

코로나19 팬데믹을 전후로 청년의 주거불안정은 어떻게 변화하였는가?*

How Has Housing Precariousness among Young People Changed Before and After the COVID-19 Pandemic?

구 한 민**

Hanmin Gu

■ 목 차 ■

- I. 서론
- II. 문헌검토
- III. 연구방법
- IV. 팬데믹 전후, 청년의 주거불안정 비교
- V. 팬데믹 전후, 청년의 복합적 주거불안정 실태 분석
- VI. 결론

본 연구는 주거실태조사 데이터를 활용하여 코로나19 팬데믹을 전후로 청년(19~39세)의 주거 불안정이 어떻게 변화하였는가를 분석하였다. 핵심적인 결과는 다음과 같다. 첫째, 청년 전체 집단을 기준으로 하였을 때, 팬데믹 이후 주거불안정이 유의미하게 더 높아졌다고 볼 수 없었다. 둘째, 청년을 사회인구학적 특성별로 나누어 살펴본 결과는 전체 집단에서의 양상과 다른 것으로 나타났다. 예를 들면, 다인가구에서는 팬데믹 이후의 주거불안정 확대가 매우 뚜렷하게 나타났다. 셋째, 팬데믹을 전후로 한 복합적인 주거불안정 실태를 비교한 결과, 다차원적인 주거불안정에 놓인 청년이 소폭 증가한 것으로 드러났다. 이러한 분석의 결과는 전반적인 청년주거 정책방향은

* 이 논문은 2023년 청년재단의 청년정책 연구지원사업 「청년이 만들어가는 ‘Young한 연구’」의 지원을 받아 작성되었으며 그 결과보고서의 내용에 바탕하고 있다. 이 논문의 초고는 서대문구·서대문청년네트워크가 주최한 2023 서대문 청년주거 ‘작은’ 아카데미, 2023 한국도시행정학회 하반기 학술대회에서 발표된 바 있다. 이 논문은 수정·보완 과정에서 2023년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단 기초연구사업(No. RS-2023-00274065)의 지원을 받았다.

** 연세대학교 도시공학과 박사 수료

논문 접수일: 2023. 12. 28. 심사기간: 2023. 12. 28. ~ 2024. 2. 26. 게재확정일: 2024. 2. 26.

현행대로 유지하되 세부적인 정책 집단별 프로그램을 확대할 필요가 있음을 시사한다.

□ 주제어: 청년, 주거불안정, 코로나19 팬데믹, 최저주거기준, 적절한 주거

In this study, we examined changes in housing precariousness among young people (aged 19–39 years) before and after the COVID-19 pandemic using data from the Korea Housing Survey. The results show, first, young people, as a whole, experienced no significant increase in housing precariousness post-pandemic; second, the findings deviated from those of the overall population considering sociodemographic characteristics of young people. For instance, a more noticeable increase in housing precariousness was observed in households with multiple occupants post-pandemic. Third, the analysis of the intricate aspects of housing instability pre- and post-pandemic indicated a minor rise in the number of young people experiencing multidimensional housing instability. These results suggest the need to maintain the overall direction of housing policies for young people while expanding targeted programs tailored to specific policy groups.

□ Keywords: Young People, Housing Precariousness, COVID-19 Pandemic, Minimal Housing Standard, Adequate Housing

I. 서론

2010년대 초, 취업난과 높은 실업률, 물가와 집값의 가파른 상승 등 사회경제적 압박이 청년을 덮쳤다. 당시 ‘88만 원 세대’로 이목을 끈 청년 담론은 이내 ‘삼포(三抛) 세대’로 진화했다. 과중한 삶의 비용이 청년으로 하여금 연애·결혼·출산 등 가정을 꾸리는 데 필요한 세 단계를 포기하게 만든다는 것이었다(구한민, 2021). 연애·결혼·출산 그리고 백번 양보하여 인간관계의 포기까지만 해도 문화변동에 따른 청년의 자발성이 일부 내재한다. 최근 들어 통과 의례에 관한 고정관념이 파괴되고 전통적인 행복관이 변화하는 등 시대상이 달라졌기 때문이다. 우후죽순 등장한 ‘소확행’¹⁾, ‘올로(YOLO)’²⁾, ‘혼족’³⁾ 등의 신조어가 이를 방증한다. 반면, 내 집 마련을 포기한다는 것은 청년의 자의와 전연 무관하다. 자가에 대한 열망이 높은 우리나라에서(구한민·김갑성, 2023) 이는 온전히 청년에게 가해지는 경제적 압박에 기인한 것이기 때문이다. 더구나 최근 부동산 가격이 급등하며 내 집 마련은 언감생심이고, 당장 적절한 주거(adequate housing)⁴⁾를 고심하게 되었다.

코로나19 팬데믹(COVID-19 pandemic)은 청년의 주거를 한층 더 악화시켰다. 2000년대 이후 꾸준히 심화하던 문제의 촉매제가 된 것이다. 팬데믹 기간 경기 부양을 위해 이어진 금리 인하, 양적 완화 그리고 재난지원금 등 ‘헬리콥터 머니(helicopter money)’의 지급은 청년의 주거비를 상승시켰다. 비대면이 일상화하며 안정적인 일자리가 사라졌고 청년의 실직과 고용 위기는 한층 더 확대되었다. 이러한 이중고는 결국 사회적 취약계층인 청년의 주거불안정(housing precariousness) 증가라는 결과로 이어졌다. 이에 정부는 청년 월세 특별지원 사업을 시행하고, 전세자금대출 금리를 동결하는 등의 노력을 기울였으나 시장의 큰 흐름을 막기에는 무리였다. 한편 소비심리 위축, 비대면 문화 확산, 다중이용시설 이용 제한 등 장기화한 사회적 거리두기로 인한 삶의 변화는 새로운 유형의 주거불안정을 등장시키기도 하였다(박미선 외, 2021).

1) 일상에서 느낄 수 있는, 작지만 확실하게 실현할 수 있는 행복 또는 그러한 행복을 추구하는 삶의 태도를 의미한다.

2) ‘You only live once’, 즉 ‘인생은 단 한 번뿐이다’라는 말의 앞 글자를 딴 용어로 무엇보다 지금 자기 행복을 가장 중시하고 소비하는 삶의 태도를 이른다.

3) 혼자 밥을 먹거나 여가생활과 쇼핑을 즐기는 등 홀로 활동하는 것이 취미이거나 그러한 성향이 강한 사람을 일컫는 말이다.

4) United Nations(2009)는 적절한 주거를 구성하는 요소로 점유안정성, 시설·서비스접근성, 지불가능성, 거주적합성, 접근가능성, 입지성 그리고 문화적적절성을 꼽는다.

코로나19 팬데믹으로 ‘상처 입은 청년(scarred youth)’들을 방치한다면, 미래의 성장동력은 ‘봉쇄 세대(lockdown generation)’로 전락하고 말 것이다(International Labour Organization [ILO], 2020). 실제 이탈리아, 스페인, 영국 등에서는 팬데믹으로 인한 경제적 취약성의 증가가 청년의 분가(home-leaving) 의지를 꺾는 요인이 되었다(Luppi et al., 2021). 독립성을 확보하지 못한 청년의 성인 이행이 가로막힌 것이다. 청년 독립의 핵심인 주거의 불안정이 여기서 한층 더 확대된다면 우리 사회의 지속가능성은 담보될 수 없다. 따라서 정부는 팬데믹의 여파에 직면하고 있는 청년의 주거에 큰 관심을 기울여야 한다. 구체적으로 팬데믹 이전과 비교한 팬데믹 이후 청년의 주거불안정 상황을 실증하고, 이를 바탕으로 대책을 수립할 필요가 있다.

본 연구의 목적은 코로나19 팬데믹 발생 이전과 이후 청년의 주거불안정이 어떻게 변화하였는가를 진단하고 비교하는 데 있다. 이를 위하여 본 연구는 다음과 같이 구성되었다. 이어지는 II장에서는 청년의 주거불안정, 코로나19 팬데믹과 주거문제를 제재로 하여 관련 선행 연구를 검토하였다. III장에는 연구의 범위, 실증분석에 활용되는 데이터와 변수의 정의, 분석 방법 등을 기술하였다. IV장에서는 다양한 지표를 활용하여 팬데믹 전후로 청년의 주거불안정이 어떻게 다르게 나타나는지 비교하였다. V장은 개별 지표를 종합하여 주거불안정을 복합적으로 검토한 내용을 다루고 있다. 마지막으로 VI장에서 연구의 결론, 정책적 시사점 그리고 의의 및 한계점 등을 밝히며 연구를 마무리하였다.

II. 문헌검토

1. 청년의 주거불안정

일반적으로 청년기는 특정한 연령의 범위보다는 생애 과정상에서 청소년기에서 성인기로 이행하는 단계(transition from adolescence to adulthood)로 정의된다(Benson, 2014). 이 시기 인간은 정신적으로 저마다의 정체성을 찾고(Erikson, 1950), 자기 신념과 가치를 확립한다(Arnett, 2001). 사회적으로는 학업을 마치고 직업을 구하는 단계이며, 일부는 결혼과 출산·양육 등을 시작하기도 한다(Benson, 2014; Coleman, 1974; Hogan & Astone, 1986).

청년은 부모로부터 자립하려 하지만 여러 제약이 따른다. 대표적으로 분가로 독립적인 가구를 구성하는 경우(Adam, 2004; Goldscheider & DaVanzo, 1986; Modell et al., 1976; Winsborough, 1978), 초기에는 가족의 금전적 지원에 크게 의존할 수밖에 없다

(Schoeni & Ross, 2005). 상대적으로 일찍 독립한 청년이 다시 본가로 되돌아오는 경우가 빈번한 이유다(White, 1994). 미국에서는 이러한 청년의 행태가 마치 제자리로 돌아오는 부메랑과 비슷하다고 하여 ‘부메랑 세대(Boomerang Generation)’라는 용어가 등장하기도 하였다. 대부분의 선진국에서는 청년이 독립 가구를 형성하는 시기가 점점 늦어지고 있는데(Mínguez, 2016; Settersten Jr & Ray, 2010), 이러한 흐름은 2008년 세계금융위기 이후 한층 더 가속화되었다.

