

저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구

What Is To Be Done for the Mid-20s to 30s in an Era of Low Growth?
: Dilemmas of Housing Market

이수욱·김태환·황관석·변세일·이형찬 外

국토연구원



KRIHS

■ 연구진

이수욱 선임연구위원
이형찬 토지정책연구센터장
변세일 책임연구원
김태환 연구원
황관석 연구원

■ 외부연구진

정의철 건국대학교 부동산학과 교수
이경애 건국대학교 부동산학박사
노민지 건국대학교 부동산·도시연구원 연구원

■ 연구심의위원

김종원 국토연구원 부원장
천현숙 국토연구원 주택토지연구본부장
김혜승 국토연구원 연구위원
하수정 국토연구원 책임연구원
박미선 국토연구원 책임연구원

김민태 국토교통부 주택정책과 서기관
박상학 LH 토지주택연구원 연구위원

■ 외부자문위원

남상오 (재)주거복지연대 이사장

발간사

주택 시장은 2000년대 들어 인구 및 가구 측면에서는 저출산으로 인한 젊은 연령층 감소와 1~2인 가구의 증가, 그리고 경제적 측면에서는 대외 경쟁 심화와 노동시장 개편 등에 따른 구조변화를 겪고 있다. 시장 구조변화의 와중에도 주택매매시장에서는 지방주택시장 호황과 안정적인 주택가격 상승세 지속으로 금융위기 이후 최대의 규모인 100만호가 넘는 주택거래를 2014년에 달성하였고, 2015년은 이를 상회하는 거래실적이 예상되고 있다.

하지만 활황세에 가까운 이 같은 주택시장의 이면에는 우리 경제의 불확실성 증가에 따른 위기감과 부담감이 자리하고 있다. 저성장, 저금리, 저출산으로 정리할 수 있는 근래의 사회경제적 환경은 과거 어느 때보다 더 크게 주택시장에 영향을 미치고 있다. 그 결과로 주택시장에서는 전세주택이 감소하고, 서민의 주거비 부담을 증가시키는 월세주택이 빠르게 확산되고 있다.

월세의 증가와 전세의 감소는 주택 실수요층의 내 집 마련 기회를 축소시킨다. 매월 월급의 일부를 모아 종자돈을 마련하고, 이를 내 집 마련의 마중물로 이용하던 방식은 지금도 여전히 유효하다. 그러나 시장경제구조의 변화로 고용의 질이 나빠지고 가계 미래소득의 불확실성이 커지면 상승하는 주택가격을 쫓아가지 못해 내 집 마련을 포기하게 되고, 주거비 부담도 점점 더 커져 결국은 전통적인 방식에 의한 내 집 마련의 꿈은 실현이 어려워지게 된다.

이 같은 사회적 상황이 지속된다면 최후의 의지처인 국가에 주거복지 확대를 요구하는 국민적 요청이 급증하게 될 것이다. 근래 들어 우리의 국가재정에서 필수적

복지재정 지출이 빠르게 증가하고 있다. 더불어 향후 증가할 것으로 예상되는 다양한 복지소요를 모두 충족시키기란 쉽지 않을 것이다. 주거복지 또한 마찬가지 상황에 놓일 수 있을 것이다.

이 연구는 급변하는 사회경제적 환경 속에서 그간의 우리 주택정책을 주택시장, 주거복지 그리고 주택 자가 점유 확대라는 관점에서 한 번 되돌아 볼 필요가 있음을 화두로 던지고 있다. 월세 중심의 주택시장 변화를 당연한 것으로 받아들이는 현실에 대해 시장과 주거복지의 관점에서 다시 한 번 생각해 보고, 100% 초과하는 주택보급률에도 왜 서민의 주거불안은 계속되고 있고 이를 해소하기 위한 방안으로 무엇이 있는지 기존 주택정책에서 찾아보고 필요한 것은 선별적으로 계승해 발전 및 강화시켜 나가야 함을 주장하고 있다.

주택시장의 지속성은 주택수요와 공급, 그리고 수요자가 다가갈 수 있는 적절한 주택가격과 합리적인 시장의 규칙이 작동할 수 있을 때 가능해진다. 주택시장을 둘러싼 환경변화로 점차 약해지고 있는 주택수요 약화의 원인을 파악해 치유하고, 주택수요의 핵심인 청년층의 주택시장 진입을 용이하도록 이들에 대한 지원 방안을 강구하는 것은 특정 세대에 대한 정책적 시혜(施惠)가 아닌 우리 주택정책이 직면하고 있는 시장 문제의 본질적 해결책이라는 것에 대한 이해가 필요해 보인다. 이 같은 점에서 이 연구는 주택시장과 정책이 어떻게 향후의 방향을 잡아나가야 하는지 보여주고 있다는 점에서 매우 시의적절한 연구이고, 정책에도 많은 기여를 할 수 있을 것으로 사료된다.

이 연구가 당면하고 있는 주택시장 문제를 해결하는 데 많은 기여를 하는 보고서가 될 수 있기를 기대해보며, 마지막으로 이 연구를 위해 애써준 이수옥 선임연구위원과 이형찬, 변세일 책임연구원, 김태환, 황관석 연구원 등 내부의 연구진과 건국대학교 정의철 교수님을 비롯한 외부연구진 모든 분들께 감사의 말씀드린다.

2015년 12월
국토연구원장 김동주

주요 내용 및 정책제안

이 연구보고서의 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

- ① 25~39세에 해당하는 청년층의 주거소비 코호트를 분석한 결과, 고용과 소득 변화로 25~34세 층에서 전세와 주거면적 소비가 큰 폭 감소하였고 월세 상승으로 인한 주거비 부담이 크게 증가한 것으로 나타남
- ② 청년층의 주택점유형태와 주거소비 결정 시 소득과 순자산, 주거비용 등 경제 요인은 계속 큰 영향력을 미치고 있지만, 금융위기 이후 소득의 영향력은 감소하고 있는 반면 순자산의 영향력은 점차 커지고 있음
- ③ 소득과 순자산을 이용해 청년이 부담 가능한 주택가격과 임대료를 살펴본 결과, 서울, 경기, 울산, 부산 등에 거주하는 25~34세 중·저소득층 가구는 상대적으로 임대료 부담이 더 크고, 부담 가능한 주택물량도 더 부족한 것으로 나타남

이상의 연구를 통해 도출한 이 보고서의 정책제안은 다음과 같다.

- ① 저성장시대 청년층의 주거불안 완화를 위해 금융지원 중심의 단기적 전월세대책 보다 장기적으로 이들이 내 집 마련과 자가 점유를 촉진할 수 있는 정책을 추진
- ② 청년층의 자가 점유 확대를 위해 사회진입 이전 혹은 진입 초기부터 자산을 형성할 수 있도록 지원하는 청년 ‘자립형 자산형성 상품’을 개발. 청년의 주거복지와 자산형성지원, 주거안정을 지원하는 장기주택마련저축 재도입, 주택대출이자 납부보험 등 ‘저축+보험연계 상품’ 개발
- ③ 배려대상이 아닌 주택수요 주체로 청년층 위상을 재정립하기 위해 상용직과 비상용직, 기혼과 미혼, 1인 가구와 2~3인 가구 등 청년층을 보다 세분화하여 ‘청년층 주거안정을 위한 포괄적 중장기 기본구상’ 마련
- ④ 청년층의 장래 소득변화 수준에 맞는 가격대의 주택을 분양, 민간 및 공공임대에 관계없이 공급 확대. 특히 서울, 경기, 부산 등에는 25~34세의 중간소득 젊은이들을 위한 저렴한 주택을 안정적으로 공급할 수 있는 정책 마련
- ⑤ 이 외에 ‘청년공동체주택공급’ 등의 회수형 주거복지 프로그램 개발, 시민단체 및 청년공동체 등의 도시정비사업 참여방안 마련, ‘지역별 청년주택펀드’ 조성, 정례적 청년 주거실태조사 실시 등과 이를 제도화하는 「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「주거기본법」, 「도시 및 주거환경정비법」 개정 등의 정책방안을 제안

요약

1. 서론

□ 연구배경

최근 우리 사회에서는 결혼시기, 고용의 질, 주택가격 상승, 여성의 사회진출 증가 등 과거와 다른 사회경제적 환경으로 인해 주택수요의 핵심계층인 청년층의 주택구매력에도 변화가 발생했을 것이란 의견이 확산되고 있다. 이 연구는 최근의 주택시장 변동은 저성장, 저금리, 저출산 등 3低 현상과 더불어 고용 불안과 소득대비 높은 주택가격, 월세 등 주거비부담 증가에 따른 젊은 층의 주택구매력 악화 등이 본질적인 원인이 되었다고 보고, 시장불안 완화의 방안을 수요자 특히, 주택시장의 주요 수요층인 25~39세 청년들의 구매력 증진과 주거안정을 통해 찾고자 하는 데서 출발하고 있다.

□ 연구범위

연구대상은 25세~39세에 해당하는 연령대의 청년층이다. 이들 연령대에는 결혼과 분가 등으로 가장 활발한 신규 가계 형성이 이루어지고 거주에 필요한 주택을 마련하기 위한 주택시장 진입도 이때부터 본격적으로 이루어지기 때문이다.

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비실태 분석을 위한 시간적 범위는 2000~2014년으로 하였다. 구체적인 시간적 범위는 이 기간 동안 청년층에서 일어난 주택점유형태 변화 정도를 파악하기 위해, 2000년, 2006년, 2012년 세 시기로 나누어 주택점유형태 결정에 영향을 미친 주요변수들의 변화를 비교 분석하였다.

청년층의 주거소비 특성변화 등을 보다 자세히 살펴보기 위해 패널 자료를 이용하여 청년층의 세대효과(코호트효과) 분석, 실증분석모형을 이용한 청년층의 주택점유형태 결정과 주거면적 소비량 결정 영향 요인분석 그리고 청년층과 비청년층 간의 비교, 주거실태조사 자료를 이용하여 장래 청년층의 지불능력에 기초한 주거비부담 가능수준의 변화를 시나리오별, 연령별, 소득계층별, 17개 광역시도별 비교 분석 등을 실시하였다.

□ 연구방법

효율적 연구수행을 위해 문헌연구, 실증분석, GIS공간분석, 그리고 외부전문가와의 협동연구를 수행하였다. 실증분석에는 주거실태조사, 사업자기초통계, 가계금융복지조사, 가계동향조사, 주택가격조사 자료 등을 이용하였고, 청년층이 부담 가능한 재고주택 분포를 알아보기 위해 GIS공간 분석을 하였다.

□ 연구보고서의 구성

이 연구는 모두 6개의 장으로 구성하였다. 2장은 주거유형선택 요인 등에 대한 선행연구와 이론적 배경에 대해 고찰하였고, 제3장에서는 청년층의 사회경제적 특성변화와 주거소비에 관한 청년층의 코호트효과를 분석하였다. 제4장에서는 주택점유형태 결정요인을 분석하고, 이에 기초한 청년층과 비청년층의 주거면적 소비량(주택수요량)을 추정하였다. 그리고 제5장에서는 청년층의 주택구매력 변화 전망을, 그리고 6장에서는 청년층 주거안정을 위한 정책지원 과제와 개선방안에 대해 살펴보았다.

2. 청년층 주거에 관한 선행연구와 이론적 고찰

청년층의 고용 불안과 소득 불확실성이 주택시장에서 이들의 주택점유형태와 주거소비 결정에 어떠한 영향을 미쳤는지 살펴보기 위해서는 가구의 주택점유형태 결정과 소비에 관계하는 다양한 요인들에 대한 이해가 선행되어야 한다. 이 장에서는 이와 관련한 선행연구 검토, 그리고 왜 이 시기에 청년층(25~39세)이 주택연구의

중요한 대상이 되어야 하는지 저성장, 주택시장, 주택점유형태 그리고 자산기반 복지 등의 관점에 입각해 살펴보았다.

□ 선행연구의 시사점

고용, 소득, 가구형성 그리고 주택점유형태 결정에 관해 살펴본 선행연구들은 가구의 주택점유형태 선택과 주택소비량에 대한 의사결정이 가구 소득에 기초하고, 가구의 소득흐름은 연령대별로 일정하지 않거나 또는 불확실성을 동반하는 것이 일반적임을 보여 주고 있다. 따라서 청년층의 미래 소득의 변동성과 주택점유 및 주거소비 행태변화의 관계를 분석하는 것은 주택시장과 자·차가 주택수요 전망이란 측면에서 매우 의미 있는 작업이 될 것임을 시사해 준다. 이 외에도 청년층의 고용, 소득 그리고 주택점유형태 결정과 주거소비에 관한 선행연구 검토는 다음과 같은 시사점을 제공해 주고 있다.

첫째, 선행연구들은 개인의 고용 여건이나 소득 변화, 자산 보유 여부 등이 가구형성에 영향을 미칠 뿐 아니라, 가구의 주택점유형태를 결정하는데 있어 중요한 요인으로 작용해 왔음을 보여준다.

둘째, 이 연구의 대상인 청년층도 자신이 처한 경제적 상황과 인구적 특성에 따라 주택점유형태를 결정할 것이다. 선행연구는 청년층을 대상으로 한 안정적인 주택수요층을 형성하기 위해서는 새로운 가구가 활발하게 형성되는 것이 매우 중요하며, 이를 위해서는 고용 및 소득 뿐 아니라 주택시장에서 주거비용 부담을 경감시킬 수 있는 정책추진이 필요함을 시사하고 있다.

셋째, 청년층의 가계형성 시기나 주택구입 기간의 변화는 청년층의 주택수요나 점유형태 결정을 이해하는데 매우 중요한 지표 역할을 할 수 있다.

넷째, 기존 세대와 달리 현 청년층의 소득 변화나 가계형성 시기 변화, 그리고 주택시장 구조 변화 등과 같은 상황 변화는 과거와 다른 주택소비 및 수요 행태를 창출할 것이기 때문에 이에 대한 다른 관점에서의 분석이 필요하다.

다섯째, 주택가격 상승과 고용 및 미래소득 불확실성 등으로 2010년 이후 수요자가 내 집 마련을 포기 또는 미루는 경향이 증가하고 있는 현상이 장기적인 트렌드가 될지, 아니면 주거비부담의 급등으로 인한 일시적 현상일지에 대해서도 더 많은 분석이 필요함을 시사하고 있다.

여섯째, 주택시장 성장기에 이루어진 주택 소유 및 임차 효과에 대한 연구도 새롭게 변화된 사회경제 및 주택시장 환경에 맞춰 재검토할 필요가 있다.

마지막으로, 청년층 주거안정을 위해 정부가 무엇을 해야 하는지 도출하기 위해서는 우선적으로 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 실태 분석, 그리고 청년층의 코호트 효과 분석, 청년층 주거비부담 능력 분석 등을 수행할 필요가 있음을 시사하고 있다.

□ 이론적 배경

경제의 저성장은 주택시장에도 영향을 미친다. 1997년 IMF 외환위기와 2008년 글로벌 금융위기를 겪은 이후로 우리나라 청년층은 희망하는 일자리를 찾는 구직기간의 장기화와 이에 따른 소득연령의 지연, 여성의 경제활동 증가 등에 따른 만혼 및 저출산 같은 심각한 사회문제에 직면해 있다. 이러한 인구사회적 변화는 주택이 가구가 삶을 영위하기 위한 기본 터전으로 꼭 필요한 필수적 재화이기에 청년층의 주거소비에 필연적으로 영향을 줄 수밖에 없다.

가격급등이나 공급부족 등에 의한 비정상적인 주택시장은 주거비 부담을 가중시켜 서민의 주거불안을 심화시키는 원인이 되지만, 저성장기에는 부담을 상대적으로 더 크게 느낄 수 있는 만큼 주택정책도 저성장시대에 대응하는 방향으로 새롭게 정립될 필요가 있다.

① 청년층의 생애주기 가설 재해석 필요

안도와 모딜리아니의 생애주기 가설(lifecycle and hypothesis, 1963)에 따르면 개인은 전 생애의 소득과 지출을 고려하여 합리적인 소비를 결정한다. 이런 관점에서 볼 때, 주택 수요자인 청년층의 주택점유형태 결정도 안정된 미래의 가계 소득과 소비에 영향을 받게 될 것임을 쉽게 추론할 수 있다.

경제 성장기에 살았던 청년층은 소득과 가구원이 증가하면서 주택 규모를 크게 하거나 차가에서 자가로 점유형태를 변경하는 것이 상대적으로 용이했다. 안정적 고용과 미래 소득증가, 가구원 증가에 따라 이루어진 주택수요 증가는 주택시장 확장과 성장의 주요한 토대가 되었다.

그러나 불안한 고용과 비정규직의 증가는 소득의 불확실성이나 변동 가능성이 노동시장의 고용구조 변화에 따라 더욱 커질 수도 있다는 우려 때문에 가계의 형성과 주택점유형태에 대한 의사결정에 보다 신중하도록 유도할 것이다.

② 청년층의 자가점유 촉진과 자산형성지원 정책 필요성 증대

주택 전월세시장은 매매시장 상황에 영향을 크게 받아왔다. 주택가격이 상승기로 진입하거나 가능성이 높아지게 되면 매매거래가 활발해져 주택공급이 증가하게 되고, 공급물량의 상당수는 임차시장에서 전월세 물건으로 공급되게 된다. 이 같은 관점에서 볼 때 저성장시대의 주택시장에서 청년층 주거안정을 위해서는, 거시경제 상황변화는 차치하고, 현재와 같이 주거비부담을 가중시키는 임대차시장 상황 해소가 필요하고, 이는 매매수요를 안정적으로 유지하는 것을 통해 가능하다.

따라서 청년층의 주거상향이동 특히 매매를 중심으로 청년층의 주택점유형태 결정 변화요인을 살펴보면, 매매수요 창출을 통한 임차수요와 임대주택 공급 확대라는 청년층의 주거불안 요인에 대한 대응방안 모색도 가능할 것으로 판단된다. 한 걸음 더 나가, 청년층에 의한 주택매매수요의 지속적 창출은 경제발전 속도 등에 비해 다소 미흡한 사회복지정책을 주택을 활용한 자산기반복지 실현으로 보완하는 역할과 기능도 담당할 수 있다.

3. 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트효과 분석

우리 사회는 청년층 인구와 가구의 빠른 감소를 겪고 있다. 청년층의 감소는 주택시장의 동력이 약해지고 있음을 의미한다. 그러나 이보다 더 우려스러운 문제는 비정규직 중심의 노동시장 등 경제여건 변화와 저출산·고령화 시대의 도래가 맞물리면서

우리 주택시장에서 주거소비의 양극화가 더 커지고 있다는 점이다. 주거소비 양극화의 심화가 우리 사회의 성장 동력과 유대감을 약화시켜 계층간·세대간 갈등을 초래하는 원인이 될 수도 있음을 배제할 수 없다.

주택점유형태 결정과 주거소비에 관한 연구는 경제적 관점과 인구·사회학적 관점으로 나뉘어져 다루어져 왔다. 전자가 소득, 자산, 주거비용을 중시한다면, 후자는 가구주 연령, 혼인상태, 교육수준, 자녀의 수 등의 특성을 중시한다. 이 장에서는 한국노동패널 자료를 이용해 청년층이 직면하고 있는 사회경제적 환경과 주거소비 실태에 대해 분석하였다.

□ 청년층 주거실태분석 결과

주거실태조사 자료를 이용해 2006년과 2010년, 2014년 청년층 가구의 주거소비 실태에 대해 살펴본 결과 다음과 같이 몇 가지의 함의를 얻을 수 있었다.

첫째, 청년층 가구에서는 자가와 전세, 순수월세 가구 비중이 감소하고 있는 반면, 보증부월세의 비중은 증가하고 있다.

둘째, 보증부월세 등 월세가구 비중이 증가하면서 실제주거비 역시 증가(2006년 6.1만원 → 2014년 8.1만원)하고 있다.

셋째, 월세 → 전세 → 자가로 이어지는 주거상향이동 경로가 약화되고 있음을 확인할 수 있었다.

넷째, 주택마련을 위한 자산 축적은 감소 경향을 보이고 있다.

다섯째, 청년층 주거마련을 지원하기 위한 부모세대의 자금 부담이 커지고 있다.

이상과 같은 청년층 가구의 주거소비실태 현황은 청년층 가구의 주거여건이 조금씩 악화되고 있고, 청년층 스스로가 자신들이 처한 주거문제를 해결할 수 있는 능력이 점차 줄어들고 있음을 시사한다. 이는 청년층의 주택수요 약화가 진행되고 있음을 의미하는 것이어서, 주택시장의 안정이라는 관점에서 청년층의 주택수요를 진작시킬 수 있는 대응책을 시급히 마련할 필요가 있어 보인다. 이 때 대책은 시혜적 지원보다 청년 스스로가 주거 문제를 해결할 수 있도록 방안이 마련되는 것이 바람직할 것이다.

□ 청년층의 경제적 특성과 주거소비에 관한 코호트효과 분석결과

청년층 가구의 소득, 자산 등 경제적 특성과 주거소비가 글로벌 금융위기를 전후해 어떻게 변화되었는지 노동패널 자료를 이용하여 살펴보았다. 청년층 경제 및 주거소비 특성에 대한 분석을 위해 청년층을 2003년 청년층(25~39세) 코호트와 2008년 청년층(25~39세) 코호트로 구분하여 연령 변화에 따른 주택점유형태, 주거소비, 소득, 자산, 고용 등의 생애주기적 변화를 분석하였다. 그리고 청년층은 제1장의 연구대상에 구분하였듯이 25~29세, 30~34세, 35~39세 등 5세단위의 3개 연령그룹으로 나누어 연령별 특성을 비교하였다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 생애주기적 변화에 대한 해석은 이중차분값을 통해 산출하였다. 2003년 청년층 코호트의 2007년까지 4년간의 코호트 변화와 2008년 청년층 코호트의 2012년까지 4년간의 코호트 변화를 각각 살펴보는 것은 단일차분값을 통해 확인 가능하기 때문에 두 코호트 변화량인 단일차분값을 한번 더 차분함으로써 이중차분값을 구할 수 있다. 이상과 같은 분석을 통해 다음과 같은 결론과 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 고용률과 경제활동참가율의 경우, 2008년 코호트는 2003년 코호트와 비교하여 개선되기는 하였으나 연령 상승에 따라 고용 등의 증가폭이 줄어 전체적인 이중차분값은 고용률, 경제활동참가율 모두 하락하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 가구소득의 경우 2008년 코호트는 2003년 코호트와 비교하여 연령증가에 따른 소득증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

셋째, 총자산과 순자산의 경우에서도 소득에서와 같이 2008년 코호트에서 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

넷째, 청년층의 자가 비중 증가율이 둔화되고 있어 이들의 주거안정성이 빠르게 약화되고 있는 것으로 나타났다.

마지막으로, 주거면적은 2008년 청년층과 2003년 청년층 코호트가 연령증가에

따라 주거면적 소비량 증가효과가 유사한 것으로 나타났으나 25~29세, 30~34세의 경우 2008년 코호트에서 주거면적의 증가율이 둔화되어 이중차분값은 (-)를 기록하였다.

주택점유형태 변화 유형에 따른 분석결과는,

첫째, 가구소득의 경우 ‘임차 → 임차’유형에서 소득 수준이 상대적으로 크게 낮았고, 연령 상승에 따른 소득은 전체 유형에서 2008년 청년층 코호트가 2003년 코호트보다 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

둘째, 총자산의 경우 전체적으로 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 총자산 증가율이 크게 둔화되었다.

셋째, 총부채의 경우 전체적으로 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 총부채 증가율은 둔화되었으나 ‘임차 → 임차’에서는 상대적으로 둔화폭이 가장 작게 나타났다. 순자산의 경우 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 순자산의 증가폭이 전반적으로 둔화되었고, 특히 ‘임차 → 자가’, ‘임차 → 임차’에서의 둔화폭이 상대적으로 작은 것으로 나타났다.

넷째, 주거면적의 경우 ‘자가 → 임차’와 ‘임차 → 자가’ 유형에서 2008년 코호트에서 연령증가에 따른 주거면적 증가율이 확대되거나 (+)의 증가율로 전환되었던 반면, ‘임차 → 임차’, ‘임차 → 자가’ 유형에서는 주거면적 증가율이 상대적으로 둔화된 것으로 나타났다.

청년층에 대한 사회경제적 특성과 코호트 효과 분석이 주는 시사점은 다음과 같다.

첫째, 2012년 기준으로 볼 때 25~34세의 젊은 연령대의 청년층에서 소득 불확실성, 고용 불안정, 소비 증가 및 저축 감소, 주거불안 증가 등의 현상이 더 심각해 주거안정과 주택수요 진작 방안은 일차적으로 이들 계층에 초점을 맞출 필요가 있다.

둘째, 청년기 특히 25~34세 연령대에서는 필요경비 지출 증가로 주택점유형태 결정의 기본이 되는 자산을 저축을 통해 젊은 청년층이 형성하기란 매우 어려워

보인다. 따라서 이들의 주택구매력으로 이어질 수 있는 주택마련저축 등을 통해 자산형성을 지원할 수 있는 방안을 마련하여 시행할 필요가 있다.

셋째, 지역적으로 수도권 거주 청년층의 주거 접근에 대한 어려움이 더 큰 만큼, 수도권과 지방대도시 지역의 청년층을 위한 임대주택공급 확대방안을 마련할 필요가 있다.

마지막으로, 저출산과 저성장 영향으로 경제활동인구가 감소하고, 청년층의 신규 가계형성이 감소하는 것은 주택시장에 부정적 영향을 미쳐 결국은 주거비부담 가중으로 귀결될 수밖에 없다. 따라서 주택구매력이 약해지고 있는 청년층과 주택시장 불안 차단을 위해 장기적인 관점에서 주택시장과 주거복지에 관한 로드맵을 청년층의 생애주기에 맞춰 작성 및 시행할 필요가 있다.

4. 청년층의 주택점유형태 및 주거소비 결정요인 분석

금융위기를 전후해 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트는 청년층 내에서도 25~34세의 젊은 연령층에서 많은 변화가 있었던 것으로 나타났다. 이러한 결과는 향후 청년층이 주택점유형태나 주거소비 면적에 대한 결정을 내릴 때 그들이 처한 경제적 특성의 영향을 더 크게 받게 될 것임을 시사한다.

그러나 청년층 코호트분석 결과에 나타난 변화 정도가 주택점유형태 결정이나 주거소비 결정에 있어 과거에 비해 어느 정도나 더 많은 어려움을 초래하는지를 완전히 보여주지는 못한다. 따라서 현재의 청년층이 처한 어려움의 정도를 이해하기 위해서는 기성세대와 비교가 필요하다.

이 장에서는 청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정 메커니즘에 대한 이론적 논의를 통해 실증분석모형을 구축하고, 한국노동패널 자료를 이용하여 제반 영향변수들의 효과를 분석하였다.

□ 실증분석 방향

실증분석은 세 가지 방향으로 이루어졌다. 첫째, 2000년, 2006년, 2012년 횡단면 자료를 이용하여 각 연도별 청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정요인을 추정하고, 이를 비청년층 가구와 비교하였다.

둘째, 위 3개년도의 자료를 통합한 통합표본을 구축하여 모형을 추정하고 횡단면 자료 분석 결과와 비교하였다.

셋째, 청년층 가구의 주택점유형태 변화, 특히 임차에서 자가 거주로의 변화에 주목하여 2003~2007년 패널 자료와 2008~2012년 패널 자료를 구축하여 임차에서 자가 거주로 주택점유형태를 변화하는데 미치는 영향 요인을 파악하였다.

□ 횡단면 자료와 통합자료 분석결과

순자산, 항상 소득, (상대)주거비용 등 핵심 경제변수들이 주택점유형태와 주거면적 결정에 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한 패널 자료 분석 결과도 패널 기간에 따라 다소 차이가 있지만, 핵심 경제변수들이 임차에서 자가 거주로의 주택점유형태에 영향을 주는 것으로 추정되었다. 분석의 주요 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 청년 가구의 경우 주택점유형태와 주거면적 결정에 순자산의 영향력이 점차 높아지고 있다. 주택점유형태 선택과 각 주택점유형태별 주거면적 결정 추정 결과에 기초한 순자산의 한계효과는 2012년에 가장 높았다.

둘째, 주택점유형태와 자가 거주 주거면적에 대한 (상대)주거비용의 효과는 주택매매시장 상황과 관련되어 있다는 점이다. 예를 들어 2000년의 경우처럼 주택매매가격이 빠르게 상승하는 시기에는 상대주거비용과 자가 거주 주거비용의 효과가 높은 것으로 추정되었다. 그러나 2012년처럼 가격상승이 완만한 시기에는 그 영향력이 낮은 것으로 추정되었다. 이를 통해 볼 때 주택매매가격이 빠르게 상승하는 시기에는 주택점유형태와 자가 거주 주거면적 결정에는 자본이득의 영향력이 클 것이므로, 이러한 자본이득의 크기를 반영한 상대주거비용이나 자가 거주 사용자비용의 변화에 민감하게 반응한다고 할 수 있다.

셋째, 임차 가구의 주거면적 수요에 대한 주거비용 탄력성을 분석한 결과 주거비용의 효과가 점차적으로 높아지고 있다. 특히 임차 가구의 경우, 주거비용 탄력성의 크기가 자가 거주 가구에 비해서 2012년 3배 정도 크다. 임차가구가 자가 거주 가구에 비해서 주거비용의 변화에 더 민감하다는 것이다.

넷째, 주택점유형태나 주거면적에 대한 주요 변수의 효과는 분석 시점에 따라 다르지만, 그 효과의 크기는 비청년층 가구보다 청년층 가구에서 전반적으로 더 크게 나타났다.

마지막으로, 청년층 가구의 주택점유형태 변화에 대한 의사결정은 전반적으로 순자산, 항상 소득, 상대주거비용과 같은 경제적 변수에 의해 영향을 받는 것으로 분석되었다. 또한 이러한 경제적 변수들이 미치는 효과는 변수 값의 증가 또는 감소에 따라 비대칭적인 것으로 나타났다.

5. 청년층의 주거비부담능력 변화 전망과 주택시장

앞에서 청년층 가구의 인구 특성과 순자산, 항상 소득, 주거비용 같은 경제적 특성 요인이 주택점유형태와 주거면적 소비에 미치는 영향력이 어느 정도인지 실증분석모형을 통해 살펴보았다. 분석 결과, 주거비용 증가는 자가 선택확률을 낮추고 주거면적 소비를 감소시키는 작용하는 것으로 나타났다.

가구의 주거소비가 경제력에 기반한 주거비지불능력에 영향을 받는다면, 저성장시대의 도래는 과거에 비해 생애주기에 따른 소득증가율 둔화와 소득에 기반한 자산축적을 감소시킬 것이다. 이는 전체적으로 가구의 지불능력을 축소시켜 주택수요에 많은 영향을 미칠 것임을 예상할 수 있다.

이 장에서는 저성장시대로의 진입으로 현 청년층의 주택매매가격 및 임대료 지불능력이 생애주기 진행에 따라 어떻게 변화하는지 전망하고, 이를 기초로 주택시장과 주택수요 차원에서 부담 가능한 주택재고 및 매물분석을 시나리오별, 지역별, 가구주 연령별로 실시하였다.

□ 청년층 가구의 부담능력 추정

분석을 위해 4가지 시나리오를 작성하였다. 각 시나리오별 소득과 순자산을 추정하고, 그 결과를 이용하여 지불 가능한 주택가격과 임대료 수준을 분석하였다. 분석의 기본이라 할 수 있는 첫 번째 시나리오는 가구주 연령별 자산이 현재 수준으로 유지될 경우를 가정한 것이다(시나리오(1)). 시나리오(1)에서 소득과 순자산은 추정된 소득함수와 순자산함수에 해당 연령별 독립변수의 평균값을 대입하여 추정하였다.

두 번째 시나리오는 향후 경제성장률이 둔화될 경우에 대한 가정이다(시나리오(2)). 시나리오(1)의 추정 소득에 소득증가율 둔화에 따른 영향을 반영하여 소득을 재추정하고, 이렇게 재추정된 소득을 이용하여 순자산을 재추정한 값을 적용한 것이다.

세 번째 시나리오는 소득증가율 둔화와 함께 청년층 가구의 취업률이 하락할 경우, 지불능력에 어떤 변화가 있는지를 분석하기 위한 시나리오이다(시나리오(3)). 앞서 추정한 소득함수에는 상용근로자 비율이 모형에 포함되어 있다. 이를 이용해 상용근로자 비율이 가구주 연령별로 5%p 하락할 경우, 소득과 순자산의 변화를 추정하는 시나리오이다.

네 번째 시나리오는 월세가구 비중 증가에 따른 영향을 분석하기 위한 시나리오이다(시나리오(4)). 월세가구 비중은 순자산함수에 포함된 변수로 해당 비율이 5%p 상승할 경우, 순자산의 변화를 추정한다. 이 때 소득은 시나리오(2)에서 추정된 소득을 적용하는 것으로 한다.

〈분석을 위한 시나리오 구성〉

구분	소득	순자산
시나리오1	현재의 소득 유지	현재 순자산 유지
시나리오2	저성장에 따른 소득증가율 둔화	소득감소에 따른 순자산 감소
시나리오3	저성장에 따른 소득증가율 둔화+상용근로자비율 5%p 감소	소득감소에 따른 순자산 감소
시나리오4	저성장에 따른 소득증가율 둔화	월세가구 비중 5%p 증가에 따른 순자산 감소

이상의 시나리오를 적용한 수도권과 비수도권의 가구주 연령별 소득 및 순자산 추정한 결과는 아래와 같다.

〈시나리오별 소득추정 결과(만원)〉

구분		25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
수도권	시나리오1	216.2	309.8	342.9	347.5	328.2	309.7	274.9	239.2	134.1
	시나리오2	216.2	303.0	328.0	324.9	299.7	276.1	239.1	202.9	110.8
	시나리오3	213.9	299.8	324.5	321.4	296.5	273.1	236.6	200.7	109.6
	시나리오4	216.2	303.0	328.0	324.9	299.7	276.1	239.1	202.9	110.8
비수도권	시나리오1	187.7	298.6	314.3	309.9	293.0	267.9	232.8	191.1	97.7
	시나리오2	187.7	292.1	300.7	289.7	267.5	238.8	202.5	162.1	80.8
	시나리오3	184.3	286.9	295.3	284.5	262.8	234.5	198.9	159.2	79.3
	시나리오4	187.7	292.1	300.7	289.7	267.5	238.8	202.5	162.1	80.8

자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

〈시나리오별 순자산추정 결과(만원)〉

구분		25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
수도권	시나리오1	2,689	7,118	10,453	12,477	12,741	13,071	13,605	13,797	12,742
	시나리오2	2,689	6,948	9,908	11,501	11,500	11,582	11,961	12,106	11,719
	시나리오3	2,667	6,867	9,783	11,357	11,367	11,459	11,850	12,011	11,668
	시나리오4	2,434	6,288	8,967	10,409	10,407	10,482	10,824	10,956	10,605
비수도권	시나리오1	1,863	6,838	8,194	9,208	8,745	9,563	9,778	9,313	7,870
	시나리오2	1,863	6,649	7,724	8,438	7,833	8,432	8,576	8,213	7,312
	시나리오3	1,836	6,501	7,546	8,251	7,673	8,278	8,443	8,111	7,267
	시나리오4	1,680	5,996	6,965	7,609	7,064	7,604	7,734	7,406	6,594

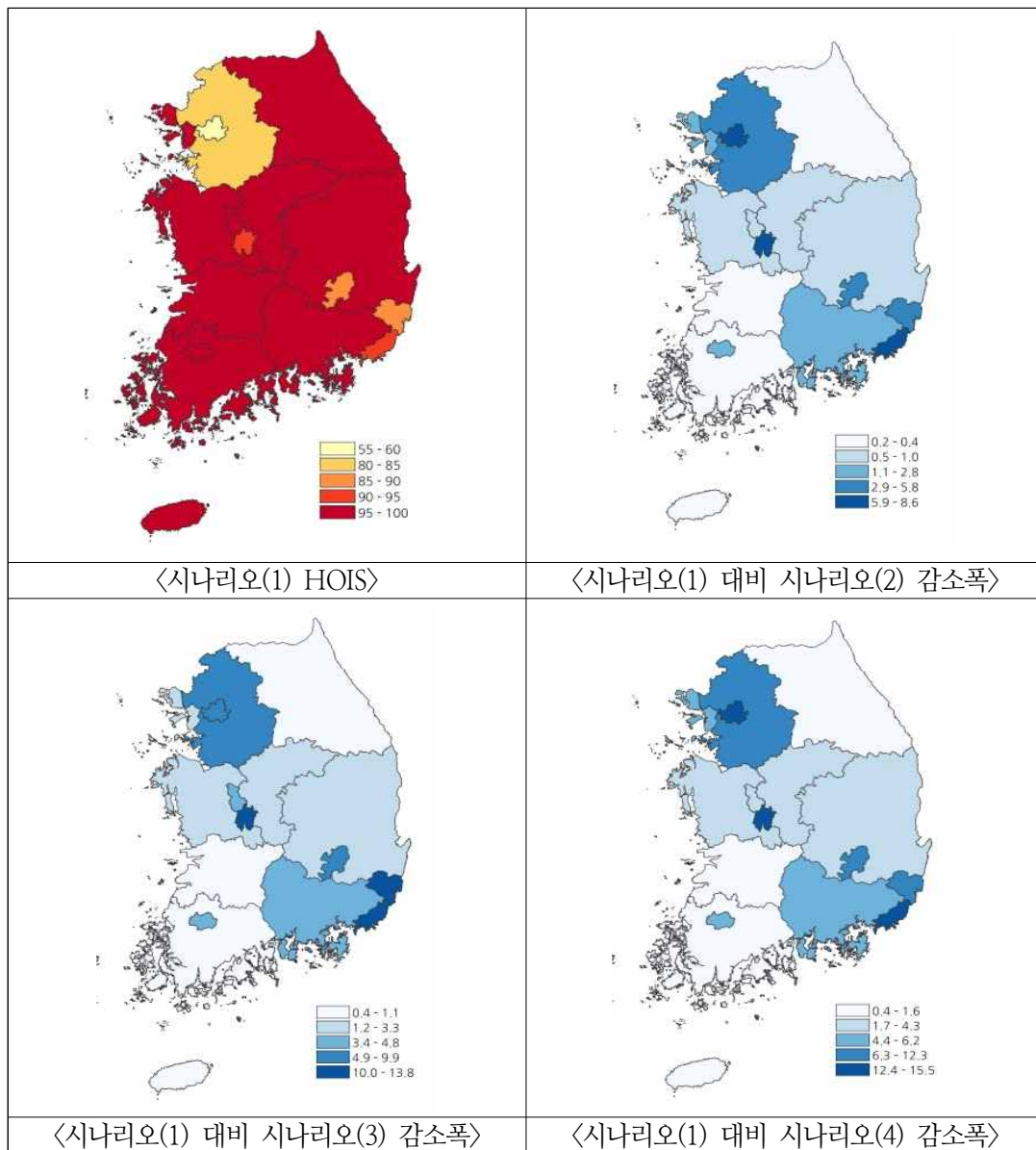
자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

□ 분석결과 및 시사점

저성장시대로 진입으로 청년층의 가계소득과 순자산이 거시경제 여건변화와 고용 상태에 따라 어떻게 변화할 것인지 전망하고, 이에 기초하여 주택매매가격 및 임대료 지불능력이 청년층의 생애주기 진행에 따라 어떻게 변화하는지 분석하였다. 이러한 분석을 통해 다음과 같은 몇 가지의 결론 및 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 청년층의 주택구입능력과 임대료지불능력에 근거해 청년층 가구가 부담 가능한 주택재고량과 매물량을 주택재고지표(HOIS, ROIS)와 주택매물지표(HOIM, ROIM)를 활용해 확인해 본 결과, 저성장 가정 하에 청년층의 고용상태와 소득의 불확실성은 시간이 경과할수록 청년층이 접근할 수 있는 지불 가능한 주택재고를 감소시키는 것으로 나타났다.

〈지역별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)〉



자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 분석한 결과를 지도로 표현한 것이다.

둘째, 2014년 기준으로 구입 가능한 주택재고 및 매물의 경우, 시나리오별로 청년층이 접근 가능한 적정한 주택가격은 수도권 3.8억 원~3.0억 원, 비수도권 3.5억 원~2.8억 원이었으나, 이들 가격대의 재고가 서울은 시나리오별로 56~41% 수준, 경기도는 84~73%, 부산 92~79%, 울산 88~75% 수준에 불과한 것으로 나타났다. 이는 보다 저렴한 주택의 충분한 공급이 필요함을 의미한다.

셋째, 주택가격과 재고의 격차는 소득대비 높은 주택가격을 보여줄 뿐 아니라, 청년층이 주택을 구입할 경우 초기자본 제약이 발생하고, 이는 지역 및 연령대별로 각기 다른 초기자본 제약 정도를 보여준다.

넷째, 주택매물량의 경우는 주택재고량보다 시나리오에 따른 감소폭이 더 큰 것으로 나타났다. 서울, 경기, 부산, 대구, 제주 지역에서 이러한 경향이 두드러졌는데, 이는 이들 지역에서 청년층이 부담 가능한 가격수준을 초과하는 주택들이 시장에서 매물로 거래되는 경우가 더 많음을 의미하는 것이어서 현실적으로는 주택구입을 위한 청년층의 초기 자본제약이 더 크다는 것을 알 수 있다.

다섯째, 부담 가능한 임대주택재고와 매물 역시, 주택구입과 별반 다르지 않으나 중·저소득층 청년층이 지역에 관계없이 임대주택 마련에 어려움을 겪게 될 가능성이 클 것으로 나타났다. 실제 시장에서 거래되고 있는 매물량도 청년층이 부담 가능한 임대주택재고량의 80~90%만 거래되고 있어 만성적 공급부족 현상으로 인한 주거비 부담 증가 가능성이 열려 있는 상황이다.

여섯째, 청년층의 소득수준으로 접근할 수 있는 주택재고도 부족하지만, 이들이 이주하고자 할 때 소득에 맞춰 접근할 수 있는 주택 공급량이 많이 부족하게 될 것으로 보인다. 이는 이들이 개인 가구특성에 맞는 주택을 확보하기 어려울 뿐 아니라, 청년층의 주거이동을 제약하는 요인으로 작용할 가능성이 크다.

이상의 내용과 분석 결과는 특히 정책적 측면에서 25~34세의 젊은 중·저소득 청년층을 대상으로 한 주택정책과 지원방안 강구가 시급히 필요함을 시사해 주는 것이라 할 수 있다.

6. 저성장시대 청년층 주거안정 지원을 위한 정책방안

우리 주택시장은 인구·사회경제적 환경변화로 인한 빠른 변화를 경험하고 있다. 주택의 자가 소유 및 점유, 전세 비중이 감소하고 있고, 임대시장에서는 보증부월세 중심의 월세시장이 급부상하고 있다. 빠른 월세화의 진행은 가뜩이나 불확실한 청년층의 삶에 어려움을 더한다. 청년층의 주거비 부담이 임대에서 자가로의 주거상향이동을 저해하고 주택점유형태와 주거소비 면적 결정도 어렵게 만드는 부정적 요인으로 작용할 것이라는 것은 앞의 분석들을 통해 확인하였다.

국민의 주거안정은 주택수요와 공급, 그리고 수요자가 다가갈 수 있는 적절한 주택가격과 합리적인 시장의 규칙이 작동할 때 비로소 가능해진다. 이를 위해 선결되어야 할 것이 주택시장 환경변화로 점차 약해지고 있는 수요약화의 원인을 파악해 치유하는 것이다. 따라서 주택구매 핵심계층인 청년층이 주택수요에서 이탈하지 않도록 이들에 대한 지원 방안을 강구하는 것은 특정 세대에 대한 정책적 시혜(施惠)가 아닌 우리 주택정책이 직면해 있는 시장 문제의 본질적 해결책이라는 것에 대한 이해가 필요하다.

이 장에서는 ‘5포 세대’로 명명되며 ‘내 집 마련’을 포기한 청년층이 스스로가 주체가 되어 당면한 주거불안 문제를 헤쳐 나갈 수 있도록 하기 위해 어떤 여건을 조성하고, 또 이를 위해 필요한 정책 및 제도개선 사항이 무엇인지 살펴보았다.

□ 청년층 주거안정을 위한 새로운 주택정책 방향의 정립

① 청년을 위한 주거안정지원 정책의 필요성

주택시장을 둘러싼 환경변화는 기존과는 차별화되고 보완된 청년층 주거안정지원 방안 마련이 필요함을 제기하고 있다.

우선, 사회경제적 환경변화가 지속될 것이고 주택시장은 이의 영향을 계속 받을 것이란 점에서 청년층을 위한 새로운 주택정책의 정립이 필요하다.

다음으로, 사회여건 악화와 고령화 등으로 점증하는 국민의 주거복지정책 소요에 대처하기 위해서는 주택시장과 참여주체의 역할에 대한 재검토가 필요하다.

마지막으로, 청년층이 주거복지정책의 배려대상이 아닌 주택수요 창출자로 역할할 수 있도록 주택시장에서 그 위상을 재정립할 필요가 있다.

② 청년층을 위한 주거안정지원 정책현황과 과제

현재 청년층을 대상으로 한 대표적인 주거안정지원 정책으로는 신혼부부와 사회초년생, 대학생, 취업준비생 등을 위한 주택구입 및 전세자금 금융지원, 행복주택등 공공임대주택공급, 주택특별분양지원 등이 있다. 구체적인 지원내용으로는 주택금융지원의 경우 생애최초 주택구입자금대출, 안심월세대출 등이 이루어지고 있고, 주택공급지원은 행복주택, 보금자리주택 공급정책시 신혼부부·신입사원 일부에 대한 주택특별공급제도, 신혼부부·대학생 대상 전세후임대주택 공급 등이 시행되고 있다.

이러한 정책들은 청년층의 주거안정을 위한 주거안전망 구축에 많은 기여를 할 수 있을 것으로 보이지만, 아직까지는 그 성과가 어느 정도일지는 예단하기 어렵다. 청년층을 대상으로 한 주거안정지원 정책의 역사가 일천하기 때문이다. 그렇지만 현 시점에서 청년층을 위한 주거안정지원 정책이 지니는 한계와 극복해야 할 과제를 살펴보는 것은 장래 이들의 주거안정뿐 아니라 주택시장 안정을 위해서도 반드시 필요한 작업이다.

현행 청년층 주거안정지원 정책이 갖고 있는 문제로는 첫째, 젊은 청년층이 정책적 배려 대상이라는 인식이 강하다는 것이다. 둘째, 생애주기에 맞춘 포괄적 주택시장과 주거복지 정책이라기보다는 제한된 대상자에게 한시적인 주거복지 정책을 시행하고 있다는 점이다. 셋째, 공급주택이 절대적으로 부족하고, 민간 활용이 미흡하다는 점이다. 넷째, 월세 시대의 청년층 주거비부담과 대응력이 부족하다는 점이다. 그리고 마지막으로 청년층 주거 및 주거 빈곤 실태에 대한 조사 및 이해가 부족한 실정이라는 점 등이다.

□ 기본방향과 추진전략

저성장시대 청년층의 주거안정을 위한 정책 및 제도개선 방향은 청년층이 처한 사회경제적 특성, 청년층의 지속가능한 주거복지, 주택점유형태 및 주거면적 소비량 결정요인 그리고 지불 가능한 주택가격 및 임대료 수준과 주택재고량, 현재 시행되고 있는 청년층 대상 지원정책 등을 모두 포괄할 수 있어야 한다. 이러한 목적을 실현하기 위해서는 청년층 주거안정을 위한 주택정책이 다음과 같은 기본방향과 전략 하에 수립되어 추진될 필요가 있다.

① 청년을 위한 새로운 주거정책 수립의 3대 기본방향

- 첫째, 정책지원 대상과 목적을 명확히 명시하고, 생애주기별로 정책목표와 추진전략을 마련한다.
- 둘째, 청년층을 연령, 소득, 가구구성 등 대상 특성별로 더욱 세분화된 정책대상으로 재설정하여 정책을 추진한다.
- 셋째, 시장과 주거복지를 결합하는 정책을 확립한다. 정책추진 주체의 다양성과 자율성을 확보하고, 환경변화와 주택수요에 맞는 정책의 다양성을 제고한다.

② 새로운 청년층 주거안정지원 정책을 위한 7대 세부 추진전략

청년층 주거안정지원 정책의 3대 기본방향에 맞춰 추진하여야 할 세부 전략을 제시하면 다음과 같다.

- 첫째, 청년층 주거안정지원 정책은 임차시장의 월세화에 대응한 단기 대응책보다 장기적으로 자가 점유에 초점을 맞추어 생애주기별 지원방안을 마련한다.
- 둘째, 수요측면에서 청년의 사회진입 단계부터 자산형성지원을 받을 수 있는 프로그램(저축, 보험 등)을 마련한다.
- 셋째, 청년 생애주기(연령대별), 소득계층, 거주지역, 가구특성을 종합한 세밀한 주거안정지원 정책 프로그램을 준비한다.
- 넷째, 월세 시대 임대료 부담을 줄일 수 있도록 한다.

- 다섯째, 제도적 측면에서 주택시장 환경변화를 반영하고, 지속적인 주택수요가 창출될 수 있도록 실수요자 중심의 주택공급 강화 방안을 검토한다.

- 여섯째, 「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「주거기본법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「지방세법」 등 관련 법제와 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 등 수요관리 관련 정책사항을 검토하여 정비한다.

- 마지막으로, 정책의 지속성과 정책간 연계성 강화방안을 마련한다.

□ 청년층 주거안정지원을 위한 정책방안

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 패턴 변화에 맞춰, 청년층 주거안정을 위한 정책은 현행의 신혼부부, 사회초년생, 취업준비생, 대학생을 중심으로 한 호혜적 정책지원에서 벗어나 계층별로는 저소득층과 중간소득층, 지역별로는 서울, 경기와 부산, 울산, 제주 등 비수도권, 연령대별로는 20대, 30대 초반과 중후반으로 보다 세분화해 주택공급과 주택수요 진작방안 그리고 주거복지지원에 맞춘 정책을 추진할 필요가 있다. 이 같은 관점에서 청년층 주거안정을 위한 주택시장과 주거복지 측면에서의 지원정책방안을 제시하면 다음과 같다.

① 주택시장 진입연령 전후의 초기 청년층부터 자가 점유나 차가를 마련하는데 사용할 수 있도록 ‘자산형성지원 프로그램’을 개발’해 시행한다. 구체적 방안으로는,

- 첫째, 자립형 자산지원형성 상품을 개발한다.
- 둘째, 주택금융 대출과 더불어 취득세 분할납부, 재산세 납부이연 등 주택보유에 따른 세제부담 완화를 검토한다.
- 셋째, 청년층 주택수요 진작을 위한 생애주기별 수요지원 금융상품을 도입한다.

② 주거복지와 자산형성지원, 주거안정지원을 연계한 ‘저축+보험연계 상품개발’ 정책 지원을 실시한다. 방안으로는,

- 첫째, 자산기반복지 실현 수단으로 청년층의 자가 점유를 촉진하고, 이를 위해 자산형성을 지원하는 저축 및 보험상품을 개발한다.
- 둘째, 대출금이자를 납부해주는 보험 상품을 저축 상품과 연계 개발한다.

- ③ 세밀한 청년층 주거안정지원 정책을 마련한다. 그 구체적 방안으로는,
- 첫째, 한시적, 정책적 배려대상이 아닌 장기적 주택수요의 주체로 청년층이 주택시장에서 위상을 유지할 수 있도록 상용직과 비정규직 같은 고용 상태, 1인 및 무자녀 가구와 2~4인 가구, 3세대 가구 등에 대한 각기 다른 수요 및 공급지원 방안을 생애주기별로 준비한다.
 - 둘째, 정례적 청년층에 대한 조사를 강화한다.
- ④ 부담능력을 고려한 지속가능한 지원과 생산적 주거복지 프로그램을 개발한다. 검토 가능한 방안으로는,
- 첫째, 자산기반복지 실현이 가능한 프로그램 개발이라는 관점에서 주택연금제도와 연계된 신상품 개발방안을 모색한다.
 - 둘째, 청년의 주거비부담능력을 고려한 ‘청년공동체주택공급’ 프로그램을 추진한다.
 - 셋째, 공동주거 주택에 대한 시범사업을 확대 추진한다.
- ⑤ 청년 공동체와 도시정비사업을 연계하여 추진하고, 증가하는 공공임대주택 등의 노후주택 관리를 위해 비영리민간단체, 협동조합 등을 적극 활용할 수 있는 방안을 마련한다. 이를 위해,
- 첫째, 공공과 민간사업자가 노후주택과 공가를 구입 및 수리한 후 청년층 단체나 청년 개인에게 매각하되, 해당 주택을 셰어하우스로 활용하는 조건으로 공급하도록 한다.
 - 둘째, 사업운영주체 측면에서는 미세한 주택정책을 누가 실천할 것인가 하는 미시적 거버넌스에 대한 검토가 한다. 특히 「주거기본법」 시행에 맞추어 공공과 민간의 주거복지센터에 대한 역할과 위상, 업무, 인력 및 예산 지원 확대방안 등을 명확히 할 필요가 있다.
- ⑥ 시장위기에 대응한 주거안정 및 주거복지 대처방안을 공공기관, 비영리단체와 금융기관 등이 공동으로 구축한다. 그 구체적 방안으로는,
- ‘지역별 청년주택펀드’를 조성한다. 혹 닥칠지 모르는 주택시장 불안에 대한 선제대응과 청년층 주거를 확보하기 위한 방안으로 ‘지역별 청년주택펀드’를

조성한다. 청년펀드가 파산·경매주택, 미분양주택을 구입하여 청년층이나 단체에게 임대 및 매각할 수 있게 한다.

⑦ 마지막으로, 저렴한 주택과 공공임대주택에 대한 대기수요가 여전히 많다. 청년층 역시 예외는 아닐 것이다. 이들이 주거사다리를 통해 상향 이동할 수 있도록 ‘회수형 주거지원 프로그램’을 도입한다. 이를 위한 방안으로는,

- 첫째, 분양전환 목적의 임대주택공급을 확대하고, 국지적 시장의 주택임차수요를 주기적으로 추정해 연차별 주택공급계획의 실효성과 선제대응력을 높인다.
- 둘째, 재건축과 재개발 방식을 통한 도시내 저렴한 주택 공급 확대 방안을 마련 한다.
- 셋째, 분양전환 임대주택에 거주하는 임차인 중 원하는 경우, 공유형 모기지 방식을 차용해 장기적으로 자가 점유가 가능하도록 하는 정책방안을 마련한다.

지불 가능한 주택가격의 주택재고 분포를 살펴본 결과, 인구 100만 이상 대도시에서 주거비지불능력과 주택가격간의 불일치가 심각한 것으로 나타났다. 이들 지역에는 1인 가구 뿐 아니라 젊은 청년가구주가 많이 거주하는 특징이 있는 만큼 소형주택 공급이 확대될 수 있도록 제도를 보완할 필요가 있다. 또한 현재의 청년층 주거안정지원 정책에 대해서는 정책수혜 대상이 제한성과 정책의 한시성에 대한 우려도 나오고 있다. 이 같은 문제들을 해결하기 위해서는 다음과 같은 보완이 정책 및 제도적 측면에서 이루어져야 할 것이다.

① 청년층의 주거안정을 위한 중장기 마스터 플랜이 필요하다.

- 구체적 방안으로 가칭 ‘청년층 주거안정과 주거복지 증진을 위한 기본계획’을 법정계획으로 수립하도록 「주택법」에 관련 사항을 포함하는 것을 검토한다.

② 청년층 주거실태와 비주택거주자 주거실태 패널 조사 관련 내용을 「주택법」에 포함한다.

- 저소득층, 대학생, 사회초년생, 취업준비생, 예비 및 신혼부부 등을 망라하는 전국단위의 조사가 주기적으로 실시될 수 있도록 한다.

③ 분양주택 청약시 청년층(25~39세) 가구에 대한 지원정책을 강화한다.

- 이는 청년계층에 대한 차별적 지원이 아니라 주택시장 장기적 안정을 위해 실수요자 중심으로 ‘입주자 조절’을 하자는 취지로, 청년층의 주택수요와 공급 균형을 유지하고, 수요측면에서 주택시장의 성장잠재력을 구축 및 유지할 수 있다는 장점이 있다.
- 「주택공급에 관한규칙」의 주택특별분양제도에 중·저소득 청년층 가구를 포함하는 방안을 검토한다.

④ 청년층을 위해 주택도시기금이 활용될 수 있도록 「주택도시기금법」의 보완을 추진한다.

- 청년 공동체, 청년주택조합 등에 의한 주택공급과 관리 지원을 명문화하고, 청년층 거주 공동주택의 수리 및 관리를 위한 비용을 저금리로 대출할 수 있도록 관련 사항을 검토 및 보완한다.
- 향후 「주거기본법」에서 정하고 있는 주거복지지원센터 업무에 청년층 거주안정지원이 가능하도록 하고, 필요 재원을 주택도시기금에서 대출 지원하도록 한다.

⑤ 범정부차원에서 청년층 자가 점유촉진 지원을 위해 LTV, DTI 등 주택금융지원정책과 「지방세법」 등 관련법제의 보완을 추진한다.

- 청년층의 생애주기를 고려한 주택담보대출 및 회수 구조 그리고 세제 이연납부 방식을 통한 일시적 비용부담을 장기 분납이 가능하도록 개선하는 등 비용부담 경감 방안을 검토한다.

⑥ 청년주택공급 확대를 위한 원활한 택지공급을 위해 택지개발제도 폐지에 따른 대안이 마련되어야 한다.

- 일명 뉴스테이(New Stay)법인 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 정하고 있는 기업형임대주택 공급촉진지구 등에서 공급하는 주택 중 별도의 청년층 거주단지를 조성해 공급할 수 있도록 하는 방안을 검토한다.

- 도시내 맞춤형 주택공급을 위해 「도시 및 주거환경정비법」의 관련 내용을 검토 및 보완한다. 새롭게 도시형 청년주택의 개념을 도출하여 정립하고, 이를 공급 및 운영하는 주체와 이들에 대한 지원방안 등을 검토 및 구체화한다.

□ 연구의 기대효과와 한계

이 연구는 청년층이 직면하고 있는 주거 문제에 대한 실태분석부터 장래 불안요소가 지 다양하게 다루었다는 점에서 학술적·정책적으로 많은 기여를 할 수 있을 것이라 기대한다.

청년층의 주거실태에 대한 다양한 시장분석 특히 장래 주거비지불능력 전망과 주택재고량, 이중차분법을 활용한 청년층 코호트분석, 세대간 영향요인 변화 분석 등은 학술적으로 주택관련 세대 연구가 발전하는 데 많은 통찰력을 제공해 줄 것이다. 또한 청년층 주거안정을 위해 제시한 주택정책 방안은 청년들의 주거불안 문제를 조금이나마 해소하고, 주택시장에서 제도와 정책이라는 공정한 규칙의 기능이 제고되는 데 작으나마 기여할 수 있을 것이라 생각한다.

그러나 이 연구는 자료와 시간 제약으로 당초 다루고 싶었던 청년층 주택점유형태 및 주거소비 결정과 자산의 세대이전, 전세주택거주의 강제저축효과 등에 대해 더 깊이 있게 다루지 못한 점은 아쉬움이 있다. 이에 대해서는 활발한 후속연구가 이뤄지기를 기대해 본다.

차례

발간사

주요 내용 및 정책제안

요 약

I. 서론	1
1. 연구 배경과 목적	3
1) 연구의 배경	3
2) 연구목적	5
2. 연구 범위와 방법	7
1) 연구의 범위	7
2) 연구방법	8
3. 연구보고서의 구성과 수행체계	8
II. 청년층 주거에 관한 선행연구와 이론적 고찰	11
1. 청년층의 주택점유형태 결정과 소비에 관한 선행연구들	13
1) 주요 선행연구들	13
2) 선행연구와의 차별성 및 시사점	22
2. 이론적 배경과 주요 개념	26
1) 저성장과 주택시장	26
2) 청년층의 생애주기가설 재해석 필요	30
3) 청년층의 자가점유 촉진과 자산형성지원 정책 필요	32

3. 저성장시대 청년층 주거소비행태 변화 분석을 위한 방법론	35
1) 분석에 이용한 자료	35
2) 연구방법론	38
Ⅲ. 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트효과 분석	41
1. 청년층 인구 현황과 경제활동 실태	43
1) 청년층의 인구 및 가구	43
2) 청년층의 경제활동 특성	46
2. 청년층의 고용변화 원인분석	48
3. 청년층 가구의 주거소비실태 분석	50
1) 분석자료 및 방법	50
2) 청년층 주거소비실태 분석	51
3) 청년층 주거실태분석 결과 종합	60
4. 청년층의 경제적 특성과 주거소비에 관한 코호트효과 분석	61
1) 분석 방법과 표본 특성	61
2) 25~39세 청년층의 코호트효과 분석결과	63
5. 주택점유형태 변화와 청년층 가구의 경제적 특성	74
1) 분석개요	74
2) 분석결과	75
6. 소결	80
Ⅳ. 청년층의 주택점유형태 및 주거소비 결정요인 분석	83
1. 실증분석 모형의 개발	85
2. 분석자료 및 변수 측정	89
1) 분석자료	89
2) 변수 측정	90
3. 기초통계량 분석	95

4. 추정결과	99
1) 주택점유형태와 주거면적 추정 결과	99
2) 한계효과 및 탄력성 분석	105
5. 통합(pooled) 자료를 이용한 분석	109
6. 패널자료를 이용한 주택점유형태 변화 분석	115
1) 실증분석 모형의 구축	115
2) 자료 및 기초통계량	117
3) 추정결과	120
7. 소결	123
 V. 청년층의 주거비부담능력 변화 전망과 주택시장	125
1. 주거비부담능력 분석을 위한 개요	127
1) 분석의 틀	127
2) 분석 자료와 표본	129
2. 주요 변수의 추정	129
1) 소득	129
2) 순자산 추정	131
3) 기타변수에 대한 가정	133
3. 청년층 가구의 부담능력 추정	137
1) 시나리오 설정	137
2) 주택구입능력 전망	139
3) 임대료지불능력 전망	141
4. 부담 가능한 주택재고 및 매물 분석	143
1) 부담 가능한 주택재고 및 매물 분석	144
2) 부담 가능한 임대주택재고 및 매물 분석	160
5. 소결	171

VI. 저성장시대 청년층 주거안정 지원을 위한 정책방안	173
1. 연구의 요약과 결론	175
1) 청년층에 대한 코호트효과 분석결과	176
2) 청년층의 주택점유형태 결정 및 주거소비 결정요인에 대한 분석결과 ..	177
3) 청년층 주택구매력 변화 전망과 지불 가능한 주택에 대한 분석결과 ..	178
4) 연구의 결론	180
2. 청년층 주거안정을 위한 새로운 주택정책 방향의 정립	181
1) 청년층을 위한 새로운 주택정책의 필요성과 과제	181
2) 기본방향과 추진전략	185
3. 청년층 주거안정지원을 위한 정책방안	189
1) 주택시장과 주거복지 측면	189
2) 주택정책과 제도 측면	195
4. 연구의 기대효과와 한계	198
 참고문헌	199
SUMMARY	205
부록	207
[부록 1] 주택매매가격 및 전환임대료 헤도닉모형 추정 결과	207
[부록 2] 패널자료를 이용한 청년층 주거소비실태 분석	210
[부록 3] 청년층 주거안정을 위한 지원정책 현황	217
[부록 4] 외국의 청년층 주거지원정책	221

〈표 II-1〉 한국노동패널자료의 지역별 빈도수	36
〈표 II-2〉 지역별 빈도수	37
〈표 III-1〉 가구주 성별, 연령별 가구수(2000년 vs 2010년)	45
〈표 III-2〉 청년층 가구의 연령대별 가구원수 분포 및 평균 가구원수(% , 명)	45
〈표 III-3〉 청년층 취업자수 증감률 추이 및 요인분해(%)	49
〈표 III-4〉 연도별 청년층가구의 점유형태(1990년~2010년, %)	51
〈표 III-5〉 연도별 청년층가구의 5년 후 점유형태 변화(%)	52
〈표 III-6〉 가구주 연령별 자가보유율(%)	53
〈표 III-7〉 가구주 연령별 주거면적(m ²)	54
〈표 III-8〉 가구주 연령별 주거면적 변동계수(CV)	54
〈표 III-9〉 연령별 실제주거비(2003년~2014년)	55
〈표 III-10〉 가구주 연령별 자가이주 계획 가구 비율(%)	55
〈표 III-11〉 가구주 연령별 전세이주 계획 가구 비율(%)	56
〈표 III-12〉 가구주 연령별 월세이주 계획 가구 비율(%)	56
〈표 III-13〉 가구주 연령별 임차에서 자가로 이주하려는 가구 비율(%)	57
〈표 III-14〉 가구주 연령별 저축가구 비율 및 저축이유(%)	57
〈표 III-15〉 주택구입자금에 대한 부모 등의 무상지원을 받은 가구 비율(%)	58
〈표 III-16〉 주택구입자금에 대한 부모 등의 무상지원액(만원)	58
〈표 III-17〉 전세자금에 대한 부모 등의 무상지원을 받은 가구 비율(%)	58
〈표 III-18〉 전세자금에 대한 부모 등의 무상지원액(만원)	59
〈표 III-19〉 보증금 등에 대한 부모 등의 무상지원을 받은 가구 비율(%)	59
〈표 III-20〉 보증금 등에 대한 부모 등의 무상지원액(만원)	59
〈표 III-21〉 이중차분을 이용한 코호트 효과 추정방식	62
〈표 III-22〉 코호트분석 대상 가구표본의 지역별 분포(2003년, 2008년 기준)	63
〈표 III-23〉 코호트분석 대상 가구의 연령별 분포	63
〈표 III-24〉 청년층 가구의 코호트별 고용상태 변화(% , %p)	64

〈표 III-25〉 청년층 가구의 코호트별 종사상지위 변화(% , %p)	65
〈표 III-26〉 청년층 가구의 코호트별 가구소득 변화	66
〈표 III-27〉 청년층 가구의 코호트별 월평균 저축과 소비 변화	68
〈표 III-28〉 청년층 가구의 코호트별 가구의 자산과 부채 변화	70
〈표 III-29〉 청년층 가구의 코호트별 주택점유형태 변화(% , %p)	72
〈표 III-30〉 청년층 가구의 코호트별 주거면적 변화	73
〈표 III-31〉 주택점유형태 변화유형별 분석표본(청년층 코호트 분석 대상)	74
〈표 III-32〉 청년층의 코호트별 주택점유형태 변화에 따른 가구소득 추이	75
〈표 III-33〉 청년층 가구의 코호트별 점유형태 변화유형에 따른 총자산 추이	76
〈표 III-34〉 청년층 가구의 코호트별 점유형태 변화에 따른 총부채 추이	77
〈표 III-35〉 연령별 점유형태 변화에 따른 순자산 추이	78
〈표 III-36〉 청년층 코호트의 주택점유형태 변화에 따른 주거면적 소비량 변화	79
〈표 IV-1〉 연도별 가구소득 추정결과	92
〈표 IV-2〉 계층별 연도별 주택점유형태 변화	96
〈표 IV-3〉 계층별 연도별 점유형태별 주거면적 변화	96
〈표 IV-4〉 계층별 주택점유형태별 주요 변수의 평균	98
〈표 IV-5〉 2000년 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정 결과	100
〈표 IV-6〉 2006년 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정 결과	102
〈표 IV-7〉 2012년 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정 결과	104
〈표 IV-8〉 주요 변수의 자가거주 선택에 대한 한계효과(%p)	105
〈표 IV-9〉 주요 변수의 주거면적에 대한 탄력성	108
〈표 IV-10〉 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정결과(통합표본)	113
〈표 IV-11〉 주요 변수의 자가거주 선택에 대한 한계효과(통합표본)	114
〈표 IV-12〉 주요 변수의 주거면적에 대한 탄력성(통합표본)	114
〈표 IV-13〉 2003년과 2007년 청년층 가구 주택점유형태	118
〈표 IV-14〉 2008년과 2012년 청년층 가구 주택점유형태	118
〈표 IV-15〉 년도 임차가구의 년도 주택점유형태별 설명변수 평균	120
〈표 IV-16〉 주택점유형태 변화(임차→자가) 모형 추정 결과	121
〈표 IV-17〉 주요 변수의 한계효과	123

〈표 V-1〉 소득함수 추정을 위한 변수구성	130
〈표 V-2〉 소득함수 추정결과(수도권)	131
〈표 V-3〉 소득함수 추정결과(비수도권)	131
〈표 V-4〉 순자산함수 추정을 위한 변수구성	132
〈표 V-5〉 순자산함수 추정결과(수도권)	132
〈표 V-6〉 순자산함수 추정결과(비수도권)	133
〈표 V-7〉 기관별 잠재성장률 전망(%)	133
〈표 V-8〉 경제성장률 및 경상소득증가율 추이(%)	134
〈표 V-9〉 경제성장률 전망치를 감안한 소득증가율 전망(%)	134
〈표 V-10〉 주택구입자금 대비 대출금 비중(%)	135
〈표 V-11〉 소득 대비 원리금상환액 비율(%)	136
〈표 V-12〉 지역별 전월세 전환율(2014년 9월 기준)	136
〈표 V-13〉 분석을 위한 시나리오 구성	137
〈표 V-14〉 시나리오별 소득추정 결과(만원)	138
〈표 V-15〉 시나리오별 순자산추정 결과(만원)	138
〈표 V-16〉 시나리오별 지역별 가구주 연령별 주택가격 지불능력 전망(만원)	140
〈표 V-17〉 시나리오별 지역별 가구주 연령별 임대료지불능력 전망(만원)	142
〈표 V-18〉 부담 가능한 주택재고 및 매물 분석 지표의 구성	144
〈표 V-19〉 전체 평균 대비 소득계층별 소득 및 순자산의 비중(35~39세)	144
〈표 V-20〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 전체가구)	145
〈표 V-21〉 시나리오별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)	145
〈표 V-22〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 저소득층)	147
〈표 V-23〉 시나리오별 HOIS 분석결과(35~39세 저소득층)	148
〈표 V-24〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 중소득층)	150
〈표 V-25〉 시나리오별 HOIS 분석결과(중소득층)	150
〈표 V-26〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 고소득층)	151
〈표 V-27〉 시나리오별 HOIS 분석결과(35~39세 고소득층)	152
〈표 V-28〉 시나리오별 HOIM 분석결과(35~39세 전체가구)	153
〈표 V-29〉 시나리오별 HOIM 분석결과(35~39세 저소득층)	156

〈표 V-30〉 시나리오별 HOIM 분석결과(35~39세 중소득층)	158
〈표 V-31〉 시나리오별 HOIM 분석결과(고소득층)	159
〈표 V-32〉 ROIS 분석 기준 임대료(30세~34세)	161
〈표 V-33〉 시나리오별 ROIS 분석결과(30~34세 전체가구)	161
〈표 V-34〉 시나리오별 ROIS 분석결과(30~34세 저소득층)	163
〈표 V-35〉 시나리오별 ROIS 분석결과(30~34세 중소득층)	164
〈표 V-36〉 시나리오별 ROIS 분석결과(고소득층)	165
〈표 V-37〉 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 전체가구)	166
〈표 V-38〉 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 저소득층)	167
〈표 V-39〉 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 중소득층)	169
〈표 V-40〉 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 고소득층)	170
〈표 VI-1〉 청년층 주거안정지원정책 방안: 주택시장과 주거복지 측면	194
〈표 VI-2〉 청년층 주거안정지원정책 방안: 주택정책과 제도	197

〈그림 I-1〉 연구의 흐름도	10
〈그림 II-1〉 경제성장률 및 잠재성장률 추이(%)	29
〈그림 II-2〉 주택거래량과 매매가격 상승률(건, %)	29
〈그림 III-1〉 25~39세 취업자수 변화 추이	47
〈그림 III-2〉 25~39세 실업자수 변화 추이	47
〈그림 III-3〉 20~29세 취업자 증감률 추이 및 요인분해	50
〈그림 III-4〉 30~39세 취업자 증감률 추이 및 요인분해	50
〈그림 III-5〉 연도별 청년층가구의 5년 후 자가거주율 변동(%p)	52
〈그림 III-6〉 연도별 청년층가구의 5년 후 임차가구 중 전세가구 비율(%) ...	52
〈그림 III-7〉 연도별 청년층가구의 5년 후 임차가구 중 월세가구 비율(%) ...	53
〈그림 III-8〉 시기별 연령별 실제주거비 증가폭(만원)	54
〈그림 III-9〉 청년층 가구의 코호트별 가구소득 변화 추이(만원)	67
〈그림 III-10〉 청년층 가구의 코호트별 월평균 저축과 소비 변화 추이(만원) ..	69
〈그림 III-11〉 청년층 가구의 코호트별 총자산 및 순자산 변화 추이(만원) ...	70
〈그림 III-12〉 청년층 가구의 코호트별 주택점유형태 변화 추이(%)	72
〈그림 IV-1〉 주요 변수의 자가거주 선택확률에 대한 효과	106
〈그림 IV-2〉 주요 변수의 주거면적 수요 탄력성(자가거주 가구)	108
〈그림 IV-3〉 주요 변수의 주거면적 수요 탄력성(임차 가구)	109
〈그림 V-1〉 청년층 가구의 주거비부담능력 분석의 틀	128
〈그림 V-2〉 수도권외의 가구주 연령별 주택가격 지불능력 전망(만원)	141
〈그림 V-3〉 비수도권의 가구주 연령별 주택가격 지불능력 전망(만원)	141
〈그림 V-4〉 수도권외의 가구주 연령별 임대료지불능력 전망(만원)	142
〈그림 V-5〉 비수도권의 가구주 연령별 임대료지불능력 전망(만원)	143

〈그림 V-6〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)	146
〈그림 V-7〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)	147
〈그림 V-8〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 저소득층)	149
〈그림 V-9〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 중소득층)	151
〈그림 V-10〉 지역별 HOIS 분석결과(고소득층)	152
〈그림 V-11〉 HOIS와 HOIM 분석결과(차이) 비교(35~39세 전체가구) ...	154
〈그림 V-12〉 지역별 HOIM 분석결과(전체가구)	155
〈그림 V-13〉 HOIS와 HOIM 분석결과 비교(저소득층)	157
〈그림 V-14〉 HOIS와 HOIM 분석결과(차이) 비교(35~39세 중소득층) ...	158
〈그림 V-15〉 HOIS와 HOIM 분석결과 비교(고소득층)	160
〈그림 V-16〉 지역별 ROIS 분석결과(30~34세 전체가구)	162
〈그림 V-17〉 지역별 ROIS 분석결과(전체가구)	162
〈그림 V-18〉 지역별 ROIS 분석결과(30~34세 저소득층)	163
〈그림 V-19〉 지역별 ROIS 분석결과(30~34세 중소득층)	164
〈그림 V-20〉 지역별 ROIS 분석결과(고소득층)	165
〈그림 V-21〉 ROIS와 ROIM 분석결과(차이) 비교(30~34세 전체가구) ...	167
〈그림 V-22〉 지역별 ROIM 분석결과(30~34세 전체가구)	168
〈그림 V-23〉 ROIS와 ROIM 분석결과(차이) 비교(30~34세 저소득층) ...	168
〈그림 V-24〉 ROIS와 ROIM 분석결과(차이) 비교(30~34세 중소득층) ...	169
〈그림 V-25〉 ROIS와 ROIM 분석결과 비교(30~34세 고소득층)	170
 〈그림 VI-1〉 청년을 위한 새로운 주거정책 수립의 기본방향과 추진전략 ..	188

제 1 장 서 론

안도와 모달리니는 생애주기 가설을 통해 인간은 연령대별로 각각 다르게 주거를 소비한다고 보았다. 최근 우리 사회는 결혼시기, 고용의 질, 주택가격 상승, 여성의 사회 진출 증가 등 과거와 다른 사회경제적 환경으로 인해 주택수요의 핵심계층인 청년층의 주택구매력에도 변화가 발생했을 것이란 의견이 확산되고 있다. 이 연구는 최근의 주택시장 변동은 저성장, 저금리, 저출산 등 3低 현상과 더불어 고용 불안, 소득대비 높은 주택가격, 월세 등 주거비부담 증가에 따른 젊은 층의 주택구매력 약화 등이 본질적인 원인이었다고 보고, 시장불안 완화의 방안을 수요자 특히, 미래 수요층인 25~39세 청년층의 주거안정을 통해 찾고자 하는 데서 출발하고 있다. 이 장에서는 이 같은 연구 관점에 따라 수행된 이 연구의 전반적인 전개와 방법에 관해 소개함으로써 독자의 이해를 돕고자 하였다.

