

# 서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언\*

An Analysis and Policy Suggestions on the Housing Characteristics  
of Single-person Households in Seoul by Generation

고 정 희 (Ko, Jung-Hi)\*\*

## < Abstract >

This study analyzed the housing characteristics of single-person households in Seoul by generation, utilizing the "2015 Seoul Welfare Survey." For an analysis, this study extracted only "single-person households" from data. As a result of the analysis, the housing ratios of 'multi-family house' and 'detached house' were the highest in 'the youth.' Next, the ratios of facilities that are not houses, like 'Jjokbang' and 'Gosiwon' in the youth were 12.5%, higher than the ratios in the other generations. Thus, it turned out that the housing situation of the youth was very unstable. In addition, 'monthly rent with deposit' took up 47.3%, and home ownership was just 6.2%, so their housing situation was very vulnerable in tenure, too. Next, in the middle aged, too, the ratios of detached house and multi-family house were high, and in tenure, 'Jeonse' took up 47%; 'monthly rent with deposit,' 28.1%; and 'owner-occupation,' 23.9%. Also, in the middle aged, the ratios of 'Jeonse' and 'Wolse' were high. Lastly, in the elderly, the ratio of 'apartment' was the highest at 43.4%, and in tenure, owner-occupation took up 47.7%, and the ratio of owner-occupation was higher than in the youth and the middle aged. However, 'Jeonse' took up 29.9% and 'monthly rent with deposit' took up 19%, so the ratios of 'Jeonse' and 'Wolse' were also high. As a result of an analysis of the correlations among the variables according to housing type and tenure, income and assets had the biggest correlation.

Like this, as compared to ordinary households, it was much more difficult for single-person households to own a house in all generations. The youth and middle-aged single-person households are groups to which so-called 'Gold miss and Gold mister' belong. However, there were only a few single-person households, who were well off, and most single-person households did not get out of multi-family house and were placed in a situation in which it was hard for them to get out of 'Jeonse' and 'Wolse.' In addition, as the characteristics of 'NEET,' observed in the youth in Korean society until now expanded to the middle aged, the characteristics of 'the middle-aged NEET' appeared as well. Therefore, based on the results of the analysis, this study suggested that the issue of the housing of single-person households should not be limited to certain generations for providing and supporting.

Keyword : Single-person Households by Generation, Housing Characteristics of Single-person Households, Middle-aged NEET, Public Rental Housing

\* 본 논문은 서울특별시·서울연구원이 주최한 「2018 서울연구논문공모전」에서 우수논문으로 선정된 논문을 수정 및 보완하였으며, 그 내용은 2019 한국부동산분석학회 제17회 「브라운백 세미나」에서 요약 발표되었음.

\*\* 본 학회 정회원, 고려대학교 공공정책연구소 초빙연구위원, junghi1122@gmail.com

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리사회에서 1인가구는 2000년 이후 보편적인 가구형태로 자리 잡아 가고 있다. 1인가구 비율은 2000년 15.5%에서 2010년 23.9%로 급증하였고, 2025년에는 31.3%에 이를 것으로 예측되고 있다. 1인가구가 주류가구가 되는 시점에 들어선 것이다. 이러한 1인가구의 증가는 한국사회에만 국한된 것이 아닌 전 세계적으로 보편화되어가고 있는 추세이다. 선진국의 경우 미국, 유럽은 이미 1980년에 1인가구 비율이 전체의 20%를 넘어섰고, 북유럽국가는 30%를 넘었다. 특히 스웨덴은 2005년 기준 1인가구 비율이 46.3%에 달했다. 이와 같은 현상은 사회·경제·문화 등 사회전반에 걸친 변화를 초래하며, 가구구조 변화과정에서 단절과 고립 등 기존과는 다른 사회적 위험(social risk)을 가져올 것으로 여겨지고 있다.

서울의 1인가구 역시 꾸준히 증가하는 추세로 30년 전과 비교하여 가구 수가 10배 이상 증가하였다. 그 규모 역시 2030년 25%로 추계되면서 이들에 대한 관심이 그 어느 때보다 필요한 상황이다. 1인가구는 그 발생원인과 삶의 형태가 각각 다양하다는 점에서 이들은 대단히 이질적인 집단이라고 할 수 있다. 따라서 1인가구의 삶을 보다 면밀하게 살펴보기 위해서는 세대별 1인가구의 정확한 분석이 필요하다. 1인가구는 연령에 따라 다양한 특성을 보여주며, 교육 및 사회경제적 수준에 따라 생활기회의 격차 또한 확연하게 다르게 나타나고 있기 때문이다. 20~30대의 청년층 1인가구는 대부분 고용불안이나 낮은 소득으로 인해 결혼을 미룬 채 홀로 살고 있으며, 40~50대의 장년층 1인가구는 이혼·별거 등으로 홀로 독신생활을 하고 있다. 또한 고령화로 인한 사별 등을 이유로 혼자 사는 노인도 증가하고 있다(김옥연·문영기, 2009).

또한 1인가구의 소득은 일반가구의 20~30%의 수준으로 매우 낮은 것으로 보도되고 있으며, 1인가구의 대부분이 서비스직과 판매직 등의 불안정한 직업군으로 보도되고 있다. 주거문제에 있어서도 서울의 1인가구 대다수는 주거빈곤의 문제를 안고 있는 것으로 나타났다<sup>1)</sup>. 주거형태 또한 다인가구보다 보증부 월세거

주의 비율이 높아 주거안정성이 매우 취약한 상황이다. 그러나 그동안 1인가구의 주거 특성 및 분석에 대한 연구는 매우 드물게 진행되었다. 또한 기존의 복지정책, 주거 지원서비스 등은 여전히 가족 중심적 관점에 기반하여 실행되고 유지되어 왔고, 진행되었던 1인가구에 대한 연구는 주로 청년 및 독거노인 즉 특정 세대를 중심으로 이루어져왔다.

따라서 이제는 우리사회에서 본격적인 1인 가구시대가 도래한 만큼 1인가구의 주거특성에 대한 실증적인 분석이 이루어져야 할 때이다. 이에 이 연구는 「2015년 서울복지실태조사」를 활용하여 서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석을 통해 이들의 실제 주거상황이 어떠한지 분석하여 분석결과를 토대로 향후 이들을 위한 정책방향을 제시하는데 그 목적이 있다.

### 2. 연구의 범위와 방법

이 연구는 2015년 「서울복지실태조사」를 활용하였다. 서울복지실태조사는 2013년부터 실시되어 서울시 복지정책 수립을 위한 기초데이터를 확보하고 복지정책의 집행성과를 주기적으로 모니터링 하기 위해 격년제로 실시되고 있다. 이에 2015년 제2차 조사가 완료되었고, 서울시에 거주하는 3,019가구를 대상으로 조사가 완료되었다. 조사기간은 2015년 8월 14일부터 10월 9일까지 약 2개월간 이루어졌으며, 조사방법은 컴퓨터를 활용한 가구방문 면접조사(CAPI: Computer Assisted Personal Interviewing)로 이루어졌다. 그러나 이 연구는 서울시의 세대별 1인가구의 주거특성을 분석하는데 그 목적이 있으므로 설문조사 시 가구형태에서 “단독 1인가구”로 기표된 가구만을 추출하여 796명을 표본대상으로 확정하고, 이들을 연령에 따라 세대별로 청년층·중년층·노년층의 세 집단으로 구분하여 분석하였다.

연구목적 달성을 위해 SPSS WINDOWS 21.0을 사용하여 빈도분석(Frequency analysis)과 교차분석, 분산분석을 사용하였으며, 거주하고 있는 주택의 주택유형과 점유형태를 구성하는 세부 인식지표별로 명목변수의 경우에는 교차분석과 카이스퀘어 검정을 사용하였다. 평균과 차이 분석을 위해서는 분산분석(One-way ANOVA)을 사용하였다. 또한 주택유형별, 점유형태에 영향을 주는 요인들 간의 상관관계 및 영향관계

1) 이데일리, “이상한 가족, 한달벌어야 절반임대로.. 주거지원 절실한 1인가족” 2019.03.15 기사 참고 <http://www.edaily.co.kr/news>

등의 분석을 위해서는 상관관계분석(Correlation analysis)과 다중회귀분석(Multiple regression Analysis)을 사용하여 분석하였다. 수집된 자료의 통계적인 유의수준을 검정하기 위해서 유의수준은  $\alpha=.05$ 로 하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 선행연구 고찰

그동안의 1인가구에 대한 선행연구들은 주로 청년 및 노인 1인가구, 여성 1인가구, 저소득 1인가구 등 1인가구 전체에 대한 연구보다는 ‘특정세대’를 중심으로 하거나 ‘특정지역’을 중심으로 한 고용·복지정책 등 정책 전반을 아우르는 연구가 이루어져왔다. 주거문제와 관련해서는 1인가구의 주거만족도나 주거수요, 주거환경에 대한 연구가 이루어져왔고, 주거실태에 관한 연구가 일부 진행되어 왔다. 그러나 이 또한 ‘특정세대’를 중심으로 다루고 있어 세대별 전체 1인가구의 주거특성에 대한 연구는 미흡한 상황이다. 1인가구의 선행연구를 ‘특정세대’ 및 ‘특정지역’, ‘세대별 1인가구’로 구분하여 살펴보면 다음과 같다.

먼저 ‘특정 1인가구’에 대한 선행연구이다. 한지희 외(2016)는 서울, 경기도, 인천의 청·장년층(20~59세) 1인가구를 대상으로 설문조사를 실시하여 이들의 주거실태 및 주거수요에 따른 주택 개발방향을 제시하였다. 연구를 위해 대상을 인구사회학적 특성에 따라 ‘싱글노마드’, ‘골드시니어’, ‘학생’으로 구분하였다. 연구에 사용된 변수는 성별, 연령, 직업, 소득, 혼인여부, 싱글기간, 주택유형, 소유형태, 주택규모이며 분석결과 ‘싱글노마드’를 위해서는 도심 역세권을 중심으로 일반가구와 혼합된 150세대 미만의 소형 주상복합 임대아파트로 개발할 것을 제시하였고, ‘골드시니어’를 위해서는 자가 또는 전세로 거주할 수 있는 10~30평 규모의 아파트를 제안하였다. 마지막으로 ‘학생’을 위해서는 도심내에 10~20평 규모의 1인가구 전용 소형 임대아파트 개발의 필요성을 제시하였다.

박미현(2016)은 국민노후보장 패널 4차년도 자료를 활용하여 장년층(50~64세) 1인가구의 특성을 다인가구와 비교하여 분석하였다. 분석결과, 인구사회학적 특성에 있어서 장년층 1인가구는 연령, 성별, 혼인상

태, 우울감, 외로움, 교육수준, 가구 소득 등에서 다인가구와 유의한 차이가 나타났다. 또한 장년층 1인가구의 삶의 만족도를 생활전반 만족도와 10개 하위영역별 만족도로 살펴본 결과 모든 영역에서 다인가구보다 만족도의 수준이 낮은 것으로 나타났다.

