

# 요약

## 1. 서론

### □ 연구배경

최근 우리 사회에서는 결혼시기, 고용의 질, 주택가격 상승, 여성의 사회진출 증가 등 과거와 다른 사회경제적 환경으로 인해 주택수요의 핵심계층인 청년층의 주택구매력에도 변화가 발생했을 것이란 의견이 확산되고 있다. 이 연구는 최근의 주택시장 변동은 저성장, 저금리, 저출산 등 3低 현상과 더불어 고용 불안과 소득대비 높은 주택가격, 월세 등 주거비부담 증가에 따른 젊은 층의 주택구매력 약화 등이 본질적인 원인이 되었다고 보고, 시장불안 완화의 방안을 수요자 특히, 주택시장의 주요 수요층인 25~39세 청년들의 구매력 증진과 주거안정을 통해 찾고자 하는 데서 출발하고 있다.

### □ 연구범위

연구대상은 25세~39세에 해당하는 연령대의 청년층이다. 이들 연령대에는 결혼과 분가 등으로 가장 활발한 신규 가계 형성이 이루어지고 거주에 필요한 주택을 마련하기 위한 주택시장 진입도 이때부터 본격적으로 이루어지기 때문이다.

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비실태 분석을 위한 시간적 범위는 2000~2014년으로 하였다. 구체적인 시간적 범위는 이 기간 동안 청년층에서 일어난 주택점유형태 변화 정도를 파악하기 위해, 2000년, 2006년, 2012년 세 시기로 나누어 주택점유형태 결정에 영향을 미친 주요변수들의 변화를 비교 분석하였다.

청년층의 주거소비 특성변화 등을 보다 자세히 살펴보기 위해 패널 자료를 이용하여 청년층의 세대효과(코호트효과) 분석, 실증분석모형을 이용한 청년층의 주택점유형태 결정과 주거면적 소비량 결정 영향 요인분석 그리고 청년층과 비청년층 간의 비교, 주거실태조사 자료를 이용하여 장래 청년층의 지불능력에 기초한 주거비부담 가능수준의 변화를 시나리오별, 연령별, 소득계층별, 17개 광역시도별 비교 분석 등을 실시하였다.

#### □ 연구방법

효율적 연구수행을 위해 문헌연구, 실증분석, GIS공간분석, 그리고 외부전문가와와의 협동연구를 수행하였다. 실증분석에는 주거실태조사, 사업자기초통계, 가계금융복지조사, 가계동향조사, 주택가격조사 자료 등을 이용하였고, 청년층이 부담 가능한 재고주택 분포를 알아보기 위해 GIS공간 분석을 하였다.

#### □ 연구보고서의 구성

이 연구는 모두 6개의 장으로 구성하였다. 2장은 주거유형선택 요인 등에 대한 선행연구와 이론적 배경에 대해 고찰하였고, 제3장에서는 청년층의 사회경제적 특성 변화와 주거소비에 관한 청년층의 코호트효과를 분석하였다. 제4장에서는 주택점유형태 결정요인을 분석하고, 이에 기초한 청년층과 비청년층의 주거면적 소비량(주택 수요량)을 추정하였다. 그리고 제5장에서는 청년층의 주택구매력 변화 전망을, 그리고 6장에서는 청년층 주거안정을 위한 정책지원 과제와 개선방안에 대해 살펴보았다.

## 2. 청년층 주거에 관한 선행연구와 이론적 고찰

청년층의 고용 불안과 소득 불확실성이 주택시장에서 이들의 주택점유형태와 주거소비 결정에 어떠한 영향을 미쳤는지 살펴보기 위해서는 가구의 주택점유형태 결정과 소비에 관계하는 다양한 요인들에 대한 이해가 선행되어야 한다. 이 장에서는 이와 관련한 선행연구 검토, 그리고 왜 이 시기에 청년층(25~39세)이 주택연구의

중요한 대상이 되어야 하는지 저성장, 주택시장, 주택점유형태 그리고 자산기반 복지 등의 관점에 입각해 살펴보았다.

#### □ 선행연구의 시사점

고용, 소득, 가구형성 그리고 주택점유형태 결정에 관해 살펴본 선행연구들은 가구의 주택점유형태 선택과 주택소비량에 대한 의사결정이 가구 소득에 기초하고, 가구의 소득흐름은 연령대별로 일정하지 않거나 또는 불확실성을 동반하는 것이 일반적임을 보여 주고 있다. 따라서 청년층의 미래 소득의 변동성과 주택점유 및 주거소비 행태변화의 관계를 분석하는 것은 주택시장과 자·차가 주택수요 전망이란 측면에서 매우 의미 있는 작업이 될 것임을 시사해 준다. 이 외에도 청년층의 고용, 소득 그리고 주택점유형태 결정과 주거소비에 관한 선행연구 검토는 다음과 같은 시사점을 제공해 주고 있다.

첫째, 선행연구들은 개인의 고용 여건이나 소득 변화, 자산 보유 여부 등이 가구형성에 영향을 미칠 뿐 아니라, 가구의 주택점유형태를 결정하는데 있어 중요한 요인으로 작용해 왔음을 보여준다.

둘째, 이 연구의 대상인 청년층도 자신이 처한 경제적 상황과 인구적 특성에 따라 주택점유형태를 결정할 것이다. 선행연구는 청년층을 대상으로 한 안정적인 주택수요층을 형성하기 위해서는 새로운 가구가 활발하게 형성되는 것이 매우 중요하며, 이를 위해서는 고용 및 소득 뿐 아니라 주택시장에서 주거비용 부담을 경감시킬 수 있는 정책추진이 필요함을 시사하고 있다.

셋째, 청년층의 가계형성 시기나 주택구입 기간의 변화는 청년층의 주택수요나 점유형태 결정을 이해하는데 매우 중요한 지표 역할을 할 수 있다.

넷째, 기존 세대와 달리 현 청년층의 소득 변화나 가계형성 시기 변화, 그리고 주택시장 구조 변화 등과 같은 상황 변화는 과거와 다른 주택소비 및 수요 행태를 창출할 것이기 때문에 이에 대한 다른 관점에서의 분석이 필요하다.

다섯째, 주택가격 상승과 고용 및 미래소득 불확실성 등으로 2010년 이후 수요자가 내 집 마련을 포기 또는 미루는 경향이 증가하고 있는 현상이 장기적인 트렌드가 될지, 아니면 주거비부담의 급등으로 인한 일시적 현상일지에 대해서도 더 많은 분석이 필요함을 시사하고 있다.

여섯째, 주택시장 성장기에 이루어진 주택 소유 및 임차 효과에 대한 연구도 새롭게 변화된 사회경제 및 주택시장 환경에 맞춰 재검토할 필요가 있다.

