



저소득 임차가구 가구특성이 보증금 비중 선택 및 주거비 부담에 미치는 영향*

The Effects of Low Income Tenants Characteristics on Selection of Deposit Ratio and Rent Burden

주현태** · 황석준*** · 이창무****

Joo, Hyun-Tae · Hwang, Seok-Jun · Lee, Chang-Moo

Abstract

The government has decided to support low-income housing expenses considering income, housing type and rent burden. However, housing benefit is not enough to reflect types of rent and rent burden of low-income households.

This study was to examine the effects of low-income tenants characteristics on various types of rent, monthly rent burden to income and deposit burden to asset based on housing survey data and present policy implications.

According to the results, it was found that types of rent were different by the household characteristics and characteristics with monthly rent burden and one with deposit burden were different.

Based on it, housing benefit is not yet a demander-oriented housing welfare system but still supplier-oriented. Henceforth, it is hoped that this study will be followed up by future studies that overcome the limitations of this study for understanding low-income tenants residential condition. Then it could be helpful for housing benefit to become a better housing welfare system.

키 워 드 ■ 주거급여, 주거비 부담, 저소득가구

Keywords ■ Housing Benefit, Rent Burden, low-income households

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

정부는 국민기초생활보장제도를 통합급여에서 맞춤형 개별급여 체계로 개편하면서 2014년 1월 주

거급여법을 제정하고, 2014년 7월부터 2개월간의 시범사업을 거쳐 2015년 7월부터 기초생활보장제도 내의 주거급여를 분리하여 대상을 확대하고, 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하는 체계로 주거급여제도를 확대·개편하였다.

개편 주거급여는 주거가 불안정한 저소득 계층의 실질적인 주거비 부담 완화를 위해 가구원수와 지

* 이 논문은 2016년 4월 대한국토·도시계획학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

** Dept. of Urban Planning, Hanyang University

*** Korea Land & Housing Corporation

**** Dept. of Urban Planning, Hanyang University (Corresponding author. changmoo@hanyang.ac.kr)

역별 임차료 수준을 반영하여 차등 지급하는 방식으로, 지역별·가구원수별 기준임대료를 상한으로 수급자의 실제임차료를 지급하게 된다. 이때 실제임차료는 임대차계약서의 보증금과 월세를 합하여 산정하게 되는데 보증금은 연 4%를 적용하여 월세로 환산하게 된다.¹⁾

그간 국내 임대시장 및 주거비 분석방식을 보면, 전세·보증부월세·순수월세 등 다양한 형태로 구분되어 있는 계약형태에 대하여 공통적으로 사용할 수 있는 주거비용을 산출하기 위해 전환율을 적용하여 하나의 임차계약 형태로 수렴하는 방식을 사용해왔다. 특히, 우리나라의 주된 임대차제도였던 전세의 경우 순수월세와 유사한 임대계약 형태로 간주하고 전환율을 사용하여 전세금에 해당하는 금액을 월세로 환산하였으며 이렇게 환산된 월세를 이용하여 외국에서 개발되어 축적된 분석의 틀을 적용하는 것이 일반적인 방법이었다. 하지만 이런 방식을 따를 경우 전세를 월세로 전환하는 방법에 따라 가구의 임대료부담 정도가 크게 달라질 수 있다. 예를 들어 RIR²⁾을 산출할 때 시중의 전월세전환율을 그대로 적용하게 되면 보증금이 큰 전세가구의 RIR이 월세가구의 RIR보다 높게 나타나는 경우가 발생한다. 전세가구의 임대료 부담이 월세가구보다 더 큰 것으로 오인될 수 있는 것이다. 또한 전세가구의 경우 실제로는 월세를 지불하지 않고 있음에도 불구하고 월세를 지원하는 형태의 주거급여 지급대상에 포함 되어있는 상황이다.

국토교통부는 월세 비중이 증가하는 주택시장 구조변화에 적극 대응하기 위해 <표 1>과 같이 월세 유형을 보증금 크기에 따라 월세·준월세·준전세로 세분화하여 3가지 월세지수를 생산·발표하기로 하였다. 모든 월세를 순수월세로 전환하여 1개의 월세지수만 생산할 경우 준전세 등 다양한 월세유형을 반영하는데 한계가 있기 때문이다.

이와 같이 월세시대를 맞고 있는 우리나라 임대

표 1. 월세유형별 배율, 보증금 비율

Table 1. Scale by type of monthly rent, deposit ratio

구분 Division	월세 Monthly Rent	준월세 Semi-Monthly Rent	준전세 Semi-Chonsei
보증금/월세 Deposit / Monthly rent	0 ~ 12배 0 ~ 12times	12 ~ 240배 12 ~ 240times	204배 초과 More than 240times
보증금/전세금 Deposit for Rent	10% 미만 Less than 10 %	10% 이상 60% 미만 Over 10% and Less than 60%	60% 초과 Exceeded 60%

출처: 국토교통부 보도자료(2015.7.30)
source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport(2015.7.30)

시장에 대한 새로운 접근방식으로, 다양한 유형의 임차계약을 전세와 순수월세를 양극단으로 보증금 비중에 따라 연속적으로 분포하고 있는 광의의 보증부월세 임차계약으로 이해하여 접근하는 시각이 존재한다.

이에 본 연구에서는 임대시장의 패러다임이 다양한 보증부월세로 전환되고 있는 상황에서 정부의 주거급여 사업이 실질적으로 어떤 특성을 지닌 가구에 주거비 지원의 혜택이 돌아가야 하는지에 대하여 보증금 비중에 따른 계약형태와 실질적 주거비 부담에 미치는 가구특성의 영향 분석을 통해 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 전국의 저소득 임차가구를 대상으로 설정하였으며, 분석 자료는 국토교통부에서 실시한 2013년도 주거실태조사 결과를 이용하였다. 주거실태조사는 일반조사와 정책적 수요에 따라 조사대상을 특정하여 실시하는 정책조사로 구분하는데, 2013년도에는 중위소득 50% 이하 저소득가구를 대상으로 한 정책조사로 실시하였다.

본 연구에서는 주거급여의 대상자가 저소득가구라는 점을 감안하여 저소득 가구를 대상으로 조사

를 실시한 2013년 주거실태조사자료 중 임차가구만을 대상으로 한 데이터를 추출하고 변수 구성에 맞게 가공하여 저소득가구의 일반적 특성, 경제적 특성, 지역적 특성, 그리고 특수가구 유형에 따른 변수들이 보증금비중과 주거비 부담에 어떠한 영향을 주고 있는지 살펴보았다. 주거비 부담은 월세부담, 월세 및 이자부담, 보증금부담으로 나누어 확인하였다.

II. 선행연구 고찰

1. 저소득층 주거비 보조 관련 연구

저소득층 주거비 보조에 관한 선행연구는 제도 자체에 대한 이론적 검토나 다른 나라의 사례를 검토한 내용이 주를 이루고 있다.

주거비 보조 지원 방법 중 하나인 주택바우처 프로그램에 관한 박미선(2012)의 연구에서는 미국의 주택바우처 프로그램을 운영절차, 참여자, 공정 임대료 측면으로 나누어 살펴보았다. 주택바우처 제도가 공공임대주택이 지닌 주거이동의 한계를 극복할 수 있고 비용 측면에서도 효율적인 제도라고 평가하면서 우리나라에 미국식 주택바우처 프로그램을 도입하는 경우 수급 불일치, 임대료 상승, 공정 임대료 설정 및 적용의 한계를 문제점으로 지적하였다. 그리고 이러한 점을 고려할 때 우리나라 주거비 보조제도 도입 시에는 소득계층을 명확히 설정할 것과 기준임대료 설정이 중요하다고 하였다.

외국과의 비교를 통하여 연구를 진행한 박혁서(2013)의 연구에서는 우리나라의 주거급여제도와 일본의 주택부조제도를 정책방향, 지원방식, 수급자 선정관리 중심으로 비교·분석하였다. 한국의 주거급여제도와 일본의 주택부조제도는 기초생활보장제도의 일부로서 빈곤가구를 대상으로 최저주거수준 이

상의 주거생활을 보장하기 위한 공적부조제도라는 유사점을 갖고 있으나, 한국의 경우 일반저소득가구까지 확대하는 보편적 주거비 지원정책을 전개한다면 빈곤가구에 대한 우선적 지원이 보장되어야 하고 막대한 예산 확보를 위한 재원조달시스템이 구축되어야 한다고 지적하였다. 그리고 지원방식에 있어 일본과 같이 급지 등급을 세분화해 해당지역 시장임대료를 반영한 기준임대료를 설정해야함을 제시하였다.

