creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공기업정책학과 석사 학위논문

청년 1인 가구 주거복지정책의 효과성에 대한 연구

- 2018~2020년도 공급 및 수요지원 정책을 중심으로 -

2023년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

표 정 연

청년 1인 가구 주거복지정책의 효과성에 대한 연구

- 2018~2020년도
공급 및 수요지원 정책을 중심으로 -

지도교수 김 준 기

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2023년 3월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
표 정 연

표정연의 석사 학위논문을 인준함
2023년 6월

위 원 장 엄 석 진 (인)

부위원장 김 병 조 (인)

위 원 김 준 기 (인)

국문초록

최근 10년간 청년층의 학업 및 취업 기간의 연장과 결혼관의 변화로 만혼화가 두드러지면서 청년 1인 가구가 증가함에 따라 청년층 가구의 주거사다리 진입이 늦어지고 있다. 이와 더불어, 코로나19 팬데믹의 장기화로 인한 고용시장의 불안정과 주택시장의 임대 보증금과 임대료 상승으로 인해 청년 세대는 소득 대비 높은 주거비를 부담하고 있는 것이 현실이다. 청년의 주거 문제는 부채의 누적과 일상생활의 어려움과도 연결되어 개인의 미래 설계와 도전을 어렵게 하고 사회적 활력을 떨어뜨리며, 빈부격차를 확대하는 등 사회적 통합을 저해하는 결과를 초래한다.

청년의 주거 문제에 대한 정책적 관심은 2010년 박근혜 정부의 행복주택을 시작으로 2017년 문재인 정부에 들어서면서 본격화되었다. 이와 함께, 청년 주거에 대한 연구도 청년층을 주거취약계층으로서 관심을 가지며 시작되었으나, 주로 청년의 일자리와 연계하여 부분적으로 이뤄지는 경우가 많았고, 대부분이 주거실태를 분석한 현황 보고나 이를 통한 정책적 제안에 그쳤다고 볼 수 있다. 특히, 정부가 시행하고 있는 청년층에 대한 주거복지정책의 효과성을 평가하는 연구는 매우 부족하다. 2022년 윤석열 정부는 출범과 함께 청년층의 주거 안정을 국정과제로 제시하면서 정책적인 노력을 더 강화할 것으로 보인다. 이에 따라, 그간의 정책적 노력에 대한 효과성을 분석하고 앞으로 정부가 나아가야 할 정책적 방향을 제시하는 것이 필요하다.

이에 따라 본 연구는, 그간의 정부가 시행해온 청년 세대, 특히 사회적으로 급증하고 있는 청년 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성을 분석하였다. 이를 위해 정책의 효과성 즉, 실질적으로 대상자에 미치는 정책 목표의 달성 성과를 측정하기 위해 종속변수로 주거비 부담과 주거 만족도를 설정하여, 주거복지정책 프로그램의 이용 여부가 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 또한, 대상자가 지원받고 있는 주거복지정책의 세부 유형 간의 효과성을 비교하고자 공공임대주택을 공급하는 공급지원 정책과 주거비 보조 등의 수요지원 정책을 비교 분석하였다. 또한, 재정적 지원 규모가 매년 상승하고 있고, 청년 1인 가구의 93%가 이용하고 있는, 수요지원 정책 내 지원방식 간의 효과성을 비교하기 위해, 전·월세 저금리 대출 등의 금융지원 제도 지원 가구와 현금 보조 방식의 주거급여 제도 지원 가구로 나누어 주거 안정 효과를 비교 검증하였다.

이와 같은 연구 가설의 검증을 위해 매년 국토교통부에서 실시하고 있는 주거실태조사 자료를 활용하였으며, 청년 가구를 특성 가구로 분류하여 별도 조사하기 시작한 2018년도부터 2020년도의 자료를 분석하였다. 연구 대상은 「청년기본법」상 청년으로 정의된 만 18세부터 만 34세의 무주택 1인 가구로 총 7,265가구로 하였다. SPSS 프로그램을 이용하여, 주거복지정책의 효과성 검증을 위해서는 회귀 분석을, 각 유형 간 효과성의 유의한 차이 검증을 위해서는 t-검정 방식을 실시하였다. 한편, 종속변수인 주거비 부담 및 주거 만족도에 영향을 미칠 수 있는 제3요인을 최대한 배제하기 위해, 기존의 선행 연구를 바탕으로, 개인적·가구적 특성 요인을 통제변수로 설정하였다.

분석 결과, 청년 1인 가구에 대한 정부의 주거복지정책은 주거비 부담, 주거 만족도 모두에 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 정책의 지원을 받을수록 주거비 부담이 적었으며, 높은 주거 만족도를 보였다. 이는 정부의 정책이 청년 1인 가구의 주거 안정에 긍정적인 효과성을 나타내고 있다고 볼 수 있으나, 여전히 소득, 근로 여건, 거주 지역 등 개인적·가구적 요인이 더 높은 영향을 미치고 있는 것으로 나타나, 실질적으로 청년 1인 가구의 경제적·사회적 삶의 질 향상을 위해 각 부처에서 시행하고 있는 분야별 정책 및 지원사업의 연계를 통한 종합적인 정책 검토가 필요하다. 다음으로, 공급지원 정책과 수요지원 정책 간의 효과성 비교 검증 결과, 주거비 부담과 주거 만족도 모두 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 공급지원 정책이 수요지원 정책에 비해 주거비 부담과 주거 만족도에 긍정적인 효과를 나타냈다. 이는, 높은 주택 가격으로 인해 민간 임대 시장의 전·월세 자금 대출 등의 수요지원 정책의 효과가 미미하게 나타난 것으로 보이며, 이에 반해 저렴한 임대료와 양질의 주택을 공급하는 공급지원 정책이 주거비 부담과 주거 만족도에서 긍정적인 효과를 나타낸 것으로 분석된다. 2010년도 이후 수요지원 정책에 대한 신규 예산 투입 규모가 공급지원 정책에 비해 가파르게 상승하고 있는 점을 고려해 볼 때, 예산 제약 하에서의 효율적인 재원 투입을 제고해 볼 필요가 있으며, 수요지원 정책의 효과성을 높이기 위한 정책적 개선 노력이 필히 요구된다. 한편, 94%가 넘는 청년 1인 가구가 수요지원 정책을 지원받는 데 비해, 공급지원 정책 지원 가구는 4% 이하에 그쳐, 공공임대주택 공급 대상 기준 완화 등 수혜를 확대할 수 있는 제도적 개선 노력이 필요할 것으로 보인다. 다음으로, 수요지원 정책의 금융지원 제도와 주거급여 제도 간의 효과성 비교 검증 결과, 주거비 부담에서만 유의한 차이를 나

타냈으며, 금융지원 제도 지원 가구의 주거비 부담이 낮은 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통해 단순히 주거급여 제도가 효과적이지 않다고 판단하기에는 어려움이 있으며, 소득, 근로 여건의 차이 등 다른 영향요인 등을 종합적으로 고려하여, 향후 지속적인 연구가 필요할 것으로 보인다. 한편, 주거급여 제도의 정책적 목표 실현을 위해서는 선정 기준을 현재 소득 기준보다 상향하여 대상을 확대 및 다양화하고 보장 수준을 실질적인 경상비까지 확대하는 등의 제도적 개선 노력이 필요하다고 할 수 있다.

본 연구는, 청년 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성을 검증하여 이를 통해 정부의 정책 방향의 현주소를 점검하고 향후 정책 수립에 그 시사점을 제공하고자 하였다. 또한, 정부에서 시행하고 있는 주거복지정책의 유형 간, 세부적 프로그램 간의 효과성을 비교하여 각 유형별 개선 방향을 제공하였다는 데 차별성이 있다. 한편, 본 연구는 연구자료가 중앙정부에서 시행하는 주거복지정책에 대한 조사만 반영되어 있어, 서울시 등 지방정부의 정책 프로그램은 제외할 수 밖에 없다는 한계가 있다. 또한, 매년 무작위 표본 추출로 시행되는 주거실태조사의 특성상, 개별 가구에 대한 추적 조사가 이루어지고 있지 않아, 동일한 가구에 대한 종단적 분석이 어려워, 개별 가구 차원의 개선 내역을 분석하기에는 한계가 있다. 이와 같은 한계점은 연구자료의 특성에 근거한 것으로, 조사 방식의 개선 등이 필요한 것으로 보이며, 청년에 대한 개별 조사가 2018년도부터 시행되어 그 경과가 아직 충분하지 않은 만큼 향후 조사 결과가 더 축적되고 난 후 개별 가구에 대한 심층적인 분석으로 정책의 효과성을 도출해 볼 필요가 있다.

주요어 : 주거복지정책, 청년 1인 가구, 주거비 부담, 주거 만족도, 주거실태조사

학 번 : 2022-23652

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 4

제 2 장 이론적 논의와 선행연구 분석 ····· 7

제 1 절 주거복지정책에 대한 이론적 논의 ····· 7

제 2 절 주거복지정책에 대한 제도적 논의 ····· 11

1. 한국의 주거복지정책의 추이 ····· 11

2. 청년 주거복지정책의 흐름 ····· 16

제 3 절 선행연구 검토 ····· 21

1. 주거복지정책 평가에 대한 선행연구 ····· 21

2. 청년 주거복지정책에 대한 선행연구 ····· 24

3. 선행연구와의 차별성 ····· 28

제 3 장 연구 방법 ····· 29

제 1 절 연구의 자료 및 대상 ····· 29

1. 연구의 자료 ····· 29

2. 연구의 대상 ····· 29

제 2 절 연구모형 및 가설설정 ····· 30

1. 연구모형 ····· 30

2. 연구가설 ····· 32

제 3 절 변수의 측정 및 분석방법 ····· 37

1. 변수의 조작적 정의 및 측정 ····· 37

2. 분석 방법 ····· 42

제 4 장 주거복지정책의 효과성 분석 ····· 44
제 1 절 연구대상 및 주요변수의 특성 ····· 44
1. 조사대상의 일반적 특성 ····· 44
2. 상관관계 분석 ····· 50
제 2 절 주거복지정책의 효과성 분석 ····· 56
1. 주거비 부담 및 주거만족도에 대한 회귀분석 결과·· 56
2. 주거복지정책 유형 간 효과성 비교 분석 ····· 61
2.1 공급지원과 수요지원 방식의 효과성 비교 ····· 61
2.2 주거급여 방식과 금융지원 방식의 효과성 비교···· 65

제 5 장 결론 ····· 69
제 1 절 연구의 요약 ····· 69
1. 분석결과의 종합 및 연구의 요약 ····· 69
제 2 절 정책적 제언 ····· 72
제 3 절 연구의 한계 ····· 74

참고문헌 ····· 76

표 목 차

[표 1] Esping-Anderson의 복지국가 모형 ····· 9
[표 2] 공급지원 주거복지정책 유형별 특성 ····· 14
[표 3] 수요지원 주거복지정책 유형별 특성 ····· 15
[표 4] 중앙정부 청년대상 주거복지 프로그램 ····· 18
[표 5] 지방정부 청년대상 주거복지 프로그램 ····· 18
[표 6] 청년 주거안정에 대한 선행연구 ····· 24
[표 7] 변수의 조작적 정의 ····· 39
[표 8] 선행연구의 주거비부담, 주거만족도 영향요인 41
[표 9] 가설 1,2)의 회귀분석 모형 ····· 43
[표 10] 종속변수 산술평균 ····· 45
[표 11] 주거복지정책 수혜 빈도수 ····· 46
[표 12] 각 변수의 기술통계(개인적 특성요인) ····· 47
[표 13] 각 변수의 기술통계(가구적 특성요인) ····· 49
[표 14] 주거비 부담과 상관관계 분석 ····· 53
[표 15] 주택 만족도와 상관관계 분석 ····· 54
[표 16] 주거환경 만족도와 상관관계 분석 ····· 55
[표 17] 주거비 부담에 대한 회귀분석 결과 ····· 57
[표 18] 주택 만족도에 대한 회귀분석 결과 ····· 58
[표 19] 주거환경 만족도에 대한 회귀분석 결과 ····· 59
[표 20] 공급/수요지원 간 효과성 비교 분석(주거비부담) 63
[표 21] 공급/수요지원 간 효과성 비교 분석(주택만족도) 63
[표 22] 공급/수요지원 간 효과성 비교 분석(주거환경만족도) 64
[표 23] 주거급여/금융지원 간 효과성 비교 분석(주거비부담) 66
[표 24] 주거급여/금융지원 간 효과성 비교 분석(주택만족도) 67
[표 25] 주거급여/금융지원 간 효과성 비교 분석(주거환경만족도) 67

그 림 목 차

[그림 1] 청년가구 및 청년 1인 가구 지출 항목별 비교 … 2
[그림 2] 주택도시기금 조성 및 운용 규모 흐름 …… 12
[그림 3] 연구 분석틀 …… 31

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 필요성

최근 중산층과 저소득층의 주거안정을 위한 주거정책이 강화되고 있으며, 기성세대의 주거복지향상을 위한 정책적 노력이 꾸준히 이뤄지고 있으나, 여전히 청년, 노인 등 주거 빈곤 상태에 놓여있는 사람들이 많다(이제선, 2022). 특히 청년층의 경우 그동안 정책적인 관심이 상대적으로 부족하였고, 청년세대의 주거 불안정은 이들이 갖는 생애단계의 이행기적 성격에 따라 그 효과가 증폭될 수 있다는 점에서 특히 주목할 필요가 있다(심미성, 2017).

청년 세대는 2008년 금융위기 이후 경제적, 특히 주거 안정 측면에서 다른 세대보다 더 어려움을 겪고 있다. 소득 대비 높은 주택가격과 금리 상승, 월세 상승 등으로 주거비 부담이 가중되고 있으며, 이에 따른 주거 불안정은 가중되고 있다. 이러한 주거 불안정은 학업 및 취업 기간의 연장, 결혼의 지연과 포기로 연결되어 청년 1인 가구가 증가하고 있다. 국토교통부의 자료에 따르면 청년 1인 가구의 규모는 2010년도 74.8만 가구에서 2017년 138.8만 가구로 큰 폭으로 증가하였고, 2020년도에는 194.2만 가구로 청년 가구 전체의 26.3%, 전체 가구의 9.55%의 비중[1]을 차지한다. 이처럼 청년들의 주거환경에서 1인 가구로 혼자 사는 것은 특수한 형태가 아닌 보편화된 현상이다.

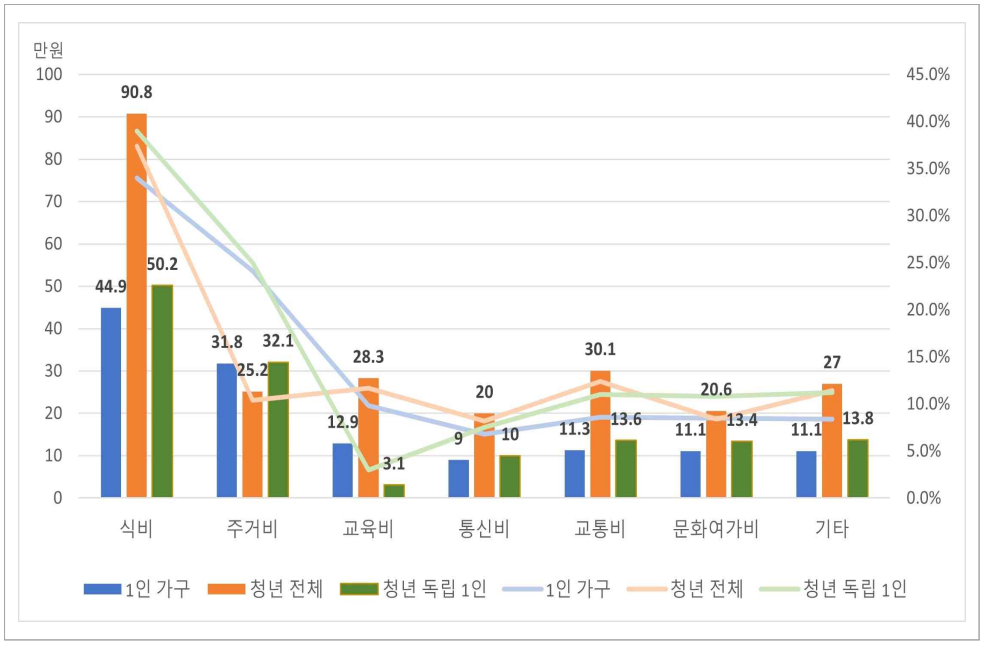
1인 가구의 특성상 가구주의 소득이 가구의 전체 소득 및 생활비에 직결되므로 1인 가구는 구성원이 많은 가구에 비해 주거비 부담이 높고,

---

1) 청년 1인 가구의 규모는 2010년도 75만호(청년가구 전체의 10%)였으나, 2017년도 13.8만가구(청년 가구 전체의 19.6%), 2020년도 194.2만가구(청년 가구 전체의 26.3%)로 대폭 증가하고 있는 추세

주거 안정성이 낮은 집단으로 분류할 수 있다(박미선, 이재춘, 2018). 특히, 도시 지역에서는 주거비용이 매우 높아, 경제적 부담을 줄이기 위해 작은 크기의 주거 공간이나 단기 임대시장 등 새로운 주거환경을 선호하기도 한다. 한편, 이러한 셰어하우스, 고시원 등의 새로운 주거 형태에서는 짧은 기간 동안 다양한 사람들과 공간을 공유해야 하므로 가구 구성원이 많은 가구에 비해 주거 생활환경 문제점이 발생할 가능성이 높다.

<그림 1> 청년 가구 및 청년 1인 가구 지출 항목별 비교



출처 : 청년층 생활실태 및 복지욕구 조사(한국보건사회연구원, 2020)

20대와 30대의 청년들은 고학력과 높은 노동 참가율에도 불구하고 안정적인 일자리 부족과 과도한 주거비용 부담으로 인해 주거 문제를 겪고 있다. 이러한 청년의 주거 불안정을 완화하기 위해 정부는 2000년 초반부터 청년을 위한 공공임대주택을 비롯한 주거복지정책에 관심을 갖기 시작하였으며, 박근혜 정부의 행복주택 공급을 시작으로 2017년 문재인 정부가 주거복지로드맵을 발표하면서, 본격적으로 청년 주거복지 정책에

집중하기 시작하였다. 또한, 2020년 8월 「청년기본법」이 제정되면서, 이를 근거로 한 「제1차 청년정책 기본계획(2021~2025년)」이 시행되었다. 이 기본계획은 청년들이 안정적인 주거환경에서 생활할 수 있도록 다양한 정책들을 수립하고 시행함으로써 청년들의 주거 안정성을 향상시키는 것을 목표로 하고 있으며, 다양한 청년의 삶의 방식을 반영하여, 주거, 일자리, 참여 권리 분야에 걸쳐 종합적인 정책을 마련하고 있다.

한편, 정부 차원에서 인구구조의 변화와 1인 가구의 증가 양상에 따라 다양한 지원책을 마련하고 있지만, 1인 가구만을 대상으로 한 정책 마련이나 지원은 미비한 실정이며, 다양한 요구에 대응하기 위해서는 좀 더 세부적 운영 방안이 필요하다. 특히, 주거 안정 월세 대출의 경우 이용자는 매년 증가하고 있으나, 주거취약계층의 주거비 부담을 감안할 때, 이용실적이 극히 미미하다. 특히, 청년 월세 대출은 대출 한도와 규모가 적고, 신청 자격이 연간 소득 2천만원 이하로 제한되어 있어 정작 청년들의 이용률은 0.03%에 불과한 실정이다(전세란・김세용, 2022)

이처럼 정부 차원에서 청년의 주거 불안정 해소를 위한 정책적인 노력을 전개하고 있으나, 정작 정책의 대상자인 청년 세대가 체감하는 실질적인 개선 효과에 대한 평가는 아직 미흡한 실정이다. 본 연구에서는 본격적으로 별도의 청년 주거부문의 정책적 목표가 부여된 시점인 2018년도 주거복지로드맵 발표 이후부터 현재까지의 주거복지정책이 실질적으로 청년 1인 가구에 어떠한 효과성을 보이고 있는지를 살펴보고 새 정부의 주거복지정책의 수립 방향에 유용한 함의를 제공하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 앞서 기술한 연구의 목적을 달성하기 위해 다음과 같은 연구 질문에 대해 탐구하고자 한다.

