

[2018 서울연구 논문공모전]



서울시 세대별 1인 가구의
주거특성 분석 및 정책제언

2018. 10. 12(금).
고려대학교 고정희

CONTENTS

I. 연구의 배경 및 목적

II. 연구방법 및 모형

III. 연구결과

IV. 결론 및 정책제언

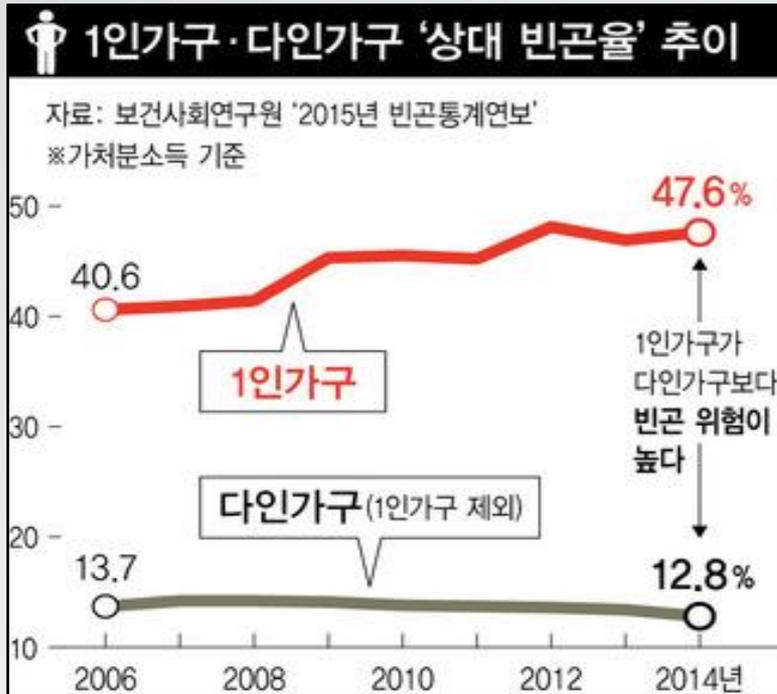


I. 연구의 배경 및 목적

<그림 1> 1인 가구 비율추이



- 1인 가구는 2000년 이후 보편적인 가구유형으로 자리잡아 가고 있음
- 통계청에 따르면, 1인 가구 비율은 2000년 15.5%에서 2015년 27.1%로 급증하였으며, 2025년에는 31.3%에 이를 것으로 예측
- 선진국의 경우 미국, 유럽은 이미 1980년에 1인 가구의 비율이 전체의 20%를 넘어섰고, 북유럽 국가는 30%를 넘어섬. 특히 스웨덴은 2005년 기준 46.3%에 달함.
- 이러한 현상은 경제, 문화 등 사회전반에 걸친 변화를 초래하며, 기존과는 다른 사회적 위험 (social risk)을 가져 올 것으로 예상됨



- 서울의 1인 가구 역시 꾸준히 증가하는 추세로 30년 전과 비교하여 가구 수가 10배 이상 증가 그 규모 역시 2030년 25%로 추계되면서 이들에 대한 관심이 어느때 보다 필요
- 1인 가구는 발생원인과 삶의 형태가 각기 다양하다는 점에서 대단히 이질적인 집단이므로 각 세대별 1인 가구의 특성을 정확히 분석할 필요가 있음.
- 1인 가구는 연령에 따라 다양한 특성을 보여주며, 교육 및 사회경제적 수준에 따른 생활기회의 격차 또한 확연하게 나타나고 있음. 이러한 점을 반영하여 세대별 특성에 따라 집단별로 유형화 할 경우 청년층, 중년층, 노년층으로 구분할 수 있음.

- 1인 가구의 소득은 일반가구의 20~30% 수준으로 매우 낮은 것으로 보도 되고 있고, 상대빈곤율은 지속적으로 상승하여 2014년 기준 47.6%로 나타남
- 또한 서울 1인 가구의 주거빈곤의 문제가 심각한 가운데 특히 청년 1인 가구는 42.4%가 주거빈곤 가구로 나타나 전체 1인 가구 평균인 27.1%에 비해 매우 높게 나타나(2016년 주거실태조사) 주거안정성이 매우 심각한 상황임.

- 그러나 지금까지 1인 가구에 대한 연구는 주로 청년 및 노인 1인 가구, 여성 1인 가구, 저소득 1인 가구 등 1인 가구 전체에 대한 연구 보다는 ‘특정 세대’를 중심으로 고용·복지정책 등 정책 전반을 아우르는 연구가 이루어지면서 정책 수립 또한 특정 세대를 중심으로 진행되어 왔음.
- 특히 1인 가구의 주거문제와 관련된 연구에서는 주거만족도나 주거수요, 주거환경에 대한 연구가 이루어졌고, 주거실태에 관한 연구가 일부 진행되어 왔음. 하지만 이 또한 ‘특정 세대’를 중심으로 다루고 있어 세대별 1인 가구의 주거특성에 대한 연구는 미흡한 상황임.
- 그럼에도 복지정책, 주거지원 서비스 등은 여전히 가족 중심적 관점에서 기반하여 실행되고 유지되고 있음.
- 따라서 본 연구는 이러한 문제점을 인식하여 우리사회에 본격적인 1인 가구 시대가 도래한 만큼 세대별 1인 가구의 주거특성에 대한 실증적인 분석을 통해 이들의 주거복지 실현을 위한 정책방향을 제시하는데 그 목적이 있음

Ⅱ. 연구방법 및 모형

1. 연구방법

- 본 연구는 2015년 「서울복지실태조사」를 활용하여 서울시의 세대별 1인 가구의 주거 특성을 분석하였음
- 「서울복지실태조사」는 2013년부터 실시되어 서울시 복지정책 수립을 위한 기초데이터를 확보하고 복지정책의 집행성과를 주기적으로 모니터링 하기 위해 격년제로 실시되고 있음
- 2015년에 제2차 조사가 완료되었고, 서울시에 거주하는 3,019가구를 대상으로 조사 완료
 - 조사기간 : 2015년 8월 14일부터 10월 9일까지 약 2개월간 조사.
 - 조사방법 : 컴퓨터를 활용한 가구방문 면접조사 (CAPI: Computer Assisted Personal Interviewing)
- 연구대상 : 설문조사 시 “단독 1인 가구”로 기표된 가구만을 추출하여 표본대상 796명 확정

- 표본대상의 '세대별' 정의와 구분

세대별 '연령'에 대한 정의는 연구자의 연구목적에 따라 '청년층, 중년층, 노년층'의 각 연구별로 다양하게 정의되고 있음.

