

민간임대주택 거주 청년 임차가구의 임차유형별 지역에 따른 주거비 및 주거불안정 문제 경험 실태:

2017년 주거실태조사를 중심으로

Housing Costs and Housing Instability Experiences of Young Renters in Private
Rental Housing according to Their Residential Locations by Rental Types:

Focusing on the Korean Housing Survey 2017

이현정(Hyun-Jeong Lee)¹ <http://orcid.org/0000-0001-5016-7317> 김진영(Jinyoung Kim)^{2*} <http://orcid.org/0000-0003-4164-2897>

¹Department of Housing & Interior Design, Chungbuk National University

²Research Institute of Human Ecology, Chungbuk National University

<Abstract>

This study explored housing costs and housing instability experiences of young renter households in private rental housing, utilizing microdata of the Korean Housing Survey 2017. A total 2,559,787 young renter households (householders aged between 19 and 29 years) in private rental housing units whose housing costs were identifiable were selected as subjects of this study. And their housing costs, housing cost burden, sources of housing costs, and experiences related to housing instability were analyzed according to their rental residential locations by rental types. Major findings were as follows: (1) Regardless of rental types, households in Seoul showed the greatest housing costs followed by households in Incheon and Gyeonggi Province; top 5 metropolitan cities and Sejong-si; and other areas, in order. (2) Renters without deposit in non-metropolitan areas 'other' areas showed the greatest proportion of households with housing cost burdens (71.0%) followed by renters without deposit in top 5 metropolitan cities and Sejong-si (56.2%) and renters with deposit in Seoul (53.6%). (3) Renters with deposit showed a greater independence to pay their rental deposit without receiving family support or loans than did Jeonse renters. (4) Renters with deposit or renters in Seoul were found to have a greater proportion of households that had experienced one or more problems related to housing instability than other renter households.

▲주제어(Keywords): 청년 임차가구(young renter households), 주거복지(housing welfare), 주거비 부담(housing cost burden), 주거 불안정(housing instability), 주거실태조사(Korean Housing Survey)

• 이 성과는 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. NRF-2019R1A2C1005122).
• 이 논문은 2019년 (사)한국가정관리학회 추계학술대회에서 포스터 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

* Corresponding Author: Jinyoung Kim, Research Institute of Human Ecology, Chungbuk National University,
1 Choongdae-ro, Seowon-gu, Cheongju, Chungbuk 28644, Rep. of Korea. Tel: +82-43-261-2796,
E-mail: salut22@gmail.com

I. 서론

인간의 생애주기상 청년기는 부모로부터 물리적으로 독립하여 새로운 가구를 형성하고 결혼과 출산으로 생애과업을 달성하는 매우 중요한 시기로 간주된다. 하지만, 최근의 경제적 불황으로 인한 취업난과 낮은 임금수준, 그리고 청년 및 이들의 부모세대의 가치관 변화가 맞물려 청년가구의 물리적 독립이 지연되거나, 물리적으로 독립한 청년가구가 주거비 과부담이나 주거의 열악한 질적 수준과 같은 주거문제에 직면하는 경우가 많다. 특히, 낮은 소득수준에 비하여 과도한 주거비는 경제적인 부담뿐만 아니라 주거의 질적 수준 저하, 잦은 주거이동, 부모에 대한 경제적 의존 등의 문제로 연결되고 있다.

이렇듯 청년가구의 주거문제가 여러 형태의 사회문제로 드러남에 따라 정부에서는 청년을 위한 주택 구입자금 및 전세보증금 대출 지원, 월세대출, 주거비 보조 뿐 만 아니라 다양한 공공임대주택 등을 제공하는 주거지원 정책을 펼치고 있지만 한정된 범위의 자격요건, 홍보 미비 등으로 여전히 많은 청년가구의 주거문제는 해소되지 못하고 있으며, 학문적으로도 청년주거 관련 연구는 아직까지 제한적인 실정이다(이태진, 우선희, 최준영, 2017).

이에 본 연구는 2017년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여, 민간임대주택에 거주하고 있는 청년가구의 주거비 실태와 주거불안정 문제 경험 등을 입차유형별 거주지역에 따라 비교·분석하여 이후 청년가구 주거지원 정책의 개발과 시행을 위한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 진행되었다. 구체적으로는 청년가구의 입차유형별로 지역에 따른 주거비, 주거비 부담, 주거비 원천 및 자립실태, 주거불안정 문제경험의 차이를 통계적으로 검증하였다.

II. 이론적 고찰

1. 주거실태조사

주거실태조사는 현재 우리나라에서 진행되는 국가승인 통계조사 중에서 주거와 관련한 가장 종합적인 정보를 다룬 조사이다. 주거실태조사는 2006년 최초로 시행되었으며, 2016년까지는 짝수년과 홀수년 조사를 구분하여 짝수년에는 전체 일반가구를 대상으로 일반조사를 시행하고, 홀수년에는 노인가구, 장애인가구, 임대주택 거주가구 등 특수가구를 대상으로 정책조사를 시행했다. 이후 2017년부터는 일반가구 대상 조사를 매년 시행하는 것으로 변경하고 조사표본도 기존 2만 가구에서 6만 가구로 확대하였

다(국토교통부, 2018a; 권오정 등, 2019). 2017년 주거실태 조사는 조사지역과 조사구 특성에 따른 층화2단집락표집법에 의하여 표집된 60,640가구를 대상으로 2017년 5월부터 9월까지 대면면접조사 방식으로 진행되었다(국토교통부, 2018a). 2020년 4월 기준, 주거실태조사의 마이크로데이터는 통계청 마이크로데이터 통합 서비스(<http://mdis.kostat.go.kr>)를 통하여 제공하고 있다.

2017년 주거실태조사는 전체 일반가구와 특성가구(청년가구, 신혼부부, 노인가구, 저소득가구)를 구분하여 연구보고서를 제공하고 있다(국토교통부, 2018a, 2018b). 이 중 청년가구는 가구주의 연령이 만 20세에서 34세인 가구로 연령 이외에 결혼상태나 가구규모 등의 기준은 적용하지 않았으며, 청년가구 중 가구주가 혼인하여 해당 분석의 신혼부부 범주(혼인한지 5년 이하면서, 여성배우자의 연령이 만49세 이하인 가구)와 중복되는 경우에도 청년가구와 신혼부부 가구로 모두 중복인정하여 분석하였다(국토교통부, 2018b).

2. 청년세대 주거문제

2020년 3월 현재 청년의 실업률은 9.9%에 달하고 청년 실업자는 40만 2천명에 이른다(통계청, 경제활동인구조사 2020). 이러한 상황과 함께 우리사회 청년층이 겪고 있는 주거문제는 크게 과도한 주거비 부담과 그로 인한 열악한 거주환경 그리고 낮아진 주거자립도에 따른 부모의존 문제로 요약된다. 최근 정부나 지방자치단체에서 청년을 위한 여러 가지 주거정책을 실시하고는 있지만, 여전히 적지 않은 청년들은 어려운 상황에 놓여 있다(김비오, 2019).

1) 높은 월세거주 비율과 주거비 과부담

이제 막 사회생활을 시작하는 단계에 있는 청년세대는 독립거주를 하게 될 경우 바로 자가주택을 마련하기가 어렵고 목돈의 전세 보증금도 지불하기 어려운 경우가 많아 입차유형 중에서도 보증부월세나 무보증월세 거주비율이 특히 높다. 천현숙, 이재춘, 이길제, 조영하와 야마네 사토코(2016)는 청년 입차가구 비율의 증가정도가 타 연령층과 비교해도 높으며 입차가구 중에서도 월세가구 증가가 특히 높음을 보고한 바 있으며, 2014년 한국보건사회연구원의 복지욕구조사 데이터를 분석한 연구에서도 청년가구 주 가구(보증부월세 39.5%, 월세 2.5%)와 청년 1인가구(보증부월세 58.3%, 무보증월세 4.0%)의 보증부월세 및 월세비율이 높은 것으로 나타나(이태진 등, 2016), 임금수준이 그다지 높지 않은 청년층에게 매월 지불해야 하는

월세가 주거비 과부담으로 이어질 수 있음을 알 수 있다. 실제로 청년층은 심리적으로도 월세비용 지출에 부담을 느끼는 것으로 나타났는데, 수도권 원룸세입자 1,200여 명의 청년가구 대상으로 주거비 부담정도를 파악한 결과 응답자의 72.2%가 전세 및 월세비용에 부담을 느낀다고 응답하였다(대통령직속청년위원회, 2015). 이렇듯 청년층의 주거점유 형태에 월세비용이 높은 것과 과중한 주거비 부담은 자산을 형성해 나아가야 할 시기에 자금 축적을 어렵게 만들 뿐만 아니라 이로 인한 비혼 증가, 출산율 감소, 내수감소 등의 사회문제를 낳고 장기적인 주거비 부담문제로 지속될 가능성이 높다(주택산업연구원, 2016, 이태진 등(2016)에서 재인용).

