pISSN : 1226-7147 eISSN : 2383-9171
https://doi.org/10.17208/jkpa.2018.08.53.4.143
Journal of Korea Planning Association Vol.53, No.4 (2018)
대한국토·도시계획학회지「국토계획」제53권 제4호 pp.143-161

점유형태별 주거비부담능력의 영향 요인에 관한 연구

- 수도권 및 비수도권의 지역 간 비교를 중심으로* -

Determinants of Housing Affordability among Renters and Homeowners

- Comparison between the Capital and Non-Capital Regions

**이경영 · ***전희정
Lee Kyung-Young · Jun Hee-Jung

Abstract

This study examines determinants of housing affordability among renters and homeowners and the differences between the capital and non-capital regions. We analyze the 「2016 Housing Survey」 and employ a binary logistic regression analysis. The empirical analysis shows that there are considerable differences in the determinants of housing affordability among renters and homeowners between the capital and non-capital regions. Specifically, among renters, residential environment is more influential in the capital region while housing facility is more influential in the non-capital region. Among homeowners, housing type is more influential in the capital region while housing facility is more influential in the non-capital region. Economic characteristics are important determinants of housing affordability for all groups while the effect of household characteristics varies by housing tenure and region. The findings in this study suggest the followings: First, the policy for housing affordability should take into account the differences between regions. Second, the policy for housing price stabilization should be prepared for the capital region.

키 워 드 ▪ 주거비부담능력, 점유형태, 지역 간 차이
Keywords ▪ Housing Affordability, Housing Tenure, Regional Difference

Ⅰ. 서 론

지금껏 우리 사회에서 주택문제는 정부 정책의 중요한 사회적 이슈 중 하나로 늘 주목을 받아 왔다. 기존 주택정책의 방향은 주로 양적인 측면에서 주택 부족문제를 해결하기 위해 '주택 공급'에 초점을 두어왔다. 그러나 주택의 양적부족 문제가 어느 정도 해소된 오늘날에는 주거복지 차원에서 주거비부담능력이 중요하게 고려되고 있다. 이를 반영하듯 최근 우리나라에서는 주거와 관련한 비용이 가계 지출에서 차지하는 비중이 급증하면서 '하우스 푸어'[1), '렌트 푸어'[2)] 등의 신조어가 등장하고 있어 문제가 되고 있다.

주거비는 주거와 관련해 가계가 지출하는 일체의 비용(권연화·최열, 2015)을 말하며, 주거비부담능력(Housing Affordability)은 이러한 주거 관련 비용이 가구 소득으로부터 부담 가능한 수준인지를 의미한다(권연화·최열, 2015; 유병선·정규형, 2017; 임

* 본 논문은 2016년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2016S1A3A2925463)
** Ph.D. Student, Graduate School of Governance, Sungkyunkwan University
*** Associate Professor, Department of Public Administration/Graduate School of Governance, Sungkyunkwan University (Corresponding author: hjun@skku.edu)

세희, 2016). 특히, 주거비에 대한 과중한 부담은 개별 가구 차원 및 사회 전반에 걸쳐 다양한 문제로 연결될 수 있다. 우선 가구 지출 내 주거비가 지나칠 경우 그 자체로 가구의 재정건전성에 악영향을 미치기도 하지만 비주거부문의 소비를 어렵게 만들어 가구의 전체적인 삶의 질에 부정적인 영향을 미치기도 한다. 또한, 주거비부담능력의 악화는 사회 전반적으로 고소득층과 저소득층의 주거지 분리를 가속화하여 사회 통합의 저해 요소로 작용할 수 있다(Squires, 2002; Dwyer, 2007). 이렇듯 주거비부담 문제는 오늘날 가장 시급한 사회 문제 중의 하나라고 할 수 있으며, 따라서 이에 대한 영향요인을 파악하는 것은 매우 중요하다고 할 것이다.

