

# 청년층의 공공분양주택 선호 연구\*

## - 주거인식 및 인구통계학적 특성을 중심으로 -

A Study on Young People's Preference for Public Housing for Sale  
- Focusing on Perception of Housing and Demographic Characteristics -

고 은 결 (Ko, Eun Kyeol)\*\* · 이 정 란 (Lee, Jeong-Ran)\*\*\*

〈 Abstract 〉

In order to solve the housing problem of young people, the government announced a plan to supply public housing for sale that combine affordable housing prices and groundbreaking mortgage support. In this study, a survey was conducted to understand the young people's preference for the newly proposed public housing for sale, and the housing perception and demographic characteristics of young people who prefer public housing for sale were analyzed. In addition, through a survey on the policy direction and detailed conditions, it was intended to propose a model of public housing for sale that young people want.

The results of analysis are summarized as follows. First, as a result of the survey, 49.8% of the respondents preferred public housing for sale, and such a high preference indicates the need to expand the supply of affordable public housing for sale. Second, since there are differences of opinion on the detailed conditions related to the benefits and restrictions of public housing for sale, it is necessary to set reasonable standards. Third, for young people with relatively lower assets, it is essential to provide cheonsei loans and public rental housing support to secure the current residential stability. Fourth, it is important to supply public housing with high-quality residential and educational environments for young people planning to marry and give birth. The results of the study are meaningful in that they clarify whether public housing for sale can serve as an alternative to solving the housing problem of young people, and present guidelines such as policy direction and detailed conditions.

키워드 : 공공분양주택, 청년주거지원, 주거정책, 주거인식, 인구통계학적 특성

Keyword : Public Housing for Sale, Youth Housing Support, Housing Policy, Perception of Housing, Demographic Characteristics

\* 본 연구는 2022년 한국주택학회 하반기 학술대회 발표 논문을 수정·보완한 것임

\*\* 한양사이버대학교 부동산대학원 석사과정, 2021200894@hycu.ac.kr, 주저자

\*\*\* 한양사이버대학교 부동산학과 교수, jeongran@hycu.ac.kr, 교신저자

## I. 서론

청년은 부모로부터의 독립, 사회 진출, 결혼 및 출산 등의 생애 과업이 요구되는 시기로 이 시기의 주거안정성은 매우 중요하다. 그러나 2021년 기준 청년 1인 가구 중 월세 비중은 65.5%로 점유형태 중 가장 많았으며, 그중 31.4%는 월 소득 30% 이상을 주거비로 지출하는 '주거비 과부담 가구'로 조사됐다(박미선·우지윤, 2021). 또한 청년 1인 가구의 거주 기간은 평균 1.4년으로 일반가구 6.2년에 비해 훨씬 짧았는데, 전·월세 계약 빈도가 잦고 주거가 불안정한 상태임을 의미한다(서울특별시, 2022). 2019년 주거실태조사와 인구총조사에 따르면 2030세대의 주택보유의식(84.1%)과 자가보유율(61.2%)의 차이는 22.9%로 나타났으며, 조사 결과는 주택 보유를 희망하나 높은 주택가격 때문에 실제 자가소유로 이어지지 못하는 수요가 상당함을 보여준다(김덕례, 2022). 이와 같은 청년층의 주거 불안정 및 주택 매입 실패는 청년들의 생애 과업을 방해하고 저출산으로 인한 심각한 사회문제를 야기하는 주요한 요인으로 지목되고 있다.

정부에서도 문제의 심각성을 인지하고 청년주거문제 해결을 위한 다양한 정책을 발표해 왔다. 문재인 정부에서는 청년들의 주거 안정성을 높이기 위하여 공공주택 100만호 공급을 계획하였고, 실제 2018년부터 2022년까지 공공분양주택 약 15만호, 공공임대주택 약 65만호가 공급되었다(오마이뉴스, 2023.03.16). 공급 실적에서 확인할 수 있듯이 지난 정부의 주거지원 정책은 공공임대주택 공급을 중심으로 전개되었는데, 이는 향후 자가소유를 위한 주거사다리 역할을 하지 못한다는 비난을 받기도 하였다. 이에 현 윤석열 정부에서는 청년 주거지원 프로그램의 정책 목표를 주거사다리 마련에 두고 공공분양주택 공급을 확대하는 정책을 발표하였다. 국토교통부가 발표한 8·16 부동산대책에서는 토지임대부, 이익공유형, 지분적립형과 같은 기존 공공주택 모델이 혼합된 청년원가주택, 역세권 첫 집 등 현 정부 표 공공분양주택의 개념을 처음으로 공개하였다(국토교통부, 2022). 이후 2022년 10월 26일 발표한 '청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획'을 통해 저렴한 분양가와 획기적 모기지 지원을 결합하여 초기부담을 최대한 낮춘 공공분양상품을 선보였으며, 소득·자산여건·생애주기 등에 맞게 나눔형, 선택형, 일반형으로 나누어 공공분양주택 모델을 구체화하였다(국토교통부, 2022).

이와 같이 향후 공공분양주택의 공급은 크게 확대될 것으로 예상되는 반면, 선행연구를

살펴보면 청년주거문제, 공공임대주택에 대한 연구는 이어져왔지만 공공분양주택에 대한 연구는 많이 다루어지지 않았다. 본 연구는 만 19세에서 만 40세까지의 무주택 청년들을 대상으로 주거인식을 알아보고, 현 정부에서 공급 예정인 공공분양주택 모델에 대한 선호를 파악하고자 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 기존의 전세자금대출 및 공공임대주택과 대비하여 얼마나 많은 청년층이 새로운 공공분양주택 모델을 선호하는지 파악하고, 공공분양주택을 선호하는 청년층의 주거인식 및 인구통계학적 특성을 분석하였다. 또한 공공분양주택의 정책방향과 세부 조건에 대한 의견을 묻는 설문을 포함하여 새롭게 공급될 공공분양주택의 정책적 시사점도 제언하고자 한다.

## II. 선행연구 및 제도 고찰

### 1. 청년층 주거인식 및 주거정책

청년층의 높은 실업률, 학자금 대출 등으로 인한 신용 부실, 주거비 부담능력 한계 등으로 인한 청년주거 문제는 사회적·정치적 현안이다. 특히 청년기의 과중한 주거비용은 결혼·출산과 같은 생애 주기별 과업을 포기하게 만들고 있으며, 정부에서는 주택공급 확대방안을 제시하고 있음에도 그 효과는 미비하여 청년들을 위한 실효성 있는 주거정책 확대가 절실한 상황이다(박지현, 2020). 이러한 상황에서 청년들의 주거인식을 조사한 국토연구원의 연구를 살펴보면, 2030 미혼 청년 중 주택을 소유하고 있는 비율은 14.5%에 불과한 반면, 무주택 미혼 청년의 77.0%는 내 집을 꼭 소유해야 한다고 응답하였다. 만약 향후 10년 내 주택 소유가 불가능할 경우 대안을 묻는 설문에는 일반 전·월세로 거주한다는 응답이 60.3%, 공공임대주택에 거주하겠다는 응답은 37.6%였다. 또한 2030 미혼 청년에게 필요한 정부 주거정책으로는 신규주택 공급 확대를 통한 주택시장 안정화, 무주택 청년 주거비 지원을 통한 주거비 경감, 누구나 오래 거주할 수 있는 공공임대주택 공급 순으로 나타났다(박미선 외, 2022).