한편 주거비 과부담을 겪고 있는 청년가구는 저소득1인가구일수록, 경상소득이 낮을수록, 대도시지역에 거주할수록 주거비 과부담을 겪고(김비오, 2019), 빈곤한 청년가구가 빈곤하지 않은 청년가구에 비해 지출하는 임대료 비율이 약 2배까지 차이가 나는 것으로 나타나(이태진 등, 2017), 실업이나 불안정한 고용상태 지속 등으로 인해 안정된 소득이나 자산 축적이 힘든 청년가구는 더욱더 임대료 지불의 어려움과 열악한 주거환경에 놓이게 되는 심각한 상황이 예상된다.

2) 열악한 주거환경과 거주불안정

경제적 측면의 주거비 과부담 문제 외에 물리적 측면에서의 열악한 주거환경과 거주불안정 문제는 청년세대의 질 낮은 생활수준으로 이어진다. 청년 가구주의 경우 수도권이나 도시 지역에 거주할수록 법으로 정해진 최저주거기준에 미달되는 주택이나 지하·반지하·옥탑 등의 비주택 거처에 거주하고 있을 확률이 높는데(윤의열, 2017), 이 둘을 모두 포함하는 주거빈곤율을 살펴봤을 때 서울 거주 20-34세 청년 1인가구의 경우 2000년 31.2%에서 계속적으로 증가하여 2015년 37.2%에 달한다. 특히 최저주거기준 미달가구는 감소추세에 있기는 하나 2015년 기준 여전히 20.2%나 되며 비주택 거주율 또한 2015년 기준 9.8%를 차지해(최은영, 김기태, 문규성, 김두겸, 최영은, 2017) 도시 및 수도권 거주 청년세대의 주거빈곤 문제가 심각함을 알 수 있다. 고정희(2019)의 서울시 세대별 1인가구 주거특성 분석 연구에서도 청년층은 '다세대 및 다가구 단독주택'에 주거비율이 가장 높았고 다음으로 쪽방이나 고시원 등의 비주거 시설에서의 거주 비율이 높은 것으로 나타나 다른 연령대와 비교하여도 청년층의 주거 상황은 매우 불안정하다 할 수 있겠다.

이렇듯 높은 주거비 부담으로 어쩔 수 없이 놓이게 되는 열악한 주거환경 외에도 감수해야 하는 불편한 거주상

황은 또 있다. 대학내일20대연구소와 국민일보가 전국 20대 300여명 대학생을 대상으로 주거비를 아끼기 위해 해봤던 일을 조사하였는데, 좁은 집 거주(34.3%) 외에 세어하우스 등을 통해 다른 사람과 주거공유(16.0%), 1시간 이상의 원거리 통학(14.7%), 부엌·화장실·세탁실을 다른 사람과 공동으로 사용(11.7%), 치안이나 편의시설 등의 포기(10.0%) 등이 있었다(대학내일20대연구소, 2019). 뿐만 아니라 상대적으로 아직 사회경험이 많지 않은 세대인 만큼 임차가구의 세입자 피해경험도 44.6%로 높았는데 계약 전 정보와 실제 거주환경이 다르거나, 이사 시 부당하게 보증금을 차감하거나, 보증금 반환 지연, 계약기간 도중 퇴거요청 등 여러 불합리한 상황에서 피해를 입는 경우가 많았다(대학내일20대연구소, 2019). 이는 청년세대의 세입자 권리에 대한 인식이 전반적으로 낮아 이사 후 전입신고를 하지 않거나, 상황에 따른 근저당권 설정이나 계약서 확인을 정확히 하지 않는 등(대통령직속청년위원회, 2015) 주거관련 정보에 취약한 점도 한 몫 하기 때문으로 보인다.

불안정한 주거는 우리 인간이 편히 쉬며 거주하는 공간으로서의 기능을 상실하게 하고 이것이 심리적 고통의 요인으로 작용해 인간의 사회·심리적 발달에 악영향을 줄 수 있다(박애리, 심미승, 박지현, 2017). 따라서 사회생활을 시작하는 단계에 놓여 있는 청년세대에게 안정된 주거를 보장해 주는 것이 정책적으로 필요하다.

3) 낮은 주거자립도와 부모의존

청년층이 스스로 감당할 수 없는 주거비 과부담은 부모로부터 경제적 독립과 물리적 독립 모두를 지연시키며 노후를 준비해야 하는 부모세대에게 부담으로 과중된다. 대표적 사례로 최근 학업을 마치고 난 이후에도 독립하지 못하고 부모에게 의존하여 동거하는 이른바 청년층 켄거루족 현상이 있다(이상록, 이순아, 2019). 오호영(2015)은 한국노동패널자료를 분석한 켄거루족 관련 연구에서 부모와 동거하는 20~34세 청년의 비율이 45.7%나 되는 것으로 파악하였다. 이들의 독립이 지연되고 부모동거 현상이 증가하는 데에는 여러 이유가 있겠지만 앞서 파악한 독립한 청년의 가장 큰 주거문제인 과도한 주거비 부담 때문이다. 임덕영, 이경애, 진미윤, 이의중(2017)의 연구에서도 부모와 현재 동거하고 있고, 향후 2년 이내에 분가계획이 없는 청년 341개 사례를 분석한 결과 분가계획이 없는 이유로 '주거비를 부담할 능력이 안 되어서'가 64.2%로 다른 이유들에 비해 월등히 높았으며, 이들은 소득이 낮을수록 그러한 비율이 더 높은 것으로 조사되었다.

이처럼 높은 주거비가 부담되어 부모와 함께 동거하며

독립을 지연시키는 청년층이 있는가 하면 학업이나 직장 등의 이유로 독립을 할 수 밖에 없는 청년세대의 경우에는 주거비 마련에 있어 부모에게 의존을 할 수 밖에 없다. 김지은(2014)의 청년세대의 주거실태를 점검하고 지원 대책을 제안하는 연구에서 청년세대(만 21~34세)는 주거비 마련을 위해 부모의 경제적 지원을 받는 비율이 높고, 자가 구매력은 감소함에 따라 임차시장에서의 거주기간은 점점 길어지고 있다고 보고하고 있다. 2012년도 주거실태조사 데이터를 분석한 한 연구(이현정, 2015)에서도 청년 임차가구의 30% 이상이 주거비를 지출하기 위하여 가족으로부터 경제적 지원을 받고 있는 것으로 나타났는데 소득 대비 주거비 과부담이 있는 청년 임차가구일수록 경제적으로 가족에게 의존하는 비율은 더욱 높은 경향을 발견하였다.

3. 본 연구의 차별성

본 연구는 대형 표본규모, 표본 표출의 타당성 확보, 조사의 신빙성 등 국가승인 통계조사가 가지는 이점을 최대한 활용하기 위하여 주거실태조사 마이크로데이터를 활용하여 청년 임차가구 주거실태를 분석하였다. 2017년 주거실태조사 특성가구 보고서(국토교통부, 2018b)에서 청년 가구의 주거실태를 지역에 따라 비교하였으나, 지역을 수도권(서울, 인천, 경기)과 비수도권으로 양분하여 비교하였으며, 통계적인 차이의 검증보다는 빈도분석에 의한 육안 비교에 그쳤다는 한계점이 있다. 따라서, 본 연구는 국가승인 통계조사의 마이크로데이터를 활용하였다는 점과 2017년 주거실태조사 연구보고서에 나타난 청년가구 대상 분석이 다루지 못 하였던 임차유형별로 지역에 따른 주거실태의 차이를 통계적으로 검증하였다는 점, 지역을 더 세분화하여 분석하였다는 점, 그리고 주거비 원천과 이에 따른 주거비 자립도 등을 분석하였다는 점 등에서 기존의 청년가구 주거실태 연구나 주거실태조사 마이크로데이터를 분석한 연구와 차별성을 가진다.

III. 연구방법

1. 결과의 요약 및 적용

본 연구는 2017년 주거실태조사 마이크로데이터를 2차 자료로 활용하였다. 마이크로데이터는 통계청의 마이크로데이터 통합서비스 사이트에서 취득하였다. 본 연구에서 '청년가구'를 '가구주가 청년인 가구'로 정의하였으며, 정부의 2017년 주거복지로드맵에 나타난 청년의 연령 정의

에 근거하여 '청년'을 만 19~39세인 자로 정의하였다. 본 연구는 2017년 주거실태조사 특성가구 중 청년가구를 정의한 방식과 같이 연령 기준 이외에 결혼상태나 가구규모 등에 대한 기준은 적용하지 않았다.

2017년 주거실태조사 마이크로데이터에 포함된 가구 중 민간임대주택에 전·월세(사글세, 연세, 일세 포함)로 거주 중이며, 주거비 확인이 가능한 청년가구는 공식 가중치를 적용하여 총 2,559,787가구였다. 이후 본 연구에 보고되는 수치는 모두 공식 가중치를 적용한 값이다.