마지막으로, 청년층 주거안정을 위해 정부가 무엇을 해야 하는지 도출하기 위해서는 우선적으로 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 실태 분석, 그리고 청년층의 코호트 효과 분석, 청년층 주거비부담 능력 분석 등을 수행할 필요가 있음을 시사하고 있다.

## □ 이론적 배경

경제의 저성장은 주택시장에도 영향을 미친다. 1997년 IMF 외환위기와 2008년 글로벌 금융위기를 겪은 이후로 우리나라 청년층은 희망하는 일자리를 찾는 구직기간의 장기화와 이에 따른 소득연령의 지연, 여성의 경제활동 증가 등에 따른 만혼 및 저출산 같은 심각한 사회문제에 직면해 있다. 이러한 인구사회적 변화는 주택이 가구가 삶을 영위하기 위한 기본 터전으로 꼭 필요한 필수적 재화이기에 청년층의 주거소비에 필연적으로 영향을 줄 수밖에 없다.

가격급등이나 공급부족 등에 의한 비정상적인 주택시장은 주거비 부담을 가중시켜 서민의 주거불안을 심화시키는 원인이 되지만, 저성장기에는 부담을 상대적으로 더 크게 느낄 수 있는 만큼 주택정책도 저성장시대에 대응하는 방향으로 새롭게 정립될 필요가 있다.

### ① 청년층의 생애주기 가설 재해석 필요

안도와 모딜리아니의 생애주기 가설(lifecycle and hypothesis, 1963)에 따르면 개인은 전 생애의 소득과 지출을 고려하여 합리적인 소비를 결정한다. 이런 관점에서 볼 때, 주택 수요자인 청년층의 주택점유형태 결정도 안정된 미래의 가계 소득과 소비에 영향을 받게 될 것임을 쉽게 추론할 수 있다.

경제 성장기에 살았던 청년층은 소득과 가구원이 증가하면서 주택 규모를 크게 하거나 차가에서 자가로 점유형태를 변경하는 것이 상대적으로 용이했다. 안정적 고용과 미래 소득증가, 가구원 증가에 따라 이루어진 주택수요 증가는 주택시장 확장과 성장의 주요한 토대가 되었다.

그러나 불안한 고용과 비정규직의 증가는 소득의 불확실성이나 변동 가능성이 노동시장의 고용구조 변화에 따라 더욱 커질 수도 있다는 우려 때문에 가계의 형성과 주택점유형태에 대한 의사결정에 보다 신중하도록 유도할 것이다.

## ② 청년층의 자가점유 촉진과 자산형성지원 정책 필요성 증대

주택 전월세시장은 매매시장 상황에 영향을 크게 받아왔다. 주택가격이 상승기로 진입하거나 가능성이 높아지게 되면 매매거래가 활발해져 주택공급이 증가하게 되고, 공급물량의 상당수는 임차시장에서 전월세 물건으로 공급되게 된다. 이 같은 관점에서 볼 때 저성장시대의 주택시장에서 청년층 주거안정을 위해서는, 거시경제 상황변화는 차치하고, 현재와 같이 주거비부담을 가중시키는 임대차시장 상황 해소가 필요하고, 이는 매매수요를 안정적으로 유지하는 것을 통해 가능하다.

따라서 청년층의 주거상향이동 특히 매매를 중심으로 청년층의 주택점유형태 결정 변화요인을 살펴보게 되면, 매매수요 창출을 통한 임차수요와 임대주택 공급 확대라는 청년층의 주거불안 요인에 대한 대응방안 모색도 가능할 것으로 판단된다. 한 걸음 더 나가, 청년층에 의한 주택매매수요의 지속적 창출은 경제발전 속도 등에 비해 다소 미흡한 사회복지정책을 주택을 활용한 자산기반복지 실현으로 보완하는 역할과 기능도 담당할 수 있다.

## 3. 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트효과 분석

우리 사회는 청년층 인구와 가구의 빠른 감소를 겪고 있다. 청년층의 감소는 주택시장의 동력이 약해지고 있음을 의미한다. 그러나 이보다 더 우려스러운 문제는 비정규직 중심의 노동시장 등 경제여건 변화와 저출산·고령화 시대의 도래가 맞물리면서

우리 주택시장에서 주거소비의 양극화가 더 커지고 있다는 점이다. 주거소비 양극화의 심화가 우리 사회의 성장 동력과 유대감을 약화시켜 계층간·세대간 갈등을 초래하는 원인이 될 수도 있음을 배제할 수 없다.

주택점유형태 결정과 주거소비에 관한 연구는 경제적 관점과 인구·사회학적 관점으로 나뉘어져 다루어져 왔다. 전자가 소득, 자산, 주거비용을 중시한다면, 후자는 가구주 연령, 혼인상태, 교육수준, 자녀의 수 등의 특성을 중시한다. 이 장에서는 한국노동패널 자료를 이용해 청년층이 직면하고 있는 사회경제적 환경과 주거소비 실태에 대해 분석하였다.

#### □ 청년층 주거실태분석 결과

주거실태조사 자료를 이용해 2006년과 2010년, 2014년 청년층 가구의 주거소비 실태에 대해 살펴본 결과 다음과 같이 몇 가지의 함의를 얻을 수 있었다.

첫째, 청년층 가구에서는 자가와 전세, 순수월세 가구 비중이 감소하고 있는 반면, 보증부월세의 비중은 증가하고 있다.

둘째, 보증부월세 등 월세가구 비중이 증가하면서 실제주거비 역시 증가(2006년 6.1만원 → 2014년 8.1만원)하고 있다.

셋째, 월세 → 전세 → 자가로 이어지는 주거상향이동 경로가 약화되고 있음을 확인할 수 있었다.

넷째, 주택마련을 위한 자산 축적은 감소 경향을 보이고 있다.

다섯째, 청년층 주거마련을 지원하기 위한 부모세대의 자금 부담이 커지고 있다.

이상과 같은 청년층 가구의 주거소비실태 현황은 청년층 가구의 주거여건이 조금씩 악화되고 있고, 청년층 스스로가 자신들이 처한 주거문제를 해결할 수 있는 능력이 점차 줄어들고 있음을 시사한다. 이는 청년층의 주택수요 약화가 진행되고 있음을 의미하는 것이어서, 주택시장의 안정이라는 관점에서 청년층의 주택수요를 진작시킬 수 있는 대응책을 시급히 마련할 필요가 있어 보인다. 이 때 대책은 시혜적 지원보다 청년 스스로가 주거 문제를 해결할 수 있도록 방안이 마련되는 것이 바람직할 것이다.

