Print ISSN: 2233-4165 / Online ISSN 2233-5382
JIDB website: http://www.jidb.or.kr
doi:http://dx.doi.org/10.13106/jidb.2020.vol11.no11.29

A Study on the Improvement of Youth Housing Support Policy

Sun-Ju KIM[1]

Received: August 21, 2020. Revised: September 19, 2020. Accepted: November 05, 2020

Abstract

Purpose: The problem of housing poverty among young people is a very important problem for the nation. Therefore, the main purpose of this paper is to identify the problems of the government's housing support policy for young people. And it is in presenting specific solutions by fully reflecting the opinions of experts. **Research design, data and methodology:** This study consisted of analyzing the following three research topics: 1) the differences of youth residential support housing policy impact on young adults' housing stability, 2) the problems and solutions of youth housing support policy, and 3) the differences of experts' opinions on the impact of government policy on youth housing stability. The subject of this study is the government's seven housing policies for young people. The targets include Happy Public Rental Housing (Happiness Housing), Station Area Rental Housing for youth (Station Area 2030), Public Dormitory for College Students (Public Dormitory & Hope Dormitory), Jeonse Rental Housing for College Students (Subject Lease Rental Housing for College Students), Social Housing for Young People, and Share House. The data was organized through expert surveys from 1st to 30th June 2020. The experts surveyed include professors & researchers, public officer & public institutions staff, and private developers of young adults' housing. The methodology of analysis on the problem and the solution of government policy was Frequency analysis. And analysis methods on differences of experts' opinion were ANOVA, Levene' test, and Schefe test. **Results:** Problems in Government's youth residential support housing policy include high rents, lack of supply, difficulty in acquiring rental housing, inconvenience in using shared spaces, conflicts with cohabitants, and invasion of privacy. Solutions include expanding supply to urban areas, establishing long-term plans, securing privacy, diversifying business methods, establishing platforms for rental housing transactions, and expanding various public support (financial support, etc). **Conclusions:** There was a difference in perception among groups of experts on the impact of public rental housing (called 'happiness housing') in youth housing stability. It is very urgent to come up with the most reasonable policy to support youth housing. This requires in-depth discussions by experts to narrow their differences.

Keywords: Youth Housing Support Policy, ANOVA, Levene Test, Schefe Test

JEL Classification Code: H50, H53, H59.

1. 서론

현재 한국사회의 청년들은 세계적인 저성장으로 노동시장에 편입되지 못하고 있다. 이는 주거 빈곤으로 이어지고, 주거 독립의 가능성을 저하시키고 있다. 청년들의 불안전한 주거문제는 혼과 출산을 포기하게 만들고 있다(He, 2019). 통계청에 의하면 2019년 3분기 전국 출생아 숫자는 2018년 같은 기간보다 8.3% 줄어든 73,793명으로 나타나 출산율은 0.88명이었다. 이는 역사상 가장 낮은 기록이었다.

청년들이 결혼과 출산을 기피하는 가장 중요한 이유는 높은 주거비 부담과 주거불안정으로 볼 수 있다(Kim, 2004). 청년주거문제는 결혼과 출산 등 청년의 삶과 국가의 지속발전에도 중요한 영향을 미친다(Yang, & Tasnuva, 2013).

서울 1인청년가구 주거빈곤율은 40.4%로 다른 세대와 달리 2000년 이후 주거 빈곤비율이 지속적인 증가세이다 (Ahn, & Park, 2018). 한국의 경제성장은 임금수준의 향상과 아파트의 대대적인 공급으로 전반적인 가구의 주거 수준은 향상되었다. 이와는 대조적으로 산업화시대인

1 First and Corresponding Author. Adjunct Professor, Department of Real Estate ·Asset Management Graduate school, Kyonggi University, Korea. Email: ureka@kyonggi.ac.kr

ⓒ Copyright: Korean Distribution Science Association (KODISA)
This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (http://Creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) which permits unrestricted noncommercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

1960년대부터 지금까지 서울지역 청년의 주거빈곤의 문제는 최근 들어 더욱 심각해지고 있다(Kim, & Choi, 2013).

청년 주거 빈곤해결의 각종 정부대책은 큰 실효를 거두지 못하고 있다(Park, Kwon, & Choi, 2019). 이러한 원인은 청년들의 실생활에 적절한 지원책이 부족하고, 운영 중인 지원책도 실효성이 없거나 홍보부족으로 청년들의 이용률이 떨어지고 있기 때문이다(Kim, 2017). 대표적으로 한국토지주택공사(LH)에서 공급하고 있는 청년을 위한 전세임대주택은 지원할 수 있는 자격요건을 맞추기가 매우 어렵다. 따라서 청년 전세 임대주택의 혜택을 누릴 수 있는 청년은 비교적 적은 편이다. 그리고 당첨이 되어도 전세금에 대한 이자비용부담이 일반 월세와 비교해 큰 혜택이 없다. LH에 의하면 실제로 청년전세임대주택이 실제로 계약되는 비율은 2016년에는 46.6%이고, 2017년에는 50.0%이었다.

과거 한국에서 자가 주택을 마련하는 방법은 청년의 전월세 임차에서 중년의 자가로 이어지는 주거사다리를 이용한 방법이 일반적이었다. 대부분 자가 소유가 생애주기의 중요한 목표였다(Cha, & Kwon, 2018). 정부도 자가소유 촉진정책을 펼쳐 왔으나 최근 청년이 월세-전세-자가의 주거사다리는 기대하기 어렵게 되었다(Kim, & Kim, 2017).

청년과 관련된 연구에서 현재의 청년기를 이행기의 장기화나 지연이 아니라 멈춰버린 이행기(frozen transition)로 이야기할 정도로, 생애 다음 단계로 나아가지 못하는 청년문제의 심각성을 지적하기도 하였다(Kuhar, & Reiter, 2012; Mackie, 2016; Mckee, 2012; Minguez, 2016).

청년의 빈곤, 그 중에서 주거의 빈곤은 삶의 근간과 직결되므로 청년의 문제 중 가장 시급한 과제이다. 그동안은 청년의 빈곤한 상황과 주거의 열악함을 해결하기 위한 정부의 청년주거정책 필요성을 주장하는 연구들이 주를 이루었다(Seo, & Joo, 2018; Lee, & Ronald, 2012; Forrest, & Xian, 2018).