2. 자료의 분석

본 연구에서는 청년 임차가구의 주거비 실태(주거비, 주거비부담, 주거비 원천)와 주거불안 문제 경험을 임차유형별로 거주지역에 따라 비교하였다. 본 연구의 분석에 있어서 임차유형은 전세, 보증부월세, 무보증월세 등 세 가지 유형으로 구분하였으며, 이 중 무보증월세는 사글세와 연세를 포함한다. 거주지역은 주거급여의 지역 구분(국토교통부, 2019)을 적용하여 서울, 인천·경기, 5대광역시와 세종, 그 외 지역 등 4개 지역으로 구분하였다.

본 연구에서 주거비는 임차료(보증금, 월세)와 주거관리비를 포함하며, 주거비부담은 가구소득 대비 주거비의 비율로 판정하였다. 2017년 주거실태조사에서는 임차가구의 주거비의 원천을 자기 자금, 가족으로부터 무상으로 지원 받은 금액(이하 '가족 무상 지원금'이라 함), 금융기관 대출금, 비금융기관 대출금 등 네 가지 유형으로 구분하여 만원 단위로 조사하였는데, 이 경우 보증금과 같은 목돈에 대한 원천만 조사하였다는 한계점이 있다.

2017년 주거실태조사 문항 중 주거불안정 문제 경험과 관련한 문항은 7개의 보기와 기타를 포함한 8개의 보기 중에서 해당 가구가 최근 3년간 경험한 불안 상황을 모두 선택하도록 하는 방식을 사용하였다(국토교통부, 2018a, 2018b). 조사에 사용된 8개의 보기는 ① 3개월 이상 월임대료 연체, ② 주택 경매, 재개발 등으로 인한 퇴거 위기, ③ 이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족, ④ 주거지원프로그램을 이용하고 싶었으나 정보 부족으로 이용하지 못함, ⑤ 세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁, ⑥ 주택계약(매매·임대차) 시 계약내용에 대한 이해 부족, ⑦ 심각한 주택 노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생, ⑧ 기타 본인에게 심각한 주거 문제였다고 판단되는 사항 등이다.

자료의 분석은 기술통계와 카이제곱 검정, F 검정(일원배치 ANOVA)을 활용하였으며, 전반적인 분석에는 IBM SPSS 24.0을 사용하였다.

IV. 분석결과

1. 분석대상가구 개요

분석대상가구의 특성은 <표 1>과 <표 2>에 요약된 바와 같다. 분석대상 청년가구 중 72.9%가 가구주가 남성이었으며, 가구주 학력이 대졸 이상인 경우가 58.0%였다. 2017년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2018a)에서는 소득수준을 저소득, 중소득, 고소득 등 세 수준으로 구분하였는데, 저소득가구는 소득 1~4분위로 월평균 가구소득이 220만원 이하인 가구, 중소득가구는 소득 5~8분위로(하위 40%) 월평균 가구소득이 220만원 초과 430만원 이하인 가구, 고소득가구는 소득 9~10분위(상위 20%)로 월평균 가구소득이 430만원을 초과한 가구이다. 이를 적용하여 분석대상가구의 소득수준을 분석한 결과, 저소득가구가 47.7%, 중소득가구가 41.5%, 고소득가구가 10.8%로, 저소득가구 비율이 상대적으로 높고 고소득가구 비율이 낮은 특성을 보였다.

임차유형은 전세, 보증부월세, 무보증월세(사글세, 연세

표 1. 분석대상자 개요

구분		가구 수	유효 %
가구주 성별	남자	1,866,237	72.9
	여자	693,549	27.1
	계	2,559,787	100.0
가구주 학력	고졸 이하	1,073,489	41.9
	대졸 이상	1,485,840	58.1
	계	2,559,329	100.0
소득 수준 ^A	저소득(1~4분위)	1,221,268	47.7
	중소득(5~8분위)	1,063,174	41.5
	고소득(9~10분위)	275,344	10.8
	계	2,559,787	100.0
점유 유형	전세	967,393	37.8
	보증부 월세	1,317,148	51.5
	무보증월세 ^B	275,246	10.8
	계	2,559,787	100.0
거주 지역	서울	762,617	29.8
	인천·경기	698,885	27.3
	5대광역시·세종	490,071	19.1
	그 외 도지역	608,214	23.8
	계	2,559,787	100.0

^A 소득수준의 구분은 2017년도 주거실태조사 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2018a) p.50 표 III-3의 구분방식을 따름. 저소득가구는 소득 1~4분위로 월평균 소득 220만원 이하인 가구, 중소득가구는 소득 5~8분위로 월평균 소득 221만원~430만원인 가구, 고소득가구는 소득 9~10분위로 월평균 소득 431만원 이상인 가구임

^B 사글세, 연세 포함

표 2. 가구주 연령 및 가구소득

구분		가구 수	평균	SD	최소값	최대값
가구주 연나이(세) ^A		2,559,787	30.5	5.61	19	39
가구소득 (만원/월) ^B	0원 가구 포함	2,554,688	253.0	59.77	0	2000
	0원 가구 제외	2,511,753	257.3	157.64	20	2000

^A 가구주 연나이 = 조사년도 - 출생년도

^B 지난 12개월간 월평균 경상소득. 지난 12개월동안 가구 경상소득이 0원이라고 응답한 가구는 총 42,936가구임

포함)가 각각 37.8%, 51.5%, 10.8%였다. 분석대상가구의 지역적 분포는 서울 29.8%, 인천·경기 27.3%, 5대광역시 및 세종 19.1%, 그 외 지역 23.8%로, 분석대상가구의 57.1%가 수도권 지역에 거주하고 있었다. 2017년 주거실태조사의 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2018a)에 나타난 조사가구의 지역적 분포를 보면 수도권 거주가구 비율이 48.2%였던 점과 비교할 때, 본 연구의 분석대상인 민간임대주택 거주 청년 임차가구의 수도권 집중 경향이 더 높았다.

가구주 연령은 평균 30.5세였으며, 가구소득의 월평균 소득은 경상소득 기준 평균 253.0만원이었다. 분석대상 가구 중 42,936가구(분석대상가구의 1.7%)는 지난 12개월간 월평균 경상소득이 0원이라고 응답하였으며, 소득이 없었던 가구를 제외한 나머지 가구의 월평균소득은 257.3만원이었다.

가구의 성별과 거주지역에 따른 임차유형의 차이를 카이제곱으로 각각 비교한 결과는 <표 3>과 같다. 분석 결

표 3. 가구주 성별과 거주지역에 따른 점유유형

(단위: 가구(%))

구분		전세	보증부 월세	무보증 월세 ^A	계	χ^2 (p)
가구주 성별	남자	826,611 (44.3)	865,835 (46.4)	173,791 (9.3)	1,866,237 (100.0)	124,600.253 (.000)
	여자	140,782 (20.3)	451,313 (65.1)	101,454 (14.6)	693,549 (100.0)	
	계	967,393 (37.8)	1,317,148 (51.5)	275,245 (10.8)	2,559,786 (100.0)	
거주 지역	서울	296,728 (38.9)	408,651 (53.6)	57,238 (7.5)	762,617 (100.0)	143,072.449 (.000)
	인천·경기	352,219 (50.4%)	311,063 (44.5)	35,603 (5.1)	698,885 (100.0)	
	5대광역시·세종	139,788 (28.5)	289,613 (59.1)	60,670 (12.4)	490,071 (100.0)	
	그 외 도지역	178,658 (29.4)	307,821 (50.6)	121,734 (20.0)	608,213 (100.0)	
	계	967,393 (37.8)	1,317,148 (51.5)	275,245 (10.8)	2,559,786 (100.0)	

^A 사글세, 연세 포함

과, 가구주의 성별에 따라서는 가구주가 여성인 경우 전세가 37.8%, 보증부월세 51.5%, 무보증월세(사글세, 연세 포함) 10.8%로, 가구주가 남성인 경우보다 보증부월세 가구의 비율이 매우 높은 경향을 보였다. 거주지역에 따라서는 인천·경기 지역은 전세 비율이 50.4%로 4개 지역 중 가장 높고, 5대광역시 및 세종 지역은 보증부월세 비율이 59.1%로 가장 높은 경향을 보였다.

2. 임차가구의 유형별 주거비 특성

1) 임차가구 주거비 특성

(1) 주거비 및 주거비 부담

본 연구에서 분석하는 주거비는 임차료와 주거관리비를 모두 포함한 비용이다. 임차유형에 따라 보증금이나 월차임(월세)의 유무 등 주거비의 구성이 상이하기 때문에, 주거비 및 주거비부담 분석이 용이하도록 주거비를 단일화하였다. 전세 가구와 보증부월세 가구의 보증금은 한국감정원이 제공하는 2017년 1월부터 12월까지의 각 지역별 전월세전환율(한국감정원, n.d.)을 이용하여 매달 월세로 환산하였으며, 이를 실제 월차임 및 월평균 주거관리비와 합하여 월평균 총주거비를 계산하였다. 임차유형별 주거비는 <표 4>와 같다.