- **청년층** :
 - 서울시 청년 기본조례 및 청년고용촉진특별법 시행령 15세~29세 이하
 - 공공기관 및 지방공기업 청년 미취업자를 고용하는 경우 15세~34세 이하
 - 국토부: 청년층을 위한 공공임대주택 공급 시 만 19세~39세 이하로 폭넓게 적용
- **중년층** : 명확한 정의는 없으나 콜린스(Collins) 사전에 따르면, 중년은 대체로 40세~60세 사이의 연령층으로 노인과 청년의 중간쯤에 위치하고 있는 세대로 정의
- **노년층** : 특별히 현행법으로 정해진 바는 없지만, 노인복지법에 “65세 이상 경로우대 한다는 조항”, 국민연금이나 기초연금 수급연령이 만 65세 이상으로 복지혜택을 기준으로 만 65세이상을 보통 노인으로 보고 있음.
 - UN이 1956년 65세부터 노인이라고 지칭한 이래 이 기준은 노령화 척도로 사용됨

이처럼 세대별 '연령'에 대한 정의는 연구자의 연구목적에 따라 '청년층, 중년층, 노년층'의 각 연구별로 다양하게 정의되고 있음.

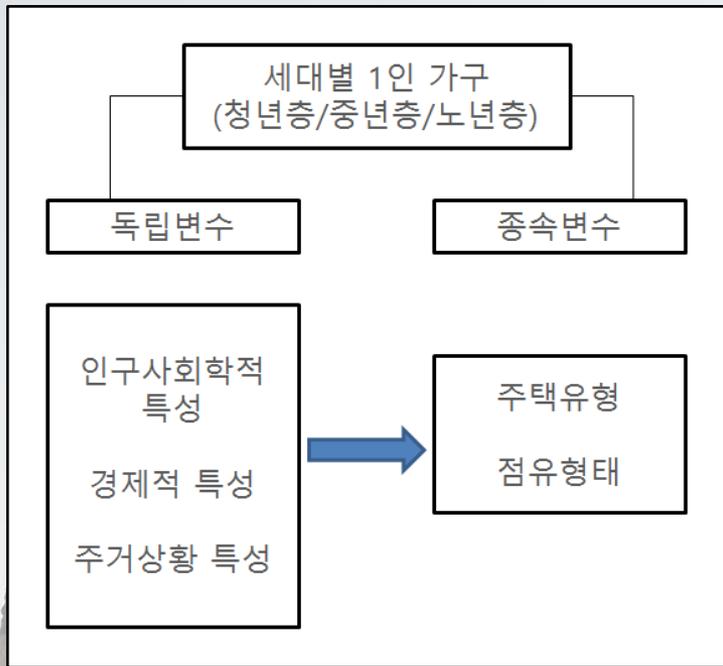
- 강은나 · 이민홍(2016)의 연구 : 청년층(20세~39세), 중년층(40~64세), 노년층(65세 이상)
- 이여봉(2017)의 연구 : 청년층(30대 후반까지), 중년층(40~50대), 노년층(60대 이상)
특히, 이여봉은 각 세대 간에는 살아온 동안의 사회적 경험이 다르고 연령의 단계별 위치와 과업 역시 다르기 때문에 1인 가구라는 공통점 외에 차이점이 존재한다는 것을 제시
- ▶ 따라서, 본 연구는 이여봉의 연구에서 제시된 세대 간의 다양한 차이점을 인정하고, 현재 우리나라 주택공급 시 적용되고 있는 국토부의 공공임대주택 기준을 적용하여
- ▶ 청년층(만 19~39세), 중년층(만 40~64세), 노년층(만 65세 이상)으로 분류하여 적용

- 분석방법

- 연구목적 달성을 위해 SPSS WINDOWS 21.0 통계패키지를 사용하여 표본의 일반적 특성과 주거특성을 위해서 빈도분석(Frequency analysis)과 교차분석, 카이스퀘어 검정을 사용하였고, 세대별 집단 간의 차이가 있는가 확인을 위해서는 분산분석(One-way ANOVA)을 실시.

또한, 종속변수(주택유형, 점유형태)에 영향을 주는 요인들 간의 상관관계 및 영향관계 등의 분석을 위해서 상관관계분석(Correlation analysis)과 다중회귀분석(Multiple regression Analysis)를 사용하여 분석

2. 연구모형



<그림 2> 연구모형

<표 1> 변수의 설정

| 변수명 | | |
|------|-------------|---|
| 종속변수 | 주택유형, 점유형태 | |
| 독립변수 | (인구사회학적 특성) | 성별, 혼인상태, 학력, 직종, 소득 |
| | (경제적 특성) | 근로시간 형태, 경제활동 여부, 비경제활동 사유, 소득, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 월평균 부채이자, 부채이자 부담 정도, 이자 연체 및 미납경험 |
| | (주거상황 특성) | 자가 주택가격, 전세보증금, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세 |

- ▶ 주택유형과 점유형태는 한 개인이나 가족의 사회경제적 지위를 가늠하는 주요한 지표

따라서, 세대별 1인 가구의 주거형태가 어떠한지 분석함에 있어서 중요한 의미를 갖는 변수임

Ⅲ. 연구결과

1. 표본의 일반적 특성

<표 2> 표본의 특성

| | | 세대별(N=796) | | | 합계 빈도(%) |
|------------|---------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | | 청년층 (N=241) | 중년층 (N=381) | 노년층 (N=174) | |
| | | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | |
| 성별 | 남성 | 105(43.6) | 119(31.2) | 61(35.1) | 285(35.8) |
| | 여성 | 136(56.4) | 262(68.8) | 113(64.9) | 511(64.2) |
| 혼인 상태 | 배우자 있음 | 8(3.3) | 15(3.9) | 5(2.9) | 28(3.5) |
| | 사별 | 0(0.0) | 110(28.9) | 151(86.8) | 261(32.8) |
| | 이혼 | 16(6.6) | 167(43.8) | 14(8.0) | 197(24.7) |
| | 별거 | 2(0.8) | 12(3.1) | 2(1.1) | 16(2.0) |
| | 미혼 | 215(89.2) | 77(20.2) | 2(1.1) | 294(36.9) |
| 학력 | 초졸 이하 | 0(0.0) | 6(1.6) | 70(40.2) | 76(9.5) |
| | 중졸 이하 | 1(0.4) | 48(12.6) | 54(31.0) | 103(12.9) |
| | 고졸 이하 | 34(14.1) | 241(63.3) | 45(25.9) | 320(40.2) |
| | 대졸 이하 | 188(78.0) | 78(20.5) | 4(2.3) | 270(33.9) |
| | 대학원졸 이하 | 18(7.5) | 8(2.1) | 1(0.6) | 27(3.4) |
| 근로시간 형태 | 전일제 | 205(85.6) | 314(87.5) | 51(73.9) | 570(89.6) |
| | 시간제 | 3(1.4) | 45(12.5) | 18(26.1) | 66(10.4) |