이후 정부의 청년주거정책이 수립되면서 정부정책의 한계와 방향을 제시하는 연구들이 진행되고 있다. 그 내용은 '맞춤형' 청년주택정책이 필요하며, 해당정책의 홍보 필요성을 주장하는 결론들이 주를 이루었다(Mackie, 2016).

정부의 청년주거지원 주택정책에 대해 전문가 의견을 반영한 구체적인 평가와 해결방안에 관하여 논의한 연구는 부재한 상황이다.

본 연구에서는 정부의 청년주거지원 주택정책에 대한 문제점과 해결방안을 분석하기 위해 문헌연구와 전문가 설문을 실시하였다. 그 대상은 교수, 연구원, 공무원, 공사 직원, 청년주택 민간개발업자 등이다. 이러한 전문가 설문을 통하여 구체적인 문제점을 분석하고, 이에 상응하는 해결방안을 제시하고자 한다.

2. 선행연구 검토

청년의 주거문제와 관련된 연구는 청년들의 거주 유형에 관한 연구, 청년들의 주거와 관련된 법과 제도와 정책에 관한 연구, 청년 주거지원의 계획과 방향성에 관한 연구, 청년가구의 거주자 유형과 형태에 관한 연구로 구분된다.

청년의 거주유형부분에서 공유주택의 사례에 관한 연구를 통해 공유주택의 특성과 의미와 역할을 새롭게 분석한 연구가 있다. 해당연구는 호주 시드니의 공유주택에 대한 탐색적 연구를 바탕으로 전통적으로 이해되는 공유주택이 변화하고 있다고 주장한다. 공유주택은 인구구조가 확대되고 있으며 주로 경제적 요인에 의해 주도되고 있다. 그럼에도 불구하고 공유주택이 제공하는 사회적 여력은 높이 평가되고 있다. 따라서 공유주택은 우리에게 변화하는 주거 경로와 가치에 대한 새로운 인식의 틀을 생각하게 하고 사회, 경제, 환경적으로 지속 가능한 주택을 생산하기 위한 방법을 제시하고 있다. 그리고 청년기의 과도적 주거형태임을 주장하였다(Maalsen, 2019).

셰어하우스는 청년의 열악한 주거환경 개선에 중요한 기능을 하고 있다. 청년층에게는 주택가격과 임대료 상승으로 부담이 심화되고 비가족적 가구의 형성이 세계적으로 증가하고 있는 상황에서 도쿄에서 증가하는 셰어하우스에 관한 연구가 있었다. 일본의 청년들의 열망과 인생관, 그리고 일본 주택에서의 형태와 관행에 영향을 미치는 사회 경제적, 인구학적 조건의 변화와 관련한 연구이다. 해당연구에서 셰어하우스의 특징을 다음과 같이 주장하였다. 1) 미혼의 청년들 사이에서 이상적인 주거형태로 인식되고 있으며, 2) 셰어하우스가 가정에 대한 새로운 경험을 추구하며, 3) 1인가구들에게 필요한 전통적 요소들을 제공할 수 있는 기능을 지니고 있다(Druta, & Ronald, 2020).

청년 1인가구의 가구주들의 셰어하우스에 대한 인식, 주거 의향, 그리고 선호성 등을 분석한 연구가 있다. 해당연구는 1인가구의 증가속에서 셰어하우스의 특성과 국내실태를 조사하였으며, 청년 1인가구의 셰어하우스 수요특성을 분석하였다. 그 결과는 1) 셰어하우스는 주거비 감소, 사회적 상호작용 증가 등의 특징이 있다. 2) 1인가구의 주거경험에 의한 셰어하우스의 수요는 인구학적 특성에 따라 다르다. 3) 셰어하우스의 주거성향에 영향을 미치는 요인은 성격유형, 공동체 생활경험, 인식, 셰어하우스의 필요성 등이다(Oh, & Choi, 2014).

청년 주거 제도 및 정책과 관련된 연구에서는 한국 사회에서 청년을 위한 주거정책이 중요함을 지적하고 있다 이 논문은 특히 공공주택정책에서 중앙정부와 지방정부의 역할에 관하여 논의하였다. 지방자치의 확대가 진행되면서 긴축보다는 공공주택정책을 다양화하고 확대되었다. 서울시와 경기도의 사례 연구에서 청년층의 공공주택을 분석하였다. 한국의 생산주의적 복지적 측면을 강조하였다(Seo, & Joo, 2018).

국내 청년 주거사업모델을 검토한 연구가 있다. 최근 청년층의 주거문제가 사회적 관심을 불러일으킨 후, 서울의 2030 청년주택 프로그램은 빈곤층 청년들을 위한 적절한 공공임대주택을 제공하고 있다. 그럼에도 불구하고 주택 공급률은 청년층의 실제 요구에 충분하지 못하지만 이를 해결하기 어렵다. 이러한 문제점의 해결방안으로 청년주택의

후보택지에 대한 종 상향조건의 기준을 명확히 하여 공급률을 증가시키는 것이다. 이를 위한 방안으로 1) 허용 가능한 도시지역의 공식 매뉴얼 작성, 2) 실제로 수많은 2030 청년주택 사례에서 공간분석을 통해서 건축의 허용 기준을 마련한다(Kim, Song, Jeon, Choei, & Bak, 2018).

수요조사를 통한 청년 주택의 개발방향을 제시한 연구들이 있다(Han, Jung, & Kim, 2016). 이 연구에서는 다음과 같은 내용을 주장하였다. 먼저, Single-Nomad Type은 혼자 사는 방식을 선호하지만, 주변 이웃과의 생활은 적극적이지 않다. 이들을 위한 적절한 설계와 도시공간의 계획 등이 필요하다. Golden Senior Type은 경제적으로 안정적이어서 수도권 외곽에 타운하우스를 보유할 수 있으므로, 이들을 위한 계획적 공급을 고려할 필요가 있다. 학생들을 포함한 경제적 여유가 부족한 청년들은 저렴한 가격의 주택이나 Modular Housing, 그리고 공유주택 등의 공급계획을 준비할 필요성을 제시하였다(Han, Jung, & Kim, 2016).

본 연구와 유사한 선행연구들은 다음과 같다.