이처럼 청년층의 주택보유에 대한 인식은 매우 높게 나타나는데, 이현정(2015)은 주택시장 구조에서 하위에 위치할수록 주거안정성에 대한 불안감과 주거비에 대한 부담이 주택보유 인식에 영향을 미쳐 주택구매 욕구가 강해지기 때문으로 설명하고 있다. 여기에 혼인여부, 주거비부담 정도, 주택 점유형태, 주거지원 프로그램의 필요성, 미래 주거욕구 등이 주

택구매 의향을 높이는 것으로 나타났다(이찬 외, 2019). 하지만 청년 가구의 경우 고용 불안 등의 영향으로 자산뿐만 아니라 소득수준도 타 계층 대비 낮기 때문에 상환능력을 고려한 대출 제약이 높아 주택을 소유하지 못하고 임차로 잔류할 확률이 상대적으로 높다(이경애, 2017). 즉, 청년층의 주택보유 인식은 높지만 주택매입에 따르는 진입장벽이 높기에 실제 자가보유율은 낮을 수밖에 없는 것이다.

청년 주거문제를 개선하기 위해서는 보다 실효성 있는 주거정책이 필요한 시점이다. 청년들의 주거 문제는 주거뿐만 아니라 취업, 소득, 부모의 경제적 수준 등 사회경제적 환경에 따라 다차원적인 접근이 필요하므로 청년의 주거인식 및 현황에 대한 지속적인 조사가 필요하며, 새로운 형식의 분양주택을 포함한 다양한 정책 시도가 지속되어야 할 것이다(박미선 외, 2022). 특히, 우리나라의 경우 청년들의 자가 보유율이 매우 낮다는 점에서 이들을 위한 부담 가능 주택공급 방안이 좀 더 적극적으로 모색될 필요가 있으며, 지속가능한 자가보유율의 성장을 위해서는 독신 가구 및 젊은 계층을 위한 저렴한 분양주택 혹은 계단식의 자가 마련 제도 등이 좀 더 전향적으로 확대될 필요가 있다(진미운, 2014).

## 2. 청년 주거지원 프로그램

현재까지 다양한 청년 주거지원 프로그램이 운영되어 왔으며, 이를 크게 주거자금지원과 공공임대주택, 그리고 공공분양주택 정책으로 나누어 살펴볼 수 있다. <표 1>은 각 지원 프로그램의 상세 상품별로 제공되는 혜택을 요약정리한 표이다.

<표 1> 청년 주거지원 프로그램별 세부정보

유형	운영기관	상품명	내용
주거자금지원	주택 도시 기금	청년전용 보증부 월세대출	주거 안정을 목적으로 정부가 주택도시기금을 통해 월세 자금을 저리로 대출
		청년전용 버팀목 전세대출	전세 자금을 연 1.5%~2.1%로 대출
		중소기업취업청년 전월세보증금대출	중소기업에 취업한 청년들에게 연 1.2%, 최대 1억원 이내로 전월세보증금을 대출
		주거안정 월세대출	취업준비생과 사회초년생을 대상으로 매월 최대 40만원씩 2년간 총 960만원 한도로 대출
	지방 정부	청년월세지원 (서울시)	서울에 거주하는 청년의 주거비 부담완화와 주거수준 향상을 위해 월 20만원 월세 지원

<표 1> 계속

유형	운영기관	상품명	내용
공공임대주택	중앙 정부	통합공공임대주택	기존의 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 다양한 공공임대주택 유형을 하나로 통합하여 운영하기 위해 만들어진 공공임대주택
		청년매입임대주택	LH 또는 공공주택사업자에서 매입한 주택을 보수 또는 리모델링한 후 저렴한 임대료로 공급하는 공공임대주택
		청년전세임대주택	기존주택을 LH한국토지주택공사에서 계약을 체결하여 저렴한 시세로 재임대하는 공공임대주택
	지방 정부	역세권 청년주택 (서울시)	대중교통이 편리한 역세권에 청년 세층을 위해 시세대비 저렴한 가격으로 제공하는 임대주택
공공분양주택	중앙 정부 · 지방 정부	공공분양주택	국가·지자체·LH(또는 지방공사)가 공급하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택으로써 수분양자에게 소유권을 이전하는 주택
		분양전환 공공임대주택 (2019년공급중단, 민간공공임대로 전환)	무주택자가 저렴한 임대료로 10년간 거주한 다음 분양전환 여부를 결정할 수 있도록 하는 공공주택제도

자료: LH한국토지주택공사, 주택도시보증, SH서울주택공사 주거지원 프로그램 참고하여 저자 재구성

이와 같은 청년 주거지원 프로그램은 청년들에게 실질적 혜택을 제공하고 있지만, 상품 별 문제점도 발생하고 있다. 청년 월세대출은 대출한도 규모가 작고, 신청자격이 연 소득 2천만원 이하로 제한되어 있어 청년들의 이용률은 0.03%에 불과한 실정이다(세계로컬타임즈, 2021.10.15.). 행복주택은 직주근접 및 대중교통이 편리한 장점이 있지만 좁은 면적과 비싼 임대료, 신청 자격에 제한이 많다는 단점들이 제기되어 왔다. 분양전환 공공임대주택은 집값이 크게 급등한 지역의 분양전환 가격으로 인한 갈등이 고조되어 2019년 공급이 중단되기도 하였으며, 과거 공공분양주택 중 반값 아파트로 불리던 ‘토지임대부 분양주택’<sup>1)</sup>은 저렴한 분양가에 따른 막대한 시세차익이 사유화되는데 따른 문제 제기로 공급이 중단되기도 하였다.

1) “토지임대부 분양주택”이란 토지의 소유권은 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다(「주택법」 제2조 제9항).

### 3. 공공분양주택 개념 및 제도

공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금법에 따른 주택도시기금을 지원받아 분양을 목적으로 공급하는 주택을 공공분양주택이라고 한다(「공공주택 특별법」 제2조 제1항). 이석희·변창흠(2022)의 연구에서 언급한 공공자가주택과 유사한 개념으로 저렴한 분양가격, 시세차익의 적정한 공유와 환수, 지속적인 공공주택 재고 확충과 안정적인 관리·운영을 목적으로 설계된 자가주택 모형이다. 최근 「공공주택 특별법」에 ‘지분적립형 분양주택제도’<sup>2)</sup>와 ‘이익공유형 분양주택제도’<sup>3)</sup>가 새롭게 제정·도입된 것은 국가가 공공주택 공급 부문에서 그동안 주력했던 단순 주거를 위한 양적 의무에서 주거복지 차원의 질적 책임으로 변화하였다는 점에서 의미 있는 주거정책 전환이다(이진규, 2022).

