영위하는 데 필요한 주거의 적정성과 통제성이 결여된 상태를 포괄하는 다차원적 개념으로 이해할 수 있으며, 기존 연구에서는 다음의 세 차원을 주요하게 다루는 것으로 파악된다.

우선 가구의 소득에 비해 높은 주거비용에 직면하는 주거비 과부담은 대표적인 주거불안정의 한 형태이다(Burgard et al., 2012; Kushel et al., 2006; 권건우·진창하, 2016). 지불능력을 초과하는 주거비용은 적절하

지 못한 주택에서의 거주를 초래할 뿐 아니라 식품, 의료, 교육 등 다른 부문의 지출을 제약하여 생활 전반을 열악하게 할 수 있다는 점에서 중점적으로 다뤄지고 있다. 이같이 경제적 측면에서 주거불안정을 판단하기 위해 소득 대비 주거비 비율(RIR), 소득 대비 주택가격 비율(PIR), 슈바베지수(Schwabe index) 등의 지표가 사용되고 있다.

물리적 측면에서 쾌적하고 안전한 생활을 위한 최소한의 규모와 질을 갖춘 주택을 확보하지 못한 경우 또한 주거불안정의 한 유형으로 설명된다(Evans et al., 2000; Routhier, 2019). 이와 관련해서는 가구원 수에 맞는 충분한 면적을 확보하지 못해 과밀한 상태이거나, 채광, 환기, 냉난방 등 생활에 적합한 시설과 환경을 갖추지 못하는 등 주거의 열악성이 주로 검토되고 있다. 일부 연구에서는 주거지 주변에서 교육, 의료, 문화, 대중교통 등 필수적인 시설에 대한 접근에서 제약이 있는지도 함께 고려하고 있다(전지영·임재만, 2023).

또한 비자발적인 주거 이동으로 인해 일정한 곳에 머물러 살기 어려운 상태는 거주 지속성 측면에서 불안정한 상황으로 설명된다(Burgard et al., 2012; Desmond et al., 2015; 박종훈·최도형, 2023). 비공식적이거나 불완전한 주택 점유는 퇴거 요구, 개발 행위 등과 같은 외부적인 압력과 맞물려 불가피고 빈번한 이주로 이어질 수 있다. 주로 긴 무주택기간, 자가 미소유, 잦은 이사 횟수, 노숙 경험 등의 지표를 통해 판단되며, 일부 연구에서는 주거 이동의 과정에서 주거의 질이나 점유 안정 등이 더 열악해지는 선택을 하게 될 경우를 주거불안정의 징후로 포착하고 있다(Kang, 2019; 노승철·이희연, 2009).

선행연구에서는 주거불안정의 양상을 차원별로 비교하여 탐색하기도 하고(Routhier, 2019; 김은지·정수영, 2023), 한 차원 이상에서 어려움을 겪는 경우를 주거불안정 상태로 종합적으로 분석하기도 한다(김비오, 2019; 이민주, 2020). 또한 이러한 다양한 양상을 통합적으로 고려하여 주거불안정 지수를 산출하는 연구도 확인된다(전지영·임재만, 2023).

2) 주거불안정에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

주거불안정의 징후와 현황을 탐색하는 연구들과 함께 어떠한 요인들이 가구의 주거불안정 경험에 영향을 미치고 있는가를 실증 분석하는 연구가 진행되고 있다. 다수의 연구에서는 인구사회적 특성과 관련하여 여성이거나 기초생활수급자일 때, 가구원 수가 많고 소득이나 교육 수준은 낮을수록, 수도권에 거주할 때 주거불안정에 처할 가능성이 높은 것으로 분석했다(권건우·진창하, 2016; 김비오, 2019; 김은지·정수영, 2023; 노승철·이희연, 2009; 전지영·임재만, 2023). 연령과 관련해서는, 주택시장에 처음 진입하는 청년층과 경제력이 감소하는 고령층의 위험이 특히 큰 것으로 확인되었다(권건우·진창하, 2016; 노승철·이희연, 2009).

주거불안정을 초래하는 주요 원인으로 고용불안정에 주목하는 연구들이 존재한다. 안정된 일자리를 통해 창출된 소득은 가구의 주거비 부담능력을 직접적으로 결정하기 때문에, 고용의 지연이나 불안정한 고용 상태는 주거불안정과 결부되기 쉽다. 실제로 경제 활동에 참여하지 않는 상태이거나, 취업상태이더라도 임시·일용직에서 근로하는 경우 주거비 과부담, 물리적 환경 미달, 하향 주거 이동과 같은 주거불안정에 처할 위험을 유의미하게 높이는 것으로 밝혀졌다(Kang, 2019; 김비오, 2019; 전지영·임재만, 2023). 또한 소득의 변동성이 클수록 자가에 비해 임차일 가능성이 높은 것으로 확인되어(이용래·정의철, 2015), 고용의 불확실성과 근로소득의 변동성이 큰 청년층의 경우 자가 소유를 통한 주거안정화의 경로도 작동되기 어려울 수 있다.

한편 점유형태, 주택유형과 같은 주거환경 특성에 따라서 주거불안정의 위험이 상이한 것으로 확인됐다. 자가에 비해 임차 가구일 때, 아파트에 비해 단독·다가구주택 또는 비정상 거처에 거주할 때(이민주, 2020; 전지영·임재만, 2023) 주거불안정을 겪을 가능성이 높았다. 아울러 가구 수준의 요인을 통제한 후에도 거주하는 지역 여건이 주거불안정에 유효한 영향을 미침을 밝히는 연구도 존재한다(Kang, 2021; 노승철·

이희연, 2009; 이민주, 2020), 노승철·이희연(2009)은 지역의 일반주택비율이 높을수록 주거안정성이 개선되는 상향이동 가능성이 증가함을 밝히고, 부담가능한 주택을 충분히 공급할 필요를 설명했다. 이민주(2020)는 지역 수준의 풍부한 주택 재고, 낮은 주택가격, 촘촘한 사회적 관계망이 가구의 주거불안정 위험을 낮춤을 확인하였다.

3) 청년층 주거불안정에 대한 연구

앞에서 살펴본 바와 같이 주거불안정의 원인과 관련한 연구가 활발히 진행되고 있지만, 청년층에 집중하여 주거불안정을 논의하는 연구는 많지 않은 편이다. 청년층의 문제는 생애주기 단계에서 발생하는 일시적인 곤란으로서 경제활동 참여를 통해 해결될 것으로 판단하여 그동안 학술적·정책적 논의에서 간과되어 온 경향이 있다. 더욱이 우리나라에서는 자녀에 대한 책임이 부모에 있다는 사회적 통념으로 인해 청년 주거에 대한 문제 제기가 뒤늦게야 시작되었다(박미선, 2017). 하지만 청년층은 다른 집단에 비해 소득 및 자산 수준이 낮아 생애주기 가운데 주거비부담이 가장 높고(권건우·진창하, 2016), 점유 안정성이 낮은 월세가 차지하는 비율이 높으며(박미선·조윤지, 2020; 이현정·임태균, 2022), 정보나 경험이 부족하여 주거 선택과 계약 성사에서 어려움을 겪기 쉽다(박미선, 2017). 이러한 청년 세대의 특성과 주택시장의 구조적 요인이 맞물려 청년들은 자력으로 안정적인 주거 생활을 달성하기 더욱 어려워지고 있다.

청년 주거불안정의 실태에 관한 연구는 심층면접을 통한 질적 연구가 주를 이루고 있다. 청년의 취약한 주거 실상을 들여다보고 이로 인한 삶의 영향을 고찰하는 연구들에 따르면, 고시원, 옥탑, 반지하와 같은 불안정한 주거환경에서 거주하게 된 청년들은 안전에 대한 두려움, 사생활 침해로 인한 스트레스, 차별과 박탈감 등 심리적 불안을 겪을 뿐만 아니라, 집은 편안한 쉼을 얻는 공간이 되지 못함으로써 미래를 준비하고 설계하는 데 장애물로 작용하고 있는 것으로 드러났다(박미선, 2017; 박애리 외, 2017; 정민우·이나영,

2011). 청년들이 주거 불안정에 진입하게 되는 배경과 탐색한 박애리 외(2017)의 연구는 원 가족과 분리하여 일자리를 얻기 위해 서울에 정착하면서 주거빈곤에 처하는 과정과 그에 따른 심리·사회적 어려움을 고찰했다. 특히 청년 1인 가구의 취약성에 주목한 박미선(2017)의 연구에서는 주거 탐색 및 계약 단계, 거주 과정, 향후 주거 상향이동 가능성 측면에서 다양하게 직면하는 청년의 주거불안정을 고찰하고, 이에 따라 야기되는 심리적 상태를 불안, 분노, 의존, 무관심 등으로 설명하였다.

청년을 대상으로 하여 주거불안정의 영향요인을 규명하는 실증 연구들은 상당히 제한적이다. 한국복지패널을 분석한 김비오(2019)의 연구에서는 청년 셋 중 하나가 주거빈곤에 속하고 있으며, 성별, 교육 연수, 경상소득, 가구유형, 경제활동 참여, 대도시 거주 여부가 주거빈곤에 영향을 미치는 것으로 확인하였다. 눈여겨보아야 부분은 가구 규모의 영향으로, 일반적으로 가구원 수의 증가는 주거불안정 가능성을 높이지만(노승철·이희연, 2009) 청년의 경우 1인 가구일 때 더욱 큰 불안정 위협에 노출된 것으로 나타났다. 이는 청년 1인 가구의 취약성을 강조한 박미선(2017)의 논의와 궤를 같이한다. 곧 부모와의 동거가 청년 주거불안정의 보호요인으로 작용하며, 경제적 기반이 취약한 청년들의 주거 자립이 어려운 상황을 보여준다.