청년이 독립된 주거 공간을 마련하는 데 어려움을 겪는 문제는 우리나라에서도 심각해지지 오래다. 부동산 가격이 높은 우리나라에서 처음 독립하며 자가를 마련하기란 불가능에 가까우며 전세 보증금조차 감당하기 힘든 경우가 많다. 이에 많은 청년은 반전세(보증부월세) 또는 월세로 독립을 시작한다(이태진 외, 2016). 더 큰 문제는 이러한 어려움은 수직적으로 불평등하다는 점이다. 우리나라 청년의 가구 형성은 원 가구의 경제적 수준에 큰 영향을 받기 때문이다(정의철, 2012). 따라서 경제적으로 취약한 청년은 비단 주거비 과부담뿐만 아니라, 주택 탐색 및 계약 과정의 불리함, 퇴거 압박, 주거 상향 가능성 저하 등 다차원적인 주거불안정을 겪을 가능성이 크다(변금선·이혜림, 2020).

물리적 측면에서의 열악한 주거 역시 중대한 문제다. ‘부적절한 주거(inadequate housing)’는 단순히 거주자 삶의 만족도를 저하시킬 뿐 아니라, 신체적·정신적 건강 상태에 직접적으로 악영향을 미친다(Bentley et al., 2011; Bonnefoy, 2007; Ellaway & Macintyre, 1998; Krieger & Higgins, 2002; Shaw, 2004). 이는 해외뿐만 아니라 국내 다수의 연구에서도 확인된 바 있다(박금령·최병호, 2019; 박정민 외, 2015). 특히 우울감·불안감·무기력 등 정신적인 문제의 영향은 청년의 정상적인 성장을 저해하므로 이들의 주거불안정은 사회적 관심의 대상이 되어야 한다.

그간 청년의 주거문제가 해외에서 큰 주목을 받았던 것과 달리, 우리나라에서는 주요한 관심의 대상이 되지 못했다(구한민·김갑성, 2023; 이현정·김진영, 2020). 이는 부모의 여건에 따라 청년의 주거 상태가 결정되는 것이 그다지 대수롭지 않다는 가족주의적 사고가 팽배했기 때문이다(천현숙 외, 2016). 하지만 이제는 현 상황을 타개할 구체적인 해결책을 찾아야 한다. 청년의 주거불안정은 저출산, 고령화와 함께 사회의 활력을 떨어뜨리고 미래 사회의 지속가능성을 저하하는 주요한 원인이기 때문이다(박미선, 2017; 황윤서·이현정, 2023).

2. 코로나19 팬데믹과 주거문제

코로나19는 2003년 사스(SARS, 중증급성호흡기증후군), 2015년 메르스(MERS, 중동호흡기증후군)와 달리 팬데믹으로 번지며 커다란 파급효과를 낳았다. 특히 주거 부문에서는 사회

적 취약계층이 주거위기(housing crisis)에 맞닥뜨리게 되었다. 이들의 주거비 부담이 증가했고 주거 이동성이 저하되었으며 과밀주거(overcrowding)는 확대되었다. 또한 민간과 공공을 불문하고 임대주택의 불안정성과 구조적 취약성이 증가했다(Ejiogu et al., 2020).

주거문제의 심화는 계층에 따라 차별화된 양상으로 전개되었다. 예를 들어, 미국에서는 팬데믹 이후 전반적인 주거의 안정성이 낮아졌는데, 그 영향은 특히 중·저소득층에서 더욱 두드러지게 나타났다(Chun et al., 2023). 인종과 교육 수준에 따른 격차의 심각성도 함께 보고되었다(Horne et al., 2021; Perry et al., 2021). 이러한 경향성은 영국 등 유럽 국가에서도 마찬가지로 확인되었다(Ranmal et al., 2021). 우리나라 역시 주거의 불평등성이 한층 더 확대되었다. 팬데믹 기간 내내 이어진 경기 부양책은 전세 보증금과 임차료 등 명목상의 주거비 부담을 높였고, 안정적인 일자리의 소멸과 고용불안의 증가는 실질적인 주거비의 부담을 더욱 크게 만들었다. 게다가 자발적 사회적 거리두기의 가능성(possibility)에 따른 '새로운 계급 분화(new class divide; Reich, 2020)' 현상은 경제적 양극화를 촉진하는 동시에 새로운 경로로 주거위기를 발생시키기에 이르렀다(구한민·김갑성, 2021b; 박미선 외, 2021).

우리나라에서 코로나19 팬데믹의 여파가 특히 더 두드러지게 나타난 곳은 청년층이다. 우리나라 청년은 저임금과 비정규직으로 불안정 노동(precarious work)을 하는 경우가 많은데다, 대체로 점유형태가 불안정하여 이미 주거불안의 수준이 높은 편이었기 때문이다(박미선, 2017). 이에 정부는 재정적 지원을 확대하는 한편 전월세 보증금 대출을 저금리로 제공하는 등 저신용 청년의 금융을 지원함으로써 문제의 해결을 도모하였다. 하지만 역설적으로 부동산 자산의 가격이 급등하면서 본인의 의지와 무관하게 상대적으로 빈곤해질지도 모른다는 '포모(fear of missing out, FOMO) 증후군'이 번지면서 무리한 투자를 시도하는 청년이 늘어나게 되었다. 2022년 저금리 기조가 막을 내리고 시중금리가 5% 수준에 육박하면서 빚내서 집을 산 청년과 빚내서 집을 빌린 청년 모두 주거비 과부담에 직면하게 되었다. 원치 않는 실직으로 노숙(homeless)에 내몰린 경우도 생겨났다(박미선 외, 2021). ILO(2020)의 예견대로 청년이 팬데믹으로 인한 악영향의 주요한 피해자가 된 것이다.

이렇듯 코로나19 팬데믹 이후 청년의 주거가 다차원적으로 악화하였다. 하지만 이를 체계적으로 분석하려는 시도는 많지 않다. 증거에 기반하지 않은 정책적 대응 역시 일차원에 그치고 있다. 이에 본 연구는 청년이라는 특수한 집단을 대상으로 한 수요자 중심의 주거정책 형성에 실증적 증거를 더하고자 수행되었다. 구체적으로 다양한 주거불안정 측정 지표를 활용하여 팬데믹 이후 청년의 주거불안정이 어떻게 달라졌는지를 탐색하고 이를 바탕으로 한 구체적인 시사점을 도출하였다.

Ⅲ. 연구방법

1. 연구의 범위

본 연구는 청년을 대상으로 수행하므로 우선 청년의 연령을 정의할 필요가 있다. 청년 관련 정책의 기본이 되는 「청년기본법」에서는 19세 이상 34세 이하인 사람을 청년으로 정의한다. 하지만 이 법에 “다른 법령과 조례에서 그 연령을 다르게 적용할 수 있다”라는 단서가 있으며, 대부분 지방자치단체에서는 19세 이상 39세 이하를 청년으로 구분하고 있다. 따라서 본 연구 역시 19세~39세로 설정하였다. 최근 정부·여당이 청년의 법적 상한을 34세에서 39세로 상향하기 위한 입법을 추진하고 있다는 점(홍보영, 2023)도 함께 고려되었다.

연구의 공간적 범위는 전국이다. 하지만 실증분석에서 지역적 맥락을 고려할 필요가 있는 경우 수도권과 비수도권을 나누어 살펴보았다. 시간적 범위는 2019년과 2021년이다. 코로나 19 팬데믹 이전은 2019년, 이후는 2021년으로 설정하고 비교분석하였다. 여기에는 2019년부터 주거실태조사의 일부 문항이 변경되어 2018년 이전의 데이터를 활용할 수 없었다는 점, 분석 당시 공개된 가장 최신의 데이터가 2021년의 것이었다는 자료의 구득 가능성의 측면이 고려되었다.

2. 데이터

본 연구에서 활용한 데이터는 국토교통부가 매년 작성하는 주거실태조사이다. 이 데이터는 가구 단위로 수집되어, 가구의 사회경제적 수준 등 일반 현황을 제공할 뿐 아니라, 주택 유형, 주택 위치, 주거면적, 주거비 부담 정도 등 객관적·주관적 주거불안정을 가늠할 수 있는 다양한 응답 값을 포함하고 있어 본 연구에 적합하다.

코로나19 팬데믹 이전에 조사한 2019년 주거실태조사 데이터의 유효표본은 61,170가구, 이후에 조사한 2021년 데이터의 유효표본은 51,311가구였다. 여기서 우선 청년가구 즉, 가구주가 19세 이상 39세 이하인 케이스를 추출하였다. 데이터에 응답자의 정확한 생년월일이 제공되지 않아 우리나라 나이라고 보고한 것을 기준으로 20세 이상 40세 이하를 청년으로 보았다. 다음으로 청년가구 중 임대주택에 거주하고 있는 가구만을 골라냈다. 임차인인 동시에 점유하지 않는 자가를 보유한 가구⁵⁾는 모두 제외하였다. 보증금·월세·소득 등 경제적 주거불

5) “귀 가구는 지금 사는 곳 이외에 가구주나 가구원의 이름으로 보유한 주택이 있습니까?”라는 질문에

안정 지표를 계산하는 데 필요한 정보에 응답하지 않아 발생한 결측치가 있는 케이스는 모두 목록별로 제거하였다. 데이터 전처리 결과, 최종적으로 2019년 5,803가구, 2021년 3,913가구의 응답을 얻을 수 있었다.

〈표 1〉은 2019년과 2021년 두 표본의 일반 현황을 보여준다. 세분화한 특성 집단별로 살펴보기 위하여 일종의 조절변수를 도입하여 함께 분석하였다. 가구주의 나이대별로는 20대와 30대, 성별별로는 남성과 여성, 가구원수별로는 1인가구와 다인가구, 거주지역별로는 수도권과 비수도권, 점유형태별로는 전세와 반전세·월세⁶⁾ 그리고 임대유형별로는 민간임대와 공공임대를 구분하였다. 여기서 나이대와 성별은 가구주를 기준으로 하였다. 이들 기준은 구한민·김갑성(2021a, 2023), 김비오(2019), 김태완·최준영(2017), 박나리·김교성(2021), 이정혜·곽희중(2022) 등 기존 논의의 맥락을 반영하여 설정한 것이다.