주거비부담의 영향 요인에 관한 기존의 선행연구는 다음과 같은 한계를 보이고 있다. 첫째, 그동안 주거비부담에 대한 연구들(김동원 외, 2017; 문소희·이현정, 2017; 유병선·정규형, 2017; 최열 외, 2014)은 대부분 임차가구를 대상으로 진행되었다. 이는 자가가구의 경우 자가를 구매할 만큼 임차가구에 비해 경제적으로 유리한 조건에 있는 경우가 많았으며, 비용 측면에서도 월 임대료 부담을 받지 않기 때문이었다. 그러나 오늘날에는 주택금융의 발달로 자가를 소유하는 것이 상대적으로 수월해졌으나, 반대로 이로 인해 주택 대출금 상환의 압박을 받는 자가가구는 증가하였다(박경준·이성우, 2015). 앞서 언급한 '하우스 푸어' 계층이 사회적 이슈로 등장한 것은 자가가구 역시 주거비 문제에서 제외될 수 없음을 의미하며, 따라서 본 연구에서는 자가가구 역시 논의에 포함하고자 한다. 둘째, 주거비부담에 있어 거주지역이 중요한 영향 요인(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 양세화 외, 1999)으로 밝혀졌음에도 불구하고, 지역 간 비교에 대한 구체적인 논의는 상대적으로 부족하였다. 특히 대도시에 거주하거나 거주지가 서울에 가까울수록 주거비부담이 증가하는 것으로 나타나고 있다(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015). 또한 개인은 다양한 요인들을 고려하여 주택과 관련한 여러 가지 사안들을 결정하게 되며, 이러한 요인들은 곧 주거비부담으로 연결될 수 있다. 기존의 선행연구(김태경 외, 2013; 박경준·이성우, 2015; 이창효·장성만, 2016; 최열 외, 2014)에서는 이러한 요인들이 거주지역에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났다. 수도권 거주자의 경우 상대적으로 주택위치나 거주환경, 교통환경 등 주거환경이 보다 중요한 것으로 밝혀졌으나, 비수도권은 주택 내부 설비나 시설이 보다 중요하였다. 이처럼 거주지역에 따라 주택 선택 시 고려 사항이 차이를 보일 수 있음은 주거비부담의 영향 요인에 대한 지역 간 비교의 중요성을 증대한다.

본 연구는 임차가구 뿐 아니라 자가가구를 논의에 포함하여 점유형태별로 주거비부담에 대한 영향요인이 수도권과 비수도권 간 차이가 있는가에 대한 분석을 실시하고자 한다. 이를 위하여 2016 주거실태조사 자료를 이용하며 가구유형을 임차가구와 자가가구로 구분하고 거주지역을 수도권과 비수도권으로 구분하여 분리된 회귀모형을 통해 주거비부담에 관한 영향요인을 분석한다. 이는 개별 집단에 대한 영향 요인을 구체적으로 비교·분석할 수 있다는 점에서 기존의 연구들과 차별성이 있다. 결국 본 연구는 주거비부담능력의 영향 요인에 관하여 점유형태별로 수도권 및 비수도권의 지역 간 비교를 실시함으로써 향후 주거복지 차원의 주거비부담 완화 정책 추진 시 고려해야 할 사항들을 제시한다는데 그 의의가 있다.

Ⅱ. 이론적 논의 및 선행연구 검토

1. 주거비 및 주거비부담능력

1) 점유형태별 주거비 포함 항목

일반적으로 주거비란 주거와 관련하여 가계가 지불해야 하는 일체의 비용을 의미한다(권연화·최열, 2015). 과거의 주거비는 주거임대료와 광열수도비만 의미하였으나, 오늘날에는 주택 유형 및 점유형태가 다양해짐에 따라 그 범위가 점차 확대되고 있다(권건우·진창하, 2016; 홍형옥·유병선, 2003). 우리나라는 통계청 기준에 따르면 주거비에 주택 월 임대료, 주거시설 유지보수비용, 기타 주거관련 서비스 비용, 상하수도료, 전기료, 가스료, 기타 연료 및 에너지 비용 등이 포함된다(통계청, 2012).

그러나 이러한 통계청의 주거비 산정 방식은 자가 및 전세 가구의 경우 실제 월 임대료를 지출하지 않기 때문에 기존의 선행연구들에서는 이에 대해 대안적인 방법을 적용하고 있다. 우선 자가가구에 대해서는 주택 구입 관련 대출금에 대한 매달 이자 상환액을 반영하고 있다. 권건우·진창하(2016)는 자가가구의 주택 관련 대출금에 대한 매월 이자를 환산하여 적용하였으며, 배순석 외(2013) 역시 주택금융 대출원금에 대한 이자상환액을 반영하였다. 한편, 전세 가구에 대해서는 두 가지 방법으로 접근하고 있다. 첫째, 임대료 보증금의 지역별 전·월세 전환율을 반영한다. 유병선·정규형(2017)은 전세 가구의 보증금에 대해 한국감정원의 월세동향조사의 월세이율을 활용하였다. 둘째, 임대료 보증금에 대한 기회비용을 고려한다. 배순영(1991)은 임대료 관련 지출은 월 임대료와 기회비용 개념을 고려한 임대료 보증금에 대한 지출을 합산해야 한다고 강조하였으며, 조혜진·김민정(2014)은 임대료 보증금에 대한 기회비용을 시중은행금리로 환산하였다. 권건우·진창하(2016) 역시 임대료 보증금에 대해서는 저축성 수신금리를 적용해 측정하고 있다.