연구질문 1> 정부의 주거복지정책이 청년 1인 가구의 주거비 부담 및 주거 만족도에 어떠한 영향을 미치는가? **연구질문 2> 정부에서 시행 중인 주거복지정책의 유형별 그 효과성의 차이가 있는가?** **연구질문 2-1> 공급지원 유형과 수요지원 유형 간의 효과성 차이가 있는가?** **연구질문 2-2> 수요지원 유형 간, 즉 주거급여 제도와 기타 수요지원 유형 간의 효과성 차이가 있는가?**

이러한 질문에 대한 실증적 검증을 위한 연구의 범위와 방법은 다음과 같다.

1. 연구의 범위

본 연구는 청년 1인 가구를 대상으로 현재 시행하고 있는 정부의 주거복지정책의 효과성을 분석하고 정책적 시사점을 제공하는 것을 목적으로 한다. 정책의 효과성을 알아보기 위해 주거복지정책이 청년 1인 가구의 주거비 부담 완화와 동시에 주거 만족도 개선에 미치는 영향을 실증

적으로 분석하고자 한다. 또한, 정부에서 제공하고 있는 주거지원 프로그램의 유형별로 그 효과성의 차이를 검증, 비교하여 세부적인 정책 마련에 유용한 함의를 제공하고자 한다. 이를 위한, 이 연구의 시간적, 내용적, 공간적 대상 범위는 다음과 같다.

첫 번째, 본 연구는 국토교통부에서 실시하는 주거실태조사 자료를 활용하고, 청년 세대를 정책대상으로 별도조사를 실시하기 시작한 2018년부터 2020년까지의 3개년도의 자료를 분석하고자 한다. 연구의 대상은 '청년 기본법'에서 정의하고 있는 만 19세~34세 연령의 청년층의 1인 가구를 대상으로 한다. 이 가운데, 주거복지 프로그램의 이용 자격 기준이 되는 무주택이자 연소득 6천만원 이하인 가구를 분석 대상으로 선정하였다. 이는, 정부에서 시행하고 있는 주거복지 프로그램별 대상 요건이 주로 소득을 기준으로 구분하고 있고, 집단 간의 유의한 비교를 위해 모든 프로그램이 지원 가능한 소득 기준인 6천만원을 기준으로 하였다.

두 번째, 본 연구의 내용적 범위로는, 현재 정부에서 제공하고 있는 주거복지정책 프로그램이다. 주거복지정책은 크게 공급지원 유형과 수요지원 유형으로 구분되며, 공급지원 유형은 공공임대주택 공급을 의미하며, 수요지원 유형은 주거안정 월세 대출, 전세자금 대출 지원, 주거급여 등을 의미한다. 본 연구는 무주택 가구를 대상으로 하고 있어, 공공분양주택이나, 민간 분양 특별공급의 수혜 가구는 제외하는 것으로 하였다.

세 번째, 연구 대상의 공간적 범위는, 전국을 대상으로 하였다. 주거실태조사에 따르면 대상 가구의 지역을 서울특별시와 6개의 광역시, 8개의 자치도와 세종특별자치시와 제주특별자치시로 구분하고, 전국의 청년 1인 가구를 대상으로 조사를 실시하였다.

2. 연구 방법

본 연구는 청년 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성 평가를 위해 문헌 연구와 실증 분석으로 크게 두 가지의 연구 흐름에 따라 진행하였다.

첫째, 문헌 연구를 바탕으로 주거복지정책의 이론적 배경과 개념 및 목적에 대해 살펴보았다. 다음으로 한국의 주거복지정책의 제도적 흐름을 탐색하고, 특히 청년의 주거 안정을 위한 정부의 정책적 노력에 대해 살펴보았다. 또한, 주거복지정책의 효과성에 대한 각종 학술 논문과 연구보고서, 정책보고서 등 선행연구를 검토하여 이 연구의 분석틀을 구성하였다.

둘째, 실증 분석을 위해 청년가구 등 취약계층을 별도의 대상으로 조사하기 시작한 2018년도부터 2020년도까지의 3개년도 주거실태조사 결과를 활용하였다. 먼저 기초통계 분석을 통해 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)의 현황을 파악하고, 가구별 개인적 특성 요인과 가구적 특성요인의 기술적인 통계를 도출할 것이다.

다음으로, 주거복지정책의 효과성 검증을 위해서 우선 2018년도부터 2020년도까지의 주거실태조사의 정책 이용현황에 대한 조사를 활용하여, 가구별 주거복지 프로그램의 이용 여부와 유형별 세부적인 이용 여부 등을 살펴볼 것이다. 이를 위해 연구대상을 주거복지정책의 수혜 가구와 미수혜 가구로 나누어 종속변수인 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)와의 상관관계, 회귀분석을 진행하여 정책의 효과성을 검증할 것이다. 각 정책의 유형 간 효과성의 차이를 검증하기 위해서는 독립표본 t-검정 방식을 사용하여, 공급지원, 수요지원 프로그램 이용 가구의 주거복지정책의 효과성, 즉 종속변수의 평균값의 유의한 차이 유무를 검증하고 각 유형의 평균값을 비교 검증하고자 한다. 또한, 수요지원 프로그램의 유형별 효과성 비교를 위해, 주택 바우처 형식의 주거급여 지원 가구와 전·월세 저금리 대출 등의 금융지원 프로그램 이용 가구의 두 개의 집단으로 나누어, 마찬가지로, 독립표본 t-검정 방식을 통해 효과성의 차이를 검증하고자 한다.

제 2 장 이론적 논의와 선행연구 분석

제 1 절 주거복지정책에 대한 이론적 논의

1. 주거권과 주거복지정책의 개념

주거권은 인간의 기본적인 권리로서, '주택'이라는 물리적 개념과 '주거'라는 사회적 개념을 모두 포함하는 것으로, 인간으로서의 존엄과 가치를 유지하는 데 필요한 최소한의 주거수준을 의미하는 '적절한' 주거에 대한 권리이다. 헌법 제35조는 '국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.'고 규정하고 있다. 이에 따라, 정부는 주택정책을 수립함에 있어 국민의 주거권을 보장하기 위해 특히 주거취약계층을 중심으로 보다 체계적인 주거 안정망 구축의 필요성, 복지적 차원의 정책수립의 필요성을 제기해 왔다(하성규, 2010).

주거복지정책의 궁극적 목표는 주택 관련 자원의 배분적 형평성을 제고하는 것이다. 특히, 주택시장은 다른 시장과는 달리 불안정성이 높은데, 이는 주택정보의 비대칭성, 긴 생산기간, 높은 거래비용 등에 기인한다(하성규, 2001). 최근 금리 상승으로 인해 요동치고 있는 주택시장, 전·월세 대란 등의 부동산 문제와 다양한 개인 간의 이해관계로 인한 갈등은 주거 문제가 단순한 개인적 차원이 아닌 사회적 문제라는 공감대 속에서 정부의 정책 개입의 당위성이 발생한다. 정부가 주거복지의 차원에서 개입의 범위와 대상을 어떻게 정의할 것인지에 대해서는 국가, 학자별로 그 입장이 상이하다(Malpass, 2008).

일반적으로 주거복지정책은 복지국가에서 제공해야 할 사회서비스인 사회보장, 교육, 의료, 주택 중의 하나로 개념화할 수 있다. 이중 공공성과 사적 소비재의 두 가지 성격을 지닌 분야로 교육, 주택, 의료를 꼽을 수 있는데, 주택은 자본 집약적인 고가의 재화임에 따라 다른 분야에 비해 상대적으로 정부가 개입해야 할 공공성이 상대적으로 적은 면이 있으나(홍인옥 외, 2011), 기초적인 생활에 필요한 주거권의 기본적 욕구의 보장을 위한 권리적 측면에서의 정부의 개입이 필요하다고 볼 수 있다.

에스핑-앤더슨(Esping-Anderson, 1990)은 정부의 복지국가를 자유주의 모형, 보수적 조합주의 모형, 사회민주주의 모형의 세 가지로 구분하고 있다.

먼저 미국과 호주에서 나타나는 자유주의 복지국가는 복지를 시장경제체제의 유지와 강화를 위한 수단으로 보고 복지는 시장경제에 해를 끼치지 않는 방향으로 이루어지는 경향이 높다.

두 번째로 보수적 조합주의적 복지국가는 사회적 협약에 따라 복지서비스 전달체계를 가지고 있으며, 노동자와 경영자, 국가 간 복지기금 및 재정에 대한 분담이 있다. 주로 독일, 오스트리아, 프랑스가 대표적이다.

세 번째로 사회민주주의 복지국가는 정부가 최소한의 생활 보장 뿐 아니라 가능한 최대한의 평등을 추구한다. 즉, 정부가 개인이나 가정이 주거를 마련할 역량이 고갈될 때까지 기다리지 않고 중산층 이상의 복지 보장을 위해 개입하는 것이 특징이다. 이에 따라 모든 사회계층이 하나의 포괄적이고 보편적인 복지체계로 통합된다. 스웨덴, 노르웨이, 핀란드, 덴마크 등이 해당한다.

또한, 복지국가는 복지비와 시장소득을 기초로 복지를 제공하는 주체가 국가인가, 시장인가에 따라 유형화해볼 수 있다. 정부의 역할이 강한 국가는 스웨덴, 네덜란드가 정부와 시장의 역할이 모두 강한 국가는 덴마크, 영국, 시장이 강한 국가는 미국과 호주, 정부와 시장이 모두 적은 국가는 GDP 대비 복지의 비중이 낮게 나타나는데 주로 한국과 일본이 해당한다(홍준경, 2002).

<표 1> Esping-Anderson의 복지국가 모형

복지국가모형	주택정책 초점 및 특징	해당국가
자유주의 모형 (liberal model)	- 잔여적 복지 - 시장 지향적 - 정부규제의 최소화	미국, 호주, 아일랜드
보수적 조합주의 모형 (conservative-corporatist model)	- 잔여적이나 사회주택 제도 - 계층과 직업에 따른 주거복지제공	독일, 오스트리아, 스위스
사회민주주의 모형 (social-democratic model)	- 탈상품화, 탈계층화 - 주거권 강화 - 정부개입의 강화	스웨덴, 덴마크, 노르웨이, 핀란드

출처 : Esping-Anderson, 1990 ; Barlow and Duncan. 1994

주거복지는 자유시장 체계로 충족되지 못한 개인과 가족의 주거안정을 사회적으로 충족시킬 수 있도록 도움을 제공하는 주거권 실현의 총체로서 사회 복지적 주거 서비스를 국가가 제공하는 것이다. 또한, 주택이 없거나, 불안정한 주거의 보호를 위한 거처 마련, 부적합한 주택 거주자의 주거수준 향상 지원을 위한 국가와 공공부문의 주거분야 소득 재분배 기능의 실현이라 할 수 있다. 또한, 저소득층의 주거 불안정 문제는 사회통합에 영향을 미치는 중요한 사항으로 빈곤층의 확대나 빈부격차는 사회통합을 저해하고 사회적 갈등과 경제적 비용의 손실로 이어진다. 이에 따라, 저소득층의 주거복지 증진을 위한 소비자 보조방식이 요구되었고, 이를 위한 정부의 주거복지정책이 필요하게 된 것이다. 저소득층을 대상으로 구매 가능한 주택건설과 공급 및 자금 지원은 양질의 주택 공급 측면에서 효과가 있고, 낮은 임대료 적용을 통한 거주자의 부담 완화는 결론적으로 저축의 증가를 가져와 가계의 부(Wealth) 창출 효과도 있다. 특히 현금 보조 또는 주택 바우처 형태의 주거비 지원 프로그램은 수혜자에게

직접적으로 주거비를 보조하여 주거 서비스에 대한 구매력을 높이는 정책 수단이기 때문에 의미하는 바가 크다(안중만, 2012). 또한 주거 안전망 구축을 통한 건전하고 건강한 자녀 양육의 효과 및 가족의 건강 보호 그리고 소득증대의 자족성을 강화하는 역할을 함으로써 가족 결속력 효과도 있다 하겠다(안중만, 2012).

비교적 일찍 복지국가가 출현한 서구국가와 달리 한국은 1980년대에 와서야 복지분야가 중요한 정책과제로 대두되기 시작하였으며, 주거복지 역시 그 역사가 짧다. 한국의 주택정책은 오랫동안 경기부양책의 일환으로 활용되어 왔으며, 주거복지는 잔여적인 속성을 바탕으로 주거취약계층에 대한 공공임대주택의 양적인 공급을 중심으로 주거급여나 임대료 보조 등의 수요지원이 함께 보조적으로 적용되어 왔다.

위에서 살펴본 에스핑-앤더슨(Esping-Anderson, 1990)의 복지국가 유형 구분에 따르면 한국의 주거복지정책은 자유주의 모델을 지향하고 있다고 평가된다(하성규, 2003). 그러나 자유주의 모델 안에서도 한국은 정부 개입형 자유주의 모형으로 볼 수 있는데, 이는 정부가 매 정권마다 쏟아내는 주택시장 개입(분양가 규제, 대출 규제 등)에서 찾아볼 수 있을 것이다. 2010년 이후부터는 주거복지의 개념이 과거의 잔여적, 제한적 범위에서 활용되었던 것에서 벗어나 사회보장적 성격과 주거 서비스 등 주거권 보장을 위한 다양한 영역을 포괄하는 형태로 확대되는 추세이다(박윤영, 2020). 특히 청년, 노년 등 주거취약계층의 대상 범위가 확대되고 그 인구수가 지속적으로 증가하고 있으며, 주택시장의 과열로 인해 주거취약계층이 자력으로 안정적인 주거를 확보할 수 있는 가능성이 더 감소하고 있다(남원석, 2012). 이에 따라 주거취약계층의 주거환경 및 주거 여건의 확보 등 주거권 보장을 위한 공공의 역할 강화가 강조되고 있다.

제2절 주거복지정책에 대한 제도적 논의

앞서, 주거복지에 대한 개념적, 이론적 논의를 살펴보았다. 2절에서는 한국의 일반적 주거복지정책의 제도적 추이와 이 가운데 청년의 주거복지정책에 대한 흐름을 살펴보고, 다음으로 청년을 대상으로 하는 공급적, 수요적 주거복지정책의 유형별 특성을 살펴보고자 한다.

1. 한국의 주거복지정책의 추이

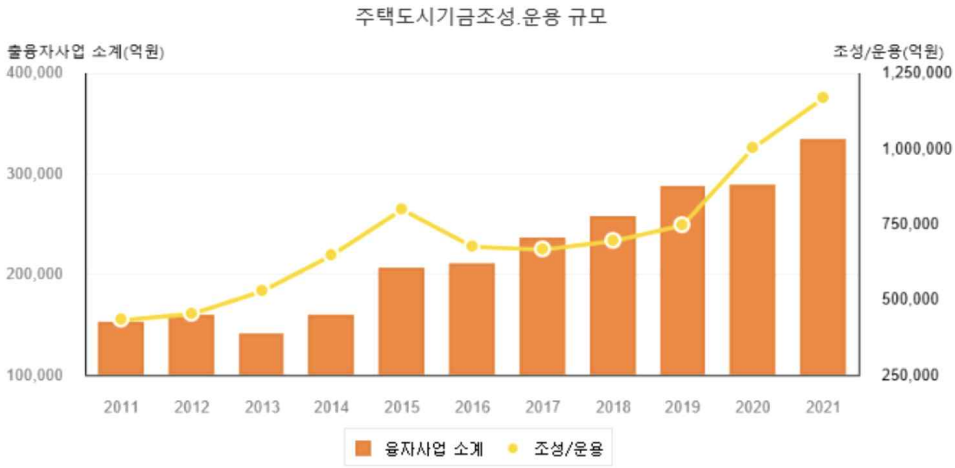
최근 주거권의 보장을 위한 국가 및 공공의 역할에 대한 사회적 요구가 증대함에 따라 주거복지의 확대를 위한 정책 및 주거복지서비스 개선의 필요성이 증대되고 있다. 주거복지정책은 크게 공급적 지원과 수요적 지원으로 구분할 수 있다. 공급지원 주거복지정책은 공공임대주택 및 공공분양주택 등의 공급을 의미하며, 수요지원 측면의 주거복지정책은 주택구입 자금 및 전세자금의 저금리 융자 등 금융지원, 현금 지급의 주거급여와 주거비로 사용이 제한되는 주택 바우처 제도 등의 주거비 지원정책을 말한다.

한국의 주거복지정책의 경우 주로 주택 공급량의 확충을 위해 대규모 공공임대주택의 양적인 공급에 치중해 왔다고 볼 수 있으며, 그 공급량을 정책적으로 꾸준히 확대해 왔다. 그 결과 공공임대주택 재고량은 2017년 100만호를 넘었고, 2020년 119만호로 전체 주택수 대비 5.5%에 이른다(최은영, 2022). 그러나, 매 정권별 공공임대주택의 정책 목표 달성을 위해 주로 도심 외곽의 대규모 택지개발지구 등을 중심으로 공급되었기 때문에 도심지역에 밀집한 저소득층의 주거 문제를 해결하는 데는 한계가 있었다. 분명 공공임대주택의 충분한 공급은 주거의 질을 보장하면서 민간 임대시장 대비 저렴한 주거비로 주거취약계층의 주거안정 제고에 긍정적인 효

과가 있으나, 공급기간이 오래 소요되며, 수요자가 원하는 입지에 공급하기가 어렵다는 단점이 있다. 이에 따라, 공공임대주택의 양적 물량 확충에만 그치는 것이 아닌, 지역적으로 균형적인 건설과 공급 대상별로 그 공급 유형을 다각화할 필요가 제기되었다. 이처럼 주택정책이 주로 주택가격 상승과 이로 인한 주거 불안정 문제 해소를 위한 공급 확대를 우선적으로 추진해 왔으나, 그 과정에서 정책의 대상도 최저 소득계층에서 주택가격 급등으로 내 집 마련에 어려움을 겪고 있는 청년 세대를 대상으로 범위가 다양해지고 있다.

또한, 최근 인구구조의 변화, 불안정한 부동산 시장, 주택에 대한 자산적 인식 등 급변하는 환경에 따라 주거정책의 패러다임이 점차 공급 중심에서 수요 중심으로 변화하는 과정이라고 볼 수 있다(이재춘 외, 2020). 주거급여가 개별 급여화되고 지원 대상 및 급여 수준이 확대되면서 주거비 지원형식의 수요 지원적 주거복지정책이 본격화되고 있다. 이에 따라, 수요지원 주거복지정책에 대한 재정지원은 2012년 이후 빠른 속도로 증가하고 있고, 전세자금 및 주택구입 자금 등 국민주택기금의 융자지원도 2019년 이후 큰 폭으로 증가하고 있는 추세이다.

<그림 2> 주택도시기금 조성 및 운용 규모 흐름



출처 : 국토교통부 ‘주택도시기금 결산보고’, e-나라지표 사이트

1-1. 공급지원 주거복지정책

공공임대주택 정책은 직접적 정책수단으로써 국가 또는 지자체의 재정, 국민주택기금, 공공택지를 지원받아 국가, 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 민간건설업체가 건설, 매입, 임차방식으로 공급하는 국민주택규모(전용 85㎡이하)의 임대주택 건설과 공급을 의미한다. 공급방식을 기준으로 살펴보면, 공공이나 사업권을 위임받은 민간이 직접 건설하여 공급하는 영구임대주택, 30·50년 이상 공공임대주택, 국민임대주택, 5~10년 공공임대주택이 있고, 기존주택을 매입하여 공급하는 매입임대주택, 기존주택에 대해 사업자가 전세계약을 체결한 후 청년, 대학생 등에 재임대하는 전세임대주택이 있다. 임대료 기준으로 볼 때 영구임대는 시세의 30%, 국민임대주택과 행복주택은 시세의 60~80%, 매입임대주택은 시세의 30% 수준이다.

1-2. 수요지원 주거복지정책

수요지원 주거복지정책은 주거비를 지원하는 지원정책으로서 간접적인 방식이다. 수요자인 청년, 노인 등 주거취약계층 또는 저소득 가구를 대상으로 주거비를 보조하는 등 주거 서비스의 구매력을 높이는 성격의 정책으로 볼 수 있다(최성은, 2017). 즉, 주택을 구입 또는 임차하는 것에 대해 정부가 금전적으로 보조해주는 복지정책으로 주택수당, 임대료 보조 또는 융자, 임대료 구제 등 다양하다. 세부적으로는 주택구입 자금 지원, 전세자금 대출, 월세 대출 등이 있으며, 저소득층을 위한 보조금 지원인 주거급여 프로그램이 있다.