주거급여제도의 영향에 대한 연구도 진행되었다. 주택바우처 제도 시행에 따른 영향을 연구한 진미윤(2013)은 새로운 주거급여제도가 임대료 부담 완화와 최소한의 주거수준 보장에 기여할 것이란 기대와 함께 정책의 효과가 생각보다 크지 않을 수도 있으며 임대인이 대상자를 거부하는 문제, 특정지역에 지원자가 몰리거나 주택의 질적 수준은 개선되지 않고 임대료가 상승하는 부작용이 나타날 수 있음을 우려하였다. 새로운 주거급여제도의 도입의 영향을 연구한 김태섭(2014)은 전·월세 시장 불안으로 주거비 부담이 급등하고 있는 시점에 서민 주거안정에 많은 도움이 될 것으로 기대하였으며, 성공적인 정책을 위하여 다음의 조건을 제시하였다. 소득 보조의 사회보장적 공적 부조가 아닌 주택정책 측면에서 주거빈곤층의 주거복지 증진을 목적으로 해야 할 것, 임대료 상승 가능성에 대한 대책을 마련할 것, 관리에 따른 행정비용 절감과 정책효과 극대화 방안을 모색할 것, 공공임대주택 등 기존 주거복지 정책과 유기적 연계성을 가질 것 등을 주장하였다.

2013년 주거실태조사 자료를 기준으로 2014년 주거급여법이 제정되고 시범사업이 시행되었으며, 2015년 7월부터 소득, 주거형태, 가구원수, 주거비 등을 종합적으로 고려하여 주거지원을 시작하였다. 진미윤(2017)은 개편된 주거급여 제도의 특징과 개선과제 등을 제시하였다. 개편된 주거급여 제도는

맞춤형 급여 체계에 따라 개별 급여로 독립하였으며 지원 대상, 급여 산정 방법, 지급 기준 등이 전면적으로 재설계되어, 지원 대상 및 보장수준이 확대되었다. 그러나 여전히 지원 대상의 포괄성에는 한계가 있어 정책 사각 지대에 놓인 계층에 대한 지원이 이루어지지 못하고 있다고 평가하였다. 주거 급여의 발전을 위해서 제도의 이해를 높이고, 임대료 부담에 대한 정책적 가이드라인 설정 및 여타 주거복지프로그램간의 연계와 융합, 전달체계 강화를 제안하였다.

2. 주거비 부담 관련 연구

주거비 부담 능력과 관련한 연구들은 여러 가지 방식으로 다양하게 접근하고 있다. 주거비의 범위를 지급하는 임대료에서부터 실질적인 관리비까지 포함하여 적용한 연구 등 다양하게 존재하고 있으나, 월소득 대비 임대료비율(RIR, Rent to Income Ratio)은 임차가구의 주거비 항목을 임대료로 보고, 임차가구의 주거비지불능력을 확인하는 것이 적합하다고 보고되고 있다(Hancock, 1993). 주거비의 정의를 주택이 주는 서비스의 대가로 지불하는 주거관리비용의 총합(김혜승·홍형욱, 2003)으로 포괄적인 개념에서 접근하는 연구 존재하나, 본 연구에서는 주택을 임차하는데 사용하는 비용에 초점을 한정하였으며, 보증금 마련을 위해 대출받은 금액의 이자까지 포함한 월세 및 이자부담 변수를 사용하여 주거비 부담 정도를 알아보려고 하였다.

주거비 부담 관련 연구의 다수가 월세 임차가구에 초점을 맞추어 진행되었다. 그러나 국내에는 전세제도가 존재하고 있으며 전세 보증금 마련을 위한 부담도 주거비 부담에 영향이 있을 것으로 판단하여 보증금 부담 변수를 적용하였으며, 선행연구(최창규·지규현, 2007; 조준우·최창규, 2011)에서는

전세 거주자는 전세보증금 마련이 어려워 월세로 거주하는 월세 거주자보다 주거비 부담이 상대적으로 적을 것이라고 가정하고 있다. 또한 최창규·지규현(2007)의 연구에서는 임차인의 자산축적 제약을 고려한 모형을 통하여 얼마나 많은 자산을 축적했느냐에 따라 보증금의 크기도 달라진다고 주장한다.

주거비 부담은 일반 가구 보다는 저소득 가구에서 크게 영향을 받고 있으며(이태진, 2009; 강정희, 2010; 박경준·이성우, 2015; 유병선·정규형, 2017), 정부 정책도 저소득층의 주거비 부담완화에 집중되어 있기 때문에 본 연구에서는 저소득층의 주거실태조사 자료를 활용하여 저소득층의 주거비 부담에 영향을 주는 요인을 알아보려고 하였다.

주거비 부담에 영향을 주는 요인으로는 주택정책, 주택 및 지역 경기와 같은 거시적인 요인과 가구의 주거특성 및 가구특성과 같은 미시적인 요인으로 나누어 볼 수 있다. 가구 특성 중 소득과 자산이 많은 가구일수록 소득대비 주거비 부담은 낮음을 확인하고 있으며(Combs & Olson, 1990; Hulchanski, 1995; Temple, 2007), 국내 다수의 연구(이정규·조재순, 1994; 진미윤, 1999; 김계숙·고석찬, 2008; 정운영, 2008; 권연화·최열, 2015; 박경준·이성우, 2015)에서도 소득이 적은 가구일수록 소득대비 주거비 부담이 높은 것으로 확인되었다. 교육수준과 관련하여서는 교육수준이 높을수록 유리한 경제적 능력으로 양질의 주거소비를 하기 때문에 많은 주거비를 지출한다는 연구 결과(곽인숙·김순미, 1999)가 있으며, 교육수준이 낮은 가구에서 자산형성이 불리하기 때문에 소득대비 주거비 부담을 크게 받는다고 주장하였다(Blau & Duncan, 1967; DeVancy et al., 2004; Elmelch, 2004; 박경준·이성우, 2015).

가구원 구성 및 결혼 상태와 같은 가족의 특성과 노인가구 및 장애인가구와 같은 특수계층의 가

족 구성형태도 지출되는 주거비 및 소득대비 주거비 부담에도 영향을 주고 있다. 신수임(2007)의 연구에서는 연령이 증가할수록 주거비 지출이 줄어든다고 하였으며, 양세화 외(2000)의 연구에서도 노인 가구가 비노인가구에 비하여 주거비와 관련된 모든 항목의 지출이 적다고 하였다. 그러나 노인가구의 경우 소득이 적기 때문에 소득대비 주거비 지출은 높으며(진미윤, 1988), 권건우·진창하(2016)의 연구에서는 슈바베지수를 종속변수로 하여 분석한 결과 51.45세를 기점으로 U형태를 보이고 있어, 청년가구와 노년가구의 주거비 부담이 과중하다고 주장하였다. 권연화·최열(2015)은 노인가구를 대상으로 소득대비 주거비 지출을 통하여 주거비 부담을 확인하였으며, 소득이 낮고, 주택면적이 넓고, 거주기간이 짧고, 서울지역에 거주할수록 주거비 부담이 높으며 그 중 지역변수의 영향이 가장 크다고 주장하였다. Temple(2007)의 연구에서는 배우자가 있는 노인가구가 배우자가 없는 노인가구에 비하여 소득대비 주거비 부담이 낮다고 주장하고 있으며, Hulchanski(1995)의 연구에서는 Ontario 지역의 단독차가가구의 소득대비 주거비 지출이 높아 주거비 부담이 높다고 하였다. 장애인가구의 경우 비장애인 가구보다 지출하는 주거비는 적으나, 월 소득 대비 주거비 비율인 주거비 부담률은 장애인가구에서 더 높게 나타나는 것을 확인하였다(이선우, 2010).

3. 전·월세 선택 관련 연구

임대인 및 임차인의 전·월세 선택과 관련한 연구들은 다수 존재하고 있다. 이창무 외(2002)의 연구에서는 임대차계약에 있어서 보증금과 월세의 다양한 스펙트럼이 동시에 존재하며, 전월세전환율에 의하여 보증부월세 시장에서 균형이 이루어 질 수 있음을 설명하였다. 전세금이나 보증금은 단순히 이

자소득을 발생시키는 목돈이 아니라 주택구입에 레버리지 효과를 통해 가격 상승시 투자수익률을 극대화하기 위한 용도로 활용되고 있다고 주장하고 있다. 이러한 이유로 시장에서 관측되는 전월세전환율이 시장이자율이 아니라 직접 투자한 자기자본에 대한 기대총수익률임을 주장하였다. 그리고 보증금과 월세의 다양한 양상이 자기자본에 대한 기대총수익률을 변화시키지 않는 한 투자자의 경우에 무차별할 수 있기 때문에 보증금과 월세의 다양한 스펙트럼의 존재는 보증부월세시장의 균형에서도 이루어질 수 있다고 하였다.

