

미국 20-30대 1-2인가구의 주거비 부담 실태

Housing Cost Burden of Single- or Two-person Households in Their 20s and 30s in the United States

이현정*
Lee, Hyun-Jeong

Abstract

The purpose of this study was to explore housing cost burden of young single- or two-person households in the United States who have recently moved for job-related reasons. Total 580 households were selected from 2009 American Housing Survey public-use microdata for data analysis. The findings are as follows: (1) Targeted single-person households were characterized as younger households with higher educational attainment, lower household income, and greater proportion of renters, multifamily housing residents and households with housing cost burden than other households; (2) two-person households showed a higher income level and lower housing cost burden; (3) characteristics that showed significant influences on housing cost burden were household size, householder's age, gender, race and educational attainment, household income level and tenure type; and (4) a linear combination of household size, household income, whether or not a low-income household, residency in metropolitan area, and home structural type were found to be most efficient to predict a single- or two-person household's housing cost burden regardless of the household size.

Keywords : American Housing Survey, Single-person Household, Two-person Household, Housing Cost Burden, Microdata

주요어 : 미국주거조사, 1인가구, 2인가구, 주거비 부담, 원시자료

1. 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

학교 졸업 이후 처음 사회에 진출한 사회진출초기자들 중 대다수는 오랜 학생 생활 이후 처음 자기 수입을 가지게 되는 경우가 많아서 초기 독립생활을 스스로 부담할 정도의 자기 자금을 갖추고 있지 않은 경우가 많다. 하지만 가족과 함께 거주하던 집을 떠나 다른 지역에서 직장생활을 해야 하는 경우라면 처음부터 주택을 구매하기보다는 전세나 월세 등 주택을 임대하는 경우가 더 많은데, 목돈을 필요로 하는 한국의 임대주택 시스템에서 주택의 임대조차도 스스로 해결하는 것이 현실적으로 매우 어렵다. 이로 인하여 이들의 주거비 문제는 이들뿐만 아니라 가족에게까지 전가되고 있는 실정이다.

*정회원(주저자, 교신저자), 충북대학교 주거환경학과 조교수, Ph.D.

Corresponding Author: Hyun-Jeong Lee, Dept. of Housing & Interior Design, Chungbuk Natl. Univ., 52 Naesudong-ro, Heungdeok-gu, Cheongju, Chungbuk, 361-763, Korea, E-mail: hlee@cbnu.ac.kr

이 논문은 2011년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2011-0014238).

이 논문은 2011년 한국생활과학회 동계학술발표대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 논문임.

한국뿐만 아니라 미국에서도 young professional로 표현이 되는 사회진출초기자들의 주거문제가 사회적인 이슈의 하나로 인식되고 있다. 하지만 목돈의 보증금을 지불해야 하는 한국의 월세 시스템과는 달리 보증금에 해당하는 security deposit 금액이 상대적으로 낮기 때문에 주거정착을 위한 초기 경제적 부담이 상대적으로 낮고, 어릴 때부터 자녀의 경제적 독립심을 강조하는 가정교육의 분위기가 초기 주거정착을 위해 가족의 도움을 받는 경우는 우리나라만큼 빈번하지 않은 편이다. 하지만 지역에 따라서 소득과 비교하여 과도하게 높은 월세로 열악한 주거환경에 직면하거나 단순히 경제적인 이유로 모르는 상대와 주거를 공유함으로써 위험에 노출되는 등 심각한 주거의 질적 문제를 경험하는 경우가 있다(Ehrenreich, 2001).

또한 자가를 지나치게 강조하는 미국의 사회 및 정책적 분위기 때문에 젊은 사회진출초기자들이 경제적으로나 지식적으로 채 준비가 되지 않은 상태에서 주택가격의 80%에 이르는 금액에 대하여 20-30년 장기 주택저당대출을 받아서 주택구매를 서두르고 대출금을 제때에 상환하지 못 하여 경제적 파국을 맞는 등 또 다른 측면의 주택 문제를 낳고 있기도 하다.

2. 연구의 목적

본 연구는 이러한 사회진출초기자들의 주거실태와 주거

비 부담에 대한 접근의 일환으로 2009 American Housing Survey(AHS)를 이용하여 최근 3년 사이에 직장과 관련한 이유로 이사를 한 미국 20-30대 1-2인가구의 주거비 부담 실태를 파악하는 데 그 목적이 있다.

II. 문헌고찰

1. 1-2인가구의 증가와 주택소요

U.S. Census Bureau의 집계에 따르면 2011년 미국의 1인가구 비율은 전체 가구 수의 28%로 2000년의 25%보다 3% 포인트 증가하였으며, 1960년의 비율인 13%의 2배를 넘는 비율이다. 또한 같은 해 전체 가구 중 2인가구의 비율은 34%로 1인가구와 2인가구가 총가구 수의 60% 이상을 차지하고 있다. 50여년 전인 1960년에는 총가구 수 중 1-2인가구가 차지하는 비율이 41%에 불과했다¹⁾(U.S. Census Bureau, 2011).

최근 연구에 따르면 이러한 소형가구의 기대에 부응하여 최근에 지어지는 주택의 규모가 점점 작아지고 있으며 이는 더 넓은 점유면적을 제공하려고 했던 미국 주택시장의 오랜 흐름을 뒤바꾼 현상이다. 실제로 2010년 2사분기에 건설된 주택의 중위면적은 주택가격 거품이 최고조에 이르렀던 2006년에 지어진 주택의 중위면적보다 약 6% 정도 감소했다(Fannie Mae, 2010).

같은 연구에 의하면 미혼자는 가장 낮은 주거소유도를 보이며 기혼부부나 동거커플의 주거소유도가 가장 높아 다른 집단의 2.5배에 이르는 것으로 나타났다. 또한 최근 불안정한 주택시장에 가장 큰 영향을 받은 것은 25세 이상 29세 이하의 젊은 청년층이며 실제로 지난 수년간 이 연령층의 주택자가율이 10% 감소한 것으로 나타났다(Fannie Mae, 2010).