공급지원 주거복지정책이 주거선택권을 제한하고 사회적 배제를 유발하는 한계점이 있었다면(이태진 외, 2010), 수요지원 주거복지정책은 현금보조를 통해 다양한 사회, 경제적인 요구와 물리적으로 거주하는 주택과 환경 선택의 폭을 늘려주어 주거취약계층의 주거 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다고 보고 있다(이윤주・최열, 2022; 김민정・조민효, 2018).

<표 2> 공급지원 주거복지정책 유형별 특성

유형		정책대상	임대료
영구임대	1989	무주택세대주, 국민기초생활 보장법에 따른 생계급여, 의료급여 수급자	시세의 30%
50년 공공임대	1992	청약정축가입자, 재개발세입자, 세대구성원 전원 무주택 3년이상 우선대상	시세의 90%
10년·5년 공공임대	1993	무주택세대 구성원, 청약저축가입자	
국민임대	1998	전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 70% 이하인 무주택세대주(50%이하 우선공급)	시세의 60~80%
		전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 청약저축 가입자이자 무주택세대주	
		전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축 가입자이자 무주택세대주	
행복주택	2014	무주택요건 및 소득자산 기준을 충족하는 대학생, 청년, 신혼부부, 산업단지 근로자 등	시세의 60~80%
매입임대 주택	2004	전년도 도시근로자 월평균소득 50%이하인 무주택세대주(기초생활수급자, 한부모가족 우선공급)	시세의 30%
전세임대 주택	2005	(일반) 전년도 도시근로자 월평균 소득의 50% 이하(기초생활수급자, 한부모가족 우선공급)	보증금 : 전세지원금의 5% 임대료 : 보증금 제외한 금액의 연1~2% 이자
		(신혼부부) 무주택요건 및 소득자산기준 충족하는 신혼부부, 예비신혼부부 등	
		(대학생) 무주택자인 대학생, 취업준비생, 만19~39세의 청년(생계,의료급여 수급자가구, 한부모가구 중 최저주거기준 또는 RIR이 30% 이상인 가구 우선공급)	보증금: 100~200만원 임대료: 전세지원금 중 연1~3% 이자

출처 : 한국토지주택공사 홈페이지, 임해린(2021)을 바탕으로 재구성

<표 3> 수요지원 주거복지정책 유형별 특성

유형	정책 대상	지원규모
디딤돌 주택구입 자금 대출	연소득 배우자 합산 6천만원 이하 (생애 최초주택구입자는 연소득 7천만원 이하) 인 무주택자	-대출한도 : 2억원 -대출기간 : 10년, 15년, 20년, 30년
버팀목 전세자금 대출	-부부합산 연소득 5천만원 이하인 무주택세대주(신혼부부 6천만원 이하 등) -부부합산 연소득 4천만원 이하인 기초생활수급자, 차상위, 한부모가구는 1%p 우대	-대출한도 : 지역별 임차보증금의 약 70% (청년 : 2억원 이하 신혼부부 : 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하)
월세 대출	주거급여자가 아닌 무주택 세대주로 취업준비생, 사회초년생, 근로/자녀 장려금 수급자, 희망키움통장 가입자거나 부부합산 연소득 5천만원 이하인 자	매월 최대 40만원 씩 2년간 총 960만원 한도
주거급여	소득인정액이 중위소득의 46% 이하	-주거형태, 소득, 주거비부담 등을 종합적으로 고려하여 지급 -가구당 평균 약 월 11만원

출처 : 한국토지주택공사 홈페이지, 임해린(2021)을 바탕으로 재구성

주거복지를 위한 보조금 지원 정책은 주거급여라는 형식을 통해 임차가구에 대한 상징적 수준의 현금을 지급하여 기본 소득을 높이는 방안과 주택정책 측면에서 주택바우처 지급을 통해 저소득층의 주거를 향상시키는 방안이 있다. 우리나라의 경우 기존의 보조금 지원 정책은 주거급여라는 명목이 주어지긴 했으나, 실질적인 주거비 보조라기보다는 생계급여를 보충하는 소득 보장적인 성격이 강하였다. 기존에는 ‘국민기초생활보장법’

에 의해 생계급여, 의료급여, 교육급여, 해산 및 장제급여, 자활급여와 함께 저소득층에게 제공되어, 주거서비스 외에 다른 목적으로도 사용될 수 있어, 수급자가 주거급여를 통해 주거의 질을 높이는 데 한계가 존재하였다. 이러한 문제점을 보완하기 위한 대책으로 정부에서는 2015년도 '주거급여법'을 제정하여, 맞춤형 주거급여체계로 개편하였다. 주거급여 제도가 주택바우처 형태로 도입되고 기초생활보장제도 내에서 생계급여와 주거급여가 분리되면서, 주거급여 대상자와 규모가 대폭 확대되었다. 수급자 선정기준을 확대하였을 뿐 아니라, 지역에 따라 그 수급기준을 다르게 적용하였다. 주거급여 대상이 중위소득 33% 이하에서 45% 이하로 확대되고, 기초생활보장 대상자는 기준 임대료를 상한으로 한 실질임대료를 급여로 지급받게 되고, 임차가구에는 임대주택 유형에 상관없이 임차료 보조금을 지급하고, 자가 가구에는 주택개량을 지원하는 형태이다. 이는 주거급여제도가 기존의 현금 보조 방식에서 현물보조 효과가 있는 주택 바우처 제도로의 변화라고 볼 수 있으며, 주거복지정책이 공급 측면의 주거지원 정책에서 수요 측면 정책으로 확대되는 계기를 마련하였다(임형빈, 2016).

2. 청년 주거복지정책의 흐름

정부의 국정과제에서 '청년'이 키워드로 등장하기 시작한 것은 노무현 정부부터이나, 주로 일자리 창출 등 고용안정의 측면에서 문제에 접근하였다. 이후 2017년 문재인 정부가 주거복지로드맵을 발표하면서 청년에 대한 별도의 정책목표를 부여하고 본격적으로 청년 주거복지에 집중적인 관심을 갖기 시작하였다. 또한, '신혼부부·청년 주거지원방안'(2018년 7월)을 통해 각 단계별 지원 사항을 한층 강화하였다.

이에 따라 행복주택 등 청년임대주택 공급을 확대하였고, 청년전용 전월세대출, 청년 우대형 청약통장 등 청년전용 주택금융상품을 신규 출시하였다. 특히 주거비지원 관련하여 많은 진전이 있었는데, 2018년 주거급여의 부양의무자 기준이 폐지되면서 30대 이상의 청년이 주거급여 대상이 되었고, 2021년부터 시행된 청년 주거급여 분리지급[2)]을 통해 원가구가 수급가구이면서 따로 사는 20대 청년도 주거급여 대상이 되었다. 또한, 서울, 부산 등 지자체에서 청년에 대한 주거비지원을 시작하였고, 중앙정부 차원에서도 2022년부터 중위소득 60% 이하 청년에 대한 주거비 지원이 가능해졌다. 2020년 2월에는 청년의 삶을 종합 지원하기 위한 「청년기본법」도 제정하여, 주거・일자리・교육 등 5대 분야에 대한 관계부처 합동 '청년정책 기본, 시행계획'(2020년 12월, 2021년 3월), '청년특별대책'(2021년 8월) 등을 발표하기도 하였다.

2022년 윤석열 정부가 제시한 110대 국정과제에도, 청년세대의 기회 확대와 계층이동을 위한 사다리 복원을 강조하며, 주거・일자리・교육 등의 맞춤형 지원을 과제로 설정한 바 있다. 원가주택 등 50만호 공급 및 LTV 상한 완화 등 청년세대의 주거안정을 위한 목표를 제시하였고, 2022년 10월 청년주거안정 방안을 발표하여, 본격적인 청년세대의 주거복지정책 방향을 제시하였다.

---

2) 청년주거급여 분리지급 : 주거급여의 수급자격 및 지급은 '개별 가구'를 기준으로 이루어지나,「국민기초생활보장법」시행령 제2조는 30세 미만 미혼 자녀가 부모와 떨어져 거주하더라도 하나의 가구로 규정하고 있어 20대 미혼 청년 가구를 주거급여에서 배제하는 문제가 발생하였다. 이에 대하여 주거지를 분리하여 지급해야 한다는 의견과 30세라는 연령 기준의 적정성 등 다양한 문제가 제기됨에 따라(윤성진 2019), 법 개정을 통해 수급 가구 내 20대 미혼 청년들은 주거급여를 별도로 지급 받을 수 있게 되었다. 소득인정액 중위소득 45% 이하인 가구의 만 19세 이상 30세 미만 미혼 청년이 대상이다.

<표 4> 중앙정부 청년대상 주거복지 프로그램

구분	프로그램	주요내용
신규공급	행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 대상 전체물량의 80% 공급, 규모 45㎡이하, 시세의 60~80%
	기숙사형, 사회적 주택	쉐어하우스형, 졸업 후 2년 이내 취준생 포함 5년 이내 사회초년생 대상, 시세의 50% 이하
기존주택 활용	청년 매입임대	대학생에 저렴한 임대주택 공급, 시세의 80%
	청년 전세임대	타시군출신 대학생 및 졸업 2년 내 취업준비생 주거 독립 지원
자금대출	버팀목 전세자금 대출	만19~34세 이하 청년 무주택 세대주를 대상으로 연 1.5%~2.1% 저금리 전세자금 대출
	주거안정 월세대출	주거급여 비대상 무주택자 중 취업준비생, 사회초년생 대상 월 최대 30만원 씩 2년 대출
주거급여	주택바우처	가구소득 중위소득 46% 이하의 무주택자에 주거비 보조

<표 5> 지방정부(서울시)의 청년대상 주거복지 프로그램

구분	프로그램	주요내용
신규공급	희망하우징	대학생 대상, 저렴한 주택공급, 시세의 30%(매입 또는 건설)
	역세권 2030 청년주택	역세권 2030 대상 민관협력 주택공급, 공공임대는 시세의 60~80%, 민간은 시세의 90%
기존주택 활용	한지붕세대 공감	어르신과 대학생 매칭하여 주거공간 제공, 시세 50%
	빈집살리기 프로젝트	빈집 리모델링 후 청년층 시세 80% 공급

2-1. 청년 대상 공급지원 주거복지정책

박근혜 정부의 행복주택을 시작으로 문재인 정부는 2018~2020년 청년을 대상으로 한 공공임대주택을 13만 8천호를 공급하였고, 이어서 윤석열 정부 출범과 함께 2025년까지 청년특화주택 7.69만호를 포함하여 27만 3천호를 추가 공급할 계획이다. 청년특화주택으로는 청년 창업인의 주거비 경감을 위한 일자리 연계형 주택, 대학・역세권 등 청년층이 선호하는 입지에 오피스나 노후된 숙박시설을 매입 후 리모델링하여 맞춤형 공급하는 역세권 리모델링형 주택 및 기숙사형 주택 등이 있다. 2019년부터 대학생, 청년 창업인에게 주거공간으로 제공하고 있으며 코워킹 공간, 창업실험가게 등 다양한 공용공간을 제공함으로써 생활편의와 커뮤니티 활동 등을 지원하고 있다.

또한, 청년들에게 내 집 마련 기회를 제공하기 위해 다양한 형태의 분양주택공급도 시행하고 있다. 신혼부부용으로 특화 설계된 '신혼희망타운', '원가주택' 등이 대표적이다. 1인 가구 증가 등 인구구조의 변화, 내 집 마련 이후 혼인과 출산을 희망하는 주거수요 등을 고려하여, 청년 1인 가구도 생애최초 특별공급 청약이 가능해졌다. 이에 더하여 출시된 청년 우대형 청약통장은 일반 청약기능에 최고 3.3%의 우대금리, 이자 소득 비과세 등 추가 혜택을 제공하고 있다. 2018~2020년에 43만 명이 가입하였으며, 청년들의 내집 마련과 자산 형성 기회를 위해 소득요건을 연 소득 3000만원에서 3600만원 이하로 완화하였다.

2-2. 청년 대상 수요지원 주거복지정책

정부는 청년 버팀목 전세대출, 중소기업 취업청년 전세대출, 청년보증부 월세대출 등 청년전용 저금리 전·월세대출 상품을 출시, 운영하고 있다. 전세대출의 경우 출시 후 3년 동안 21만 청년가구가 이용하였으며, 특히 중소기업 취업 청년 전세대출은 청년층의 높은 선호도를 고려하여, 2021년 말 일몰 예정이었던 사업 기간을 2023년 말까지 2년 연장하였다. 또한 소위 '전세

사기'로부터 청년 임차인을 보호하기 위해 청년 가구에 대해서는 전세보증금 반환보증 보증료율을 인하하여 보증가입 촉진도 유도하고 있다.

앞서 설명한 주거급여 분리제 도입을 통해 주거급여 수급 가구원(중위소득 45% 이하) 중 취학·구직 등의 사유로 부모와 따로 거주하는 20대 미혼자녀에게 별도의 주거급여를 지급하고 있다. 청년의 월세 거주 비율이 51.1%에 이르고 소득수준이 낮을수록 월세 거주 비율이 높은 점을 감안할 때, 청년 주거급여는 저소득 청년의 주거안정에 매우 효과적일 것으로 보인다. 또한 코로나19 장기화로 저소득 청년 독립가구의 주거비 부담이 커진 점을 감안하여, 중위소득 60% 이하 청년에게 월 20만 원의 임차료를 최대 12개월 동안 지원하는 한시 월세 지원사업도 있다.

제3절 주거복지정책 평가 및 청년 주거복지정책에 대한 선행연구 검토

1. 주거복지정책 평가에 대한 선행연구

주거복지정책의 평가에 대한 연구는 그동안 많은 연구자에 의해 수행되어 왔다. 정책을 평가하기 위한 평가 기준에 대해서는 다양한 의견이 제시되었는데, 효율성(efficiency), 효과성(effectiveness), 형평성(equity), 행정의 단순성(administrative simplicity), 비용 효과성(cost effectiveness), 시장 왜곡성(distortions in markets), 지속가능성(sustainability) 등이 있다(안중만, 2012). 그 중에서도 주거복지정책의 주요 평가 기준으로는 효율성, 효과성, 형평성의 3가지를 기준으로 구성되고 있다(안중만, 2011). 효율성이란 투입된 비용 대비 편익의 비율을 평가하는 기준이며, 효과성이란 정책목표나 대상이 적절하게 설정되고, 정책목표가 달성되었는지의 여부를 평가하는 기준이다. 형평성은 정부의 지원이 수혜자들에 얼마나 균형적으로 배분되었는지를 평가하는 기준이다.

국내 주거복지정책을 평가하는 연구는 크게 정책의 비용 효과를 분석한 효율성에 대한 평가 연구와 정책의 효과성을 평가하기 위한 연구로 정책 수요의 결정요인에 대한 분석과 정책 대상자들의 주거 만족도와 주거비 부담에 대한 효과성을 분석한 연구 등으로 나눠볼 수 있다.

첫 번째로, 정책의 효율성 평가에 대한 연구로는 공급지원 주거복지정책과 수요지원 주거복지정책의 비용효과를 분석한 연구가 있으며, 장경석・최막중(2009)은 국민임대주택과 전세자금 대출 프로그램의 비용효과를 비교 분석하였고, 김주영(2015)은 매입임대주택과 전세자금 대출 프로그램의 비용 효과를 분석하였다. 장경석・최막중(2009)의 연구에서는 공공부문의 재무적 기회비용 관점에서 주거복지정책의 효율성을 분석한 결과, 수요지원 주거복지정책인 전세자금 대출 프로그램이 공급지원

주거복지정책인 국민임대주택보다 비용 효과, 즉 효율성이 높은 것으로 나타났다. 김주영(2015)은 사례연구 대상지 4곳(서울시 양천구, 경기도 수원시, 부산광역시 해운대구, 경상남도 진주시)을 선정하여 분석한 결과, 한 곳(부산광역시 해운대구)을 제외하고는 전세자금 대출 프로그램이 매입임대주택 프로그램보다 높은 비용 효과를 보였다.

두 번째로, 주거복지정책의 효과성에 대한 평가로 얼마나 정확하게 정책 대상자를 설정하였는지 여부를 살펴보기 위한 연구가 있다. 우선 주거복지정책 대상 선정의 적절성과 관련된 연구로 주거지원정책의 선호의 결정요인에 대한 연구(이윤주・최열, 2022)가 있다. 이윤주・최열(2022)은 주거실태조사의 전체 가구를 대상으로 어떠한 영향요인이 정책의 선호의 차이를 만드는지에 대해 살펴보고 그 정책적인 시사점을 도출하였다. 기존의 정책 효과성 평가 연구들에서 정책의 목적과 정책 수요자들의 필요가 일치하는 것이 중요하다는 논의가 있어 왔으며, 정책의 필요도가 높은 집단에게 정책의 효과가 더 크게 나타났다(하성규, 2003).

세 번 째로, 또다른 주거복지정책의 효과성 측면에서 정책목표 달성 여부를 살펴보기 위해, 정책 수혜자들의 주거 만족도를 분석한 연구가 다수 이루어졌다. 주거복지정책이 주거 만족도에 미친 영향을 살펴본 연구(최웅선·이용모, 2015; 설영훈·채성주, 2013)에서는 공공임대주택의 정책 효과를 알아보기 위해 한국복지패널 2011년 및 2014년 자료를 이중차이 분석방법(Differences-in-Differences)을 통해 국민임대주택 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도가 입주 이후 높아지는지를 분석하였다. 이 때, 비교집단은 2011년 '보증부월세 거주자' 중 2014년에 국민임대주택으로 이전하지 않은 단독주택, 일반아파트, 영구임대아파트 등 거주자로 설정하였다. 분석 결과, 국민임대주택 입주는 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도에 모두 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 우리나라의 공급지원 주거복지정책이 주거 만족도를 증가시킬 수 있음을 보여준다. 또한, 김승희(2007)는 강원도 내 공공임대주택 입주자의 주거 만족도 분석을 위하여, 국민임대주택 등 장기 공공임대주택의 입주민 11,966가구를 조사 대상으로 분석한 결과, 주

택유형별로 주거 만족도의 차이가 통계적으로 유의한 결과가 나타나는 것으로 보았다. 한편, 전희정(2022)은 2015년도부터 맞춤형 급여체계로 개편된 주거급여 제도와 공공임대주택을 중심으로 주거 만족도에 미치는 효과에 대해 연구하였다. 본 연구에서는 2016년도와 2020년도의 주거실태조사를 이용하여 주거 만족도의 전후 차이를 실증 분석하였는데, 공공임대주택 거주 가구의 경우 주거 만족도 개선에서 유의미한 차이를 보이지 않았으나, 주거급여 수급 가구의 경우는 주거 만족도가 유의미하게 제고되는 결과가 나타났다. 또한, 서울특별시의 주거급여 가구를 대상으로 연구한 정규원·이진성·김동현(2017)은 주거급여 제도가 수급자들의 주거환경 개선과 함께 주거 만족도에서 긍정적인 영향을 미친다고 보았으나, 여전히 제도적 한계와 문제점이 존재하고 있어, 지속적인 정부의 개선 노력이 필요함을 시사하였다. 이 외에도 박종혁(2018)의 연구에서는 부산광역시의 주거급여 수급자를 대상으로 정책의 효과성을 분석하였는데, 주거 급여제도는 가구의 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치고 있는 것으로 보았다.

네 번 째로, 주거 만족도와 더불어 정책의 목표 달성에 대한 측정을 위해 주거비 부담을 기준으로 분석한 연구는 상대적으로 소수 진행되었는데, 최은희・이종권・김수진(2011)은 국민임대주택 입주자를 대상으로 민간 아파트 입주자와의 주거비 부담개선 효과를 비교 분석한 결과, 국민임대주택 입주자의 주거 편익이 더 높은 것으로 나타났다. 한편, 공급지원 정책의 효과성 뿐 아니라, 수요지원 측면의 효과성도 함께 분석한 연구로는 주거복지정책 수혜로 인한 주거비 부담, 주거 만족도에 대한 개선 효과를 분석한 연구(김민정, 조민효, 2018), 주거복지정책이 청년 가구의 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향에 대한 연구(임해린, 2021)가 있다. 김민정·조민효(2018)의 연구의 결과를 살펴보면, 공급지원 정책의 경우 수혜 대상의 조건에 상관없이 모두 주거 만족도가 증가하였으나, 주거비 부담 개선 효과는 가구의 소득 수준에 따라 상이하게 나타났다. 한편, 수요지원 주거복지정책은 소득에 상관없이 주거 만족도를 개선하였으나, 주거비 부담은 낮추지 못하는 것으로 나타났다. 임해린

(2021)은 청년 가구를 대상으로 주거복지정책의 이용 여부가 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 조절 효과를 분석한 결과, 공급지원 주거복지정책과 수요지원 주거복지정책 모두 주거비 부담과 주거 만족도에서 긍정적인 효과를 미치는 것으로 나타났다.