전세 이외의 차입 가능성과 임차인의 자산축적 제약조건을 고려하여 전·월세 시장을 설명한 연구도 존재한다. 최창규·지규현(2007)은 임대인이 대출을 레버리지 수단으로 활용한 후 임차한 경우 임대인의 수익구조에 대해 설명하였고, 차입이 원활한 상황에서 임대인은 전세보다 월세를 선호하고, 전월세전환율은 자기자본 기대총수익률 뿐만 아니라 차입금의 이자비용에 의해서도 결정된다고 하였다.

한편 임차인들에게는 월세보다 전세가 유리할 수 있으며 이러한 선호는 자신의 자산축적 상황에 의해 제약받을 수 있기 때문이다(이상일·이창무, 2006). 임차인의 경우 자산이 축적되어 보증금을 확보하는데 제약이 없다면 전세를 더 선호할 것이지만, 반대로 자산이 없고 보증금 확보에 제약이 있다면 월세를 더 선호할 것이라 하였다. 최창규·지규현(2007)은 전월세전환율이 대출금리보다 높은 상황에서 전세 및 보증부월세, 월세를 무차별적으로 선택하지는 않을 것이며, 같은 주거 수준에서 합리적인 결정을 한다면 전세, 보증부월세, 월세 순으로 선택할 것이라고 주장하였다. 성은영·최창규(2012)는 한국노동패널조사를 활용하여 임차인의 경제적 특성이 전월세 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 총자산 및 전월세전환율과 대출 금리의 차인 R스프레드는 전세선택에 있어 양(+)의 영향

을, 부채 및 월평균소득은 전세선택에 있어 음(-)의 영향을 준다고 주장하였으며, 임차인의 전월세 선택은 무차별하지 않고 자산제약에 의해 영향을 받는다는 이상일·이창무(2006) 및 최창규·지규현(2007)의 이론적 유효성을 실증하였다.

임차인의 자산축적과 금융지식에 따라 전월세 선택이 달라질 수 있음을 증명하기 위하여 조준우·최창규(2011)는 서울시 다가구 주택과 오피스텔 거주자를 대상으로 한 설문을 통해 실증 분석하였다. 임차인의 총자산은 전세 선택에 양(+)의 영향을 미쳐 총자산이 많은 가구일수록 전세를 선호하고, 유동자산은 전세 선택에 음(-)의 영향을 미쳐 유동자산이 낮을수록 전세에 거주할 가능성이 높다고 설명하였다.

4. 연구의 차별성

저소득층 주거비 지원 관련 선행연구는 정부가 새롭게 도입하는 주거급여제도와 관련하여 제도 자체에 대한 이론적 검토나 다른 나라의 주거비 보조 제도를 분석·검토하여 우리나라 제도의 개선방향 및 시사점을 제시하고 있다. 그러나 우리나라 저소득층의 주거상태를 실증적으로 분석한 연구는 미흡하였다.

전·월세 선택에 관한 선행연구는 임차계약 형태를 전세 또는 월세의 이분법적 계약형태로 바라보고 이의 선택에 미치는 영향요인을 분석한 연구가 주를 이루고 있다. 하지만 최근의 시장상황은 월세의 비중이 증가하는 한편 반전세와 같이 보증금이 큰 보증부월세가 공존하고 월세 보증금 스펙트럼이 넓게 분포하고 있기 때문에 전세와 월세만을 계약형태로 보고 임차시장의 구조를 이해하는 데는 한계가 있다.

이에 본 연구에서는 저소득가구 주거실태조사 자

료를 활용하여 저소득층의 주거상태를 실증적으로 파악하고자 한다. 이를 위해 임차계약 형태를 전세 또는 월세의 이분법적 선택이 아닌 보증금 비중을 달리하는 넓은 스펙트럼의 연속변수로 설정하여 이의 선택에 미치는 가구특성의 영향을 분석하고, 그동안 주거비 부담의 지표로 사용되어 온 RIR과 같이 하나의 임대료 형태로 전환하여 주거비 부담을 분석해 온 관행에서 벗어나 주거비 부담을 월세부담, 월세 및 이자부담과 보증금부담으로 나누어 분석하는데 의의가 있다. 주거비 부담을 갖는 영향요인은 선행연구에서 검토되었던 가구의 일반적 특성, 경제적 특성, 지역적 특성, 특수가구유형에 해당하는 변수를 적용하였다.

III. 분석

1. 자료의 선택

본 연구에 사용된 자료는 국토교통부의 2013년도 저소득가구 주거실태조사 자료이다. 맞춤형 주거급여 제도의 실시를 위해 저소득가구의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 파악하고자 실시된 정책조사로 중위소득 50% 이하 저소득가구를 대상으로 실시되었다.

조사기간은 2013년 10월 ~ 12월이며 전국에 거주하는 기초생활수급가구와 비수급 저소득가구³⁾를 대상으로 조사하였다. 조사결과 총 10,006가구의 유효표본 중 본 연구에서는 저소득 임차가구를 대상으로 분석하고자 하였기에 자가보유, 무상임차, 데이트어류 및 결측치 등을 제외한 4,818개의 표본을 분석에 사용하였다.

2. 변수의 구성

증금비중으로 본 임차계약 형태와, 월세부담, 월세 및 이자부담과 보증금부담으로 나누어 살펴본 주거비 부담에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고자 한 본 연구는 저소득 임차가구의 개별가구특성이 보

표 2. 변수의 구성 및 내용

Table 2. Configuration and contents of variables

구분 Division	변수명 Variable	정의 Definition	
종속변수 Dependent variable	보증금비중 Deposit ratio	보증금/전세가 Deposit/Chonsej Price	
	월세부담 Monthly rent burden	월세액/월평균소득 Monthly amount/Monthly average income	
	월세 및 이자 부담 Monthly rent & interest burden	(월세액+대출금이자)/월평균소득 (Monthly amount+Loan interest)/Monthly average income	
	보증금부담 Deposit burden	보증금/총자산 Deposit/Total assets	
독립변수 Independent variable	일반적특성 General characteristics	가구원수 Number of household member	명 Person
		가구주 연령대 Householder age group	노년층=1, 비노년층=0 Older people=1, Non-older people=0
		가구주 학력 Householder education	중졸이하=1, 고졸이상=0 Below middle school graduation=1, More than high school graduation=0
	경제적특성 Economic characteristic	월평균소득 Monthly average income	The combined value of earned income, business income, property income, transfer income, and other income (Unit: one million won) 근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득, 기타소득을 합한 값 (단위: 백만원)
		총자산 Total assets	The combined value of property owned, non-owned property, financial assets, and other assets (Unit: one million won) 소유부동산, 비소유부동산, 금융자산, 기타자산을 합한 값 (단위: 백만원)
		부채 Debt	The combined value of loans from financial institutions, loans from non-financial institutions, private loans, deposit received as a property owner, and other loans (Unit: one million won) 금융기관 대출금, 금융기관 외 대출금, 사채대출금, 부동산 소유자로서 받고 있는 보증금, 기타 대출금을 합한 값 (단위: 백만원)
	지역적특성 Regional characteristics	거주지역 Residential area	수도권=1, 비수도권=0, Seoul metropolitan area=1, Non-Seoul metropolitan area=0
	특수가구유형 Special household type	1인가구 Single households	1인가구=1 Single households=1
		고령자가구 Senior households	고령자가 있는 가구=1 Households with an aged person=1
		장애인가구 Disabled households	장애인이 있는 가구=1 Households with the disabled person=1
만성질환자가구 Chronic patient households		만성질환자가 있는 가구=1 Households with chronic patient	

다. 이에 따라 본 연구의 종속변수는 전세대비 보증금 비율, 소득대비 월세비율, 소득대비 월세 및 이자비율, 총자산대비 보증금비율의 4가지 변수로 구성하였으며, 독립변수는 저소득 임차가구의 개별 가구특성으로, 다음 <표 2>와 같이 구성하였다.

종속변수인 보증금비율은 전세대비 보증금 비율을 의미하며 전세가는 한국감정원 발표한 2013년 12월 기준 지역별 주택종합 전월세전환율을 적용하여 가상적인 전세를 계산하였다.⁴⁾ 월세부담은 월평균소득 대비 월세액의 비율을, 월세 및 이자부담은 월평균소득 대비 월세액과 대출금 이자액을 합한 값의 비율을, 보증금부담은 총자산 대비 보증금의 비율을 산출하여 사용하였다.⁵⁾ 월세 및 이자부담 변수의 경우 대출 방법 및 기관에 따라 상이한 이자율을 보이고 있겠으나, 개인의 대출 금리를 확인하기에는 한계가 존재하여 본 연구에서는 일괄적인 이자율(2%)을 적용받았다고 가정하고 연구를 진행하였다. 가구의 대출금이 존재할 경우 대출금 상환을 위해서 발생하는 이자부담도 소득이 감소하는 영향을 줄 것이라 판단하였다.