전세 가구(967,393가구)의 보증금은 평균 14,472.7만원이었으며, 월평균 주거관리비는 15.0만원이었다. 전세 가구의 보증금을 월세로 환산한 평균은 76.4만원으로, 이를 주거관리비와 합한 월평균 총주거비는 91.4만원이었다. 보증부월세 가구(1,317,148가구)의 보증금은 평균 1,576.3만원, 월세는 38.4만원이었으며, 월평균 주거관리비는 9.3만원이었다. 보증부월세 가구의 보증금을 월세로 전환하고 이를 매달 실제 월차임과 주거관리비와 합한 결과, 이들의 월평균 총주거비는 55.8만원이었다. 무보증월세 가구(275,246가구)의 월세는 평균 29.6만원, 월평균 주거관리

표 4. 임차유형에 따른 주거비

(단위: 만원)

구분	전세	보증부월세	무보증월세 ^A
가구 수	967,393	1,317,148	275,246
보증금	14,472.7	1,576.3	-
월차임(월세)	-	38.4	29.6
월평균 주거관리비	15.0	9.4	4.9
월평균 총주거비 ^B	91.4	55.8	34.5

^A사글세, 연세 포함

^B월평균 총주거비 = 월세전환 보증금(한국감정원 2017. 1~12월 전월세전환율 사용) + 실제 월차임 + 월평균 주거관리비

비는 4.9만원이었으며, 이를 합한 주거비는 월평균 34.5만원으로, 임차유형에 따른 주거비 수준의 차이가 크게 나타났다.

가구소득을 확인 가능한 2,511,753가구(가구소득 0원 가구 제외)에 대하여 가구소득 대비 월평균 총주거비의 비율이 30% 이상인 가구를 '주거비 과부담' 가구로 정의하고, 이를 임차유형에 따라 카이제곱 검정으로 비교한 결과는 <표 5>와 같다. 임차유형 중 주거비 과부담 가구의 비율은 무보증월세 53.7%, 보증부월세 38.0, 전세 37.4%로 무보증월세 가구 중 주거비 과부담 가구의 비율이 매우 높은 특성을 볼 수 있다.

표 5. 임차유형에 따른 주거비부담 실태

(단위: 가구(%))

주거비 부담 ^A	전세	보증부월세	무보증월세 ^B	계	$\chi^2 (p)$
과부담	358,738 (37.4)	491,077 (38.0)	139,271 (53.7)	989,086 (39.4)	25,030.793 (.000)
과부담 아님	600,976 (62.6)	801,770 (62.0)	119,921 (46.3)	1,522,667 (60.6)	
계	959,714 (100.0)	1,292,847 (100.0)	259,192 (100.0)	2,511,753 (100.0)	

^A 가구소득을 확인 가능한 2,511,753가구(0원 가구 제외)에 대하여 가구소득 중 월평균 총주거비 비율이 30% 이상이면 주거비 '과부담' 상태로 구분함. 월평균 총주거비는 월세전환 보증금(한국감정원 2017. 1~12월 전월세전환율 사용)과 매달 월차임, 월평균 주거관리비를 합한 금액을 사용함

^B 사글세, 연세 포함

(2) 주거비 원천 및 주거비 자립

본 연구에서 '주거비 자립' 가구는 현재 주택의 주거비를 지불하기 위하여 가족의 무상 지원금이나 금융기관 및 비금융기관 대출금 없이 순수 자기 자금만을 사용한 경우로 정의하였다. 2017년 주거실태조사에서 조사한 현재 주택의 주거비 원천 네 가지 유형 각각에 대하여 임차유형별 사용 실태 및 주거비 자립 실태를 카이제곱 검정으로 비교한 결과는 <표 6>과 같다.

임차유형 중 주거비 자립률이 가장 높은 것은 보증부월세 가구(78.3%)였으며, 자립률이 가장 낮은 것은 무보증월세 가구(26.5%)로, 앞선 임차유형별 주거비부담 실태와 종합하면 무보증월세는 주거비 과부담이 가장 크고, 주거비 자립률이 가장 낮아 주거비부담 실태가 가장 열악한 것으로 파악된다.

각각의 주거비 원천에 대한 사용비율을 임차유형에 따라 비교하면, 전세 가구는 자기자금과 금융기관 대출금 사용 비율이 세 가지 임차유형 중 가장 높았으며, 무보증

표 6. 임차유형에 따른 현재 주택의 주거비 원천 및 주거비 자립 실태

(단위: 가구(%))

구분		전세	보증부 월세	무보증 월세	계	χ^2 (p)	
주거비 원천 ^A	자기 자금	사용	891,996 (92.3)	1,071,823 (81.4)	26,921 (33.6)	1,990,740 (84.2)	209,660.014 (.000)
		미사용	74,795 (7.7)	245,326 (18.6)	53,253 (66.4)	373,374 (15.8)	
		계	966,791 (100.0)	1,317,149 (100.0)	80,174 (100.0)	2,364,114 (100.0)	
	가족 무상 지원금	사용	176,520 (18.2)	259,176 (19.7)	58,955 (73.5)	494,651 (20.9)	139,572.291 (.000)
		미사용	790,873 (81.8)	1,057,972 (80.3)	21,219 (26.5)	1,870,064 (79.1)	
		계	967,393 (100.0)	1,317,148 (100.0)	80,174 (100.0)	2,364,715 (100.0)	
	금융기관 대출금	사용	268,145 (27.7)	28,275 (2.1)	0 (.0)	296,420 (12.6)	344,681.323 (.000)
		미사용	698,939 (72.3)	1,288,873 (97.9)	80,174 (100.0)	2,067,986 (87.4)	
		계	967,084 (100.0)	1,317,148 (100.0)	80,174 (100.0)	2,364,406 (100.0)	
	비금융기관 대출금	사용	12,020 (1.3)	0 (.0)	0 (.0)	12,020 (.5)	17,450.634 (.000)
		미사용	955,373 (98.7)	1,317,148 (100.0)	80,174 (100.0)	2,352,695 (99.5)	
		계	967,393 (100.0)	1,317,148 (100.0)	80,174 (100.0)	2,364,715 (100.0)	
주거비 자립 ^B	자립	537,351 (55.6)	1,031,686 (78.3)	21,219 (26.5)	1,590,256 (67.3)	193,754.678 (.000)	
	비자립	429,440 (44.4)	285,462 (21.7)	58,955 (73.5)	773,857 (32.7)		
	계	966,791 (100.0)	1,317,148 (100.0)	80,174 (100.0)	2,364,113 (100.0)		

^A 2017년도 주거실태조사에서는 보증금 등 목돈의 주거비에 대한 원천만 조사하였으므로, 무보증월세 가구 중 사글세, 연세 가구에 대해서는만 주거비 원천이 조사됨

^B 자기 자금만으로 현재 주택의 주거비를 마련한 경우를 '주거비 자립' 상태로 구분함

월세 가구는 가족의 무상 지원금 사용 비율이 가장 높은 특징을 보였다. 본 연구의 분석대상가구 중 보증부월세 가구와 무보증월세 가구 중에서는 비금융기관 대출금을 사용한 가구는 나타나지 않았다.

청년 임차가구의 거주지역에 따른 주거비, 주거비부담 실태, 주거비 자립 실태 및 주거비 원천 등을 임차유형(전세, 보증부월세, 무보증월세)별로 구분하여 각각 분석하였다.

2) 전세 가구의 주거비 특성

(1) 주거비 및 주거비 부담

전세 가구의 월평균 총주거비를 F 검정을 이용하여 지역 별로 비교한 결과는 <표 7>과 같다. 분석 결과, 서울 105.2

만원, 인천·경기 89.6만원, 5대광역시 및 세종 83.8만원, 그 외 지역 78.2만원으로 지역적 편차가 크게 나타났다.

표 7. 거주지역에 따른 전세가구의 월평균 총주거비

거주지역	가구 수	평균	F (p)
서울	296,727	105.2d	8,814.628 (.000)
인천·경기	352,219	89.6c	
5대광역시·세종	139,787	83.8b	
그 외 도지역	178,658	78.2a	

주. 전세 가구 월평균 월평균 총주거비는 월세전환 보증금(한국감정원 2017. 1~12월 전월세전환율 사용)과 월평균 주거관리비를 합한 금액임. 평균 뒤 알파벳은 Duncan의 사후검정에 의한 동일 집단군임(a<b<c<d).