최근 선보인 공공분양 청년주택 제도는 무주택 서민들의 내 집 마련을 지원하겠다는 현 정부의 주택 공약에서 시작되었으며, 임대 주택 공급도 중요하지만 내 집 마련을 위한 주거사다리가 필요하다는 청년들의 목소리에 주목한 것이다. 2022년 8월 16일 발표된 ‘국민 주거안정 실현방안’에서는 청년원가주택과 역세권 첫 집을 통합 브랜드화하고, 입지·수요 등에 따라 다양한 유형으로 공급할 계획임을 밝혔다. 주요 공급조건으로는 시세 대비 낮은 분양가, 대출한도 상향과 저금리 및 장기대출, 환매 시 매각 시세차익 일부 공공 환수 등이 포함되었으며, 수혜 대상은 청년·신혼부부·생애최초 주택구입자 등이다. 이후, 국토교통부는 2022년 10월 26일 ‘제7차 청년정책조정위원회’를 통해 ‘청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획’을 최종적으로 발표했는데, 50만호는 2018년부터 2022년까지 공급된 공공분양 공급물량(약 15만호) 대비 3배 이상 많은 물량이다. 또한 각자의 여건에 따라 공공주택 모델을 선택할 수 있도록 선택형, 나눔형, 일반형으로 세분화하였으며, 각 상품의 세부정보는 <표 2>와 같다.

이와 같이 향후 공공분양주택의 공급은 크게 확대될 것으로 예상되는데 반해, 대부분의

2) “지분적립형 분양주택”이란 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택을 말한다(「공공주택 특별법」 제2조 제1호의4).

3) “이익공유형 분양주택”이란 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말한다(「공공주택 특별법」 제2조 제1호의5).

선행연구들은 주거자금지원이나 공공임대주택 정책에 초점이 맞춰져 있으며 일부 공공분양주택의 개념을 제시한 연구가 있었으나 새롭게 제안된 공공분양주택 모델을 대상으로 한 연구는 아직 진행된 바 없다. 이에 본 연구는 현 정부에서 공급 예정인 공공분양주택 모델을 대상으로 청년들의 선호를 연구하였다는 점에서 기존 연구와 차별점을 갖는다.

〈표 2〉 공공분양주택 상품별 세부정보

구분	나눔형	선택형	일반형
공급규모	25만호	10만호	15만호
상품특징	시세 70%이하 분양 시세차익 70% 보장	6년간 임대거주 후 분양여부 선택	시세 80% 수준 분양
대출한도	5억원 (LTV최대 80%, DSR 미적용)	5억원 (LTV최대 80%, DSR 미적용)	4억원 (LTV최대 70%, DSR 미적용)
금리	1.9%~3.0%	1.9%~3.0% *전세대출: 1.7~2.6%	2.15%~3.0%
만기	40년	40년 *임대기간 중	30년

자료: 국토교통부 (2022.10.26.)

### Ⅲ. 연구설계

#### 1. 설문조사 개요

청년들의 주거 관련 인식을 알아보고 청년 주거지원 프로그램에 대한 선호를 파악하기 위해 본 연구에서는 2022년 10월부터 12월까지 만 19세부터 만 40세<sup>4)</sup>의 무주택 청년 총 231명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문은 구글폼(Google Forms)을 활용하여 온라인으로 진행되었으며, 온라인 설문에 응답한 임의의 청년들을 표본으로 선택하는 편의 표본추출법을 활용하였다. 설문 항목은 크게 주거에 관한 인식, 청년 주거지원 프로그램 선호, 공공분양주택 정책에 대한 의견, 응답자 기초정보로 구성되었다.

4) 본 연구에서 설문 대상인 청년의 연령 범위는 국토교통부의 공공분양주택 세부 공급방안에서 정한 청년 연령기준을 참고하였다.



주거에 관한 인식 설문은 주거비 및 주택가격 부담, 시세차익에 대한 기대, 주거 안정성 확보, 미래주거육구 등이 청년들의 주거 선택에 영향을 미친다는 선행연구를 참고하여 총 11개의 문항으로 작성하였다(이찬 외, 2019; 정희주·오동훈, 2014; 조성희·이은주, 1996). 청년 주거지원 프로그램은 기존 정책인 전세자금지원 및 공공임대주택과 최근 국토교통부에서 발표한 공공분양주택까지 총 3가지 중 한 가지를 선택할 수 있도록 하였다. 특히 공공분양주택의 경우 응답자들의 이해를 돕기 위해 설문에 앞서 현 정부에서 공급 예정인 공공분양주택 프로그램에 대한 설명을 첨부하였으며, 세부 상품별(나눔형, 선택형, 일반형) 특징에 대한 설명도 추가하여 응답자들이 상세한 정보를 바탕으로 선택할 수 있도록 하였다. 또한 새롭게 추진되는 공공분양주택의 경우 분양가 수준, 대출 조건, 시세차익 처리 방안, 소유권 제한 사항 등 세부 조건에 대한 다양한 논의가 있었던 만큼 어떠한 방향으로 정책이 수립되어야 할지 청년들의 의견을 묻는 7개의 설문문항을 추가하였다. 마지막으로 주거지원 프로그램 선택에 영향을 미칠 수 있는 응답자의 인구통계학적 특성 관련 설문을 구성하였으며, 설문 문항은 연령, 교육수준, 직업, 혼인여부, 자녀수, 거주지, 항상소득, 자산 등이 주거 선택에 영향을 미친다는 선행연구를 참고하여 작성하였다(강미·이재우, 2012; 김정수·이주형, 2004; 이주형 외, 2009).

## 2. 응답자 기초통계

〈표 3〉은 본 설문에 참여한 응답자들의 기초통계로 표본의 분포 현황을 보여주고 있다. 성별은 남성이 61.0%로 여성 대비 약간 높은 비중을 차지하고 있으며, 연령은 만 26~35세 사이의 응답자가 71.9%로 나타났다. 응답자의 학력은 대학 재학 및 졸업의 비중이 48.1%, 직업은 직장인의 비율이 71.4%로 가장 높게 났는데 미취업 상태도 17.7%로 조사되었다. 응답자 중 미혼의 비율이 80.1%로 압도적으로 높았으며, 향후 자녀계획은 2명이라고 답한 비율이 42.9%로 나타났는데 최근 출생률과 비교하면 매우 높은 수준으로 취업 및 주거 불안정의 영향으로 자녀 출산 계획이 하향 조정되고 있음을 짐작할 수 있다. 거주지는 수도권(서울, 경기, 인천)이 85.3%로 수도권에 청년 인구가 집중되어 있음을 잘 보여주고 있으며, 순자산은 1억 원 미만이 73.6%, 3억 원 미만이 89.6%로 나타나 대다수 청년들의 자산 수준으로는 높은 주택가격을 감당하기 어려움을 알 수 있다. 그럼에도 불구하고 주택청약 가입률은 84.4%로 나타나 신축아파트 청약을 희망하는 청년층의 비율이 높음을 알 수 있다.



이와 같은 응답자 기초통계는 설문에 다양한 청년계층의 표본이 수집되었음을 보여줌과 동시에 연구 대상인 현재 청년세대의 특성을 파악할 수 있게 해 준다.