2. 주거비 부담과 주거 안정성

‘주거비 부담’이란 주거비 지불가능성을 측정하는 방법 중 한 가지로, 가구소득에 대한 주거비의 비율을 지표로 사용한다. 이 비율이 30%를 넘으면 ‘주거비 부담이 있는 가구(household with housing cost burden)’, 50%를 넘으면 ‘주거비 부담이 극심한 가구(household with severe housing cost burden)’로 분류한다. 본 연구에서 주거비란 2009 AHS에 사용된 ‘monthly housing cost’로, 대출금 상환액을 비롯한 각종 대출금 관련 비용, 주호와 대지의 임대료, 자산세, 주택 보험, 전기, 수도, 가스 등의 비용이 이에 포함된다(U.S. Department of Housing and Urban Development, 2011). Joint Center for Housing Studies of Harvard University의 연구에 따르면 2009년 전체 가구의 17%에 해당하는 1,940만 가구가 가구소득의 50%

이상을 주거비로 지출하는 ‘주거비 부담이 극심한 가구’로 나타났다. 주거 점유형태에 따라 이를 구분하면 자가 가구의 12%, 임차가구의 26%가 이에 해당된다. 특히 같은 해 실제 가구소득이 \$15,000 미만인 가구의 66%가 가구소득의 50% 이상을 주거비로 지출했다(Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2011).

주거비 부담이 큰 가구는 상대적으로 다른 부문에 지출할 수 있는 자금이 여유가 적기 때문에 주거비 부담은 가구의 삶의 질에 큰 영향을 미친다. 특히 변동금리로 주택저당대출을 받아서 주택을 구매한 자가 가구의 경우 최근의 미국의 주택시장 불안과 경기 침체와 맞물려 대출이자 폭등하고 실직이나 수당 감축 등으로 가구소득까지 감소하면서 대출금을 제때 상환하지 못 하여 주택을 차압 당하는 사례가 증가하는 등 가구의 주거안정성 문제가 미국 사회의 큰 문제로 대두되고 있다. 2010년 한 해 미국에서는 주택 45세대당 1세대 비율(2.2%)로 주택차압이 진행되었으며 이는 2006년 비율의 2배에 이르는 수치이다(RealtyTrac[®], 2011). 이 비율은 2011년 한해 미국 정부의 경기회복과 주택시장 안정을 위한 정책적 노력으로 상당히 감소하였으나(RealtyTrac[®], 2012) 여전히 많은 가구들의 주거 안정성이 위협받고 있다.

이와 같이 주거비 부담 문제는 한 가구의 주거 안정성과 삶의 질에 밀접하게 관련되어 있기 때문에 특정 인구 집단의 주거 특성을 파악하는 데 있어서 주거비 부담이나 주거비 지불가능성을 함께 파악하는 것이 매우 중요하다.

III. 연구방법

AHS는 미국 Department of Housing and Urban Development (HUD)에서 주관하여 2년을 주기로 흡수해마다 미국 전역 평균 55,000주호²⁾를 표본으로 동일한 주호에 대하여 반복적으로 실시하는(U.S. Census Bureau, n.d.) 미국의 주거실태 조사이다. 본 연구는 2009년에 실시된 AHS 원시자료(microdata)를 2차자료로 활용한 연구이다.

자료의 분석은 크게 다음의 두 단계로 이루어졌다. 첫째, 1인가구와 2인가구의 인구사회학적 및 주거 특성을 3인 이상 가구와 비교하였다. 둘째, 1-2인가구의 주거비 부담에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

AHS에 사회진출초기자 여부에 대한 정보가 포함되어 있지 않았기 때문에 본 연구에서는 이를 대체할 만한 개념으로 변수 중 현재 주택에 이주해 온 연도와 현재 주택에 이주하게 된 사유를 종합하여 조사년도인 2009년을 기준으로 이전 3년 사이(2006년 또는 그 이후) 직업과 관련한 이유로 이주(취업/직장변경으로 인한 이주, 직장/학교에 더 가까운 곳으로 이주 등)한 가구 중 가구주 나이

1) America's families and living arrangement (<http://www.census.gov/population/www/socdemo/hh-fam.html>)에 제공된 데이터로부터 계산한 수치이다.

2) 2009 American Community Survey에 따르면 2009년 미국의 총 주택 수는 129,949,960 주호로, 2009 AHS에 조사된 55,000주호는 당해연도 총 주택의 약 0.04%에 해당되는 표본이다.

가 20세-39세인 가구를 선별하였다. 주거비 부담의 분석을 위하여 이들 가구 중 가구연소득과 주거비가 \$0 이하인 가구는 분석대상에서 제외하였다. 그 결과 1-2인가구 580가구(1인가구 305가구, 2인가구 275가구)와 같은 조건의 3인 이상 가구 392가구가 최종 통계분석에 사용되었다.

통계분석에는 Statistical Package for Social Sciences (SPSS) 17.0을 사용하였으며, 카이제곱을 이용한 교차분석과 판별분석을 통하여 자료를 분석하였다.

IV. 분석결과

1. 분석대상 1-2인가구의 인구사회학적 및 주거 특성

미국을 네 개의 센서스 지역으로 분류하여 분석대상 1-2인가구의 거주지역을 살펴본 결과 대상 가구는 네 지역에 고르게 분포하여 있다<Table 1>.

Table 1. Distribution of Target Households in Census Regions

Census region	n	(%)
Northwest	109	18.8
Midwest	135	23.3
South	203	35.0
West	133	22.9
Total	580	100.0

Note. Percents are valid percents within each census region. Northeast region includes Maine, New Hampshire, Vermont, Massachusetts, Rhode Island, Connecticut, New York, New Jersey and Pennsylvania. Midwest region includes Ohio, Indiana, Illinois, Michigan, Wisconsin, Minnesota, Iowa, Missouri, North Dakota, South Dakota, Nebraska and Kansas. South region includes Delaware, Maryland, District of Columbia, Virginia, West Virginia, North Carolina, South Carolina, Georgia, Florida, Kentucky, Tennessee, Alabama, Mississippi, Arkansas, Louisiana, Oklahoma and Texas. West region includes Montana, Idaho, Wyoming, Colorado, New Mexico, Arizona, Utah, Nevada, Washington, Oregon, California, Alaska and Hawaii.