표 8. 거주지역에 따른 전세 가구의 주거비부담 및 주거비 원천

(단위: 가구(%))

구분		서울	인천·경기	5대광역시·세종	그 외 지역	계	χ^2 (p)	
주거비부담 ^A	과부담	120,128 (40.9)	130,510 (37.3)	49,663 (35.6)	58,436 (33.0)	358,737 (37.4)	3,179.984 (.000)	
	과부담 아님	173,632 (59.1)	219,033 (62.7)	89,669 (64.4)	118,642 (67.0)	600,976 (62.6)		
	계	293,760 (100.0)	349,543 (100.0)	139,332 (100.0)	177,078 (100.0)	959,713 (100.0)		
보증금 원천	자기 자금	사용	271,365 (91.5)	332,485 (94.5)	125,163 (89.5)	162,984 (91.4)	891,997 (92.3)	4,346.856 (.000)
		미사용	25,363 (8.5)	19,426 (5.5)	14,625 (10.5)	15,381 (8.6)	74,795 (7.7)	
		계	296,728 (100.0)	351,911 (100.0)	139,788 (100.0)	178,365 (100.0)	966,792 (100.0)	
	가족 무상 지원금	사용	87,051 (29.3)	43,910 (12.5)	20,524 (14.7)	25,036 (14.0)	176,521 (18.2)	35,690.088 (.000)
		미사용	209,677 (70.7)	308,309 (87.5)	119,264 (85.3)	153,622 (86.0)	790,087 (81.8)	
		계	296,728 (100.0)	352,219 (100.0)	139,788 (100.0)	178,658 (100.0)	967,393 (100.0)	
	금융기관 대출금	사용	85,589 (28.8)	113,975 (32.4)	28,599 (20.5)	39,982 (22.4)	268,145 (27.7)	10,233.752 (.000)
		미사용	211,139 (71.2)	237,936 (67.6)	111,188 (79.5)	138,676 (77.6)	698,939 (72.3)	
		계	296,728 (100.0)	351,911 (100.0)	139,787 (100.0)	178,658 (100.0)	967,084 (100.0)	
	비금융기관 대출금	사용	1,987 (0.7)	5,686 (1.6)	1,787 (1.3)	2,559 (1.4)	12,019 (1.2)	1,244.476 (.000)
		미사용	294,740 (99.3)	346,533 (98.4)	138,001 (98.7)	176,099 (98.6)	955,373 (98.8)	
		계	296,727 (100.0)	352,219 (100.0)	139,788 (100.0)	178,658 (100.0)	967,392 (100.0)	
주거비 자립 ^B	자립	136,229 (45.9)	195,773 (55.6)	91,394 (65.4)	113,955 (63.9)	537,351 (55.6)	21,663.901 (.000)	
	비자립	160,499 (54.1)	156,137 (44.4)	48,394 (34.6)	64,410 (36.1)	429,440 (44.4)		
	계	296,728 (100.0)	351,910 (100.0)	139,788 (100.0)	178,365 (100.0)	966,791 (100.0)		

^A 가구소득을 확인 가능한 959,714가구(소득 0원 가구 제외)에 대하여 가구소득 중 월평균 총주거비 비율이 30% 이상이면 주거비 '과부담' 상태로 구분함. 전세 가구의 월평균 총주거비는 월세전환 보증금(한국감정원 2017. 1~12월 전월세전환율 사용)과 월평균 주거관리비를 합한 금액을 사용함

^B 자기 자금만으로 현재 주택의 주거비를 마련한 경우를 '주거비 자립' 상태로 구분함

전세 가구의 거주지역에 따른 주거비부담 여부, 주거비 자립 여부, 현재 주택의 주거비 원천을 카이제곱 검정으로 비교하였으며, 그 결과는 <표 8>에 요약된 바와 같다. 전세 가구 중 가구소득이 0원인 가구를 제외하고 소득 확인이 가능했던 959,714가구에 대하여 소득 대비 주거비 비율을 분석한 결과 평균은 29.1%였으며, 이들 가구 중 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 주거비 과부담가구가 37.4%였다. 지역별 주거비 과부담가구 비율을 비교한 결과, 서울

40.9%, 인천·경기 37.3%, 5대광역시 및 세종 35.6%, 그 외 지역 33.0% 순으로, 수도권 지역에 거주하는 전세 가구의 주거비부담이 큰 경향이 나타났다.

(2) 주거비 원천 및 주거비 자립

현재 주택의 전세 보증금을 지불하기 위하여 자기 자금, 가족의 무상지원금, 금융기관 대출금, 비금융기관 대출금 각각의 사용 여부를 지역별로 비교한 결과(복수응

표 9. 거주지역에 따른 보증부월세 가구의 월평균 총주거비 (단위: 만원)

거주지역	가구 수	평균	F (p)
서울	408,651	71.3d	63,961.052 (.000)
인천·경기	311,063	55.7c	
5대광역시·세종	289,613	47.1b	
그 외 지역	307,820	43.7a	

주. 보증부월세 가구 월평균 월평균 총주거비는 월세전환 보증금(한국감정원 2017. 1~12월 전월세전환율 사용)과 매달 월차임, 월평균 주거관리비를 합한 금액임. 평균 뒤 알파벳은 Duncan의 사후검정에 의한 동일집단군입(a<b<c<d).

답), 가족의 무상지원금 사용 비율은 서울(29.3%)에서 가장 높았으며, 금융기관 대출금 및 비금융기관 대출금 사용 비율은 인천·경기(금융기관 32.4%, 비금융기관 1.6%)

에서 가장 높게 나타났다.

전세 가구 중 본인 스스로의 자금만으로 현재 주택의 전세 보증금을 지불한 '주거비 자립' 가구는 55.6%였으며, 지역에 따라서는 5대광역시 및 세종(65.4%)과 그 외 지역(63.9%)이 인천·경기(55.6%)나 서울(45.9%)에 비하여 주거비 자립 가구 비율이 높은 경향을 보였다.

3) 보증부월세 가구의 주거비 특성

(1) 주거비 및 주거비 부담

보증부월세 가구의 월평균 총주거비를 F 검정을 이용하여 지역별로 비교한 결과는 <표 9>와 같다. 월평균 총주거비는 서울 71.3만원, 인천·경기 55.7만원, 5대광역시 및 세종 47.1만원, 그 외 지역 43.7만원 순이었다.

표 10. 거주지역에 따른 보증부월세 가구의 주거비부담 및 주거비 원천

(단위: 가구(%))

구분		서울	인천·경기	5대광역시·세종	그 외 지역	계	χ^2 (p)	
주거비부담 ^A	과부담	216,162 (53.6)	88,184 (28.6)	95,010 (33.9)	91,721 (30.5)	491,077 (38.0)	62,752.591 (.000)	
	과부담 아님	186,780 (46.4)	220,425 (71.4)	185,333 (66.1)	209,232 (69.5)	801,770 (62.0)		
	계	402,942 (100.0)	308,609 (100.0)	280,343 (100.0)	300,953 (100.0)	1,292,847 (100.0)		
보증금 원천	자기 자금	사용	319,028 (78.1)	278,098 (89.4)	225,886 (78.0)	248,810 (80.8)	1,071,822 (81.4)	18,414.479 (.000)
		미사용	89,623 (21.9)	32,966 (10.6)	63,727 (22.0)	59,011 (19.2)	245,327 (18.6)	
		계	408,651 (100.0)	311,064 (100.0)	289,613 (100.0)	307,821 (100.0)	1,317,149 (100.0)	
	가족 무상 지원금	사용	98,012 (24.0)	35,274 (11.3)	66,390 (22.9)	59,500 (19.3)	259,176 (19.7)	20,431.949 (.000)
		미사용	310,639 (76.0)	275,789 (88.7)	223,223 (77.1)	248,321 (80.7)	1,057,972 (80.3)	
		계	408,651 (100.0)	311,063 (100.0)	289,613 (100.0)	307,821 (100.0)	1,317,148 (100.0)	
	금융기관 대출금	사용	15,817 (3.9)	6,599 (2.1)	2,129 (0.7)	3,830 (1.2)	28,275 (2.1)	9,726.526 (.000)
		미사용	392,834 (96.1)	304,564 (97.9)	287,484 (99.3)	303,990 (98.8)	1,288,872 (97.9)	
		계	408,651 (100.0)	311,063 (100.0)	289,613 (100.0)	307,820 (100.0)	1,317,147 (100.0)	
주거비 자립 ^B	자립	296,812 (72.6)	269,290 (86.6)	221,094 (76.3)	244,490 (79.4)	1,031,686 (78.3)	21,152.717 (.000)	
	비자립	111,840 (27.4)	41,773 (13.4)	68,519 (23.7)	63,331 (20.6)	285,463 (21.7)		
	계	408,652 (100.0)	311,063 (100.0)	289,613 (100.0)	307,821 (100.0)	1,317,149 (100.0)		

^A 가구소득을 확인 가능한 1,292,847가구(0원 가구 제외)에 대하여 가구소득 중 월평균 총주거비 비율이 30% 이상이면 주거비 '과부담' 상태로 구분함. 보증부월세 가구 월평균 총주거비는 월세전환 보증금(한국감정원 2017. 1~12월 전월세전환율 사용)과 매달 월차임, 월평균 주거관리비를 합한 금액을 사용함

^B 자기 자금만으로 현재 주택의 주거비를 마련한 경우를 '주거비 자립' 상태로 구분함

보증부월세 가구의 지역별 주거비부담, 주거비 원천, 주거비 자립 실태를 각각 카이제곱 검정으로 비교한 결과는 <표 10>과 같다. 보증부월세 가구 중 가구소득이 0원인 가구를 제외하고 소득 확인이 가능했던 1,292,847가구에 대하여 소득 대비 주거비 비율을 분석한 결과 평균은 31.3%로 전세 가구에 비하여 다소 높게 나타났으며, 이들 가구 중 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 주거비 과부담가구의 비율도 38.0%로 전세 가구보다 다소 높았다.