## □ 청년층의 경제적 특성과 주거소비에 관한 코호트효과 분석결과

청년층 가구의 소득, 자산 등 경제적 특성과 주거소비가 글로벌 금융위기를 전후해 어떻게 변화되었는지 노동패널 자료를 이용하여 살펴보았다. 청년층 경제 및 주거소비 특성에 대한 분석을 위해 청년층을 2003년 청년층(25~39세) 코호트와 2008년 청년층(25~39세) 코호트로 구분하여 연령 변화에 따른 주택점유형태, 주거소비, 소득, 자산, 고용 등의 생애주기적 변화를 분석하였다. 그리고 청년층은 제1장의 연구대상에 구분하였듯이 25~29세, 30~34세, 35~39세 등 5세단위의 3개 연령그룹으로 나누어 연령별 특성을 비교하였다.

2003년 청년층 코호트와 2008년 청년층 코호트의 생애주기적 변화에 대한 해석은 이중차분값을 통해 산출하였다. 2003년 청년층 코호트의 2007년까지 4년간의 코호트 변화와 2008년 청년층 코호트의 2012년까지 4년간의 코호트 변화를 각각 살펴보는 것은 단일차분값을 통해 확인 가능하기 때문에 두 코호트 변화량인 단일차분값을 한번 더 차분함으로써 이중차분값을 구할 수 있다. 이상과 같은 분석을 통해 다음과 같은 결론과 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 고용률과 경제활동참가율의 경우, 2008년 코호트는 2003년 코호트와 비교하여 개선되기는 하였으나 연령 상승에 따라 고용 등의 증가폭이 줄어 전체적인 이중차분값은 고용률, 경제활동참가율 모두 하락하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 가구소득의 경우 2008년 코호트는 2003년 코호트와 비교하여 연령증가에 따른 소득증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

셋째, 총자산과 순자산의 경우에서도 소득에서와 같이 2008년 코호트에서 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

넷째, 청년층의 자가 비중 증가율이 둔화되고 있어 이들의 주거안정성이 빠르게 약화되고 있는 것으로 나타났다.

마지막으로, 주거면적은 2008년 청년층과 2003년 청년층 코호트가 연령증가에

따라 주거면적 소비량 증가효과가 유사한 것으로 나타났으나 25~29세, 30~34세의 경우 2008년 코호트에서 주거면적의 증가율이 둔화되어 이중차분값은 (-)를 기록하였다.

주택점유형태 변화 유형에 따른 분석결과는,

첫째, 가구소득의 경우 ‘임차 → 임차’유형에서 소득 수준이 상대적으로 크게 낮았고, 연령 상승에 따른 소득은 전체 유형에서 2008년 청년층 코호트가 2003년 코호트보다 증가율이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

둘째, 총자산의 경우 전체적으로 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 총자산 증가율이 크게 둔화되었다.

셋째, 총부채의 경우 전체적으로 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 총부채 증가율은 둔화되었으나 ‘임차 → 임차’에서는 상대적으로 둔화폭이 가장 작게 나타났다. 순자산의 경우 2008년 코호트에서 2003년 코호트 대비 연령 상승에 따른 순자산의 증가폭이 전반적으로 둔화되었고, 특히 ‘임차 → 자가’, ‘임차 → 임차’에서의 둔화폭이 상대적으로 작은 것으로 나타났다.

넷째, 주거면적의 경우 ‘자가 → 임차’와 ‘임차 → 자가’ 유형에서 2008년 코호트에서 연령증가에 따른 주거면적 증가율이 확대되거나 (+)의 증가율로 전환되었던 반면, ‘임차 → 임차’, ‘임차 → 자가’ 유형에서는 주거면적 증가율이 상대적으로 둔화된 것으로 나타났다.

청년층에 대한 사회경제적 특성과 코호트 효과 분석이 주는 시사점은 다음과 같다.

첫째, 2012년 기준으로 볼 때 25~34세의 젊은 연령대의 청년층에서 소득 불확실성, 고용 불안정, 소비 증가 및 저축 감소, 주거불안 증가 등의 현상이 더 심각해 주거안정과 주택수요 진작 방안은 일차적으로 이들 계층에 초점을 맞출 필요가 있다.

둘째, 청년기 특히 25~34세 연령대에서는 필요경비 지출 증가로 주택점유형태 결정의 기본이 되는 자산을 저축을 통해 젊은 청년층이 형성하기란 매우 어려워



보인다. 따라서 이들의 주택구매력으로 이어질 수 있는 주택마련저축 등을 통해 자산형성을 지원할 수 있는 방안을 마련하여 시행할 필요가 있다.

셋째, 지역적으로 수도권 거주 청년층의 주거 접근에 대한 어려움이 더 큰 만큼, 수도권과 지방대도시 지역의 청년층을 위한 임대주택공급 확대방안을 마련할 필요가 있다.

마지막으로, 저출산과 저성장 영향으로 경제활동인구가 감소하고, 청년층의 신규 가계형성이 감소하는 것은 주택시장에 부정적 영향을 미쳐 결국은 주거비부담 가중으로 귀결될 수밖에 없다. 따라서 주택구매력이 약해지고 있는 청년층과 주택시장 불안 차단을 위해 장기적인 관점에서 주택시장과 주거복지에 관한 로드맵을 청년층의 생애주기에 맞춰 작성 및 시행할 필요가 있다.

#### 4. 청년층의 주택점유형태 및 주거소비 결정요인 분석

금융위기를 전후해 청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 코호트는 청년층 내에서도 25~34세의 젊은 연령층에서 많은 변화가 있었던 것으로 나타났다. 이러한 결과는 향후 청년층이 주택점유형태나 주거소비 면적에 대한 결정을 내릴 때 그들이 처한 경제적 특성의 영향을 더 크게 받게 될 것임을 시사한다.

그러나 청년층 코호트분석 결과에 나타난 변화 정도가 주택점유형태 결정이나 주거소비 결정에 있어 과거에 비해 어느 정도나 더 많은 어려움을 초래하는지를 완전히 보여주지는 못한다. 따라서 현재의 청년층이 처한 어려움의 정도를 이해하기 위해서는 기성세대와 비교가 필요하다.

이 장에서는 청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정 메커니즘에 대한 이론적 논의를 통해 실증분석모형을 구축하고, 한국노동패널 자료를 이용하여 제반 영향변수들의 효과를 분석하였다.

## □ 실증분석 방향

실증분석은 세 가지 방향으로 이루어졌다. 첫째, 2000년, 2006년, 2012년 횡단면 자료를 이용하여 각 연도별 청년층 가구의 주택점유형태와 주거면적 결정요인을 추정하고, 이를 비청년층 가구와 비교하였다.

둘째, 위 3개년도의 자료를 통합한 통합표본을 구축하여 모형을 추정하고 횡단면 자료 분석 결과와 비교하였다.