1. 연구 배경과 목적

1) 연구의 배경

인간이 기본적인 생활을 영위하는데 필수적인 3대 요소가 ‘의식주(衣食住)’이다. 이 가운데 ‘입는 것(衣)’과 ‘먹는 것(食)’은 경제가 성장하고, 소비문화와 의식이 발전함에 따라 계층간 격차도 줄어들고 내용물도 고급스러워지고 있는데 반해, ‘사는 곳(住)’의 양적·질적 격차는 더 심화되는 경향을 보이고 있다.

이는 경제 성장에 따라 부의 척도로 주택을 인식하게 되는 경향이 점차 강해지고 있는 탓 때문이기도 하지만, 근본적으로는 주택수급 불일치와 과도한 주택가격 상승으로 주택을 소유한 사람과 그렇지 못한 사람 간에, 그리고 자산 보유와 소득의 정도에 따라 주택점유형태에 대한 접근의 차이가 발생하고 있기 때문으로 이해할 수 있다.

최근 우리 주택시장에서 나타나고 있는 소득대비 높은 주택가격과 전세공급 부족, 월세화의 진전 등은 국민의 주거비부담을 가중시키고, 주거안정에도 부정적 영향을 미친다. 2000년을 100으로 보았을 때, 전체 근로자 임금은 2013년 202.4 수준을 보였으나, 25~29세, 30~34세, 35~39세는 각각 193.8, 182.3, 185.7로 평균을 하회하고 있다(각각 평균 수준의 95.8%, 90.1%, 91.8% 수준).¹⁾ 같은 기간 집값은 220.4, 전세값은 225.2로 상승해 근로소득대비 주거비부담이 더욱 가중되었음을 알 수 있다. 통계청 가계동향조사 자료에서도, 청년층의 경우 월세, 관리비 등이 포함된 실제 주거비가 지난 10년간(2005~2014년) 연평균 6.2만원씩 증가한 것으로 나타났다.

이처럼 청년층이 직면하고 있는 대표적 주거문제는 미래 소득 불확실성 증가와 주택가격 상승으로 인해 주택 구입능력 및 임대료 지불능력이 저하되어 거주 불안정 상황에 빈번히 노출될 가능성이 점차 높아지고, 동일한 수준의 주거소비를 위해서는 주거비부담을 늘리거나, 증가하는 주거비부담을 줄이기 위해서는 주거소비의 질을 저하시켜야 하는 상황으로 내몰리고 있다는 것이다.

청년층의 주거불안 문제에 대한 시각을 좀 더 확장해 본다면, 현재 사회적 문제가 되고 있는 가계부채 증가, 저출산 등의 근저에 청년층의 안정적이고 계획적인 주거 접근을 점점 더 힘들게 하는 높은 주택가격과 주거비용이 일부 원인으로 작용하고 있음을 확인할 수 있다.

이상과 같은 현 청년층이 직면하고 있는 주택과 경제적 문제들은 장래 주택수요의 핵심인 20~30대가 주택시장의 유효수요층에서 이탈 혹은 수요 감소를 초래해 주택시장 불안을 더욱 심화시킬 가능성이 있음을 시사하는 것이라 할 수 있다. 결국 청년층의 이탈에 따른 주택 수요층 감소는 주택공급 위축을 초래해 서민의 주거비

1) 통계청 도시가계조사 기준 가계소득의 경우, 2013년 185.2이고, 39세 이하 가구의 경우 203.8로 평균보다 높았다(맞벌이 가구 비중이 높은 것에 기인하는 것으로 추정).

부담과 주거불안을 더욱 가중시키고, 더 낮은 주거서비스를 소비할 수밖에 없게 만드는 부작용을 낳게 될 것이다.

여기에 더해 청년층의 취업 어려움과 비정규직 증가 등 고용여건 악화가 시발(始發)이 된 연애, 결혼, 출산, 인간관계 포기²⁾ 이어지는 일련의 사회적 문제가, 주택시장의 구조적 장기침체(secular stagnation) 즉, 주택수요를 받쳐주는 새로운 계층이 지속적으로 등장하지 못해 만성적 수요부진을 겪게 되는 상황을 발생시킬 것이란 우려를 낳고 있다.

따라서 만성적 주택수요 부족으로 인해, 주택시장의 구조적 장기침체가 발생하는 현상이 나타나지 않도록 하기 위해서는, 안정된 주택수요 창출의 첫 단계를 맡고 있는 청년층이 처한 사회경제적 문제를 정확히 이해하고, 그로 인해 주택시장에서 발생할지도 모르는 부정적 영향들을 최소화할 수 있는 정책대응 방안을 시급히 마련하는 것이 필요하다.

2) 연구목적

이 연구는 주택시장의 성장과 안정이란 관점에서 볼 때, 월세 시대로의 진전과 이에 대응한 정책 방안들이 오히려 주택시장 불안을 가중시키는 것은 아닌가 하는 문제의식에서 출발하고 있다. 주택시장의 안정은 여분 혹은 여지가 있어야 가능하다. 소득을 감안할 때 부담 가능한 주택가격의 여지와 재고물량 여분이 있을 때 주택시장 안정은 유지될 수 있다.

주택시장 안정과 성장을 위해서는 건실하고 지속적인 주택수요가 뒷받침 되어야 하고, 이를 위해서는 주택시장에서 자·차가 수요자로서 매우 중요한 위상을 차지하고 있는 청년층이 주택 유효수요를 꾸준히 창출할 수 있는 시장 및 정책 환경을 조성하여야 한다. 이런 관점에서 볼 때, 수요자가 접근할 수 있는 주택의 안정적 공급이 수반되지 않는 월세 대책이나 주택정책은 주택시장 회복에는 기여할 수 있으나 시장 안정에 기여할 여력은 많지 않다고 할 수 있다.

2) 이러한 환경변화를 반영해 최근 2030세대가 처한 상황을 빗대어 '5포 세대'란 신조어까지 등장하였다.

이 연구는 저성장시대 진입에 따른 청년층의 주거불안 문제를 청년의 고용과 소득 등 경제적 특성변화에 따른 주거비부담 및 구매력 변화, 주거소비 수준의 변화로 이어지는 일련의 과정을 통해 파악하여, 청년층의 주택구매력 약화와 주거안정에 부정적 영향 미치는 요인들의 영향력을 최소화할 수 있는 방안을 찾는 데 목적이 있다.

이를 위해 첫째, 주택시장 관점에서 청년층의 주거소비 실태를 분석하였다. 이를 통해 ‘내 집 마련 포기 세대’란 신조어가 생겨날 정도로 어려운 상황에 놓인 청년층의 주거불안 문제가 어떤 요인에 의해 발생하고 있는지, 그리고 과거와 비교해 어느 정도나 악화되었으며, 청년층 내 주거소비 불평등은 어느 정도인지 살펴보았다.

둘째, 청년층의 주택점유형태 변화 정도와 원인을 탐색하였다. 주택시장(가격)의 변곡점이라 할 수 있는 2000년, 2006년, 그리고 2012년의 세 시기를 비교하여, 청년층 주택수요형태 변화의 원인이 무엇인지 살펴보고, 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 시사점과 중장기 정책추진 방향을 도출하고자 하였다.

셋째, 청년층의 주택점유형태와 주택수요(주거면적 소비량) 결정요인 그리고 청년층이 부담 가능한 주거비 수준을 분석하였다. 연령별, 주택점유형태별 그리고 지역별로 부담가능한 자·차가 주거비용을 추정하고, 이를 기초로 청년층이 부담 가능한 주택재고 규모변화를 수도권 3개 지역과 비수도권 14개 지역으로 나누어 살펴보았다. 이를 통해 주택임대차 시장에서 빠르게 증가하고 있는 보증부월세나 순수월세가 주거비부담을 가중시켜 청년층의 주택구매력을 저하시키고 주택시장 불안을 야기하는 주요 원인이 되고 있고, 장래에도 불안요인으로 지속될 수 있음을 확인할 수 있다.

마지막으로, 청년층을 지속가능한 유효 주택수요층으로 만들기 위한 정책지원 방안에 대해 살펴보았다. 청년층을 위한 현행의 주거안정 지원정책의 내용과 과제를 간략히 살펴보고, 청년층 주택점유형태 변화요인에 대한 분석 결과와 연계해 주택 유효수요 창출 및 맞춤형 주택공급 확대라는 관점에서 청년층 주거안정을 위한 정책지원 방안을 제시하였다. 특히 주택임대차 시장에서의 빠른 월세화로 약해지고 있는 청년층의 주택수요 구매력을 높이기 위해서는 자가에 기반한 자가 점유 정책이 필요하고, 이를 촉진하기 위한 방안들은 무엇이 있는지 찾고자 하였다.

2. 연구 범위와 방법

1) 연구의 범위

이 연구의 대상은 25세~39세에 해당하는 연령대의 청년층이다.³⁾ 주택시장연구의 관점에서 볼 때, 이들 연령대에는 결혼과 분가 등으로 가장 활발한 신규 가계 형성이 이루어지고, 거주에 필요한 주택을 마련하기 위한 주택시장 진입도 이때부터 본격적으로 이루어지기 때문이다.

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비실태 분석을 위한 시간적 범위는 2000~2014년으로 하였다. 구체적인 시간적 범위는 이 기간 동안 청년층에서 일어난 주택점유형태 변화 정도를 파악하기 위해, 2000년, 2006년, 2012년 세 시기로 나누어 주택점유형태 결정에 영향을 미친 주요변수들의 변화를 비교 분석하였다.

비교시기 구분은 주택시장에서 2000년은 외환위기 이후 보여 왔던 주택가격 하락세가 반등하기 시작한 시점이고(↗, 저점), 2006년은 외환위기 이후 가장 높은 주택가격 상승률을(↗, 고점), 그리고 2012년은 글로벌 금융위기 극복이후 주택가격 상승세가 소비자물가상승률보다 낮은 수준인 1~2%대의 성장세가 고착되기(→) 시작하면서 주택가격 변동폭이 대폭 축소되기 시작한 원년으로 이해될 수 있을 것으로 보았기 때문이다.

아울러 청년층의 주거소비 특성변화 등을 보다 자세히 살펴보기 위해 패널 자료를 이용한 분석을 실시하였다. 먼저, 청년층의 세대효과(cohort effect; 코호트효과)를 살펴보기 위해 2008년을 전후한 2003~2007년과 2008~2012년으로 시기를 구분하여 청년층의 코호트효과를 비교하였다. 또한 두 시기동안 청년층의 주택점유형태 결정과

3) 청년층을 지칭하는 연령은 정부 및 법률(청년고용촉진특별법 만15~34세, 청년전용창업자금 지원 만 33세 이하, 서울 청년보장제도 만19~29세), 정치권(만35~45세 미만), 국제사회(국제노동기구 ILO의 청년실업률 집계시 만19~24세, UN 18세~65세) 등에서 다양한 규정하고 있고, 연구자들도 목적에 따라 청년층 연령 제한을 탄력적으로 적용하고 있다. 이 연구에서는 주택수요와 시장의 관점에서 청년층을, 사전적으로 중년인 40세~60 혹은 64세, 통계청의 경제활동인구 15세~64세, 주택구입핵심계층인 35세~54세, 사회초년생 평균나이 28세(남성 기준, 보험업계 추정), 평균 결혼연령대 남자 31.8세 여자 28.9세(2010년) 등을 감안해, 나이가 25세~39세인 청년 및 청년층가구로 한정하여 사용하는 것으로 하였다. 이는 주택시장 진입을 위해서는 학업 후 사회진입, 결혼, 가구형성이 매우 중요하다는 점을 고려한 것이다. 아울러 연령대별로 차별화된 특징분석을 위해 5세 단위 즉, 25~29세, 30~34세, 35~39세로 구분하여 분석하였다.

주거면적 소비량 결정에 영향을 미친 요인을 살펴보고, 그 영향을 청년층과 비청년층으로 나누어 비교 분석하였다.

장래 청년층의 지불능력에 기초한 주거비부담 가능수준의 변화를 추정하기 위해 현 청년층이 부담가능한 주거비수준을 도출하고, 그 변화정도를 시나리오별, 연령별, 소득계층별, 지역별로 비교 분석하였다. 분석을 위해 2014년을 시작년도로, 그리고 최초 25세의 청년이 65세 이상이 되는 2049년을 목표연도로 하여 시뮬레이션하였다. 지역별 특성분석을 위한 공간적 범위는 전국을 대상으로 하되, 지역은 수도권의 경우 서울, 경기, 인천 그리고 비수도권은 부산, 울산, 대구, 강원, 충남, 세종, 제주 등 14개 광역시도로 구분하였다.

2) 연구방법

효율적 연구수행을 위해 문헌연구, 실증분석, GIS공간분석, 그리고 외부전문가와의 협동연구를 수행하였다. 이론적 배경과 선행연구 검토를 위해 수행한 문헌연구를 통해서는, 청년층의 주택점유형태 선택행위에 영향을 주는 요인 도출, 청년층 주택수요 전망 시 매우 중요한 가구형성 결정요인 파악, 주택구입 및 임차료 부담능력에 관한 이론 및 방법론 등에 대해 고찰하였다.

실증분석에서는 주거실태조사, 사업자기초통계, 가계금융복지조사, 가계동향조사, 주택가격조사 자료 등을 이용해 청년층의 고용, 소득, 소비 실태와 자산 변동, 주거소비 현황 등을 분석하였다. 또한 2000~2012년 한국노동패널 자료를 이용해 청년층 내에서 주택점유형태 변화에 영향을 미치는 요인 분석, 가구형성에 미치는 주거비용의 영향 등을 분석하여, 다른 세대와 구분되는 청년층의 코호트효과 분석으로 주거안정정책 방안을 도출하고자 하였다. 아울러 청년층이 부담 가능한 재고주택 분포를 알아보기 위해 GIS공간 분석도 실시하였다.

3. 연구보고서의 구성과 수행체계

이 연구는 6개의 장으로 구성하였다. 2장은 주거유형선택 요인 등에 대한 선행연구와

이론적 배경에 대해 고찰하였고, 제3장에서는 청년층의 사회경제적 특성 변화와 주거소비에 관한 청년층의 코호트효과를 분석하였다. 제4장에서는 주택점유형태 결정요인을 분석하고, 이에 기초한 청년층과 비청년층의 주거면적 소비량(주택수요량)을 추정하였다. 그리고 제5장에서는 청년층의 주택구매력 변화 전망을, 제6장에서는 청년층 주거안정을 위한 정책지원 과제와 개선방안을 도출하였다. 연구 구성의 주요 내용을 간략히 설명하면 다음과 같다.

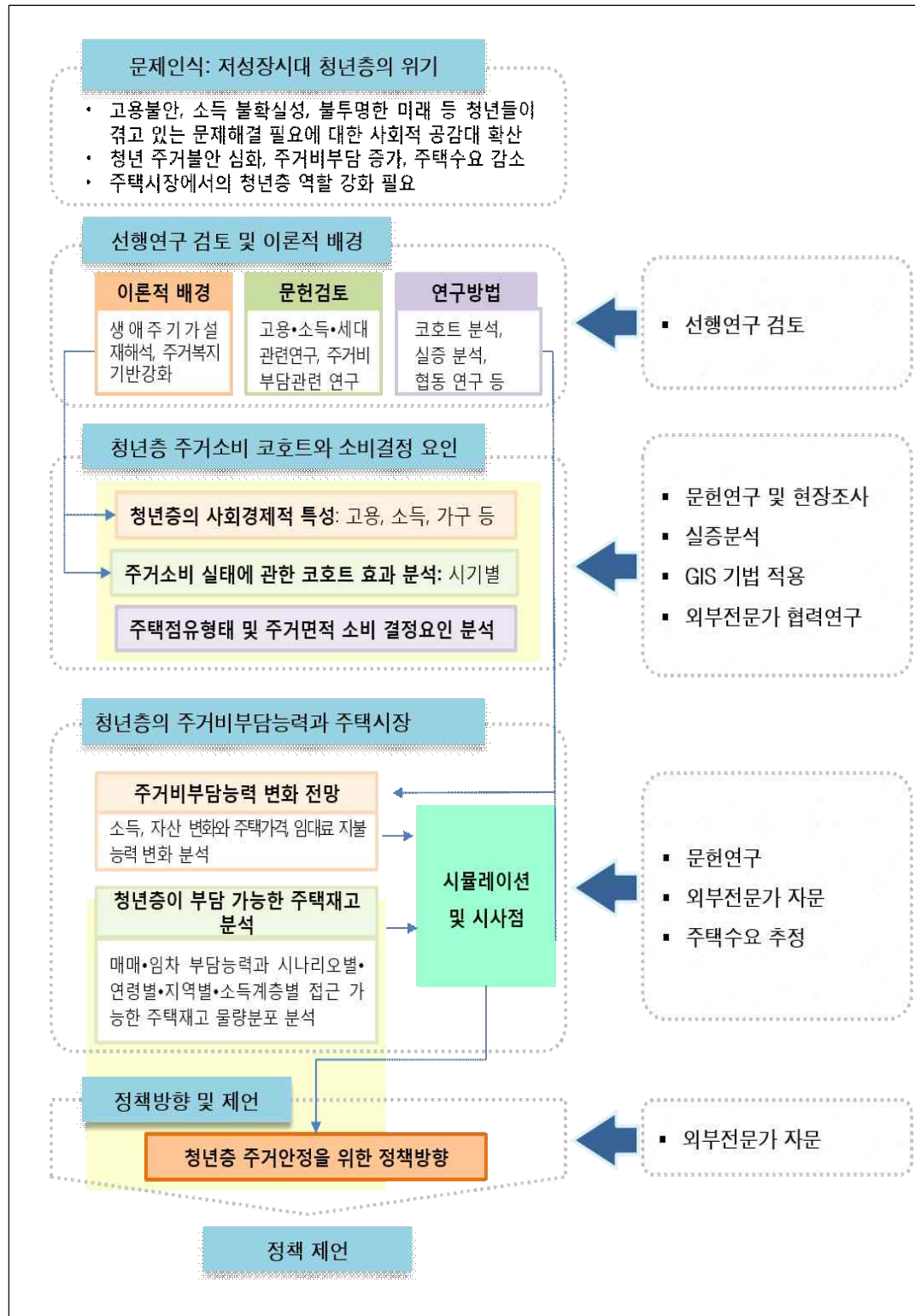
먼저, 제3장에서 다루고 있는 청년층의 사회경제적 특성 변화와 주택소비에 관한 청년층의 코호트효과 분석을 위해, 청년층의 고용, 소득, 자산 특성에 기초한 주거소비 실태를 분석하였다. 세부적으로는 고용의 질과 특징, 소득 및 자산의 성격, 가계형성 여부 및 가구특성, 주거소비 특성을 연령별, 시기별로 분석하였다. 또한 주거소비에 대한 청년층 내부(연령별) 및 다른 연령계층과의 비교 분석을 통해, 청년층 주거소비의 문제점과 과제를 도출하였다.

두 번째로, 청년층의 주택점유형태와 주거면적 소비량(주택수요량) 결정에 미치는 요인과 효과를 분석하였다. 2000~2014년 청년층과 이전 세대의 주택점유형태 결정에 영향을 미쳤던 요인이 어떻게 변화했는지 분석하고, 2003~2007년과 2008~2012년 시기별로 청년층과 비청년층의 주택점유형태 변화를 비교하였다.

세 번째로, HAI(주택구입능력지수, Housing Affordability Index)와 RIR(소득대비 임대료 비율, Rent to Income Ratio)을 이용해 청년층의 주거비 부담능력을 평가하고, 부담 가능한 재고주택 규모도 파악하였다. 청년층의 소득과 자산 규모, 주택소유와 임차 효과의 변화에 따라 부담 가능한 주택규모와 분포 특성을 분석하여, 주택 수급 불일치 원인과 지역, 과다 주거비부담 원인 등을 추론하였다. 분석결과는 주택공급 부족이 발생하는 주택규모, 부족량 등을 추정하는데 활용하였다.

네 번째로 현재 청년층을 대상으로 한 주거지원 정책의 과제와 개선방안을 담았다. 현재 청년층을 대상으로 한 정책이 제한적이고 한시적임을 정책지원 현황과 외국사례를 통해 확인하고, 중장기 정책과제 발굴을 위한 국내외 사례도 간략히 검토하였다. 이를 토대로 주택시장과 주거복지측면, 정책 및 제도적 측면에서 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방향과 지원방안들을 제시하고 그 내용을 담았다.

〈그림 1-1〉 연구의 흐름도



	제 2 장 청년층 주거에 관한 선행연구와 이론적 고찰	

청년층 주거에 관한 선행연구와 이론적 고찰

사회적으로 청년층의 고용과 소득 불안에 대한 염려가 확산되고 있다. 청년층의 고용과 소득 불확실성이 주택시장에서 이들의 주택점유형태와 주거소비 결정에 어떠한 영향을 미쳤는지 살펴보기 위해서는 먼저, 가구의 주택점유형태 결정과 소비에 관계하는 다양한 요인들에 대한 이해가 선행되어야 한다. 이 장에서는 이와 관련한 선행연구 검토, 그리고 왜 이 시기에 청년층(25~39세)이 주택연구의 중요한 대상이 되어야 하는지 저성장, 주택시장, 주택점유형태 그리고 자산기반 복지 등의 관점에 입각해 제기하였다. 아울러 주택점유형태 결정과 주거소비 관련 선행연구의 시사점과 이론적 고찰은 빠르게 변화하고 있는 우리 주택시장 환경에서 청년층 주거안정을 위한 주택정책을 어떻게 이끌고 나갈 것인가에 대한 해결책을 모색하는데 많은 도움을 줄 것이다.

1. 청년층의 주택점유형태 결정과 소비에 관한 선행연구들

1) 주요 선행연구들

(1) 연령과 주거소비

세대 연구는 연령효과(age effect)와 코호트효과(cohort effect)로 구분되어 이루어지고 있다. 전자는 시간경과에 따라 달라지는 개인의 사회적·생물학적 차이를 다루고, 후자는 경험한 역사적 사건이나 사회화 과정에 의해 형성된 세대간 차이를 연구한다.

개인이 지니고 있는 자산의 경우를 예로 들어보면, 일정 시점에 30세에 도달한 개인의 자산은 생애주기상 30세에 도달하면서, 타인들과 마찬가지로, 생애동안 평탄한 소비를 위해 통상적으로 축적하는 자산부분(연령효과)과 30세에 이르는 동안 겪은 사건들로⁴⁾ 인해 소득이나 소비가 영향을 받은 결과 형성된 자산축적 부분(코호트 효과)으로 분리할 수 있다.

이처럼 생애주기상 동일한 30대라 하더라도 개인들의 자산축적 패턴은 크게 차이가 날 수 있다. 개인이 태어난 시기와 경험하는 사회경제적 환경 등의 시·공간 효과는 개인이나 가계에 일시적으로 영향을 주는 것이 아니라, 계속해서 같은 시기를 살아가는 출생연도집단에게 영향을 미치기 때문이다.

세대 연구를 위해서는 세대의 동질의식을 파악할 수 있는 코호트효과와 연령효과를 모두 고려해야 하지만, X-세대나 Y-세대, 베이비붐 세대처럼 특정세대를 연구대상으로 하는 경우에는 개인 및 가계에서 연령효과 부분과 코호트효과 부분을 분리해 살펴보아야 기존 집단과 차별화되는 연구대상 집단의 특성을 정확하게 파악할 수 있다.

주택분야에서 코호트효과를 분석한 연구는 많지 않은 실정이다. 이수옥 외(2007)는 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거소비 변화를 살펴보기 위해 코호트효과 분석을 실시하고, 이들이 자녀교육과 집안의 가장 역할수행 등으로 주택 외에 축적한 자산이 적어 은퇴 후 생활을 위해 주택 다운사이징이나 주택연금 이용이 증가할 것으로 전망하였다.

신수영(2010)은 기혼가구의 생애최초주택구입 과정에 대한 코호트분석 결과, 젊은 세대로 갈수록 내 집 마련이 늦어짐을 밝혔고,⁵⁾ 최열·이고은(2013)은 생애최초주택구입이 이루어진 때를 기준으로, 가구주 특성들 가운데 어떤 요인이 어느 정도나 주택구입에 영향을 끼쳤는지 생존분석을 통해 알아보았다.

분석결과 대상자의 약 71.2%가 30~40대에 생애최초주택을 구입하고, 학력, 직업, 가구소득이 유의한 변수임을 확인하였다. 또한 2인 이상 가구가 1인가구보다 2.55세

4) 연령효과 부분은 연령대에 따라 일반적으로 겪는 것으로 예를 들어 10대 학업, 20대 졸업, 30대 결혼 및 자녀 출산, 주택임차 및 구입 등을 들 수 있다. 코호트효과 부분은 기존과 차별화되는 연구대상 집단의 특성으로 예를 들어, 1970년대 근대화과 이촌향도(移村向都) 현상, 1997년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기 등을 겪으면서 형성된 그들 집단에만 있는 특성들이다.

5) 신수영, 「기혼 가구의 생애 첫 주택소유 과정에 관한 코호트 비교 연구」, 연세대 박사학위논문, 2010 / 최열·이고은(2013), 上掲 論文, p.109의 내용 재정리

빠르게 주택을 구입하는데, 이는 생활비지출 부담에도 불구하고 주택이 필요하기 때문으로 해석하였다.⁶⁾

(2) 고용상황 · 소득과 주택점유형태 결정

1997년 외환위기 이후 청년실업에 대한 관심이 증대되면서, 청년층 노동시장의 특성과 청년실업 원인에 대한 연구들이 노동수요와 공급측면에서 다양하게 수행되어 왔다. 청년고용 약화의 원인을 노동수요 측면에서는 경제성장 둔화와 함께 고용의 흡수력 저하(이병희, 2004), 고학력자가 원하는 ‘괜찮은 일자리’ 감소(정봉근, 2003) 등에서 찾는다. 반면, 노동공급측면에서는 고학력자의 과잉 공급(이병희 외, 2005), 그리고 기업채용 측면에서는 경력직을 선호하는 채용구조의 변화와 비정규직 채용의 증가(윤석천, 2004) 등을 청년층 실업률을 야기하는 원인으로 보았다.

청년고용과 관련하여 최근에는 악화된 청년층 일자리로 인해 프리터(Freeter)족과⁷⁾ 니트(NEET)족⁸⁾ 문제가 대두되면서 이에 대한 연구가 활발히 이루어지고 있고(남재량, 2006; 남재량 · 김세움, 2014; 현대경제연구원, 2015), IMF 외환위기 이후 청년 노동시장의 변화를 고용률, 실업률, 고용의 질, 임금수준, 직장이직 특성 등을 중심으로 분석한 연구(정재우, 2014; 금재호, 2014)도 이루어졌다.

고용 · 소득과 주택점유형태의 관계를 분석한 많은 선행연구에서는 사회경제적 환경변화에 따라 청년층의 고용불안 및 소득 변동성이 증가하고, 이로 인해 주택시장도 많은 영향을 받을 것으로 본다. 고용률 하락, 시간근로제 및 비정규직 증가 같은 고용여건과 이로 인한 미래소득의 불확실성 증가로 청년층의 소비성향이 낮아져 주택구입을 미루는 주택수요 둔화 현상이 나타나고 있다는 것이다.

6) 최열·이고은, “사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석”, 「국토계획」 제48권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2013, pp.107~120

7) free arbeiters의 줄임말로 필요한 돈이 모일 때까지만 일하고 쉽게 일자리를 떠나는 사람으로, 일본 노동성은 이들을 아르바이트나 시간제로 돈을 버는 15~34세의 노동인구로 정의하고 있다.

8) 구체적으로 니트족(Not in Education, Employment or Training)은 ‘정규교육기관이나 입시학원 또는 취업을 위한 학원 기관에 다니고 있지 않고, 일하지도 않으며, 가사나 육아를 주로 하지도 않고, 배우자가 없는 15~34세의 개인’을 의미한다(남재량, 2006). 영국 정부에서 1990년 처음 적용하였고 일본, 미국 등에서 확장되어 사용되고 있다.

권규호·오지윤(2014)이 통계청 가계동향조사 자료를 이용해 최근 10년간의 연령별 평균소비성향을 분석한 결과는 전체 연령과 자·차가 가구 모두에서 평균소비성향이 하락했음을 보여주고 있다. 이러한 소비성향의 하락이 주택시장에 미친 영향에 대해서는 주택점유형태의 변화를 통해 개연성을 확인할 수 있다.⁹⁾

가구의 주택점유형태 결정에서 항상소득과 임시소득 등 소득의 성격을 구별하여 분석하는 것도 의미가 있지만, 우리의 경우 최근 노동시장 구조변화와 관련하여 주목해야 할 것이 미래 소득의 변동성 또는 불확실성이 점차 커지고 있는 것에 주목할 필요가 있다.

이용래·정의철(2015)의 연구는 고용 불안과 미래 소득 불확실성이 가구의 주택점유형태 결정시 중요한 기준으로 작용하고 있음을 보여준다. 가구의 소득변동성이 10% 증가하게 되면 주택소유 확률은 0.3~0.4% 낮아지고, 주택점유형태 결정 시에 소득 불확실성이 큰 가구일수록 자가보다 차가를, 그리고 주택을 임차 중인 가구가 자가 가구보다 현재 및 미래의 소득 불확실성이 더 크다는 것을 보여주고 있다.¹⁰⁾

외국의 문헌에서도 소득 불확실성이 주택점유형태 결정 시 중요한 판단기준으로 작용한다는 연구결과를 쉽게 찾을 수 있다. Haurin(1991), Robst 외(1999) 등이 수행한 연구에 의하면, 가구주의 소득 불확실성이 가구의 주택소유 가능성을 낮추는 요인이 되고 있다.

(3) 가구형성과 주택점유형태 결정

가구의 순자산이나 소득 증가와 같은 경제적 요인이나 가구주 연령, 혼인상태 등의 인구·가구 특성은 새로운 가구형성 가능성을 높임과 동시에 주택보유 확률 또한 높여주기 때문에 주택수요를 추정하는데 있어 주요한 요인으로 고려되어 왔다.

특히 새로운 가구의 형성은 주택시장에 큰 영향을 주는 것으로 알려져 있으며,

9) 통계청 「인구주택총조사(2010)」에 의하면 주택점유형태 중 자가보유 비중은 62% 수준에서 정체를 보이고 있는 반면, 임차시장에서는 월세 비중이 빠르게 증가하는 추세를 보이고 있다. 2014년 주거실태조사(국토교통부)에서도 자가보유율은 2006년 61.0%(수도권 56.8%), 2010년 60.3%(54.6%)에서 2014년 현재 58.0%(51.5%)로 계속 하락하고 있다.

10) 이용래·정의철은 소득 불확실성이 클수록 주택소유 확률이 낮아질 것이란 가정을 프로빗모형을 이용한 소득변동성과 가구의 주택점유형태 선택의 관계 추정을 통해 입증하였다.

결혼은 신규 가계를 형성하게 하여 주택수요를 촉발하는 대표적 사건이라 할 수 있다. 그러나 1997년 외환위기 이후 초혼 연령의 빠른 상승으로 주택시장과 주택수요에 적잖은 영향이 있었을 것이라 예상이 일반적이다.

청년층의 가구형성과 소득, 주거비용의 관계를 분석한 연구들은 청년가구의 실질 임금은 가구형성에 정(+)의 유의한 영향을 주고, 실질임대료는 부(-)의 유의한 영향을 미치고 있음을 보여주고 있다.

1985~1995년 미국주택조사(American Housing Survey) 자료를 이용해 25~34세 청년 가구원들의 가구형성 결정요인을 로짓모형을 이용하여 추정한 Di and Liu(2006)는, 주거비 수준 외에 주거비 변화에 대한 예상도 가구형성에서 중요하다는 가설을 검정하였다. 그 결과 임대료 수준은 가구형성에 통계적으로 유의한 영향을 보이지 않았으나, 임대료 증가폭이 커질수록 가구형성에는 음(-)의 영향을 보이는 것으로 나타났다.¹¹⁾

청년층에 의한 가구형성은 신규 주택수요 창출, 주거비용 및 주택가격 변동에 영향을 미친다. 정의철(2012)은 주택시장과 가구형성이 매우 밀접한 상호관계를 가지고 있다고 보았다. 가구형성과 분화가 신규 주택수요를 창출하여 주택 매매 및 전월세가격 변동을 유발하고 다시 가구형성과 분화에 영향을 미친다는 가정 하에, 주거비용이 청년층(20~35세)의 가구형성에 미치는 영향을 이산적 의사결정모형을 이용하여 분석하였다.¹²⁾

분석을 통해 청년가구원의 연령과 근로소득이 가구형성에 큰 영향을 미치고, 특히 결혼이 미치는 영향이 매우 크다는 것을 확인하였다. 또한 결혼한 청년 가구원과 그렇지 않은 가구원간의 가구형성 확률에는 약 78%의 차이가 존재함을 밝혔다. 전세가격도 가구형성에 영향을 주어 전세가격이 1000만원 상승하면 가구형성 확률은

11) 미국의 1987년 청년층 패널자료(National Longitudinal Survey of Youth) 중 22~29세의 청년가구를 표본으로 하였다. / 정의철, “주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석” 「부동산학연구」 제18집 제2호, 한국부동산분석학회, 2012, pp.22~23의 내용을 재정리 및 재인용

12) 정의철, 2012, 前掲 論文, pp. 19~31 / 가구형성은 독립적 주거단위 형성을 전제하므로 주거비용이 높은 지역이나 주거비용이 상승하는 시기에는 가구형성이 둔화될 수 있고, 주택가격이나 주거비용이 높은 시기는 결혼 및 출산 등 인구 및 가구구조에도 영향을 줄 것이라 가정하고 있다.

1.3% 감소하고, 전세가격 상승률이 10%p 증가하면 가구형성 확률은 0.2% 감소한다는 분석결과를 제시하였다.¹³⁾

주택점유형태 결정은 개인의 생애주기나 사회경제적 특성에 따라 달라지지만, 구입 시기(연령), 필요성, 가족의 지원여부, 대출이용 가능성, 주택시장 여건 전망 등에 기초하고, 수요자의 구체적 의사결정 행위는 다시 주택시장에 영향을 미친다.

임차가구의 경우, 전월세 선택에 있어 총자산은 전세를 선택하는데 강한 양의 영향을 준다. 성은영·최창규(2012)는 총자산이 임차가구의 전세선택에 큰 영향을 미치고, 이를 통해 전세가구가 자산을 축적해 나간다고 보았다.

그러나 가구원이 가계를 형성하는 과정에서 전세가격이 상승해 자산제약이 커지게 된다면, 월세와 전세, 매매 중 어떠한 선택을 하는 행동이 일어날 것인가에 대해서는 아직 연구된 바가 많지 않다. 따라서 주거비부담과 가구형성의 관점에서 이에 대한 더 많은 연구가 필요할 것으로 보인다.

(4) 자가 및 전세의 자산효과와 강제저축효과

주택소유에 관한 연구는 보유에 따른 자산기능 즉, 부(富)의 효과와 강제저축효과에 주목해 왔다. 사회 환경변화에 따른 청년층의 주택점유형태 결정과 이에 의한 자산 및 강제저축 효과 여부를 살펴보는 것은 주택시장의 구조변화와 중장기 방향성을 이해하는데 많은 도움을 받을 수 있다. 자가 및 전세의 자산효과나 강제저축효과 분석을 통해 주택가격, 가계부채, 자산 증식 등과 주택점유형태의 관계도 파악할 수 있지만, 주택수요 측면에서는 자차가 공급정책의 우선순위에 대해 개괄적인 방향을 제시받을 수 있기 때문이다.

자가 및 전세의 자산효과와 강제저축효과에 관한 대부분의 연구는 주택점유형태 결정이 주택의 부의 효과에 의한 것인지 여부를 다룬 것으로,¹⁴⁾ 이들 연구의 일반적 결론은 정(+)의 효과가 존재함을 밝히고 있다.

13) 정의철, 2012. 上揭 論文, pp.29~30

14) 주택구입의 효과는 주로 자산증대 효과에 집중되어 있다. '주택의 부(富)의 효과'에 대한 연구로는 강민규·최막중·김준형(2009), 김귀정·이한식(2008), 이영수(2009), 박천규·이영(2011), 이현정·유종선(2015) 등을 참고하기 바란다.

자거나 전세와 관련한 주택점유형태 결정이 강제저축효과에 의한 것인지 여부를 다룬 연구는 많지 않은 실정이다. 자가의 강제저축효과에 대해 이용만(2012)은 자가를 소유하고자 하는 사람은 주택구입을 위해 저축을 더 많이 할 뿐 아니라, 주택 구입 후에도 주택담보대출의 원리금을 상환하는 과정이나 혹은, 주택가격 상승을 통해 임차인보다 더 많은 저축을 하고 그 결과로 더 많은 자산축적을 하는 것으로 이해할 수 있다고 보았다.¹⁵⁾

임미화·정의철(2010)이 임차가구의 주택구입계획이 자산축적에 미치는 영향을 주택소유 확률과 주택소유까지의 소요기간으로 구분하여 분석한 결과, 장래 주택소유 확률이 높은 임차가구일수록 자산을 더 많이 축적하고, 그 확률이 10%p 증가하면 자산축적은 약 7백만 원 증가하는 것으로 나타났다. 그러나 주택을 소유하기까지의 기간이 길어지면 자산축적은 오히려 감소하여, 기간이 1년 길수록 축적된 자산은 약 2~3천만 원이 더 적은 것으로 나타났다.¹⁶⁾

Haurin, Hendershott and Wachter(1997)는 젊은 임차가구에 대한 실증분석을 통해 소득과 자산에 대한 대출제약조건을 최소화할 수 있는 주택담보대출비율(LTV; Loan To Value ratio)를 선택한다 하더라도 대출제약조건에 직면하게 되고, 이러한 제약조건은 주택소유 확률을 감소시키게 되므로 주택을 소유하기 위해서는 충분한 자산축적이 필요하다고 보았다.¹⁷⁾

임미화·정의철(2010)이 자산축적과 저축 및 주택가격의 관계를 분석한 선행연구들에 대해 검토한 바에 따르면, Horioka(1988), Yoshikawa and Othake(1989) 등은 저축을 통한 자산축적이 주택점유형태 변화의 예측치를 보여주는 것이며,

15) 이용만, “부동산시장의 이해현상들”, 『주택연구』 제20권 제3호, 한국주택학회, 2012.8, p.28

16) 임미화·정의철, “임차가구의 주택구입계획이 자산축적에 미치는 영향 분석” 『주택연구』 제18권 제2호, 한국주택학회, 2010, pp. 5~27. / 임미화·정의철의 선행연구 검토에 따르면, 임차에서 소유로의 주택점유형태 변화와 자산축적과 관련된 연구는 Artle and Varaiya(1978)로부터 시작되었다. 그들은 불완전한 자본시장하에서 주택구입자금의 유동성제약으로 작용함을 보였고, 가구가 주택을 소유하기를 원함에 따라 가구의 소비를 줄여 자산을 축적하며 주택소유 후에 소비를 정상화시키는 과정을 증명했다. 이후 많은 연구가 Artle and Varaiya의 모형을 발전적으로 계승하고 있다고 보았다(p.8에서 재인용).

17) 임미화·정의철, 2010, 上掲 論文, p.8에서 재인용

주택구입계획이 있는 임차가구가 더 많은 저축을 통해 자산을 축적한다는 결과를 제시하였다. 주택가격이 자산축적에 미치는 영향을 분석한 Engelhardt(1994, 1996a, 1996b), Yoshikawa and Othake(1989) 등은 주택가격이 높을 경우 실망효과로 인해 주택구입을 위한 저축이 감소할 것이라고 본 반면, Sheiner(1995)는 높은 주택가격이 주택구입을 위한 저축량을 늘려 가구의 자산을 축적하게 할 것이라는 상반된 연구결과를 제시하고 있다.¹⁸⁾

전세의 강제저축효과에 대한 분석 역시 아직 활발하지 않은 편이다. 이용만(2012)은 전세의 강제저축 효과를 분석할 경우 원래부터 자산이 많은 사람이 전세를 얻고, 자산이 적은 사람이 월세를 얻기 때문에 마치 전세 세입자가 더 많은 저축을 하는 것처럼 보일 수 있기 때문에 최초의 자산 차이에 대한 통제가 필요하다고 보았다.¹⁹⁾

자가 및 전세의 강제저축효과에 대한 연구가 부족하다고 해서 주택 매매 및 임차시장에서 강제저축효과가 존재할 가능성이 없다고 말할 수는 없다. 목돈이 필요한 매매의 경우 전세만큼 혹은 그 이상, 그리고 전세도 월세에 비해 더 많은 자본을 저축하고 있어야 가능하기 때문이다. 또한 자가는 전세든 주택마련을 위한 비용 일부를 모으는 과정에서 저축이 이루어지고, 주택담보나 전세자금 대출이 원금의 일부라도 상환하는 방식이라면 자가 보유나 전세가 가계의 미래를 대비하는 강제저축 수단이 될 수 있을 것이기 때문이다.

(5) 가계소득과 부담가능한(affordability) 주택

주택보급률이 100%를 상회하고 있지만 저성장, 저출산과 고령화, 저금리로 인한 새로운 형태의 주택수요에 부합하는 주택공급 부족 문제의 대두는 주택의 수급불일치 해결이 주택정책의 여전한 과제임을 보여준다. 이 문제에 대한 인식의 지평을 조금 더 넓히게 되면 가계소득 수준, 적정한 주택가격과 주거비 부담, 그리고 주택점유형태 등의 측면에서 수요자 맞춤형 주택공급 혹은 부담가능한 주택이라는 개념으로 확장해 생각해 볼 수 있다.

18) 임미화·정의철, 2010, 前掲 論文, p.8에서 재인용

19) 이용만, 2012, 上掲 論文, p.29

미국, 캐나다, 영국, 호주 등 주요 선진국에서는 이미 1990년대부터 수요자 맞춤형 주택공급을 위해 소득에 기반한 부담가능한 주택이라는 개념을 주택공급 정책의 주요 현안으로 삼고 있다.²⁰⁾

주거비부담에 관한 연구는 인구 및 가구구조 변화가 주택시장에 미치는 영향의 관점에서 주거비용을 분석하는 방법과 주택을 구입하고자 하는 소비자의 지불능력 혹은 주택구입능력을 평가하는 방법으로 이루어지고 있다. 전자의 경우는 주거비용과 소득변화에 대한 분석을 기반으로 주택수요를 추정하는 연구가 대부분이고,²¹⁾ 후자는 지수의 산정방식, 주거비부담능력(affordability) 평가방식 및 정책적 활용에 초점이 맞추어져 있으나 연구자체는 많지 않은 실정이다.

이 가운데 소득대비 주택가격 혹은, 주거비용을 활용해 주택구입능력과 주거비부담 능력 평가방식을 검토한 연구로는 지규현 외(2006), 김다스라(2011), 배순석 외(2013)가 있다. 지규현 외의 “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구(2006)”와 김다스라의 “주택구입능력지수(Housing Affordability Index; HAI)의 해외 사례 분석(2011)” 연구는 주택구입에 영향을 미치는 주택금융적 요인을 반영, 대출상환능력(주택자금 지불능력)을 중심으로 주택취득비용 지불능력 혹은 구입능력을 평가하기 위한 지수개발 방안을 소개하고 있다.

배순석 외의 “주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안(2013)” 연구는 지수개발에서 구체적 활용방안으로 연구의 초점이 옮겨가는 계기를 제공해 준 것으로 평가할 수 있다. 배순석 외의 경우, 우리 실정에 적합한 주거비부담능력을 정의 및 지수화하여 소득수준별, 생애주기별 주거비부담 능력 평가 및 서민들의 주거비부담의 적정수준을 제시하고 정책적 활용 방안을 제시하였다.

소득과 부담가능한 주거비부담에 대한 연구는 수요자가 가지고 있는 준거가격

20) 이진경(2009)은 부담가능한 주택에 대해 지속가능한 도시의 필수조건으로, 환경적·물리적 지속가능성 만큼이나 사회적 경쟁력을 위해 주거의 안정성이 중요하다는 관점에서 접근하고 있다. Leomore는 부담가능한 주택을 사회적 기반시설(social infrastructure)로 보았는데, 이는 주거가 안정되면 노동력이 안정되어 산업의 부가가치가 증가할 것이란 논리에서 출발한 것이다. / 이진경, “가구소득대비 부담가능주택 특성분석”, 「국토계획 제44권(제7호)」, 2009. pp.97~98의 내용 재정리 및 재인용

21) 정의철·조성진(2005), 이창무·박지영(2009), 최성호·이창무(2010), 김주원·정의철(2011), 정의철(2012)가 대표적이다.

즉, 수요자가 지불의사가 있는 금액을 조사해 부담가능한 주택가격과 주거비용을 관측 가능하게 한다면 부담가능한 주택가격 기준에 대한 연구로 확장 가능하다.

이창무·나강열 외(2007)는 PSM(Price Sensitivity Method) 기법을 이용해 국민임대주택 수요자가 부담가능한 적정한 임대료를 추정한 바 있다. 이들은 PSM기법을 이용해 지불의사가 있는 적정한 임대료 수준을 분석하고, 이를 기반으로 UTP(Unique Target Point) 기법을 적용해 임차인의 수요곡선과 수요탄력성을 도출 한 후 다중회귀 분석으로 개별가구특성이 임대료 지불의사 수준에 어떤 영향을 미치는지 분석하였다.²²⁾

2) 선행연구와의 차별성 및 시사점

(1) 선행연구와의 차별성

일반국민이나 저소득층이 아닌 청년층을 대상으로 주거실태파악, 주거비부담능력 평가, 주택구매력 수준 전망, 주택수요 추정 등을 함께 다룬 연구는 많지 않다. 이 연구는 청년층이 주택점유형태 등을 결정할 때 어떤 요인이 청년세대 간에, 그리고 다른 기성세대와 비교할 때 어떤 요인이 의사결정의 차이나 변화를 발생시키는 원인이 되는지, 또 요인별 영향력에는 어떠한 변화가 발생하고 있는지 시기별, 연령대별, 지역별로 비교 분석하여 정책적 시사점을 도출하였다.

또한 주로 소득에 한정해 주택점유, 주거비 부담능력에 대한 분석이 이루어졌던 기존연구와 달리 이 연구에서는 소득, 자산, 고용 등을 반영해 주택점유형태 선택, 주택수요, 주거비 부담능력을 분석하였다. 아울러 그 결과를 활용하여 청년층이 부담가능한 주택가격을 추정하고, 이를 기준으로 청년층이 주택시장에서 접근 가능한 주택재고량과 매물량을 분석하고 있다는 점에서 정책적 목적이 명확치 않았던, 그리고 이론적 실증연구에 머물렀던 기존연구의 제약을 극복한 증거기반정책(evidence-based policy) 토대를 제공하고 있다는 점에서 선행연구와는 다른 차별성을 지니고 있다.

22) 이창무·나강열·김영수·황석준, “PSM 기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료 결정구조 분석”, 「국토계획」 제42권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2007. pp. 149~159

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주 요 선 행 연 구	1	• 과제명: 소득변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석 • 연구자: 이용래, 정아철(2015) • 연구목적: 가구주 근로소득 변동성이 주택점유형태 결정에 미치는 영향 분석	• 문헌연구 • 실증분석	• 선행연구 고찰 및 분석 모형 개발 • 소득변동성 분석을 위한 변수 추정 • 가구특성별 소득변동성 분석 • 소득변동성과 가구의 주택점유형태의 관계 분석
	2	• 과제명: 청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련 • 연구자: 김지은(2014) • 연구목적: 청년층 주거문제를 새롭게 인식하고 대처방안 마련	• 이론 및 문헌연구 • 통계자료 분석 • 해외사례 조사 및 외 부전문가 협력연구	• 청년세대의 사회경제적 특성 분석 • 청년세대의 주거실태 • 외국의 청년세대를 위한 주거지원 현황 • 청년주거정책 방향 제안
	3	• 과제명: 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안 • 연구자: 배순석외(2013) • 연구목적: 한국형 주거비 부담능력 평가방식 개발 및 적정 부담기준안의 정책적 활용방안	• 이론 및 문헌연구 • 통계자료 분석 • 해외사례 조사 및 외 부전문가 협력연구	• 선행연구, 외국의 연구동향 • 주거비부담 실태와 문제점 • 외국의 주거비부담능력 평가기준 및 활용사례 • 주거비부담능력 평가방식 도입 및 정책방안
	4	• 과제명: 사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석 • 연구자: 최열, 이교은(2013) • 연구목적: 가구주의 연령별 특성이 첫 주택구입에 미친 영향과 요인 분석	• 문헌연구 • 실증분석	• 생존분석을 위한 모형 및 자료 구축 • 생애최초 자가 구입 연령 분석 • 생애최초 자가 구입연령에 영향을 미치는 사회경제적 특성 분석 • 학력, 고용특성, 가구특성 등 요인별 생애최초 자가 구입 연령 분석
	5	• 과제명: 가구소득대비 부담가능주택 특성분석 • 연구자: 이진경(2009) • 연구목적: 저소득가구가 부담가능한 주택을 지속적으로 공급하기 위한 정책방향 검토	• 문헌연구 • 실증분석 • 공간패턴분석	• 주거부담가능성 정의 및 주거비부담능력 측정방식 • 서울시 소재 가구의 주거부담능력 측정 • 가구소득대비 부담가능주택 특성 분석: 생활권별, 주택유형별 분포
	6	• 과제명: 주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구 • 연구자: 지규현외(2006) • 연구목적: 주택구매력의 변화를 확인할 수 있는 주택취득능력지수 개발	• 문헌연구 • 해외사례분석 • 전문가 자문	• 주택구입능력 관련 주요 지표 검토 • 주택취득비용 지불능력지수(HAI)의 작성 및 특성 • HAI의 구축 및 활용 가능성
본 연구		• 사회경제적 특성을 토대로 청년층의 주택점유형태 선택의 변화 특징 분석 • 소득, 자산, 고용 등을 반영한 청년층의 주거비부담능력 분석 및 주택수요 추정 • 청년층 주거안정을 위한 정책방안 도출	• 문헌연구 • 실증분석 • 해외사례조사 • GIS공간통계분석 • 전문가 협동연구	• 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 실태 • 청년층의 주택점유형태 결정요인 • 청년층의 주택구입/임차료 부담능력 분석 및 부담가능 주택분포 분석 • 청년층 주거안정을 위한 정책지원 과제와 정책방안

(2) 선행연구의 시사점 : 청년층 주거에 대한 심층적이고 다양한 분석 필요

고용, 소득, 가구형성 그리고 주택점유형태 결정에 관해 살펴본 선행연구들은 가구의 주택점유형태 선택과 주택소비량에 대한 의사결정이 가구 소득에 기초하고, 가구의 소득흐름이 연령대별로 일정하지 않거나 또는 불확실성을 동반하는 것이 일반적임을 보여 주고 있다. 따라서 청년층의 미래 소득의 변동성과 주택점유 및 주거소비 행태변화의 관계를 분석하는 것은 주택시장과 자·차가 주택수요 전망이란 측면에서 매우 의미 있는 작업이 될 것임을 시사해 준다.

이 외에도 청년층의 고용, 소득 그리고 주택점유형태 결정과 주거소비에 관한 선행연구 검토는 다음과 같은 시사점을 제공해 주고 있다.

첫째, 선행연구들은 개인의 고용 여건이나 소득 변화, 자산 보유 여부 등이 가구형성에 영향을 미칠 뿐 아니라, 가구의 주택점유형태를 결정하는데 있어 중요한 요인으로 작용해 왔음을 보여준다. 주택 구입이나 임차 등 점유형태의 결정은 개인의 생애주기, 사회경제적 특성 등에 따라 달라지지만, 구입 시기(연령), 필요성, 가족 지원여부, 대출이용 가능성, 주택시장 여건 전망 등의 영향을 받아 최종적으로 결정되고, 수요자의 구체적 의사결정 행위가 다시 주택시장에 영향을 미치는 순환관계에 있음을 확인할 수 있었다.

둘째, 이 연구의 대상인 청년층도 자신이 처한 경제적 상황과 인구·사회적 특성에 따라 주택점유형태를 결정할 것이다. 선행연구는 청년층을 대상으로 한 안정적인 주택수요층을 형성하기 위해서는 새로운 가구가 활발하게 형성되는 것이 매우 중요하며, 이를 위해서는 고용 및 소득 뿐 아니라 주택시장에서 주거비용 부담을 경감시킬 수 있는 정책추진이 필요함을 시사하고 있다.

셋째, 청년층의 가계형성 시기나 주택구입 기간의 변화는 청년층의 주택수요나 점유형태 결정을 이해하는데 매우 중요한 지표 역할을 할 수 있다. 노동시장에 대한 선행연구는 이런 요인들에 대한 분석이 청년층의 ‘고용 상태’에 대한 분석과 함께 이루어지는 것이 매우 중요함을 시사해 준다.

넷째, 기존 세대와 달리 현 청년층의 소득 변화나 가계형성 시기 변화, 그리고 주택시장 구조 변화 등과 같은 변화 상황은 과거와 다른 주택소비 및 수요 행태를

창출할 것이기 때문에, 이에 대한 다른 관점에서의 분석 필요성을 제기한다. 기존 기성세대와 달리 최근 청년층이 직면하고 있는 저성장과 고용 불안, 주택가격 상승 기대 감소와 저금리 현상은 현 청년층이 성장하는 과정에서 주거결정에 어떠한 영향을 미쳤고, 그 차이의 발생과 변화는 어떠한 요인에 의해 결정되었으며, 향후 영향을 끼칠 중요한 요인이 무엇인지 파악하는 것은 청년층의 주거비부담 능력과 주택수요 측면에서 주택점유와 주거소비 결정에 관해 보여주었던 기존 연구와는 다른 분석결과가 도출될 수도 있을 것이기 때문이다.

다섯째, 주택가격 상승과 고용 및 미래소득 불확실성 등으로 2010년 이후 수요자가 내 집 마련을 포기 또는 미루는 경향이 증가하고 있는 현상이 장기적인 트렌드가 될지, 아니면 주거비부담의 급등으로 인한 일시적 현상일지에 대해서도 더 많은 분석이 필요함을 시사하고 있다. 만약, 전자 때문이라면 임차시장의 건전한 확대를 위한 정책방안을 마련하여야 하고, 후자 때문이라면 주거비부담능력에 맞는 주택공급 확대와 주거비부담을 낮출 수 있는 수요 진작 방안을 마련할 필요가 있다.

여섯째, 주택시장 성장기에 이루어진 주택 소유 및 임차 효과에 대한 연구도²³⁾ 새롭게 변화된 사회경제 및 주택시장 환경에 맞춰 재검토할 필요가 있다. 만약, 과거와 다른 청년층의 고용 환경으로 인해 가계 소득이 영향을 받고 있다면, 이는 현 청년층의 자산축적이나 주거소비에 어떤 경로로든 영향을 줄 것이다. 따라서 이러한 영향의 결과가 주택의 자산효과나 강제저축효과를 낮추어 주거소비를 악화시키고 있는지에 대해 확인할 수 있는 연구가 필요하다. 주택의 자산효과에 관한 기존 연구는 주택시장 성장기에 이루어진 것이 대부분이어서 주택시장의 구조변환기와 장기 저성장이 예상되는 최근 시장상황을 반영할 경우에도 자산효과 등이 있을 것인지 등에 대한 연구가 부족하기 때문이다.

마지막으로, 청년층 주거안정을 위해 정부가 무엇을 해야 하는지 도출하기 위해서는 우선적으로 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 실태 분석, 그리고 청년층의 코호트 효과 분석, 청년층 주거비부담 능력 분석 등을 수행할 필요가 있음을 시사하고 있다. 선행연구가 정책적 목적에서 출발하고 있지 않아 정책적인 활용까지 나가지 못하고

23) 주택소유 및 전세에 따른 자산효과나 강제저축효과 등을 의미한다.

있고, 청년 세대의 주거비부담을 다룬 연구도 부족한 만큼, 이를 극복할 수 있는 정책방안을 찾는 연구가 매우 절실히 필요하기 때문이다.

2. 이론적 배경과 주요 개념

1) 저성장과 주택시장

(1) ‘저성장’이란 용어의 기원과 사용

경제발전과 경제성장은 의미에서 차이가 있다. 경제발전이 질적인 발전을 의미하는 것으로 경제 뿐 아니라 산업구조, 교육, 의료 등 다양한 경제사회정치적 발전을 내포하는 개념이라면, 경제성장은 양적인 측면에서 경제 규모가 커지는 것을 의미한다. 국민총생산 등 양적 기준을 중심으로 살펴보는 부분에서는 경제성장이란 용어를 사용함이 타당할 것이다.

사회에서 ‘저성장’이란 단어가 본격적으로 회자되기 시작한 것은 2008년 글로벌 금융위기 전후부터이다. 과거 1960~80년대 종속이론 중 저발전이론을 적용하여 남미와 아프리카에 있는 제3세계 국가의 식민지 경험으로 인한 ‘저발전’을 다룬 연구는 풍부하게 이루어진 적이 있지만, ‘저성장’은 저발전만큼 다양한 관심의 대상이 되지 못해왔다.

그러다 반복되는 금융위기에 대한 대응으로 정부의 시장개입 확대 필요성 등이 커지는 새로운 시대 즉, ‘뉴노멀(new normal) 시대’가 언급되기 시작했고, ‘뉴 노멀 시대’의 특징들—저성장·저금리·고실업률·저물가·정부부채증가·규제강화 등—가운데 하나로 자주 언급되고 있는 것이 ‘저성장’과 ‘저금리’이다.

성지은 외(2013)는 ‘저성장’을 일반적으로 수치상의 성장률 저하를 의미하는 것이 아니라, 경제성장률의 하락 추세가 지속되고 심화되는 경제활동 상태로 정의하였다. 조명래(2011)도 일반적으로 성장세가 악화되거나 둔화되어 성장률 자체가 상대적으로 낮아진 경제활동의 상태라고 보았다. 따라서 저성장은 상대적인 개념으로 잠재성장률보다 낮은 실질성장률이 장기간 지속되는 상황으로 이해할 수 있다.²⁴⁾

최근 실질성장률이 잠재성장률을 밑도는 저성장의 그림자가 우리 경제에도 드리워지고 있다.²⁵⁾ 이재준·이준상(2011)은 잠재성장률을 한 나라의 경제에서 가용한 자원을 활용하여 도달할 수 있는 ‘지속가능한 최대한의 산출수준’의 증가율로 정의하였다.

국회예산정책처(2014)는 우리나라의 잠재성장률이 2000~2007년 사이 4% 중반에서 2008~2013년 3.5%로 낮아졌고, 2014~2018년까지는 3.6% 수준을 보일 것으로 전망하였다. OECD도 우리나라의 잠재성장률을 2012~2017년 4.1%, 2018~2030년은 3.3%로 전망하였고, 한국경제학회는 2012~2015년 3.94%, 2016~2020년 3.37%로 하락할 것으로 보았다.²⁶⁾ 잠재성장률을 하락시키는 원인으로는 경제위기 외에 투자부진, 저출산·고령화에 따른 노동 투입력 약화, 내수 취약성, 신성장 동력의 부재 등이 꼽히고 있다.

물론, 실질성장률도 2000~2007년 사이 연평균 5.4%를 보였으나 금융위기 이후인 2008~2014년에는 연평균 약 3.2%, 2012~2014년에는 연평균 약 2.9%로 잠재성장률을 하회하고 있다. 2009년 글로벌 금융위기 여파로 경제성장률이 낮았던 2010~2011년에는 기저효과로 6.5%와 3.7%를 기록한 탓에 잠재성장률을 상회하였으나, 2012년부터는 실질성장률이 잠재성장률을 하회하고 있다. 국회예산정책처(2014)도 실질과 잠재성장률 간의 산출량갭²⁷⁾이 2012년 -0.2%, 2013년 -0.6%로 갭이 커진 것으로 추정하였다.

24) ‘저성장(低成長)’의 사전적 의미는 ‘규모가 커지거나 좋아지는 정도가 낮은 상태’이다(www.dic.daum.net).

25) 경제적 측면에서 잠재성장률보다 낮은 수준의 성장률을 기록하는 것을 저성장이라 한다면, 우리 경제는 지난 2012년부터 저성장의 징후를 보이고 있다. 1997년 외환위기 이후 점차 약화되기 시작한 경제 성장세가 2008년 글로벌 금융위기 이후 잠재성장률을 밑도는 상대적 저성장 현상이 빈번히 나타나고 있고, 과거 고도성장과 산업화 시기에는 많은 일자리 제공과 소득 증대, 저축 및 자본축적의 전기를 마련하며 연평균 7~8%대의 GDP 성장률을 보였던 데 반해, 지난 이명박 정부 5년간 우리 경제는 연평균 2.9%의 성장률을 기록한 것으로 나타났기 때문이다. / 경제협력개발기구(OECD)는 ‘장기 세계 경제전망 보고서(2012.11)’에서 구매력평가(PPP) 기준 우리나라의 평균 국내총생산(GDP) 성장률이 2030년까지는 2.7%, 2031년부터 1.0%대로 떨어질 것으로 예상하고 있다.

26) OECD Economic Outlook 2013/ 김진영·박정수(한국경제학회), 「한국의 잠재성장률 종합연구」, “한국의 잠재성장률 전망 및 국제비교분석”, 경제·인문사회연구회, 미래사회 협동연구총서 12-02-05, p.26

27) 산출량갭=(실질GDP-잠재GDP)/잠재GDP*100으로 계산

(2) 주택시장의 영향

경제의 저성장은 주택시장에도 영향을 미친다. 1997년 IMF 외환위기와 2008년 글로벌 금융위기를 겪은 이후로 우리나라 청년층은 희망하는 일자리를 찾는 구직기간의 장기화와 이에 따른 소득연령의 지연, 여성의 경제활동 증가 등에 따른 만혼 및 저출산 같은 심각한 사회문제에 직면해 있다.²⁸⁾ 이러한 인구·사회적 변화는 주택이 가구가 삶을 영위하기 위한 기본 터전으로 꼭 필요한 필수적 재화이기에 청년층의 주택소비에 필연적으로 영향을 줄 수밖에 없다.

주택시장의 성장은 가격 상승, 거래 증가 등과 밀접한 관계가 있다.²⁹⁾ 통상 가격 상승은 거래 증가, 공급 증가, 다시 수요 증가라는 순환 구조를 형성한다. 주택가격 상승은 가격상승이 지속될 것이란 기대감을 수요자에게 심어주어 실수요 및 투자수요를 유발하기도 하기 때문이다. 가격상승 기대감이 당장은 주택가격 상승률이 최소한 소비자물가 상승률이나 정기예금 금리를 상회하는 정도가 되거나, 장래 주택시장 여건이 정책적·사회경제적 요인의 영향으로 개선될 것이란 전망이 있어야 형성될 수 있을 것이다. 이럴 경우 시장 상승의 자기강화 구조가 형성되어 주택수요가 지속적으로 창출될 것이다.

그러나 저성장이라면 주택가격 상승폭 둔화 내지 하락, 거래 감소, 공급 감소, 수요 감소로 이어질 가능성을 더 크게 할 것이다. 최근 몇 년간 실질 주택가격 상승률은 마이너스 혹은 정기예금 금리보다 낮은 상태를 보여 왔다. 2012년에는 주택가격 상승률이 0.0%, 소비자물가상승률 2.2%, 신규취급기준 정기예금 금리(1년 만기) 3.4%를 보였고, 2014년에는 전월세시장 불안으로 전월세수요의 매매수요 전환 등으로 주택가격은 약 2.0% 상승하였지만, 신규취급기준 정기예금

28) 저성장은 경제 외에 인구와 가구 부문에서도 나타나고 있다. 통계청에 따르면 1990년대 연평균 0.6%였던 인구성장률이 근래 들어 0.2%로 감소하면서 저출산 경향 고착과 청년층 감소가 본격화되고 있다. 특히, 저출산으로 1995년 이후 출생자가 급감하면서 35세 미만 청년층 인구는 점진적으로 감소하는 추세를 보이고 있다. 반면, 65세 이상 고령인구 비중은 빠르게 높아지고 있다. 이에 따라 증가세를 보였던 가구 증가율의 증가폭이 둔화되고, 인구구조도 저출산·고령화 추세로 빠르게 변화하고 있다.

29) 주택시장에서 성장과 저성장을 표현할 만한 지표로 정해진 것은 없다. 따라서 주택시장의 저성장이라는 용어는 연구의 편의를 위해 사용한 것이다.

금리(1년 만기)가 2.4%로 하락하는 등 저금리 기조가 지속되면서 주택시장에서 월세전환이 빠르게 이루어지는 등 적잖은 영향을 받았다.

이렇게 볼 때, 장래 주택시장에서는 고용 불안과 소득 불확실성 증가, 저금리, 청년층과 생산가능인구 감소, 만혼 추세 등의 영향으로 상대적으로 주택가격 상승세가 약해지거나, 상승폭이 점차 둔화되어 주택수요 창출에도 어려움을 겪는 저성장 현상이 고착화될 가능성이 점차 커지고 있다. 고성장과 저성장같은 비정상적인 주택시장의 변동은 주거비부담을 가중시켜 결국 서민의 주거불안을 심화시키는 원인이 되지만, 저성장기에는 부담을 상대적으로 더 크게 느낄 수 있는 만큼 주택정책도 저성장시대에 대응하는 방향으로 새롭게 정립될 필요가 있다.

〈그림 11-1〉 경제성장률 및 잠재성장률 추이(%)



자료: 한국은행, 국회예산정책처

〈그림 11-2〉 주택거래량과 매매가격 상승률(건, %)



자료: 국토교통부, 국민은행 / www.google.co.kr

2) 청년층의 생애주기 가설 재해석 필요

비정규직·시간제 일자리 증가와 같은 노동시장에서의 고용여건 변화나 저금리 시대의 도래, 가계 형성을 위한 초혼연령 상승 및 혼인건수 정체 현상 등은 사회경제구조 전환기에 나타나는 사회 구성요소의 변화나 사회구성원의 인식이 변화하는 과정에 있음을 보여주는 현상들이다.

청년층의 고용 여부와 고용의 질, 소득과 자산 규모 등은 이들이 새로운 가계를 형성하여 주택을 수요하도록 하는 것과 깊은 관련성이 있고, 자가와 차가 그리고 차가 중 전세, 보증부월세, 월세 가운데 어떤 형태로 주택을 점유할지 결정하는데도 중요한 판단기준이 된다.³⁰⁾³¹⁾

안도와 모딜리아니의 생애주기 가설(lifecycle and hypothesis, 1963)에 따르면 개인은 전 생애의 소득과 지출을 고려하여 합리적인 소비를 결정한다. 이런 관점에서 볼 때, 주택 수요자인 청년층의 주택점유형태 결정도 안정된 미래의 가계 소득과 소비에 의해 영향을 받게 될 것임을 쉽게 추론할 수 있다.³²⁾

생애주기 가설에 입각해 청년층 생애를 주택시장에 적용하면, 청년층은 주택구입 및 임차 핵심계층으로 주택수요 창출이란 면에서 중요한 역할을 수행한다. 청년층은 분가나 가구형성에 맞춰 처음 주택을 구입하거나 임차한 후 나이가 들수록 소득과 가구원수의 변화에 맞추어 주거소비를 확대하게 된다. 따라서 청년층은 주택시장에서 수요를 받쳐주는 주춧돌 역할을 수행했다고 볼 수 있다.

이처럼 경제 성장기에 살았던 청년층은 소득과 가구원이 증가하면서 주택

30) 월세액과 보증금 비중에 따라 월세 유형은 월세보증금이 12개월치 미만의 월세인 경우 ‘(순수) 월세’, 월세보증금이 전세금의 60% 이상이면 ‘준전세’, 월세와 준전세 사이의 주택유형을 ‘준월세’로 구분한다(국토교통부, 보도자료, 2015.8.2.). 그러나 이 연구에서는 이러한 기준이 공표되기 이전에 조사된 자료를 분석에 활용하는 관계로 보증부월세란 개념을 사용하기로 한다.

31) 새로운 가구 형성은 생활비용을 지불할 수 있는 개인들의 부담능력에 의존하므로, 소득과 주거비용 부담능력은 가계형성의 매우 중요한 결정요인으로 작용할 것이다.

32) 생애주기나 투자 관점에서 가구의 주택점유형태 결정요인을 연구한 선행연구들이 중요하게 다루고 있는 변수 중 하나가 소득이다. 주택 구입이나 임차 결정시, 그리고 이후의 주거비를 부담할 수 있는지를 파악하는데 소득이 매우 유용하게 이용될 수 있기 때문이다. 이 때 소득은 주택구입이나 임차 시점의 소득이 아니라 미래에도 안정적으로 얻을 수 있는 소득 즉, 평생소득 또는 항상소득 개념을 적용하고 있다.

규모를 크게 하거나 차가에서 자가로 점유형태를 변경하는 것이 상대적으로 용이했다. 안정적 고용과 미래 소득증가, 가구원 증가에 따라 이루어진 주택수요 증가는 주택시장 확장과 성장의 주요한 토대가 되었다.

그러나 불안한 고용과 비정규직의 증가는 미래 즉, 소득의 불확실성이나 변동 가능성이 노동시장의 고용구조 변화에 따라 더욱 커질 수도 있다는 우려 때문에 가계의 형성과 주택점유형태에 대한 의사결정에 보다 신중하도록 유도할 것이다.³³⁾

최근 청년층을 둘러싼 고용구조 변화와 소득 불안정성, 소득대비 높은 주택가격으로 주택시장에서는 경제 성장기와는 다른 상황이 전개되고 있다. 고용 불안과 소득 불확실성, 높은 주택가격은 청년기에 주택시장에 진입해 중·장년기에 내 집 마련의 꿈을 실현하고, 주거안정을 이루어 왔던 연결고리를 훼손하는 결과를 낳는다. 이러한 변화는 주택점유형태 결정과 주택수요에도 영향을 미치고 있다.

고용과 소득 불확실성으로 인해 그리고 이로 인해 파생되는 문제들은 많은 청년을 주택마련을 위한 시장진입 초기단계부터 탈락시키거나, 시장 진입에 큰 어려움을 겪는 상황의 발생 가능성을 높인다.³⁴⁾

청년층이 초기 주택시장 진입에 어려움을 겪는 현상이 발생하면, 가구원 → 분가 및 결혼 등 가계형성 → 자·차가 점유 → 자녀 출산 및 소득증가 → 주거이동 필요성 증대 → 교체수요 발생 → 주거규모 확대 → 신규 및 재고 주택공급 확대 → 주택시장 균형이라는 고리가 훼손된다. 또한 ‘고용 및 소득 불안정 → 신규 가구형성 감소 및 지연 → 주택수요 감소 → 주택공급 감소 → 임차시장 불안 증대 → 주거비부담 증가 → 소비감소 → 경제 전반에 악영향’이라는 부작용을 초래할 수도 있다.

고가 상품인 주택의 특성을 감안할 때 일정 수준의 소득과 주택금융 이용

33) 이는 항상소득에 기초한 청년기의 주택점유형태 결정 연구에 관한 재검토 필요성이 제기되고 있는 이유이기도하다.

34) 사회로 갓 진입했거나 가구를 형성한지 얼마 되지 않는 청년가구는 부모세대로부터 상속받은 자산이 없다면 중·장년가구에 비해 축적된 자산규모가 적고, 소득 중 근로소득의 비중이 상대적으로 높으며, 가계의 지출이 소득을 상회할 가능성이 크다는 특성을 지닌다. 따라서 청년층은 자·차가 등 주택점유형태 선택에 있어서도 다른 연령층에 비해 자산과 소득에 대한 제약이 상대적으로 높은 계층일 수밖에 없다.

가능성이 전제되지 않는다면, 수요자가 자기자금만으로 주택을 구입 또는 임차하기는 매우 어렵다. 특히 사회 초년생이나 청년 가구주에게 있어 비싼 주택가격과 전월세가격은 거주를 위한 초기비용 부담 뿐 아니라, 적절한 주거서비스를 유지하는데 필요한 비용부담도 가중시켜 이들이 안정적으로 거주할 수 있는 환경조성을 저해하는 요인으로 작용한다.³⁵⁾ 따라서 청년층의 주택시장 진입을 가로막는 장벽을 낮추기 위해서는, 고용과 소득 불확실성으로 인해 발생하는 진입 제약요인을 줄여 나갈 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요하다.

3) 청년층의 자가점유 촉진과 자산형성지원 정책 필요

상품가격이 수요와 공급에 의해 결정되듯이 주택도 수요와 공급에 의해 가격이 결정될 것이다. 그렇지만 이 때 형성된 주택가격은 일시적일 가능성이 크다.³⁶⁾ 전월세주택도 마찬가지로 수요와 공급에 의해 가격이 결정될 것이다. 우리의 경우 임대인과 임차인이 거주하는 주택 모두는 동질에 가까운 주거서비스를 제공한다는 점에서 전세주택과 월세주택 그리고 일반 매매주택이 유사한 상품이라 할 수 있다. 이렇게 볼 때, 세 유형의 주택은 서로 대체재 관계에 있다고 볼 수 있다. 특히, 매매와 전세주택이 그렇고, 전세와 월세주택의 관계가 그렇다.

하지만 매매와 전세, 월세주택이 완전 대체제가 되지는 못한다. 전월세주택이 매매가격의 움직임에 따라 공급량이 결정되는 것과 밀접한 연관이 있기 때문이다. 전월세주택 공급자의 대부분이 다주택자인 이유도 여기에 있다. 전월세주택의 공급이 증가하려면 주택건설 외에 주택보유자들이 추가로 주택을 매입해 전월세 시장에 공급해야만 했던 것이다.³⁷⁾

35) 통계청(인구주택총조사)에 따르면, 청년층의 자가비중은 2000년 34.2%에서 2010년 32.0%, 전세는 44.4%→34.0%, 보증부월세 비중은 13.6%→26.9%, 월세는 4.1%→3.1%, 무상은 3.7%→3.9%로 변했다. / 주택자산 가치의 하락이나 기대 이상의 가격상승을 예상하기 어려울 경우 소비자가 주택구매 대신 임차를 선호하게 되고, 이는 전월세가격 상승으로 이어지는 것으로 이해할 수 있다. 시장금리 하락도 전세보증금의 이자수익을 낮추게 되므로 전세나 상대적으로 높은 보증금 대신 낮은 보증금 비율과 높은 월세로의 전환을 추구하는 경향이 일반화될 것이다.

36) 일시적이라는 의미는 다른 상품과 달리 주택은 일물일가의 법칙을 적용하기 어렵기 때문이다.

이는 주택 전월세시장이 매매시장 상황에 영향을 크게 받음을 의미한다. 주택가격이 상승기로 진입하거나 가능성이 높아지게 되면 매매거래가 활발해져 주택공급이 증가하게 되고, 공급물량의 상당수는 임대차시장에서 전월세 물건으로 공급되게 된다. 이 같은 관점에서 볼 때 저성장시대의 주택시장에서 청년층 주거안정을 위해서는, 거시경제 상황변화는 차치하고, 현재와 같이 주거비부담을 가중시키는 임대차시장 상황 해소가 필요하고, 이는 매매수요를 안정적으로 유지하는 것을 통해 가능하다.

따라서 청년층의 주거상황이동 특히 매매를 중심으로 청년층의 주택점유형태 결정 변화요인을 살펴보게 되면, 매매수요 창출을 통한 임대수요와 임대주택 공급 확대라는 청년층의 주거불안 요인에 대한 대응방안 모색도 가능할 것으로 판단된다.

한 걸음 더 나아가 청년층에 의한 주택매매수요의 지속적 창출은 경제발전 속도 등에 비해 다소 미흡한 사회복지정책을 주택을 활용한 자산기반복지 실현으로 보완하는 역할과 기능도 담당할 수 있다.

자산기반복지는 주택의 가치 상승, 복지국가 수준의 저하, 주택을 활용한 담보대출 기회의 증가가 어우러지면서 기존의 소득기준 복지(means-tested welfare)를 대체할 수 있는 개념으로 등장한 것이 ‘자가 점유를 통한 자산기반 복지(housing asset-based welfare)’라고 할 수 있다(Doling & Ronald, 2010a and 2010b; Lowe et al., 2012; Malpass, 2008 and 2005; Roland, 2007 and 2005).³⁷⁾

자산기반복지를 실현하기 위해 우선적으로 이루어져야 할 것이 자산형성을 지원할 수 있는 정책의 실행이다. 자산형성지원정책은 후기산업사회가 노령화,

37) 최근 저금리 영향으로 월세가 빠르게 증가하는 현상이 나타나고 있지만, 임대인의 투자적 관점에서 보면 이 역시 일시적일 가능성도 배제할 수 없다. 금리인상이 이루어질 경우, 전세의 월세화 현상에는 변화가 발생할 수도 있다. 인구 및 가구 증가율 둔화, 주택보급률, 주택 매매가격 상승폭 둔화 등을 감안할 때, 자기자본의 기회비용이 주택가격 상승분을 초과할지 여부가 불확실한 상황에서 레버리지를 활용한 주택투자는 감소하거나(전세공급 감소), 저금리가 유지되는 동안은 주택투자(월세공급 지속)가 일정 수준을 유지할 것으로 예상된다. 이럴 경우 전세보다 월세 위주의 주택공급이 당분간 지속되겠지만, 공급 속도는 점차 둔화될 것이다.