2) 주거비부담능력의 측정 및 기준

주거비부담능력(Housing Affordability)은 주거관련 비용이 가구의 소득에 비해 지나치지 않은 비용으로 부담가능한지, 지속적으로 거주가능한지를 나타내는 것으로(권연화·최열, 2015; 유병선·정규형, 2017; 임세희, 2016), 가구 소득 내에서 주거비가 차지하는 비중을 의미한다. 주거비부담능력의 측정은 크게 소득 대비 주거비 비율 산출방식과 소비지출 대비 주거비 비율 산출방식으로 나눌 수 있다(권건우·진창하, 2016; 조혜진·김민정, 2014).

우선 소득 대비 주거비 비율 산출방식에는 연소득 대비 주택가격 비율(PIR, Price to Income Ratio), 월소득 대비 임대료 비율(RIR, Rent to Income Ratio)이 있다. 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)은 주택구매가능력을 나타내는 지표로 주택가격과 소득 수준의 변화를 함께 고려하기 위해 고안된 지표이다(기획재정부, 2010). 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 월 평균 가구 소득 내에서 주거관련 비용이 차지하는 비율을 의미한다. 반면에 소비지출 대비 주거비 비율 산출방식은 가계의 생계비 중 주거비가 차지하는 비율을 말하며(주원, 2012), 이는 슈바베 지수(Schwabe Index)로 알려져 있다. 주거비부담 수준을 측정할 때, RIR 방식과 슈바베 지수를 동시에 고려하고 있는 연구(권건우·진창하, 2016; 조혜진·김민정, 2014)들도 존재하기는 하나, 학계에서 주거비부담능력을 측정하는 데 가장 일반적으로 쓰이는 방법은 RIR 방식이다.

RIR은 가구의 주거비부담능력을 측정하는 가장 대표적인 지표이다(유병선·정규형, 2017). 특히, RIR의 비율방식은 서로 다른 시점에서 소득 대비 주거비 비율의 비교가 가능하여 지불능력에 대한 개선 또는 악화 정도를 살펴보는 데 유용하다. 또한, 포함되는 변수의 양이 적어 사용이 간편하고, 이해하기 쉬운 논리로 구성되어 있어 정책입안자들

에게 널리 사용되고 있다(최열 외, 2014). 한편, RIR에 대한 적정 기준에 대해서는 25%, 30%, 50% 등 다양한 논의가 있다. 과거에는 소득 대비 주거비 비율이 25%를 넘어갈 경우 '과도하다'라고 판단하였으나(Feins, J. D., and Lane, N. K., 1981), 부동산 가격의 상승 등으로 인해 주거비부담의 적정 수준이 30%까지 증가하였다(Weicher, J. C., 1989). Weicher(1989)는 소득 대비 주거비 비용이 30%가 넘어가지 않으면 적절하다(affordable)라고 판단하였고, 50%를 초과할 경우 주거생활이 위기 상태에 직면했다고 보았다. 마찬가지로 미국 HUD(Department of Housing and Urban Development)에서는 주거비가 가구소득의 30% 이하이면 "감당할 수 있을 정도의 수준"으로 보았고, 30%를 초과하면 "과도한 주거비부담"으로 규정하고 있다. 국내의 선행연구들에서도(권연화·최열, 2015; 유병선·정규형, 2017; 임세희, 2016; 최열 외, 2014) 대부분 30%를 기준으로 구분한다.