청년의 주거불안정을 직접적으로 언급하고 있지는 않지만 원 가구, 즉 부모 세대의 경제력이 청년들의 안정된 주거 확보에 상당한 영향을 미치고 있음을 밝히는 연구를 살펴볼 필요가 있다. 부모 주택의 가격이나 점유형태(마강래·권요규, 2013), 부모의 순자산(이길제·최막중, 2016)은 독립한 자녀의 주택가격, 점유형태, 주거의 상향이동 등에 유의미한 영향력을 발휘하는 것으로 밝혀졌다. 이처럼 주택에서의 세대 간 자산 이전을 보여주는 연구들은 청년의 주거안정성이 부모의 경제적 여건에 의해 좌우될 수 있음을 보여준다.

한편 청년의 주거안정을 지원하는 정책들이 청년 주거안정에 미치는 영향을 살펴본 연구가 있으나, 분석 결과는 상반되고 있다. 주거실태조사 분석 및 심층면담조사를 병행한 임해린 외(2022)의 연구에서는 청년

을 대상으로 하는 주거지원프로그램 이용이 주거비부담을 낮추는 데 효과가 있는 것으로 평가했으나, 김민정(2023)의 연구에서는 청년 주거정책의 양적 확대가 저소득 청년의 주거빈곤에 유의미한 영향을 미치지 못하고 있다고 밝혔다.

일부 연구자들은 생애주기에 따라 주거불안정의 영향요인을 비교 분석했는데(권건우·진창하, 2016; 김은지·정수영, 2023), 이들에 따르면 청년층은 고령층보다 근로 상태, 그리고 수도권 거주가 상대적으로 더 중요한 요인이었다. 또한 청년층 내부에서의 차이에 주목하는 연구도 확인된다. 주거안정을 위한 자가 보유 가능성이 청년 내에서도 수도권과 비수도권, 주거이동 형태, 연령대, 소득수준에 따라 차별적인 것으로 밝혀졌다(박종훈·최도형, 2023).

4) 연구의 차별성

최근 청년의 주거안정성 향상이 중요한 과제로 인식되면서 학술적 관심이 점차 확대되고 있다. 하지만 청년 주거 위기의 현황과 배경을 파악하는 데 중점을 둔 질적연구방법 위주로 전개되고 있으며, 청년을 대상으로 주거불안정의 영향요인을 정량적으로 분석하는 연구는 많지 않다. 이미 주거불안정 문제에 처한 소수를 대상으로 한 연구는 어떠한 청년이 주거불안정에 처할 위험이 크고 어떻게 주거불안정 극복 가능한지에 대한 이해를 도모하는데 한계가 있다. 이에 이 연구는 서울 청년패널을 분석 자료를 활용하여 청년 주거불안정의 영향요인을 실증적으로 규명하고 일반화의 가능성을 확대하고자 한다.

특히 이 연구는 패널자료를 사용하여 청년층의 주거불안정의 상태 변화에 주목한다는 점에서 차별성이 있다. 주거불안정은 가구의 소득 변화 등에 따라 변동되는 동태적인 특성을 지니므로 이를 고려하는 연구의 필요성이 제기된 바 있다(Kang, 2019). 더욱이 청년기는 다른 연령대에 비해 잦은 이사와 빈번한 이직 등을 경험하고 고용 지위, 가구 내 역할, 소득 등 여러 부문에서 변동성이 큰 생애주기라는 특징이 있다(반정호 외, 2005; 변금선, 2012). 하지만 지금까지 살펴본 선

행연구는 특정 시점에 한정하여 청년의 주거불안정을 분석하고 있으며 동태적인 시각에서 분석하는 연구는 찾아보기 어렵다.¹⁾ 따라서 이 연구는 청년기 특수성을 고려하여 주거불안정의 역동에 초점을 두고, 패널자료를 활용하여 주거불안정 탈피 및 진입에 대한 분석을 시도한다는 점에서 의미가 있다. 이는 청년들의 주거불안정으로의 진입을 사전에 예방하고 탈출을 효과적으로 지원하기 위한 근본적 방안 모색에 도움을 줄 수 있을 것이다.

또한 여러 연구에서 청년 스스로 안정된 주거 기반을 구축하기 어려운 상황을 지적하고 있지만, 부모나 공공의 주거 부문의 지원이 청년 주거안정에 미치는 영향은 아직 충분히 규명되지 못했다. 아울러 불안정한 주거 상황은 고용의 불안정이나 사회적 고립 등의 문제와 복합적으로 발생하는 것으로 논의되지만, 통합적인 관점에서 이를 함께 조망하는 연구는 미흡한 상황이다. 이에 따라 이 연구에서는 청년이 경험하는 고용불안정이나 사회적 단절의 위기가 주거불안정 이행과 연동되는지, 부모의 경제적 지원과 주거정책 수혜는 주거불안정 극복에 실질적인 도움이 되고 있는지를 종합적으로 분석하고자 한다.

3. 연구 방법

1) 자료 및 분석 방법

(1) 연구 자료

본 연구는 서울시 청년 주거불안정의 변화를 탐색하고 그 영향요인을 규명하기 위해 서울시와 서울연구원에서 실시한 서울청년패널의 제1차(2021년) 및 제2차(2022년) 조사 자료를 활용하였다. 서울청년패널은 서울에 거주하는 청년의 교육, 일자리, 가족 등 다면적인 삶의 여건을 추적하는 종단면 조사이다(변금선 외, 2023). 특히 청년층이 경험하는 다양한 주거 여건과 그 변화에 대해 종합적으로 조사하고 있어 본 연구를 위한 분석 자료로 적합하다고 판단하였다. 서울청년패널에서는 2020년 통계청 집계구를 표본추출틀로

하고 확률비례계통추출법을 통해 1,500개 표본 집계를 임의로 추출하여 자치구별, 성별, 연령대별로 고르게 할당하도록 표본설계를 진행하였다(변금선 외, 2023). 1차 조사는 2021년 기준 서울시에 거주하는 만 18세부터 35세 내국인 총 5,194명 청년을 대상으로 하였고, 2차 조사는 서울 이외 지역으로 이주한 182명과 중도 탈락한 1,250명을 제외한 후 신규 표본 1,321명을 추가하여 총 5,083명을 대상으로 하였다.

(2) 분석 방법

먼저 4.1장에서는 서울시 청년층 주거불안정의 현황을 최대한 많은 표본을 통해 확인하고자 한 해에만 응답한 자료를 모두 포함하여 분석하였다. 조사 시점 및 차원에 따라 주거불안정에 있는 청년층의 규모를 파악한 후, 주거불안정 여부에 따른 집단 특성을 확인하기 위하여 카이제곱 검정과 t-검정을 시행했다. 4.2장과 4.3장에서는 관측 시점 동안 주거불안정의 변화를 검토하기 위하여 1, 2차 년도 조사에 모두 참여한 3,762명을 분석 대상으로 한정하였다. 4.2장에서는 조사기간에 걸친 주거불안정의 상태 변화를 유형화하고, 주거불안정 탈피율과 진입율을 산출하였다. 4.3장에서는 주거불안정 탈피 및 진입에 대한 영향요인을 밝히기 위하여 로지스틱 회귀모형 분석을 시행하였다. 분석을 위한 종속변수는 주거불안정 변화로 4.2장에서 유형화한 내용을 토대로 설정하였다. 주거불안정 탈피요인 분석에서는 2년간 계속해서 주거불안정을 유지했을 때 0, 1차 조사에서 주거불안정에 해당했으나 2차 조사에서 주거불안정을 이뤘을 때 1의 값을 부여했다. 주거불안정 진입 요인 분석에서는 2년간 주거불안정을 유지했을 때 0, 1차 조사에서 주거불안정 상태였으나 2차 조사에서 불안정한 주거로 새롭게 진입했을 때 1의 값을 부여했다.

2) 변수의 구성

(1) 주거불안정

본 연구에서는 청년이 경험하는 여러 형태의 주거불안 상황을 포괄적으로 고려하기 위해, 선행연구를 토

대로 경제적 지불가능성(Kushel et al., 2006; 권건우·진창하, 2016; 이다은·서원석, 2019), 물리적 적정성(Evans et al., 2000; 김비오, 2019; 박정민 외, 2015), 주거생활의 지속성(Burgard et al., 2012; 김은지·정수영, 2023; 노승철·이희연, 2009) 측면에서 접근하였다. 서울청년패널의 조사 문항을 함께 고려하여, 주거불안정은 <표 1>과 같이 주거비 과부담, 최저주거기준 미달, 주거 곤란 경험의 세 차원으로 구성하였다.

우선 주거비 과부담 측면에서는 가구의 소비지출 가운데 주거비가 차지하는 비율인 슈바베지수가 25%를 넘어선 상태를 주거불안정으로 정의하였다. 슈바베지수는 일반적으로 소득의 증가와 함께 감소하는 경향이 있으며 그 값이 25%를 넘는 경우 빈곤층에 속하는 것으로 본다(권건우·진창하, 2015). 서울청년패널에서는 주거비용을 직접 질의하는 대신 월평균 생활비 중 월세, 관리비, 공과금 등을 포함한 주거비가 차지하는 비율을 조사하고 있어, 이를 통해 슈바베지수를 산출하였다.²⁾

다음으로 물리적 적정성 측면에서 최저주거기준에 미치지 못한 주택에서 거주할 때를 주거불안정 상태로 정의하였다. 주거기본법 제17조에 따라 국토교통부에서 공고하는 최저주거기준은 세대원 수에 따른 최소 주거면적, 필수 설비, 구조·성능을 포함하고 있다. 이 중 서울청년패널에서 조사하고 있지 않은 설비 기준을 제외하고, 최소면적 기준 및 구조·성능 기준 가운데 하나라도 충족하지 못하는 경우를 불안정한 주거 상태로 보았다.³⁾ 구조·성능 기준은 조사 참여자가 구조, 난방, 단열 등 7가지 항목에서 하나라도 매우 불량하다고 응답했을 때, 기준에 미달하는 것으로 파악하였다.

마지막으로 주거 생활의 지속성을 방해할 수 있는 다양한 요인을 포착하기 위하여, 주거 곤란 경험 차원을 포함하였다. 서울청년패널에서는 최근 일 년 동안 임대료 연체, 보증금 부족, 이자 및 원리금 상환 연체, 주택 압류·재개발로 인한 퇴거 위기 등의 주거와 관련된 어려움을 겪었는가를 질의하고 있는데, 이에 대해 경험이 있다고 응답한 경우를 불안정한 주거 상태로 간주하였다.