38) 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 「국토연구(제85권, 2005.6)」, 국토연구원, p.160에서 재인용

실업 등 전통적 사회위험으로부터 사람들의 위험을 최소화하는 제도였던 산업사회의 사회복지제도로는 이전에 경험해보지 못한 새로운 사회적 문제-비정규직 중심의 노동시장, 고령인구의 급속한 팽창, 실업, 차별 등-를 해결하기 위한 방안으로 대두된 것으로, 예금, 주식 같은 금융자산이나 집과 땅 같은 비금융자산을 소유하거나 형성하는 것을 촉진해주는 제도를 말한다. 소유주택에 대한 세금혜택, 저축 및 자산형성에 주어지는 세금혜택 등이 대표적이다. 이러한 자산들은 더 큰 발달이나 삶의 질을 향상시키는데 투자될 수 있다.³⁹⁾

우리 사회는 최근 고령화나 주택투자에 따른 자본이득 기대 감소 등으로 임대주택에 대한 수요가 꾸준하지만, 공공임대건설 재원 부족과 유지관리에 어려움을 겪고 있다. 따라서 향후의 주택정책은 공공임대주택 공급 확대와 더불어 적정한 수준의 자가 점유 촉진을 병행할 필요가 있다. 이는 자가 점유가 정부의 재정 부담을 가중시키지 않으면서 고령화 시대에 필요한 자산기반 복지를 실현하는데 많은 기여를 할 수 있기 때문이다.⁴⁰⁾

청년기에 자가 점유를 촉진하는 정책을 시행하고, 중장년기, 노년기의 생애주기별 주택소비 고리가 유지되도록 정책방안을 만들어 실천하는 것은 주거복지나 주택시장 관점에서 많은 장점이 있다.

높은 주택가격 등으로 적정한 주택을 점유하지 못한 청년층은 장래에 주거빈곤층으로 전락할 가능성이 높다. 청년층의 주거빈곤층 전락은 장래에 주거복지 비용이 과도하게 늘어날 것임을 시사한다. 청년층의 자가점유지원 정책은 주택시장을 안정화시켜 주거비부담 완화를 유도하고, 장래시기에 발생할 수도 있는 과도한 주거복지비용 지출로 인한 재정 부담을 줄이는데 기여한다.

또한 사회복지적 관점에서 늘어나고 있는 필요 복지재원 증가 부담을 줄이는데

39) Michael Sherraden, 한창근. “사회투자정책과 자산형성지원정책: 한국사회정책에 미치는 합의점에 관한 연구(Keynote Speech)”, 「빈곤예방을 위한 사회투자 모델과 발전방안」, 2007 서울복지재단 국제학술 심포지엄(2007.11), p.15.

40) 자산기반 복지를 확대하는 방안의 하나가 주택연금(reverse mortgage) 제도이다. 지난 2007년 7월 도입된 우리나라의 주택연금제도는 지급방식, 가입대상 주택가격, 대출한도, 가입연령, 인출한도 등에 대한 꾸준한 제도개선이 있어 왔다. 그 결과, 2015년 7월 현재 가입자 수가 약 2만 3천명 수준에 이르렀고, 가입자 수도 매년 빠르게 증가하고 있다.

도 기여한다는 장점이 있다. 인구의 고령화는 사회복지 제공 대상자의 빠른 증가와 그에 따라 재정적 부담도 커지는 현상을 수반한다. 청년층에게 자가점유 기회를 확대하는 것은 주택시장구조 차원을 넘어 주거복지 차원에서도 고려해 볼만한 사회복지정책의 일환이라 할 수 있다. 청년층의 주택점유가 안정적 거처의 제공이나 자산의 축적 같은 기본적인 기능 외에 은퇴 후 생활을 영위하는데 축적된 자산가치를 활용할 수 있는 기회도 제공하기 때문이다.

3. 저성장시대 청년층 주거소비행태 변화 분석을 위한 방법론

1) 분석에 이용한 자료

청년층의 소득, 자산 및 부채, 주택수요 등의 특성분석을 위한 자료는 시계열 확보가 용이하고, 노동특성을 잘 반영한 한국노동패널조사(한국노동연구원), 경제활동인구조사, 가계동향조사(통계청), 주거실태조사(국토교통부), 사업체 노동력조사(고용노동부)를 기본으로, 연구의 일부 내용에 대한 이해를 증진하기 위해 인구주택총조사(통계청), 가계금융복지조사(통계청) 등으로 보완하였다.⁴¹⁾

(1) 한국노동패널

청년층의 주거실태 분석 등을 위해 횡단면 자료 뿐 아니라 시계열 자료가 혼재된 한국노동패널 자료를 활용하였다. 한국노동패널조사(Korean Labor & Income Panel Study; KLIPS)는 비농촌지역 거주 가구와 가구원을 대표하는 패널 표본 구성원을 대상으로 추적 조사하는 종단면조사(longitudinal survey)로 1998년 시작되어 2014년 제17차 조사까지 이루어졌으나 자료공개는 2012년 15차 조사까지만 이루어지고 있다.

조사대상 가운데 분가 등으로 생성된 가구는 신규가구로 분리하여 5000번

41) 자료 조사시점, 최초 작성과 발표 시기, 연령별 분석단위 차이 등에 차이가 있다.

이상의 고유번호를 부여하고 있다. 2012년 15차 조사에서는 자가 3920가구, 전세 1500가구, 월세 881가구, 기타 384가구 등 모두 6683가구를 조사하였다.

이 연구에서는 연령별·시기별 청년층의 사회경제적 특성, 청년층의 주거소비 실태, 청년층의 주거소비 코호트효과 분석, 청년층과 기성세대간 비교를 통해 주택점유형태 결정요인의 변화 정도를 분석하기 위해 2000년(3차 조사), 2006년(9차 조사), 2012년(15차 조사) 자료를 이용하였고, 분석대상 청년 가구주는 샘플은 총 2517개 중 692개이다.

〈표 II-1〉 한국노동패널자료의 지역별 빈도수

구분		입주형태					전체
		모름/무응답	자가	전세	월세	기타	
광역시/도	서울특별시	1	611	475	193	61	1341
	부산광역시	0	297	86	91	16	490
	대구광역시	0	202	55	42	15	314
	대전광역시	0	108	33	44	8	193
	인천광역시	0	251	89	32	7	379
	광주광역시	0	121	27	22	14	184
	울산광역시	0	102	15	28	15	160
	경기	0	766	415	184	73	1438
	강원	0	135	30	26	3	194
	충북	1	162	22	36	10	231
	충남	0	183	48	42	32	305
	전북	0	182	24	24	20	250
	전남	0	201	36	20	30	287
	경북	0	255	56	34	41	386
	경남	0	305	76	54	30	465
	제주도	0	39	9	9	9	66
전체		2	3,920	1,496	881	384	6,683

자료: 2012년 한국노동패널조사를 정리한 것이다.

(2) 주거실태조사

2006년 일반가구조사로 시작된 주거실태조사는 짝수년도 해에는 일반가구조사를, 그리고 홀수년도 해에는 특수가구조사를 실시하고 있으며 2014년부터는

신혼부부에 대한 패널조사를 추가해 시행하고 있다. 일반가구조사는 2006년부터 매 2년에 걸쳐 2014년까지 총 5회 실시되었고, 특수가구조사는 2007년 노인가구조사, 2009년 장애인조사, 2011년 임대주택조사, 2013년 저소득가구 조사, 그리고 2015년에는 특수가구 조사로 등록장애인의 주거실태조사가 이루어졌다.

일반가구조사는 2만~2.5만 가구를 표본으로 가구특성, 주택상태, 주거환경, 주거비용, 주택수요, 주거만족도 등에 대한 조사가 이루어지고 있고, 특수가구조사는 5천~2만 가구를 표본으로 하여 조사가 시행되고 있다.

이 연구에서는 2006년, 2010년, 2014년 일반가구 주거실태조사 자료를 이용하여 청년층 주거실태 현황에 대해 살펴보았다.⁴²⁾ 분석대상 가구의 범위는 가구구성에 있어 기타 동거 가구원에 따른 특성변화를 통제하기 위해 가구주, 가구주의 배우자, 자녀 이외의 동거가구원이 있는 가구는 제외하였다.

(3) 가계금융복지조사 등

통계청의 가계금융복지조사에서는 임차가구의 소득별(5분위), 지역별(수도권/비수도권) 전세금, 보증금 및 월세 자료를 제공받을 수 있다. 지역은 수도권/비수도권으로만 구분되어 있고, 조사는 2006년, 2010~2011년, 2012~2013년에 이루어졌다. 표본은 전국 2만 가구이다. 이외에 가계동향조사, 청년패널 등의 조사 자료를 보완적으로 사용하였다.

〈표 II-2〉 지역별 빈도수

구분	거주형태					전체
	자가	전세	보증부월세	순수월세	기타	
수도권	3,168	1,891	1,204	72	252	6,587
비수도권	7,712	1,782	1,313	313	889	12,009
전체	10,880	3,673	2,517	385	1,141	18,596

자료: 2012~2013년 가계금융복지조사를 정리한 것이다.

42) 상세한 분석내용은 이 보고서 제3장 3절을 참조하기 바란다. 한국노동패널 자료를 이용한 청년층 분석은 2000년~2012년, 횡단면분석은 2000년, 2006년, 2012년을 실시하였으나, 주거실태조사 자료를 이용한 분석에서는 자료의 제약상 2012년 대신 2014년의 주거소비실태를 분석하였다.

2) 연구방법론

(1) 연령별 세대효과 분석: 청년층 코호트효과 분석

청년층 코호트효과 분석은 횡단면 자료를 활용한 분석과 종단면 자료를 활용한 분석으로 진행하였다. 횡단면자료 분석은 2000년 기준 청년층(25~29세, 30~34세, 35~39세)을 2000년, 2006년, 2012년 연도별로 추적하여 고용, 소득, 주거소비 수준 변화 상태를 파악하고, 시기별 청년층의 생애주기적 특성 변화를 분석하였다. 특히 가구가 현재효용을 극대화한다는 가정하에 가구의 효용함수를 작성하여 3개 시기에 걸친 청년층의 주택점유형태 결정요인을 분석하였다.⁴³⁾

종단면 자료를 이용한 청년층의 코호트효과 분석은 출생연도별 주택점유형태 변화, 주거소비실태 및 주택수요 특성을 분석하는데 주안점을 두었다. 고용과 소득 등의 변화가 청년층의 주택점유형태나 주거소비 변화에 미친 영향을 살펴보기 위해 글로벌 금융위기 이전(2003~2007)과 이후(2008~2012)로 나누어 효과를 분석하였다.⁴⁴⁾

이상과 같은 자가 및 차가를 마련한 청년층의 청년층 세대효과 분석 결과는 연령, 지역, 소득계층별로 차별화된 청년층 주거안정지원 정책 방안을 도출하는데 활용하였다.

(2) 청년층의 주택점유형태와 주택수요 결정요인에 대한 실증분석

주택점유형태의 결정요인을 분석하기 위해 이변량 프로빗모형을 구축하였고, 청년층의 주택수요함수 추정에는 완전정보최우추정법을 사용하였다.

패널자료를 이용하면 청년층의 주택점유형태 변화를 각 연도별 횡단면 자료와 연도별 횡단면 자료를 통합한 자료를 통해 분석할 수 있다. 그러나 이 같은 접근방법은 특정시점의 영향요인을 분석하는 데는 유용할 수 있지만, 가구가 내리게 되는 동태적인 의사결정 측면을 파악하는 데는 한계가 있다.

43) 분석결과는 이 보고서 제4장에서 확인할 수 있다.

44) 분석결과는 이 보고서의 제3장과 제4장에서 확인할 수 있다.

이 연구에서는 청년층 가구의 동태적 주택점유형태 결정과정을 살펴보기 위해, 가구의 주거상향이동에 영향을 미치는 요인들을 주택점유형태에 기초하여 분석하였다. 분석은 이 연구의 목적이 청년층의 자가점유 확대방안 마련에 있는 만큼, 임차거주에서 자가 거주로의 주거상향 이동에 맞춘 주택점유형태 변화에 국한하였다.

(3) 주거비부담능력 추정과 주택재고분포 분석

청년층의 주거비부담능력을 알아보기 위해 ‘부담가능한(affordability)’이란 용어를 사용하였다. 이는 ‘주거비용이 지불 가능한 혹은 지불의사가 있는 주거비용의 정도’의 의미를 지닌 것으로, 주택을 마련할 때 의사결정을 내릴 수 있도록 하는 현금흐름의 운영을 포함하는 개념이다.

‘부담 가능한’의 개념을 내포한 청년층 가구의 주택구매력과 임차능력 수준을 파악하기 위해 주택구입능력지수(Housing Affordability Index; 이하 HAI)와 소득대비 임대료비율(Rent to Income Ratio; 이하 RIR)을 활용하였다.

HAI는 주택을 구입하는 경우 가계소득과 주택가격 대비 상환부담을 나타내는 지수로 100을 기준으로 지수가 높을수록 중간소득 가구의 주택구입 부담이 높아지는 것을 의미한다.⁴⁵⁾ RIR은 임대료를 가구소득으로 나누어 구한 주거비부담지표로, 국토교통부가 주거실태조사 자료를 통해 공표하고 있는 것이 대표적이다.⁴⁶⁾

45) 산식은 다음과 같다. $HAI = (\text{상환요구소득} / \text{평균 가구소득}) \times 100$. 여기서 상환요구소득은 평균주택가격과 주택가격 대비 대출금액의 비율로 구한다.

$$\begin{aligned} < \text{참고} > \text{ HAI의 일반식} > \\ HAI &= \frac{\text{대출상환가능소득}}{\text{중간가구소득}} \times 100 \\ &= \frac{(\text{원리금 상환액} / DTI)}{\text{중간가구소득}} \times 100 = \frac{(\text{중간가격} \times LTV \times \beta)}{\text{중간가구소득} \times DTI} \times 100 \\ &\text{여기서 } \beta \text{는 대출상환계수} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} < \text{참고} > \text{ K-HAI(Korea Housing Affordability Index): 주택금융공사} > \\ &= \frac{[\text{원리금 상환액} / DTI(25\%)] \times 100}{\text{중간가구소득}} \end{aligned}$$

46) 주거실태조사에서 소득은 가구의 총소득으로 근로소득, 사업소득, 금융 및 부동산소득, 이전소득 등 기타소득을 포함한다. 임대료는 전세금과 보증금을 월임대료로 전환한 값이 사용되고 있다.

이 연구에서 청년층의 주거비부담능력 추정과 접근 가능한 주택재고분포를 알아보기 위해 먼저, 청년층의 현 소득을 기초로 HAI와 RIR을 연령별, 지역별로 도출하여 중장기적으로 추정한 청년층의 소득 변화에 따른 HAI와 RIR 전망치를 비교하였다.⁴⁷⁾ 다음으로, 추정된 주택가격과 임대료를 기준으로 2014년 현재 청년층이 접근할 수 있는 주택재고량을 주택구입가능물량지수(Housing Opportunity Index; 이하 HOI)와⁴⁸⁾ 주택임차가능물량지수(Rental housing Opportunity Index; 이하 ROI)를 이용하여 살펴보았다.

마지막으로 주택재고분포 분석을 위해 연령별, 계층별, 시나리오별로 청년층이 접근 가능한 주택재고가 17개 광역시도별로 어떻게 분포하는지 지도화(mapping)를 통해 확인하였다.

47) 상세한 내용은 이 보고서 제5장을 참조하기 바란다.

48) HOI는 중위소득 가구가 구입 가능한 아파트 재고량을 전체 아파트 재고량으로 나눈 값으로 이 값이 크다는 것은 해당 아파트의 구입이 쉽다는 의미한다. 예를 들어 경기지역의 K-HOI가 60이라면 경기지역에 거주하는 중위소득가구가 한국감정원 시세에 등재된 경기지역의 아파트 중에서 60%를 구입할 수 있다는 의미이다. HOI를 구하는 식은 아래와 같다.

$$\begin{aligned} &< \text{K-HOI(Korea Housing Opportunity Index)} > \\ &= \frac{\text{구입 가능한 아파트 재고량} \times 100}{\text{전체 아파트 재고량}} \end{aligned}$$

	제 3 장 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트효과 분석	
--	---	--

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트효과 분석

우리 사회는 빠른 청년층 인구와 가구의 감소를 겪고 있다. 청년층의 감소는 주택시장의 동력이 약해지고 있음을 의미한다. 그러나 이보다 더 우려스러운 문제는 비정규직 중심의 노동시장 등 경제여건 변화와 저출산·고령화 시대의 도래가 맞물리면서 우리 주택시장에서 주거소비의 양극화가 더 커지고 있다는 점이다. 주거소비 양극화의 심화가 우리 사회의 성장 동력과 유대감을 약화시켜 계층간·세대간 갈등을 초래하는 원인이 될 수도 있음을 배제할 수 없다.

주택점유형태 결정과 주거소비에 관한 연구는 경제적 관점과 인구·사회학적 관점으로 나뉘어져 다루어져 왔다. 전자가 소득, 자산, 주거비용을 중시한다면, 후자는 가구주 연령, 혼인상태, 교육수준, 자녀의 수 등의 특성을 중시한다. 그러나 최근의 주택시장 환경변화를 고려할 때 두 접근을 구분하기보다는 접목한 연구의 필요성이 점차 커지고 있다. 이 장에서는 한국노동패널 자료를 이용해 청년층이 직면하고 있는 사회경제적 환경과 주거소비 실태에 대해 분석하였다. 분석결과를 통해 왜 청년층의 주거가 갈수록 불안해지고, 같은 계층 내에서도 차이가 발생하는지 확인할 수 있다. 또한 늘어나는 주거비부담을 줄이기 위한 해법을 어디에서 찾아야 하는지 개괄적인 문제해결의 방향도 제공받을 수 있다.

1. 청년층 인구 현황과 경제활동 실태

1) 청년층의 인구 및 가구

(1) 청년층 인구 특성

통계청의 인구주택총조사에 의하면 2010년 기준 우리나라의 총 인구는 4799만 명이

며, 이 중 남성이 2384만 명, 여성은 2415만 명이다. 총인구 중 25세~39세의 청년층은 1133만 명으로 남녀가 각각 573만 명과 560만 명을 차지하고 있다. 연령별로는 25세~29세가 354만 명, 30세~34세 370만 명, 그리고 35세~39세가 410만 명이다.

청년층(25~39세)은 지난 10년 동안 남성과 여성 모두 완만한 감소세를 보이며, 약 100만 명이나 감소했다. 연령별로는 25세~29세 남성이 2000년 대비 2010년에 약 20만 명, 여성은 약 30만 명 감소했고, 30세~34세 남녀는 각각 20만 명씩, 그리고 35세~39세는 각 5만 명씩 감소했다. 청년인구의 감소가 주로 25~34세에서 이루어지고 있음을 볼 때, 이 들보다 더 젊은 층의 인구감소 역시 클 것임을 예상할 수 있다.⁴⁹⁾

(2) 청년층 가구 특성

가구에 대한 통계청의 인구주택총조사 결과 역시 인구와 비슷한 양상을 보여준다. 2000년 1431만이었던 총가구는 2010년에 1734만으로 약 300만 가구가 증가했다. 가구주 성별이 남성인 가구수는 2000년 1166만에서 1284만 가구로 약 120만 가구가 증가했고, 여성 가구주는 265만에서 2010년 450만 가구로 크게 증가했다. 2010년 기준 여성 가구주는 전체 가구의 25.9%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

그러나 청년층 가구는 이와 다른 결과를 보이고 있다. 연령대별로 살펴보면, 25세~39세의 청년층 가구는 2000년 479만 가구(전체의 33.5%)에서 2010년 429만 가구로 약 50만 가구(△10.4%) 감소했다. 2000년 25~29세는 약 100만 가구(7.0%), 30~34세는 171만 가구(12.0%), 35~39세는 207만 가구(14.5%)로 집계되었으나, 2010년 25~29세는 92만 가구(5.3%), 30~34세는 144만 가구(8.3%), 35~39세는 192만 가구(11.1%)로 청년층 전 연령대에서 가구수가 감소했다.

2000년 대비 2010년의 청년층 가구 감소는 25~29세가 9만 가구, 30~34세 27만 가구, 그리고 35~39세가 15만 가구 줄어든 것으로 나타났다. 더 우려스러운 문제는 전체가구에서 청년층 가구가 절대적으로 그 비중이 작아지고 있다는 점이다.

청년층 가구가 저출산 영향으로 감소한 반면, 가구주 연령 40세 이상 가구는 2010년 들어 증가했다. 특히 50~54세 가구가 2000년보다 약 81만 가구, 45~49세

49) 통계청 '장래인구추계: 2010~2060' 자료에 따르면, 20대 청년 인구는 2018년을 정점으로 감소하고, 30대는 2011년부터 이미 감소가 시작되었다(자료: KOSIS 국가통계포럼 /<http://kosis.kr>).

가구도 약 61만 가구 증가한 것으로 나타났고, 고령화로 65세 이상 노년층 가구 역시 2000년보다 128만 가구가 증가했다.

청년층 가구의 가구원수 구성에도 두 방향으로 변화가 진행되고 있다. 국토교통부의 주거실태조사 자료를 보면 먼저, 1~2인 가구 비중이 증가하고 3인 이상 가구 비중은 감소하고 있다. 특히 1인 가구의 비중이 매우 빨라지고 있고, 결혼시기도 젊은 층에서 빠른 속도로 늦춰지고 있다. 다음으로, 청년층 가구의 평균 가구원수가 지속적으로 감소하고 있다. 특히 30대 청년층 가구의 평균 가구원수 감소는 매우 빠른 속도로 진행되고 있다.

〈표 Ⅲ-1〉 가구주 성별, 연령별 가구수(2000년 vs 2010년)

구 분 (2000년)	합계		남		여	
	가구수	비율(%)	가구수	비율(%)	가구수	비율(%)
25 ~ 29세	1,002,519	7.0	804,854	5.6	197,665	1.4
30 ~ 34세	1,713,378	12.0	1,553,344	10.9	160,034	1.1
35 ~ 39세	2,074,786	14.5	1,869,132	13.1	205,654	1.4
청년층가구	4,790,683	33.5	4,227,330	29.5	563,353	3.9
전체 가구	14,311,807	100.0	11,658,797	81.5	2,653,010	18.5
구 분 (2010년)	합계		남		여	
	가구수	비율(%)	가구수	비율(%)	가구수	비율(%)
25 ~ 29세	917,813	5.3	579,415	3.3	338,398	2.0
30 ~ 34세	1,442,504	8.3	1,128,303	6.5	314,201	1.8
35 ~ 39세	1,925,640	11.1	1,568,423	9.0	357,217	2.1
청년층가구	4,285,957	24.7	3,276,141	18.9	1,009,816	5.8
전체 가구	17,339,422	100.0	12,841,928	74.1	4,497,494	25.9

자료 : 통계청

〈표 Ⅲ-2〉 청년층 가구의 연령대별 가구원수 분포 및 평균 가구원수(% , 명)

구분		계	1인 가구	2인 가구	3~4인 가구	5인 이상 가구	평균 가구원수
25~29세	2006	100.00	40.43	28.69	28.53	2.36	2.07
	2010	100.00	50.25	31.49	16.98	1.27	1.75
	2014	100.00	60.43	21.77	17.30	0.49	1.62
30~34세	2006	100.00	12.63	16.78	62.36	8.23	3.07
	2010	100.00	21.81	27.57	46.20	4.42	2.57
	2014	100.00	26.80	23.99	45.74	3.46	2.44
35~40세	2006	100.00	5.35	7.05	73.42	14.19	3.66
	2010	100.00	11.54	13.48	64.67	10.31	3.27
	2014	100.00	16.41	16.16	59.98	7.44	2.97

자료 : 국토교통부, 주거실태조사. 각년도

2) 청년층의 경제활동 특성

(1) 경제활동인구 및 고용동향

25~39세 청년층 인구 중 경제활동인구수는 2000년 938만 명에서 2014년 837만 명으로 약 100만 명이나 감소했다. 남성은 2000년 594.4만 명에서 2014년 499.6만 명으로 크게 감소하였으나, 여성은 343.6만 명에서 337.3만 명으로 비슷하게 나타났다. 남성 경제활동인구 중 25~29세의 감소폭이 특히 컸던 것으로 나타났다.

취업자를 보면 전체 취업자 수는 2000년 2116만 명에서 2014년 약 2600만 명으로 500만 명 증가했다. 그러나 25~39세 청년층 취업자는 897만 명에서 798만 명으로 100만 명 감소한 것으로 나타났다. 특히 청년층 남성 취업자가 2000년 564만7천명에서 2014년 475만6천 명으로 약 90만 명이 감소했으며, 이 가운데 25~29세에서 약 50만 명이 감소했다. 그러나 여성 취업자는 332만 명에서 322만 명으로 비슷한 수준을 보였다. 2014년 30~34세 청년층 여성 취업자는 111만 명으로 2000년 이후 약 20만 명 증가한 것으로 나타났다.

2014년 기준 고용률은 평균 60.2%로 25~29세 청년층은 73.9%, 30~34세 74.1%, 35~39세의 고용률은 73.7% 수준을 보였다. 그러나 청년층 남성의 경우, 전 연령층에서 고용률이 2000년 대비 하락한 것으로 나타났다.⁵⁰⁾

전체 실업자수는 2000년 98만 명에서 2014년 93만7천 명으로 감소했고, 25~39세 청년층 실업자수도 41.3만 명에서 39만 명으로 감소했다. 남성의 경우, 25~29세 실업자수는 비슷한 수준을 지속하고 있으나, 30~39세의 실업자수가 약 6만여 명이 감소해 2014년 현재 24만 명 수준을 보였다. 반면, 여성 실업자는 25~34세 구간에서 약 4만 명 늘어 2000년 11만 4천명에서 2014년 현재 15만 명으로 증가한 것으로 나타났다.

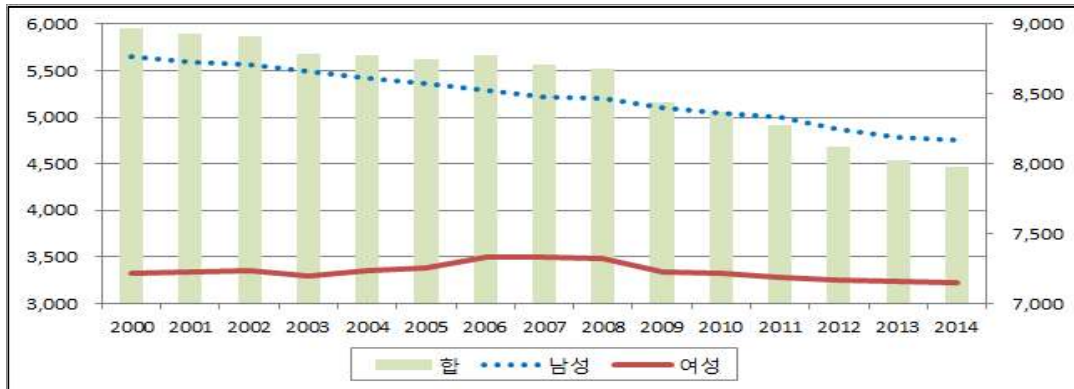
2014년 기준 전체 실업률은 3.5%였다. 청년층의 경우, 25~29세가 8.3%, 30~34세 3.5%, 35~39세는 2.7%를 기록했다. 2014년 남성 실업률은 30~34세 3.3%, 35~39세 2.5%로 2000년 대비 1.1%p씩 감소했으나, 25~29세의 실업률은 2000년 7.3%에서

50) 2014년 25~29세는 69.4%, 나머지 연령층은 약 90% 수준이다.

2014년 10.1%로 2.8%p 증가하였다. 여성은 25~39세 전 구간에서 2000년 대비 증가하였으며, 25~29세 6.3%, 30~34세 3.7%, 35~39세 3.2%로 나타났다.

〈그림 III-1〉 25~39세 취업자수 변화 추이

(단위 : 천명)

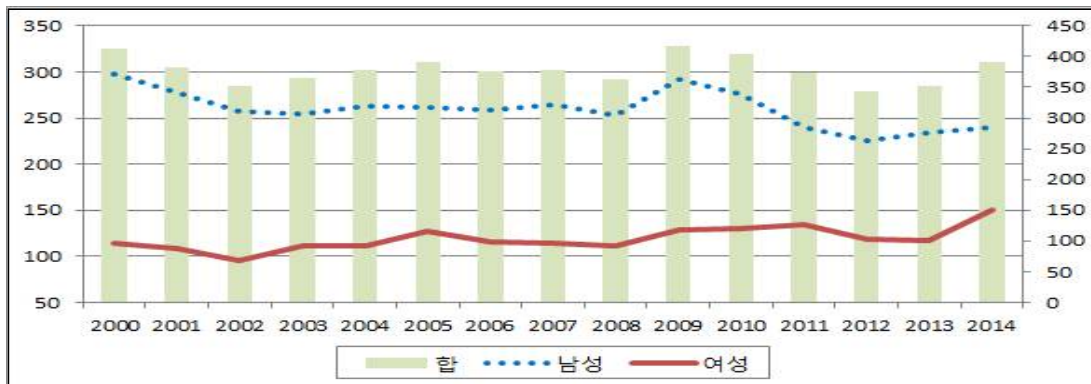


주 : 단위는 전체 취업자수 합은 우측, 남성과 여성 취업자수는 좌측

자료 : 통계청. 경제활동인구조사

〈그림 III-2〉 25~39세 실업자수 변화 추이

(단위 : 천명)



주 : 단위는 전체 취업자수 합은 우측, 남성과 여성 취업자수는 좌측

자료 : 통계청. 경제활동인구조사

(2) 청년층의 경제활동 특징이 주는 시사점

청년층의 고용상황 등에 대한 분석결과 다음과 같은 특징과 시사점을 확인할 수 있었다. 첫째, 청년층의 고용여건이 점차 악화되는 경향을 보이고 있다. 청년층의 고용률은 60대 이상 가구를 제외하고 가장 낮은 수준을 보이고 있는 반면, 실업률은 2011년 이후 크게 증가해 가장 높은 수준을 기록하고 있다.

둘째, 청년층은 고용여건 악화로 다른 연령층에 비해 상대적으로 낮은 소득 및 순자산 증가율을 보였다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 청년층 가구의 소득증가율은 다른 연령층과 비교해 볼 때 가장 낮은 증가 수준을 보였으며, 가구의 총자산은 상대적으로 크게 증가하였으나 부채 역시 빠르게 증가해 순자산 증가율은 낮은 수준을 기록했다.

셋째, 고용여건 악화가 새로운 청년층 가구의 형성을 저해하여 주택수요 감소로 이어지게 하는 것과 연관이 있음을 유추하게 해준다. 청년층의 고용 및 실업률과 미분가 청년층의 규모⁵¹⁾ 사이에는 유의미한 관계가 성립할 것이란 예상을 가능케 해준다.

2. 청년층의 고용변화 원인분석

통계청의 경제활동인구조사 자료를 이용하여 청년층의 고용이 변화된 원인을 요인분해 방법으로 분석하였다.⁵²⁾ 요인분해를 통해 청년층 취업자 수⁵³⁾의 감소가 인구감소 때문인지, 경제활동참가율에 의한 것인지, 실업 증가 때문인지 분석함으로써 청년층 고용변화의 원인을 확인할 수 있다.

51) 국토교통부 주거실태조사(2006, 2010, 2014) 자료를 이용해 부모로부터 독립하지 못하고 동거중인 미분가 청년규모를 살펴본 결과, 응답 가구 중 청년층 자녀와 동거중인 가구비율이 2006년 15.5%, 2010년 16.1%, 2014년 12.4%로 나타났다. 같은 기간 청년층의 고용 및 실업률과 미분가 청년층 규모를 분석한 결과, 고용률은 미분가 청년층 규모와 역의 관계를 보이고, 실업률은 정의 관계를 보이는 경향이 있는 것으로 나타났다.

52) 분석방법으로, “정재우, ‘청년층 노동시장의 변화’, 노동리뷰 2014년 6월호, 한국노동연구원(2014)”에서 사용한 아래의 요인분해 방법을 이용하였다.

$$\begin{aligned} & \text{* 전체 취업자수의 증가율}(\dot{E}) \text{은 생산가능인구 변화율}(\dot{P}), \text{경제활동참가율의 변화율} \\ & \left(\frac{\dot{L}}{P}\right), \text{취업률의 변화율}(\frac{\dot{E}}{L}) \text{로 분해할 수 있다.} \\ & E = P \times \frac{L}{P} \times \frac{E}{L} \Rightarrow \dot{E} = \dot{P} + \left(\frac{\dot{L}}{P}\right) + \left(\frac{\dot{E}}{L}\right) \\ & (P: \text{생산가능인구}, L: \text{경제활동인구}, E: \text{취업자}, (\dot{}) \text{은 증가율}) \end{aligned}$$

53) 5세 단위 자료의 한계로 10세 단위(20~29세, 30~39세)로 구분하여 분석하였다.

분석결과, 20~29세 취업자는 2000년 이후 감소세가 지속되었다. 다만 경제활동참가율의 상승으로 2014년에는 1.58% 증가한 것으로 나타났다. 2000년~ 2014년의 기간 동안 취업자가 19.2% 하락하였는데 그 주된 원인은 인구감소(-15.5%) 때문이나 경제활동참가율 하락(-1.70%)과 취업률 하락(-1.70%)도 영향을 미쳤다. 2014년 취업자 증가는 인구효과(1.58%)와 경제활동참가율 증가(2.40%)의 영향에 의한 것으로 분석되었다. 그러나 취업률(-1.24%)은 하락 요인으로 작용했다.

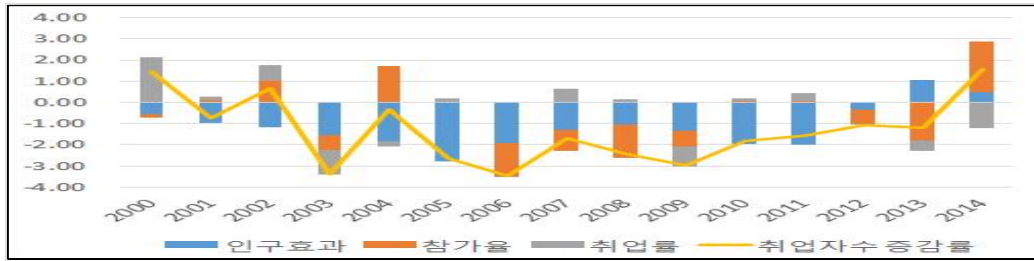
30~39세 취업자 수는 인구감소 및 경제활동참가율 하락으로 2011년까지 감소세가 지속되다, 2012년 이후 경제활동참가율 상승으로 감소세가 둔화된 것으로 나타났다. 2014년의 취업자 감소는 인구효과(-1.40%)와 취업률 하락(-0.16%)에 주로 기인하는 것으로 나타났다. 2000년~2014년의 기간 동안 취업자가 6.9% 하락하였는데 그 원인은 인구감소(-8.7%)에 기인한 것으로 판단된다.

〈표 Ⅲ-3〉 청년층 취업자수 증감률 추이 및 요인분해(%)

구분	20~29세				30~39세			
	취업자 증가율	인구 효과	경제활동 참가율	취업률	취업자 증가율	인구 효과	경제활동 참가율	취업률
2000	1.44	-0.56	-0.15	2.10	0.62	0.11	0.00	0.54
2001	-0.74	-0.98	0.12	0.15	0.48	0.25	-0.27	0.45
2002	0.66	-1.16	1.00	0.77	0.74	0.27	0.20	0.29
2003	-3.38	-1.54	-0.72	-1.13	-0.43	0.07	-0.40	-0.08
2004	-0.33	-1.84	1.73	-0.23	-0.08	-0.04	0.03	-0.09
2005	-2.62	-2.78	0.00	0.17	-0.96	-0.60	-0.13	-0.25
2006	-3.46	-1.94	-1.55	0.00	0.22	-0.95	0.84	0.32
2007	-1.70	-1.31	-0.99	0.64	-1.63	-1.19	-0.26	-0.17
2008	-2.45	-1.03	-1.59	0.14	-0.42	-0.41	-0.07	0.04
2009	-2.95	-1.33	-0.74	-0.93	-2.87	-0.76	-1.63	-0.51
2010	-1.83	-1.97	0.05	0.15	-0.07	-1.03	0.88	0.09
2011	-1.55	-2.01	0.08	0.36	-0.80	-1.04	0.07	0.19
2012	-1.08	-0.34	-0.67	-0.05	-0.53	-1.32	0.40	0.39
2013	-1.18	1.07	-1.81	-0.48	-0.36	-0.93	0.60	0.02
2014	1.58	0.48	2.40	-1.24	-0.37	-1.40	1.16	-0.16

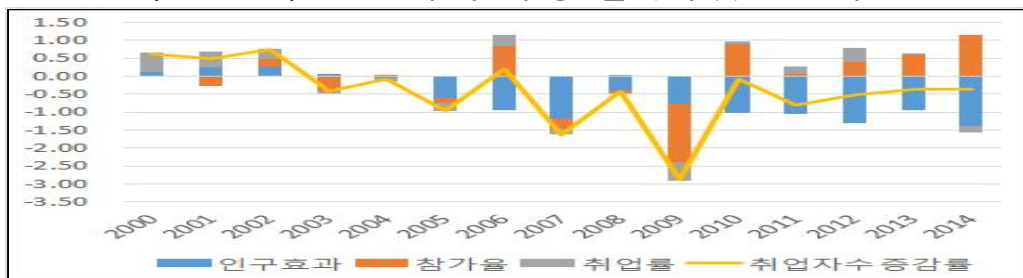
자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각년도

〈그림 III-3〉 20~29세 취업자 증감률 추이 및 요인분해



자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각년도

〈그림 III-4〉 30~39세 취업자 증감률 추이 및 요인분해



자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각년도

3. 청년층 가구의 주거소비실태 분석

1) 분석자료 및 방법

청년층 가구의 주거소비실태 분석은 청년층의 코호트효과 분석과는 별개로 시기별 청년층의 주거실태에 대한 현황을 파악하기 위한 목적으로 이루어진 것이다. 이를 위해 시기별 횡단면 자료의 비교를 통해 청년층의 주거실태를 파악하고, 더 나아가 이러한 특성이 향후 주거소비에 어떠한 영향을 미치는지 유추해 보고자 하였다.

분석을 위한 자료로는 2006년, 2010년, 2014년 국토교통부의 주거실태조사를 주로 하되 보조적으로 가계동향조사, 가계금융복지조사, 인구주택총조사(통계청) 자료를 참조하였다. 주거실태조사 분석대상 가구의 범위는 가구구성에 있어 기타 동거 가구원에 따른 특성변화를 통제하기 위해 가구주, 가구주의 배우자, 자녀 이외의 동거가구원이 있는 가구는 분석대상에서 제외하였다.

2) 청년층 주거소비실태 분석

(1) 주택점유형태

1990년 이후 청년층가구(25~39세)의 주택점유형태 추이를 살펴보면, 자가와 전세는 전반적으로 감소하고 보증부월세는 2000년 이후 빠르게 증가하는 모습을 보이고 있다.⁵⁴⁾ 청년층가구 중 자가가구 비중은 1995년~2005년 34% 수준을 유지하다 2010년 32.0%로 감소하였다. 임차가구 중 전세가구 비중은 1995년 44.6%에서 2010년 34.0%로 감소한 반면, 보증부월세가구는 1990년 11.6%에서 2010년 26.9%로 크게 증가한 것으로 나타났다. 청년층 가구의 주택점유형태 변화에서는 자가, 전세, 순수월세는 감소하고 보증부월세가 증가하고 있는 현상을 확인할 수 있다.

〈표 III-4〉 연도별 청년층가구의 점유형태(1990년~2010년, %)

연도	자가	전세	보증부월세	월세(사글세)	무상
1990	30.4	40.6	11.6	13.6	3.8
1995	34.5	44.6	13.2	4.5	3.2
2000	34.2	44.4	13.6	4.1	3.7
2005	34.6	35.6	21.7	3.9	4.1
2010	32.0	34.0	26.9	3.1	3.9

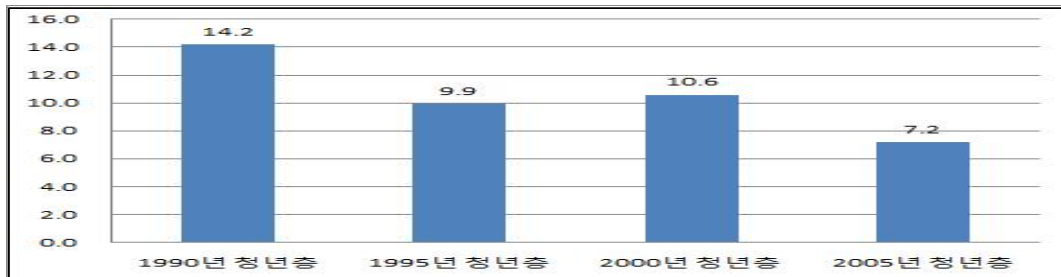
주 : 가구주연령 및 점유형태 미상은 제외하였다.

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

청년층 가구의 자가거주율 변동을 기준년도와 기준년도 대비 5년 후의 시점으로 나누어 비교한 결과 자가 거주 증가율은 둔화된 것으로 나타났다. 1990년~2000년 청년층 가구의 5년 후(25~39세 → 30~44세) 자가거주율은 34% → 44%로 10%p 증가했으나 2005년 청년층의 5년 후 자가거주율은 34.6% → 41.8%로 증가율(7.2%p)이 둔화되었다. 시기적으로 5년 후 자가거주율 증가폭을 보면, 1990년 14.2%p, 1995년 9.9%p, 2000년 10.6%p 수준이었으나, 2005년에는 7.2%p 증가에 그쳤다.

54) 통계청 인구주택총조사에 따르면 2010년 기준 가구주 연령별 주거점유 비중을 보면, 자가는 50대 가구주(25.6%), 전세는 30대(30.6%), 월세는 40대(25.0%)로 연령대별로 주된 주택점유형태에서 차이를 보이고 있다. 청년층의 경우 자가에 비해 전월세 비중이 매우 높고, 30대의 경우는 전세가 자가보다 1.7배 가량 많다.

〈그림 Ⅲ-5〉 연도별 청년층가구의 5년 후 자가거주율 변동(%p)



자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

〈표 Ⅲ-5〉 연도별 청년층가구의 5년 후 점유형태 변화(%)

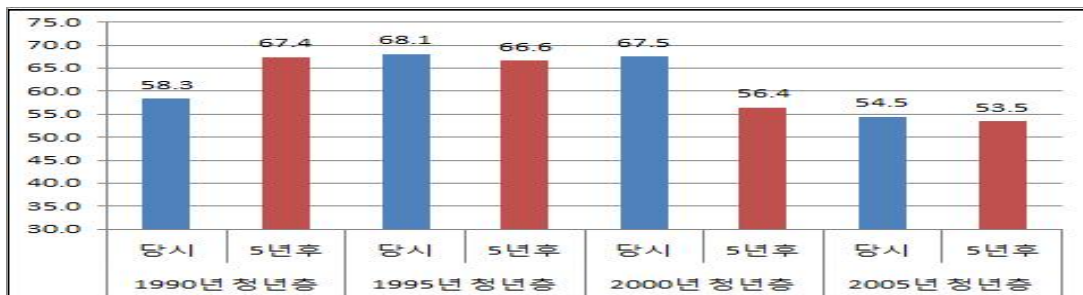
구분		자가	전세	보증부월세	월세	무상
1990년 청년층	당시	30.4	40.6	11.6	13.6	3.8
	5년후	44.6	37.3	11.6	3.7	2.8
1995년 청년층	당시	34.5	44.6	13.2	4.5	3.2
	5년후	44.4	37.0	11.7	3.6	3.2
2000년 청년층	당시	34.2	44.4	13.6	4.1	3.7
	5년후	44.8	31.2	17.2	3.3	3.5
2005년 청년층	당시	34.6	35.6	21.7	3.9	4.1
	5년후	41.8	31.1	21.0	2.7	3.4

주 : 월세에는 사글세 포함

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

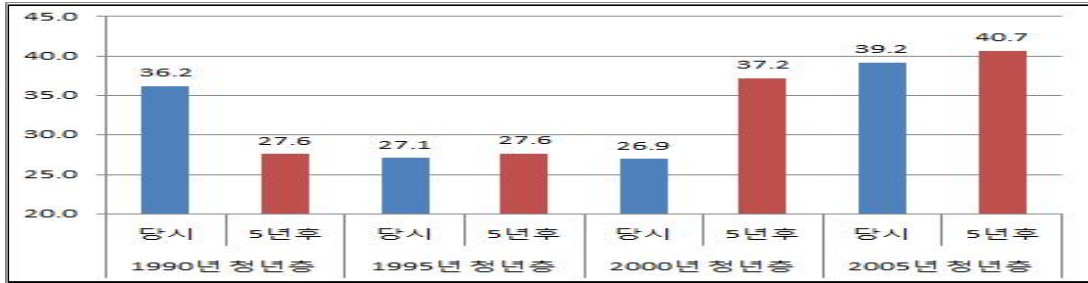
청년층 임차가구의 점유형태는 전세가 감소하고 월세비중이 증가하였다. 1990년의 경우 5년 후 전세가구 비중이 크게 증가하는 모습을 보였으나 1995년 이후부터는 5년 후 전세가구 비중이 감소하고 있다. 반면 1995년 이후 청년층 임차가구의 점유형태 중 5년 후 월세가구 비중은 큰 폭 증가한 것으로 나타났다.

〈그림 Ⅲ-6〉 연도별 청년층가구의 5년 후 임차가구 중 전세가구 비율(%)



자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

〈그림 Ⅲ-7〉 연도별 청년층가구의 5년 후 임차가구 중 월세가구 비율(%)



주 : 월세에는 보증부월세, 월세, 사글세를 포함하였다.

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

(2) 자가보유율

청년층 가구의 자가보유율은 지속적으로 감소하고 있다. 자가보유율은 2006년 41.3%에서 2010년 36.0%, 2014년 35.9%로 감소하였다. 다른 연령층도 2006년 이후 자가보유율이 감소하는 경향을 보였으나 감소폭은 청년층 가구가 -5.4%p로 가장 크게 나타났다.

〈표 Ⅲ-6〉 가구주 연령별 자가보유율(%)

구분	2006	2010	2014
25~39세	41.3	36.0	35.9
40~54세	61.9	59.3	58.3
55세 이상	74.7	74.3	71.7
계	60.5	59.3	57.8

주 : 25세 미만 가구에 대한 분석결과는 제시하지 않는 것으로 한다.

자료 : 주거실태조사, 각년도

(3) 주거면적 소비

청년층 가구가 소비하고 있는 평균 주거면적은 2006년 59.3m², 2010년 58.5m², 2014년 62.3m²로 변화하였고, 2014년 청년층 가구의 주거소비 면적은 2006년보다 3.0m² 증가하였다. 그러나 이는 40~54세 가구의 4.6m² 그리고 55세 이상 가구의 5.0m² 증가보다는 낮은 수치이다.

청년층 가구당 평균주거면적 변동계수(coefficient of variation : 이하 CV)⁵⁵⁾는 확대되고 있는 것으로 나타났다. 청년층 가구의 CV는 2006년 이후 확대되는 경향을

55) 표준편차를 평균값으로 나눈 값으로 자료의 분포를 비교하는데 사용되는 값이다.

보이는 반면, 다른 연령층은 유사하거나 축소되는 경향을 보였다. 따라서 청년층의 경우, 주거면적의 편차가 전반적으로 확대되고 있어 주거면적 소비측면에서 계층내 양극화가 심화되고 있는 것으로 유추할 수 있다.

〈표 III-7〉 가구주 연령별 주거면적(m²)

구분	2006	2010	2014
25~39세	59.3	58.5	62.3
40~54세	70.0	70.2	74.6
55세 이상	69.2	70.9	74.3

자료 : 주거실태조사, 각년도

〈표 III-8〉 가구주 연령별 주거면적 변동계수(CV)

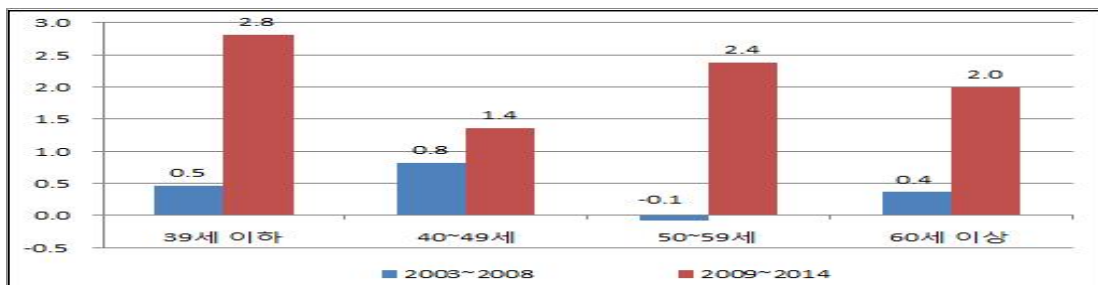
구분	2006	2010	2014
25~39세	0.38	0.42	0.47
40~54세	0.43	0.46	0.42
55세 이상	0.48	0.49	0.44

자료 : 주거실태조사, 각년도

(4) 실주거비

월세와 관리비가 포함된 실제주거비는 가구주 연령이 39세 이하인 가구가 평균 8.1만원 수준으로 40~49세 5.8만원, 50~59세 6.3만원, 60세 이상 4.5만원에 비해 부담이 큰 것으로 나타났다. 가구의 실주거비는 가구주 연령에 관계없이 2009년 이후 5년간 증가폭이 크게 확대되었으며 특히, 2009년 이후 가구주 연령이 39세 이하인 가구의 실주거비가 가장 크게 증가한 것으로 나타났다. 이러한 청년층 가구의 실주거비 증가는 전세금 및 월세 상승, 월세 비중 증가와 무관치 않아 보인다.

〈그림 III-8〉 시기별 연령별 실제주거비 증가폭(만원)



자료 : 통계청, 가계동향조사, 각년도

〈표 III-9〉 연령별 실제주거비(2003년~2014년)

(단위 : 만원)

구분	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
2003	5.0	3.7	3.1	2.1
2004	5.1	3.9	3.0	1.9
2005	5.7	4.0	3.0	2.3
2006	6.1	4.5	2.9	2.5
2007	5.7	4.2	3.2	2.8
2008	5.4	4.6	3.0	2.5
2009	5.3	4.5	3.9	2.5
2010	5.6	5.2	4.2	2.7
2011	6.7	5.2	4.4	3.1
2012	7.2	5.5	5.6	3.4
2013	6.9	5.6	6.6	4.5
2014	8.1	5.8	6.3	4.5
연간증가율	4.5%	4.1%	6.7%	7.1%

주 : 실제주거비는 월세, 관리비 등을 포함한 주거비 지출을 의미한다.

자료 : 통계청, 가계동향조사, 각년도

(5) 이주계획

청년층 가구 중 2년 이내에 자가를 마련해 이주할 계획을 가지고 있는 가구는 2006년 46.3%, 2010년 35.6%, 2014년 38.4%로 나타나 자가 마련에 대한 의향이 줄고 있음을 확인할 수 있다. 다른 연령층에 비해 청년층 가구의 경우 자가로 이주할 계획을 가지고 있는 가구 비율이 더 낮은 수준이며 이주를 포기하는 가구의 감소폭($\Delta 7.9\%$)도 평균($\Delta 4.4\%$)보다 더 큰 것으로 조사되었다.

〈표 III-10〉 가구주 연령별 자가이주 계획 가구 비율(%)

구분	2006	2010	2014
25~39세	46.3	35.6	38.4
40~54세	59.8	56.6	54.9
55세 이상	59.1	59.1	56.7
계	52.2	48.1	47.8

주 : 25세 미만 가구에 대한 분석결과는 미제시

자료 : 주거실태조사, 각년도

2년 이내에 전세로 이주할 계획을 가지고 있는 청년층 가구는 2006년 42.4%, 2010년 50.6%, 2014년 45.6%로 변화를 보였다. 2014년 연령층에 관계없이 전세로

이주를 희망하는 가구의 비율이 2006년에 비해 증가하였으나 청년층 가구가 증가폭이 가장 낮았던 것으로 나타났다. 이는 청년층 가구의 경우 전세가격 등 부동산경기의 영향에 따라 전세 이주 희망에 변동이 발생하는 경향을 지니고 있음을 보여주는 것으로 유추할 수 있다.

〈표 Ⅲ-11〉 가구주 연령별 전세이주 계획 가구 비율(%)

구분	2006	2010	2014
25~39세	42.4	50.6	45.6
40~54세	28.4	33.0	34.4
55세 이상	24.2	28.7	30.7
계	34.1	39.2	37.7

주 : 25세 미만 가구에 대한 분석결과는 미제시

자료 : 주거실태조사, 각년도

2년 이내에 월세로 이주하려는 청년층 가구규모는 2006년 7.1%에서 2010년 10.5%, 2014년 12.7%로 증가하는 추세를 보이고 있고, 다른 연령층에 비해서도 높은 비율인 것으로 나타났다. 2014년 월세 이주계획 가구 비율은 2006년에 비해 청년층은 5.7%p, 40~54세 1.4%p, 55세 이상 1.8%p가 증가해 청년층 가구에서의 월세이주 계획 가구 증가폭이 가장 컸다.

〈표 Ⅲ-12〉 가구주 연령별 월세이주 계획 가구 비율(%)

구분	2006	2010	2014
25~39세	7.1	10.5	12.7
40~54세	7.7	7.7	9.1
55세 이상	9.1	7.6	10.9
계	8.3	9.4	11.8

자료 : 주거실태조사, 각년도

현재 임차가구 중 자가로 이주하려는 가구의 비율은 2006년 이후 연령대에 관계없이 감소했으나 특히, 청년층 가구의 자가이주 계획 비율이 가장 낮았다. 2006년 대비 2014년 임차에서 자가로 이주하려는 가구 비율은 청년층 가구는 7.8%p 감소한 29.2%, 40~54세 가구는 5.1%p 감소한 39.3%, 55세 이상 가구의 경우 6.7%p 감소한 33.3%로 나타났다.

〈표 Ⅲ-13〉 가구주 연령별 임차에서 자가로 이주하려는 가구 비율(%)

구분	2006	2010	2014
25~39세	37.0	25.4	29.2(△7.8%p)
40~54세	44.4	39.7	39.3(△5.1%p)
55세 이상	40.0	31.0	33.3((△6.7%p)

주: 2014년의 ()는 2006년 대비 감소분

자료 : 주거실태조사, 각년도

(6) 주택 및 전세금 마련 저축

청년층 가구 중 저축을 하고 있는 가구 비중은 2006년 72.4%, 2010년 76.8%로 다른 연령층에 비해 저축가구 비율이 높았다. 그러나 같은 기간 동안 연령별 저축가구 비율이 40~54세 가구가 11.3%p, 55세 이상 가구가 14.9%p 증가한 반면, 청년층 가구는 4.3%p 증가하는데 그쳤다.

청년층 가구가 저축을 하는 이유 가운데 “주택마련을 위해서”라는 응답은 2006년 35.7%에서 2010년 25.6%로 감소한 반면, “전세자금 마련을 위해서”라는 응답은 4.7%에서 9.4%로 증가하였다.

〈표 Ⅲ-14〉 가구주 연령별 저축가구 비율 및 저축이유(%)

구분	2006				2010			
	저축 가구 비율	평균 저축액	저축이유(1순위)		저축 가구 비율	평균 저축액	저축이유(1순위)	
			주택 마련	전세자금 마련			주택 마련	전세자금 마련
25~39세	72.4	151.8	35.7	4.7	76.8	87.9	25.6	9.4
40~54세	59.3	158.1	16.3	1.6	70.6	89.9	11.9	3.8
55세 이상	22.3	139.4	7.4	1.2	37.2	77.8	5.4	3.1
계	48.0	151.7	22.3	2.9	58.3	86.0	14.3	5.3

주 : 25세 미만 가구에 대한 분석결과는 미제시

자료 : 주거실태조사, 각년도

(7) 청년층 가구의 주택마련자금에 대한 부모세대의 지원

가. 주택구입 목적의 지원

청년층 가구 중 14.5%는 주택구입에 필요한 자금을 부모 등으로부터 지원받은 것으로 나타났다. 부모 등으로부터 무상지원을 받은 청년층 가구는 2006년 14.9%, 2014년 14.5% 수준으로 소폭 감소하였으나 다른 연령층에 비해서는 크게 높았다.

〈표 Ⅲ-15〉 주택구입자금에 대한 부모 등의 무상지원을 받은 가구 비율(%)

구분	2006	2014
25~39세	14.9	14.5
40~54세	5.4	5.1
55세 이상	8.3	5.2

자료 : 주거실태조사, 각년도

청년층이 자가 마련을 위해 부모 등으로부터 무상지원 받은 금액도 2006년 7068만원에서 2014년 1억 36만 원으로 2968만 원(42%) 증가했으며, 다른 연령층에 비해 지원금액도 많았다. 그러나 같은 기간 동안 전국 주택매매가격이 20.3%(아파트는 22.3%)나 상승해 지원금액 증가 대비 지원효과는 반감되었을 가능성이 있다.

〈표 Ⅲ-16〉 주택구입자금에 대한 부모 등의 무상지원액(만원)

구분	2006	2014
25~39세	7,068	10,036
40~54세	4,102	8,803
55세 이상	2,126	4,540

자료 : 주거실태조사, 각년도

나. 전세주택구입 목적의 지원

청년층 가구의 18.9%는 전세구입에 필요한 자금을 마련하기 위해 부모 등으로부터 무상자금을 지원받은 경험이 있는 것으로 나타났다. 무상자금 지원을 받은 경험이 있는 가구의 비율은 2006년 15.6%에서 2014년 18.9%로 3.3%p 증가하였다. 반면 전세주택 구입을 목적으로 부모 등으로부터 지원을 받은 다른 연령층 가구의 비중은 유사하거나 소폭 감소하였다.

〈표 Ⅲ-17〉 전세자금에 대한 부모 등의 무상지원을 받은 가구 비율(%)

구분	2006	2014
25~39세	15.6	18.9
40~54세	4.1	4.0
55세 이상	9.7	8.7

자료 : 주거실태조사, 각년도

전세주택구입 자금 중 부모 등으로부터 지원받은 금액은 청년층이 6786만원, 40~54세 6423만원, 55세 이상 3837만원이었으며, 청년층 가구는 2006년 4029만원에서 2757만원이 증가한 6786만원을 지원받은 것으로 나타났다. 이는 지원 금액이 2006년에 비해 무려 68%나 증가한 것이다.

〈표 III-18〉 전세자금에 대한 부모 등의 무상지원액(만원)

구분	2006	2014
25~39세	4,029	6,786
40~54세	2,584	6,423
55세 이상	2,939	3,837

자료 : 주거실태조사, 각년도

다. 보증부월세 주택구입 목적의 지원

보증부월세 주택구입을 위해 청년층 가구 중 13.0%는 보증금과 월세 마련에 필요한 자금을 부모 등으로부터 지원받은 경험이 있는 것으로 나타났다. 청년층 가구의 보증부월세 주택구입 목적을 위한 부모 등의 지원은 2006년 10.2%에서 2014년 13.0%로 증가한 반면, 다른 연령층은 비율이 감소하였다. 부모 등으로부터 받은 지원 금액은 2014년 기준 청년층 1407만원, 40~54세 1694만원이었다.

〈표 III-19〉 보증금 등에 대한 부모 등의 무상지원을 받은 가구 비율(%)

구분	2006	2014
25~39세	10.2	13.0
40~54세	3.4	2.3
55세 이상	10.1	4.4

자료 : 주거실태조사, 각년도

〈표 III-20〉 보증금 등에 대한 부모 등의 무상지원액(만원)

구분	2006	2014
25~39세	1,193	1,407
40~54세	615	1,694
55세 이상	786	678

자료 : 주거실태조사, 각년도

3) 청년층 주거실태분석 결과 종합

주거실태조사 자료를 이용해 2006년과 2010년, 2014년 청년층 가구의 주거소비실태에 대해 살펴본 결과 다음과 같이 몇 가지의 함의를 얻을 수 있었다.

첫째, 청년층 가구에서는 자가와 전세, 순수월세 가구 비중이 감소하고 있는 반면, 보증부월세의 비중은 증가하고 있다. 상대적으로 주거비부담이 큰 월세가구의 증가는 주택구매력 저하로 이어져 향후 주거소비에 부정적 영향을 미칠 가능성이 크다.

둘째, 보증부월세 등 월세가구 비중이 증가하면서 실제주거비 역시 증가(2006년 6.1만원 → 2014년 8.1만원)하고 있다. 타 연령층에 비해 주택점유형태의 불완전성이 크다는 점과 소득 여력 그리고 전세금 및 월세액 상승 등을 감안할 때 월소득 대비 주거비부담률이 더욱 커져 청년층 가구의 주거불안을 심화시킬 가능성이 있다.

셋째, 월세 → 전세 → 자가로 이어지는 주거상향이동 경로가 약화되고 있음을 확인할 수 있었다. 임대에서 자가, 월세에서 전세로 전환하는 가구 비중이 점차 감소하고 있다. 2년 이내 이주계획에서도 자가 이주를 계획하고 있는 가구는 감소한 반면, 전세나 월세로 이주하려는 가구 비중은 증가하고 있다.

넷째, 주택마련을 위한 자산 축적은 감소 경향을 보이고 있다. 저축가구 비율은 증가했으나 주택마련을 목적으로 하는 경우는 감소한 반면, 전세자금 마련을 위해 저축을 한다는 가구 비중은 증가하였다.

다섯째, 청년층 주거마련을 지원하기 위한 부모세대의 자금 부담이 커지고 있다. 매매, 전세, 보증부월세 자금 마련시 부모 등으로부터 도움을 받는 청년층가구 비중과 지원 금액이 증가함을 확인할 수 있었다.

이상과 같은 청년층 가구의 주거소비실태 현황은 청년층 가구의 주거여건이 조금씩 악화되고 있고, 청년층 스스로가 자신들이 처한 주거문제를 해결할 수 있는 능력이 점차 줄어들고 있음을 시사한다. 이는 청년층의 주택수요 약화가 진행되고 있음을 의미하는 것이어서, 주택시장의 안정이라는 관점에서 청년층의 주택수요를 진작시킬 수 있는 대응책을 시급히 마련할 필요가 있어 보인다. 이 때 대책은 시혜적 지원보다 청년 스스로가 주거 문제를 해결할 수 있도록 방안이 마련되는 것이 바람직할 것이다.

4. 청년층의 경제적 특성과 주거소비에 관한 코호트효과 분석

1) 분석 방법과 표본 특성

(1) 분석 개요

청년층 가구의 소득, 자산 등 경제적 특성과 주거소비가 글로벌 금융위기를 전후해 어떻게 변화되었는지 노동패널 자료를 이용하여 살펴보았다. 청년층 경제 및 주거소비 특성에 대한 분석을 위해 청년층을 2003년 청년층(25~39세) 코호트와 2008년 청년층(25~39세) 코호트로 구분하여 연령 변화에 따른 주택점유형태, 주거소비, 소득, 자산, 고용 등의 생애주기적 변화를 분석하였다.

분석은 2008년 글로벌 금융위기가 주택시장과 고용에 구조적 영향을 미쳤을 것이란 가정하에 2008년을 기점으로 2003~2007년, 2008~2012년의 두 기간으로 구분하여 시행하였다.⁵⁶⁾ 그리고 청년층은 제1장의 연구대상에 구분하였듯이 25~29세, 30~34세, 35~39세 등 5세단위의 3개 연령그룹으로 나누어 연령별 특성을 비교하였다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 생애주기적 변화에 대한 해석은 이중차분값을 통해 산출하였다.⁵⁷⁾ 2003년 청년층 코호트의 2007년까지 4년간의 코호트 변화와 2008년 청년층 코호트의 2012년까지 4년간의 코호트 변화를 각각 살펴보는 것은 단일차분값을 통해 확인 가능하기 때문에 두 코호트 변화량인 단일차분값을 한번 더 차분함으로써 이중차분값을 구할 수 있다.

〈표 Ⅲ-21〉은 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 생애주기적 변화에 대한 이중차분값의 산출 과정을 표현한 것이다. 2003년 청년층 코호트의 특정 변수의 2003년 평균값을 (a), 2007년 평균값은 (b)라고 할 때 ‘b-a (①)’는 2003년 청년층 코호트의

56) 노동패널조사는 1998년~2012년까지 자료가 공개되고 있다. 2008년 글로벌 금융위기 이후의 자료가 2012년까지만 공개되고 있는 점을 고려해, 이 연구에서는 분석기간을 2008~2012년과 글로벌 금융위기 이전인 2003~2007년으로 구분하는 것으로 한정하였다.

57) 이중차분법(Difference in difference, DID)은 정책의 성과를 측정하는 방법으로 알려져 있다. 이중차분법의 아이디어를 이용하면 두 코호트 간에 생애주기적 변화의 차이를 살펴볼 수 있다.

4년간의 생애주기에 대한 평균적 변화를 의미한다. 2008년 청년층 코호트의 생애주기적 변화에 대해서도 동일하게 적용하면 ‘d-c (②)’로 나타낼 수 있다.

이를 이용하여 이중차분값은 (②) - (①)로 산출할 수 있다. 이 값은 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 생애주기의 평균적 변화에 대한 차이를 의미한다.⁵⁸⁾ 다른 한편으로 이 값은 (④) - (③)의 방법을 이용해서도 산출할 수 있다. 이는 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 4년경과 후 시점(④, 2007년과 2012년)에서 시작점에서의 두 코호트간의 차이(③)를 빼준 값을 의미한다.

〈표 III-21〉 이중차분을 이용한 코호트 효과 추정방식

구분	평균 값		차분값(1)	비고
2003년 코호트	2003년 값(a)	2007년 값(b)	(b)-(a) (①)	2003년 코호트의 변화량
2008년 코호트	2008년 값(c)	2012년 값(d)	(d)-(c) (②)	2008년 코호트의 변화량
차분값(2)	(c) -(a) (③)	(d)-(b) (④)	(②)-(①) or (④)-(③)	이중차분값

주: 차분은 수준변수를 차분하는 것을 의미하나 변수유형에 따라 변화율을 적용할 수 있다.

(2) 분석 표본

분석 표본은 2003년과 2007년에 동시에 응답한 가구주와 2008년과 2012년에 동시에 응답한 가구주로 한정하였다. 또한 생애주기적 변화 특성을 비교하기 위해 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 소득, 자산, 부채 등의 변수를 2003년 기준으로 실질화하였다.

청년층 코호트분석 대상 표본가구 수는 2003~2007년이 886가구, 2008~ 2012년이 947가구이다. 청년층 가구 중 25~29세, 30~34세, 35~39세의 비율은 2003~ 2007년의 경우가 각각 13.7%, 40.9%, 45.5%이고, 2008~2012년은 14.0%, 37.3%, 48.7%를 차지하고 있다.

58) 이중차분값에 대한 통계적 유의성은 보다 엄밀한 가정을 통해서 추정할 수 있으나 여기에서는 코호트 간의 생애주기적 변화의 차이를 수치적으로 산출하는 것이 주된 목적이기에 통계적 유의성 검정은 생략하였다.

〈표 III-22〉 코호트분석 대상 가구표본의 지역별 분포(2003년, 2008년 기준)

(단위: 가구, %)

구 분	전체					청년층				
	서울	경기 인천	지방 광역시	지방도	계	서울	경기 인천	지방 광역시	지방도	계
2003~ 2007	793 (22.8)	896 (25.8)	889 (25.6)	897 (25.8)	3,475 (100.0)	194 (21.9)	258 (29.1)	217 (24.5)	217 (24.5)	886 (100)
2008~ 2012	896 (22.5)	1,128 (28.4)	898 (22.6)	1,053 (26.5)	3,975 (100.0)	208 (22.0)	309 (32.6)	191 (20.2)	239 (25.2)	947 (100.0)

자료: 한국노동패널자료, 각년도

〈표 III-23〉 코호트분석 대상 가구의 연령별 분포

(단위: 가구, %)

구 분	청년층 가구(5세 단위)			
	25~29세	30~34세	35~39세	소계
2003~2007	121 (13.7)	362 (40.9)	403 (45.5)	886 (100.0)
2008~2012	133 (14.0)	353 (37.3)	461 (48.7)	947 (100.0)

자료: 한국노동패널자료, 각년도

2) 25~39세 청년층의 코호트효과 분석결과

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트에 대한 효과분석은 청년층의 고용상태, 소득, 저축과 소비, 순자산과 부채 변화 등 사회경제적 특성과 주택점유형태, 주거면적 소비 등 주거소비 특성에 대한 비교를 통해 살펴보았다.

(1) 고용여건 변화

2003년 청년층 가구와 2008년 청년층 가구의 코호트 시작점을 비교하면, 청년층 가구의 고용률은 88.9%에서 90.2%로 소폭 상승하였고 실업률도 3.1%에서 2.1%로 하락하여 고용여건이 개선된 것으로 나타났다. 경제활동참가율도 91.7%에서 92.1%로 0.4%p 상승하였다. 그러나 연령 상승에 따른 청년층 가구의 고용변화를 보면, 2008년

청년층 코호트는 2003년 청년층 코호트에 비해 고용률과 경제활동참가율의 증가폭이 둔화된 것으로 나타났다.

〈표 Ⅲ-24〉에서는 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 대한 차이를 이중차분값으로 보여주고 있다. 〈표〉에서 이중차분값이 고용률은 -1.5%p, 경제활동참가율이 -1.0%p 낮아졌고, 실업률 감소폭도 둔화되면서 0.5%p 낮아지는데 그쳐 전반적으로 청년층의 고용여건이 악화되었음을 알 수 있다.

5세 단위로 볼 때 25~29세, 30~34세에서 고용률이 상대적으로 큰 폭으로 감소하고 실업률도 증가한 것으로 나타났다. 이는 초반연령대 청년층의 고용 환경이 더욱 열악해지고 있음을 보여주는 것이라 할 수 있다.

〈표 Ⅲ-24〉 청년층 가구의 코호트별 고용상태 변화(% , %p)

구 분	2003(a)			2007(b)			(b-a) (①), (%p)		
	고용률	실업률	경제 활동 참가율	고용률	실업률	경제 활동 참가율	고용률	실업률	경제 활동 참가율
청년층 전체	88.9	3.1	91.7	91.4	2.2	93.5	(2.5)	(-0.9)	(1.8)
25~29세	84.2	5.6	89.2	84	4.8	88.2	(-0.2)	(-0.8)	(-1.0)
30~34세	87.5	2.8	90	92.2	1.5	93.6	(4.7)	(-1.3)	(3.6)
34~39세	91.5	2.6	94	92.9	2.1	95	(1.4)	(-0.5)	(1.0)
구 분	2008(c)			2012(d)			(d-c) (②)		
청년층 전체	90.2	2.1	92.1	91.2	1.7	92.9	(1.0)	(-0.4)	(0.8)
25~29세	88.7	0	88.7	86	2.6	88.4	(-2.7)	(2.6)	(-0.3)
30~34세	89.6	1	90.5	90.2	1.3	91.4	(0.6)	(0.3)	(0.9)
34~39세	91.1	3.5	94.3	93.5	1.9	95.3	(2.4)	(-1.6)	(1.0)
구 분	(c-a) (③)			(d-b) (④)			(②-①) or (④-③)		
청년층 전체	(1.3)	(-1.0)	(0.4)	(-0.2)	(-0.5)	(-0.6)	(-1.5)	(0.5)	(-1.0)
25~29세	(4.5)	(-5.6)	(-0.5)	(2.0)	(-2.2)	(0.2)	(-2.5)	(3.4)	(0.7)
30~34세	(2.1)	(-1.8)	(0.5)	(-2.0)	(-0.2)	(-2.2)	(-4.1)	(1.6)	(-2.7)
34~39세	(-0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.6)	(-0.2)	(0.3)	(1.0)	(-1.1)	(0.0)

자료: 한국노동패널

고용상태와 관련해 청년층 가구의 2003년과 2008년 코호트 시작점을 비교하면, 상용직 비율은 90.8%에서 91.8%로 1.0%p 상승하였고 임시·일용직 비율도 9.2%에서

8.2%로 1.0% 하락해 고용여건이 소폭 개선된 것으로 나타났다. 이를 5세 단위별로 보면 25~29세에서는 상용직 비율이 감소한 반면, 다른 연령대에서는 상용직 비율이 증가하였다.

그러나 연령 상승에 따른 효과는 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트에서 전반적으로 상용직 비율이 감소하고, 임시일용직 비율이 증가해 고용여건이 악화된 것으로 분석되었다. 이를 5세 단위별로 보면, 2008년 청년층 코호트의 25~29세에서만 상용직 비율이 소폭 감소했을 뿐 다른 연령대에서는 상용직 비율이 큰 폭 감소하였다.

청년층의 2003년 코호트와 2008년 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분 값은 상용직 감소폭이 둔화되면서 상용직 비율이 0.9%p 증가한 것으로 나타나 별반 차이는 보이지 않았다. 다만 25~29세에서 상용직 비율이 7.9%p 증가한 효과가 있었던 반면, 다른 연령대인 30~34세에서는 상용직 비율이 소폭 하락(-2.2%p)하였거나 소폭 증가(1.5%p)하는데 그쳤다.

〈표 III-25〉 청년층 가구의 코호트별 종사상지위 변화(% , %p)

구 분	2003(a)		2007(b)		(b-a) (①)	
	상용직	임시일용직	상용직	임시일용직	상용직	임시일용직
청년층 전체	90.8	9.2	88.4	11.6	(-2.4)	(2.4)
25~29세	93.7	6.3	87.7	12.3	(-6.0)	(6.0)
30~34세	92.3	7.7	91.7	8.3	(-0.6)	(0.6)
34~39세	88.4	11.6	85.3	14.7	(-3.1)	(3.1)
구 분	2008(c)		2012(d)		(d-c) (②)	
청년층 전체	91.8	8.2	90.3	9.7	(-1.5)	(1.5)
25~29세	90.7	9.3	92.6	7.4	(1.9)	(-1.9)
30~34세	94.7	5.3	91.9	8.1	(-2.8)	(2.8)
34~39세	89.9	10.1	88.3	11.7	(-1.6)	(1.6)
구 분	(c-a) (③)		(d-b) (④)		(②-①) or (④-③)	
청년층 전체	(1.0)	(-1.0)	(1.9)	(-1.9)	(0.9)	(-0.9)
25~29세	(-3.0)	(3.0)	(4.9)	(-4.9)	(7.9)	(-7.9)
30~34세	(2.4)	(-2.4)	(0.2)	(-0.2)	(-2.2)	(2.2)
34~39세	(1.5)	(-1.5)	(3.0)	(-3.0)	(1.5)	(-1.5)

자료: 한국노동패널

(2) 소득 변화

2003년과 2008년 청년층 코호트의 시작점에서 비교한 실질 총소득은 2003년 2768만원에서 2008년 3291만원으로 18.9% 증가하였다. 이 중 근로소득은 16.7%, 비근로소득은 44.9% 증가한 것으로 나타났다. 연령별로 보면 동기간 동안 25~29세는 10.8%, 30~34세는 28.9%, 34~39세는 13.0%로 30~34세에서 증가세가 두드러졌다.

연령 상승에 따른 효과는 2003년 청년층 코호트의 경우 37.9%의 소득증가가 있었지만 2008년 청년층 코호트는 9.4% 증가에 그친 것으로 나타났다. 근로소득 증가율이 29.7%에서 13.5%로 둔화되었고 비근로소득도 138.0%에서 -32.3%로 크게 감소하였다.

2003년과 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분값은 총소득의 경우 -28.5%p로 하락하였고, 이 가운데 근로소득이 -16.2%p, 비근로소득이 -170.4%p 하락하였다. 연령별로는 25~29세에서 -36.1%p로 하락폭이 가장 컸으며, 30~34세에서 -30.1%p, 34~39세에서 -25.6%p의 하락폭을 기록하였다.