| | | 세대별(N=796) | | | 합계 |
|----------|-------------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| | | 청년층 (N=241) | 중년층 (N=381) | 노년층 (N=174) | |
| | | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | |
| 직종 | 관리직 | 6(2.9) | 10(2.8) | 1(1.4) | 17(2.7) |
| | 전문가 | 13(6.3) | 12(3.3) | 2(2.9) | 27(4.2) |
| | 사무직 | 119(57.2) | 33(9.2) | 1(1.4) | 153(24.1) |
| | 서비스직 | 44(21.2) | 102(28.4) | 14(20.3) | 160(25.2) |
| | 판매직 | 18(8.7) | 105(29.2) | 17(24.6) | 140(22.0) |
| | 기능원 /관련 직종 | 6(2.9) | 41(11.4) | 6(8.7) | 53(8.3) |
| | 장치, 기계조작 | 0(0.0) | 8(2.2) | 3(4.3) | 11(1.7) |
| | 단순노무직 | 2(1.0) | 48(13.4) | 24(34.8) | 74(11.6) |
| | 농림어업 | 0(0.0) | 0(0.0) | 1(1.4) | 1(0.2) |
| 소득 | 1,600만원 이하 | 42(17.5) | 95(24.9) | 129(74.1) | 266(33.4) |
| | 1,601 ~3,000만원 이하 | 109(45.2) | 182(47.8) | 25(14.4) | 316(39.7) |
| | 3,001만원 이상 | 90(37.3) | 104(27.3) | 20(11.5) | 214(26.9) |
| 경제활동 여부 | no | 33(13.7) | 22(5.8) | 105(60.3) | 160(20.1) |
| | yes | 208(86.3) | 359(94.2) | 69(39.7) | 636(79.9) |
| 비경제활동 사유 | 근로 무능력 | 1(3.1) | 6(28.6) | 27(26.2) | 34(21.8) |
| | 정규교육기관 학업 | 20(62.5) | 0(0.0) | 0(0.0) | 20(12.8) |
| | 진학준비 | 5(15.6) | 0(0.0) | 0(0.0) | 5(3.2) |
| | 취업준비 | 6(18.8) | 0(0.0) | 0(0.0) | 6(3.8) |
| | 가사 | 0(0.0) | 3(14.3) | 37(35.9) | 40(25.6) |
| | 양육 | 0(0.0) | 0(0.0) | 0(0.0) | 0(0.0) |
| | 간병 | 0(0.0) | 0(0.0) | 0(0.0) | 0(0.0) |
| | 군복무 | 0(0.0) | 0(0.0) | 0(0.0) | 0(0.0) |
| | 구직활동 포기 | 0(0.0) | 1(4.8) | 5(4.9) | 6(3.8) |
| | 근로외사 없음 | 0(0.0) | 10(47.6) | 25(24.3) | 35(22.4) |
| | 기타 | 0(0.0) | 1(4.8) | 9(8.7) | 10(6.4) |
| 합계 | | 241(100.0) | 381(100.0) | 174(100.0) | 796(100.0) |

- 표본의 일반적 특성 요약

청년층

- (성별) 남성 43.6%, 여성 56.4%로 여성의 비율이 더 높게 나타남
- (혼인상태) 미혼이 89.25%로 대부분 차지
- (학력) 대졸 이하가 78%, 대학원졸업의 비율도 7.5% 대체로 고학력
- (근로시간 형태) 근로시간형태는 98.6%가 전일제로 시간제는 1.4%에 불과했음
- (직종) 사무직이 57.2%로 가장 높았고, 서비스직이 21.2%, 전문직은 6.3%, 단순 노무직은 1%.
- (소득) 3천만원 이하가 62.7%, 이중 1,600만원 이하가 17.5% 차지하여 소득이 높지 않음
- (경제활동 여부) 86.3%가 경제활동을 하고있고, 전혀 하지 않는 비율은 13.7%.
- (경제활동 하지 않는 이유) 학업이 62.5%, 취업준비 18.8%, 진학준비 15.6%, 구직활동 포기는 나타나지 않음



- ▶ 이러한 결과는 청년 '니트족(NEET: not in education, employment or training)'의 문제가 심각하게 다뤄지고 있는 것과는 상반된 결과임.

그러나, 본 연구가 단독 1인 가구만을 추출하여 진행한 만큼 가족들과 함께 거주하는 청년세대와는 다르게 1인 가구는 혼자서 생계를 꾸려나가야 하기 때문에 상이한 결과가 나타났을 것으로 추정됨

중년층

- (성별) 남성 31.2%, 여성 68.8%로 여성의 비율이 더 높게 나타남
- (혼인상태) 이혼 43.8%, 사별 28.9%로 이혼 및 사별의 비율이 높으며, 만혼도 20.2% 차지하여 고학력이면서 독신생활을 즐기는 소위 '골드미스'나 '골드미스터'가 포함된 것으로 나타남
- (학력) 고졸 이하가 63.3%로 가장 높았고, 대졸 이하는 20.5%로 나타남
- (근로시간 형태) 청년층과 동일하게 전일제의 비율이 87.5%로 압도적으로 높음.
- (직종) 판매직이 29.2%, 서비스직이 28.4%로 서비스 및 판매직의 비율이 높았고, 사무직은 9.2%, 전문직은 3.3%에 불과했음
- (소득) 3천만원 이하가 72.7%, 이중 1,600만원 이하가 24.9% 차지하여 역시 소득 높지 않음. 고소득의 골드미스나 골드미스터는 소수에 불과.
- (경제활동 여부) 94.2%가 경제활동을 하고있고, 하지 않는 비율은 5.8%를 차지함
- (경제활동 하지 않는 이유) 근로의사 없음이 47.6%, 근로 무능력 28.6%, 가사가 14.3%, 구직활동 포기가 4.8%로 나타나 '중년 니트족'의 특성이 나타남



▶ 2005년~2013년까지 한국복지패널 조사 결과, 2013년 비경제활동인구 가운데 '근로의사 없음'으로 응답한 경우는 26.5%로 나타났고, 구직활동을 포기한 사람 중 31.3%는 35세~55세 연령대로 나타나 40세부터 60세의 중년층이 포함된 것으로 확인되었음. 이는 우리사회에서 '중년 니트족'이 점차 증가하고 있는 것으로 보여짐