분석대상 1인가구의 82%가 미혼자 가구였으며 15%는 이혼, 별거 또는 사별 후 혼자 살고 있는 가구로 나타났다. 분석대상 2인가구의 경우 44%가 현재 결혼한 배우자와 거주하고 있는 기혼부부가구로 나타났으며 미혼, 이혼, 사별 또는 별거한 가구가 아직 결혼하지 않은 파트너와 거주하는 경우가 17%, 그 외 가족이 아닌 사람과 거주하고 있는 기타 비혈연가구도 22%로 높게 나타났다<Table 2>.

다른 가구와 구별되는 1-2인가구의 특성을 파악하기 위하여 교차분석을 이용하여 1인가구, 2인가구, 3인 이상 가구의 인구사회학적 및 주거 특성을 비교하였다.

1) 인구사회학적 특성

인구사회학적 특성으로 사용된 변인은 가구주 나이(20대, 30대), 가구주 성별(남자, 여자), 가구주 인종(백인, 흑인, 아시아인, 기타), 가구주 학력(고졸 이하, 전문대졸, 대졸, 대학원 졸업 이상), 가구 연소득(\$10,000 미만, \$10,000~\$49,999, \$50,000~\$99,999, \$100,000 이상), 저소득가구³⁾ 여부(맞다, 아니다), 대도시권역⁴⁾ 거주 여부(대도시권역, 기

Table 2. Household Composition of Target Households

Household composition	n	(%)
Single-person household		
Never married	250	(82)
Divorced	32	(11)
Married, spouse absent	10	(3)
Separated	10	(3)
Widowed	3	(1)
Total	305	(100)
Two-person household		
Householder + Spouse (married couple)	121	(44)
Householder never married		
with non-relative (house/roommate or border etc.)	49	(18)
with unmarried partner	43	(12)
with own child	18	(7)
with parent or sibling (brother or sister)	14	(5)
with other relative	3	(1)
Householder divorced, separated, or spouse absent		
with non-relative (house/roommate or boarder etc.)	11	(4)
with own child	9	(3)
with unmarried partner	5	(2)
with parent or sibling (brother or sister)	2	(1)
Total	275	(100)

Note. Percents are valid percents within each household size. Total of percents may not be 100 due to rounding.

타지역) 등 총 7개 변인이다. 이들 변인과 가구규모(1인가구, 2인가구, 3인 이상 가구)의 관계를 교차분석을 이용하여 살펴보았다.

분석 결과, 일곱 가지 인구사회학적 특성 중 가구주의 성별과 인종, 대도시권역 거주 여부를 제외한 가구주의 나이와 학력, 가구연소득, 저소득층 가구 여부에 대하여 통계적으로 유의한 가구규모 그룹 간 차이(유의수준 p<0.001)가 나타났다. 인구사회학적 변인과 가구규모의 교차표와 카이제곱을 이용한 교차분석 결과는 각각 <Table 3>, <Table 4>와 같다.

분석 결과를 살펴보면 3인 이상 가구에 비하여 1인가구와 2인가구에서 20대 가구주의 비율이 높았다. 1인가구의 55%와 2인가구의 45%의 가구주가 전문대(some college) 졸업 이상의 학력을 가진 것으로 나타나서 1인가구의 가구주 학력이 다른 가구에 비하여 높은 편임을 알 수 있다.

가구연소득과 저소득가구 여부를 살펴보면 1인가구의

3) 가구 연소득이 거주지역의 중위소득(AMI: area median income)의 80% 미만일 경우 저소득가구(low-income household)로 분류되며 이들 중 가구 연소득이 AMI의 50% 미만인 가구를 very low-income household, 30% 미만인 가구를 extremely low-income household로 분류한다. 본 연구에서 '저소득가구'는 이 세 가지 저소득가구 분류를 모두를 말한다.

4) 본 연구에서 '대도시권역'은 AHS 지역구분 중 Metropolitan Statistical Area (MSA)의 중심도시를 포함하여 그 권역에 속하는 모든 도시 및 농촌 지역을 말한다.

Table 3. Household Size and Demographic Characteristics

Characteristic	Household size			Total
	1 person	2 persons	3 or more persons	
Age (householder)***				
20-29 years	166(54)	163(59)	136(35)	465(48)
30-39 years	139(46)	112(41)	256(65)	513(52)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Gender (householder)				
Male	180(59)	152(55)	210(54)	542(56)
Female	125(41)	123(45)	182(46)	430(44)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Race (householder)				
White	234(77)	220(80)	305(78)	759(78)
Black	38(13)	27(10)	42(11)	107(11)
Asian	23(8)	21(8)	30(8)	74(8)
Other	10(3)	7(3)	15(4)	32(3)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Educational attainment (householder)***				
Highschool diploma or lower	43(14)	61(22)	134(34)	238(25)
Some college or bachelor's degree	189(62)	168(61)	200(51)	557(58)
Graduate degree or higher	73(24)	46(17)	58(15)	177(18)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Household annual income***				
Less than \$10,000	22(7)	16(6)	16(4)	54(6)
\$10,000-\$49,999	164(54)	89(32)	156(40)	409(42)
\$50,000-\$99,999	103(33)	118(43)	136(35)	357(37)
\$100,000 or more	16(5)	52(19)	84(21)	152(16)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Low-income household***				
Yes	162(53)	103(38)	200(51)	465(48)
No	143(47)	172(63)	192(49)	507(52)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Metropolitan area				
Inside MSA ^a	260(85)	233(85)	319(81)	812(84)
Outside MSA ^a	45(15)	42(15)	73(19)	160(17)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)

Note. Numbers in parentheses are valid percents within each household size. Total of percents may not be 100 due to rounding.