독립변수의 정의를 살펴보면, 가구주 연령의 경우에는 일반적인 연속변수의 형태로 적용하지 않고 연령층별 차이를 살펴보고자 비노년층(65세 미만)과 노년층(65세 이상)으로 구분하여 분석하였다. 경제적 특성으로 분류된 변수 중 월평균소득은 근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득, 기타소득을 합한 값이며, 총자산은 부동산자산, 금융자산, 보증금의 합으로 산출하였다. 부채는 금융기관 대출금, 금융기관 외 대출금, 기타대출금 등을 포함한 가구당 부채 총액으로 정의하였으며, 특수가구 유형으로는 일반가구와 비교해서 저소득가구의 특성으로 분류된 1인 가구, 고령자가 있는 가구, 장애인이 있는 가구, 만성질환자가 있는 가구를 변수로 선정하여 분석에 사용하였다.

3. 기초통계량 분석

분석에 사용된 변수의 기초통계량을 정리해보면 다음 <표 3>과 같다. 평균 가구원수는 1.63명이며 평균 가구주 연령은 62.4세이며, 65세 이상인 노년층은 50%를 차지하고 있다. 가구주 학력은 중졸이하가 74%로 분석대상 가구는 고령의 저학력 1~2인 가구일 확률이 높다. 월평균소득은 평균 71만원으로 이는 2013년도 기준 1인 가구 최저생계비인 572,168원보다 조금 많고 2인 가구 최저생계비인 974,231원에는 미치지 못하는 수준이다. 보증금을 포함한 가구 총자산은 평균 1,334만원, 가구당 부채의 평균은 574만원으로 나타났다. 보증부월세 및 전세가구의 보증금의 평균은 1,262만원으로 총자산의 평균보다 5%정도 적은 것으로 확인되어 보증금이 자산의 대부분을 차지하고 있는 것으로 예상된다. 거주 지역은 수도권이 31%, 비수도권이 69%로 나타났다.

본 연구에서 저소득층의 특성을 나타내는 변수로 추가한 특수가구유형 변수에서는 1인 가구 비율이 62%로 나타나 일반가구와 다른 저소득 임차가구의 특성을 잘 살펴볼 수 있는 변수라 생각되어진다. 가구원 중 고령자가 있는 가구의 비율은 52%이고, 가구주가 고령자인 비율이 50%인 것으로 확인되어, 대부분의 고령자가 가구주일 것으로 예상된다. 이외 장애인가구는 19%, 만성질환자가구는 39%로 나타났다. 장애인가구보다 만성질환자가구가 2배가량 많은 수치를 보이는데 이는 고령자가 많은 저소득 임차가구의 분포의 특성상 고령가구일수록 만성질환의 유병률이 높음에 따른 결과라 생각된다.

다음으로 본 연구에서 네 가지 종속변수인 보증금비율, 월세부담, 월세 및 이자부담, 보증금부담에 대한 자세한 분석을 위하여 구간별로 빈도분석을 실시하였으며 그 결과는 다음 <그림 1>과 같다.

표 3. 변수의 기초통계량
Table 3. Basic statistics of variables

변수 Variable		관측 수 Obs.	평균 Mean	표준편차 Std. Dev.	최솟값 Min.	최댓값 Max.
종속변수 Dependent variable	보증금비중 Deposit ratio	4,818	0.41	0.3838	0	1
	월세부담 Monthly rent burden	4,813	0.17	0.1549	0	3
	월세 및 이자 부담 Monthly rent & interest burden	4,813	0.19	0.1593	0	4
	보증금부담 Deposit burden	3,871	0.85	0.3159	0	1
독립변수 Independent variable	가구원수 Number of household member	4,818	1.63	1.0018	1	9
	가구주 연령대(노년층=1) Householder age group(Older people=1)	4,818	0.50	0.5000	0	1
	가구주 학력(중졸이하=1) Householder education(Below middle school graduation=1)	4,818	0.74	0.4378	0	1
	월평균소득(백만원) Monthly average income(one million won)	4,818	0.71	0.3892	0	3.8
	총자산(백만원) Total assets(one million won)	4,818	13.34	16.0502	0	130
	부채(백만원) Debt(one million won)	4,818	5.74	15.6861	0	270
	수도권=1 Metropolitan area=1	4,818	0.31	0.4611	0	1
	1인가구=1 Single households=1	4,818	0.62	0.4844	0	1
	고령자가구=1 Senior households=1	4,818	0.52	0.4995	0	1
	장애인가구=1 Disabled households=1	4,818	0.19	0.3955	0	1
	만성질환자가구=1 Chronic patient households=1	4,818	0.39	0.4870	0	1

전세가 대비 보증금의 비율을 통하여 계약형태를 확인할 수 있으며, 보증금비중이 0%라는 것은 보증금이 없는 순수월세의 계약형태이며 28.3%를 차지하고 있다. 반대로 보증금비중이 100%인 경우에는 보증금만으로 이루어지는 계약인 전세를 의미하며, 19.3%의 비중을 차지한다. 평균적인 전세가대비 보증금 비율은 41%로 도출된다.

일반 임차가구의 경우에는 전세가 임차형태의 가장 많은 비중을 차지하는데 반해 저소득 임차가구의 경우에는 보증금 없는 순수월세가 가장 많은 비중을 차지하는 특징을 보이고 있다(표 4) 참조).

월세부담을 의미하는 지표인 월세액/월평균소득 값을 구간별로 살펴보면, 0% 초과 20% 미만 구간에 속하는 가구의 비율이 43.4%로 절반 가까이 차

지하고 있으며, 20% 초과 40% 미만 구간에 속하는 가구가 29.5%로 그 다음을 차지하고 있다. 월세액이 없어 월세부담이 0%로 나타나는 전세가구 19.3%를 제외하면 대부분의 가구가 월평균소득의 40% 미만을 월세로 지불하고 있는 것으로 확인된다. 평균값은 17%로 나타났는데 이는 보증금을 환산하여 반영하지 않은 값인데도 불구하고 보증금을 환산하여 반영한 일반가구의 RIR인 11%⁶⁾ 보다도 높은 값으로 저소득가구의 주거비 부담이 크다는 것을 간접적으로 보여주고 있다.

월세 및 이자부담은 거주를 위하여 실제 지불하고 있는 비용에 대한 부담을 알기 위한 변수이다. 월세부담 보다 조금씩 높은 비율을 보이고 있으며, 이자 비용으로 인하여 0%의 빈도는 월세액/월평균

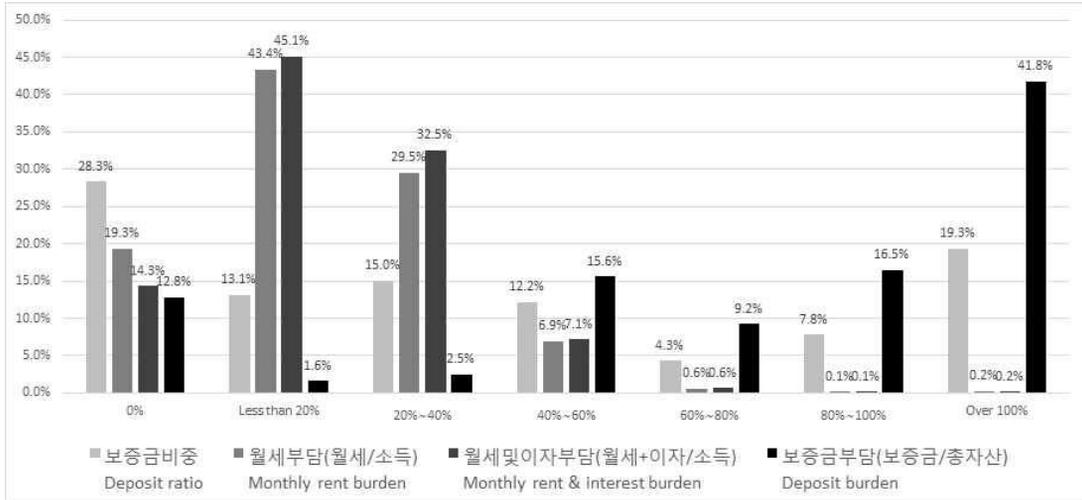


그림 1. 보증금비중, 월세부담, 월세 및 이자부담, 보증금부담 빈도분석 결과

Figure 1. The result of frequency analysis of deposit Ratio, Monthly rent, Monthly rent & Interest burden and deposit burden

소득 값 보다 상대적으로 낮게 나타났다. 매달 일정금액의 지출이 없는 가구는 14.5%로 나타나 실제로는 월세를 내고 사는 것과 유사한 가구도 존재하고 있는 것으로 확인되었다.