〈표 3〉 응답자 기초통계

성별	남성			여성		
	141 (61.0%)			90 (39.0%)		
연령	만19~25세	만26~30세		만31~35세	만36~40세	
	28 (12.1%)	79 (34.2%)		87 (37.7%)	37 (16.0%)	
학력	고졸이하	전문대		대학교	대학원	
	37 (16.0%)	54 (23.4%)		111 (48.1%)	29 (12.6%)	
직업	직장인	자영업		미취업 (학생, 주부, 파트타임, 취업준비)		
	165 (71.4%)	25 (10.8%)		41 (17.7%)		
혼인	기혼			미혼		
	46 (19.9%)			185 (80.1%)		
현재자녀수	0명	1명		2명	3명이상	
	204(88.3%)	17(7.4%)		8(3.5%)	2(0.9%)	
자녀계획수	0명	1명		2명	3명이상	
	66(28.6%)	48(20.8%)		99(42.9%)	18(7.8%)	
거주지	수도권 (서울, 경기, 인천)			비수도권 (5대광역시, 기타지역)		
	197 (85.3%)			34 (14.7%)		
순자산	1억원미만	1~3억원	3~5억원	5~7억원	7~9억원	9억원이상
	170 (73.6%)	37 (16.0%)	12 (5.2%)	7 (3.0%)	3 (1.3%)	2 (0.8%)
주택청약	가입			미가입		
	195 (84.4%)			36 (15.6%)		

#### IV. 청년층의 주거인식 및 공공분양주택 선호 분석

##### 1. 청년층의 주거인식 분석

###### 1) 청년층의 주거인식 설문결과

본 연구에서는 청년들의 주거에 대한 인식이 주거지원 프로그램 선택에 영향을 미칠 것으로 가정하고 있다. 설문조사에서는 3장 1절에서 언급한 청년들의 주거 선택에 영향을 미

치는 주거인식 관련 선행연구와 2장 1절에서 언급한 청년들의 주거안정성과 주택보유인식에 관한 선행연구를 바탕으로 총 11개의 설문을 구성하였으며, 7점 리커트 척도를 활용하여 매우 아니다(1)부터 매우 그렇다(7) 중에 선택하게 하였다. <표 4>은 각 설문의 내용과 응답의 평균값 및 표준편차를 요약하고 있다.

<표 4> 주거인식 설문내용 및 응답결과

설문내용	평균	표준편차
주택매입 어려움	5.73	1.520
임대료 너무 높음	5.86	1.387
임대료 지불 부담	5.57	1.536
시세차익 가능성 중요	4.08	1.814
주택은 투자 상품임	4.35	1.994
주택매입 시세차익 기대	3.61	1.883
매각 및 임대결정 위한 자가소유	4.05	1.975
높은 가격에도 자가소유 필요	4.23	1.983
거주안정성 위한 자가소유	5.33	1.776
임대료에 의한 주거이동 불편	5.71	1.693
임대인에 의한 주거이동 불편	5.93	1.376

설문 결과 주택매입의 어려움을 묻는 문항의 평균값은 5.73, 임대료 부담 관련 문항 평균값은 각각 5.86, 5.57로 나타나 청년들에게 주택가격 뿐만 아니라 임대료도 매우 부담스러운 수준임을 확인할 수 있다. 주택매입에 있어 시세차익의 중요성과 투자상품으로서 인식에 대한 문항의 평균값은 각각 4.08, 4.35이었으나 향후 시세차익을 기대한다는 응답은 평균값이 3.61로 낮게 나타났는데, 이는 주택을 투자상품으로 인식함에도 불구하고 시세차익에 대한 기대감이 크지 않음을 보여준다. 주택의 자유로운 매각 및 임대 결정을 위해 자가소유가 필요한지, 높은 가격에도 불구하고 자가소유가 필요한지에 대한 질문에는 평균값이 각각 4.05, 4.23로 나타난 반면, 거주안정성을 위한 자가소유 필요성을 묻는 문항에는 평균값이 5.33으로 높게 나타났다. 이러한 결과는 청년들이 자가소유를 필요로 하는 주된 이유가 거주안정성에 있음을 의미한다. 마지막으로 임대료 또는 임대인에 의한 비자발적 주거이동이 불편한지에 대한 문항에는 평균값이 각각 5.71, 5.93으로 높게 나타나, 청년들에게 거주안정성을 보장하는 주택의 확보가 얼마나 중요한 것인지 알 수 있다.

## 2) 청년층의 주거인식 요인분석

본 장에서는 청년층의 주거인식 설문 문항 간의 상관관계를 분석하여 상관성 및 구조를 파악하고 여러 변수들이 지닌 정보를 소수의 요인으로 요약·압축하기 위해 요인분석을 실시하였다. 요인추출 방법은 주성분분석을 통해 요인수를 4개로 가정하여 요인들을 추출한 뒤, Varimax 회전을 적용하였다. <표 5>의 요인분석 결과를 보면 11개의 설문 문항은 4개의 요인으로 축소되었으며, 추출된 4개 요인들은 전체 분산의 73.485%를 설명하고 있다. 모형 적합도를 나타내는 KMO 측도는 .714로 나타났으며, Bartlett 구형성 검정 결과도 유의확률이 1% 미만으로 나타나 요인분석 모형이 적합한 것으로 판단된다. 변수들의 요인 적재값은 해당 변수들로 구성된 요인에서는 0.689 ~0.894로 높은 반면, 타 요인에서는 모두 0.531이하로 낮게 나타났으며, Cronbach Alpha도 각 요인이 0.735 ~0.794로 나타나 전반적인 측정 도구의 타당성은 만족하는 것으로 해석할 수 있다. 요인분석 결과 도출된 4개의 요인은 요인1(자가소유), 요인2(시세차익), 요인3(주거비 부담), 요인4(거주안정성)로 명명하였으며, 각 요인별로 요인점수를 생성하여 4.2장에서 청년 주거지원 프로그램 선택에 영향을 미치는 독립변수로 투입하였다.

<표 5> 주거인식 요인분석 결과

변수	요인1	요인2	요인3	요인4	Cronbach Alpha
	자가소유	시세차익	주거비 부담	거주 안정성	
높은 가격에도 자가소유 필요	0.854	0.099	-0.060	0.138	0.765
거주안정성 위한 자가소유	0.838	-0.023	0.091	0.256	
매각 및 임대결정 위한 자가소유	0.718	0.300	0.028	-0.100	
시세차익 가능성 중요	0.019	0.894	-0.023	0.012	0.794
주택은 투자상품임	0.133	0.835	-0.044	-0.033	
주택매입 시세차익 기대	0.531	0.689	0.004	-0.046	
주택매입 어려움	0.013	-0.060	0.825	0.157	0.757
임대료 지불 부담	0.033	0.097	0.807	0.040	
임대료 너무 높음	-0.006	-0.132	0.779	0.291	
임대인에 의한 주거이동 불편	0.057	-0.047	0.232	0.856	0.735
임대료에 의한 주거이동 불편	0.163	0.009	0.169	0.851	
고유값	2.278	2.104	2.036	1.666	
공통분산(%)	20.706	19.127	18.508	15.145	
누적분산(%)	20.706	39.832	58.340	73.485	

N=231, KMO=.714, Bartlett's  $\chi^2=911.173(p<0.000)$

## 2. 청년층의 공공분양주택 선호 분석

### 1) 청년 주거지원 프로그램 선택

본 설문에서는 응답자들에게 청년 주거지원 프로그램을 전세자금대출, 공공임대주택, 공공분양주택으로 나누어 설명하고 그중에서 본인이 가장 선호하는 프로그램을 선택하게 하였다. <표 6>에서는 프로그램별로 분양조건, 대출조건, 주거비용, 거주가능 기간, 시세차익 처분 등의 내용을 실제 상품 및 시세를 바탕으로 상세히 설명하고 있으며, 응답자들은 이 표를 바탕으로 선호 프로그램을 선택하였다. 특히 공공분양주택의 경우 나눔형, 선택형, 일반형으로 상품을 구분하여 설명함으로써 응답자들이 세부 상품까지 이해하고 선택할 수 있도록 유도하였다. 다만, 아직 분양된 사례가 없기에 응답자들이 세부 상품을 구분하는 데 한계가 있을 것으로 판단되어 다항 로지스틱 회귀분석에서는 공공분양주택 프로그램으로 3가지 상품을 통합하여 분석하였다.