Lee & Park(2018)은 다양한 취약계층의 주거안정을 한 정책의 필요성을 강조하였다. 미국 뉴욕의 지원 주택의 현황파악과 정책적 대안을 제시하기 위해 전문가 3명을 심층 인터뷰했다. 그 결과는 1) 취약계층의 필요에 대한 적절한 제공을 계획한다. 2) 지원주택의 발전을 위한 분야는 정책, 개발 및 관리, 조직, 서비스, 그리고 거주자. 3) 뉴욕의 지원주택은 대상을 확대하는 경향을 한국의 지원주택 모델에 적용할 필요가 있다. 4) 정부비용을 절감하는 커뮤니티를 구축하는 방안 등을 제시하였다.

Curry, & Abrams(2015)는 청년들은 주거문제에서 성인으로의 전환이 어려운 경우가 많다. 해당연구에서는 청년에 관한 정책과 실천에서 '자활'이라는 목표와 지지적인 사회적 연계를 유지하고 창출해야 하는 실질적인 필요성을 강조하였다. 청년들이 성인으로 이행하기 위한 요구들에 관한 더 많은 연구와 정책적 관심을 제기하였다. 주거문제에서 사회지원망에 관한 개발이 부족할 경우의 문제점을 조명하고, 청년과 주거에 관한 향후 연구, 정책, 실천에 대한 핵심 방향을 제안하였다.

이상의 선행연구에서 청년주거와 관련한 다양한 연구들이 진행되었으며, 연구자들은 모두 청년의 주거안정을 위해 정책적 지원의 필요성을 주장하고 있다. 그리고 청년의 주거자립을 위한 장기적 플랜의 중요성도 강조하고 있다.

그러나 선행연구들은 청년주거와 관련된 정부정책에 대한 면밀한 검토와 구체적 청년주거의 해결방안을 제안하지 못하고 있는 한계성을 보여주고 있다. 이에 본 연구에서는 청년주거정책과 관련된 전문가를 대상으로 설문조사와 심층인터뷰를 진행하였다. 이를 통해 청년주거지원 주택정책의 문제점과 해법을 제시하고자 한다. 이러한 연구 결과를 토대로 청년의 주거 문제점과 주거안정을 위한 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

3. 연구방법론

3.1. 연구범위 및 방법

연구범위는 정부의 청년주거지원 주택정책을 대상으로 2020년 6월 1일부터 6월 30일까지 전문가를 대상으로 설문을 진행하였다. 전문가는 교수와 연구원, 공무원과 공사 직원, 그리고 청년주택 민간개발업자를 대상으로 하였다.

분석의 정책대상은 청년주거지원 주택정책인 청년 공공임대주택(행복주택), 2030세대를 위한 역세권 주택(역세권 2030), 대학생을 위한 희망 하우징(대학생 희망 하우징), 대학가의 공공 기숙사(행복 공공 기숙사), 청년 전세임대주택, 사회주택, 셰어하우스이다.

연구방법은 문헌연구와 실증분석(빈도분석, ANOVA)으로 구성하였다. 정부의 청년주거지원 주택정책들에 관하여 문헌연구를 통해 실증분석의 데이터인 설문문항을 구성하였다. 전문가의 응답을 토대로 한 분석자료를 실증 분석하여 3개의 연구가설을 검증하였다. 구체적으로 전문가들이 청년주거지원 주택정책에 대한 문제점과 해결방안, 전문가 집단간의 의견차이를 분석하였다.

먼저, 3장에서는 청년주거지원 주택정책의 문헌연구, 4장에서는 실증분석(빈도분석, ANOVA)으로 청년주거지원 주택정책의 성공실현 방안과 추가정책을 연구하였다.

실증 분석 방법은 3가지를 사용하였다. 본 연구는 3개의 전문가집단(교수와 연구원, 공무원과 공사직원, 청년주택 민간개발자)으로 구성되어 있다. 3개 이상의 집단간 차이를 규명하는 분석방법으로 ANOVA가 적정하다. 그리고 사후검정에서 가장 보수적이고 엄격한 방식인 Scheffe 검정을 통해 집단간의 차이를 명확히 설명하였다.

ANOVA 분석은 3개 이상의 모집단에서 관측된 자료들이 각각의 모집단 평균값들과 동일 여부를 검정하는 방법이다. Levene 검정은 등분산 검정으로 독립된 그룹 간의 분산을 비교하는 방법으로 사후분석의 방법을 선택하기 위한 사전 분석으로 사용된다. Scheffe 검정은 사후검정방법에서 가장 보수적이고 엄격한 방식이다. 이 검정방법은 통계적으로 유의미한 차이를 도출하기가 쉽지 않은 특성이 있다. Levene 검정 결과 $P>0.05$ 인 경우에 Scheffe 검정을 실시하게 된다.

본 연구주제는 정부의 청년주거지원 주택정책들의 개별적인 효과를 파악하고자 하는 목적으로 연구주제1을 정하였다. 또한 정부의 청년주거지원 주택정책의 문제점과 해결방안을 파악하고자 연구주제2를 선정하였다. 마지막으로 전문가집단의 의견차이가 존재하는 지를 파악하여 이를 정책에 반영하는 방안을 제시하고자 연구주제3을 정하였다.

연구주제1과 연구주제2는 빈도분석으로 분석하고, 연구주제3은 ANOVA, Levene 검정, 사후 검정(Scheffe 검정)으로 분석하였다. 본 연구의 주제는 다음과 같다.

H1: 청년의 주거안정 해결에 청년주거지원 주택정책들이 도움이 되는 정도에는 차이가 존재하는가?

H2: 청년주거지원 주택정책 7개의 문제점과 해결방안은 무엇인가?

H3: 청년의 주거안정 해결에 청년주거지원 주택정책이 미치는 영향에 대해 전문가집단은 그룹 간의 인식 차이가 존재하는가?

3.2. 연구의 대상

현재 대한민국 청년은 저성장으로 인한 취업난과 부동산가격 상승 등으로 사회경제적으로 새로운 주거취약계층으로 대두되고 있다. 한국사회에서 현재 청년층이 경험하고 있는 경제적 어려움은 노동시장 진입문제에 제한된 것이 아니라, 청년기에서 독립적인 삶으로의 이행, 즉, 주거독립, 혼인, 가족형성 등의 사회 전반적인 재생산의 위기로 확산되고 있는 상황이다(Shirahase, 2010).