셋째, 청년층 가구의 주택점유형태 변화, 특히 임차에서 자가 거주로의 변화에 주목하여 2003~2007년 패널 자료와 2008~2012년 패널 자료를 구축하여 임차에서 자가 거주로 주택점유형태를 변화하는데 미치는 영향 요인을 파악하였다.

## □ 횡단면 자료와 통합자료 분석결과

순자산, 항상 소득, (상대)주거비용 등 핵심 경제변수들이 주택점유형태와 주거면적 결정에 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한 패널 자료 분석 결과도 패널 기간에 따라 다소 차이가 있지만, 핵심 경제변수들이 임차에서 자가 거주로의 주택점유형태에 영향을 주는 것으로 추정되었다. 분석의 주요 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 청년 가구의 경우 주택점유형태와 주거면적 결정에 순자산의 영향력이 점차 높아지고 있다. 주택점유형태 선택과 각 주택점유형태별 주거면적 결정 추정 결과에 기초한 순자산의 한계효과는 2012년에 가장 높았다.

둘째, 주택점유형태와 자가 거주 주거면적에 대한 (상대)주거비용의 효과는 주택매매시장 상황과 관련되어 있다는 점이다. 예를 들어 2000년의 경우처럼 주택매매가격이 빠르게 상승하는 시기에는 상대주거비용과 자가 거주 주거비용의 효과가 높은 것으로 추정되었다. 그러나 2012년처럼 가격상승이 완만한 시기에는 그 영향력이 낮은 것으로 추정되었다. 이를 통해 볼 때 주택매매가격이 빠르게 상승하는 시기에는 주택점유형태와 자가 거주 주거면적 결정에는 자본이득의 영향력이 클 것이므로, 이러한 자본이득의 크기를 반영한 상대주거비용이나 자가 거주 사용자비용의 변화에 민감하게 반응한다고 할 수 있다.

셋째, 임차 가구의 주거면적 수요에 대한 주거비용 탄력성을 분석한 결과 주거비용의 효과가 점차적으로 높아지고 있다. 특히 임차 가구의 경우, 주거비용 탄력성의 크기가 자가 거주 가구에 비해서 2012년 3배 정도 크다. 임차가구가 자가 거주 가구에 비해서 주거비용의 변화에 더 민감하다는 것이다.

넷째, 주택점유형태나 주거면적에 대한 주요 변수의 효과는 분석 시점에 따라 다르지만, 그 효과의 크기는 비청년층 가구보다 청년층 가구에서 전반적으로 더 크게 나타났다.

마지막으로, 청년층 가구의 주택점유형태 변화에 대한 의사결정은 전반적으로 순자산, 항상 소득, 상대주거비용과 같은 경제적 변수에 의해 영향을 받는 것으로 분석되었다. 또한 이러한 경제적 변수들이 미치는 효과는 변수 값의 증가 또는 감소에 따라 비대칭적인 것으로 나타났다.

## 5. 청년층의 주거비부담능력 변화 전망과 주택시장

앞에서 청년층 가구의 인구 특성과 순자산, 항상 소득, 주거비용 같은 경제적 특성 요인이 주택점유형태와 주거면적 소비에 미치는 영향력이 어느 정도인지 실증분석모형을 통해 살펴보았다. 분석 결과, 주거비용 증가는 자가 선택확률을 낮추고 주거면적 소비를 감소시키는 작용하는 것으로 나타났다.

가구의 주거소비가 경제력에 기반한 주거비지불능력에 영향을 받는다면, 저성장시대의 도래는 과거에 비해 생애주기에 따른 소득증가율 둔화와 소득에 기반한 자산축적을 감소시킬 것이다. 이는 전체적으로 가구의 지불능력을 축소시켜 주택수요에 많은 영향을 미칠 것임을 예상할 수 있다.

이 장에서는 저성장시대로의 진입으로 현 청년층의 주택매매가격 및 임대료 지불능력이 생애주기 진행에 따라 어떻게 변화하는지 전망하고, 이를 기초로 주택시장과 주택수요 차원에서 부담 가능한 주택재고 및 매물분석을 시나리오별, 지역별, 가구주 연령별로 실시하였다.

## □ 청년층 가구의 부담능력 추정

분석을 위해 4가지 시나리오를 작성하였다. 각 시나리오별 소득과 순자산을 추정하고, 그 결과를 이용하여 지불 가능한 주택가격과 임대료 수준을 분석하였다. 분석의 기본이라 할 수 있는 첫 번째 시나리오는 가구주 연령별 자산이 현재 수준으로 유지될 경우를 가정한 것이다(시나리오(1)). 시나리오(1)에서 소득과 순자산은 추정된 소득함수와 순자산함수에 해당 연령별 독립변수의 평균값을 대입하여 추정하였다.

두 번째 시나리오는 향후 경제성장률이 둔화될 경우에 대한 가정이다(시나리오(2)). 시나리오(1)의 추정 소득에 소득증가율 둔화에 따른 영향을 반영하여 소득을 재추정하고, 이렇게 재추정된 소득을 이용하여 순자산을 재추정한 값을 적용한 것이다.

세 번째 시나리오는 소득증가율 둔화와 함께 청년층 가구의 취업률이 하락할 경우, 지불능력에 어떤 변화가 있는지를 분석하기 위한 시나리오이다(시나리오(3)). 앞서 추정한 소득함수에는 상용근로자 비율이 모형에 포함되어 있다. 이를 이용해 상용근로자 비율이 가구주 연령별로 5%p 하락할 경우, 소득과 순자산의 변화를 추정하는 시나리오이다.

네 번째 시나리오는 월세가구 비중 증가에 따른 영향을 분석하기 위한 시나리오이다(시나리오(4)). 월세가구 비중은 순자산함수에 포함된 변수로 해당 비율이 5%p 상승할 경우, 순자산의 변화를 추정한다. 이 때 소득은 시나리오(2)에서 추정한 소득을 적용하는 것으로 한다.

〈분석을 위한 시나리오 구성〉

구분	소득	순자산
시나리오1	현재의 소득 유지	현재 순자산 유지
시나리오2	저성장에 따른 소득증가율 둔화	소득감소에 따른 순자산 감소
시나리오3	저성장에 따른 소득증가율 둔화+상용근로자비율 5%p 감소	소득감소에 따른 순자산 감소
시나리오4	저성장에 따른 소득증가율 둔화	월세가구 비중 5%p 증가에 따른 순자산 감소

이상의 시나리오를 적용한 수도권과 비수도권의 가구주 연령별 소득 및 순자산 추정한 결과는 아래와 같다.