2. 청년 주거복지정책에 대한 선행연구

기존의 청년층의 주거에 대한 연구는 주로 일자리와 연계하여 부분적으로 이뤄지는 경우가 많았고, 청년층의 주거 문제에 대한 실태분석과 지속 가능한 주거안정 대책의 필요성에 대한 연구는 2010년부터 등장하기 시작했다(김선기 외, 2016). 대부분은 청년 주거의 현황 및 정책 제안과 관련된 연구로, 통계자료를 분석하여 주거실태를 보고하는 형식을 띄거나, 청년가구의 주거빈곤에 미치는 인구·사회학적, 노동 시장적, 가구적 특성요소를 도출하여, 미흡한 공공부문의 지원을 지적하고 정책 확대의 필요성을 제시하는 데 그치고 있다. 주거 분야의 청년층 가구에 관한 연구를 중심으로 살펴보면 <표 6>과 같이 정리할 수 있다.

<표 6> 청년 주거안정에 대한 선행연구

연구분야	저자	논문 제목 및 내용
청년 주거복지 정책에 관한 연구	이수욱 (2016)	청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안 - 청년층 주거실태 및 소비 특성을 반영한 주거비 부담 능력을 전망, 2016년도 박근혜 정부의 정책 방향 도출
	이태진 외7 (2016)	청년빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안 - 청년 빈곤문제와 주거문제의 실태분석과 주거지원 정책방안 제언

연구분야	저자	논문 제목 및 내용
	임덕영 외4 (2019)	청년 주거문제와 정책 방안 연구 - 박근혜 정부부터 문재인 정부의 주거복지정책을 중심으로 주거지원제도 현황 분석 및 주거지원 방향 도출
청년 주거복지 정책에 관한 연구	이성우 (2019)	청년 주거안정의 문제점과 정책 대안 - 청년들이 직면하는 주거안정의 문제점과 그 원인을 파악하고, 정책적 대안과 실행 방안을 제시
	김기헌 (2020)	청년 정책 실효성 제고 방안 - 2020년 청년기본법 제정에 따른 기존의 중앙정부 청년정책 문제점 분석 및 정책방향 제시
	송수종 외9 (2020)	청년정책 현황분석 연구 - 중앙부처 및 지방자치단체의 청년관련 전반적인 (고용 및 일자리 관점, 주거, 복지 등) 정책 유형, 정책수단, 추진체계, 정책대상의 현황 분석 및 발전방향 제시
	최혜진 (2021)	청년 주거복지정책에 대한 다면적 분석과 개선 방안 - 청년들이 집을 구할 때 직면하는 다양한 문제점을 분석하여 주거복지정책의 개선을 위한 방안 제시
	김기태 (2022)	청년 주거 정책의 사각지대와 개선방안 - 문재인 정부 이전의 정부의 청년 주거정책의 문제점과 차기 정부의 개선방향 제시

연구분야	저자	논문 제목 및 내용
정책의 효과성에 대한 분석	임해린 (2021)	주거복지정책이 청년가구의 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향 - 청년가구의 특성이 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향과 이에 대한 주거복지정책의 조절효과 분석
청년 가구 특성과 주거안정의 영향성에 대한 연구	정기용 (2022)	청년의 인구사회경제적 요인에 따른 정책영역별 이질성과 동질성에 관한 연구 - 인구사회경제적 요인을 기준으로 청년세대를 집단별로 유형화하여 인식차이 분석하고 맞춤형 정책 개선방안 도출
	전세란 외1 (2022)	주거지원 프로그램 이용만족도에 영향을 미치는 1인 가구의 특성 분석 - 1인 가구 대상 주거지원프로그램의 유형별 특징 분석 및 주거지원 프로그램의 이용 만족도에 미치는 1인 가구의 특성 도출로 실효성 제고방안 제시
	심미성 외1 (2017)	청년세대의 주거빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구 - 청년세대가 겪는 주거빈곤과 주거불안정성에 대한 질적 연구 (포커스 그룹 인터뷰방식)
	박미선 (2017)	한국 주거불안계급의 특징과 양상(1인 청년가구를 중심으로) - 1인 청년가구를 주거불안계급으로 정의하고 주거양상과 미래사회 영향에 대해 고찰하고 정책적 시사점 도출

연구분야	저자	논문 제목 및 내용
	김비오 (2019)	청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 - 청년가구의 인구사회학적 특성, 노동시장 관련 특성, 가구특성, 주거특성이 주거빈곤에 미치는 영향성 분석
청년 가구 특성과 주거안정의 영향성에 대한 연구	이상운 외1 (2020)	청년층 1인 임차가구의 주거비부담 영향요인 분석 - 주거비부담에 미치는 청년 1인 가구의 특성요인 도출
	장은지 외1 (2021)	서울시 청년 1인 가구의 주거빈곤 유형 및 공간적 분포 특성 연구 - 서울 거주 청년 1인 가구의 주거빈곤 유형 분석 및 정책적 해결 필요성 도출
	이옥자 (2021)	특성가구별 주택점유형태 결정요인 분석 - 청년가구 등 소득하위가구의 자가결정요인 도출

청년의 주거안정에 미치는 가구적 특성요인에 대한 선행연구에서는 구체적으로 가구원 수, 결혼 여부, 교육 수준, 경상소득이 영향을 미치는 것으로 나타났다). 김비오(2019)는 청년 저소득 1인 가구일수록 주거비 과부담일 확률이 높고, 최저주거 수준에 미달할 확률이 높다고 보았고, 이민지·정수연(2022)의 연구에서는 서울, 부산, 제주지역의 주거비 부담의 영향요인을 분석하였고, 모든 지역에서 1인 가구일수록 더 높은 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 결혼을 하지 않을수록, 교육수준이 낮을수록, 경상소득이 낮을수록 지하·반지하·옥탑 등 최저주거기준에 미달한 주택에 거주하고 있을 확률이 높은 것으로 나타났다(윤의

열, 2017). 또한, 수도권과 도시지역에 거주할수록 최저주거기준 미달 주택에 거주하고 있을 확률이 높았다.

3. 선행연구와의 차별성

기존의 연구들을 종합적으로 검토해보면, 일반 가구에 대한 주거복지정책의 효과성 등 평가에 대한 연구는 일부 존재하나 주로 공공임대주택 등 공급지원 측면의 정책에 대한 효과성의 평가에 치중되어 있다는 한계가 있다. 또한 대부분 정책의 효과성을 검증하고자 주로 주거 만족도에 대한 평가 위주로 이루어졌고, 정책의 효과가 일관적으로 나타나지는 않았다(최웅선·이용모, 2015; 설영훈·채성주, 2013; 김주영, 2012). 또한, 청년 세대의 주거안정에 대한 연구는 주로 이론적 관점에서 정부의 주거복지정책에 대한 제도적 검토나 문제점 도출을 통해 정책적 대안을 제시하거나 청년의 주거빈곤에 미치는 영향요인 분석 등을 도출하는 방식을 취하는데 그치고 있어, 실질적으로 정책의 대상자인 청년 가구가 체감하는 그 효과성에 대한 연구는 부족하다고 볼 수 있다.

이에 본 연구는 주거안정을 목표로 하는 주거복지정책의 주거비 부담 및 주거 만족도의 효과성을 실증적으로 분석하고 정책적 시사점을 제공하고자 한다. 특히, 경제적·사회적인 문제의 계층으로 급부상하고 있는 청년 1인 가구에 대해 주거복지정책이 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향에 대해 집중적으로 살펴보는 데 차별성이 있다고 할 수 있다.. 또한, 정부가 시행하고 있는 주거복지정책 유형별(공급지원 프로그램과 수요지원 프로그램)로 그 효과성의 차이를 검증, 비교하여 각 프로그램이 실질적으로 청년 1인 가구에 미치는 효과에 대해 검증하고자 한다. 이와 더불어, 2015년도부터 도입된 주거급여 제도와 전·월세 자금 저금리 대출 등 금융지원 방식 간의 효과성 차이 검증 등 현재 정부가 시행하고 있는 다양한 주거복지정책이 청년 1인 가구에 미치는 효과성을 평가하여 향후 정부의 정책 대안 마련에 유용한 함의를 제공할 것으로 기대한다.

제 3 장 연구방법

제 1 절 연구의 자료 및 대상

1. 연구의 자료

본 연구는 청년 1인 가구를 대상으로 한 주거복지정책의 효과성 검증을 위해 국토교통부에서 발표하는 '주거실태조사'를 활용하여 분석하고자 한다. 주거실태조사는 주거기본법 제20조 및 동법 시행령 제13조에 근거하여 2012년부터 실시해왔으며, 가구를 대상으로 설문조사를 실시하여 국민의 주거생활 실태를 파악하는 데 1차적 목적이 있으며, 이는 정부가 정책 수립의 근거를 마련하는 데 활용된다. 주거실태조사는 구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 대면 면접조사로 실시되며, 일반가구를 대상으로 하는 일반조사와 청년, 신혼부부, 노인, 소득하위 가구 등 특수가구를 대상으로 하는 정책조사로 구분된다.

본 연구에서는 정부의 청년 1인 가구에 대한 별도의 특화된 주거복지정책의 효과성을 분석하기 위해, 청년 세대 가구를 정책조사로 기존의 일반조사와 구분하여 시행하기 시작한 2018년도를 시작으로, 2020년도까지의 3년치의 조사 결과를 이용한다. 조사항목은 가구의 특성, 소득 수준, 주거비 부담 정도 및 주거 만족도, 주거복지정책의 이용 여부와 평가, 정책에 대한 수요 등에 대한 사항을 포함하고 있다. 이를 통해 정책변수인 각 가구별 정책 수혜 여부와 지원받고 있는 정책의 유형을 세부적으로 파악이 가능하고, 종속변수인 주거비 부담, 주거 만족도에 관한 내용과 가구별, 개인별 특성 등의 통제변수도 파악이 가능하다.

2. 연구의 대상

청년 가구는 청년기본법(2020.2.4.)에 따라, 법상의 '청년' 기준에 맞추어 만 19세 이상 만 34세 이하의 청년을 대상으로 한다. 이 가운데 주거복지지원 프로그램의 이용 자격의 기준이 되는 무주택이자 연 소득 6천만원 이하의 1인 가구를 분석 대상으로 선정한다.

이와 같은 분석 대상 기준에 맞춰, 청년 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성을 파악하기 위해 사용되는 표본은 종속변수인 주거비 부담과 주거 만족도를 기준으로 무응답, 이상치, 결측값 등을 나타낸 가구를 제외하여 추출한 결과, 2018년도~2020년도 3년의 조사 대상 중 총 7,265가구를 표본으로 구축하였다.

제 2 절 연구모형 및 가설설정

1. 연구 모형

본 연구는 청년 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성 검증을 위해 두 가지의 연구 질문을 설정하였다. 첫째, 정부에서 제공하는 주거복지지원 프로그램의 수혜 여부가 가구의 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향에 대해 살펴본다. 이를 위해 정책의 수혜와 미수혜를 정책 변수로 설정하고, 효과성 측정을 위하여 객관적 척도인 주거비 부담과 주관적인 척도인 주거 만족도를 종속변수로 설정하여 분석하였다. 또한, 종속변수에 영향을 미칠 수 있는 제3요인의 배제를 위해 가구별 개인적 특성요인과 가구적 특성요인은 통제한다. 두 번째로, 정부가 시행하고 있는 주거복지정책의 유형별 효과성을 비교하기 위해, 공급지원 정책 이용 가구와 수요지원 정책 이용 가구의 주거비 부담 및 주거 만족도의 차이 여부를 검증한다. 또한, 수요지원 프로그램 중, 2010년도 도입된 주거급여, 즉 주택 바우처 형식의 주거복지 지원 프로그램의 효과성 검증을 위해,

주거급여 이용가구와 기타 수요지원 프로그램 이용가구의 주거비 부담 및 주거 만족도의 효과성 차이 여부를 검증하였다.

이와 같은 본 연구의 질문의 검증을 위한 연구 분석모형은 <그림 3>과 같다.

<그림 3> 연구 분석틀

<table>
<tr><td rowspan="2">① 주거복지 정책의 효과성
(가설 1, 2)</td><td colspan="2">정책변수</td><td rowspan="2"></td><td>종속변수</td></tr>
<tr><td colspan="2">주거복지정책의 수혜 여부</td><td>⟹</td><td>• 주거비 부담
(RIR : 월소득 대비 임대료 비율)
• 주거 만족도
- 주거환경 만족도
- 주택 만족도</td></tr>
<tr><td rowspan="4">② 정책 유형별 효과성 차이
(가설 3, 4, 5, 6)</td><td>정책변수</td><td>공급지원 프로그램 이용가구</td><td rowspan="2">⟺</td><td rowspan="2">수요지원 프로그램 이용 가구</td></tr>
<tr><td>종속변수</td><td>• 주거비 부담
• 주거 만족도</td></tr>
<tr><td>정책변수</td><td>주거급여 제도 이용 가구</td><td rowspan="2">⟺</td><td rowspan="2">금융지원 제도 이용 가구</td></tr>
<tr><td>종속변수</td><td>• 주거비 부담
• 주거 만족도</td></tr>
<tr><td>통제변수</td><td colspan="4">개인 특성 요인, 가구 특성 요인</td></tr>
</table>

2. 연구 가설

연구모형을 바탕으로, 앞서 살펴본 주거복지의 이론적 논의와 주거복지정책의 효과성에 대한 선행연구 등을 바탕으로 가설을 설정하였다. 주거복지정책이 청년 1인 가구의 주거비 부담 완화와 주거환경 및 주택에 대한 만족도 개선에 미친 효과성을 평가하는 가설은 아래와 같다.

2-1. 주거복지정책 수혜 여부가 청년 1인 가구 주거안정에 미치는 영향

1) 주거비 부담에 주거복지정책 프로그램이 미치는 영향에 대한 분석

앞서 살펴본 주거복지정책 평가에 대한 선행연구에 근거하여, 본 연구에서는 주거복지정책의 정책목표가 달성되었는지 여부, 즉 효과성에 대한 평가를 위하여 정책에 대한 수혜대상과 그렇지 않은 대상을 나누어 그 효과성을 검증하고자 한다. 또한, 정책목표 달성 여부를 측정하기 위한 지표로 국토부에서 설정하고 있는 주거 정책지표 중 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)를 설정하고, 주거복지정책의 수혜 여부가 주거비 부담과 주거 만족도에 어떠한 영향을 미치는지에 대해 검증하고자 한다.

가설 1. 주거복지정책은 청년 1인 가구의 주거비 부담에 긍정적인 영향을 미칠 것이다.

일반가구에 대한 선행연구에 따르면, 공공임대주택 공급 등의 방식인 공급지원방식의 경우 소득 기준에 따라 주거비 부담 개선 효과가 상이하게 나타났다고 보았다. 이에 반해 수요지원 프로그램의 경우, 선행연구에서는 소득 기준에 상관없이 주거비 부담 완화 효과가 있지 않은 것으로 나타났다.

한편 청년 가구 전체에 대한 선행연구(임해린, 2021) 에서는 공급지원과 수요지원 프로그램 모두 수혜자의 주거비 부담에 미치는 영향을 긍정적으로 조절하는 것으로 나타났다.

2) 주거 만족도에 주거복지정책 프로그램이 미치는 영향에 대한 분석

다음으로 청년 1인 가구에 대한 정책이 대상자의 주거 만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 검증하고자 한다. 일반 가구에 대한 선행연구의 연구결과, 주거비 부담과는 달리, 주거복지 프로그램의 대부분이 수혜대상자의 소득 조건이나 가구별 특성에 상관없이 주거 만족도 개선에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구는 청년 1인 가구에 대해서는 정책 수혜 여부가 대상자의 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)에 어떠한 영향을 미치는지를 검증하고자 아래와 같은 가설을 설정한다.

가설 2-1. 주거복지정책은 청년 1인 가구의 주택 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 것이다.
가설 2-2. 주거복지정책은 청년 1인 가구의 주거환경 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 것이다.

2-2. 주거복지정책 유형별 효과성의 차이

1) 주거복지 프로그램 유형(공급지원, 수요지원)별 그 효과성의 비교

앞서 제시한 가설1, 2가 주거복지정책의 수혜 여부를 정책 변수로 하여 정책의 효과성 즉, 이를 측정하기 위한 종속변수인 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향에 대해 분석하였다면, 가설 3은 각 지원 프로그램 별로 그 효과성의 정도를 비교 분석하고자 한다. 프로그램 별 수혜자를 대상으로 지원받고 있는 공급지원 프로그램과 수요지원 프로그램이 각각 그들의 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)와 개선에 미치는 영향의 정도를 비교 분석한다.

주거복지정책의 효과성에 대한 선행연구(김민정, 2018; 임해린, 2021)를 살펴보면, 공급지원 프로그램의 경우, 주거비 부담 개선 효과가 유의하게 나타났으나, 수요지원 프로그램은 주거비 부담에서 일관적인 개선 효과를 나타내지는 않았다. 이에 반해, 주거 만족도는 공급지원과 수요지원 모두 유의한 영향성을 보였다. 한편, 주거복지정책의 제도적 흐름을 살펴볼 때, 기존의 공공임대주택 등 공급지원 중심의 정책 기조에서 그 단점을 보완하기 위한 수요지원 정책이 점차 확대되고 있는 것을 감안할 때, 본 연구는 아래와 같은 가설을 설정하고자 한다.

가설 3. 청년 1인 가구 주거복지 프로그램 유형(공급지원, 수요지원) 별로 주거비 부담에 미치는 효과성의 차이가 있을 것이다.
가설 4-1. 청년 1인 가구 주거복지 프로그램 유형(공급지원, 수요지원) 별로 주택 만족도에 미치는 효과성의 차이가 있을 것이다.
가설 4-2. 청년 1인 가구 주거복지 프로그램 유형(공급지원, 수요지원) 별로 주거환경 만족도에 미치는 효과성의 차이가 있을 것이다.

2) 수요지원 프로그램의 유형별 효과성 비교

수요자 보조 주거복지정책은 주거 비용을 수요자에 직접 지원하거나 현금 지원을 하는 방식의 유형을 의미한다(김민정・조민효, 2018). 이는 크게 주택 구입 자금 대출, 전・월세 자금 대출의 저금리의 금융지원 프로그램과 주거급여 방식으로 분류해볼 수 있다. 한국의 경우, 주택 구입이나 전・월세자금 대출 시 발생하는 이자 비용을 절감할 수 있도록 하는 '저금리의 주택관련 대출' 등 금융을 지원하는 방식이 대부분을 차지하고 있다. 2000년 국민기초생활보장제도를 통해 처음 도입된 주거급여는 2015년 7월부터 기존의 통합급여체계에서 별도의 맞춤형 급여체계로 전환되었으며, 급여별 선정기준과 보상수준이 다층화됨에 따라 주거급여의 선정기준과 보장수준은 상대적으로 자율성을 갖게 되었다. 주거급여는 맞춤형 개별급여 방식으로의 전환 이후에 지속적으로 지원대상을 확대하고 보상수준을 강화해 왔다. 대상 선정 기준을 2015년 기준중위소득 43% 이하에서 2020년 45% 이하까지 단계적으로 상향해오고 있고, 2018년도에는 부양의무자 기준을 폐지하는 등 개선해오고 있음에 따라, 일반가구 기준, 주거급여 수급가구는 2015년 80만 가구에서 2020년 118.9만 가구로 크게 증가해오고 있다. 이는 주거복지정책이 공급측면의 지원 중심에서 수요측면의 정책으로 확대되는 계기를 마련하였다고 볼 수 있다(김혜승, 2014). 이러한 추세를 고려해볼 때, 주거급여 제도의 개선 방향이 청년 1인 가구에는 어떠한 영향을 미치는지를 살펴볼 필요가 있다. 일반가구를 대상으로 한 선행연구에 따르면(임형빈, 2016), 주거급여 제도는 임차가구의 주거비 부담(RIR)을 낮추는 효과가 있다고 보았으며, 전희정(2022)의 연구에서는 제도 개편 직후인 2016년과 2020년도의 주거급여 수급 가구의 주거 만족도 변화를 비교한 결과, 통계적으로 유의미한 차이를 나타내고 있으며, 2020년도의 주거만족도가 제고된 것으로 보았다.