2. 주거비부담능력에 대한 영향 요인

기존의 선행연구들에 따르면 주거비부담능력의 영향요인은 크게 가구 특성 및 경제적 특성, 주거 특성 등으로 구분할 수 있다. 우선 가구 특성과 관련해서는 일관된 모습을 보이지 않고 있다. 구체적으로 살펴보면 가구주의 성별은 점유형태를 기준으로 차이를 보이는데, 박경준·이성우(2015)의 연구에 따르면 자가가구의 경우 가구주가 남성일 경우 주거비 지출이 높은 것으로 나타났고, 임차가구의 경우에는 반대로 가구주가 남성일 경우 주거비 지출이 낮은 것으로 나타났다. 이에 대해서 여성 가구주의 경우 안전과 편의를 중요시하기 때문인 것으로 해석하고 있으며, 경제적 부담이 큰 자가 구매에 비해 임차 거주 시에는 여성이 더 나은 주거조건을 위해 남성보다 더 많은 주거비 지출을 감당할 능력과 의사가 있는 것으로 보고 있다. 연령과 관련해서는 연령이 높을수록 주거비 지출이 낮아진다는 연구 결과들이 존재한다(곽인숙·김순미, 1999; 박경준·이성우, 2015). 이는 연령이 높아짐으로써 주거규모의 축소 또는 주거수요로 인한 주거비 증가보다 더 많은 재산의 축적에서 기인한 것으로 해석하고 있다. 반면에, 연령에 대해서는 청년층과 노년층의 주거비부담수준이 장년층에 비해 상대적으로 높은 U자 형태를 띠는 것으로 나타나는 연구(권건우, 2016)도 존재하는데, 이는 생애주기 가설에 기초한 것으로 가구주가 근로상태이거나 경제적 활동으로 인한 자산 축적이 높은 장년층의 주거비부담 수준이 낮은 것으로 보고 있다. 교육수준 역시 선행연구에서는 상이한 결과가 존재한다. 곽인숙·김순미(1999)는 교육수준과 절대 주거비가 서로 정(+)의 관계에 있다고 주장하고 있으나, 박경준·이성우(2015)의 연구에서는 교육수준과 주거비 간에 부(-)의 관계에 있는 것으로 밝혀졌다. 전자의 경우 가구주의 교육 수준이 높으면 양질의 주거 수준에 대한 수요가 높고 이로 인해 주거비부담이 증가하기 때문인 것으로 해석하고 있으며, 후자는 상대적으로 낮은 교육수준으로 인해 재산형성의 기회가 적고 따라서 대출에 더 크게 의존해야 하기 때문인 것으로 보고 있다. 가구원 수와 관련해 양세화 외(1999)의 연구에서는 가구원 수가 증가할수록 총 주거비가 증가하는 것으로 나타나고 있으며, 이에 대해 가구원 수는 주거수요와 관계가 있어 가구원 수가 많을수록 주거비가 증가할 수 있다고 하였다. 그러나 이현정(2012)의 연구에서는 상반된 결과가 나타나는데 이는 최근 청년층과 노인층에서 1인 가구가 증가하는 데에서 그 원인을 찾고 있다.

경제적 특성으로는 월평균 가구소득과 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준이 고려되고 있다. 소득은 주거비부담의 결정적인 역할을 하며, 국내 다수

의 연구에서(권연화·최열, 2015; 김계숙·고석찬, 2008; 박경준·이성우, 2015; 정윤영, 2008; 진미윤, 1999) 소득이 낮을수록 주거비부담이 큰 것으로 나타났다. 또한 대출금에 대한 재정부담수준은 주거비부담에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다.

주거 특성 관련 요인은 주택시설 및 주거환경 수준, 주택유형, 거주지역 등이 고려되고 있다. 주거 특성은 가구 특성과는 달리 대부분의 연구에서 유사한 결과가 나타나고 있으며, 이들은 모두 주택가격과 관련이 높다. 우선 주택시설과 주거환경 수준은 주거비부담에 정(+)의 영향을 미치는 요인으로 확인되었다(권연화·최열, 2015; 임세희, 2016; 최열 외, 2014). 즉, 주택시설이 양호하거나 주거환경이 잘 갖춰진 지역의 경우 상대적으로 주택가격이 높고(강충구·정창무, 2001; 양성돈·최내영, 2003; 정유진·최막중, 2002) 주거비부담 역시 증가하게 된다. 이러한 주택시설 및 주거환경 요소는 주택 선택 시 우선순위를 어디에 두느냐에 따라 주거비부담에 미치는 영향이 상이할 수 있다. 주택 유형은 아파트 거주자일수록 주거비부담이 증가하는 것으로 나타났다(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015). 이는 아파트의 경우 다른 주택 유형에 비해 주택 가격이 높기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 거주지역은 대도시가 소득 대비 주거비 비율이 높은 것으로 나타나고 있는데 특히 주택가격이 높은 수도권 및 서울의 경우 상대적으로 주거비부담이 큰 것으로 나타나고 있다(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 양세화 외, 1999). 이상의 논의를 통해 본 연구에서는 주거비부담능력에 대한 영향 요인으로 가구 특성 및 경제적 특성, 주거특성 등을 모두 고려하고자 한다.