〈시나리오별 소득추정 결과(만원)〉

구분		25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
수도권	시나리오1	216.2	309.8	342.9	347.5	328.2	309.7	274.9	239.2	134.1
	시나리오2	216.2	303.0	328.0	324.9	299.7	276.1	239.1	202.9	110.8
	시나리오3	213.9	299.8	324.5	321.4	296.5	273.1	236.6	200.7	109.6
	시나리오4	216.2	303.0	328.0	324.9	299.7	276.1	239.1	202.9	110.8
비수도권	시나리오1	187.7	298.6	314.3	309.9	293.0	267.9	232.8	191.1	97.7
	시나리오2	187.7	292.1	300.7	289.7	267.5	238.8	202.5	162.1	80.8
	시나리오3	184.3	286.9	295.3	284.5	262.8	234.5	198.9	159.2	79.3
	시나리오4	187.7	292.1	300.7	289.7	267.5	238.8	202.5	162.1	80.8

자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

〈시나리오별 순자산추정 결과(만원)〉

구분		25~ 29세	30~ 34세	35~ 39세	40~ 44세	45~ 49세	50~ 54세	55~ 59세	60~ 64세	65세 이상
수도권	시나리오1	2,689	7,118	10,453	12,477	12,741	13,071	13,605	13,797	12,742
	시나리오2	2,689	6,948	9,908	11,501	11,500	11,582	11,961	12,106	11,719
	시나리오3	2,667	6,867	9,783	11,357	11,367	11,459	11,850	12,011	11,668
	시나리오4	2,434	6,288	8,967	10,409	10,407	10,482	10,824	10,956	10,605
비수도권	시나리오1	1,863	6,838	8,194	9,208	8,745	9,563	9,778	9,313	7,870
	시나리오2	1,863	6,649	7,724	8,438	7,833	8,432	8,576	8,213	7,312
	시나리오3	1,836	6,501	7,546	8,251	7,673	8,278	8,443	8,111	7,267
	시나리오4	1,680	5,996	6,965	7,609	7,064	7,604	7,734	7,406	6,594

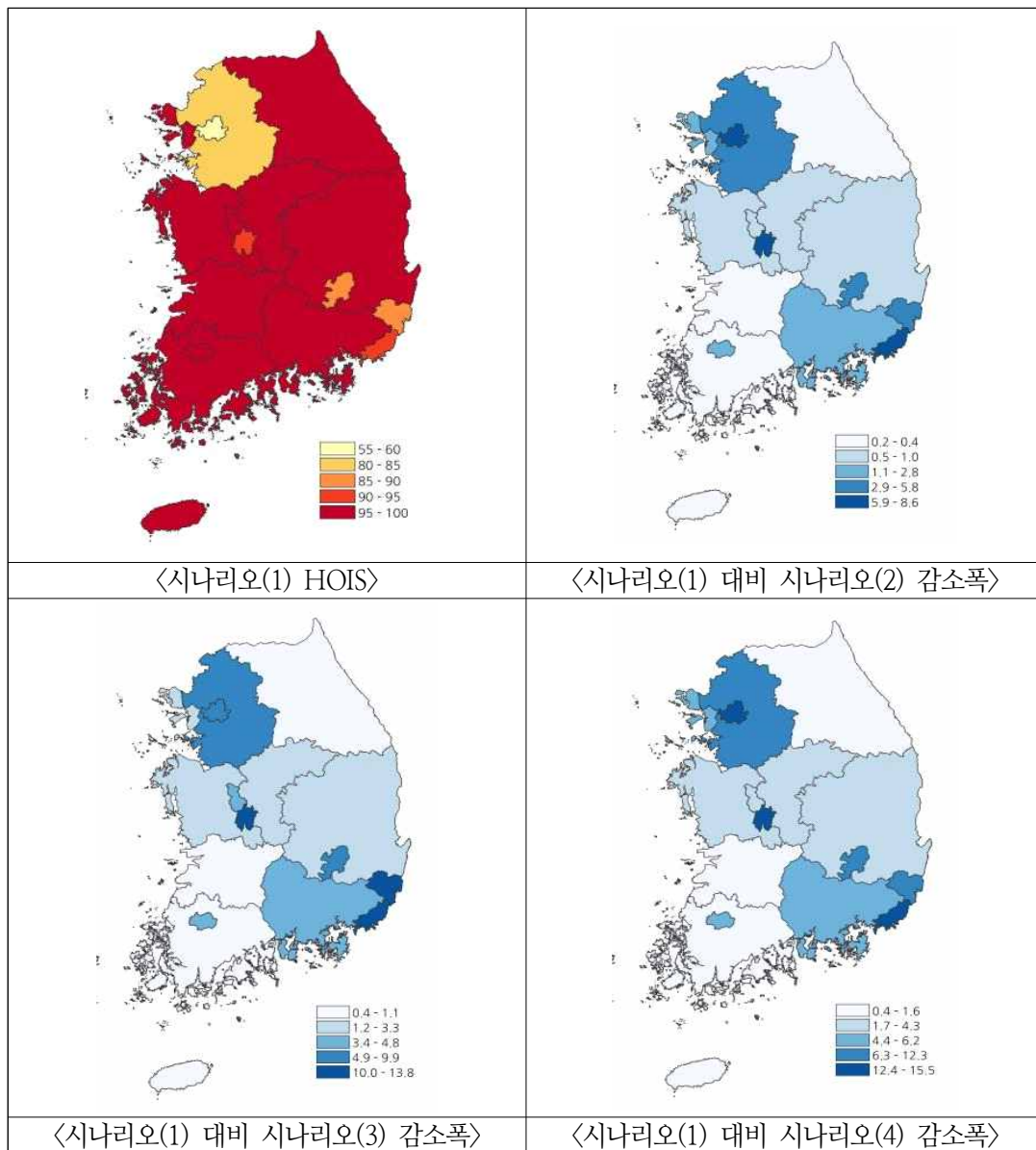
자료 : 기획재정부(2013), 국토교통부 2014 주거실태조사 등을 이용하여 추정하였다.

□ 분석결과 및 시사점

저성장시대로 진입으로 청년층의 가계소득과 순자산이 거시경제 여건변화와 고용 상태에 따라 어떻게 변화할 것인지 전망하고, 이에 기초하여 주택매매가격 및 임대료 지불능력이 청년층의 생애주기 진행에 따라 어떻게 변화하는지 분석하였다. 이러한 분석을 통해 다음과 같은 몇 가지의 결론 및 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 청년층의 주택구입능력과 임대료지불능력에 근거해 청년층 가구가 부담 가능한 주택재고량과 매물량을 주택재고지표(HOIS, ROIS)와 주택매물지표(HOIM, ROIM)를 활용해 확인해 본 결과, 저성장 가정 하에 청년층의 고용상태와 소득의 불확실성은 시간이 경과할수록 청년층이 접근할 수 있는 지불 가능한 주택재고를 감소시키는 것으로 나타났다.

〈지역별 HOIS 분석결과(35~39세 전체가구)〉



자료 : 국토교통부 2014 주거실태조사와 실거래가 자료를 이용하여 분석한 결과를 지도로 표현한 것이다.