본 연구에서는 특히, 청년 1인 가구의 대부분이 지원받고 있는 수요지원 방식에서도 그 유형간 비교를 위해, 전・월세 대출 형태의 금융지원 프로그램 지원 가구와 현물 지원 방식인 주거급여 이용 가구에 미치는 정책의 효과성, 즉 주거비 부담 및 주거 만족도의 차이를 비교 검증해 본다. 이를 위해

아래와 같은 가설을 설정한다..

가설 5. 청년 1인 가구에 대한 주거급여 방식과 기타 수요지원 프로그램 간의 주거비 부담 효과성의 차이가 있을 것이다.
가설 6-1. 청년 1인 가구에 대한 주거급여 방식과 기타 수요지원 프로그램 간의 주택 만족도 효과성의 차이가 있을 것이다.
가설 6-2. 청년 1인 가구에 대한 주거급여 방식과 기타 수요지원 프로그램 간의 주거환경 만족도 효과성의 차이가 있을 것이다.

제 3 절 변수의 측정 및 분석방법

본 연구의 절차는 크게 두 가지이다. 첫째, 빈도분석 및 기술통계 분석을 실시 하여 표본 대상인 연소득 6천만원 이하의 무주택 청년 1인 가구별 개인적, 가구적 특성요인 실태와 주거비 부담, 주거 만족도를 파악하였다. 두 번째, 회귀 분석을 통해 주거복지정책 수혜의 효과성을 측정하고자 하였다. 세 번째, 주거복지정책 유형별(공급지원과 수요지원, 주거급여와 기타 수요지원) 효과성의 차이 검증을 위해 독립표본 t-검정 방식을 통해 분석을 실시하였다. 자료 처리와 통계분석을 위해 SPSS 프로그램을 활용하였다.

1. 변수의 조작적 정의 및 측정

1-1. 종속변수

국토부에서는 주거복지정책의 정책효과 분석을 위해 2014년부터 주택정책지표[3)]를 설정하여 매년 주거실태조사에 그 결과를 발표한다. 주택정책지표는 주거 안정성 지표, 주거수준 지표, 주거비 부담능력 지표, 주택시장 접근성 지표의 4가지 항목으로 나누어 구성되어 있으며, 본 연구에서는 이 중 주거 안정성 지표인 주거 만족도와 주거비 부담능력 지표인 RIR(Rent to Income Ratio)을 종속변수로 설정하여 분석하고자 한다.

주거 만족도는 주거상태에 대한 만족 여부를 나타내는 정도를 의미하며, 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가이다. 주거 만족도는

3) 국토부는 주거실태조사의 시계열 추이분석을 위해 2014부터 주택정책지표를 설정하여 분석하고 있으며, 주택안정성지표(자가보유율, 평균거주기간, 주거환경 만족도), 주거수준지표(최저주거기준미달가구 비율 1인당 평균 주거면적, 3인이상 단칸방거주가구비율), 주거비부담능력지표(PIR, RIR, LTV), 주택시장접근성지표(최초주택마련소요연수, 최초주택마련가구주연령, 주거이동률)로 구성.

단순히 물리적인 상품의 가치뿐 아니라, 주거의 사회적, 형태적 성능을 평가하는 중요한 기준으로 주거의 질을 평가하는 적합한 기준으로 볼 수 있어 정부의 주택정책을 평가하고 수립하는 데 중요한 지표로 사용되고 있다(박윤태 외, 2015). 주거 만족도는 거주자의 경제적 여건, 거주하는 주택의 형태와 점유 형태, 내외부적 주거환경 등 다양한 요인에 의해 다르게 나타난다. 본 연구에서는 주거실태조사의 주거 만족도에 대한 조사 결과를 이용하고 있으며, 4단계의 척도로 측정된다. 주거실태조사의 주거 만족도는 크게 주택 만족도와 주거환경 만족도의 두 가지로 나누어 조사하고 있는데. 주택 만족도는 거주하고 있는 주택의 형태 등 물리적인 부분에 대한 만족도를 평가하고 주거환경 만족도는 안전・청결・교육 여건, 의료・공공・문화・편의시설, 대중교통 등 거주환경의 전반적인 여건에 대한 만족도를 평가한다.

주거비 부담은 '실제 개별가구의 생활에 있어 주거서비스를 위해 지불하는 주거비용으로 인해 야기하게 되는 부담'을 의미한다(조이운・김상봉, 2015). 주거비 부담의 문제를 진단하고 평가하기 위해, 국내를 포함하여 여러 국가에서는 경상소득 대비 임대료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)을 측정지표로 사용하고 있다(이상운・곽민주, 2020). 다수의 선행연구에서도 가구의 주거비 부담 측정을 위해 가장 빈번히 사용되고 있는 지표이다(배병우・남진, 2013; 정은희・최유석, 2014; 박정민 외, 2015; 임세희, 2016; 장미선・권현주, 2018). 학술연구 뿐 아니라, 정책부문에서도 지배적으로 사용되고 있는데 대부분의 주거실태조사, 한국복지패널조사 등 가구 단위 설문조사에서 가구소득과 주거비를 추출하여 비율로 RIR을 산정하고 있으며 이를 기준으로 주거복지정책의 목표를 제시하고 성과를 측정하는 수단으로 사용되고 있다(김주형, 2019). 주거비가 소득에서 차지하는 비중이 일정 수준을 넘을 때 가구가 주거비 부담 문제를 겪는 것으로 '진단'되며, 이 비율의 변화에 기초하여 주택정책의 효과가 '평가'된다(김주형, 2019). 소득 대비 주거비 비중이 얼마일 경우 과하다고 할 수 있는지에 대해서는 미국, 캐나다에서는 30% 이상을 기준으로 하고 있다. 미국의 주택도시개발부는 총소득 대비 주거비 비중이

30% 이상인 경우를 '과도한 주거비 부담'으로 규정하고, 저소득층을 위한 공공임대주택과 주거지원 바우처를 제공하는 경우 주거비가 총소득의 30%를 초과하지 않도록 임대료나 지원액을 결정하고 있다(박정민 외, 2015).

이를 토대로, 본 연구에서는 주거복지정책의 효과성에 대한 분석을 위해 정책 수혜자가 주관적으로 체감하는 정도를 측정하기 위해 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)와 실질적인 성과를 나타내는 객관적인 지표로서 소득 대입 임대료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)을 종속변수로 설정하고자 한다.

<표 7> 변수의 조작적 정의

변수			측정방법
종속변수	정책의 효과성	주거비 부담	RIR(Rent to Income Ratio) - 월소득 대비 임대료 비율 : 월 임대료*/경상소득 * 임대료 산출 방식 전세가구 : 전세보증금×전월세전환율/12 보증부월세가구 : (월세보증금×전월세전환율)/12+월세 보증금이 없는 월세 : 월세
		주거 만족도	주택 만족도 (4단계 척도)[4]
			주거환경 만족도 (4단계 척도)
정책변수	정책 수혜 여부	공급 지원	행복주택, 매입임대주택, 전세임대주택 등 공급지원 서비스 수혜 여부
		수요 지원	월세 지원, 전세자금 대출, 주거급여 등 수요지원 서비스 수혜 여부
통제변수	개인특성 요인		연령, 성별, 학력, 경상소득, 경제활동 참여 형태
	가구특성 요인		수도권 여부, 주택 유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하 등)

4) ① 매우불만족 ②약간불만족 ③대체로만족 ④매우만족

1-2. 정책변수

본 연구에서는 주거복지정책 프로그램을 공급지원 유형과 수요지원 유형의 두 가지로 구분한다. 공급지원 주거복지정책은 청년을 대상으로 공급하고 있는 공공임대주택의 유형인 행복주택과 기숙사형 주택 등 청년특화주택, 매입임대주택, 전세임대주택의 수혜 여부를 기준으로 한다. 수요지원 주거복지정책은 월세 대출 지원, 전세자금 대출 지원, 주거급여 수혜 여부를 기준으로 한다.

2018년도부터 2020년도까지의 주거실태조사에는 정부에서 제공하는 주거지원 프로그램의 유형별 이용 여부에 대한 정보를 포함하고 있다. 주거실태조사에서 제시하고 있는 공급지원 프로그램은 공공임대주택 공급, 수요지원 프로그램은 주거안정 월세대출, 주택 전세자금대출 지원, 주거급여 중 임차급여, 주거급여 중 수선유지급여, 기타 주택개량·개보수 지원으로 구분된다. 이 정보를 통해 각 가구별 주거복지정책의 수혜 여부와 지원 프로그램의 유형에 대해 알 수 있다.

주거복지정책 수혜의 효과성 검증(가설1, 2) 을 위해서는 정책변수를 더미화하여 수혜가구를 1, 미수혜가구를 0으로 처리하였다. 그리고 공급지원과 수요지원 프로그램별 효과성 비교 검증(가설3, 4) 을 위해서는 공급지원 수혜가구를 1, 수요지원 수혜가구를 2 로 더미변수 처리하였다. 마지막으로 주거급여 프로그램 이용가구와 월세대출, 전세자금 대출 등 금융지원 이용가구의 경우는 주거급여 이용가구를 준거변수로 하여, 기타 금융지원 가구를 0으로 가변수화 하여 분석하였다.

1-3. 통제변수

주거복지정책이 주거 만족도 개선과 주거비 부담완화에 순수하게 미치는 영향을 살펴보기 위해, 관계에 유의한 영향을 미칠 수 있는 다른

요인을 통제할 필요가 있다. 청년 가구의 주거 만족도와 주거비 부담에 대한 영향요인을 분석한 다수의 선행연구를 바탕으로 종속변수에 영향을 미치는 것으로 나타난 가구의 개인적, 경제적, 가구적 특성을 통제변수로 설정하고자 한다. 개인적 특성으로는 연령, 성별 변수가 있으며, 경제적 특성으로는 고용 형태를 통제한다. 가구적 특성으로는 거주하는 지역(수도권과 비수도권), 주택의 유형과 점유 형태, 주택구조를 통제하고자 한다.

<표 8 > 선행연구의 주거비 부담과 주거만족도의 영향요인

변수		주거비 부담	주거만족도	선행연구
개인적 특성	연령	O	O	김비오(2019) 이상운(2020) 이윤주(2022) 전세란 외(2022)
	성별	O	O	
	교육수준	O	O	
	소득	O	O	
	근로형태	O		
가구적 특성	거주지역	O	O	
	주택형태	O	O	
	점유형태	O	O	

기존의 연구들을 반영하여, 가구의 개인적 특성 요인으로는 연령, 성별, 교육수준, 소득, 근로형태를 통제변수로 설정하였다. 연령은 가구주 개인의 우리나라 나이로 주거실태조사의 결과를 기준으로 가구주 연령대를 20~35세로 선정하였다. 성별은 남자를 변수 1, 여자를 0으로 가변수화하였다. 교육수준의 경우는 대학교 졸업 이상을 준거변수로 하고, 고졸

이하의 경우를 가변수화 하였다. 소득의 경우는 주거복지지원을 받을 수 있는 연소득 6천만원 이하의 가구를 대상으로 월 경상소득을 연속형 변수로 설정하였다. 근로형태는 고용형태가 정규직인 경우를 준거변수(=1)로 비정규직, 무직인 경우를 0으로 가변수화 하였다.

다음으로 가구 특성요인으로는 수도권 여부, 주택 유형(거주용/비거주용), 주택위치(지상/기타)를 통제변수로 설정하였다. 수도권 여부는 서울, 인천, 경기도에 거주한다고 응답한 가구를 준거변수(=1)로 하고 그 외의 지역에 거주하는 가구를 0으로 가변수화 하였다. 주거실태조사에서는 거주지역을 서울특별시를 포함한 7개의 광역시와 8개의 도 그리고 세종특별자치시와 제주특별자치도로 구분하고 있다. 주택유형은 가구가 거주 중인 주택건물의 특성으로 주거실태조사는 주택유형을 ①일반단독주택 ②다가구단독주택 ③영업겸용단독주택 ④아파트 ⑤연립주택 ⑥다세대주택 ⑦비거주용건물 내 주택 ⑧오피스텔 ⑨고시원 ⑩판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 ⑪기타로 구분하고 있다. 본 연구에서는 비거주용 건물(⑦,⑨,⑩,⑪)을 0으로, 나머지를 거주용 주택(=1)으로 가변수화하였다. 주택의 위치는 주거실태조사에서는 지상, 지하, 반지하, 옥상(옥탑)으로 구분하고 있어, 본 연구에서는 지상을 1로, 나머지를 0으로 가변수화하였다.

2. 분석방법

본 연구의 목적은 청년에 대한 특수가구조사를 별도로 시행하기 시작한 2018년도부터 2020년도까지의 주거실태조사 결과를 활용하여, 청년 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성 즉, 주거복지정책 수혜 여부가 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)에 미치는 영향을 검증하고, 또한 정책의 유형별 효과성의 차이를 검증하는데 있다. 이를 위해 세 가지 절차로 분석을 진행하고자 한다.

첫 번째로, 빈도분석과 기술통계를 실시하여, 종속변수인 청년 1인 가구별 주거비 부담과 주거만족도(주택, 주거환경 만족도)의 평균 및 표준

편차를 도출하고 마찬가지로 통제변수로 설정한 가구별 개인적, 가구적 특성요인에 대해 기술통계 분석을 실시하고자 한다.

두 번째로, 주거복지정책 수혜여부가 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)에 미치는 영향성 검증을 위해 회귀분석 모형을 적용하여 분석한다. 분석단위는 가구이며 다음과 같은 식으로 나타낼 수 있다.

<표 9> 가설 1, 2)의 회귀분석 모형

$$Y_{ht} = \beta_1 X treated_{ht} + \beta_2 Z_{ht} + \epsilon_{ht}$$

* Y_{ht} : 종속변수
$X treated_{ht}$: 주거복지정책 수혜 여부
Z_{ht} : 가구 통제변수
ϵ_{ht} : 오차항

두 번째로, 정책의 수혜자가 지원받고 있는 정책 유형별(공급지원과 수요지원) 효과성의 비교를 위해, 공급지원 프로그램 이용가구와 수요지원 프로그램 이용가구 두 개의 집단으로 나누어, 각 집단의 주거비 부담과 주거 만족도가 유의한 차이를 나타내는지를 검증하고자 한다. 두 집단의 차이 검증을 위해 독립표본 t-검정을 실시한다. 각 집단의 분포가 동일한지 여부에 대한 검증을 위해 Levene의 등분산 검정을 실시하고, 각 집단의 종속변수의 평균값의 유의한 차이 유무를 검증 및 비교한다.

세 번째로, 가장 많은 비율이 지원받고 있는 수요지원 형식의 금융지원 프로그램 이용 가구와 2015년도 도입된 주택 바우처 형식의 주거급여 제도의 효과성 비교를 위해, 주거급여 이용가구와 금융지원 프로그램 이용가구 두 개의 집단으로 구분하여 유의한 차이를 검증한다. 앞서 살펴본 공급지원과 수요지원간의 차이 검증방식과 동일하게 등분산 검정 및 t-검정을 실시하여, 각 집단의 유의한 차이가 있는지를 검증하고, 평균과 표준편차를 비교하여 그 효과성의 크기를 비교하고자 한다.

제 4 장 주거복지정책의 효과성 분석

제 1 절 연구대상 및 주요변수의 특성

1. 조사대상 청년 1인 가구의 일반적 특성

본 연구의 조사대상인 청년 1인 가구, 즉 만 19세 이상 만 34세 이하의 청년 중, 주거복지지원 프로그램의 이용 자격의 기준이 되는 무주택이자 연소득 6천만원 이하의 1인 가구의 연도별 일반적 특성은 다음과 같다.

첫째, 본 연구모형의 종속변수인 주거비 부담의 평균은 24.04%로 '과도한 주거비 부담 기준'[5]인 30%에는 미치지 못하나, 부담이 적다고는 할 수 없는 것으로 나타났다. 한편, 주택 만족도의 경우는 평균 3.01점으로 4점 만점의 4단계 척도를 기준으로 볼 때, 보통 이상으로 나타났다. 주거환경 만족도의 경우는 평균 2.97점으로 주택 만족도보다는 낮게 나타났으나, 4단계 척도 기준으로 보통 이상의 수준을 보였다.

---

5) 소득 대비 주거비 비중이 얼마일 경우 과하다고 할 수 있는지에 대해서 미국의 주택도시개발부는 총소득 대비 주거비 비중이 30% 이상인 경우를 '과도한 주거비 부담'으로 규정하고, 저소득층을 위한 공공임대주택과 주거지원 바우처를 제공하는 경우 주거비가 총소득의 30%를 초과하지 않도록 임대료나 지원액을 결정하고 있다(박정민 외, 2015).

<표 10 종속변수 산술평균>

구분		평균	표준편차
주거비 부담 (RIR)		24.04%	17.61
주거 만족도 (4점 만점)	주택 만족도	3.01점	0.47
	주거환경 만족도	2.97점	0.48

두 번째로, 본 연구의 조사 대상 가구는 2018~2020년도 총 7,265가구로, 이 중 주거복지정책 수혜 가구는 7,106가구로 전체 연구 대상의 97.8%를 차지하고 있어, 대부분의 청년 1인 가구가 정부에서 제공하는 주거복지 지원 프로그램을 이용하고 있는 것으로 나타났다. 한편, 주거복지정책의 유형별로 살펴보았을 때, 전·월세자금 저금리 대출, 주거급여 등의 수요지원 정책 수혜자가 6,831가구로 전체 조사 대상가구의 94%이상을 차지하였고, 이에 반면 공공임대주택을 공급을 받은 공급지원 정책의 수혜자는 275가구로 전체의 3.8%에 그쳐, 청년 1인 가구에 대한 정부의 주거복지정책은 주로 수요지원 유형에 집중되고 있는 것으로 나타났다. 또한, 수요지원 프로그램 중, 주거급여, 즉 주택 바우처를 지급 받는 가구는 50가구로 전체 수요지원 수혜 가구의 0.7%를 차지하고 있어 수요지원 유형은 주로 주거안정 월세자금 대출이나 전세자금 대출 유형 등에 집중 되고 있는 것으로 보인다.

<표 11 주거복지정책 수혜 빈도수>

구분		빈도수	
조사대상 전체		7,265	100%
주거복지정책 수혜자		7,106	97.8% (100%)
	공급 지원	275	3.8% (3.9%)
	수요 지원	6,831	94.0% (96.1%)
	주택바우처(주거급여) 지원	50	0.7% (0.7%)
주거복지정책 미수혜자		159	2.2%

셋째, 청년 1인 가구의 개인적 특성 요인을 살펴보면, 조사 대상 가구의 연령대는 주로 20대가 4,647명으로 전체의 64%를 차지하는 것으로 나타났으며, 성별은 남자가 4,501명으로 62% 이상을 차지하여 여자보다 높은 비율을 차지하였다. 이를 통해 인구 통계학적으로 추론해 볼 때, 2018~2020년도의 우리나라 청년 세대의 1인 가구는 20대의 남자의 비율이 높은 것으로 볼 수 있다.

<표 12 각 변수의 기술통계(개인적 특성요인)>

구분			빈도수	
개인적 특성요인	연령	20대	4,647	64%
		30대	2,618	36%
	성별	남자	4,501	62%
		여자	2,764	38%
	교육 수준	고졸이하	3,333	46%
		대졸이상	3,932	54%
	소득	월평균 (표준편차)	195만원	94.24
	근로 형태	정규직	3,697	51%
		비정규직	1,306	18%
		기타	2,262	31%

넷째, 개인적 특성요인 중 청년 1인 가구의 교육 수준은 대졸 이상이 3,932명으로 54%로 고졸 이하의 학력보다 높은 비율을 나타내고 있어, 우리나라의 만 35세 이하의 청년 세대의 학력 수준과 교육 환경은 양호한 수준에 있음을 알 수 있다.

다섯째, 청년 1인 가구의 소득 수준을 살펴보면, 가구의 월평균 경상소득이 195만원으로, 이는 2020년도 기준 한국의 도시근로자 1인 가구의 월평균 소득인 264만원(통계청, 2020) 보다 낮은 수준으로, 기성 세대에 비해 청년 세대의 경제적 여건이 여전히 열악한 것으로 보인다. 또한, 소득의 표준편차가 94로 청년 1인 가구 간의 경상소득의 편차가 높게 나타났다. 이는 2019년도에 발발한 코로나19 상황으로 인한 가구 간의 경제적 소득의 불균형이 심화된 것으로 보인다.