*** Chi-square is significant at $p < .001$ level. Refer to Table 4 for the Chi-square statistics.

a. Metropolitan Statistical Area of 2009 American Housing Survey

61%의 가구연소득이 \$50,000 미만이며 53%가 저소득가구로 분류되어 1인가구가 상대적으로 소득이 낮음을 볼 수 있다. 1인가구의 학력이 다른 가구들에 비하여 높음에도 불구하고 소득이 낮고 저소득가구로 분류된 가구가 50%를 넘는 점을 상대적으로 낮은 가구주 연령과 연관이 지어 본다면, 학력이 높은 만큼 사회진출이 늦어지고 근무년수가 얼마 되지 않아 아직 경제적으로 정착하지 못했기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 이에 반하여 2인가구는 가구연소득이나 저소득가구 여부를 보았을 때 1인가

Table 4. Pearson Chi-square: Household size and demographic characteristics

Characteristic	χ^2	df	p
Age (householder)	46.856	2	.000
Gender (householder)	2.099	2	.350
Race (householder)	1.982	6	.921
Educational attainment (householder)	63.578	6	.000
Household annual income	55.017	6	.000
Low-income household	16.876	2	.000
Metropolitan area	2.260	2	.323

Note. Each variable was compared with household size. Categories of household size and each characteristic followed those in Table 3.

구나 3인 이상 가구와 비교하여 상대적으로 경제적으로 안정된 것으로 나타났다.

가구주의 성별이나 인종, 그리고 대도시권역 거주 여부는 전체 가구 통계와 유사한 경향을 따르는 것으로 나타났다. 실제로 교차분석 결과 3인 이상 가구와 비교하여 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았다. 가구규모와 상관없이 분석대상이 된 가구 중 56%의 가구주가 남성이었으며 78%의 가구주가 백인이며 84%가 대도시권역에 거주하고 있었다.

2) 주거 특성

주거 특성으로 사용된 변인은 주택 점유유형(자가, 임차), 주택유형(단독주택, 공동주택, 기타), 주거적합성⁵⁾(적합, 다소 부적합, 매우 부적합), 주거비 부담 여부(있음, 없음) 등 총 4개 변인이다. 이들 4개 주거 특성 변인을 가구규모(1인가구, 2인가구, 3인 이상 가구)와 교차분석하였다. 주거특성과 가구규모의 교차표는 <Table 5>와 같으며 카이제곱을 이용한 교차분석 결과는 <Table 6>에 나타난 바와 같다.

분석 결과, 총 4개의 주거변인 중 주거적합성을 제외한 3개 변인에서 통계적으로 유의한 가구규모 그룹 차이(유의수준 $p < 0.001$)가 나타났다. 1인가구는 다른 가구와 비교하여 상대적으로 높은 임차가구 비율(90%)을 보였다. 미국 전체 가구의 자가가구 비율이 약 67%임에도 불구하고 분석대상이 된 가구들의 자가가구 비율이 21%에 머무는 것은 본 연구가 분석대상을 최근 3년 사이 직장과 관련한 문제로 이사를 한 20-30대 젊은 가구로 제한하였기 때문이다. 공동주택 거주 가구 비율이 1인가구(77%), 2인가구(58%), 3인 이상 가구(36%)로, 1인가구의 공동주택 거주 비율이 가장 높은 것으로 나타났다.

전체 분석대상 1-2인가구의 3분의 1이 넘는 37%(1인가구의 45%, 2인가구의 28%)가 가구연소득의 30% 이상을 주거비로 지출하여 주거비 부담이 있는 가구로 드러났

5) 주거적합성(housing adequacy)은 설문 응답자가 직접 현재 거주하고 있는 주택의 질을 '적합(adequate)', '다소 부적합(moderately inadequate)', '매우 부적합(severely inadequate)' 세 개 등급으로 평가한 것이다.

Table 5. Household Size and Housing Characteristics

Characteristic	Household size			Total
	1 person	2 persons	3 or more persons	
Tenure type***				
Owner	30(10)	61(23)	108(28)	199(21)
Renter	268(90)	210(78)	276(72)	754(79)
Total	298(100)	271(100)	384(100)	953(100)
Home structure type***				
Single-family housing	65(21)	109(40)	233(59)	407(42)
Multifamily housing	235(77)	159(58)	140(36)	534(55)
Other	5(2)	7(3)	21(5)	31(3)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Housing adequacy				
Adequate	281(92)	259(94)	367(94)	907(93)
Moderately inadequate	16(5)	11(4)	18(5)	45(5)
Severely inadequate	8(3)	5(2)	7(2)	20(2)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)
Housing cost burden***				
Burdened	136(45)	77(28)	161(41)	373(38)
Not burdened	169(55)	198(72)	232(59)	599(62)
Total	305(100)	275(100)	392(100)	972(100)

Note. Numbers in parentheses are valid percents within each household size. Total of percents may not be 100 due to rounding.
 *** Chi-square is significant at p<.001 level. Refer to Table 6 for the Chi-square statistics.

Table 6. Pearson Chi-square: Household Size and Housing Characteristics

Characteristic	χ^2	df	p
Tenure type	33.725	2	.000
Home structure type	119.968	4	.000
Housing adequacy	1.250	4	.870
Housing cost burden	18.487	2	.000

Note. Each variable was compared with household size. Categories of household size and each characteristic followed those in Table 5.

나 분석대상 2인가구 중 주거비 부담 가구는 28%로 1인가구와 3인 이상 가구와 비교하였을 때 상대적으로 주거비에 대한 부담이 낮은 것으로 나타났다. 앞서 살펴본 가구소득 특징과 연계시켜 보면 본 연구의 분석대상 2인가구는 같은 연령대의 1인가구나 3인 이상 가구에 비하여 경제적으로 더 안정적인 것으로 보인다. 가구규모에 관계없이 응답가구의 90% 이상이 현재 거주하고 있는 주택이 거주하기에 ‘적합하다(adequate)’고 평가하였다.

2. 1-2인 가구의 주거비 부담 영향 요인

1-2인가구의 주거비 부담에 영향을 주는 요인을 살펴보기 위하여 분석대상 1-2인가구(580가구)를 주거비 부담이 있는 가구(213가구)와 없는 가구(367가구)로 나누어 인구사회학적 및 주거 특성과 교차분석하였다.