보증금부담을 의미하는 보증금/총자산 값을 구간별로 살펴보면, 100%인 가구의 비율이 41.8%이고 80% 이상 100% 미만 구간에 속하는 가구의 비율이 16.5%를 차지한다. 이는 분석 대상가구의 절반 이상이 자산의 전부 또는 대부분을 임차보증금으로 지불하고 있는 상황을 보여주는 것으로서 저소득가구는 자산의 대부분을 주거비에 사용하고 있어 다른 용도에 사용할 여력이 없음을 보여준다고 할 수

있다. 2010년 가계금융조사 자료를 활용한 임미화·정의철(2012)의 연구의 경우 총자산대비 거주주택 자산의 비는 0.38로, 총자산대비 소유부동산 자산의 비는 0.15로 확인이 되어 저소득가구에 비하여 총 자산에서 차지하는 비율이 낮은 것으로 확인되었다.

4. 개별가구특성의 영향 분석

독립변수로 선정한 개별가구특성이 네 가지 종속변수인 보증금비중, 월세부담, 월세 및 이자부담, 보증금부담 각각에 미치는 영향을 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다.

표 4. 주택점유형태 구분

Table 4. Type of housing tenure

구분 Division	전세 Chonse	보증부월세 Monthly rent with variable Deposit	순수월세 Pure monthly rent	계 Total
일반가구 General Households	50.2	42.9	6.9	100%
저소득가구 Low-income households	19.3	52.4	28.3	100%

참조: 2012년 주거실태조사 연구보고서(2012, 국토해양부)

Reference: 2012 Korea Housing Survey Research Report(2012, Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs)

저소득 임차가구 가구특성이 보증금 비중 선택 및 주거비 부담에 미치는 영향

표 5. 개별가구특성의 영향력 분석 결과

Table 5. Results of impact analysis of individual households characteristics

구분 Division	Model 1		Model 2		Model 3		Model 4	
	보증금비중 Deposit ratio		월세부담 Monthly rent burden		월세 및 이자부담 Monthly rent & interest burden		보증금부담 Deposit burden	
	Parameter Estimate	Std.E.	Parameter Estimate	Std.E.	Parameter Estimate	Std.E.	Parameter Estimate	Std.E.
상수항 Intercept	0.1951***		0.2940***		0.3006***		0.8090***	
가구원수 Number of household member	0.0102**	0.0267	-0.0054**	-0.0351	-0.0065**	-0.0423	0.0246***	0.0806
노년층=1 Older people=1	0.0292***	0.0380	-0.0113**	-0.0366	-0.0122***	-0.0399	0.0078	0.0124
중졸이하=1 Below middle school graduation=1	0.0131	0.0150	-0.0064	-0.0182	-0.0053	-0.0151	0.0078	0.0110
월평균소득 Monthly average income	-0.0909***	-0.0922	-0.0902***	-0.2262	-0.1057***	-0.2682	-0.1448***	-0.1854
총자산 Total assets	0.0203***	0.8492	-0.0045***	-0.4653	-0.0035***	-0.3697	0.0069***	0.3579
부채 Debt	-0.0029***	-0.1169	0.0012***	0.1160	0.0020***	0.2036	-0.0011***	-0.0543
수도권=1 Seoul metropolitan area=1	-0.0584***	-0.0702	0.0466***	0.1386	0.0463***	0.1393	-0.0340***	-0.0501
R ²	0.6258		0.2703		0.2151		0.1227	
N	4,818		4,813		4,813		3,871	

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01, Std.E.: Standard Estimate

우선 저소득 임차가구의 일반적인 개별가구특성을 모두 고려하여 분석(모형 1, 2, 3, 4)한 후, 일반 가구 대비 저소득가구의 특징을 반영한 특수가구유형 변수를 추가하여 분석(모형 5, 6, 7, 8)하였으며, 모형 1, 2, 3, 4에 대한 분석결과는 <표 5>와 같다.

먼저 4개의 종속변수들과 독립변수들 간의 공선성통계량을 살펴본 결과, 변수들 모두 VIF값이 10 이하, 공차값이 0.1 이상으로 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났다. 독립변수별로 네 가지 종속변수에 미치는 영향에 대한 분석결과를 살펴보면, 가구원수의 경우 보증금비중, 월세부담, 월세 및 이자부담은 5%내에서 유의함을 보이고, 보증금 부담에 대해서는 1%내에서 유의함을 보인다. 보증금비중에 대하여는 양(+)의 영향을 미치고 있으며 월세부담에 대하여는 음(-)의 영향을, 보증금부담에 대하여는 양(+)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 이는 가구원수가 많은 가구일수록 월세-보증금 조

합에서 보증금의 비중을 크게 함으로써 소득대비 월세부담은 줄이고 자산대비 보증금부담은 크게 하는 선택을 하고 있는 것으로 보인다. 가구의 생활비를 가구원수로 나눈 가구원수별 생활비 평균값을 정리한 <표 6>을 통하여 추정해보았다. 가구원수가 많을수록 생활비가 증가함에 따라 축적해놓은 가구의 자산을 최대한 보증금으로 투입하고 월세 지출을 줄임으로써 생활비를 확보하기 위한 전략이 아닐까 추정된다.

다음으로 가구주 연령 변수에 대한 결과를 보면, 노년층은 비노년층에 비해 보증금부담에 대하여는 통계적으로 유의하지 않았지만 보증금비중에는 양(+)의 영향을, 월세부담과 월세 및 이자부담에 대해서는 음(-)의 영향을 보이며 통계적으로 유의미하게 나타났다. 노년층 가구주의 경우 비노년층 가구주와 비교해 보증금비중은 키우고 소득대비 월세부담은 줄이는 선택을 하고 있는 것으로 나타났다.

표 6. 가구원수별 생활비 평균

Table 6. Average cost of living by the number of households

가구원수 Number of household member	평균생활비(만원) Average cost of living (ten thousand won)	가구원수 Number of household member	평균생활비(만원) Average cost of living (ten thousand won)
1인 1 person	34.9	4인 4 people	97.7
2인 2 people	55.7	5인 5 people	113.4
3인 3 people	80.0	6인 6 people	128.7
		Mean	48.1

이는 소득과 자산이 통제된 모형임을 고려하면 노년층의 경우 소득보다는 자산에 기초한 주거소비, 즉 월세보다는 보증금의 비중을 높이는 선호체계를 지니고 있음을 보여주는 결과이다. 가구주학력은 네 가지 종속변수에 대하여 모두 통계적으로 유의하지 않은 결과를 나타냈다.

저소득 임차가구의 경제적 특성 변수에 대해 살펴보았다. 먼저 월평균소득의 경우, 보증금비중, 월세부담, 월세 및 이자부담, 보증금부담 네 가지 종속변수 모두에 대해 유의수준 1% 내에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면 총자산의 경우는 보증금비중과 보증금부담에는 양(+)의 영향을, 월세부담 및 월세 및 이자부담에 대해서는 음(-)의 영향을 나타냈다. 이는 흥미로운 결과로 소득이 동일한 경우 자산이 많을수록 월세부담을 줄이고 보증금을 늘리는 선택이 유리하다는 결과는 해석이 용이하다. 반면 자산이 동일한 경우 소득이 많은 가구의 경우 월세부담도 줄이고 보증금 비중과 부담도 함께 줄인다는 분석결과는 여유 있는 소득으로 상대적인 월세부담이나 월세 및 이자 부담이 적게 되는 것은 당연한 소득효과로 이해할 수 있다. 또한 자산이 동일할 때 소득이 상대적으로 높은 가구의 경우는 보증금으로 주거비를 지불하기보다는 월세로 주거비를 더 부담할 수 있는 여유가 발생한다고 이해하면 보증금 비중과 부담이 낮은 이유를 이해할 수 있다.

총자산도 월평균소득 변수와 마찬가지로 네 가지 종속변수 모두에 대해 유의수준 1% 내에서 유

의한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 총자산이 많을수록 보증금비중에 대해서는 양(+)의 영향, 월세부담에 대해서는 음(-)의 영향, 월세 및 이자부담에 대해서는 음(-)의 영향, 보증금부담에 대해서는 양(+)의 영향을 보였다. 이는 자산이 많은 가구일수록 보증금비중이 높은 계약을 통해 자산대비 보증금부담을 늘리고 소득대비 월세부담을 줄이는 선택을 의미한다. 일반적으로 생각할 수 있는 바와 같이 자산이 있는 가구는 순수월세보다는 전세 방향으로의 임차계약을 선호하는 것으로 볼 수 있다.