〈표 1〉 표본의 일반 현황

기준	집단	표본 수(가구) 및 구성비(%)	
		2019년	2021년
전체		5,803(100.00)	3,913(100.00)
나이대별	20대	2,211(38.10)	1,374(35.11)
	30대	3,529(61.90)	2,539(64.89)
성별별	남성	4,403(75.87)	2,838(72.53)
	여성	1,400(24.13)	1,075(27.47)
가구원수별	1인가구	2,877(49.58)	2,049(52.36)
	다인가구	2,926(50.42)	1,864(47.64)
거주지역별	수도권	2,488(42.87)	2,271(58.04)
	비수도권	3,315(57.13)	1,642(41.96)
점유형태별	전세	2,436(41.98)	1,865(32.14)
	반전세·월세	3,377(58.02)	2,048(67.86)
임대유형별	민간임대	5,252(90.50)	3,536(90.37)
	공공임대	551(9.50)	377(9.63)

‘예’라고 응답한 가구를 의미한다.

6) 반전세·월세에는 사글세, 연세, 일세 등을 함께 포함하였다.

3. 변수 정의

일반적으로 주거불안정에 대한 정의는 합일되어 있지 않으나(O'Campo et al., 2016), 넓은 의미에서는 “가구가 스스로 주거 상태에 대해서 충분한 통제권을 행사할 수 없는 다양한 상황”으로 볼 수 있다(Kang, 2019). 특히 우리나라 청년의 주거불안정은 일차원적 양태로 정의하기 어렵다. 다수의 청년이 주거비 과부담이나 열악한 환경 등 다차원적이고 복합적인 주거문제에 놓여있기 때문이다(박미선, 2017; 이현정·김진영, 2020). 이에 본 연구에서는 청년의 주거불안정 상태를 종합적으로 진단하기 위하여 총 10개의 물리적·경제적 지표를 구성하였다(표 2). 이들은 모두 ‘그렇다’(=1)와 ‘아니다’(=0)의 이항형으로 작성하였다.

〈표 2〉 주거불안정 지표의 구성

구분	기준	설명	관련 논의
물리적 측면	방 수	국토교통부 고시 최저주거기준의 가구원수별 최소 기준보다 낮은 경우	김비오(2021) 임세희·박경하(2017)
	주거 면적	국토교통부 고시 최저주거기준의 가구원수별 최소 기준보다 낮은 경우	김비오(2021) 박금령·최병호(2019)
	주택 유형	비거주용 건물(상가·공장·여관) 또는 고시원·비닐하우스·컨테이너 등 비주택에 사는 경우	김성근 외(2015) 김준희(2012)
	주택 위치	지하·반지하·옥상·옥탑에 사는 경우	김성태·권영상(2020) 하민정(2022)
	주택 성능	거주 중인 주택의 시설 및 성능에 대하여 불만족하는 경우	박금령·최병호(2019) 임세희·박경하(2017)
경제적 측면	RIR	RIR(rent-to-income ratio), 즉 월소득 대비 임대료 비율이 30% 이상인 경우	박정민 외(2015) Bogdon et al.(1994)
	HCIR	HCIR(housing cost-to-income ratio), 즉 월소득 대비 총주거비 비율이 30% 이상인 경우	이재춘 외(2022) 천현숙(2019)
	주거비 부담	주관적으로 주거비, 즉 월 임차료와 주택 관련 대출금의 이자 및 상환이 매우 부담되는 경우	강현도 외(2023) 배순석 외(2013)
	관리비 부담	주관적으로 관리비, 즉 일반 관리비 및 수도광열비 등 공과금이 매우 부담되는 경우	강현석·전해정(2020) 윤성진(2023)
	임차 불안감	전월세에 살면서 느끼는 몇 가지 임차 불안감에 대한 평균값이 불안에 가까운 경우	이민주(2020) 강승엽·전희정(2023)

1) 물리적 측면의 주거불안정 지표

물리적 측면에서는 방 수, 주거면적, 주택 유형·위치·성능 등을 기준으로 다섯 개의 지표를 설정하였다. 우선 방 수와 주거면적 기준의 지표는 2011년 국토해양부(現 국토교통부)가 고시한 최저주거기준(공고 제2011-490호)에 따른 것이다(부록의 <부표 1> 참고). 가구원수별 기준에서 요구하는 최소치를 만족하지 않는 가구는 주거불안정 상태라고 보았다. 이들 지표는 주거불안정을 판단하는 대표적인 시금석으로 김비오(2021), 박금령·최병호(2019), 박정민 외(2015), 임세희·박경하(2017), 최은영 외(2012) 등 다양한 국내 연구에서 꾸준히 활용되고 있다. 최저주거기준은 가구원수가 6인인 경우까지만 설정되어 있는데, 7인 이상으로 구성된 가구가 존재할 수 있다. 하지만 이들의 표준 가구구성을 알 수 없으므로 6인가구의 기준을 준용하였다.⁷⁾ 한편 최은영 외(2012)와 마찬가지로 방 수에는 식당과 거실의 수를 포함하였다. 현재 최저주거기준의 실 또는 방 구성은 거실 포함 침실의 수와 부엌의 수를 합친 DK(dining room and kitchen)의 수가 기준이기 때문이다.⁸⁾

다음으로 주택 유형·위치 기준의 지표는 흔히 ‘지·옥·고’⁹⁾라 불리는 청년의 열악한 주거(최두현, 2021)와 관련되어 있다. 여기서 주택 유형 기준의 주거불안정 상태는 비거주용 건물, 즉 상가·공장·여관 그리고 고시원·비닐하우스·컨테이너·옴막 등 비주택(非住宅)에 사는 경우로 측정하였다. 비주택은 도시의 빈곤층이 어쩔 수 없이 기거하게 되는 곳으로(김성근 외, 2015), 주거사다리의 최하층부에 위치한다(구한민·김갑성, 2023). 한편 주택 위치 기준으로는 지하·반지하·옥상·옥탑¹⁰⁾에 사는 경우를 주거불안정 상태로 보았다. 지하·반지하는 일조권·조망권이 확보되지 않을뿐더러 여름에는 침수 위험에 상시로 노출되어 있다(하민정, 2022). 옥상·옥탑은 여름철 폭염, 겨울철 한파에 시달리는 데다, 불법으로 증축한 건조물이라면 임차인의 권리를 적절히 보장받을 수도 없다(김성태·권영상, 2020). 마지막으로 주택 성능 기준의 지표는 국토교통부의 최저주거기준 제4조의 내용을 조작적으로 정의한 것이다. 해당 조항은 집의 구조물과 소음·환기·채광·소음·진동·악취 상태가 양호해야 한다고 규정하고 있다. 하지만 이는 객관적 지표로 계량화할 수 없는 상대적인 것이므로, 이에 대한 거주자의 평가, 즉 거주 후 평가(post-occupancy evaluation, POE)를 주택 성능으로 보는 것이 더 합

7) 본 연구에서 7인 이상으로 구성된 가구는 2019년 데이터에 5,803가구 중 2가구(0.03%), 2021년 데이터에 3,913가구 중 2가구(0.05%)밖에 없다는 점에서 결과에 미치는 유의미한 영향은 없을 것으로 보인다.

8) 엄밀한 의미에서 거실과 부엌의 수를 제외한 박정민 외(2015), 임세희·박경하(2017)의 계산은 방 수를 과소하게 산정함으로써, 현행 최저주거기준을 갖대로 한 주거불안정을 과대평가한 것으로 볼 수 있다.

9) 지하, 옥탑방, 고시원의 두문자를 각각 따서 만든 단어로, 청년층의 주거빈곤 상황을 지옥에서 받는 고통, 즉 지옥고(地獄苦)에 빗대어 표현한 것이다.

10) 단, 고층 건물의 맨 위층에 자리한 고급 주택, 즉 펜트하우스(penthouse)에 사는 경우는 제외하였다.

리적이다. 따라서 본 연구에서는 해당 가구가 전반적인 주택시설 및 성능에 불만족하는 경우를 주거불안정 상태라고 보았다.

2) 경제적 측면의 주거불안정 지표

경제적 측면의 지표는 RIR(rent-to-income ratio), HCIR(housing cost-to-income ratio), 주거비 부담, 관리비 부담, 임차 불안감 등을 기준으로 한 다섯 개다. 우선 RIR은 월소득 대비 임대료 비율로 그간 주거불안정을 측정하는 데 널리 활용되어 온 전통적 지표다(김준형, 2019). 주거불안정을 판단하는 RIR의 임계값(critical value)으로는 널리 받아들여지는 경험법칙에 따라 30%(박정민 외, 2015; Bogdon et al., 1994; Hulchanski, 1995)를 적용하였다. 그다음 HCIR은 월소득 대비 총주거비 비율로 RIR에서의 주거비 개념을 확장하여 산출한 것이다(김준형, 2019). 총주거비에는 임대료뿐만 아니라 주거관리비, 즉 일반관리비 및 수도광열비 등 공과금이 모두 포함된다. 이 역시 30%를 기준으로 판단하였다. 따라서 동일한 가구의 HCIR은 RIR보다 크거나 같다. 따라서 RIR 기준으로 주거불안정을 겪는 가구는 HCIR 기준의 주거불안정 역시 겪고 있는 것으로 나타난다. RIR과 HCIR에서 활용한 임차료는 한국부동산원이 제공하는 「전국주택가격동향조사」의 전월세전환율¹¹⁾을 적용하여 모두 월세로 계산한 환산 임대료다. 주거실태조사의 실시 시기가 하반기임을 고려하여 각 년도 3분기의 수치를 적용하여 계산하였다. 아울러 수도권과 비수도권의 전월세전환율에는 차이가 있으므로 이를 다르게 적용하였다. 구체적으로 2019년에는 수도권 5.6%, 비수도권 7.2%, 2021년에는 수도권 5.2%, 비수도권 6.7%를 적용하였다.