여섯째, 청년 1인 가구의 근로 형태는 정규직의 비율이 전체의 50.9%로, 정규직 비율이 전체 대상자의 과반수를 넘는 것으로 나타나, 청년을 대상으로 한 정부에서 추진해온 청년 고용 정책이 다소 긍정적인 효과를 나타내고 있는 것으로 보인다. 그러나 여전히 비정규직으로 응답한 가구가 18%를 차지하고 있어, 정부의 청년에 대한 일자리 정책의 지속적인 추진이 필요한 것으로 보인다. 한편, 고용 형태에 비해 위에서 살펴본 경상소득 수준은 여전히 2020년도 도시근로자 1인 가구의 평균 소득에 못 미치고 있어, 최저임금 등 근로 여건 개선에 대한 정책적 노력의 추진이 지속되어야 할 것으로 보인다.

일곱째, 청년 1인 가구의 가구적 특성요인을 살펴보면, 먼저 지역적 요인의 경우, 수도권에 거주하는 가구의 비율이 40%로 수도권이 아닌 지역에 거주하는 가구가 60% 이상을 차지하고 있어, 서울특별시, 인천광역시, 경기도 등 수도권이 아닌 지역에 거주하는 청년 1인 가구가 상대적으로 많은 것으로 나타났다. 2020년도 기준, 우리나라의 모든 연령대의 일반적인 무주택 가구의 수도권 거주 비율이 38.4%이고 비수도권 거주 비율이 61.6%로, 청년 1인 가구와 비슷한 수준을 보이고 있다.

<표 13 각 변수의 기술통계(가구적 특성요인)>

구분			빈도수	
가구적 특성요인	거주 지역	수도권	2,882	40%
		비수도권	4,383	60%
	주택 형태	거주용	6,816	94%
		비거주용[6]	449	6%
	주택 위치	지상	7,131	98%
		그 외[7]	134	2%
	점유 형태	전세	1,452	20%
		보증금 부 월세	4,836	67%
		기타[8]	977	13%

6) 비거주용 건물(상가·공장·여관 등) 내 주택, 고시원, 판잣집·비닐하우스·컨테이너 등

7) 반지하, 지하, 옥상(옥탑)

8) 보증금 없는 월세, 사글세·연세, 일세, 무상

여덟째, 청년 1인 가구가 거주하고 있는 주택의 형태를 살펴보면, 단독주택, 아파트 등 거주용 주택에 살고 있는 가구가 94% 이상을 차지하고 있으며, 고시원, 쪽방 등 비거주용 주택에 거주하는 비율은 6%로 청년 1인 가구의 주거 여건이 다소 양호하다고 볼 수 있으나, 여전히 '최저주거기준'에 미달하는 가구도 고려해보아야 할 것으로 보인다. 또한, 지상, 지하 등, 현재 거주하고 있는 주택의 위치를 살펴보면 지상에 거주하는 비율이 98% 이상을 차지하고 있어, 지하, 반지하 등 열악한 환경에 거주하는 가구의 비율은 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 이처럼 거주하고 있는 주택의 형태와 주택의 위치는 청년 1인 가구의 주거 빈곤 실태를 알아볼 수 있는 근거[9]로 볼 수 있는 데. '최저주거기준'을 충족하지 못하는 가구의 비율이 여전히 존재하고 있어, 청년 1인 가구의 주거환경의 질적인 수준에 대한 지속적인 개선 노력이 필요하다.

아홉째, 청년 1인 가구가 주택을 점유하는 형태를 살펴보면, 주로 보증금 부 월세의 형태가 67% 이상을 차지하고 있으며, 그 다음으로 전세 유형이 20%, 그 외에 보증금 없는 월세, 사글세, 연세 등 기타 유형은 13%로 나타났다. 이는 대부분의 청년 1인 가구는 보증금 부 월세의 유형으로 주택을 점유하고 있으며, 이에 따라, 대부분의 가구가 매월 주거비, 즉 월세의 부담을 지고 있는 것으로 보인다.

2. 상관관계 분석

본 연구의 종속변수인 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도), 그리고 가구별로 지원받는 주거복지정책의 수혜 여부 및 지원받는 정책의 유형 등 정책변수와 통제변수로 설정한 청

9) 선행연구(김비오, 2019)에서는 주거 빈곤의 해당여부를 '최저주거기준 미달여부'를 기준으로 파악하였는데, 최저주거기준은 주거기본법 제17조에 근거, 국토부 장관이 공고하며 주거면적, 단독 화장실 및 목욕시설 여부 등을 기준으로 선정함.

년 1인 가구의 개인적, 가구적 특성요인 간의 상관성을 살펴보기 위해 피어슨 상관관계 분석을 실시하였다. 상관관계 분석은 변수 간의 다중공선성(multi collinearity)을 파악할 수 있는 지표를 제공해 주어 다중공선성으로 인해 발생할 수 있는 회귀식의 오류를 방지할 수 있게 해준다(양병화, 1998). 상관계수가 0에 가까우면 두 변수 사이의 관련성이 적으며, 상관계수의 크기가 1에 가까울수록 두 변수 간의 관련성이 높다고 해석할 수 있다. 또한 계수의 부호가 양수(+)이면 두 변수가 같은 방향으로 변화함을 나타내고, 음수(-)이면 반대 방향으로 변화하는 것을 의미한다.

첫 번째, 주거비 부담과 청년 1인 가구의 개인적 특성 요인과의 상관관계를 살펴보면 연령, 성별, 교육수준, 소득, 근로 형태 등 모든 개인적 특성 요인이 주거비 부담과 $p<0.01$에서 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 또한, 개인적 특성요인 모두 음(-)의 상관관계를 보여, 나이가 어릴수록, 교육수준이 낮을수록, 소득이 적을수록, 비정규직일수록 주거비 부담이 높은 것으로 나타났다.

두 번째, 주거비 부담과 청년 1인 가구의 가구적 특성요인과의 상관관계를 살펴보면, 수도권 거주 여부 요인이 유의수준 $p<0.01$ 에서 주거비 부담과 유의한 상관관계를 나타냈으며, 양(+)의 상관관계를 보이고 있어, 수도권에 거주할수록 높은 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타났다. 이 외의 가구적 특성요인인, 주택유형(거주/비거주)과 주택위치(지상/지하)와는 주거비 부담이 유의한 상관관계를 보이지 않았다.

세 번째, 주거복지정책 수혜 여부 즉, 정책 요인과 주거비 부담 간의 상관관계를 살펴보면, 유의한 상관관계를 나타내지 않았다. 위에서 살펴본, 청년 1인 가구의 개인적·가구적 특성요인과의 상관관계 결과와 비교해볼 때,, 청년 1인 가구의 주거비 부담은 아직 정부의 주거복지정책의 수혜 여부보다는 개인적·가구적 특성요인과 상호 관련성이 있는 것으로 해석된다. 그러나, 이러한 상관관계 분석으로 주거복지정책의 수혜 여부가 주거비 부담에 미친 영향이 없다고 밝힐 수는 없으며, 다음 분석인 개인적, 가구적 특성요인을 통제한 회귀 분석을 통해 그 효과성을 측정할 필요가 있다.

네 번째로, 주택 만족도와 청년 1인 가구의 개인적 특성요인 간의 상관관계를 살펴보면, 성별, 교육수준, 소득, 근로형태 요인과 $p<0.01$ 수준에서 유의한 상관관계를 나타냈다. 이 중, 교육수준과 소득, 근로형태와는 양(+)의 상관관계를 나타냈는데, 교육수준이 높을수록, 소득이 높을수록 정규직일수록 주택 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이 외에 연령과는 유의한 상관관계를 보이지 않았다.

다섯 번째로, 청년 1인 가구의 가구적 특성요인과 주택 만족도와의 상관관계를 살펴보면, 수도권 거주 여부, 주택 유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하) 요인과 $p<0.01$수준에서 유의한 상관관계를 나타냈다. 이 중, 수도권 거주 여부와는 음(-)의 상관관계를, 주택유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하)과는 양(+)의 상관관계를 나타내, 수도권에 거주할수록 주택 만족도가 낮으며, 지상인 거주용 주택에 거주할수록 주택에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다.

여섯 번째로, 주거환경 만족도와 청년 1인 가구의 개인적 특성요인과의 상관관계를 살펴보면, 성별, 교육수준과 $p<0.01$ 수준에서 유의한 상관관계를 나타냈으며, 소득과는 $p<0.05$ 수준에서 유의한 상관관계를 보였다. 주택 만족도와 마찬가지로 교육수준이 높을수록, 소득이 높을수록 주거환경 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 연령 요인과는 유의한 상관관계를 보이지 않았다.

일곱 번째로, 청년 1인 가구의 가구적 특성요인과 주거환경 만족도와의 상관관계를 살펴보면, 주택 유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하) 요인과 $p<0.01$수준에서 유의한 상관관계를 나타냈으며, 수도권 거주여부와는 $p<0.05$수준에서 유의한 상관관계를 나타냈다. 수도권에 거주할수록 지상인 거주용 주택에 거주할수록 주거환경에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다. 위에서 살펴본 주택 만족도와는 다르게, 수도권에 거주하는 가구일수록 높은 주거환경 만족도를 보였다.

여덟 번째로, 주거복지정책의 수혜 여부 즉, 정책적 요인과 주택 만족도와 주거환경 만족도와의 상관관계를 살펴보면, 주택 만족도와는 $p<0.05$수준에서 유의한 상관관계를, 주거환경 만족도와는 $p<0.01$수준에

서 유의한 양(+)의 상관관계를 나타냈으며, 정책의 수혜를 받을수록 주택 만족도와 주거환경 만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

< 표 14 주거비 부담과 상관관계 분석>

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
연령	1									
성별	.082**	1								
교육수준	.421**	-.079**	1							
소득	.548**	.057**	.459**	1						
근로형태	.394**	-.022	.443**	.576**	1					
수도권	.162**	-.059**	.119**	.169**	.093**	1				
주택유형	-.018	-.057**	.056**	.085**	.090**	-.070**	1			
주택위치	-.023	-.017	.000	-.009	.009	-.150**	-.022	1		
주거복지정책 수혜 여부	-.045**	-.024*	-.034**	-.021	-.033**	-.014	.017	-.006	1	
주거비 부담	-.389**	-.075**	-.294**	-.635**	-.465**	.081**	.018	.003	.000	1

**. 상관계수는 0.01 수준에서 유의

*. 상관계수는 0.05 수준에서 유의

< 표 15 주택 만족도와 상관관계 분석>

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
연령	1									
성별	.082**	1								
교육수준	.421**	-.079**	1							
소득	.548**	.057**	.459**	1						
근로형태	.394**	-.022	.443**	.576**	1					
수도권	.162**	-.059**	.119**	.169**	.093**	1				
주택유형	-.018	-.057**	.056**	.085**	.090**	-.070**	1			
주택위치	-.023	-.017	.000	-.009	.009	-.150**	-.022	1		
주거복지정책수혜여부	-.045**	-.024*	-.034**	-.021	-.033**	-.014	.017	-.006	1	
주택만족도	-.016	-.031**	.064**	.046**	.062**	-.051**	.121**	.079**	.026*	1

**. 상관계수는 0.01 수준에서 유의

*. 상관계수는 0.05 수준에서 유의

< 표 16 주거환경 만족도와 상관관계 분석>

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
연령	1									
성별	.082**	1								
교육수준	.421**	-.079**	1							
소득	.548**	.057**	.459**	1						
근로형태	.394**	-.022	.443**	.576**	1					
수도권	.162**	-.059**	.119**	.169**	.093**	1				
주택유형	-.018	-.057**	.056**	.085**	.090**	-.070**	1			
주택위치	-.023	-.017	.000	-.009	.009	-.150**	-.022	1		
주거복지정책수혜여부	-.045**	-.024*	-.034**	-.021	-.033**	-.014	.017	-.006	1	
주거환경 만족도	-.019	-.066**	.059**	.025*	.010	.028*	.038**	.033**	.044**	1

**. 상관계수는 0.01 수준에서 유의

*. 상관계수는 0.05 수준에서 유의

제 2 절 주거복지정책의 효과성 분석

1. 주거비 부담 및 주거 만족도에 대한 회귀분석 결과

본 연구는 주거복지정책이 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향을 파악하기 위해 회귀 분석을 실시하였다. 이를 위해 주거비 부담(RIR)과 주거 만족도(주택만족도, 주거환경만족도)를 종속변수로 설정하였으며, 가구별 주거복지정책의 수혜 여부를 독립변수로 설정하였다. 특히 주거복지정책의 독립적인 효과성을 검증하기 위해, 주거비 부담과 주거 만족도에 영향을 미칠 수 있는 청년 1인 가구의 개인적 특성요인(연령, 성별, 교육수준, 소득, 근로형태)과 가구적 특성요인(수도권 거주여부, 주택유형, 주택위치)은 통제변수로 사용하였다. 분석은 청년에 대한 별도의 주거실태조사가 시행되기 시작한 2018년부터 2020년도까지의 주거실태조사 결과를 대상으로 분석하였다.

첫 번째, 주거복지정책 수혜 여부가 종속변수인 주거비 부담에 미치는 영향에 대한 회귀 분석 결과는 <표 17>과 같다. 주거비 부담에 대한 회귀분석 결과, 개인적 특성 요인인 연령, 성별, 교육수준, 소득, 근로 형태가 주거비 부담에 $p<0.05$ 수준에서 유의한 영향을 주는 것으로 나타났고, 가구적 특성요인인 수도권 거주 여부, 주택유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하)도 모두 $p<0.05$ 수준에서 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 정책변수인 주거복지정책 수혜 여부도 주거비 부담에 $p<0.05$ 수준에서 $\beta=-0.019$의 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나, 정부의 주거복지정책 프로그램의 지원을 받는 가구일 수록 주거비 부담이 완화되는 것으로 볼 수 있다. 한편, 각 변수별 표준화 회귀계수를 살펴보면, 개인적 특성 요인인 소득이 $\beta=-0.625$ 로 다른 변수들에 비해 상대적으로 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 17 주거비 부담에 대한 회귀 분석 결과>

	coeff	S.E	β	t	p	VIF
연령	-.211	.046	-.048	-4.588	.000	1.557
성별	-.734	.313	-.020	-2.346	.019	1.038
교육수준	1.059	.325	.033	3.258	.001	1.434
소득	-.117	.002	-.625	-49.671	.000	2.204
근로형태	-4.604	.385	-.131	-11.963	.000	1.664
수도권 거주여부	7.517	.316	.209	23.759	.000	1.077
주택유형(거주/비거주)	6.683	.628	.091	10.635	.000	1.029
주택위치(지상/지하)	3.955	1.123	.030	3.523	.000	1.026
주거복지정책 수혜	-2.326	1.024	-.019	-2.270	.023	1.004
adj R^2 = 0.479	Durbin-Watson = 0.704			F(p) = 668.210(p<0.05)		

두 번 째로, 주택 만족도에 대한 회귀분석 결과는 <표 18>와 같다. 우선, 개인적 특성 요인 중 연령, 교육수준, 근로형태와 가구적 특성요인인 수도권 거주여부, 주택유형, 주택위치가 P<0.05수준에서 주택 만족도에 유의한 영향이 있는 것으로 나타났다. 또한, 정책변수인 주거복지정책 수혜 여부도 주거환경 만족도에 p<0.05 수준에서 β=0.028의 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 정부의 주거복지정책 프로그램을 지원받고 있는 가구일 수록 높은 주택 만족도를 보이는 것으로 나타났다.

<표 18 주택 만족도에 대한 회귀 분석 결과>

	coeff	S.E	β	t	p	VIF
연령	-.007	.002	-.058	-4.000	.000	1.557
성별	-.017	.011	-.017	-1.485	.138	1.038
교육수준	.048	.012	.057	4.115	.000	1.434
소득	7.93	.000	.016	.937	.349	2.204
근로형태	.039	.014	.042	2.799	.005	1.664
수도권 거주여부	-.037	.011	-.039	-3.225	.001	1.077
주택유형(거주/비거주)	.212	.023	.110	9.356	.000	1.029
주택위치(지상/지하)	.254	.040	.073	6.276	.000	1.026
주거복지정책 수혜	.090	.037	.028	2.427	.015	1.004
adj R^2 = 0.030	Durbin-Watson = 1.932			F(p) = 23.509(p<0.05)		

세 번 째로, 주거환경 만족도에 대한 회귀분석 결과는 <표 19>와 같다. 주택 만족도와는 달리 개인적 특성 요인 중 근로 형태는 주거환경 만족도에 유의한 영향을 미치지 않았으며, 연령, 성별, 교육수준이 $p<0.05$ 수준에서 유의한 영향을 미쳤다. 또한, 소득 요인은 주택 만족도와 마찬가지로 유의한 영향을 미치지 않았다. 가구적 특성요인의 경우는 수도권 거주여부, 주택유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하)가 $p<0.05$ 수준에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 정책변수인 주거복지

정책수혜 여부도 주거환경 만족도에 $p<0.05$ 수준에서 $\beta=0.046$의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주거복지정책의 수혜를 받는 가구일수록 주거환경 만족도가 높은 것으로 나타났다. .

<표 19 주거환경 만족도에 대한 회귀 분석 결과>

	coeff	S.E	β	t	p	VIF
연령	-.007	.002	-.056	-3.848	.000	1.557
성별	-.055	.012	-.056	-4.703	.000	1.038
교육수준	.059	.012	.068	4.856	.000	1.434
소득	.000	.000	.031	1.784	.074	2.204
근로형태	-.023	.014	-.025	-1.630	.103	1.664
수도권 거주여부	.029	.012	.030	2.479	.013	1.077
주택유형(거주/비거주)	.066	.024	.033	2.796	.005	1.029
주택위치(지상/지하)	.129	.042	.036	3.077	.002	1.026
주거복지정책 수혜	.150	.038	.046	3.915	.000	1.004
adj R^2 = 0.013 Durbin-Watson = 1.924 F(p) = 10.870($p<0.05$)						

지금까지, 정부의 주거복지정책이 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도(주택 만족도, 주거환경 만족도)에 미치는 영향에 대해 2018년도부터 2020년도까지 3개년도의 조사 결과를 대상으로 회귀분석을 통해

살펴보았다. 그 결과, 정책 변수인 주거복지정책의 수혜 여부가 종속변수인 청년 1인 가구의 주거비 부담, 주택 만족도, 주거환경 만족도 모두에 $p<0.05$ 수준에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거복지정책의 수혜를 받는 가구일수록 낮은 주거비 부담을 지고 있으며, 주택 만족도와 주거환경 만족도는 높은 것으로 나타났다. 이를 통해 청년 1인 가구에 대한 정부의 주거복지정책은 다소 긍정적인 방향으로 진행되고 있다고 보여 진다. 그러나 주목할 것은, 주거복지정책 수혜 여부의 정책 변수 외에 청년 1인 가구의 개인적 특성 요인과 가구적 특성 요인이 주거비 부담과 주택, 주거 만족도에 미치는 영향이 여전히 높게 나타나고 있다는 점이다. 주거비 부담에는 연령, 소득, 교육수준, 근로형태, 수도권 거주 여부, 주택유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하) 등의 요인이 정책의 수혜 여부보다 표준화 회귀계수가 높게 나타나, 더 높은 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 또한, 주택 만족도에서도 연령, 교육수준, 근로형태, 수도권 거주여부, 주택유형(거주/비거주), 주택위치(지상/지하) 요인이 주거복지정책의 수혜 여부보다 높은 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 주거환경 만족도에서는 연령, 성별, 교육수준이 정책의 수혜 여부보다 더 높은 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이에 따라, <가설 1. 주거복지정책의 수혜 여부가 주거비 부담에 긍정적인 영향을 미칠 것이다>는 $p<0.05$수준에서 채택되었다. 또한, <가설 2-1. 주거복지정책의 수혜여부가 주택 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 것이다>와 <가설 2-2. 주거복지정책의 수혜 여부가 주거환경 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 것이다>도 유의수준 $P<0.05$에서 채택되었다.

2. 주거복지정책 유형 간 효과성 비교 분석

본 연구의 목적은 청년 1인 가구를 대상으로 정부가 시행하고 있는 주거복지정책의 수혜 대상자에 미치는 효과성에 대해 검증하고, 정책의 유형 간(공급지원, 수요지원)의 효과성을 비교하는데 기존 연구들과의 차별성이 있다. 먼저 주거복지정책의 수혜 여부가 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)에 미치는 영향에 대해서는 앞서 회귀분석으로 살펴보았다. 그 결과 주거비 부담과 주택 만족도 및 주거환경 만족도에 유의한 영향을 미쳤으며, 주거복지정책의 수혜를 받는 가구일수록 주거비 부담이 낮아지며, 주택 만족도와 주거환경 만족도는 높아지는 것으로 나타났다.