노년층

- (성별) 남성 35.1%, 여성 64.9%로 여성의 비율이 더 높게 나타남
- (혼인상태) 사별 86.8%, 이혼 8%로 대부분 사별로 인해 1인 가구가 된 비율이 높았음
- (학력) 초졸 이하가 40.2%로 가장 높았고, 중졸 이하 31%, 고졸 이하 25.9%로 나타나 다른 세대에 비해 학력이 매우 낮게 나타남. 대졸 이하는 2.3%에 불과하여 연령이 높아질수록 학력이 낮아지는 특징을 파악할 수 있었음.
- (근로시간 형태) 전일제의 비율이 73.9%로 높게 나타났으나, 시간제 형태도 26.1%로 타 세대에 비하여 시간제 근무의 비율이 높게 나타남
- (직종) 단순 노무직이 34.8%, 판매직이 24.6%, 서비스직이 20.3%로 나타남
- (소득) 3천만원 이하가 88.5%, 이중 1,600만원 이하가 74.1% 차지하여 대다수가 저소득자임.
- (경제활동 여부) 39.7%가 경제활동을 하고있었고, 60.3%는 하지않음으로 조사.
- (경제활동 하지 않는 이유) 가사 35.9%로 가장 높았고, 근로 무능력 26.2%, 근로 의사 없음이 24.3%로 나타남



- ▶ 노년층은 연령이 높아질수록 학력이 낮아지는 특징을 파악할 수 있었고, 경제활동비율이 낮게 나타난 것은 노년층은 은퇴의 시점에 해당되는 시기이기도 하고, 다른 세대에 비해 상대적으로 낮은 학력으로 인해 고용 안정성이 떨어져 경제적으로 가장 어려운 계층이기도 하다는 것을 보여줌

2. 세대별 1인 가구의 주거특성

<표 3> 세대별 주택유형과 점유형태

| | | 세대별 | | | | |
|------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--|
| | | 청년층 빈도(%) | 중년층 빈도(%) | 노년층 빈도(%) | 합계 빈도(%) | |
| 주택유형 | 일반단독주택 | 13(5.4) | 41(10.9) | 17(9.8) | 71(9.0) | $\chi^2=143.099$ $df=12$ $p=.000***$ |
| | 다가구용 단독 | 40(16.7) | 94(24.9) | 30(17.3) | 164(21.9) | |
| | 다세대주택 | 59(24.6) | 85(22.5) | 31(17.9) | 175(22.2) | |
| | 연립주택 | 12(5.0) | 34(9.0) | 16(9.2) | 62(7.8) | |
| | 아파트 | 51(21.3) | 116(30.8) | 75(43.4) | 242(30.6) | |
| | 오피스텔 | 35(14.6) | 6(1.6) | 1(0.6) | 42(5.3) | |
| | 쪽방, 고시원 등 | 30(12.5) | 1(0.3) | 3(1.7) | 34(4.3) | |
| 점유형태 | 자가 | 15(6.2) | 91(23.9) | 83(47.7) | 189(23.7) | $\chi^2=137.850$ $df=8$ $p=.000***$ |
| | 전세 | 91(37.9) | 179(47.0) | 52(29.9) | 322(40.5) | |
| | 보증금 있는 월세 | 114(47.3) | 107(28.1) | 33(19.0) | 254(31.9) | |
| | 보증금 없는 월세 (사글세 포함) | 19(7.9) | 2(0.5) | 4(2.3) | 25(3.1) | |
| | 무상 | 2(0.8) | 2(0.5) | 2(1.1) | 6(0.8) | |

*** $p<0.001$

(주택유형) ‘청년층’은 다세대주택이 24.6%, 다가구 단독주택이 16.7%로 단독 및 다세대 주택의 거주비율이 높게 나타남. 또한 쪽방, 고시원 등의 주택이 아닌 건물의 거주비율도 12.5%로 나타나 청년1인 가구에 대한 주거문제가 여전히 불안.

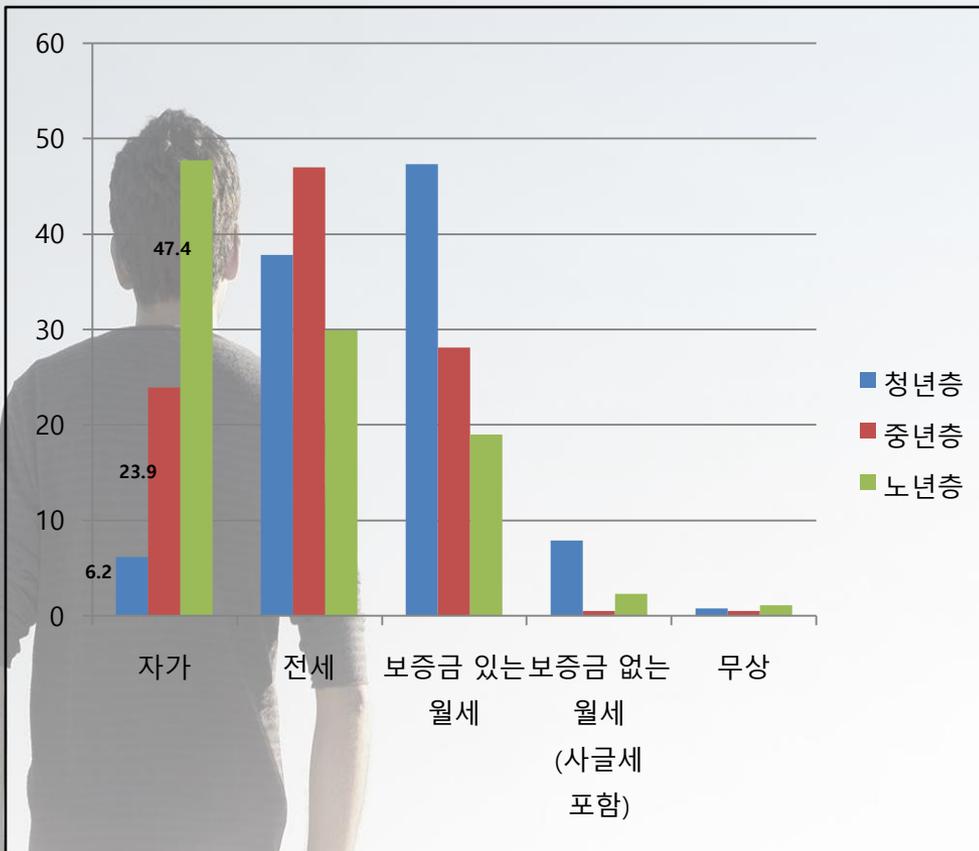
‘중년층’ 역시 다가구 단독주택 및 다세대주택, 일반주택이 50%이상으로 나타났고,

‘노년층’은 아파트 거주가 43.4%로 가장 높게 나타남. 그러나 유형별 단독주택의 비율을 모두 합치면 54.2%로 여전히 단독주택의 비율이 더 높았음.

→ 전 세대에서 단독 및 다세대주택의 비율이 높음.