지역별 주거비 과부담가구의 분포를 비교한 결과, 서울 53.6%, 5대광역시 및 세종 33.9%, 그 외 지역 30.5%, 인천·경기 28.6% 순으로 나타나, 보증부월세 가구의 주거비부담은 인천·경기 지역이 오히려 낮은 특성을 보였다. 보증부월세 가구의 주거비 자립률을 분석한 결과, 보증부월세 가구 중 78.3%가 현재 주택의 보증금을 본인 스스로의 자금만으로 지불한 '주거비 자립' 가구로, 전세 가구보다 주거비 자립률이 높게 나타났다. 주거비 자립률을

표 11. 거주지역에 따른 무보증월세 가구의 주거비 (단위: 만원)

거주지역	가구 수	평균	F (p)
서울	57,238	39.8d	6,223.372 (.000)
인천·경기	35,602	35.5c	
5대광역시·세종	60,669	30.1a	
그 외 지역	121,734	33.9b	

주. 무보증월세 가구의 월평균 총주거비는 매달 월세와 월평균 주거관리비를 합한 금액임. 평균 뒤 알파벳은 Duncan의 사후검정에 의한 동일집단군임(a<b<c<d).

지역별로 비교한 결과, 인천·경기가 86.6%로 가장 높았으며, 서울이 72.6%로 가장 낮았다.

(2) 주거비 원천 및 주거비 자립

현재 주택의 보증금을 지불하기 위하여 자기 자금, 가족의 무상지원금, 금융기관 대출금, 비금융기관 대출금 각

표 12. 거주지역에 따른 무보증월세 가구의 주거비부담 및 주거비 원천

(단위: 가구(%))

구분		서울	인천·경기	5대광역시·세종	그 외 지역	계	χ^2 (p)	
주거비부담 ^A	과부담	24,136 (42.2)	5,675 (15.9)	32,994 (56.2)	76,466 (71.0)	139,271 (53.7)	36,612.455 (.000)	
	과부담 아님	33,102 (57.8)	29,928 (84.1)	25,674 (43.8)	31,217 (29.0)	119,921 (46.3)		
	계	57,238 (100.0)	35,603 (100.0)	58,668 (100.0)	107,683 (100.0)	259,192 (100.0)		
주거비 원천 ^B	자기 자금	사용	-	610 (10.6)	26,311 (35.3)	26,921 (33.6)	1,462.233 (.000)	
		미사용	-	-	5,134 (89.4)	48,119 (64.7)		53,253 (66.4)
		계	-	-	5,744 (100.0)	74,430 (100.0)		80,174 (100.0)
	가족 무상 지원금	사용	-	-	610 (10.6)	53,821 (72.3)	58,955 (73.5)	798.331 (.000)
		미사용	-	-	5,134 (89.4)	20,609 (27.7)	21,219 (26.5)	
		계	-	-	5,744 (100.0)	74,430 (100.0)	80,174 (100.0)	
주거비 자립 ^C	자립	-	-	610 (10.6)	20,609 (27.7)	21,219 (26.5)	798.331 (.000)	
	비자립	-	-	5,134 (89.4)	53,821 (72.3)	58,955 (73.5)		
	계	-	-	5,744 (100.0)	74,430 (100.0)	80,174 (100.0)		

^A 가구소득을 확인가능한 259,192가구(소득 0원 가구 제외)에 대하여 가구소득 중 월평균 총주거비 비율이 30% 이상이면 주거비 '과부담' 상태로 구분함. 무보증월세 가구의 월평균 총주거비는 월세와 월평균 주거관리비를 합한 금액을 사용함

^B 무보증월세가구 중 사글세가구와 연세가구만 주거비 원천이 조사되었으며, 서울과 인천·경기 거주 사글세·연세가구는 주거비 원천 확인이 불가능하였음. 사글세·연세가구 중 금융기관이나 비금융기관 대출금을 사용한 가구는 없었으므로 5대광역시·세종과 그 외 지역 사글세·연세가구 중 자기자금 및 가족 지원금 사용여부만 비교함

^C 자기 자금만으로 현재 주택의 주거비를 마련한 경우를 '주거비 자립' 상태로 구분함

각의 사용 여부를 지역별로 비교한 결과(복수응답), 가족의 무상지원금 사용 비율은 서울(24.0%)과 5대광역시 및 세종(22.9%)에서 높았으며, 서울에서는 금융기관 대출금 사용 비율(3.9%)도 높게 나타났다. 보증부월세 가구 중 금융기관 대출금을 사용한 가구는 나타나지 않았다.

4) 무보증월세 가구의 주거비 특성

(1) 주거비 및 주거비 부담

무보증월세 가구의 주거비를 F 점정을 이용하여 지역별로 비교한 결과, 서울 39.8만원, 인천·경기 35.5만원, 그 외 지역 33.8만원, 5대광역시 및 세종 30.1만원 순으로, 그 외 지역이 5대광역시 및 세종보다 다소 높게 나타났다(<표 11> 참조).

무보증월세 가구의 지역별 주거비부담, 주거비 원천, 주거비 자립 실태를 각각 카이제곱 검정으로 비교한 결과는 <표 12>와 같다. 무보증월세 가구 중 가구소득이 0원인 가구를 제외하고 소득 확인이 가능한 259,192가구에 대하여 소득 대비 주거비 비율을 분석한 결과 평균은 38.8%로 전세나 보증부월세 가구에 비하여 높았으며, 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 주거비 과부담가구의 비율도 53.7%로 가장 높았다. 지역별 주거비 과부담가구의 분포를 비교한 결과, 그 외 지역 71.0%, 5대광역시 및 세종 56.2%, 서울 42.2%, 인천·경기 15.9%로, 비수도권 지역이 오히려 무보증월세 가구의 주거비 과부담 상황이 더 심각한 특성을 보였다.

(2) 주거비 원천 및 주거비 자립

2017년 주거실태조사는 보증금 등 목돈의 주거비에 대한 원천만 조사하였기 때문에, 본 연구에서 무보증월세 가구로 구분한 가구 중 사글세가구와 연세가구만 주거비 원천이 조사되었다. 무보증월세 가구 중 주거비 원천이 확인 가능한 가구의 주거비 원천 유형을 보면, 현재 주택의 주거비를 마련하기 위하여 금융기관이나 비금융기관 대출금을 사용한 경우는 나타나지 않았으며, 서울과 인천·경기 거주 무보증월세 가구의 주거비 원천은 확인이 불가능하였다. 따라서, 5대광역시·세종과 그 외 지역 거주 무보증월세 가구 중 가족의 무상지원금 사용 여부를 비교한 결과, 5대광역시 및 세종 거주 가구가 가족의 무상지원금 사용 비율이 89.4%로 그 외 지역 거주 가구(72.3%)에 비하여 높은 경향을 보였다. 자기 자금만으로 주거비를 마련한 ‘주거비 자립’ 가구는 26.5%로 그 비율이 매우 낮았으며, 추가적인 분석에서 분석대상 무보증월세 가구 중 66.4%는 가족의 무상지원금만으로 주거비를 마련한 것으로 나타났다.

3. 주거불안정 문제 경험 실태

1) 주거불안정 문제 경험

2017년 주거실태조사에서는 임차를 대상으로 최근 3년간의 주거불안정 문제 경험 실태를 조사하였다. 분석대상 가구 중 6.3%(162,008가구)가 최근 3년간 주거불안정과 관련한 문제를 한 가지 이상 경험하였다고 응답하였으며, 임차유형별로는 전세 가구 6.7%, 보증부월세 가구 6.6%, 무보증월세 가구 4.0 순으로 나타났으며, 지역별로는 서울 9.9%, 인천·경기 7.8%, 그 외 지역 3.0%, 5대광역시 및 세종 2.8% 순이었다. 임차유형과 거주지역에 따른 주거불안정 문제 경험 여부는 <표 13>에 요약된 바와 같다.