〈표 1〉 주거불안정의 차원과 측정

차원	내용
주거비 과부담	1년 동안 지출한 생활비 중 주거비(월세, 관리비, 공공금 등) 비중이 25% 초과할 때
최저 주거기준 미달	구조·성능 기준 및 최소면적 기준 가운데 하나라도 미충족일 경우 1. 구조·성능 기준 미충족: 집 상태에 대해 다음 중 하나라도 매우 불량하다고 응답한 경우 1) 집의 구조물, 난방 및 단열, 방수 상태 2) 환기 상태 3) 채광 상태 4) 냉방 상태 5) 소음 6) 재난, 재해 안전성 7) 화재 안전성 2. 최소면적 기준 미충족: 세대원 수에 따른 주거면적 및 방 개수를 확보하지 못한 경우 1인: 14㎡/1실, 2인: 26㎡/1실, 3인: 36㎡/2실, 4인: 43㎡/3실, 5인: 46㎡/3실, 6인: 55㎡/4실 7인: 64㎡/4실, 8인: 71㎡/4실
주거 곤란 경험	최근 1년간 다음 상황을 하나 이상 경험했다고 응답한 경우 1) 3개월 이상 월 임대료 연체 2) 이사 또는 임대차계약 갱신에 필요한 임대보증금 부족 3) 임대인이 기피하는 대상자(취약계층, 유아동반 등)라는 이유로 주택확보 곤란 4) 3개월 이상 주택담보대출 이자 또는 원리금 상환 연체 5) 주택압류, 재개발, 임대차계약 중도해지 등으로 인한 퇴거(위기) 6) 주택 노후화 또는 열악한 주거환경으로 인한 안전·건강문제 발생(위험) 7) 공공금이나 관리비 연체(또는 납부 지연) 8) 보증금 반환 위험 9) 추가보증금이나 추가 임대료

(2) 독립변수

분석 모형의 독립변수는 선행연구 검토를 바탕으로 〈표 2〉와 같이 인구사회경제적 특성, 고용 특성, 주거 환경 특성, 사회환경 특성, 부모의 경제적 지원, 주거 정책 수혜 경험으로 구성하였으며, 서울시의 5개 생활 권역을 통제변수로 포함하였다. 모든 독립변수는 1차 조사를 기준으로 구축하였으나, 주거정책 수혜의 경우 최근 1년의 경험을 조사하므로 2차 조사를 기준으로 측정하였다. 또한 1차 조사 시점은 코로나로 인한 사회적 거리두기 조치가 시행되던 시기로, 응답자의 사회적 환경 경험에 영향을 크게 미쳤을 것으로 판단하였다. 이에 사회적 환경 관련 변수는 사회적 거리두기 해제된 이후인 2차 조사를 기준으로 구축하였다.

인구사회적 특성 변수로는 성별, 연령대, 교육수준, 재학 여부, 가구유형, 출생지를 구성하였다. 선행연구에서는 주로 거주지의 수도권 여부와 주거불안정과의 관련성을 살펴보고 있으나(김은지·정수영, 2023; 전지영·임재만, 2023), 본 연구는 서울 거주 청년을 대상으로 한정하므로 출생지에 따른 혜택과 불이익을 파악하기 위하여 서울 출생 여부 변인을 포함하였다. 경

제적 특성 관련해서는 청년의 소득, 자산, 부채수준 변수를 포함하였다. 소득은 지난 1년 동안의 근로소득, 사업소득, 재산소득, 사적·공적 이전소득을 모두 포함한 월평균 세후 금액을, 자산은 부동산, 임대주고 받은 보증금, 금융자산, 가상화폐 등을 모두 포함한 금액을 활용했다. 부채수준은 부채로 인한 원리금 상환에 대한 부담 수준을 1(전혀 부담 없음)부터 5(매우 부담) 범위에서 응답한 값을 투입하였으며, 부채가 없는 경우 0의 값을 부여했다.

고용 특성과 관련해서는 주된 일자리의 근로형태, 직종, 만족도 및 고용 이동 변수를 활용했다.⁴⁾ 근로 형태는 김비오(2019), 이다은·서원석(2019), 노민지(2022) 등의 연구와 유사하게 비취업, 정규직 임금근로자, 상용 임금근로자, 임시·일용근로자, 기타로 구분하였다. 고용환경의 질을 가늠하는 주요 변인으로 서 직종은 관리자·전문가·사무 종사자와 그 외 종사자의 이분형으로 구성했다. 일자리 만족도는 5점 리커트 척도(1~5)로 응답한 결과를 사용했으며 미취업의 경우 0의 값을 부여했다. 고용이동 변수의 구축은 청년층의 취업상태 변화를 통해 고용불안을 측정할 변인

선(2012)의 연구와 반정호 외(2005)의 연구를 참고하였다. 1, 2차 조사에서 4대 사회보험 가입 여부를 통해 고용 유지, 미고용 유지, 고용에서 미고용으로 이동, 고용에서 미고용으로 이동의 네 유형으로 구분하여 활용했다.

선행연구에서 거주 주택의 특성이 주거불안정에 미치는 영향을 보고하는 것을 고려하여(김은지·정수영, 2023; 이민주, 2020; 전지영·임재만, 2023) 주택유형, 점유형태, 주택위치, 거주지 이동 변수를 포함하였다. 주택유형은 아파트, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 오피스텔, 기타로 구분하였으며, 점유형태는 자

가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 기타로 구분했다. 주택위치 변수는 지상층일 경우 0, 반지하·지하·옥탑에 해당할 때 1의 값을 부여했고, 거주지 이동 변수는 1차 조사와 2차 조사에서 사이에 서울 내에서 이사한 경험이 있다고 응답했을 때 1로 구분했다.

주택시장에 처음 진입하는 청년들이 겪는 주거 관련 정보 및 서비스에서의 소외 문제가 제기되고 있으므로(박미선, 2017), 이 연구에서는 청년의 주거불안정 양상과 사회적 환경과의 관련성을 검토하고자 한다. 이에 서울청년패널에서 조사하고 있는 사회적 지원망과 사회적 고립 변수를 반영하였다. 사회적 지원망 변수

〈표 2〉 독립변수의 구성 및 측정

구분	변수	내용
인구 사회 경제적 특성	성별	남성=1, 여성=0
	연령	18~23세 / 24~29세 / 30~35세
	교육수준	고등학교 졸업 이하 / 전문대 졸업 이하 / 4년제대학 졸업 이하 / 대학원 이상
	재학 여부	재학 중=1, 미재학=0
	가구 유형	독거 / 무자녀 부부 / 유자녀 부부 / 부모와 동거 / 기타
	출생지	서울 출생=1, 그 외=0
	소득	1년 동안 월평균 개인 세후 총소득(근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득 등)
	자산 부채수준	총자산(부동산, 임대주고 받은 보증금, 금융자산, 가상화폐 등) 부채 상황에 대한 부담 수준 (0:부채없음, 1:전혀~5:매우 부담)
고용 특성	근로형태	미취업 / 정규 임금근로자 / 상용 임금근로자 / 임시·일용근로자 / 기타(특수형태근로자, 자영업자, 무급가족종사자)
	직종	관리자/전문가/사무 종사=1, 그 외=0
	일자리 만족도	주된 일자리에 대한 전반적 만족도 (0:미취업, 1:매우 불만족~5:매우 만족)
주거 환경	고용 이동	고용 유지 / 미고용 유지 / 고용 상실 / 신규 고용
	주택유형	아파트 / 단독·다가구주택 / 연립·다세대주택 / 오피스텔 / 기타(비거주용 건물, 고시원, 기숙사 등)
	점유형태	자가 / 전세 / 보증금 있는 월세 / 보증금 없는 월세 / 무상·기타
사회 환경	주택위치	지하·반지하·옥탑=1, 지상=0
	거주지 이동	1차 조사 이후 이사 경험 유=1, 무=0
	사회적 지원망	'진로조언 / 주거, 금융, 법률정보 / 집안일 / 거동 불편 / 목돈 필요 / 우울할 때 / 안부 확인' 중 도움을 받을 수 있는 사람이 있다고 응답한 항목의 수 (0~7)
부모 경제력	사회적 고립	최근 한 달 동안 3주 이상 집 밖으로 나가지 않은 경험 유=1, 무=0
	부모 지원 여부	부모 또는 주된 양육자로부터 경제적 지원 유=1, 무=0
주거 정책 수혜	부모 소득수준	주관적 평가 (1:최하~10:최상)
	공급자보조	최근 1년 서울시의 역세권 청년주택 또는 중앙정부의 청년주택 공급 정책(행복주택, 청년매입임대주택 등) 이용 경험 유=1, 무=0
	수요자보조	최근 1년 서울시의 청년월세지원 또는 중앙정부의 청년 주택금융 정책 및 청년 주거비용 지원 정책 이용 경험 유=1, 무=0

는 취업·진로 조언, 주거·금융·법률 정보 제공, 집안 일 부탁 등을 포함한 총 7가지 항목 중 도움을 청할 사람이 있다고 응답한 수로 산출하였다. 사회적 고립은 최근 한 달 동안 3주 이상 집 밖으로 나가지 않은 경험 있을 때를 1로, 그 외를 0으로 구분하였다.

부모의 경제력 관련해서는 부모로부터 경제적 도움 여부 및 부모의 소득수준 변수를 구성하였다. 노민지(2022)의 연구에서는 가족에게 지원받는 생활비를 경제적 지원에 대한 대리변수로 활용한 바 있다. 이를 참고하여 부모 또는 주된 양육자로부터 경제적 지원금 수여 여부를 바탕으로 경제적 도움 변수를 구축했다. 또한 선형연구에서 부모 세대의 경제력이 자녀의 주거 환경에 미치는 영향을 보고하고 있는 것을 참고하였다(마강래·권요규, 2013; 이길제·최막중, 2016). 다만 부모의 자산이나 주택가격 등에 대한 직접적인 자료의 부재로 인해, 본 분석 모형에서는 부모의 소득수준에 대해 1(최하)부터 10(최고) 범위에서 주관적으로 평가한 값을 대리변수로 활용하였다.

