

서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석

배병우* · 남진**

A Study on Housing Affordability of University Student in Seoul

Byung Woo Bae* · Jin Nam**

요약 : 이 연구의 목적은 서울시에 거주하는 대학생의 주거비 부담능력을 파악하고, 대학과 가구, 주거, 소득·지출 특성별로 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인을 분석하는 것이다. 대학생의 주거비 부담능력을 측정하기 위한 방법으로는 비율대비 접근법을 활용하였으며, 여기에 영향을 주는 요인을 파악하기 위해서는 다중회귀분석을 실시하였다. 또한 서울시립대학교와 경희대학교 재학생을 대상으로 설문조사를 실시해 데이터를 구축하였다. 연구 결과 대학생의 RIR지수는 0.398로 측정돼, 주거 부담 수준이 일반 가구에 비해 높은 것으로 나타났다. 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 기숙사에 거주할수록 주거비 부담능력이 높아지는 것을 확인할 수 있었다. 또한 전세 형태로 거주할수록 주거비 부담능력이 향상되는 것으로 파악되었다. 또한 수도권 외 지역 출신일수록 수도권 출신보다 주거비 부담능력이 더 낮게 나타났으며, 생활하는데 꼭 필요한 생계비가 높을수록 주거비 부담능력이 낮아지는 것으로 파악되었다. 그밖에 연령이 높을수록, 동거인 수가 많을수록, 주거 면적이 적을수록 주거비 부담능력이 향상되는 것을 확인할 수 있었다. 이 연구는 대학생의 주거비 부담능력을 파악하고 여기에 영향을 주는 요인들을 최초로 실증 분석했다는 점에서 의의가 있다.

주제어 : 대학생 주거, 주거비 부담능력, RIR, 다중회귀분석

ABSTRACT : The purpose of this study is to examine housing affordability of university student and analyze the factors to affect university student's housing affordability in terms of characteristics of university and household, type of residence, income, and expenditure. This study took the ratio based approach for determining the university student's housing affordability. The multiple regression analysis was used for analyzing factors to influence university student's housing affordability. And data was constructed by surveying the students of the University of Seoul and the Kyunghee University. This study shows that RIR index of the university student is measured as 0.398. So it means that the level of the university student's housing burden is high compared with the ordinary households. The analysis of the factors affecting housing affordability shows that living in the dormitory or the type of jeonse helps student get high housing affordability. And Seoul and Kyungki area's native student has high housing affordability than the other area's native student. Also student's housing affordability is low as there are lots of the living expense. In addition, the higher the age is or the more the roommates are or the smaller the residential area is, the higher the university student's housing affordability is.

Key Words : university student's housing, housing affordability, RIR, multiple regression analysis

* 서울시립대학교 도시공학과 석사 과정(Master's Course Student, Department of Urban Planning & Design, University of Seoul)

** 서울시립대학교 도시공학과 교수(Professor, Department of Urban Planning & Design, University of Seoul), 교신저자(E-mail: jnam@uos.ac.kr, Tel: 02-6490-2798)

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

최근 대학생의 주거 불안 문제를 해결하기 위한 정부·지자체의 정책들이 마련되고 있다. 서울시에서는 지난해 「대학생 주택공급 확대방안」을 발표하고 올해 초부터 대학생 전용 임대주택 사업인 「희망하우징」 사업 등을 실시하고, 대학들의 기숙사 확충을 유도하기 위해 「희망서울 대학생 주거환경개선 추진계획」을 수립해 대학기숙사 건설 시 층수·높이 제한을 완화하는 방안을 추진하고 있다. 국토해양부와 LH공사에서도 지난해부터 「대학생 보금자리주택」과 「대학생 전세임대주택」 사업 등을 시행해오고 있다. 이러한 정책들은 대학생의 주거 부담을 줄여주기 위해 이들에게 저렴한 주택을 제공하는 목적을 가지고 있다.

지금까지 대학생은 저소득가구나 노인가구 등 다른 주거 불안 계층에 비해 상대적으로 소홀히 다루어져 왔다. 그 이유는 대학생이 일반 가구와는 전혀 다른 특수한 주거 계층이기 때문이다. 대학생은 직장에 다니는 사회초년생 등과 달리, 짧게는 2년에서 4년 이상의 기간 동안 일정한 소득 없이 학업을 진행하며 사회 진출을 준비한다. 그리고 부모로부터 독립해 자취나 하숙 등의 형태로 주거하는 이들 대학생 대부분은 자신의 소득 중 상당 부분을 부모의 지원에 의존하고 있다(정은주, 1996). 즉, 대학생을 부모로부터 완전히 독립한 가구로 판단하거나 이들의 소득을 정의하

는데 한계가 있는 것이다.

가구(household)는 한 주택에 독립적으로 생계를 함께하는 단위로 정의될 수 있는데(하성규, 2010), 대학생의 생계비뿐만 아니라 보증금 및 월 임대료 등을 비롯한 주거비 또한 부모 가구에 전가될 가능성이 높다. 따라서 대다수 대학생의 주거비 부담능력 역시 부모의 소득과 지원액에 영향을 받을 수밖에 없을 것으로 예상된다. 이러한 이유로 지금까지 진행된 대학생 주거 관련 연구는 단순히 이들의 주거 실태 및 주거 선호도를 파악하는 수준에서만 그쳐왔다. 또한, '대학생'이라는 대상 자체도 '1인 가구'나 '원룸 주거 가구'의 한 유형으로 다뤄지는 등 한정적으로 연구되어 왔다.

하지만 개별 가구의 소득이 무한하지는 않기 때문에 대학생을 자녀로 두고 있는 가구에서 이들에게 지원해줄 수 있는 지원 금액 또한 자산과 소득에 따라 한정될 수밖에 없다. 따라서 대학생의 주거 부담은 부모에게 완전히 전가되는 것이 아니라, 대학생 자신의 소득과 지출에도 영향을 줄 가능성이 있다.

최근 서울YMCA의 조사¹⁾에 따르면 부모로부터 독립해 거주하는 대학생의 38%가 주거비 인상으로 인한 주거 부담을 겪었으며, 이를 해결하기 위해 생활비를 절약하거나 더 저렴한 곳으로 이사, 혹은 아르바이트를 시작하거나 추가한 것으로 나타났다. 대학생의 주거 부담이 학업을 포함한 대학 생활 전반에 영향을 주고 있는 것이다.

대학생을 주거 불안 계층으로 파악하고 주거 관련 지원 정책을 수립·시행하고자 하는 현 시

1) 서울YMCA는 2011년 10월부터 2012년 1월까지 서울, 인천, 경기도 소재 대학에 다니면서 자취, 하숙 등의 형태로 주거하는 대학생 526명을 대상으로 「수도권 소재 대학생 주거실태 조사」를 실시하였다. 조사 결과 대학생 10명 중 4명(38%)이 매년·매학기의 주거비(월세, 하숙비, 기숙사비 등)의 인상을 경험했으며, 이를 해결하기 위해 이들 중 35%가 '용돈과 생활비 절약', 30%가 '학교에서 멀거나 싼 곳으로 이사', 14%가 '아르바이트를 시작 또는 추가' 등의 선택을 한 것으로 나타났다(서울YMCA 홈페이지(<http://seoulymca.or.kr/>)에서 발표한 수도권 소재 대학생 주거실태 조사결과(2012.02.09) 보도자료).