〈표 III-26〉 청년층 가구의 코호트별 가구소득 변화

(단위: 만원, %)

구 분	2003(a)			2007(b)			변화율 (①)		
	총 소득	근로 소득	비근로 소득	총 소득	근로 소득	비근로 소득	총소득	근로 소득	비근로 소득
청년층 전체	2,768	2,566	205	3,816	3,328	488	(37.9)	(29.7)	(138.0)
25~29세	2,113	2,021	92	3,400	2,978	422	(60.9)	(47.4)	(358.7)
30~34세	2,640	2,489	151	3,649	3,279	370	(38.2)	(31.7)	(145.0)
34~39세	3,080	2,800	287	4,092	3,477	615	(32.9)	(24.2)	(114.3)
구 분	2008(c)			2012(d)			변화율 (②)		
청년층 전체	3,291	2,994	297	3,600	3,398	201	(9.4)	(13.5)	(-32.3)
25~29세	2,342	2,144	198	2,922	2,740	182	(24.8)	(27.8)	(-8.1)
30~34세	3,403	3,021	382	3,679	3,431	249	(8.1)	(13.6)	(-34.8)
34~39세	3,480	3,219	261	3,734	3,564	171	(7.3)	(10.7)	(-34.5)
구 분	변화율 (③)			변화율 (④)			(②-①) or (④-③)		
청년층 전체	(18.9)	(16.7)	(44.9)	(-5.7)	(2.1)	(-58.8)	(-28.5)	(-16.2)	(-170.4)
25~29세	(10.8)	(6.1)	(115.2)	(-14.1)	(-8.0)	(-56.9)	(-36.1)	(-19.6)	(-366.8)
30~34세	(28.9)	(21.4)	(153.0)	(0.8)	(4.6)	(-32.7)	(-30.1)	(-18.2)	(-179.8)
34~39세	(13.0)	(15.0)	(-9.1)	(-8.7)	(2.5)	(-72.2)	(-25.6)	(-13.5)	(-148.8)

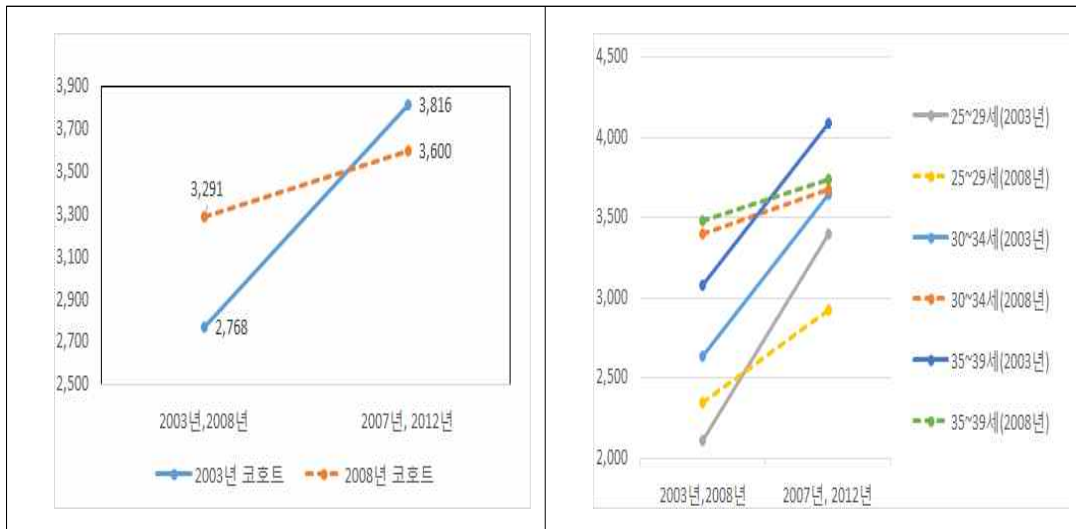
주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 값이며 차분은 변화율 값을 적용하였다.

자료: 한국노동패널

〈그림 Ⅲ-9〉는 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트에서 연령 상승에 따라 총소득이 어떻게 변했는지를 그래프로 표현한 것이다. 〈표 Ⅲ-26〉에서 살펴본 것과 같이 2003년 청년층 코호트의 경우 연령 상승에 따라 소득이 크게 증가하였으나, 2008년 코호트에서는 소득 증가가 상대적으로 크게 둔화된 것을 확인할 수 있다.

이로 인해 2008년 코호트의 청년층 가구는 4년 후의 실질소득이 2007년 청년층 코호트에서 청년층 가구의 4년 후의 실질소득 보다 오히려 낮아진 것을 볼 수 있다. 5세 단위별 연령에서도 전체적으로 2008년 청년층 코호트에서 소득증가율이 크게 둔화된 것을 확인할 수 있다.

〈그림 Ⅲ-9〉 청년층 가구의 코호트별 가구소득 변화 추이(만원)



자료: 한국노동패널자료를 이용하여 정리하였다.

(3) 저축과 소비 변화

청년층 가구의 월평균 저축액은 2003년 67만원에서 2008년 59만원으로 11.9% 감소하였으나 소비는 10.6% 증가한 것으로 나타났다. 연령별로 보면 25~29세에서 월평균 저축액의 감소폭이 -19.6%로 다른 연령대보다 더 크고, 소비도 -4.5% 감소한 것으로 나타났다.

청년층 가구의 연령 상승에 따른 효과는 2003년 청년층 코호트의 경우 저축과 소비가 각각 11.6%와 31.2% 증가하였으나, 2008년 청년층 코호트는 저축은 8.0%

하락하고 소비는 23.2% 증가한 것으로 나타났다. 연령별로는 25~29세의 경우 저축과 소비 모두 증가율이 둔화된 반면, 다른 연령층에서는 저축이 감소하고 소비증가율은 둔화된 것으로 나타났다.

저축과 소비에 관한 청년층 가구의 이중차분값은 저축과 소비가 각각 19.6%p와 8.0%p 하락하였고, 연령별로는 30~34세, 35~39세에서 저축과 소비의 하락폭이 더 크게 나타났다.

〈표 III-27〉 청년층 가구의 코호트별 월평균 저축과 소비 변화

(단위: 만원, %)

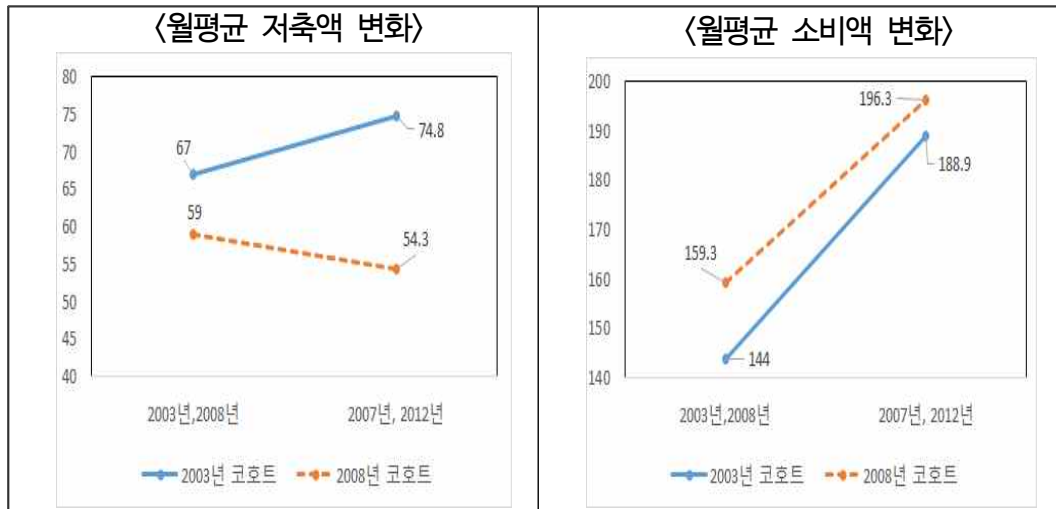
구 분	2003(a)		2007(b)		변화율 (①)	
	저축	소비	저축	소비	저축	소비
청년층 전체	67	144	74.8	188.9	(11.6)	(31.2)
25~29세	62.3	120.3	69	165	(10.8)	(37.2)
30~34세	68	134.8	73	182.1	(7.4)	(35.1)
34~39세	67.3	159.3	78.4	202.2	(16.5)	(26.9)
구 분	2008(c)		2012(d)		변화율 (②)	
	저축	소비	저축	소비	저축	소비
청년층 전체	59	159.3	54.3	196.3	(-8.0)	(23.2)
25~29세	49.2	114.9	51.6	156.9	(4.9)	(36.6)
30~34세	61.1	155.4	52.3	193.2	(-14.4)	(24.3)
34~39세	59.6	175.2	56.7	210	(-4.9)	(19.9)
구 분	변화율(③)		변화율 (④)		(②-①) or (④-③)	
	저축	소비	저축	소비	저축	소비
청년층 전체	(-11.9)	(10.6)	(-27.4)	(3.9)	(-19.6)	(-8.0)
25~29세	(-21.0)	(-4.5)	(-25.2)	(-4.9)	(-5.9)	(-0.6)
30~34세	(-10.1)	(15.3)	(-28.4)	(6.1)	(-21.8)	(-10.8)
34~39세	(-11.4)	(10.0)	(-27.7)	(3.9)	(-21.4)	(-7.1)

주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 값이다.

자료: 한국노동패널

〈그림 III-10〉은 연령 상승에 따라 청년층의 월평균 저축액과 소비가 어떻게 변했는지를 그래프로 나타낸 것이다. 특징적인 것은 2008년 청년층 코호트의 월평균 저축액이 2003년 청년층 코호트보다 낮을 뿐 아니라 오히려 연령이 상승함에 따라 저축액이 감소하고 있다는 것이다. 반면 소비의 경우, 2008년 청년층 코호트에서 증가율이 둔화되기는 했으나 둔화폭은 소득에 비해 크지 않았다. 이는 소득 증가율이 둔화된 상태에서 필요성 경비 등 소비를 그만큼 줄일 수 없기 때문에 저축액이 감소한 것으로 해석할 수 있다.

〈그림 III-10〉 청년층 가구의 코호트별 월평균 저축과 소비 변화 추이(만원)



자료: 한국노동패널자료를 이용하여 정리하였다.

(4) 순자산과 부채 변화

2003년과 2008년 청년층 코호트의 시작점을 비교한 총자산은 2003년 9605만원에서 2008년 1억2973만원으로 35.1% 증가하였다. 동기간 동안 부채가 51.9%, 순자산은 31.4% 증가해 부채 증가율이 상대적으로 더 높았다. 연령별로는 25~29세의 경우 총자산 증가율이 17.7%로 가장 낮았고 부채도 33.7% 하락한 것으로 나타났다. 30~34세는 총자산 증가율이 51.8%로 가장 높았으나 부채와 순자산 증가율도 각각 85.1%, 45.6%로 가장 높았다.

연령 상승에 따른 효과를 보면 2003년 청년층 코호트의 경우 총자산은 67.8%, 부채는 111.7%, 순자산은 58.3% 증가하였다. 반면, 2008년 청년층 코호트에서는 총자산 20.7%, 부채 27.5%, 순자산 21.8%로 증가율이 크게 둔화되었다. 연령별로 보면 전체적으로 증가율이 둔화되었으나, 25~29세의 경우 높은 수준의 부채 증가율이 유지된 것은 특이점이라 할 수 있다.

2003년과 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분값은 총자산 -47.1%p, 부채 -84.2%p, 순자산 -39.3%p로 전체적으로 크게 감소한 것으로 나타났다. 연령별로 살펴보면 25~29세, 30~34세에서는 상대적으로 총자산과 순자산의 하락폭이 컸고, 25~29세의 부채 하락폭은 크지 않았다.

〈표 Ⅲ-28〉 청년층 가구의 코호트별 가구의 자산과 부채 변화

(단위: 만원, %, %p)

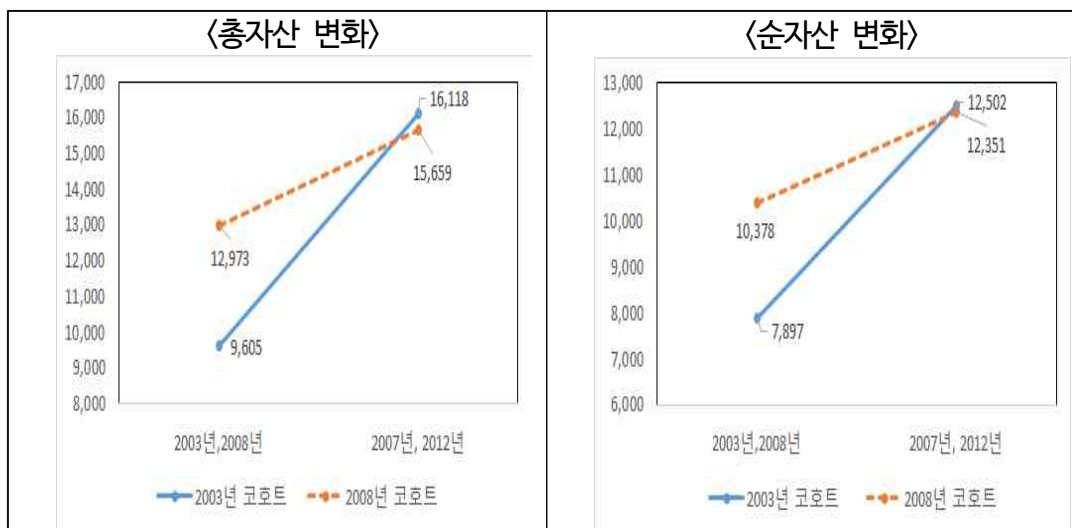
구 분	2003(a)			2007(b)			변화율 (①)		
	총자산	부채	순자산	총자산	부채	순자산	총자산	부채	순자산
청년층 전체	9,605	1,708	7,897	16,118	3,616	12,502	(67.8)	(111.7)	(58.3)
25~29세	6,035	1,133	4,902	12,046	2,750	9,296	(99.6)	(142.7)	(89.6)
30~34세	8,309	1,311	6,997	15,742	3,529	12,213	(89.5)	(169.2)	(74.5)
34~39세	11,841	2,237	9,604	17,678	3,955	13,724	(49.3)	(76.8)	(42.9)
구 분	2008(c)			2012(d)			변화율 (②)		
청년층 전체	12,973	2,595	10,378	15,659	3,308	12,351	(20.7)	(27.5)	(19.0)
25~29세	7,101	751	6,349	9,482	1,746	7,736	(33.5)	(132.5)	(21.8)
30~34세	12,615	2,427	10,188	15,967	3,351	12,616	(26.6)	(38.1)	(23.8)
34~39세	14,942	3,256	11,686	17,204	3,725	13,480	(15.1)	(14.4)	(15.4)
구 분	변화율 (③)			변화율 (④)			(②-①) or (④-③)		
청년층 전체	(35.1)	(51.9)	(31.4)	(-2.8)	(-8.5)	(-1.2)	(-47.1)	(-84.2)	(-39.3)
25~29세	(17.7)	(-33.7)	(29.5)	(-21.3)	(-36.5)	(-16.8)	(-66.1)	(-10.2)	(-67.8)
30~34세	(51.8)	(85.1)	(45.6)	(1.4)	(-5.0)	(3.3)	(-62.9)	(-131.1)	(-50.7)
34~39세	(26.2)	(45.6)	(21.7)	(-2.7)	(-5.8)	(-1.8)	(-34.2)	(-62.4)	(-27.5)

주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 값이다.

자료: 한국노동패널

〈그림 Ⅲ-11〉은 2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트에서 연령 상승에 따른 총자산과 순자산 변화를 보여주는 것이다. 2003년 청년층 코호트의 경우 연령증가에 따라 총자산과 순자산이 큰 폭으로 증가하였으나, 2008년 청년층 코호트에서는 총자산과 순자산의 증가율이 상대적으로 크게 둔화된 것을 확인할 수 있다.

〈그림 Ⅲ-11〉 청년층 가구의 코호트별 총자산 및 순자산 변화 추이(만원)



자료: 한국노동패널자료를 이용하여 정리하였다.

(5) 주택점유형태 변화

청년층 가구의 주택점유형태를 2003년과 2008년 코호트의 시작점에서 보면 두 시기의 자가점유율은 40.1%와 42%로 유사했지만, 전세의 경우 49.2%에서 43.3%로 5.9%p 감소하였다. 반면, 월세는 10.7%에서 14.7%로 4.0%p 확대되었다.

5세 단위별로 보면 25~29세의 경우 자가가 10.0%p로 크게 감소하였고 월세는 11.7%p 증가해 주거수준이 다소 악화되고 있는 것으로 나타났다. 반면, 30~34세는 전세 비중이 줄고 자가 비중이 크게 늘었다. 35~39세의 경우 전세비중이 소폭 감소하고 월세비중이 소폭 증가하였다. 이를 통해 청년층의 주택점유형태 변화가 25~34세 청년층 연령에서 비교적 활발히 이루어지고 있음을 추정할 수 있다.

청년층 가구의 연령 상승에 따른 점유형태 변화는 2003년 청년층 코호트에 비해 2008년 청년층 코호트에서 자가 및 월세의 증가율과 전세의 감소폭이 모두 둔화된 것으로 나타났다. 이는 2008년 청년층 코호트의 경우 2003년 청년층 코호트와 달리 시작점에 전세 비중이 낮고 월세 비중이 높았던 것에 더해 고용여건 악화, 실질소득 증가율 둔화, 결혼 감소 등으로 신규 가계형성이 활발히 이루어지지 못한 것에 기인한 것으로 추론할 수 있다. 또한 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택가격 상승기대 약화로 자가보다는 전세를 선호했던 것도 한 요인으로 볼 수 있다. 5세 단위별로 보면 25~29세에서는 다른 연령대와 달리 월세의 증가율이 확대된 것이 특징이다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분값은 <표 Ⅲ-29>에서 볼 수 있다. <표>에서는 자가가 2.3%p, 월세는 2.4%p 감소한 반면, 전세는 4.7%p 증가한 것으로 나타나 청년층 임차가구의 자가 전환이 약화되었음을 알 수 있다.

5세 단위별로 보면 25~29세에서 월세가 1.2%p 상승해 상대적으로 주거 불안이 확대되고 있음을 추론할 수 있다. 다른 연령층의 자가 비중 감소와 전세 비중 증가는 앞서 서술했듯이 고용 및 소득여건 악화, 주택매매시장 침체로 자가 전환이 약화된 것에 기인한 것으로 볼 수 있다.

<그림 Ⅲ-12>는 청년층 가구의 코호트별 점유형태의 변화추이를 그래프로 표현한 것이다. 앞서 언급한 2008년 청년층 코호트에서 자가 비중 증가세가 둔화된 것을

확인할 수 있다. 또한 전세 비중 감소세가 줄고 월세 비중 증가세가 둔화되고 있지만, 2003년 청년층 코호트와 비교할 때 전세 비중은 낮고 월세 비중은 높아 임차가구의 주거불안이 가중될 가능성이 있음을 보여주고 있다.

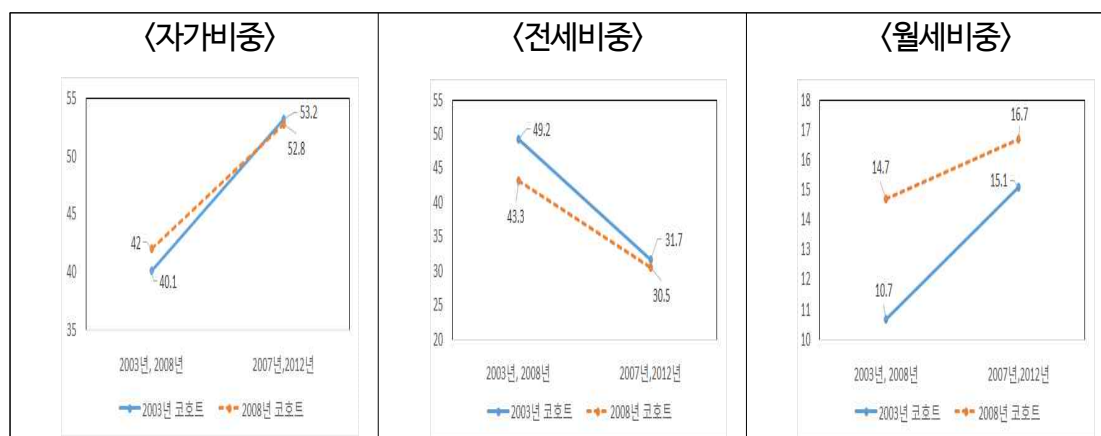
〈표 III-29〉 청년층 가구의 코호트별 주택점유형태 변화(% , %p)

구 분	2003(a)			2007(b)			(b-a) (①)		
	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세
청년층 전체	40.1	49.2	10.7	53.2	31.7	15.1	(13.1)	(-17.5)	(4.4)
25~29세	28.1	59.5	12.4	47.1	38	14.9	(19.0)	(-21.5)	(2.5)
30~34세	33.7	55.8	10.5	49.2	35.4	15.5	(15.5)	(-20.4)	(5.0)
34~39세	49.4	40.2	10.4	58.6	26.6	14.9	(9.2)	(-13.6)	(4.5)
구 분	2008(c)			2012(d)			(d-c) (②)		
청년층 전체	42	43.3	14.7	52.8	30.5	16.7	(10.8)	(-12.8)	(2.0)
25~29세	18.1	57.9	24.1	34.6	37.6	27.8	(16.5)	(-20.3)	(3.7)
30~34세	41.6	46.2	12.2	54.7	32.6	12.8	(13.1)	(-13.6)	(0.6)
34~39세	49.2	36.9	13.9	56.6	26.9	16.5	(7.4)	(-10.0)	(2.6)
구 분	(c-a) (③)			(d-b) (④)			(②-①) or (④-③)		
청년층 전체	(1.9)	(-5.9)	(4.0)	(-0.4)	(-1.2)	(1.6)	(-2.3)	(4.7)	(-2.4)
25~29세	(-10.0)	(-1.6)	(11.7)	(-12.5)	(-0.4)	(12.9)	(-2.5)	(1.2)	(1.2)
30~34세	(7.9)	(-9.6)	(1.7)	(5.5)	(-2.8)	(-2.7)	(-2.4)	(6.8)	(-4.4)
34~39세	(-0.2)	(-3.3)	(3.5)	(-2.0)	(0.3)	(1.6)	(-1.8)	(3.6)	(-1.9)

주: 월세에는 보증부월세를 포함하였다.

자료: 한국노동패널

〈그림 III-12〉 청년층 가구의 코호트별 주택점유형태 변화 추이(%)



자료: 한국노동패널자료를 이용하여 정리하였다.

(6) 주거면적 소비변화

청년층 가구가 사용하고 있는 주거면적은 2003년 74.4㎡에서 2008년 78.8㎡로 4.4㎡ 증가하였다. 5세 단위별로 보면 30~34세와 35~39세 연령대에서는 주거면적 소비가 증가하였으나, 25~29세는 62.7㎡에서 61.1㎡로 1.6㎡ 감소해 주거수준이 악화되었음을 볼 수 있다.

청년층 가구의 연령 상승에 따른 효과분석 결과도 2003년 청년층 코호트는 10.5㎡, 2008년 청년층 코호트는 10.8㎡로 별 차이가 없었으나 25~29세의 경우에는 각각 2003년 13.2㎡에서 2008년 8.5㎡로 증가세가 크게 둔화되었다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분값은 0.3㎡로 별 차이가 없었지만, 연령별로는 25~29세에서 -4.7㎡, 30~34세에서 -3.2㎡의 주거면적 감소 효과가 있었던 것으로 분석되었다. 반면, 35~39세에서는 주거면적이 5.1㎡나 상대적으로 크게 증가하여 대조를 보였다.

〈표 III-30〉 청년층 가구의 코호트별 주거면적 변화

(단위: ㎡)

구 분	2003(a)	2007(b)	(b-a) (①)
청년층 전체	74.4	84.9	(10.5)
25~29세	62.7	75.9	(13.2)
30~34세	72.8	87.5	(14.7)
34~39세	79.4	85.3	(5.9)
구 분	2008(c)	2012(d)	(d-c) (②)
청년층 전체	78.8	89.6	(10.8)
25~29세	61.1	69.6	(8.5)
30~34세	78.7	90.2	(11.5)
34~39세	83.9	94.9	(11.0)
구 분	(c-a) (③)	(d-b) (④)	(②-①) or (④-③)
청년층 전체	(4.4)	(4.7)	(0.3)
25~29세	(-1.6)	(-6.3)	(-4.7)
30~34세	(5.9)	(2.7)	(-3.2)
34~39세	(4.5)	(9.6)	(5.1)

자료: 한국노동패널

5. 주택점유형태 변화와 청년층 가구의 경제적 특성

1) 분석개요

이 절에서는 2008년 글로벌 금융위기를 전후해 나타난 청년층의 주택점유형태 변화유형과 청년층 가구의 소득과 자산 등 경제적 특성의 관계를 분석하였다. 이러한 목적은 청년층 가구의 주택점유형태에 변화를 유발한 주요 요인이 무엇이고, 또 점유형태변화에 따라 주거소비 등에 어떠한 변화가 일어났는지 알아보기 위해서는 반드시 필요한 과정이기 때문이다.

주택점유형태 유형 변화는 2003년과 2007년, 2008년과 2012년 두 시점을 기준으로 ‘자가 → 임차’, ‘자가 → 자가’, ‘임차 → 자가’, ‘임차 → 임차’ 등 4가지 유형으로 구분하였다.

분석대상 표본은 2003~2007년의 경우 전체 3475개의 표본 중에서 ‘자가 → 임차’는 222가구로 전체의 6.4%, ‘자가 → 자가’ 58.8%, ‘임차 → 자가’ 10.2%, ‘임차 → 임차’가 24.6%를 차지한다.

2008~2012년은 전체 3975개의 표본 중에서 ‘자가 → 임차’는 220가구로 전체의 5.5%, ‘자가 → 자가’ 58.6%, ‘임차 → 자가’ 9.2%, ‘임차 → 임차’가 26.6%를 차지한다. 이 가운데 청년층 코호트 분석 대상이 되었던 가구를 주택점유형태별로 세분화한 분석 표본은 아래 <표 Ⅲ-31>과 같다.

<표 Ⅲ-31> 주택점유형태 변화유형별 분석표본(청년층 코호트 분석 대상)

(단위: 가구, %)

구 분		자가 → 임차	자가 → 자가	임차 → 자가	임차 → 임차	계
2003~2007	표본수	62	293	178	353	886
	(비중)	(7.0)	(33.1)	(20.1)	(39.8)	(100.0)
2008~2012	표본수	72	326	174	375	947
	(비중)	(7.6)	(34.4)	(18.4)	(39.6)	(100.0)

자료: 한국노동패널

2) 분석결과

(1) 가구소득 변화

청년층 코호트의 주택점유형태 변화 유형별로 살펴본 실질가구총소득은 ‘임차 → 임차’에서 상대적으로 낮았으나 다른 유형에서는 비슷한 가구소득 수준을 나타냈다. 2003년과 2008년 청년층 코호트를 비교하면, ‘임차 → 자가’로 주택점유형태가 변화된 경우에 23.9%라는 상대적으로 가장 높은 가구소득 증가폭을 보였고, ‘자가 → 자가’에서는 15.1%로 상대적으로 낮은 가구소득 증가폭을 기록하였다(③).

청년층 가구의 연령 상승에 따른 효과는 2003년 청년층 코호트의 경우 전체 유형에서 높은 소득 상승폭을 보였으나 2008년 청년층 코호트에서는 소득증가율이 크게 둔화되었다. 변화 유형별로는 ‘자가 → 임차’, ‘자가 → 자가’에서 상대적으로 낮은 증가폭을 보였다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분값은 모든 유형에서 큰 폭 하락을 보였다. 특히 ‘자가 → 임차’에서 -34.1%로 가장 큰 하락폭을 보였으며, 다음으로 ‘임차 → 자가’ -33.7%, ‘임차 → 임차’ -29.4%, ‘자가 → 자가’가 -23.4%로 나타났다.

〈표 III-32〉 청년층의 코호트별 주택점유형태 변화에 따른 가구소득 추이

(단위: 만원, %)

구 분	2003(a)	2007(b)	변화율 (①)
자가 → 임차	3,068	4,269	(39.1)
자가 → 자가	3,212	4,189	(30.4)
임차 → 자가	2,928	4,268	(45.8)
임차 → 임차	2,267	3,200	(41.2)
구 분	2008(c)	2012(d)	변화율 (②)
자가 → 임차	3,649	3,833	(5.0)
자가 → 자가	3,697	3,955	(7.0)
임차 → 자가	3,628	4,064	(12.0)
임차 → 임차	2,713	3,031	(11.7)
구 분	변화율 (③)	변화율 (④)	(②-①) or (④-③)
자가 → 임차	(18.9)	(-10.2)	(-34.1)
자가 → 자가	(15.1)	(-5.6)	(-23.4)
임차 → 자가	(23.9)	(-4.8)	(-33.7)
임차 → 임차	(19.7)	(-5.3)	(-29.4)

주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 것이다.

자료: 한국노동패널

(2) 순자산과 부채 변화

가. 총자산

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트 비교시점(a와 c)에서 주택점유형태 변화 유형별 실질총자산액은 ‘자가 → 임차’, ‘자가 → 자가’가 상대적으로 높은 수준을 기록하였다. 그러나 자산 증가율로 보면 ‘자가 → 임차’ 유형은 3.9% 증가에 그쳤던 반면, ‘임차 → 자가’는 62.4%로 높은 상승을 기록하였다. ‘자가 → 자가’는 34.5%, ‘임차 → 임차’유형은 29.9%의 증가율을 기록하였다(③).

연령 상승에 따른 2003년 청년층과 2008년 청년층 코호트의 총자산변화 효과를 비교해 보면, 2003년 청년층 코호트에서는 ‘임차 → 자가’에서 149.0%의 높은 증가율을 기록했고, ‘임차 → 임차’에서도 86.2%의 증가율을 기록한 것으로 나타났다(①). 그러나 2008년 청년층 코호트의 경우는 증가율이 크게 둔화되었을 뿐 아니라, ‘자가 → 임차’ 유형의 경우 총자산이 25.8% 하락하였다(②).

청년층 가구의 2003년 코호트와 2008년 코호트의 시간적 변화에 대한 차이인 이중차분값은 모든 유형에서 크게 하락하였다. 특히 ‘임차 → 자가’에서 -76.4%, ‘임차 → 임차’에서 -57.9% 하락해 상대적으로 더 큰 하락을 보였다.

〈표 III-33〉 청년층 가구의 코호트별 점유형태 변화유형에 따른 총자산 추이
(단위: 만원, %)

구 분	2003(a)	2007(b)	변화율 (①)
자가 → 임차	19,704	22,089	(12.1)
자가 → 자가	13,758	20,432	(48.5)
임차 → 자가	7,678	19,127	(149.1)
임차 → 임차	5,356	9,971	(86.2)
구 분	2008(c)	2012(d)	변화율 (②)
자가 → 임차	20,466	15,188	(-25.8)
자가 → 자가	18,505	20,375	(10.1)
임차 → 자가	12,468	21,532	(72.7)
임차 → 임차	6,960	8,924	(28.2)
구 분	변화율 (③)	변화율 (④)	(②-①) or (④-③)
자가 → 임차	(3.9)	(-31.2)	(-37.9)
자가 → 자가	(34.5)	(-0.3)	(-38.4)
임차 → 자가	(62.4)	(12.6)	(-76.4)
임차 → 임차	(29.9)	(-10.5)	(-57.9)

주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 값이다.

자료: 한국노동패널

나. 부채

청년층 가구의 주택점유형태 변화 유형별 부채는 ‘자가 → 임차’, ‘자가 → 자가’ 유형에서 상대적으로 높은 수준의 부채보유하고 있는 것으로 나타났다. 부채 증가율은 ‘자가 → 임차’ 유형이 151.5%로 가장 높은 증가율을 기록하였고, ‘임차 → 임차’ 유형의 경우 13.9%의 가장 낮은 증가율을 기록하였다(③).

청년층 가구의 연령 상승에 따른 부채변화 효과는 ‘자가 → 임차’의 경우, 2003년 코호트에서는 136.3% 증가하였으나 2008년 코호트에서는 -25.1% 하락으로 전환되었다. ‘자가 → 자가’ 에서도 2003년 코호트에서는 부채가 82.4% 증가했던 반면, 2008년 코호트에서는 1.3% 증가하는데 그쳤다. ‘임차 → 자가’는 2003년 코호트와 2008년 코호트 모두 높은 증가세가 지속되었고, ‘임차 → 임차’ 유형도 부채의 증가세가 지속되었다.

청년층 가구의 2003년 코호트와 2008년 코호트의 시간적 변화에 대한 부채의 차이인 이중차분 추정값은 모든 유형에서 하락한 것으로 나타났다. 이 가운데 ‘자가 → 임차’가 -161.4%p로 가장 크게 하락했고 ‘임차 → 자가’도 -122.3%p, ‘자가 → 자가’ -81.4%p, ‘임차 → 임차’도 -16.5%p의 하락하였다.

〈표 III-34〉 청년층 가구의 코호트별 점유형태 변화에 따른 총부채 추이

(단위: 만원, %)

구 분	2003(a)	2007(b)	변화율 (①)
자가 → 임차	2,372	5,605	(136.3)
자가 → 자가	2,373	4,328	(82.4)
임차 → 자가	1,279	4,550	(255.7)
임차 → 임차	1,255	2,205	(75.7)
구 분	2008(c)	2012(d)	변화율 (②)
자가 → 임차	5,966	4,469	(-25.1)
자가 → 자가	3,538	3,583	(1.3)
임차 → 자가	1,943	4,535	(133.4)
임차 → 임차	1,430	2,276	(59.2)
구 분	변화율 (③)	변화율 (④)	(②-①) or (④-③)
자가 → 임차	(151.5)	(-20.3)	(-161.4)
자가 → 자가	(49.1)	(-17.2)	(-81.1)
임차 → 자가	(51.9)	(-0.3)	(-122.3)
임차 → 임차	(13.9)	(3.2)	(-16.5)

주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 것이다.

자료: 한국노동패널

다. 순자산

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트 비교시점(a와 c)에서 주택점유형태 변화 유형별 순자산은 ‘자가 → 임차’, ‘자가 → 자가’ 유형이 다른 유형보다 상대적으로 높은 순자산액을 보였다. 그러나 증가율로 보면 ‘자가 → 임차’는 -16.3%로 감소한 반면, ‘임차 → 자가’는 64.5% 증가해 대조를 보였다(③).

청년층 가구의 연령 상승에 따른 순자산변화 효과는 ‘자가 → 임차’ 유형은 2003년 코호트의 -4.9% 에서 2008년 코호트에서는 -26.1%으로 하락폭이 확대되었다. 다른 유형의 경우는 2003년 대비 2008년 코호트에서 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

2003년과 2008년 청년층 코호트의 순자산 차이인 이중차분값은 모든 유형에서 크게 하락하였다. 이 가운데 ‘임차 → 임차’에서 -69.2%로 상대적으로 하락폭이 가장 컸으며, ‘임차 → 자가’ 유형이 -66.3%, ‘자가 → 자가’ 유형이 -29.3%, ‘자가 → 임차’ 유형이 -21.1% 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 III-35〉 연령별 점유형태 변화에 따른 순자산 추이

(단위: 만원, %)

구 분	2003(a)	2007(b)	변화율 (①)
자가 → 임차	17,332	16,484	(-4.9)
자가 → 자가	11,385	16,104	(41.4)
임차 → 자가	6,399	14,577	(127.8)
임차 → 임차	4,100	7,765	(89.4)
구 분	2008(c)	2012(d)	변화율 (②)
자가 → 임차	14,500	10,719	(-26.1)
자가 → 자가	14,967	16,792	(12.2)
임차 → 자가	10,525	16,997	(61.5)
임차 → 임차	5,530	6,648	(20.2)
구 분	변화율 (③)	변화율 (④)	(②-①) or (④-③)
자가 → 임차	(-16.3)	(-35.0)	(-21.2)
자가 → 자가	(31.5)	(4.3)	(-29.3)
임차 → 자가	(64.5)	(16.6)	(-66.3)
임차 → 임차	(34.9)	(-14.4)	(-69.2)

주: 소비자물가지수를 이용하여 2003년 기준으로 실질화한 값이다.

자료: 한국노동패널

(3) 주거면적 소비량 변화

청년층 코호트의 주택점유형태 변화 유형별 주거면적 소비량은 ‘자가 → 임차’로 변화된 경우는 2003년 95.3㎡에서 2008년 86.8㎡로 8.5㎡ 감소하였고, ‘자가 → 자가’는 동기간 92.1㎡에서 92.6㎡로 0.5㎡ 증가하였다. ‘임차 → 자가’의 경우 동기간 68.0㎡에서 79.4㎡로 11.4㎡ 증가하여 증가폭이 가장 컸으며, ‘임차 → 임차’의 경우는 59.6㎡ → 64.9㎡로 5.3% 증가에 그쳤다.

청년층 가구의 연령 상승에 따른 주거면적 소비량 효과는 ‘자가 → 임차’는 2003년 코호트에서는 감소하였으나 2008년 코호트에서 증가세로 전환되었다. ‘자가 → 자가’는 비슷한 증가세를 기록하였고, ‘임차 → 자가’의 경우에는 2003년 코호트에서 22.8%, 2008년 코호트에서는 32.2%로 증가폭이 확대되었다. ‘임차 → 임차’의 경우 2003년 코호트에서는 10.6%, 2008년 코호트에서는 7.0%로 증가세가 둔화되었다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 시간적 변화에 따른 주거면적 소비량 차이는 ‘자가 → 임차’, ‘임차 → 자가’의 경우는 각각 9.4㎡ 증가한 것으로 나타났다. 반면, ‘자가 → 자가’는 -0.4㎡, ‘임차 → 임차’는 -3.6㎡로 하락해 ‘임차 → 임차’로 이동한 경우가 주거면적 감소폭이 가장 컸던 것으로 나타났다.

〈표 III-36〉 청년층 코호트의 주택점유형태 변화에 따른 주거면적 소비량 변화 (단위: ㎡)

구 분	2003(a)	2007(b)	변화율 (①)
자가 → 임차	95.3	87.9	(-7.4)
자가 → 자가	92.1	98.3	(6.2)
임차 → 자가	68	90.8	(22.8)
임차 → 임차	59.6	70.2	(10.6)
구 분	2008(c)	2012(d)	변화율 (②)
자가 → 임차	86.8	88.8	(2.0)
자가 → 자가	92.6	98.4	(5.8)
임차 → 자가	79.4	111.6	(32.2)
임차 → 임차	64.9	71.9	(7.0)
구 분	변화율 (③)	변화율 (④)	(②-①) or (④-③)
자가 → 임차	(-8.5)	(0.9)	(9.4)
자가 → 자가	(0.5)	(0.1)	(-0.4)
임차 → 자가	(11.4)	(20.8)	(9.4)
임차 → 임차	(5.3)	(1.7)	(-3.6)

자료: 한국노동패널

6. 소결

2008년 글로벌 금융위기를 기준으로 청년층 가구를 2003년 코호트와 2008년 코호트로 나누고, 청년층 연령 변화에 따른 고용, 소득, 자산, 주택점유형태, 주거면적 소비 등의 변화 특성을 한국노동패널자료와 주거실태조사자료를 이용하여 횡단면 및 종단면 분석을 하였다. 아울러 주택점유형태 변화를 4가지 유형으로 구분하고, 점유형태 변화 유형별로 소득, 자산, 주거면적 소비량 등의 특성이 어떻게 변화했는지 2003년 청년층과 2008년 청년층 코호트로 나누어 비교 분석하였다. 이상과 같은 분석을 통해 다음과 같은 결론과 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 고용률과 경제활동참가율은 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 개선되기는 하였으나 연령 상승에 따라 고용 등의 증가폭이 줄어 전체적인 이중차분값은 고용률, 경제활동참가율 모두 하락하고 있는 것으로 나타났다. 이는 2003년의 청년층보다 2008년의 청년층이 더 어려운 경제적 환경에 놓여 있음을 보여주는 것이라 할 수 있다.

둘째, 가구소득의 경우 2008년 코호트는 2003년 코호트와 비교하여 연령증가에 따른 소득증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다. 이에 따라 2008년 코호트에서의 4년 후 실질소득이 2003년 코호트에서의 4년 후 실질소득보다 오히려 낮은 수준을 기록하였다. 이로 인해 청년층의 월평균저축액도 2008년 코호트에서는 연령증가에 따라 감소하는 현상을 보였다.

셋째, 총자산과 순자산의 경우에서도 소득에서와 같이 2008년 코호트에서 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

넷째, 청년층의 자가 비중 증가율이 둔화되고 있어 이들의 주거안정성이 빠르게 악화되고 있다. 특히 임차가구의 경우, 전세 감소폭과 월세 증가폭이 모두 둔화되기는 하였으나, 감소 및 증가폭이 이전보다 높은 수준이어서 임차가구의 주거안정성은 더욱 악화되고 있음을 확인할 수 있었다.

마지막으로, 주거면적은 2008년 청년층과 2003년 청년층 코호트가 연령증가에 따라 주거면적 소비량 증가효과가 유사한 것으로 나타났으나 25~29세, 30~34세의

경우 2008년 코호트에서 주거면적의 증가율이 둔화되어 이중차분값은 (-)를 기록하였다. 이는 젊은 청년층일수록 주거비부담 증가와 주거서비스 소비가 감소하고 있음을 시사하는 것이라 할 수 있다.

주택점유형태 변화 유형에 따른 분석결과는 첫째, 가구소득의 경우 ‘임차 → 임차’ 유형에서 소득 수준이 상대적으로 크게 낮았고, 연령 상승에 따른 소득은 전체 유형에서 2008년 청년층 코호트가 2003년 코호트보다 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

둘째, 총자산의 경우 전체적으로 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 총자산 증가율이 크게 둔화되었다. 특히 ‘임차 → 자가’, ‘임차 → 임차’ 유형에서 상대적인 증가율의 둔화폭이 더 큰 것으로 나타났다.

셋째, 총부채의 경우 전체적으로 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 총부채 증가율은 둔화되었으나 ‘임차 → 임차’에서는 상대적으로 둔화폭이 가장 작게 나타났다. 순자산의 경우 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 순자산의 증가폭이 전반적으로 둔화되었고, 특히 ‘임차 → 자가’, ‘임차 → 임차’에서의 둔화폭이 상대적으로 작은 것으로 나타났다.

넷째, 주거면적의 경우 ‘자가 → 임차’와 ‘임차 → 자가’ 유형에서 2008년 코호트에서 연령증가에 따른 주거면적 증가율이 확대되거나 (+)의 증가율로 전환되었던 반면, ‘임차 → 임차’, ‘임차 → 자가’ 유형에서는 주거면적 증가율이 상대적으로 둔화된 것으로 나타났다.

청년층에 대한 사회경제적 특성과 코호트 효과 분석이 주는 시사점은 다음과 같다. 첫째, 2012년 기준으로 볼 때 25~34세의 젊은 연령대의 청년층에서 소득 불확실성, 고용 불안정, 소비 증가 및 저축 감소, 주거불안 증가 등의 현상이 더 심각해 주거안정과 주택수요 진작 방안은 일차적으로 이들 계층에 초점을 맞출 필요가 있다.

둘째, 청년기 특히 25~34세 연령대에서는 필요경비 지출 증가로 주택점유형태 결정의 기본이 되는 자산을 저축을 통해 젊은 청년층이 형성하기란 매우 어려워 보인다. 따라서 이들의 주택구매력으로 이어질 수 있는 주택마련저축 등을 통해 자산형성을 지원할 수 있는 방안을 마련하여 시행할 필요가 있다.

셋째, 지역적으로 수도권 거주 청년층의 주거 접근에 대한 어려움이 더 큰 만큼, 수도권과 지방대도시 지역의 청년층을 위한 임대주택공급 확대방안을 마련할 필요가 있다.

마지막으로, 저출산과 저성장 영향으로 경제활동인구가 감소하고, 청년층의 신규 가계형성이 감소하는 것은 주택시장에 부정적 영향을 미쳐 결국은 주거비부담 가중으로 귀결될 수밖에 없다. 따라서 주택구매력이 약해지고 있는 청년층과 주택시장 불안 차단을 위해 장기적인 관점에서 주택시장과 주거복지에 관한 로드맵을 청년층의 생애주기에 맞춰 작성 및 시행할 필요가 있다.

	제 4 장 청년층의 주택점유형태 및 주거소비 결정요인 분석	

청년층의 주택점유형태 및 주거소비 결정요인 분석⁵⁹⁾

금융위기를 전후한 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트는 25~34세의 젊은 연령층에서 많은 변화가 있었던 것으로 나타났다. 이러한 결과는 향후 청년층이 주택점유형태나 주거소비 면적에 대한 결정을 내릴 때 그들이 처한 경제적 특성의 영향을 더 크게 받게 될 것임을 시사한다. 그러나 청년층 코호트분석 결과에 나타난 변화 정도가 주택점유형태 결정이나 주거소비 결정에 있어 과거에 비해 어느 정도나 더 많은 어려움을 초래하는지를 완전히 보여주지는 못한다. 따라서 현재의 청년층이 처한 어려움의 정도를 이해하기 위해서는 기성세대와 비교가 필요하다.

이 장에서는 주택점유형태와 주택수요 추정을 위해 실증분석 모형을 개발하고, 분석대상을 청년층과 비청년층 가구로 나누어 주택점유형태와 주택수요 결정시 영향 요인을 인구사회학적 특성과 경제적 특성으로 구분하여 살펴보았다. 그 결과를 바탕으로 청년층 가구의 주택과 관련된 의사결정이 비청년층과 비교할 때 어떻게 다른지에 대하여 분석하였다. 또한 두 시점간의 패널 자료를 구축하여 청년층 가구의 주택점유형태 변화에 미치는 영향에 대해서도 분석하고 시사점을 도출하였다.

1. 실증분석 모형의 개발

가구의 주택관련 의사결정은 다양하게 이루어지지만 가장 핵심적인 것은 주택점유형태와 주택수요량(주거면적)에 대한 의사결정이다. 주택점유형태와 주택수요량 결정은 점유형태와 주택크기 중 무엇을 먼저 고려하느냐의 문제는 있겠지만, 일반적으로 결정은 동시에 이루어진다.

59) 이 장은 건국대학교 부동산학과 정의철 교수 등과 협동연구로 수행하였다.

우리나라의 주택점유형태는 외국과 같이 소유, 임차와 같은 이분법적 구조가 아니라, 임차를 선택하는 경우 전세, 보증부월세, 월세 등 다양한 주택임대차 유형이 존재한다. 이 연구에서는 분석의 간결성을 위해 전세, 보증부월세, 월세와 같은 임대차 유형을 모두 임차로 통합하여 분석하기로 한다.

가구가 주거서비스(H)와 기타 재화(X)를 소비하여 현재효용을 극대화한다고 가정하면 특정시점에서 가구의 효용함수(U)는 아래와 같이 표시할 수 있다.

$$U = wU^o(H^o, X^o) + (1-w)U^r(H^r, X^r) \cdots \cdots \cdots (1)$$

가구가 소유를 선택하면 $w = 1$ 이고, 임차를 선택하면 $w = 0$ 이다. 즉 가구가 주택을 소유하여 주거서비스를 소비한다고 할 때, 가구는 H^o 만큼의 주거서비스와 X^o 만큼의 기타 재화를 소비하여 $U^o(H^o, X^o)$ 의 효용을 얻는다.

한편, 가구가 임차를 선택하면 가구는 H^r 만큼의 주거서비스와 X^r 만큼의 기타 재화를 소비하여 $U^r(H^r, X^r)$ 의 효용을 얻게 된다. 이 때 자가 및 임차의 효용 $U^j(j = o, r)$ 는 연속적인 변수로 2차 미분이 가능하고, 자가 및 임차의 주거서비스 소비에 따른 효용과 기타 재화 소비에 따른 효용은 $U_{H^j}^j, U_{X^j}^j > 0$ 로 가정한다.

가구의 주거서비스와 기타 재화의 소비에 대한 예산제약조건은 다음과 같다.

$$(1+r)W + Y = w(p_h^o H^o + X^o) + (1-w)(p_h^r H^r + X^r) \cdots \cdots \cdots (2)$$

여기서 W 는 가구보유자산, r 은 이자율, Y 는 가구소득, p_h^j 는 j 주택점유형태의 단위당 주거서비스 비용, X^j 는 j 주택점유형태를 선택했을 때의 기타 재화에 대한 지출을 의미한다.

가구는 식 (2)를 예산제약조건으로 식 (1)을 극대화하는 주거서비스와 기타 재화 서비스의 최적조합(H^{j*}, X^{j*})을 선택하고, 각각의 주택점유형태에서 극대화된 효용(U^{j*})을 비교할 것이다. 만일 $U^{o*} > U^{r*}$ 이면 가구는 주택소유를 선택할 것이고($w = 1$), 그 반대이면 주택임차를 선택할 것이다($w = 0$).

개별 가구의 가구특성벡터를 Z 로 표현하면 j 주택점유형태에서 가구의 주택수요함수는 식 (3)과 같이 표현할 수 있다.

$$H_d^j = f(W, Y, p_h^j, Z) \cdots \cdots \cdots (3)$$

주택점유형태와 관련된 모형을 생각해 보면, 가구는 최적의 서비스 조합을 선택하는 과정에서 주택점유형태에 따른 효용을 비교하여 더 높은 효용을 제공하는 주택점유형태를 선택하고자 할 것이다. 즉 가구가 임차보다 자가를 선택할 때 효용이 더 크다면 가구는 주택점유형태에서 소유를 통해 효용을 극대화하고자 한다. 따라서 가구 i 가 주택을 소유할 경우 극대화된 효용을 U_i^o , 임차할 경우 극대화된 효용을 U_i^r 라고 하면⁶⁰⁾

$$U_i^o = v_i^o(W, Y, p_h^o, Z) + \epsilon_i^o \quad \dots\dots\dots (4)$$

$$U_i^r = v_i^r(W, Y, p_h^r, Z) + \epsilon_i^r \quad \dots\dots\dots (5)$$

식 (4)와 식 (5)의 우변 첫 번째 항은 관찰이 가능(observable)하고, 두 번째 항인 ϵ_i^o 와 ϵ_i^r 은 관찰되지 않는 오차항이며 표준정규분포를 가진다. 만약 주택을 소유할 경우 극대화되는 효용(U_i^o)이 임차할 경우 극대화되는 효용(U_i^r)보다 크다면 가구는 주택을 소유하고자 할 것이다. 이를 표현하면 아래 식 (6)과 같다.

$$U_i^o - U_i^r = v_i^o(W, Y, p_h^o, Z) - v_i^r(W, Y, p_h^r, Z) + (\epsilon_i^o - \epsilon_i^r) > 0 \quad \dots\dots\dots (6)$$

주택점유형태 추정을 위하여 식 (6)에서 주택을 소유할 경우의 극대화된 효용과 임차하는 경우 극대화된 효용의 차이를 $U_i^o - U_i^r = w_i^*$, $\epsilon_i^o - \epsilon_i^r = \epsilon_i$ 라 가정하고, 함수 $v_i^o - v_i^r = \alpha_0 + \alpha_1 W_i + \alpha_2 \ln Y_i + \alpha_3 (p_h^o/p_h^r)_i + \sum_k \beta_k Z_{ki}$ 로 가정하면 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$w_i^* = \alpha_0 + \alpha_1 W_i + \alpha_2 \ln Y_i + \alpha_3 (p_h^o/p_h^r)_i + \sum_k \beta_k Z_{ki} + \epsilon_i \quad \dots\dots\dots (7)$$

위 식에서 w_i^* 는 관찰되지 않는 잠재적 변수이고, 자료를 통해 관찰되는 것은 다음과 같은 가구의 소유 또는 임차여부(w_i)이다.

$$w_i = \begin{cases} 1, & \text{if } w_i^* > 0 \text{ (소유)} \\ 0, & \text{if } w_i^* \leq 0 \text{ (임차)} \end{cases} \quad \dots\dots\dots (8)$$

60) 아래 실증분석모형 설정에 대해서는 김동석 외(2006), pp.84-85를 참조하기 바란다.

$\Phi(\cdot)$ 을 표준정규누적확률함수라고 하면, 가구 i 가 주택을 소유할 확률(P_i^o)은 식(9)와 같이 표현될 수 있다.

$$\begin{aligned} P_i^o &= \text{prob}(w_i = 1) \quad \dots (9) \\ &= \text{prob}\left\{u_i > -[\alpha_0 + \alpha_1 W_i + \alpha_2 \ln Y_i + \alpha_3 (p_h^0/p_h^r)_i + \sum_k \beta_k Z_{ki}]\right\} \\ &= \Phi\left\{\alpha_0 + \alpha_1 W_i + \alpha_2 \ln Y_i + \alpha_3 (p_h^0/p_h^r)_i + \sum_k \beta_k Z_{ki}\right\} \end{aligned}$$

한편, 자가주택수요함수(h_i^o) 추정에는 자가(소유)를 선택한 표본만을 대상으로 한다. 즉 식 (8)에서 $w_i^* > 0$ 인 $w_i = 1$ 값을 갖는 표본만을 사용하여, 주택수요량에 로그를 취한 값을 이용하여 다음의 주택수요함수를 추정한다.

$$\ln h_i^o = \gamma_0 + \gamma_1 W_i + \gamma_2 \ln Y_i + \gamma_3 p_{hi}^o + \sum_k \delta_k Z_{ki} + u_i \quad \dots (10)$$

식 (7)과 식 (10)의 두 방정식 오차항 (ϵ_i, u_i)은 이변량 정규분포를 따르며 각각의 분산과 오차항간의 상관계수는 아래와 같다.

$$\epsilon_i \sim N(0, 1), \quad u_i \sim N(0, \sigma^2), \quad \text{corr}(\epsilon_i, u_i) = \rho \quad \dots (11)$$

그런데 자가주택수요(h_i^o)는 가구가 주택을 소유할 때만 관찰되기 때문에 주택점유 형태와 주택수요함수 추정방정식의 오차항 사이에는 상관관계가 존재하게 된다. 그럼에도 불구하고 표본을 임의적으로 자가 가구와 와 임차 가구로 나누어 최소자승법으로 추정한다면 추정계수의 일관성이 보장되지 않는다.

이를 해결하기 위해서 통상적으로 사용되는 방법이 Heckman(1979)의 2단계 추정방법이다. 이 방법은 1단계에서는 주택점유형태 결정을 프로빗(probit)모형을 통해 추정하고, 2단계에서는 1단계에서 얻어진 역밀스비율(Inverse Mill's Ratio)을 설명변수에 포함하여 주택수요함수를 최소자승법으로 추정한다.

그러나 이 방법은 모형의 추정이 쉽고 추정계수가 일관성을 갖게 되는 장점에도 불구하고, 역밀스비율을 제외하고는 주택점유형태 추정에 이용되는 정보를 충분히 사용하지 못한다는 한계가 있다.

이러한 문제를 보완하는 방법으로 완전정보최우추정법(full maximum likelihood estimation)이 사용된다. 이 방법은 식 (9)와 식 (10)을 동시에 추정하는 우도함수를 설정하여 추정하는 방법으로 정보이용의 효율성을 높일 수 있다는 장점이 있다.

이 연구에서는 완전정보최우추정법을 이용하기로 한다.⁶¹⁾ $\Phi(\cdot)$ 을 표준정규누적 확률함수, $\phi(\cdot)$ 을 표준정규확률함수라 할 때, 완전정보최우추정법을 위한 로그우도 함수는 다음과 같다.⁶²⁾

$$\log L = \sum_{w_i=0} \log[1 - \Phi(\Psi_1)] \quad \dots (12)$$

$$+ \sum_{w_i=1} \left\{ \log \phi \left(\frac{\ln h_i^o - \Psi_2}{\sigma} \right) - \log \sigma + \log \Phi \left(\frac{\Psi_1 + \rho \frac{\ln h_i^o - \Psi_2}{\sigma}}{\sqrt{1 - \rho^2}} \right) \right\}$$

여기서 $\Psi_1 = \alpha_0 + \alpha_1 W_i + \alpha_2 \ln Y_i + \alpha_3 (p_h^o/p_h^r)_i + \sum_k \beta_k Z_{ki}$, $\Psi_2 = \gamma_0 + \gamma_1 W_i + \gamma_2 \ln Y_i + \gamma_3 p_{h_i}^o + \sum_k \delta_k Z_{ki}$ 이다. 따라서 최우추정법으로 식 (12)를 극대화하는 추정계수 벡터 $(\alpha, \beta, \gamma, \delta)$ 와 σ, ρ 를 동시에 추정할 수 있다.⁶³⁾

2. 분석자료 및 변수 측정

1) 분석자료

청년층 가구의 주택관련 의사결정에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위하여 「한국노동패널 조사」 자료를 이용하였다. 이 자료는 연간 약 5천여 가구 및 가구원을

61) Heckman의 2단계 추정방법은 어떤 주택점유형태의 주택수요함수를 추정하는가와 무관하게 동일한 주택점유형태 추정식의 추정계수를 산출하지만, 완전정보최우추정법은 주택점유형태 추정시 주택수요함수에 포함된 정보를 동시에 이용하기 때문에 어떤 주택점유형태의 주택수요함수를 추정하는가에 따라 주택점유형태 추정식의 추정계수가 서로 상이하게 추정될 수 있다. 완전정보최우추정법에 대한 장·단점은 Natawa(1994), Puhani(2000), Wooldridge(2006)를 참고하기 바란다.

62) SAS/ETS9.2, User's Guide. p.1048.

63) 만일 임차가구의 주택점유형태와 주택수요를 추정하려면, 식 (8)에서 임차인 경우 $w_i = 0$ 로 가정하고 식 (10)을 임차가구의 주택수요함수로 변환하여 동일한 방법으로 추정할 수 있다.

대상으로 가구원 특성, 주택관련특성, 연간 소득, 자산 등 다양한 가구 특성을 매년 심층적으로 조사하고 있다. 조사는 1998년부터 최근까지 매년 시행되고 있으며 현재는 15차인 2012년도 조사 자료까지 공개하고 있다.

이 연구에서는 특정 시점에서의 청년층 가구의 주택소비와 주택소비의 시간적 변화에 미치는 영향을 파악하기 위하여 「한국노동패널」 3차(2000년), 9차(2006년), 15차(2012년) 자료를 이용하였고, 청년층의 주택 소비관련 특성들을 비청년층과 비교해 보았다. 청년층 가구의 가구주 연령은 만 25세에서 만 39세인 가구가 해당된다.

전체 표본 중 주택점유형태가 불확실하거나 무상으로 거주하고 있는 경우, 주택규모, 주택가격, 보증금 및 월세 등의 자료가 누락된 경우, 가구주 연령이 만 25세 이하인 가구, 가구의 연간 소득이나 자산 등의 경제적 특성 변수가 관찰되지 않은 가구, 주거비용 차이를 추정하는데 사용되는 과거 주택가격변동률이 관찰되지 않는 제주와 경남지역에 거주하고 있는 가구는 분석에서 제외하였다.⁶⁴⁾ 분석에 사용된 유효 표본은 2000년, 2006년, 2012년 각각 3232가구(청년층 909가구; 비청년층 2323가구), 3916가구(청년층 1082가구; 비청년층 2734가구), 5929가구(청년층 1261가구; 비청년층 4668가구)이다.

2) 변수 측정

주택점유형태 추정을 위해 사용된 설명변수는 가구의 인구학적 특성, 경제적 특성, 지역특성 변수로 구분된다. 가구주에 대한 인구학적 특성 변수로는 가구주 연령, 배우자 존재여부(배우자 존재=1)를 고려하였고, 경제적 특성 변수로는 항상소득, 순자산과 상대주거비용을 포함시켰다. 순자산은 자가가구인 경우 거주 주택 자산을, 임차가구인 경우는 거주주택 임차 보증금을 포함하였으며, 주택 자산 외에도 거주 주택 외 부동산 자산, 금융자산을 모두 합한 총자산에서 부채를 차감하는 방법으로 계산하였다.

64) 경남지역은 주택가격변동률을 파악할 수 없는 2000년도만 제외하였고, 나머지 년도는 분석에 포함하였다.

가구의 주택수요량을 측정하기 위한 대리변수로는 가구의 주거면적(전용/평)을 사용하였다. 이에 영향을 미치는 인구학적 설명변수로는 가구주 연령, 배우자 존재여부(배우자 존재=1), 가구원 수를 고려하였고, 경제적 특성 변수로는 항상소득, 순자산, 각 주택점유형태별 단위당 주거비용(자가가구의 평당 사용자비용, 임차가구의 평당 임차비용(임대료))을 고려하였다.⁶⁵⁾ 마지막으로, 지역적 특성으로 고려하기 위해 주택점유형태 추정모형과 주거면적 추정모형에 수도권과 비수도권을 구분하는 더미변수를 추가하였다.

(1) 항상소득

주택은 오랜 기간에 걸쳐 지속적으로 사용하게 되므로 주택 구입시 많은 경제적인 요인들을 고려하게 된다. 특히 장기간 동안 주택을 보유함으로써 발생하게 되는 주거비용을 감당할 수 있는 소득이 뒷받침될 수 있는지는 매우 중요하다. 주택과 같은 내구재에 영향을 주는 소득은 안정적으로 벌어들이는 것으로 예상되는 소득인 항상소득이 적절한 소득으로 인식되어지고 있다

개별 가구의 항상소득을 추정하기 위하여 종속변수로는 가구 총소득에 로그를 취한 값을, 그리고 설명변수로는 가구주의 성별(남성=1), 가구주의 연령 및 연령의 제곱, 가구주 교육수준⁶⁶⁾, 가구 순자산을 이용하였다. 또한 가구 총소득이 0인 가구도 존재하므로 이를 고려하기 위하여 토빗모형을 이용하여 추정하였다.⁶⁷⁾

〈표 IV-1〉은 각 연도별 가구 총소득에 대한 토빗모형 추정 결과이다. 모든 연도에서 가구주의 성별, 연령, 교육수준, 가구원수, 순자산이 유의한 것으로 나타났다. 가구 총소득은 가구주가 남성인 경우가 여성인 경우에 비해 높으며, 가구주의 연령은 소득에 비선형적 형태로 가구주의 연령이 높아질수록 소득은 증가하나 증가폭은

65) 주택점유형태와 주거면적 추정을 위한 설명변수로 가구주 성별, 가구주 교육수준 등을 추가적으로 고려할 수 있는데 이러한 변수들은 항상소득 추정에 이용되는 핵심변수들로 항상소득을 설명변수로 포함시키는 경우 항상소득과의 상관성이 매우 높을 것으로 판단되어 제외하였으며 가구주 연령은 로그를 취한 형태로 추정에 이용하였다.

66) 1= 미취학 / 2= 무학/ 3= 초등학교 / 4=중학교(고등공민학교) / 5= 고등학교/ 6= 2년제 대학, 전문대학/ 7= 4년제 대학 / 8= 대학원 석사/ 9= 대학원 박사

67) 토빗모형에 대한 구체적인 내용은 Greene(2003), pp.764-768을 참조하기 바란다.

점차 감소하는 것으로 분석되었다. 또한 가구주의 교육수준이 높을수록, 가구원수가 많을수록, 순자산이 많을수록 소득이 높은 것으로 나타났다.

〈표 IV-1〉 연도별 가구소득 추정결과

구분	2000년		2006년		2012년	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	4.618 ***	14.44	3.350 ***	14.08	3.858 ***	19.88
가구주성별 (남성=1)	0.237 ***	3.28	0.167 ***	3.32	0.191 ***	5.14
가구주연령(세)	0.052 ***	4.16	0.101 ***	11.35	0.101 ***	14.97
가구주연령제곱	-0.001 ***	-5.45	-0.001 ***	-11.46	-0.001 ***	-15.81
가구주교육수준	0.094 ***	5.15	0.160 ***	11.21	0.098 ***	8.36
가구원수	0.241 ***	12.19	0.263 ***	16.67	0.277 ***	22.08
순자산/1000	0.015 ***	8.17	0.005 ***	9.06	0.007 ***	13.21
σ	1.341 ***	83.29	1.140 ***	89.35	1.083 ***	108.32
LR-stat. ($\chi^2_{0.01}$)	721.69 (16.81)		1,175.25 (16.81)		1,973.23 (16.81)	
표본수	3,634		4,107		6,023	

주: 1) 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

2) σ 는 토빗모형에서 오차항의 표준편차에 대한 추정계수

(2) 주거비용

주거비용은 주택점유형태를 결정하는 중요한 영향 요인 중 하나이다. 예를 들어 개별가구가 주택점유형태를 결정하기 위한 의사결정을 할 때, 어떠한 주택을 임차할 경우 소요되는 주거비용이 동일한 주택을 소유하는데 들어가는 주거비용보다 크다고 한다면 가구는 주택을 소유하는 쪽을 선택함으로써 주거비용을 낮추고자 할 것이며, 반대 상황이라면 주택을 임차하고자 할 것이다.

가. 개별가구의 주거비용 분석

개별가구의 주거비용을 분석에 포함하기 위하여 거주주택을 소유하고 있는 자가 가구의 경우는 평당 사용자비용을, 임차 가구의 경우는 평당 임대료를 산정하였다. 사용자비용은 Hendershott and Slemrod(1983)가 제시한 방법을 우리나라 실정에 맞게 수정하여 사용하였다. 자가 거주 가구 i 의 사용자비용 계산식은 아래와 같다.

$$C_i^o = V_i[(1-\tau_1)\alpha i_h + (1-\tau_2)(1-\alpha)i_c + \tau_p + \delta + \theta - \pi_l] \cdots \cdots \cdots (13)$$

여기서 V_i 는 가구가 응답한 거주주택의 시가, τ_1 은 가구의 한계소득세율, α 는 주택가격 대비 대출금 잔액비율, i_h 는 주택담보대출금리, τ_2 는 이자소득세율, i_c 는 금융자산 수익률, τ_p 는 주택에 대한 재산세 실효세율, δ 는 감가상각비율, θ 는 주택투자에 대한 위험프리미엄, π_l 는 가구가 거주하는 지역 l 에서의 주택매매가격 예상상승률을 의미한다.

한계소득세율은 20%, 주택가격 대출금 잔액비율은 40%, 주택담보대출금리는 2006년, 2012년도 한국은행의 신규대출액 기준 주택담보대출 금리인 5.64%, 4.63%를 이용하였으며, 자료가 공시되고 있지 않은 2000년의 경우 가장 근접한 시기인 2001년의 금리(6.31%)를 이용하였다.⁶⁸⁾

이자소득세율은 2006년과 2012년의 경우 15.4%로 가정하였으며, 2000년에는 16.5%로 가정하였다. 금융자산 수익률의 대리변수로는 한국은행의 2000년, 2006년, 2012년의 3년 만기 회사채수익률(AA-)을 이용했으며(9.35%, 5.17%, 3.77%), 재산세 실효세율은 0.2%, 감가상각비율은 2.5%, 위험프리미엄은 3%를 가정하였다.

주택매매가격 예상상승률(π)은 KB국민은행에서 제공하는 광역 시도별 매매가격지수 시계열 자료를 이용하여 주택시장 변동이 다른 양상을 보일 것으로 예상되어지는 제주 지역을 제외한 15개 시도별로 전년도 주택매매가격 변화율을 대리변수로 이용하였다⁶⁹⁾. 이상의 자료를 이용하여 계산한 사용자비용을 각 가구의 주거면적으로 나누면 단위(평)당 사용자비용을 계산할 수 있다.

임차 가구의 임차비용을 산정하기 위하여 전세 가구의 경우 보증금에 전월세전환율을 곱하여 연간 전환임대료로 계산하고, 보증부월세 가구의 경우 보증금에 전월세전환율을 곱한 후 여기에 연간 임대료(월임대료×12)를 더하였으며, 월세가구의 경우

68) 한국노동패널 자료에서는 각 개별가구의 한계소득세율과 주택담보대출 비율을 확인이 불가능하다. 따라서 가정에 의존할 수밖에 없는데 기존문헌들에서는 한계소득세율 20%, LTV 30~40%를 가정하고 있다.

69) 2000년의 경우 서울특별시와 광역시를 제외한 기타 도 단위 광역자치단체에 대해서는 광역자치단체별 주택매매가격지수가 발표되고 있지 않으므로 조사 도시 중 해당 광역자치단체에 속해있는 도시들의 연평균 주택매매가격 상승률의 평균을 이용하였다.

월임대료에 12를 곱하여 연간 전환임대료를 계산하였다. 전월세전환율은 한국감정원에서 제공하는 월세이율자료를 바탕으로 각 연도별로 평균비율을 지역별로 적용하였다.

나. 상대주거비용 추정

주택점유형태 모형을 추정하기 위해서는 각 주택점유형태별 주거비용의 비율, 즉 상대주거비용 측정이 선행되어야 한다. 이를 위해서는 자가 거주 가구의 경우 거주하는 주택을 임차하였을 때의 임차비용을 계산해야 하며, 임차 가구의 경우 거주하는 주택을 소유하였을 때의 소유비용을 계산하여야 한다.

임차 가구가 동일한 주택을 소유했다고 가정할 경우, 소요되는 소유비용(사용자비용) 계산 절차는 다음과 같다. 먼저, 임차가구가 거주하고 있는 주택의 매매가격을 추정한다. 이를 위해 각 연도별 한국노동패널 자료를 이용하여 자가 가구가 응답한 주택매매가격의 로그값을 종속변수로, 주거면적의 로그값, 거주주택의 주택유형(아파트=1), 각 광역자치단체별 거주지역 더미변수를 설명변수로 하는 헤도닉모형을 만들어 추정하고, 추정계수에 기초하여 임차 가구가 거주하는 주택의 특성을 대입하면 임차 가구가 거주하고 있는 주택의 매매가격을 추정할 수 있다.⁷⁰⁾

이렇게 추정된 임차가구의 추정 주택매매가격을 위의 식 (13)의 V_i 값에 대입하면 임차 가구가 동일한 주택을 소유했다고 가정할 경우 지불해야 하는 주거비용을 계산할 수 있다.

자가 가구의 임차비용 측정은 임차가구가 거주 주택을 소유했다고 가정할 경우 해당 주택의 매매가격을 추정하는 방식과 동일하게 이루어진다. 먼저 각 연도별 임차 가구의 전환임대료의 로그값을 종속변수로, 주거면적의 로그값, 거주주택의 주택유형(아파트=1), 각 광역자치단체별 거주지역 더미변수를 설명변수로 하는 헤도닉모형을 만들어 추정하고, 추정계수에 기초하여 자가 거주 가구의 주택유형, 주거면적, 거주지역을 대입하면 자가 가구가 동일한 주택을 임차하였을 경우 지불하는 주거비용을 측정할 수 있다.

70) 임차 가구의 주택가격, 자가 가구의 전환임대료를 추정하기 위한 헤도닉모형 추정결과는 〈부록 1〉을 참고하기 바란다.

2000년, 2006년, 2012년의 주택매매가격 및 전환임대료 추정결과, 모든 모형에서 다른 유형의 주택에 비해 아파트의 임대료 및 주택매매가격이 더 높은 것으로 나타났다. 또한 주거면적이 클수록 임대료 및 주택매매가격 역시 높은 것으로 나타났으나, 주거면적 증가에 따른 임대료 및 주택매매가격 증가 속도는 점차 감소하는 경향을 보이는 것으로 나타났다.

지역더미의 경우, 서울을 기준으로 한 모든 지역더미 변수들이 음의 방향(-)으로 유의수준 10%이내에서 통계적으로 유의한 것으로 나타나 주택유형과 주거면적을 통제할 때, 서울지역 주택에 비해 기타 지역의 임대료 및 주택매매가격이 낮은 것으로 추정되었다.

주택점유형태 선택모형에서 사용된 상대주거비용은 평당 사용자비용을 평당 임차비용으로 나눈 값을 사용하였으며, 동일한 주택의 사용자비용이 임차비용보다 클 경우 소비자가 주택을 소유할 경향은 낮아질 것이다.

3. 기초통계량 분석

위의 자료를 바탕으로 청년층과 비청년층 가구의 연도별 주택점유형태 변화 추이를 분석한 결과를 <표 IV-2>에 제시하였다. 청년층 가구의 자가거주 비율은 2000년 35.1%에서 점차 증가하여 2006년에는 37.3%, 2012년에는 43.1%로 높아졌다. 2000년과 2012년을 비교할 때 12년 동안 자가거주 비율은 8%p 높아진 것으로 나타난다.

이와 반대로 임차 비율은 낮아지고 있는 것으로 나타나고 있다. 임차 가구 중 전세거주 비율은 점차 낮아졌고, 월세(보증부월세 포함)거주 비율은 높아졌다. 2000년에서 2012년 기간 동안 청년층 임차가구 중 전세거주 가구 비율은 20.9%p 낮아진 반면 월세거주 가구 비율은 동일한 수치만큼 높아졌다.

비청년층 가구의 경우, 자가거주 가구 비율은 2000년 65.9%에서, 2006년 65.3%, 2012년 69.1%로 2000년에서 2012년 기간 동안 3.2%p 높아졌다. 비청년층 가구의 자가거주 가구 비율 증가가 상대적으로 낮은 이유는 자가거주 비율이 상대적으로 낮은 노년층이 포함되었기 때문으로 여겨진다.

청년층 가구와 비청년층 가구의 자가거주 비율은 그 격차가 감소하고는 있지만, 이들 가구의 자가거주 비율은 모든 연도에서 비청년층 가구의 자가거주 비율보다 낮다. 그 이유는 경제적 요인 때문일 가능성이 높다.

〈표 IV-2〉 계층별 연도별 주택점유형태 변화

구분		2000년		2006년		2012년	
		가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
청년층	자가	319	35.1%	403	37.3%	544	43.1%
	임차	590	64.9%	679	62.7%	717	56.9%
	전세	482	81.7%	466	68.6%	436	60.8%
	월세	108	18.3%	213	31.4%	281	39.2%
	계	909	100.0%	1,082	100.0%	1,261	100.0%
비청년층	자가	1,531	65.9%	1,785	65.3%	3,227	69.1%
	임차	792	34.1%	949	34.7%	1,441	30.9%
	전세	558	70.5%	536	56.5%	732	50.8%
	월세	234	29.5%	413	43.5%	709	49.2%
	계	2,323	100.0%	2,734	100.0%	4,668	100.0%

자료: 한국노동패널

〈표 IV-3〉은 청년층 가구와 비청년층 가구의 주택점유형태별 주거면적을 분석한 것이다. 시간의 흐름에 따라 대부분 가구의 주거면적은 소폭씩 증가한 것으로 나타난 가운데, 청년층 가구와 비청년층 가구 모두 임차 가구보다 자가 가구의 주거면적이 약 10평 가량 더 큰 것으로 분석되었다.

〈표 IV-3〉 계층별 연도별 점유형태별 주거면적 변화

구분		2000년		2006년		2012년	
		평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
청년층	자가(평)	26.8	17.6	28.0	10.9	29.5	15.1
	임차(평)	17.8	8.2	19.7	7.7	19.7	8.7
비청년층	자가(평)	28.1	15.9	32.6	26.3	32.8	26.8
	임차(평)	18.1	10.7	22.1	57.7	20.3	10.5

자료: 한국노동패널

〈표 IV-4〉는 주택점유형태 추정에 이용된 주요 변수들의 평균을 청년층 가구와 비청년층 가구로 나누어 보여주는 것이다. 먼저 인구·사회학적 변수를 살펴보면, 가구주의

연령은 두 계층 모두 임차 가구가 자가 거주 가구에 비해 낮은 것으로 나타났다.

비청년층의 경우 시간이 흐름에 따라 가구주의 연령이 소폭씩 증가하는 모습을 보였으나, 청년층 가구의 경우 시간의 흐름에 따른 연령 평균의 뚜렷한 변화는 관찰되지 않았다. 또한 청년층 가구와 비청년층 가구 모두에서 배우자가 있는 가구의 비율이 자가 거주 가구가 임차 가구보다 높게 나타나고 있다.

한편, 경제적 변수로 가구총소득은 모든 연도에서 자가 거주 가구의 소득이 임차 가구에 비해 높은 수준이며, 청년층 가구의 가구총소득이 비청년층의 가구총소득에 비해 약간 높게 나타났다. 이는 비청년층 가구에 고령, 저소득가구가 포함되었기 때문으로 판단된다.

주택구입 지불능력에 관한 지표 중 하나인 항상소득은 가구총소득과 동일하게 임차 가구에 비해 자가 거주 가구가 더 높은 것으로 나타났으며, 계층별로는 비청년층 가구가 청년층 가구에 비해 약간 높은 수준인 것으로 분석되었다.

청년층 가구의 가구총소득 및 항상소득과 관련하여 흥미로운 부분은 임차 가구의 소득 대비 자가거주 가구의 소득 배율이 시간이 흐름에 따라 점차 확대되어 가고 있다는 점이다. 가구총소득을 기준으로 볼 때 2000년 임차 가구와 자가거주 가구의 소득 배율은 1.07이었으나 2006년에는 1.28, 2012년에는 1.36으로 확대되었다.

항상소득 기준의 소득 배율이 가구총소득 기준의 소득 배율보다 더 높은 값을 가지고 있다. 이는 비정규직, 시간제 일자리 증가 등 청년층의 고용의 질이나 상태와 무관치 않을 것으로 보인다.

이러한 주택점유형태간 소득 배율의 증가 추세는 비청년층 가구의 경우 뚜렷하지 않다. 비청년층 가구의 경우 주택점유형태간 소득 배율은 2000년에 비해 2006년 확대되었으나 2012년에는 오히려 감소되었다.