인구사회학적 특징으로는 앞서 사용한 일곱 가지 인구사회학적 변인들과 가구 규모(1인, 2인)를 사용하였으며

Table 7. Housing Cost Burden and Demographic Characteristics

Characteristic	Housing cost burden		Total
	Burdened	Not burdened	
Household size***			
1 person	136(45)	169(55)	305(100)
2 person	77(28)	128(72)	275(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Age (householder)**			
20-29 years	139(42)	190(58)	329(100)
30-39 years	74(30)	177(71)	251(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Gender (householder)**			
Male	106(32)	226(68)	332(100)
Female	107(43)	141(57)	248(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Race (householder)***			
White	163(36)	291(64)	454(100)
Black	40(62)	25(39)	65(100)
Asian	8(18)	36(82)	44(100)
Other	2(12)	15(88)	17(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Educational attainment (householder)***			
Highschool diploma or lower	55(53)	49(47)	104(100)
Some college or bachelor's degree	128(36)	229(64)	357(100)
Graduate degree or higher	30(25)	89(75)	119(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Household annual income***			
Less than \$10,000	38(100)	0(0)	38(100)
\$10,000-\$49,999	150(59)	103(41)	253(100)
\$50,000-\$99,999	23(10)	198(90)	221(100)
\$100,000 or more	2(3)	66(97)	68(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Low-income household***			
Yes	187(71)	78(29)	265(100)
No	26(8)	289(92)	315(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Metropolitan area			
Inside MSA ^a	188(38)	305(62)	493(100)
Outside MSA ^a	25(29)	62(71)	87(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)

Note. Numbers in parentheses are valid percents within each category of demographic characteristics. Total of percents may not be 100 due to rounding.

** Chi-square is significant at p<.01 level.

*** Chi-square is significant at p<.001 level. Refer to Table 8 for the Chi-square statistics.

a. Metropolitan Statistical Area of 2009 American Housing Survey

이들 여덟 가지 변인 중 대도시권역 거주 여부를 제외한 일곱 가지 변인에서 통계적으로 유의한 그룹 차이가 나타났다(유의수준 p<.01). 주거 특성으로는 앞서 사용한 네 가지 주거 변인들 중 주거비 부담 여부를 제외한 나머지 세 가지 변인을 사용했으며, 이 중 자가 여부에 대해서만

Table 8. Pearson Chi-square: Housing Cost Burden and Demographic Characteristics

Characteristic	χ^2	df	p
Household size	17.128	1	.000
Age (householder)	9.987	1	.002
Gender (householder)	7.687	1	.006
Race (householder)	28.423	3	.000
Educational attainment (householder)	18.594	2	.000
Household annual income	220.174	3	.000
Low-income household	240.482	1	.000
Metropolitan area	2.811	1	.094

Note. Each variable was compared with housing cost burden (burdened, not burdened). Categories of housing cost burden and each characteristic followed those in Table 7.

유의한 그룹 차이가 나타났다. 인구사회학적 특성과 주거비 부담 여부의 교차표와 카이제곱을 이용한 교차분석 결과는 각각 <Table 7>과 <Table 8>에, 주거 특성과 주거비 부담 여부의 교차표와 카이제곱을 이용한 교차분석 결과는 각각 <Table 9>과 <Table 10>에 요약되어 있다.

분석 결과 1인가구인 경우와 가구주가 20대이거나, 여성, 또는 흑인인 경우, 연령이 20대인 경우, 가구주가 여성인 경우, 저소득가구일 경우, 그리고 자가가구인 경우 그렇지 않은 가구에 비하여 주거비 부담이 있는 가구 비율이 높은 것으로 나타났다. 또한 가구주 학력과 가구 소득이 낮은 가구일수록 주거비 부담이 있는 가구 비율이 높아짐을 볼 수 있다. 특히 가구연소득 \$10,000 미만의 가구 100%가 주거비 부담이 있는 것으로 나타났다.

인구사회학적 특성과 주거 특성들 중에는 서로 연관성

Table 9. Housing Cost Burden and Housing Characteristics

Characteristic	Housing cost burden		Total
	Burdened	Not burdened	
Tenure type**			
Owner	20(22)	71(78)	91(100)
Renter	191(40)	287(60)	478(100)
Total	211(37)	358(63)	569(100)
Home structure type			
Single-family housing	57(33)	117(67)	174(100)
Multifamily housing	149(38)	245(62)	394(100)
Other	7(58)	5(42)	12(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)
Housing adequacy			
Adequate	195(36)	345(64)	540(100)
Moderately inadequate	12(44)	15(56)	27(100)
Severely inadequate	6(46)	7(54)	13(100)
Total	213(37)	367(63)	580(100)

Note. Numbers in parentheses are valid percents within each category of housing characteristics. Total of percents may not be 100 due to rounding.

** Chi-square is significant at p<.01 level. Refer to Table 10 for the Chi-square statistics.

Table 10. Pearson Chi-square: Housing Cost Burden and Housing Characteristics

Characteristic	χ^2	df	p
Tenure type	10.593	1	.001
Home structure type	3.791	2	.150
Housing adequacy	1.277	2	.528

Note. Each variable was compared with housing cost burden(burdened, not burdened). Categories of housing cost burden and each characteristic followed those in Table 9.

이 있는 변인들도 있다. 따라서 위에서 살펴본 이 특성들이 주거비 부담에 개별적으로 미치는 영향력 이외에 이들의 선형결합이 주거비 부담에 어떠한 영향을 주는지 알아볼 필요가 있다. 따라서 가구 규모 및 점점유 유형별 주거비 부담 여부(있다, 없다)에 대하여 다음의 15개의 더미변수<Table 11>를 이용하여 단계분석 방법의 판별분석을 실시하였다<Table 12>.

판별분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 먼저 가구 유형이나 점유 유형에 상관없이 전체 1-2인가구 중 주거비 부담이 있는 가구를 예측하기 위해서는 가구연소득이 \$10,000 미만인지 여부, 저소득가구 여부, 대도시권역 거주 여부, 단독주택 거주 여부, 그리고 1인가구 여부의 선형조합이 가장 효율적이며 이 모형은 1-2인가구 주거비 부담 여부의 69%를 설명할 수 있는 것으로 나타났다.