점에서, 대학생 중 어떤 이들이 주거 부담을 안고 있으며 이들이 주거 부담을 겪고 있는 이유는 무엇인지 분석하는 연구는 정책의 지원 대상과 방법을 수립하기 위해 반드시 이루어져야 한다. 하지만 대학생 주거 지원 정책의 수혜 대상은 단순히 저소득 가구 계층의 자녀 등에 초점이 맞춰져 있는 상황이며, 이들의 주거비 부담능력을 파악하기 위한 실증적인 연구는 아직까지 제대로 이루어지지 않고 있다.

따라서 이 연구는 서울에 소재한 대학에 재학 중인 대학생들의 주거비 부담능력을 파악하고, 이들의 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인을 분석하는 것을 목적으로 한다. 아울러 연구결과를 토대로 향후 대학생을 위한 주거 정책 수립에 시사점을 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 대상인 부모로부터 독립해 거주하는 대학생 대부분은 자가가 아닌 임차 형태로 거주하고 있다. 따라서 전국에서 임대료가 가장 높아 대학생들이 부담하는 주거비가 높을 것으로 예상되며, 대학교들이 밀집해 주거하는 대학생 수가 많은 서울시를 공간적 범위로 설정한다. 단, 서울에 소재하고 있는 모든 대학의 재학생을 대상으로 연구를 진행하는 데에는 어려움이 따르므로 서울시립대학교와 경희대학교 재학생을 대상으로 사례조사(case study)를 진행한다. 분석의 대상은 대학교에 재학 중인 학부생과 대학원생으로 설정하며, 부모나 친척 등과 동거하는 대학생을 제외하고 독립해 자취나 하숙, 기숙사, 고시원 등의 형태로 거주하는 대학생으로 범위를 한정한다.

이 연구에서 대학생의 주거비 부담능력을 분석하기 위해서 몇 가지 전제를 설정한다. 우선 첫

번째로, 대학생의 소득은 '부모의 지원금'과 아르바이트·과외 소득 등의 '자기 소득', 지자체나 대학 단체 등의 생활 지원금 등의 '기타 소득'의 총합으로 구성된다. 두 번째, 대학생은 부모 가구의 구성원인 동시에 이미 경제활동 인구이자 나름대로 합리적인 기준을 세우고 독립적인 소비 형태를 보이는 구매자(O' Neill, 1992)라는 관점에서, 이들은 총소득 중 어떤 재화에 어느 만큼의 비용을 지불할 것인지에 대해 스스로 판단하고 결정한다고 본다. 즉, 현재 지불하고 있는 주거비 및 기타 재화에 대한 비용은 자신의 합리적인 선택에 의한 결과이다. 세 번째, 학비에 대한 부담은 고려하지 않는다. 대학 등록금은 그 액수가 크며, 한 번에 지불되는 성격의 비용이기 때문에 월소득 및 지출 구조를 통해 대학생의 주거비 부담능력을 파악하는 이 연구에서는 등록금 등의 학비를 지출 항목에 반영하지 않았다. 네 번째, 주택 점유형태가 전세나 보증부 월세인 경우 보증금 역시 등록금과 마찬가지로 액수가 크며, 일시에 지불된다. 따라서 보증금은 대학생의 부모가 지원하는 것으로 가정하고, 대학생이 부담하는 주거비에 포함시키지 않았다.

연구의 방법은 크게 문헌 연구와 실증 분석 연구로 구성된다. 첫 번째로 문헌 연구에서는 주거비 부담능력의 개념을 이론적으로 고찰해 이에 대한 측정방법을 검토하고, 대학생의 주거에 관한 선행 연구를 통해 대학생의 주거 특성을 파악해 이들의 주거비 부담능력에 영향을 미칠 것으로 예상되는 변수들을 설정한다. 두 번째로 실증 분석에서는 대학생의 주거비 부담능력을 측정하고, 다중회귀분석을 통해 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인을 파악한다.

대학생의 주거비 부담능력을 분석하기 위해서는 이들의 가구특성과 현재 거주하고 있는 주택

의 특성, 소득 및 주거비 지출 현황 등에 대한 파악이 필요하다. 하지만 대학생을 대상으로 주거 실태 및 특성을 파악한 자료는 없기 때문에 이 연구에서는 대학생을 대상으로 직접 설문조사를 실시해 데이터를 구축한다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 주거비 부담능력

주거 부담이란 실제 개별가구의 생활에 있어 주거 서비스를 위해 지불하는 주거비용으로 인해 야기되는 부담을 의미한다. 주거비 부담능력은 이러한 주거 부담에 대한 ‘지불능력이 있다(affordable)’의 관점에서 접근할 수 있는데, 일반적으로 ‘자신의 소득에 비하여 지나치지 않은 비용으로 일정수준을 갖춘 주택에 거주하는 상태(Whitehead, 1991; 신수임, 2007)로 나타낼 수 있다.

그리고 주거비 부담능력은 그 성격에 따라 크게 ‘주택취득능력’, ‘대출상환능력’, ‘주거비지불능력’의 3가지 측면에서 다룰 수 있는데(진미윤, 1998; 홍성조, 2012), 이 연구에서 연구 대상으로 설정하고 있는 대학생은 대부분 자기 자본 없이 임차인의 형태로 주택에 주거하고 있다. 따라서 대학생의 주거부담능력은 자가 거주자의 ‘사용자비용’²⁾이 아닌, 임차자의 ‘주거비지불능력’ 측면에서 접근한다. 주거비 부담능력을 측정하기 위한 방법은 크게 ‘비율 대비 접근법’과 ‘잔여소득 접근법’으로 구분할 수 있다.

1) 비율 대비 접근법

주거비 부담능력을 측정하기 위해 전통적으로

사용되어 온 방법은 비율 대비 접근법이다. 비율 대비 접근법은 소득에서 주거비가 차지하는 비율을 백분위로 나타내는 것으로, 미국 주택도시개발청(HUD, Department of Housing & Urban)은 주거를 위해 가구소득의 30%보다 많은 금액을 지출하는 경우 ‘과도한 주거비 부담(excess cost burden)’으로 정의하며, 주거를 위해 가구소득의 50% 보다 많은 금액을 지출할 때 ‘심각한 주거비 부담(severe cost burden)’으로 정의하고 있다(오동훈, 1997). 비율 대비 접근법을 사용하는 대표적인 지표로는 PIR(Price to Income Ratio, 연소득 대비 주택가격 비율)과 RIR(Rent Income Ratio, 소득대비 임대료 비율), PTI(Payment to Income, 월소득 대비 월상환금액 비율) 등이 있다. 그 중 RIR은 가구가 매달 지불해야 하는 주거비용을 가구의 월수입으로 나누어 측정하는 것으로, 차가 거주자 주거비의 가장 중요한 비목은 임대료로 볼 수 있다는 점에서 임차가구의 주거비 지불능력을 측정하는데 적합하다(Hancock, 1993; 김혜승, 2004; 홍성조, 2012).