(점유형태) 세대별 1인 가구의 모든 세대가 전.월세의 비율을 합산하면 75.5%로 매우 높게 나타나 이들의 주택보유는 여전히 어려운 것으로 나타남.

<그림 3> 세대별 점유형태 분포



(점유형태) 국토교통부의 「2017주거실태조사」 한국의 자가보유율 61.1%로 16년 59.9%에서 증가하여 최고기록. 수도권도 54.2%.

그러나, 본 연구의 결과에서 보듯이 세대별 1인 가구의 자가보유율은 청년 6.2%, 중년층 23.9%, 노년층 47.7%로 일반가구에 비해 이들이 주택을 보유하는 일은 매우 어려움.

→ 청년 및 중년층은 우리사회에서 소위 ‘골드미스 및 골드미스터’로 불리는 계층이 포함된 집단.

그러나 분석결과에서 보듯이 경제적으로 여유로운 1인 가구는 소수에 불과하며, 1인 가구의 대부분은 다세대주택을 벗어나지 못하고 전.월세 거주를 벗어나기 힘든 상황에 놓여있음.

<표 4> 세대별 연구변인들의 차이분석

| | 청년층 a | 중년층 b | 노년층 c | 합계 | F | 유의 확률 | 사후다중비교 (Scheffe) |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|----------|---------------------|
| 2014년 소득 총액 | 3020.14 ±2077.37 | 2679.22 ±1772.05 | 1388.83 ±1463.14 | 2505.32 ±1907.03 | 43.211 | .000*** | a>c, b>c |
| 월평균 생활비 | 136.44 ±67.46 | 134.24 ±77.92 | 95.49 ±60.61 | 126.49 ±73.11 | 20.922 | .000*** | a>c, b>c |
| 총 자산 | 12356.39 ±21399.61 | 21002.89 ±32766.20 | 25789.40 ±32076.00 | 19419.37 ±29973.23 | 11.439 | .000*** | a<b, a<c |
| 총 부채 | 730.71 ±2192.71 | 1142.37 ±4163.38 | 271.84 ±1018.25 | 827.04 ±3173.49 | 4.693 | .009** | b>c |
| 월평균 부채 이자(만원) | 6.99 ±9.66 | 12.99 ±23.04 | 9.12 ±9.99 | 10.42 ±18.30 | 1.950 | .146 | |
| 자가 주택가격 | 41285.71 ±23963.16 | 49500.09 ±30149.57 | 39536.14 ±20294.90 | 41143.66 ±25756.10 | .805 | .449 | |
| 전세 보증금 | 16576.92 ±16546.55 | 15239.66 ±16286.42 | 9432.69 ±7086.93 | 14679.81 ±15409.00 | 3.882 | .021* | a>c |
| 보증금 있는 월세(만원) | 41.37 ±16.74 | 27.81 ±14.44 | 21.42 ±14.57 | 33.06 ±17.32 | 31.436 | .000*** | a>b, a>c |
| 보증금 없는 월세(만원) | 37.84 ±11.40 | 17.50 ±17.68 | 10.75 ±1.50 | 31.88 ±15.19 | 11.890 | .000*** | a>c |

*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

서울시 세대별 1인 가구의 주거 및 경제적 특성 분포차이를 분산분석(One-way ANOVA)를 통해 구체적으로 살펴본 결과,

소득총액, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 전세보증금, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세가 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타남.

- 소득총액의 평균: 청년층이 노년층보다 높고, 중년층이 노년층보다 높게 나타남.
- 월평균 생활비: 청년층이 노년층보다 높았고, 중년층이 노년층보다 높게 나타남
- 총자산의 평균: 청년층이 중년층이나 노년층에 비해 가장 낮게 나타남
- 총부채의 평균: 중년층이 노년층보다 높게 나타남
- 전세보증금 평균: 노년층에 비해 청년층이 더 높게 나타남
- 보증금이 있는 월세: 청년층이 노년층보다 높게 나타남

< 표 5 > 주택유형별 연구변인들의 차이분석(유의한 결과만 정리)

| | | 주택 유형 | | | | | | | | |
|----------|------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--|
| | | 일반 단독 | 다가구 단독 | 다세대 주택 | 연립 주택 | 아파트 | 오피스텔 | 쪽방, 고시원 | 합계 | |
| | | 빈도 (%) | 빈도 (%) | 빈도 (%) | 빈도 (%) | 빈도 (%) | 빈도 (%) | 빈도 (%) | 빈도 (%) | |
| 연령 | 청년층 | 13 (18.3) | 40 (24.4) | 59 (33.7) | 12 (19.4) | 51 (21.1) | 35 (83.3) | 30 (88.2) | 240 (30.4) | $\chi^2=143.099,$ $df=12,$ $p<.000***$ |
| | 중년층 | 41 (57.7) | 94 (57.3) | 85 (48.6) | 34 (54.8) | 116 (47.9) | 6 (14.3) | 1 (2.9) | 377 (47.7) | |
| | 노년층 | 17 (23.9) | 30 (18.3) | 31 (17.7) | 16 (25.8) | 75 (31.0) | 1 (2.4) | 3 (8.8) | 173 (21.9) | |
| 학력 | 초졸 이하 | 13 (18.3) | 14 (8.5) | 12 (6.9) | 7 (11.3) | 29 (12.0) | 0 (0.0) | 1 (2.9) | 76 (9.6) | $\chi^2=115.630,$ $df=24,$ $p<.000***$ |
| | 중졸 이하 | 7 (9.9) | 22 (13.4) | 27 (15.4) | 11 (17.7) | 30 (12.4) | 2 (4.8) | 1 (2.9) | 100 (12.7) | |
| | 고졸 이하 | 35 (49.3) | 92 (56.1) | 77 (44.0) | 24 (38.7) | 82 (33.9) | 4 (9.5) | 5 (14.7) | 319 (40.4) | |
| | 대졸 이하 | 15 (21.1) | 33 (20.1) | 53 (30.3) | 20 (32.3) | 89 (36.8) | 34 (81.0) | 24 (70.6) | 268 (33.9) | |
| | 대학원졸 이하 | 1 (1.4) | 3 (1.8) | 6 (3.4) | 0 (0.0) | 12 (5.0) | 2 (4.8) | 3 (8.8) | 27 (3.4) | |
| | 합계 | 12 (16.9) | 19 (11.6) | 25 (14.3) | 14 (22.6) | 67 (27.7) | 9 (21.4) | 12 (35.3) | 158 (20.0) | |
| 경제 활동 | no | 12 (16.9) | 19 (11.6) | 25 (14.3) | 14 (22.6) | 67 (27.7) | 9 (21.4) | 12 (35.3) | 158 (20.0) | $\chi^2=25.472,$ $df=6,$ $p<.000***$ |
| | yes | 59 (83.1) | 145 (88.4) | 150 (85.7) | 48 (77.4) | 175 (72.3) | 33 (78.6) | 22 (64.7) | 632 (80.0) | |
| | 합계 | 71 (100) | 164 (100) | 175 (100) | 62 (100) | 242 (100) | 42 (100) | 34 (100) | 790 (100) | |

*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

주택유형별로 변수들간의 차이가 있는지 카이스퀘어 검정에 의해 분석한 결과,

연령, 학력, 경제활동여부가 5% 유의수준에서 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타났고, 성별, 부채이자부담정도, 이자연체,근로 시간형태는 유의한 차이가 없는 것으로 나타남.