표 13. 임차유형과 거주지역에 따른 최근 3년간 주거불안정 문제 경험 여부

(단위: 가구(%))

구분		경험	미경험	계	$\chi^2 (p)$
임차 유형	전세	64,551 (6.7)	902,842 (93.3)	967,393 (100.0)	2,795.767 (.000)
	보증부월세	86,404 (6.6)	1,230,744 (93.4)	1,317,148 (100.0)	
	무보증월세	11,053 (4.0)	264,192 (96.0)	275,245 (100.0)	
	계	162,008 (6.3)	2,397,778 (93.7)	2,559,786 (100.0)	
거주 지역	서울	75,788 (9.9)	686,829 (90.1)	762,617 (100.0)	41,486.660 (.000)
	인천·경기	54,643 (7.8)	644,242 (92.2)	698,885 (100.0)	
	5대광역시·세종	13,546 (2.8)	476,525 (97.2)	490,071 (100.0)	
	그 외 지역	18,032 (3.0)	590,182 (97.0)	608,214 (100.0)	
	계	162,009 (6.3)	2,397,778 (93.7)	2,559,787 (100.0)	

주. 가중치를 적용하는 과정에서 반올림으로 인하여 가구 수의 오차가 발생할 수 있으며, 이로 인하여 1~2가구 정도 근소한 가구 수의 차이가 발생함.

최근 3년간 경험한 주거불안정 관련 문제는 최대 3개까지 중복선택이 가능하였다. 최근 3년간 주거불안정 문제를 경험한 가구가 가장 빈번하게 경험한 문제는 ‘이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족(60.2%)’, ‘정보 부족으로 주거지원프로그램 이용 못 함(20.0%)’, ‘세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁(19.9%)’이었다. 한 가지 특이한 것은, 매달 월차임이 없는 전세가구 중 1.3%가 3개월 이상 월임대료를 연체한 적이 있다고 응답하였다는 점인데, 이는 매달 주거관리비 등의 기타 주거비용을 월임대료로 해석한 것으로 본다.

임차유형에 따른 주거불안정 문제 경험 실태는 <표 14>에 요약된 바와 같다. 모든 임차유형에서 '이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족' 문제의 빈도가 가장 높았으며, 특히 보증부월세 가구 중 주거불안정 문제를 경험한 가구의 60.2%가 해당 문제를 경험한 것으로 나타났다. 차순위로 빈도가 높은 문제는 임차유형별로 상이하게 나타났는데, 전세 가구는 '세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁', 보증부월세 가구는 '정보 부족으로 주거지원 프로그램 이용 못 함', 무보증월세 가구는 '주택경매·재개발 등으로 인한 퇴거 위기' 문제의 경험 빈도가 각각 다른 임차유형에 비하여 높은 특성을 보였다.

표 14. 임차유형에 따른 최근 3년간 주거불안정 문제 경험 (단위: 가구(%))

주거불안정 문제	전세	보증부월세	무보증월세	전체
문제 경험 가구 수	64,551 (100.0)	86,404 (100.0)	11,053 (100.0)	162,008 (100.0)
이사 불가피 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족	36,945 (57.2)	55,169 (63.8)	5,425 (49.1)	97,539 (60.2)
정보 부족으로 주거지원프로그램 이용 못 함	9,198 (14.2)	21,299 (24.7)	1,969 (17.8)	32,466 (20.0)
세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁	20,437 (31.7)	11,354 (13.1)	428 (3.9)	32,219 (19.9)
주택경매·재개발 등으로 인한 퇴거 위기	6,202 (9.6)	9,584 (11.1)	3,253 (29.4)	19,039 (11.8)
심각한 주택노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생	9,757 (15.1)	3,849 (4.5)	67 (.6)	13,673 (8.4)
주택임대차 시 계약내용에 대한 이해부족	5,445 (8.4)	7,236 (8.4)	0 (.0)	12,681 (7.8)
3개월 이상 월임대료 연체	839 (1.3)	3,251 (3.8)	339 (3.1)	4,429 (2.7)

주. 각 임차유형별로 최근 3년간 주거불안정 문제를 1가지 이상 경험한 162,008가구 중 각 문제를 경험한 가구의 비율을 임차유형별로 제시하였으며, 최대 3개까지 문제의 중복선택이 가능하였으므로 백분율의 합은 100.0을 초과함. 가중치를 적용하는 과정에서 반올림으로 인하여 가구 수의 오차가 발생할 수 있으며, 이로 인하여 1~2가구 정도 근소한 가구 수의 차이가 발생함

2) 지역에 따른 주거불안정 문제 경험

주거불안정 문제 유형을 거주지역별로 비교한 결과는 <표 15>와 같다. 모든 지역에서 '이사가 불가피한 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족' 문제 경험 비율이 압도적으로 높았으며, 특히 5대광역시 및 세종 지역에서는 해당 문제 경험 비율이 81.8%로 매우 높았다. 서울과 5대광역시·세종 지역에서는 '정보 부족으로 주거지원프로그램 이용 못 함'의 비율이 2위로 나타난 반면, 인천·경기와 그 외 지역에서는 '세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁'이 2위로 나타나는 차이를 보였다. 또한, 그 외 지역에서는 '주택경매·재개발 등으로 인한 퇴거 위기' 문제 경험 비율이 21.7%로 매우 높게 나타난 특성을 보였다.

표 15. 거주지역에 따른 최근 3년간 주거불안정 문제 경험 (단위: 가구(%))

주거불안정 문제	서울	인천·경기	5대광역시·세종	그 외 지역	계
문제 경험 가구 수	75,788 (100.0)	54,643 (100.0)	13,546 (100.0)	18,032 (100.0)	162,009 (100.0)
이사 불가피 상황에서 임대보증금 등 목돈 부족	47,244 (62.3)	31,491 (57.6)	11,078 (81.8)	7,728 (42.9)	97,541 (60.2)
정보 부족으로 주거지원프로그램 이용 못 함	18,061 (23.8)	8,943 (16.4)	3,800 (28.1)	1,662 (9.2)	32,466 (20.0)
세입자와 집주인 간 주택임대차나 주택수선 등에 대한 분쟁	10,300 (13.6)	15,988 (29.3)	618 (4.6)	5,314 (29.5)	32,220 (19.9)
주택경매·재개발 등으로 인한 퇴거 위기	8,568 (11.3)	5,937 (10.6)	619 (4.6)	3,916 (21.7)	19,040 (11.8)
심각한 주택노후화로 인한 안전 또는 건강문제 발생	5,708 (7.5)	6,648 (12.2)	1,105 (8.2)	212 (1.2)	13,673 (8.4)
주택임대차 시 계약내용에 대한 이해부족	8,388 (11.1)	2,800 (5.1)	851 (6.3)	642 (3.6)	12,681 (7.8)
3개월 이상 월임대료 연체	1,388 (1.8)	392 (.7)	1,804 (13.3)	844 (4.7)	4,428 (2.7)

주. 각 지역별로 최근 3년간 주거불안정 문제를 1가지 이상 경험한 162,008가구 중 각 문제를 경험한 가구의 비율을 제시하였으며, 최대 3개까지 문제의 중복선택이 가능하였으므로 백분율의 합은 100.0을 초과함. 가중치를 적용하는 과정에서 반올림으로 인하여 가구 수의 오차가 발생할 수 있으며, 이로 인하여 1~2가구 정도 근소한 가구 수의 차이가 발생함

V. 결 론

1. 결과의 요약 및 적용

본 연구는 2017년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 민간임대주택에 거주하고 있는 청년가구의 주거비 실태와 주거불안정 문제 경험 실태를 임차유형별로 구분하여 거주지역에 따라 비교·분석하였다. 주요 분석 결과의 요약과 이에 따른 적용점은 다음과 같다.

첫째, 민간임대주택 거주 청년가구의 임차유형별 주거비를 지역에 따라 비교하였을 때, 임차유형에 관계없이 서울, 인천·경기, 5대광역시 및 세종, 그 외 지역 순으로 주거비가 높았다. 하지만, 주거비 과부담 가구의 비율에서는 임차유형에 따라 지역적 차이가 상이하게 나타났다. 특히, 무보증월세 가구의 경우 주거비 과부담 가구 비율이 수도권보다 비수도권에서 더 높게 나타났으며, 보증부월세 가구의 경우 인천·경기의 주거비 과부담 가구 비율보다 5대광역시 및 세종의 비율이 더 높은 것으로 나타났다. 따라서, 단순히 청년가구 대상 주거비 지원 정책의 개발과 시행 시 지역에 따른 주거비 차이뿐만 아니라, 주거비부담 수준의 차이에 대한 고려가 면밀하게 이루어져야 할 것이다.