이소영·엄순철(2018)은 서울시내 소재 대학생 73명과 35세이상 청년 1인가구 107명을 대상으로 청년 1인가구를 위한 주거요구 분석을 하였다. 연구에 사용된 변수는 학력, 직업, 소득, 주택유형, 점유형태, 주택규모, 주거비용이며, 연구자는 대부분의 청년 1인가구를 위한 주거대안의 선행연구들이 대부분 쉐어하우스에 국한된 경우가 많았음을 지적하였다. 분석결과를 중심으로 공공교통 접근성 등 입지적 고려가 이루어져야 함과 안심귀가 서비스 등의 주거서비스가 고려되어야 한다고 제시하였다.

다음으로 ‘특정지역’ 중 이 연구와 공간적 범위가 같은 ‘서울시 1인가구’에 대한 선행연구를 살펴보면, 김옥연·문영기(2009)는 서울시 1인가구를 대상으로 인구주택총조사 자료를 토대로 2005년 주거실태 및 주택수요조사 자료를 활용하였다. 분석에 사용된 자료는 혼인상태, 주택유형, 점유형태, 주택규모, 소득, 주택정책으로 1인가구가 전체가구의 상당수를 차지함에도 불구하고 주거권을 평등하게 보장받지 못하고 있음을 제시하였다. 따라서 1인가구를 위해 주거급여 대상을 확대하고 대체주거시설에 대한 안정성 확보 등의 지원 및 개선방안을 제시하였다.

이동훈(2012)은 서울시 저소득 1인가구를 대상으로 임대주택 유형에 관한 연구를 진행하였다. 이를 위해 통계자료 및 기존연구 등의 성과를 활용하였다. 연구에 사용된 변수는 연령, 지역, 소득, 자동차보유, 점유형태, 주거비, 주거환경이 사용되었다. 분석결과 1인가구의 주거안정을 위해서는 저렴한 소형임대주택 공급이 요구되며 1인가구의 유형별 특성에 대응한 다양한 맞춤형 주택공급이 필요함을 제시하였다.

이재수·양재섭(2013)은 서울에 거주하는 1인가구를 대상으로 2000년부터 2010년까지 10년을 시간적 범위로 하여 1인가구의 특성과 밀집지역 분석을 통한 주택정책의 방향을 연구하였다. 자료의 사용은 인구주택총조사, 주거실태조사, 건물분과세자료 및 사업체 기초통계 조사를 활용하였다. 이를 위해 연구자는 연령, 학력, 직업, 소득수준 등의 사회경제적 특성과 점유형태, 주택유형, 주거비 및 주거면적, 통근시간과 거

주기간 등 생활양식으로 나누어 분석하였다. 분석결과 서울 1인가구의 가구특성은 저렴한 단독·다가구 주택과 월세 거주비율이 높으며 단기 거주가 많아 불안정한 양상을 보이고 있다. 또한 서울의 1인가구 밀집 주거지는 5개 유형으로 구분되므로 향후 이들을 위한 주택정책은 거주민의 사회경제적 특성과 주택 및 지역 특성이 고려된 주택정책이 필요함을 제시하였다.

마지막으로 '세대별 1인가구'를 대상으로 한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다. 이희연 외(2011)는 1995년~2005년까지 10년간 20세 이상 1인가구의 인구·사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포 특성을 분석하였다. 이를 위해 2005년 인구주택총조사의 가구자료와 주택자료를 연계시켜 가구별 주택점유형태와 주택유형을 기준으로 1인가구의 경제적 수준을 파악

<표 1> 선행연구 고찰

구분	연구자	연구대상	주제	분석자료	변수
특 성 세 대	한지희 외 (2016)	서울, 경기도, 인천의 청·장년층(20~59세) 1인가구	주거수요에 따른 주택개발방향 연구	설문조사	성별, 연령, 직업, 교육, 소득, 혼인여부, 싱글기간, 주택유형, 소유형태, 주택규모
	박미현 (2016)	장년층 1인가구	장년층 1인가구의 특성분석	국민노후보장 패널 조사 4차년도 (2011년)	혼인상태, 자녀유무, 신체적 건강상태, 심리적 건강상태, 우울감, 외로움, 교육수준, 경제활동 상태, 가구소득, 점유상태, 노후준비여부 등
	이소영·엄순철 (2018)	청년 1인가구	청년 1인가구를 위한 주거요구 분석	서울시내소재 대학생 73명, 35세이상 청년 1인가구 107명	학력, 직업, 소득, 주택유형, 점유형태, 주택규모, 주거비용
지 역	김옥연·문영기 (2009)	서울시 1인가구	1인가구 주거실태 분석	인구주택총조사 자료	연령, 혼인상태, 주택유형, 점유형태, 주택규모, 소득, 주택 정책
	이동훈 (2012)	서울시 저소득 1인가구	임대주택 유형에 관한 연구	통계자료 및 기존연구 등의 성과활용	연령, 지역, 소득, 자동차보유, 점유형태, 주거비(월세보증금, 전세금), 주거환경
	이재수·양재섭 (2013)	서울에 거주하는 1인가구	서울의 1인가구 특성과 거주밀집지역 분석을 통한 주택정책방향 연구	인구주택총조사, 주거실태조사, 건물분과세자료 및 사업체 기초통계 조사	연령, 학력, 직업, 소득수준, 주택유형, 점유형태, 거주면적, 주거비, 통근시간, 주거기간
	박보림 외 (2013)	전국의 도시지역에 거주하고 있는 1인가구	1인가구의 주택 점유형태	KOWEPS 5차년도 자료 (2010년)	연령, 성별, 학력, 소득, 자산, 거주지역
	박미선 외 (2017)	전국의 저소득 1인가구(지역별, 가구 특성별, 연령대별)	1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구	인구주택총조사, 주거실태조사 (2006년, 2016년)	지역, 학력, 혼인상태, 고용상태, 소득, 자산현황, 연금가입여부, 점유형태, 주거비지출, 거주형태, 주거면적, 주거정책소요
세 대 별	이희연 외 (2011)	20세이상 1인가구	1인가구의 인구·경제·사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포	인구주택총조사 자료	연령, 교육수준, 주택환경, 점유형태, 주택유형
	변미리 (2014)	20세이상 60세미만의 서울시 1인가구	서울시 1인가구 대책 정책연구	500명 설문조사	성별, 연령, 거주지역, 교육수준, 결혼상태, 독거기간, 직업, 고용형태, 소득, 주택유형, 점유형태
	강은나·이민홍 (2016)	세대별 1인가구	우리나라 세대별 1인가구 현황과 정책과제	한국복지패널 9차년도 자료 (2014년)	기초보장수급률, 자가소유율, 경제활동상태, 만성질환율, 흡연율, 자살생각, 자살계획, 자살시도, 점유형태, 주택비용 마련방법, 주택구조 성능 환경

하였다. 분석결과 우리나라 1인가구는 성별, 연령별, 혼인상태별, 교육수준에 따라 상당히 차별화된 성장패턴을 보이고 있었으며, 공간분포 또한 차별적으로 나타나고 있다.

강은나·이민홍(2016)은 우리나라 세대별 1인가구의 현황과 정책과제를 연구하였다. 이를 위해 한국복지패널 9차년도(2014년) 자료를 활용하여 청년층(20~39세), 중년층(40~64세), 노년층(65세 이상)으로 구분하였다. 연구에 사용된 변수는 자가소유율, 경제활동상태, 만성질환율, 점유형태, 주택비용 마련방법 등이며 연구결과 청년 1인가구의 근로빈곤율과 실업률은 다인가구에 비해 높아 직장이 불안정하거나 저임금 근로자인 집단이 발견되었다. 또한 우울, 자살생각을 모두 다인가구에 비해 높게 나타냈다. 중년 1인가구는 노년세대와 궤적을 같이 하며, 노년 1인가구와 특성이 유사하게 나타났다. 이들은 미혼이나 이혼으로 인해 중년 1인가구의 비중이 높아지고 있고 경제적 노후수준이 열악하며 주거환경 역시 열악한 수준으로 나타났다. 끝으로 노인 1인가구는 전반적으로 생활이 열악했다. 따라서 노인 1인가구에 대한 정책적 지원이 지속적으로 확대되어야 함을 강조하였다.

이처럼 지금까지 1인가구에 대한 연구들은 1인가구 전체를 아우르는 연구이기 보다는 특정 연령층이나 지역을 중심으로 이루어졌고, 특히 주거비 부담이 가장 큰 서울지역을 대상으로 세대별 1인가구 전체의 주거특성을 분석한 연구는 매우 드물게 진행되었다. 따라서 이 연구는 서울시 1인가구를 세대별로 구분하여 이들의 주거특성을 구체적으로 분석하였다는 점에서 차별성을 갖는다. 선행연구에 대한 요약은 <표 1>과 같다.

## 2. 1인가구의 정의

지금까지 우리사회에서 1인가구의 개념은 독신가구나 단독가구 등의 용어와 혼용되어 사용되어 왔다. 그러나 점점 증가하고 있는 1인가구 중요성을 인식하여 기관 및 학자들이 제시했던 구체적인 1인 가구의 정의를 살펴보면 다음과 같다.

먼저 통계청에서 제시한 1인가구의 의미는 '혼자서 살림하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하고 있는 가구'로 정의하였다. 현재 통계청에서 실시하는 인구주택총조사 등 각종 통계에서는 근무지 변경, 배우자 및 자녀의 해외유학 등으로 인하여

일시적으로 혼자 사는 경우도 1인가구에 포함하고 있다(홍승아 외, 2017). 한국여성정책연구원(2007)은 1인가구란 법적 배우자가 존재한다고 할지라도 동거하지 않거나 경제생활을 공유하지 않는 가구, 혹은 이혼 전 단계로써 별거를 선택하여 단독으로 가구를 구성한 세대와 소위 기러기가족이나 주말부부 등 가족과 별거로 인한 1인가구 등을 포함한다. 또한 서울시정개발원(2008)은 1인가구란 '혼자 사는 사람들'을 말하며, '독립된 공간에서 의식주의 일상생활을 혼자 영위하는 사람들을 통칭 한다'고 정의하고 있다.

다음으로 학자들의 개념정의를 살펴보면, 하성규(2006)는 '혼자서 살림하는 가구로 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구'라는 통계청의 정의를 따랐고, 김옥연·문영기(2009)는 1인 가구는 '혼자서 독립적으로 취사·취침 등 생계를 유지하고 있는 비혼의 청·장년층 가구'로 정의하였다.