분석결과, 청년층은 다세대 및 다가구주택 거주 비율이 높았고, 고졸이하의 학력에서 다세대 및 다가구 주택의 거주 비율이 높게 나타남. 대졸자의 거주비율 중 오피스텔 및 쪽방 고시원 등의 거주비율이 높게 나타난 것은 청년층의 주거문제가 여전히 심각함을 보여줌.

또한, 경제활동을 하지 않는 경우 쪽방 및 고시원 등의 시설에서의 거주비율이 높음을 확인할 수 있었음

< 표 6 > 주택유형별 연구변인들의 차이_분산분석

| | 일반 단독 a | 다가구 단독 b | 다세대 주택 c | 연립 주택 d | 아파트 e | 오피스텔 f | 쪽방, 고시원 g | 합계 | F | 유의 확률 |
|---|-----------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------|----------|
| 소득 총액 | 1958.07 ±1199.34 | 2361.66 ±2024.51 | 2129.80 ±212.26 | 2193.55 ±1579.26 | 3158.62 ±2420.94 | 2584.15 ±1326.15 | 2330.73± 1537.83 | 2513.7 7±1910 .93 | 7.410 | .000*** |
| *(Scheffe): a<c, b<c, c<d, d<c | | | | | | | | | | |
| 연령 | 54.65 ±4.86 | 51.37 ±4.63 | 50.12 ±5.83 | 55.15 ±4.73 | 55.46 ±4.63 | 32.71 ±10.22 | 30.71 ±15 .90 | 51.06± 16.18 | 26.672 | .000*** |
| *(Scheffe): a>f, a>g, b>f, b>g, c<e, c>f, c>g, d>f, d>g, e>f, e>g | | | | | | | | | | |
| 월평균 생활비 | 93.87 ±49.99 | 111.38 ±52.93 | 107.91 ±45.15 | 146.53 ±107.11 | 155.08 ±88.37 | 125.95 ±56.10 | 133.29±6 4.87 | 126.87 ±73.23 | 13.508 | .000*** |
| *(Scheffe): a<d, a<e, b<e, c<d, c<e | | | | | | | | | | |
| 총 자산 | 12379.30 ±21052.03 | 8121.13 ±9499.99 | 11214.71 ±10917.7 9 | 17125.81± 14423.06 | 40890.34 ±44257.0 1 | 4707.14 ±4646.60 | 3873.24± 10054.42 | 19444. 33±300 82.33 | 38.708 | .000*** |
| *(Scheffe): a<e, b<e, c<e, d<e, e>f, e>g | | | | | | | | | | |
| 총 부채 | 670.42 ±3645.56 | 414.63 ±1796.56 | 868.57 ±2194.87 | 911.29 ±1951.30 | 1321.58 ±4697.66 | 116.67 ±377.36 | 117.65±5 37.37 | 825.73 ±3179. 53 | 2.122 | .049* |
| 월평균 부채 이자 | 16.33 ±42.32 | 3.56 ±4.44 | 8.79 ±15.00 | 6.35 ±5.11 | 17.32 ±19.52 | 4.00 ±4.80 | 3.00±0.0 | 10.35± 18.33 | 2.358 | .033* |
| 자가 주택 가격 | 40727.27 ±27860.69 | 33700.00 ±18832.8 9 | 20470.59 ±9249.85 | 25166.67 ±9211.57 | 52083.41 ±26223.9 5 | 17500.00 ±707.11 | 40500.00 ±13435.0 3 | 41486. 53±258 22.19 | 11.237 | .000*** |
| *(Scheffe): c<e, d<e | | | | | | | | | | |

*** p<0.001, * p<0.05

주택유형별 연구 변인들간의 차이를 분산분석을 통해 구체적으로 살펴본 결과, 소득총액, 연령, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 월평균 부채 이자, 자가 주택가격의 전 항목이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것을 나타냄.

- 분석결과, 주택유형별 거주형태는 소득이 높을수록 아파트 거주가 용이하고, 가격이 가장 높았으며, 아파트 거주자의 연령이 가장 높게 나타났고, 쪽방, 고시원 등의 거주연령이 가장 낮게 나타남.
- 아파트가 월평균생활비, 총자산, 총부채, 월평균 부채이자, 자가 주택가격 등의 비용이 타 유형에 비해 가장 높게 나타남.
- 이것은 현재 주택시장에서 주거안정 측면에서 아파트가 가장 안정적이며, 선호도가 가장 높기 때문에 아파트 거주에 따른 비용이 가장 높음.

<표 7> 점유형태별 연구변인들의 차이분석(유의한 결과만 정리)

| | 주택 점유형태 | | | | | | | |
|------|---------|-----------|-----------|-------------------|-----------|----------|------------|--|
| | 자가 | 전세 | 보증금 있는 월세 | 보증금 없는 월세(사글세 포함) | 무상 | 합계 | | |
| | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | | |
| 연령 | 청년층 | 15(7.9) | 91(28.3) | 114(44.9) | 19(7.0) | 2(33.3) | 241(30.3) | $\chi^2=137.850$, df=8, p=.000*** |
| | 중년층 | 91(48.1) | 179(55.6) | 107(42.1) | 2(8.0) | 2(33.3) | 391(47.9) | |
| | 노년층 | 89(43.9) | 52(16.1) | 39(13.0) | 4(16.0) | 2(33.3) | 174(21.9) | |
| 학력 | 초졸 이하 | 26(13.8) | 21(6.5) | 26(10.2) | 3(12.0) | 0(0.0) | 76(9.5) | $\chi^2=41.373$, df=16, p=.000*** |
| | 중졸 이하 | 39(20.1) | 38(11.8) | 22(8.7) | 3(12.0) | 2(33.3) | 103(12.9) | |
| | 고졸 이하 | 73(38.6) | 138(42.9) | 105(41.3) | 3(12.0) | 1(16.7) | 320(40.2) | |
| | 대졸 이하 | 46(24.3) | 114(35.4) | 91(35.8) | 16(64.0) | 3(50.0) | 270(33.9) | |
| | 대학원졸 | 6(3.2) | 11(3.4) | 10(3.9) | 0(0.0) | 0(0.0) | 27(3.4) | |
| 부채이자 | 전혀 부담 x | 1(2.8) | 12(15.8) | 2(4.3) | 0(0.0) | 0(0.0) | 15(9.3) | $\chi^2=28.430$, df=16, p=.028* |
| | 부담 안됨 | 5(13.9) | 8(10.5) | 4(8.5) | 1(50.0) | 0(0.0) | 18(11.1) | |
| | 보통 | 12(33.3) | 23(30.3) | 21(44.7) | 1(50.0) | 0(0.0) | 57(35.2) | |
| | 약간 부담 | 17(47.2) | 28(36.8) | 16(34.0) | 0(0.0) | 0(0.0) | 61(37.7) | |
| | 매우 부담 | 1(2.8) | 5(6.6) | 4(8.5) | 0(0.0) | 1(100.0) | 11(6.8) | |
| 경제활동 | no | 65(34.4) | 40(12.4) | 37(14.6) | 15(60.0) | 3(50.0) | 160(20.1) | $\chi^2=68.819$, df=4, p=.000*** |
| | yes | 124(65.6) | 282(87.6) | 217(85.4) | 10(40.0) | 3(50.0) | 636(79.9) | |
| | 합계 | 189(100) | 322(100) | 254(100) | 25(100.0) | 6(100.0) | 736(100.0) | |