청년 대상 주거정책이 주거불안정 해소에 미치는 영향을 확인하기 위해, 서울시 및 중앙정부에서 제공하는 주거정책 수혜 경험 변수를 포함하였다. 크게 공급자보조 방식과 수요자보조 방식 주거정책으로 구분하여(하성규, 2003), 2차 조사 기준 최근 1년간 수혜 경험이 있을 경우 1의 값을 부여하였다. 공급자보조 주거정책은 정부가 직접 주택이나 택지를 공급하는 대물적 보조 방식으로, 서울시의 역세권청년주택, 중앙정부의 행복주택, 청년 매입·전세임대, 청년 공공지원 민간임대주택 등의 이용 여부를 통해 파악했다. 수요자보조 방식은 수요자에 대한 현금지원을 통한 보조 방식으로서, 서울시의 청년월세지원, 중앙정부의 청

년전용 저금리 대출상품 지원, 버팀목 대출, 미혼 청년 주거급여 분리지급, 청년 월세 한시 특별 지원 등의 수혜 여부를 통해 측정했다.

4. 실증분석 결과 및 해석

1) 청년층 주거불안정의 현황

〈표 3〉은 서울청년패널 제1차(2021년) 및 제2차(2022년) 조사에서 주거불안정에 해당하는 청년층의 비율을 제시한 것이다. 2021년에는 전체 표본의 약 44%가, 2022년에는 이보다 다소 상승한 약 46%가 한 차원 이상에서 주거불안정을 겪고 있는 것으로 나타나 상당히 많은 청년이 불안정한 주거 상황을 직면하고 있는 것으로 확인되었다. 2021년 기준 가장 많은 청년이 경험한 주거불안정의 차원은 주거 곤란 경험으로, 약 22%의 청년이 임대료 연체, 보증금 부족, 퇴거 위기 등의 문제 상황을 접한 것으로 나타났다. 최저주거기준 미달 및 주거비 과부담 차원은 전체의 약 20%가 불안정한 상황에 처한 것으로 확인되었다. 2022년에는 주거비 과부담과 최저주거기준 미달을 경험한 청년 비율은 소폭 상승하고 주거 곤란을 경험한 청년 규모는 감소한 것으로 확인된다. 최저주거기준 미달 차원에서 주거불안정을 겪는 청년 비율은 약 22%로 가장 높게 나타났다. 한국복지패널을 분석한 이현정·임태균(2023)의 연구에서는 2020년 기준 주거비 과부담(슈바베지수 25% 이상)을 겪는 청년 비율은 약 18%로 보고했다. 본 자료의 분석 결과는 21%로 이보다 다소 높아서, 서울에 거주하는 청년들이 주거비 과부담 위

〈표 3〉 청년층 주거불안정의 시기별·차원별 현황

시기	주거불안정 해당 비율	차원별 비율			중복차원 수별 비율		
		주거비 과부담	최저주거기준 미달	주거 곤란 경험	1개	2개	3개
1차(2021년)	44.07	19.35	20.45	21.51	29.50	11.92	2.66
2차(2022년)	45.88	20.97	22.41	19.93	30.95	12.43	2.50

주) 1차 조사의 표본 크기는 5,194명이며, 2차 조사의 표본 크기는 5,083명임. (단위: %)

〈표 4〉 기술통계 및 주거안정에 따른 집단 차이

구분	변수		전체(N=5,194)	주거안정(N=2,905)	주거불안정(N=2,289)	x ² (t-value)
			비율(평균±sd)	비율(평균)	비율(평균)	
인구 사회 경제적 특성	남성		47.38	49.98	44.08	4.24***
	연령 (년)		(26.79±4.39)	(26.13)	(27.63)	(-12.40***)
	교육수준	고졸 이하	38.79	44.27	31.85	84.47***
		전문대졸 이하	13.00	12.08	14.15	
		4년제대졸 이하	43.11	39.28	47.97	
		대학원졸 이상	5.10	4.37	6.03	
	재학 중		19.78	23.86	13.23	9.74***
	가구유형	독거	32.86	21.03	47.88	607.08***
		무자녀부부	6.28	5.44	7.34	
		유자녀부부	4.77	4.54	5.07	
		부모동거	49.73	64.41	31.11	
		기타	6.35	4.58	8.61	
	서울 출생		60.17	69.50	48.32	15.85***
월평균 소득(만원)		(195.22±149.38)	(186.55)	(201.23)	(-4.73***)	
자산(만원)		(7438.38±24,140)	(7624.89)	(7201.68)	(0.65)	
부채 수준 (0~5)		(1.72±1.98)	(1.34)	(2.21)	(-16.15***)	
고용 특성	근로형태	미취업	34.37	36.66	31.45	29.71***
		정규 임금근로자	38.20	36.18	40.76	
		상용 임금근로자	8.36	7.47	9.48	
		임시·일용근로자	11.53	12.50	10.31	
		기타	7.55	7.19	7.99	
	관리자·전문가·사무직 종사		41.53	38.90	44.87	-4.34***
	일자리 만족도 (0~5)		(2.23±1.77)	(2.20)	(2.26)	(-1.13)
고용 이동	고용 유지	28.98	25.85	32.94	55.24***	
	미고용 유지	42.99	47.16	37.70		
	고용 상실	14.50	14.60	14.37		
	신규 고용	13.53	12.39	14.98		
주거 환경	주택유형	단독·다가구주택	17.10	13.80	21.28	400.96***
		아파트	40.20	52.01	25.21	
		연립·다세대주택	28.96	24.78	34.25	
		오피스텔	11.03	7.54	15.47	
		기타	2.71	1.86	3.80	
	점유형태	자가	32.23	45.13	15.86	734.34***
		전세	31.34	28.95	34.38	
		보증금 있는 월세	27.53	15.83	42.38	
		보증금 없는 월세	1.53	0.86	2.49	
		기타	7.32	9.23	4.89	
	지하·반지하·옥탑 거주		4.99	2.23	8.48	-10.36***
거주지 이동		12.24	9.20	16.12	-7.60***	
사회 환경	사회적 지원망 (0~7)		(5.17±2.16)	(5.49)	(4.77)	(12.10***)
	사회적 고립 경험 유		6.16	4.48	8.30	-5.71***
부모 경제력	부모 경제적 지원 유		43.33	49.74	35.21	10.60***
	부모 소득수준 (1~10)		(5.40±1.96)	(5.79)	(4.91)	(16.53***)
주거 정책	공급자보조 정책 이용		5.28	3.82	7.12	-5.30***
	수요자보조 정책 이용		9.67	6.09	14.20	-9.91***

주) 1차 조사 자료를 대상으로 분석한 결과이며, 괄호 안의 값은 평균 또는 t-value 검정 결과를 나타냄.

* P<0.1, **P<0.05, *** P<0.01

험에 더 노출되어 있음을 짐작할 수 있다. 한편 중복된 주거불안정에 처한 청년층의 규모는 1, 2차 조사 결과가 유사했다. 두 차원에서 불안정을 겪는 청년 비율은 약 12%, 세 차원 모두에서 불안정을 겪는 청년 비율은 약 3%로 확인되었다. 이러한 내용은 중복된 주거 문제에 직면한 청년들이 상당히 많으며 다차원적으로 주거 불안정 문제에 접근하는 것이 중요함을 보여준다.

〈표 4〉는 1차 조사를 기준으로 주거불안정 여부에 따른 청년층 특성을 비교한 결과이다. 한 차원 이상에서 주거불안정을 겪는 청년과 그렇지 않은 청년을 구분하여 주요 지표표를 제시하고 이에 대해 카이제곱 검정 및 t-검정을 시행하였다. 인구사회경제적 요인 가운데서는 자산을 제외한 모든 변인에서 유의미한 차이가 확인되었다. 주거불안정 집단은 연령, 독거율, 교육·소득·부채 수준이 상대적으로 높은 반면, 남성·재학생·서울 출생·부모동거 비율은 낮은 것으로 분석되었다. 고용 특성에서는 오히려 주거불안정 집단이 취업 및 정규직 근로자 비율이 높았고 전문가·관리자·사무직 종사자 비율 또한 높았다. 이러한 결과는 안정적인 고용에도 불구하고 청년들도 주거불안정에 처할 위험성이 높으며 개인적인 노력으로 벗어나기 어려움을 암시한다. 주거환경 특성에서는 집단 간 유의미한 차이가 확연하게 드러났다. 불안정 집단의 경우 비아파트 거주 및 월세 비율이 주거안정 집단에 비해 높았고, 지하·반지하·옥탑 거주 비율은 약 네 배, 주거 이동을 경험한 비율은 약 두 배 수준이었다. 사회환경 측면에서도 주거불안정 집단의 취약성이 확인되었는데, 사회적 지원망 보유 수준은 주거안정 집단에 비해 더 낮고 사회적 고립률은 더 높았다. 부모의 경제적 측면에서 주거불안정을 겪는 청년들은 그렇지 않은 청년들에 비해 부모로부터 지원을 경제적 지원을 받는

비율이 더 낮고, 부모의 소득수준도 더 낮게 평가하는 것으로 분석되었다. 이러한 내용을 토대로 원 가구의 직간접적인 지원이 자녀의 주거안정과 관련성이 있음을 짐작할 수 있다. 청년 대상 주거정책 이용률은 공급자 및 수요자 보조 정책 모두에서 주거불안정 집단이 2배가량 높은 것으로 확인됐다.