즉, 결혼하지 않았거나, 결혼 후 이혼 또는 사별로 인해 혼자서 생계를 꾸려가는 가구로 정의하였다. 이밖에 Byun, Shin, & Jo(2008)의 연구에서도 1인 가구는 '혼자 사는 사람들, 독립된 공간에서 의식주의 일상생활을 혼자 영위하는 사람'으로 정의하였다(한지희 외, 2016).

이처럼 대부분의 연구에서 1인가구는 1인이 독립적으로 생계를 유지하고 있는 가구를 의미한다고 정의하고 있으며, 한국여성정책연구원은 이러한 개념을 더 확장하여 법적 배우자가 존재한다 할지라도 동거하지 않는 가구나 이혼 전 단계로써 별거를 선택한 단독가구 까지 포함한다고 제시하였다. 그러나 확장된 1인가구의 개념과는 달리 법적 보호나 지원의 대상으로서의 1인가구의 개념을 정의할때는 배우자 또는 자녀가 있으면서 별도로 주거를 가지고 있는 일시적인 상태의 경우는 제외해야 한다는 주장도 제기되었다(이준우 외, 2014). 하지만 현재 사용되고 있는 1인가구의 정의에는 법률적 혼인과 관련된 명확한 규정이 없으며, 혼인여부와 상관없이 독립된 주거에서 혼자서 생계를 유지하는 생활단위를 의미하는 것으로 이해되고 사용되고 있다. 따라서 이 연구에서는 이러한 배경아래 통상적으로 사용되고 있는 넓은 범위의 1인가구의 개념으로써 '혼자서 독립적으로 취사·취침 등 생계를 유지하고 있는 단독가구'로 정의하고자 한다.

### 3. 세대별 정의와 구분

우리나라의 1인가구는 하나의 동질성을 가진 집단이 아니라 매우 다양한 집단이라고 할 수 있다. 따라서 연령층, 혼인상태, 소득상태 등에 따라 내부적인 이질성이 큰 것으로 알려져 있다(박미현, 2016). 이처럼 1인가구가 형성되는 이유는 세대별로 상이하기 때문에 먼저 세대별 1인가구를 정의하고 각각 이들의 특성을 살펴보는 일은 무척 중요하다.

세대별 '연령'에 대한 정의는 연구자의 연구목적에 따라 다양하게 정의되고 있다. 먼저 청년층에 대해서 서울시 청년 기본조례는 15~29세로 보고 있으며, 청년 고용촉진특별법 시행령에서도 15~29세 이하를 청년층으로 분류하고 있다. 단, 공공기관 및 지방공기업이 청년 미취업자를 고용하는 경우에는 15세~34세 이하인 사람으로 제한을 두고 있으며, 국토부는 청년층을 위한 공공임대주택 공급 시 청년의 나이 기준은 만 19세~39세 이하로 폭넓게 적용하고 있다. 학자들의 분류를 살펴보면 성영애(2013)는 통계청 연령분류기준에 따라 만 34세 이하를 청년층으로 분류하였고, 김수정(2010)은 만 18~34세, 안상수 외(2015)는 만 15~34세를 청년층으로 분류하였다.

다음으로 중년층에 대한 명확한 정의는 없으나 콜린스 사전에 따르면 중년층은 대체로 40~60세 사이의 연령층으로 노인과 청년의 중간쯤에 위치하고 있는 세대로 정의되고 있다. 이에 최혜련(2012)은 중년기는 인생의 전반기에서 후반기로 바뀌는 전환점이며 우리나라의 중장년층은 사회적 영향력이 높은 국가의 중심 세대라고 보았다.

마지막으로 노년층의 경우 우리나라는 특별히 현행법으로 정해진 바는 없다. 그러나 노인복지법에 '65세 이상'에게 경로우대를 한다는 등의 조항이 있고, 국민연금이나 기초연금 수급연령이 만 65세이므로 복지혜택을 기준으로 만 65세 이상을 보통 노인으로 보고 있다. UN이 1956년 65세부터 노인이라고 지칭한 이래 이 기준은 특정국가의 노령화를 가늠하는 척도로 쓰여 왔다. 하지만 2015년 UN도 인류의 체질과 평균수명을 고려해 생애주기를 5단계로 나누며 새로운 연령기준을 제안했다. 이 기준에 따라 0~17세는 '미성년자', 18~65세는 '청년', 66세부터를 중년, 노년, 장수노인으로 분류하였다<sup>2)</sup>.

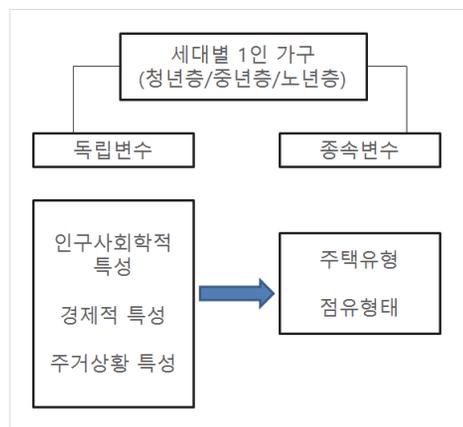
이처럼 세대별 정의는 각각의 연구 목적에 따라 다양하게 분류되었다. 강은나·이민홍(2016)의 연구에서는 청년층을 20~39세, 중년층 40~64세, 노년층을 65세 이상으로 분류하였고, 이여봉(2017)의 연구에서는 청년층을 30대 후반까지, 중년층을 40~50대로, 노년층을 60대 이상으로 분류하였다. 특히 이여봉은 각 세대 간에는 살아온 동안의 사회적 경험이 다르고 연령의 단계별 위치와 과업 또한 다르기 때문에 1인가구라는 공통점 외에도 차이점이 존재한다는 것을 강조하였다. 이 연구는 세대별 1인가구의 주거특성을 분석하여 이들의 주거문제에 관해 정책제언을 하는 것이 목적이다. 따라서 이여봉의 연구에서 제시된 세대 간의 다양한 차이점을 인정하고 현재 우리나라 주택공급 시 적용되고 있는 국토부의 공공임대주택 기준을 적용하여 만 19세~39세를 '청년층'으로, 만 40세~64세를 '중년층'으로, 만 65세 이상을 '노년층'으로 분류하여 이들의 주거특성을 살펴보고자 한다.

## III. 연구방법

### 1. 연구모형

서울시 세대별 1인가구의 주거특성을 분석하고자 이 연구에서는 다음과 같이 연구모형을 설정하였다 <그림 1>.

<그림 1> 연구모형



2) 경향신문 '고령사회 리포트' 2017.03.20 기사참고 [http://news.khan.co.kr/kh\\_news/khan\\_art\\_view.html?art\\_id=201703201104002](http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201703201104002).

## 2. 측정도구

연구의 분석을 위해 설정한 변수는 <표 2>와 같다. 변수의 선정은 선행연구를 참고하여 종속변수는 '주택 유형'과 '점유형태'를 선택하였다. 주택유형과 점유형태는 한 개인이나 가족의 사회경제적 지위를 가능하는 주요한 지표이다. 따라서 1인가구의 주거형태가 어떠한지 분석함에 있어서 중요한 의미를 갖는 변수라고 할 수 있다. 다음으로 독립변수에서 인구사회학적 특성은 성별, 연령, 혼인상태, 학력, 직종을 설정하였다. 이러한 변수는 다양한 선행연구에서 가구의 주거특성 및 주택수요에 중요한 요소였다(박보림 외, 2013; 박미현, 2016; 이재수·양재섭, 2013; 이소영·엄순철, 2018).

경제적 특성으로는 근로시간형태, 경제활동 여부, 비경제활동 사유, 소득, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 월평균 부채이자, 부채이자 부담정도, 이자연체 및 미납경험을 설정하였다(이동훈, 2012; 박보림 외, 2013; 박미현, 2016; 강은나·이민홍, 2016; 한지희 외, 2016; 박미선, 2017; 이소영·엄순철, 2018). 소득과 부채와 관련된 변수는 가구의 경제적 특성을 구체적으로 살펴볼 수 있는 변수이기 때문에 기존의 연구에서도 유의미한 변수로 많이 사용되어 왔다. 특히 1인가구의 주거특성 분석함에 있어서 이들의 소득이나 월평균 생활비, 자산, 부채, 이자부담 정도와 같은 변수는 1인가구의 생활이 실제로 어떠한지 직접적으로 살펴볼 수 있는 변수이기 때문에 반영하여 설정하였다. 다음으로 주거특성으로는 자가 주택가격, 전세보증금,

<표 2> 변수 선정

변수명	
종속 변수	주택유형, 점유형태
독립 변수	(인구사회학적 특성) 성별, 연령, 혼인상태, 학력, 직종
	(경제적 특성) 근로시간 형태, 경제활동 여부, 비경제활동 사유, 소득, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 월평균 부채이자, 부채이자 부담정도, 이자 연체 및 미납경험
	(주거상황 특성) 자가 주택가격, 전세보증금, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세

보증금이 있는 월세 및 보증금이 없는 월세를 설정하였다(이동훈, 2012).

대부분의 연구에서 가구의 경제적 특성을 나타내는 변수로 소득이나 직업을 많이 설정한다. 그러나 '근로 시간 형태'도 가구의 경제적 특성을 살펴 볼 수 있는 의미 있는 변수라고 판단하여 이 연구에 반영하였다.

## IV. 연구분석

### 1. 표본의 일반적 특성

서울시 세대별 1인 가구의 일반적 특성은 <표 3>과 같다. 각 세대별로 그 특성을 살펴보면, 먼저 청년층은 남성 43.6%, 여성 56.4%로 여성의 비율이 더 높게 나타났다. 혼인상태에서는 미혼의 비율이 89.25%로 대다수가 미혼이었다. 학력은 대졸이자가 78%로 가장 높게 나타났고, 대학원졸업의 비율도 7.5%로 나타나 대체로 학력이 높게 나타났다. 근로시간 형태에서는 98.6%가 전일제 형태로 나타났으며, 시간제는 1.4%에 불과했다. 직종은 사무직이 57.2%로 가장 높게 나타났고 서비스직이 21.2%로 그 다음을 이었으며, 전문직은 6.3%, 단순노무직은 1%로 매우 낮았다. 경제활동 여부는 청년층의 86.3%가 경제활동을 하고 있는 것으로 나타났지만 경제활동을 전혀 하지 않는 비율도 13.7%를 차지했다. 경제활동을 하지 않는 이유는 학업이 62.5%, 취업준비 18.8%, 진학준비가 15.6%로 나타났고 구직활동 포기는 나타나지 않았다. 이러한 결과는 현재 우리사회에서 청년 '니트족(NEET: not in education, employment or training)'의 문제가 심각하게 다뤄지고 있는 것과 상반된 결과이다. 그러나 본 연구가 '단독 1인가구'만을 추출하여 진행한 만큼 가족들과 함께 거주하고 있는 청년세대와는 다르게 1인가구는 혼자서 생계를 책임지고 꾸려나가야 하기 때문에 결과가 상이하게 나타났을 것으로 여겨진다.