이러한 판별분석 모형이 주거비 부담이 있는 가구와 그렇지 않은 가구 모두에 대하여 높은 판별력을 가진다면 이상적일 것이다. 하지만, 이 판별분석 모형을 주거복지정책 개발을 위한 자료로 활용하려면 주거비 부담이 없는 가구를 잘 판별해 내는 것보다 주거복지정책의 대상이 될 가구, 즉 주거비 부담이 있는 가구를 정확하게 판별해 내는 것이 더 중요하다.

Table 11. Dummy Variables Used in Discriminant Analyses

Variable	Description
Demographic characteristics	
D _{SINGLE}	Household size: Single-person household=1
D _{FEMALE}	Householder's gender: Female=1
D _{AGE20}	Householder's age: 20-29 years=1
D _{WHITE}	Householder's race: White=1
D _{BLACK}	Householder's race: Black=1
D _{ASIAN}	Householder's race: Asian=1
D _{COLL}	Householder's educational attainment: Some college+=1
D _{INC1}	Household annual income: Less than \$10,000=1
D _{INC2}	Household annual income: \$10,000-\$49,999=1
D _{LOW}	Low-income household: Yes=1
D _{MSA}	Metropolitan area: Inside MSA=1
Housing characteristics	
D _{OWNER}	Tenure type: Owner=1
D _{SF}	Home structural type: Single-family housing=1
D _{MF}	Home structural type: Multifamily housing=1
D _{INAD}	Housing adequacy: Inadequate=1

Table 12. Summary of Discriminant Analyses: Housing Cost Burden by Household Size and Tenure Type

Item	All households	Household size		Tenure type	
		1 person	2 persons	Owner	Renter
Test of function					
n	580	305	275	91	478
Wilk's Lambda	.519	.529	.528	.353	.537
Chi-square	369.755	186.815	170.670	91.187	294.337
(df, p)	(df=2, p=.000)	(df=5, p=.000)	(df=3, p=.000)	(df=3, p=.000)	(df=3, p=.000)
Eigenvalue	.925	.890	.893	1.835	.862
Canonical correlation	.693	.686	.687	.805	.680
Canonical discriminant function coefficient (standardized)					
D _{SINGLE}	.177	(not used)	(not used)	.664	-
D _{WHITE}	-	-	-	-	.184
D _{BLACK}	-	-	-	-	.264
D _{INCI}	.316	.255	.380	-	.340
D _{LOW}	.923	.970	.903	.967	.890
D _{MSA}	.225	.240	.204	-	.234
D _{OWNER}	-	.643	-	(not used)	(not used)
D _{SF}	.178	.182	-	.332	-
Group centroid					
Burdened	1.251	1.033	1.508	2.524	1.136
Not burdened	-.737	-.856	-.588	-.711	-.756
Classification accuracy					
Burdened	87.3%	88.1%	87.0%	70.0%	89.5%
Not burdened	80.7%	76.7%	81.8%	97.2%	77.0%
Total	83.1%	81.9%	83.3%	91.2%	83.3%

Note. Dependent variable is housing cost burden (burdened, not burdened). Summary is based on final stepwise models of each discriminant analysis.

첫 번째 판별분석 모형에서 주거비 부담이 있는 가구와 없는 가구의 그룹 중심값(centroid)으로 미루어 보았을 때, 위의 다섯 가지 조건을 만족하는 가구일수록 그렇지 않은 가구보다 주거비 부담이 있을 가능성이 더 높은 것으로 나타났다. 이 다섯 가지 더미변인으로 이루어진 판별분석 모형은 81%의 높은 판별 정확성을 가지며 특히 주거비 부담이 있는 가구의 87%를 정확하게 판별할 수 있는 것으로 나타났다.

1인가구의 주거비 부담 여부를 판단하기 위해서는 가구 연소득이 \$10,000 미만인지 여부, 저소득가구 여부, 대도시권역 거주 여부, 자가 여부, 그리고 단독주택 거주 여부의 선형조합이 가장 효율적이며 이 모형은 1인가구 주거비 부담 여부의 69%를 설명할 수 있는 것으로 나타났다. 주거비 부담이 있는 가구와 없는 가구의 그룹 중심값으로 보아 위의 다섯 가지 조건을 모두 충족하는 가구는 주거비 부담이 있을 가능성이 가장 높다. 이 다섯 가지 더미변인으로 이루어진 판별분석 모형은 82%의 판별정확성을 가지며 주거비 부담이 있는 가구에 대한 판별 정확도는 88%이다.

2인가구의 주거비 부담 여부를 판단하기 위하여서는 가구 연소득 \$10,000 미만 여부와 저소득가구 여부, 그리고 대도시권역 거주 여부의 선형조합이 가장 효율적인 것으로 나타났다. 이 모형은 2인가구 주거비 부담 여부의 69%

를 설명할 수 있으며 위의 세 가지 조건을 만족시킬수록 주거비 부담이 있을 가능성이 높은 경향을 보인다. 이 모형은 2인가구의 주거비 부담 여부에 대하여 83%의 판별 정확성을 가지며 주거비 부담이 있는 가구에 대하여 87%의 판별 정확도를 가진다.

집유 유형별로 보면, 자가가구의 주거비 부담 여부를 예측하기 위하여서는 단독주택 거주 여부와 1인가구 여부, 저소득층 가구 여부의 선형조합이 가장 효율적인 것으로 나타났다. 이 모형은 최근 3년 사이 직업과 관련한 이유로 이주한 1-2인 가구 중 자가가구의 주거비 부담 여부의 81%를 설명할 수 있으며, 위의 세 가지 조건을 모두 만족시킬수록 주거비 부담이 있을 가능성이 높다고 볼 수 있다. 이 모형은 자가가구의 주거비 부담 여부에 대하여 91%의 판별 정확성을 가지며 주거비 부담이 있는 가구에 대하여 70%의 판별 정확도를 가져 주거비 부담이 있는 가구에 대하여 다소 낮은 판별 정확도를 보였다. 하지만 분석대상 가구 중 자가가구는 총 91가구로 그 수가 매우 적기 때문에 이들 가구의 판별 정확도가 낮은 것은 추후 표본의 수가 증가하면 향상될 수도 있는 문제라고 판단한다.