우리나라에서도 비율 대비 접근법을 활용한 연구들이 활발히 진행되어 왔는데, 이성우 외(2002)는 우리나라 가구들의 주거비 부담 변화를 전반적으로 살펴보았는데, 지역별로는 수도권, 특히 서울에 살고 있는 가구들의 RIR값이 다른 지역에 비해 높게 나타났다고 보고하였다. 연구에 따르면 1998년 당시 RIR지수가 27.4% 등으로 2001년 세계은행이 발표한 국제 평균치인 15.8%와 선진국 평균치 18%보다 높으며, 특히 자가 가구보다는 임차가구의 주거비 부담이 높아지고 있어 저소득 임차가구가 주된 정책 지원 대상이 되어야 한다고 주장

2) 사용자비용(user costs)은 주택구입시 투입된 자기자본에 대한 기회비용에 주택을 보유함으로써 발생하는 보유비용을 더한 금액에서 자본이득을 차감한 개념이다.

했다.

진미윤(1999)은 공동주택 거주자를 대상으로 주거비 부담능력을 측정해 주거비 지출과 소득대비 주거비 지출 비율은 소득, 주택규모, 주택소유 형태에 따라 차이가 있다는 결론을 얻었다. 또한, 주거비 부담능력에는 가구특성과 주택특성뿐만 아니라 식료품비, 교육비, 세금 및 보험료와 같은 주거비 이외의 소비지출 특성이 영향을 준다고 분석하였다.

신수임(2007)은 서울시 임차가구의 주택지불능력을 주택 하위시장별로 분석하기 위해 연구에 사용된 자료의 평균값을 적정 소득 대비 임대료 비율로 가정하여, 적정 주거기준에 대한 임대료와 이를 지불하기 위해 필요한 적정 소득을 산정해 분석의 틀로 설정했다. 이를 통해 지역과 가구유형, 연령, 소득계층에 따라 주택부담능력에 차이가 있으며, 주거복지정책이 지불능력 향상에 도움을 준다고 파악하였다.

이처럼 비율 대비 접근법은 저소득계층의 주거비 지불능력을 고찰하고 주택복지정책의 시사점을 제공하는 연구에 활용되어 왔다. 하지만 RIR을 비롯한 비율 대비 접근법은 점유형태나 입지, 가구유형을 고려하지 않고 소득에 대한 주거비용비율이라는 단일한 비율로써 주거비 부담능력 유무를 판단해 단순화되고 그릇된 정보를 제공할 가능성이 있는 것으로 지적되고 있다(김혜승, 2004).

2) 잔여소득 접근법

비율 대비 접근법의 한계에 대한 문제 제기로 등장한 대표적인 측정방법은 잔여소득 접근법이다. 잔여소득 접근법은 주택의 독특한 물리적 특성 때문에 주거비용이 대부분 가구의 세후 소득에서 가장 크고, 가장 가변적이지 않은 비용이라는 인식에서부터 출발한다(김계숙, 2008). 즉, 주

거비 부담능력이 '주거비용을 제하고 난 후 남아 있는 소득이 다른 욕구를 충족시키기에 적합한가'에 따라 파악돼야 한다는 것이다(Grigsby and Rosenberg, 1975). 사회적으로 바람직한 주거 및 비주거 재화의 가구 최저소비 기준과, 개인들의 주거 및 비주거 재화 소비량에 대한 정보가 있으면 잔여소득 접근법을 통해 가구의 지불능력 문제 여부를 파악할 수 있다(Hancock, 1993).

국내에서는 이러한 잔여소득 접근법을 사용해 주거비 부담능력을 측정하고 지원정책의 대상이 되는 가구의 소요를 밝혀내는 연구들이 진행되었다. 김계숙(2008)은 잔여소득 개념을 바탕으로 가구별 적정 주거비와 적정 비주거비, 가구소득, 임대료를 사용하여 개별가구의 주택지불능력 유무를 판단해 서울시 주택 소요계층을 세분화하였다. 이를 위해 헤도닉 모형 함수를 이용해 적정 주거량을, 보건복지부에서 지정한 최소생계비의 150%를 적정비 주거량으로 설정해 분석에 활용하였다. 연구 결과에 따르면 주거면적, 방 수, 점유형태, 가구소득, 가구규모, 가구주 학력, 연령, 직업 등에 따라 지불능력에 차이가 있는 것으로 나타났다.

신상영(2007)은 기존의 주택부담능력지표가 자산에 대한 의존도, 높은 주택가격 수준과 가격상승률, 전세주택시장 등 우리나라 주택시장 특수성을 반영하는데 한계가 있다고 진단하고 잔여소득 개념을 활용해 주택취득능력지수(HATA, Housing Affordability to Acquire)와 주택사용능력지수(HATU, Housing Affordability to Use)를 개발·제안하였다. HATA지수는 소득과 지출정보를 기반으로 주택 구입 그 자체가 가능한지 확인하는 지표이며, HATU지수는 소득에서 생계비를 제외한 잔여소득이 주거비를 지불하기에 적정한가를 파악한다. 그 중 주택사용능력 HATU는

점유형태에 따라 그 측정방식이 다른데, 월세주택의 경우 소득에서 생계비를 제외한 값으로 임대료를 지불할 수 있는지를 확인하였다.

잔여소득 접근법은 비율 대비 접근법에 비해 가구 유형이나 가구 규모 등을 고려할 수 있으며, 저소득 가구와 작은 지역의 소요를 분석하기에 유용하다. 하지만 지역에 따라 다른 주택가격으로 인해 전국 단위를 분석하는 데에는 어려움이 있으며 비율 대비 접근법에 비해 복잡하고, 필요로 하는 광범위한 변수들에 대한 구득이 쉽지 않다는 단점이 지적되고 있다(신수임, 2007).

이상의 주거비 부담능력 관련 이론 및 선행연구를 살펴본 결과 주거비 부담능력을 측정하기 위해서는 가구특성과 주택 특성에 대한 고려가 필요하며, 분석하고자 하는 대상에 따라 적절한 주거비 부담능력 측정법이 사용되어야 함을 알 수 있었다.

이 연구에서 잔여소득 접근법을 활용해 대학생의 주거비 부담능력을 측정할 경우 일반 가구는 다른 대학생 가구의 특성을 반영할 수 있으나, 분석을 위해서는 사회적으로 공용된 주거 및 비주거 재화의 가구 최저 소비 기준이 필요하다. 하지만 현재 대학생 가구의 최저 소비 기준이라는 것은 존재하지 않으며, 이러한 기준을 세우기 위해서는 또 다른 개별적인 연구가 진행되어야 한다.

한편 비율 대비 접근법의 경우 점유형태나 입지, 가구유형에 대한 고려 없이 소득 대비 주거비용 비율이라는 단일한 비율로 주거비 부담능력을 평가해 이를 단순화시킬 수 있다는 단점이 있다. 하지만 가구의 주거비 부담 수준을 용이하게 파악할 수 있고, 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인을 분석하기에는 무리가 없다고 판단해 이를 주거비 부담능력 측정방법으로 활용한다.

2. 대학생 주거 관련 선행연구

대학생의 주거와 관련된 대부분의 연구는 인구사회학적 특성에 근거해 이들의 주거 실태 및 선호도를 파악하는 데에 초점을 맞춰왔다.

윤정애·안옥희(1994)는 대학생의 전반적인 주거관을 살펴보고, 윤복자·박남희·진미윤(1999)은 대학생을 신세대 소비자로서 바라보고 이들의 주거 선호를 파악하기 위해 이들이 거주하는 주택의 특성과 선호하는 주택의 경제적 특성, 거주 지역, 주거환경, 근린환경과의 거리 등을 분석하였다. 임희경(2005)과 김지현·곽경숙(2007), 신민식(2011) 등은 대학생을 잠재적 주택수요자로서 바라보고 이들의 라이프스타일을 중심으로 미래주택유형 선호 및 결정에 관해 연구하였다.