다음으로 중년층은 남성 31.2%, 여성 68.8%로 여성의 비율이 더 높게 나타났다. 혼인상태는 이혼 43.8%, 사별 28.9%로 이혼 및 사별로 인해 1인가구가 된 비율이 높았으며, 미혼도 20.2%로 나타나 최근 미혼 현상이 늘어나면서 학력이나 소득은 높지만 독신생활을 즐기며 결혼하지 않는 '골드미스'나 '골드미스터'의 비율이 높게 나타난 것을 확인할 수 있었다. 학력은

고졸이하가 63.3%로 가장 높게 나타났고, 대졸이하는 20.5%로 나타났다. 근로시간 형태는 청년층과 동일하게 전일제의 비율이 87.5%로 압도적으로 높게 나타났고, 직종은 판매직이 29.2%, 서비스직이 28.4%로 나타나 서비스·판매직의 비율이 높았다. 사무직은 9.2%,

전문직은 3.3%에 불과했다. 경제활동여부는 94.2%로 대부분 경제활동을 하고 있는 것으로 조사되었고, 경제활동을 하지 않는 비율은 5.8%로 나타났다. 비경제활동사유로는 근로의사 없음이 47.6%, 근로 무능력이 28.6%, 가사가 14.3%, 구직활동 포기 4.8%로 나타나

<표 3> 세대별 1인가구의 일반적 특성

		세대별				
		청년층 빈도(%)	중년층 빈도(%)	노년층 빈도(%)	합계 빈도(%)	
성별	남성	105(43.6)	119(31.2)	61(35.1)	285(35.8)	$\chi^2=9.826,$ $df=2, p=.007^{**}$
	여성	136(56.4)	262(68.8)	113(64.9)	511(64.2)	
혼인 상태	배우자 있음	8(3.3)	15(3.9)	5(2.9)	28(3.5)	$\chi^2=615.818,$ $df=8, p=.000^{***}$
	사별	0(0.0)	110(28.9)	151(86.8)	261(32.8)	
	이혼	16(6.6)	167(43.8)	14(8.0)	197(24.7)	
	별거	2(0.8)	12(3.1)	2(1.1)	16(2.0)	
학력	미혼	215(89.2)	77(20.2)	2(1.1)	294(36.9)	$\chi^2=620.770,$ $df=8, p=.000^{***}$
	초졸 이하	0(0.0)	6(1.6)	70(40.2)	76(9.5)	
	중졸 이하	1(0.4)	48(12.6)	54(31.0)	103(12.9)	
	고졸 이하	34(14.1)	241(63.3)	45(25.9)	320(40.2)	
근로시간 형태	대졸 이하	188(78.0)	78(20.5)	4(2.3)	270(33.9)	$\chi^2=37.961,$ $df=2, p=.000^{***}$
	대학원졸 이하	18(7.5)	8(2.1)	1(0.6)	27(3.4)	
	전일제	205(98.6)	314(87.5)	51(73.9)	570(89.6)	
	시간제	3(1.4)	45(12.5)	18(26.1)	66(10.4)	
직종	관리직	6(2.9)	10(2.8)	1(1.4)	17(2.7)	$\chi^2=254.834,$ $df=16, p=.000^{***}$
	전문가	13(6.3)	12(3.3)	2(2.9)	27(4.2)	
	사무직	119(57.2)	33(9.2)	1(1.4)	153(24.1)	
	서비스직	44(21.2)	102(28.4)	14(20.3)	160(25.2)	
	판매직	18(8.7)	105(29.2)	17(24.6)	140(22.0)	
	기능원 /관련 직종	6(2.9)	41(11.4)	6(8.7)	53(8.3)	
	장치, 기계조작	0(0.0)	8(2.2)	3(4.3)	11(1.7)	
	단순노무직	2(1.0)	48(13.4)	24(34.8)	74(11.6)	
소득	농림어업	0(0.0)	0(0.0)	1(1.4)	1(0.2)	$\chi^2=174.376,$ $df=4, p=.000^{***}$
	1,600만원 이하	42(17.5)	95(24.9)	129(74.1)	266(33.4)	
	1,601만원~3,000만원 이하	109(45.2)	182(47.8)	25(14.4)	316(39.7)	
경제활동 여부	3,001만원 이상	90(37.3)	104(27.3)	20(11.5)	214(26.9)	$\chi^2=230.323,$ $df=2, p=.000^{***}$
	no	33(13.7)	22(5.8)	105(60.3)	160(20.1)	
비경제활동 사유	yes	208(86.3)	359(94.2)	69(39.7)	636(79.9)	$\chi^2=157.945,$ $df=14, p=.000^{***}$
	근로 무능력	1(3.1)	6(28.6)	27(26.2)	34(21.8)	
	정규교육기관 학업	20(62.5)	0(0.0)	0(0.0)	20(12.8)	
	진학준비	5(15.6)	0(0.0)	0(0.0)	5(3.2)	
	취업준비	6(18.8)	0(0.0)	0(0.0)	6(3.8)	
	가사	0(0.0)	3(14.3)	37(35.9)	40(25.6)	
	양육	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
	간병	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
	군복무	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
	구직활동 포기	0(0.0)	1(4.8)	5(4.9)	6(3.8)	
	근로의사 없음	0(0.0)	10(47.6)	25(24.3)	35(22.4)	
기타	0(0.0)	1(4.8)	9(8.7)	10(6.4)		
합계		241(100.0)	381(100.0)	174(100.0)	796(100.0)	

\*\*\* p<0,001

오히려 '중년 니트족'의 특성이 나타났다.

OECD는 니트족을 '일하지 않고 교육과 직업훈련을 받지 않는 15세~29세의 남녀'로 정의하고 있으며, 일본 후생노동성은 '15세~34세의 비경제 활동인구 중 가사도 통학도 하지 않는 남녀'로 정의하고 있다<sup>3)</sup>. 그러나 2005년부터 2013년까지 한국복지패널 조사 결과 2013년 비경제활동인구 가운데 '근로직이 없다'고 응답한 경우는 26.5%로 나타났고, 2013년 기준 구직활동을 포기한 사람 중 3명 중 1명에 해당되는 31.3%는 35~55세 연령대로 확인되었다. 즉, 중년층이 포함된 것으로 나타나 우리사회에서 '중년 니트족'이 과거에 비해 증가하고 있는 것으로 나타났다.<sup>4)</sup>

마지막으로 노년층은 남성 35.1%, 여성 64.9%로 중년층과 비슷하게 여성의 비율이 더 높게 나타났다. 혼인상태는 사별이 86.8%, 이혼 8%로 대부분이 사별로 인해 1인가구가 된 비율이 높았다. 학력은 초졸이하가 40.2%로 가장 높게 나타났으며 다음 순으로 중졸이하 31%, 고졸이하 25.9%로 나타나 학력이 다른 세대에 비하여 매우 낮게 나타났으며 대졸이하는 2.3%에 불과했다. 이는 연령이 높아질수록 학력이 낮아지는 특징을 파악할 수 있었으며, 과거에 비하여 우리사회에서 학력에 대한 필요성과 중요성이 지속적으로 높아져왔기 때문으로 보여 진다.

근로시간 형태는 노년층 역시 전일제 근무형태가 73.9%로 높게 나타났다. 그러나 시간제 형태의 26.1%로 나타나 다른 세대에 비해 시간제 근무의 비율이 다소 높게 나타났다. 직종은 단순노무직이 34.8%로 가장 높았고, 판매직이 24.6%, 서비스직이 20.3%로 나타났다. 경제활동 여부는 39.7%에 그치고 있어 60.3%가 경제활동을 하고 있지 않은 것으로 나타났다. 경제활동을 하지 않는 이유는 가사가 35.9%로 가장 높았고, 근로 무능력이 26.2%, 근로의사 없음이 24.3%로 나타났다. 이는 노년층의 경우 은퇴의 시점에 해당되는 연령이기도 하고 다른 세대에 비하여 상대적으로 낮은 학력으로 인해 고용안정성이 떨어져 경제적으로 가장 어려운 계층이기도 하다는 것을 의미한다.

요약하면, 서울시의 세대별 1인가구는 청년·중년·노년층 모든 세대에서 남성보다 여성의 비율이 높게

나타났으며 연령이 높아질수록 학력이 낮아지는 특징을 보였다. 또한 모든 세대에서 전일제 근무형태의 비율이 높게 나타났지만 노년층은 타 세대에 비하여 시간제 근로형태의 비율이 높게 나타났다. 경제활동 여부에 있어서는 청년층과 중년층만이 경제활동을 하고 있는 비율이 높았고, 노년층은 경제활동을 하지 않는 비율이 높게 나타나 경제적으로 취약한 계층임을 다시 확인할 수 있었다. 그러나 중년층의 경우 경제활동을 하지 않는 사람 중 근로의사 없음이 47.6%, 근로능력이 없는 경우가 28.6%로 나타나 니트족의 연령이 점차 높아져 '중년 니트족'의 특성을 보였다<sup>5)</sup>.

## 2. 세대별 1인가구의 주거특성

### 1) 세대별 1인가구의 주택유형과 점유형태

세대별 1인가구의 주택유형과 점유형태가 세대별로 차이가 있는지를 카이스퀘어검정에 의해 분석한 결과 5% 유의 수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다<표 4>.

각 세대별로 주거특성을 살펴보면, 먼저 주택유형에 있어서 청년층은 다세대주택이 24.6%, 다가구 단독주택이 16.7%로 단독 및 다세대 주택의 거주 비율이 높게 나타났다. 아파트는 21.3%로 나타났고 오피스텔 거주도 14.6%로 나타났다. 또한 쪽방, 고시원 등의 주택이 아닌 건물에서 거주하는 비율도 12.5%로 나타나 청년 1인가구에 대한 주거안정이 여전히 불안하며 이에 대한 대책마련이 시급함을 보여주었다.

중년층은 역시 다가구 단독주택이 24.9%, 다세대주택이 22.5%, 일반단독이 10.9%로 50% 이상이 단독주택에 거주하고 있으며, 아파트는 30.8%로 나타났다. 노년층은 아파트 거주가 43.4%로 가장 높게 나타났고, 다세대 주택이 17.9%, 다가구 단독주택이 17.3%로 나타났다. 그러나 유형별 단독주택의 비율을 모두 합치면 54.2%로 나타나 여전히 단독주택의 비율이 더 높음을 알 수 있었다.

다음으로 세대별 점유형태를 살펴보면, 청년층의 경우 보증금 있는 월세거주가 47.3%, 보증금 없는 월

3) JPNews, "늘고있는 중년 니트족" 2017.06.21. 기사참고, <http://www.jpnews.kr/21133>.