<표 6> 청년 주거지원 프로그램별 세부조건

구분	1. 전세자금 대출	2. 공공임대 주택	3. 공공분양주택		
			나눔형	선택형	일반형
분양조건	-	-	분양가 시세 70% 수준  (서울 아파트 중위값의 70%는 6억 7천만원 수준임)	6년 임대 후 분양 선택  (입주시 추정 분양가와 분양시 감정가를 평균한 가격으로 분양)	분양가 시세 80% 수준  (서울 아파트 중위값의 80%는 7억 7천만원 수준임)
대출조건	-	-	대출한도 5억원  LTV 최대 80% 금리 1.9%~3.0% 대출만기 40년	대출한도 5억원  LTV 최대 80% 금리 1.9%~3.0% 대출만기 40년	대출한도 4억원  LTV 최대 70% 금리 2.15%~3.0% 대출만기 30년
주거비용	(본인부담) 보증금 675만원 월임대료 21만원  (전세금이 1억 3,500만원 이하일 경우)	보증금 1억4천만원 월임대료 59만원  (신혼부부용 45~59㎡ 임대주택일시)	5억 대출시 월 상환금 150만원  (원리금균등상환, 금리 2%, 40년)	(분양받을 경우) 5억 대출시 월 상환금 150만원  (원리금 균등상환, 금리 2%, 40년)	4억 대출시 월 상환금 160만원  (원리금 균등상환, 금리 2.5%, 30년)

〈표 6〉 계속

구분	1. 전세자금 대출	2. 공공임대 주택	3. 공공분양주택		
			나눔형	선택형	일반형
거주가능 기간	4년(2+2) 거주	최장 30년 거주	영구거주	영구거주	영구거주
시세차익 처분	-	-	시세차익 중 70%만 본인소유 (30%는 공공환수)	시세차익 100% 본인소유	시세차익 100% 본인소유

\* 전세자금대출 조건은 LH의 신혼부부전세임대 입주자모집 공고문(2021년)을, 공공임대주택은 SH의 행복주택 입주자모집 공고문(2022년) 중 주택규모 45~59㎡의 보증금 및 월임대료를 참고함. 공공분양주택 조건은 한국부동산원이 2022년 8월 발표한 서울 아파트 중윗값인 9억 5,900만원을 기준으로, “청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획(2022.10.26)”의 내용을 참고하여 제시함.

〈표 7〉은 응답자들의 청년 주거지원 프로그램 선택 결과를 요약정리하고 있으며, 전세자금대출 33.3%, 공공임대주택 16.9%, 공공분양주택 49.8%로 공공분양주택에 대한 선호가 절반에 가깝게 나타났다. 이는 현 정부에서 새롭게 추진하는 공공분양주택 프로그램에 대한 청년층의 기대감이 높으며, 향후 공급될 공공분양주택의 수요가 충분할 것임을 보여준다. 추가적으로 공공분양주택 세부 상품별로 선호를 살펴본 결과는 나눔형 9.1%, 선택형 21.6%, 일반형 19.0%로 나타났다.

〈표 7〉 청년 주거지원 프로그램 선택 결과

전세자금대출	공공임대주택	공공분양주택				계
		소계	나눔형	선택형	일반형	
77 (33.3%)	39 (16.9%)	115 (49.8%)	21 (9.1%)	50 (21.6%)	44 (19.0%)	231 (100.0%)

## 2) 청년 주거지원 프로그램 선호별 다항 로지스틱 회귀분석

본 연구에서는 청년들의 주거인식 및 인구통계학적 특성이 청년 주거지원 프로그램의 선호에 영향을 미칠 것으로 가정하고 있으며, 다항 로지스틱 회귀분석을 이용하여 그 영향을 밝히고자 하였다. 종속변수인 주거지원 프로그램은 전세자금대출, 공공임대주택, 공공분양주택으로 구분하였으며, 기존 두 프로그램 대비 공공분양주택을 선택하는 응답자들의 특성을 분석하고자 공공분양주택을 기준 범주로 설정하였다. 독립변수로는 4.1장에서 생성한

4개 주거인식 요인의 요인점수와 함께 응답자들의 인구통계학적 특성들을 변수로 투입하였다. 그중 응답자 특성은 사전에 카이제곱 검정 및 분산분석 등을 통해 유의미할 것으로 예상되는 변수들을 투입하였으며, 순자산의 경우 주거인식 요인점수와 상관관계가 높아 변수 구성에서 제외하였다.

〈표 8〉은 다항 로지스틱 회귀분석 결과를 나타낸 표로 우도비 검정결과 유의확률 1% 미만으로 모형이 통계적으로 유의한 것으로 나타났으며, Cox & Snell R<sup>2</sup> 0.194, Nagelkerke R<sup>2</sup> 0.223로 설명력도 양호한 수준으로 판단된다. 본 분석은 공공분양주택 대비 전세자금대출을 선호할 확률을 종속변수로 하는 모형 1과 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률을 종속변수로 하는 모형 2로 구분되며, 분석 결과를 보면 두 모형의 변수별 추정계수 값 및 유의확률에 차이가 있음을 알 수 있다.

〈표 8〉 청년 주거지원 프로그램 선호별 다항 로지스틱 회귀분석 결과

변수		모형1 : 공공분양주택 대비 전세자금대출				모형2 : 공공분양주택 대비 공공임대주택			
		B	Wald	유의 확률	Exp (B)	B	Wald	유의 확률	Exp (B)
절편		0.279	0.049	0.825		-2.111	1.651	0.199	
주거 인식	요인1 (자가소유)	-0.068	0.179	0.672	0.934	-0.329	2.747	0.097*	0.719
	요인2 (시세차익)	0.012	0.005	0.944	1.012	-0.342	2.901	0.089*	0.710
	요인3 (주거비부담)	0.509	8.843	0.003***	1.663	0.542	5.931	0.015**	1.720
	요인4 (거주안정성)	-0.194	1.425	0.233	0.823	-0.349	3.193	0.074*	0.706
인구 통계 특성	연령	-0.033	0.810	0.368	0.968	0.052	1.287	0.257	1.053
	혼인여부 (기혼=1)	-0.760	3.102	0.078*	0.468	-1.124	3.244	0.072*	0.325
	자녀계획수	0.039	0.061	0.805	1.040	-0.373	3.411	0.065*	0.689
	거주지 (수도권=1)	0.901	3.361	0.067*	2.462	0.937	1.999	0.157	2.552
	주택청약 (가입=1)	-0.423	0.851	0.356	0.655	-1.072	4.418	0.036**	0.342