둘째, 현재 주택의 임차료를 본인 스스로의 자금만으로 해결한 주거비 자립도는 보증부월세 가구가 가장 높았으며, 가족 의존도는 무보증월세 가구가 가장 높은 특성을 보였다. 지역별로는 서울 지역 주거비 자립률이 전반적으로 낮았다. 하지만, 앞서 설명된 바와 같이 2017년 주거실태조사에서 임차가구의 주거비 원천을 조사할 때에 보증금과 같은 목돈의 원천만 조사하였고, 월세의 원천에 대한 조사는 이루어지지 않았다는 한계점이 있다. 따라서, 매달 월세의 원천까지 추가로 고려한다면 주거비 자립도는 더 낮아질 것으로 예측할 수 있다. 청년의 소득수준에 비하여 과도하게 높은 임차비용은 성인이 된 자녀가 부모와 가족에게 경제적으로 의존할 수밖에 없는 필연적인 환경을 만들고, 이는 청년가구의 주거비부담 뿐만 아니라 부모세대의 노후대비에도 악영향을 줄 수 있기 때문에, 청년의 물리적·경제적 자립을 지원해줄 수 있는 다양한 제도의 개입이 필요하다.

셋째, 보증부월세 가구이거나 서울 거주 가구일수록 최근 3년 사이 주거불안정 문제 경험 비율이 높았으며, 청년가구가 경험한 주거불안정 문제 중 가장 그 비율이 높았던 것은 보증금 등 목돈의 주거비 부족문제로, 앞서 언급한 주거비 자립 문제와 연관지어 볼 때, 목돈의 보증금이 청년가구의 자립에 있어서 큰 걸림돌인 것으로 해석할 수 있다. 또한 보증금을 지불할 수 있는 목돈이 부족하면 더 주거환경의 질적 수준이 더 낮은 주거로 이동하거나,

월세가 더 높은 주거를 선택하게 될 수 있는데, 이는 자금축적 기회의 지연으로 이어져 청년의 주거상향 이동과 결혼, 출산 등의 생애주기 선순환에 악영향을 미치게 된다. 최근 정부에서 도입한 보증금없는 임대주택제도가 청년층에게 확대되거나, 아주 낮은 수준의 보증금으로 입주할 수 있는 공공과 민간의 임대주택이 적극 공급된다면 청년의 독립가구 형성과 경제적 자립에 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대한다.

넷째, 지역에 따른 주거불안정 관련 문제의 유형의 차이가 나타났는데, 무보증월세 가구나 비수도권 도지역 거주 청년 임차가구의 경우 다른 청년 임차가구에 비하여 거주하던 주택의 경매나 재개발 등으로 인한 퇴거 위기를 경험한 가구의 비율이 특히 높게 나타났다. 무보증월세 가구는 계약 시에 목돈의 보증금이 없어도 된다는 점에서 청년가구에게 접근성이 높은 것으로 보일 수 있으나, 대부분의 경우 주거환경의 질적 수준이나 거주 안정성 측면에서 열악한 경우가 많아 청년 임차가구가 주거를 선택할 때 주의가 필요한 부분이다.

다섯째, 청년 임차가구가 경험한 주거불안정 관련 문제는 주거비 인상이나 재계약과 관련한 문제뿐만 아니라, 정보의 부족이나 집주인과 임차인 사이의 분쟁과 같이 교육이나 정보제공, 상담 등과 같은 방식의 지원을 필요로 하는 문제도 있었다. 이는 2017년 정부가 발표한 ‘주거복지로드맵(관계부처 합동, 2017)’에서 청년가구를 위한 주거지원 정책으로 공적주택의 공급이나 주거비 보조 등과 더불어 주거정보와 교육의 제공을 주요 지원정책으로 계획한 것과 일맥상통하는 결과이다. 또한 앞서 언급한 경매로 인한 퇴거 위기 등 주거불안정 문제를 미연에 방지하기 위해서는 주거의 탐색과 선택 과정에 대한 정보 및 교육 프로그램 등 청년 임차가구의 역량을 강화할 수 있는 다양한 기회가 제공되어야 할 것이다.

2. 후속연구 제안

본 연구는 최근 큰 사회적 문제로 부각되고 있는 청년가구의 주거문제를 2017년 주거실태조사의 마이크로데이터를 이용하여 분석하였다. 본 연구에서는 청년가구 중 민간임대주택에 거주하고 있는 전·월세 임차가구만을 대상으로 하고, 다양한 주거문제 중 주거비부담과 주거불안정 문제 경험 실태를 중심으로 분석을 진행하였다. 특히, 주거비 및 주거비부담 실태를 조망함에 있어서 주거비 원천과 주거비 자립 여부를 함께 분석하였다는 점이 본 연구의 특징이라고 할 수 있다. 본 연구에서는 주거비 및 주거불안정 문제 경험 실태를 임차유형과 거주지역에 따라서 비교분석하여

유의미한 결과를 도출하였다. 이후 연구를 통하여 청년가구의 더 다양한 인구사회학적 특성 및 주거특성에 따른 주거비 가족 의존도와 주거불안정 문제 실태를 분석할 필요가 있다.

본 연구는 국가승인통계조사인 주거실태조사의 마이크로 데이터를 2차자료로 활용하였는데, 2017년 주거실태조사에서는 본 연구에서 중요하게 다룬 주거비의 원천을 조사할 때, 보증금 등 목돈의 주거비에 대한 원천만 조사를 하고, 매달 월차임이나 주거관리비 등과 같은 주거비에 대한 원천은 조사하지 않았다는 점에서 연구활용의 한계가 있었다. 따라서, 후속연구를 통하여 청년가구의 보증금뿐만 아니라 매달 월차임이나 주거관리비에 대한 주거비 실태 및 주거비 원천을 조사하여, 청년 임차가구의 주거비 자립 및 주거비 가족의존 실태를 더 실증적으로 접근해야 할 것이다.

참고문헌

- 고정희(2019). 서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언. *부동산학연구*, 25(2), 67-85. <http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.25.2.5>
- 관계부처 합동(2017.11.29). *사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵*. 세종: 관계부처.
- 국토교통부(2018a). 2017년 주거실태조사: 연구보고서(일반가구). 세종: 국토교통부.
- 국토교통부(2018b). 2017년 주거실태조사: 연구보고서(특성가구). 세종: 국토교통부.
- 국토교통부(2019). 2020년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준 고시 제정. http://www.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_69/DTL.jsp?mode=view&idx=238349에서 인출.
- 권오정, 김인성, 박근석, 은난순, 이운재, 이현정, 지은영, 채혜원, 최병숙(2019). *주거복지 실무와 적용*(2019 개정판). 서울: 이테시스.
- 김비오(2019). 청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *보건사회연구*, 39(3), 408-436. <http://dx.doi.org/10.15709/hswr.2019.39.3.408>
- 김지은(2014). 청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련(주택산업연구원 연구보고서 요약본 자료). <https://blog.naver.com/102351/50190330931>에서 인출.
- 대통령직속청년위원회(2015). 대학생 원룸 실태조사. <https://blog.naver.com/thepecyg/220255239298>에서 인출.
- 대학내일20대연구소(2019). 탈출구 없는 주거빈곤. <https://m.post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=18900395&memberNo=5079266&vType=VERTICAL>에서 인출.
- 박애리, 심미승, 박지현(2017). 청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구. *청소년복지연구*, 19(2), 1-20. <http://dx.doi.org/10.19034/KAYW.2017.19.2.01>
- 오호영(2017). 켄거루족 실태분석과 과제. *KLI 패널위킹페이퍼*, 7(7), 1-26.
- 윤의열(2017). *가구주 연령대별 주거빈곤 결정요인 비교*. 고려대학교 일반대학원 석사학위논문.
- 이상록, 이순아(2019). 성인이행기 거주형태가 청년들의 심리정서에 미치는 영향: 거주형태의 영향 및 청년 특성의 조절효과 분석을 중심으로. *사회과학연구*, 35(4), 21-52. <http://doi.org/10.18859/ssrr.2019.11.35.4.21>
- 이태진, 김태완, 정의철, 최은영, 임덕영, 윤여선, 최준영, 우선희(2016). *청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안*. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이태진, 우선희, 최준영(2017). 청년층의 주거 실태는 어떠한가. *보건복지포럼*, 244, 38-53.
- 이현정(2015). 2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교. *한국주거학회논문집*, 26(1), 81-90. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.1.081>
- 임덕영, 이경애, 진미윤, 이의중(2017). *청년 주거 문제와 정책방안 연구*. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 천현숙, 이재춘, 이길제, 조영하, 야마네 사토코(2016). *청년임차가구 증가현상의 국제비교 연구*. 세종: 국토연구원.
- 최은영, 김기태, 문규성, 김두겸, 최은영(2017). 최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구 실태 분석. 2017 *국정감사자료집*. 서울: 이원욱의원실 · 한국도시연구소.
- 통계청(2020). *경제활동인구조사*. <http://kosis.kr>에서 인출.
- 한국감정원(n.d.). *부동산통계정보 R-ONE: 지역별 전월세전환율*. https://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21111에서 인출.

Received: May 3, 2020

Revised: May 24, 2020

Accepted: June 7, 2020