*** p<0.001, * p<0.05

점유형태별로 변수들간의 차이가 있는지 카이스퀘어 검정에 의해 분석한 결과,

연령, 학력, 부채이자, 경제활동 여부가 5% 유의수준에서 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타났고, 성별, 이자연체,근로시간형태는 유의한 차이가 없는 것으로 나타남.

분석결과, 연령별로 보면 중년층, 노년층에서 자가 및 전세의 비율이 높았으나, 청년층은 월세 거주자의 비율이 높게 나타남.

부채이자부담은 자가 및 전세, 보증금이 있는 월세 거주자의 경우 부담이 있는 것으로 나타남.

또한 자가 및 전세, 보증금 있는 월세거주일 수록 경제활동을 하고 있었으며, 경제활동이 없는 경우에는 보증금이 없는 월세거주의 비율이 높게 나타남.

< 표 8 > 점유형태별 연구변인들의 차이_분산분석

| | 자가 a | 전세 b | 보증금 있는 월세 c | 보증금 없는 월세 (사글세 포함) d | 무상 e | 합계 | F | 유의 확률 |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|--------|----------|
| 소득 | 2741.19 | 2549.01 | 2370.09 | 1739.59 | 1544.00 | 2505.32 | 2.369 | .051 |
| 총액 | ±2340.44 | ±1711.02 | ±1903.82 | ±1539.45 | ±1057.77 | ±1907.09 | | |
| 연령 | 61.39 ±12.99 | 50.78± 13.94 | 45.34 ±16.37 | 34.88 ±20.47 | 54.33 ±19.39 | 51.09 ±16.21 | 39.945 | .000*** |
| *(Scheffe): a>b, a>c, a>d, b>c, b>d, c>d | | | | | | | | |
| 월평균 생활비 | 145.77 ±89.33 | 125.97 ±76.30 | 117.67 ±52.10 | 89.88 ±43.10 | 74.17 ±49.84 | 126.49 ±73.11 | 6.721 | .000*** |
| *(Scheffe): a>c, a>d | | | | | | | | |
| 총 자산 | 47744.18 ±41768.15 | 16563.13±2 1375.16 | 3956.63 ±6957.67 | 900.80 ±1857.46 | 9783.33 ±12520.13 | 19419.37± 29973.23 | 90.789 | .000*** |
| *(Scheffe): a>b, a>c, a>d, a>e, b>c | | | | | | | | |
| 총 부채 | 1470.90 ±5275.19 | 815.89 ±2414.13 | 427.56 ±1709.79 | 160.00 ±624.50 | 833.33 ±2041.24 | 827.04 ±3173.49 | 3.285 | .011* |
| *(Scheffe): a>c | | | | | | | | |

*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

점유형태별 연구 변인들간의 차이를 분산분석을 통해 살펴본 결과,

연령, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타남.

연령이 높을수록 자가 거주가 높았고, 월평균 생활비도 자가거주가 보증금 있는 월세나 보증금 없는 월세에 비해 높았음.

총자산은 자가가 전세 및 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세보다 높게 나타났고,

총부채도 자가거주가 보증금 있는 월세보다 높게 나타남.

3. 상관 및 영향관계 분석

<표 9> 주택유형과 변수들의 상관분석

| | 주택유형 더미(아파트=1) |
|---------------|----------------|
| 2014년 소득_총액 | .219(**) |
| 연령 | 0.046 |
| 월평균 생활비 | .247(**) |
| 가구 보유 총 자산 | .395(**) |
| 가구 보유 총 부채 | .074(+) |
| 월평균 부채 이자(만원) | .202(+) |
| 자가_주택가격 | .477(**) |
| 전세 보증금 | .454(**) |
| 보증금 있는 월세(만원) | .153(+) |
| 보증금 없는 월세(만원) | -.629(**) |

** p<0.01, * p<0.05

주택유형과 변수들간의 상관관계를 분석 결과, 소득총액, 월평균 생활비, 총 자산, 주택가격, 전세 보증금의 크기 등이 정(+)의 방향으로 상관성이 높게 나타남.

→ 소득 등 경제적인 요인이 주택유형 선택에 있어서 상관성이 높은 변수

<표 10> 주택유형에 미치는 영향_다중회귀분석

| | 비표준화 계수 | | 표준화 계수 | t | 유의확률 | 공선성 통계량 | |
|---------------|---------|------|--------|--------|--------|---------|-------|
| | B | 표준오차 | 베타 | | | 공차한계 | VIF |
| (상수) | .019 | .162 | | 0.120 | 0.905 | | |
| 2014년 소득_총액 | 5.901 | .000 | .213 | 2.065 | .041* | .469 | 2.136 |
| 연령 | .001 | .003 | .039 | 0.491 | .631 | .775 | 1.290 |
| 월평균 생활비 | .000 | .001 | -.066 | -0.681 | .497 | .525 | 1.903 |
| 가구 보유 총 자산 | 7.924 | .000 | .407 | 3.459 | .001** | .359 | 2.790 |
| 가구 보유 총 부채 | 6.394 | .000 | .009 | 0.082 | .935 | .471 | 2.122 |
| 월평균 부채 이자(만원) | -.002 | .002 | -.083 | -0.949 | .399 | .514 | 1.947 |

R²=.240, F=9.039, p=.000***

* 종속변수: 주택유형
*** p<0.001, ** p<0.01

각 변수들이 주택유형에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과, 소득총액, 총 자산이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 나타남.