N=231, -2LL=418.667, 우도비검정  $\chi^2=49.692$  (p=0.000),

Cox & Snell R<sup>2</sup>=0.194, Nagelkerke R<sup>2</sup>=0.223

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

먼저 모형1에서는 요인3(주거비부담)과 혼인여부, 거주지 변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 요인3(주거비부담)의 경우, 요인점수가 1점 증가할 시 공공분양주택 대비 전세자금대출을 선호할 확률이 1.663배( $\exp(0.509)$ ) 증가하는 것으로 산정되었다. 요인3(주거비부담)은 순자산 규모와 부(-)의 상관관계를 나타내는데 즉, 주거비부담을 높게 느낄수록 자산규모가 적은 청년층의 비율이 높은 것이다. 이 경우 분양가 마련이 어려운 공공분양주택 보다는 당장의 주거공간 확보를 위한 전세자금대출 지원을 선택할 확률이 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 혼인여부는 기혼일수록 공공분양주택 대비 전세자금대출을 선호할 확률이 0.468배( $\exp(-0.760)$ )로 더 낮게 나타났는데, 혼인한 경우 임차보다는 자가소유를 더 선호한다는 선행연구와 같은 결과로 해석된다. 거주지의 경우, 수도권일수록 공공분양주택 대비 전세자금대출을 선호할 확률이 2.462배( $\exp(0.901)$ ) 증가하는 것으로 나타났다. 비수도권에 거주할수록 전세보다 자가를 선택할 확률이 서울 대비 9배 높아진다는 선행연구를 바탕으로 해석하면(정희주·오동훈, 2014), 수도권에 거주할수록 자가보다 전세를 선택할 확률이 높으며 그에 따라 전세자금대출 지원을 선호하는 응답이 더 높게 나타난 것으로 볼 수 있다. 요약하면 주거비부담 정도, 혼인여부, 거주지에 따라 공공분양주택을 분양받을 가능성 또는 필요성이 높다고 인식하는 청년층은 공공분양주택을, 분양가 지불능력이 부족하다고 인식하는 청년층은 현재의 주거공간 확보를 위한 전세자금대출 지원을 선호한다고 해석할 수 있다.

다음으로 모형2에서는 요인1(자가소유), 요인2(시세차익), 요인3(주거비부담), 요인4(거주안정성), 혼인여부, 자녀계획 수, 주택청약 변수가 통계적으로 유의하게 나타났다. 요인1(자가소유)의 경우, 요인점수가 1점 증가할 시 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 0.719배( $\exp(-0.329)$ )로 낮아졌는데, 자가소유에 대한 욕구가 강할수록 임대보다는 분양 형태의 공공주택을 선호하는 것이다. 요인2(시세차익)는 요인점수가 1점 증가할 시 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 0.710배( $\exp(-0.342)$ )로 낮아져 공공분양주택을 선호하는 요소로 시세차익에 대한 기대도 포함되어 있음을 알 수 있다. 요인3(주거비부담)은 요인점수가 1점 증가할 시 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 1.720배( $\exp(0.542)$ ) 증가하였는데, 이는 모형1과 같은 맥락으로 해석된다. 즉, 자산규모가 적고 주거비부담을 높게 느끼는 청년층일수록 공공분양주택의 분양가 지불가능성이 낮으며, 상대적으로 낮은 자산규모에도 입주가 가능한 공공임대주택을 선택할 확률이



높아지게 되는 것이다. 요인4(거주안정성)의 경우, 요인점수가 1점 증가할 시 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 0.706배( $\exp(-0.349)$ ) 낮아졌는데, 거주안정성이 중요할수록 공공임대주택에서 장기간 거주가 가능하더라도 궁극적으로 영구 거주가 가능한 공공분양주택을 선호하는 것으로 해석할 수 있다.

혼인여부는 기혼일 시 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 0.325배( $\exp(-1.124)$ ) 낮아졌으며, 자녀계획도 향후 자녀를 1명 더 계획할수록 공공분양 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 0.689배( $\exp(-0.373)$ ) 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 공공분양주택 대비 공공임대주택이 결혼 및 출산을 계획 중인 청년층에게 적합한 주거상품으로 인식되지 못하고 있음을 의미한다. 마지막으로 주택청약을 가입한 응답자일수록 공공분양주택 대비 공공임대주택을 선호할 확률이 0.342배( $\exp(-1.072)$ ) 낮았는데, 신규주택 분양을 위해 청약통장을 준비하는 만큼 임대보다는 분양 형태의 공공주택을 더 선호하는 것이다. 요약하면, 자가소유 및 시세차익에 대한 욕구가 강하고, 거주안정성이 중요할수록 공공분양주택을, 주거비에 대한 부담 정도가 높을수록 공공임대주택을 선호하는 것으로 나타났다. 특히 모형2에서는 결혼 및 출산을 계획하고 주택청약을 가입하는 등 미래 가족을 위한 주거공간 마련이 중요한 청년층의 경우 공공분양주택에 대한 선호가 크게 증가하는 것을 알 수 있다.

## V. 공공분양주택 정책 방향

본 연구에서 다루고 있는 공공분양주택 모델은 청년들에게 내 집 마련을 위한 주거사다리를 마련해 주고자 현 정부에서 새롭게 추진하는 정책의 일환으로 정책 설계 시 구체적인 공급조건들에 대해 다양한 논의가 진행된 바 있다. 본 연구에서는 청년들이 원하는 공공분양주택 모델은 무엇인지를 파악하고자 설문조사 시 공공분양주택의 정책방향과 세부 조건에 대한 설문 항목을 포함하였다. <표 9>는 설문 항목별 응답 분포와 함께 주거지원 프로그램 선호 집단별 응답분포의 차이 검정을 위해 카이제곱 검정 및 분산분석을 실시한 결과를 보여주고 있다.

〈표 9〉 공공분양주택 정책 방향 및 세부조건 설문 결과

변수		전세자금 대출	공공임대 주택	공공분양 주택	계	$\chi^2/F$	유의 수준
청년주거지원 정책목적	주거비부담 완화	39	14	28	81	16.031	0.003***
		50.6%	35.9%	24.3%	35.1%		
	주거공간 제공	19	17	47	83		
		24.7%	43.6%	40.9%	35.9%		
	주거사다리 마련	19	8	40	67		
		24.7%	20.5%	34.8%	29.0%		
공공분양주택 지원방안	저렴한 분양가	37	15	42	94	8.270	0.082*
		48.1%	38.5%	36.5%	40.7%		
	대출한도 상향	15	6	37	58		
		19.5%	15.4%	32.2%	25.1%		
	임대 후 분양전환	25	18	36	79		
		32.5%	46.2%	31.3%	34.2%		
공공분양주택 분양가	청년 매입가능한 저렴한 분양가 (시세 50%)	50	21	44	115	13.436	0.001***
		64.9%	53.8%	38.3%	49.8%		
	공공재정 고려한 적정 분양가 (시세 70~80%)	27	18	71	116		
		35.1%	46.2%	61.7%	50.2%		
공공분양주택 대출조건	대출한도 상향	10	1	11	22	5.244	0.263
		13.0%	2.6%	9.6%	9.5%		
	낮은금리 상품	59	32	83	174		
		76.6%	82.1%	72.2%	75.3%		
	대출만기 연장	8	6	21	35		
		10.4%	15.4%	18.3%	15.2%		
공공분양주택 시세차익처분	시세차익 공공환수	19	13	23	55	2.902	0.234
		24.7%	33.3%	20.0%	23.8%		
	시세차익 분양자 향유	58	26	92	176		
		75.3%	66.7%	80.0%	76.2%		
	시세차익 중 분양자 비율	48.09%	44.05%	59.11%	52.96%	8.384	0.000***
공공분양주택 소유권제한	소유권제한 필요	59	26	58	143	13.864	0.001***
		76.6%	66.7%	50.4%	61.9%		
	소유권제한 불필요	18	13	57	88		
		23.4%	33.3%	49.6%	38.1%		