청년기의 빈곤은 정신건강에 악영향을 미치고 청년기이후 생애과정에서 장기적으로 scar effect를 주게 된다. 최근 청년층의 주거 문제는 인생의 미래를 억압하는 사회적인 문제로 제기되고 있다(Zhang, & Kong, 2016). 청년 주거정책은 공공임대주택 공급을 확대해도 다양한 청년주거 빈곤을 해소하기 어렵다. 이에 청년들을 위한 주거안정을 위해 구체적이고 혁신적인 정책들을 위한 연구가 필요하다.

청년주거지원 주택정책은 사회경제적으로 새롭게 주거취약계층으로 대두된 청년들의 주거안정을 위한 정책이다. 그 정책대상은 지원주택종류에 따라 신혼부부와 사회초년생, 그리고 취업준비생과 대학생으로 다양하다. 청년주거지원 주택정책종류는 다음과 같다.

3.2.1. 행복주택

행복주택의 임대 보장기간은 기본적으로 계약 2년이 보장되며, 2년마다 재계약의 가능성이 있다. 대학생과 사회초년생들, 그리고 신혼부부들과 산업단지에서 근무하는 근로자는 6년 거주가 가능하다. 그러나 취업준비생은 4년 거주가 가능하다. 고령자와 주거급여의 수급 대상자, 그리고 기존의 거주자들은 20년 거주가 보장된다. 행복주택의 공급규모는 전용면적 30㎡이하에서 59㎡ 이하이다. 행복주택의 임대조건은 보증금과 임대료로 구성된다. 그 임대료는 현재 시장가격의 60%에서 80% 정도로 정해져 있다. 행복주택은 청년들에게 제공된 주거 공간으로 공급된 물량의 80%이상을 청년들에게 우선적으로 공급한다. 그 대상은 대학생과 사회초년생, 신혼부부들이다.

3.2.2. 역세권 2030

역세권 2030은 청년들을 위해 통학과 출근이 용이한 역세권에 임대주택을 공급하는 사업이다. 이는 임대료 및 지원금 등으로 주변시세의 60%에서 80% 수준의 가격으로 공급한다. 청년들이 부담할 수 있는 수준에서 입주하도록 임대보증금은 최대한으로 4,500만원까지는 무이자로 지원한다. 입주자격은 대학생을 포함한 청년이다. 그리고 혼인기간이 합산하여 7년 이내인 신혼부부들 중에서 차량을 소유하지 않은 사람과 차량을 운행하지 않는 사람, 그리고 사업을 하는 지역의 거주민들에 게 우선적으로 선순위를 부여하여 공급한다. 또한, 장애를 갖은 사람이거나, 만 65세 이상인 사람, 고령자, 임산부 및 만 6세 미만의 영아와 유아가 있는 세대들은 우선적으로 주차장을 제공한다.

3.2.3. 대학생 희망 하우징

지방에서 상경하여 서울지역 대학교에 다니는 대학생의 주거문제를 해소하기 위한 임대주택이다. 대학생 희망 하우징은 정부가 원룸이나 다가구주택 등을 매입해 대학생들에게 저렴하게 공급하는 공공임대주택이다. 이 주택은 냉장고, 세탁기, 책상, 옷장 등 기본 시설을 갖추고 있다. 그리고 임대보증금과 임대료는 주변 시세의 30% 수준으로 저렴한 특징이 있다. 다가구형 희망 하우징은 주방, 거실, 화장실을 공동으로 사용한다. 그리고 공공 기숙사형 희망 하우징은 학교의 기숙사와 유사하여 세탁실, 휴게실, Community facilities등의 편의시설을 마련하여 운영하고 있다.

3.2.4. 행복 공공 기숙사

대학을 다니는 학생들의 경제적인 부담을 감소시켜주고, 그들의 주거의 안정을 도모하기 위해서 국토교통부는 대학교와 함께 가격부담이 적은 토지에 교내 기숙사를 건설한다. 그리고 이를 그 해당되는 학교 대학생들의 기숙사로 사용하도록 한다. 이 기숙사를 신청할 수 있는 자격은 우선 해당학교 학생이어야 한다. 그리고 학교성적과 출신 지역 그리고 학생이 기숙사를 이용한 경력 등을 고려하여 선발한다. 행복 공공 기숙사는 대학생들에게 부담이 되는 기숙사 사용료를 감소시켜주어 그들의 주거 안정에 기여하고자 한다. 기숙사 비용을 감소하기 위해서 기숙사 건립 부지는 국유지 또는 공유지, 사립대학의 법인 토지, 그리고 공공기관이 보유한 부지 등을 사용한다. 그리고 건설비용도 공공기금을 사용하여 최대한 저렴한 비용으로 기숙사를 제공하여 많은 학생들이 사용할 수 있도록 한다.

3.2.5. 청년 전세임대주택

청년 전세임대주택은 청년층의 주거안정이 목적이다. 이를 위해 LH는 입주대상자로 선정된 청년이 본인이 거주할 주택을 찾게 되면 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 다시 임대하는 주택이다. 청년 전세임대주택은 최장 6년까지 거주가능하고 공급면적은 60㎡ 이하이다. 청년 전세임대주택의 전세지원금은 수도권이 8,000만원, 광역시가 6,000만원, 그 외 지역이 5,000만원이 지원된다.

3.2.6. 사회주택

사회주택의 대상자는 소득분위 6분위 이하이고, 시세보다 낮은 임대주택을 저소득층에게 제공함을 목적으로 한다. 이를 위해

지방정부가 사들인 토지에 낮은 비용으로 건설 사업자들에게 대여하고, 건설업자들은 임대주택을 건설한다. 사회주택은 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급하는 주택이므로 공공의 지원을 통해 시세보다 저렴하고 주거의 안정성을 높인 민간임대주택이다.

3.2.7. 셰어하우스

셰어하우스는 한 집에서 여러 가구가 공동으로 거주하게 된다. 그들은 공용 공간(거실, 주방, 화장실 등)은 같이 사용하지만, 사적인 공간은 따로 사용한다. 각자의 방을 독립적으로 사용하거나, 한 방에서는 침실 공간을 분리하여 독자적인 개인 공간을 확보한다.

그리고 지붕 세대공감방식은 대학가나 청년이 많이 사는 지역에서 고령자는 자신의 집에 여분의 방을 학생들에게 시세기준보다 낮은 가격으로 방을 제공하는 방식으로 운영된다.