순자산은 임차 가구보다 자가거주 가구의 순자산이 더 많은 것으로 나타나고 있으며, 청년층 가구에 비해 평균 연령이 높은 비청년층 가구가 좀 더 높은 수준을 보였다. 주택점유형태별 순자산 배율의 경우에도 소득 배율과 마찬가지로 청년층 가구의 경우 시간이 흐름에 따라 확대되었으나, 비청년층 가구의 경우에는 2006년에는 2000년에 비해 높아졌다 2012년에는 감소하였다. 한편 2012년 들어 청년층 임차

가구의 순자산 평균액이 비청년층 임차 가구의 순자산 평균액보다 약간 높아졌다.

동일 주택에 대한 임차비용 대비 소유비용의 비율로 측정된 상대주거비용은 자가 거주 가구가 임차 가구에 비해 더 낮은 것으로 나타나고 있다. 평당 사용자비용을 평당 임차비용으로 나눈 값을 의미하는 상대주거비용은 2000년과 2006년에는 비슷한 수준을 보였으나, 2012년에 평당 임차비용이 커지면서 상대주거비용의 평균값이 감소한 모습을 보였다.

〈표 IV-4〉 계층별 주택점유형태별 주요 변수의 평균

구분		2000년		2006년		2012년	
		자가	임차	자가	임차	자가	임차
청년층	가구주연령(세)	35.18	33.26	34.60	33.14	34.88	33.52
	배우자 여부 (배우자 있음=1)	0.90	0.82	0.90	0.71	0.89	0.62
	가구총소득 (천원)	2,186.31	2,038.69	3,867.13	3,013.97	4,892.31	3,604.04
	항상소득 (천원)	1,797.80	1,392.66	2,624.62	1,920.33	3,364.90	2,315.16
	순자산(만원)	9,640	4,060	14,930	6,000	20,220	7,850
	상대주거비용(만원/평)	2.38	3.17	2.04	2.19	0.64	1.58
	거주지역 (수도권=1)	0.52	0.60	0.53	0.51	0.44	0.62
	표본수	319	590	403	679	544	717
비청년층	가구주연령(세)	55.27	51.95	57.74	53.88	60.82	55.47
	배우자 여부 (배우자 있음=1)	0.83	0.71	0.80	0.62	0.75	0.58
	가구총소득 (천원)	2,168.88	1,617.05	3,727.58	2,729.60	4,086.99	3,254.05
	항상소득 (천원)	1,532.29	1,227.33	3,317.66	2,332.80	3,605.69	2,868.00
	순자산(만원)	13,290	4,220	26,230	6,270	27,440	7,450
	상대주거비용	2.8	3.18	2.25	4.33	0.62	1.68
	거주지역 (수도권=1)	0.46	0.56	0.44	0.57	0.40	0.59
	표본수	1531	792	1785	949	3227	1441

자료: 한국노동패널

4. 추정결과

1) 주택점유형태와 주거면적 추정 결과

〈표 IV-5〉는 2000년 자료를 이용한 청년층 가구와 비청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정모형 추정결과를 보여주는 것이다. 로그우도값(LR-stat.)이 보여주는 바와 같이 모형 전체의 설명력은 양호한 것으로 판단된다.

청년층 가구와 비청년층 가구 모두에서 예상한 바와 같이, 순자산과 항상소득은 가구가 자가거주를 선택할 확률을 높이는 것으로 나타나고 있으며, 상대주거비용이 높을수록(소유비용이 임차비용에 비해 상대적으로 높을수록) 자가거주를 선택할 확률은 낮다.

한편, 가구주 연령이 높을수록 자가거주를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났고, 비청년층 가구의 경우 배우자가 존재하는 가구일수록 자가거주 확률이 높음을 알 수 있다. 또한 수도권 거주 가구가 비수도권 거주 가구에 비해 자가거주 확률이 낮은 것으로 추정되었다.

주거면적 결정에 대한 핵심 경제적 변수인 순자산과 항상소득은 청년층 가구와 비청년층 가구 모두에서 주거면적과 통계적으로 유의한 양(+)의 관계를 갖는 것으로 나타나고 있으며, 단위당 주거비용(자가거주의 경우 평당 사용자비용, 임차거주의 경우 평당 임대료)은 주거면적과 통계적으로 유의한 음(-)의 관계를 보였다. 즉, 순자산과 항상소득이 높을수록 주거면적 소비가 높으며, 단위당 주거비용이 높을수록 주거면적 소비가 낮다고 할 수 있다.

청년층 가구의 경우, 가구주 연령이 자가거주 가구의 주거면적에는 영향을 주지 않지만 임차 가구의 주거면적에는 음(-)의 영향을 주는 것으로 추정된 반면, 비청년층 가구의 경우 자가/임차거주에 관계없이 가구주 연령이 높을수록 주거면적은 높은 것으로 나타났다. 배우자 존재 여부에 대한 더미변수는 두 계층의 임차 가구의 주거면적과 양(+)의 관계를 갖는 것으로 추정되었다.

〈표 IV-5〉 2000년 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정 결과

주택점유형태	청년층				비청년층			
	자가거주 = 1		임차거주 = 1		자가거주 = 1		임차거주 = 1	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	-10.788		9.829	6.07	-10.400	-6.97	9.655	6.64
ln(가구주연령)	1.708 ***	3.51	-1.465 ***	-3.06	2.136 ***	8.51	-1.949 ***	-7.99
배우자 존재여부(존재=1)	-0.086	-0.49	-0.100	-0.59	0.205 ***	2.23	-0.212 **	-2.36
순자산 (천만원)	0.031 ***	5.14	-0.043 ***	-6.48	0.072 ***	16.85	-0.067 ***	-15.16
ln(항상소득(만원))	0.765 ***	3.76	-0.707 ***	-3.56	0.337 ***	3.71	-0.370 ***	-4.12
상대주거비용	-0.393 ***	-10.09	0.334 ***	8.00	-0.156 ***	-9.23	0.214 ***	13.55
거주지역(수도권 = 1)	-0.600 ***	-6.00	0.608 ***	6.14	-0.615 ***	-9.66	0.634 ***	10.17
주거면적	주거면적(자가)		주거면적(임차)		주거면적(자가)		주거면적(임차)	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	-2.645	-2.29	-2.967	-2.86	0.522	0.67	-6.107	-4.58
ln(가구주연령)	0.252	1.08	-0.385 **	-1.97	0.314 ***	2.71	1.490 ***	7.29
배우자 존재여부(존재=1)	-0.065	-0.79	0.180 ***	2.55	0.026	0.76	0.222 ***	3.58
가구원수	-0.073 *	-1.88	-0.135 ***	-3.54	-0.036 **	-2.09	0.028	0.98
순자산 (천만원)	0.015 ***	4.41	0.019 ***	4.69	0.006 ***	4.42	0.047 ***	12.72
ln(항상소득(만원))	0.698 ***	4.41	1.055 ***	6.99	0.242 ***	4.08	0.460 ***	4.56
평당 주거비용×10	-0.103 ***	-6.02	-0.005 ***	-3.30	-0.045 ***	-9.86	-0.004 **	-2.00
거주지역(수도권 = 1)	-0.137 ***	-3.21	-0.163 ***	-4.09	0.057 ***	2.68	-0.237 ***	-5.55
ρ	0.882 ***	29.41	-0.818 ***	-20.13	-0.619 ***	-13.25	-0.904 ***	-50.09
σ	0.444 ***	16.76	0.503 ***	26.07	0.418 ***	41.54	0.687 ***	27.14
LR-stat. ($\chi^2_{0.01}$)	153.48(18.48)		342.19(18.48)		293.13(18.48)		510.67(18.48)	
표본 수	319		590		1,531		792	

주: 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$ / 자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석

가구원 수는 비청년층 임차 가구를 제외하고 주거면적과 음(-)의 관계를 갖는 것으로 나타났다. 가구원 수가 주거면적에 미치는 영향은 이론적으로 뚜렷하지는 않다. 가구원 수가 많을수록 더 큰 주택에 거주하려는 선호가 존재하지만, 한편으로 주거서비스 이외의 기타 재화에 대한 소비도 높아지므로 서로 상충관계를 가지고 있기 때문이다.

청년층 가구의 경우 수도권 거주 가구의 주거면적이 상대적으로 낮은 것으로 추정된 반면, 비청년층 가구의 경우 자가거주 가구는 수도권에 거주하면 비수도권 거주에 비해 주거면적이 높으나 임차가구는 그 반대로 추정되었다.

〈표 IV-6〉은 2006년 자료를 이용한 청년층 가구와 비청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정모형 추정결과이다. 2000년도 자료로 추정한 결과와 유사하게 순자산이 많을수록, 항상소득이 높을수록, 그리고 상대주거비용이 낮을수록 자가거주를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 지역적으로는 수도권 거주 가구가 비수도권 거주 가구에 비해 자가거주를 선택할 확률이 낮은 것으로 추정되었다.

2000년도 자료를 이용한 추정결과와 마찬가지로, 비청년층 가구의 경우 배우자가 존재하는 가구가 그렇지 않은 가구에 비해 자가거주 선택확률이 더 높은 것으로 추정되었다. 그러나 청년층 가구주의 연령이 높을수록 자가거주 선택 확률이 높은 것으로 추정된 2000년과는 달리 2006년 자료에서는 이러한 경향은 보이지 않았다.

2006년 자가거주 가구의 주거면적 결정요인 추정결과를 살펴보면, 2000년과 유사하게 순자산과 항상소득은 자가거주 가구의 주거면적과 양(+)의 유의한 관계를 보였으며, 단위당 주거비용은 주거면적과 음(-)의 유의한 관계를 보였다.

청년층 가구의 경우 2000년 자료에서 추정계수가 통계적으로 유의하지 않았던 배우자 존재 여부 더미 변수가 유의수준 5%에서 유의해졌으며, 수도권 거주 여부 더미 변수의 통계적 유의성은 나타나지 않았다. 비청년층의 경우 2000년 자료로 분석한 결과와 유사한 결과를 보였다.

임차 가구의 주거면적 결정요인에서는 청년층의 경우 2000년 결과와 유사하나 수도권 거주 여부 더미 변수가 유의하지 않게 나타났고, 비청년층의 경우는 2000년 결과와 유사하였다.

〈표 IV-6〉 2006년 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정 결과

주택점유형태	청년층				비청년층			
	자가거주 = 1		임차거주 = 1		자가거주 = 1		임차거주 = 1	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	-7.064	-4.98	6.889	4.92	-8.639	-7.22	7.885	6.68
ln(가구주연령)	0.465	0.92	-0.312	-0.62	1.797 ***	9.34	-1.646 ***	-8.66
배우자 존재여부(존재=1)	0.164	1.14	-0.219	-1.57	0.423 ***	5.41	-0.440 **	-5.69
순자산 (천만원)	0.024 ***	7.17	-0.025 ***	-7.39	0.022 ***	15.44	-0.022 ***	-15.22
ln(항상소득(만원))	0.679 ***	4.15	-0.720 ***	-4.47	0.226 ***	3.04	-0.224 ***	-3.05
상대주거비용	-0.179 ***	-5.82	0.189 ***	5.36	-0.126 ***	-6.44	0.199 ***	10.10
거주지역(수도권 = 1)	-0.182 **	-2.16	0.104	1.24	-0.493 ***	-8.73	0.421 ***	7.48
주거면적	주거면적(자가)		주거면적(임차)		주거면적(자가)		주거면적(임차)	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	0.975	1.61	0.240	0.49	0.454	0.92	-2.783	-3.04
ln(가구주연령)	-0.270	-1.47	-0.475 ***	-2.81	0.284 ***	3.80	0.833 ***	5.99
배우자 존재여부(존재=1)	0.105 **	1.98	0.219 ***	4.52	0.021	0.74	0.327 ***	6.17
가구원수	-0.049 **	-2.17	-0.061 ***	-2.70	-0.038 **	-3.20	0.030	1.29
순자산 (천만원)	0.011 ***	7.69	0.015 ***	9.98	0.003 ***	7.96	0.016 ***	13.47
ln(항상소득(만원))	0.401 ***	5.21	0.611 ***	7.93	0.247 ***	7.17	0.343 ***	4.95
평당 주거비용×10	-0.037 ***	-5.37	-0.041 ***	-4.03	-0.023 ***	-9.05	-0.035 ***	-3.66
거주지역(수도권 = 1)	0.002	0.07	-0.053	-1.63	0.193 ***	9.09	-0.226 ***	-5.24
ρ	0.826 ***	20.19	-0.830 ***	-20.49	-0.483 ***	-7.38	-0.832 ***	-28.07
σ	0.317 ***	17.30	0.405 ***	24.49	0.392 ***	42.23	0.641 ***	24.92
LR-stat. ($\chi^2_{0.01}$)	156.39(18.48)		554.21(18.48)		468.97(18.48)		558.94(18.48)	
표본 수	403		679		1,785		949	

주: 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$ / 자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석

〈표 IV-7〉은 2012년 자료를 이용한 주택점유형태와 주거면적 결정모형을 추정한 것이다. 주택점유형태 결정에 대한 핵심 경제적 변수인 순자산, 항상소득, 상대주거비용 변수들의 통계적 유의성과 부호는 2000년, 2006년, 2012년 자료에서 모두 일관적으로 나타나고 있다.

2006년과 마찬가지로 청년층 가구의 경우 연령이 미치는 효과가 유의하지 않는 것으로 추정된 반면, 배우자 존재 여부에 대한 더미변수는 통계적으로 유의하게 나타났다. 비청년층 가구의 경우 각 변수의 영향은 연도별 자료와 관계없이 일관성을 가지고 있음을 알 수 있다.

2012년 자가거주 가구의 주거면적 결정요인 분석 결과, 비청년층 가구의 경우 배우자 존재 여부 더미변수가 통계적으로 유의해졌으며 기타 변수들의 영향은 이전 연도의 자료 분석 결과와 동일한 방향으로 나타나고 있으나, 청년층 가구의 경우 가구원 수가 유의하지 않았으며 항상소득 변수도 유의하지 않은 것으로 추정되었다.

한편 청년층 임차 가구의 경우 가구주 연령이 높을수록 주거면적이 더 큰 것으로 추정되었으며, 가구원 수와 항상소득 변수는 유의하지 않게 나타났다. 비청년층 임차 가구의 경우 대부분의 변수들의 영향은 이전 연도와 유사하였으며, 가구원 수 변수가 주거면적과 유의한 양(+)의 관계를 갖는 것으로 추정되었다.

이상의 분석 결과를 요약해 보면 첫째, 가구주 연령, 배우자 존재 여부, 가구원 수와 같은 가구특성 변수들의 영향은 각 연도별로 주택점유형태나 주거면적 결정에 일관적인 경향을 보이지 않는 것으로 나타났다.

둘째, 순자산, 항상소득, 상대주거비용 또는 각 점유형태별 주거비용과 같은 경제적 변수들의 영향은 비교적 각 연도별로 일관성이 존재하는 것으로 파악되었다.

셋째, 다만 항상소득 변수의 경우 2012년 청년층 가구에서 주택점유형태에 관계없이 주거면적 수요에 미치는 영향이 통계적으로 유의하지 않았다.

〈표 IV-7〉 2012년 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정 결과

주택점유형태	청년층				비청년층			
	자가거주 = 1		임차거주 = 1		자가거주 = 1		임차거주 = 1	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	-5.639	-3.92	5.541	3.87	-8.374	-8.13	8.820	8.48
ln(가구주연령)	0.361	0.70	-0.340	-0.66	1.749 ***	11.15	-1.827 ***	-11.51
배우자 존재여부(존재=1)	0.377 ***	2.67	-0.398 ***	-2.83	0.302 ***	4.86	-0.304 ***	-4.86
순자산 (천만원)	0.040 ***	10.91	-0.040 ***	-10.80	0.032 ***	22.08	-0.032 ***	-21.05
ln(항상소득(만원))	0.467 ***	2.82	-0.460 ***	-2.77	0.176 ***	2.76	-0.195 ***	-3.03
상대주거비용	-0.047 **	-2.05	0.054 ***	2.46	-0.062 ***	-4.78	0.055 ***	4.47
거주지역(수도권 = 1)	-0.438 **	-3.62	0.406 ***	3.45	-0.490 ***	-7.29	0.494 ***	7.58
주거면적	주거면적(자가)		주거면적(임차)		주거면적(자가)		주거면적(임차)	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	1.994	3.49	1.097	2.17	1.355	2.90	0.745	1.09
ln(가구주연령)	0.002	0.01	0.386 **	2.20	0.155 ***	2.37	0.256 **	2.16
배우자 존재여부(존재=1)	-0.003	-0.06	0.371 ***	8.24	0.066 ***	2.97	0.179 ***	5.04
가구원수	-0.009	-0.28	0.047	1.55	-0.027 **	-2.32	0.062 ***	3.52
순자산 (천만원)	0.007 ***	6.28	0.023 ***	13.07	0.003 ***	9.43	0.018 ***	9.57
ln(항상소득(만원))	0.160	1.51	0.048	0.47	0.168 ***	4.96	0.148 ***	3.08
평당 주거비용×10	-0.027 ***	-10.69	-0.082 ***	-13.90	-0.018 ***	-8.40	-0.064 ***	-8.78
거주지역(수도권 = 1)	0.204 ***	5.41	-0.087 ***	-2.88	0.222 ***	8.66	-0.077 *	-1.66
ρ	-0.503 ***	-5.62	-0.657 ***	-7.21	-0.468 ***	-12.49	-0.543 ***	-3.72
σ	0.304 ***	23.08	0.351 ***	21.35	0.428 ***	68.01	0.426 ***	15.86
LR-stat. ($\chi^2_{0.01}$)	190.83(18.48)		799.02(18.48)		482.49(18.48)		725.23(18.48)	
표본 수	544		717		3,227		1,441	

주: 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$ / 자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석

2) 한계효과 및 탄력성 분석

이상의 결과에 기초하여 가구의 주택관련 의사결정의 핵심변수인 순자산, 항상소득, 주거비용에 대한 한계효과를 분석하였다. 가구의 주택점유형태 결정에 대한 위의 변수들의 한계효과는 다음과 같은 식을 통해 도출하였다. 가구가 자가거주를 선택할 확률을 P^o 라 할 때, 설명변수 X_k 의 한계효과는⁷¹⁾ 다음 식 (14)와 같이 계산할 수 있으며, 일반적으로 표본의 평균에서 한계효과가 계산된다.

$$\frac{\partial P^o}{\partial X_k} = \phi(\beta' X) \beta_k \quad \dots\dots\dots (14)$$

이를 활용하여 구한 <표 IV-8>은 관련 변수들이 가구의 자가거주 선택 확률에 미치는 영향을 분석한 것이다. 청년층 가구의 경우 순자산이 1천만 원 증가할 시의 영향력은 분석연도별로 다르게 나타나고 있다.

2000년에는 순자산이 1천만원 증가하면 자가거주를 선택할 확률이 1.03%p 높아지는 것으로 나타났으나, 2006년에는 0.89%p로 감소하다 2012년 다시 1.55%p로 높아졌다. 비청년층의 경우에도 2000년의 순자산 증가에 따른 효과가 가장 높았으며 (2.41%p), 2006년 0.08%p로 감소하였고, 2012년 0.1%p로 조금 상승하였다.

<표 IV-8> 주요 변수의 자가거주 선택에 대한 한계효과(%p)

구분	한계효과 분석의 가정	청년층			비청년층		
		2000	2006	2012	2000	2006	2012
순자산	천만원 증가	1.03	0.89	1.55	2.41	0.08	0.10
항상소득	10% 증가	2.57	2.49	1.82	1.12	0.82	0.54
상대주거비용	10% 증가	-0.98	-0.45	-0.10	-0.39	-0.34	-0.09

자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석하였다.

항상소득의 효과는 소득이 10% 증가할 경우, 청년층 가구의 경우 2000년 2.57%p에서 점차 낮아져 2006년에는 2.49%p, 2012년에는 1.82%p였다. 즉, 항상소득이 10%

71) 만일 항상소득과 같이 설명변수가 로그형태인 경우 $\frac{\partial P^o}{\partial X_k} = \frac{\phi(\beta' X) \beta_k}{X_k}$ 로 계산할 수 있다.

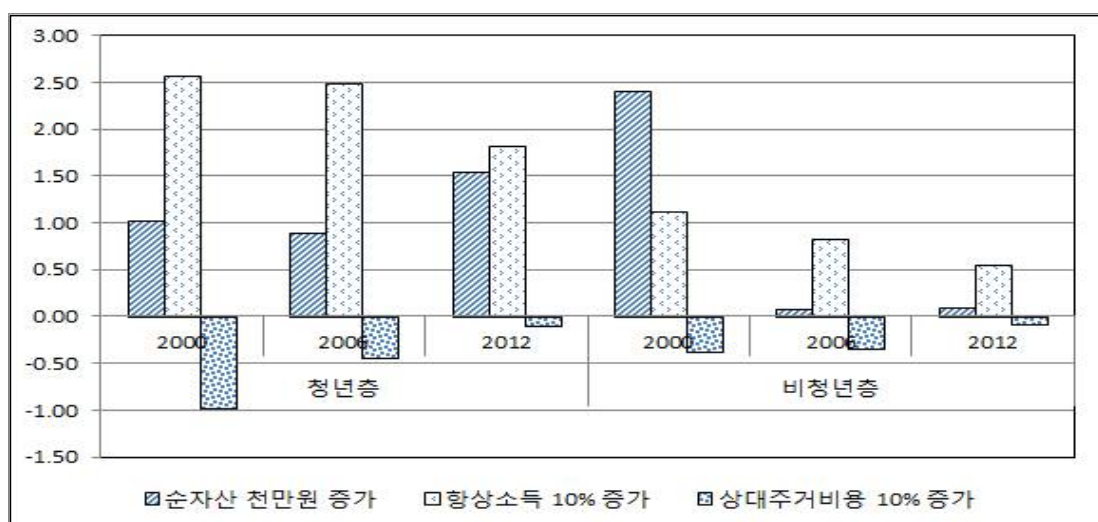
증가하면 가구의 자가거주 확률은 2000년에는 2.57%p 증가한 것으로 추정된 반면, 2012년에는 1.82%p로 낮아졌다는 것이다.

항상소득이 자가거주 확률에 미치는 한계효과가 시간이 흐름에 따라 점차 낮아지는 현상은 비청년층 가구에게도 적용되고 있다. 비청년층 가구의 경우 항상소득의 효과는 2000년 1.12%p에서 2012년 0.54%p로 낮아졌다.

상대주거비용 변수의 경우에도 유사한 패턴을 찾아볼 수 있다. 임차에 대한 비용 대비 자가거주에 대한 주거비용의 배율이 10% 높아지면, 가구가 자가거주를 선택할 확률이 청년층 가구의 경우 2000년 0.98%p 낮아졌던 반면, 2012년에는 그 수치가 0.1%p로 낮아졌고, 비청년층 가구의 경우에도 2000년 -0.39%p에서 2012년 -0.09%p로 낮아졌다.

〈그림 IV-1〉은 주요 변수의 한계효과를 그래프의 형태로 보여주는 것이다. 주요 변수들이 자가거주를 선택하는 확률에 미치는 효과는 시간 경과에 따라 전반적으로 감소함을 볼 수 있다. 2000년 순자산의 효과를 제외하고는 이러한 변수들의 효과는 비청년층 가구에 비해 청년층 가구에서 더 뚜렷하게 나타나고 있다. 주요 변수들이 자가거주-임차 선택 확률에 미치는 한계효과가 시간이 흐름에 따라 감소한다는 것은 그만큼 주택시장 구조가 다양화되고 있다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

〈그림 IV-1〉 주요 변수의 자가거주 선택확률에 대한 효과



자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석하였다.

〈표 IV-9〉는 가구의 주거면적 선택에 대한 순자산, 항상소득, 주거비용 변수들의 탄력성을 계산한 결과이다.⁷²⁾ 자가거주 가구의 주거면적 수요에 대한 주요 변수들의 탄력성을 살펴보면, 청년층 가구의 경우 자가거주 주거면적에 대한 순자산의 탄력성은 2000년 0.057에서 2006년 0.098로 높아졌고 2012년에는 0.224로 크게 높아졌다. 그러나 비청년층의 경우에는 2000년 0.195에서 2012년에는 0.173으로 감소하였다.

청년층 가구의 항상소득 탄력성은 2000년 0.475로 높은 수치를 보였으나 2006년 0.274로 낮아졌고, 2012년에는 추정계수가 유의하지 않았다. 비청년층 가구의 경우에도 점차 항상소득의 탄력성이 낮아지고 있는 것으로 나타났다.

시간의 경과에 따라 탄력성의 값이 작아지는 추세는 주거비용에서도 나타나고 있다. 청년층 가구의 주거비용 탄력성은 2000년 -0.076에서 2012년 -0.022로 낮아졌으며, 비청년층 가구도 2000년 -0.032에서 2012년 -0.014로 낮아졌다.

한편, 임차 가구의 주거면적에 대한 주요 변수들의 탄력성은 자가거주 가구의 주거면적과는 다른 패턴을 보였다. 청년층 가구의 경우 순자산의 주거면적에 대한 탄력성은 2000년 0.04에서 2006년 0.059, 2012년에는 0.139로 높아졌다.

이러한 결과를 보면, 청년층 가구의 경우에는 임대주택의 주거면적 수요에 대한 의사결정에 순자산의 영향이 점점 높아지고 있다고 해석할 수 있다. 이는 글로벌 금융위기 이후 가파르게 상승한 전세가격과 무관하지 않다. 특히 비청년층 가구에 비해 자산제약을 상대적으로 많이 받는 청년층 가구의 경우에는 임대주택의 주거면적에 대한 선택이 보유자산의 변화에 더 민감할 수밖에 없을 것으로 생각된다.

비청년층 가구의 경우에도 2012년 순자산의 영향력이 높아졌으나 그 정도는 청년층 가구에 비해 높지 않다. 항상소득의 영향은 청년층 가구와 비청년층 가구 모두에서 점차적으로 감소하고 있는 추세이다.

임대주택 주거면적 선택과 관련하여 뚜렷하게 보이는 특징 중 또 다른 하나는

72) 탄력성은 최우추정법을 통하여 추정된 추정계수와 각각의 주택점유형태를 선택한 표본의 평균에서 계산한 것으로, 주택점유형태 선택에 포함된 설명변수가 해당 주택점유형태를 선택할 확률에 미치는 영향력도 동시에 고려되어 계산된 것이다.

주거비용이 임대주택 거주 면적에 미치는 영향력이 점차 증가하고 있다는 점이다. 2000년 청년층 가구의 주거비용 탄력성은 -0.004로 매우 낮았으나 2012년에는 -0.063으로 높아졌고, 비청년층 가구의 주거비용 탄력성도 2000년 -0.003에서 2012년 -0.05로 높아졌다.

이러한 결과는 <표 IV-2>에서⁷³⁾ 제시하고 있는 바와 같이 청년층 임차가구 중 월세(보증부 월세 포함)가구의 비중이 지속적으로 높아지고 있다는 것과 맥락을 같이 한다고 볼 수 있다. <그림 IV-2>와 <그림 IV-3>은 <표 IV-9>를 표현한 것이다.

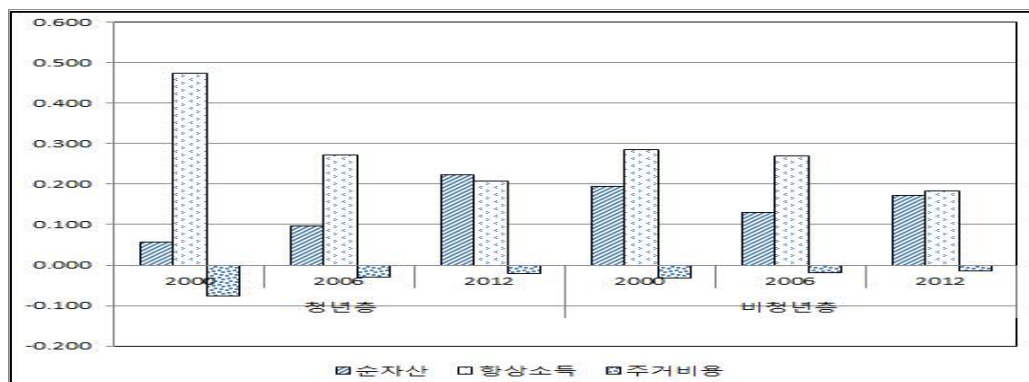
<표 IV-9> 주요 변수의 주거면적에 대한 탄력성

구분	주요 변수	청년층			비청년층		
		2000년	2006년	2012년	2000년	2006년	2012년
자가거주 가구의 주거면적 수요	순자산	0.057	0.098	0.224	0.195	0.130	0.173
	항상소득	0.475	0.274	-	0.285	0.270	0.184
	주거비용	-0.076	-0.029	-0.022	-0.032	-0.018	-0.014
임차가구 가구의 주거면적 수요	순자산	0.040	0.059	0.139	0.069	0.046	0.092
	항상소득	0.907	0.479	-	0.288	0.258	0.113
	주거비용	-0.004	-0.031	-0.063	-0.003	-0.027	-0.050

주: 2012년의 경우 항상소득 추정계수가 유의하지 않아 탄력성을 계산하지 않았다.

자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석하였다.

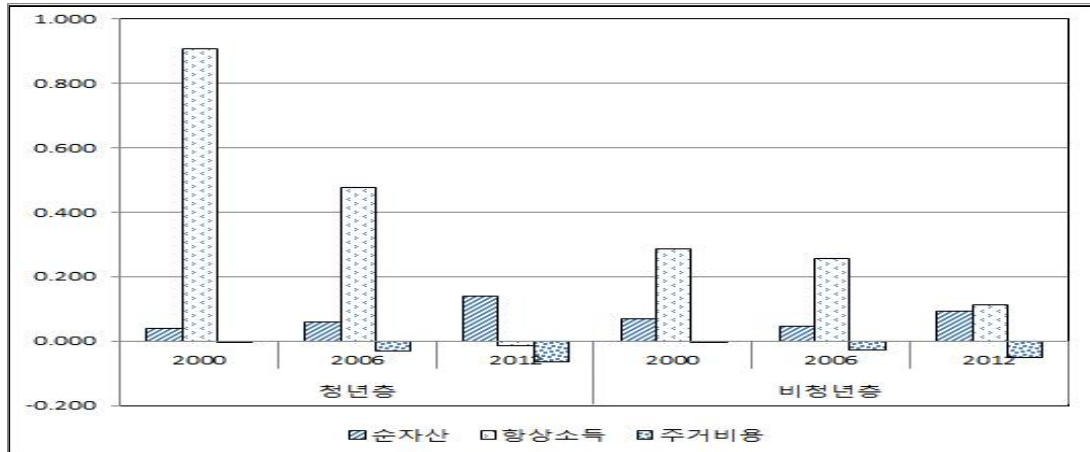
<그림 IV-2> 주요 변수의 주거면적 수요 탄력성(자가거주 가구)



자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석하였다.

73) 이 보고서 96쪽을 참조하기 바란다.

〈그림 IV-3〉 주요 변수의 주거면적 수요 탄력성(임차 가구)



자료: 한국노동패널조사 자료를 이용하여 분석하였다.

5. 통합(pooled) 자료를 이용한 분석

각 연도별 횡단면 자료를 통해 분석한 결과는 순자산, 항상소득, 주거비용과 같은 핵심변수들이 주택점유형태와 주거면적 결정에 미치는 영향이 시간에 따라 다르게 나타나고 있음을 보여 주었다.

주택점유형태 결정을 예로 들면, 순자산의 영향력은 두 계층 모두에서 감소하다 다시 증가하는 추세를 보였고, 항상소득과 주거비용의 영향력은 지속적으로 감소하는 추세를 보였다. 주거면적 결정에서는 자가거주 가구의 경우 항상소득과 주거비용의 탄력성이 지속적으로 감소한 반면, 임차 가구의 경우 순자산의 탄력성이 다시 높아졌고 주거비용의 탄력성은 계속 높아지고 있다.

이러한 결과들이 각 연도별 횡단면 자료를 이용하여 분석하였기 때문인지 아니면 실제로 그러한 패턴들이 존재하기 때문인지는 확인해볼 필요가 있다. 확인 작업은 자료를 다른 형태로 구성하여 모형을 추정해 보거나, 다른 모형을 추정하는 방법으로 가능할 것이다. 이 연구에서는 가구의 주택관련 의사결정 구조에 추정모형을 앞의 분석과 동일하게 유지하면서 자료를 재구성하는 형태로 살펴보는 것으로 하였다.

자료 재구성을 통한 확인 작업을 위해 각 연도별 횡단면 자료를 통한 분석은 각각의 자료가 가지고 있는 이질적인 특성을 통제하기 어렵기 때문에 3개년도 자료를 통합하였다. 이러한 통합자료의 경우 동일한 가구가 여러 번 반복되어 표본에 포함되어 있을 가능성이 높으나, 서로 다른 시점에 관찰되는 동일한 가구를 서로 다른 가구로 취급하므로 각 가구의 고유한 특성을 통제하기 어려운 단점이 있다.

이를 해결하기 위해서는 패널 자료를 구축하고, 패널분석 기법을 활용하여 가구의 개별적 이질성을 제거해야 한다. 그러나 패널 자료의 특성상 조사의 누락이 존재하고 2000년부터 2012년까지 장기간 조사가 지속적으로 이루어진 가구가 많지 않다는 점을 고려하면 분석의 어려움이 존재할 수밖에 없다.

또한 이 연구의 주된 초점이 청년층 가구의 주택관련 의사결정에 있다는 점과 2000년의 청년층 가구 중 많은 가구는 2012년에는 중장년층으로 연령계층이 변화될 것이므로 청년층 가구의 주택소비 분석이라는 이 연구의 목적과 부합되지 않는 문제도 존재한다.

이 같은 점을 고려하여 이 연구에서는 3개년도의 청년층 가구를 통합한 표본과 비청년층 가구를 통합한 표본을 구성하고, 각 통합자료를 이용해 주택관련 의사결정에 영향을 미치는 요인을 비교 분석하기로 한다. 3개년도의 통합표본은 청년층 가구는 총 3252가구로 구성되며, 이중 자가거주 가구는 1266가구, 임차 가구는 1986가구이다. 비청년층 가구는 총 9725가구로 이 중 자가거주 가구는 6543가구, 임차가구는 3182가구이다.

서로 다른 시점의 자료를 통합하는 경우 추가적으로 고려해야 하는 부분 중 하나는 시점을 고정하여 화폐가치로 측정된 명목변수들을 실질변수로 변환하는 것이다. 이 연구에서도 순자산, 향상소득, 주거비용 등 화폐가치로 측정된 변수들이 존재하므로 이를 특정 기준시점을 정하여 실질가치로 환산하여 추정에 이용할 필요가 있다. 여기서는 2012년을 기준으로 2000년, 2006년부터의 물가상승률을 고려하여 모든 명목변수들을 실질변수로 변환하여 추정에 이용하였다.

추정모형은 식 (9) 및 (10)과 동일하다.⁷⁴⁾ 다만 서로 다른 시점의 자료를

이용하고, 설명변수의 시점간의 영향력을 비교하기 위해서 모형을 변환하였다. 주택점유형태 결정을 위한 프로빗모형 추정식 식 (9)의 $\Phi(\cdot)$ 괄호 안에 고려되는 식은 다음과 같다.

$$\alpha_0 + \sum_{t=1}^T \alpha_{1t} D_t W_i + \sum_{t=1}^T \alpha_{2t} D_t \ln Y_i + \sum_{t=1}^T \alpha_{3t} D_t (p_h^0/p_h^r)_i + \sum_k \beta_k Z_{ki} + \sum_{t=2}^T \psi_t D_t \cdots \cdots (15)$$

여기서 D_t 는 시간더미변수로 t 가 특정시점이면 1 아니면 0의 값을 갖는다.

식 (15)의 특징은 순자산(W), 로그 항상소득($\ln Y$), 상대주거비용(p_h^0/p_h^r)을 시간 더미와 결합하여 상호교차항을 만든 것이다. 이를 통해 각 시점별 관심변수의 효과를 추정하고 비교할 수 있다. 마찬가지로 식 (10)의 주택수요함수 추정식을 아래와 같이 변환할 수 있다.

$$\gamma_0 + \sum_{t=1}^T \gamma_{1t} D_t W_i + \sum_{t=1}^T \gamma_{2t} D_t \ln Y_i + \sum_{t=1}^T \gamma_{3t} D_t (p_h^0/p_h^r)_i + \sum_k \delta_k Z_{ki} + \sum_{t=2}^T \eta_t D_t + u_i \cdots \cdots (16)$$

순자산의 한계효과를 예를 들어 생각해 볼 수 있다. $T=3$ 이라 할 때 순자산이 주택점유형태 결정에 미치는 영향을 고려하지 않는다면, $\hat{\gamma}_{11}D_1 + \hat{\gamma}_{12}D_2 + \hat{\gamma}_{13}D_3$ 가 된다. 따라서 $D_1 = 1$ 일 때의 효과는 $\hat{\gamma}_{11}$ 으로, $D_2 = 1$ 일 때의 효과는 $\hat{\gamma}_{12}$ 로, $D_3 = 1$ 일 때의 효과는 $\hat{\gamma}_{13}$ 로 측정할 수 있다.

〈표 IV-10〉은 통합표본을 이용하여 청년층 가구의 주택점유형태 선택에 대한 프로빗모형을 추정한 결과이다. 3개년도 자료를 통합하여 고려하였을 때, 전반적으로 가구주 연령이 높으면 자가거주를 선택할 확률이 크고, 배우자가 있는 가구가 그렇지 않은 가구에 비해 자가거주 확률이 높을 것으로 추정되었다. 시점 더미에 대한 추정결과에서 알 수 있듯이 시점으로 인해 발생하는 차이는 없는 것으로 나타났다.

순자산과 연도 더미의 상호작용항들에 대한 추정계수는 모두 통계적으로 유의하게 나타났다. 추정계수의 크기를 통해서 알 수 있는 바와 같이 시간이 흐를수록 자가거주 확률에 대한 순자산의 영향은 감소하다 다시 증가하였다. 항상소득의

74) 이 보고서 88쪽을 참조하기 바란다.

경우에는 점차적으로 감소하는 것으로 추정되었다. 또한 상대주거비용 변수의 경우에도 그 영향력이 점차 감소하는 것으로 나타났다. 3개년도 전반적으로 수도권 거주 가구가 비수도권 거주 가구에 비해 자가거주를 선택할 확률이 낮은 것으로 추정되었다.

주거면적 결정 요인을 추정한 결과를 보면, 자가거주 가구의 경우 가구주 연령 변수는 유의하지 않은 것으로 추정된 반면, 배우자가 있는 가구가 그렇지 않은 가구에 비해 주거면적이 더 큰 것으로 분석되었다. 반면, 가구원 수가 많을수록 주거면적은 더 적은 것으로 나타났다. 순자산, 항상소득, 사용자비용 변수는 모두 유의한 결과를 보였으며, 2012년 횡단면 자료를 이용한 분석에서는 유의하지 않았던 항상소득 변수가 통합표본 자료에서는 유의한 것으로 추정되었다.

임차 가구의 경우 가구주 연령이 높을수록 주거면적은 작아지는 것으로 추정된 반면, 자가거주 가구와 마찬가지로 배우자가 있는 가구의 주거면적이 그렇지 않은 가구의 주거면적보다 크고, 가구원 수가 많을수록 주거면적은 더 작은 것으로 추정되었다.

시간 더미 변수의 추정계수를 볼 때, 시간이 흐름에 따라 임차 가구의 평균 주거면적은 증가하는 것으로 나타났으며, 순자산, 항상소득, 주거비용 변수의 추정계수는 모두 유의하였다. 순자산의 추정계수는 자가거주 가구와 마찬가지로 2000년에 비해 2006년 감소하다 2012년 다시 증가하였다. 반면, 항상소득의 추정계수는 감소하는 추세를 보이고 있다. 한편 주거비용의 추정계수의 절대값은 점차 증가하는 것으로 추정되었다. 임차 가구의 경우 수도권 거주 주거면적은 비수도권 거주 가구의 주거면적에 비해 더 작은 것으로 나타났다.

〈표 IV-10〉에 제시된 추정결과를 이용하여 청년층 가구의 자가거주 선택 확률에 대한 주요 변수의 한계효과를 계산한 것이 〈표 IV-11〉이다. 〈표 IV-8〉과 비교해 볼 때, 변수들의 한계효과의 시간적 변화는 전반적으로 같은 방향으로 나타나고 있다.⁷⁵⁾

75) 각 연도별 자료를 통합하는 과정에서 변수들의 실질 값을 이용하였으므로 한계효과의 크기는 다를 수 있다.

〈표 IV-10〉 주택점유형태 및 주거면적 결정 모형 추정결과(통합표본)

주택점유형태	자가거주 = 1		임차거주 = 1	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	-8.2706	-6.25	8.1847	6.48
ln(가구주연령)	0.8586 ***	2.99	-0.6933 **	-2.42
배우자 존재여부(존재=1)	0.2309 ***	2.68	-0.2655 ***	-3.14
D_{2006}	0.4484	0.32	-0.8222	-0.60
D_{2012}	1.1394	0.84	-1.2325	-0.94
순자산 $\times D_{2000}$	0.0226 ***	5.70	-0.0307 ***	-7.01
순자산 $\times D_{2006}$	0.0213 ***	7.79	-0.0223 ***	-8.10
순자산 $\times D_{2012}$	0.0292 ***	8.64	-0.0392 ***	-10.79
ln(항상소득) $\times D_{2000}$	0.7340 ***	4.32	-0.7606 ***	-4.65
ln(항상소득) $\times D_{2006}$	0.5834 ***	4.55	-0.6000 ***	-4.76
ln(항상소득) $\times D_{2012}$	0.4586 ***	3.74	-0.4955 ***	-4.09
상대주거비용 $\times D_{2000}$	-0.3909 ***	-10.13	0.3170 ***	8.26
상대주거비용 $\times D_{2006}$	-0.1849 ***	-6.04	0.1742 ***	4.82
상대주거비용 $\times D_{2012}$	-0.0641 ***	-3.83	0.0565 ***	3.75
거주지역(수도권=1)	-0.3320 ***	-5.86	0.3557 ***	6.45
주거면적	자가주거면적		임차주거면적	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	-0.6481	-1.08	-1.4761	-2.83
ln(가구주연령)	-0.0201	-0.17	-0.3185 ***	-3.09
배우자 존재여부(존재=1)	0.0941 ***	2.71	0.2733 ***	8.74
가구원 수	-0.0497 ***	-2.96	-0.0680 ***	-4.17
D_{2006}	0.8631	1.52	1.4141 ***	2.94
D_{2012}	0.3196	0.60	1.4751 ***	3.15
순자산 $\times D_{2000}$	0.0104 ***	6.40	0.0149 ***	7.60
순자산 $\times D_{2006}$	0.0100 ***	7.61	0.0127 ***	10.35
순자산 $\times D_{2012}$	0.0116 ***	11.43	0.0224 ***	13.54
ln(항상소득) $\times D_{2000}$	0.4935 ***	5.71	0.7263 ***	9.18
ln(항상소득) $\times D_{2006}$	0.3767 ***	5.88	0.5657 ***	9.32
ln(항상소득) $\times D_{2012}$	0.4272 ***	6.70	0.5716 ***	9.28
평당 주거비용 $\times D_{2000}$	-0.0051 ***	-5.42	-0.0003 ***	-4.02
평당 주거비용 $\times D_{2006}$	-0.0034 ***	-5.63	-0.0036 ***	-4.54
평당 주거비용 $\times D_{2012}$	-0.0026 ***	-12.30	-0.0084 ***	-13.34
수도권	-0.0032	-0.15	-0.1059 ***	-5.45
ρ	0.7851	27.28	-0.8126	33.59
σ	0.3570	30.87	0.4314	43.96
LR-stat. ($\chi^2_{0.01}$)	621.97(30.58)		1777.10 (30,58)	
표본수	3,252 (1,266)		3,252(1,986)	

주: 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

자료: 한국노동패널 자료를 이용하여 추정하였다.

순자산 한계효과는 2000에 비해 2006년 감소하다 2012년 다시 증가하였으며, 항상소득과 상대주거비용의 한계효과는 시간이 경과할수록 지속적으로 감소한 것으로 나타났다.

〈표 IV-11〉 주요 변수의 자가거주 선택에 대한 한계효과(통합표본)

(단위: %p)

변수		2000년	2006년	2012년
순자산	천만원 증가	0.84	0.79	1.08
항상소득	10% 증가	2.72	2.16	1.70
상대주거비용	10% 증가	-0.59	-0.27	-0.06

자료: 한국노동패널 자료를 이용하여 추정하였다.

〈표 IV-12〉는 주요 변수의 주택점유형태별 주거면적 수요에 대한 탄력성을 보여주는 것으로 〈표 IV-9〉에서 제시된 연도별 자료를 이용한 탄력성과 유사한 패턴을 가지고 있음을 알 수 있다.

주택점유형태와 관계없이 순자산의 주거면적에 대한 수요탄력성은 점차 증가하는 패턴을 보였다. 자가거주 가구의 경우, 주거비용의 주거면적에 대한 수요탄력성은 점차 감소하는 반면, 임차 가구의 경우 점차 증가하는 모습을 보이고 있다.

한편 항상소득의 경우 연도별 자료 분석에서 2012년 추정계수의 유의도가 낮아 확인 불가능하였으나, 통합표본 자료 결과를 살펴볼 때 항상소득의 주거면적에 대한 수요탄력성은 두 주택점유형태 모두에서 2000년에 비해 2006년에는 감소하였으나 2012년에는 약간 상승한 것으로 나타났다.

〈표 IV-12〉 주요 변수의 주거면적에 대한 탄력성(통합표본)

구분	자가거주 가구			임차거주 가구		
	2000년	2006년	2012년	2000년	2006년	2012년
순자산	0.010	0.014	0.016	0.016	0.021	0.042
항상소득	0.347	0.260	0.336	0.579	0.449	0.475
주거비용	-0.051	-0.040	-0.034	-0.003	-0.042	-0.110

자료: 한국노동패널 자료를 이용하여 추정하였다.

6. 패널자료를 이용한 주택점유형태 변화 분석

1) 실증분석 모형의 구축

앞 절에서는 각 연도별 횡단면 자료와 연도별 횡단면 자료를 통합한 자료를 이용하여 청년층 가구의 주택점유형태와 주택수요 결정요인을 분석하였다. 이러한 접근은 특정 시점에서 가구의 주택관련 의사결정에 영향을 주는 요인을 분석하는데 유용할 수 있으나 의사결정의 동태적 측면을 살펴보는 데는 한계가 있다.

일반적으로 인구요인이나 경제적 요인의 변화에 따라 가구의 주택에 대한 의사결정에도 변화가 발생한다. 예를 들어 일정기간 동안 저축을 통해 자산이 증가하면 과거에 임차를 선택한 가구는 이제는 자가거주를 선택할 수 있다. 또한 과거에 기혼상태에 있던 가구가 이혼이나 사별을 경험하면 주택점유형태를 변화시킬 수도 있다. 청년층 가구는 비청년층 가구에 비해 인구 및 경제적 조건들이 상대적으로 빠르게 변화되는 특성을 가지고 있다.

가구의 이러한 동태적 주택점유형태 결정은 여러 측면에서 분석이 가능한데,⁷⁶⁾ 이 연구에서는 청년층 가구의 주거상향 이동에 미치는 영향 요인들을 주택점유형태에 기초하여 분석하고자 한다.

주거상향 이동은 다양하게 정의될 수 있다. 임차 거주에서 자가거주로의 주택점유형태 변화가 있고, 동일한 주택점유형태라 하더라도 주택소비량이 높아지면 주거상향 이동으로 정의할 수도 있다. 이 연구는 첫 번째 경우에 국한하는 것으로 하여 분석하였다. 이에 대한 실증분석 모형은 다음과 같이 설정할 수 있다.

t 기의 주택점유형태를 w_{it} 라 하면,

$$w_{it} = \begin{cases} 1, & \text{if } w_{it}^* > 0 \text{ (소유)} \\ 0, & \text{if } w_{it}^* \leq 0 \text{ (임차)} \end{cases} \dots\dots\dots (17)$$

76) 이 보고서 제4장 1. 실증분석 모형의 개발에서 간략하게 설명한 정태적 측면에서의 주택관련 의사결정 메카니즘은 동태적 또는 다기간 모형으로 확장 가능하다.

w_{it} 는 t 기에 관찰되는 가구 i 의 주택점유형태이며, 이는 다음과 같은 잠재변수(w_{it}^*)에 의해 결정된다고 가정한다.

$$w_{it}^* = \tau_0 + \tau_1 w_{it-1} + \tau_2 \Delta W_{it} + \tau_3 \Delta \ln Y_{it} + \tau_4 \Delta (p_h^o/p_h^r)_{it} + \sum_k \mu_k \Delta Z_{kit} + u_{it} \quad \cdots \cdots (18)$$

여기서 w_{it-1} 은 가구의 i 의 $t-1$ 기의 주택점유형태(소유 = 1)를 의미하며, Δ 로 표시된 변수들은 $t-1$ 기에서 t 기 사이의 변수값의 차이를 의미한다. 주택점유형태의 동태적 결정과정에서 w_{it-1} 은 내생적 변수이므로 이를 결정하는 또 다른 식이 필요하다. 이 식은 앞의 식 (7)과 같은 형태로 작성 가능하다.⁷⁷⁾

$$w_{it-1}^* = \alpha_1 W_{it-1} + \alpha_2 \ln Y_{it-1} + \alpha_3 (p_h^o/p_h^r)_{it-1} + \sum_k \beta_k Z_{kit-1} + u_{it-1} \quad \cdots (19)$$

u_{it} 와 u_{it-1} 이 이변량 표준정규분포를 따른다고 가정하고 두 변수간의 상관계수를 ρ 라 한다면, 식 (18)과 식 (19)는 이변량 프로빗모형으로 추정할 수 있다.⁷⁸⁾ 식 (18)과 (19)가 의미하는 것은 t 기의 주택점유형태는 $t-1$ 기 주택점유형태와 $t-1$ 기와 t 기 사이의 설명변수의 변화에 의해 결정되며, $t-1$ 기의 주택점유형태는 $t-1$ 기의 설명변수에 의해 결정된다는 것이다.

한편, 식 (18)을 통해 두 시점간의 순자산, 항상소득, 상대주거비용의 변화가 t 기의 주택점유형태에 미치는 영향과 $t-1$ 기 설명변수가 t 기의 주택점유형태에 미치는 영향을 같이 분석할 수 있다. 그런데 관련 변수들의 증가나 감소와 같은 변화 방향에 따라 서로 다른 수준의 영향력을 가질 수 있으므로 이 연구에서는 식 (18)을 아래와 같이 변환하여 추정하였다.

$$w_{it}^* = \tau_0 + \tau_1 + \tau_{21} \Delta W_{it}^+ + \tau_{22} \Delta W_{it}^- + \tau_{31} \Delta \ln Y_{it}^+ + \tau_{32} \Delta \ln Y_{it}^- + \cdots \cdots (18') \\ \tau_{41} \Delta (p_h^o/p_h^r)_{it}^+ + \tau_{42} \Delta (p_h^o/p_h^r)_{it}^- + \sum_k \mu_{ik} \Delta Z_{kit}^+ + \sum_k \mu_{ik} \Delta Z_{kit}^- + u_{it}$$

77) 식 (7)은 이보고서 87쪽을 참조하기 바란다.

78) 이와 같은 축차형(recursive) 이변량프로빗모형에 대해서는 Greene(2003), pp. 715-718을 참조하기 바란다. 물론 식 (19)에도 과거($t-2$ 기)의 주택점유형태가 포함될 수 있으며, 이렇게 과거의 종속변수가 설명변수가 되는 동태적 프로빗모형은 비교적 장기간의 패널 자료를 필요로 하므로 이 연구에서는 사용하지 않았다.

여기서 설명변수 X_{it} 에 대해서 $\Delta X_{it} > 0$ 이면 $\Delta X_{it}^+ = \Delta X_{it}$ 이고, $\Delta X_{it} \leq 0$ 이면 $\Delta X_{it}^+ = 0$ 이며, $\Delta X_{it} \leq 0$ 이면 $\Delta X_{it}^- = |\Delta X_{it}|$ 이고 $\Delta X_{it} > 0$ 이면 $\Delta X_{it}^- = 0$ 의 값을 갖는다.

2) 자료 및 기초통계량

패널 자료는 측정기간을 구분하여 두 가지로 구축하였다. 첫 번째 패널 자료는 2003년과 2007년 자료 중 2003년 청년층 가구만을 대상으로 구축하였고, 두 번째 패널 자료는 2008년과 2012년 자료 중 2008년 청년층 가구만을 대상으로 구축하였다.

패널 자료를 이렇게 두 가지로 구축하여 분석하는 이유는 글로벌 금융위기 이전과 이후의 주택시장 환경이 서로 다르고, 청년층 가구의 경우에도 2003년 청년층의 인구 및 경제적 조건과 2008년 청년층의 인구 및 경제적 조건이 다를 수 있기 때문이다. 이를 통해서 서로 다른 두 기간의 청년층 가구의 주택점유형태 변화에 영향을 미치는 요인들을 분석하고, 유사점과 차이점을 살펴보고자 한다.

2003~2007년 패널 자료는 2003년 청년 가구 중 2007년까지 관찰되고 추정에 이용되는 변수들이 모두 관찰 또는 측정 가능한 총 754가구로 구성되어 있으며, 2008~2012년 패널 자료는 2008년 청년 가구 중 2012년까지 관찰되고 추정에 이용되는 변수들이 모두 관찰 또는 측정 가능한 총 933가구로 구성되어 있다.

아래 <표 IV-13>은 2003년과 2007년 청년층 가구의 주택점유형태 분포를 보여주는 것이다. 2003년 청년가구는 38.6%가 자가거주 가구이며 61.4%가 임차 가구였는데, 2007년에는 자가거주 가구 비율이 50.9%로 늘었고 임차 가구 비율은 49.1%로 줄었다.

2003년 자가거주 가구(291가구) 중 54가구(18.6%)가 임차로 주택점유형태를 전환하였으며, 임차 가구(463가구) 중 147가구(31.7%)가 자가거주로 주택점유형태를 전환하였다.

〈표 IV-13〉 2003년과 2007년 청년층 가구 주택점유형태

(단위: 가구 수, %)

2007년 2003년	자가	임차	합계
자가	237 (31.43)	54 (7.16)	291 (38.59)
임차	147 (19.50)	316 (41.91)	463 (61.41)
합계	384 (50.93)	370 (49.07)	754 (100.00)

자료: 한국노동패널

〈표 IV-14〉는 2008년과 2012년 청년층 가구의 주택점유형태 분포를 보여주고 있다. 2008년 자가거주 가구 비율이 41.05%, 임차가구 비율은 58.95%였던 반면, 2012년에는 자가거주 가구 비율이 52.2%, 임차가구 비율은 47.8%로 나타나고 있다. 2008년 자가거주 가구(383가구)에서 2012년 임차로 전환한 가구(71가구) 비율은 18.5%, 2008년 임차에서 2012년 자가거주로 전환한 가구 비율은 31.8%(175가구/550가구)로 2003년~2007년 패널 자료와 유사하게 나타나고 있다.

〈표 IV-14〉 2008년과 2012년 청년층 가구 주택점유형태

(단위: 가구 수, %)

2012년 2008년	자가	임차	합계
자가	312 (33.44)	71 (7.61)	383 (41.05)
임차	175 (18.76)	375 (40.19)	550 (58.95)
합계	487 (52.20)	446 (47.80)	933 (100.00)

자료: 한국노동패널

〈표 IV-15〉는 2003년 임차를 선택하였던 463가구가 2007년도에 선택한 주택점유형태에 따른 설명변수들의 평균과 2008년 임차를 선택하였던 550가구가 2012년에 선택한 주택점유형태별 설명변수의 평균을 나타낸 것이다.⁷⁹⁾

먼저 2003년 임차를 선택한 가구(463가구)를 살펴보면, 2007년 자가거주를 선택한 가구의 순자산 증가분의 평균이 임차를 선택한 가구보다 크며, 순자산 감소분의 평균은 그 반대로 나타난다. 로그항상소득의 경우에도 순자산과 동일한 방향으로 나타나며, 2007년 자가를 선택한 가구의 상대주거비용 증가분의 평균이 임차를 선택한 가구보다 높았다. 상대주거비용 감소분은 큰 차이가 없었다.

인구 특성을 보면 2003년 배우자가 없었던 가구가 2007년 배우자 있는 가구로 바뀐 비율은 2007년 자가거주를 선택한 가구가 상대적으로 더 높으며, 그 반대로 2003년 배우자가 있었던 가구가 2007년 배우자 없는 가구로 바뀐 비율은 2007년 임차를 선택한 가구가 상대적으로 높지만 비율의 차이는 크지 않다. 2003년 비수도권에 거주하다 2007년 수도권으로 이동한 가구 비율이나 수도권에 거주하다 비수도권으로 이동한 가구 비율은 차이가 크지 않았다.

다음으로 2008년 임차를 선택한 가구를 살펴보면, 2012년 자가거주를 선택한 가구의 순자산 증가분의 평균과 순자산 감소분의 평균이 임차를 선택한 가구보다 모두 높은 것으로 나타났다. 두 계층간의 순자산 증가분의 평균의 차이나 비율 모두 순자산 감소분의 평균 또는 비율보다 더 크거나 높다. 항상소득 증가분의 평균은 자가를 선택한 가구가 더 높았고, 항상소득 감소분의 평균은 임차를 선택한 가구가 더 높다. 또한 상대주거비용 증가분의 평균은 임차를 선택한 가구가 더 높으며, 상대주거비용 감소분의 평균은 자가를 선택한 가구가 더 높은 것으로 나타났다.

2008년 배우자가 없었던 가구가 2012년 배우자 있는 가구로 바뀐 비율은 2012년 자가거주를 선택한 가구가 상대적으로 더 높으며, 그 반대로 2008년 배우자가 있었던 가구가 2012년 배우자 없는 가구로 바뀐 비율은 2012년 임차를 선택한 가구가 상대적으로 높지만 비율의 차이는 크지 않다. 2003년 비수도권에 거주하다 2007년 수도권으로 이동한 가구 비율이나 수도권에 거주하다 비수도권으로 이동한 가구 비율도 차이가 크지 않았다.

79) 순자산과 항상소득은 $t-1$ 기와 t 기 사이의 물가상승률을 이용하여 $t-1$ 기 화폐가치로 환산하여 계산하였다.

〈표 IV-15〉 $t-1$ 년도 임차가구의 t 년도 주택점유형태별 설명변수 평균

구분	2003년 임차		2008년 임차	
	2007년 자가	2007년 임차	2012년 자가	2012년 임차
ΔW_{it}^+	9.113	5.005	8.544	2.701
ΔW_{it}^-	0.789	1.224	1.986	1.603
$\Delta \ln Y_{it}^+$	0.420	0.314	0.103	0.040
$\Delta \ln Y_{it}^-$	0.000	0.003	0.086	0.179
$\Delta(p_h^o/p_h^r)_{it}^+$	2.150	1.792	1.927	2.602
$\Delta(p_h^o/p_h^r)_{it}^-$	0.058	0.057	1.459	1.073
배우자 없음 → 배우자 있음	0.116	0.063	0.109	0.080
배우자 있음 → 배우자 없음	0.007	0.022	0.017	0.024
비수도권 → 수도권	0.020	0.032	0.011	0.019
수도권 → 비수도권	0.020	0.022	0.017	0.040
표본 수	147	316	175	375

자료: 한국노동패널 자료를 이용하여 산출하였다.

3) 추정결과

〈표 IV-16〉은 패널 자료를 이용하여 $t-1$ 기에 임차를 선택한 가구가 t 기에 자가거주를 선택할 확률에 대한 이변량 프로빗모형 추정결과이다. 두 기간의 패널 자료 모두 $t-1$ 기에 순자산이 작을수록, 항상소득이 낮을수록 임차를 선택할 확률이 높았으며, 상대주거비용 변수는 유의하지 않았다. 2008~2012년 패널 자료에서는 가구주 연령이 높을수록 임차를 선택할 확률이 낮은 것으로 추정되었다.

t 기의 주택점유형태(자가거주=1) 선택에 대한 추정 결과를 보면, 2003~2007년 패널 자료에서는 $t-1$ 기에 임차를 선택한 가구가 t 기에 자가거주를 선택할 확률은 낮고, 순자산 감소분이 클수록 자가거주를 선택할 확률도 낮은 것으로 추정되었다. 순자산 증가분의 추정계수는 통계적으로 유의하지 않았다.

항상소득 증가분이 클수록 자가거주를 선택할 확률이 높으며, 유의수준 10%에서 항상소득 감소분이 클수록 자가거주를 선택할 확률이 낮은 것으로 추정되었다.

항상소득 증가분과 감소분에 대한 추정계수의 크기에 차이가 나는 것을 볼 때 항상소득의 변화는 증가, 감소에 따라 자가거주 확률에 비대칭적으로 영향을 주고 있음을 알 수 있다. 상대주거비용의 변화나 가구특성이나 거주지역의 변화는 자가거주 선택 확률에 영향을 주지 않는 것으로 추정되었다.

〈표 IV-16〉 주택점유형태 변화(임차→자가) 모형 추정 결과

구분	2003-2007 패널		2008-2012 패널	
$t-1$ 기 주택점유형태 (임차 = 1)	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	8.558	5.16	8.728	5.38
$\ln(\text{가구주연령})_{t-1}$	-0.707	-1.36	-1.007 ***	-2.45
배우자 존재여부(존재=1) $_{t-1}$	-0.096	-0.58	-0.099	-0.71
W_{t-1}	-0.048 ***	-7.47	-0.017 ***	-6.56
$\ln Y_{t-1}$	-0.718 ***	-3.55	-0.594 ***	-3.33
$(p_h^o/p_h^r)_{t-1}$	-0.042	-0.94	-0.022	-0.58
거주지역(수도권 = 1) $_{t-1}$	0.323 **	2.34	0.239 *	1.72
t 기 주택점유형태 (자가거주 = 1)	추정계수	t-값	추정계수	t-값
상수항	1.305	11.04	1.606	14.59
$t-1$ 기 주택점유형태 (임차 = 1)	-2.338 ***	-21.17	-2.323 ***	-25.59
ΔW_{it}^+	-0.005	-1.38	0.019 ***	3.89
ΔW_{it}^-	-0.044 ***	-4.12	-0.011 **	-2.41
$\Delta \ln Y_{it}^+$	0.817 ***	3.28	0.224	0.58
$\Delta \ln Y_{it}^-$	-3.019 *	-1.81	-0.921 ***	-2.89
$\Delta(p_h^o/p_h^r)_{it}^+$	0.021	0.91	-0.050 **	-2.39
$\Delta(p_h^o/p_h^r)_{it}^-$	-0.117	-0.80	0.000	0.00
배우자 없음 → 배우자 있음	0.059	0.29	0.133	0.77
배우자 있음 → 배우자 없음	0.273	0.59	0.433	1.29
비수도권→수도권	-0.253	-0.77	-0.438	-1.51
수도권→비수도권	-0.307	-0.87	-0.806 ***	-3.18
ρ	0.778 ***	8.05	0.855 ***	10.96
LR-stat. ($\chi_{0.01}^2$)	697.92(33.41)		933.52(33.41)	
표본수	754		933	

주: 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

자료: 한국노동패널 자료를 이용하여 추정하였다.

2008~2012년 패널 자료에서는 2003~2007년 패널 자료를 이용한 추정결과와 마찬가지로 $t-1$ 기에 임차를 선택한 가구가 t 기에 자가거주를 선택할 확률은 낮은 것으로 나타났다.

2003~2007년 패널 자료에서는 유의하지 않았던 순자산 증가분이 유의하게 추정되었으며 순자산 증가분이 클수록 자가거주를 선택할 확률이 높았으며, 순자산 감소분이 클수록 자가거주를 선택할 확률이 낮은 것으로 나타났다.

2003~2007년 패널 자료에서는 유의했던 향상소득 증가분의 추정계수는 2008~2012년 패널 자료에서는 유의하지 않은 것으로 추정되었으나, 향상소득 감소분에 대한 추정계수의 통계적 유의성은 2003~2007년 패널 자료에 비해 더 높아졌다.

또한 2003~2007년 패널 자료에서는 유의하지 않았던 상대주거비용 증가분에 대한 추정계수가 2008~2012년 패널 자료에서는 유의한 것으로 추정되었는데, 상대주거비용 증가분이 클수록 자가거주를 선택할 확률이 낮은 것으로 해석할 수 있다. 그리고 수도권에서 비수도권으로 이동한 가구의 자가거주 선택확률이 낮았다.

〈표 IV-17〉은 이변량 프로빗모형을 통해 추정한 결과에 기초한 주요 변수의 한계효과를 구한 것이다. 한계효과는 각 변수의 평균에서 계산하였다. 2003년 또는 2007년 임차를 선택한 가구가 2007년 또는 2012년 자가거주를 선택할 확률은 동일 연도에 자가거주를 선택한 가구보다 약 69% 낮은 것으로 나타났다.

순자산 증가분(Δw_{it}^+)은 2003~2007년 패널에서는 그 추정계수가 유의하지 않아 한계효과를 계산할 수 없으나, 2008~2012년 패널에서는 0.008로 계산되었는데 순자산 증가분이 4년동안 1천만 원 증가하면 자가거주 확률은 0.8%p증가하는 것으로 계산되었다. 순자산 감소분(Δw_{it}^-)의 효과는 2003~2007년 기간에는 -1.9%p였으나 2008~2012년 기간에는 -0.5%p로 그 영향력이 낮아졌다.

로그향상소득 증가분($\Delta \ln Y_{it}^+$)의 영향력은 2003~2007년 기간에는 0.353으로 높았으나, 2008~2012년 기간에는 그 효과가 통계적으로 유의하지 않아 계산되지 못했다. 로그향상소득 감소분($\Delta \ln Y_{it}^-$)의 영향력은 2003~2007년 기간에는 -1.305였으나 2008~2012년에는 -0.395로 낮아졌다. 상대주거비용 증가분의 영향력은 2008~2012년 기간에는 -0.021로 나타났다.

〈표 IV-17〉 주요 변수의 한계효과

구분	2003-2007년 패널	2008-2012년 패널
t-1기 주택점유형태 (임차 = 1)	-0.692	-0.688
ΔW_{it}^+	-	0.008
ΔW_{it}^-	-0.019	-0.005
$\Delta \ln Y_{it}^+$	0.353	-
$\Delta \ln Y_{it}^-$	-1.305	-0.395
$\Delta (p_h^o/p_h^r)_{it}^+$	-	-0.021

자료: 한국노동패널 자료를 이용하여 추정하였다.

7. 소결

이 장에서는 청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정 메카니즘에 대한 이론적 논의를 통해 실증분석모형을 구축하고, 한국노동패널 자료를 이용하여 제반 영향변수들의 효과를 분석하였다.

실증분석은 세 가지 방향으로 이루어졌다. 첫째, 2000년, 2006년, 2012년 횡단면 자료를 이용하여 각 연도별 청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정요인을 추정하고, 이를 비청년층 가구와 비교하였다.

둘째, 위 3개년도의 자료를 통합한 통합표본을 구축하여 모형을 추정하고, 횡단면 자료 분석 결과와 비교하였다.

셋째, 청년층 가구의 주택점유형태 변화, 특히 임차에서 자가거주로의 변화에 주목하여 2003~2007년 패널 자료와 2008~2012년 패널 자료를 구축하여 임차에서 자가거주로 주택점유형태를 변화하는데 미치는 영향 요인을 파악하였다.

횡단면 자료와 통합자료 분석결과에 따르면 순자산, 항상소득, (상대)주거비용 등 핵심 경제변수들이 주택점유형태와 주거면적 결정에 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한 패널 자료 분석 결과도 패널 기간에 따라 다소 차이가 있지만, 핵심 경제변수들이

임차에서 자가거주로의 주택점유형태에 영향을 주는 것으로 추정되었다. 분석의 주요 결과를 정리해 보면 다음과 같다.

첫째, 청년 가구의 경우 주택점유형태와 주거면적 결정에 순자산의 영향력이 점차 높아지고 있다. 주요관련 변수들의 한계효과 추정결과에도 나타났듯이, 주택점유형태 선택과 각 주택점유형태별 주거면적 결정 추정 결과에 기초한 순자산의 한계효과는 2012년에 가장 높았다.

둘째, 주택점유형태와 자가거주의 주거면적에 대한 (상대)주거비용의 효과는 주택매매시장 상황과 관련되어 있다는 점이다. 예를 들어 2000년의 경우처럼 주택매매가격이 빠르게 상승하는 시기에는 상대주거비용과 자가거주 주거비용의 효과가 높은 것으로 추정되었다. 그러나 2012년처럼 가격상승이 완만하거나 정체된 시기에는 그 영향력이 낮은 것으로 추정되었다. 이를 통해 볼 때 주택매매가격이 빠르게 상승하는 시기의 주택점유형태와 자가거주 주거면적 결정에는 자본이득의 영향력이 클 것이므로, 이러한 자본이득의 크기를 반영한 상대주거비용이나 자가거주 사용자비용의 변화에 민감하게 반응한다고 할 수 있다.

셋째, 임차 가구의 주거면적 수요에 대한 주거비용 탄력성을 분석한 결과 주거비용의 효과가 점차적으로 높아지고 있다. 특히 임차 가구의 경우, 주거비용 탄력성의 크기가 자가거주 가구에 비해서 2012년 3배 정도 크다. 임차가구가 자가거주 가구에 비해서 주거비용의 변화에 더 민감하다는 것이다.

넷째, 주택점유형태나 주거면적에 대한 주요 변수의 효과는 분석 시점에 따라 다르지만, 그 효과의 크기는 비청년층 가구보다 청년층 가구에서 전반적으로 더 크게 나타났다.

마지막으로, 청년층 가구의 주택점유형태 변화에 대한 의사결정은 전반적으로 순자산, 항상소득, 상대주거비용과 같은 경제적 변수에 의해 영향을 받는 것으로 분석되었다. 또한 이러한 경제적 변수들이 미치는 효과는 변수 값의 증가 또는 감소에 따라 비대칭적인 것으로 나타났다.

제 5 장

청년층의 주거비부담능력 변화 전망과 주택시장

CHAPTER
5

청년층의 주거비부담능력 변화 전망과 주택시장

앞 장에서 청년층 가구의 인구 특성과 순자산, 항상소득, 주거비용 같은 경제적 특성 요인이 주택점유형태와 주거면적 소비에 미치는 영향력이 어느 정도인지 실증분석모형을 통해 살펴보았다. 분석 결과 주거비용 증가는 자가 선택확률을 낮추고, 주거면적 소비를 감소시키는 작용을 함을 보여주었다. 가구의 주거소비가 경제력에 기반 한 주거비지불능력에 영향을 받는다면, 저성장시대의 도래는 과거에 비해 생애주기에 따른 소득증가율 둔화와 소득에 기반 한 자산축적을 감소시킬 것이다. 이는 전체적으로 가구의 지불능력을 축소시켜 주택수요에 많은 영향을 미칠 것임을 예상할 수 있다.

이 장에서는 저성장시대로 진입으로 현 청년층의 주택매매가격 및 임대료 지불능력이 생애주기 진행에 따라 어떻게 변화하는지 전망하고, 이를 기초로 주택시장과 주택수요 차원에서 부담 가능한 주택재고 및 매물분석을 시나리오별, 지역별, 가구주 연령별로 실시하였다. 이 장에서 다루고 있는 청년층의 주거비부담능력과 이들이 접근할 수 있는 지역별 주택재고 분포에 대한 분석은 계층별, 시장별로 차별화된 주택정책이 왜 필요한지 재차 인식시켜 줄 것이다.

1. 주거비부담능력 분석을 위한 개요

1) 분석의 틀

주택은 고가의 내구재이다. 따라서 가구특성에 부합하는 적절한 수준의 주거소비를 위해서는 가구의 경제력이 뒷받침되어야 한다. 가구주의 생애주기에 따른

가구의 경제력 변화와 이에 따른 주택구매 가격 및 임대료의 지불능력에 대한 분석은 가구가 필요로 하는 적정한 주거소비를 실현할 수 있도록 유도 및 지원하는 정책을 수립하는데 있어 중요한 참고기준이 된다. 일반적으로 가구의 경제력은 생애주기가 진행될수록 커지는 경향을 보이고, 가구는 이러한 경향성에 근거해 주거소비를 결정하게 되기 때문이다.⁸⁰⁾

청년층의 주거비부담능력 변화를 추정하기 위한 분석의 틀은 <그림 V-1>과 같이 구성하였다. 분석의 틀은 먼저, 가구의 경제력 측면에서 경제성장률 둔화에 따른 소득 변화와 소득에 기반한 순자산 변화를 추정하고, 다음으로 추정된 소득과 순자산을 바탕으로 지불 가능한 주택가격과 임대료 수준을 추정하는 형태로 구성하였다.

청년층의 향후 소득은 소득과 가구 특성과의 관계를 고려한 소득함수를 통해 추정된 결과에 잠재성장률 전망치를 적용하여 추정하였고, 순자산은 순자산과 소득, 가구 특성 등과의 관계를 고려한 순자산함수를 통해 추정하였다. 이 때 소득변수는 소득함수를 통해 추정된 결과를 반영해 소득증가율 둔화에 따른 순자산 감소 영향을 반영할 수 있도록 구성하였다.

주거비지불능력은 추정된 가구의 경제력을 기반으로 주택구입능력과 임대료지불능력으로 구분하여 분석하였다. 이 때 가구의 지불능력을 판단하기 위해 지표로는 주택구입능력지수(Housing Affordability Index; 이하 HAI)와 소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio; 이하 RIR)를 이용하였다.

<그림 V-1> 청년층 가구의 주거비부담능력 분석의 틀



80) 이에 대해서는 이 보고서 제2장과 제4장을 통해서 확인할 수 있다.

2) 분석 자료와 표본

소득함수와 순자산함수 추정을 위한 분석 자료는 ‘2014년도 주거실태조사’를 이용하였고, 잠재성장률전망치는 기획재정부가 2013년 발간한 ‘대한민국 중장기 정책과제’에서 제시한 전망치를 활용하였다. 경제성장률과 소득증가율 사이의 관계를 분석하기 위한 자료로는 통계청 ‘가계동향조사’ 결과와 ‘한국은행 경제통계시스템(ECOS)’을 통해 제공되고 있는 경제성장률 통계를 이용하였다.

분석의 공간적 범위는 전국을 대상으로 하되, 이용된 자료를 통해 분석 가능한 공간적 범위를 고려하여 수도권과 비수도권으로 구분하였다. 시간적 범위는 2014년 현재를 기준으로 25세~29세인 청년층이 65세 이상이 되는 2049년까지로 설정하였다. 가구주 연령은 5세 단위로 25~29세, 30~34세, 35~39세, 40~44세, 45~49세, 50~54세, 55~59세, 60~64세, 65세 이상으로 구분하여 분석결과를 도출하였다.

소득계층별 지불능력을 분석하기 위해 소득계층을 소득 10분위를 기준으로 저소득층(1~4분위), 중소득층(5~8분위), 고소득층(9~10분위)로 구분하여 적용하였고, 지불능력평가를 위한 주요변수는 ‘2014년도 주거실태조사’, ‘2014년 가계금융·복지조사’ 등의 자료를 이용하여 추정된 결과를 이용하였다.

2. 주요 변수의 추정

1) 소득

가구소득을 전망하기 위한 소득함수는 ‘2014년도 주거실태조사’를 이용하여 추정하였다. 소득함수는 회귀분석을 통해 추정하였으며, 지역적 특성을 반영하기 위해 수도권과 비수도권으로 구분하여 회귀함수를 추정하였다.

모형의 주요변수는 <표 V-1>과 같이 구성하였다. 종속변수로 가구소득에

로그를 취한 값을, 독립변수로는 가구주연령, 가구주연령제곱, 가구주의 종사상지위, 배우자유무를 포함하였다.

가구주연령은 생애주기별 소득변화를 추정하기 위한 변수로 모형에 포함하였고, 가구주연령제곱은 연령에 따른 소득변화가 2차 함수 형태를 띠고 있는 점을 반영하기 위한 변수로 모형에 포함하였다. 가구주의 종사상지위는 종사상지위에 따른 소득의 영향을 반영하기 위한 변수로, 시나리오 설정 시 취업률하락에 따른 영향을 분석하기 위해 모형에 포함하였다. 배우자유부는 맞벌이 가구 등 혼인에 따른 가구소득 변화를 반영하기 위해 포함한 변수이다.