2) 청년층 주거불안정의 변화 양상

〈표 5〉는 1, 2차 조사에 모두 응답한 표본(N=3,762)을 대상으로 주거불안정 변화 유형을 네 가지로 구분하고, 유형별 규모를 제시한 것이다. 적어도 하나 이상 불안정 차원을 경험한 경우를 주거불안정 상태로 보았다. 계속해서 주거안정을 유지하는 청년(주거안정 지속형)은 전체의 39.8%로 가장 많았고, 지속해서 주거불안정에 처한 청년(주거불안정 지속형)은 33.4%로 뒤를 이었다. 주거불안정 이행을 경험한 경우는 전체의 약 26.9%였는데, 그 가운데 안정 상태에서 불안정 상태로 진입한 청년(주거불안정 진입형)은 13.0%, 불안정 상태에서 안정 상태로 탈피한 청년(주거불안정 탈피형)은 13.9%로 확인되었다. 초기 주거불안정 상태에서 안정 상태로 전환한 비율을 계산한 탈피율은 약 29.3% 도출되었다. 주거안정 상태에서 불안정 상태로 전환한 비율을 계산한 진입률은 약 24.6%로 산출되었다. 이러한 결과는 청년의 주거불안정 이행이 상당히 역동적으로 이뤄지고 있음을 보여준다. 경제적 빈곤 이행을 살펴본 변금선(2012)의 연구에서는 청년층 빈곤 탈피율을 62.7%, 진입률은 3.7%로 분석한 바 있다. 본 연구에서 도출한 주거불안정 탈피율은 이에 비해 크게 낮고 진입률은 크게 높은 수준으로, 서울시 청년층이 주거불안정에 진입할 위험성이 크며 빈곤

〈표 5〉 청년층 주거불안정 변화 유형 및 규모

1차(2021년)	2차(2022년)	유형	빈도(비율, %)	탈피율(%)	진입률(%)
불안정	→ 불안정	주거불안정 지속형	1,225 (33.36)	29.33	
	→ 안정	주거불안정 탈피형	521 (13.85)		
안정	→ 안정	주거안정 지속형	1,498 (39.82)		24.57
	→ 불안정	주거불안정 진입형	488 (12.97)		

에 비해 벗어나는 것은 수월하지 않은 상황임을 의미한다.

차원별로 탈피율과 진입률 산출해 본 결과, 탈피율이 가장 높은 차원은 주거 곤란 경험, 가장 낮은 차원은 최저주거기준 미달로 나타났다. 물리적인 환경 개선이나 주거 이동이 수반되어야 하는 최저주거기준 미달에 비해 주거 곤란 차원은 해소 가능성이 높기 때문으로 여겨진다. 진입률의 경우, 최저주거기준 미달과 주거 곤란 경험 유형이 유사한 수준이었고 주거비 과부담 유형은 이보다 다소 낮은 수준이었다. 또한 차원별 탈피율은 최저 38.6%에서 최고 52.0%로 종합적인 주거불안정 탈피율인 29.3%보다 훨씬 높게 도출되었다. 이를 통해 한 차원에서 주거불안정을 해소하더라도 다른 차원의 주거불안정을 새롭게 겪게 될 가능성이 높은 현실을 짐작할 수 있다.

3) 청년층 주거불안정 탈피 및 진입에 대한 영향 요인

〈표 6〉은 청년층 주거불안정 변화에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위하여 로지스틱 회귀모형을 분석한 결과이다. 표의 왼편에 제시한 모형 1에서는, 주거불안정 탈피 영향요인을 규명하기 위해 앞의 절에서 구분한 주거불안정 지속형에 0의 값을, 주거불안정 탈피형에 1의 값을 부여하여 종속변수로 활용하였다.

분석 결과를 살펴보면, 인구사회적 특성 변수 가운데 성별만이 청년층의 주거불안정 탈피에 통계적으로 유의미한 영향력을 미쳤으며, 남성은 여성보다 주거불안정에서 벗어나는 가능성이 약 1.31배 높은 수준으로 도출되었다. 경제적 특성 변수 가운데서는 청년 개인의 소득, 자산, 부채 변인의 영향력은 통계적으로 유의미하지 않았지만, 부모 소득수준의 유의미한 영향력이 확인되었다. 부모의 소득수준에 대한 주관적 평가가 1 수준 증가할 때, 청년의 주거불안정 탈피 가능성은 8% 증가하는 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 사회에 막 진출하여 근로소득 수준이 낮고 축적한 자산이 미약한 청년들은 부모의 경제력에 의존할 수 있을 때 상대적으로 주거불안정에서 탈피하기 용이한 상황임을

설명한다. 이는 세대 간 자산 이전과 관련한 연구들에서 부모의 경제력이 자녀 가구의 점유형태, 주택가격 등 주거 여건 결정에 상당한 영향을 미치고 있음을 확인하는 내용과 맥을 같이 한다(마강래·권오규, 2013; 이길제·최막중, 2017). 특히 본 분석 모형의 결과는 청년들이 주거불안정의 극복 여부가 부모의 경제력에 따라 결정될 수 있음을 보여주고 있다.

청년의 고용 특성과 관련한 분석 내용을 살펴보면, 직종이나 고용 이동은 청년층의 주거불안정 탈피에 유의미한 영향력을 미치지 않으나 근로형태와 일자리 만족도 변수는 유의미한 영향력을 미치는 것으로 분석되었다. 미취업에 비해 정규직 근로자, 상용직 근로자, 임시·일용 근로자는 주거불안정을 탈피할 가능성이 각각 0.531배, 0.41배, 0.48배 수준인 것으로 도출되어, 정규직 근로자에 비해 비정규직 근로자는 주거불안정을 벗어나기 어려운 상황이었다. 이는 고용불안정과 주거불안정의 유의미한 관련성을 밝힌 기존 연구의 분석 결과와 유사하다(김비오, 2019; 전지영·임재만, 2023). 하지만 특이한 점은 미취업 상태보다 경제활동에 참여 중인 청년이 주거불안정을 벗어나기 더욱 어려운 것으로 확인된다는 점이다. 기초통계를 살펴볼 때 미취업 청년은 자립하지 않은 비율이 더 높아서, 부모로부터 다양한 형태의 지원을 통해 주거불안정을 벗어날 기회가 상대적으로 많기 때문으로 여겨진다. 동시에 높은 주거비용으로 인해서 청년들은 노동시장에 진입하더라도 여전히 자력으로 주거의 안정성을 확보하기 어려운 상황으로 짐작된다. 아울러 일부 청년들이 생계유지를 위해 관찮은 일자리를 충분히 탐색하지 못한 채 불가피하게 고용을 선택하게 된 데에서 기인한 결과일 수도 있다. 이러한 분석 결과는 단순 취업을 통한 청년 주거의 안정화에는 한계가 있으며 양질의 일자리가 뒷받침될 필요성을 제기한다. 이 같은 내용은 고용 만족도 변인의 분석 결과에서도 확인할 수 있는데, 만족도가 높은 일자리를 확보한 청년일수록 주거불안정에서 벗어나기 수월한 것으로 도출되었다.

주거환경 여건과 관련해서는 주택유형 및 점유형태 변수가 청년층의 주거 불안정 탈피에 유의미한 영향력을 미치는 것으로 분석되었으나, 주택위치나 거주

<표 6> 청년층 주거불안정 탈피 및 진입에 대한 로지스틱 회귀모형 분석 결과

변수		모형1: 주거불안정 탈피				모형2: 주거불안정 진입				
		Coef.	OR	S.E.	P>z	Coef.	OR	S.E.	P>z	
인구 사회 경제적 특성	성별 (남성=1)		0.270	1.310**	0.116	0.020	-0.384	0.681***	0.123	0.002
	연령 (ref.18~23세)	24~29세	-0.007	0.993	0.193	0.972	0.357	1.430*	0.191	0.061
		30~35세	-0.171	0.843	0.228	0.454	0.202	1.224	0.232	0.384
	교육수준 (ref.고졸이하)	전문대졸 이하	-0.034	0.966	0.203	0.866	-0.144	0.866	0.214	0.500
		4년제대졸 이하	-0.124	0.883	0.169	0.462	-0.214	0.807	0.185	0.248
		대학원졸 이상	-0.052	0.949	0.272	0.849	-0.396	0.673	0.291	0.174
	재학 여부 (재학 중=1)		0.223	1.249	0.207	0.283	-0.175	0.839	0.203	0.389
	가구유형 (ref.독거)	무자녀부부	0.059	1.061	0.228	0.797	-0.115	0.891	0.254	0.650
		유자녀부부	-0.220	0.803	0.293	0.454	-0.594	0.552*	0.330	0.072
		부모동거	0.174	1.190	0.167	0.296	-0.808	0.446***	0.185	0.000
기타		-0.009	0.991	0.223	0.968	-0.010	0.990	0.260	0.968	
출생지 (서울 출생=1)		0.096	1.101	0.127	0.448	-0.225	0.798*	0.134	0.093	
소득 (ln)		0.009	1.009	0.045	0.843	0.039	1.040	0.044	0.380	
자산 (ln)		-0.004	0.996	0.023	0.862	-0.020	0.980	0.025	0.417	
부채수준		-0.035	0.966	0.030	0.256	0.084	1.088*	0.033	0.011	
고용 특성	근로형태 (ref.미취업)	정규직	-0.640	0.527*	0.334	0.055	0.580	1.786	0.365	0.112
		상용직	-0.893	0.409***	0.331	0.007	0.835	2.306**	0.363	0.021
		임시·일용직	-0.744	0.475**	0.317	0.019	0.588	1.801*	0.348	0.091
		기타	-0.661	0.517*	0.338	0.051	0.586	1.796	0.395	0.138
	직종 (관리자·전문가·사무=1)		0.174	1.190	0.158	0.271	-0.536	0.585***	0.182	0.003
	일자리 만족도		0.197	1.218***	0.070	0.005	-0.098	0.906	0.085	0.246
고용 이동 (ref.고용유지)	미고용 유지	0.055	1.056	0.211	0.796	-0.357	0.700	0.235	0.129	
	고용 상실	-0.067	0.935	0.242	0.781	0.091	1.096	0.274	0.739	
	신규 고용	0.182	1.200	0.212	0.390	0.024	1.024	0.224	0.915	
주거 환경	주택유형 (ref.아파트)	단독다가구	-0.536	0.585***	0.183	0.003	0.288	1.334	0.181	0.111
		연립다세대	-0.436	0.647***	0.155	0.005	-0.052	0.949	0.158	0.742
		오피스텔	-0.446	0.640**	0.206	0.030	0.235	1.265	0.228	0.302
		기타	-0.905	0.404**	0.377	0.016	0.144	1.155	0.372	0.698
	점유형태 (ref.자가)	전세	-0.239	0.787	0.164	0.145	0.734	2.083***	0.160	0.000
		보증금있는 월세	-0.771	0.462***	0.181	0.000	0.959	2.608***	0.184	0.000
		보증금없는 월세	-0.590	0.554	0.442	0.181	1.395	4.035**	0.568	0.014
기타		0.269	1.309	0.275	0.327	0.240	1.271	0.243	0.324	
주택위치 (지하·반지하·옥탑=1)		-0.164	0.849	0.227	0.471	1.263	3.537***	0.351	0.000	
거주지 이동 (이사=1)		-0.134	0.874	0.148	0.363	0.710	2.034***	0.162	0.000	
사회 환경	사회적 지원망		0.103	1.108***	0.032	0.001	-0.116	0.891***	0.035	0.001
	사회적 고립 (고립=1)		-0.510	0.601	0.338	0.132	0.806	2.240**	0.329	0.014
부모 경제력	부모 경제적 지원 (유=1)		0.048	1.049	0.131	0.716	-0.056	0.946	0.138	0.684
	부모 소득수준		0.077	1.080**	0.030	0.011	-0.034	0.966	0.033	0.299
주거 정책	공급자보조 주거정책 (이용=1)		-0.050	0.952	0.228	0.827	0.121	1.129	0.298	0.684
	수요자보조 주거정책 (이용=1)		-0.268	0.765	0.174	0.124	-0.002	0.998	0.234	0.994
상수항		-1.054	0.349**	0.535	0.049	-0.212	0.809	0.574	0.712	
Log-likelihood		-982.276				-931.369				
Cragg-Uhler/Nagelkerke R2		0.141				0.242				
Chi-square (df=44)		163.97***				288.059***				
Observations		1,776				1,986				