4. 분석결과

4.1. 분석자료

본 연구의 자료구축을 위해 전문가를 대상으로 2020년 6월 1일~6월 30일까지 온라인을 통해 85부를 배포하였다. 회수된 85부 중 응답이 누락된 설문지를 제외하고 유효한 80부를 대상으로 분석하였다. 설문에 응답한 전문가 구성 비율은 다음 <Table 1>과 같다.

Table 1: Composition of Respondents

Classification	Frequency (persons)	Ratio (%)
Professor, Researcher	27	33.8
Public officer, Public institutions staff	35	43.8
Youth Housing Private Developer	18	22.5
Total	80	100.0

청년주거지원 주택정책(7가지)이 청년주거안정에 도움이 되는 정도를 LIKERT 10점 척도로 설문한 결과의 기초 통계량은 다음 <Table 2>와 같다.

7개 항목의 응답자는 모두 80명이며, 최소값은 1이고 최대값은 10이다. 설문조사 결과는 청년주거안정에 도움이 되는 청년주거지원 주택정책은 공공 기숙사와 대학생 전세임대주택은 5.988의 평균값이고, 행복주택의 평균값은 5.93 이고, 역세권 2030 주택과 대학생 희망하우징의 평균값은 5.675 이고, 사회주택은 5.4이고, 그리고 셰어하우스는 5.2 순으로 나타났다. 청년주거지원의 주택정책별로 청년주거안정에 도움이 되는 정도의 차이가 크게 나타나지 않았다.

따라서 연구주제1인 '청년의 주거안정 해결에 청년주거지원 주택정책들이 도움이 되는 정도에는 차이 정도' 와 관련된 분석결과는 청년주거지원의 주택정책별로 청년주거안정에 도움이 되는 정도의 차이가 크게 나타나지 않는 것을 알 수 있었다.

Table 2: Basic Statistics

Classification	Mean	Standard Deviation
Public rental housing	5.963	2.3943
Housing in the Station Area for the 2030 generation	5.575	2.3802
Rental Housing for university Students	5.675	2.2092
Public dormitory	5.988	2.2753
Jeonse lease for university students (Jeonse lease: Korea's unique rental system does not allow monthly rent and 100% deposit system)	5.988	2.4209
Social housing	5.400	2.1559
Share-house	5.200	2.3352
Total	80	100.0

4.2. 빈도분석

4.2.1. 행복주택

행복주택의 문제점은 주민공동시설 이용문제가 23.8%, 교통문제가 23.8%로 많은 부분을 차지했다. 그리고 주차관련 문제는 12.5%이고, 그린벨트 해제로 인한 토지주인과 갈등문제는 11.3%, 고밀도와 고층화로 인한 일조권 문제는 8.8% 순으로 나타났다. 그리고 기타의견이 16%가 있었다. 기타 의견의 내용은 행복주택의 공급부족, 임대료와 보증금 가격이 부담스러운 점과 주거환경 대비 고가의 임대료, 행복주택 건립을 반대하는 지역주민의 문제, 그리고 협소한 주거 면적 등이 문제로 제기되었다.

이 문제점들의 해결책은 도심에 공급을 확대하는 방안이 41.3%, 사회적 공감대 마련이 37.5%로 많은 비중을 차지했다. 교통시설확충이 12.5%, 공공시설의 주차장 이용이 5.0%로 나타났다. 기타의견은 입주자 특성에 적합한 실효성이 있는 면적의 공급 필요, RIR(Rent Index Ratio; 소득대비 주거임대료의 배수) + 자산 가치 기반의 적정임대료 부과 등의 의견이 있었다.

행복주택의 문제점과 해결책은 다음 <Table 3>과 같다.

Table 3: Problems & Solutions of Public Housing

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Parking Problems	10	12.5
Sunlight Rights Issues	7	8.8
Problems Using Community Facilities	19	23.8
Traffic problems	22	27.5
Conflict with landowners	9	11.3
Other	13	16.3
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Use of public facilities parking lots	4	5.0
Expanding the Supply of Downtown	33	41.3
Inducing Social Sympathy	30	37.5
Expansion of transportation facilities	10	12.5
Other	3	3.8
Total	80	100

4.2.2. 역세권 2030

역세권 2030의 문제점과 해결책은 <Table 4>와 같다. 역세권 2030의 문제점은 민간위주의 사업진행에 따른 높은 임대료(46.3%)와 역세권 중심의 개발로 인한 공급의 한계(33.8%)등이다. 역세권 2030의 해결방안은 청년임대주택의 장기적 계획(41.3%)과 임대료인하 방안(31.3%)과 역세권 주변의 주택에 대한 종적 상향을 이용한 공급확대방안(16.3%) 등을 모색하는 것이다.

Table 4: Problems & Solutions of Station Area 2030

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Youth Concept Extensibility	2	2.5
High rent for private supply	37	46.3
Temporary Supply of Rental Housing	14	17.5
Limits of supply around stations	27	33.8
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Searching for a plan to reduce rent	25	31.3
Public Supply	9	11.3
Long-term plan	33	41.3
Expanding housing in the station area	13	16.3
Total	80	100

4.2.3. 대학생 희망 하우징

대학생 희망 하우징의 문제점은 <Table 5>와 같이 1인 2실 등의 사생활 침해(31.3%)가 가장 많았으며, 대학생 희망 하우징의 대상이 부족하다는 점이 25%이고, 공급이 부족하다는 지적이 25%, 대학생 희망 하우징의 관리 부족을 지적한 비율이 18.8%이다.

Table 5: Students Rental House's Problems & Solutions

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Infringement of privacy	25	31.3
Management Problems	15	18.8
Limited Target	20	25.0
Lack of supply	20	25.0
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Securing Privacy	23	28.8
Securing someone to manage	16	20.0
Expanding the target of use	20	25
Expanding supply	21	26.25
Total	80	100

이에 대한 해결책은 사생활 확보방안이 28.8%, 공급의 확대가 26.25%, 이용대상의 확대가 25%, 그리고 관리주체의 확보가 20%를 차지했다.

4.2.4. 행복 공공 기숙사

행복 공공 기숙사의 문제점과 해결책은 <Table 6>과 같다. 공공 기숙사의 문제점은 기숙사건립에 대한 지역주민의 반대가 33.8%로 가장 많았다. 그리고 공급부족문제가 30%, 공기업의 재정문제가 18.8%, 그리고 공공 기숙사 입사기회의 형평성 문제가 17.5%이다.