4) 이 연구에서 적용된 '40세~60세'의 중년층 연령을 보다 세분화시켜 니트족의 특성을 살펴본 결과, '40세~55세'의 연령층에서 구직활동 포기 및 근로의사없음의 비율이 60%이상으로 나타나 본격적인 은퇴시기가 아닌 연령층에서 '중년 니트족'의 특성을 보였다.

5) 일본의 경우에도 2016년 35~59세 중년니트족은 약 123만명('10년 대비 5% 증가)으로 15~34세 청년니트족 57만명의 2.2배(5% 감소)에 달하는 것으로 분석되었다.

<표 4> 세대별 1인가구의 주거특성

		세대별				
		청년층	중년층	노년층	합계	
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	
주택유형	일반 단독주택	13(5.4)	41(10.9)	17(9.8)	71(9.0)	χ <sup>2</sup> =143.099, df=12, p=.000***
	다가구용 단독	40(16.7)	94(24.9)	30(17.3)	164(20.8)	
	다세대주택	59(24.6)	85(22.5)	31(17.9)	175(22.2)	
	연립주택	12(5.0)	34(9.0)	16(9.2)	62(7.8)	
	아파트	51(21.3)	116(30.8)	75(43.4)	242(30.6)	
	오피스텔	35(14.6)	6(1.6)	1(0.6)	42(5.3)	
	쪽방, 고시원 등	30(12.5)	1(0.3)	3(1.7)	34(4.3)	
점유형태	자가	15(6.2)	91(23.9)	83(47.7)	189(23.7)	χ <sup>2</sup> =137.850, df=8, p=.000***
	전세	91(37.8)	179(47.0)	52(29.9)	322(40.5)	
	보증금 있는 월세	114(47.3)	107(28.1)	33(19.0)	254(31.9)	
	보증금 없는 월세 (사글세 포함)	19(7.9)	2(0.5)	4(2.3)	25(3.1)	
	무상	2(0.8)	2(0.5)	2(1.1)	6(0.8)	

\*\*\* p<0.001

세 거주가 7.9%로 월세거주의 비율이 55.2%로 과반 수를 넘게 차지했으며, 전세거주는 37.8%로 나타났고, 자가 거주는 6.2%에 불과했다. 중년층의 경우에는 전세 거주가 47%, 보증금이 있는 월세 거주가 28.1%로 나타났고, 자가 거주는 23.9%로 나타났다. 보증금이 없는 월세는 0.5%에 불과했다. 마지막으로 노년층은 자가 거주가 47.7%로 가장 높게 나타났고 전세가 29.9%, 보증금이 있는 월세는 19%로 뒤를 이었다. 요약하면, 세대별 1인가구의 모든 세대가 현재 주택시장에서 전·월세의 비율을 합산하면 75.5%로 매우 높게 나타났고 여전히 이들은 주택보유가 어려운 것을 확인할 수 있었다.

국토교통부의 「2017년 주거실태조사」 결과에 따르면 우리나라의 자가보유율은 61.1%로 16년 59.9%에서 1.2%p 증가하여 최고기록을 세웠으며 수도권외의 경우에도 54.2%를 보였다. 그러나 세대별 1인가구의 자가보유율은 청년층 6.2%, 중년층 23.9%, 노년층 47.7%로 일반가구에 비해 이들이 주택을 보유하는 일은 어려웠다. 청년 및 중년 1인가구는 우리사회에서 소위 ‘골드미스 및 골드미스터’로 불리는 사람들이 포함되어 있는 계층이다. 그러나 분석결과에서 보듯이 경제적으로 여유로운 1인가구는 소수에 불과하며 1인가구의 대부분은 다세대주택을 벗어나지 못하고 전·월세 거주를 벗어나기 힘든 상황에 놓여있다. 또한 ‘청

년층은 특히 쪽방, 고시원, 여관 등의 주택이 아닌 시설에서의 거주비율이 12.5%로 중년 및 노년층에 비해 매우 높게 나타났다.

## 2) 세대별 1인가구의 주거 및 경제적 특성 차이 분석

서울시 세대별 1인가구의 주거 및 경제적 특성 분포와 차이를 분산분석(One-way ANOVA)을 통해 구체적으로 살펴본 결과는 <표 5>와 같다.

분석결과 2014년 소득총액, 연령, 소득, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 전세 보증금, 보증금 있는 월세(만원), 보증금 없는 월세(만원)가 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 그러나 월평균 부채이자(만원), 자가 주택가격의 경우는 통계적으로 유의한 차이가 없었다.

2014년 소득 총액의 평균에서는 청년층이 노년층보다 높고, 중년층이 노년층보다 높게 나타났다. 월평균 생활비는 청년층이 노년층보다 높았고, 중년층이 노년층보다 높게 나타나 노년층이 가장 낮게 나타났다. 총 자산의 평균에서는 청년층이 중년층이나 노년층보다는 낮게 나타났다.

총 부채의 평균에서는 중년층이 노년층보다 높게 나타나 부채의 비율이 크게 나타났다. 전세 보증금의 평

<표 5> 세대별 연구 변인들의 차이분석

	청년층 a	중년층 b	노년층 c	합계	F	유의 확률	사후다중비교 (Scheffe)
2014년 소득_총액	3020.14 ±2077.37	2679.22 ±1772.05	1388.83 ±1463.14	2505.32 ±1907.03	43.211	.000***	a>c, b>c
연령	30.62 ±5.12	54.70 ±6.76	71.55 ±6.09	51.09 ±16.21	2355.648	.000***	a<b, a<c, b<c
월평균 생활비	136.44 ±67.46	134.24 ±77.92	95.49 ±60.61	126.48 ±73.11	20.922	.000***	a>c, b>c
총 자산	12356.39 ±21338.61	21002.83 ±32766.20	25789.40 ±32076.00	19419.37 ±29973.23	11.439	.000***	a<b, a<c
총 부채	730.71 ±2192.71	1142.37 ±4163.38	271.84 ±1018.25	827.04 ±3173.49	4.693	.009**	b>c
월평균 부채 이자(만원)	6.93 ±9.66	12.99 ±23.04	9.12 ±9.99	10.42 ±18.30	1.950	.146	
자가 주택가격	41285.71 ±23863.16	43500.09 ±30148.57	38536.14 ±20294.90	41143.66 ±25756.10	.805	.449	
전세 보증금	16576.92 ±16546.55	15239.66 ±16286.42	9432.69 ±7066.93	14679.81 ±15409.00	3.892	.021*	a>c
보증금 있는 월세(만원)	41.37 ±16.74	27.81 ±14.44	21.42 ±14.57	33.06 ±17.32	31.486	.000***	a>b, a>c
보증금 없는 월세(만원)	37.84 ±11.40	17.50 ±17.68	10.75 ±1.50	31.88 ±15.19	11.890	.000***	a>c

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

균에서는 노년층에 비해 청년층이 더 높게 나타났다. 이는 전세거주자의 비율이 노년층보다 청년층에서 더 높게 나타났기 때문으로 보여 진다. 보증금 있는 월세의 평균에서도 청년층이 노년층보다 높게 나타났다.

### 3. 주택유형별 연구 변인들 간의 차이

#### 1) 주택유형별 차이분석

주택유형별 연구 변수들이 주택유형에 따른 차이가 있는지 카이스퀘어 검정에 의해 분석한 결과 연령, 학력, 경제활동 여부가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 나머지는 유의한 차이가 없었다<표 6>. 분석결과 청년층은 다세대 및 다가구주택에서의 거주비율이 높았다. 그러나 쪽방, 고시원 등의 주택이 아닌 시설에서의 거주 비율이 88.2%로 중년 및 노년층에 비해 매우 높게 나타나 청년층의 주거문제가 여전히 매우 열악함을 알 수 있었다. 또한 경제활동을 하지 않는 경우 쪽방 및 고시원 등의 시설에서 거주하고 비율이 높음을 확인할 수 있었다.

#### 2) 주택유형별 차이 분산분석

주택유형별 연속형 연구 변인들 간의 차이를 분산분석(One-way ANOVA)을 통해 구체적으로 살펴 본 결과 2014년 소득총액, 연령, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채, 월평균 부채 이자(만원), 자가 주택가격이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다<표 7>.

2014년 소득 총액의 평균에서는 아파트가 3158.62만원으로 높고, 일반단독주택이 1958.07만원으로 낮은 것으로 나타났으며, 연령에서는 아파트가 55.46세로 가장 높았고, 쪽방, 고시원 등이 30.71세로 가장 낮은 것으로 나타났다. 월평균 생활비의 평균에서는 아파트가 155.08만원으로 높고, 일반단독주택이 93.87만원으로 낮은 것으로 나타났다.

총 자산에서는 아파트가 40890.34만원으로 가장 높게 나타났고, 쪽방, 고시원 등이 3873.24만원으로 낮은 것으로 나타났다. 총 부채의 평균에서는 아파트가 1321.58만원으로 높았고, 오피스텔이 116.67만원으로 가장 낮게 나타났다. 월평균 부채 이자(만원)의 평균에서는 아파트가 17.32만원으로 가장 높게 나타났