둘째, 2014년 기준으로 구입 가능한 주택재고 및 매물의 경우, 시나리오별로 청년층이 접근 가능한 적정한 주택가격은 수도권 3.8억 원~3.0억 원, 비수도권 3.5억 원~2.8억 원이었으나, 이들 가격대의 재고가 서울은 시나리오별로 56~41% 수준, 경기도는 84~73%, 부산 92~79%, 울산 88~75% 수준에 불과한 것으로 나타났다. 이는 보다 저렴한 주택의 충분한 공급이 필요함을 의미한다.

셋째, 주택가격과 재고의 격차는 소득대비 높은 주택가격을 보여줄 뿐 아니라, 청년층이 주택을 구입할 경우 초기자본 제약이 발생하고, 이는 지역 및 연령대별로 각기 다른 초기자본 제약 정도를 보여준다.

넷째, 주택매물량의 경우는 주택재고량보다 시나리오에 따른 감소폭이 더 큰 것으로 나타났다. 서울, 경기, 부산, 대구, 제주 지역에서 이러한 경향이 두드러졌는데, 이는 이들 지역에서 청년층이 부담 가능한 가격수준을 초과하는 주택들이 시장에서 매물로 거래되는 경우가 더 많음을 의미하는 것이어서 현실적으로는 주택구입을 위한 청년층의 초기 자본제약이 더 크다는 것을 알 수 있다.

다섯째, 부담 가능한 임대주택재고와 매물 역시, 주택구입과 별반 다르지 않으나 중·저소득층 청년층이 지역에 관계없이 임대주택 마련에 어려움을 겪게 될 가능성이 클 것으로 나타났다. 실제 시장에서 거래되고 있는 매물량도 청년층이 부담 가능한 임대주택재고량의 80~90%만 거래되고 있어 만성적 공급부족 현상으로 인한 주거비 부담 증가 가능성이 열려 있는 상황이다.

여섯째, 청년층의 소득수준으로 접근할 수 있는 주택재고도 부족하지만, 이들이 이주하고자 할 때 소득에 맞춰 접근할 수 있는 주택 공급량이 많이 부족하게 될 것으로 보인다. 이는 이들이 개인 가구특성에 맞는 주택을 확보하기 어려울 뿐 아니라, 청년층의 주거이동을 제약하는 요인으로 작용할 가능성이 크다.

이상의 내용과 분석 결과는 특히 정책적 측면에서 25~34세의 젊은 중·저소득 청년층을 대상으로 한 주택정책과 지원방안 강구가 시급히 필요함을 시사해 주는 것이라 할 수 있다.

## 6. 저성장시대 청년층 주거안정 지원을 위한 정책방안

우리 주택시장은 인구·사회경제적 환경변화로 인한 빠른 변화를 경험하고 있다. 주택의 자가 소유 및 점유, 전세 비중이 감소하고 있고, 임차시장에서는 보증부월세 중심의 월세시장이 급부상하고 있다. 빠른 월세화의 진행은 가뜩이나 불확실한 청년층의 삶에 어려움을 더한다. 청년층의 주거비 부담이 임차에서 자가로의 주거상향이동을 저해하고 주택점유형태와 주거소비 면적 결정도 어렵게 만드는 부정적 요인으로 작용할 것이라는 것은 앞의 분석들을 통해 확인하였다.

국민의 주거안정은 주택수요와 공급, 그리고 수요자가 다가갈 수 있는 적절한 주택가격과 합리적인 시장의 규칙이 작동할 때 비로소 가능해진다. 이를 위해 선결되어야 할 것이 주택시장 환경변화로 점차 약해지고 있는 수요약화의 원인을 파악해 치유하는 것이다. 따라서 주택구매 핵심계층인 청년층이 주택수요에서 이탈하지 않도록 이들에 대한 지원 방안을 강구하는 것은 특정 세대에 대한 정책적 시혜(施惠)가 아닌 우리 주택정책이 직면해 있는 시장 문제의 본질적 해결책이라는 것에 대한 이해가 필요하다.

이 장에서는 ‘5포 세대’로 명명되며 ‘내 집 마련’을 포기한 청년층이 스스로가 주체가 되어 당면한 주거불안 문제를 헤쳐 나갈 수 있도록 하기 위해 어떤 여건을 조성하고, 또 이를 위해 필요한 정책 및 제도개선 사항이 무엇인지 살펴보았다.

### □ 청년층 주거안정을 위한 새로운 주택정책 방향의 정립

#### ① 청년을 위한 주거안정지원 정책의 필요성

주택시장을 둘러싼 환경변화는 기존과는 차별화되고 보완된 청년층 주거안정지원 방안 마련이 필요함을 제기하고 있다.

우선, 사회경제적 환경변화가 지속될 것이고 주택시장은 이의 영향을 계속 받을 것이란 점에서 청년층을 위한 새로운 주택정책의 정립이 필요하다.



다음으로, 사회여건 악화와 고령화 등으로 점증하는 국민의 주거복지정책 소요에 대처하기 위해서는 주택시장과 참여주체의 역할에 대한 재검토가 필요하다.

마지막으로, 청년층이 주거복지정책의 배려대상이 아닌 주택수요 창출자로 역할 할 수 있도록 주택시장에서 그 위상을 재정립할 필요가 있다.

## ② 청년층을 위한 주거안정지원 정책현황과 과제

현재 청년층을 대상으로 한 대표적인 주거안정지원 정책으로는 신혼부부와 사회초년생, 대학생, 취업준비생 등을 위한 주택구입 및 전세자금 금융지원, 행복주택등 공공임대주택공급, 주택특별분양지원 등이 있다. 구체적인 지원내용으로는 주택금융 지원의 경우 생애최초 주택구입자금대출, 안심월세대출 등이 이루어지고 있고, 주택공급지원은 행복주택, 보금자리주택 공급정책시 신혼부부·신입사원 일부에 대한 주택특별공급제도, 신혼부부·대학생 대상 전세후임대주택 공급 등이 시행되고 있다.

이러한 정책들은 청년층의 주거안정을 위한 주거안전망 구축에 많은 기여를 할 수 있을 것으로 보이지만, 아직까지는 그 성과가 어느 정도일지는 예단하기 어렵다. 청년층을 대상으로 한 주거안정지원 정책의 역사가 일천하기 때문이다. 그렇지만 현 시점에서 청년층을 위한 주거안정지원 정책이 지니는 한계와 극복해야 할 과제를 살펴보는 것은 장래 이들의 주거안정뿐 아니라 주택시장 안정을 위해서도 반드시 필요한 작업이다.