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

먼저 청년주거지원 정책목적을 묻는 설문에서는 주거비부담 완화, 주거공간 제공, 주거사다리 마련이라는 답변의 비율이 거의 비슷하게 나타났다. 그러나 전세자금대출 선호집단은 주거비 부담 완화가, 공공임대주택 선호집단은 주거공간 제공이, 공공분양주택 선호집단은 주거사다리 마련이 중요하다고 답한 비율이 상대적으로 높아 주거지원 프로그램 선호별로 요구하는 정책방향에 차이가 있음을 확인할 수 있다. 공공분양주택 지원방안 설문에서는 저렴한 분양가가 중요하다는 응답이 40.7%로 가장 높게 나타나, 공공분양주택에서 가장 중요한 조건은 청년층이 부담가능한 수준의 분양가임을 알 수 있다. 주거지원 프로그램별로는 전세자금대출 선호집단이 저렴한 분양가를, 공공임대주택 선호집단은 임대 후 분양 전환을 선호하는 것으로 그룹별 차이가 유의하게 나타났다.

다음은 공공분양주택의 세부 조건(분양가, 대출조건, 시세차익처분, 소유권제한)에 대한 설문 결과이다. 분양가와 관련해서는 청년층이 매입 가능한 저렴한 분양가(시세 50%)와 공공재정을 고려한 적정 분양가(시세 70~80%)가 바람직하다는 응답이 절반씩 차지했다. 다만 상대적으로 전세자금대출 및 공공임대주택 선호집단은 저렴한 분양가를 선택한 비중이 높은 반면, 공공분양주택 선호집단은 시세 70~80% 수준의 분양가를 선택한 비중이 61.7%로 더 높게 나타나 향후 공공분양주택 공급 시 실수요자들이 될 수 있는 계층으로 해석할 수 있다. 대출조건에 있어서는 대출한도 상향이나 대출만기 연장보다는 낮은 금리상품이 필요하다는 답변이 75.3%로 압도적으로 높았으며, 이는 주택 취득을 위한 대출이자 부담이 상당함을 의미한다. 시세차익 처분과 관련해서는 시세차익 전체를 공공이 환수하는 것보다는 분양자가 일부 향유할 수 있어야 한다는 의견이 76.2%로 우세했으나, 시세차익 중 분양자 비율에 대해서는 주거지원 프로그램 선호별 차이가 나타났다. 특히 공공분양주택 선호집단에서 시세차익 중 분양자 비율은 평균 59.11%로 타 집단 대비 높게 나타났다지만, 나눔형 상품에서 제시한 70%보다 요구 수준이 낮기에 향후 나눔형 상품의 조건을 분양자들이 수용할 수 있을 것으로 판단된다. 마지막으로 소유권 제한에 관해서는 소유권에 대한 제한(시세차익 일부 공공환수, 전매제한 기간 등)이 필요하다는 응답이 61.9%로 우세했는데, 특히 전세자금대출 및 공공임대주택 선호집단에서 소유권 제한 필요 응답이 높게 나타났다. 즉, 잠재수요층인 공공분양주택 선호집단과 대비하여 타 집단에서는 분양가 및 대출조건에서 혜택을 누리는 만큼 소유권 제한이 필요하다는 의견이 훨씬 더 우세한 것으로 나타나 집단 간 시각 차이가 존재함을 알 수 있다.

## VI. 결론

청년주거문제 해결을 위해 현 정부에서는 정책목표를 주거사다리 마련에 두고 저렴한 분양가와 획기적인 모기지 지원을 결합한 새로운 공공분양주택의 공급계획을 발표하였다. 본 연구에서는 무주택 청년들을 대상으로 새로운 공공분양주택에 대한 청년들의 선호를 파악하고자 설문조사를 실시하였으며, 공공분양주택을 선호하는 청년층의 주거인식 및 인구통계학적 특성을 분석하였다. 또한 공공분양주택의 정책방향과 세부조건에 대한 설문을 포함하여 청년들이 생각하는 바람직한 공공분양주택 모델을 제안하고자 하였으며, 본 연구의 분석 결과 및 시사점을 정리하면 아래와 같이 요약할 수 있다.

첫째, 청년층이 부담가능한 공공분양주택의 공급 확대가 필요하다. 설문 결과 응답자의 49.8%가 공공분양주택을 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 시장 주택가격과 청년층 자산규모의 격차가 심화되어 주택 매입이 현실적으로 힘들었을 뿐, 분양가가 부담가능한 수준이라면 공공분양주택을 희망하는 청년 수요가 충분함을 보여준다. 그러나 지난 5년간(2018년~2022년) 공공분양주택 공급량은 약 15만호로 공공임대주택 공급량인 약 65만호 대비 23% 수준에 불과했다(오마이뉴스, 2023.3.16.). 현 정부의 정책방향과 같이 향후 공공분양주택 공급이 확대된다면 자가소유를 희망하는 청년층의 주거문제를 일정 부분 해소할 수 있을 것으로 기대된다.

둘째, 공공분양주택의 혜택 및 제한에 대한 합리적인 기준 설정이 요구된다. 설문 결과 공공분양주택 지원방안 중 시세 대비 저렴한 분양가와 낮은 금리 제공이 가장 중요하다는 응답이 많았으며, 이는 공공분양주택 혜택의 핵심이라 할 수 있다. 반면 혜택 전부를 분양자가 사유화하는 것에 대해서는 부정적인 인식을 가지고 있으며, 시세차익 일부 공공 환수, 전매제한 기간 등의 제한사항이 필요하다는 응답이 더 높게 나타났다. 다만 적정 분양가 수준, 시세차익 중 분양자 비중, 소유권 제한 여부 등 세부 조건에 대해서는 주거지원 프로그램 선호집단별 의견 차이가 있는 만큼 전체 청년들의 합의를 이끌어 낼 수 있는 합리적인 기준 설정이 필요하다.

셋째, 공공분양주택 공급 확대에도 불구하고 상대적으로 자산규모가 더 낮은 청년층의 주거안정성을 위한 전세자금대출 및 공공임대주택 지원 역시 필수적이다. 다항 로지스틱 회귀분석 결과, 주택가격 및 임대료에 대한 부담이 높은 청년층일수록, 수도권에 거주할수

록 전세자금대출 및 공공임대주택을 선호하였다. 이는 응답자 중 순자산 규모가 1억 원 미만인 73.6%였던 만큼 시세의 70~80%인 공공분양주택의 분양가도 부담스러운 청년들이 많으며, 이들에게는 자가소유 보다 당장의 주거공간 확보가 중요하기 때문이다. 즉, 청년층의 자산규모는 매우 다양하며, 상대적으로 낮은 자산규모의 청년들이 선택할 수 있는 전세자금대출 및 공공임대주택 프로그램의 운영도 필수적임을 의미한다.