이에 대한 공공 기숙사 해결책은 사회적 공감대 형성을 통한 지역주민과의 갈등해소가 25%, 기숙사 입사의 공정성 확보 방안 마련이 13.8%, 기숙사 건립의 사업방식 다양화가 30%, 공급확대방안마련이 31.3%를 차지하였다. 기숙사 건설 사업방식의 다양화와 공급확대방안이 많은 비중을 차지하고 있었다.

Table 6: Problems & Solutions of Public Dormitory

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Opposition of Local Residents	27	33.8
Equalization of Dormitory Opportunities	14	17.5
Financial Problems of Public Enterprises	15	18.8
Lack of supply	24	30.0
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Forming a social consensus	20	25.0
Securing fairness in entering a dormitory	11	13.8
Diversification of Business Methods	24	30.0
Expanding supply	25	31.3
Total	80	100

4.2.5. 청년 전세임대제도

청년 전세임대제도 문제점과 해결책은 <Table 7>과 같다. 이 제도의 가장 큰 문제점은 임대사업자의 전세매물 구득의 어려움이 46.3%이다.

Table 7: Jeonse Lease System's Problems & Solutions

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Lack of benefits for landlords	16	20.0
Difficulty in acquiring leasehold property	37	46.3
Complicated contract process	11	13.8
Difficult to determine whether a house is available for rental business	16	20.0
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Offer benefits to landlords	24	30.0
Building a charter platform	36	45.0
Utilize electronic contracts	6	7.5
Operation of open website for university students' rental business	14	17.5
Total	80	100

그 다음이 임대주택을 공급하는 집주인의 혜택이 없다는 문제점을 지적한 비율이 20%를 차지하였다. 그리고 전세임대사업자의 주택인지 여부를 판단하기 어려운 문제가 20%를 차지하였다. 그리고 마지막으로 대학생 전세임대주택의 계약과정이 너무 복잡하다는 점이 13.8%로 나타났다.

이러한 문제점을 해결하기 위한 방법은 청년을 위한 전세임대주택 매물을 쉽게 찾을 수 있는 청년 전세임대매물 플랫폼을 구축하는 방법이 45%, 집주인에게 다양한 혜택을 제공하는 방법이 30%, 대학생 전세임대사업 공개사이트를 운영하는 방법이 17.5%, 계약의 용이성을 확보하기 위해 전자계약 활용방안이 7.5%로 나타났다.

4.2.6. 사회주택

사회주택의 문제점과 해결책은 <Table 8>와 같다. 사회주택의 문제점으로는 38.8%의 가장 많은 비중을 차지한 것은 공공의 토지 및 재원투입의 문제이다. 다음으로는 민간사업의 신뢰 및 투명성을 보장 문제가 36.3%이고, 청년의 불신과 불안의 문제는 13.8%이고, 보증금을 지급하지 못하는 문제는 11.3%로 나타났다.

그리고 사회주택의 문제점의 해결방안은 공공지원확대의 필요성이 41.3%로 가장 많은 비중을 보였다. 그리고 민간사업의 신뢰도 확보방안 마련이 21.3%이다. 다음으로 사회주택의 보증금을 보장하는 방안을 마련하는 것이 20%이고, 사회주택 건설에 참여하는 민간사업자의 선별기준을 마련하는 것이 17.5%로 조사되었다.

Table 8: Social Housing's Problems and Solutions

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Problems of trust and transparency in private business	29	36.3
Problems of public land and financial input	31	38.8
Problems with unpaid deposits	9	11.3
Youth distrust and insecurity	11	13.8
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Selection criteria for private business operators	14	17.5
Expanding public support	33	41.3
Guarantee plan for deposit	16	20.0
How to secure reliability	17	21.3
Total	80	100

4.2.7. 셰어하우스

셰어하우스의 문제점과 해결책은 <Table 9>와 같다. 셰어하우스의 문제점은 같은 공간을 사용하는 housemates와갈등의 문제가 28.8%이고, 사생활을 침해하는 문제점이 27.5%이다. 그리고 공유공간을 사용하는

불편한 점이 26.3%, 셰어하우스를 운영하는 사람이 관리가 미숙한 문제가 17.6%이다.

Table 9: Share-house's Problems and Solutions

Problems	Frequency (persons)	Ratio (%)
Uncomfortable use of shared space	21	26.3
Housemates Conflict	23	28.8
Privacy infringement	22	27.5
Poor management of operators	14	17.6
Total	80	100
Solutions	Frequency (persons)	Ratio (%)
Principles of Shared Space Usage	18	22.5
Fulfillment of unity	7	8.8
How to ensure privacy	37	46.3
Specialization of operations	18	22.5
Total	80	100

이와 관련한 해결 방안은 사생활을 보장하는 수칙 마련이 46.35%이고, 공유공간을 사용하는 원칙과 셰어하우스 운영의 전문화 방안 등이 22.5%이다. 그리고 같은 공간에 사는 사람들끼리 단합을 마련할 수 있는 기회를 마련하는 방안 등이 8.8%로 나타났다.

4.3. ANOVA분석과 사후분석

4.3.1. ANOVA분석

연구주제3을 검증하기 위해 ANOVA분석을 실시하였다. 전문가그룹 내에서 유의미한 차이가 있는 청년의 주거안정에 영향력을 미치는 청년주거지원 주택정책을 분석하였다. 그 결과는 다음 <Table 10>과 같다. 청년주거 지원주택정책 중에서 유의미한 차이(Significance Level 5%에서)가 있는 것은 행복주택이다. 이는 전문가별로 행복주택이 청년의 주거안정에 미치는 영향에 인식의 차이를 보이는 것을 의미한다.

Table 10: Analysis of Variance

Classification	Analysis of Variance	
	F	Significance Level
Public rental housing	4.52	0.01
Housing in the Station Area for the 2030 generation	1.41	0.25
Rental Housing for university Students	0.97	0.38
Public dormitory	0.06	0.94
Jeonse lease for university students	1.04	0.36
Social housing	0.50	0.61
Share-house	0.82	0.44

4.3.2. Levene 검정

사후분석의 방법을 선택하기 위한 Levene 검정을 실시한 결과는 <Table 11>과 같다. 청년주거지원 주택정책 7개가 모두 유의수준 5%에서 모집단의 분산이 동일하였다.