현행 청년층 주거안정지원 정책이 갖고 있는 문제로는 첫째, 젊은 청년층이 정책적 배려 대상이라는 인식이 강하다는 것이다. 둘째, 생애주기에 맞춘 포괄적 주택시장과 주거복지 정책이라기보다는 제한된 대상자에게 한시적인 주거복지 정책을 시행하고 있다는 점이다. 셋째, 공급주택이 절대적으로 부족하고, 민간 활용이 미흡하다는 점이다. 넷째, 월세 시대의 청년층 주거비부담과 대응력이 부족하다는 점이다. 그리고 마지막으로 청년층 주거 및 주거 빈곤 실태에 대한 조사 및 이해가 부족한 실정이라는 점 등이다.

## □ 기본방향과 추진전략

저성장시대 청년층의 주거안정을 위한 정책 및 제도개선 방향은 청년층이 처한 사회경제적 특성, 청년층의 지속가능한 주거복지, 주택점유형태 및 주거면적 소비량 결정요인 그리고 지불 가능한 주택가격 및 임대료 수준과 주택재고량, 현재 시행되고 있는 청년층 대상 지원정책 등을 모두 포괄할 수 있어야 한다. 이러한 목적을 실현하기 위해서는 청년층 주거안정을 위한 주택정책이 다음과 같은 기본방향과 전략 하에 수립되어 추진될 필요가 있다.

### ① 청년을 위한 새로운 주거정책 수립의 3대 기본방향

- 첫째, 정책지원 대상과 목적을 명확히 명시하고, 생애주기별로 정책목표와 추진전략을 마련한다.
- 둘째, 청년층을 연령, 소득, 가구구성 등 대상 특성별로 더욱 세분화된 정책대상으로 재설정하여 정책을 추진한다.
- 셋째, 시장과 주거복지를 결합하는 정책을 확립한다. 정책추진 주체의 다양성과 자율성을 확보하고, 환경변화와 주택수요에 맞는 정책의 다양성을 제고한다.

### ② 새로운 청년층 주거안정지원 정책을 위한 7대 세부 추진전략

청년층 주거안정지원 정책의 3대 기본방향에 맞춰 추진하여야 할 세부 전략을 제시하면 다음과 같다.

- 첫째, 청년층 주거안정지원 정책은 임차시장의 월세화에 대응한 단기 대응책보다 장기적으로 자가 점유에 초점을 맞추어 생애주기별 지원방안을 마련한다.
- 둘째, 수요측면에서 청년의 사회진입 단계부터 자산형성지원을 받을 수 있는 프로그램(저축, 보험 등)을 마련한다.
- 셋째, 청년 생애주기(연령대별), 소득계층, 거주지역, 가구특성을 종합한 세밀한 주거안정지원 정책 프로그램을 준비한다.
- 넷째, 월세 시대 임대료 부담을 줄일 수 있도록 한다.

- 다섯째, 제도적 측면에서 주택시장 환경변화를 반영하고, 지속적인 주택수요가 창출될 수 있도록 실수요자 중심의 주택공급 강화 방안을 검토한다.

- 여섯째, 「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「주거기본법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「지방세법」 등 관련 법제와 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 등 수요관리 관련 정책사항을 검토하여 정비한다.

- 마지막으로, 정책의 지속성과 정책간 연계성 강화방안을 마련한다.

#### □ 청년층 주거안정지원을 위한 정책방안

청년층의 사회경제적 특성과 주거소비 패턴 변화에 맞춰, 청년층 주거안정을 위한 정책은 현행의 신혼부부, 사회초년생, 취업준비생, 대학생을 중심으로 한 호혜적 정책지원에서 벗어나 계층별로는 저소득층과 중간소득층, 지역별로는 서울, 경기와 부산, 울산, 제주 등 비수도권, 연령대별로는 20대, 30대 초반과 중후반으로 보다 세분화해 주택공급과 주택수요 진작방안 그리고 주거복지지원에 맞춘 정책을 추진할 필요가 있다. 이 같은 관점에서 청년층 주거안정을 위한 주택시장과 주거복지 측면에서의 지원정책방안을 제시하면 다음과 같다.

① 주택시장 진입연령 전후의 초기 청년층부터 자가 점유나 차가를 마련하는데 사용할 수 있도록 ‘자산형성지원 프로그램을 개발’해 시행한다. 구체적 방안으로는,

- 첫째, 자립형 자산지원형성 상품을 개발한다.
- 둘째, 주택금융 대출과 더불어 취득세 분할납부, 재산세 납부이연 등 주택보유에 따른 세제부담 완화를 검토한다.
- 셋째, 청년층 주택수요 진작을 위한 생애주기별 수요지원 금융상품을 도입한다.

② 주거복지와 자산형성지원, 주거안정지원을 연계한 ‘저축+보험연계 상품개발’ 정책 지원을 실시한다. 방안으로는,

- 첫째, 자산기반복지 실현 수단으로 청년층의 자가 점유를 촉진하고, 이를 위해 자산형성을 지원하는 저축 및 보험상품을 개발한다.
- 둘째, 대출금이자를 납부해주는 보험 상품을 저축 상품과 연계 개발한다.

- ③ 세밀한 청년층 주거안정지원 정책을 마련한다. 그 구체적 방안으로는,
- 첫째, 한시적, 정책적 배려대상이 아닌 장기적 주택수요의 주체로 청년층이 주택시장에서 위상을 유지할 수 있도록 상용직과 비정규직 같은 고용 상태, 1인 및 무자녀 가구와 2~4인 가구, 3세대 가구 등에 대한 각기 다른 수요 및 공급지원 방안을 생애주기별로 준비한다.
  - 둘째, 정례적 청년층에 대한 조사를 강화한다.
- ④ 부담능력을 고려한 지속가능한 지원과 생산적 주거복지 프로그램을 개발한다. 검토 가능한 방안으로는,
- 첫째, 자산기반복지 실현이 가능한 프로그램 개발이라는 관점에서 주택연금제도와 연계된 신상품 개발방안을 모색한다.
  - 둘째, 청년의 주거비부담능력을 고려한 ‘청년공동체주택공급’ 프로그램을 추진한다.
  - 셋째, 공동주거 주택에 대한 시범사업을 확대 추진한다.
- ⑤ 청년 공동체와 도시정비사업을 연계하여 추진하고, 증가하는 공공임대주택 등의 노후주택 관리를 위해 비영리민간단체, 협동조합 등을 적극 활용할 수 있는 방안을 마련한다. 이를 위해,
- 첫째, 공공과 민간사업자가 노후주택과 공가를 구입 및 수리한 후 청년층 단체나 청년 개인에게 매각하되, 해당 주택을 셰어하우스로 활용하는 조건으로 공급하도록 한다.
  - 둘째, 사업운영주체 측면에서는 미세한 주택정책을 누가 실천할 것인가 하는 미시적 거버넌스에 대한 검토가 한다. 특히 「주거기본법」 시행에 맞추어 공공과 민간의 주거복지센터에 대한 역할과 위상, 업무, 인력 및 예산 지원 확대방안 등을 명확히 할 필요가 있다.
- ⑥ 시장위기에 대응한 주거안정 및 주거복지 대처방안을 공공기관, 비영리단체와 금융기관 등이 공동으로 구축한다. 그 구체적 방안으로는,
- ‘지역별 청년주택펀드’를 조성한다. 혹 닥칠지 모르는 주택시장 불안에 대한 선제대응과 청년층 주거를 확보하기 위한 방안으로 ‘지역별 청년주택펀드’를

조성한다. 청년펀드가 파산·경매주택, 미분양주택을 구입하여 청년층이나 단체에게 임대 및 매각할 수 있게 한다.