<표 6> 주택유형별 연구 변인들 간의 차이

		주택 유형								
		일반 단독	다가구 단독	다세대 주택	연립 주택	아파트	오피 스텔	쪽방, 고시원	합계	
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	
연령	청년층	13(18.3)	40(24.4)	59(33.7)	12(19.4)	51(21.1)	35(83.3)	30(88.2)	240(30.4)	$\chi^2=143.099,$ $df=12, p=.000***$
	중년층	41(57.7)	94(57.3)	85(48.6)	34(54.8)	116(47.9)	6(14.3)	1(2.9)	377(47.7)	
	노년층	17(23.9)	30(18.3)	31(17.7)	16(25.8)	75(31.0)	1(2.4)	3(8.8)	173(21.9)	
성별	남성	26(36.6)	60(36.6)	61(34.9)	18(29.0)	84(34.7)	20(47.6)	15(44.1)	284(35.9)	$\chi^2=5.052,$ $df=6, p=.537$
	여성	45(63.4)	104(63.4)	114(65.1)	44(71.0)	158(65.3)	22(52.4)	19(55.9)	506(64.1)	
학력	초졸 이하	13(18.3)	14(8.5)	12(6.9)	7(11.3)	29(12.0)	0(0.0)	1(2.9)	76(9.6)	$\chi^2=115.630,$ $df=24, p=.000***$
	중졸 이하	7(9.9)	22(13.4)	27(15.4)	11(17.7)	30(12.4)	2(4.8)	1(2.9)	100(12.7)	
	고졸 이하	35(49.3)	92(56.1)	77(44.0)	24(38.7)	82(33.9)	4(9.5)	5(14.7)	319(40.4)	
	대졸 이하	15(21.1)	33(20.1)	53(30.3)	20(32.3)	89(36.8)	34(81.0)	24(70.6)	268(33.9)	
	대학원졸 이하	1(1.4)	3(1.8)	6(3.4)	0(0.0)	12(5.0)	2(4.8)	3(8.8)	27(3.4)	
부채 이자 부담	전혀 부담 x	0(0.0)	5(18.5)	4(7.5)	2(11.8)	4(8.9)	0(0.0)	0(0.0)	15(9.3)	$\chi^2=27.640,$ $df=24, p=.275$
	부담 안됨	1(8.3)	7(25.9)	2(3.8)	1(5.9)	6(13.3)	0(0.0)	1(50.0)	18(11.2)	
	보통	4(33.3)	5(18.5)	22(41.5)	6(35.3)	16(35.6)	2(40.0)	1(50.0)	56(34.8)	
	약간 부담	7(58.3)	7(25.9)	20(37.7)	6(35.3)	18(40.0)	3(60.0)	0(0.0)	61(37.9)	
	매우 부담	0(0.0)	3(11.1)	5(9.4)	2(11.8)	1(2.2)	0(0.0)	0(0.0)	11(6.8)	
이자 연체	있다	3(25.0)	5(18.5)	11(20.8)	1(5.9)	1(2.2)	1(20.0)	0(0.0)	22(13.7)	$\chi^2=10.458,$ $df=6, p=.107$
	없다	9(75.0)	22(81.5)	42(79.2)	16(94.1)	44(97.8)	4(80.0)	2(100.0)	139(86.3)	
근로 시간 형태	전일제	52(88.1)	132(91.0)	131(87.3)	41(85.4)	156(89.1)	33(100)	21(95.5)	566(89.6)	$\chi^2=6.837,$ $df=6, p=.336$
	시간제	7(11.9)	13(9.0)	19(12.7)	7(14.6)	19(10.9)	0(0.0)	1(4.5)	66(10.4)	
경제 활동	no	12(16.9)	19(11.6)	25(14.3)	14(22.6)	67(27.7)	9(21.4)	12(35.3)	158(20.0)	$\chi^2=25.472,$ $df=6, p=.000***$
	yes	59(83.1)	145(88.4)	150(85.7)	48(77.4)	175(72.3)	33(78.6)	22(64.7)	632(80.0)	
	합계	71(100)	164(100)	175(100)	62(100)	242(100)	42(100)	34(100)	790(100)	

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

고, 쪽방, 고시원 등이 3.00만원으로 가장 낮았다. 다음으로 자가 주택가격의 평균에서는 아파트가 52083.41만원으로 가장 높았고, 오피스텔이 17500만원으로 가장 낮게 나타났다.

#### 4. 점유형태별 연구 변인들 간의 차이

##### 1) 점유형태별 차이분석

점유형태별 연구변인들의 분포를 주택 점유형태에 따른 차이가 있는지 카이스퀘어 검정에 의해 알아본

결과 연령, 학력, 부채이자 부담정도, 경제활동 여부가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한차이가 있는 것으로 나타났다<표 8>.

이러한 결과는 중년층·노년층 일수록 월세보다는 자가 및 전세의 거주 비율이 높게 나타나고, 청년층에서 월세의 거주비율이 높게 나타나 고연령일수록 안정적인 점유형태로 거주가 가능한 것으로 나타났다. 학력은 자가 및 전세의 경우 대졸이하의 학력을 가진 경우 비율이 높게 나타나 학력에 따라 보다 안정적인 점유형태로의 거주가 가능함을 보여주었다. 그러나 '보증금 없는 월세'의 경우 대졸이하의 비율이

<표 7> 주택유형별 연구 변인들 간의 차이\_분산분석

	일반 단독 a	다가구 단독 b	다세대 주택 c	연립 주택 d	아파트 e	오피스텔 f	쪽방, 고시원 g	합계	F	유의 확률
소득 총액	1958.07 ±1199.34	2381.66 ±2024.51	2129.80 ±1212.26	2193.55 ±1579.26	3158.62 ±2420.94	2584.15 ±1326.15	2330.73 ±1537.83	2513.77 ±1910.93	7.410	.000***
*(Scheffe): a<e, b<e, c<e, d<e										
연령	54.65 ±14.86	51.37 ±14.63	50.12 ±15.83	55.15 ±14.73	55.46 ±14.63	32.71 ±10.22	30.71 ±15.90	51.06 ±16.18	26.672	.000***
*(Scheffe): a>f, a>g, b>f, b>g, c<e, c>f, c>g, d>f, d>g, e>f, e>g										
월평균 생활비	93.87 ±49.99	111.38 ±52.93	107.91 ±45.15	146.53 ±107.11	155.08 ±88.37	125.95 ±56.10	133.29 ±64.87	126.87 ±73.23	13.508	.000***
*(Scheffe): a<d, a<e, b<e, c<d, c<e										
총 자산	12379.30 ±21052.03	8121.13 ±9499.99	11214.71 ±10917.79	17125.81 ±14423.06	40890.34 ±44257.01	4707.14 ±4646.60	3873.24 ±10054.42	19444.33 ±30082.33	38.708	.000***
*(Scheffe): a<e, b<e, c<e, d<e, e>f, e>g										
총 부채	670.42 ±3645.56	414.63 ±1796.56	868.57 ±2194.87	911.29 ±1951.30	1321.58 ±4697.66	116.67 ±377.36	117.65 ±537.37	825.73 ±3179.53	2.122	.049*
월평균 부채 이자	16.33 ±42.32	3.56 ±4.44	8.79 ±15.00	6.35 ±5.11	17.32 ±19.52	4.00 ±4.80	3.00 ±0.00	10.35 ±18.33	2.358	.033*
자가 주택 가격	40727.27 ±27860.69	33700.00 ±18832.89	20470.59 ±9249.85	25166.67 ±9211.57	52083.41 ±26223.95	17500.00 ±707.11	40500.00 ±13435.03	41486.53 ±25822.19	11.237	.000***
*(Scheffe): c<e, d<e										

\*\*\* p<0.001, \* p<0.05

<표 8> 점유형태별 연구 변인들 간의 차이

		주택 점유형태						
		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세(사글세 포함)	무상	합계	
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	
연령	청년층	15(7.9)	91(28.3)	114(44.9)	19(76.0)	2(33.3)	241(30.3)	$\chi^2=137.850$ , df=8, p=.000***
	중년층	91(48.1)	179(55.6)	107(42.1)	2(8.0)	2(33.3)	381(47.9)	
	노년층	83(43.9)	52(16.1)	33(13.0)	4(16.0)	2(33.3)	174(21.9)	
성별	남자	60(31.7)	113(35.1)	99(39.0)	13(52.0)	0(0.0)	285(35.8)	$\chi^2=8.736$ , df=4, p=.068
	여자	129(68.3)	209(64.9)	155(61.0)	12(48.0)	6(100.0)	511(64.2)	
학력	초졸 이하	26(13.8)	21(6.5)	26(10.2)	3(12.0)	0(0.0)	76(9.5)	$\chi^2=41.373$ , df=16, p=.000***
	중졸 이하	38(20.1)	38(11.8)	22(8.7)	3(12.0)	2(33.3)	103(12.9)	
	고졸 이하	73(38.6)	138(42.9)	105(41.3)	3(12.0)	1(16.7)	320(40.2)	
	대졸 이하	46(24.3)	114(35.4)	91(35.8)	16(64.0)	3(50.0)	270(33.9)	
	대학원졸	6(3.2)	11(3.4)	10(3.9)	0(0.0)	0(0.0)	27(3.4)	
부채 이자	전혀 부담 ×	1(2.8)	12(15.8)	2(4.3)	0(0.0)	0(0.0)	15(9.3)	$\chi^2=28.490$ , df=16, p=.028*
	부담 안됨	5(13.9)	8(10.5)	4(8.5)	1(50.0)	0(0.0)	18(11.1)	
	보통	12(33.3)	23(30.3)	21(44.7)	1(50.0)	0(0.0)	57(35.2)	
	약간 부담	17(47.2)	28(36.8)	16(34.0)	0(0.0)	0(0.0)	61(37.7)	
이자 연체	매우 부담	1(2.8)	5(6.6)	4(8.5)	0(0.0)	1(100.0)	11(6.8)	$\chi^2=1.144$ , df=4, p=.887
	있다	4(11.1)	10(13.2)	8(17.0)	0(0.0)	0(0.0)	22(13.6)	
근로 시간	없다	32(88.9)	66(86.8)	39(83.0)	2(100.0)	1(100.0)	140(86.4)	$\chi^2=7.277$ , df=4, p=.122
	있다	15(12.1)	21(7.4)	30(13.8)	0(0.0)	0(0.0)	66(10.4)	
경제 활동	전일제	109(87.9)	261(92.6)	187(86.2)	10(100.0)	3(100.0)	570(89.6)	$\chi^2=68.819$ , df=4, p=.000***
	시간제	15(12.1)	21(7.4)	30(13.8)	0(0.0)	0(0.0)	66(10.4)	
	no	65(34.4)	40(12.4)	37(14.6)	15(60.0)	3(50.0)	160(20.1)	
	yes	124(65.6)	282(87.6)	217(85.4)	10(40.0)	3(50.0)	636(79.9)	
	합계	189(100)	322(100)	254(100)	25(100.0)	6(100.0)	796(100.0)	

\*\*\* p<0.001, \* p<0.05

64%로 높게 나타난 것을 볼 때 청년층이 안정적으로 거주할 수 있는 주거여건 조성이 시급하다.

부채이자의 부담정도에서는 자가 및 전세의 경우 월세보다는 이자부담이 다소 높은 것으로 나타나 자가 및 전세, 보증금 있는 월세 거주 의 경우 대출을 통해 주택구입자금 및 보증금 마련을 한 것으로 보여 진다.

경제활동 여부에서는 자가 및 전세, 보증금 있는 월세의 경우 대부분 경제활동을 하고 있는 것으로 나타났다, 보증금이 없는 월세인 경우에는 경제활동을 하지 않는 비율이 60%로 더 높게 나타났다. 따라서 경제활동 여부에 따라 점유형태의 선택에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 점유형태별 차이분석 분산분석

주택 점유형태별 연속형 연구 변인들이 주택 점유형태 내의 항목별로 차이가 있는지 분산분석을 통해 분석한 결과 연령, 월평균 생활비, 총 자산, 총 부채가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다<표 9>. 그러나 소득총액의 경우에는 통계적으로 유의한 차이가 없었다. 연령은 고연령일수록 자가 및 전세와 같은 점유형태의 거주가 용이하기 때문에 연령이 점유형태별 차이에 있어서 유의미하게 나타났다. 월평균 생활비의 경우 자가 거주가 월세거주 가구보

다 크게 나타났는데 이는 대출을 이용하여 주택자금 및 보증금을 마련한 가구일 경우 월평균 생활비가 월세가구보다 지출이 크기 때문으로 보여 진다. 다음으로 총자산은 자가가 기타 유형의 점유형태보다 크기 때문에 총자산에 따라 차이가 있는 것으로 나타났다. 마지막으로 총부채는 자가 가구일 경우 월세에 비해 주택자금대출로 인한 부채가 증가하게 되므로 점유형태별 차이에 있어 유의하게 나타난 것으로 보인다. 사후 다중비교결과는 아래와 같다<표 9>.