다음으로, 정부가 청년을 대상으로 시행 중인 주거복지정책의 두 가지 유형, 공급지원 방식(공공임대주택 공급)과 수요지원 방식(전・월세 저리 대출, 주거급여 등) 간의 효과성을 비교하고자 한다. 또한, 정부에서 2015년도에 도입한 주택 바우처 방식인 주거급여 제도의 효과성 검증을 위해 주거급여 지급가구와 저금리의 전월세 대출방식의 금융지원 프로그램 이용가구에 대한 정책의 효과성 또한 비교 검증하고자 한다. 각 유형 집단 간의 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 효과성의 비교를 위해, 우선 Levene의 등분산 검정으로 각 집단의 분포가 같은지 여부를 검증하고, 독립표본 t-검정 방식을 이용하여 각 집단 간 종속변수의 평균값의 유의한 차이 유무를 검증하고, 유형별 평균값의 크기를 비교분석하였다.

2.1 공급지원과 수요지원 정책의 효과성 비교

정부의 주거복지정책은 두 가지로 구분된다. 우선, 공급지원 주거복지정책은 공공임대주택이라는 현물을 저렴하게 공급하고자 정부가 직접 주택을 공급하거나 주택 공급을 원활하게 하도록 택지 개발 및 공급, 건설자재의 저렴한 공급을 통한 대물적 보조 방식을 의미하며, 한국에서는

주로 공공임대주택의 공급을 들 수 있다(하성규, 2003). 수요지원 주거복지정책은 임대료 보조 또는 융자, 주거수당, 주택개조 비용지원 등의 방식으로 수요자에 지원하는 것을 의미한다. 한국에서는 주로 전・월세 자금의 대출, 주택구입 자금대출 등의 저금리 대출 지원 방식의 금융지원 정책이 대부분이며, 2015년부터는 주거급여 제도도 시행하고 있다.

기존의 대량의 주택공급 방식 위주의 정책에서 공공주택 공급 방식의 비효율성과 주택행정의 관료화를 막기 위해 이제는 수요지원 방식으로 정책의 패러다임이 전환되고 있다(김민정・조민효, 2018). 이러한 추세를 감안해볼 때, 공급지원 방식과 수요지원 방식간의 정책의 효과성은 어떻게 차이가 있는지 검토해볼 필요가 있다.

각 지원 유형별로 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 효과성의 차이가 유의미한지를 검증하기 위해 독립표본 t-검정 방식을 실시하였다. 이를 위해 우선, Levene의 등분산 검정을 실시하여 각 집단의 종속변수의 분포가 동일한지 여부에 대해 검증하고, t-검정 방식을 통해 각 집단의 종속변수의 평균값의 유의한 차이 여부를 검증 및 평균값을 비교하여 효과성을 비교 분석하였다. 앞서 살펴본 대로 각 유형별 수혜자의 빈도분석 결과, 조사대상 전체 주거복지정책의 수혜자 7,106명 중, 수요지원 프로그램의 수혜자가 96.1%(6,831명)로 대부분을 차지하고 있으며, 공급지원 프로그램의 수혜자는 3.9%(275명)를 차지하였다.

첫 번째, 공급지원 유형과 수요지원 유형, 각 유형별 주거복지정책 프로그램이 주거비 부담에 미치는 효과성의 차이 검증 결과는 <표 20>과 같다. Levene의 등분산 검정 및 t-검정 분석 결과, $p<0.05$수준에서 공급지원, 수요지원 유형 간 주거비 부담에 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 이에 따라, 각 유형별 주거비 부담의 평균을 비교해 본 결과, 공급지원 유형, 즉 공공임대주택의 공급을 지원받고 있는 가구의 주거비 부담은 16.09%, 수요지원 유형을 이용하고 있는 가구의 주거비 부담은 24.36%로 공급지원 프로그램 수혜 가구의 평균 주거비 부담이 낮은 것으로 나타났다.

두 번째로, 각 유형별 주거복지정책 프로그램이 주택 만족도에 미치

는 효과성의 차이 검증 결과는 <표 21>과 같다. 마찬가지로 Levene의 등분산 검정 및 t-검정 분석 결과, p<0.05수준에서 공급지원, 수요지원 유형별 프로그램 수혜가 주택 만족도에 미치는 효과성에서 유의한 차이를 나타냈다. 각 유형별 주택 만족도의 평균을 비교한 결과, 공공임대주택 공급정책을 이용하는 가구의 주택만족도가 3.12점(4점 만점)으로 수요지원 프로그램 이용 가구의 주택만족도(3.00점) 보다 높게 나타났다. 이는 정부에서 제공하는 공공임대주택의 여건이 다소 양호한 것으로 해석된다.

<표 20 공급/수요지원 정책 유형간 효과성의 비교 분석(주거비 부담)>

종속 변수	집단	표본수	평균	표준 편차	t	유의 확률(p)
주거비 부담	공급지원 수혜 가구	275	16.09	14.06	-9.46	.00
	수요지원 수혜 가구	6,831	24.36	17.70		

<표 21 공급/수요지원 정책 유형간 효과성의 비교 분석(주택 만족도)>

종속 변수	집단	표본수	평균	표준 편차	t	유의 확률(p)
주택 만족도	공급지원 수혜 가구	275	3.12	.44	4.44	.00
	수요지원 수혜 가구	6,831	3.00	.46		

<표 22 공급/수요지원 정책 유형간 효과성의 비교 분석(주거환경 만족도)>

종속 변수	집단	표본수	평균	표준 편차	t	유의 확률(p)
주거 환경 만족도	공급지원 수혜 가구	275	3.06	.49	3.38	.00
	수요지원 수혜 가구	6,831	2.96	.48		

세 번 째로, 주거복지정책 프로그램 유형 간, 주거환경 만족도에 미치는 효과성의 차이에 대해 살펴본 결과는 <표 22>와 같다. 각 유형 간 유의한 차이 여부의 검증을 위해 Levene의 등분산 검정 및 t-검정 분석 결과, $p<0.05$수준에서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 다음으로, 각 유형 간 주거환경 만족도의 평균을 살펴본 결과, 주택 만족도와 마찬가지로 공공임대주택 공급을 지원받는 가구의 주거환경 만족도가 3.06점(4점 만점)으로 수요지원 프로그램 이용 가구의 주거환경 만족도 2.96점보다 높게 나타났다.

지금까지 정부의 시행하고 있는 주거복지정책 유형 별, 공급지원 방식과 수요지원 방식의 청년 1인 가구에 미치는 효과성의 차이에 대해 t-검정 및 평균 비교 분석을 시행하였다. 그 결과, 주거비 부담과 주택 만족도, 주거환경 만족도 모두에서 공급지원과 수요지원 방식 간의 $p<0.05$ 수준에서 유의미한 차이가 나타났으며, 평균 비교분석 결과, 공공임대주택 공급 등의 지원을 받는 청년 1인 가구의 경우 수요지원 가구에 비해 주거비 부담이 더 낮으며, 주택 만족도와 주거환경 만족도에서 더 높은 만족도를 보였다. 이를 통해 정부가 주체가 되어 시세보다 저렴한 가격

으로 공급되고 있는 공공 임대주택의 공급은 여전히 가구의 주거비 부담을 완화하고 양질의 주택 제공을 통해 주택과 주거환경에 대한 만족에 높은 기여를 하고 있음을 알 수 있다. 또한, 주택 가격 상승으로 인해 사경제 시장에서의 청년 1인 가구의 주택 마련은 여전히 높은 주거비 부담을 야기하고 있으며, 양호한 거주환경 선택에도 한계가 있음을 알 수 있다. 이는 주거복지정책의 패러다임이 공급에서 수요지원 형태로 전환되고 있는 현 시점에서 정책의 효과성에 대해 제고해 볼 필요가 있다..

따라서, <가설 3. 공급지원 프로그램과 수요지원 프로그램의 주거비 부담의 효과성의 차이가 있을 것이다.>와 <가설 4-1. 공급지원 프로그램과 수요지원 프로그램의 주택 만족도의 효과성의 차이가 있을 것이다.>는 채택되었다.

2.2 주거급여 방식과 금융지원 방식의 효과성 비교

앞서 살펴본 바와 같이 청년 1인 가구의 수요지원 유형의 주거복지정책의 수혜가 93% 이상에 달하고, 그 지원 규모가 매년 상승하고 있음에 따라, 수요지원 유형 내의 세부적인 방식 간의 차이를 검증하고자 한다. 이를 위해, 수요지원 유형 수혜자를 그 지원방식에 따라 두 가지의 집단으로 구분하였다. 우선, 전세자금, 월세 지원의 금융(대출)지원 프로그램을 이용하고 있는 가구와 현금 보조 방식인 주거급여를 이용하고 있는 가구로 구분하여 차이를 검증하였다. 검증 방식은 앞서 살펴본, 공급지원 유형과 수요지원 유형간의 차이 검증과 동일하게, Levene의 등분산 검정과 t-검정 방식을 실시하였다.

첫 번 째, 주거급여제도 이용 가구와 금융지원 이용 가구의 주거비 부담의 차이를 분석한 결과는 <표 23>과 같다. 우선 Levene의 등분산 검정과 t-검정 결과 $p<0.05$ 수준에서 각 집단의 주거비 부담은 유의한 차이를 나타냈다. 다음으로, 각 유형간 주거비 부담의 평균을 비교해 본

결과, 주거급여 제도 이용가구의 주거비 부담이 31.70%로 전월세 자금 대출 등 금융지원 프로그램을 이용하는 가구의 주거비 부담인 24.30%보다 높게 나타났다. 이를 통해 주거급여 제도의 효과성이 금융지원 보다 낮은 것으로 확정지을 수는 없으며, 가구별 경상소득 등 기타 요인 등을 종합적으로 검토해봐야 할 것이다.

<표 23 주거급여와 금융지원 유형 간 효과성의 비교 분석(주거비 부담)>

종속 변수	집단	표본수	평균	표준 편차	t	유의 확률(p)
주거비 부담	주거급여 수혜 가구	50	31.70	20.24	-2.95	.00
	금융지원 수혜 가구	6,781	24.30	17.67		

두 번째로, 주거급여제도 이용 가구와 금융지원 이용 가구의 주택 만족도의 차이를 분석한 결과는 <표 24>와 같다. Levene의 등분산 검정 및 t-검정을 실시한 결과, 주택 만족도에서 주거급여 이용가구와 금융지원 이용가구 간의 유의미한 차이가 나타나지 않음을 알 수 있었다.

<표 24 주거급여와 금융지원 유형 간 효과성의 비교 분석(주택 만족도)>

종속 변수	집단	표본수	평균	표준 편차	t	유의 확률(p)
주택 만족도	주거급여 수혜 가구	50	2.98	.43	.30	.76
	금융지원 수혜 가구	6,781	3.00	.46		

<표 25 주거급여와 금융지원 유형 간 효과성의 비교 분석(주거환경 만족도)>

종속 변수	집단	표본수	평균	표준 편차	t	유의 확률(p)
주거 환경 만족도	주거급여 수혜 가구	50	2.98	.43	.30	.76
	금융지원 수혜 가구	6,781	2.96	.48		

마지막으로, 주거급여제도 이용 가구와 금융지원 이용 가구의 주거환경 만족도의 차이 검증 결과는 <표 25>와 같다. Levene의 등분산 검정 및 t-검정을 실시한 결과, 주택 만족도와 마찬가지로 각 유형간의 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

이제까지, 주택 바우처 방식, 즉 주거급여 지원 가구와 금융지원 이용 가구의 두 집단 간에 주거비 부담과 주거 만족도(주택, 주거환경 만족도)에서 유의한 차이를 보이는지 검증하였다. 그 결과, 주거비 부담에서 $p<0.05$수준에서 유의한 차이가 나타났으며, 주거급여 이용가구가 평균적으로 높은 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타났는데, 이는 주거급여 대상자의 평균적인 소득 수준이 금융지원 가구의 소득보다 낮음에서 기인하는 것으로 추론해 볼 수 있고, 여전히 정부의 지원 금액이 주거급여 제도 수급 가구의 실질적인 소득을 반영하고 있는지에 대한 문제를 제기해볼 수 있겠다. 이를 통해 <가설 5. 청년 1인 가구에 대한 주거급여 방식과 기타 수요지원 프로그램 간의 주거비 부담 효과성의 차이가 있을 것이다.>는 $p<0.05$에서 유의한 차이를 보여 채택되었다. 한편, <가설 6-1. 청년 1인 가구에 대한 주거급여 방식과 기타 수요지원 프로그램 간의 주택 만족도 효과성의 차이가 있을 것이다.>와 <가설 6-2. 청년 1인 가구에 대한 주거급여 방식과 기타 수요지원 프로그램 간의 주거환경 만족도 효과성의 차이가 있을 것이다.>는 유의미한 차이를 보이지 않아, 기각되었다. 그러나 이러한 결과를 통해, 단순히 금융지원 방식에 비해 주거급여 제도가 그 효과성이 미비하다고는 볼 수는 없으며, 향후 각 유형의 지원을 받고 있는 가구의 개인적 특성요인과 가구적 특성요인 등을 종합적으로 고려한 심층적인 연구를 통해 그 효과성을 살펴보아야 할 것이다.

제 5 장 결론

제 1 절 연구의 요약

1. 분석결과의 종합 및 연구의 요약

본 연구는 청년 1인 가구에 대한 정부의 주거복지정책의 효과성에 대해 검증하고자 하는 데 그 목적이 있다. 구체적으로, 청년 1인 가구에 대해 시행하고 있는 주거복지정책 프로그램이 정책 목표인 주거 안정, 즉, 청년 1인 가구의 주거비 부담 완화와 주거 불안정 해소를 통한 주거 만족도 제고에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보았다. 또한, 주거복지정책 프로그램을 세부 유형으로 나누어 그 각 유형별 효과성의 차이를 검증하였다. 먼저, 공공임대주택 방식으로 대표되는 공급지원 프로그램과 저금리의 전월세 자금 대출, 주거급여 등의 수요지원 프로그램으로 나누어 유형 간의 효과성을 비교 검증하였다. 이와 더불어, 수요지원 프로그램을 주거급여 제도와 기타 금융지원 방식으로 나누어 각 유형 간 효과성의 차이를 검증하고자 하였다. 이러한 분석을 위해 국토교통부에서 청년을 특성 가구로 개별 조사를 실시하기 시작한 2018년도부터 2020년도까지의 '주거실태조사'의 데이터를 활용하였고, 연구 대상은 만 19세~만 34세의 1인 가구로, 주거복지 지원 프로그램의 대상 자격이 되는 무주택 이자 연소득 6천만원 이하의 가구주 7,265명을 대상으로 하였다. 이를 통해, 정부가 시행하고 있는 주거복지정책이 청년 1인 가구의 주거비 부담과 주거 만족도에 미치는 영향 관계를 분석하여, 그 효과성에 대한 함의를 도출하고자 하였다. 본 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫 번째, 정책 변수인 주거복지정책의 수혜 여부가 청년 1인 가구의 주거비 부담에 미치는 영향에 대해 회귀식을 통해 살펴보았다. 그 결과, 청년 1인 가구의 주거복지정책 수혜 여부는 주거비 부담에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 정부에서 제공하는 주거복지 프로그램 수혜 여부가 청년 1인 가구의 주거비 부담을 낮추고 있는 것으로 나타나, 정부의 주거복지정책이 그 효과성을 보이고 있음을 알 수 있었다. 한편, 통제 요인으로 설정한 개인적 특성 요인 중 소득, 근로여건(정규직/비정규직), 교육수준이 정책 변수인 주거복지정책 수혜 여부보다 더 높은 영향을 미치고 있는 것으로 나타나, 청년 1인 가구의 고용 환경 및 경제적 여건의 개선을 위한 정책의 노력이 병행되어야 하는 것으로 보인다. 또한, 수도권 거주 여부, 주택의 유형(거주/비거주)도 정책의 수혜 여부보다 높은 영향을 미치고 있으며, 수도권에 거주할수록 높은 주거비를 부담하고 있어, 소득 대비 높은 주택 비용에 대한 정책적 개선 노력도 필요한 것으로 보인다. 한편, 연구 대상 중 주거복지정책의 수혜를 받는 가구가 전체의 97.8%를 차지하고 있고, 미수혜 가구가 2.2%에 지나지 않아, 이러한 분석 결과의 일반화에 대해서는 다소 보수적인 접근이 필요하다.

두 번째로, 주거복지정책의 수혜 여부가 정책의 수요자인 청년 1인 가구가 체감하는 주택 만족도와 주거환경 만족도에 미치는 영향을 분석한 결과, 모두 긍정적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 즉, 정부에서 제공하는 주거복지 프로그램을 이용하고 있는 가구일수록, 현재 거주하고 있는 주택에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 마찬가지로, 치안・의료・교육・편의시설 등 주거환경에 대한 만족도도 높게 나타났다. 이는 청년 1인 가구에 대한 정부의 정책이 주거복지의 사회 서비스적 기능을 잘 수행하고 있는 것으로 볼 수 있겠다.

세 번째로, 주거복지정책의 유형, 공급지원 프로그램과 수요지원 프로그램 간의 효과성을 t-검정 방식을 통해 비교 검증하였다. 그 결과, 주거비 부담, 주택 만족도, 주거환경 만족도에서 모두 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 그리고 각 유형별 평균을 비교하였는데, 우선 주거비 부

담의 경우 공급지원 프로그램, 즉 공공임대주택을 공급받은 가구가 전월세 자금 대출 지원을 받는 가구보다 평균적으로 낮은 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타났다. 주택 만족도와 주거환경 만족도의 경우도 공급지원 프로그램 이용 가구가 수요지원 프로그램 이용 가구보다 평균적으로 만족도가 높게 나타났다. 이러한 결과가 도출된 배경에는 여러 가지 요인이 적용했을 것으로 보이지만, 우선적으로 높은 주택 가격으로 인해 저금리의 전월세 자금을 대출해주는 수요지원 프로그램의 효과가 미비하게 나타난 것으로 보이며, 이에 반해 공급지원 프로그램은 시세보다 현저히 낮은 보증금과 임대료로 양질의 주택을 공급하기 때문에 주거비 부담 완화와 주택 만족도에 더 큰 효과가 있는 것으로 보여진다. 한편, 공공임대주택이 수요자의 입지 선택이 한정적이라는 한계가 있음에도 불구하고, 수요지원 프로그램 이용 가구보다 높은 주거환경 만족도를 나타냈는데, 이는 청년 1인 가구가 민간임대 시장에서 자력으로 안전하고 쾌적한 주거환경을 구하는 데에는 다소 어려움이 있으며, 공공임대주택 공급이 최소한의 주거의 질을 보장하는 주거지원 효과를 나타내고 있음을 알 수 있다.

네 번째, 기존의 국민기초생활보장 체계의 통합급여 방식에서 2015년도 주택 바우처 형식의 맞춤형 개별 급여로 개편된 주거급여 제도와 수요지원 프로그램의 대부분을 차지하고 있는 전월세 자금의 저금리 대출 형식의 금융지원 프로그램 간의 효과성의 차이를 검증하였다. 그 결과, 주거비 부담에서 각 유형 간에 유의미한 차이를 나타냈고, 각 유형 간의 가구별 평균적인 주거비 부담을 살펴본 결과, 주거급여 지원 가구의 주거비 부담이 높은 것으로 나타났다. 한편, 주택 만족도와 주거환경 만족도의 경우는 각 유형 간의 유의미한 차이를 보이지 않았다. 이러한 결과를 통해 주거급여 제도가 주거비 부담 완화와 주거의 질 향상의 정책 목표에 대한 효과성이 미비하다고 판단하기에는 어려움이 있으나, 주거급여 제도 이용자와 금융지원 제도 이용자의 소득 차이, 근로 여건 차이 등 다른 영향요인 등을 종합적으로 고려하여 향후 정책 방향 수립에 참고할 수 있는 자료로 활용될 수 있을 것이다.