3. 점유형태별 주거비부담능력 영향 요인의 지역 간 비교

주거비부담능력의 영향 요인에 대한 점유형태별 연구는 상대적으로 부족하였다. 이는 앞서 언급하였듯이 그간 주거비부담능력의 영향 요인에 관한 연구에서 자가가구는 논의에서 제외되는 경우가 많았기 때문이며, 자가가구의 경우 주거비부담의 원인 파악이라는 연구 목적과 관련해 대상의 적절성이 낮은 것에서 비롯된다. 그러나 오늘날에는 주택금융의 발달로 주택의 소유가 과거에 비해 쉬워졌으며, 동시에 주택 구입 시 대출받은 비용으로 인해 자가가구 역시 주거비부담을 압박을 느끼고 있다. 대출상환액으로 인해 생계에 압박을 받는 소위 ‘하우스푸어’ 계층이 증가하고 있음은(박경준·이성우, 2015) 더 이상 자가가구가 주거비 문제로부터 자유로울 수 없음을 의미한다.

물론 일부 연구들(권건우·진창하, 2016; 박정민 외, 2015; 양세화 외, 1999; 임세희, 2016)에서 주거비부담능력의 영향 요인을 파악하는 데 있어 점유형태를 하나의 독립변수로 투입함으로써 자가가구를 함께 포함하여 논의를 진행하고 있다. 해당 연구들에서는 점유형태가 주거비부담에 대해 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되고 있으며, 자가 대비 임차 거주자의 경우 주거지 과부담에 속할 확률이 높은 것으로 나타났다. 그러나 이들 연구들은 여러 요인 중의 하나로 점유형태를 포함하는 것에 그치고 있어 점유형태별 구체적인 영향 요인을 파악하는 데 한계가 있다. 이와는 달리 권연화·최열(2015)은 노인 가구를 대상으로 자가가구와 임차가구를 구분하여 각각에 대해 주거비부담능력의 영향 요인을 파악하였다. 분석결과 자가가구의 경우 주택시설 수준이 주거비부담능력에 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났고, 임차가구는 주거환경 수준이

더 크게 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 그러나 해당 연구 역시 특정 집단을 대상으로 하고 있어 분석결과를 일반화하는 데 어려움이 있다. 그럼에도 불구하고 점유형태가 주거비부담에 유의한 영향을 미치는 요인으로 작용하고 있으며, 특정 대상이긴 하지만 임차가구와 자가가구 간에 영향 요인이 차이를 보인다는 점은 점유형태에 따라 개별적으로 주거비부담의 영향 요인을 파악할 필요가 있음을 시사한다.

한편, 본 연구에서는 주거비부담능력에 대한 영향 요인을 파악하는 데 있어 점유형태와 더불어 거주지역을 동시에 고려하고 있다. 그 동안 주거비부담능력에 대한 논의에서 지역적 요인은 점유형태와 마찬가지로 단순히 여러 변수 중의 하나로 투입되는 경우가 대부분이었으며(곽인석·김순미, 1999; 권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 양세화 외, 1999), 따라서 지역 간 비교는 상대적으로 소홀하였다. 그러나 특정 지역을 대상으로 하여 진행한 일부 연구들 간의 비교를 통해 주거비부담능력에 대한 영향 요인이 지역 간에 차이를 보일 수 있음을 추론할 수 있다.

구체적으로 살펴보면, 박경준·이성우(2015)의 연구에서는 수도권 거주 임차가구를 대상으로 주거비부담능력의 영향 요인을 파악하였는데, 주택시설 수준보다는 주거환경 수준이 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마찬가지로, 수도권 신혼부부를 대상으로 진행한 이창효·장성만(2016)의 연구에서도 임차가구의 경우 주택 선택 시, 주거환경 수준을 더 중요하게 고려하는 것으로 나타났고, 김태경 외(2013)에서도 경기도 거주 임차가구의 경우, 주택 선택 시 주거환경 요소가 더 크게 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 반면에, 최열 외(2014)는 동일하게 임차가구를 대상으로 부산광역시(비수도권)에 한정하여 연구를 진행하였는데, 그 결과 주거환경 수준보다는 주택시설 수준이 주거비부담능력에 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 대해서는 다음과 같이 해석이 가능하다. 개인은 다양한 요인들을 고려하여 주택을 선택하게 되는데 이러한 요인들이 곧 주거비부담으로 연결된다. 즉, 수도권을 대상으로 한 박경준·이성우(2015)의 연구에서 주거환경 수준이 주거비부담능력에 더 크게 영향을 미치는 것으로 확인되는데, 이는 수도권 거주자의 경우 주택 선택과 관련해 직장의 출퇴근 및 교육환경, 시설 인프라 등을 상대적으로 중요하게 생각하는 것으로 해석할 수 있다.