5. 주택유형과 연구 변인들 간의 상관 및 영향관계

1) 주택유형과 연구 변인들 간의 상관관계

주택유형과 연구 변인들 간의 상관관계를 살펴본 결과, 소득총액, 월평균 생활비, 총 자산, 주택가격, 전세 보증금 크기 등이 정(+의 방향으로 상관성이 높은 것으로 나타나 소득 등의 경제적인 요인이 주택유형 선택에 있어서 가장 중요한 변수로 나타났다.

반면에 보증금 없는 월세는 유의미한 상관성을 찾을 수 없었고 방향성도 부(-)의 방향을 나타냈다. 주택유형과 연구변인들의 상관분석 결과는 <표 10>과 같다.

<표 9> 점유형태별 연구 변인들 간의 차이\_분산분석

	자가 a	전세 b	보증금 있는 월세 c	보증금 없는 월세 (사글세 포함) d	무상 e	합계	F	유의 확률
소득 총액	2741.19 ±2340.44	2549.01 ±1711.02	2370.09 ±1803.82	1739.58 ±1539.45	1544.00 ±1057.77	2505.32 ±1907.03	2.368	.051
연령	61.39 ±12.98	50.78 ±13.94	45.34 ±16.37	34.88 ±20.47	54.33 ±19.39	51.09 ±16.21	39.945	.000***
*(Scheffe): a>b, a>c, a>d, b>c, b>d, c>d								
월평균 생활비	145.77 ±89.33	125.97 ±76.30	117.67 ±52.10	89.88 ±43.10	74.17 ±49.84	126.48 ±73.11	6.721	.000***
*(Scheffe): a>c, a>d								
총 자산	47744.18 ±41768.15	16563.13 ±21375.16	3956.63 ±6857.67	800.80 ±1857.46	9783.33 ±12520.13	19419.37 ±29973.23	90.768	.000***
*(Scheffe):a>b, a>c, a>d, a>e, b>c								
총 부채	1470.90 ±5275.19	815.89 ±2414.13	427.56 ±1709.78	160.00 ±624.50	833.33 ±2041.24	827.04 ±3173.49	3.265	.011*
*(Scheffe): a>c								

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

<표 10> 주택유형과 연구변인들의 상관분석

	주택유형 더미(아파트=1)
2014년 소득_총액	.219(**)
연령	0.046
월평균 생활비	.247(**)
가구 보유 총 자산	.395(**)
가구 보유 총 부채	.074(*)
월평균 부채 이자(만원)	.202(*)
자가_주택가격	.477(**)
전세 보증금	.454(**)
보증금 있는 월세(만원)	.153(*)
보증금 없는 월세(만원)	-.628(**)

\*\* p<0.01, \* p<0.05

<표 11> 연구변인들이 주택유형에 미치는 영향\_다중회귀분석

	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차한계	VIF
(상수)	.019	.162		0.120	0.905		
2014년 소득_총액	5.301	.000	.213	2.065	.041*	.468	2.136
연령	.001	.003	.039	0.481	.631	.775	1.290
월평균 생활비	.000	.001	-.066	-0.681	.497	.525	1.903
가구 보유 총 자산	7.924	.000	.407	3.458	.001**	.358	2.790
가구 보유 총 부채	6.384	.000	.008	0.082	.935	.471	2.122
월평균 부채 이자(만원)	-.002	.002	-.083	-0.848	.398	.514	1.947

R<sup>2</sup>=.240, F=8.038, p=.000\*\*\*

\* 종속변수: 주택유형 더미(아파트=1)

\*\*\* p<0.001, \*\* p<0.01

## 2) 각 연구변인들이 주택유형에 미치는 영향

연구 변인들이 주택유형에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시한 결과 회귀식은 (R<sup>2</sup>=.240, F=8.038, p<.001)로 5% 유의 수준에서 통계적으로 유의한 영향관계가 있는 것으로 나타났다. 회귀식의 설명력은 24%로 나타났다<표 11>.

독립변수별로 보면 2014년 소득총액, 총 자산이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 소득 및 자산과 같은 경제적 요인이 역시 주택유형의 선택에 있어서 가장 큰 영향을 끼치고 있다는 것을 나타낸다.

## 6. 점유형태와 연구 변인들 간의 상관 및 영향관계

### 1) 점유형태와 연구 변인들 간의 상관관계

주택 점유형태와 연구변인들의 상관분석 결과 연령, 총 자산, 월평균 부채 이자 등과 상관이 높은 것으로 나타났다. 청년층보다는 중년 및 노년층인 고연령층에서 자가의 거주 비율이 높게 나타나 연령이 점유형태와 깊은 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이는 가구주의 연령에 따라 선호하는 주택의 소비와 지불능력이 다르게 나타나기 때문에 선행연구에서 연령을 주요변수로 고려하는 이유와도 일치한다.

총자산 역시 자가 및 전세가 월세보다는 자산 및 거주 측면에서 안정적이기 때문에 총자산과 점유형태는 높은 상관성이 있다고 할 수 있다. 점유형태와 연구

<표 12> 점유형태와 연구변인들 간의 상관분석

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

\*\* p<0.01

<표 13> 연구변인들이 주택점유형태에 미치는 영향\_다중회귀분석

	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차한계	VIF
(상수)	.054	.128		0.422	0.674		
2014년 소득_총액	-2.306	.000	-.102	-1.139	.256	.468	2.136
연령	.004	.002	.139	1.991	.048*	.775	1.290
월평균 생활비	-.002	.000	-.290	-3.424	.001**	.525	1.903
가구 보유 총 자산	1.324	.000	.751	7.326	.000***	.358	2.790
가구 보유 총 부채	4.336	.000	.063	0.702	.484	.471	2.122
월평균 부채 이자(만원)	-.001	.002	-.045	-0.531	.596	.514	1.947

R<sup>2</sup>=.424, F=18.753, p=.000\*\*\*

\* 종속변수: 점유형태 더미(자가=1)

\*\*\* p<0.001

변인들 간의 상관관계 분석결과와 세부내용은 <표 12>와 같다.

## 2) 연구변인들이 주택점유형태에 미치는 영향

연구변인들이 주택 점유형태에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시한 결과 회귀식은 (R<sup>2</sup>=.424, F=18.753, p<.001)로 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 영향관계가 있는 것으로 나타났다. 회귀식의 설명력은 24%로 나타났다.

독립변수별로 보면 연령, 총 자산이 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 영향을 미치고 있었으며, 월평균 생활비가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 음(-)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 자세한 분석결과는 <표 13>과 같다.

## V. 결론 및 정책제언

이 연구는 서울시의 세대별 1인가구의 주거특성을 분석하였다. 분석결과 서울시 세대별 1인가구는 모든 세대에서 단독 및 다세대 주택의 거주 비율이 높게 나타났다, 특히 청년층의 경우 여전히 쪽방, 고시원 거주 비율이 높게 나타나 주거안정성이 매우 취약한 것으로 나타났다. 1인가구의 점유형태에 있어서도 전·월세의 비중이 높게 나타났고 자가 주택보유율이 일반 가구에 비해 매우 낮게 나타나 1인가구가 주택을 보유하는 일은 매우 어렵다는 것을 알 수 있었다. 청년 및 중년층 1인가구에는 소위 ‘골드미스’ 또는 ‘골드미스터’로 불리는 사람들이 속해있는 집단이다.

그러나 경제적으로 여유로운 1인가구는 소수에 불과했으며, 이들의 대부분은 다세대주택을 벗어나지 못했고 전·월세를 벗어나기 힘들었다. 또한 그동안 청년층에서만 나타났던 ‘니트족’의 현상이 중년층에서도 나타나 니트족의 연령이 점점 높아져 ‘중년 니트족’현

상이 나타나기도 했다. 1인가구는 전반적으로 고용의 질과 소득이 낮고 중년층 이후부터 그 정도가 심각해진다. 즉 중년층 이후부터 서비스 및 판매직, 단순노무직 등 고용의 질이 낮으며, 근로 무능력 및 근로의사가 없는 비율도 중년층 이상 증가하고 있다. 그러나 그동안의 1인가구에 대한 주거지원 방안은 주로 청년층과 노인층에 집중되어 있었고 중년층에 대한 주거지원 프로그램은 부재하여 정책의 사각지대에 놓여있었다. 이처럼 1인가구의 주거문제는 어느 특정 세대에 국한되어 공급되고 지원될 문제는 아니며 이들의 주거안정성 확보를 위해 세대별 부담가능한 공공임대주택의 공급 및 주거지원이 지속적으로 이루어져야 한다.

서울시는 2012년 서울시민 누구나 보편적으로 누려야 할 기본권으로서 「서울시민복지기준」을 발표하였다. 그러나 분석의 결과가 보여주듯이 서울시 세대별 1인가구는 주거안정성이 매우 취약하여 서울시민이 보편적으로 누려야할 기본권으로서 주거를 충분히 누리지 못하고 있다. 현재 서울시는 주거지원을 위해 '서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인가구 지원 기본 조례'를 제정하여 '서울형 주택바우처, 희망하우징, 도시형생활주택, 역세권 2030 청년주택, 여성안심주택, 청년 도전숙, 빈집살리기 프로젝트, 금천구 보린주택, 금천구 G밸리 하우스, 동작구 쉼어하우스' 등을 지원하고 있다. 또한 공동체주택 공급으로 SH공사에서는 협동조합형 공공임대주택(가양동, 만리동, 흥은동, 두레주택)을 공급하고 있고, 장기전세주택인 시프트(Shift)를 통해 주변의 전세 시세보다 저렴하게 최장 20년까지 거주 가능하도록 공급하고 있다. 하지만 이러한 프로그램이나 정책의 대부분이 청년 1인가구를 위한 것에 집중되어 있어 중년층 1인가구에 대한 대책은 상대적으로 미흡하다. 시프트의 경우에도 단독세대주는 전용면적 40㎡ 이하의 주택만 신청 가능하여 1인가구의 주택수요에 부응하기에는 한계가 있다. 따라서 이들을 위한 주거정책에 대해 전반적인 재검토가 필요하며 1인가구를 포용하는 주거지원 정책이 시행되어야 한다.