임차가구의 주거비 부담 여부 판별분석 결과, 앞선 분석 결과와는 달리 가구의 인종이 주거비 부담 여부에 영향력있는 가구 특성으로 포함된 것이 특징이며, 최근 3년 사이 직업과 관련한 이유로 이주한 1-2인 가구 중 임

차가구의 주거비 부담 여부를 예측하기 위해서는 가구주의 인종, 가구 연소득 \$10,000 미만 여부와 저소득가구 여부, 그리고 대도시권역 거주 여부의 선형조합이 가장 효율적이며 이 모형은 임차가구 주거비 부담 여부의 68%를 설명할 수 있다. 이 모형에 따르면 가구주가 백인이거나 흑인일 경우 그 나머지 세 가지 조건을 만족시킬수록 주거비 부담이 있을 가능성이 높다고 볼 수 있다. 이 모형은 임차가구의 주거비 부담 여부에 대하여 82%, 그 중 주거비 부담이 있는 가구에 대하여서는 90%의 판별 정확도를 가진다.

이 다섯가지 판별분석 모형(전체, 1인가구, 2인가구, 자가가구, 임차가구)이 서로 유사한 변인들로 구성되어 있는 점을 감안하여 전체 대상 가구를 포함한 첫 번째 판별분석 모형이 가지는 1인가구와 2인가구, 자가가구, 임차가구 각각의 주거비 부담이 있는 가구에 대한 판별 정확도를 살펴봄으로써 첫 번째 판별분석 모형 한 가지로 다섯 가지 판별분석 모형을 대표할 수 있을지 알아보았다<Table 13>.

Table 13. Classification Accuracy Using Discriminant Model with All Target Households

Characteristics	Housing cost burden		Total
	Burdened	Not burdened	
Household size			
1 person	88.2%	75.1%	81.0%
2 person	85.7%	85.4%	85.5%
Tenure type			
Owner	70.0%	97.2%	91.2%
Renter	89.0%	78.4%	82.6%

Note. Numbers are percents of households correctly predicted among total households within each household type using a discriminant model with entire target households.

그 결과 첫 번째 판별분석 모형이 1인가구, 2인가구, 자가가구, 임차가구 각각의 가구 유형 중 주거비 부담이 있는 가구에 대하여 보인 판별 정확도는 각각 88, 86, 70, 89%로 가구 규모 및 점유 유형에 따라 서로 다른 판별분석 모형을 사용한 경우와 유사한 정확도를 보였다. 따라서 가구규모에 따라 서로 다른 판별분석 모형을 사용하는 것보다 한 가지의 모델을 사용하는 것이 더 효율적인 것으로 판단된다.

V. 결 론

1. 요약

본 연구는 사회진출초기자들의 주거실태와 주거비 부담에 대한 접근의 일환으로 미국 20-30대 1-2인가구의 주거비 부담 실태를 파악하는 데 그 목적이 있다. 교차분석과 판별분석을 사용하여 이들의 인구사회학적 및 주거 특성과 주거비 부담에 영향을 주는 요인을 분석하였으며 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 1인가구와 2인가구의 특성을 3인 이상의 가구와 비교하여 살펴본 결과 2인가구보다는 1인가구의 특성이 더 두드러지는 것으로 나타났다. 분석대상 1인가구는 다른 가구에 비하여 가구주의 연령이 낮고 학력이 높으며 소득수준은 낮은 것으로 나타났다. 또한 임차가구 비율과 공동주택 거주 가구 비율이 높았다.

둘째, 분석대상 2인가구는 다른 가구에 비하여 가구연 소득이 높고 주거비 부담이 낮은 것으로 나타났다.

셋째, 분석대상이 된 최근 3년 사이 직업과 관련한 이유로 이사한 20-30대 1-2인 가구 중 37%가 가구소득의 30% 이상을 주거비로 지출하여 주거비 부담이 있는 가구로 나타났다. 특히 임차가구의 40%가 주거비 부담이 있는 것으로 나타나 이들의 주거 안정성 문제가 심각한 것으로 분석되었다.

넷째, 주거비 부담에 영향을 주는 인구사회학적 특성과 주거 특성을 개별적으로 살펴보았을 때 2인가구보다는 1인가구일수록, 가구주가 20대이거나 여성, 또는 흑인이거나 교육수준이 낮을수록 주거비 부담이 크며 가구소득이 낮고 임차가구일수록 주거비 부담이 큰 것으로 나타났다.

넷째, 1-2인가구의 주거비 부담 여부를 판별하기 위하여서는 1인가구 여부(가구 규모)와 가구 연소득 \$10,000 미만 여부(가구 소득), 저소득가구 여부, 대도시권역 거주 여부, 단독주택 거주 여부의 선형조합으로 이루어진 판별분석 모형이 가장 효율적인 것으로 나타났으며 위의 다섯 가지 조건들을 모두 만족하는 가구일수록 주거비 부담이 있는 가구일 가능성이 높아지는 것으로 분석되었다. 특히 이 모형은 자가가구를 제외하고 1인가구나 2인가구, 임차가구 각 가구 유형 중 주거비 부담이 있는 가구에 대한 판별 정확도가 모두 87% 이상으로 매우 높게 나타났다.

2. 논의

미국의 대부분의 주거비 지원 정책은 가구원의 나이나 가구 규모보다는 최저소득층과 노인이나 장애인 등특수계층에 집중되어 있고 조건을 만족하는 가구의 수도 매우 많아서 실제 혜택을 받기까지의 대기기간이 매우 길기 때문에 즉각적인 효과를 기대하기는 힘들다. 하지만 본 연구의 주요 관심 대상인 사회진출초기자들은 장기적인 관점에서의 저소득층이라기보다는 졸업 후 안정적인 직장을 찾을 때까지, 혹은 취업 후 경제적으로 안정되기까지의 기간동안 불안정한 경제력으로 주거 문제를 겪거나 가족에게 주거 비용의 부담을 전가시키는, 상대적으로 단기간의 주거문제를 가진 계층으로 현재 미국에서 이런 계층을 위하여 일시적으로 주거비용을 지원하거나 주택을 제공하는 프로그램은 극히 미흡한 상태이다. 또한 공동주택을 포함하여 이들이 선호하는 임대주택에 대한 공급의 확대나 주거비 지원보다는 생애 첫 주택 구매자(first-time home buyer) 지원이나 주택 구매자에 대한 세금 감면 혜택 등과 같이 주택 구매에 대한 지원과 Home Affordable Modification Program이나 Home Affordable Refinancing

Program 등과 같이 자가가구의 주거안정성을 확보하기 위한 정책에 주택 정책이 집중되어 있는 현실이다.