대학생의 주거 특성과 함께 소득 및 지출 특성에 관한 연구도 진행되었는데, 정은주(1996)는 수도권 지역 대학생을 대상으로 화폐수입과 지출 행동에 관해 연구하였다. 연구에 따르면 부모와 비동거하는 경우 동거하는 집단과 비교해 화폐수입과 용돈은 더 많지만 상대적으로 부모에 대한 의존 경향이 뚜렷했다. 특히 부모와 비동거하는 대학생의 경우 총 소비지출에서 식료품비(25%)와 주거비(27.2%) 같은 필수적인 지출이 차지하는 비중이 상당히 컸으며, 대학생의 총소득과 부모님 지원소득, 자기 소득은 국·공립과 사립 대학 재학 여부에 따라 다른 것으로 나타났다.

대학생의 주거비 부담능력에 관한 연구로는 장경석·김준형(2003)이 유일하다. 이들은 잔여소득 접근법에 근거해 식비, 교통비, 세탁비, 학비를 필수생계비로 설정하고 이를 제외한 나머지 소득이 실제 자신이 거주하고 있는 곳의 주거비를 지불하기에 충분한지에 따라 주거 빈곤층을 판단하였다. 연구 결과 14.8%의 학생들이 주거 빈곤 상

태에 있는 것으로 나타났다. 이러한 주거 빈곤은 학년과 과외 수입, 주거면적, 지역, 점유유형에 따라 달리 나타난다고 분석하였다.

이상에서 살펴본 바와 같이 대학생의 주거 관련 선행 연구는 대부분 대학생의 주거 실태 및 주거 선호를 파악하기 위해 진행되었을 뿐, 주거비 부담에 관한 다양한 연구는 이루어지지 않고 있는 실정이다. 대학생 주거 빈곤층을 판단하는 실증분석은 시도된 바 있으나, 해당 연구에서는 주거 빈곤층을 판단하는 필수생계비의 항목 기준이 모호하며, 주거 빈곤층과 그렇지 않은 계층을 구분해 차이점을 비교하는 데에만 그쳤다는 점에서 한계가 있다. 또한, 서울대학교 재학생과 주변지역만을 대상으로 연구를 진행했다는 점에서 본 연구와 차이가 있다. 따라서 이 연구는 대학생의 주거비 부담능력을 측정하고 여기에 영향을 미치는 요인을 실증 분석한다는 점에서 선행연구들과 차별성을 갖는다고 할 수 있다.

Ⅲ. 대학생의 주거 실태 파악

1. 서울시 대학생 현황³⁾

현재 우리나라 대학에 재학 중인 대학생 수는 전문대생 429,553명, 학부생 1,349,373명, 대학원생 279,914명을 합쳐 총 2,058,840명이다. 그 중 서울에 소재하고 있는 54개 대학에 재학 중인 학생은 전문대생 37,390명, 학부생 311,163명과 대학원생 113,958명을 합쳐 총 462,511명으로, 그 수가 전국 대학생 수의 22.5%에 달한다.

서울시 소재 대학 중 기숙사를 보유하고 있는 대학은 50개교로, <표 1>과 같이 총 24,671실에서

53,964명의 학생을 수용하고 있다. 기숙사를 보유하고 있는 대학들의 기숙사 수용률은 11.75%이며, 서울시 전체 대학생 대비 기숙사 수용률은 11.67%다. 따라서 서울 소재 대학에 재학 중인 지방 출신 대학생 중 기숙사에 거주하지 않는 나머지 학생들 대부분은 친척이나 친구의 집에 동거하지 않는 이상 자취나 하숙, 고시원 등의 형태로 독립해서 거주하고 있는 것으로 추정된다.

<표 1> 서울시 소재 대학 기숙사 현황

실수	수용인원	재학생 수	기숙사수용률
24,671개	53,964명	458,939명	11.75%

주 : 기숙사 수용률 = 기숙사 수용인원 / 대학 정원
출처 : 교육과학기술부, 대학알리미
(www.academyinfo.go.kr/)

2. 대학생 주거 지원 정책 현황

현재 대학생의 주거 지원 정책은 <표 2>와 같이 주로 서울시와 국토해양부·LH공사에 의해 수행되고 있다. 국토해양부는 지난 2009년 9월 「보금자리주택업무지침」을 개정해 대학생 주거지원사업의 근거를 마련하였으며, 보금자리주택사업 시행자인 LH공사는 대학생 주거여건 개선을 위해 저소득층의 주거지원용으로 매입한 주택의 일부를 대학생에게 공급할 수 있도록 하였다(동 지침 제63조의2 신설)(장경석·박인숙, 2012: 2).

서울시는 지난 2011년 「서울시 대학생 주택 확대 공급 방안」을 마련해 주변시세의 20~30% 수준인 8~10만원 대의 저렴한 월세를 내고 거주 가능한 대학생 전용 임대주택 사업인 「희망하우징」 사업을 시행하고 있다. 또한, 지난 6월에는 「희망

3) 교육과학기술부, 대학알리미(www.academyinfo.go.kr) 2012년 자료 기준, 사관학교와 한국방송통신대학교 등의 특수대학과 사이버대학은 제외하였다.

서울 대학생 주거환경개선 추진계획』을 발표해 기숙사 건축물의 층수나 높이 제한을 완화하고 기숙사 건축부지 확보 절차를 개선하겠다고 밝혔다.⁴⁾ 최근에는 서울시가 자치구 및 지역자치단체와 협력해 ‘지방 학사’나 ‘공공 기숙사’를 건립하는 방안이 추진되고 있다.

이처럼 대학생 주거 지원 정책은 최근에서야 수립·시행되고 있기 때문에, 아직 공급 현황이나 성과 등은 공식적으로 파악되지 않고 있다.

3. 대학생 주거실태 및 주거비 부담능력 파악

연구의 대상지역인 서울시립대학교와 경희대

학교 캠퍼스는 서울시 동대문구 전농동과 회기동에 위치하고 있다. 서울시립대학교의 재학생 수는 10,933명이며 경희대학교의 재학생 수는 16,409명으로, 총 27,342명의 학생들이 재학하고 있다.⁵⁾

서울시립대학교와 경희대학교에 재학중인 학생들을 대상으로 연구를 진행하기 위해 2012년 11월 1일부터 2일까지 이틀간 이들 캠퍼스에서 설문조사를 실시하였다. 각 대학별로 100부씩 총 200부를 배포하여, 부모님 및 친지와 동거한다고 응답한 이들과 부실한 응답자들을 제외하고 자취·하숙·기숙 등의 형태로 독립해 거주한다고 답변한 서울시립대학교 49부와 경희대학교 40부, 총 89부의 설문조사 응답을 취득(전체의 44.5%