〈표 V-1〉 소득함수 추정을 위한 변수구성

구분	변수명	내용
종속변수	lnin	ln(가구소득)
독립변수	age	가구주연령
	age2	가구주연령제곱
	job	가구주 종사상지위(1=상용근로자, 0=기타)
	marry	배우자 유무(1=배우자 있음, 0=배우자 없음)

이상의 변수를 활용한 가구의 소득함수를 수도권과 비수도권으로 구분하여 추정한 결과는 〈표 V-2〉, 〈표 V-3〉과 같다. 수도권과 비수도권 모형 모두 99% 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 모형이 추정되었고, 모형의 설명력을 나타내는 수정된 R-square는 각각 0.5130과 0.4029로 양호한 값을 보였다.

각각의 독립변수의 회귀계수값은 모두 99% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 각 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 보면 가구주연령이 증가할수록 가구소득이 증가하나, 가구주연령제곱변수의 회귀계수가 음의 값을 가져 위로 볼록한 2차함수의 형태를 띠는 것으로 나타났다. 가구주의 종사상지위와 배우자유무는 가구소득과 양의 관계를 가지는 것으로 나타났다.

〈표 V-2〉 소득함수 추정결과(수도권)

Variable	Parameter Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t
Intercept	3.5410	0.06885	51.43	<.0001
age	0.0677	0.00258	26.25	<.0001
age2	-0.0008	0.00002	-34.26	<.0001
job	0.3600	0.01551	23.22	<.0001
marry	0.6051	0.01408	42.98	<.0001
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.5132			
Adj R-Sq	0.5130			

자료: 국토교통부 ‘2014년 주거실태조사’를 이용하여 추정하였다.

〈표 V-3〉 소득함수 추정결과(비수도권)

Variable	Parameter Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t
Intercept	3.8093	0.0798	51.43	<.0001
age	0.0665	0.0030	26.25	<.0001
age2	-0.0008	0.0000	-34.26	<.0001
job	0.2164	0.0153	23.22	<.0001
marry	0.5473	0.0150	42.98	<.0001
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.4032			
Adj R-Sq	0.4029			

자료: 국토교통부 ‘2014년 주거실태조사’를 이용하여 추정하였다.

2) 순자산 추정

순자산을 전망하기 위한 순자산함수 역시 ‘2014년도 주거실태조사’를 이용하여 추정하였다. 분석방법으로는 회귀분석을 이용하였으며, 소득함수와 마찬가지로 지역을 수도권과 비수도권으로 구분하여 회귀함수를 추정하였다.

모형의 주요변수는 〈표 V-4〉와 같이 구성하였다. 종속변수로는 가구의 순자산에 로그를 취한 값을 사용하였으며, 순자산 산정 시 부모 등으로부터 지원받은 주택자금은 제외하였다. 독립변수로는 가구주연령, 추정가구소득, 점유형태를 반영하였다. 가구주연령의 경우, 생애주기별 순소득변화를 추정하기 위한 변수로 모형에 포함하였다.

가구소득의 경우 앞서 분석된 소득함수를 통해 추정된 값을 변수로 포함하였다. 이는 향후 분석에 있어 추정된 소득이 변화하는 경우 이에 따른 순자산 변화를 반영하기 위한 것이다. 주택점유형태는 보증부월세를 포함한 월세가구인 경우 '1', 기타 가구의 경우 '0'의 값을 가지는 더미변수로 최근 월세가구의 증가가 향후 지불능력에 미치는 영향을 시나리오를 통해 분석하기 위해 포함하였다.

〈표 V-4〉 순자산함수 추정을 위한 변수구성

구분	변수명	내용
종속변수	lnnet	ln(순자산)
독립변수	age	가구주연령
	inhathat	소득함수를 추정된 가구소득
	own	점유형태(1=보증부월세를 포함한 월세, 0=기타)

위와 같이 설정된 변수를 포함하여 가구의 순자산함수를 추정한 결과는 〈표 V-5〉, 〈표 V-6〉에 제시하였다. 수도권과 비수도권 모형 모두 99% 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 모형이 추정되었다. 또한 모형의 설명력을 나타내는 수정된 R-square는 각각 0.4961과 0.4357로 양호한 값을 보였다.

각각의 독립변수의 회귀계수값은 모두 99% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 각 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 보면, 가구주연령과 추정된 가구소득이 증가할수록 순자산이 증가하였다. 주택점유형태의 경우, 추정된 회귀계수값이 음수로 보증부월세를 포함한 월세가구가 그렇지 않은 가구에 비해 순자산이 적은 것으로 분석되었다.

〈표 V-5〉 순자산함수 추정결과(수도권)

Variable	Parameter Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t
Intercept	7.3076	0.0889	82.24	<.0001
age	0.0207	0.0010	19.92	<.0001
inhathat	0.0043	0.0001	29.52	<.0001
own3	-2.0673	0.0298	-69.32	<.0001
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.4962			
Adj R-Sq	0.4961			

자료: 국토교통부 '2014년 주거실태조사'를 이용하여 추정하였다.

〈표 V-6〉 순자산함수 추정결과(비수도권)

Variable	Parameter Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t
Intercept	7.4613	0.0970	76.89	<.0001
age	0.0243	0.0011	21.94	<.0001
inhat	0.0036	0.0002	23.02	<.0001
own3	-1.9964	0.0326	-61.2	<.0001
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.4359			
Adj R-Sq	0.4357			

자료: 국토교통부 ‘2014년 주거실태조사’를 이용하여 추정하였다.

3) 기타변수에 대한 가정

(1) 잠재성장률

저성장에 따른 경제성장률 하락과 소득증가율 둔화의 영향을 추정하기 위해서는 향후 경제성장률 변화에 대한 가정이 필요하다. 이 분석에서는 향후 경제성장률을 KDI, 삼성경제연구원, LG경제연구원 등 각 기관에서 전망한 잠재성장률 전망치 활용하여 설정하였다.

각 기관별로 잠재성장률을 전망한 결과와 시기별 잠재성장률 평균은 아래 〈표 V-7〉과 같다. 분석기간 중 경제성장률은 각 기관에서 시기별로 전망한 잠재성장률의 평균을 적용하였으며, 해당기간에 대한 전망치가 없는 2040년 이후는 경제성장률은 2.2%로 가정하였다.

〈표 V-7〉 기관별 잠재성장률 전망(%)

구분	한국개발연구원	삼성경제연구원	LG경제연구원	평균
2011~2020	3.8	3.6	3.4	3.6
2021~2030	2.9	2.8	2.8	2.8
2031~2040	1.9	2.2	2.5	2.2

자료: 기획재정부, 2013, 「대한민국 중장기 정책과제」, p.59, 재정리

(2) 소득증가율

시기별 소득증가율은 경제성장률과 소득증가율 간의 관계식을 설정하고, 이를 바탕으로 증가율을 추정하는 방식을 이용하였다. 경제성장률과 소득증가율 간의 관계식은 2004년~2014년까지 가계동향조사의 경상소득 증가율을 종속변수로 하고, 같은 기간 경제성장률을 독립변수로 하는 회귀분석을 통해 추정된 회귀식을 활용하였다.

회귀분석결과 추정된 회귀식은 90% 유의수준에서 통계적으로 유의하였으며, 독립변수의 계수값 역시 90% 유의수준에서 통계적으로 유의하였다. 모형의 설명력을 나타내는 R-square 값은 0.274로 나타났다.

〈표 V-8〉 경제성장률 및 경상소득증가율 추이(%)

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
경제성장률	4.90	3.90	5.20	5.50	2.80	0.70	6.50	3.70	2.30	2.90	3.30
소득증가율	5.74	3.70	4.56	5.39	6.27	1.22	5.99	6.13	6.19	2.29	3.20

자료 : 한국은행 경제통계시스템(ECOS), 통계청 가계동향조사

분석을 통해 추정된 회귀식은 식 (1)과 같다. 경제성장률 전망치에 대한 가정을 바탕으로 2014년 소득증가율과 2049년 소득증가율을 추정하고, 해당기간 동안 동일한 비율로 소득증가율이 하락하는 것으로 가정하여 추정한 것으로 아래 〈표 V-9〉와 같다.

$$\text{소득증가율} = 2.492 + 0.558 \times \text{경제성장률} \dots\dots\dots (1)$$

〈표 IV-9〉 경제성장률 전망치를 감안한 소득증가율 전망(%)

구분	2014	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2045	2049
소득증가율	4.50	4.40	4.31	4.21	4.11	4.01	3.92	3.82	3.72

(3) HAI(Housing Affordability Index) 산정을 위한 주요변수 가정

주택가격에 대한 수요자의 지불능력을 평가하는 HAI는 가구소득을 대출상환가능소득으로 나눈 것으로 식 (2)와 같이 산정된다.

$$\text{HAI} = (\text{가구소득} \div \text{대출상환가능소득}) \times 100 \dots\dots\dots (2)$$

HAI를 산정하기 위해서는 대출상환가능소득 추정이 필요하다. 이 분석에서는 대출상환가능소득은 주택구입을 위해 차입한 금액의 원리금상환액과 가구가 부담 가능한 소득 대비 원리금상환액 비율을 통해 추정하였다. 원리금상환액(I_1)은 식 (3)과 같이 차입금액(L)과 대출금리(r), 대출기간(n)에 기초하여 산정하였고, 가구의 대출조건은 원리금 균등상환을 기준으로 대출기간 20년, 대출금리 3.55%⁸¹⁾를 적용하였다.

$$I = L \times \frac{r}{1 - (\frac{1}{1+r})^n} \dots\dots\dots (3)$$

차입금액(L)은 주택가격에 대출금 비중을 곱하여 산정하였고, 대출금비중은 ‘2014년도 주거실태조사’를 이용하여 추정된 가구주연령별 자가 가구의 주택구입 가격 대비 대출금비중을 적용하였다.

〈표 IV-10〉 주택구입자금 대비 대출금 비중(%)

구분	25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
대출금 비중	53.5	45.7	43.1	40.1	38.6	39.2	37.8	33.0	39.9

자료 : 2014년도 주거실태조사

다음으로, 부담 가능한 소득 대비 원리금상환액 비율은 ‘2014년 가계금융·복지조사’를 통해 연령별로 추정된 값을 사용하였다. 가계금융·복지조사에는 가구의 연간원리금상환액과 가구소득에 대한 정보가 포함되어 있고, 원리금상환에 대한 부담정도에 대한 조사항목을 포함하고 있다. 이 항목을 이용하여 현재 원리금상환액이 부담된다고 응답한 가구의 평균적인 소득 대비 원리금상환액 비율을 부담 가능한 최대수준으로 가정하여 가구주 연령별로 추정된 값을 분석에 적용하였다. 2014년 가계금융·복지조사를 통해 추정된 소득 대비 원리금상환액 비율은 아래〈표 V-11〉과 같다.

81) 한국은행 2014년 예금은행 가중평균 주택담도대출 금리(신규 취급액 기준)

〈표 V-11〉 소득 대비 원리금상환액 비율(%)

구분	25~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~54세	55~59세	60~64세	65세 이상
상환액 비율	27.4	27.5	28.5	28.5	33.4	33.6	37.9	41.2	81.4

자료 : 2014년도 가계금융·복지조사

이상의 원리금상환액, 부담 가능한 소득 대비 원리금상환액 비율, 가구소득을 이용하면 구입 가능한 주택가격 수준을 산정할 수 있다. HAI가 100을 넘으면 지불능력이 있는 것으로 본다.

(4) RIR(Rent to Income Ratio) 산정을 위한 주요변수 가정

임대료에 대한 수요자의 지불능력을 평가하는 RIR은 임대료와 가구소득을 이용하여 식 (4)와 같이 산정할 수 있고, 지불 가능한 임대료 수준은 적정수준의 RIR을 가정하는 것을 통해 추정 가능하다.

$$RIR = (\text{임대료} \div \text{가구소득}) \times 100 \quad \dots\dots\dots (4)$$

가구가 부담 가능한 RIR 수준을 분석하기 위한 자료로 ‘2014년 주거실태조사’를 이용하였다. 주거실태조사에는 임대료에 대한 정보와 함께 현재 지불하고 있는 임대료가 어느 정도나 부담이 되는지를 묻는 항목이 포함되어 있다. 각 항목을 이용하여 임대료에 부담을 느끼는 가구의 평균 RIR을 구하고, 이를 분석에 적용할 수 있다.

RIR 산정을 위해 전세금과 보증금을 월세로 전환한 전환임대료를 사용하였다. 전월세전환율은 2014년 주거실태조사의 조사시점을 감안하여 한국감정원에서 공표한 2014년 9월 기준 자료를 적용하였다. 이러한 조건을 적용하여 추정된 부담 가능한 RIR 수준은 29.7%로 분석되었다.

〈표 V-12〉 지역별 전월세 전환율(2014년 9월 기준)

지역	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	-
전월세전환율(%)	7.1	7.7	8.8	8.8	8.5	8.5	9.0	7.9	-
지역	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전월세전환율(%)	8.1	9.5	10.5	9.4	9.5	8.4	10.9	8.7	8.0

자료: 한국감정원

3. 청년층 가구의 부담능력 추정

1) 시나리오 설정

분석을 위한 시나리오는 크게 4가지로 구분하였다. 각 시나리오별 소득과 순자산을 추정하고, 그 결과를 이용하여 지불 가능한 주택가격과 임대료 수준을 분석하였다. 분석의 기본이라 할 수 있는 첫 번째 시나리오는 가구주 연령별 자산이 현재 수준으로 유지될 경우를 가정한 것이다(시나리오(1)). 시나리오(1)에서 소득과 순자산은 추정된 소득함수와 순자산함수에 해당 연령별 독립변수의 평균값을 대입하여 추정하였다.

두 번째 시나리오는 향후 경제성장률이 둔화될 경우에 대한 가정이다(시나리오(2)). 시나리오(1)의 추정 소득에 소득증가율 둔화에 따른 영향을 반영하여 소득을 재추정하고, 이렇게 재추정된 소득을 이용하여 순자산을 재추정한 값을 적용한 것이다.

세 번째 시나리오는 소득증가율 둔화와 함께 청년층 가구의 취업률이 하락할 경우, 지불능력에 어떤 변화가 있는지를 분석하기 위한 시나리오이다(시나리오(3)). 앞서 추정한 소득함수에는 상용근로자 비율이 모형에 포함되어 있다. 이를 이용해 상용근로자 비율이 가구주 연령별로 5%p 하락할 경우, 소득과 순자산의 변화를 추정하는 시나리오이다.

네 번째 시나리오는 월세가구 비중 증가에 따른 영향을 분석하기 위한 시나리오이다(시나리오(4)). 월세가구 비중은 순자산함수에 포함된 변수로 해당 비율이 5%p 상승할 경우, 순자산의 변화를 추정한다. 이 때 소득은 시나리오(2)에서 추정한 소득을 적용하는 것으로 한다.

〈표 V-13〉 분석을 위한 시나리오 구성

구분	소득	순자산
시나리오1	현재의 소득 유지	현재 순자산 유지
시나리오2	저성장에 따른 소득증가율 둔화	소득감소에 따른 순자산 감소
시나리오3	저성장에 따른 소득증가율 둔화+상용근로자비율 5%p 감소	소득감소에 따른 순자산 감소
시나리오4	저성장에 따른 소득증가율 둔화	월세가구 비중 5%p 증가에 따른 순자산 감소

이상의 시나리오를 적용한 수도권과 비수도권의 가구주 연령별 소득 및 순자산 추정한 결과는 <표 V-14>, <표 V-15>와 같다.

<표 V-14> 시나리오별 소득추정 결과(만원)

구분		25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
수도권	시나리오1	216.2	309.8	342.9	347.5	328.2	309.7	274.9	239.2	134.1
	시나리오2	216.2	303.0	328.0	324.9	299.7	276.1	239.1	202.9	110.8
	시나리오3	213.9	299.8	324.5	321.4	296.5	273.1	236.6	200.7	109.6
	시나리오4	216.2	303.0	328.0	324.9	299.7	276.1	239.1	202.9	110.8
비수도권	시나리오1	187.7	298.6	314.3	309.9	293.0	267.9	232.8	191.1	97.7
	시나리오2	187.7	292.1	300.7	289.7	267.5	238.8	202.5	162.1	80.8
	시나리오3	184.3	286.9	295.3	284.5	262.8	234.5	198.9	159.2	79.3
	시나리오4	187.7	292.1	300.7	289.7	267.5	238.8	202.5	162.1	80.8

자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

<표 V-15> 시나리오별 순자산추정 결과(만원)

구분		25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
수도권	시나리오1	2,689	7,118	10,453	12,477	12,741	13,071	13,605	13,797	12,742
	시나리오2	2,689	6,948	9,908	11,501	11,500	11,582	11,961	12,106	11,719
	시나리오3	2,667	6,867	9,783	11,357	11,367	11,459	11,850	12,011	11,668
	시나리오4	2,434	6,288	8,967	10,409	10,407	10,482	10,824	10,956	10,605
비수도권	시나리오1	1,863	6,838	8,194	9,208	8,745	9,563	9,778	9,313	7,870
	시나리오2	1,863	6,649	7,724	8,438	7,833	8,432	8,576	8,213	7,312
	시나리오3	1,836	6,501	7,546	8,251	7,673	8,278	8,443	8,111	7,267
	시나리오4	1,680	5,996	6,965	7,609	7,064	7,604	7,734	7,406	6,594

자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

시나리오에서 추정된 소득의 경우 청년층의 HAI, RIR 산정 시 가구소득 변화를 통해 지불능력에 영향을 미치게 되고, 순자산의 경우는 주택구입에 활용할 수 있는 자기자본 비율에 변화를 일으키는 요인으로 HAI 산정 시 주택구입자금 대비 대출금 비중에 영향을 주어 지불능력이 변화하게 된다.

2) 주택구입능력 전망

HAI를 이용하여 시나리오별로 소득 및 순자산의 변화에 따라 가구가 부담 가능한 주택가격 수준을 가구주 연령별로 살펴본 결과는 <표 V-16>과 같다.

(1) 현재와 동일한 여건이 지속된다는 가정하에 분석한 시나리오(1)의 경우

부담 가능한 주택가격이 25세~29세 연령구간 이후 45~49세까지 가파르게 증가하다 이후 증가세가 둔화되는 모습을 보이는 것으로 나타났다. 지역별로 수도권 거주자의 경우, 25~29세 연령구간에서 부담 가능한 주택가격이 1.9억 원에서 빠르게 증가해 35~39세에는 3.8억 원, 45~49세에는 4.8억 원 수준까지 구입능력이 상승하는 것으로 나타났다.

비수도권은 부담 가능한 주택가격이 25~29세 1.6억 원에서 35~39세에는 3.5억 원, 45~49세 4.3억 원까지 증가하다 50세 이후부터 소폭의 감소세를 보여 3.4억 원에서 4.1억 원 수준을 보이는 것으로 분석되었다.

(2) 저성장에 따른 소득과 순자산 증가율 둔화를 반영한 시나리오(2)의 경우

가구주 연령별로 시나리오(1)과 유사한 형태를 보였으나, 부담 가능한 주택가격의 증가폭이 시나리오(1)에 비해 현저히 감소하는 모습을 보였다. 특히 가구주 연령이 높아질수록 시나리오(1)과의 차이가 확대되는 것으로 나타났다.

수도권 거주 청년층의 경우에도 부담 가능한 주택가격이 35~39세 3.4억 원으로 나타나 시나리오(1)의 3.8억 원에 비해 0.4억 원이나 구입능력이 감소했다. 60세 이후 연령층을 제외하고 부담 가능한 주택가격수준이 정점에 이르는 45~49세에서 시나리오(1)과 시나리오(2)의 부담 가능한 주택가격 차이는 수도권 1.0억 원, 비수도권 0.9억 원 정도인 것으로 나타났다.

(3)시나리오(2)에 추가적으로 상용근로자 비율 감소와 월세가구 증가를 가정하여 설정한 시나리오(3)과 시나리오(4)의 경우

시나리오(2)에 비해 부담 가능한 주택가격 수준이 가구주 연령별로 낮아지는 결과

를 보였다. 특히 시나리오(4)의 경우, 시나리오(2)와 소득수준은 동일할 것으로 가정하였음에도 불구하고 시나리오(3)에 비해 부담 가능한 주택가격의 감소차가 10% 이상 크게 나타나는 결과를 보였다. 이는 소득보다 순자산 감소가 주택가격 지불능력에 미치는 영향이 더 크다는 것과 월세가구의 확대가 향후 주택구입에 부정적인 영향을 미칠 가능성을 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다.

수도권의 경우, 35~39세 연령구간에서 시나리오(1)과 비교해 부담 가능한 주택가격은 시나리오(3)이 0.5억 원, 시나리오(4)가 0.7억 원 감소하는 결과를 보였다. 비수도권의 경우도 시나리오(3)이 0.5억 원, 시나리오(4)가 0.7억 원 감소하는 결과를 보였다. 그러나 연령 상승에 따른 감소폭을 비교해 보면, 시나리오(3)과 시나리오(4) 모두 비수도권이 상대적으로 큰 감소폭을 보이는 것으로 나타났다.

시나리오(1)~(4)에 따른 주택구입능력 전망 결과를 종합하면, 저성장에 따른 소득과 순자산 증가율의 둔화는 주택가격 지불능력을 감소시키고, 시간이 경과될수록 현재보다 부담 가능한 주택가격의 격차가 확대될 것임을 예상할 수 있다.

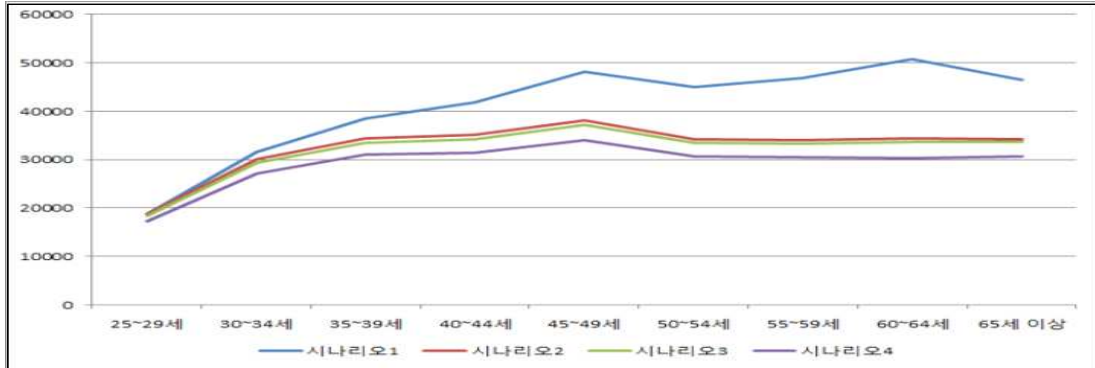
특히 월세 가구의 확대는 소득의 일부를 임대료로 지출하면서 자산축적을 지연 또는 감소시키게 되므로 이로 인해 가구의 주택가격 지불능력도 하락하는 결과가 나타날 것으로 추정된다.

〈표 V-16〉 시나리오별, 지역별, 가구주 연령별 주택가격 지불능력 전망(만원)

구분		25~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~54세	55~59세	60~64세	65세 이상
수도권	시나리오1	18,807	31,652	38,421	41,890	48,234	45,068	46,775	50,717	46,499
	시나리오2	18,807	30,111	34,390	35,066	38,130	34,152	33,933	34,442	34,274
	시나리오3	18,470	29,401	33,525	34,162	37,185	33,371	33,198	33,695	33,726
	시나리오4	17,371	27,202	30,953	31,389	34,098	30,745	30,442	30,332	30,668
비수도권	시나리오1	16,323	30,507	35,224	37,357	43,060	38,982	39,604	40,520	33,898
	시나리오2	16,323	28,897	31,328	31,046	33,723	29,373	28,649	27,719	25,310
	시나리오3	15,834	27,692	29,974	29,692	32,313	28,253	27,623	26,744	24,664
	시나리오4	15,038	26,042	28,136	27,731	30,105	26,382	25,627	24,277	22,510

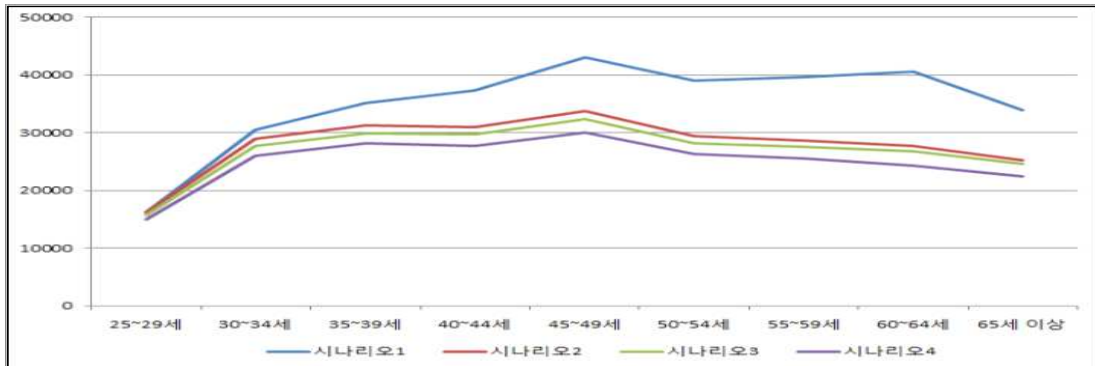
자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

〈그림 V-2〉 수도권 가구주 연령별 주택가격 지불능력 전망(만원)



자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

〈그림 V-3〉 비수도권 가구주 연령별 주택가격 지불능력 전망(만원)



자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

3) 임대료지불능력 전망

RIR을 이용해 소득 변화에 따른 가구의 부담 가능한 임대료 수준을 가구주 연령별로 전망한 결과는 〈표 V-17〉과 같다.⁸²⁾

(1) 소득이 현재와 같은 수준으로 변하는 것으로 가정한 시나리오(1)의 경우

가구소득이 정점에 이르는 연령구간까지 부담 가능한 임대료 수준이 증가하다 이후 가파르게 감소하는 모습을 보일 것으로 나타났다. 수도권의 경우 40~44세

82) 임대료 지불능력의 경우 RIR지표가 가구소득에 기초한 지표임을 감안해 시나리오(1) ~ 시나리오(3)에 대해서만 분석을 진행하였다.

연령구간에서 부담 가능한 임대료 수준이 93.7만 원으로 가장 높은 수준을 보였고, 비수도권은 35~39세 연령구간에서 84.7만 원으로 가장 높은 수준을 보였다. 수도권과 비수도권 모두 20대 후반에서 30대로 넘어오면서 임대료 지불능력이 크게 높아지는 것으로 나타났다.

(2) 소득감소의 영향에 대한 시나리오(2)와 시나리오(3)의 경우

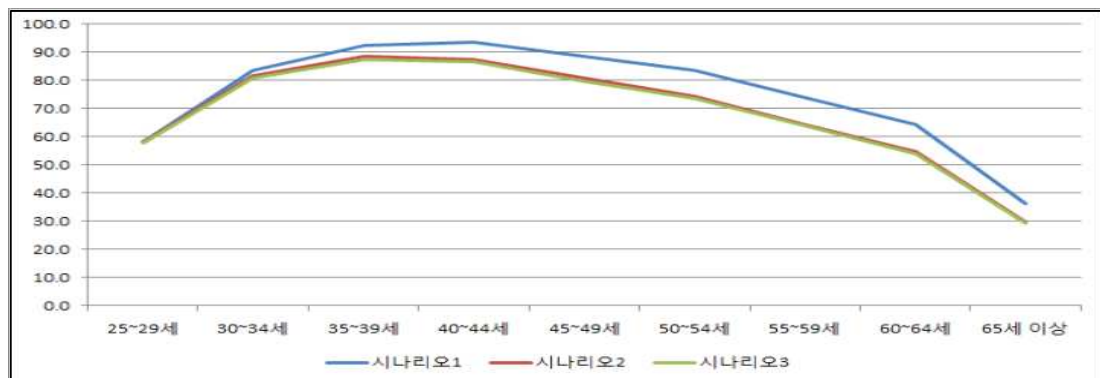
소득증가율 둔화에 따른 영향으로 부담 가능한 임대료 수준이 하락하는 결과가 나타났다. 수도권의 경우 35~39세 연령구간에서 부담 가능한 임대료가 시나리오(2)의 경우 88.4만 원, 시나리오(3)의 경우 87.5만 원으로 4~5% 수준에서 감소하는 것으로 나타났다. 비수도권의 경우 35~39세 연령구간에서 부담 가능한 임대료가 시나리오(2) 81.1만 원, 시나리오(3) 79.6만 원으로 5~6% 가량 감소하는 것으로 분석되었다.

〈표 V-17〉 시나리오별, 지역별, 가구주 연령별 임대료지불능력 전망(만원)

구분		25~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~54세	55~59세	60~64세	65세 이상
수도권	시나리오1	58.3	83.5	92.4	93.7	88.5	83.5	74.1	64.5	36.1
	시나리오2	58.3	81.7	88.4	87.6	80.8	74.4	64.5	54.7	29.9
	시나리오3	57.7	80.8	87.5	86.6	79.9	73.6	63.8	54.1	29.5
비수도권	시나리오1	50.6	80.5	84.7	83.5	79.0	72.2	62.8	51.5	26.3
	시나리오2	50.6	78.7	81.1	78.1	72.1	64.4	54.6	43.7	21.8
	시나리오3	49.7	77.3	79.6	76.7	70.8	63.2	53.6	42.9	21.4

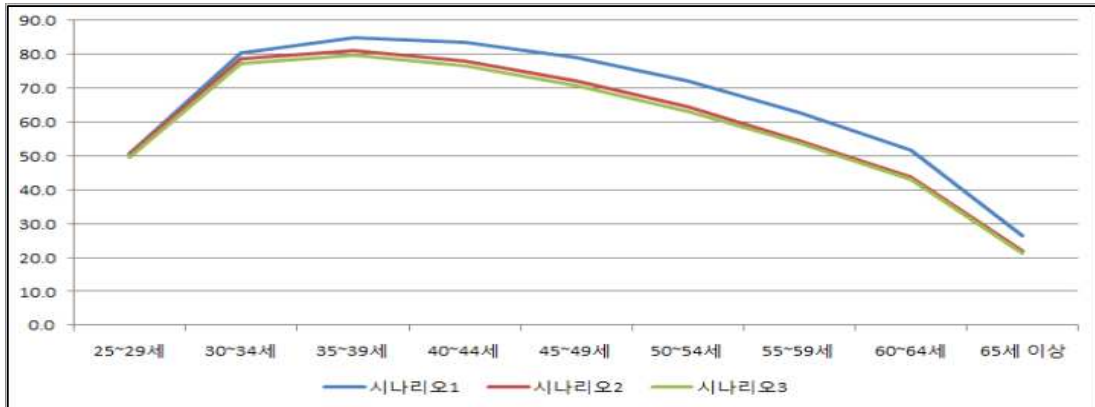
자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

〈그림 V-4〉 수도권의 가구주 연령별 임대료지불능력 전망(만원)



자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

〈그림 V-5〉 비수도권의 가구주 연령별 임대료지불능력 전망(만원)



자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

4. 부담 가능한 주택재고 및 매물 분석

앞 절에서는 시나리오별, 지역별, 연령별로 부담 가능한 주택가격과 임대료 수준을 추정하였다. 이 절에서는 추정된 주택가격과 임대료를 기준으로 부담 가능한 주택재고와 매물 수준에 대해 지역별로 살펴보기로 한다. 분석을 위해 전체 주택 중 부담 가능한 주택 비율을 나타내는 지표인 HOI(Housing Opportunity Index)와 ROI(Rental Housing Opportunity Index)를 이용하였다.

부담 가능한 주택을 재고와 매물로 나누어 분석하기 위해서는 이에 해당하는 지표를 전체 주택재고를 기준으로 하는 HOIS(Housing Opportunity Index to Stock, 주택재고 대비 구입기회지수)와 ROIS(Rental Housing Opportunity Index to Stock, 임대주택재고 대비 임대기회지수), 그리고 시장에서 거래되는 매물을 기준으로 하는 HOIM(Housing Opportunity Index to Market, 주택매매량 대비 구입기회지수)와 ROIM(Rental Housing Opportunity Index to Market, 임대주택거래량 대비 임대기회지수)로 구분하여 적용하였다.

각 지표의 산정에는 2014년도 주거실태조사와 실거래자료를 이용하였다. 세부 지표는 다음 〈표 V-18〉과 같다.

〈표 V-18〉 부담 가능한 주택재고 및 매물 분석 지표의 구성

구분		분석기준	이용자료
주택가격	HOIS (Housing Opportunity Index to Stock)	주택재고	주거실태조사
	HOIM (Housing Opportunity Index to Market)	실거래	주택매매 실거래자료
임대료	ROIS (Rental housing Opportunity Index to Stock)	주택재고	주거실태조사
	ROIM (Rental housing Opportunity Index to Market)	실거래	전월세 실거래자료

1) 부담 가능한 주택재고 및 매물 분석

(1) 주택재고 대비 구입기회지수(HOIS)

HOIS는 가구주 연령별로 추정된 부담 가능한 주택가격 중 35~39세 연령구간의 추정 가격을 분석기준으로 하였다.⁸³⁾ 또한 청년층 내의 소득계층 간 차이에 따라서도 주택구입과 임차를 하는데 차이가 있을 것이므로, 이 분석에서는 평균적인 소득과 순자산 기준에 더해 소득계층별로 부담 가능한 주택재고 및 매물 수준의 차이도 분석하였다.

분석을 위해서는 소득계층별 소득과 순자산을 추정할 필요가 있다. 앞 절에서 소득함수와 순자산 함수를 통해 추정된 소득 및 순자산을 이용하여 지역별·소득계층별 소득과 순자산의 평균 대비 비중을 추정하고 이를 분석에 적용하였다. 분석에 적용된 소득계층별 평균 소득과 순자산의 전체 평균 대비 비중은 아래와 같다.

〈표 V-19〉 전체 평균 대비 소득계층별 소득 및 순자산의 비중(35~39세)

구분		소득		순자산	
		평균(만원)	전체 대비 비중(%)	평균(만원)	전체 대비 비중(%)
수 도 권	전체평균	274.3	100.0	15,790.3	100.0
	저소득층	173.1	63.1	12,903.8	81.7
	중소득층	302.5	110.2	15,769.6	99.9
	고소득층	329.3	120.0	19,155.9	121.3
비 수 도 권	전체평균	229.8	100.0	11,908.6	100.0
	저소득층	140.2	61.0	9,148.7	76.8
	중소득층	275.3	119.8	12,730.2	106.9
	고소득층	307.4	133.8	15,711.5	131.9

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 분석하였다.

83) 이는 2014년 주거실태조사 분석 결과, 가구를 형성한 후 최초로 주택을 구입하는 연령이 평균 38.9세로 추정된 결과를 반영한 것이다.

가. 35~39세 전체가구

전체가구의 HOIS를 분석하기 위해 사용된 부담 가능한 주택가격 수준은 <표 V-20>과 같으며 해당 값은 35~39세 전체가구 연령구간에서 추정된 가격이다.

〈표 V-20〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 전체가구)

(단위 : 만원)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
수도권	38,421	34,390	33,525	30,953
비수도권	35,224	31,328	29,974	28,136

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 추정하였다.

해당 주택가격을 기준으로 17개 광역시도와 시나리오별로 HOIS를 추정한 결과는 <표 V-21>과 같다. 수도권의 경우 서울, 경기, 인천 순으로 HOIS가 나타났고, 비수도권의 경우는 대구와 울산이 낮은 값을 보였다.

시나리오별로 보면 시나리오(1)과 비교해 시나리오(2)의 경우, 서울 및 광역시에서 HOIS의 감소폭이 큰 것으로 분석되었다. 특히 시나리오(2)의 경우 부산, 대전, 울산 등 비수도권 광역시에서 감소폭이 크게 나타났다. 시나리오(3)의 경우 수도권과 비수도권 광역시에서 시나리오(1)에 비해 HOIS가 크게 감소하는 것으로 나타났다.

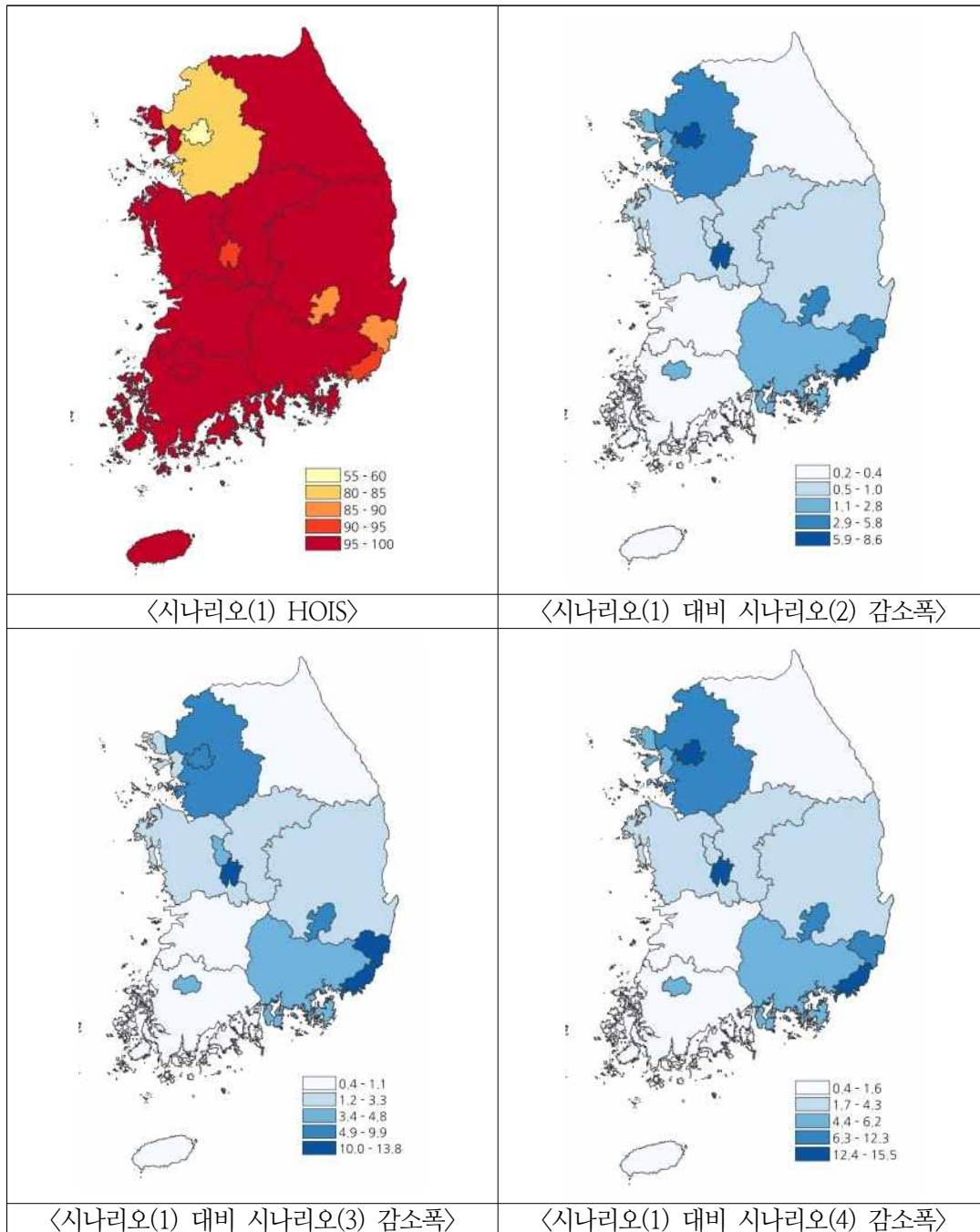
〈표 V-21〉 시나리오별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	56.4%	47.8%	46.4%	40.8%
부산	92.0%	84.0%	80.1%	79.0%
대구	89.0%	83.2%	80.3%	79.8%
인천	96.1%	94.2%	92.9%	90.1%
광주	97.4%	94.5%	92.6%	91.2%
대전	94.4%	86.5%	80.6%	80.3%
울산	87.5%	82.1%	76.8%	75.1%
세종	96.0%	95.2%	91.7%	91.7%
경기	83.7%	77.8%	77.1%	72.8%
강원	98.9%	98.5%	98.5%	98.5%
충북	96.2%	95.2%	93.5%	93.5%
충남	99.6%	98.9%	96.7%	96.7%
전북	96.2%	96.0%	95.7%	95.7%
전남	99.2%	98.9%	98.1%	98.1%
경북	99.4%	98.6%	96.9%	96.9%
경남	95.0%	92.8%	90.6%	88.8%
제주	98.5%	98.3%	97.5%	96.9%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 추정하였다.

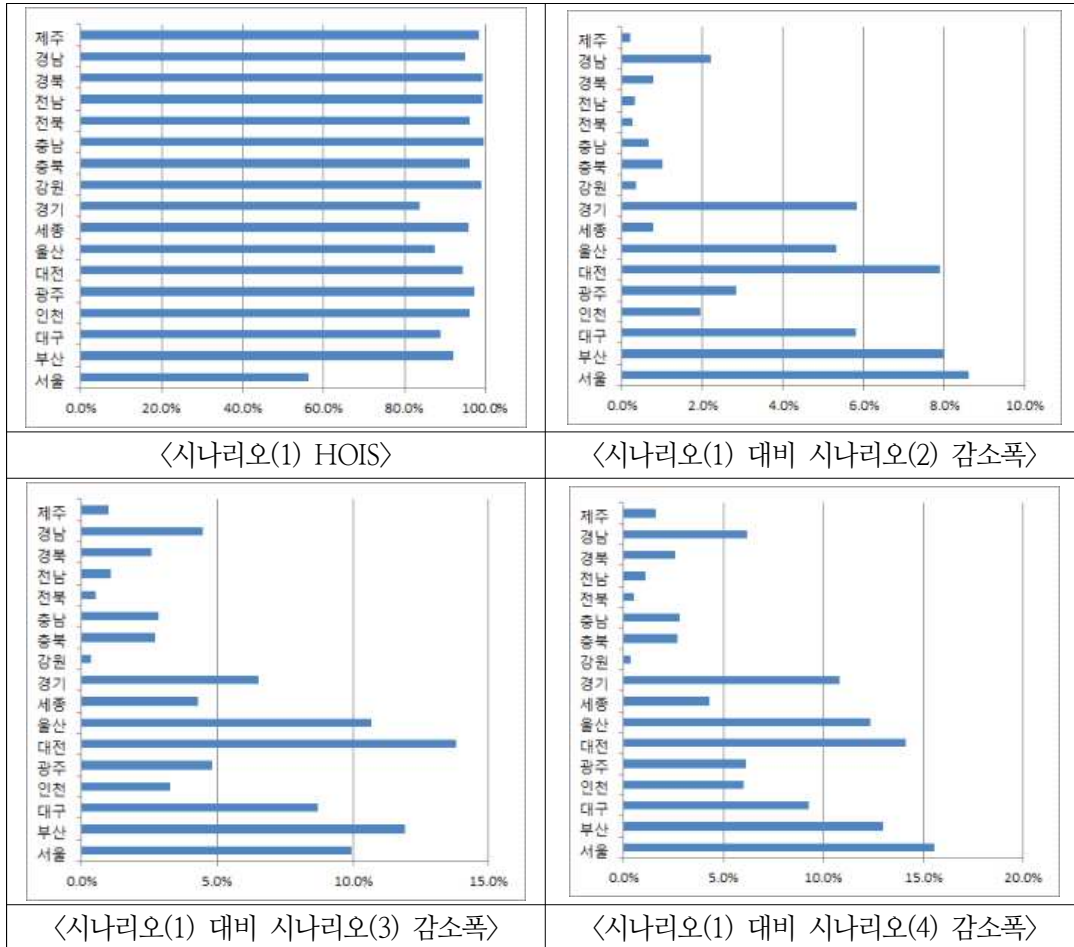
이러한 결과는 저성장에 따른 상용근로자 비율의 감소, 가계소득 증가율 둔화, 주택가격 상승 등의 영향으로 부담 가능한 주택재고의 감소가 수도권과 지방광역시를 중심으로 크게 나타날 가능성이 높음을 시사한다.

〈그림 V-6〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)



자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거레가 자료를 이용하여 분석한 결과를 지도로 표현한 것이다.

〈그림 V-7〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

나. 소득계층별 HOIS: 저소득층 가구

저소득층 가구의 HOIS를 분석하기 위해 사용된 부담 가능한 주택가격 수준은 〈표 V-22〉와 같이 설정하였다. 이를 기준으로 17개 광역시·도별 저소득층의 HOIS를 분석한 결과는 〈표 V-23〉에 정리하였다.

〈표 V-22〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 저소득층)

(단위 : 만원)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
수도권	19,532	17,875	17,509	16,631
비수도권	16,462	15,077	14,574	14,107

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

시나리오(1)을 기준으로 저소득층의 HOIS를 분석한 결과 서울, 울산, 대구, 경기, 부산 등 수도권과 지방대도시 순으로 낮았으며, 이들 지역에서 저소득층이 구매할 수 있는 주택재고가 상대적으로 적음을 알 수 있다.

시나리오(1) 대비 시나리오별 HOIS의 감소폭을 분석한 결과를 보면, 전반적으로 HOIS가 낮았던 지역⁸⁴⁾ 중 대구를 제외한 서울, 울산, 경기, 부산 지역은 시나리오별 감소폭이 상대적으로 낮은 결과를 보였다.

이는 가격대별 주택재고의 분포가 지역별로 차이가 있고, 저소득층이 구매할 수 있는 주택재고가 부족한 지역의 경우는 구매력이 변한다고 해도 부담 가능한 주택재고 자체에는 큰 변화가 없기 때문인 것으로 판단된다.

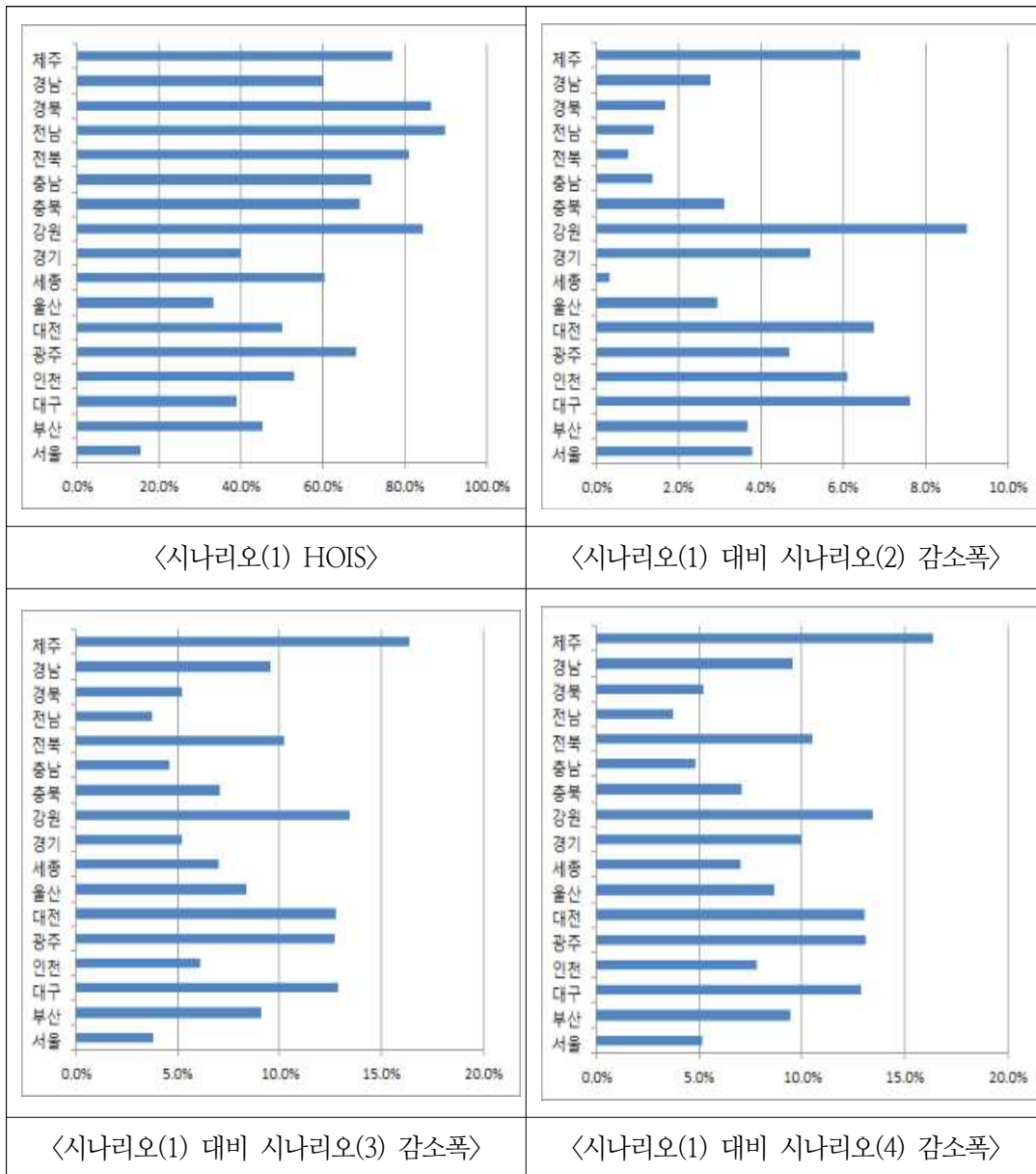
〈표 V-23〉 시나리오별 HOIS 분석결과(35~39세 저소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	15.4%	11.6%	11.6%	10.2%
부산	45.2%	41.5%	36.1%	35.8%
대구	39.0%	31.4%	26.1%	26.1%
인천	52.9%	46.7%	46.7%	45.0%
광주	68.1%	63.4%	55.4%	55.0%
대전	50.2%	43.4%	37.4%	37.1%
울산	33.2%	30.2%	24.9%	24.6%
세종	60.4%	60.1%	53.4%	53.4%
경기	39.9%	34.7%	34.7%	29.9%
강원	84.2%	75.2%	70.7%	70.7%
충북	68.7%	65.6%	61.7%	61.7%
충남	71.8%	70.4%	67.2%	66.9%
전북	81.0%	80.2%	70.8%	70.5%
전남	89.8%	88.4%	86.0%	86.0%
경북	86.2%	84.6%	81.0%	81.0%
경남	60.0%	57.2%	50.4%	50.4%
제주	77.0%	70.6%	60.6%	60.6%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

84) 서울, 부산, 대구, 울산, 경기 등 5개 지역은 HOIS가 50% 이하로 나타난 지역이다.

〈그림 V-8〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 저소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거레가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

다. 소득계층별 HOIS: 중소득층 가구

중소득층 가구의 HOIS를 분석하기 위해 사용된 부담 가능한 주택가격 수준은 〈표 V-24〉와 같으며, 17개 광역시·도별 분석결과는 〈표 V-25〉에 제시하였다.

〈표 V-24〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 중소득층)

(단위 : 만원)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
수도권	42,287	37,857	36,907	34,083
비수도권	46,413	40,775	38,851	36,028

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 추정하였다.

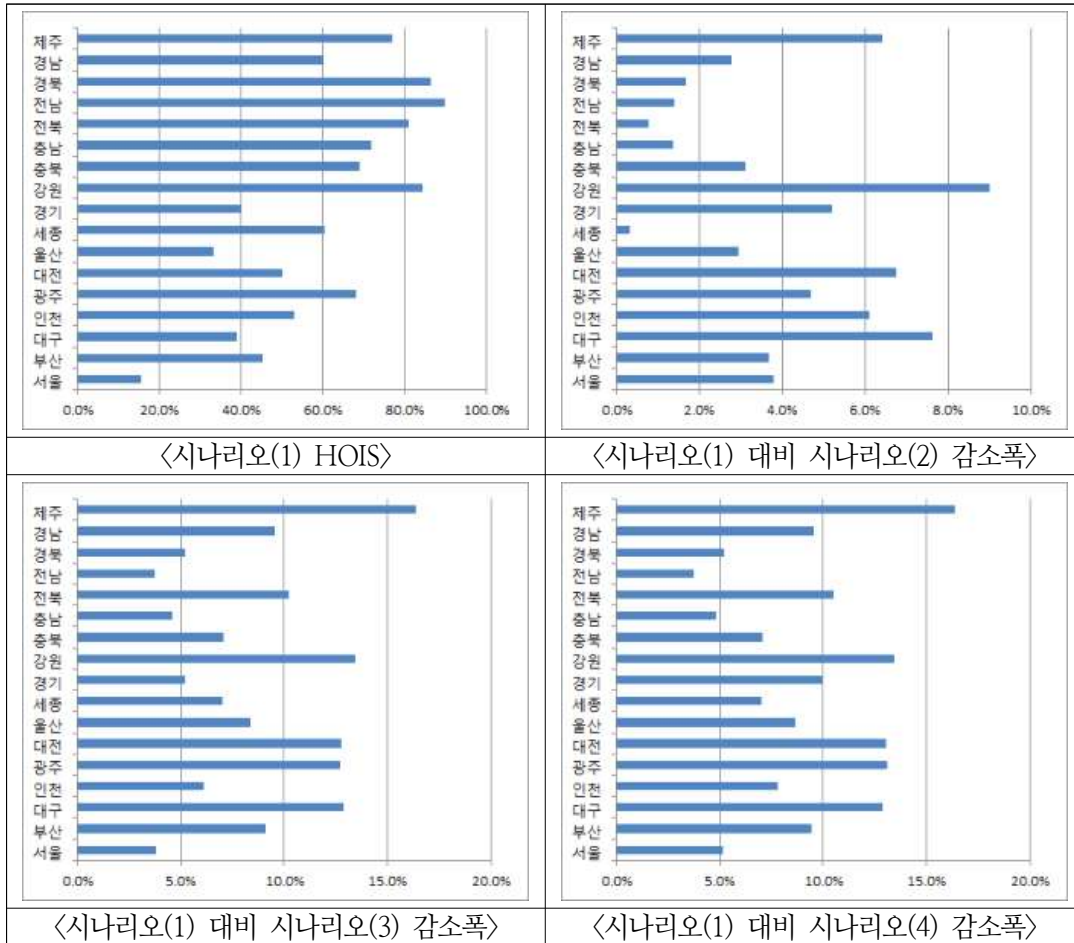
중소득층의 HOIS가 가장 낮은 지역은 서울로 나타났다. 그 외 경기, 울산, 전북, 인천 등의 순으로 낮은 HOIS 값을 보였다. 시나리오별 분석결과 서울과 대구, 울산, 경기 등의 지역에서 시나리오에 따른 HOIS의 감소폭이 큰 것으로 나타났다. 따라서 이들 지역에서 향후 여건변화에 따른 중소득층의 지불능력 축소가 주택시장에 미치는 파장은 클 것으로 예상된다.

〈표 V-25〉 시나리오별 HOIS 분석결과(중소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	67.9%	54.5%	53.4%	47.8%
부산	96.8%	96.6%	94.6%	92.7%
대구	97.0%	92.7%	90.7%	89.9%
인천	96.5%	95.1%	95.1%	94.2%
광주	99.9%	97.6%	97.4%	97.4%
대전	97.5%	97.3%	97.3%	94.5%
울산	95.7%	92.6%	90.5%	88.7%
세종	99.4%	98.5%	96.0%	96.0%
경기	86.7%	82.8%	82.5%	77.8%
강원	99.1%	98.9%	98.9%	98.9%
충북	99.6%	99.5%	98.9%	97.9%
충남	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%
전북	96.4%	96.4%	96.2%	96.2%
전남	99.5%	99.5%	99.2%	99.2%
경북	100.0%	99.9%	99.4%	99.4%
경남	98.5%	97.6%	95.8%	95.0%
제주	98.7%	98.5%	98.5%	98.5%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 추정하였다.

〈그림 V-9〉 지역별 HOIS 분석결과(35~39세 중소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

라. 소득계층별 HOIS: 고소득층 가구

고소득층 가구의 HOIS를 분석하기 위해 사용된 부담 가능한 주택가격 수준은 아래 〈표〉와 같다.

〈표 V-26〉 HOIS 분석 기준 주택가격(35~39세 고소득층) (단위 : 만원)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
수도권	64,128	54,971	53,112	46,608
비수도권	81,361	66,396	61,786	53,669

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

해당 주택가격을 기준으로 고소득층의 HOIS를 17개 광역시도별로 분석한 결과는 〈표 V-27〉과 같다. 서울을 제외한 대부분의 지역이 100%에 근접한 값을 보였다.

시나리오에 따른 감소폭도 저소득층이나 중소득층에 비해 크지 않은 것으로 나타났다.

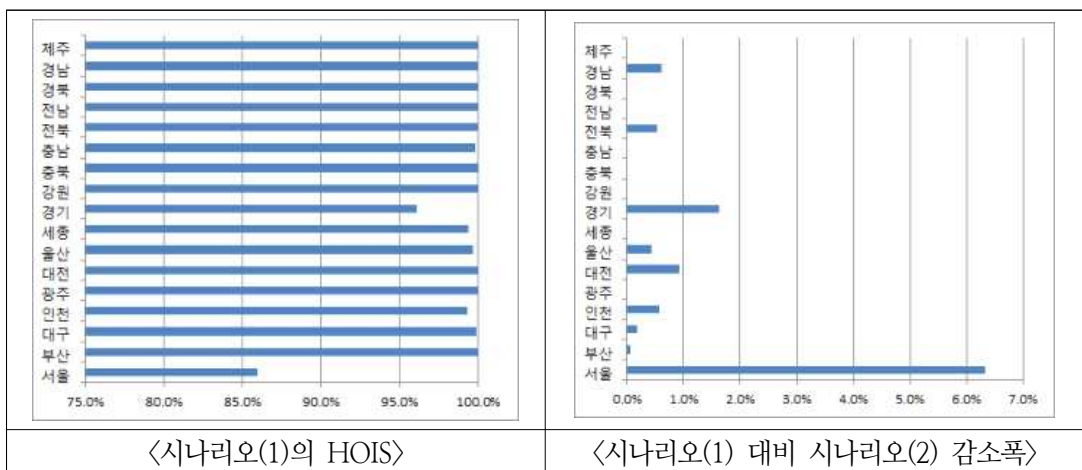
다만, 서울의 경우 상대적으로 시나리오별로 HOIS의 감소가 크게 나타나 상황에 따라 고가 주택수요도 영향을 받을 수 있을 것으로 판단된다.

〈표 V-27〉 시나리오별 HOIS 분석결과(35~39세 고소득층)

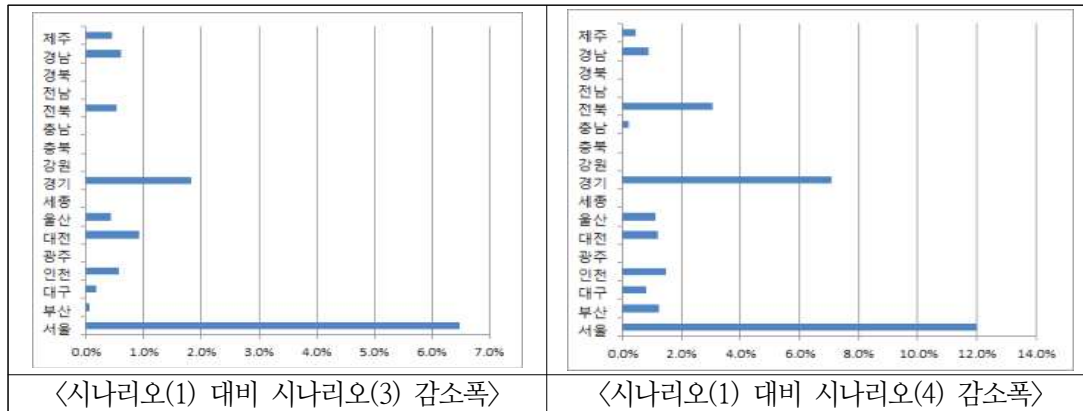
구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	85.9%	79.6%	79.4%	73.9%
부산	100.0%	99.9%	99.9%	98.8%
대구	99.9%	99.7%	99.7%	99.1%
인천	99.3%	98.7%	98.7%	97.8%
광주	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
대전	100.0%	99.1%	99.1%	98.8%
울산	99.6%	99.2%	99.2%	98.5%
세종	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%
경기	96.1%	94.5%	94.3%	89.0%
강원	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
충북	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
충남	99.8%	99.8%	99.8%	99.6%
전북	100.0%	99.5%	99.5%	96.9%
전남	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
경북	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
경남	99.9%	99.3%	99.3%	99.0%
제주	100.0%	100.0%	99.5%	99.5%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-10〉 지역별 HOIS 분석결과(고소득층)



(다음 장에 계속)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

(2) 주택매매거래량 대비 구입기회지수(HOIM)

HOIS 산정에 적용된 소득계층과 시나리오별로 부담 가능한 가격수준을 기준으로 2014년 매매거래 중 부담 가능한 매물의 비율을 분석하여 HOIM을 산출하고, 이를 앞에서 분석한 HOIS와 비교하였다. 그 결과는 다음과 같다.

가. 전체가구(35~39세)

전체가구를 대상으로 HOIM을 분석한 결과는 <표 V-28>과 같다. 분석 결과 HOIM은 대부분의 지역에서 HOIS에 비해 낮은 값을 보였다. 지역별로는 부산, 경기, 제주, 충남 등의 지역에서 두 지표의 차이가 크게 발생하는 것으로 나타났다. 이는 해당 지역에서 부담 가능한 가격수준을 초과하는 주택이 시장에 매물로 나오는 경우가 많다는 것을 의미한다. 따라서 지불능력과 관련된 여건변화에 따라 이들 지역은 수급불일치 문제가 발생할 가능성이 상대적으로 클 것으로 예상된다.

<표 V-28> 시나리오별 HOIM 분석결과(35~39세 전체가구)

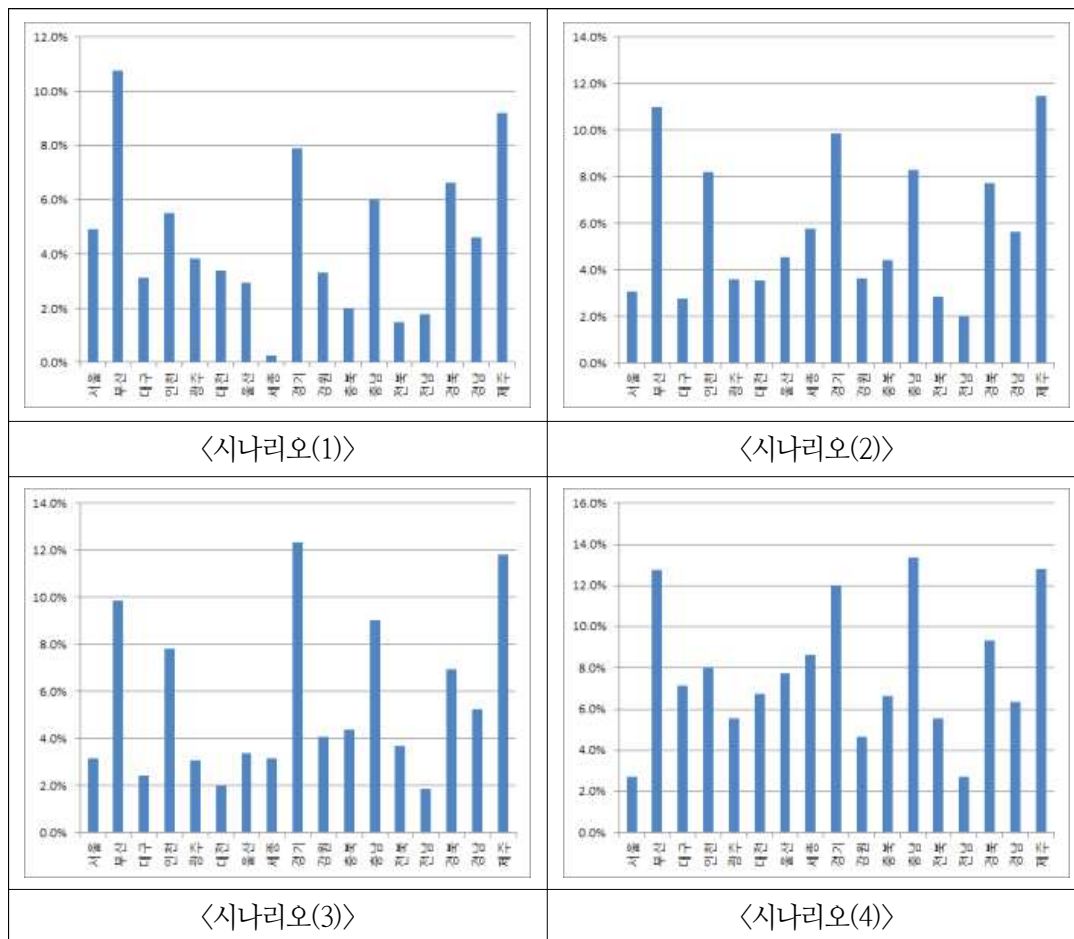
구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	51.4%	44.7%	43.3%	38.1%
부산	81.2%	73.0%	70.2%	66.2%
대구	85.9%	80.4%	77.9%	72.6%
인천	90.6%	86.0%	85.1%	82.1%
광주	93.6%	90.9%	89.5%	85.7%
대전	91.0%	83.0%	78.6%	73.5%
울산	84.5%	77.6%	73.4%	67.4%
세종	95.7%	89.4%	88.5%	83.0%

(다음 장에 계속)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
경기	75.8%	68.0%	64.8%	60.8%
강원	95.6%	94.9%	94.4%	93.9%
충북	94.2%	90.8%	89.1%	86.9%
충남	93.6%	90.6%	87.7%	83.4%
전북	94.7%	93.1%	92.0%	90.1%
전남	97.5%	96.8%	96.3%	95.4%
경북	92.8%	90.9%	89.9%	87.5%
경남	90.4%	87.2%	85.3%	82.5%
제주	89.3%	86.8%	85.6%	84.1%

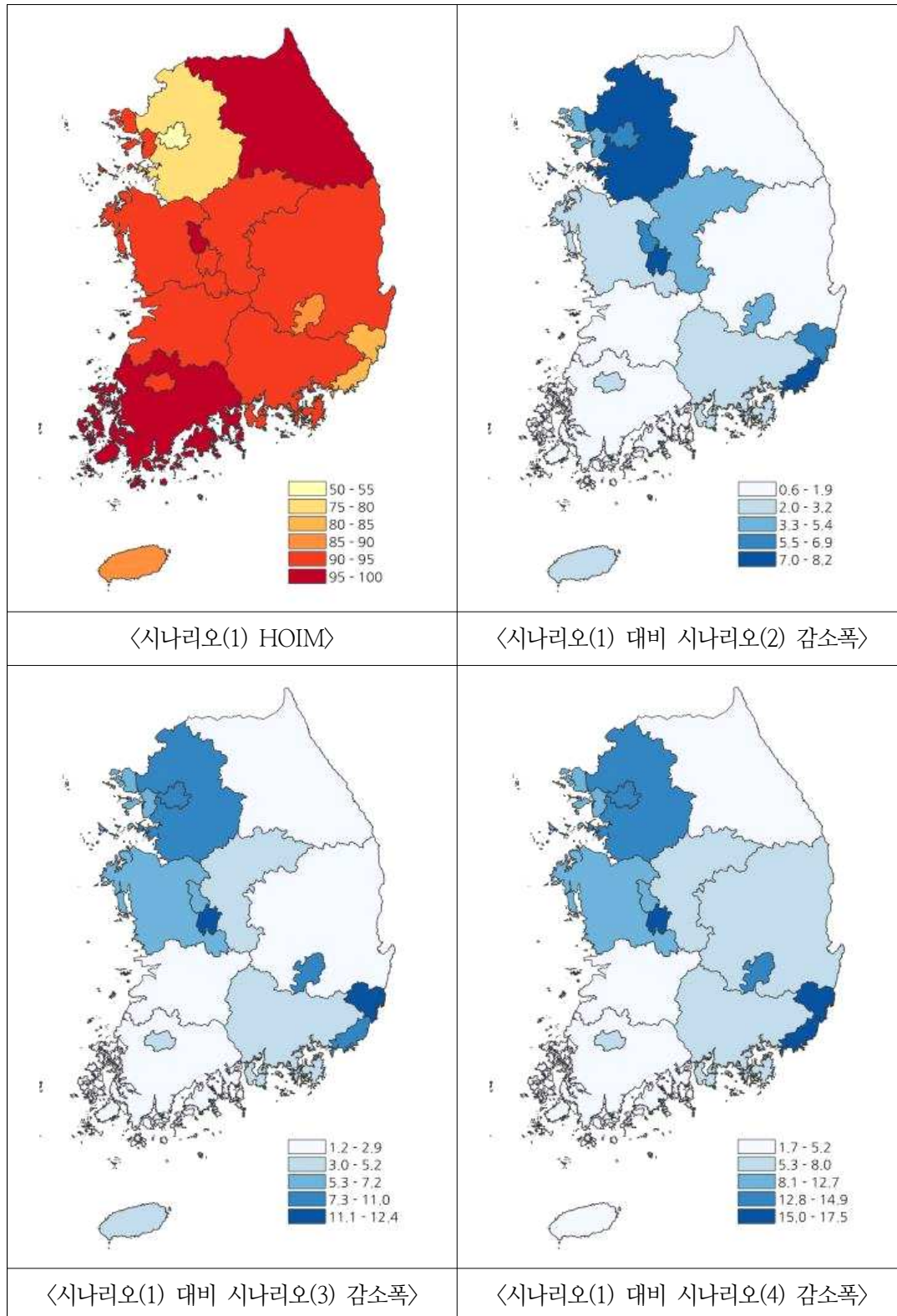
자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-11〉 HOIS와 HOIM 분석결과(차이) 비교(35~39세 전체가구)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

〈그림 V-12〉 지역별 HOIM 분석결과(전체가구)



자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 분석한 결과를 지도로 표현한 것이다.

나. 소득계층별 HOIM: 저소득층가구(35~39세)

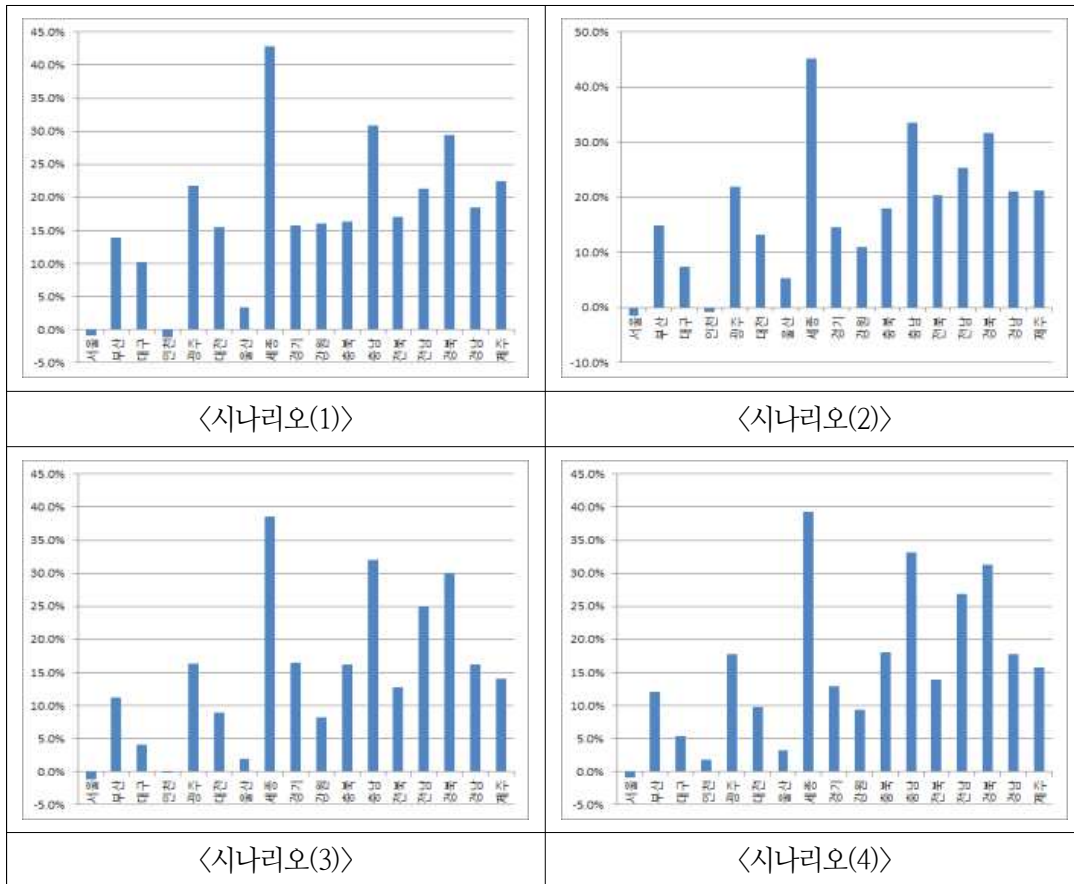
소득계층별로 저소득층의 HOIM을 분석한 결과는 <표 V-29>와 같다. 저소득층의 경우 전체가구에 비해 수도권과 비수도권 광역시를 중심으로 HOIM이 크게 감소하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 저소득층의 HOIS를 산정한 결과와 비교해서는 세종, 충남, 경북 등의 지역에서 HOIM의 감소가 두드러졌다.

<표 V-29> 시나리오별 HOIM 분석결과(35~39세 저소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	16.3%	13.1%	12.8%	11.1%
부산	31.3%	26.7%	24.8%	23.7%
대구	28.7%	23.9%	22.0%	20.7%
인천	54.1%	47.5%	46.7%	43.3%
광주	46.3%	41.4%	39.1%	37.2%
대전	34.7%	30.2%	28.5%	27.4%
울산	29.8%	24.9%	22.9%	21.3%
세종	17.6%	14.9%	14.8%	14.1%
경기	24.2%	20.0%	18.2%	17.0%
강원	68.2%	64.2%	62.5%	61.3%
충북	52.4%	47.7%	45.4%	43.6%
충남	40.8%	36.9%	35.2%	33.8%
전북	63.9%	59.8%	57.9%	56.6%
전남	68.5%	63.1%	61.0%	59.2%
경북	56.8%	52.9%	51.0%	49.7%
경남	41.5%	36.0%	34.2%	32.7%
제주	54.6%	49.3%	46.5%	44.8%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-13〉 HOIS와 HOIM 분석결과 비교(저소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

다. 소득계층별 HOIM: 중소득층가구(35~39세)

중소득층의 HOIM을 분석한 결과는 〈표 V-30〉과 같다. 분석 결과 저소득층에 비해 중소득층의 HOIM는 큰 폭으로 상승하는 모습을 보였다. HOIS와 비교한 결과에서도 감소폭이 축소되는 모습을 보였다.

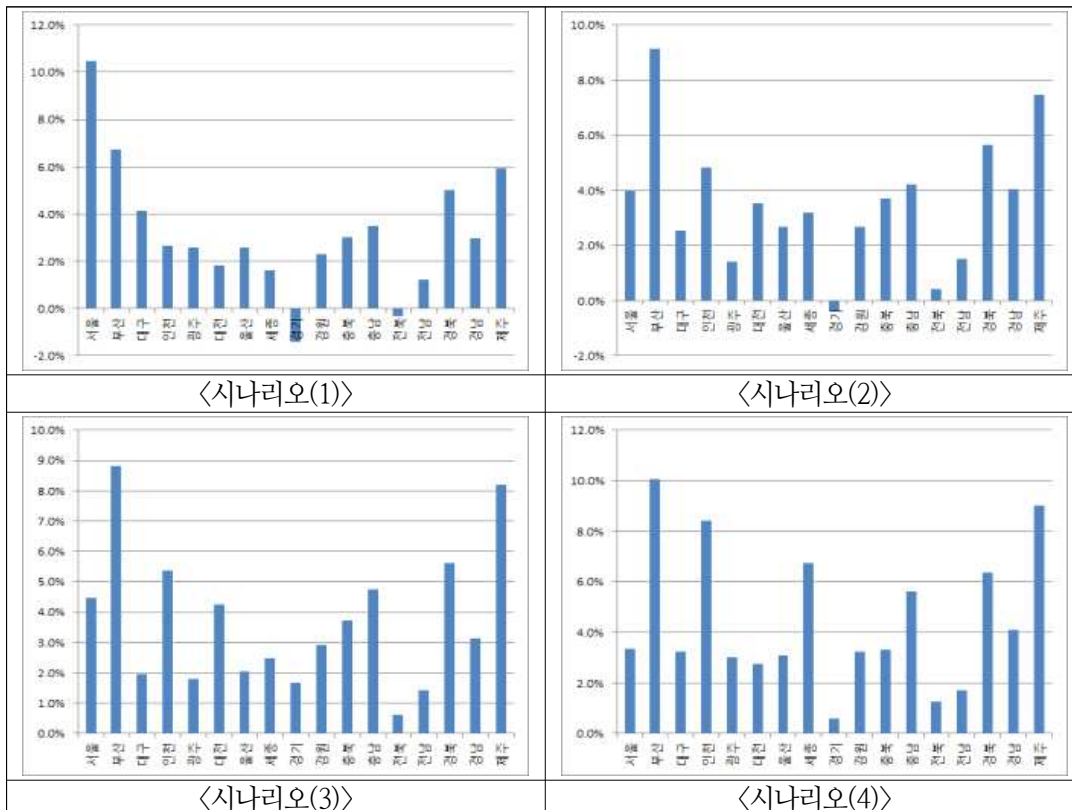
특히, 경기 지역의 경우 HOIS에 비해 HOIM이 높게 나타났다. 시나리오(1)의 경우 서울, 부산, 제주, 경북 등의 순으로 HOIM과 HOIS의 차이가 크게 나타났다. 시나리오(2) ~ 시나리오(4)의 경우는 부산, 제주, 경북, 인천 등에서 두 지표의 차이가 큰 것으로 나타났다. 따라서 여건변화에 따른 수급문제가 이들 지역에서 상대적으로 발생할 가능성이 높은 것으로 판단된다.