제 2 절 정책적 제언

이와 같은, 청년 1인 가구에 대한 정부의 주거복지정책의 효과성 분석 결과를 토대로 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

첫 번째, 현재 정부에서 청년을 대상으로 시행하고 있는 주거복지정책은 청년의 주거안정 확보라는 정책목표 실현을 위해 긍정적인 효과를 나타내고 있는 것으로 나타났으나, 여전히 실제적으로 청년 1인 가구가 부담하고 있는 주거비의 비율(26.1%)은 기혼의 기성세대 등 일반 가구의 주거비 부담인 16.6%에 비해 높은 상태이다. 이는 혼자 사는 청년의 경우 소득의 26% 이상을 임대료 등을 부담하는 데 쓰고 있다는 것인데, 과도한 주거비 부담 기준을 30%로 볼 때, 상당히 높은 수준으로 보여진다. 이러한 과도한 주거비로 인한 경제적 부담은 결혼의 지연과 저출생 등으로 이어지고, 청년이 다음의 생애주기 단계로 넘어갈 수 있는 토대 마련과 지속 가능한 미래의 설계를 저해하는 결과를 초래한다. 또한, 청년 1인 가구의 소득과 근로 여건, 거주지역 등이 주거비 부담에 많은 영향을 미치고 있음에 따라, 실질적으로 청년 1인 가구의 경제적·사회적 삶의 질 향상을 위한 종합적인 정책 검토가 병행되어야 한다. 최근, '청년 기본법' 제정과 '청년 기본계획' 수립 등 정부의 양적인 청년지원정책이 증가하고 있으나, 정책의 실효성을 높이기 위해서는 청년의 경제적 자립 확보와 행복한 삶의 기반 마련을 위한 종합적인 접근이 요구된다. 이를 위해서는 현재 개별 부처에서 시행하고 있는 청년 주거, 일자리, 교육, 생활 서비스 등 분야별 정책방안 및 지원사업의 연계를 통한 복합적 사업모델의 구축을 검토해 볼 필요가 있다. 또한, 거주하고 있는 지역요인이 청년 1인 가구의 주거비 부담에 높은 영향을 미치고 있음에 따라, 대도시와 중소도시, 수도권과 비수도권 등의 지역적인 특성을 반영한 차등화된 전략의 수립을 통해 청년층의 실질적인 주거비 부담 완화를 위한 정책적 노력이 필요하다고 할 수 있다.

두 번째, 청년 1인 가구가 지원받고 있는 주거복지정책의 유형별 수

혜 현황을 살펴볼 때, 94%가 넘는 대부분이 전월세 저금리 대출지원 방식 등의 수요지원 주거복지정책의 수혜를 받고 있는 것으로 나타났다. 상대적으로 공공임대주택의 공급방식으로 지원받고 있는 가구는 약 4%에 그쳐 매우 낮은 수준이었다. 이는 현재 공급하고 있는 공공임대주택의 대상 선정 기준 등 제도의 특성상, 혼인하지 않은 청년 세대가 공급받을 수 있는 기회가 제한적일 수 밖에 없음을 보여준다. 이러한 결과는 정부가 공급하는 공공임대주택이 실질적으로 사회·경제적으로 가장 취약한 청년들은 혜택을 받지 못한다는 지적과도 일치한다고 볼 수 있다. 이러한 한계 극복을 위해서는 기존의 행복주택, 매입임대, 전세임대 등의 공급 대상 기준을 좀 더 완화하고, 기존의 공급 유형 외에도 청년 세대의 다양한 주거 수요에 맞춘 신규 유형의 도입과 다양화를 위한 정부의 지속적인 노력이 필요하다. 또한, 각 유형별로 정책의 효과성을 비교해본 결과, 저렴한 임대료를 부과하여 공급하는 공급지원 주거복지정책이 주거비 부담 경감, 주택 및 주거환경 만족도 제고 측면에서 모두 높은 효과성을 보였다. 이는 시중의 높은 주택 가격과 전세 공급 감소로 인한 전월세 가격 급증 등으로 인해 저금리 대출 지원을 받음에도 불구하고 청년 1인 가구에는 정책의 실효성이 낮게 적용된 것으로 유추된다. 특히, 청년이 민간 임대시장에서 자력으로 양질의 주택을 구하는 데에는 현실적인 어려움이 있으며, 이는 불안정한 주거환경 거주라는 문제점으로 이어지는 것을 알 수 있다. 이러한 결과를 살펴볼 때, 중앙정부 및 지방정부가 함께 주도하여 다양한 유형의 공공임대주택 공급을 확대하고 2021년부터 한시적으로 신설한(청년특별대책, 2021) 월세 특별지원[10]과 같은 민간 임대시장에서의 보증금이나 월세를 현금으로 직접 보조하는 방식의 실질적인 주거비 경감 방안을 확대 시행할 필요가 있다. 또한, 2010년 이후 국민주택기금 등 수요지원 형식의 주거복지정책을 위한 정부의 신규 예산 투입이 공급지원 주거복지정책에 대한 신규 투입 대비 가파르게 증가하고 있는 추세를 고려해 볼 때(국토교통부, 2017), 그 효과성을 다시

10) 무주택 청년(가구소득 기준 중위 100% 이하) 을 대상으로 월세 범위 내에서 최대 월 20만원을 12개월간 지원

제고해 볼 필요가 있으며, 성과가 미비한 정책에 대한 계속적인 예산 투입을 방지하기 위해서 수요지원 주거복지정책에 대한 정부의 개선 노력이 필히 요구된다.

세 번째, 주거급여 제도는 2015년도 맞춤형 개별급여로의 전환 이후, 지원대상 확대와 보장 수준 강화로 양적으로 상당한 변화를 이뤄왔음에도 불구하고, 청년 1인 가구의 경우 주거급여 이용 가구의 비율은 1% 미만으로 매우 적으며, 그 효과성에서도 전월세 대출 프로그램 이용가구에 비해 높은 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 살펴볼 때, 주거취약계층의 최저 주거비 보장과 사회 안전망으로서의 기능을 위한 주거급여 제도의 정책적 목표 실현을 위해서는 지원 대상을 확대하고 보장 수준을 강화해야 할 필요가 있다. 이를 위해서는, 현재의 주거급여 선정기준(2021년 기준 중위소득 46%)을 상향 조정하고, 보장 범위를 임대료 뿐 아니라 경상적으로 지출되는 주거비용으로 확대하는 등의 실질적인 주거비 부담 완화와 주거 안정성 확보를 위한 제도적 개선이 필요하다. 이를 통해 청년 1인 가구에 대한 주거급여 제도의 유의한 효과성의 도출을 기대해 볼 수 있을 것이다.

제 3 절 연구의 한계

본 연구의 장점은 기존에 연구되지 않았던 청년 세대, 그중에서도 1인 가구에 대한 주거복지정책의 효과성에 대한 분석을 하였다는 것이다. 그럼에도 불구하고, 이 연구에는 다음과 같은 한계점이 있다.

첫째, 연구자료로 활용한 주거실태조사가 국토교통부에서 시행하는 조사임에 따라, 중앙정부에서 시행하는 주거복지 프로그램에 대한 조사 결과만 반영되어 있어, 서울시 등 지방정부에서 시행하고 있는 자체적인 지원 프로그램을 제외할 수 밖에 없어, 정책의 포괄적인 효과성 분석에

한계가 있다.

둘째, 매년 무작위 표본 추출로 시행되는 주거실태조사의 특성상, 동일한 가구에 대한 종단적 분석이 어렵다는 점이다. 즉, 전체 조사 대상 가구의 기술 통계적 부분과 연도별 개선 사항, 즉 평균적인 주거비 부담 비율의 변동이나 평균적인 주거 만족도의 변동 내역 등을 파악할 수는 있으나, 개별 가구에 대한 추적 조사는 이루어지지 않고 있다. 이에 따라, 정책 수혜로 인해 개별 가구 차원의 개선 내역을 분석하기에는 한계가 있다.

위와 같은 한계점 등은 주거실태조사에 대한 연구자료의 특성에 근거한 것으로, 청년 1인 가구에 대한 정부의 정책을 좀 더 세분화하고, 체계화하여 조사의 형태를 변경하거나 방식의 추가를 건의하고자 한다. 또한, 청년에 대한 특성 가구 조사가 2018년에 시행되어 경과 기간이 아직 충분하지 않은 만큼 향후 조사 결과가 좀 더 축적되고 난 후 개별 가구의 주거비 부담과 주거 만족도의 개선 성과에 대한 분석을 통해, 정책의 효과성에 대한 결과를 도출해 볼 필요가 있다.

참 고 문 헌

1. 김민정・조민효, 2018. 주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석, 정책분석평가학회보, 28(3), 107-138

2. 김비오, 2019. 청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 보건사회연구 39(3)

3. 김선기・구승우・김지수・정보영・박경국・채태준, 2016. 청년 연구과제 개발을 위한 기초연구: 연구동향의 메타분석을 바탕으로, 고함 20 청년연구소

4. 김승희, 2007. 지방도시 노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구, 사회복지정책 36(1)

5. 김주형, 2019. RIR은 국내 임차가구의 주거비부담을 측정할 수 있는가, 국토계획 54(4)

6. 김주영, 2015. 공급자와 수요자 보조 주거복지프로그램의 비용효과 분석-매입임대주택과 전세자금 대출을 중심으로, 한국주거환경학회 논문집 13(4)

7. 김혜승, 2014. 임대료보조제도로서의 주거급여의 도입, 한국도시여구소 106

8. 남원석, 2012. 주거복지의 새로운 패러다임,-공공임대주택정책의 변천과 주요 쟁점, 사회평론

9. 박미선・이재춘, 2018. 1인 가구 증가에 따른 주거지원 정책방안, 한국주택학회 학술대회 발표논문집, 3-26

10. 박윤영, 2020. 주거보장의 개념과 영역정립에 관한 시론적 연구, 인문사회21 11(5)

11. 박윤태・원유효・김구회, 2015. 저소득층의 주택유형 및 점유형태에 따른 주거만족도 영향요인 연구, 한국주거학회 26(6)

12. 박정민・오욱찬・이건민, 2015. 최저주거기준과 주거비 과부담 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화화 관련요인, 사회복지연구46(2)

13. 박종혁, 2018. 한국 주거급여제도의 정책효과 분석

14. 배병우・남진, 2013. 서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석, 서울도시연구 14(1)

15. 설영훈・채성주, 2013. 충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석 : 물리적・사회적 요인을 중심으로, 한국산학기술학회논문지, 14(9), 4552-4559

16. 심미성・박지현, 2017. 청년세대의 주거빈곤 진입과 주거불안정성 인식에 관한 연구, 청소년복지연구 19(2), 1-20

17. 안중만, 2012, 저소득층 주거복지증진을 위한 주택정책 개선에 관한 연구, 성결대학교 박사학위 논문

18. 안중만, 서진형, 2013. 주거복지정책에 대한 평가, 집합건물법학 12

19. 윤의열, 2017. 가구주 연령대별 주거빈곤 결정요인 비교, 고려대학교 석사학위 논문

20. 이민지・정수연, 2022. 주거비부담 결정요인의 지역적 차이, 감정평가학 논집 21(2)

21. 이상운・곽민주, 2020. 청년층 1인 임차가구의 주거비부담 영향요인 분석, 금융소비자연구 9(3)

22. 이성우, 2019. 청년 주거안정의 문제점과 정책대안,

23. 이제선, 2022. 청년주거위기 극복을 위한 주거소비지표 도출 및 AHP(Analytic Hierachy Analysis)분석을 통한 기존세대와의 비교연구, Crisisonomy 18(1), 115-127

24. 이윤주, 최열, 2022, 주거지원정책 선호의 결정요인 분석-수요 및 공급정책에 초점을 맞추어서, 한국부동산원 8(1)

25. 이재춘・강미나・박미선・조윤지・우지윤・권건우, 2020. 포용적 주거복지 제고를 위한 주거정책 연구. 세종 경제·인문사회연구회.

26. 이태진·현시웅·김선미·우선희·김정은, 2010. 주거복지정책 평가 및 개편방안 연구-국민기초생활보장제도 주거급여 시행 10년, 한국보건사회연구원

27. 임세희, 2016. 주거비과부담 결정요인, 한국사회복지학 68(3)

28. 임해린, 2021, 주거복지정책이 청년가구의 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문

29. 임형빈, 2016. 저소득가구를 위한 주거복지 정책의 지역별 효과분석에 관한 연구 : 주거급여와 주택바우처 제도를 중심으로, 한양대학교 박사학위 논문

30. 장경석・최막중, 2009. 공급자와 수요자 보조 주거복지정책의 비용효과분석 : 국민임대주택과 전세자금대출 프로그램을 중심으로, 국토계획 44(1) 113-124

31. 전세란・김세용, 2022. 주거지원프로그램 이용 만족도에 영향을 미치는 1인 가구의 특성 분석, 한국공간디자인학회논문집 17(3)

32. 정규원・이진성・김동현, 2017. 한국 주거급여제도의 효과성 평가,

33. 정은희・최유석, 2014. 아동거주가구의 빈곤에 관한 다차원적 접근, 잠재집단 분석을 이용한 유형화, 한국콘텐츠논문지 14(6)

34. 전희정, 2022. 공임대주택과 주거급여 제도의 효과성에 대한 연구, 한국행정학회. 1413～1429

35. 제20대 대통령직인수위원회, 윤석열 정부 110대 국정과제, 2022.

36. 조이운・김상봉, 2015. 주거임차부담지수 산출과 서울시 아파트 전세가격 적용사례 분석, 한국콘텐츠학회논문지 15(5)

37. 최성은, 2017. 주거부문 재정지출 현황과 저소득층 주거지원정책의 방향, 조세재정브리프 43

38. 최웅선・이용모, 2015. 공공임대주택 정책의 효과성 분석, 정책분석평가학회보 25(3), 313-339

39. 최은영, 2022. 중단없는 주거복지향상을 위한 차기 정부의 과제, 도시와 빈곤 118

40. 최은희・이종권・김수진, 2011. 국민임대주택 입주에 따른 주거개선 효과 : 주거비 부담 수준 비교를 중심으로, 주택연구 19(3), 123-147

41. 최혜진, 2021. 청년 주거복지정책에 대한 다면적 분석과 개선 방안

42. 하성규, 2001, 주택정책론, 박영사

43. 하성규, 2003, 신자유주의시대 주거복지에 관한 이론적 논의, 한국지역개발학회지, 15(4)

44. 하성규, 2010. 헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 '적절한 주거' 확보방안, 한국사회정책 17(1), 321-351

45. 홍인옥·남기철·남원석·서종균·김혜승·김수현, 2011. 한국도시연구소

46. 홍준경, 2002. 복지국가 유형에 관한 질적 비교분석, 한국복지국가 성격논쟁, 인간과 복지

47. 국무조정실(2021). '청년특별대책'

48. 국토교통부(2020). '제1차 청년정책 기본계획'

49. 국토교통부(2017). '2017년 주거종합계획', 1-36

50. Barlow, J, and Duncan, S, 1994. Success and Failure in Housing Provision : European Systems Compared . Oxford: Pergamon

51. Esping-Anderson 1990. The Three World of Welfare Capitalism. New york : Polity press

52. Malpass, 2008, "Housing and the new welfare state : wobbly pillar or cornerstone?", Housing Studies, 23(1)

Abstract

A Study on the Effectiveness of Housing Welfare Policies for Single-Person Households of Young Adults : Focusing on Supply and Demand Support Policies from 2018 to 2020.

Pyo, Jung Yun

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School

of Public Administration

Seoul National University

In recent years, there has been a noticeable increase in the number of young single-person households as the younger generation's education and employment periods have extended due to various factors such as changes in marriage patterns. This delay in the entry of young adults into the housing ladder has been accompanied by the long-term extension of the period of being unmarried and delayed marriage. Additionally, the COVID-19 pandemic has

brought about economic instability in the job market and increased rental deposits and rents in the housing market, resulting in young adults facing high housing costs relative to their income. The housing problem among the youth is intertwined with the accumulation of debt, everyday difficulties, hindrances to future planning and challenges, a decline in social vitality, and an exacerbation of wealth inequality, thus impeding social integration.

The policy interest in the housing problem among the youth began with the introduction of "Happiness Housing" by the Park Geun-hye administration in 2010 and gained momentum with the Moon Jae-in administration in 2017. Research on youth housing started with a focus on the youth as a vulnerable group in terms of housing, but it has often been carried out partially in connection with youth employment, and most studies have been limited to analyzing the housing situation and proposing policies based on such analysis. Particularly, research evaluating the effectiveness of housing welfare policies targeting the youth, implemented by the government, is lacking. With the inauguration of the Yoon Suk-yeol administration in 2022, it is expected that there will be increased policy efforts to ensure housing stability for the youth. Therefore, it is necessary to analyze the effectiveness of past policy efforts and propose policy directions for the government going forward.

In this regard, this study analyzes the effectiveness of housing welfare policies for the youth, particularly the growing population of young single-person households,

which has been socially prominent. To measure the effectiveness of policies, the study sets housing cost burden and housing satisfaction as dependent variables and examines the impact of the utilization of housing welfare policy programs on housing cost burden and housing satisfaction. Furthermore, the study compares the effectiveness of different types of housing welfare policies, such as supply support policies providing public rental housing and demand support policies providing housing cost support, to understand the differences in their impacts. Additionally, to compare the housing stability effects between different types of support within the demand support policy, namely financial support programs such as low-interest loans for rent deposits and cash subsidies, the study divides the beneficiaries into households receiving financial support and households receiving housing allowances in the form of cash, and verifies and compares the effects of housing stability.

To validate the hypotheses, data from the annual housing survey conducted by the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport were utilized. The analysis focused on data from 2018 to 2020, starting from when separate surveys for young households were initiated. The study sample consisted of a total of 7,265 single-person households aged 18 to 34 who were defined as youth under the "Youth Basic Act" and did not own a home. To validate the effectiveness of housing welfare policies, multiple regression analysis was conducted, and t-tests were performed to examine significant differences between

different types of policies. In order to exclude third factors that could potentially influence the dependent variables of housing cost burden and housing satisfaction, the study controlled for individual and household characteristics based on previous research results.

The analysis results revealed that the government's housing welfare policies for young single-person households have a significant impact on both housing affordability and housing satisfaction. As the support from the policies increased, the burden of housing costs decreased, and higher levels of housing satisfaction were observed. This indicates that the government's policies have a positive effect on the housing stability of young single-person households. However, it is evident that individual and household factors such as income, employment conditions, and residential areas still have a greater influence. Therefore, continuous efforts by the government to improve the employment environment and economic conditions of young single-person households are necessary. Furthermore, when comparing the effectiveness of supply support policies and demand support policies, significant differences were found in both housing affordability and housing satisfaction, with supply support policies showing positive effects compared to demand support policies. This suggests that demand support policies, such as loans for private rental markets with high housing prices, have shown minimal effects, whereas supply support policies, which provide affordable rents and high-quality housing, have demonstrated positive effects on housing affordability

and satisfaction. Considering the substantial increase in budget allocation for demand support policies since 2010 compared to supply support policies, it is necessary to enhance efficient resource allocation within budget constraints. Additionally, policy improvements aimed at enhancing the effectiveness of demand support policies are urgently required. Moreover, while more than 94% of young single-person households benefit from demand support policies, the support for supply support policies is limited to less than 4% of households. Therefore, there is a need for institutional improvements to expand the scope of benefits, such as easing the eligibility criteria for public rental housing supply. Regarding the comparison of the effectiveness between financial support systems of demand support policies and housing allowance systems, significant differences were observed only in housing affordability, indicating that households supported by financial support systems experience lower housing cost burdens. Based on these results, it is challenging to conclude that the housing allowance system alone is ineffective. Further research is required, taking into account various factors such as income disparities and employment conditions, to comprehensively assess the effectiveness of the housing allowance system. Furthermore, to achieve the policy goals of the housing allowance system, it is necessary to expand and diversify the eligibility criteria beyond the current income standards and increase the guarantee level to cover actual living expenses. This calls for institutional improvements in the housing allowance system.

The purpose of this study was to verify the effectiveness of housing welfare policies for single-person households, specifically focusing on young adults, in order to examine the current status of government policies and provide insights for future policy development. Additionally, the study compared the effectiveness of different types of housing welfare policies and specific programs implemented by the government, offering improvement directions for each type. However, it should be noted that the study only reflects the survey data on housing welfare policies conducted by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, excluding policy programs of local governments such as Seoul. Moreover, due to the nature of the annual random sample survey on housing conditions, it was difficult to conduct longitudinal analysis for individual households, limiting the analysis of improvement measures at the individual household level. These limitations are based on the characteristics of the research data, suggesting the need for improvements in survey methods. Furthermore, since individual surveys on young adults have only been conducted since 2018 and the accumulated results are still insufficient, it is necessary to conduct in-depth analysis of individual households' improvement outcomes after more survey results have been accumulated.

Keywords : Housing welfare policy, single-person households of young people, housing cost burden, housing satisfaction, housing survey.

Student Number : 2022-23652