〈표 2〉 서울시 대학생 주거 지원 정책

구분	주요 내용	주체(공급)
2009.12	서울시 내 대학가 밀집지역의 다가구 주택 150호를 매입하여 2014년까지 대학생 주거용으로 공급 계획	국토해양부(LH), 서울시(SH)
2010. 7	서울·경기 및 6대 광역시의 대학가 인근에서 매입한 다가구주택 총 251실을 저소득가구의 대학생 자녀를 위한 대학생 보금자리주택으로 공급 계획	국토해양부(LH)
2011. 8	서울시 대학생 주택 확대 공급 방안(매년 대학생 주택 900개 방 이상 공급)	서울시
	장위제정비 추진지구 장위1구역에 대학생용 도시형 생활주택 70가구 공급	서울시(SH)
2011. 9	서울·경기 및 6대 광역시의 대학가 인근의 다가구주택 총 1,000호를 LH가 임차하여 저소득가구의 대학생 자녀에게 공급 예정	국토해양부(LH)
2011.10	2012년부터 서울시의 노후 주택·공가의 재건축 및 수선을 통하여 대학생 임대주택으로 공급 계획	서울시(SH)
2012. 1	노후 다가구주택의 재건축을 통한 대학생 전용 임대주택(희망하우징) 공급 예정	서울시(SH)
2012. 6	‘희망 서울 대학생 주거환경개선 추진계획’ 마련 대학 내 기숙사 건물에 대한 층수·높이 제한 완화 유수지에 기숙사 건설 가능 등	서울시
2012. 8	서울시에 정읍시, 태안군, 순천시와 협력해 105실 규모 ‘지방 학사’ 건립 계획 ‘자치구 협력형 공공기숙사’ 시범사업 실시 계획	서울시 서울시
2012.11	도시건축공동위원회에서 ‘발산택지개발사업 지구단위계획 변경 결정안’을 가결해 강서구 내발산동에 지방대학생 240명 수용 가능한 공공기숙사 건립 계획	서울시

출처 : 국회입법조사처(2012) 자료 재구성

4) 건설경제, “서울시, 2014년까지 1만2000명 수용할 기숙사 확충”, 2012.6.4.을 참조하였다.

5) 경희대학교의 경우 올해부터 서울캠퍼스와 국제캠퍼스를 통합해 학부 재학생 수 21,040명으로 발표하고 있으나, 실제 서울캠퍼스에 소재하고 있는 학과의 학부 학생 수는 10,212명인 것으로 파악되었다.

회수)해 이를 분석에 사용하였다. 서울시립대학교와 경희대학교 재학생의 50%가 부모로부터 독립해 거주한다고 가정했을 때, 13,671명을 모집단으로 95% 신뢰수준, 오차범위 $\pm 10.5\%$ 내에서 결과를 신뢰할 수 있다.

〈표 3〉 연구 대상지역 대학생 현황 (단위: 명)

구분	재학생 수		
	학부	대학원	총합
서울시립대학교	8,246	2,687	10,933
경희대학교	10,212	6,197	16,409
합계	18,458	8,884	27,342

출처: 교육과학기술부, 대학알리미
(www.academyinfo.go.kr/)

89명의 조사 대상자의 성별은 남자 54명, 여자 35명이다. 연령은 19세에서 33세 사이에 분포하고 있으며, 평균연령은 23.4세로 나타났다. 연령대별 분포를 살펴보면 23~24세가 25.8%로 가장 많았으며, 21~22세 22.5%, 19~20세 19.1%, 25~26세 16.9%, 27~28세 9.0%, 29~30세 4.5%, 31세 이상 2.2% 순이었다. 학년 및 과정별로는 1학년이 22.5%, 2학년 30.3%, 3학년 13.5%, 4학년 22.5%, 대학원 과정 11.2%로 나타났다. 출신지역은 수도권 외 지역 출신이 75.3%로 가장 많았으며, 서울 출신은 14.6%, 인천·경기 출신은 10.1%였다.

독립해 생활하는 대학생의 주거형태는 크게 자취와 하숙, 기숙, 고시원의 형태로 구분되는데, 조사 결과 자취 형태로 주거하는 학생의 비율이 68.5%로 가장 많았다. 다음으로 기숙사 20.2%, 하숙과 고시원이 각각 5.6%로 나타났다. 주택유형은 다세대·연립 주택이 39.3%, 단독·다가구 주택이 32.6%, 기숙사 20.2%, 오피스텔 7.9%였다. 아파트에 거주한다는 응답은 없었다. 점유형태로 봤을 때, 설문 응답자의 대부분인 88.8%가

월세와 반월세(보증부 월세)의 형태로 거주하고 있었다. 전세로 거주한다는 응답은 11.2%였으며, 자가 거주 응답자는 없었다.

〈표 4〉 설문 응답자의 대학·가구·주거 특성

구분	항목	빈도/평균(비율)
대학	서울시립대학교	49(0.55)
	경희대학교	40(0.45)
성별	남자	54(0.61)
	여자	35(0.39)
연령	연령 평균	23.4세
학년	학부 과정	79(0.89)
	대학원 과정	10(0.11)
출신지역	서울	13(0.15)
	인천 경기	9(0.10)
	수도권 외	67(0.75)
주거형태	자취	61(0.68)
	하숙	5(0.06)
	기숙	18(0.20)
	고시원	5(0.06)
주택유형	단독·다가구주택	29(0.33)
	다세대·연립주택	35(0.39)
	아파트	0(0)
	기숙사	18(0.20)
	오피스텔	7(0.08)
점유형태	자가	0(0)
	전세	10(0.11)
	월세(보증부 월세 포함)	79(0.89)
주택면적	1인 사용 평형 평균	3.97평
동거인 수	없음	45(0.51)
	있음	44(0.49)
교통수단	도보	69(0.77)
	대중교통	15(0.17)
	자가용	0(0)
	자전거	5(0.06)
통학 시간	통학 시간 평균	14.8분

동거인 수의 경우 절반인 50.6%가 혼자 거주한다고 응답했으며, 동거인 수 1명은 41.6%, 동거인

수 2명 이상은 7.0%로 나타났다. 주택면적은 3~5평 거주 응답이 37.1%로 가장 많았으며, 6~8평 25.8%, 3평 미만 15.7%, 9~11평 13.5%, 12평 이상 7.9%였다. 주택면적 각 구간의 중간값을 기준으로 동거인 수를 반영해 나눈 결과, 대학생 1인당 3.97평의 주택을 사용하고 있는 것으로 나타났다.

통학 수단으로는 응답자의 77.5%가 도보를 이용하고 있으며, 16.9%는 지하철·버스 등의 대중교통, 5.6%가 자전거를 통해 통학하는 것으로 나타났다. 자가용을 이용한다는 응답은 없었다. 통학시간은 15분 이내의 응답이 77.5%였으며, 평균 통학시간은 14.8분으로 나타났다.

대학생의 월평균 총소득은 79.67만원인 것으로 나타났다. 총소득 중 가장 금액이 큰 항목은 부모님의 지원금으로, 평균 63.74만원으로 나타나 총소득 중 80.0%를 차지했다. 아르바이트나 과외 등의 자기 소득은 평균 15.43만원으로, 총소득의 19.4%였다. 지자체 및 대학 단체의 생활 지원금 등을 통한 기타 소득은 0.51만원으로, 대학생 총소득의 0.6%에 불과했다.

주거비는 월 임차료와 수도·광열비, 공동주택관리비 등으로 구성되는데, 대학생들의 월평균 주거비 지출액은 31.77만원이었다. 그 중 월 임차료는 28.15만원으로 총주거비의 88.6%를 차지하고 있었다. 그밖에 수도·광열비와 공동주택관리비는 각각 1.69만원과 1.98만원으로 총주거비의 5.3%와 6.2%에 해당했다. 보증금의 경우 전세 6,950.00만원, 월세 671.08만원이었다.