한편 금전적 부담을 기준으로 하는 객관적 상황보다 심리적 불안감으로 주거불안정을 측정하는 것이 주거의 부담 가능성(housing affordability)에 대한 임차인의 경험을 더욱 잘 나타낼 수 있다는 주장이 있다(구한민, 2024; Clair et al., 2018). 따라서 본 연구는 주거비 부담, 관리비 부담, 임차 불안감 등 세 가지의 주관적 지표를 함께 포함하였다. 주거비 부담 기준으로는 주관적으로 주거비, 즉 월 임차료와 주택 관련 대출금의 이자 및 상환이 매우 부담되는 경우를 주거불안정 상태라고 보았다. 관리비 부담 기준으로는 일반 관리비와 공과금 등이 매우 부담되는 경우를 주거불안정 상태라고 보았다. 이 지표는 언뜻 직관적이지 않을 수 있으나 「주택임대차보호법」의 사각지대를 노린, 이른바 ‘깜깜이 관리비’ 탓에 관리비의 임차료화가 만연하고 있다는 점(윤성진, 2023)을 반영한 것이다. 마지막으로 임차 불안감과 관련한 기준의 지표로 전월세에서 세입자로 살면서 느끼는 몇 가지 불안감에 대한 평균값이 불안에 더 가까운 경우를 주거불안정 상태라고 보았다. 구체적으로 계약기간 내 임대인이 되거

11) 전세 보증금을 월세로 전환할 때 적용하는 비율로 시기별·지역별로 다르게 나타난다.

를 요구하는 것에 대한 불안, 계약기간이 만료된 후 임대인이 재계약을 거부하는 것에 대한 불안, 재계약 시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안, 그리고 전월세 보증금이 있는 경우 이를 돌려받지 못할 수도 있다는 불안 등으로 측정하였다. 이들 변수로 주거불안정을 탐구하는 접근은 강승엽·전희정(2023), 이민주(2020) 등 다수의 선행연구에서 이루어진 바 있다.

4. 분석방법

실증분석에서는 우선 개별 지표별로 코로나19 팬데믹 이전과 이후의 주거불안정 상태가 어떠한지를 나타내고, 이를 서로 비교하였다. 먼저 빈도분석을 실시하고 2019년과 2021년의 데이터 간 집단 크기를 보정하기 위하여 해당 가구의 비율을 계산하였다. 또한 각 지표에 대하여 청년 전체 집단뿐만 아니라 특성 집단, 즉 나이대별, 성별별, 가구원수별, 거주지역별, 점유형태별 그리고 임대유형별로 그 양상을 비교하였다. 팬데믹 전후 주거불안정 가구 비율에 대한 차이값은 두 모집단 간 모비율 차이의 일종이다. 따라서 이 차이의 통계적 유의성은 카이제곱 검정으로 확인하였다. 이는 팬데믹 이전과 이후, 주거불안정의 유무 등 두 개의 범주형 변수 간 관련성을 확인한다는 점에서 독립성 검정이라고 볼 수도 있다.

다음으로 팬데믹 전후의 복합적 주거불안정 실태를 확인하기 위하여, 각 가구가 10개의 주거불안정 지표 중 총 몇 개에 해당하는지 계산하고 집계하였다. 또한 주거불안정의 개별 지표 간 연관성을 분석하기 위하여 파이 계수(phi coefficient, ϕ)로 상관관계를 수치화하였다. 파이 계수는 두 이항형 변수의 연관성에 대한 척도로 분할표(contingency table)를 활용하여 계산한다. 대각행렬(diagonal matrix)과 같이 표본이 모두 사선에 위치하면 완벽한 정(+적) 연관성을 갖는 것이고, 이 사선 이외에 모든 표본이 있으면 완벽한 부(-적) 연관성을 갖는 것이다. 계수의 해석은 피어슨 상관계수(Pearson correlation coefficient, r)와 유사하다.¹²⁾ 따라서 1은 완벽한 양의 관계, -1은 완벽한 음의 관계 그리고 0은 상관관계가 없음을 의미한다.

12) 하지만 파이 계수는 선형성(linearity)을 나타내지는 않으므로 계수의 의미가 피어슨 상관계수와 완전히 똑같다고 말할 수는 없다.

IV. 팬데믹 전후, 청년의 주거불안정 비교

1. 물리적 측면의 주거불안정 지표 비교

1) 방 수 기준

방 수를 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 0.67%, 이후 0.41%인 것으로 나타났다. 따라서 방 수를 잣대로 판단한다면 전체 청년의 주거불안정은 팬데믹 이후 0.26%p 감소한 것으로 볼 수 있다. 이를 특성 집단별로 살펴보면 대부분 집단에서 팬데믹 이후 방 수 기준의 주거불안정 상태가 소폭 감소한 것으로 드러났다. 단, 가구주가 여성인 경우에는 방 수 기준의 주거불안정을 겪는 가구가 0.21%p 증가하였다. 하지만 이러한 변화들은 모두 통계적으로 유의미하지 않았다(〈표 3〉).

〈표 3〉 방 수를 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		0.67	0.41	-0.26
나이대별	20대	0.41	0.07	-0.34
	30대	0.84	0.59	-0.25
성별별	남성	0.86	0.46	-0.40
	여성	0.07	0.28	+0.21
가구원수별	1인가구	0.00	0.00	.
	다인가구	1.33	0.86	-0.47
거주지역별	수도권	0.52	0.18	-0.34
	비수도권	0.78	0.73	-0.05
점유형태별	전세	0.37	0.16	-0.21
	반전세·월세	0.89	0.63	-0.26
임대유형별	민간임대	0.69	0.40	-0.29
	공공임대	0.54	0.53	-0.01

주: † $p < .1$, * $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$

2) 주거면적 기준

주거면적을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 5.64%, 이후 5.78%인 것으로 드러났다. 따라서 주거면적을 토대로 판단한다면 전체 청년의 주거불안정은 팬데믹 이후 0.14%p 증가하였다고 할 수 있다. 특성 집단별로 살펴본 결과에서는 다소간의 불일치가 드러났다. 가구주의 나이대별로는 20대에서 증가한 반면, 30대에서는 감소하였다. 성별별로는 남성에서 감소했지만, 여성에서는 증가했다. 가구원수별로는 1인가구에서 증가했고, 다인가구에서는 감소했다. 거주지역별로는 수도권에서 감소하고, 비수도권에서는 증가했다. 점유형태별로는 전세인 경우에 감소하고, 반전세·월세인 경우에는 증가했다. 임대유형별로는 민간임대에 거주하는 경우에 증가했고, 공공임대인 경우에는 감소했다. 여기서 가구주가 여성인 경우, 1인가구인 경우 그리고 반전세·월세인 경우 다소 큰 폭으로 증가했다는 점이 주목할 만하다. 하지만 이 변화들이 통계적으로 유의미한 것은 아니었다(〈표 4〉).

〈표 4〉 주거면적을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		5.64	5.78	+0.14
나이대별	20대	7.06	7.86	+0.80
	30대	4.76	4.65	-0.11
성별별	남성	5.88	5.32	-0.56
	여성	4.86	6.98	+2.12
가구원수별	1인가구	5.01	6.83	+1.82
	다인가구	6.25	4.61	-1.64
거주지역별	수도권	7.84	6.78	-1.06
	비수도권	3.98	4.38	+0.40
점유형태별	전세	2.93	1.82	-1.11
	반전세·월세	7.58	9.38	+1.80
임대유형별	민간임대	5.81	6.05	+0.24
	공공임대	3.99	3.18	-0.81

주: † $p < .1$, * $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$

3) 주택 유형 기준

주택 유형을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 1.36%, 이후 1.43%인 것으로 나타났다. 비주택에 거주하는 청년이 팬데믹 이후 0.07%p 증가하였으나 이는 극히 미미한 수치였다. 아울러 특성 집단별로 살펴보아도 특징적인 변화가 나타난 집단을 확인할 수는 없었다(표 5).

〈표 5〉 주택 유형을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		1.36	1.43	+0.07
나이대별	20대	1.54	1.67	+0.13
	30대	1.25	1.30	+0.05
성별별	남성	1.36	1.34	-0.02
	여성	1.36	1.67	+0.31
가구원수별	1인가구	1.63	2.00	+0.37
	다인가구	1.09	0.80	-0.29
거주지역별	수도권	3.05	2.33	-0.72
	비수도권	0.09	0.18	+0.09
점유형태별	전세	0.78	0.48	-0.30
	반전세·월세	3.26	4.20	+0.94
임대유형별	민간임대	1.47	1.58	+0.11
	공공임대	0.36	0.00	-0.36

주: † $p < .1$, * $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$

4) 주택 위치 기준

주택 위치를 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 2.22%, 이후 2.43%로 보고되었다. 이른바 ‘지·옥’¹³⁾에 살아가는 청년이 팬데믹 이후 0.21%p 증가한 것이다. 특성 집단별로 다소간의 차이가 있었으나, 대부분의 집단에서는 뚜렷한 변화를 발견할 수 없었다(〈표 6〉).

〈표 6〉 주택 위치를 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
	전체	2.22	2.43	+0.21
나이대별	20대	3.35	3.06	-0.29
	30대	1.53	2.09	+0.56
성별별	남성	2.36	2.26	-0.10
	여성	1.78	2.88	+1.10
가구원수별	1인가구	3.93	4.15	+0.22
	다인가구	0.55	0.54	-0.01
거주지역별	수도권	3.22	3.17	-0.05
	비수도권	1.48	1.40	-0.08
점유형태별	전세	0.78	0.59	-0.19
	반전세·월세	1.78	2.20	+0.42
임대유형별	민간임대	2.46	2.69	+0.23
	공공임대	0.00	0.00	.

주: † $p < .1$, * $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$

13) 지·옥·고에서 파생된 표현으로 지하와 옥탑방에 살아가는 청년의 열악한 주거를 지옥의 삶에 비유하여 나타낸 것이다.

5) 주택 성능 기준

주택 성능을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 9.87%, 이후 10.94%인 것으로 드러났다. 이는 현재 거주 중인 주택 성능이 불량하다고 인식하는 청년이 팬데믹 이후 1.07%p 증가하였다는 것을 의미한다. 특성 집단별로 살펴보면, 점유형태가 반전세·월세인 경우(+2.02%p, $p < .1$), 임대유형이 민간임대인 경우(+1.37%p, $p < .1$) 증가하였고 이는 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 반면 공공임대인 경우는 통계적으로 유의미하게 감소(-1.72%p, $p < .1$)한 것으로 나타났다. 한편 통계적인 유의미성은 없었으나 가구주가 20대 또는 여성인 경우와 1인가구인 경우, 주택 성능을 잣대로 한 주거불안정이 다소 큰 폭으로 확대하였음을 확인할 수 있었다(〈표 7〉).