주) 생활권역을 통제한 분석 결과이며 표준오차는 강건표준오차(ROBUST STANDARD ERROR)를 나타냄.

* P<0.1, **P<0.05, *** P<0.01

지 이동 변수는 통계적 유의성이 확인되지 않았다. 주거불안정 탈피 가능성은 아파트에 거주하는 청년에 비해서 연립·다세대는 0.65배, 오피스텔은 0.64배, 단독·다가구는 0.59배, 기타(비거주용 건물, 고시원 등)는 0.40배 수준으로 낮게 나타났다. 또한 자가에 비해 보증금이 있는 월세의 경우, 불안정한 주거를 탈피할 가능성이 0.47배로 절반 수준이었다. 이는 상대적으로 적은 보증금으로 저렴한 주택에 거주하는 청년들의 주거불안정에서 벗어나기 어려워 장기화·고착화된 주거 위기에 처할 위험이 큼을 암시한다.

사회환경 측면에서 사회적 지원망 수준이 증가할수록 주거불안정 탈피 가능성이 유의미하게 증가한다는 결과에 주목할 필요가 있다. 사회적 지원망이 1수준 증가할 때 주거불안정을 탈피할 가능성은 약 11% 증가하는 것으로 분석되었다. 이는 주로 주거불안정과 낮은 사회적 자본 사이의 관련성을 설명하는 연구들과 다르게(Evans et al., 2000; Priester et al., 2017), 풍부한 사회적 지원망이 주거불안정을 극복하는 데 중요한 역할을 한다는 것을 규명한다는 점에서 의미가 있다. 분석 결과는 청년이 다양한 방면에서 도움이 필요할 때 지원을 제공하는 사회적 관계는 주거 문제를 극복할 역량을 직간접적으로 제고할 수 있음을 뜻한다. 청년들은 새로운 거처를 마련하는 과정에서 적절한 기준과 가격을 갖춘 주택을 탐색하거나 주택임대차계약을 진행하는 데 필요한 정보나 경험이 부족하여 곤란을 겪기 쉽다(박미선, 2017). 이러한 상황에서 사회적 지원망은 청년들이 더 적절한 선택을 하도록 지원하고 예기치 못한 위험과 피해를 최소화하도록 도움을 주어 주거불안정 탈피에 기여하는 것으로 해석된다.

청년을 위해 제공되는 주거정책 수혜 경험 변인은 모두 주거불안정 탈피에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 임해린 외(2022)의 연구에서 주거복지프로그램이 청년 가구의 주거비 부담을 줄이는 데 실효성이 있음을 밝힌 것과 일치하지 않는다. 하지만 김민정·조민효(2018)의 연구에서는 주거복지정책의 주거비부담 완화 효과가 빈곤가구에겐 차별적으로 나타날 수 있음을 밝힌 바 있다. 본 분석 자료에서 청년 주거정책을 이용한 경험이 있는 청

년이 많지 않은 것으로 나타나 정책의 효과를 단정 짓기는 어려우며 세부 집단 특성을 고려한 추가적인 연구가 필요할 것으로 보인다.

다음으로 <표 6>의 오른쪽에 제시한 모형 2는 청년 주거불안정 진입에 대한 영향요인 규명을 위해, 주거안정 지속형(0)과 주거불안정 진입형(1)을 구분하여 종속변수로 활용한 결과이다. 인구나사회적 특성 변수 가운데 성별, 연령, 가구유형, 출생지가 주거불안정 진입에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 남성은 여성과 비교하여 주거불안정에 진입할 위험이 0.68배로 낮았고, 24~29세 연령대는 18~23세에 비해 주거불안정에 진입할 위험이 1.43배 높은 것으로 도출되어, 대학 졸업 이후 사회에 막 진입한 여성이 주거불안정 진입 위험에 상당히 노출되어 있음을 알 수 있다. 가구 유형에 따른 주거불안정 진입 위험을 살펴보면, 혼자 사는 청년에 비해 유자녀 부부는 0.55배, 부모와 동거하는 경우는 0.45배 유의미하게 낮은 것으로 분석되어, 주거불안정 탈피 모형과 달리 가구 유형의 차이가 어느 정도 확인되었다. 독거일 경우 주거불안정 진입 위험이 가장 큰 것으로 분석된 결과는 청년들 가운데서도 특히 1인 가구가 안정된 주거 확보에 가장 취약한 집단임을 확인하는 선행연구와 일치한다(박미선, 2017; 김비오, 2019). 또한 서울에서 출생한 청년은 그렇지 않은 청년에 비해 주거불안정 진입 가능성이 0.80배 수준으로 유의하게 낮았다. 이는 출신지에 따라 주거안정 확보의 기회가 차별적일 수 있음을 보여주며, 박애리 외(2017)가 심층면담을 통해 확인한 바와 같이 지방에서 상경하는 청년들이 주거불안정에 진입하는 경로를 뒷받침하는 증거로 이해할 수 있다. 경제적 특성 관련 변수 가운데서는 부채수준 변수만이 통계적 유의성이 확인되었으며, 주거불안정 탈피 모형과 다르게 부모의 소득수준은 청년의 주거불안정 진입에는 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다. 부채 감당 어려움이 1수준 증가할 때, 주거불안정 진입 위험은 약 9%씩 증가하는 것으로 도출됐는데, 높은 수준의 부채는 주거비용에 대한 부담을 가중하기 때문으로 이해된다.

고용 특성 관련해서는 근로형태와 직종의 유의미한

영향력이 확인되었다. 미취업 청년과 비교하여 상용직 근로자는 2.3배, 임시·일용직 근로자는 1.8배 주거불안정 진입 위험이 큰 것으로 나타났으며, 정규직과 기타 근로자의 경우 통계적으로 유의미하지 않았다. 직종의 경우 주거불안정 탈피에는 유의미한 영향을 미치지 않았지만, 진입에는 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 구체적으로 관리자·전문가·사무직에 종사하는 경우 그렇지 않은 청년에 비해 주거불안정 진입 위험이 약 0.59배 수준인 것으로 도출되었다. 이 같은 결과는 임금이나 복지 수준이 더 나은 사무·전문직이 생산·서비스직 종사자에 비해 경제적 빈곤 진입 위험이 낮다는 결과와 유사하다(김교성·반정호, 2004). 예상과 다르게 고용 이동은 주거불안정 탈피 및 진입 모두에 유의미한 영향을 미치지 않았는데, 고용 상태의 변화가 그 해의 주거 여건에 곧바로 반영되지 않기 때문으로 이해되며 중장기적인 영향을 살펴볼 필요가 있다.

주거환경 특성 가운데서는 점유형태, 주택위치, 거주지 이동이 청년층 주거불안정 진입에 유의미한 영향을 미치고 있었다. 특히 점유형태에 따른 주거불안정 진입 위험의 차이가 확연하게 나타났는데, 자가에 비해 전세 2.1배, 보증금이 있는 월세 2.6배, 보증금 없는 월세 4.0배 가량 그 위험성이 높은 것으로 분석되었다. 곧 축적한 자산이 적어 보증금이 적은 점유형태를 선택하는 청년들이 주거불안정에 새롭게 진입할 위험이 더욱 큼을 보여주며, 이는 자가 보다 월세일 때 주거비 과부담에 처할 위험이 높다는 기존 연구 결과와 일치한다(박정민 외, 2015). 또한 옥탑이나 지하·반지하에 거주하는 청년들은 주거불안정에 진입할 위험성이 3.5배 이상 높은 것으로 확인되어, 안정된 주거 생활 유지에 상당히 취약한 상황임을 보여준다. 거주지 이동 변수의 경우 주거불안정 탈피에는 영향을 미치지 않았으나 불안정 진입 위험은 2.0배 높은 것으로 도출되어, 청년들의 빈번한 거주지 이동은 주거불안정 진입의 징후일 수 있음을 알 수 있다.