최근 미국의 침체된 경기와 맞물려 졸업 후 취업하기까지 얼마나 걸릴지 예측할 수 없는 상황에서 이들의 불안정한 주거 문제가 계속 될 수밖에 없다는 점과, 이들로 인하여 가족들까지 가중된 경제적 부담을 떠안게 된다는 점에서 이들의 주거 문제에 대하여 정부의 정책적 관심이 필요할 것이다.

3. 한계점 및 제언

본 연구의 궁극적 목적은 사회진출초기자들의 주거 문제와 주거비 부담 문제를 파악하기 위한 것인데 현재 주거와 관련한 2차자료 중에는 응답자가 사회진출초기자인지를 변별할 수 있는 정보가 없다는 점이 가장 큰 한계점이라고 볼 수 있다. 이러한 이유로 본 연구에서는 이를 대체할 만한 개념으로 AHS에 포함된 정보 중 이사연도와 이사 동기, 나이, 가구규모에 대한 정보를 조합하여 분석대상을 선별하였지만 이러한 정보만으로 사회진출초기자들을 정확하게 가려냈다고 하는 것에는 한계가 있다. 또한 본 연구의 조건에 맞게 선별된 가구 수는 총 580가구로 그 수가 매우 적으므로 본 연구의 결과를 일반화하는 데는 무리가 있다. 다만 본 연구의 사회진출초기자들의 주거실태를 조명하기 위한 여러 가지 접근방법 중 한 가지로 이들과 유사한 특성을 가진 집단으로 기대되는 인구 집단을 통하여 사회진출자들의 주거문제를 간접적으로 투영해 본 것에 그 의의가 있다. 또한 본 연구에 사용된 AHS에는 젊은 사회진출초기자의 주거비 부담을 가족이나 형제가 얼마나 분담하는지 등의 정보가 구체적으로 언급되어 있지 않아서 주거비 부담이 있는 가구가 어떻게 주거비 문제를 극복하고 있는지를 알기 힘들다.

따라서 본 연구의 결과와 2차자료 활용의 한계점을 종합하여 본다면 차후 연구를 통하여서 다음과 같이 크게 세 가지 사항들에 대한 보강이 이루어질 수 있을 것 같다.

첫째, 사회진출초기자들의 주거 문제를 좀 더 현실적으로 접근하기 위해서는 정확한 대상자를 선별하고 AHS와 같은 2차자료에 포함된 정보로는 충족되지 못한 내용들을 포함한 구조화된 질문지를 작성하여, 설문이나 인터뷰 등의 방법으로 정보를 파악하는 것이 필요하다.

둘째, 연구 결과에서 나타났듯이 1인가구와 2인가구의 특성을 3인 이상의 가구와 비교하여 살펴본 결과 2인가구보다는 1인가구의 특성이 더 이질적인 경향을 보였다. 따라서 이후의 연구에서는 1인가구를 따로 분리하여 자료

를 분석하는 것이 필요하다. 또한 다양한 분석방법과 변인들을 사용하여 좀 더 다각적 측면에서 주거실태 문제를 접근해 볼 필요가 있다.

셋째, 미국의 AHS와 그 성격이 유사한 우리나라의 주거조사는 주거실태조사라고 할 수 있다. 이 주거실태조사에는 각 가구의 현재 주거비가 얼마인지 뿐만 아니라 그 주거비가 각각 어떠한 재원으로부터 충당되고 있는지에 대한 정보가 포함되어 있다. 그러므로 주거실태 원시자료가 대중에게 공개된다면 본 연구의 방법을 적용하여 우리나라 사회진출초기자들의 주거실태를 파악하고 이를 미국의 사례와 비교해 볼 수 있는 중요한 자료가 될 것이다.

REFERENCES

1. Ehrenreich, B. (2001). *Nickel and dimed: On (not) getting by in America*. New York: Metropolitan Books.
2. Fannie Mae. (2010, December 9). *Fact sheet: Fannie Mae own-rent analysis key findings*. Retrieved from <http://www.fanniemae.com/resources/file/research/ownrent/pdf/Own-Rent-Analysis-Fact-Sheet.pdf>
3. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2011). *The state of the nation's housing 2011: Fact sheet*. Retrieved from http://jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/son2011_fact_sheet.pdf
4. RealtyTrac®. (2011). *Record 2.9 million U.S. properties receive foreclosure filings in 2010 despite 30-month low in December*. Retrieved from <http://www.realtytrac.com/content/press-releases/record-29-million-us-properties-receive-foreclosure-filings-in-2010-despite-30-month-low-in-december-6309>
5. RealtyTrac®. (2012). *2011 year-end foreclosure report: Foreclosure on the retreat*. Retrieved from <http://www.realtytrac.com/content/foreclosure-market-report/2011-year-end-foreclosure-market-report-6984>
6. U.S. Census Bureau. (2011). *America's families and living arrangement*. Retrieved from <http://www.census.gov/population/www/socdemo/hh-fam.html>
7. U.S. Census Bureau. (n.d.). *AHS main*. Retrieved from <http://www.census.gov/housing/ahs/>
8. U.S. Department of Housing and Urban Development. (2011). *Codebook for the American Housing Survey, public use file: 1977 and later*. Retrieved from http://www.huduser.org/portal/datasets/ahs/AHS_Codebook.pdf

접수일(2012. 1. 30)

수정일(1차: 2012. 3. 1)

게재확정일자(2012. 3. 16)