〈표 7〉 주택 성능을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		9.87	10.94	+1.07
나이대별	20대	8.41	10.77	+2.36
	30대	10.77	11.03	+0.26
성별별	남성	10.11	10.08	-0.03
	여성	9.14	13.21	+4.07
가구원수별	1인가구	9.00	11.13	+2.13
	다인가구	10.73	10.73	.
거주지역별	수도권	12.42	14.27	+1.85
	비수도권	7.96	6.33	-1.63
점유형태별	전세	9.03	9.22	+0.19
	반전세·월세	10.48	12.50	+2.02 [†]
임대유형별	민간임대	10.03	11.40	+1.37 [†]
	공공임대	8.35	6.63	-1.72 [†]

주: [†] $p < .1$, * $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$

2. 경제적 측면의 주거불안정 지표 비교

1) 월소득 대비 임대료 비율(RIR) 기준

RIR을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 22.83%, 이후 22.59%로 나타났다. 따라서 직접적인 주거비 부담을 기준으로 한 객관적인 주거불안정 상태의 청년은 팬데믹 이후 0.24%p 감소하였다고 할 수 있다. 그러나 특성 집단별로 살펴보면, 다인가구인 경우(+4.29%p, $p<.05$), 거주지역이 비수도권인 경우(+0.30%p, $p<.05$)에는 증가하였고 이는 통계적으로 매우 유의미하였다. 한편 통계적으로 유의하지는 않았으나 점유형태가 전세인 상태에서 주거불안정을 겪는 청년이 비교적 크게 증가하였고, 가구주가 20대, 점유형태가 반전세·월세 그리고 1인가구인 경우에는 다소 큰 폭으로 감소하였음을 확인할 수 있었다(표 8).

〈표 8〉 RIR을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		22.83	22.59	-0.24
나이대별	20대	34.87	30.49	-4.38
	30대	15.42	18.31	+2.89
성별별	남성	21.55	22.02	+0.47
	여성	26.86	24.09	-2.77
가구원수별	1인가구	27.67	22.79	-4.88
	다인가구	18.08	22.37	+4.29*
거주지역별	수도권	24.04	22.85	-1.19
	비수도권	21.93	22.23	+0.30*
점유형태별	전세	20.77	25.47	+4.70
	반전세·월세	24.31	19.97	-4.34
임대유형별	민간임대	24.35	24.04	-0.31
	공공임대	8.35	9.02	+0.67

주: † $p<.1$, * $p<.05$, ** $p<.01$, *** $p<.001$

2) 월소득 대비 총주거비 비율(HCIR) 기준

HCIR을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 31.97%, 이후 31.71%인 것으로 나타났다. 따라서 관리비를 포함한 주거비성 비용에 대한 부담을 기준으로 한 객관적인 주거불안정 상태의 청년은 팬데믹 이후 0.26%p 감소하였다고 볼 수 있다. 이는 RIR 기준의 지표에서 확인한 0.24%p와 거의 유사한 수치다. 하지만 특성 집단별로 살펴보면 가구주가 남성인 경우(+0.37%p, $p < .1$), 다인가구인 경우(+3.11%p, $p < .05$) 증가한 반면, 가구주가 20대인 경우(-3.38%p, $p < .1$), 거주지역이 비수도권인 경우(-0.53%p, $p < .01$)에는 감소하였다. 한편 RIR에서와 마찬가지로 통계적으로 유의한 수치는 아니었으나 점유형태가 전세인 경우에 주거불안정을 겪는 가구가 비교적 크게 증가한 반면, 가구주가 여성, 점유형태가 반전세·월세 그리고 1인가구인 경우에는 다소 큰 폭으로 감소하였다(〈표 9〉).

〈표 9〉 HCIR을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		31.97	31.71	-0.26
나이대별	20대	42.61	39.23	-3.38 [†]
	30대	25.42	27.65	+2.23
성별별	남성	30.57	30.94	+0.37 [†]
	여성	36.36	33.77	-2.59
가구원수별	1인가구	34.90	31.28	-3.62
	다인가구	29.08	32.19	+3.11 [*]
거주지역별	수도권	33.60	32.80	-0.80
	비수도권	30.74	30.21	-0.53 ^{**}
점유형태별	전세	32.23	36.09	+3.86
	반전세·월세	31.77	27.73	-4.04
임대유형별	민간임대	33.57	33.20	-0.37
	공공임대	16.70	17.77	+1.07

주: [†] $p < .1$, ^{*} $p < .05$, ^{**} $p < .01$, ^{***} $p < .001$

3) 주거비 부담 기준

주거비 부담을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 14.73%, 이후 14.64%인 것으로 드러났다. 따라서 주거비에 대한 부담을 느끼는 청년은 팬데믹 이후 0.09%p 감소하였다고 볼 수 있다. 특성 집단별로 살펴본 결과는 집단 간의 차이를 보여주었다. 가구주가 20대인 경우(+2.92%p, $p<.1$), 거주지역이 비수도권인 경우(+0.77%p, $p<.05$), 점유형태가 반전세·월세인 경우(+1.28%p, $p<.1$)에는 증가하였고, 이들은 통계적으로 유의미한 변화였다. 반면 임대유형에 따른 변화는 상반되게 나타났는데, 민간임대인 경우(+0.17%p, $p<.1$)에는 유의하게 증가하였고, 공공임대인 경우(-2.50%p, $p<.1$)에는 유의하게 감소하였다. 이외 다른 집단에서는 유의미한 차이를 확인할 수 없었다(표 10)).

〈표 10〉 주거비 부담을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		14.73	14.64	-0.09
나이대별	20대	15.78	18.70	+2.92 [†]
	30대	14.09	12.45	-1.64
성별별	남성	13.31	13.32	+0.01
	여성	19.21	18.14	-1.07
가구원수별	1인가구	16.13	16.94	+0.81
	다인가구	13.36	12.12	-1.24
거주지역별	수도권	16.32	14.88	-1.44
	비수도권	13.54	14.31	+0.77*
점유형태별	전세	7.05	7.08	+0.03
	반전세·월세	20.25	21.53	+1.28 [†]
임대유형별	민간임대	15.10	15.27	+0.17 [†]
	공공임대	11.25	8.75	-2.50 [†]

주: [†] $p<.1$, * $p<.05$, ** $p<.01$, *** $p<.001$

4) 관리비 부담 기준

관리비 부담을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 10.24%, 이후 10.76%로 나타났다. 따라서 주거관리비에 주관적 부담을 느끼는 청년은 팬데믹 이후 0.52%p 증가한 것으로 볼 수 있다. 이는 주거비 부담 증가의 약 6배에 달하는 수치다. 특성 집단별로 살펴보면 팬데믹 이후 대부분의 집단에서 관리비 부담이 증가한 것으로 드러났다. 특히 거주지역이 비수도권인 경우(+0.58%p, $p<.1$)의 통계적으로 유의미한 증가가 발견되었다. 하지만 임대유형이 공공임대인 경우에는 매우 큰 폭으로 감소한 것으로 나타났다. 다만 이 수치가 통계적으로 유의한 것은 아니었다(〈표 11〉).

〈표 11〉 관리비 부담을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		10.24	10.76	+0.52
나이대별	20대	10.49	11.86	+1.37
	30대	10.08	10.16	+0.08
성별별	남성	9.38	9.51	+0.13
	여성	12.93	14.05	+1.12
가구원수별	1인가구	9.18	11.13	+1.95
	다인가구	11.28	10.35	-0.93
거주지역별	수도권	11.17	11.23	+0.06
	비수도권	9.53	10.11	+0.58 [†]
점유형태별	전세	8.41	8.85	+0.44
	반전세·월세	11.55	12.50	+0.95
임대유형별	민간임대	10.02	11.28	+1.26
	공공임대	12.34	5.84	-6.50

주: [†] $p<.1$, * $p<.05$, ** $p<.01$, *** $p<.001$

5) 임차 불안감 기준

임차 불안감을 기준으로 한 주거불안정 경험 가구의 비율은 코로나19 팬데믹 이전 4.58%, 이후 7.21%로 집계되었다. 세입자로서 불안감을 느끼는 청년이 팬데믹 이후 2.63%p 증가한 것이다. 특성 집단별로 살펴보면 팬데믹 이후 모든 집단에서 예외 없이 임차 불안감이 증가한 것으로 보고되었다. 특히 다인가구인 경우(+3.19%p, $p<.1$), 거주지역이 비수도권인 경우(+1.75%p, $p<.1$), 점유형태가 반전세·월세인 경우(+2.73%p, $p<.1$)에는 통계적으로 유의미한 수준의 증가가 확인되었다. 한편 임대유형에서는 민간임대(+2.70%p, $p<.1$)와 공공임대(+1.92%p, $p<.1$)를 가리지 않고 통계적으로 유의한 증가가 드러났다는 점이 흥미롭다(〈표 12〉).

〈표 12〉 임차 불안감을 기준으로 주거불안정 상태에 놓인 가구의 현황

기준	집단	해당 가구 비율(%)		
		팬데믹 이전	팬데믹 이후	차이(%p)
전체		4.58	7.21	+2.63
나이대별	20대	4.03	6.70	+2.67
	30대	4.93	7.48	+2.55
성별별	남성	4.70	7.12	+2.42
	여성	4.21	7.44	+3.23
가구원수별	1인가구	4.14	6.30	+2.16
	다인가구	5.02	8.21	+3.19 [†]
거주지역별	수도권	5.23	8.19	+2.96
	비수도권	4.10	5.85	+1.75 [†]
점유형태별	전세	6.35	8.47	+2.12
	반전세·월세	3.32	6.05	+2.73 [†]
임대유형별	민간임대	4.99	7.69	+2.70 [†]
	공공임대	0.73	2.65	+1.92 [†]

주: [†] $p<.1$, * $p<.05$, ** $p<.01$, *** $p<.001$

3. 소결

〈표 13〉은 앞서 살펴본 주거불안정 개별 지표 10개의 코로나19 팬데믹 전후 변화를 요약한 것이다. 빨간색은 팬데믹 이후 비율이 증가한 지표를, 파란색은 감소한 지표를 의미하며, 부호가 두 개인 것은 통계적으로 유의미한 변화가 나타난 지표를 가리킨다. 우선 전체 집단을 기준으로 살펴보면 6개 지표를 경험한 청년가구의 비율은 증가하였고, 4개 지표를 경험한 청년가구의 비율은 오히려 감소하였다. 대체로 물리적 측면의 지표에서 증가한 경우가 많았다. 특성 집단별로 살펴보면, 통계적으로 유의미한 변화가 나타난 지표를 기준으로 다인가구인 경우, 거주지역이 비수도권인 경우, 점유형태가 반전세·월세인 경우 그리고 임대유형이 민간임대인 경우 큰 수준의 주거불안정 확대가 있었다고 볼 수 있었다. 한편 공공임대로 거주하는 경우에는 오히려 임차 불안감을 제외한 주거불안정 지표에서는 감소세가 나타났다.