다음으로 부채를 살펴보면, 다른 경제적 특성 변수와 마찬가지로 네 가지 종속변수 모두에 대해 통계적으로 유의한 영향을 미치고 있으며 보증금비중에 대해서는 음(-)의 영향, 월세부담에 대해서는 양(+)의 영향, 월세 및 이자부담에 대해서는 양(+)의 영향, 보증금부담에 대해서는 음(-)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 부채가 많은 가구일수록 보증금비중이 작은 순수월세 방향으로의 계약을 선호하며 이에 따라 소득대비 월세부담은 증가하고 자산대비 보증금부담은 감소하는 결과를 초래하는 것으로 해석되어진다. 이는 개별가구의 경제적 특성이 전월세 선택에 미치는 영향에 대해 분석한 성은영·최창규(2012)의 연구에서 부채 변수에 대해 언급한 바와 그 궤를 같이한다고 할 수 있다. 성은영·최창규(2012)는 자산이 부족한 임차인은 용자를 통해 전세 선택의 가능성을 높일 것이므로 부채는 전세 선택에 양(+)의 영향을 미칠 것으로 추정하였다. 그러나 부채는 전세 선택에 음(-)의 영향을 주

는 것으로 나타났으며 그 원인에 대해 자산이 축적되지 않은 월세가구의 경우에는 주택점유에 필요한 자금보다 생계를 위한 생활비나 더 높은 수익을 기대할 수 있는 창업 및 사업자금으로의 투자를 우선적으로 하고 있는 것으로 판단되며 월세에서 전세로 전환하기 위한 대출의 여력은 없는 것으로 해석된다고 하였다. 저소득층의 경우에도 부채금액이 크지는 않으나 추가적인 대출이 쉽지 않기 때문에 이와 같은 결과가 나온 것으로 생각된다. 대출 금액에 대하여 이자도 함께 부담하는 가구의 경우에도 소득이 줄어드는 효과와 동일하기 때문에 소득대비 월세부담의 결과와 유사한 결과를 보이고 있다. 보증금 마련을 위하여 대출을 받았다면 대출을 통해 가능한 범위까지 대출을 받아 보증금을 마련하고, 이후 보증부월세를 선택할 수 있을 것으로 판단되며, 그 부담은 보증부월세 가구와 유사한 것으로 판단된다. 저소득층의 경우 신용도가 좋은 상위 계층에 비하여 높은 대출 이자율을 적용받거나 대출이 이루어지기 쉽지 않기 때문에 보증금에 대한 지원이 필요할 것으로 판단된다.

본 연구는 저소득 임차가구를 대상으로 하고 있기에 성은영·최창규(2012)의 연구와 그 대상에서 차이를 보이고 있으므로 위 해석을 그대로 적용하기에는 어려움이 있으나 보증금비중 변수가 전월세 선택 변수에 대한 확장개념이라 할 수 있기에 부채라는 동일 변수에 대한 결과를 참고할 수 있을 것이라 생각된다. 지역적 특성 변수에 대한 결과를 살펴보면, 유의수준 1% 내에서 수도권에 거주하는 가구는 비수도권 가구에 비해 보증금비중에 대하여는 음(-)의 영향을 미치고, 월세부담에 대하여는 양(+)의 영향, 보증금부담에 대하여는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 수도권 지역일수록 월세-보증금 조합에서 월세가 크고 보증금이 작은 계약이 많고 이에 따라 수도권에 거주하는 가구가 비수도권 가구보다 소득대비 월세부담이 큰 것으로

판단된다.

5. 특수가구유형의 영향 분석

추가적으로 저소득가구를 1인가구, 고령자가구, 장애인가구, 만성질환자가구 등의 가구특성을 더미 변수로 적용하여 각 종속변수에 미치는 영향에 대해 분석하였다(〈표 7〉 참조).

이 때 변수 간 상관관계를 고려하여 1인 가구 변수와 고령자가구 변수를 추가함에 따라 가구원수와 가구주연령 변수는 독립변수에서 제외하고 분석하였다. 가구주학력 변수는 모형 1, 2, 3, 4에서와 마찬가지로 네 가지 종속변수 모두에 대해 통계적으로 유의하지 않은 결과를 나타냈다. 가구의 경제적 특성 변수인 월평균소득, 총자산, 부채는 네 가지 종속변수에 대해 모형 1, 2, 3, 4에서와 같은 방향으로의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 계수값 또한 비슷한 결과를 보이고 있다.

1인가구의 경우 보증금비중에 대해서는 유의수준 10% 내에서 음(-)의 영향, 월세부담에 대해서는 유의수준 1% 내에서 양(+)의 영향, 월세 및 이자부담에 대해서는 유의수준 1% 내에서 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 보증금부담에 대해서는 음(-)의 영향을 보이는 것으로 나타났다. 이는 저소득 임차가구 중 1인가구의 경우, 보증금비중이 작은 임차계약을 선택하고 있으며 이에 따라 소득대비 월세부담이 증가하고 있음을 나타낸다고 할 수 있다. 실질적으로 가구원수에 따른 평균 소득대비 월세부담을 살펴보면 1인가구가 가장 많은 월세부담을 갖고 있는 것으로 나타난다. 고령자가구 변수는 보증금비중에 대해서는 유의수준 1% 내에서 양(+)의 영향, 월세부담에 대해서는 유의수준 5% 내에서 음(-)의 영향, 월세 및 이자부담에 대해서는 유의수준 1%이내에서 음(-)의 영향을 미치는 것으

표 7. 특수가구유형 추가변수의 영향력 분석 결과

Table 7. Results of impact analysis of special households type additional variables

구분 Division	Model 5		Model 6		Model 7		Model 8	
	보증금비중 Deposit ratio		월세부담 Monthly rent burden		월세 및 이자부담 Monthly rent & interest burden		보증금부담 Deposit burden	
	Parameter Estimate	Std.E.	Parameter Estimate	Std.E.	Parameter Estimate	Std.E.	Parameter Estimate	Std.E.
상수항 Intercept	0.2096***		0.2734***		0.2791***		0.8654***	
중졸이하=1 Below middle school graduation=1	0.0125	0.0143	-0.0076	-0.0215	-0.0062	-0.0177	0.0067	0.0095
월평균소득 Monthly average income	-0.0861***	-0.0873	-0.0848***	-0.2127	-0.1014***	-0.2573	-0.1233***	-0.1579
총자산 Total assets	0.0203***	0.8498	-0.0045***	-0.4633	-0.0035***	-0.3682	0.0069***	0.3554
부채 Debt	-0.0029***	-0.1171	0.0012***	0.1177	0.0021***	0.2051	-0.0010***	-0.0492
수도권=1 Seoul metropolitan area=1	-0.0622***	-0.0747	0.0477***	0.1418	0.0475***	0.1431	-0.0311***	-0.0459
1인가구=1 Single households=1	-0.0179*	-0.0226	0.0211***	0.0660	0.0223***	0.0706	-0.0305**	-0.0474
고령자가구=1 Senior households=1	0.0306***	0.0398	-0.0112**	-0.0361	-0.0122***	-0.0396	0.0066	0.0105
장애인가구=1 Disabled households=1	0.0085	0.0088	0.0012	0.0031	0.0026	0.0067	-0.0322***	-0.0413
만성질환자가구=1 Chronic patient households=1	0.0219***	0.0278	-0.0131***	-0.0412	-0.0165***	-0.0523	-0.0133	-0.0205
R ²	0.6270		0.2741		0.2200		0.1224	
N	4,818		4,813		4,813		3,871	

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01, Std.E.: Standard Estimate

로 나타났으며, 보증금부담에 대해서는 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 고령자가구 변수가 네 종속변수에 미치는 영향은 모형 1, 2, 3, 4에서의 가구주연령 노년층 더미가 미치는 영향과 그 방향성과 크기가 비슷하게 나타났는데 이는 두 변수 모두 연령기준을 65세 이상으로 정의하였으며 전체 분석대상 가구 중 가구주 연령이 노년층인 가구의 비율이 50%이고 고령자가 있는 가구의 비율이 52%인 것으로 비추어 볼 때 두 집단은 거의 동일한 집단일 것으로 판단된다. 분석대상 가구 중 19%를 차지하는 장애인가구는 보증금부담에 대해서만 1% 내에서 음(-)의 영향에 대해서 유의한 것으로 나타났다. 고령가구일수록 매월 임대료를 지불하는 보증부월세보다는 전세를 선호하는 경향이 반영되었을 것으로 판단된다. 만성질환자가 있는 가구

는 보증금비중에 대해서는 양(+)의 영향을, 월세부담, 월세 및 이자부담에 대해서는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 만성질환자가구의 경우에는 생활비 및 소득에서 의료비가 차지하는 비중이 커 생활의 어려움을 겪을 것으로 예상되는 바, 보증금비중이 큰 임차계약을 통해 월세 지출을 최소화하는 선택을 하고 있는 것으로 보인다.