대학생이 식비와 의류·신발비, 교통비, 통신비 등 생활에 꼭 필요한 생계비 항목에 쓰는 금액은 월평균 37.88만원인 것으로 파악되었다.

다음으로 비율 대비 측정법을 통해 대학생의 주거비 부담능력을 측정한 결과, 대학생의 총소득 중 주거비 지출 비중인 RIR지수는 평균 0.398

〈표 5〉 설문응답자의 소득·지출 특성

(단위: 만원)

구분	항목	평균(비율)
소득	부모님 지원 소득	63.74(0.80)
	자기 소득	15.43(0.19)
	기타 소득	0.51(0.01)
	총 소득	79.67
주거비	월 임차료	28.15(0.89)
	수도광열비	1.69(0.05)
	공동주택관리비	1.98(0.06)
	총 주거비	31.77
보증금	전세	6,950.00
	월세	671.08
생계비	식료품비, 의류비, 교통비, 통신비	37.88

로 나타났다. 즉 대학생들은 월평균 총소득 79.67만원 중 40%에 달하는 금액을 주거비로 사용하고 있으며, 생활하는데 꼭 필요한 생계비 38만원을 빼고 약 10만원의 잔여소득을 보유하고 있는 것으로 파악되었다.

IV. 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인 분석

1. 분석 모형 설정

대학생의 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인을 알아보기 위해 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시하였다. 다중회귀분석은 종속변수와 여러 개의 설명변수들 사이의 인과관계를 살펴보고자 할 때 사용되는 통계적 분석기법으로서, 여러 개의 변수들 간의 관계를 동시에 파악할 수 있다는 이점이 있다(윤대식, 2011).

이론 및 선행연구를 통해 검토한 바와 같이 대학생의 주거비 부담능력을 나타내는 RIR지수를 종속변수로, 대학 특성, 가구 특성, 주거 특성, 소

득·지출 특성을 독립변수로 설정해 다음과 같은 회귀방정식을 도출하였다.

$$\begin{aligned} & \text{주거비부담능력} \\ & = f(\text{대학 특성, 가구 특성, 주거 특성, 소득·지출 특성}) \end{aligned}$$

2. 변수의 설정

종속변수인 소득대비 주거비 비율 RIR은 월평균 총소득 대비 월평균 주거비 비율로 산정한다. 월평균 총소득은 연구의 방법에서 전제한 바와 같이 '부모의 지원금'과 '자기 소득', '기타 소득'의 총합이며, 월평균 주거비는 '월 임차료'와 '수도·광열비', '공동주택관리비'의 총합으로 구성된다. 일반적으로 임차 가구의 주거비 산정 시 이자율을 반영해 전세금을 월세로 전환해 이를 주거비에 포함시키지만, 연구의 방법에서 전제한 바와 같이 이 연구에서는 보증금을 대학생이 부담하는 주거비에 포함시키지 않아 이를 제외하였다.

$$RIR = \frac{\text{월평균 주거비}}{\text{월평균 총소득}}$$

주거비 부담능력은 선행연구를 통해 확인한 바와 같이 가구와 주거, 소득 특성 등에 영향을 받는 것으로 파악되었다. 따라서 대학생 가구의 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인을 분석하기 위해 다음과 같이 독립변수를 구성하였다.

우선 진미윤(1999)과 김계숙(2008)의 연구 등에서 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인으로 파악된 '연령', '가구규모', '주거면적', '점유형태'를 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 주는 가구 및 주거 특성 변수로 구성하였다. '가구규모'는 '동거인 수'로 대체하였으며, 특히 동거인이 있는

경우 설문조사 응답 시 동거인을 제외하고 자기 자신이 부담하는 주거비 및 기타 항목의 지출비만을 기입하도록 처리하였다.

또한, 장경석·김준형(2003)의 연구에서 대학생 주거빈곤층의 특성으로 나타난 '학년'과 '과외수입', '주거형태' 중 '학년'은 '연령'과 상관성이 높아 변수에서 제외하였으며, 기숙사 기숙 여부가 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 미치는지 검증하기 위해 이를 '기숙 여부'의 더미변수로 설정하였다. 설문조사 대상인 서울시립대학교와 경희대학교 재학생 응답자 중 기숙사비에 식비가 포함된 기숙 형태의 응답은 없었기 때문에 기숙사에서 식비를 구분하는 작업은 수행하지 않았다.

소득은 이미 Engel과 Schwabe에 의해 주거비 지출과 주거비 부담능력을 규명할 때 가장 강력한 변인인 것으로 밝혀지고 있다(진미윤, 1999). 하지만 상기 분석 모형에서 종속변수인 주거비 부담능력에 이미 소득이 비율 형태로 투입되었기 때문에 변수에서 제외한다. 대신 대학생 자기 자신이 아르바이트나 과외 등 '자기 소득'만으로 생활할 경우 이러한 소득 특성이 주거비 부담능력에 영향을 주는지 확인하기 위해 부모의 지원 여부를 '소득 구조'의 더미변수로 설정하였다.

진미윤(1999)의 연구에서 주거비 부담능력에 영향을 미치는 변인으로서는 가구특성 및 주택특성 뿐만 아니라 주거비 외 소비지출비가 소득대비 주거비 비율과 관련성이 있는 것으로 나타났다. 따라서 대학생에게 필요한 생계비가 주거비 부담능력에 영향을 주는지 확인하기 위해 소득지출 특성 중 '생계비'를 변수로 구성하였다. 대학생의 생활에 꼭 필요한 생계비를 정의하기 위해서는 보건복지부에서 발표하고 있는 최저생계비 항목을 참고하여 식비와 의류·신발비, 교통비, 통신비의 합으로 설정하였다.

그리고 정은주(1996)의 연구에서 확인한 바와 같이 국·공립과 사립대학의 재학 여부가 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 줄 것이라 가정하고 이를 대학 특성으로 설정하였다. 또한, 출신지역에 따른 대학생 주거비 부담능력 차이를 확인하기 위해 분석 모형의 독립변인에 '출신지역'을 더미형태로 대입하였다.

3. 실증 분석

위에서 설정한 분석의 틀을 근거로 실증 분석을 위해 통계프로그램 SPSS 18.0을 사용하였다. 분석 결과, 결정계수(R^2)값이 약 0.648로 설명력이 비교적 높게 나타났으며, 유의수준 1%에서 통계적으로 의미가 있는 것으로 분석되었다.

분석 결과를 요인별로 살펴봤을 때, 우선 RIR값에 정(+)의 영향을 미치는 요인으로는 출신지역과 점유형태, 주택면적이 나타났다. 이 중 점유형태의 영향력이 0.591로 가장 큰 것으로 분석되었다. 점유형태에 따라 대학생의 총소득을 비교해본 결과 전세로 거주하는 대학생의 월평균 소득은 55.2만원이었으며, 월세 형태로 거주하는 대학생은 월평균 83.2만원의 총소득을 갖는 것으로 나타났다. 즉, 전세 형태로 거주하는 대학생은 월세 형태 거주 대학생에 비해 총소득이 낮더라도 월 임차료에 대한 부담이 없어 주거 부담이 상대적으로 낮아지는 것으로 파악할 수 있다.