사회적 측면에서 사회적 지지망과 고립 여부 두 변수가 모두 통계적으로 유의미한 영향력이 확인되었다는 점을 주목할 만하다. 사회적 지지가 한 수준 증가할 때 주거불안정에 진입할 위험은 11%씩 감소하며, 사

회적 고립 상태인 청년은 그렇지 않은 청년에 비해 주거불안정 진입 위험이 2.2배 높은 것으로 도출되었다. 청년들은 개인 차원의 경험이나 자원 등이 충분하지 않기 때문에 주거불안정 예방에 있어 사회적 관계망 형성이 중요한 역할을 하고 있음을 보여주는 실증적 결과라는 점에서 의미가 있다. 이민주(2020)는 지역차원의 사회적 관계망이 주거불안정 위험을 낮추는 데 기여하고 있음을 보고하고 있는데, 이 분석 모형에서는 개인차원의 사회적 지지망의 영향력을 직접적으로 밝히고 있다. 사회적 고립 변인의 유의미한 분석 결과는 사회적 단절의 위기가 주거불안정화의 기제로 작용할 수 있음을 보여주므로, 사회적 지원 체계를 고려한 주거 대응이 함께 이루어질 필요가 있음을 시사한다.

5. 결론

성인으로 이행하는 시기인 청년기는 고용, 소득, 교육 등 여러 부문에서 많은 변화를 경험한다는 특징이 있다. 이러한 시기에 안정된 주거는 일상생활과 사회 활동을 위한 공고한 기반을 제공하여 청년의 정서, 고용, 사회적 관계 등에서의 안정화를 촉진하는 데 중요한 역할을 할 수 있다. 반대로 청년기에 경험하는 지속적인 주거불안정은 역량 발휘 제한, 정서적 불안 가중, 미래 계획과 실행을 저해함으로써 생애 과업의 지체를 초래하고 삶 전반을 위태롭게 할 수 있다. 청년층의 주거안정을 지원하기 위해서는 이들이 주거불안정에 어떠한 연유로 빠지게 되며 또 어떻게 극복하는지 살펴볼 필요가 있다. 이에 따라 이 연구에서는 서울청년패널 제1, 2차 조사 자료를 활용하여 청년층 주거불안정의 이행 특성을 파악하고, 주거불안정 탈피 및 진입의 영향요인을 실증적으로 규명하는 데 목적을 두었다.

우선 청년층의 주거불안정 현황을 검토한 결과, 2022년 기준 서울시 청년 가운데 약 46%가 주거불안정에 직면해 있고 그 가운데서도 약 15%는 두 차원 이상 중첩된 주거불안정을 겪고 있었다. 청년들의 주거불안정의 이행 양상을 네 가지로 분류한 결과, 전체 표본은 주거안정 지속형 40%, 주거불안정 지속형 33%,

주거불안정 탈피형 14%, 주거불안정 진입형 13%로 구성되었다. 또한 주거불안정 진입과 탈피 모두 활발히 이뤄지고 있어 역동성이 상당히 큰 것으로 확인되었다. 차원별로 주거불안정에 처한 청년의 규모는 유사했지만, 조사기간 동안 상태 변화에 있어서는 차원별 차이가 드러났다. 주거 곤란 경험 차원의 탈피율이 가장 높았고 최저주거기준 미달은 탈피율이 가장 낮았으며 종합적인 주거불안정 탈피율은 이보다도 더 낮아서, 한 차원의 주거불안정을 벗어나더라도 다른 차원의 불안정에 처하고 있는 상황을 짐작할 수 있다.

주거불안정 탈피 및 진입 요인을 분석한 로지스틱 회귀모형의 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 부모의 소득수준은 청년층 주거불안정 탈피 가능성을 증진하지만, 청년 개인의 소득이나 자산은 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 도출되었다. 이러한 결과는 보유 자산이나 근로소득이 많지 않은 청년층이 서울의 높은 주거비용을 스스로 감당하기 쉽지 않은 현실을 보여주며, 부모에 의존하지 않고서 자력으로 주거불안정을 탈피하기 어려운 상황으로 이해할 수 있다.

둘째, 고용 특성이 청년층의 주거불안정 이행에 미치는 영향력을 확인했다. 직종은 주거불안정 진입에, 일자리 만족도는 주거불안정 탈피에, 그리고 근로형태는 둘 모두에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 보다 안정적이고 양질의 일자리일수록 주거안정을 새롭게 달성하거나 유지할 가능성을 높이는 쪽으로 작용하고 있었다. 또한 취업했어도 감당이 어려운 주거비로 인해 주거안정성을 확보하지 못하는 청년들이 존재함이 확인됐는데, 이는 단순히 취업 여부보다 양질의 일자리를 갖는 것이 더 중요할 수 있음을 시사한다.

셋째, 주택의 유형, 점유형태, 이사 등 주거 여건에 따라 청년층의 주거불안정 변화 양상이 상당히 다르게 나타나고 있음이 드러났다. 아파트보다 비아파트, 자가보다 임차일 때 주거불안정 진입 위험이 크게 높았고, 주거불안정 탈피할 가능성은 월등히 낮았다. 옥탑·반지하에 거주하는 청년들은 그렇지 않은 청년에 비해 주거불안정 진입 위험이 4배 가까이 커서 취약성이 상당히 높은 것으로 분석됐다. 또한 서울 내 이사 경험은 주거불안정 진입 위험을 높이는 원인으로 확인

되어, 잦은 주거지 이동이 주거불안정을 촉발할 수 있음을 알 수 있다.

넷째, 청년의 사회 환경 특성은 주거불안정 이행에서 중요한 역할을 하고 있음을 밝혔다. 사회적 고립은 주거불안정 진입 위험을 높이고, 높은 사회적 지원망은 주거불안정 진입을 방지하는 동시에 주거불안정 탈피 가능성을 높이는 것으로 드러났다. 이는 사회적 관계에 기반하여 주거 위기 상황을 극복하기 위한 직간접적인 지원을 제공받기 때문으로 해석된다.

이와 같은 분석 결과를 토대로 청년 주거불안정 극복 및 예방을 위한 정책에 다음과 같은 시사점을 제시할 수 있다. 우선 분석 결과는 청년의 주거불안정 진입을 예방하기 위한 정책에서 우선 고려해야 하는 대상을 식별하는 데 도움을 준다. 특히 부모에게서 독립하여 홀로 사는 청년, 그리고 지방에서 교육, 취업 등의 이유로 상경한 청년들이 자력으로 주거안정의 기회를 확보하기에는 역부족인 상황으로 드러났다. 이에 서울과 같이 주거비용이 높은 도시의 주택시장에 처음 진입하는 청년들을 대상으로 한 주거 지원을 집중적으로 강화할 필요가 있다. 또한 지옥고로 불리는 주택이나 보증금 없는 월세 주택에서의 거주는 주거불안정 진입의 핵심 경로로 파악되므로, 이들에 대한 주거비 지원 확대나 대안적 주거 공급이 필요할 것이다.

다음으로 청년들의 주거안정을 위해서는 최근 심화하는 청년의 사회적 고립과 소외 문제를 고려한 방안 모색이 요구된다. 청년층이 경험하는 독거 및 사회적 고립은 주거불안정 진입을 촉발하는 주요한 원인으로 드러나고 있기 때문이다. 더욱이 사회적 지원망 수준은 주거불안정 진입과 탈출 모두에 유의미한 영향력을 발휘하는 중요한 기제로 작용하고 있었다. 사회적으로 고립된 청년들이 주거불안정의 이중 위기에 직면하지 않도록, 이들의 주거안정 동태를 긴요하게 살피고 적절한 비용과 환경을 갖춘 주택 탐색, 계약 진행, 주거 환경 보수 등에 대한 상담과 교육을 제공해야 할 것이다. 또한 장기적으로 청년 커뮤니티 및 지역사회와의 연계 강화를 지원하는 등 사회적 관계망과 결부한 청년 주거 정책을 전개할 필요가 있다.

다음으로 관심 있게 살펴야 할 것은 출생지, 주택위

치, 거주지 이동, 사회적 고립, 가구유형 등과 같이 상당히 많은 수가 주거불안정 진입 모형에서만 유의미한 변인으로 확인되었다는 점이다. 이들 요인에 대한 고려는 청년층의 주거불안정 진입 예방에 유효할 수 있지만 주거불안정 탈출에는 효과적인 지원방안이 되지 못함을 시사한다. 반대로 주거불안정 탈출 모형에서만 유의미한 변인은 근로형태, 일자리 만족도, 부모의 소득수준 등으로, 이들은 주거 부문 정책적 지원으로 달성하기 쉽지 않은 측면이 크다. 따라서 주택시장 진입 초기에 청년들이 주거불안정에 처하지 않도록 하는 사전적인 주거 지원이 상당히 중요할 것으로 판단된다.

또한 주거불안정 탈출에 있어서는 청년 간 불평등을 완화하는 방안을 적극 모색할 필요가 있다. 부모의 경제적 지원이 어려운 청년들은 주거불안정 탈출이 어려우며, 청년을 위한 정부의 주거정책 이용은 별다른 도움이 되지 못하고 있었다. 세대 간 자산 이전을 통해 청년들의 주거환경의 격차가 심화되고 삶의 불평등으로 과급되지 않기 위해서, 원 가구의 경제력이 낮은 청년들의 주거비용 보조 및 자산 형성 지원 확대 등 정책적 배려가 강화되어야 한다. 현재 다양한 청년 주거정책들이 시행되고 있지만 그 실효성에 대한 의문이 지속해서 제기되고 있다. 따라서 면밀한 수요 파악을 통해 청년층 내에서도 차별적인 특성과 필요에 맞추어 지원 형태를 다양화하고 일시적인 소득 감소나 일자리 이동 등을 고려해 유연화함으로써, 정책의 실효성을 높이기 위한 노력이 필요하다.