연구결과를 바탕으로 세대별 1인가구를 위한 정책 제언은 다음과 같다. 첫째, 먼저 청년층을 위해서는 임대주택 입주 연령을 국토부 기준에 맞게 만 39세까지로 확대할 필요가 있다. 현재 서울시의 금천구 G밸리 하우스, 동작구 쉼어하우스의 입주기준은 만19세~35세이다. 따라서 입주연령에 대한 조정이 필요하며, 특

히 청년층의 월세거주가 많으므로 이들의 자립과 주거상향이동이 가능하도록 월세보증금 마련 및 전세자금대출 지원이 확대되어야 한다. 또한 복잡하고 다양한 유형의 청년주거정책을 통합하고 단순화할 필요가 있다.

둘째, 중년층은 제도적 주거 사각지대에 놓여 있는 만큼 이들을 위한 주거지원 정책이 절실하다. 중년층은 일반적인 공공임대주택 이외에 주거지원 프로그램이 매우 취약하다. 현 정부에서 주거사다리 정책을 표방하고 있는 '주거복지 로드맵'에서도 중년층을 위한 주거지원은 제외되어 있다. 따라서 중년층을 위해서는 연구의 결과에서 '중년 니트족'의 특성이 나타난 만큼 이들의 소득여건 개선 및 자산증식이 가능하도록 근로 기회 확대가 필요하고 주택구입자금 대출 지원의 확대가 필요하다. 또한 SH공사의 시프트 보증금 및 입주자격 완화가 필요하다.

셋째, 노년층을 위해서는 지속적인 공공임대주택의 확대 및 자가보유가 용이하도록 지원을 확대하고 LH공사 및 SH공사의 임대주택 공사 활용과 입주자격 완화가 필요하다.

넷째, 부양가족이 없는 1인가구는 청약가점제 우선순위에서 불리하므로 공공임대주택 공급 시 1인가구에 불리한 가점제의 재검토가 필요하며, 1인가구를 주택정책의 주요한 대상으로 인지하는 것이 필요하다.

이밖에도 서울시 주거지원 프로그램에 대한 적극적인 홍보가 필요하다. 현재 서울시는 다양한 주거지원 서비스를 제공하고 있다. 그러나 중앙정부에서 시행하고 있는 공공임대주택 이외에는 잘 모르고 있는 경우가 많다. 따라서 적절한 주거지원이 이루어질 수 있도록 적극적인 홍보가 이루어져야 할 것이다. 또한 중앙정부와 지방정부 정책과의 연계성 강화가 필요하며, 마지막으로 「서울복지실태조사」의 주거부문을 분리하여 보완이 필요하다. 주거에 관한 가장 대표적인 조사는 국토부의 주거실태조사이다. 그러나 이는 전국 단위의 조사이며, 서울시의 복지실태를 가장 잘 반영하여 분석할 수 있는 자료는 「서울복지실태조사」이므로 주거부문의 확대 조사가 필요하다. 현재 주거부문은 가구 일반사항에 포함되어 조사되고 있고, 문항 수는 8개(주택유형, 점유형태, 가격, 규모와 방의 개수, 위치, 난방 등)에 불과하다. 이를 보완하여 주거부문을 분리하고 보다 상세하게 조사할 필요가 있다.

과거에 주택은 연금, 의료, 교육과는 달리 복지의 영역이 아니었다. 그러나 현재 주거의 문제는 기본권

이며 복지의 영역이므로 협의의 사회복지 개념으로 보아서는 안된다. ‘주거기본법’ 제2조에는 국민은 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다는 국민의 주거권에 대해서 정의하고 있다. 1인가구도 이제 주거권 보장 차원에서 적절한 주거가 공급될 수 있도록 주택공급 체계의 개편이 필요한 시점이다.

15. 이준우·장민선, 「1인가구 급증에 따른 법제변화 연구」, 한국법제연구원, 2014
16. 이희연·노승철·최은영, “1인가구의 인구·경제·사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포”, 「대한지리학회」 2011, 제46권 제4호, pp. 481-501

논문접수일 : 2019년 5월 28일  
 논문심사일 : 2019년 6월 3일  
 게재확정일 : 2019년 6월 16일

## 참고문헌

1. 강은나·이민홍, “우리나라 세대별 1인가구 현황과 정책과제”, 「보건복지포럼」 제234호, 2016, pp. 47-56
2. 김수정, “청년층의 빈곤과 이행의 곤란”, 「사회보장연구」 제26권 제3호, 2010, pp. 49-72
3. 김옥연·문영기, “1인가구 주거실태 분석: 서울시 1인가구를 중심으로”, 「주거환경」 제7권 제2호, 2009, pp. 37-53
4. 박미현, “장년층 1인가구의 특성 분석: 다인가구와의 비교”, 「한국인간복지실천연구」 제17호, 2016, pp.115-129
5. 박미선·이재춘·김근용·이윤상·천현숙, 「1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 국토연구원, 2017
6. 박보림·김준형·최막중, “1인가구의 주택점유형태: 연령 및 소득요인을 중심으로”, 「국토계획」 제48권 제1호, 2013, pp. 149-163
7. 변미리, 「서울시 1인가구 대책 정책연구」, 서울연구원, 2014
8. 서울시정개발연구원, 「서울시 1인가구 증가와 도시정책 수요 연구」, 2008
9. 성영애, “군집분석을 통해 살펴본 1인 가구의 연령대별 소비 지출 패턴”, 「소비자학연구」 제24권 제3호, 2013, pp.157-181
10. 안상수·김인순·이정현·윤보라, 「남성의 삶에 관한 기초 연구(Ⅱ): 청년층 남성의 성평등 가치 갈등 요인을 중심으로」, 한국여성정책연구원 연구보고서, 2015
11. 이동훈, “서울시 저소득 1인가구를 위한 임대주택 유형에 관한 연구”, 「대한건축학회」 제28권 제12호, 2012, pp. 75-84.
12. 이소영·엄순철, “청년 1인가구를 위한 주거요구 분석”, 「한국실내디자인학회」 제27권 제2호, 2018, pp. 77-85.
13. 이여봉, “1인가구의 현황과 정책과제”, 「보건복지포럼」, 2017
14. 이재수·양재섭, “서울의 1인 가구 특성과 거주 밀집지역 분석을 통한 주택정책 방향 연구”, 「국토계획」 제48권 제3호, 2013, pp. 181-193

17. 최혜련, “중장년층의 라이프스타일과 여가활동 참여가 노후 준비도 및 생활만족도에 미치는 영향”, 고려대학교 대학원 박사학위논문, 2012
18. 하성규, 「주택정책론」, 서울: 박영사, 2006
19. 한국여성정책연구원, 「비혼 1인가구의 가족 의식 및 생활실태조사」, 2007
20. 한지희 · 정소이 · 김홍주, “청 · 장년층 1인가구의 주거수요에 따른 주택 개발방향 연구”, 「대한건축학회」 제32권 제7호, 2016, pp. 3-12
21. 홍승아 · 문미경 · 장미혜 · 박선영 · 이미정 · 김경희 · 전기택 · 김동식 · 김수진, 「새 정부 여성정책 비전과 정책과제」, 한국여성정책연구원, 2017
22. Byun, M, Shin, S, & Jo, G, The study of one person household growth and urban policy need in Seoul, Seoul Research Institute, 2008
23. 이데일리, “이상한 가족, 한달벌어야 절반임대료.. 주거지원 절실한 1인가족”, 기사자료, 2019.03.15
24. 경향신문 ‘고령사회 리포트: 65세 노인, UN기준으로는 청년이다’, 기사자료, 2017.03.20
25. JPNews, “늘고있는 중년 니트족”, 기사자료, 2017.06.21
26. 통계청 홈페이지, <http://kostat.go.kr>

## <국문요약>

# 서울시 세대별 1인가구의 주거특성 분석 및 정책제언

고 정 희 (Ko, Jung-Hi)

이 연구는 「2015년 서울복지실태조사(Seoul Welfare Survey)」를 활용하여 서울시 세대별 1인가구의 주거 특성을 분석하였다. 분석을 위해 자료에서 “단독 1인가구”만을 추출하였다. 분석결과 서울시 세대별 1인가구의 주거특성은 ‘청년층’은 ‘다세대 주택(multi-family house)’ 및 ‘다가구 단독주택(detached house)’의 거주 비율이 가장 높게 나타났다. 다음으로 쪽방(Jjokbang), 고시원(Gosiwon) 등의 주택이 아닌 시설에서의 거주 비율도 12.5%로 타 세대에 비하여 높게 나타나 청년층의 주거상황이 매우 불안정한 것으로 나타났다. 또한 ‘보증금이 있는 월세(Monthly rent with deposit)’ 거주가 47.3%로 나타났고 이들의 자가 보유(home ownership)는 6.2%에 불과해 점유형태(tenure)에 있어서도 주거상황이 매우 취약했다. 다음으로 중년층 역시 단독 및 다세대 주택의 거주 비율이 높게 나타났고, 점유형태(tenure)에 있어서는 ‘전세(jeonse)’가 47%, ‘보증금이 있는 월세(Monthly rent with deposit)’가 28.1%, ‘자가 거주(owner-occupation)’는 23.9%로 나타났다. 중년층에서도 전세 및 월세의 거주 비율이 높아 주택시장에서 이들의 주거상황이 여전히 취약한 것으로 나타났다. 마지막으로 노년층은 ‘아파트’ 거주비율이 43.4%로 가장 높았고, 점유형태에 있어서는 자가 거주(owner-occupation)가 47.7%로 청년층, 중년층에 비해 자가 거주 비율이 가장 높게 나타났다. 그러나 ‘전세’ 29.9%, ‘보증금이 있는 월세’ 거주도 19%로 뒤를 이어 전세 및 월세 거주 비율도 높았다. 주택유형(housing type) 및 점유형태(tenure)에 따라 변인들(Variables) 간의 상관관계를 분석한 결과에서는 소득 및 자산이 가장 큰 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

이처럼 일반가구에 비해 1인가구가 주택을 보유하는 일은 모든 세대에서 매우 어려웠다. 청년 및 중년층 1인가구에는 소위 ‘골드미스 및 골드미스터’로 불리는 사람들도 속해있는 집단이다. 그러나 경제적으로 여유로운 1인가구는 소수에 불과하며 1인가구의 대부분은 다세대주택을 벗어나지 못했고, 전세 및 월세를 벗어나기 힘든 상황에 놓여있었다. 또한 그동안 우리사회에서 청년층에서 보였던 ‘니트족(NEET)’의 특성이 중년층까지 확대되며 ‘중년 니트족’의 특성이 나타나기도 했다. 따라서 이 연구는 분석결과를 바탕으로 1인가구의 주거 문제는 어떠한 특정 세대에 국한되어 공급되고 지원될 문제가 아님을 제시하였다.

주 제 어 : 세대별 1인가구, 1인가구 주거특성, 중년 니트족, 공공임대주택