출신지역의 경우 RIR값에 0.143의 영향력을 주고 있는데, 수도권 외 지역 출신일수록 수도권 출신 대학생보다 주거 부담이 높은 것으로 나타났다. 출신지역별로 총소득과 총주거비를 비교해본 결과, 서울과 인천·경기 지역 등 수도권 출신 대학생은 월평균 92.3만원의 총소득 중 34.1만원의 주거비를 지불하고 있었다. 반면에 비수도권 출신

〈표 6〉 변수 설정

구분	항목	변수	측정방법	단위
종속 변수	주거비 부담 능력	RIR	주거비 / 총소득	%
	대학 특성	대학 설립 유형	서울시립대학교=0, 경희대학교=1	더미 변수
독립 변수	가구 특성	연령	조사대상자 연령	세
		출신지역	수도권=0, 수도권 외=1	더미 변수
		동거인 수	거주 주택 동거인 수	명
	주거 특성	기숙 여부	자취(원룸)·하숙·고시원=0, 기숙=1	더미 변수
		점유형태	전세=0, 월세=1	더미 변수
		주택규모	거주 주택 평형	평
	소득 지출 특성	소득 구조	자기 부담=0, 부모 지원=1	더미 변수
		생계비	식비+의류비+교통비+통신비	원

〈표 7〉 모형 적합도

R	R^2	수정된 R^2	F	Sig
.805	.648	.608	16,187	.000

〈표 8〉 기술통계량

구분	최소값	최대값	평균	표준편차	N
RIR	0	1	0.398	0.176	89
대학	0	1	0.45	0.5	89
연령	19	33	23.44	3.093	89
출신지역	0	1	0.75	0.434	89
동거인 수	0	5	0.65	0.893	89
주택면적	1.5	13.5	5.95	3.659	89
기숙 여부	0	1	0.20	0.404	89
점유형태	0	1	0.89	0.318	89
소득형태	0	1	0.07	0.252	89
생계비	10	100	37.88	16.626	89

대학생들은 월평균 76.0만원의 총소득 중 30.9만원의 주거비를 지불하고 있는 것으로 나타났다.

다른 변수에 비해 영향력이 작지만 주택면적 또한 RIR값에 0.157의 영향을 주고 있었는데, 주택면적이 클수록 주거비가 높아지는 것은 진미운(1999)의 연구 등에서 일반가구의 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인으로 나타난 바와 같다. 이는 일반적으로 큰 규모의 주택에 지불하는 비용이 적은 규모의 주택에 비해 높기 때문인 것으로 보인다.

대학생의 RIR값에 부(-)의 영향을 미치는 요인으로는 연령과 동거인 수, 기숙 여부, 생계비로 분석되었다. 그 중에서도 특히 기숙 여부가 RIR에 -0.460의 영향력을 주는 것으로 나타났는데, 서울시립대학교와 경희대학교의 기숙사비는 각각 월평균 20만원과 16만원으로 자취나 하숙, 고시원 등보다 상대적으로 더 저렴하다. 따라서 저렴한 기숙사 비용이 대학생의 주거 부담을 낮추는 것으로 파악되었다.

연령은 RIR값에 -0.315의 영향을 주는 것으로

나타났다. 연령과 자기 소득의 상관관계를 살펴본 결과 상관성이 0.397로 비교적 높게 나타났는데, 이는 연령이 높을수록 아르바이트나 과외, 연구수당 등의 자기 소득이 높아지기 때문인 것으로 파악된다. 장경석·김준형(2003)의 연구에서 고학년이 됨에 따라 주거 부담액이 점차 줄어들며, 이는 총수입의 증가에 따른 것이라는 해석과 일치한다.

동거인 수는 다른 변수들에 비해 영향력이 작지만 RIR값에 -0.181의 영향을 주고 있었다. 동거인 수가 많을수록 1인당 사용하는 주거면적이 낮아져 주거비 또한 낮아지는 것으로 파악된다.

생계비 또한 RIR값에 -0.242의 영향력을 주고 있는 것으로 나타났다. 생계비 값이 크면 클수록 소득 대비 주거비 부담률이 낮아지는 것인데, 이는 생계비와 주거비가 상충 관계에 있기 때문인 것으로 파악된다. 진미운(1999)의 연구에서 식품 등의 주거비 외 소비지출비가 소득대비 주거비 비율과 관련 있다는 결과 및 정은주(1996)의 연구에서 부모와 비동거하는 대학생들의 지출 향

〈표 9〉 주거비 부담능력에 영향을 주는 변수와의 다중회귀분석 결과

변수		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
		B	표준오차	베타			공차	VIF
상수항		.595	.119		5.015	.000		
대학 특성	대학	.009	.026	.026	.360	.720	.844	1.184
가구특성	연령	-.018	.005	-.315	-3.788	.000**	.646	1.549
	출신지역	.058	.028	.142	2.063	.042**	.935	1.069
	동거인 수	-.036	.019	-.181	-1.903	.061*	.492	2.031
주거 특성	기숙 여부	-.201	.037	-.460	-5.393	.000**	.612	1.633
	점유형태	.328	.040	.591	8.203	.000**	.859	1.164
	주택면적	.008	.004	.157	1.864	.066*	.625	1.601
소득 지출 특성	소득 구조	.003	.058	.004	.043	.965	.640	1.563
	생계비	-.003	.001	-.242	-3.406	.001**	-.880	1.136

**유의수준 5%(p<0.05), *유의수준 10%(p<0.1)

목 중 주거비와 나머지 소비 비목 간에 보완효과가 작용한다는 주장과 일치한다.

대학 설립 유형과 소득 구조는 대학생의 주거비 부담능력에 영향을 주는 유의미한 변수로 나타나지 않았다.

V. 결론

이 연구는 대학생의 주거비 부담능력을 파악하기 위해 부모와 비동거하는 대학생을 대상으로 설문조사를 실시해 데이터를 구축하였고, 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인을 실증 분석하였다. 이를 통해 실제 대학생들의 주거 부담 수준과 더불어 여기에 영향을 주는 요인을 규명했다는 점에서 의의가 있다. 연구 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 대학생들은 평균적으로 79.67만원의 월 소득을 얻고 있으며, 이 중 주거비에 31.77만원을 사용하고 있어 평균 RIR 지수가 0.398로 나타났다. 물론 대학생의 주거비 부담능력을 일반 가구의 것과 단순 비교하기는 힘들지만, 서울에 거주하고 있는 일반 가구들이 전국의 다른 지역 거주자들보다 주거에 대한 부담이 높은 특성을 보이고 있음에도 불구하고 대학생은 이들보다 훨씬 더 높은 주거 부담을 겪고 있는 것으로 파악할 수 있다.⁶⁾

둘째, 이러한 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인 중 가구특성으로는 연령과 출신지역, 동거인 수 등이 나타났다. 주거 특성 중에서는 기숙 여부, 점유형태, 주택면적이 주거비 부담능력에

영향을 주는 것으로 나타났다. 소득·지출 특성으로는 생계비가 유효하게 나타났다.