〈표 13〉 코로나19 팬데믹 전후 주거불안정 지표의 변화

기준	집단	주거불안정 지표									
		물리적 측면					경제적 측면				
		방 수	주거 면적	주택 유형	주택 위치	주택 성능	RIR	HCIR	주거비 부담	관리비 부담	임차 불안감
전체		-	+	+	+	+	-	-	-	+	+
나이대별	20대	-	+	+	-	+	-	--	++	+	+
	30대	-	-	+	+	+	+	+	-	+	+
성별별	남성	-	-	-	-	-	+	++	+	+	+
	여성	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+
가구원수별	1인가구	·	+	+	+	+	-	-	+	+	+
	다인가구	-	-	-	-	·	++	++	-	-	++
거주지역별	수도권	-	-	-	-	+	-	-	-	+	+
	비수도권	-	+	+	-	-	++	--	++	++	++
점유형태별	전세	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+
	반전세·월세	-	+	+	+	++	-	-	++	+	++
임대유형별	민간임대	-	+	+	+	++	-	-	++	+	++
	공공임대	-	-	-	·	--	+	+	--	-	++

주: 부호가 두 개인 것은 통계적으로 유의미한 변화가 나타난 것임

V. 팬데믹 전후, 청년의 복합적 주거불안정 실태 분석

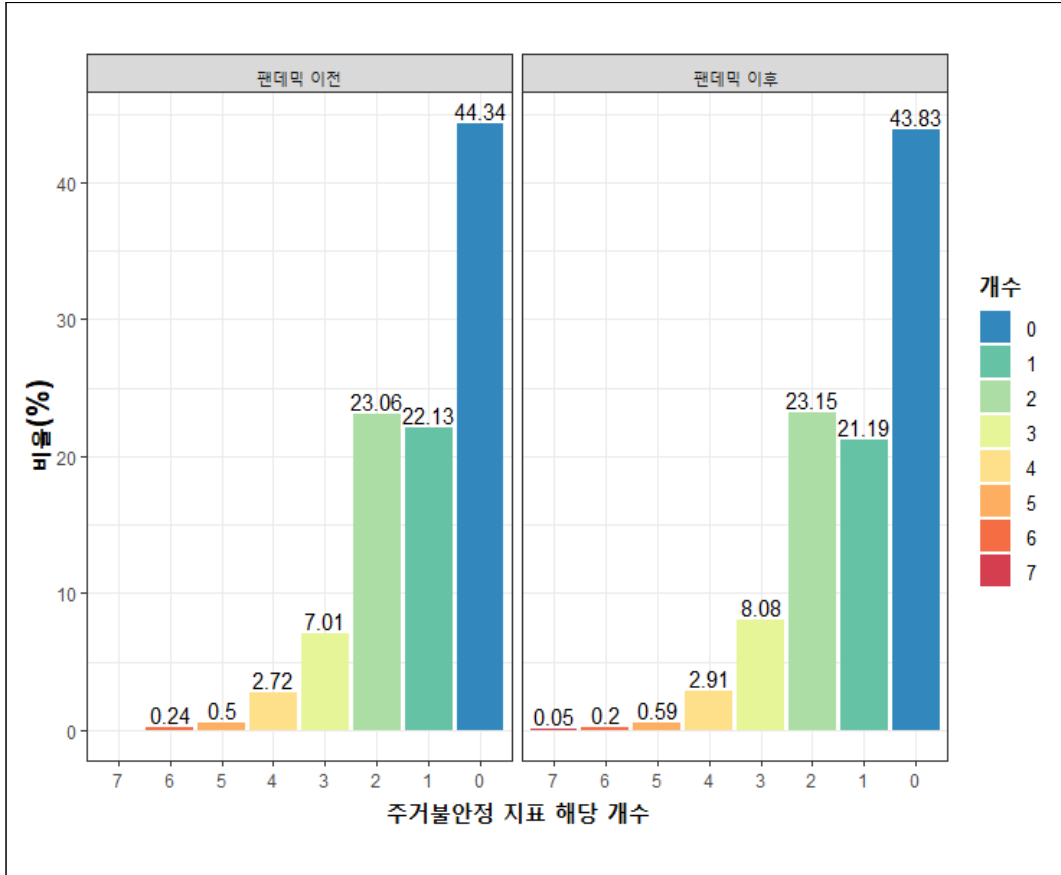
1. 복합적 주거불안정 실태

코로나19 팬데믹 전후의 복합적 주거불안정 실태를 비교한 결과는 다음과 같다. 가구별로 10개의 주거불안정 지표 중 총 몇 개에 해당하는지를 계산하고 개수별 가구의 수를 확인하였다(〈표 14〉, 〈그림 1〉). 그 결과, 팬데믹 전후와 관계없이 절반 이상의 청년이 최소한 한 개 이상의 측면에서 주거불안정을 보고하는 것으로 나타났다. 또한 두 개의 측면에서 주거불안정을 겪는 청년은 시기와 관계없이 약 23%인 것으로 드러났다. 하지만 서너 개의 측면에서 주거불안정을 겪고 있는 청년은 팬데믹 이후가 이전과 비교하여 근소하게 더 많았다. 이를 종합하면 팬데믹 이후, 그 이전과 비교하여 복합적 주거불안정 상태에 놓인 청년이 소폭 증가하였다고 할 수 있다.

〈표 14〉 코로나19 팬데믹 전후 복합적 주거불안정 현황

해당 지표 개수	팬데믹 이전			팬데믹 이후		
	빈도(가구)	구성비(%)	누적비(%)	빈도(가구)	구성비(%)	누적비(%)
7	0	0.00	0.00	2	0.05	0.05
6	14	0.24	0.27	8	0.20	0.25
5	29	0.50	0.74	23	0.59	0.84
4	158	2.72	3.46	114	2.91	3.75
3	407	7.01	10.47	316	8.08	11.83
2	1,338	23.06	33.53	906	23.15	34.98
1	1,284	22.13	55.66	829	21.19	56.17
0	2,573	44.34	100.00	1,715	43.83	100.00

〈그림 1〉 코로나19 팬데믹 전후 청년의 복합적 주거불안정 실태 비교



2. 개별 지표 간의 연관성

파이 계수로 개별적인 주거불안정 지표 간 상관관계를 분석한 결과(〈표 15〉), 코로나19 팬데믹 전후 관계없이 RIR과 HCIR 기준의 지표 간에는 강한 양의 상관관계가 나타났다(2019년: 0.79, 2021년: 0.79). 이는 두 지표의 측정 방법을 고려하면 이치에 맞는 결과이다. 한편 주거비 부담과 관리비 부담 기준의 지표 간에는 중간 정도의 양의 상관관계가 나타났다(2019년: 0.36, 2021년: 0.37). 또한 주택 유형과 주택 성능 기준, 주택 위치와 주택 성능 기준, 방수와 주거면적 기준 그리고 관리비 부담과 임차 불안감 기준 등의 지표는 서로 간에 약한 양의 상관관계가 존재함이 확인되었다. 흥미로운 지점은 주거면적과 주택 위치 기준의 지표 간의 상관관계다. 이들은 팬데믹 이전에 약한 양의 상관관계로 이어져 있었던 데 비하여, 팬데

믹 이후에는 중간 정도의 양의 상관관계가 나타났다(2019년: 0.29, 2021년: 0.47). 이외의 주거불안정 지표 간에는 특기할 만한 상관관계를 확인할 수 없었다.

〈표 15〉 청년의 주거불안정 지표 간 상관관계

기준 구분	방 수	주거 면적	주택 유형	주택 위치	주택 성능	RIR	HCIR	주거비 부담	관리비 부담	임차 불안감
방 수	1.00									
주거 면적	0.19	1.00								
	0.16									
주택 유형	-0.01	0.01	1.00							
	-0.01	0.01								
주택 위치	0.00	0.29	0.00	1.00						
	-0.01	0.47	-0.02							
주택 성능	0.01	0.04	0.13	0.05	1.00					
	0.02	0.10	0.08	0.18						
RIR	-0.04	-0.01	-0.02	0.04	-0.05	1.00				
	-0.03	-0.03	-0.01	-0.02	-0.07					
HCIR	-0.05	-0.04	-0.04	0.02	-0.06	0.79	1.00			
	-0.02	-0.06	-0.02	-0.04	-0.07	0.79				
주거비 부담	-0.02	0.01	0.03	0.05	0.07	0.04	0.05	1.00		
	0.00	0.05	0.00	0.05	0.05	0.05	0.05			
관리비 부담	0.00	0.00	-0.01	0.03	0.04	0.05	0.07	0.36	1.00	
	0.02	-0.02	0.00	-0.01	0.09	0.07	0.07	0.37		
임차 불안감	0.05	-0.01	-0.01	-0.02	0.08	-0.02	-0.02	0.02	0.06	1.00
	0.04	-0.02	-0.03	-0.02	0.12	-0.01	-0.01	0.05	0.11	

주: 위는 팬데믹 이전, 아래는 팬데믹 이후의 파이 계수임

VI. 결론

1. 연구결과 요약 및 논의

본 연구에서는 코로나19 팬데믹 전후 두 시점의 주거실태조사 데이터를 활용하여 팬데믹 이후 청년의 주거불안정이 어떻게 변화하였는가를 진단하였다. 이를 위하여 우선 팬데믹과 청년 주거문제의 맥락을 검토하여 청년이 겪는 주거불안정의 다차원성을 확인하였다. 이후 물리적·경제적 측면에서 10개의 주거불안정 지표를 정의하고 이에 대한 팬데믹 전후 시점 간 비교분석을 수행하였다. 연구결과와 요약과 결론은 다음과 같다.