넷째, 결혼 및 출산을 계획 중인 청년층을 위해서 양질의 주거 및 교육환경을 갖춘 공공주택을 공급하는 것이 중요하다. 다항 로지스틱 회귀분석 모형2에서는 결혼 및 자녀계획이 있으며, 주택청약에 가입한 청년층일수록 공공임대주택 대비 공공분양주택을 선호하는 것으로 나타났다. 미래 가족의 주거공간 마련이 중요한 청년층의 경우 공격적인 주거안정을 꾀할 수 있는 자가소유 욕구가 증대되기 때문으로 해석할 수도 있지만, 공공임대주택이 아이를 양육하기에 선호되는 주거환경이 아님을 내포하고 있다. 즉, 공공주택의 공급량에만 집중할 것이 아니라 양질의 주거 및 교육환경을 갖춘 공공주택을 공급하는 것이 실질적인 청년주거문제 해결에 도움이 될 것이다.

본 연구는 무주택 청년들을 대상으로 한 설문조사를 통해 현 정부에서 새롭게 추진 중인 공공분양주택이 청년주거문제 해결을 위한 대안으로서 역할을 할 수 있을지 밝히고, 정책의 방향성 및 세부 조건 등의 가이드라인을 제시하였다는 점에서 의의가 있다. 다만 아직 공공분양주택이 분양된 사례가 없는 상황에서 설문조사가 실시되었기에 응답자들이 세부 상품을(나눔형, 선택형, 일반형)을 구분하여 선택하는데 어려움이 있었을 것이며, 설문 표본 수도 충분하지 않았기에 세부 상품별 선호집단에 대한 특성까지는 밝히지 못하였다. 또한 본 연구에서는 편의표본추출법을 활용하고 있는데, 수도권에 거주하는 표본의 비율이 높게 나타나는 등 다소간의 표본 편의가 발생할 수 있다는 점에서 한계를 지니고 있다. 향후 공공분양주택의 공급이 본격화되고 상품 간 차별점이 대중에게 확실하게 인지되는 시점에 충분한 표본을 체계적으로 추출하여 연구한다면 세부 상품별 잠재적 수요층과 세부 조건에 대한 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

## 참고문헌

1. 강미·이재우, “가구특성에 따른 충청권 거주자의 주거선택 요인 연구,” 『한국지역개발학회지』, 제24권 제5호, 한국지역개발학회, 2012, pp. 57-74.
2. 국토교통부, 『국민 주거안정 실현방안』, 2022.08.16.
3. 국토교통부, 『청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획』, 2022.10.26.
4. 김덕례, “밀레니얼세대와 집,” 『제2회 주거복지 미래포럼』, 2022.
5. 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구,” 『국토계획』, 제 39권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2004, pp. 191-204.
6. 박미선·우지윤, “1인 가구 연령대별 주거취약성 보완방안,” 『국토연구원 워킹페이퍼』, 국토연구원, 2021.
7. 박미선·조윤지·전혜란, “2030 미혼청년의 주거여건과 주거인식,” 『국토이슈리포트』, 제 58호, 국토연구원, 2022.
8. 박지현, “청년세대 주거 빈곤 경험 대처과정에 관한 근거 이론 연구,” 『한국웰니스학회지』, 제15권 제1호, 한국웰니스학회, 2020, pp. 143-159.
9. 서울특별시, “청년정책반 주거취약 청년에 최대 40만 원 ‘이사비 지원’…광역시 지자체 최초(보도자료)”, 2022.09.05.
10. 세계로컬타임즈, “HUG, 청년 주거안정 월세대출…청년에 ‘땀’당해 왜?“, 2021.10.15.
11. 오마이뉴스, “윤 정부 ‘공공주택 100만호 공급’의 실제... 임대는↓ 분양은↑”, 2023.03.16.
12. 이경애, “대출제약이 청년가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 연구,” 『부동산도시연구』, 제 10권 1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2017, pp.207-225.
13. 이석희·변창흠, “공공자가주택 모델의 실행효과와 활성화 방안,” 『주택연구』, 제30권 제1호, 한국주택학회, 2022, pp. 177-209.
14. 이주형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구,” 『국토계획』, 제44권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp. 79-93.
15. 이진규, “주거복지를 위한 지분주택제도의 도입방안,” 『토지공법연구』, 제97권, 한국토지공법학회, 2022, pp. 125-150.
16. 이찬·김근태·황명진, “한국 청년층의 주택구입의향에 대한 영향요인연구,” 『공공사회연구』, 제9권 제3호, 한국공공사회학회, 2019, pp. 95-116.
17. 이현정, “청년 임차가구의 주택보유 의식 및 영향 요인,” 『생활과학연구논총』, 제19권

- 제2호, 충북대학교 생활과학연구소, 2015, pp. 137-148.
18. 정희주 · 오동훈. “청년세대 1,2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구,” 『국토계획』, 제49권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2014, pp. 95-113.
19. 조성희 · 이은주, “가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한연구 - 부산시를 중심으로-,” 『한국 주거학회 논문집』, 제7권 제2호, 한국주거학회, 1996, pp. 69-77.
20. 진미윤, “한국의 자가소유 부문의 미래,” 『한국공간환경학회 학술대회 논문집』, 제 2014권 제1호, 한국공간환경학회, 2014, pp. 1-32.

- 
- 접수일 2023. 02. 14.
  - 심사일 2023. 02. 25.
  - 심사완료일 2023. 04. 06.



## 국문요약

### 청년층의 공공분양주택 선호 연구 - 주거인식 및 인구통계학적 특성을 중심으로 -

청년주거문제 해결을 위해 현 정부에서는 저렴한 분양가와 획기적인 모기지 지원을 결합한 공공분양주택의 공급계획을 발표하였다. 본 연구는 무주택 청년들을 대상으로 새롭게 제안된 공공분양주택 모델에 대한 청년들의 선호를 파악하고자 설문조사를 실시하였으며, 공공분양주택을 선호하는 청년층의 주거인식 및 인구통계학적 특성을 분석하였다. 또한 공공분양주택의 정책방향과 세부조건에 대한 설문을 포함하여 청년들이 바라는 공공분양주택 모델을 제안하고자 하였다.

분석결과는 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 설문결과 응답자의 49.8%가 공공분양주택을 선호했으며, 이와 같은 높은 선호는 부담가능한 공공분양주택의 공급 확대가 필요함을 시사한다. 둘째, 공공분양주택의 혜택 및 제한 관련 세부조건에는 집단별 의견 차이가 있는 만큼 합리적인 기준 설정이 요구된다. 셋째, 상대적으로 자산규모가 더 낮은 청년층에게는 현재의 주거안정성을 확보하기 위한 전세자금대출 및 공공임대주택 지원이 필수적이다. 넷째, 결혼 및 출산을 계획 중인 청년층을 위하여 양질의 주거 및 교육환경을 갖춘 공공주택을 공급하는 것이 중요하다. 이러한 연구결과는 공공분양주택이 청년주거문제 해결을 위한 대안으로서 역할을 할 수 있을지를 밝히고, 정책의 방향성 및 세부조건 등의 가이드라인을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.