이상의 연구 결과를 통해 대학생의 주거비 부담능력과 함께, 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인들을 살펴볼 수 있었다. 분석 결과 특히 전세·월세의 점유형태는 대학생의 주거비 부담능력에 큰 영향을 주고 있는 것으로 파악되었다. 자기 자산 없이 월소득으로 생활해야 하는 대학생에게 월 주거비는 부담이 되고 있다. 현재 LH공사에서 진행하고 있는 대학생 전세임대주택 사업의 경우 전세자금을 지원받아 월 주거비의 부담을 덜 수 있다는 측면에서 대학생의 주거 부담을 완화해 줄 수 있는 사업이라고 판단된다.

또한, 기숙사 거주 여부도 주거비 부담능력에 높은 영향력을 주는 것으로 분석되었다. 현재 서울 소재 대학에 재학중인 대학생 대비 대학 기숙사 수용률은 11.67%에 불과하다. 따라서 대학생의 주거 부담을 줄여주기 위해서는 더 많은 기숙사를 건립해 학생 수용 비율을 늘려야 할 것으로 판단된다. 최근 서울시에서는 건축규제 완화와 도시계획심의를 통해 대학 캠퍼스 내에 기숙사를 원활하게 건립하도록 유도하고 있다. 하지만 민자 형태로 기숙사를 설립할 경우 사업자들이 투자금을 회수하기 위해 임대료를 고가로 책정해 이를 학생들이 부담하게 될 우려가 있다. 현재 1인실 기준 사립대 평균 민자 기숙사비는 월평균 48.8만원에 달하는 것으로 파악되고 있는데,⁷⁾ 주거비로 평균 31.77만원을 지불하고 있는 대학생들이 이러한 기숙사비를 부담하게 될 경우 주거 부담이 훨씬 높아질 것으로 예상된다. 따라서 대

6) 신상영(2007)의 연구에 따르면 국토연구원의 2005년 자료 기준 RIR값이 전국 0.242, 서울 0.274, 인천 0.226, 경기 0.245, 지방 대도시 0.234, 지방 중소도시 0.214, 지방 군부 0.19 등으로 나타났다.

7) 서상기 새누리당 의원이 교육과학기술부로부터 제출받은 '2012 대학별 평균 기숙사비 현황'에 따르면 1인실 기준 사립대 평균 민자 기숙사비가 월 48만8000원에 달하는 것으로 나타났다.

학생의 주거 불안 해결을 목적으로 기숙사를 확충하기 위해서는 양적 공급뿐만 아니라 대학생의 주거비 부담능력을 고려해 적절한 임대료를 책정하는 것이 중요하다고 판단된다.

그리고 수도권 외 지역 출신일수록 수도권 출신 대학생보다 더 많은 주거 부담을 겪고 있는 것으로 나타나, 최근 서울시와 지방자치단체가 연계해 지방 학사를 건립하고자 하는 정책은 서울에 거주하고 있는 이들 지역 출신 대학생의 주거비 부담능력을 제고시킬 수 있을 것으로 판단된다.

이 연구는 대학생의 주거 불안 문제를 소득 대비 주거비 부담 비율의 관점에서 접근해 이들의 주거비 부담능력을 파악하고 주거비 부담능력에 영향을 미치는 요인을 실증 분석했다는 점에서 의의가 있다. 하지만 연구에서 대학생의 주거비 부담능력 측정에 주거의 질적인 부분까지는 반영하지 못했다는 한계점이 있다. 따라서 향후에는 이러한 점을 보완할 수 있는 연구들이 진행되어야 하겠다.

참고문헌

- 김계숙, 2008, “서울지역 국민임대주택 소요계층 분석: 잔여소득 접근법을 중심으로”, 『국토계획』, 43(2): 111~130.
- 김지현·곽경숙, 2007, “대학생의 라이프스타일과 주거만족도, 미래주거환경선호도에 관한 연구”, 『한국생활과학회지』, 16(3): 651~664.
- 김혜승, 2004, “주거비지불능력 개념에 기초한 주거비보향후 과제”, 국회입법조사처, 『이슈와 논점』: 486.
- 정은주, 1996, “수도권 지역 대학생 소비자들의 화폐수입과 지출행동에 관한 연구: 부모와의 동거여부에 따른 비교 분석”, 서울대학교 석사학위논문.
- 진미윤, 1998, “도시 근로자가구의 주거비 지불능력에 관
 조에 관한 연구”, 경희대학교 박사학위논문.
- 박은철, 2006, “도시 저소득 임차가구의 가구특성별 주거복지정책에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문.
- 신민식, 2011, “잠재적 주택수요자의 주거계획을 통한 미래주택유형 결정에 관한 연구: 대구·경북지역 대학생들의 라이프스타일을 중심으로”, 『부동산학보』, 45: 238~251.
- 신상영, 2007, 『서울시 주택부담능력의 측정과 모니터링 연구』, 서울시정개발연구원.
- 신수임, 2007, “서울시 임차가구의 주택지불능력 향상에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문.
- 양재섭, 2001, 『서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구』, 서울시정개발연구원.
- 오동훈, 1997, “Housing Affordability and Urban Renters' Characteristics”, 『국토계획』, 32(5): 317~329.
- 윤대식, 2011, 『도시모형론』, 홍문사.
- 윤복자·박남희·진미윤, 1999, “신세대 소비자 대학생의 주거와 주거입지환경 선호에 대한 연구”, 『대한건축학회 논문집』, 15(3): 33~43.
- 윤정애·안옥희, 1994, “대구시 거주 대학생의 주거관에 관한 연구”, 『자원문제연구』, 13: 207~219.
- 이성우·민성희·박지영·조중구·고금석·하성규·조진철·김혜승·천현숙·조용석·장경석·양동우·윤해련·김영래, 2002, 『주거복지백서: 주택정책의 계층성 평가를 중심으로』, 한국건설기술연구원.
- 임희경, 2005, “대학생의 생활스타일과 주거의 선호성향”, 『한국생활과학회지』, 14(6): 1~12.
- 장경석·김준형, 2003, 『대학생 주거비부담에 대한 실증적 연구: 서울대학교 재학생을 중심으로』, 주거복지연대 주최 대학생주거복지와 정책과제에 관한 워크숍 자료집.
- 장경석·박인숙, 2012, “대학생 주거지원정책의 쟁점과한 연구”, 『주택연구』, 6(2): 33~60.
- 진미윤, 1999, “공동주택 거주자의 주거비 부담능력에 관한 연구”, 연세대학교 박사학위논문.
- 하성규, 2010, 『주택정책론』, 박영사.
- 홍성조, 2012, “주택부담능력을 고려한 다세대·다가구

- 주택 밀집지역 주거환경정비에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위논문.
- Grigsby, William G. and L. Rosenberg, 1975, *Urban Housing Policy*, New York: APS Publications Inc. and Center for Urban Policy, Research-Rudgers University.
- Hancock, K. E., 1993, “‘Can’t Pay? Won’t Pay?’ or Economic Principles of ‘Affordability’”, *Urban Studies*, 30(1): 127~145.
- O’Neill, B., 1992, “Youth, Money, and Financial Planning”, *Journal of Home Economics*, 84(3): 12~16.
- Whitehead, Christine M. E., 1991, “From Need to Affordability: An analysis of UK housing objectives”, *Urban Studies*, 28(6): 871~887.
- <http://www.academyinfo.go.kr>(교육과학기술부, 대학알리미)
- 원 고 접 수 일 : 2012년 11월 20일
1 차 심 사 완 료 일 : 2012년 12월 12일
최 종 원 고 채 택 일 : 2012년 12월 24일