청년의 주거불안정은 하나의 측면으로만 정의할 수 없는 복합적인 것이었다. 본 연구에서는 기존 문헌을 검토하여 이들의 주거불안정을 측정할 수 있는 척도를 망라하였다. 그 결과, 총 10개 측면의 물리적·경제적 지표를 설정함으로써 청년의 주거불안정을 다양하게 살펴볼 수 있었다. 팬데믹 전후 시점과 관계없이 방 수를 기준으로 하는 경우는 약 1%, HCIR을 기준으로 할 때는 약 30%의 청년가구가 주거불안정 상태에 놓인 것으로 나타났다. 이는 어떠한 잣대로 주거불안정을 측정하느냐에 따라 그 평가의 결과가 크게 달라질 수 있음을 의미한다. 따라서 정부·지자체는 향후 본 연구가 제시하는 여러 지표를 보완적으로 활용하여 청년의 주거불안정 실태를 파악하는 것이 바람직하다.

청년 전체 집단을 기준으로 하였을 때, 코로나19 팬데믹 이전과 비교하여 이후의 주거불안정이 뚜렷하게 더 높아졌다고 볼 수 없었다. 주거면적, 주택 유형, 주택 위치, 주택 성능, 관리비 부담, 임차 불안감 등을 기준으로 한 경우 주거불안정 수준이 증가한 반면, 방 수, RIR, HCIR, 주거비 부담 등을 기준으로 하는 경우 감소한 것으로 혼재된 결과가 나타났기 때문이다. 아울러 이러한 변화는 일관적으로 통계적인 유의미한 수준으로 보고되지 않았다. 따라서 논의를 청년 전체 집단의 평균적인 수준으로 한정한다면 팬데믹 이전과 이후의 주거정책 대응에 뚜렷한 차이를 둘 필요는 없을 것으로 판단된다.

청년을 사회인구학적 특성별 집단으로 나누어 살펴본 결과는 전체 집단에서의 양상과 다소 다르게 나타났다. 통계적으로 유의미한 차이가 드러난 지표만을 살펴보면, 다인가구인 경우, 거주지역이 비수도권인 경우, 점유형태가 반전세·월세인 경우, 임대유형이 민간임대인 경우 코로나19 팬데믹 이후의 주거불안정 확대가 매우 뚜렷하게 나타났다. 반면 공공임대에 거주하는 세입자의 주거불안정은 오히려 눈에 띄게 감소한 것으로 나타났다. 따라서 정부는 향후 이러한 정책 집단 간 차이를 고려하여 다각화된 프로그램을 제공할 필요가 있을 것으로 보인다.

한편 코로나19 팬데믹을 전후로 한 복합적인 주거불안정 실태를 비교한 결과, 근소한 차이

이기는 하나 팬데믹 이후 다차원적인 주거불안정에 놓인 청년이 증가하였음을 확인할 수 있었다. 다만 개별 지표 간 상관관계를 분석한 결과, 이들 지표 간의 연관성이 크다고 볼 수는 없었다. 이를 종합하면 팬데믹 이후 청년의 복합적 주거불안정에 대한 정책적 대응이 달라질 필요는 없으나, 향후 이 수준이 확대되지 않도록 지속적으로 모니터링할 필요가 있다고 제언할 수 있다.

2. 정책적 시사점

본 연구의 핵심적인 분석인 특성별 청년 집단의 팬데믹 전후 주거불안정 비교에 따른 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 다인가구의 주거불안정이 확대되었다는 점에서 신혼부부를 위한 주거정책의 강화가 필요하다. 다인가구에 속한 청년은 대부분 신혼부부이기 때문이다. 구체적으로 RIR, HCIR 등 경제적 측면에서 주거불안정이 확대되었다는 사실에 주목할 필요가 있다. 특히 자가보유 의식이 강한 우리나라 국민성(구한민·김갑성, 2023)을 고려하면 신혼부부의 생애 첫 주택 마련을 지원하는 정책이 효과적일 것이다. 최근 청약 당첨을 위해 혼인 신고를 미루거나 심지어 위장 이혼을 감행하는 신혼부부들이 등장하고 있다는 사실을 고려하면(박은철·김수경, 2022), 결혼에 따른 역차별 역시 적극적으로 시정되어야 할 것이다.

둘째, 비수도권에 거주 중인 청년의 경제적 주거불안정이 확대되었다는 점에 주목하여, 지역별 상황을 반영한 주거정책이 설계되어야 한다. 그간 비수도권에서는 수도권과의 부동산 시장 다이내믹스(dynamics) 차이를 고려하지 않은 채 일률적 규제를 적용받은 경우가 있었다. 이에 최근 정부에서는 비수도권의 개발제한구역 해제에 대한 시·도지사의 권한 확대, 세종시 이외 비수도권의 조정대상지역 해제 등 비수도권 부동산 시장의 안정을 위해 노력하고 있다. 이러한 정책의 추진은 향후 비수도권의 주택공급을 증대시키고 전월세 시장을 안정화하는 한편 청년의 주거 접근성을 높임으로써 주거안정의 향상에 이바지할 수 있을 것이다.

셋째, 반전세·월세에 사는 청년의 주거불안정이 확대되었다는 점을 고려하여, 주거사다리 하층부에 위치한 청년을 대상으로 하는 주거정책을 보완해야 한다. 본 연구의 분석결과, 반전세·월세에 거주 중인 청년은 특히 팬데믹 이후 주거비 부담, 임차 불안감 등 심리적 측면의 부담 증가와 주택 성능의 악화를 동시에 호소하고 있다. 따라서 이들을 위해 물리적·경제적 두 측면에서 모두 양호한 주택공급의 확대가 필요하다. 공공이 관여함으로써 양호한 수준의 주거를 보장하되(구한민·김갑성, 2023) 민간의 자본과 기술력을 활용할 수 있는 공공지원 민간임대주택의 공급이 해결책이 될 수 있을 것이다.

넷째, 민간-공공 등 임대주택의 유형에 따라 다소 상반되는 결과가 나타났다는 점을 고려

한 투 트랙(two track)의 주거정책이 요구된다. 팬데믹 이후, 민간임대주택에 거주하는 청년의 주거불안정은 물리적·경제적 양 측면 모두에서 확대되었다. 반면 공공임대에 거주하는 청년의 주거불안정은 대부분 지표에서 완화되었다. 특히 열악한 주택 성능과 주거비 부담을 호소하는 청년은 유의미하게 감소하였다. 이러한 차이를 고려하면 민간임대주택에 거주 중인 청년에게는 팬데믹 이후 늘어난 주거비 부담의 완화가, 공공임대주택에 거주하는 청년에게는 임차 안정성의 지속적인 확보가 시급한 과제일 것으로 보인다.

3. 연구의 의의 및 한계점

바야흐로 코로나19 팬데믹이 엔데믹(endemic)으로 전환한 현시점에서 여러 시점의 주거실태조사 데이터로 청년의 주거문제를 실증한 본 연구의 함의는 적지 않다. 그럼에도 연구의 한계점은 상존한다. 첫째, 본 연구에서 실증분석에 활용한 주거실태조사 데이터는 횡단면 자료이다. 따라서 본 연구에서 살펴본 변화란 두 시점을 기준으로 비교한 추세를 의미할 뿐이다. 둘째, 팬데믹 이후의 분석 시점으로 설정한 2021년은 팬데믹으로 인한 사회경제적 여파가 충분히 반영되기에 다소 이른 때일 수 있다. 하지만 연구를 수행하는 시점을 기준으로 가장 최신의 데이터를 활용한 것이라는 점에서 자료 구득 측면의 한계로 남긴다. 향후 연구에서는 더 많은 시점의 데이터 그리고 가능하다면 패널데이터를 활용한 실증분석이 수행되기를 기대한다.

【참고문헌】

- 강승엽·전희정. (2023). 주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향. 「공간과 사회」, 33(1): 48-71.
- 강현도·고승욱·이승일. (2023). 서울시 공공임대주택 내 주거급여 수급가구의 주거비 부담 영향 요인 분석: 객관적 부담과 주관적 부담 간 비교를 중심으로. 「국토계획」, 58(3): 102-116.
- 강현석·전해정. (2020). 공동주택 관리비에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 「부동산법학」, 24(4): 97-119.
- 구한민. (2021.11.30.) 전셋집을 구하며 피부로 느낀 청년주거정책. 「지역정보」. <http://www.krda.org/newsletter/no28/sub3.html>
- 구한민. (2024). 설명 가능한 인공지능을 활용한 주거불안 예측모형 개발: 수도권 1인가구를 중심으로. 「주택연구」, 32(2): 29-63.
- 구한민·김갑성. (2021a). 공공임대주택 거주자의 주거만족도 형성과정: 특성요인에 대한 만족도의 매개효과. 「주택연구」, 29(1): 33-78.
- 구한민·김갑성. (2021b). 코로나19가 가속화한 스마트시티로의 전환에 대한 고찰: 유토피아인가 디스토피아인가? 「사단법인 스마트도시·건축학회 논문집」, 2(1): 18-24.
- 구한민·김갑성. (2023). 공공임대주택, 청년 주거의 디딤돌인가?: 임대주택유형이 자가보유의식에 미치는 영향과 주거만족도의 매개효과. 「주택연구」, 31(2): 43-71.
- 김비오. (2019). 청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 「보건사회연구」, 39(3): 408-436.
- 김성근·류창수·김은희·박승배·김남주·김다윤·정수현·조은혜. (2015). 「사회취약계층의 안전 실태와 개선방안 연구」. 서울: 한국행정연구원.
- 김성태·권영상. (2020). 도시빈곤 주거지로서 다가구·다세대주택 옥탑방의 형성과 변화: 관악구 봉천동 일대 청년가구 사례를 중심으로. 「한국도시설계학회지 도시설계」, 21(2): 25-40.
- 김준형. (2019). RIR은 국내 임차가구의 주거비부담을 측정할 수 있는가? 「국토계획」, 54(4): 94-108.
- 김준희. (2012). 비주택 주거안전기준 도입의 필요성: 쪽방, 고시원, 여관, 여인숙을 중심으로. 「도시와 빈곤」, 99: 8-26.
- 김태완·최준영. (2017). 청년의 빈곤 실태: 청년, 누가 가난한가. 「보건복지포럼」, (244): 6-19.
- 박금령·최병호. (2019). 주거취약계층의 주관적 건강 수준과 삶의 만족도: 최저주거기준 미달 가구와 비주택 거주 가구를 중심으로. 「보건사회연구」, 39(2): 500-518.
- 박나리·김교성. (2021). 청년 불안정성의 궤적과 유형: 20대 청년의 고용, 소득, 부채를 중심으로. 「한국사회정책」, 28(3): 45-74.