Table 11: Levene Test

Classification	Distributed Homogeneity Verification	
	Levene's Test	Significance Level
Public rental housing	0.20	0.82
Housing in the Station Area for the 2030 generation	2.97	0.06
Rental Housing for university Students	1.03	0.36
Public dormitory	1.53	0.22
Jeonse lease for university students	1.40	0.25
Social housing	0.47	0.63
Share-house	0.25	0.78

4.3.3. 사후분석

사후분석 결과는 <Table 12>와 같다. 사후분석에서 전문가그룹을 3개의 그룹으로 세분화하였다. a그룹은 교수와 연구원, b그룹은 공무원과 공사 직원, c그룹은 청년주택 민간개발자로 정의하였다.

Table 12: Post Analysis Result

Scheffe's Test			Mean Deference	Standard Error	Significance Level
Public Housing ab>c	a	b	-.3291	0.5876	0.855
		c	1.6296	0.6981	0.042
	b	a	.3291	0.5876	0.855
		c	1.9587*	0.6654	0.016
	c	a	-1.6296	0.6981	0.042
		B	-1.9587*	0.6654	0.016

* Mean difference is significant at 0.05 level

따라서 7개 청년주거지원 주택정책에 관한 전문가 집단 간의 인식차이를 확인하는 사후 검정 방법으로는 Scheffe 검정을 실시하기로

하였다. 그런데 ANOVA 분석결과(Table 10)에서 유의수준 5% 이내에서 의미 있는 변수는 행복주택 뿐이었다.

결론적으로 본 연구의 사후분석은 행복주택만을 대상으로 scheffe 검정을 실시하여 전문가 집단이 행복주택의 청년주거지원 주택정책 영향력에 관한 인식의 차이를 검정하기로 하였다.

Scheffe 검정결과는 행복주택이 청년주거안정에 미치는 영향에 관한 인식 차이는 a, c집단(평균 차=1.6296, p=0.042)과, b, c집단(평균 차=1.9587, p=0.016)사이에 유의미한 차이를 보였다. 즉, 청년주거안정에 행복주택의 영향력에 관한 인식은 교수와 연구원, 청년주택 민간개발자 그룹 간에 차이가 존재하고, 공무원과 공사 직원, 청년주택 민간개발자 그룹 간에 차이가 존재하였다.

이러한 결과는 청년주택 민간개발자 그룹은 교수와 연구원, 공무원과 공사 연구원과는 행복주택이 청년 주거 안정에 미치는 영향력 인식에서 차이를 보이는 것을 의미한다.

5. 연구결과 토론 및 시사점

5.1. 연구결과

본 연구에서는 정부의 7개 청년주거지원 주택정책의 문제점, 해결책, 전문가인식의 차이, 그리고 전문가 심층면접을 통해 청년주거지원 주택정책의 성공실현방안과 추가정책을 분석하였다. 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 청년주거지원 주택정책 7개 주택의 주요문제점은 행복주택은 주민공동시설 이용문제와 교통문제이다. 역세권2030은 민간위주사업진행에 따른 높은 임대료와 역세권 중심의 개발로 인한 공급의 한계이다. 대학생 희망 하우징은 사생활 침해(1인 2실 등)이 가장 많았다. 공공 기숙사는 기숙사건립에 대한 지역주민의 반대와 공급부족문제가 크다. 대학생 전세임대는 전세매물 구득의 어려움이다. 사회주택은 민간사업의 신뢰도 및 투명성 문제이다. 셰어하우스는 공유공간사용의 불편함, Housemates와 갈등, 사생활침해문제가 유사한 수준으로 조사되었다.

둘째, 해결방안은 행복주택은 도심의 공급확대와 사회적 공감대 마련, 역세권2030은 청년임대주택의 장기적 계획과 임대료인하 방안이다. 대학생 희망 하우징은 사생활 확보방안이 가장 많았다, 공공 기숙사는 사업방식의 다양화와 공급확대로 해결책을 보고 있다. 대학생 전세임대는 전세매물 공개 플랫폼 구축이 가장 많이 나타났다. 사회주택은 공공지원확대의 해결책이 가장 많은 비중을 보였다. 셰어하우스는 사생활보장 방안마련이 가장 많았다.

셋째, 행복주택이 청년주거안정에 영향을 미치는 정도에 전문가 그룹 간의 인식의 차이를 보였다. 전문가들의 심도 있는 논의를 통해, 전문가들이 합리적인 청년주거지원 주택정책을 마련할 필요가 있다.

5.2. 토론 및 시사점

청년의 주거 빈곤은 국가적 문제이다. 청년의 주거불안정은 그들이 생애주기 상 다음단계로 넘어가는데 심각한 문제를 일으키고 있다. 대학생의 주거 빈곤은 학업에 집중할 수 없는 요인으로 작용하고, 취업전선에도 영향을 미친다. 취업준비생도 주거불안으로 취업에 악영향을 끼칠 수 있다. 결혼적령기의 청년들에게 주거문제는 결혼과 출산을 포기하거나 무기한 연장하는 결과를 초래한다.

저성장과 이에 대처하는 양적완화 정책으로 시장에는 유동성이 풍부해지고 있다. 이러한 영향은 주택가격이 급속도로 상승하여 수도권에서 청년들이 내 집을 마련한다는 것은 불가능한 현실이 되었다. 따라서 청년의 주거안정을 위한 범국가적인 대안이 필요한 실정이다.

본 연구의 분석결과를 토대로 정책적 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 정부의 청년주거지원 주택정책의 가장 큰 문제점으로 제기되는 고가의 임대료문제를 해결하기 위해서는 공급의 확대이다. 이를 위해서는 수도권에 청년주택 공급에 문제가 되는 규제를 완화하는 방안, 지자체의 재정적 지원, 민간임대사업자에게 인센티브를 제공하는 방안 등을 적극 고려할 필요가 있다. 그리고 서울과 경기도 연접지역을 중심으로 임대보증금 및 임대료 수준이 낮은 임대주택을 공급하면 거주 가능한 청년주택의 범위가 확대될 수 있다.

둘째, 셰어하우스, 대학생 희망 하우징, 공공 기숙사 등에서 제기되는 사생활침해문제를 해결하여 청년들의 주거의 질을 개선해야 한다. 이를 위해 방음을 고려한 건설공법의 활용이나 공용공간과 개인공간의 철저한 분리방안 등을 마련해야 한다.

셋째, 청년들이 청년주택을 구하는 과정에서 중개수수료의 부담이나 시간이 부족한 문제들이 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 청년주택의 모바일 중개 플랫폼을 만들고, 중개수수료도 인하하는 방안 등이 강구되어야 한다.