〈표 V-30〉 시나리오별 HOIM 분석결과(35~39세 중소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	57.4%	50.5%	48.9%	44.4%
부산	90.1%	87.4%	85.8%	82.6%
대구	92.9%	90.2%	88.8%	86.7%
인천	93.8%	90.2%	89.7%	85.7%
광주	97.3%	96.2%	95.6%	94.4%
대전	95.6%	93.7%	93.0%	91.7%
울산	93.1%	89.9%	88.5%	85.6%
세종	97.7%	95.3%	93.5%	89.2%
경기	88.1%	83.1%	80.9%	77.2%
강원	96.8%	96.2%	96.0%	95.7%
충북	96.5%	95.8%	95.2%	94.6%
충남	96.1%	95.3%	94.8%	93.9%
전북	96.7%	96.0%	95.6%	95.0%
전남	98.3%	98.0%	97.8%	97.5%
경북	95.0%	94.3%	93.8%	93.1%
경남	95.5%	93.6%	92.6%	91.0%
제주	92.8%	91.0%	90.3%	89.4%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-14〉 HOIS와 HOIM 분석결과(차이) 비교(35~39세 중소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

라. 소득계층별 HOIM: 고소득층가구(35~39세)

고소득층의 HOIM을 분석한 결과는 <표 V-31>과 같다. 고소득층의 경우 서울을 제외한 모든 지역에서 90%를 상회하는 HOIM 값을 보여 매물측면에서도 수급 문제가 크지는 않을 것으로 판단된다.

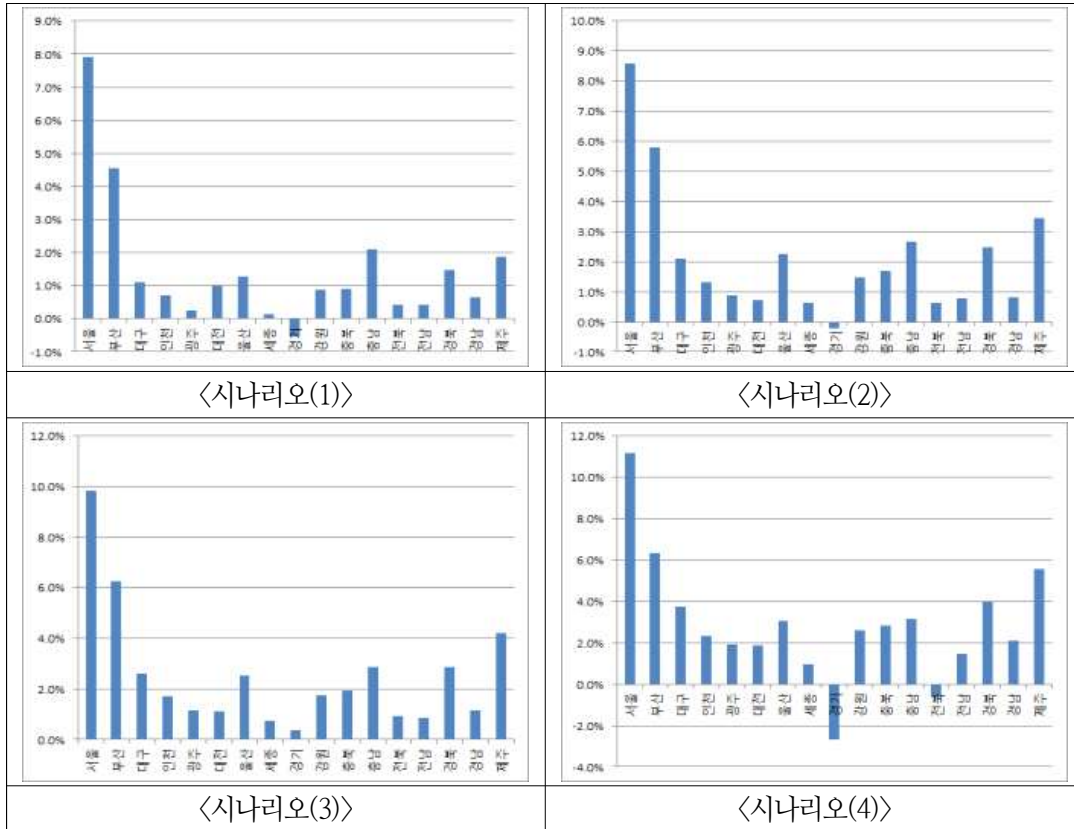
다만 서울의 경우, 시나리오별 HOIM의 감속폭이 크게 나타나고 있고, HOIS와도 상대적으로 큰 차이를 보여 여건변화에 따라 큰 영향을 받을 수도 있을 것으로 전망된다.

<표 V-31> 시나리오별 HOIM 분석결과(고소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3	시나리오4
서울	78.0%	71.0%	69.6%	62.7%
부산	95.4%	94.2%	93.7%	92.4%
대구	98.8%	97.6%	97.1%	95.3%
인천	98.5%	97.4%	97.0%	95.4%
광주	99.7%	99.1%	98.8%	98.1%
대전	99.0%	98.4%	98.0%	97.0%
울산	98.4%	97.0%	96.7%	95.5%
세종	99.3%	98.8%	98.6%	98.4%
경기	96.6%	94.7%	93.9%	91.7%
강원	99.1%	98.5%	98.2%	97.4%
충북	99.1%	98.3%	98.1%	97.2%
충남	97.7%	97.2%	97.0%	96.5%
전북	99.6%	98.8%	98.5%	97.6%
전남	99.6%	99.2%	99.1%	98.5%
경북	98.5%	97.5%	97.1%	96.0%
경남	99.2%	98.5%	98.2%	96.9%
제주	98.1%	96.6%	95.3%	94.0%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-15〉 HOIS와 HOIM 분석결과 비교(고소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

2) 부담 가능한 임대주택재고 및 매물 분석

(1) 전월세주택재고 대비 구입기회지수(ROIS)

부담 가능한 임대주택재고 분석하기 위해 가구주 연령별로 추정된 부담 가능한 임대료 중 30~34세 연령구간에서 추정된 임대료를 분석기준으로 활용하였다.⁸⁵⁾ 임대주택 재고에 대한 평가 역시 소득계층별로 분석하였다. 분석에 이용한 소득계층별 소득수준은 앞 절의 주택가격 분석을 위한 가정을 동일하게 적용하였다. ROIS를 분석하기 위해 적용한 부담 가능한 임대료 수준은 〈표 V-32〉와 같다.

85) 이는 독립된 가구를 형성한 시점에서 임차로 주택을 마련하는 경우가 많다는 점을 고려한 것으로, 2014년 주거실태조사를 분석한 결과 가구주가 된 평균 연령이 32.3세로 추정된 결과를 반영한 것이다.

〈표 V-32〉 ROIS 분석 기준 임대료(30세~34세)

(단위 : 만원)

구분		시나리오1	시나리오2	시나리오3
전체가구	수도권	83.5	81.7	80.8
	비수도권	80.5	78.7	77.3
저소득층	수도권	52.7	51.5	51.0
	비수도권	49.1	48.0	47.2
중소득층	수도권	92.1	90.1	89.1
	비수도권	96.4	94.3	92.6
고소득층	수도권	100.2	98.1	97.0
	비수도권	107.7	105.3	103.5

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

가. 전체가구(30~34세)

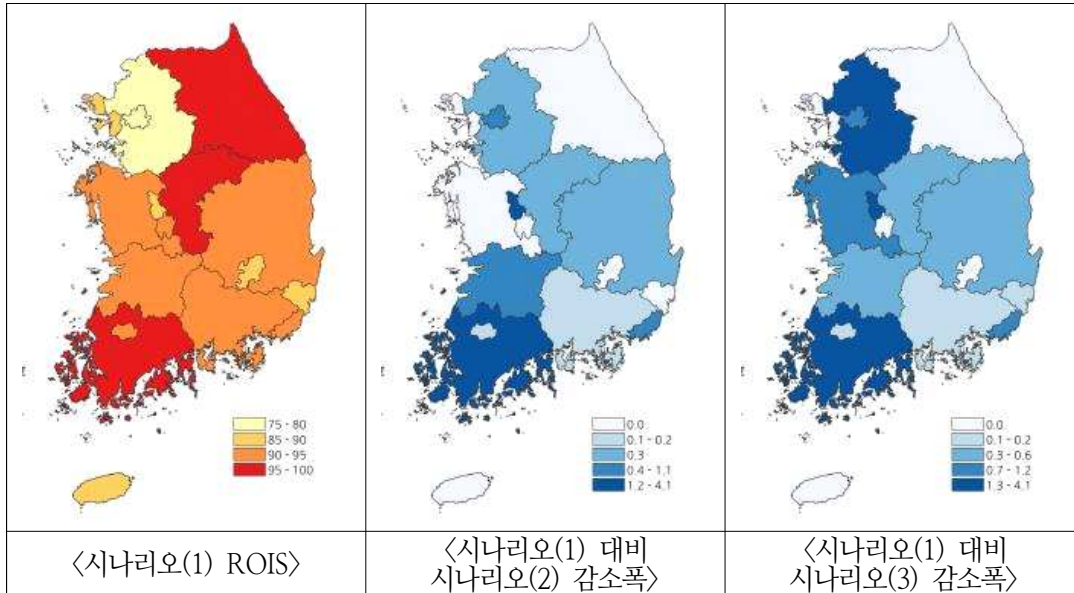
시나리오별 ROIS 분석 결과는 〈표 V-33〉과 같다. 시나리오(1)의 결과를 보면 서울, 경기, 대구, 세종, 인천 등의 순으로 ROIS가 낮았다. 그러나 시나리오(1)에 비해 시나리오(2)와 (3)의 ROIS 감소폭은 큰 차이를 보이지 않았다. 시나리오(1)에 비해 감소폭이 큰 지역은 세종, 경기, 전남, 서울 등이며, 이들 지역에서는 상황변화에 따라 임대주택 마련의 어려움이 상대적으로 크게 나타날 가능성이 있다.

〈표 V-33〉 시나리오별 ROIS 분석결과(30~34세 전체가구)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	75.8%	74.7%	74.6%
부산	90.2%	89.1%	89.1%
대구	85.0%	85.0%	85.0%
인천	86.2%	86.2%	86.2%
광주	93.0%	92.9%	92.9%
대전	89.9%	89.9%	89.9%
울산	89.8%	89.8%	89.6%
세종	85.7%	81.6%	81.6%
경기	77.7%	77.4%	75.1%
강원	97.4%	97.4%	97.4%
충북	98.3%	98.0%	98.0%
충남	90.4%	90.4%	89.4%
전북	94.6%	94.0%	94.0%
전남	99.5%	97.6%	97.6%
경북	94.0%	93.6%	93.6%
경남	90.9%	90.7%	90.7%
제주	86.3%	86.3%	86.3%

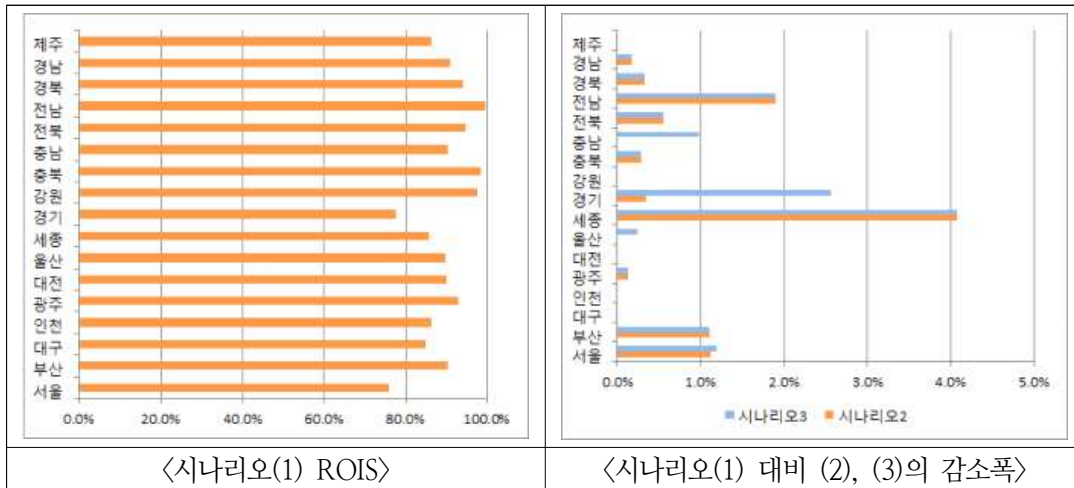
자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-16〉 지역별 ROIS 분석결과(30~34세 전체가구)



자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거레가 자료를 이용하여 분석한 결과를 지도로 표현한 것이다.

〈그림 V-17〉 지역별 ROIS 분석결과(전체가구)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거레가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

나. 소득계층별 ROIS: 저소득층가구(30~34세)

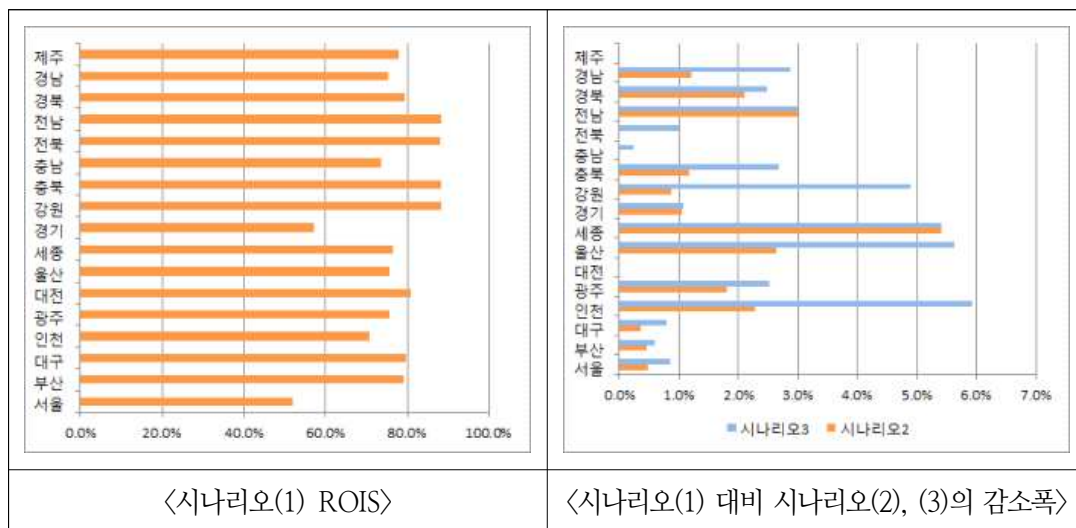
저소득층의 ROIS를 분석한 결과는 〈표 V-34〉와 같다. 지역별로 서울, 경기, 인천, 충남, 경남 순으로 ROIS가 낮게 나타났으며, 시나리오별로는 인천, 울산, 세종 등에서 ROIS의 감소폭이 큰 것으로 나타났다.

〈표 V-34〉 시나리오별 ROIS 분석결과(30~34세 저소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	52.0%	51.5%	51.1%
부산	79.2%	78.7%	78.6%
대구	79.6%	79.2%	78.8%
인천	70.9%	68.6%	65.0%
광주	75.7%	73.9%	73.2%
대전	81.0%	81.0%	81.0%
울산	75.8%	73.1%	70.1%
세종	76.6%	71.1%	71.1%
경기	57.2%	56.2%	56.2%
강원	88.4%	87.5%	83.5%
충북	88.5%	87.3%	85.8%
충남	73.6%	73.6%	73.4%
전북	88.1%	88.1%	87.1%
전남	88.5%	85.5%	85.5%
경북	79.3%	77.2%	76.8%
경남	75.4%	74.2%	72.5%
제주	77.9%	77.9%	77.9%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-18〉 지역별 ROIS 분석결과(30~34세 저소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

다. 소득계층별 ROIS: 중소득층가구(30~34세)

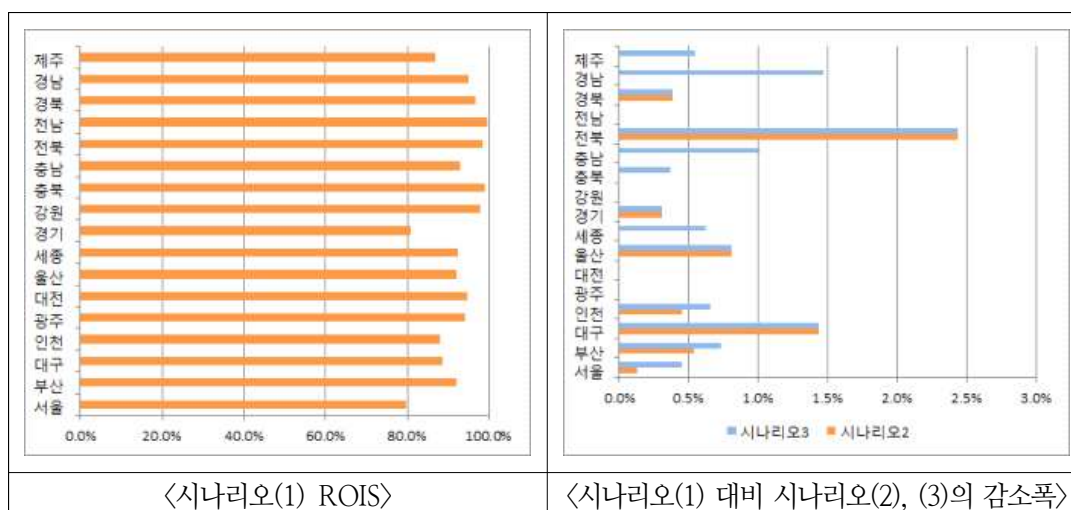
〈표 V-35〉는 중소득층 ROIS를 분석한 결과를 보여주는 것이다. 지역별로 서울, 경기, 제주, 인천, 대구 순으로 ROIS가 낮게 나타났으며, 시나리오별로는 전북, 대구, 울산 지역의 ROIS 감소폭이 큰 것으로 나타났다.

〈표 V-35〉 시나리오별 ROIS 분석결과(30~34세 중소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	79.7%	79.6%	79.3%
부산	92.2%	91.6%	91.5%
대구	88.5%	87.1%	87.1%
인천	88.1%	87.7%	87.5%
광주	94.1%	94.1%	94.1%
대전	94.8%	94.8%	94.8%
울산	92.1%	91.3%	91.3%
세종	92.5%	92.5%	91.9%
경기	80.8%	80.5%	80.5%
강원	97.9%	97.9%	97.9%
충북	99.2%	99.2%	98.8%
충남	93.0%	93.0%	92.0%
전북	98.3%	95.9%	95.9%
전남	99.5%	99.5%	99.5%
경북	96.8%	96.5%	96.5%
경남	95.1%	95.1%	93.7%
제주	86.9%	86.9%	86.3%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-19〉 지역별 ROIS 분석결과(30~34세 중소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

라. 소득계층별 ROIS: 고소득층가구(30~34세)

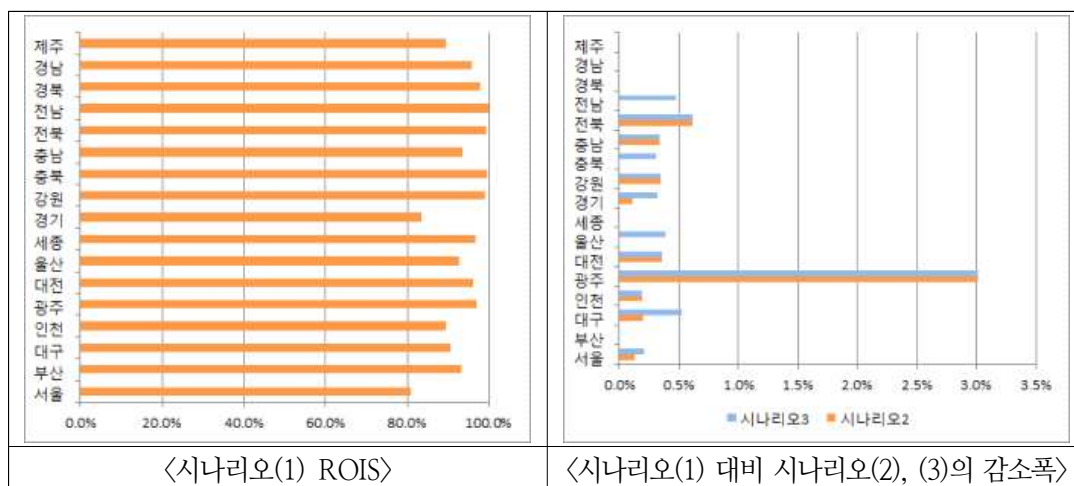
고소득층의 ROIS 결과는 <표 V-36>과 같다. 지역별로 서울, 인천, 경기 등 수도권을 제외한 모든 지역에서 ROIS가 90%를 상회하는 것으로 분석되었다. 시나리오별로는 광주지역에서 ROIS의 감소폭이 상대적으로 크게 나타났다.

<표 V-36> 시나리오별 ROIS 분석결과(고소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	80.7%	80.6%	80.5%
부산	93.3%	93.3%	93.3%
대구	90.6%	90.4%	90.1%
인천	89.6%	89.4%	89.4%
광주	97.1%	94.1%	94.1%
대전	96.2%	95.9%	95.9%
울산	92.6%	92.6%	92.2%
세종	96.6%	96.6%	96.6%
경기	83.5%	83.4%	83.2%
강원	99.0%	98.7%	98.7%
충북	99.5%	99.5%	99.2%
충남	93.5%	93.1%	93.1%
전북	99.3%	98.7%	98.7%
전남	100.0%	100.0%	99.5%
경북	97.8%	97.8%	97.8%
경남	95.8%	95.8%	95.8%
제주	89.6%	89.6%	89.6%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

<그림 V-20> 지역별 ROIS 분석결과(고소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

(2) 전월세주택거래량 대비 구입기회지수(ROIM)

ROIS 산정에 적용된 소득계층별, 시나리오별 부담 가능한 임대료를 기준으로 2014년 전월세거래 중 부담 가능한 매물의 비율을 도출하고 이를 이용하여 ROIM을 산출하였다. ROIM을 ROIS와 비교한 결과는 다음과 같다.

가. 전체가구(30~34세)

전체가구 대상 ROIM 분석 결과는 <표 V-37>과 같다. 모든 지역에서 ROIM이 ROIS에 비해 감소하는 것으로 나타났다. 지역별 감소폭(ROIS-ROIM)은 10~20%p 수준이었고, 특히 대전과 충북 등의 지역에서 감소폭이 큰 것으로 나타났다.

이는 부담 가능한 임대료를 초과하는 전월세주택이 거래 대상으로 나오는 비중이 상대적으로 많다는 것을 나타내며 임차인의 입장에서는 임대료부담 수준을 초과하는 추가적인 주거비부담이 요구됨을 보여주는 것이다.

<표 V-37> 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 전체가구)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	60.0%	58.5%	58.3%
부산	78.2%	77.7%	77.4%
대구	69.6%	69.2%	68.9%
인천	71.1%	70.7%	70.6%
광주	81.3%	81.0%	79.8%
대전	70.5%	70.0%	68.5%
울산	72.0%	71.2%	70.8%
세종	72.2%	67.4%	67.1%
경기	62.5%	62.0%	59.8%
강원	86.6%	84.1%	83.9%
충북	80.8%	77.4%	77.0%
충남	77.7%	77.6%	75.3%
전북	79.0%	77.3%	77.1%
전남	87.9%	87.6%	87.5%
경북	79.3%	78.7%	78.5%
경남	76.6%	74.4%	74.1%
제주	73.0%	71.5%	71.0%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-21〉 ROIS와 ROIM 분석결과(차이) 비교(30~34세 전제가구)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

나. 소득계층별 ROIM: 저소득층가구(30~34세)

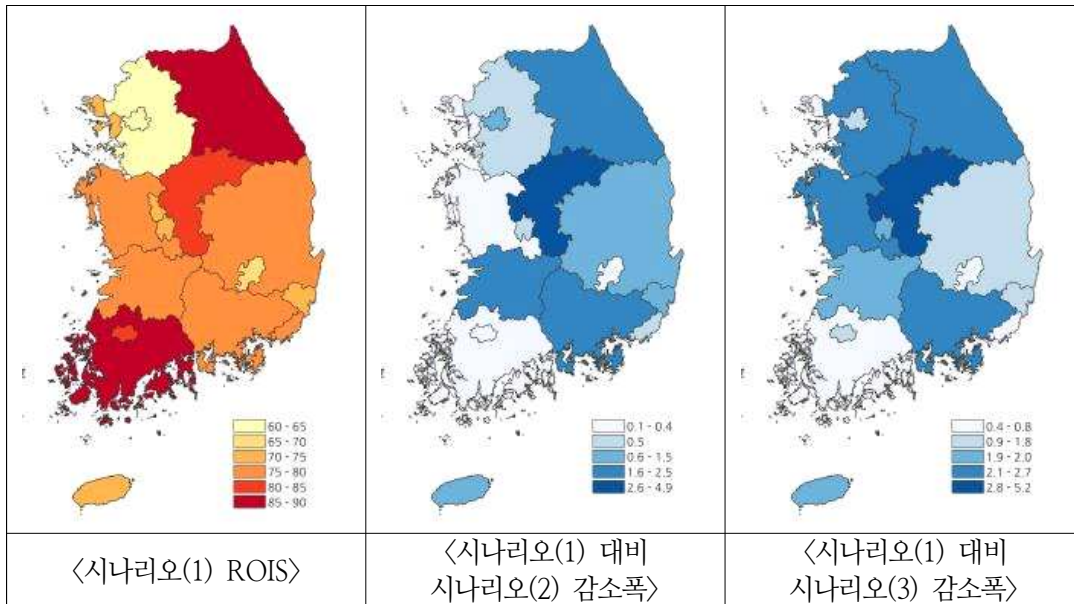
〈표 V-38〉는 저소득층의 ROIM 분석 결과를 보여 준다. 지역별로 세종, 서울, 경기 등의 지역에서 저소득층의 ROIM이 낮게 나타났다. ROIS와의 차이는 세종, 전북, 대전, 대구, 울산 등 비수도권지역에서 크게 나타났다. 이는 이들 지역에서 저소득층이 부담 가능한 임대주택 재고에 비해 거래물량이 부족한 현상이 클 것임을 보여준다.

〈표 V-38〉 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 저소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	35.6%	34.7%	34.6%
부산	59.3%	57.5%	56.8%
대구	48.7%	48.1%	46.4%
인천	51.5%	50.5%	48.7%
광주	58.5%	57.3%	56.9%
대전	49.7%	48.9%	48.7%
울산	44.9%	42.7%	40.8%
세종	27.7%	26.7%	26.3%
경기	40.6%	39.8%	39.7%
강원	63.3%	62.7%	59.2%
충북	60.0%	57.3%	56.9%
충남	55.5%	54.7%	53.8%
전북	57.3%	56.6%	53.3%
전남	70.2%	67.6%	66.7%
경북	55.5%	54.1%	53.4%
경남	49.3%	48.0%	46.8%
제주	46.2%	45.3%	44.9%

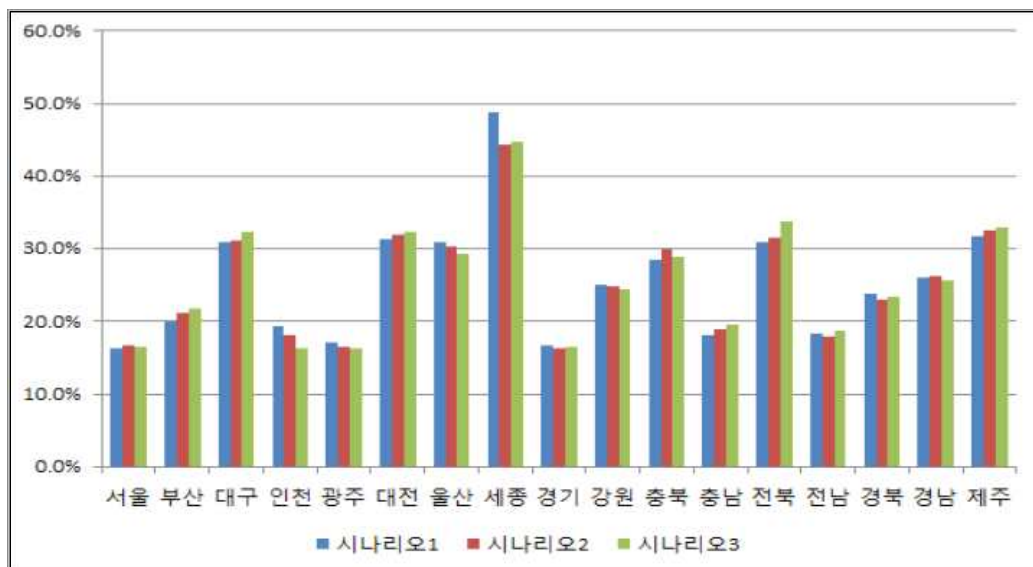
자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 분석하였다.

〈그림 V-22〉 지역별 ROIM 분석결과(30~34세 전체가구)



자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거레가 자료를 이용하여 분석한 결과를 지도로 표현한 것이다.

〈그림 V-23〉 ROIS와 ROIM 분석결과(차이) 비교(30~34세 저소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거레가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

다. 소득계층별 ROIM: 중소득층가구(30~34세)

〈표 V-39〉는 중소득층의 ROIM 분석결과를 보여주는 것이다. 전반적으로 저소득층에 비해 ROIM이 크게 상승하였고, ROIS와의 차이도 줄어드는 결과가 나타났다.

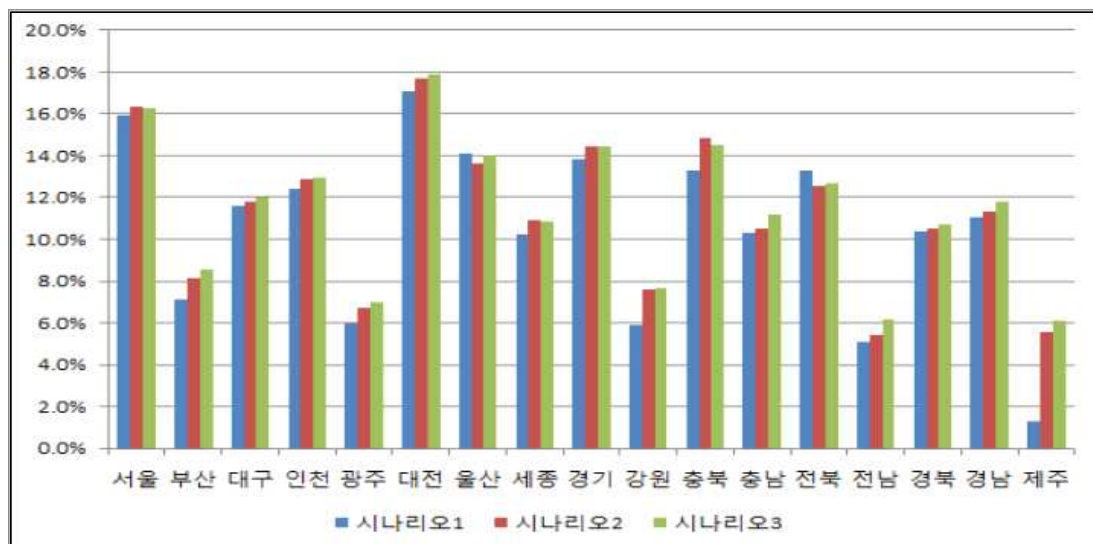
ROIS와 차이는 대전, 서울, 충북, 경기 등의 지역에서 크게 나타나 이들 지역에서 임대주택 재고와 매물의 가격 분포의 차이가 클 것으로 예상된다.

〈표 V-39〉 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 중소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	63.8%	63.3%	63.0%
부산	85.0%	83.5%	82.9%
대구	76.9%	75.3%	75.1%
인천	75.8%	74.8%	74.5%
광주	88.1%	87.4%	87.1%
대전	77.7%	77.1%	76.9%
울산	78.0%	77.6%	77.3%
세종	82.2%	81.6%	81.0%
경기	67.0%	66.1%	66.1%
강원	92.0%	90.3%	90.2%
충북	85.9%	84.3%	84.3%
충남	82.6%	82.4%	80.7%
전북	85.0%	83.3%	83.2%
전남	94.4%	94.1%	93.3%
경북	86.4%	85.9%	85.8%
경남	84.1%	83.8%	81.8%
제주	85.5%	81.3%	80.2%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

〈그림 V-24〉 ROIS와 ROIM 분석결과(차이) 비교(30~34세 중소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

라. 소득계층별 ROIM: 고소득층가구(30~34세)

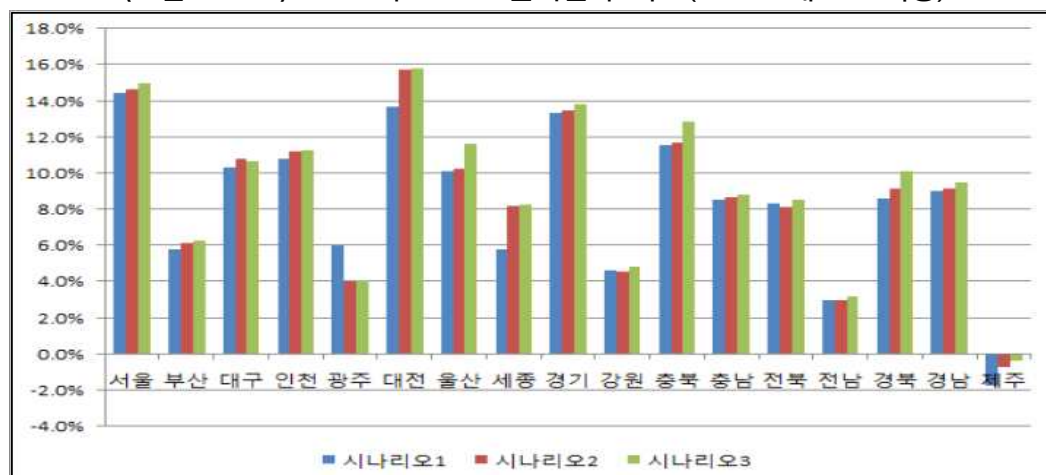
고소득층의 ROIM을 분석한 결과는 <표 V-40>과 같다. 중소득층과 비교해 ROIM이 크게 증가하지는 않았다. ROIS와의 차이는 대전, 서울, 경기, 충북 등의 지역에서 높게 나타났다.

<표 V-40> 시나리오별 ROIM 분석결과(30~34세 고소득층)

구분	시나리오1	시나리오2	시나리오3
서울	66.3%	66.0%	65.5%
부산	87.5%	87.1%	87.0%
대구	80.3%	79.7%	79.4%
인천	78.9%	78.2%	78.1%
광주	91.1%	90.1%	90.0%
대전	82.6%	80.1%	80.1%
울산	82.5%	82.3%	80.6%
세종	90.8%	88.4%	88.3%
경기	70.2%	69.9%	69.4%
강원	94.4%	94.2%	93.9%
충북	88.0%	87.8%	86.4%
충남	85.0%	84.5%	84.4%
전북	91.0%	90.6%	90.2%
전남	97.0%	97.0%	96.4%
경북	89.2%	88.7%	87.7%
경남	86.8%	86.7%	86.3%
제주	91.3%	90.3%	90.0%

자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하였다.

<그림 V-25> ROIS와 ROIM 분석결과 비교(30~34세 고소득층)



주 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용한 분석결과를 그래프로 표현한 것이다.

5. 소결

이 장에서는 저성장시대로 진입으로 청년층의 가계소득과 순자산이 거시경제 여건변화와 고용상태에 따라 어떻게 변화할 것인지 전망하고, 이에 기초하여 주택매매 가격 및 임대료 지불능력이 청년층의 생애주기 진행에 따라 어떻게 변화하는지 분석하여 보았다. 이러한 분석을 통해 다음과 같은 몇 가지의 결론 및 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 청년층의 주택구입능력과 임대료지불능력에 근거해 청년층 가구가 부담 가능한 주택재고량과 매물량을 주택재고지표(HOIS, ROIS)와 주택매물지표(HOIM, ROIM)를 활용해 확인해 본 결과, 저성장 가정하에 청년층의 고용상태와 소득의 불확실성은 시간이 경과할수록 청년층이 접근할 수 있는 지불 가능한 주택재고를 감소시키는 것으로 나타났다.

둘째, 2014년 기준으로 구입 가능한 주택재고 및 매물의 경우, 시나리오별로 주택가격이 수도권은 3.8억 원~3.0억 원, 비수도권은 3.5억 원~2.8억 원이 청년층이 접근 가능한 적정한 가격이었으나, 이들 가격대의 재고가 서울은 시나리오별로 56~41% 수준, 경기도는 84~73%, 부산 92~79%, 울산 88~75% 수준에 불과한 것으로 나타났다. 이는 보다 저렴한 주택의 충분한 공급이 필요함을 의미한다.

셋째, 주택가격과 재고의 격차는 소득대비 높은 주택가격을 보여줄 뿐 아니라, 청년층이 주택을 구입할 경우 초기자본 제약이 발생하고, 이는 지역 및 연령대별로 각기 다른 초기자본 제약 정도를 보여준다.

넷째, 주택매물량의 경우는 주택재고량보다 시나리오에 따른 감소폭이 더 큰 것으로 나타났다. 서울, 경기, 부산, 대구, 제주 지역에서 이러한 경향이 두드러졌는데, 이는 이들 지역에서 청년층이 부담 가능한 가격수준을 초과하는 주택들이 시장에서 매물로 거래되는 경우가 더 많음을 의미하는 것이어서 현실적으로는 주택구입을 위한 청년층의 초기 자본제약이 더 크다는 것을 알 수 있다.

다섯째, 부담 가능한 임대주택재고와 매물 역시, 주택구입과 별반 다르지 않으나 중·저소득층 청년층이 지역에 관계없이 임대주택 마련에 어려움을 겪게 될 가능성이

클 것으로 나타났다. 실제 시장에서 거래되고 있는 매물량도 청년층이 부담 가능한 임대주택재고량의 80~90%만 거래되고 있어 만성적 공급부족 현상으로 인한 주거비 부담 증가 가능성이 열려 있는 상황이다.

여섯째, 청년층의 소득수준으로 접근할 수 있는 주택재고도 부족하지만, 이들이 이주하고자 할 때 소득에 맞춰 접근할 수 있는 주택 공급량이 많이 부족하게 될 것으로 보인다. 이는 이들이 개인 가구특성에 맞는 주택을 확보하기 어려울 뿐 아니라, 청년층의 주거이동을 제약하는 요인으로 작용할 가능성이 크다. 특히 높은 임대료 부담과 전월세주택 부족은 이들 청년층의 주거 이동성(mobility)을 제약할 가능성을 더 높이는 요인으로 작용할 것임을 짐작할 수 있다.

이상의 내용과 분석 결과는 특히 정책적 측면에서 25~34세의 젊은 중·저소득 청년층을 대상으로 한 주택정책과 지원방안 강구가 시급히 필요함을 시사해 주는 것이라 할 수 있다.

	제 6 장 저성장시대 청년층 주거안정 지원을 위한 정책방안	
--	---	--

CHAPTER
6

저성장시대 청년층 주거안정 지원을 위한 정책방안

우리 주택시장은 인구·사회경제적 환경변화로 인한 빠른 변화를 경험하고 있다. 주택의 자가 소유 및 점유, 전세 비중이 감소하고 있고, 임대시장에서는 보증부월세 중심의 월세시장이 급부상하고 있다. 빠른 월세화의 진행은 가뜩이나 불확실한 청년층의 삶에 어려움을 더한다. 청년층의 주거비 부담이 임대에서 자가로의 주거 상향 이동을 저해하고, 주택점유형태와 주거소비면적 결정도 어렵게 만드는 부정적 요인으로 작용할 것이라는 것은 앞의 분석들을 통해 확인하였다.

국민의 주거안정은 주택수요와 공급, 그리고 수요자가 다가갈 수 있는 적절한 주택가격과 합리적인 시장의 규칙이 작동할 때 비로소 가능해진다. 이를 위해 선결되어야 할 것이 주택시장 환경변화로 점차 약해지고 있는 수요약화의 원인을 파악해 치유하는 것이다. 따라서 주택구매 핵심계층인 청년층이 주택수요에서 이탈하지 않도록 이들에 대한 지원 방안을 강구하는 것은 특정 세대에 대한 정책적 시혜(施惠)가 아닌 우리 주택정책이 직면해 있는 시장 문제의 본질적 해결책이라는 것에 대한 이해가 필요하다.

이 장에서는 ‘5포 세대’로 명명되며 ‘내 집 마련’을 포기한 청년층이 스스로가 주체가 되어 당면한 주거불안 문제를 헤쳐 나갈 수 있도록 하기 위해 어떤 여건을 조성하고, 또 이를 위해 필요한 정책 및 제도개선 사항이 무엇인지 살펴보았다.

1. 연구의 요약과 결론

가구의 주택점유형태와 주거소비 의사결정 그리고 주거이동 결정이 가구주의 생애주기 단계에 맞춰 이뤄지고 있다는 것에 대해서는 큰 이견이 없어 보인다. 다만, 사회경제적 여건변화에 따라 주택점유형태 결정과 주택수요 결정 시기, 주거면적 소비에 대한 변화가 발생한다는 것을 이 연구는 보여주고 있다.

최근 우리 사회가 경기여건 악화와 급격한 인구 및 가구구조 변화를 겪으면서 가구생애주기에 입각한 기존의 주택수요와 점유형태 결정에 변화가 생겨나고 있다. 특히 경제적으로 어느 정도 안정된 위치에 있지 못한 계층일수록 이러한 변화에 쉽게 노출될 가능성이 점차 커지고 있다.

이 연구의 분석대상인 청년층은 주거소비와 관련한 생애주기에서 사실상 최초로 주택점유형태에 대한 결정을 내려야 하는 시기에 놓인 연령층이라 할 수 있다. 그 결정의 원인은 결혼, 분가 같은 새로운 가계형성에서부터 취업과 실업, 소득 증가와 감소, 가구원수 변화 등 매우 다양하다.

그러나 연구를 통해 살펴본 결과, 우리의 청년층은 생각보다 더 심각한 상황에서 주거 선택을 결정해야 하는 시기에 직면할 가능성이 큰 것으로 나타났다. 2008년 금융위기 이후 심각해지고 있는 청년층의 주거불안을 해소하기 위한 방안으로 이들의 자가 점유 촉진과 초기 자산형성을 지원하는 주택수요정책을 다시금 생각해 볼 필요가 있다. 이 같은 관점을 담고 있는 이 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 청년층에 대한 코호트효과 분석결과

청년층의 사회경제적 특성 변화와 이로 인한 주거실태 변화를 코호트분석으로 살펴본 결과, 청년층 가구의 절대적 비중감소를 확인할 수 있었다. 물론 저출산에 따른 청년층 인구감소의 영향을 무시할 수 없지만, 주택시장 측면에서는 인구보다 가구의 감소가 더 큰 시장충격을 줄 수 있다.

인구 문제는 저출산 문제에 대한 해결의 한 방안과 저성장시대 상실되고 있는 고용동력 회복이라는 방법으로 접근해야 할 문제이지만 가구 감소는 신규 주택수요 감소로 인한 건설투자 및 건설고용 감소 등 거시경제 전반에 미치는 부정적 영향 해소라는 차원에서 종합적이고 범정부적 관점에서 접근해야 할 문제라 할 수 있기 때문이다.

특히 금융위기를 전후해 고용 여건변화와 가계의 소득 불확실성 증가로 청년층

임차가구의 자가 전환이 약화되고, 보유 자산이 적은 25~29세에서 월세가 늘면서 상대적으로 주거비부담도 커지고 있다. 이러한 변화는 큰 폭의 가구소득 증가율 둔화, 총자산과 순자산의 증가율 둔화 등에 기인하는 만큼 이들이 일찍부터 자산을 형성할 수 있도록 지원하는 장기실천 프로그램 마련이 필요하다.

다른 한편으로 주택점유형태에 변화가 발생한 경우 ‘임차 → 임차’, ‘임차 → 자가’ 유형에서는 주거면적 소비증가율이 상대적으로 작을 뿐 아니라 총자산 증가율도 크게 둔화되고 있는 것으로 나타났다. 뿐만 아니라 ‘임차 → 임차’ 유형은 소득 수준이 상대적으로 크게 낮은 수준인 만큼 이들에 대한 정책지원 확대방안을 주택시장과 주거복지측면에서 검토할 필요가 있다.

청년층 가구의 여건변화가 주택시장에 미치는 부정적 영향을 최소화하기 위해서는 이들의 주택수요를 창출하고 유지시켜 나가기 위한 노력을 지속하는 것이 필요하다. 주택시장 측면에서는 청년층이 25~34세의 젊은 연령일 때 주택점유형태의 변화가 활발히 나타나는 만큼 이 시기에 주택가격과 임대료를 지불할 수 있는 능력을 제고될 수 있도록 자산형성지원 정책과 맞춤형 주택공급 확대정책을 집중할 필요가 있다.

2) 청년층의 주택점유형태 결정 및 주거소비 결정요인에 대한 분석결과

청년층의 주택점유형태 및 주거소비 결정요인을 살펴본 결과, 청년층 코호트 분석에서도 나타났듯이 순자산과 소득, 결혼, 가구원수 증가 등은 자가 점유 결정을 높이거나 주거면적 소비량을 늘리는 핵심 변수로 작용하고 있다. 반면, 상대주거비용이나 단위당 주거비용은 비용이 높을수록 자가 거주 확률을 낮추고 주거면적 소비도 낮추는 작용을 하는 것으로 나타났다.

이처럼 가구의 주택점유형태 결정에 큰 영향을 미치는 것으로 알려져 있는 핵심 경제변수인 순자산과 소득 그리고 상대주거비용은 청년층의 자가 점유나 자가 소유 결정에 대한 한계효과와 탄력성에 여전히 큰 영향력을 미치고 있음을 분석의 결과로 확인할 수 있다. 그러나 순자산을 제외한 소득과 상대주거비용의

경우는 한계효과와 탄력성이 점차 낮아지고 있는 것으로 나타났다. 물론 상대주거비용의 효과는 주택매매시장 상황에 따라 효과가 달라진다.

주택 임차가구의 경우 주거면적 수요에 대한 주거비용의 효과(탄력성)가 월세 가구 비중 증가에 따라 점차 높아지고 있다. 이는 청년층 가구의 주택점유형태 변화에 대한 의사결정은 전반적으로 순자산, 항상 소득, 상대주거비용과 같은 경제적 변수에 의해 영향을 여전히 크게 받고 있지만, 현 상황에서는 순자산이 자가 혹은 임차 선택결정과 주거면적 소비량 결정 시 매우 중요한 요인으로 작용하고 있음을 보여주는 것이다.

따라서 현재의 사회경제적 변화와 주택시장 여건을 감안했을 때 청년층의 주거안정을 위해서는 가계가 순자산을 형성할 수 있도록 지원하는 정책에 우선순위를 둘 필요가 있다. 또한 주택시장 변화 가능성을 감안할 때 소득의 불확실성 해소와 상대주거비용을 낮출 수 있는 정책의 추진도 꾸준히 이루어져야 함을 알 수 있다.

3) 청년층 주택구매력 변화 전망과 지불 가능한 주택에 대한 분석결과

청년층의 주택구매력 변화 전망과 주택재고 분포현황에 대해 살펴본 결과, 현 청년층의 소득은 중장기적으로 상승률이 더 하락할 가능성이 높아 별도의 조치가 취해지지 않는다면 이들이 부담 가능한 주택의 질은 더욱 저하되고, 주택물량도 감소해 희망하는 적정한 주택에 접근하기가 더욱 어려워질 것으로 예상된다.

청년층 가구의 순자산과 소득증가율 변화(시나리오 2), 취업 어려움과 경제성장률 약화(시나리오 3) 그리고 월세가구 비중 증가(시나리오 4) 등을 가정해 모두 4가지의 시나리오를 설정하고(시나리오 1은 현 추세 연장), 청년층의 주택구입 능력과 임대료 지불능력을 시나리오별, 연령별, 지역별로 전망해 본 결과, 모든 경우에서 청년층의 주택구입능력이 현재보다 더 하락하는 것으로 나타났다.

청년층의 주택구입능력 하락의 가장 큰 요인은 월세 때문이며 다음으로 취업을 하락과 소득증가율 둔화 그리고 경제성장률 둔화의 순이었다. 이 같은 영향에

의한 구입능력 저하는 35~39세 연령층에서 수도권, 비수도권 지역에 관계없이 나타났다.

이는 주택구입핵심계층으로 분류하고 있는 35~54세의 출발점이자 생애 첫 주택구입 연령대(35~39세)로 알려진 청년층의 주택수요가 더 빠르게 감소할 수 있으며, 이럴 경우 적지 않은 충격이 주택시장에 순차적·지속적으로 가해질 수 있음을 시사하는 것이라 할 수 있다.

한편, 임대료지불능력의 저하는 취업률 하락과 소득증가율 둔화의 영향을 크게 받을 것으로 나타났다. 임대료지불능력 역시 청년층 가운데 35~39세 연령층에서 상대적으로 더 크게 저하되고, 수도권 지역 거주자가 비수도권 거주자보다 지불능력 저하 폭이 좀 더 클 것으로 분석되었다.

청년층의 주택구입능력과 임대료지불능력에 근거해 청년층 가구가 부담 가능한 주택재고량과 매물량을 주택재고 대비 구입 및 임차기회지수(HOIS, ROIS)와 주택매물 대비 주택구입 및 임차기회지수(HOIM, ROIM)를 활용해 확인해 본 결과, 저성장 가정 하에 청년층의 고용상태와 소득의 불확실성은 시간이 경과할수록 청년층이 접근할 수 있는 지불 가능한 주택재고를 감소시키는 것으로 나타났다.

2014년 기준으로 구입 가능한 주택재고 및 매물(HOIS, HOIM)의 경우, 시나리오별로 주택가격은 수도권 3.8억 원~3.0억 원, 비수도권 3.5억 원~2.8억 원 수준이 청년층이 접근 가능한 적정한 가격이었으나 이들 가격대의 주택재고가 서울은 시나리오별로 56~41%, 경기도는 84~73%, 부산 92~79%, 울산 88~75% 수준에 불과할 것으로 나타났다.

주택가격과 재고의 격차는 주택시장에서 소득대비 높은 주택가격이 지속될 것임을 보여주는 것이다. 뿐만 아니라 청년층이 주택을 구입할 경우 초기자본 제약이 현재보다 더 크게 발생하고, 또 그 격차가 어느 정도나 될 것인지도 보여준다. 더 나가서는 지역 및 연령대별로 각기 다른 초기자본 제약 정도를 보여주는 것이어서 주택금융정책 마련시 지역과 연령별로 각기 다른 지원 수단에 대한 검토가 필요할 것으로 보인다.

주택매물 대비 주택구입기회지표의 경우는 주택재고량보다 시나리오에 따른

감소폭이 더 큰 것으로 나타났다. 지역적으로는 서울, 경기, 부산, 대구, 제주 지역에서 이러한 경향이 두드러졌다. 이는 이들 지역에서 청년층이 부담 가능한 주택가격을 초과하는 주택들이 시장에서 매물로 거래되는 경우가 많아 현실적으로는 주택구입을 위한 청년층의 초기 자본제약이 더 크다는 것을 알 수 있다.

부담 가능한 임대주택재고와 매물(ROIS, ROIM) 역시, 주택구입과 별반 다르지 않으나 중·저소득층 청년층이 지역에 관계없이 임대주택 마련에 어려움을 겪게 될 가능성이 클 것으로 나타났다. 실제 시장에서 거래되고 있는 매물량도 청년층이 부담 가능한 임대주택재고량의 80~90%만 거래되고 있어 만성적 공급부족 현상으로 인한 주거비부담 증가 가능성이 열려 있는 상황이다.

4) 연구의 결론

2008년 금융위기를 전후해 청년층의 고용과 미래소득 불확실성 증가는 주택시장에서 청년층의 위상에 많은 변화를 불러오고 있다. 그 변화의 바람이 주택시장에는 부정적 영향을 미치는 경향이 점차 커지고 있는 만큼, 이를 최소화하기 위해서는 향후 청년층이 사회진입 초기부터 자산을 형성할 수 있도록 기반을 만들고, 안정된 양질의 일자리 공급도 더욱 늘려야 한다.

또한 청년층의 주거문제와 관련하여 앞서 분석한 결과로 볼 때, 현재와 같은 청년층의 소득수준으로 접근할 수 있는 주택재고도 부족하지만 이들이 이주하고자 할 때 소득에 맞춰 접근할 수 있는 주택 물량도 많이 부족하게 될 것으로 보인다. 이는 청년층 개별가구의 특성에 맞는 주택 확보를 어렵게 할 뿐 아니라, 청년층의 주거이동을 제약하는 요인으로 작용할 가능성이 매우 크다.

따라서 분양 혹은 공공 및 민간임대에 관계없이 이들을 위한 주택을 추가적으로 더 공급해야 할 필요가 있고, 지역별·계층별로도 차별화된 주택수요 진작책과 공급 정책이 필요하다. 특히 서울과 경기, 부산 등의 지역에는 중·저소득층의 25~34세 청년층 가구를 위해 저렴한 주택을 안정적으로 추가 공급할 필요가 있다.

2. 청년층 주거안정을 위한 새로운 주택정책 방향의 정립

1) 청년층을 위한 새로운 주택정책의 필요성과 과제

(1) 청년을 위한 주거안정지원 정책의 필요성

기존 우리의 주거안정지원을 위한 주택정책은 대부분의 국가들처럼 가구소득에 따라 정책대상을 구분해 지원하는 방식으로 이루어져 왔다. 이는 정책지원을 위한 근거를 만들 때 소득만큼 명확한 기준이 없기 때문이었기도 하고, 소득 기준을 적용하는 것에 대한 사회적인 공감대 형성도 용이하기 때문이기도 하다.

최근 들어 사회적 이슈가 되고 있는 청년층의 주거불안 문제를 해소하기 위한 방안 마련 노력이 정부와 지방자치단체, 입법부 등을 중심으로 본격화되고 있다. 세대로서 청년층을 대상으로 한 별도의 주택정책은 지난 정부에서 신혼부부와 대학생을 위한 주거안정지원 정책이 일부 도입되었고, 현 정부 들어서 정책지원 내용이 점차 확대되고 있는 상황이다.

청년층을 대상으로 한 정부와 지자체 등의 주거불안 해소책들은 청년들이 안정된 주거공간을 마련하는 데 필요한 주택재고 확보의 어려움과 증가하는 주거비부담을 조금이나마 덜어주자는 데 근본 취지를 두고 시행되고 있다. 그러나 주택시장을 둘러싼 환경변화는 기존과는 차별화되고 보완된 청년층 주거안정지원 방안 마련의 필요성을 제기하고 있다.

우선, 사회·경제적 환경변화가 지속될 것이고 주택시장은 이의 영향을 계속 받을 것이란 점에서 청년층을 위한 새로운 주택정책의 정립이 필요하다. 청년 세대의 주거불안 문제 해소방안에 대한 고민을 통해 저성장, 저고용, 저출산이라는 우리 사회가 직면하고 있는 3저 시대에 대응하는 주택시장 관리방안과 주거안정지원 정책을 동시에 검토할 수 있다.

다음으로, 사회여건 악화와 고령화 등으로 점증하는 국민의 주거복지정책 소요에 대처하기 위해서는 주택시장과 참여주체의 역할에 대한 재검토가 필요하다. 반복되는

시장 위기와 가계의 미래에 대한 불확실성 증대는 정부의 시장개입 요구 증대와 새로운 역할 정립을 요구한다. 이의 연장선상에서 청년층의 주거안정지원 정책도 넓게는 주거복지정책 선상에 있는 만큼 이를 위한 정책의 재정립이 필요하다. 주택가격만 지속 상승해서는 주택시장의 건전성과 안정성을 담보할 수 없다. 이는 오히려 주택시장 위기를 초래하는 원인으로 작용할 수도 있다. 따라서 장래의 청년층 소득변화를 감안하는 주택시장 안정화 정책에 대한 검토가 이뤄져야 한다.

마지막으로, 청년층이 주거복지정책의 배려대상이 아닌 주택수요 창출자로 역할할 수 있도록 주택시장에서 그 위상을 재정립할 필요가 있다. 소득 기준이 아닌 특정 세대를 대상으로 한 주거지원 정책은 형평성의 시비에 휘말릴 가능성이 있다. 비록 주거복지 차원에서 청년층의 주거불안 해소 필요성이 대두되고, 주택시장 차원에서는 가계소득 증가 둔화와 고용의 질 악화, 결혼연령 상승과 미혼자 급증 등으로 주택수요를 받쳐주는 동력이 점차 약화되고 있어 이에 대한 빠른 대처가 필요한 실정이지만, 이에 못잖게 정책의 순기능을 제고하고 부작용을 최소화하기 위해서는 어떤 정책을 어떻게 적용할 것인지에 대한 면밀한 검토와 검증은 필요하다.

따라서 청년 세대에 대한 정책을 시행한다고 하면, 그 정책목적이나 목표, 대상선정 기준, 지원 기준 등이 명확하거나 아니면 최소한의 사회적 합의를 이끌어 낼 수 있을 정도의 면밀한 검증과 시범사업을 거쳐야 한다. 이 같은 원칙이 지켜질 때 한시적, 시혜적 정책이 아닌 전략적 정책으로서의 지속성과 일관성을 유지할 수 있을 것이기 때문이다.

(2) 청년층을 위한 주거안정지원 정책현황과 과제

현재 청년층을 대상으로 한 대표적인 주거안정지원 정책으로는 신혼부부와 사회초년생, 대학생, 취업준비생 등을 위한 주택구입 및 전세자금 금융지원, 행복주택 등 공공임대주택공급, 주택특별분양지원 등이 있다. 구체적인 지원내용으로는 주택금융지원의 경우 생애최초 주택구입자금대출,⁸⁶⁾ 안심월세대출 등이 이루어지고 있고, 주택공급지원은 행복주택, 보금자리주택공급 정책 시 신혼부부·신입사원 일부에 대한

86) 2014년 디딤돌대출로 편입되었다.

주택특별공급제도,⁸⁷⁾ 신혼부부·대학생 대상 전세후임대주택 공급 등이 시행되고 있다. 정책대상자별 정책지원 내용을 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 신규 가구를 형성해 가정을 꾸리는 신혼부부에 대해서는 ‘신혼부부 주택특별 분양지원’, ‘신혼부부 전세임대’, ‘신혼부부 전월세자금 마련 대출’ 등을 지원하고 있고, 기존 공공주택 중 공공분양, 보금자리공공임대, 국민임대, 영구임대, 장기전세주택 그리고 행복주택에 대해서는 신혼부부 특별 신청자격을 명시하여 지원하고 있다.

다음으로, 사회초년생에게는 행복주택을 공급하고 있다. 행복주택 인근직장에 근무하는 취업 5년 이내의 직장인 중 자산 및 소득 기준이 맞는 미혼 무주택자에게 특별 공급하고 있고, 만 35세 이하 취업준비생 중 자격조건이 맞을 경우 주거안정 월세대출을 연2%의 낮은 금리로 매월 최대 30만원씩 2년간 총 720만원 한도 내에서 대출을 시행하고 있다.⁸⁸⁾

마지막으로, 대학생 대상 주거안정 지원정책은 2010년부터 ‘대학생보금자리주택’과 ‘대학생전세임대주택’ 공급 등으로 이루어지고 있다. 최근 9.2대책(2015)에서는 대학생을 위해 행복주택 공급 확대 및 5개 대학생 특화단지를 조성하고, 2017년까지 매년 행복기숙사 10개소도 공급하기로 하였다. 또한 행복주택 입주시 전세대출 지원 대상 연령 완화와 대출한도를 확대하기로 했고, 대학생 전세임대공급 물량도 연간 3천호에서 5천호로 확대하고 면적제한도 3인 이상이 공동 거주한다는 조건으로 일반전세임대와 같은 85㎡로 확대하기로 하는 등 젊은 청년층에 대한 지원을 점차 강화하고 있는 실정이다.

이러한 정책들은 청년층의 주거안정을 위한 주거안전망 구축에 많은 기여를 할 수 있을 것으로 보이지만, 아직까지는 그 성과가 어느 정도일지는 예단하기 어렵다. 앞서 언급했듯이 청년층을 대상으로 한 주거안정지원 정책의 역사가 일천하기 때문이다. 그렇지만 현 시점에서 청년층을 위한 주거안정지원 정책이 지니는 한계와 극복해야 할 과제를

87) ‘주택공급에 관한 규칙’ 제19조 제7항을 참조하기 바란다.

88) 임대인 통장에 직접 지급하는 것을 원칙으로 하고 있다.

살펴보는 것은 장래 이들의 주거안정뿐 아니라 주택시장 안정을 위해서도 반드시 필요한 작업이다.

현행 청년층 주거안정지원 정책이 갖고 있는 문제로는 첫째, 젊은 청년층이 정책적 배려 대상이라는 인식이 강하다는 것이다. 신혼부부는 저출산 극복을 위한 정책의 배려대상, 사회초년생은 높은 주택가격으로 인한 주거불안 완화를 위한 정책 배려대상, 그리고 대학생과 취업준비생 역시 대학정원 확대와 취업난으로 부족해진 기숙사 문제 완화와 생활불안 및 주거비부담 완화를 위한 정책배려 대상으로 보는 것이다.

주택정책에서 이들이 정책배려 대상으로 인식되고 있는 이유는 대학생과 사회초년생, 취업준비생이 주택시장에 영향을 미치긴 하지만, 영향력이 크지 않다고 보기 때문이다. 따라서 이러한 인식과 정책은 장기적으로 주거복지 관련한 재정소요를 증가시켜 재정 부담으로 귀결될 가능성을 높인다. 장래의 재정 부담을 줄이기 위해서는 청년층이 주택수요의 주체로 스스로 설 수 있는 정책방안이 마련되어야 한다.

둘째, 생애주기에 맞춘 포괄적 주택시장과 주거복지 정책이라기보다는 제한된 대상자에게 한시적인 주거복지 정책을 시행하고 있다는 점이다. 이는 결국, 신혼부부나 신입사원, 대학생, 취업준비생 같은 청년층 중 극히 일부만 대상으로 하면서 정책수혜 정도도 두드러지지 않는 한시적 정책을 할 수밖에 없게 만드는 요인이 된다.

정책의 제한성과 한시성을 극복하기 위해서는 중·저소득층의 청년층을 대상으로 이들이 자산을 형성할 수 있도록 유인하는 생애맞춤형 주거안정지원 정책 프로그램을 어떻게 도입할 것인지 검토해야 한다.

셋째, 공급주택이 절대적으로 부족하고 민간 활용이 미흡하다는 점이다. 행복주택과 공공임대주택으로는 다양화되고 급증하는 청년층의 주택수요를 공공부문에서 전담하기에는 한계가 있고 국가재정의 부담도 너무 커질 가능성이 있다.

청년층이 필요로 하는 주택공급 확대를 위해 기업형 민간임대주택사업부터 비영리 민간단체, 사회적 기업, 협동조합, 청년주택조합공동체, 주거복지지원센터 등 다양한 참여주체가 주거안전망 구축사업에 참여할 수 있도록 관련제도를 정비해야 한다. 이 때 사업성을 위해 주거의 질을 크게 저하시키지 않는다는 조건이 수반되어야

하고, 이러한 부분에 대해서는 인센티브 제도를 통해 해결방안을 찾아야 한다.

네째, 월세 시대의 청년층 주거비부담과 대응력이 부족하다는 점이다. 외국의 경우처럼 공동거주 문화가 가능한지 실험하고 검증하는 시범사업을 적극 추진하는 사례도 부족했다. 이런 점에서 최근 9.2대책에서 대학생 전세임대 면적제한을 일반임대처럼 전용 85㎡, 3인 이상 공동거주로 확대키로 한 것은 좋은 실험이 될 것이다.

또한 고령사회에 맞춰 청년층과 독거노인이 함께 거주하는 프랑스의 ‘앙상블 2 제너레이션(세대 간 주택 임대, Ensemble 2 Generations)’⁸⁹⁾와 공동임대프로젝트,⁸⁹⁾ 독일의 공동주거(Wohngemeinschaft)와 다세대 하우스(Mehrgenerationenhauser), 일본의 셰어하우스(share house)처럼 청년층의 사회경제적 특성 변화와 주택수요 변화 트렌드에 맞춘 주택정책으로 청년층이 주거안정을 누릴 수 있게 다양한 주거유형 공급을 유도하는 내용을 검토하여 관련 법제에 담아야 한다.

마지막으로, 청년층 주거 및 주거빈곤 실태에 대한 조사 및 이해가 부족한 실정이다. 「주택법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 대한 법률」에서 노인, 장애인, 저소득층 등은 주거약자로 규정되어 주거지원을 받고 있지만, 현재 청년의 주거 빈곤에 대한 고려는 부족한 실정이다. 따라서 청년층 저소득층과 비주택거주자에 대한 정기적 조사를 실시할 필요가 있고, 이를 통해 주거 빈곤이 후손으로 재생산되지 않도록 차단하는 정책적 노력을 준비해야 한다.

2) 기본방향과 추진전략

저성장시대 청년층의 주거안정을 위한 정책 및 제도개선 방향은 청년층이 처한 사회경제적 특성, 청년층의 지속가능한 주거복지, 주택점유형태 및 주거면적 소비량 결정요인 그리고 지불 가능한 주택가격 및 임대료 수준과 주택재고량, 현재 시행되고 있는 청년층 대상 지원정책 등을 모두 포괄할 수 있어야 한다.

이 보고서의 제5장까지의 분석결과, 청년층 가운데 젊은 연령층인 20대와

89) 보다 상세한 내용은 <부록 4>의 외국의 사례를 참조하기 바란다.

30대 초반의 경우 주택시장 진입에 자산제약과 소득제약을 크게 받는 만큼, 부족한 자산과 소득 부분을 보완해주고 장기적으로 실물자산을 확대해 나갈 수 있는 토대를 형성해주는 지원정책이 필요하다.

또한 첫 주택을 마련하는 30대 후반에는 구입 가능한 가격대의 주택재고와 매물재고가 부족한 만큼 실수요자가 주택마련을 용이하게 할 수 있도록 주택공급관련 제도의 정비가 이루어질 필요가 있다. 아울러 중·저소득 청년층의 주거안정을 위해 현재 지원정책 중 소득, 금리, 대출한도, 대출대상 제한 등에서 취약한 부분이 무엇인지 찾아내어 제도 개선을 할 필요가 있다.

이러한 목적을 실현하기 위해서는 청년층 주거안정을 위한 주택정책이 다음과 같은 기본방향과 전략 하에 수립되어 추진될 필요가 있다.

(1) 청년을 위한 새로운 주거정책 수립의 3대 기본방향

청년층을 대상으로 한 주거안정지원 정책을 효과적으로 수행하기 위해 요구되는 3대 기본방향을 제시하면 다음과 같다.

- 첫째, 정책지원 대상과 목적을 명확히 명시하고, 생애주기별로 정책목표와 추진전략을 마련한다. 연령별 자산형성지원기, 첫 주택점유지원기, 자가점유촉진기, 주거상향이동기, 자가점유 유지 및 관리기로 나누고, 각 시기별 세부 정책추진전략을 마련한다.
- 둘째, 청년층을 연령, 소득, 가구구성 등 대상 특성별로 더욱 세분화된 정책대상으로 재설정하여 정책을 추진한다. 이를 통해 주거비지불능력에 맞는 주택공급과 수요정책을 추진한다. 임대료 부담증가와 관련해 주택시장 측면에서 월세시대에 대한 정책대응력을 단기와 중장기로 구분하여 준비한다.
- 셋째, 시장과 주거복지를 결합하는 정책을 확립한다. 정책추진 주체의 다양성과 자율성을 확보하고, 환경변화와 주택수요에 맞는 정책의 다양성을 제고한다. 주택수요를 진작시키고 창출하되, 가계의 자산형성지원에서 출발하고 중장기적으로는 주택자산기반의 복지가 실현되도록 유도하는 정책을 마련한다.

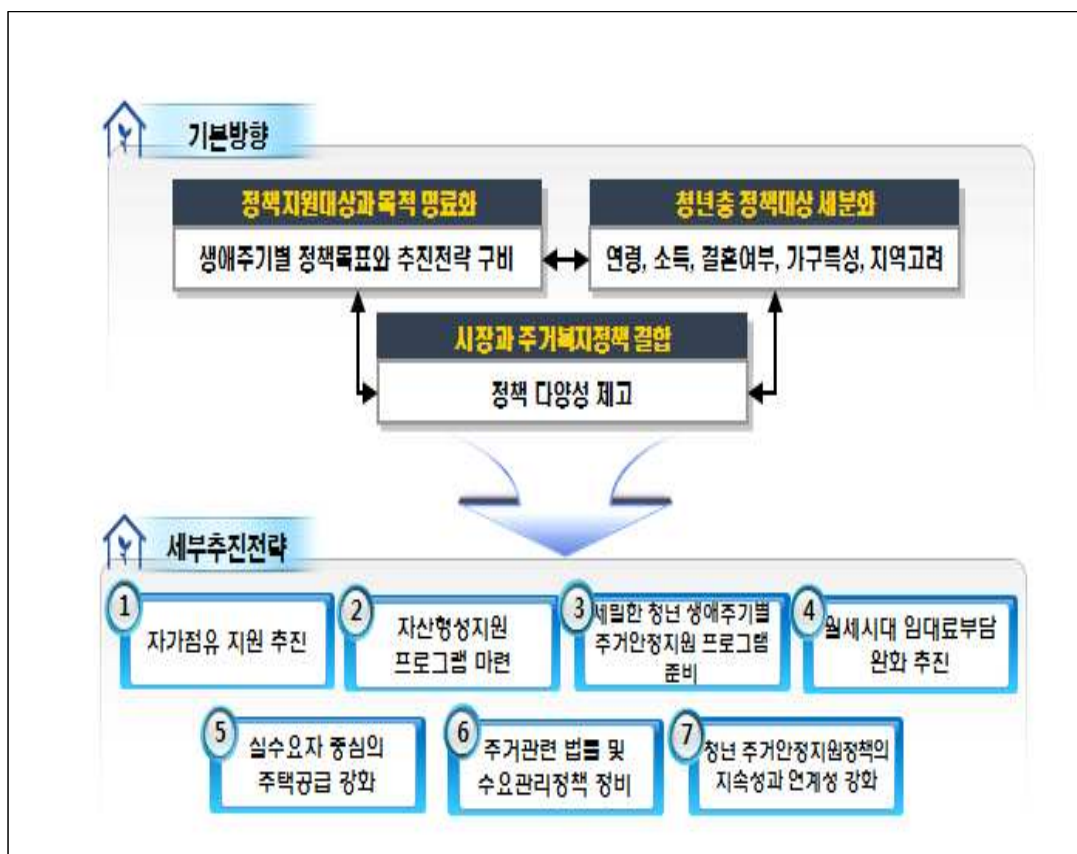
(2) 새로운 청년층 주거안정지원 정책을 위한 7대 세부 추진전략

청년층 주거안정지원 정책의 3대 기본방향에 맞춰 추진하여야 할 세부 전략을 제시하면 다음과 같다.

- 첫째, 청년층 주거안정지원 정책은 장기적으로 자가 점유에 초점을 맞추고 생애주기별 지원방안을 마련한다. 자가 점유는 소유와 거주가 일치된 상태를 의미하며, 이 때 비로소 주택은 ‘사는 것’이 아닌 완전한 ‘사는 곳’이 된다.
- 둘째, 수요측면에서 청년의 사회진입 단계부터 자산형성지원을 받을 수 있는 프로그램(저축, 보험 등)을 마련한다.
- 셋째, 청년 생애주기(연령대별), 소득계층, 거주지역, 가구특성을 종합한 세밀한 주거안정지원 정책 프로그램을 준비한다. 공급측면에서도 한시적이고 정책배려 차원을 탈피하고, 양적으로도 충분한 공급이 이뤄지도록 정책 프로그램을 마련하여야 한다. 청년층의 부담 가능한 주택에 맞추기 위한 공급확대가 주거의 질 저하를 초래하는 일이 없도록 하고, 청년층의 소득변화 등을 감안할 때 주택시장 안정을 위해 구축효과(crowding effect) 없이 주택가격을 안정시킬 수 있는 방안에 대한 사회적 논의를 이끌 기구 마련을 검토한다.
- 넷째, 월세 시대 임대료 부담을 줄일 수 있도록 한다. 기존 월세에 대한 연말소득공제범위 확대 방안을 검토하고, 공공과 민간 협력에 의한 임대주택 공급 확대방안을 마련한다. 특히 저출산으로 인한 주택수요 감소와 성장동력 약화 문제 해결을 위해 신혼부부 가구가 70%이상 입주하는 신혼부부 타운을 건설하고, 자녀육아에 필요한 시설 등이 확대 설치될 수 있도록 용적률, 건폐율 완화 등과 입주시설에 대한 세제 및 금융지원 강화 등 인센티브 제공방안을 강구한다.
- 다섯째, 제도적 측면에서 주택시장 환경변화를 반영하고 지속적인 주택수요가 창출될 수 있도록 실수요자 중심의 주택공급 강화 방안을 검토한다. 분양권 전매제한 강화, 해당지역 거주기간 강화 등 실수요자가 내 집 마련 기회에서 우선권이 상실되지 않도록 주택청약제도 보완방안을 검토한다.

- 여섯째, 「주택법」, 「주택공급에 관한규칙」, 「주거기본법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「지방세법」 등 관련 법제와 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환 비율(DTI) 등 수요관리 관련 정책사항을 검토하여 정비한다. 제도의 개선방향은 시장의 공정성과 안정성, 그리고 제도의 일관성과 지속 가능성 제고에 맞추어 검토한다.
- 마지막으로, 정책의 지속성과 정책간 연계성 강화방안을 마련한다. 비록 저출산 극복을 위한 정책수혜대상 차원에서 신혼부부 주택문제를 접근하고 있지만, 우리 사회의 장기적 구조변화에 선제적 대응이란 측면에서 반드시 필요한 정책인 만큼 장기적으로 제도가 지속될 수 있는 추진방안을 마련해야 한다. 또한 신혼부부 외의 청년층 문제에 대한 접근도 법정부적 차원에서 이루어지고, 그 해소방안의 하나로 주택공급 등이 정책적으로 기여할 수 있도록 한다.

〈그림 VI-1〉 청년을 위한 새로운 주거정책 수립의 기본방향과 7대 추진전략



3. 청년층 주거안정지원을 위한 정책방안

1) 주택시장과 주거복지 측면: 주택수요 및 맞춤형 공급 실현, 자산형성지원

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 패턴 변화에 맞춰, 청년층 주거안정을 위한 정책은 현행의 신혼부부, 사회초년생, 취업준비생, 대학생을 중심으로 한 호혜적 정책지원에서 벗어나 계층별로는 저소득층과 중간소득층, 지역별로는 서울, 경기와 부산, 울산, 제주 등 비수도권, 연령대별로는 20대 중후반, 30대 초반과 중후반으로 보다 세분화해 주택공급과 주택수요 진작방안 그리고 주거복지지원에 맞춘 정책을 추진할 필요가 있다. 이 같은 관점에서 청년층 주거안정을 위한 주택시장과 주거복지 측면에서의 지원정책방안을 제시하면 다음과 같다.