- 박미선. (2017). 한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년가구를 중심으로. 「공간과 사회」, 27(4): 110-140.
- 박미선·조정희·허소영·이후빈·임이랑·윤진희·송아영·다무라 후미노리. (2021). 「코로나19 팬데믹 이후 주거위기가구 진단 및 대응전략」. 세종: 국토연구원.
- 박은철·김수경. (2022). 「생애최초 자가소유 지원정책 체계화방향」. 서울: 서울연구원.
- 박정민·오욱찬·이건민. (2015). 최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화와 관련요인. 「사회복지연구」, 46(2): 101-123.
- 배순석·김민철·임이랑. (2013). 「주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안」. 세종: 국토연구원.
- 변금선·이혜림. (2020). 「서울시 청년의 다차원적 빈곤 실태」. 서울: 서울연구원.
- 윤성진. (2023). 임대인에 의한 관리비 부과 실태와 문제점. 「공간과 사회」, 33(1): 101-142.
- 이민주. (2020). 대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석. 「지역연구」, 36(4): 57-67.
- 이재춘·강미나·이건우. (2022). 「입주가구 중심의 공공임대주택 주거비 절감과 주거상향 연구」. 세종: 국토연구원.
- 이정혜·곽희중. (2022). 청년 가구주의 공공임대주택 입주요인 요인에 관한 연구. 「주택연구」, 30(4): 31-55.
- 이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희. (2016). 「청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안」. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이현정·김진영. (2020). 민간임대주택 거주 청년 임차가구의 임차유형별 지역에 따른 주거비 및 주거불안정 문제 경험 실태: 2017년 주거실태조사를 중심으로. 「가정과삶의질연구」, 38(2): 69-82.
- 임세희·박경하. (2017). 유형별 주거빈곤가구의 차이: 최저주거기준 하위기준미달, 주거비 과부담, 중복주거빈곤가구. 「한국사회정책」, 24(4): 31-62.
- 정의철. (2012). 주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석. 「부동산학연구」, 18(2): 19-31.
- 천현숙. (2019). 서울시의 공공임대주택정책 목표와 발전 방향. 「주택도시연구」, 9(1): 1-11.
- 천현숙·이재춘·이길제·조영하·야마네 사토코. (2016). 「청년임차가구 증가현상의 국제비교 연구」. 세종: 국토연구원.
- 최두현. (2021). 청년주거정책 현황 및 향후 추진방향. 「국토」, (482): 44-49.
- 최은영·김용창·권순필. (2012). 2011년 신기준에 의한 최저주거기준 미달 가구의 시·공간적 변화 (1995~2010년). 「부동산학연구」, 18(4): 171-195.
- 하민정. (2022). 주거취약계층의 주거권 보장을 위한 법·제도적 고찰: 침수위험 방지하 거주가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원 대책을 중심으로. 「일감부동산법학」, 25: 183-233.
- 홍보영. (2023.10.10). “법정 청년나이 ‘34세 → 39세’로 상향한다”. 「뉴스핌」. <https://www.newspim>.

- com/news/view/20231008000204
- 황윤서·이현정. (2023). 소셜 빅데이터를 활용한 청년주거 이슈와 의미 네트워크 분석: 코로나19 이후의 네이버 뉴스 기사를 중심으로. 『한국생활과학회지』, 32(3): 325-336.
- Adam, E. K. (2004). Beyond Quality: Parental and Residential Stability and Children's Adjustment. *Current Directions in Psychological Science*, 13(5): 210-213.
- Arnett, J. J. (2001). Conceptions of the Transition to Adulthood: Perspectives from Adolescence Through Midlife. *Journal of Adult Development*, 8(2): 133-143.
- Benson, J. (2014). Transition to Adulthood. In A. Ben-Arieh, F. Casas, I. Frønes, & J. Korbin (Eds.), *Handbook of Child Well-Being* (pp. 1763-1783). Dordrecht, Netherlands: Springer.
- Bentley, R., Baker, E., Mason, K., Subramanian, S. V., & Kavanagh, A. M. (2011). Association Between Housing Affordability and Mental Health: A Longitudinal Analysis of a Nationally Representative Household Survey in Australia. *American Journal of Epidemiology*, 174(7): 753-760.
- Bogdon, A., Silver, J., & Turner, M. A. (1994). *National Analysis of Housing Affordability, Adequacy, and Availability: A Framework for Local Housing Strategies*. Washington, D.C.: Office of Policy Development and Research, U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Bonnefoy, X. (2007). Inadequate Housing and Health: An Overview. *International Journal of Environment and Pollution*, 30(3-4): 411-429.
- Chun, Y., Roll, S., Miller, S., Lee, H., Larimore, S., & Grinstein-Weiss, M. (2023). Racial and Ethnic Disparities in Housing Instability During the COVID-19 Pandemic: The Role of Assets and Income Shocks. *Journal of Economics, Race, and Policy*, 6(2): 63-81.
- Clair, A., Reeves, A., McKee, M., & Stuckler, D. (2019). Constructing a Housing Precariousness Measure for Europe. *Journal of European Social Policy*, 29(1): 13-28.
- Coleman, J. S. (1974). Youth: Transition to Adulthood. *NASSP Bulletin*, 58(385): 4-11.
- Ejiogu, A., Denedo, M., & Smyth, S. (2020). Special Issue on Accounting for Housing, Housing Crisis and Pandemic. *Critical Perspectives on Accounting*, 70: 102205.
- Ellaway, A., & Macintyre, S. (1998). Does Housing Tenure Predict Health in the UK Because It Exposes People to Different Levels of Housing Related Hazards in the Home or its Surroundings? *Health & Place*, 4(2): 141-150.
- Erikson, E. H. (1950). *Childhood and Society*. New York, NY: Norton.
- Goldscheider, F. K., & DaVanzo, J. (1986). Semiautonomy and Leaving Home in Early

- Adulthood. *Social Forces*, 65(1): 187-201.
- Hogan, D. P., & Astone, N. M. (1986). The Transition to Adulthood. *Annual Review of Sociology*, 12(1): 109-130.
- Horne, R., Willand, N., Dorignon, L., & Middha, B. (2021). Housing Inequalities and Resilience: The Lived Experience of COVID-19. *International Journal of Housing Policy*, 23(2): 313-337.
- Hulchanski, J. D. (1995). The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio. *Housing Studies*, 10(4): 471-491.
- International Labour Organization (2020, May 27). *ILO Monitor: COVID-19 and the World of Work* (4th ed.). https://www.ilo.org/global/topics/coronavirus/impacts-and-responses/WCMS_745963/lang-en/index.htm
- Kang, S. (2019). Why Low-Income Households Become Unstably Housed: Evidence from the Panel Study of Income Dynamics. *Housing Policy Debate*, 29(4): 559-587.
- Krieger, J., & Higgins, D. L. (2002). Housing and Health: Time Again for Public Health Action. *American Journal of Public Health*, 92(5): 758-768.
- Luppi, F., Rosina, A., & Sironi, E. (2021). On the Changes of the Intention to Leave the Parental Home During the COVID-19 Pandemic: A Comparison Among Five European Countries. *Genus*, 77: 10.
- Mínguez, A. M. (2016). Economic Crisis and the New Housing Transitions of Young People in Spain. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 165-183.
- Modell, J., Furstenberg Jr, F. F., & Hershberg, T. (1976). Social Change and Transitions to Adulthood in Historical Perspective. *Journal of Family History*, 1(1): 7-32.
- O'Campo, P., Daoud, N., Hamilton-Wright, S., & Dunn, J. (2016). Conceptualizing Housing Instability: Experiences with Material and Psychological Instability among Women Living with Partner Violence. *Housing Studies*, 31(1): 1-19.
- Perry, B. L., Aronson, B., & Pescosolido, B. A. (2021). Pandemic Precarity: COVID-19 Is Exposing and Exacerbating Inequalities in the American Heartland. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 118(8): e2020685118.
- Ranmal, R., Tinson, A., & Marshall, L. (2021). How Do Health Inequalities Intersect with Housing and Homelessness? *European Journal of Homelessness*, 15(3): 63-71.
- Reich, R. (2020, April 26). *COVID-19 Pandemic Shines a Light on a New Kind of Class Divide and Its Inequalities*. <https://www.theguardian.com/commentisfree/2020/apr/25/covid-19-pandemic-shines-a-light-on-a-new-kind-of-class-divide-and-its-inequalities/>

- Schoeni, R. F., & Ross, K. E. (2005). Material Assistance from Families During the Transition to Adulthood. In R. A. Settersten Jr., F. F. Furstenberg, R. G. Rumbaut (Eds.), *On the Frontier of Adulthood: Theory, Research, and Public Policy* (pp. 396-416) Chicago, IL: University of Chicago Press.
- Settersten Jr., R. A., & Ray, B. (2010). What's Going on with Young People Today? The Long and Twisting Path to Adulthood. *The Future of Children*, 20(1): 19-41.
- Shaw, M. (2004). Housing and Public Health. *The Annual Review of Public Health*, 25: 397-418.
- United Nations (2009). *The Right to Adequate Housing*. Geneva, Switzerland: Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights.
- White, L. (1994). Coresidence and Leaving Home: Young Adults and Their Parents. *Annual Review of Sociology*, 20(1): 81-102.
- Winsborough, H. H. (1978). Statistical Histories of the Life Cycle of Birth Cohorts: The Transition from Schoolboy. In K. E. Taeuber, L. L. Bumpass, & J. A. Sweet (Eds.), *Social Demography* (pp. 231-259). London, England: Academic Press.

「주택임대차보호법」

「청년기본법」

한국부동산원. <https://www.reb.or.kr/>

구 한 민: 연세대학교 도시공학과를 졸업하고, 동 대학원 도시공학과 석박사통합과정에 재학 중이다. 연세대학교 도시계획및개발연구실에 소속하여 있으며, 미래도시의 도시계획에 관한 연구를 중점적으로 수행하고 있다(ghm21@yonsei.ac.kr).

부록

〈부표 1〉 우리나라 최저주거기준

제1조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 〈별표〉와 같다.

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

〈별표〉 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
- 3) 비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름
 1. 부부는 동일한 침실 사용
 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
 4. 노부모는 별도 침실 사용