넷째, 전문가들의 청년주거지원 주택정책에 관한 인식에서 차이를 보였다. 청년의 주거빈곤문제는 개인의 문제가 아니고 범 국가적차원에서 해결해야 할 문제이다. 이에 청년의 주거문제를 해결하기 위한 전문가TF팀을 만들어서 전문가들의 지속적인 논의의 장을 만들어 합리적이고 효율적인 청년주거문제를 해결하는 방안을 마련해야 한다.

이외에도 현재 청년은 19세-39세로 그 범위가 너무 광범위하여 청년의 범위를 세분화할 필요가 있다. 청년의 범위를 대학생, 취업준비생, 직장인, 신혼부부 등으로 구분하여 그에 상응하는 구체적인 정책마련이 필요하다. 그리고 청년의 주거형태를 다양하게 공급할 필요가 있다. 예를 들어 청년들의 최대 고민인 취업문제를 고려한 주거형태는 청년 취업지원센터와 연계하여 한시적 게스트

하우스형태의 운영을 고려할 수 있다. 공공 기숙사 운영 확대와 각 계층별 단지 운영으로 커뮤니티시설 만족도를 상승시키는 방안도 도입해 볼 필요가 있다.

이상에서 청년주거지원 주택정책의 개선방안을 연구하였다. 청년의 주거안정을 위하여 모든 전문가들이 창의적이며 발전적인 정책들을 마련할 필요가 있다. 이에 연구자들이 청년의 주거안정을 위한 다양한 정책연구가 지속적으로 이어지기를 기대한다.

References

Ahn, H. M., & Park, D. B. (2018). Donor Country's Fiscal Status and ODA Decisions before and after 2008 Global Financial Crisis. *The Journal of Industrial Distribution & Business, 9*(1), 10-15.

Cha, Y. R., & Kwon, Y. J. (2018). Why Korean Young Women Consumers Buy Luxury Goods? The Influence of Cultural Orientation and Media Use. *Journal of Business Economics and Environmental Studies, 8*(2), 23-32.

Curry, S. R., & Abrams, L. S. (2015). Housing and Social Support for Youth Aging Out of Foster Care: State of the Research Literature and Directions for Future Inquiry. *Child and Adolescent Social Work Journal, 32*, 143–153.

Druta, O., & Ronald, R. (2020). Living alone together in Tokyo share houses. Social & Cultural Geography, 21, 1-19.

Forrest, R., & Xian S. (2018). Accommodating discontent: youth, conflict and the housing question in Hong Kong. *Journal Housing Studies, 33*, 1-17.

Han, J. H., Cheong, S. Y., & Kim, H. J. (2016). The Housing Development Directions based on the Housing Needs of Middle-aged Single-person Households. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design, 32*(7), 3-12.

He, Y. (2019). A Study on the Mutual Effect between Small & Medium-sized Enterprises and Economic Growth: Evidence from Alibaba Group and City of Hangzhou. *Journal of Business Economics and Environmental Studies, 9*(2), 27-34.

Kim, M. J., & Kim, E. H. (2017) Differences in Perceived Risk and Product Attitudes: Focus on Korea and Thailand Consumers. *The Journal of Industrial Distribution & Business, 8*(6), 34-41.

Kim, S. H., Song, M. H., Jeon, S. H., Choei, N. Y., & Bak, M. H. (2018). The Quantification of the Up-zoning Criteria for Seoul's Youth-Housing Sites via the Space Syntax Method. *Journal of Cadastre & Land InformatiX, 48*(1), 215–228.

Kim, J. J. (2017). Social Support Analysis on Economic Activity Intention for Korean Chinese in Korea. *The Journal of Industrial Distribution & Business, 8*(3), 6-11.

Kim, S. K. (2004). Change in Fertility Rates in Korea: Causes and Future Prospect. *Korea journal of population studies, 27*(2), 1-34.

Kim, Y., & Choi, E (2013). Spatio-Temporal Changes and Characteristics of Households Failing to Meet the New Minimum Housing Standard in Seoul Metropolitan (1995~2010). *Journal of the Korean Geographical Society, 48*(4), 509-532

Kuhar, M., & Reiter, H. (2012). Frozen transitions to adulthood of young people in Slovenia? *Sociologija, 2,* 211-226.

Lee, H. J., & Ronald, R. (2012). Expansion, Diversification, and Hybridization in Korean Public Housing. *Journal Housing Studies, 27*, 495-513.

Lee, Y. S., & Park, J. H (2018). Trends of Supportive Housing Policy and Development in New York, USA – Focused on Supportive Housing Network New York 2017 Conference and Expert Interviews. *Journal of the Korean Housing Association. 29*(4), 1−14.

Maalsen, S. (2019). I cannot afford to live alone in this city, and I enjoy the company of others: why people are share housing in Sydney. *Australian Geographer, 50*(3), 315-332.

Mackie, P. K. (2016). Young people and housing: Identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy, 16*(2), 137-143.

Mckee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies, 27*(6), 853-862.

Minguez, A. (2016). Economic crisis and the new housing transitions of young people in Spain. *International Journal of Housing Policy, 16*(2), 165-183.

Oh, J., & Choi, J. M. (2014). A Study on the Demand Characteristics and Influence Factors Affecting Shared House in Korea. *Journal of the Korean Housing Association, 25*(3), 63–72.

Park, Y. S., Kwon, L. S., & Choi, E.M. (2019). Effectiveness of Learning Performances According to Financial Motivation of University Students. *Journal of Business Economics and Environmental Studies, 9*(3), 27-38.

Seo, B. Y., & Joo, Y. M. (2018). Housing the very poor or the young? Implications of the changing public housing policy in South Korea. *Journal Housing Studies, 33*, 1227-1245.

Shirahase, S. (2010). Japan as a Stratified Society: With a Focus on Class Identification. Social Science Japan Journal, 13(1), 31-52.

Yang, H. C., & Tasnuva, T. (2013). Issues of Workplace in Korea: How to Inspire Temporary Workers? *Journal of Business Economics and Environmental Studies, 3*(1), 23-27.

Zhang, H., Li, S. K., & Kong, Y. (2016). Elasticity of Demand for Urban Housing in Western China Based on Micro-data - A Case Study of Kunming. *The Journal of Industrial Distribution & Business, 7*(3), 20-27.