- ① 주택시장 진입연령 전후의 초기 청년층부터 자가 점유나 차가를 마련하는데 사용할 수 있도록 ‘자산형성지원 프로그램’을 개발해 시행한다. 구체적 방안으로는,
 - 첫째, 자립형 자산지원형성 상품을 개발한다. 부모로부터 물려받은 자산이 부족하거나 없는 젊은 층의 경우 주택구입이나 임대주택 마련 시 초기비용 마련에 많은 애로를 겪게 된다. 특히 부모로부터 자산의 일부를 이전받는다 해도, 과거에 비해 금액은 증가하였으나, 주택가격 대비 비중은 오히려 감소하고 있는 실정이다. 따라서 청년층 스스로 자립할 수 있도록 자산지원형성을 지원할 수 있는 주택저축 프로그램이 마련되어야 한다.
 - 둘째, 주택금융 대출과 더불어 취득세 분할납부, 재산세 납부이연 등 주택보유에 따른 세제부담 완화를 검토할 수 있다. 생애최초주택구입자이거나 첫 주택규모 확대하는 가구의 경우 취득세를 3~5개년에 걸쳐 분납(무이자)하도록 하고, 재산세도 매각시까지 이연하여 부담을 일부나마 줄여줄 필요가 있다.
 - 셋째, 청년층 주택수요 진작을 위한 생애주기별 수요지원 금융상품을 도입한다. 청년층이 주택마련에서 부족한 부분은 주택금융지원을 통해 실현할 수 있도록

초기 제약 뿐 아니라, 유지관리 어려움에 따른 제약도 완화할 수 있는 주택금융상품을 개발해 적용해야 한다. 청년층의 주택금융지원은 상환능력을 중심으로 하되, 장래성과 기대여명을 감안해 초장기상품 개발(20세 가입, 50년 분할납부), 수수료 부담 없는 중도금 일시상환 가능 상품, 소득이 많아지는 40~50세에 원금상환액을 커지도록 설계해 이자부담을 줄이는 금융상품 도입을 추진할 수 있다.

② 주거복지와 자산형성지원, 주거안정지원을 연계한 ‘저축+보험연계 상품개발’ 정책 지원을 실시한다. 방안으로는,

- 첫째, 자산기반복지 실현 수단으로 청년층의 자가 점유를 촉진하고, 이를 위해 자산형성을 지원하는 저축 및 보험 상품을 개발한다. 장기주택마련저축⁹⁰⁾ 상품을 제도입해 주택마련을 위한 초기자금이 형성되도록 지원한다. 소득공제 한도를 기존 연 300만원보다 상향하고, 완전비과세 장기상품으로 개발을 검토한다.
- 둘째, 대출금이자를 납부해주는 보험 상품을 저축 상품과 연계 개발한다. 일정기간 금액 불입 후 주택담보대출 이자를 보험 상품에서 지급하도록 하는 방식으로 소비자 입장에서는 금리변동의 영향을 덜 받고, 원금상환만 신경 쓰면 된다. 금융기관 입장에서는 연체 리스크에 대한 불안 감소로 금리를 인하할 요인이 생긴다는 장점이 있다.

③ 세밀한 청년층 주거안정지원 정책을 마련한다. 그 구체적 방안으로는,

- 첫째, 한시적, 정책적 배려대상이 아닌 장기적 주택수요의 주체로 청년층이 주택시장에서 위상을 유지할 수 있도록 상용직과 비정규직 같은 고용 상태, 1인 및 무자녀 가구와 2~4인 가구, 3세대 가구 등에 대한 각기 다른 수요 및 공급지원 방안을 생애주기별로 준비한다.
- 둘째, 정례적 청년층에 대한 조사를 강화한다. 맞춤형 주거안정지원 정책의 기본은 정확한 정책대상의 파악에서 출발해야 한다. 현행 주거실태조사, 신혼부부 패널 등이 있지만, 조사 특성상 청년층 전체를 포괄하지는 못하고 있다. 따라서

90) 일명 ‘장마저축’으로 2012.12월 폐지되었다. 현 청약저축은 주택공급 순서를 정하는 것이 목적이어서 자산형성 목적과는 다소 거리가 있다.

주거실태조사와 노동패널조사, 가계금융복지조사를 결합한 ‘청년층 주거실태 패널조사’와 ‘비주택거주 청년층의 주거실태패널 조사’를 실시해 추가적인 정책 수립 지원 방향을 도출하고, 기시행된 지원정책들에 대한 성과평가(모니터링) 자료로 활용할 수 있도록 한다.

④ 부담능력을 고려한 지속가능한 지원과 생산적 주거복지 프로그램을 개발한다.⁹¹⁾ 검토 가능한 방안으로는,

- 첫째, 자산기반복지 실현이 가능한 프로그램 개발이라는 관점에서 주택연금제도와 연계된 신상품 개발방안을 모색한다. 일례로 제도취지에 비해 성과를 보지 못했던 공유형 모기지제도와 주택연금제도를 결합시킨 신상품 출시를 검토할 수 있다.
- 둘째, 청년의 주거비부담능력을 고려한 ‘청년공동체주택공급’ 프로그램을 추진한다. 프랑스의 공동임대 프로젝트나 독일의 공동 주거(Wohngemeinschaft), 일본의 셰어하우스처럼 1인가구나 대학생이나 저소득층이 하나의 주택이나 아파트를 여러 가구가 함께 사용할 수 있는 ‘민간+공공협력’ 프로그램 개발을 추진한다.⁹²⁾
- 셋째, 공동주거 주택에 대한 시범사업을 확대 추진한다. 일례로 고시원 등 준주택을 셰어하우스로 리모델링해 1~2인 청년층 가구에게 70% 이상 공급하도록 하고, 유지관리를 민간 비영리단체나 청년 단체에서 하도록 한다. 우리 실정에 맞는 유형과 실제 적용 가능한지를 찾아 보급하기 위해 다양한 시범사업을 장기간 실시하는 것은 필수적이다. 이를 통해 시설운영에 따른 문제점과 제도 도입 시 고려 사항(최저주거기준 적용 여부 등), 그리고 제도도입 가능성 및 지원기준, 공공과 민간의 역할 등이 명확한 프로그램을 개발하여야 한다.

91) 이 연구에서는 생산적 주거복지를 청년층의 자가 소유와 점유를 통한 복지의 실현이라는 개념으로 조작적으로 정의하여 사용한 것이다. 이는 단지 주거복지 뿐 아니라 주택을 매입하는 과정에서 발생한 대출비용을 주택을 점유하고 있는 기간 동안 갚아 나간다는 개념을 포함하고 있다.

92) 우리나라도 셰어하우스는 개인공간은 확보되고 그 외의 공간들을 공동으로 사용하면서 임대료 부담을 덜 수 있다는 점에서 10년 전부터 발달하고 있다. 2000년 31곳의 695개 방에서 2007년에는 429곳, 6897개 방으로 늘었고, 연 30% 정도로 급증하고 있다. 보증금이 저렴하고 기본적인 가구를 제공하는 경우가 많아 초기비용 부담을 줄일 수 있다는 장점이 있어, 거주자 연령비율은 20대 후반이 29%, 30대 전반 19%, 30대 후반이 9%으로 25세~39세의 청년층이 전체 셰어하우스 거주자의 57%를 차지하고 있다.

⑤ 청년 공동체와 도시정비사업을 연계하여 추진하고, 증가하는 공공임대주택 등의 노후주택 관리를 위해 비영리민간단체, 협동조합 등을 적극 활용할 수 있는 방안을 마련한다. 이를 위해,

- 첫째, 공공과 민간사업자가 노후주택과 공가를 구입 및 수리한 후 청년층 단체나 청년 개인에게 매각하되, 해당 주택을 쉼어하우스로 활용하는 조건으로 공급하도록 한다.

- 둘째, 사업운영주체 측면에서는 미세한 주택정책을 누가 실천할 것인가 하는 미시적 거버넌스에 대한 검토가 필요하다. LH와 지방공사의 매입임대관리, 주택개량사업지원 등은 주거복지정책의 지속성과 지역성 차원에서 매우 중요하다. 주택노후화, 입주 및 퇴거 등을 위해 지역에 밀착한 전문단체나 비영리단체와의 협력 강화방안을 찾아 실행하고, 저소득층 대상 주거상담 등의 주거지원 서비스를 수행하고 있는 주거복지지원센터의 역할과 기능을 재정립할 필요가 있다. 이를 위해 「주거기본법」 시행에 맞추어 공공과 민간 위탁의 주거복지지원센터에 대한 업무범위 규정, 인력 및 예산 지원 확대, 센터 확대 방안 등을 마련하여 추진할 필요가 있다(법 제21조, 동법 시행령 제17조).

⑥ 시장위기에 대응한 주거안정 및 주거복지 대처방안을 공공기관, 비영리단체와 금융기관 등이 공동으로 구축한다. 그 구체적 방안으로는,

- ‘지역별 청년주택펀드’를 조성한다. 주택금융과 관련한 기법과 상품들이 나날이 다양화 되고 발전하고 있다. 혹 닥칠지 모르는 주택시장 불안에 대한 선제대응과 청년층 주거를 확보하기 위한 방안으로 ‘지역별 청년주택펀드’를 조성한다. 청년펀드가 파산·경매주택, 미분양주택을 구입하여 청년층이나 단체에게 임대 및 매각할 수 있게 한다.

- 지난 2008년 미국에서 파산주택을 지역 비영리단체에게 매각해 임대주택으로 활용하게 한 후 현재 전국 단위로 확산되고 있는 HNP(Housing Negotiation Project)의 성공사례가 대표적이다. 미국 주택청(HUD) 등에서 출자 받아 시작한 것처럼, 우리도 중앙 및 지방정부, 각급공사, 주택도시기금 관리 금융기관 등이

출자해 기금(일조의 Bad Bank 형식)을 조성하여, 시장위기 시 주택을 매입해 공공임대주택으로 실수요자에게 저렴하게 제공할 수 있도록 준비해야 한다.

- ⑦ 마지막으로, 저렴한 주택과 공공임대주택에 대한 대기수요가 여전히 많다. 청년층 역시 예외는 아닐 것이다. 이들이 주거사다리를 통해 상향 이동할 수 있도록 ‘회수형 주거지원 프로그램’을 도입한다. 이를 위한 방안으로는,

- 첫째, 분양전환 목적의 임대주택공급을 확대하고, 국지적 시장의 주택임차수요를 주기적으로 추정해 연차별 주택공급계획의 실효성과 선제대응력을 높인다. 주택 시장의 변화 즉, 월세화의 진전에 대응하는 월세지원이나 월세주택 공급 확대를 지원하는 정책으로는 주택시장 문제의 근본적 해결이 쉽지 않다. 저성장과 저금리 등을 감안할 때, 시장에만 맡기는 전월세 대책은 주거비부담을 더욱 가중시켜 장기적으로 시장을 더욱 어렵게 만드는 요인이 될 것이기 때문이다. 현재의 주택시장 문제 해결책은 단기적 접근도 필요하지만, 보다 장기적 관점에서 접근할 필요가 있다. 전월세 수요가 많은 지역과 대상 계층에게 분양전환을 목적으로 한 공공 및 민간임대주택 공급을 확대할 방안을 강구할 필요가 있다. 이의 일환으로 분양전환시점의 가격에 대해 입주 2년 이내에 확정 고시하는 방안과 주택임대관리업자에 의한 주택관리가 확대되도록 유도하는 방안을 검토할 수 있다.
- 둘째, 재건축과 재개발 방식을 통한 도시내 저렴한주택 공급 확대 방안을 마련한다. 도시지역의 전월세시장 불안을 해소할 수 있는 현실적 공급지 대안으로 재건축과 재개발 등 주거정비사업의 운용방안을 다시 논의하는 것이 필요하고, 공공임대 특히 주택가격에 미치는 영향을 최소화하면서 전세임대나 매입후 임대주택을 확대할 방안 마련이 필요하다. 정비 사업을 적극 추진하기 위해서는 사업기간 단축방안, 공공주도의 주택조합 등 사업추진주체 결정, 주택공급 방식, 재원조달 방안 등을 범정부적 차원에서 논의할 필요가 있다. 또한 기존의 정비사업들은 사업성에 기반한 멸실형과 주거환경을 일부 개선하는 수복형으로 이루어진 경우가 많아 사업추진의 효과가 지속적이지 못했다. 따라서 지역별, 연령별, 소득계층별 수요를 정확히 추정하여 맞춤형 정비사업으로 맞춤형 주택공급이 이루어질 수 있도록 하는 작업도 필요하다.

- 셋째, 분양전환 임대주택에 거주하는 임차인 중 원하는 경우, 공유형 모기지 방식을 차용해 장기적으로 자가 점유가 가능하도록 하는 정책방안을 마련한다. 공유형 모기지제도가 활발히 이루어지지 못하고 있는 원인이 어디에 있는지 분석하고 대안을 찾는 선행 작업이 요구된다.

〈표 VI-1〉 청년층 주거안정지원정책 방안: 주택시장과 주거복지 측면

정책방안		세부정책방안	실행과제	추진시기	
				단기	중장기
주택시장 및 주거 복지측면	자산지원형성 프로그램 개발	자립형 자산지원형성 상품 개발	-초기 주택자금마련 저축상품 개발	○	
		주택보유 세제부담 완화	-재산세 납부이연, 취득세 분할납부	○	
		생애주기별 수요지원 금융상품 도입	-기대여명 등 감안해 초장기상품 개발(20세 가입, 50년 분할납부) -수수료 부담 대폭 낮춘 중도금 일시 상환 상품 도입 -소득이 많아지는 40~50세에 원금 상환액을 늘리는 금융상품 개발	○	
	저축+보험 연계 상품 개발	자산마련 저축 및 보험상품 개발	-장기주택마련저축 재도입 -소득공제 한도상향, 완전비과세 장기상품	○	
		‘대출이자납부 보험’ 상품 개발	-일정 기간/ 금액 불입 후 주택담보 대출 이자지급 보험 개발		◎
	세밀한 청년층 주거안정지원 정책 마련	가구특성별 수요 및 공급 지원 방안 마련	-정규직 비정규직 같은 고용 상태, 1인 및 무자녀 가구와 2~4인 가구, 3세대 가구 등에 대한 각기 다른 수요 및 공급지원 방안	○	
		청년층 주거실태조사 정례화	-청년층 주거실태패널조사 -비주택거주 청년층 패널조사		◎
	생산적 주거복지 프로그램 추진	주택연금 연계 상품개발	-공유형 모기지+주택연금제도 연계		◎
		청년 공동체 주택공급 프로그램 개발	-쉐어하우스 확대위한 민간+공공 협력 프로그램 확대 개발	○	
		공동주거 시범사업 확대	-공동주거 시범사업 확대 추진. -노후(준)주택 쉐어하우스로 수리공급	○	
	청년 주거안정 참여주체 다양화	노후주택, 공가 등 청년단체 협동조합 등에 우선 매각	-청년단체 주도로 노후주택, 공가 등 쉐어하우스로 공급지원		◎
		청년주거지원 거버넌스 체계 정비	-청년 주거안정지원 서비스 체계 강화	○	
	시장위기 대응 대처방안 마련	지역별 청년펀드 조성	-‘펀드’가 파산경매주택, 미분양주택 구입 후 청년들에게 매각, 임대		◎
		공동 위기대응기구 설립	-공공, 비영리단체, 금융기관 참여 -공공 기관 및 기금 주도로 출자해 기금 조성		◎
	회수형 주거지원 프로그램 도입	분양전환 임대공급 확대	-주거사다리 통한 상향이동 지원	○	
		도시내 저렴주택 공급 확대	-재건축, 가로정비사업 등 활용한 맞춤형 주거정비사업 방안 마련		◎
		공유형 모기지에 기반한 자가점유 확대	-분양전환 임대 확대로 자가 점유 촉진	○	

2) 주택정책과 제도 측면: 주택수요 및 공급 제도 보완

지불 가능한 주택가격의 주택재고 분포를 살펴본 결과, 인구 100만 이상 대도시에서 주거비지불능력과 주택가격간의 불일치가 심각한 것으로 나타났다. 이들 지역에는 1인 가구 뿐 아니라 젊은 청년가구주가 많이 거주하는 특징이 있는 만큼 소형주택 공급이 확대될 수 있도록 제도를 보완할 필요가 있다. 또한 현재의 청년층 주거안정지원 정책에 대해서는 정책수혜 대상이 제한성과 정책의 한시성에 대한 우려도 나오고 있다. 이 같은 문제들을 해결하기 위해서는 다음과 같은 보완이 정책 및 제도적 측면에서 이루어져야 할 것이다.

① 청년층의 주거안정을 위한 중장기 마스터 플랜이 필요하다.

- 이를 위한 구체적 방안으로 가칭 ‘청년층 주거안정과 주거복지 증진을 위한 기본계획’을 법정계획으로 수립하도록 「주택법」에 관련 사항을 포함하는 것을 검토할 수 있다.

② 청년층 주거실태와 비주택거주자 주거실태 패널조사 관련 내용을 「주택법」에 포함한다.

- 이를 통해 저소득층, 대학생, 사회초년생, 취업준비생, 예비 및 신혼부부 등을 망라하는 전국단위의 조사가 주기적으로 실시될 수 있도록 하여야 한다.

③ 분양주택 청약시 청년층(25~39세) 가구주에 대한 지원정책을 강화한다.

- 이는 청년계층에 대한 차별적 지원이 아니라 주택시장 장기적 안정을 위해 실수요자 중심으로 ‘입주자 조절’을 하자는 취지로,⁹³⁾ 청년층의 주택수요와 공급 균형을 유지하고, 수요측면에서 주택시장의 성장잠재력을 구축 및 유지할 수 있다는 장점이 있다. 또한 이의 실현으로 상실되고 있는 공동체의 다양성(대표적으로는 도시 출신과 농촌 출신, 직종과 업무가 다른 종사자 등) 회복, 문화적 획일성

93) 물론 소득이 적은 계층이 아닌 일반인을 대상으로 한 주택구입 자격제한을 실시하는 국가는 세계적으로 사례가 없다. 그러나 시각을 바꿔 우대나 편견이 아닌 통합이나 경제의 필요성 차원에서 정책의 도입이 필요한 사례는 많다. 일례로 1970년대 중반 미국 뉴욕 브루크린의 중산층 아파트단지인 스타렛시티(starrett city)는 티핑 포인트 즉, 특정 인종이 이탈하면 주민 통합이 깨지는 것을 막고 인종적으로 다양한 공동체를 만들기 위해 ‘백인우대정책’을 실시하고 있다.

탈피, 가계형성의 장애제거로 저출산 극복, 결혼의 장애물 완화, 주택시장 잠재수요층 확산 등으로 우리 사회의 공동선 추구가 가능해 질 것이다.

- 이의 구체화 방안으로 「주택공급에관한규칙」의 주택특별공급제도의 대상을 확대하고, 분양주택의 40%는 청년층에 우선 공급하는 방안을 검토할 수 있다. 이는 정부 당국이 청년층의 주거안정과 저출산 극복을 통한 생산가능인구 증가, 주택시장의 잠재성장력 지속을 위한 정책적 사명을 정립하고 이에 따라야 함을 의미한다. 이를 위한 주택단지 조성계획은 최소 10년 이상 지속할 필요가 있다.

④ 청년층을 위해 주택도시기금이 활용될 수 있도록 「주택도시기금법」의 보완을 추진한다(제9조 기금의 용도).

- 청년 공동체, 청년주택조합 등에 의한 주택공급과 관리 지원을 명문화하고, 청년층 거주 공동주택의 수리 및 관리를 위한 비용을 저금리로 대출할 수 있도록 관련 사항을 검토 및 보완한다.

- 향후 「주거기본법 및 동법 시행령」에서 정하고 있는 주거복지지원센터 업무에 국민주택규모 이하의 주택 또는 준주택의 임차·개량 지원 등 청년층 거주안정지원 서비스를 포함하고, 필요 재원을 주택도시기금에서 대출 지원하는 방안을 검토한다.

⑤ 범정부차원에서 청년층 자가 점유촉진 지원을 위해 LTV, DTI 등 주택금융지원 정책과 「지방세법」 등 관련법제의 보완을 추진한다.

- 청년층의 생애주기를 고려한 주택담보대출 및 회수 구조 그리고 세제 이연납부 방식을 통한 일시적 비용부담을 장기 분납이 가능하도록 개선하는 등 비용부담 경감 방안을 검토한다.

⑥ 청년주택공급 확대를 위한 원활한 택지공급을 위해 택지개발제도 폐지에 따른 대안이 마련되어야 한다.

- 신규 택지개발이 어려운 만큼, 기업형 임대사업자에 의한 개발촉진지구, 기 지정된 보금자리지구, 행복주택지구 중 일부를 청년층 주거안정지구로 지정하여 원활한 주택공급이 이루어지도록 하는 방안을 검토할 수 있다.

- 일명 뉴스테이 법인 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 정하고 있는 기업형임

대주택 공급촉진지구에서 공급하는 주택 중 별도의 청년층 거주단지를 조성해 공급할 수 있도록 하는 방안을 검토한다(제42조 민간임대주택의 공급).

- 도시내 맞춤형 주택공급을 위해 「도시 및 주거환경정비법」의 관련 내용을 검토 및 보완한다. 새롭게 도시형 청년주택의 개념을 도출하여 정립하고, 이를 공급 및 운영하는 주체와 이들에 대한 지원방안 등을 검토 및 구체화한다(제2조 정의, 제8조 주택재개발사업 등의 시행자).

〈표 VI-2〉 청년층 주거안정지원정책 방안: 주택정책 및 제도 측면

정책방안		세부정책방안	실행과제	관련법제	추진시	
					단기	중장기
주택 정책 및 제도 측면	중장기 마스터 플랜 수립	가칭 ‘청년층 주거안 정과 주거복지 증진을 위한 기본계획’ 수립	-계획에 담을 내용 관련연구추진	「주택법」	○	
	청년층 조사 강화	전국단위 청년층 주거 실태와 비주택거주자 주거실태 패널조사 실시	-사전연구 및 검토 추진	「주택법」	○	
	청년 가구주 지원 강화	분양주택 청약시 청년 층 가구주 지원 강화	-분양주택의 40%는 청년층에 우선 공급 하는 방안 검토	「주택공급에 관한규칙」 주 택특별공급제 도의 대상 확대		◎
	청년지원 주택 도시자금 활용 강화	청년 공동체, 청년주 택조합 등에 의한 주택 공급과 관리 지원 명문 화	-청년층 거주 공동주 택의 수리 및 관리를 위한 비용을 저금리로 대출	「주택도시기 금법」 제9조	○	
		주거복지지원센터 업 무에 청년층 거주안정 지원 서비스 포함	-주택도시기금에서 대출 지원하는 방안 검토	「주거기본법 및 동법 시행 령」 제17조		◎
	주택금융 정 책 및 세제 등 보완	청년층 생애주기 고려 한 상환방식 도입	-DTI 비율 등 연령별 차등 적용 -원리금 상환액 연령별 차등화	주택수요관리 정책 보완	○ ○	
		세제 이연납부로 비용 부담을 장기 분납 가능 하도록 개선	-취득세, 재산세 등 이연	「지방세법」 등 관련법제 보완	○	
	청년맞춤형 주택공급 확대	택지공급 대안 마련	-기지정 공공임대주택 사업지구 중 일부를 청년층 주거안정지 구로 활용	「민간임대주 택에 관한 특별 법」 제42조		◎
			-기업형임대주택 공급촉진지구 활용			
	주거환경정비사업의 사업시행자 확대	-가로정비사업 재건축 사업 등의 사업 시행자 확대	「도시 및 주거 환경정비법」 제2조, 제8조			

4. 연구의 기대효과와 한계

우리 사회의 미래인 청년층을 염려하는 걱정과 고민이 다양한 분야에 걸쳐 이루어지고 있다. 주택부문 역시 예외는 아니어서 그 간 청년층의 주거안정을 위한 많은 담론(談論)들이 이루어져 왔고 이루어지고 있다.

이 연구에서는 청년층에 대한 다른 접근과 달리 만 19세부터 만 29세가 아닌, 만 25세에서 만 39세의 청년층 주거 문제를 다루었다. 2008년 금융위기를 전후한 청년층의 주거여건 변화를 시기적으로 비교하고 또 타 계층과도 비교하였다. 아울러 중장기적으로 청년층의 주거비지불능력을 전망하고, 저렴한 주택의 공급 확대가 이루어지지 않는다면 이들이 장래 겪게 될 수급불일치에 의한 주거불안 정도도 살펴보았다. 이를 통해 우리 주택정책과 주거안정지원 정책이 소득기준에 더해 연령변화에 따른 실질적인 생애주기 맞춤형 정책으로 발전해야 함과 중장기 관점에서 주택정책을 다시 한 번 생각해보아야 한다는 제언도 하였다.

이 연구는 청년층이 직면하고 있는 주거 문제에 대한 실태분석부터 장래 불안요 소까지 다양하게 다루었다는 점에서 학술적·정책적으로 많은 기여를 할 수 있을 것이라 기대한다. 청년층의 주거실태에 대한 다양한 시장분석 특히 장래 주거비지불능력 전망과 주택재고량, 이중차분법을 활용한 청년층 코호트분석, 세대간 영향요인 변화 분석 등은 학술적으로 주택관련 세대 연구가 발전하는 데 많은 통찰력을 제공해 줄 것이다.

또한 청년층 주거안정을 위해 제시한 주택정책 방안은 청년들의 주거불안 문제를 조금이나마 해소하고, 주택시장에서 제도와 정책이라는 공정한 규칙의 기능이 제고되는 데 작으나마 기여할 수 있을 것이라 생각한다.

이 연구는 자료와 시간 제약으로 당초 다루고 싶었던 청년층 주택점유형태 및 주거소비 결정과 자산의 세대이전, 전세주택거주의 강제저축효과 등에 대해 더 깊이 있게 다루지 못한 점은 아쉬움이 있다. 이에 대해서는 활발한 후속연구가 이뤄지길 기대해 본다.

참고문헌

- 강민규 · 최막중 · 김준형, 2009. “주택의 자산효과에 의한 가계소비 변화”, 『국토계획: 제44권 제5호』, 대한국토도시계획학회, 2009, pp. 163~173.
- 국토해양부 · 한국주거학회, 2008. 『미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구』.
- 국회예산정책처, 2014. “2015년 및 중기 경제전망”, 『경제전망 및 재정분석 I』.
- 권규호 · 오지윤, 2014. “연령별 소비성향의 변화와 거시 경제적 시사점”, 『경제현안분석: 2014년 상반기 경제전망』. 한국개발연구원.
- 금재호, 2014. “외환위기 이후 청년층 노동시장 변화”, 『1~15차년도 한국노동패널 학술대회 특별세션』. 한국노동연구원.
- 기획재정부, 2012. 『민간투자사업 기본계획』.
- 김광석, 2015. “청년 니트족 특징과 시사점”, 『현대경제연구원 현안과 과제: 15-03호』. 현대경제연구원
- 김귀정 · 이한식, 2008. “불확실성을 고려한 주식과 주택의 자산효과 분석”, 『韓國經濟研究: 第22卷(2008.9)』, 한국경제연구학회, pp. 53~79.
- 김다스라, 2011. “주택구입능력지수(Housing Affordability Index; HAI)의 해외 사례 분석” 『주택금융일보: 제78호』, pp. 34~51.
- 김동석 · 정의철 · 허석균, 2006. 『인구구조 고령화와 산업구조』, 한국개발연구원.
- 김정아 · 임미화 · 정의철, 2011, “청년가구 주택수요 특성에 관한 연구”, 『KREUS Working Paper Series 2011-18』, 건국대학교.

- 김주원·정의철, 2011. “소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석”, 『주택연구: 제19권 제2호』, 한국주택학회, pp. 123~150.
- 김지은, 2014. 『청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련』, 주택산업연구원.
- 남재량, 2006. “청년 니트의 실태와 결정요인 및 탈출요인 연구”, 『제7회 한국노동패널 학술대회』, 한국노동연구원
- 남재량·김세움, 2014. 『우리나라 청년 니트(NEET)의 특징 및 노동시장 성과 연구』, 한국노동연구원.
- 마강래·안아림, 2012. “지역간 PIR 편차의 시간적 변화에 관한 연구”, 『부동산학보 제49집』, pp. 290~304.
- 민인식, 2015. “인구·사회구조변화에 따른 주택수요 및 임대주택시장 변화 예측”, 『부동산 포커스 vol. 81』, 한국감정원 부동산연구원, pp. 14~20.
- 민주정책연구원, 2014. 『서울시 청년가구의 주거실태와 정책연구』.
- 박천규·이영, 2011. “횡단면 자료를 이용한 주택자산효과 분석: 자산 유형별 비교 분석을 중심으로”, 『국토연구: 제68권 제3호』, 국토연구원, pp. 135~153.
- 배순석·김민철 외, 2013. 『주거비부담능력 평가방식 및 부담기준 도입과 정책적 활용방안』, 국토연구원
- 서울시 청년일자리허브, 2014. 『복지국가의 청년복지정책과 청년의 사회참여 방안 조사연구』
- 성지은·박인용, 2013. 『저성장시대의 효과적인 기술혁신지원제도(정책연구 2013-02)』, 과학기술정책연구원.
- 성지은·박인용, 2013, 『저성장에 대응하는 주요국의 혁신정책 변화 분석(Issues & Policy 2013: 제68호)』, 과학기술정책연구원.
- 손은경, 2013. “1인가구를 위한 소형주택시장의 다변화”, KB금융지주경영연구소.
- 손진하·이재규, 2013. “일본세어하우스의 공간구성 및 특성에 관한 연구”, 『한국공간디자인학회논문집: 제26권 제1호』, 한국공간디자인학회, pp. 213~222.
- 오동훈, 2001. “지역간 비교가능한 거시적 주택구입능력지수 개발에 관한 연구”, 『지역개발학회지: 제13권 제2호』, 한국지역개발학회, pp. 13~32.

- 이병희, 2004. “청년층 노동시장 구조변화”, 『동아시아연구소 주최 ‘고용 없는 성장기의 청년실업 해법 토론회’ 발표문』. 동아시아연구소. pp.1~23.
- 이병희 · 김주섭 외, 2005. 『교육과 노동시장 연구』, 한국노동연구원.
- 이성원 · 신상영, 2008. “주택재고를 고려한 주택구입능력 분석-서울시 아파트를 중심으로-”, 『국토계획: 제43권 제3호』, pp. 167~179.
- 이수옥 · 손경환 외, 2007. 『부동산시장의 환경변화에 대응한 정책방향 연구-인구와 가계자산 변동을 중심으로』, 국토연구원.
- 이영수, 2009. “우리나라의 자산효과 분석:VECM 분석”, 『부동산학연구: 제15집 제3호』, 부동산분석학회, pp. 19~35.
- 이용래 · 정의철, 2015. “소득 변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석-가구주 근로소득의 변동성을 중심으로-”, 『주택연구 제23권 제1집』, 한국주택학회, pp.55~78.
- 이유영 · 이명기, 2014, “1인가구의 공동주거문화를 위한 셰어하우스 디자인 방향 연구”, 『디지털디자인학연구: vol.14 no.2』, pp. 461~471.
- 이중희 · 오택균, 2008. “주택구입능력의측정과분석-주택구입능력지수를 중심으로-”. 『주택금융월보(2008년7월호)』. 한국주택금융공사.
- 이진경, 2009. “가구소득대비 부담가능주택 특성분석-서울시 5대권역, 주택유형, 주택 노후도를 중심으로-”, 『국토계획: 제44권 제7호』, pp. 97~108.
- 이창무 · 김미경, 2013. “가구주의 탄생 코호트 효과를 고려한 주택수요 분석모형”, 『부동산학연구: 제19집 제3호』. pp. 5~25.
- 이창무 · 김현아 · 조만, 2012. “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 『주택연구: 제20권 제4호』, pp. 5~25.
- 이창무 · 나강열 · 김영수 · 황석준, 2007. “PSM 기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료 결정구조 분석”, 『국토계획: 제42권 제4호』, 대한국토 · 도시계획학회, pp. 149~159.
- 이창무 · 박지영, 2009. “가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형 - 보완된 Mankiw & Weil 모형을 적용하여-”, 『국토계획: 제44권 제5호』, 대한국토·도시계획학회, pp. 149~161.

- 이태진·현사웅·김선미 외, 2010. 『주거복지정책의 평가 및 개편방안연구: 국민기초생활 보장제도 주거급여 시행10년』, 한국보건사회연구원.
- 이현정·유종선, 2015. “자가소유 가구의 연령별 주택 자산효과 분석”, 『부동산연구: 제25집 제1호』, 한국부동산연구원, pp. 35~50.
- 임미화·정의철, 2010, “임차가구의 주택구입 계획이 자산축적에 미치는 영향 분석”, 『주택연구: 제18권 제2호』, pp.5~27.
- 이코노미조선, 2014년 2월호 스페셜리포트, III. 현대판 한 지붕 다가구, ‘세어 하우스’ 끼리끼리 살아요 ‘느낌 아니까’
- 정봉근, 2004. “청년실업을 대비한 진로교육정책”, 『한국진로교육학회 제 18차 춘계학 술대회 발표 논문집』. 한국진로교육학회.
- 정의철, 2012. “주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석”, 『부동산학연구: 제18집 제2호』, pp. 19~31.
- 정의철·조성진, 2005. “인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구”, 『국토계획: 제40권 제3호』, 대한국토·도시계획학회, pp. 37~46.
- 정재우, 2014. 청년층 노동시장의 변화. 노동리뷰 2014년 6월호. 한국노동연구원
- 조명래·김수현·강현수 외, 2011. 『저성장시대의 도시정책』, 한울.
- 지규현·김정인·김진유, 2006. “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 『주택도시: 89호』, 주택도시연구원, pp. 37~53.
- 진미운, 2012. “저소득층 주거지원 바우처 제도의 해외 사례”, 2012년 제3차 빈곤포럼 (9.11), 한국보건사회연구원
- 최성호·이창무, 2010. “비선형 Mankiw-Weil 주택수요모형 - 수도권지역을 대상으로”, 『부동산학연구: 제16집 제 1호』, 한국부동산분석학회, pp. 117~130.
- 최열·이고은, 2013. “사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석”, 『국토계획: 제48권 제2호』, 대한국토·도시계획학회, pp.107~120.
- Di Zhu X. and Xiaoding Liu, 2006. “The Effects of Housing Push Factors and Rent Expectations on Household Formation of Young Adults,” 『*Journal of Real Estate Research*(Vol. 28 No.2)』, pp. 149~166.

- Engelhardt, G. V, 1994. "House Prices and the Decision to Save for Down Payments",
『*Journal of Urban Economics: Vol. 36 No. 2*』, pp. 209~237.
- _____, 1996(a). "House Prices and home owner saving behavior",
『*Regional Science & Urban Economics: Vol. 26*』, pp. 313~336.
- _____, 1996(b). "Consumption, Down Payments, and Liquidity Constraints", 『*Journal of Money, Credit and Banking: Vol. 28 No. 2*』, pp. 255~271.
- Greene, William H. 『*Econometric Analysis(Fifth Edition)*』. Prentice Hall.
- Haurin, Donald R.. 1991. "Income Variability, Homeownership, and Housing Demand", 『*Journal of Housing Economics: vol.1*』, pp. 60~74.
- Haurin, D.R., P.H. Hendershott and S.M. Wachter, 1997. "Borrowing Constraints and the Tenure Choice of Young Households," 『*Journal of Housing Research: Vol. 8, Issue 2*』, pp. 137~154.
- Heckman, J.J. 1979. "Sample Selection Bias as a Specification Error", 『*Econometrica: vol. 47 no. 1*』, pp. 53~161.
- Hendershott, Patric. and Joel Slemrod. 1983. "Taxes and the User Cost of Capital for Owner-Occupied Housing," 『*AREUEA Journal: vol. 10*』. pp. 375~393.
- Horioka, C.Y., 1988. "Saving for housing purchase in Japan," 『*Journal of the Japanese and International Economy: Vol. 2*』, pp. 351~384.
- Nawata, K. 1994. "Estimation of Sample Selection Bias Models by the Maximum Likelihood Estimator and Heckman's Two-Step Estimator", 『*Economics Letters: vol. 45*』, pp. 33~40.
- Puhani, Patrick A. 2000. "The Heckman Correction for Sample Selection and Its Critique", 『*Journal of Economic Surveys: vol.14 no.1*』, pp. 53~68.
- Robst, John, Richard Deitz, KimMarie McGoldrick, 1999. "Income variability, uncertainty and housing tenure choice", 『*Regional Science and Urban Economics: Vol. 29*』, pp. 219~229.

- Sheiner, L., 1995. "Housing prices and the saving of renters," 『*Journal of Urban Economics: Vol. 38*』 pp. 94~125.
- Wooldridge, J. M. 2006. 『*Introductory Econometrics: A Modern Approach(Third Edition)*』 . Thomson-South Western, U.S.A.
- Yoshikawa, H. and F. Ohtake, 1989. "An analysis of female labor supply, housing demand and the saving rate in Japan," 『*European Economic Review: Vol. 33*』 , pp. 997~1023.

〈해외 사이트 및 기타〉

- <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1280.xhtml>(프랑스)
- <http://www.caf.fr/aides-et-services/s-informer-sur-les-aides/logement-et-cadre-de-vie/les-aides-au-logement-0>
- <http://www.ensemble2generations.fr>
- <http://www.si.re.kr/node/41981>
- http://gojumin.go.kr/new/bbs/board.php?bo_table=vmk&wr_id=96
- <https://www.gov.uk/housing-benefit/overview>(영국)
- <http://www.nihe.gov.uk/index/benefits/lha.htm>
- <http://www.wg-gesucht.de>(독일)
- <http://www.mehrgenerationenhaeuser.de>
- <http://wherelive.khan.kr/entry>
- http://w81.r114.co.kr/z/news/news_detail.asp
- Kela(2013), guide to benefit(핀란드)
- <http://www.infopankki.fi/en/living-in-finland/housing/housing-allowance>
- http://www.expats-finland.com/housing/financial_support_for_housing.html
- <http://www.student.liu.se/vid-sidan-av-studierna/ekonomi/allowance?l=en>(스웨덴)
- <http://www.uu.se/en/admissions/housing-and-financing>
- http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2014/02/06/2014020602069.html
- 서울특별시청 주택·도시계획·부동산 페이지 <http://citybuild.seoul.go.kr/>
- 셰어하우스 우주 woozoo <http://www.woozoo.kr/>
- 보더리스 하우스 <http://www.borderless-house.kr/>

SUMMARY

What is to be done for the mid-20s to 30s in an era of low growth? : dilemmas of housing market

Keywords: housing tenure choice, cohort effect, monthly rent, affordability of households, employment and income

Korean housing market is going through a rapid shift due to demographic and economic changes. Unstability in employment and income facilitates the trend of decreasing home ownership and chonsei while increasing monthly rent ratio.

In the era of low growth, employment is unstable; housing price is high compared to income; and housing expenses are burdensome because monthly rent is increasing. All these factors weaken the housing purchasing power of the mid-20s to 30s, which further leads to an unstable housing market. In this sense, the research aims to propose measures and recommendations to improve their purchasing power.

The research structured with six chapters. In chapter 2, advance literature and theoretical background were reviewed regarding the housing tenure choice. Chapter 3 analyzes the change in socioeconomic characteristics of the mid-20s to 30s and cohort effect on their housing purchase. Chapter 4 analyzes the determinant factors of housing tenure choice, and estimates housing demands of the mid-20s to 30s and the rest based on the result. In chapter 5, changes in housing purchasing power of the mid-20s to 30s is projected. Finally in chapter 6, measures and policy recommendations are proposed for improving housing stability of the mid-20s to 30s.

Followings are the main findings of the analysis.

First, among the mid-20s to 30s whose age is in between 25 to 39 years, the 25 to 34 years' chonsei and housing demand were sharply decreased due to the change in employment and income. Their housing expenses increased in a great deal.

Second, since the financial crisis, the influence of the income on housing tenure choice and housing purchase is decreasing while the influence of the net asset is increasing.

Third, the analysis on the mid-20s to 30s' affordable housing price and rent shows that the mid- and low-income households whose age is in between 25 to 34 years, living in Seoul, Gyeonggi, Ulsan, and Busan suffer from higher housing instability.

Based on the findings, following measures and recommendations are proposed to secure the mid-20s to 30s' housing stability.

First, long-term measures that facilitates home ownership and owner-occupancy are recommended rather than short-term measures focusing on financial aids for chonsei or monthly rent.

Second, it is necessary to support the mid-20s to 30s when they start their career or even earlier so that they can accumulate assets in order to increase owner-occupancy of the mid-20s to 30s.

Third, mid- to long-term and comprehensive plan needs to be implemented for housing stability of the mid-20s to 30s.

Fourth, the housing supply that matches the future income level of the mid-20s to 30s should be increased.

Finally, housing related laws such as Housing Act need to be amended.

The mid-20s to 30s is the most important group for social reproduction and household formation. However instability in employment and income delays the marriage, reduces expenditure, exacerbates social injustice, and also influences housing market. In order to mitigate housing instability of them, the housing policy needs to be transformed according to the life-cycle, accounting the age change as well as income level.

A P P E N D I X

부록

〈부록 1〉 주택매매가격 및 전환임대료 헤도닉모형 추정 결과

부록 1-1: 주택매매가격 및 전환임대료 헤도닉모형 추정 결과(2000년)

	종속변수 : ln(주택매매가격)			종속변수 : ln(전환임대료)		
	추정계수		t-값	추정계수		t-값
ln(주거면적)	1.003 ***		29.59	0.627 ***		21.05
주택유형(아파트=1)	0.090 ***		3.04	0.070 *		1.80
부산	-0.453 ***		-8.62	-0.482 ***		-5.62
대구	-0.518 ***		-7.84	-0.694 ***		-6.78
대전	-0.568 ***		-6.92	-0.866 ***		-9.52
인천	-0.585 ***		-9.25	-0.950 ***		-7.23
광주	-0.528 ***		-5.68	-0.563 ***		-4.07
울산	-0.778 ***		-9.22	-0.672 ***		-6.00
경기	-0.390 ***		-8.60	-0.245 ***		-5.52
강원	-1.104 ***		-13.62	-0.489 ***		-5.11
충북	-0.788 ***		-8.62	-0.543 ***		-5.37
충남	-1.155 ***		-11.60	-0.436 ***		-5.93
전북	-1.229 ***		-16.99	-0.507 ***		-5.54
전남	-1.009 ***		-12.52	-0.514 ***		-7.88
경북	-1.244 ***		-20.15	-0.384 ***		-7.74
경남						
상수항	6.071 ***		52.870	4.041 ***		49.08
$\overline{R^2}$	0.496			0.357		
표본수	1,856			1,393		

주) 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

부록 1-2 : 매매가격 및 전환임대료 헤도닉모형 추정 결과 (2006년)

	종속변수 : ln(주택매매가격)		종속변수 : ln(전환임대료)	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값
ln(주거면적)	1.162 ***	35.28	0.732 ***	25.36
주택유형(아파트=1)	0.351 ***	12.39	0.235 ***	7.49
부산	-0.969 ***	-17.79	-0.334 ***	-5.1
대구	-0.736 ***	-10.91	-0.803 ***	-10.63
대전	-0.658 ***	-7.95	-0.802 ***	-8.5
인천	-0.553 ***	-9.34	-0.839 ***	-9.44
광주	-0.958 ***	-12.8	-0.712 ***	-7.88
울산	-0.975 ***	-11.05	-0.633 ***	-6.35
경기	-0.29 ***	-6.86	-0.483 ***	-4.16
강원	-1.095 ***	-13.38	-0.137 ***	-3.44
충북	-1.064 ***	-11.99	-0.415 ***	-4.01
충남	-0.797 ***	-9.02	-0.6 ***	-6.69
전북	-1.726 ***	-26.45	-0.387 ***	-5.8
전남	-1.604 ***	-19.78	-0.381 ***	-4.49
경북	-1.484 ***	-23.1	-0.533 ***	-8.62
경남	-0.841 ***	-15.06	-0.576 ***	-10.57
상수항	5.88 ***	47.57	4.117 ***	50.4
$\overline{R^2}$	0.628		0.439	
표본수	2,192		1,643	

주) 유의수준: * p < 0.1, ** p < 0.05, *** p < 0.01

부록 1-3 : 주택매매가격 및 전환임대료 헤도닉모형 추정 결과 (2012년)

	종속변수 : ln(주택매매가격)		종속변수 : ln(전환임대료)	
	추정계수	t-값	추정계수	t-값
ln(주거면적)	1.025 ***	54.06	0.829 ***	28.54
주택유형(아파트=1)	0.397 ***	22.47	0.148 ***	5.08
부산	-0.756 ***	-20.16	-0.346 ***	-5.68
대구	-0.944 ***	-21.54	-0.672 ***	-9.27
대전	-0.795 ***	-13.76	-0.827 ***	-9.17
인천	-0.513 ***	-11.97	-0.831 ***	-9.03
광주	-1.026 ***	-18.56	-0.536 ***	-6.78
울산	-0.598 ***	-10.78	-0.624 ***	-7.24
경기	-0.371 ***	-12.57	-0.819 ***	-8.89
강원	-1.271 ***	-25.49	-0.227 ***	-6.36
충북	-1.193 ***	-25.37	-0.173 *	-1.81
충남	-1.128 ***	-24.9	-0.759 ***	-8.18
전북	-1.338 ***	-29.93	-0.279 ***	-4.27
전남	-1.474 ***	-32.95	-0.319 ***	-4.1
경북	-1.31 ***	-31.71	-0.62 ***	-8.96
경남	-0.799 ***	-21.58	-0.667 ***	-12.47
상수항	6.652 ***	96.26	3.974 ***	48.31
$\overline{R^2}$	0.659		0.414	
표본수	3,776		2,192	

주) 유의수준: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

〈부록 2〉 패널자료를 이용한 청년층 주거소비실태 분석

1. 분석방법 및 자료

- 2000년~2012년 자료를 이용하여 연도별로 청년층 인구, 가구, 고용, 소득 등 사회경제적 특성 변화를 분석
- 분석 자료로 패널 자료(한국노동연구원, 한국노동패널 3차~15차, 2000년~2012년)를 이용하고, 분석범위는 가구주, 가구주의 배우자, 자녀로만 구성된 가구 중 가구주 연령이 25세~39세인 가구
- 청년층(25~39세)의 경제적 특성 파악을 위해 연령별(25~29세, 30~34세, 35~39세), 가구별(미혼가구, 기혼가구, 1인가구), 종사상 지위별로 분석
- 청년층의 특성뿐 아니라 이전 세대인 중장년층과 비교로 세대간 차이 분석
- 연령효과 분석
- 2000년, 2006년, 2012년 기준 특정 연령계층(25~29세, 30~34세, 35~39세)을 연도별로 추적하여 각 시기별 고용, 소득, 주거소비 정도를 파악하고, 시기별 청년층의 특성을 비교

2. 청년층의 주거소비, 자산 등 연령효과 분석

- 2000, 2006, 2012년 노동패널조사를 이용해 청년층과 다른 연령층의 사회경제적 특성 변화에 따른 연령효과 분석 및 비교

가. 주택점유형태

- 청년층 가구의 자가점유율은 2012년 기준으로 35.0%로 40~54세(56.9%), 55세 이상(73.2%)보다 크게 낮은 수준이며 2000년대비 전세유형이 큰 폭으로 감소
 - 전세는 2000년 49.1%에서 2006년 37.6%로 11.5%p 감소했고, 2012년 33.2%로 4.4%p 감소, 다른 연령계층보다 감소폭이 큼
 - 반면, 월세는 2000년 9.6%에서 2006년 16.7%, 2012년 20.6%로 지속 증가

〈표 1〉 주택점유형태 변화

(단위: %, (%p))

구 분	2000			2006			2012		
	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상
자가 (증감)	33.9	60.8	74.8	36.5 (2.6)	61.8 (1.0)	75.3 (0.5)	35.0 (-1.5)	56.9 (-4.9)	73.2 (-2.1)
전세 (증감)	49.1	27.9	15.7	37.6 (-11.5)	22.0 (-5.9)	12.6 (-3.1)	33.2 (-4.4)	21.5 (-0.4)	11.4 (-1.2)
월세 (증감)	9.6	8.4	6.2	16.7 (7.1)	12.3 (3.9)	7.4 (1.2)	20.6 (3.9)	17.0 (4.6)	10.4 (3.1)
기타 (증감)	7.5	3.0	3.3	9.3 (1.8)	3.9 (1.0)	4.8 (1.5)	11.3 (2.0)	4.6 (0.7)	4.9 (0.2)
계	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

주: 월세는 보증부월세 포함, 증감은 2006년은 2000년대비, 2012년은 2006년 대비 기준임

자료: 한국노동패널

○ 청년층 가구의 5세단위별 점유형태

- 25~29세, 30~34세, 35~39세 순으로 전세가 대폭 줄고 월세비중이 증가.
특히, 25~29세에서 월세 증가현상이 두드러짐
- 25~29세는 2000년에서 2012년 사이 자가점유율에는 변화가 없었으나 전세비중이 64.0% → 29.2%로 34.7%p 낮아졌음. 반면, 월세는 13.2%에서 35.3%로 22.2%p 증가
- 30~34세, 35~39세의 경우도 전세는 감소하고 월세비중이 증가. 다만, 35~39세는 자가점유율이 하락

〈표 2〉 청년층가구의 5세 단위별 주택점유형태 변화

(단위: %, (%p))

구 분	2000			2006			2012		
	25~29세	30~34세	35~39세	25~29세	30~34세	35~39세	25~29세	30~34세	35~39세
자가 (증감)	13.4	26.0	46.6	13.9 (0.5)	35.1 (9.2)	47.7 (1.1)	14.6 (0.7)	31.6 (-3.6)	42.6 (-5.1)
전세 (증감)	64.0	55.4	38.8	48.0 (-16.0)	38.5 (-16.9)	31.4 (-7.4)	29.2 (-18.7)	39.7 (1.2)	28.0 (-3.4)
월세 (증감)	13.2	8.7	9.4	22.3 (9.2)	15.8 (7.1)	15.3 (5.9)	35.3 (13.0)	19.2 (3.4)	18.9 (3.7)
기타 (증감)	9.5	10.0	5.3	15.9 (6.4)	10.6 (0.6)	5.7 (0.4)	20.9 (5.0)	9.5 (-1.1)	10.4 (4.8)
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 월세는 보증부월세 포함, 증감은 2006년은 2000년대비, 2012년 2006년 대비 기준임

자료: 한국노동패널

나. 고용

- 2012년 현재 청년층 고용률은 69.1%, 경제활동참가율은 71.7%
 - 2006년 이후 다른 연령층보다 상승폭은 낮았으나, 실업률은 3.7%로 다른 연령층보다 높았음
 - 청년층 실업률이 2006년대비 2012년에 다른 연령층보다 하락폭이 컸 던 이유는 경제활동참가율 증가폭이 상대적으로 낮았던 것에 기인

〈표 3〉 고용상태 변화

(단위: %, (%p))

구 분	2000			2006			2012		
	25~ 39세	40~ 54세	55세 이상	25~ 39세	40~ 54세	55세 이상	25~ 39세	40~ 54세	55세 이상
고용률 (증감)	64.2	71.3	34.5	66.3 (2.1)	72.9 (1.6)	35.2 (0.7)	69.1 (2.7)	77.2 (4.3)	41.4 (6.2)
실업률 (증감)	4.9	2.8	3.0	5.4 (0.5)	3.1 (0.3)	2.4 (-0.6)	3.7 (-1.7)	1.8 (-1.3)	1.7 (-0.7)
경제활동참가율 (증감)	67.6	73.4	35.6	70.1 (2.6)	75.3 (1.9)	36.1 (0.5)	71.7 (1.6)	78.7 (3.4)	42.1 (6.1)

주: 증감은 2006년은 2000년대비, 2012년 2006년 대비 기준임

자료: 한국노동패널

- 청년층의 상용직 비율은 85.7%, 임시·일용직 비율은 14.3%로 다른 연령층보다 상용직 비율이 높은 것으로 나타남
 - 2006년 상용직 비율이 확대되었으나, 2008년 글로벌 금융위기 이후 임시·일용직 비율이 소폭 확대

〈표 4〉 종사상지위 변화

(단위: %, (%p))

구 분	2000			2006			2012		
	25~ 39세	40~ 54세	55세 이상	25~ 39세	40~ 54세	55세 이상	25~ 39세	40~ 54세	55세 이상
상용직 (증감)	84.2	74.7	51.9	87.5 (3.3)	74.5 (-0.2)	59.8 (7.9)	85.7 (-1.8)	73.9 (-0.6)	51.3 (-8.5)
임시·일용직 (증감)	15.8	25.3	48.1	12.5 (-3.3)	25.5 (0.2)	40.2 (-7.9)	14.3 (1.8)	26.1 (0.6)	48.7 (8.5)
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 증감은 2006년은 2000년대비, 2012년 2006년 대비 기준임

자료: 한국노동패널

다. 소득과 자산, 부채

- 청년층 가구소득은 2012년 3859만원으로 2000년보다 1.86배 상승했으나 다른 연령층에 비해 상승폭은 낮은 수준
 - 40~54세는 5045만원, 55세 이상은 3550만원으로 2000년대비 각각 2.21배, 2.31배 상승
 - 청년층가구의 근로소득은 2000년대비 1.93배, 비근로소득은 1.21배로 비근로 소득의 상승폭이 낮았던 반면, 55세 이상은 연금 등 비근로소득이 2000년보다 2.53배나 상승

〈표 5〉 명목 가구소득 변화

(단위: 만원, 배)

구 분	2000			2006			2012		
	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상
총소득 (2000년 대비)	2,077	2,283	1,540	3,210 (1.55)	4,014 (1.76)	2,885 (1.87)	3,859 (1.86)	5,045 (2.21)	3,550 (2.31)
근로소득 (2000년 대비)	1,876	2,053	1,122	2,905 (1.55)	3,459 (1.68)	1,810 (1.61)	3,616 (1.93)	4,659 (2.27)	2,493 (2.22)
비근로소득 (2000년 대비)	201	230	418	305 (1.51)	555 (2.41)	1,075 (2.57)	244 (1.21)	386 (1.68)	1,057 (2.53)

자료: 한국노동패널

- 2012년 5세 단위별 청년층 가구소득
 - 25~29세는 2485만원으로 2000년보다 1.58배 증가. 그러나 30~34세 1.93배, 35~39세의 1.85배 증가보다는 상승폭이 적었음

〈표 6〉 청년층가구의 5세 단위별 명목 가구소득 변화

(단위: 만원, 배)

구 분	2000			2006			2012		
	25~29세	30~34세	35~39세	25~29세	30~34세	35~39세	25~29세	30~34세	35~39세
총소득 (2000년 대비)	1,569	1,902	2,411	2,045 (1.30)	3,048 (1.60)	3,773 (1.56)	2,485 (1.58)	3,679 (1.93)	4,455 (1.85)

자료: 한국노동패널

라. 저축과 소비

- 2012년 청년층의 월평균저축액은 84.0만원
 - 2000년보다 1.51배 높아졌으나 2006년 이후부터 증가세 둔화
- 청년층의 월평균소비액은 202.8만원
 - 2000년의 1.98배 수준이나, 40~54세 2.24배, 55세 이상 2.11배 등 다른 연령층보다 상승폭은 낮았음

〈표 7〉 가구의 월저축 및 소비 변화(2000년대비)

(단위: %)

구 분	2000			2006			2012		
	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상
월저축액	55.5	58.2	51.6	70.8 (1.27)	69.7 (1.20)	56.9 (1.10)	84.0 (1.51)	90.0 (1.55)	94.5 (1.83)
월소비액	102.2	131.8	84.8	160.2 (1.57)	224.6 (1.70)	137.6 (1.62)	202.8 (1.98)	295.8 (2.24)	178.9 (2.11)

자료: 한국노동패널

마. 자산과 부채

- 2012년 청년층가구의 총자산은 1억4693천만 원
 - 2000년의 2.5배 수준이나 55세 이상이 3.5배 증가한 것보다는 상승폭이 낮음
 - 연령층별 총자산 격차(명목금액기준)는 2000년 청년층과 40~54세, 청년층과 55세 이상 비교시 각 3783만원과 2914만원이 차이 났으나,
 - 2012년 격차가 1억 1529만원, 1억 5020만원, 각 3.0배와 5.5배로 확대. 이는 부동산자산 격차에 기인
- 청년층가구의 금융자산
 - 2012년 3290만원으로 2000년보다 1.8배 증가
 - 부동산자산 상승폭보다 낮았으나 연령층별로는 비슷한 상승폭을 나타냄
 - 전세가격 상승으로 금융자산 중 거주주택의 임차보증금이 2006년 이후 전연령층에서 크게 증가. 청년층도 2012년 3625만원으로 2000년대비 2.3배 증가

○ 청년층가구의 부채

- 2012년 2502만원으로 2000년보다 2.2배 증가했으나, 다른 연령층보다는 증가 폭이 크지 않았음

○ 청년층가구의 순자산

- 2012년 1억 2191만원으로 2000년보다 2.6배 증가
- 40~54세, 55세 이상은 각 2.8배와 3.5배 증가한 것과 비교할 때 상대적으로 낮은 상승폭
- 연령계층별 순자산 격차(명목금액기준)는 2000년 청년층과 40~54세, 청년층과 55세 이상간 2605만원과 2615만원에서 2012년 8280만원과 1억3782만원으로 각 3.2배와 5.3배로 확대

〈표 8〉 가구의 자산 및 부채 현황

(단위: %)

구 분	2000			2006			2012		
	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상	25~39세	40~54세	55세 이상
총자산 (2000년대비)	5,910	9,694	8,825	10,912 (1.8)	22,615 (2.3)	23,187 (2.6)	14,693 (2.5)	26,222 (2.7)	30,621 (3.5)
부동산자산 (2000년대비)	2,913	6,623	6,963	7,218 (2.5)	18,691 (2.8)	19,897 (2.9)	9,423 (3.2)	20,916 (3.2)	26,940 (3.9)
거주주택자산 (2000년대비)	2,607	5,554	6,843	5,168 (2.0)	11,976 (2.2)	12,560 (1.8)	7,467 (2.9)	13,513 (2.4)	18,277 (2.7)
금융자산 (2000년대비)	2,997	3,070	1,862	3,694 (1.2)	3,924 (1.3)	3,290 (1.8)	5,269 (1.8)	5,306 (1.7)	3,682 (2.0)
거주주택보증금 (2000년대비)	1,553	1,030	456	2,137 (1.4)	1,454 (1.4)	778 (1.7)	3,625 (2.3)	2,978 (2.9)	1,265 (2.8)
부채 (2000년대비)	1,151	2,329	1,450	2,594 (2.3)	4,158 (1.8)	2,697 (1.9)	2,502 (2.2)	5,750 (2.5)	4,559 (3.1)
순자산 (2000년대비)	4,759	7,365	7,374	8,317 (1.7)	18,457 (2.5)	20,490 (2.8)	12,191 (2.6)	20,471 (2.8)	26,063 (3.5)

자료: 한국노동패널

- 청년층가구의 5세 단위별 총자산
 - 2012년 25~29세가 6325만원으로 2000년보다 1.9배 증가
 - 그러나 30~34세(2.3배), 35~39세(2.8배)보다 증가폭이 낮았음
 - 25~29세와 30~34세 사이, 35~39세 사이의 총자산 격차는 2000년 2352만원, 3280만원에서 2012년 7062만원과 1억2295만원으로 각 3.0배와 3.7배로 확대
- 청년층가구의 5세 단위별 부채
 - 2012년 25~29세가 984만원으로 2000년보다 3.1배 증가해 증가폭이 가장 컸음
- 청년층가구의 5세 단위별 순자산
 - 2012년 25~29세가 5341만원으로 2000년의 1.8배 수준으로 증가. 30~34세도 2.5배, 35~39세 2.9배 증가
 - 25~29세와 30~34세 사이, 35~39세 사이의 순자산 격차는 2000년 1654만원, 2032만원에서 2012년 6274만원과 9342만원으로 각 3.8배와 4.6배 확대

〈표 9〉 청년층가구의 5세 단위별 자산 및 부채 현황(2000년대비)

(단위: 만원, %)

구 분	2000			2006			2012		
	25~29세	30~34세	35~39세	25~29세	30~34세	35~39세	25~29세	30~34세	35~39세
총자산 (2000년대비)	3,352	5,705	6,632	5,823 (1.7)	9,513 (1.7)	14,149 (2.1)	6,325 (1.9)	13,387 (2.3)	18,620 (2.8)
부동산자산 (2000년대비)	836	2,461	3,755	3,040 (3.6)	5,836 (2.4)	10,340 (2.8)	3,122 (3.7)	7,693 (3.1)	12,837 (3.4)
금융자산 (2000년대비)	2,517	3,244	2,877	2,783 (1.1)	3,677 (1.1)	3,809 (1.3)	3,203 (1.3)	5,694 (1.8)	5,783 (2.0)
부채 (2000년대비)	320	1,018	1,567	905 (2.8)	1,993 (2.0)	3,942 (2.5)	984 (3.1)	1,771 (1.7)	3,936 (2.5)
순자산 (2000년대비)	3,033	4,687	5,065	4,919 (1.6)	7,520 (1.6)	10,208 (2.0)	5,341 (1.8)	11,616 (2.5)	14,683 (2.9)

자료: 한국노동패널

〈부록 3〉 청년층 주거안정을 위한 지원정책 현황

1. 주거안정지원 프로그램 현황

- 국민 주거안정을 위한 주택정책은 각 소득계층 분위별로 정책 지원이 차등화
 - 저소득층을 위한 주거안전망 구축, 중소득층을 위한 내 집 마련 지원
- 현재 시행중인 주거안정지원 프로그램은 생산자보조, 소비자보조, 간접지원의 프로그램으로 구분 가능
 - 생산자보조: 행복주택 등 임대주택공급, 주택도시기금 지원, 택지공급 등
 - 소비자보조: 주거급여제도, 구입자금 및 전세자금 지원, 조세지원, 주택개량자금 지원, 주택특별공급제도 등
 - 간접지원: 분양보증, 주택임대차보호제도 등
- 이 가운데 소비자보조 및 간접지원 프로그램 중 일부가 청년층에 적용 가능
 - 생애최초 주택구입자금대출(2014년 디딤돌대출로 편입), 안심월세대출 등 주택 금융지원 정책과 행복주택, 보금자리주택 공급정책시 신혼부부·신입사원 일부에 대한 주택특별공급제도, 신혼부부·대학생 대상 전세후임대주택 공급 등
- 그러나 일반국민과 저소득층이 주요 정책대상이고, 세대로서 청년층을 별도로 한 정책을 공식적으로 추진한 사례는 많지 않은 실정
 - 청년층을 대상한 정책 중 대표적인 것이 대학생과 신혼부부의 주거안정정책
 - 대학생 대상 정책은 2010년부터 시행되었으며 정부 차원에서는 「대학생보금자 료주택」과 「대학생전세임대주택」이, 서울시 차원에서는 「희망하우징(구 유스하우징)」 등이 시행
 - 신규 가구를 형성해 가정을 꾸리는 신혼부부에 대해서는 「신혼부부 주택특별 분양지원」, 「신혼부부 전세임대」, 「신혼부부 전월세자금 마련 대출」 등의 정책이 존재. 기존 공공주택(공공분양, 보금자리공공임대, 국민임대, 영구임대, 장기전세주택)은 신혼부부의 특별 신청자격을 명시하여 지원

2. 청년층을 위한 주택구입 및 임차 지원제도⁹⁴⁾

■ 행복주택

- 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택
- 입주자격

구분	대학생	사회초년생	신혼부부
기본 자격	인근(연접 사·군 포함) 대학교에 재학 중인 미혼 무주택자	인근 직장 재직 중인 취업 5년 이내 미혼 무주택자	인근 직장 재직 중인 결혼 5년 이내 무주택 세대구성원
소득 기준	본인과 부모님의 합계 소득 473만원 이하	본인소득 378만원 이하 (단, 세대는 473만원 이하)	세대소득 473만원 이하 (맞벌이는 568만원 이하)
자산 기준	자동차 2,489만원, 부동산 1억 2,600만원 이하	자동차 2,794만원, 부동산 2억 1,550만원 이하	자동차 2,794만원, 부동산 2억 1,550만원 이하

■ 주거안정 월세대출

- 대출대상은 주거급여대상이 아닌 무주택자로서 취업준비생, 기초생활수급자, 근로장려금 수급 세대주 등(주거급여 대상자에 해당되면 대출금 지급 중단)
- 취업준비생
 - 부모와 따로 거주하는 자 또는 독립하려고 하는 자 중 다음 조건을 모두 충족하는 경우
 - 졸업(고등학교, 대학, 대학교, 대학원) 후 3년 이내인 자 (만 35세 이하)
 - 부모 또는 본인이 기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정의 가구이거나 부모 소득이 3천만원 이하인 자
- 희망키움통장 가입중인 기초생활수급자 또는 차상위계층 중 세대주(세대주로 인정되는 자 포함)인 자

94) 지원제도의 내용 중 주택특별공급규칙은 「주택공급에관한규칙」, 행복주택과 주거안정 월세대출 관련 내용은 ‘국토교통부 행복주택(<http://www.molit.go.kr/happyhouse/info.jsp>)’ 홈페이지와 '10.30 서민주거비 완화방안 대책(2014, 국토교통부 등) 보도자료'의 내용을 재정리한 것이다.

- 대출신청일 기준 최근 1년 이내 수급사실이 인정되는 근로장려금 수급자 중 세대주(세대주로 인정되는 자 포함)인 자
- 주거안정 월세 대출금리
 - 금리 연 2%[국토교통부 고시금리(변동금리)], 금리 우대 없음
- 대출한도
 - 매월 최대 30만원씩 2년간 총 720만원 한도(임대인 통장에 직접 지급 원칙, 대출금도 24개월 분할지급)
- 대출대상주택
 - 형태상 제한 없으나 무허가건물 등 불법 건물과 고시원은 불가, 임차보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하, 임차전용면적 85㎡ 이하(도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡ 이하)
- 대출기간
 - 3년 만기일시상환 방식(1년 단위로 총 3회 연장, 최장 6년까지 가능하나, 주거급여 대상자로 확인될 경우 기한연장 불가
 - 기한연장 시 12회 연장시는 대출 최종 잔액 기준 20% 상환, 3회는 30% 상환 미상환시 기한연장 불가

■ 주택특별공급제도(청약자격)

- ‘주택공급에 관한 규칙’에 의거 국가유공자, 장애인, 신혼부부, 다자녀가구, 노부모 부양자 등 정책적 배려가 필요한 사회계층의 주택마련을 지원하기 위하여 일반공급과의 청약경쟁 없이 별도로 분양 받을 수 있도록 하는 제도(1회로 제한)
 - ‘주택공급에 관한 규칙’ 제19조 및 제19조의 3부터 제19조의 6까지 특별공급제도를 규정
- 신혼부부(‘주택공급에 관한 규칙’ 제19조 제7항 참조)
 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우 120%) 이하인 청약저축 등 가입자(6월이 경과되고 월납입금 6회이상 납입)

- 공공주택의 경우, 자산[부동산(건축물 및 토지) 및 자동차 소유] 기준 충족 필요 [공공주택 입주자 보유 부동산 및 자동차관련 업무처리기준, 국토교통부]
- 입주자 선정방법: 제1순위는 혼인기간이 3년 이내인 자, 제2순위는 혼인기간이 3년 초과인 자

〈 신혼부부 특별공급 주요 내용〉

구 분	내 용
대상주택	전용면적 85㎡ 이하의 분양주택 및 임대주택
공급물량	건설량의 10% 범위 내 내(공공건설임대 : 15%, 국민임대 : 30%)
청약자격	입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내이고, 그 기간에 출산(임신 및 입양 포함)하여 자녀가 있는 무주택세대구성원
소득기준	세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 자 (배우자가 소득이 있는 경우는 120% 이하인 자)

○ 생애최초 주택구입자

- 청약자격은 입주자모집공고일 현재, 청약저축 등 1순위인 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만 원 이상인 자, 혼인 중이거나 자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세를 납부한 자(해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액 감면 등으로 납부의무액이 없는 경우 포함), 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자 등의 요건을 모두 충족하는 자
- 공동주택의 경우, 자산[부동산(건축물 및 토지) 및 자동차 소유]기준 충족
- 주택공급에 관한 규칙 제19조 제10항

〈 생애최초 주택구입 특별공급 주요 내용 〉

구 분	내 용
대상주택	국민주택 등
공급물량	건설량의 20% 범위 내
청약통장	주택별 청약 가능한 청약통장에 가입한지 12개월이 경과하고 아래의 요건을 충족하는 자 청약저축 : 매월 약정납입일에 월 납입금을 12회 이상 납입한 자 - 수도권 이외의 지역은 6 ~ 12개월 기간으로 시/도지사가 정하는 기간
선정방법	경쟁이 있을 경우 추첨으로 선정

〈부록 4〉 외국의 청년층 주거안정지원 정책

- 제도나 대안주거 프로그램을 중심으로 검토하였음

1. 프랑스의 ‘앙상블 2 제너레이션’과 청년층을 위한 주택공급

■ 세대 간 주택 임대(Ensemble 2 Generations)

- 청년들이 무료 또는 저렴한 가격으로 독거노인의 주택에 거주할 수 있도록 하는 ‘앙상블 2 제너레이션’이라는 제도⁹⁵⁾
 - 독거노인의 단절감과 외로움을 해소하고 두 세대 간의 교류를 장려하는 장치
 - 2006년 처음 도입되었으며, 18세에서 30세 사이의 청년들이 대상
- 앙상블 2 제너레이션 제도는 세 가지 운영 방식 중 하나를 선택할 수 있음
 - 하나, 방세 없이 사는 조건. 청년은 낮 시간은 자유롭게 생활하되, 저녁식사 시간 전에 귀가해야함. 자유시간은 주 1회 저녁시간과 월 2회 주말(금~일요일)에 가질 수 있음. 이 외에 3주 휴가를 가짐.
 - 둘, 일정 금액의 방세를 내는 조건. 낮 시간에 외출, 영화, 독서, 컴퓨터 같은 간단한 서비스를 함께 거주하는 노인에게 제공해야 함. 월세로 매달 일드 프랑스 지역은 월 € 80/100, 지방은 월 € 50/90을 지불
 - 셋, 노인에 대한 최소한의 자발적이고 수동적인 감시 서비스를 제공하는 조건. 파리의 경우, 월세로 대략 € 400/450(공시가격은 월 € 550/600)을 지불. 일드 프랑스와 지방은 약 € 250~350를 지불
- 파리시는 2010년 4월 세대 간 공동주택 임대 현장을 채택하고 현장에 조인한 기관에 재정을 지원하고 있음. 이들 기관은 독거노인과 청년을 연결시켜 주는 역할을 수행
 - 2013년까지 성사된 공동거주자 계약이 약 1천 7백여 건에 이름

95) 독거노인의 주택에 거주하면서 노인에게 저녁식사, 인터넷 이용 등 간단한 서비스를 제공하는 조건이며, 구체적인 사항은 같이 거주하는 청년과 노인 사이의 서면 계약을 통해 결정한다.

■ 그 외의 지원 프로그램

○ 청년층을 위한 주택공급

- 파리는 2001년부터 2014년까지 청년층이 거주할 수 있는 주택 12만 500호를 공급하기 위해 재정지원을 통해 2011년까지 총 1만 125호를 공급
- 1만 125호 중 청년 근로자를 위한 숙소가 약 4천호, 2014년까지 4천7백호를 더 공급하고, 학생들이 기거할 수 있는 주택을 2001년 약 1천9백호에서 2014년 7천8백호까지 늘리고자 함
- 기존 주택의 리노베이션과 신규 건설에 대한 재정지원을 통해 2011년 9월까지 6천2백호 공급

○ 폴 부르제(Paul Bourget) 건물 리노베이션 프로그램

- 시 소유 건물 관리회사가 건물을 리노베이션하면 현장에 조인한 기관이 가구를 비치한 뒤 청년들에게 저렴한 가격으로 임대

○ 세대 간 사회주택

- 오래된 市 청사의 일부를 리노베이션해 거동이 가능한 독거노인과 청년 근로자에게 주거공간으로 제공. 건물 1층에 세대 간 만남의 장을 조성.

○ 공동임대 프로젝트

- 파리 13區의 푸앵트 디브리 숙소: 청년 근로자에게 아파트를 공동 임대. 가구가 갖추어진 2~5개의 개별 방과 공동욕실, 주방을 설치.
- 파리 14區: 대형 평수의 아파트를 개조해 대학 및 학교활동 지역센터 파리지부가 선정한 장학생에게 공동 임대. 아파트에는 가구가 비치된 개별 방(11~25제곱미터)이 4~5개 있음.
- 파리 20區: 도시취약지구 부근의 넓은 가족형 사회주택을 공동임대 주택으로 개조. 최저 임금 이상을 받아 공적 보조를 받을 수는 없지만 스스로 집을 구하기에는 수입이 충분치 않은 젊은 근로자가 입주대상.

○ 대학 내 주거복지지원센터

- 프랑스 국립 대학생후생센터인 크누스(le centre national des oeuvres

universitaires et sociales, CNOUS)는 동등한 성공의 기회를 부여하기 위해 거주 대학생들에게 주거지원을 포함한 생활 및 각종 편의 시설을 지원

○ 주택수당제도(Allocation de Logement, AL)

- 임차인들의 주거비 부담을 완화시키기 위한 재정 지원으로 차등적 주거수당(Aide personnalisée au logement, APL), 가족주택수당(Allocation de logement familiale, ALF), 사회주택수당(Allocation de logement sociale, ALS) 등 세 가지 주택수당으로 지원
- 사회주택 수당은 개인주택수당과 가족주택수당의 조건을 충족시키지 못하는 계층인 청년(young people), 학생, 자녀가 없는 부부, 노인, 장애인 등을 수혜대상으로 포함⁹⁶⁾

2. 청년층을 위한 독일의 대안적 주거

■ 공동 주거(Wohngemeinschaft)

○ 하나의 주택이나 아파트를 여러 가구가 함께 사용

- 공동주거(Wohngemeinschaft)는 비용이 매우 저렴한 주거방식으로 특히 20~30대 청년층을 중심으로 일상화
- 침실 개수가 함께 거주할 사람 수를 결정하며, 거실과 주방은 공동사용
- 초기에는 학생을 중심으로 한 기숙사 형태가 중심이었지만, 최근에는 비즈니스집단, 전문가 모임, 다세대 모임 등으로 다양화되고 있음

■ 다세대 하우스(Mehrgenerationenhauser)

○ 다양한 세대가 함께 사는 공동주거의 한 형태

- 한 집에 노인, 젊은 부부, 학생이 같이 거주하면서 주거공동체를 복원하고, 세대 간 통합을 지향하는 목표를 가지고 있음

96) 1971년에 제정된 사회주택수당(ALS)은 거주형태, 소득, 거주지역, 가구규모, 대출규모 등을 고려하여 지원 금액이 결정되며, 매년 1월 1일마다 재산정

- 2006년 시작된 이 프로젝트는 5년 기한으로 진행되어 2012년에 종료
 - 현재 두 번째 프로그램이 진행 중이며, 450가구 정도의 다세대하우스가 있음

3. 스웨덴의 청년 주거비 보조와 일본의 share house

■ 스웨덴의 주거비 및 기숙사 지원 제도

- 18~29세 청년들을 위한 주거비 지원
 - 인구조사에 등록된 주택에 거주하는 18~29세 청년들에게 주거비 지원
- 석사과정 학생대상 주거비 지원
 - 석사과정 학생들부터는 주거비 전액을 지원. 2학기 동안은 주택이 제공되고, 한 학년 동안은 거주지에 위치한 기숙사가 제공

■ 일본의 쉐어하우스(share house)

- 쉐어하우스는 하나의 주거를 다수가 공유하고 사용
 - 우리나라 고시원, 기숙사와 비슷하지만, 여기에 커뮤니티 개념을 담은 공유공간과 개인 프라이버시가 지켜지는 개인공간으로 구성된 주거형태
- 쉐어하우스는 개인공간은 확보되고 그 외의 공간들을 공동으로 사용하면서 임대료 부담을 덜 수 있다는 점에서 10년 전부터 발달
 - 2000년 31곳의 695개 방에서 2007년에는 429곳, 6897개 방으로 늘었고, 연 30% 정도로 급증하고 있음
- 보증금이 저렴하고 기본적인 가구를 제공하는 경우가 많아 초기비용 부담을 줄일 수 있다는 장점
 - 거주자 연령비율은 20대 후반이 29%, 30대 전반 19%, 30대 후반이 9%으로 25세~39세의 청년층이 전체 쉐어하우스 거주자의 57%를 차지

국토연 2015-03

저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구

지 은 이 이수옥, 김태환, 황관석 외

발 행 인 김동주

발 행 처 국토연구원

출판등록 제25100-1994-2

인 쇄 2015년 12월 31일

발 행 2015년 12월 31일

주 소 경기도 안양시 동안구 시민대로 254

전 화 031-380-0114

팩 스 031-380-0470

가 격 8,000원

ISBN 979-11-5898-016-0

한국학술진흥재단 연구분야 분류코드 B171000

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2015, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 네이버에서 제공한 나눔글꼴이 적용되어 있습니다.