IV. 결론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구의 출발점은 개편되는 주거급여제도가 실질적으로 주거비 부담을 갖고 있는 저소득가구에

필요한 주거복지제도가 될 수 있는가 하는 질문에 서 시작하였다. 정부는 소득 및 임대료 수준 등을 종합적으로 고려하여 주거급여제도를 개편한다고 하였으나 전세에서 다양한 월세-보증금 조합을 가진 월세시장으로 전환되고 있는 우리나라 임대시장 구조의 변화를 반영하기에는 미흡한 부분이 있다고 생각된다. 또한 임대료 수준을 측정하는데 있어서도 전환율을 사용하여 보증금을 월세로 환산하는 기존 방식을 적용하고 있음을 보아 실질적인 주거비 부담이 반영되기엔 미흡한 부분이 있다고 판단된다. 이에 본 연구에서는 국토교통부에서 공표하는 주거 실태조사 자료를 바탕으로 저소득 임차가구의 개별 가구특성이 보증금비중으로 표현된 다양한 임차계약 형태와 소득대비 월세부담, 자산대비 보증금부담으로 구분된 주거비 부담에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고 이에 따른 정책적 시사점을 제시하고자 하였다.

분석결과를 종합해보면, 먼저 가구원수가 적을수록, 특히 1인가구일수록 소득대비 월세부담이 크다는 것을 확인할 수 있었다. 일반가구에 비해 저소득 임차가구는 1인가구의 비율이 상당히 높는데 주거급여의 지급에 있어 1인가구의 월세부담에 대한 고려가 필요하다고 판단된다. 또한 가구주가 노년층이거나 가구원 중 고령자가 있는 가구의 경우에는 소득대비 월세부담을 줄이려는 경향을 나타냈다. 노년층의 경우 전세를 선호하는 생애주기에 따른 영향이 반영되었을 것으로 판단된다.

월평균소득은 소득대비 월세부담과 자산대비 보증금부담에 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 소득이 많은 가구일수록 RIR이 낮아지듯, 자산이 동일 할 때, 소득이 높아질수록 소득대비 월세의 비율이 낮아지는 것을 알 수 있다. 반면, 총자산이 많은 가구는 월세부담이 작았으나 자산의 대부분을 보증금으로 사용함에 따라 보증금부담은 크게 나타났으며 부채가 많은 가구는 월세부담이

큰 경향을 보였다. 이에 비추어볼 때, 주거급여 대상자 선정 및 지급액 결정에 있어 가구의 경제적 특성인 소득, 자산, 부채의 반영을 차별화 할 필요가 있다고 판단된다. 자산을 소득으로 환산하는 현재의 소득인정액 방식을 소득·자산 분리방식으로 개선하는 방식 등 개선방안에 대한 연구가 더 진행되어야 할 것이다.

본 연구를 통해 살펴본 바에 따르면 저소득 임차가구의 개별가구특성에 따라 보증금비중이 다르고, 월세부담이 있는 가구와 보증금부담이 있는 가구의 특성이 다르게 나타남을 확인할 수 있다. 이에 근거할 때, 현재 모든 가구에 월세를 지원하는 형태의 주거급여제도가 저소득가구의 주거비 부담 완화라는 목적을 달성하는데 있어 충분하지 않을 수 있다고 생각되어지며, 가능하다면 개별 가구의 특성을 반영하여 적절한 임대료를 지원할 수 있는 맞춤형 주거급여제도 실행에 도움이 될 수 있을 것으로 판단된다. 주거급여뿐 아니라 보증금 마련을 위한 전세자금 대출지원, 임대주택 입주 등 다양한 주거지원프로그램과의 연계도 필요할 것이다. 추가적으로 주거급여제도의 효과를 극대화하기 위해서 지속적인 모니터링 및 정기적인 평가와 피드백을 통한 지원에 대한 정책적 대안이 필요할 것이다.

2. 연구의 한계 및 향후과제

본 연구에서는 지역단위의 분석을 실시하기에 그 표본의 수가 충분하지 않은 관계로 전국을 대상으로 분석을 실시하였으며, 이에 따라 지역적 특성을 반영하지 못한 한계를 지닌다. 주택시장의 특성이 지역별로 다르게 나타날 수 있다는 점을 감안하면 추후 더 발전된 데이터를 통해 지역단위의 분석이 이루어질 필요가 있다.

주거비 부담에 영향을 주는 요인을 세부적으로

정리한다면 추가적으로 주택 유형 및 특수가구유형 특성을 좀 더 세분화하여 연구를 진행할 수 있을 것이다. 주택 유형별로 보증금비중 및 주거비 부담의 정도가 다르게 나타날 수도 있으며, 향후 주택 유형별 특성을 고려한다면 저소득 임차가구의 주거실태 및 주거비 부담을 파악하는데 도움이 될 것이다. 특수가구유형 구분도 더미변수로 유형화 하지 않고, 가구에서 지출하고 있는 의료비, 교육비, 생활비 등의 지출액을 사용한다면 각 항목의 영향력을 보다 자세히 알아볼 수 있을 것으로 예상되며, 향후 저소득가구의 지출특성에 따른 주거비 부담 정도를 알아볼 수 있는 자료로 활용할 수 있을 것이다.

본 연구에서는 주거급여의 혜택을 받고 있는 저소득층만을 대상으로 주거비 부담의 정도를 알아보고, 주거급여의 발전적인 방향에 대하여 알아보고자 하였다. 향후 2016년 주거실태조사 자료를 활용하여 소득그룹별 주거비 부담에 대하여 알아보거나 저소득층에 대한 추가적인 주거실태조사가 이루어진다면 소득 계층 간의 차이점에 대하여 추가 연구를 진행하여 정부의 주택정책마련에 도움이 될 수 있을 것으로 예상된다.

-
- 주1. 보증금 1,000만원, 월차임 10만원인 경우 실제임차료는 133,333원
 - 주2. RIR(Rent to Income Ratio) : 소득 대비 임대료 비율
 - 주3. 과거 수급가구였지만 소득 및 자활능력의 변화로 인해 수급을 받지 아니하는 가구
 - 주4. 가상전세 = 보증금 + (연세 / 전월세전환율)
 - 주5. 월세부담 = 월세액 / 월평균소득
월세 및 이자부담 = (월세액 + 대출이자) / 월평균소득
보증금부담 = 보증금 / 총자산
 - 주6. 국토해양부, 2012. 2012년도 주거실태조사 연구보고서
 - 주7. 국토교통부, 2014. 2013년도 주거실태조사 연구보고서

인용문헌

Reference

1. 국토교통부, 2014. 「2013년도 주거실태조사 연구보고서」, 세종
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2014, *2013 Korea Housing Survey Research Report*, Sejong
2. 국토해양부, 2012. 「2012년도 주거실태조사 연구보고서」, 세종
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2012, *2012 Korea Housing Survey Research Report*, Sejong
3. 강정희, 2010. “저소득층의 주거실태와 주거안정성에 관한 연구-부산시 수급가구와 차상위가구를 중심으로”, 「사회과학연구」, 26(2): 249-274.
Kang, J. H., 2010. “A Study on Housing Status and Stability of the Low Income Group”, *Social Science Research*, 26(2): 249-274.
4. 곽인숙·김순미, 1999. “임차가구의 주거비용에 관한 연구”, 「대한가정학회지」, 37(2): 127-144.
Kwak, I. S. and Kim, S. M., 1999. “A Study on the Total Housing Cost of Households Living in Rental House”, *Family and Environment Research*, 37(2): 127-144.
5. 권건우·진창하, 2016. “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 「주택연구」, 24(3): 49-69.
Kwon, G. W. and Jin, C. H., 2016. “A Study on the Determinants of Housing Expenditure Burden Considering Family Life Cycle”, *Housing Studies Review*, 24(3): 49-69.
6. 권연화·최열, 2015. “노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석”, 「대한토목학회논문집」, 35(4): 977-986.
Kwon, Y. H. and Choi, Y., 2015. “A Study on Housing Affordability of Elderly Households According to Household Types and Housing Tenure”, *Journal of the Korean Society of Civil Engineers*, 35(4): 977-986.
7. 김계숙·고석찬, 2008. “서울지역 국민임대주택 소요