⑦ 마지막으로, 저렴한 주택과 공공임대주택에 대한 대기수요가 여전히 많다. 청년층 역시 예외는 아닐 것이다. 이들이 주거사다리를 통해 상향 이동할 수 있도록 ‘회수형 주거지원 프로그램’을 도입한다. 이를 위한 방안으로는,

- 첫째, 분양전환 목적의 임대주택공급을 확대하고, 국지적 시장의 주택임차수요를 주기적으로 추정해 연차별 주택공급계획의 실효성과 선제대응력을 높인다.
- 둘째, 재건축과 재개발 방식을 통한 도시내 저렴한 주택 공급 확대 방안을 마련 한다.
- 셋째, 분양전환 임대주택에 거주하는 임차인 중 원하는 경우, 공유형 모기지 방식을 차용해 장기적으로 자가 점유가 가능하도록 하는 정책방안을 마련한다.

지불 가능한 주택가격의 주택재고 분포를 살펴본 결과, 인구 100만 이상 대도시에서 주거비지불능력과 주택가격간의 불일치가 심각한 것으로 나타났다. 이들 지역에는 1인 가구 뿐 아니라 젊은 청년가구주가 많이 거주하는 특징이 있는 만큼 소형주택 공급이 확대될 수 있도록 제도를 보완할 필요가 있다. 또한 현재의 청년층 주거안정지원 정책에 대해서는 정책수혜 대상이 제한성과 정책의 한시성에 대한 우려도 나오고 있다. 이 같은 문제들을 해결하기 위해서는 다음과 같은 보완이 정책 및 제도적 측면에서 이루어져야 할 것이다.

① 청년층의 주거안정을 위한 중장기 마스터 플랜이 필요하다.

- 구체적 방안으로 가칭 ‘청년층 주거안정과 주거복지 증진을 위한 기본계획’을 법정계획으로 수립하도록 「주택법」에 관련 사항을 포함하는 것을 검토한다.

② 청년층 주거실태와 비주택거주자 주거실태 패널 조사 관련 내용을 「주택법」에 포함한다.

- 저소득층, 대학생, 사회초년생, 취업준비생, 예비 및 신혼부부 등을 망라하는 전국단위의 조사가 주기적으로 실시될 수 있도록 한다.

- ③ 분양주택 청약시 청년층(25~39세) 가구에 대한 지원정책을 강화한다.
- 이는 청년계층에 대한 차별적 지원이 아니라 주택시장 장기적 안정을 위해 실수요자 중심으로 ‘입주자 조절’을 하자는 취지로, 청년층의 주택수요와 공급 균형을 유지하고, 수요측면에서 주택시장의 성장잠재력을 구축 및 유지할 수 있다는 장점이 있다.
  - 「주택공급에 관한규칙」의 주택특별분양제도에 중저소득 청년층 가구를 포함하는 방안을 검토한다.
- ④ 청년층을 위해 주택도시기금이 활용될 수 있도록 「주택도시기금법」의 보완을 추진한다.
- 청년 공동체, 청년주택조합 등에 의한 주택공급과 관리 지원을 명문화하고, 청년층 거주 공동주택의 수리 및 관리를 위한 비용을 저금리로 대출할 수 있도록 관련 사항을 검토 및 보완한다.
  - 향후 「주거기본법」에서 정하고 있는 주거복지지원센터 업무에 청년층 거주안정지원이 가능하도록 하고, 필요 재원을 주택도시기금에서 대출 지원하도록 한다.
- ⑤ 범정부차원에서 청년층 자가 점유촉진 지원을 위해 LTV, DTI 등 주택금융지원정책과 「지방세법」 등 관련법제의 보완을 추진한다.
- 청년층의 생애주기를 고려한 주택담보대출 및 회수 구조 그리고 세제 이연납부 방식을 통한 일시적 비용부담을 장기 분납이 가능하도록 개선하는 등 비용부담 경감 방안을 검토한다.
- ⑥ 청년주택공급 확대를 위한 원활한 택지공급을 위해 택지개발제도 폐지에 따른 대안이 마련되어야 한다.
- 일명 뉴스테이(New Stay)법인 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 정하고 있는 기업형임대주택 공급촉진지구 등에서 공급하는 주택 중 별도의 청년층 거주단지를 조성해 공급할 수 있도록 하는 방안을 검토한다.

- 도시내 맞춤형 주택공급을 위해 「도시 및 주거환경정비법」의 관련 내용을 검토 및 보완한다. 새롭게 도시형 청년주택의 개념을 도출하여 정립하고, 이를 공급 및 운영하는 주체와 이들에 대한 지원방안 등을 검토 및 구체화한다.

#### □ 연구의 기대효과와 한계

이 연구는 청년층이 직면하고 있는 주거 문제에 대한 실태분석부터 장래 불안요소가 지 다양하게 다루었다는 점에서 학술적·정책적으로 많은 기여를 할 수 있을 것이라 기대한다.

청년층의 주거실태에 대한 다양한 시장분석 특히 장래 주거비지불능력 전망과 주택재고량, 이중차분법을 활용한 청년층 코호트분석, 세대간 영향요인 변화 분석 등은 학술적으로 주택관련 세대 연구가 발전하는 데 많은 통찰력을 제공해 줄 것이다. 또한 청년층 주거안정을 위해 제시한 주택정책 방안은 청년들의 주거불안 문제를 조금이나마 해소하고, 주택시장에서 제도와 정책이라는 공정한 규칙의 기능이 제고되는 데 작으나마 기여할 수 있을 것이라 생각한다.

그러나 이 연구는 자료와 시간 제약으로 당초 다루고 싶었던 청년층 주택점유형태 및 주거소비 결정과 자산의 세대이전, 전세주택거주의 강제저축효과 등에 대해 더 깊이 있게 다루지 못한 점은 아쉬움이 있다. 이에 대해서는 활발한 후속연구가 이뤄지기를 기대해 본다.