→ 소득 및 자산과 같은 경제적인 요인이 역시 주택유형 선택에 있어서 가장 큰 영향을 끼침

< 표 11 > 점유형태와 변수들의 상관분석

| | 주택 점유형태 더미(자가=1) |
|---------------------|------------------|
| 2014년 연간 총 가구 소득_총액 | .069 |
| 연령 | .355(**) |
| 월평균 생활비 | .147(**) |
| 가구 보유 총 자산 | .530(**) |
| 가구 보유 총 부채 | .113(**) |
| 월평균 부채 이자(만원) | .320(**) |

** p<0.01

점유형태와 변수들간의 상관관계 분석 결과, 연령, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 월평균 부채 이자 등이 상관성이 높게 나타남.

→ 소득 보다는 부채나 생활비 부담요인이 점유형태 선택에 있어서 상관성이 높은 변수

< 표 12 > 점유형태에 미치는 영향_다중회귀분석

| | 비표준화 계수 | | 표준화 계수 | | t | 유의확률 | 공선성 통계량 | |
|---------------|---------|------|--------|--|--------|---------|---------|-------|
| | B | 표준오차 | 베타 | | | | 공차한계 | VIF |
| (상수) | .054 | .128 | | | 0.422 | 0.674 | | |
| 2014년 소득_총액 | -2.306 | .000 | -.102 | | -1.139 | .256 | .469 | 2.136 |
| 연령 | .004 | .002 | .139 | | 1.991 | .049* | .775 | 1.290 |
| 월평균 생활비 | -.002 | .000 | -.290 | | -3.424 | .001** | .525 | 1.903 |
| 가구 보유 총 자산 | 1.324 | .000 | .751 | | 7.326 | .000*** | .359 | 2.790 |
| 가구 보유 총 부채 | 4.336 | .000 | .063 | | 0.702 | .484 | .471 | 2.122 |
| 월평균 부채 이자(만원) | -.001 | .002 | -.045 | | -0.531 | .596 | .514 | 1.947 |

R² = .424, F = 19.753, p = .000***

* 종속변수: 점유형태
*** p<0.001

각 변수들이 점유형태에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과,

연령, 총 자산이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 나타남.

IV. 결론 및 제언

- 분석 결과, 서울시 세대별 1인 가구는 모든 세대에서 단독 및 다세대 주택의 거주 비율이 높았고, 특히 청년층은 여전히 쪽방, 고시원 거주 비율이 높아서 주거안정성이 매우 취약. 점유형태에 있어서도 전.월세의 비중이 높게 나타나 이들이 자가주택을 보유하는 일은 매우 어려움.
- 청년 및 중년층 1인 가구에는 소위 '골드미스 나 골드미스터'가 속해있는 집단이지만 **경제적으로 여유로운 1인 가구는 소수에 불과. 대부분 다세대 주택과 전월세를 벗어나기 힘든 상황.**
- 또한, 그동안 청년층에서만 나타났던 '니트족'의 현상이 분석결과 중년층에서도 나타나 **'중년 니트족'이 점차 증가하고 있음.** 1인가구는 전반적으로 고용의 질과 소득이 낮고 중년층 이후부터 그 정도가 심각해짐.
 - 중년층 이후부터 서비스 및 판매직, 단순 노무직 등 고용의 질 낮으며, 근로 무능력 및 근로의사 없는 비율도 중년층 이상 증가
- 현재 중앙정부와 지방정부에서 1인 가구 주거지원 방안을 시행 중이나, 주로 청년과 노인에 집중되어 있고 중년층에 대한 지원 프로그램은 부재하여 정책의 사각지대에 놓여 있음.
- **이처럼 1인 가구의 주거문제는 어느 특정세대에 국한되어 공급되고 지원될 문제는 아님.**

• 증가하는 1인 가구... ‘보편적’ 정책 필요

| 구분 | 중앙정부 | | 지방정부 | | |
|------------|------|----------|--|-------------|--------------|
| | 직접공급 | 주거비 지원 | 서울 / 직접공급 | 부산 | 경기 |
| 청년(18~34세) | 행복주택 | 대출 지원 | 희망하우징, 역세권 2030, 도생, 청년 도전숙, 빈집살리기, G밸리 하우스, 동작구 세어하우스 | 드림아파트, 햇살동지 | 따복하우스, 따복기숙사 |
| 중년(35~49세) | - | | 주거 사각지대 | - | - |
| 장년(50~64세) | - | | | - | - |
| 노년(65~74세) | 공공실버 | | | 빈집살리기, 보린주택 | |
| 고령(75세 이상) | | | | | |

주: 박미선·이재춘 외(2017: 106).

- **(청년층)** ▶ 지속적인 공공임대주택 확대, **임대주택 규모에 대한 검토 필요**. 집이 아닌 ‘방 한칸’에 거주하는 느낌이 강함.
- **(중년층)** ▶ **제도적 주거 사각지대**, 공공임대 이외에 마땅한 주거지원 프로그램이 매우 취약함. SH공사의 전세임대주택(시프트)의 보증금 및 입주자격 완화 필요. 주거사다리 정책을 표방한 ‘주거복지 로드맵’에서도 중년층을 위한 주거지원은 제외(청년층, 신혼부부, 고령가구, 저소득 및 취약 계층). 자가보유 용이하도록 지원.
- **(노년층)** ▶ **영구임대와 같은 장기공공임대 공급 확대 필요**.

LH공사 및 SH공사의 임대주택 공가 활용

→ 입주자격 완화

→ 기존의 waiting list 활용하여 행정처리 비용 및 기간 단축 필요

- **서울시 주거지원 프로그램에 대한 적극적 홍보 필요**

→ 다양한 주거지원 서비스를 제공하고 있으나 중앙정부에서 시행하는 임대주택 이외에 잘 모르고 있는 경우가 많음. 적극적인 홍보를 통해 주거지원이 이루어질 수 있도록 하는 것도 중요

- **서울복지실태조사 ‘주거 부문’ 분리하여 보완 필요**

→ 과거에 주택은 ‘연금, 의료, 교육’과는 달리 복지의 영역이 아니었음. 그러나 현재 주거의 문제는 기본권이며 복지의 영역임. 협의의 사회복지 개념으로 보아서 안됨.

국토부의 ‘주거실태조사’가 별도로 조사되고 있으나 이는 전국 단위의 조사이며, 서울시의 복지 실태를 가장 잘 반영하여 분석할 수 있는 서울복지실태조사에 주거부문의 확대가 필요함.

현재 주거 부문은 가구 일반사항에 포함되어 조사되고 있고, 문항 수는 8개(주택유형, 점유형태, 가격(임대료), 규모와 방의 개수, 위치, 난방 등)에 불과함. 이를 보완하여 주거부문을 분리하여 보다 상세하게 조사할 필요가 있음.

THANK YOU