이 연구는 국내 연구에서 주거불안정 동태에 대한 학술적 논의가 본격화되지 않은 가운데, 청년기 특수성을 고려한 주거불안정의 역동에 초점을 두고 패널자료를 활용하여 이에 대한 실증적 증거를 제공하였다는 의미가 있다. 또한 청년의 주거불안정 진입 및 탈피를 촉발하는 고용, 사회, 주거 부문 등 복합적인 요인들의 작용을 비교 분석함으로써 청년층 주거불안정 동태에 대한 이해를 심화하는 데 기여하고 있다. 하지만 서울 청년패널은 시행 초기 단계로, 본 연구에서는 청년의 주거불안정의 변화를 2개년의 자료만을 통해 판단하였다. 향후 주거불안정의 중장기적인 변화를 검토하고 주거불안정 지속 기간을 고려한 후속 연구가 시도될

필요가 있다. 또한 이 연구에서는 주거불안정 진입 및 탈피에 초점을 두기 위해 로지스틱 회귀모형을 수행하였으나, 이는 설명변수의 시간에 따른 변동성 및 두 시점 주거불안정성의 상호 관련성을 충분히 반영하지 못했을 수 있다. 이에 따라 패널분석, 생존분석, 네스티드 로지스틱 모형 등 이를 보완하기 위한 방법론 도입을 검토할 필요가 있다. 추가로 청년 내에서도 사회경제적 특성이나 주거 여건 등에 따라 주거불안정 이행의 특성과 원인이 상이할 수 있으므로, 청년을 보다 세분하여 분석하는 연구가 필요할 것이다. 본 분석에서는 자료의 한계로 인해 지역별로 차별적인 주택시장이나 주거환경 여건이 미칠 영향에 대해 고려하지 못했으나, 후속 연구에서 이를 다룰 수 있다면 청년 주거불안정 해소를 위한 도시 및 주거 정책에 보다 풍부한 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

주

- 1) 이러한 상황에서 청년이 겪는 불안정의 역동을 분석한 몇몇 연구는 중요한 실마리를 제공한다. 변금선(2012)은 2007년과 2008년의 한국복지패널조사를 활용하여 청년층의 경제적 빈곤 이행, 즉 빈곤 진입과 탈피에 영향을 미치는 요인을 실증 분석하기 위해 로지스틱 회귀모형을 활용했다. 김교성·반정호(2004)는 한국노동패널(1999년-2011년)을 이용하여 전체 연령대의 고용불안과 빈곤 경험이 빈곤 진입 및 탈출에 미치는 영향을 로지스틱 회귀모형을 통해 분석했다.
- 2) 슈바베지수를 산출할 때는 주택 관련 대출상환금, 주택 유지·수선비 등을 주거비로 모두 포함해야 하지만, 해당 질문에서는 이를 고려하고 있지 않으므로 과소 측정되었을 가능성이 있다.
- 3) 가장 최근에 개정된 2011년 최저주거기준(국토해양부 공고 제2011-490호)에서는 세대원 수가 7인 이상일 때 주거면적 기준을 제시하고 있지 않은데, 이 경우 박정민 외(2015)의 연구에서 제시한 기준을 따랐다.
- 4) 주된 일자리는 가장 오랜 시간 일하는 일자리를 뜻하며, 일하는 시간이 같다면 가장 수입이 많은 일자리를 주된 일자리로 보고 있다(변금선 외, 2023).

참고문헌

권건우·진창하, 2016, 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정

- 요인에 관한 연구, 「주택연구」, 24(3), pp.49-69.
- 김교성·반정호, 2004, 고용상태와 빈곤경험이 빈곤이행에 미치는 영향에 관한 연구, 「사회복지정책」, 18, pp.31-54.
- 김민정, 2023, 주거정책의 양적 확대는 청년 주거빈곤을 완화시켰는가, 「한국행정논집」, 35(4), pp.709-732.
- 김민정·조민호, 2018, 주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석, 「정책분석평가학회보」, 28(3), pp.107-138.
- 김비오, 2019, 청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 「보건사회연구」, 39(3), pp.408-436.
- 김수정, 2010, 청년층의 빈곤과 이행의 곤란, 「사회보장연구」, 26(3), pp.49-72.
- 김은지·정수영, 2023, 청년과 노년 가구의 주거 불안정 유형별 수준의 차이와 영향요인: 2010, 2020년 주거실태조사 비교를 중심으로, 「도시행정학보」, 36(3), pp.61-87.
- 노민지, 2022, 부모의 경제적 지원과 주택시장 환경이 청년 독립에 미치는 영향 분석, 「주택연구」, 30(1), pp.103-130.
- 노승철·이희연, 2009, 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구 - 저소득층을 대상으로 하여 -, 「한국경제지리학회지」, 12(4), pp.507-520.
- 마강래·권오규, 2013, 주택자산의 세대간 이동성에 관한 연구, 「주택연구」, 21(2), pp.169-188.
- 박미선, 2017, 한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년가구를 중심으로, 「공간과 사회」, 27(4), pp.110-140.
- 박미선·조운지, 「연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응 방향」, 세종: 국토연구원.
- 박애리·심미승·박지현, 2017, 청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구, 「청소년복지연구」, 19(2), pp.1-20.
- 박정민·허용창·오옥찬·윤수경, 2015, 주거빈곤이 건강에 미치는 영향에 관한 중단연구, 「한국사회복지학」, 67(2), pp.137-159.
- 반정호·김경희·김경휘, 2005, 청년취업자의 노동이동 및 고용형태 전환에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 「한국사회복지학」, 57(3), pp.73-103.
- 박중훈·최도형, 2023, 자가 소유 지표 변화를 활용한 청년 주거 안정의 다차원적 연구 - 연령-주거 이주를 고려한 실증 분석과 정책 제안 -, 「부동산 분석 연구」, 9(3), pp.151-178.
- 변금선, 2012, 청년층의 근로빈곤 요인에 관한 연구 - 고용 불안정과 고용상태가 빈공이행에 미치는 영향을 중심으로 -, 「한국사회복지학」, 64(3), pp.257-279.
- 변금선·김상일·김승연·김진하·안현찬·류아현·이중선, 2023, 2022 「서울청년패널 기초분석 보고서」, 서울: 서울연구원.
- 변수정·조성호·이지혜, 2018, 「청년층의 주거특성과 결혼간의 연관성 연구」, 세종: 한국보건사회연구원.
- 이길재·최막중, 2017, 신혼가구의 주택소비에 나타나는 세대간 자산 이전과 성별 효과, 「주택연구」, 25(1), pp.35-62.
- 이다은·서원석, 2019, 결혼 및 출산에 영향을 미치는 주거빈곤 특성요인 분석, 「주거환경」, 17(4), pp.75-89.
- 이민주, 2020, 대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석, 「지역연구」, 36(4), pp.57-67.
- 임세희, 2010, 주거빈곤이 이동발달에 영향을 미치는 과정 분석, 「한국사회복지학」, 62(4), pp.377-402.
- 이용래·정의철, 2016, 가구소득의 변동성이 주택점유형태 및 자가 주택수요에 미치는 영향 연구, 「부동산학연구」, 22(1), pp.41-55.
- 이현정·임태균, 2022, 청년층 가구의 주거실태 변화에 관한 중단분석, 「LHI 저널」, 13(2), pp.31-47.
- 임해린·장석길·김태형, 2022, 청년 가구의 주거비부담과 주거만족도 영향요인 분석 - 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 중심으로, 「서울도시연구」, 23(4), pp.39-60.
- 전지영·임재만, 2023, 주거불안정지수 개발과 영향요인 분석, 「부동산학연구」, 29(3), pp.21-32.
- 황광훈, 2023, 청년층의 주거와 가구배경이 청년네트 이행에 미치는 영향, 「LHI Journal」, 14(3), pp.1-15.
- 정민우·이나영, 2011, 청년 세대, '집'의 의미를 묻다: 고시원 주거경험을 중심으로, 「한국사회학」, 45(2), pp.130-175.
- 정의철, 2012, 주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석, 「부동산학연구」, 18(2), pp.19-31.
- 하성규, 2003, 신자유주의시대 주거복지에 관한 이론적 논의, 「한국지역개발학회지」, 15(4), pp.71-96.
- Arthurson, K., & Jacobs, K. 2003, Social exclusion and housing, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Bratt, R. G., 2002, Housing and family well-being, Housing studies, 17(1), pp.13-26.
- 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), pp.2215-2224.
- Desmond, M., Gershenson, C., & Kiviat, B., 2015, Forced relocation and residential instability among urban renters, *Social Service Review*, 89(2), pp.227-262.
- Desmond, M., & Gershenson, C., 2016, Housing and employment insecurity among the working poor, *Social Problems*, 63, pp.46-67.
- Evans, G., Wells, N., Chan, H.-Y. E., & Saltzman, H., 2000, Housing quality and mental health, *Journal of Consulting & Clinical Psychology*, 68(3), pp.526-530.
- Guite, H. F., Clark, C., & Ackrill, G., 2006, The impact of the physical and urban environment on mental well-being, *Public health*, 120(12), pp.1117-1126.
- Kang, S., 2019, Why low-income households become unstably housed: evidence from the panel study of income dynamics, *Housing Policy Debate*, 29(4), pp.559-587.
- Kang, S., 2021, Beyond households: regional determinants of housing instability among low-income renters in the United States, *Housing Studies*, 36(1), pp.80-109.
- 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), pp.188-209.
- Kushel, M. B., Gupta, R., Gee, L., & Haas, J. S., 2006, Housing instability and food insecurity as barriers to health care among low-income Americans, *Journal of general internal medicine*, 21, pp.71-77.
- Leopold, J., Cunningham, M., Posey, L., & Manuel, T., 2016, Improving measures of housing insecurity: A path forward, The Urban Institute.
- McKee, K., 2012, Young people, Homeownership and future welfare, *Housing Studies*, 27(6), pp.853-862.
- Priester, M. A., Foster, K. A., & Shaw, T. C., 2017, Are discrimination and social capital related to housing instability?, *Housing Policy Debate*, 27, pp.1-17.
- Routhier, G., 2019, Beyond worst case needs: Measuring the breadth and severity of housing insecurity among urban renters, *Housing Policy Debate*, 29(2), pp.235-249.
- Shaw, M., 2004, Housing and public health, *Annu. Rev. Public Health*, 25, pp.397-418.

게재신청 2024.05.07

심사일자 2024.05.28

게재확정 2024.06.18

주저자: 이새롬, 교신저자: 이새롬