- 계층 분석”, 「국토계획」, 43(2): 111-130.
- Kim, K. S. and Ko, S. C., 2008. “An Analysis of National Rental Housing Needs Group in Seoul -With a Special Reference to Residual Income Approach”, *Journal of Korea Planners Association*, 43(2): 111-130.
8. 김태섭, 2014. “새로운 주거급여 도입에 따른 쟁점”, 「도시와 빈곤」, 106: 46-60.
- Kim, T. S., 2014. “Issues Related to the Introduction of New Housing Benefits”, *Urbanuty & Poverty*, 106: 46-60.
9. 김혜승·홍형욱, 2003. “저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비보조에 관한 연구”, 「국토연구」, 39: 85-102.
- Kim, H. S. and Hong, H. O., 2003. “Housing Expenditure, Housing Affordability and Housing Subsidy in Korea”, *The Korea Spatial Planning Review*, 39: 85-102.
10. 박경준·이성우, 2015. “다층모형을 활용한 수도권 거주자의 주거비 결정요인 분석”, 「국토연구」, 87: 33-48.
- Park, K. J. and Lee, S. W., 2015. “Determinants of Housing Expenditure in Seoul Metropolitan Area, 2006-2014: Application of Multi-level Model”, *The Korea Spatial Planning Review*, 87: 33-48.
11. 박미선, 2012. “미국 주택바우처 프로그램의 저소득층 주거안정성과와 정책적 시사점”, 「도시행정학보」, 25(2): 121-154.
- Park, M. S., 2012. “Housing Choice Voucher Program's Achievements on Low-income Households' housing Welfare”, *Journal of the Korean Urban Management Association*, 25(2): 232-154.
12. 박혁서, 2013. “저소득가구를 위한 주택임대료지원 정책에 관한 연구: 한국의 주거급여제도와 일본의 주택부조제도의 비교분석”, 「주거환경」, 11(3): 139-157.
- Park, H. S., 2013. “A Study of Housing Rent Support Policies for Low-Income Households -A comparative analysis of the Korean housing benefit system and the Japanese housing assistance system-”, *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 11(3): 139-157.
13. 성은영·최창규, 2012. “임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석: 한국노동패널 조사 자료를 활용하여”, 「국토계획」, 47(1): 69-83.
- Seong, E. Y. and Choi, C. G., 2012. “Analysis of Choosing Chonsei or Monthly Rent under Tenant's Asset Constraint and Income - With KLIPS(Korean Labor and Income Panel Study) data”, *Journal of Korea Planners Association*, 47(1): 69-83.
14. 신수임, 2007. “서울시 임차가구의 주택지불능력 향상에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문
- Shin, S. I., 2007. “Increasing Housing Affordability for Rental Household in Seoul”, Master's Degree Dissertation, University of Seoul.
15. 양세화·오찬욱·양세정, 2000. “주거소유형태에 따른 주거비 지출 분석”, 「주택연구」, 8(1): 269-283.
- Yang, S. H., Oh, C. O. and Yang, S. J., 2000. “Housing Expenditure and Tenure Type of Urban Household”, *Housing Studies Review*, 8(1): 269-283.
16. 유병선·정규형, 2017. “저소득 임차가구의 주거비 부담 결정 요인 분석: 전세가구와 월세가구의 차이를 중심으로”, 「지역발전연구」, 26(1): 1-38.
- Yoo, B. S. and Jeong, K. H., 2017. “Determinants of Housing Cost Burden for Low Income Tenants: Focusing on Difference between Chonsei and Monthly Rental Household”, *Journal of Regional Studies and Development*, 26(1): 1-38.
17. 이상일·이창무, 2006. “전세와 보증부월세간 선택 요인과 주거수요 편차”, 「주택연구」 14(1): 139-163.
- Lee, S. I. and Lee, C. M., 2006. “Differential Housing Demand by Renter's Choice between

- Chonsei and Monthly Rent with Variable Deposit”, *Housing Studies Review*, 14(1): 139-163.
18. 이선우, 2010. “장애인가구와 비장애인가구의 주거 복지수준 비교”, 「한국사회복지행정학」, 12(2): 1-21.
 - Lee, S. W., 2010. “Comparing Levels of Housing Welfare between Households with Disabled Members and without Disabled Members : Focusing on Minimum Standards of Housing and Housing Affordability”, *Journal of Korean Social Welfare Administration*, 12(2): 1-21.
 19. 이정규·조재순, 1994. “영구임대주택 거주 가구의 주거비 부담과 주거비 부담 경감행동 연구-청주시 산남동을 중심으로”, 「한국가정관리학회지」, 12(2): 153-162.
 - Lee, H. G. and Cho, J. S., 1994. “The Burden of The Housing Expenses and The Trial to Lighten it of The Residents in The Public Housing - At San Nam Dong, Cheong Ju -”, *Journal of Korean Home Management Association*, 12(2): 153-162.
 20. 이창무·정의철·이현석, 2002. “보증부월세시장의 구조적 해석”, 「국토계획」, 37(6): 87-97.
 - Lee, C. M., Jeong, E. C. and Lee, H. S., 2002. “An Analysis of Structure of the Monthly Rent with Security Deposit Market”, *Journal of Korea Planners Association*, 37(6): 87-97.
 21. 이태진, 2009. “경제위기에 따른 주거빈곤 개선 방안”, 「보건복지포럼」, 148: 43-55.
 - Lee, T. J., 2009. “A Plan for Reducing Housing Poverty in Times of Economic Crisis”, *Health and Welfare Policy Forum*, 148: 43-55.
 22. 임미화·정의철, 2012. “주택자산이 가구의 금융자산 포트폴리오 선택에 미치는 영향”, 「국토연구」, 73: 99-114.
 - Lim, M. W. and Chung, E. C., 2012. “A Study on Effect of Housing Asset on Financial Portfolio Choice of Households”, *The Korea Spatial Planning Review*, 73: 99-114.
 23. 정운영, 2008. “우리나라 가계의 자산선택 결정요인에 관한 연구”, 「Financial Planning Review」, 1(1): 81-108.
 - Jeong, W. Y., 2008. “Determinants of Portfolio Composition Choice : The Case of Korean Household”, *Financial Planning Review*, 1(1): 81-108.
 24. 조준우·최창규, 2011. “자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전·월세 선택 특성에 관한 연구: 다가구주택 및 오피스텔 임차 가구를 중심으로”, 「국토계획」, 46(2): 153-168.
 - Jo, J. W. and Choi, C. G., 2011. “Characters of Tenant’s Choice Between Chonsei and Monthly Rent under Asset Constraints and Knowledge on Finance - Focused on Multi-Family Housing and Officetel”, *Journal of Korea Planners Association*, 46(2): 153-168.
 25. 진미윤, 1998. “도시 근로자가구의 주거비 지불능력에 관한 연구”, 「주택연구」, 6(2): 33-60.
 - Jin M. Y., 1998. “Housing Affordability for Salary and Wage Earner’s Households of All Cities”, *Housing Studies Review*, 6(2): 33-60.
 26. 진미윤, 1999. “공동주택 거주자의 주거비부담능력에 관한 연구”, 연세대학교 박사학위논문
 - Jin, M. Y., 1999. “A Study on the Housing Cost Capability of the Residents of Apartment Housing”, Ph. D. Dissertation, Yonsei University.
 27. 진미윤, 2013. “주택바우처 시행에 대한 기대와 우려”, 「복지동향」, 178: 18-23.
 - Jin, M. Y., 2013. “Expectations and Concerns about the Implementation of Housing Vouchers”, *Welfare Trend*, 178: 18-23.
 28. 진미윤, 2017. “개편 주거급여 제도의 특징과 개선과제”, 「주택연구」, 25(1): 91-118.
 - Jin, M. Y., 2017. “A Study on the Improvement Transforming Characteristics of the Revised Housing Benefit”, *Housing Studies Review*, 25(1): 91-118.
 29. 최창규·지규현, 2007. “전세와 월세에 대한 구조적 해석: 금융조건 및 임차인의 자산제약을 중심으로

- 료”, 「국토계획」, 42(3): 215-226.
- Choi, C. G. and Ji, K. H., 2007. “Modeling Chonsei and Monthly Rent Structure with Mortgage Lending and Tenant's Asset Constraint”, *Journal of Korea Planners Association*, 42(3): 215-226.
30. 국토교통부, 2015. “월세시대를 맞아 새로이 개편한 월세통계 첫 공표”, 세종 Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2015. “Facing the Monthly Rent Era, First Public Announcement of Newly Revised Monthly Rent Statistics”, Sejong.
31. Blau, P. M. and Duncan, O.D., 1967. *The American Occupational Structure*. New York: Wiley and Sons.
32. Combs, R.E. and Olson, L., 1990. “Differences in Housing Expenditure/Income and Utility Expenditure/Income Ratio by Selected Characteristics of Rural Home Owners”, *Housing and Society*, 17(3): 136-148.
33. DeVaney, S.A., Chiremba, S. and Vincent, A., 2004. “Life Cycle Stage and Housing Cost Burden”, *Financial Counseling & Planning*, 15(1): 31-39.
34. Elmelch Y., 2004. “Housing Inequality in New York City: Racial and Ethnic Disparities in Homeownership and Shelter-cost Burden.”, *Housing, Theory and Society*, 21(4): 163-175.
35. Hancock, K. E., 1993. “Can't Pay? Won't Pay? or Economic Principles of 'Affordability'”, *Urban Studies*, 30(1):127-145.
36. Hulchanski, J. D., 1995. “The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure to Income Ratio”, *Housing Studies*, 10(4): 471-491.
37. Temple, J.B., 2007. “Correlates of Housing Affordability Stress among by the Australians”, *Australian Journal on Ageing*, 27(1): 20-25.

Date Received 2017-04-06
 Reviewed(1st) 2017-05-28
 Date Revised 2017-09-25
 Reviewed(2nd) 2017-10-22
 Date Accepted 2017-10-22
 Final Received 2017-11-10