이상의 논의들을 종합하면 주거비부담능력의 영향요인은 점유형태 및 거주지역에 따라 차이를 보일 것이라 예상할 수 있다. 이에 본 연구에서는 주거비부담의 영향 요인 파악 시 이 두 가지 요인을 동시에 고려하고자 하며, 점유형태와 거주지역을 기준으로 각각에 대한 개별적인 분석을 실시하여 이들 간의 영향 요인을 비교하고자 한다. 이는 기존에 점유형태와 거주지역을 더미변수로만 투입되었던 연구들에 비해 개별 집단에 대한 영향 요인을 구체적으로 파악한다는 데 그 의의가 있다. 예를 들어, 거주지역이나 점유형태를 더미변수로만 투입하였을 경우 수도권 거주자가 비수도권 거주자에 비해 주거비 과부담 집단에 해당하는 지, 자가 가구에 비해 임차 가구가 주거비 과부담 집단에 해당하는지 여부에 대한 단편적인 결과만 확인이 가능하다. 그러나 거주지역 및 점유형태를 구분하여 각각에 대한 집단별 분석을 진행할 경우 개별 집단 내에서 주거비부담에 영향을 미치는 요인은 무엇인지, 이는 거주지역이나 점유형태 등에 따라 차이를 보이는지 등 보다 심도 있는 논의가 이루어질 수 있다. 더불어 이는 향후 관련 정책 수립 시에도 개별 집단에 대한 차별화된 기초 자료로 활용될 수 있을 것이라 생각된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 가설을 제시한다.

가설: 점유형태별 주거비부담의 영향 요인은 거주지역에 따라 차이가 있다.

Ⅲ. 연구설계

1. 연구자료

본 연구에서는 분석을 위해 「2016년 주거실태조사」 일반가구 대상 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 부동산시장 안정화, 주거복지 및 주거평등 실현 등을 위한 정책수립을 지원하기 위하여 국민의 주거생활에 대한 전반적인 실태를 파악하는 데 그 목적이 있으며, 크게 일반가구조사(2년 주기)와 특수가구조사로 구분된다(국토교통부, 2017). 「2016년 주거실태조사」는 가구 및 가구주의 특성은 물론 주택 관련 대출금 규모와 주거비 현황, 주택유형, 점유형태, 주택시설 및 주거환경 수준 등 주거특성에 대한 변수들을 모두 포함하고 있어 본 연구에 적합한 자료라고 판단된다. 또한 '시도'에 대한 구분 역시 명확하여 본 연구에서 주목해서 보고자 하는 수도권, 비수도권 간의 지역 간 비교도 가능할 것이라 여겨진다. 본 연구에서는 주거비부담능력의 측정과 관련해 학계에서 가장 일반적으로 통용되는 월 소득 대비 임대료 비율(RIR) 방식을 적용하였으며, 따라서 전체 응답자 중 RIR 산출과 관련한 월 평균소득 및 주택 관련 대출금, 보증금, 월 임대료 등의 문항에 대한 결측치를 제외한 18,643명을 대상으로 하였다.

2. 주요 변수

1) 종속변수: 주거비부담능력

본 연구에서 종속변수는 월소득 대비 임대료 비율(RIR)을 사용하였다. 이와 관련해 RIR을 연속형 변수로 그대로 투입하고 있는 일부 연구들(권건우·진창하, 2016; 박경준·이성우, 2015; 조혜진·김민정, 2014)도 있으나, 이들 연구에서는 주거비부담 완화에 대한 정책적 접근 시 구체적으로 어느 집단을 대상으로 해야 하는 지 명확하게 판단하기 어렵다는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 이러한 정책적 접근을 고려하여 RIR을 이항 변수로 투입하였으며, 이 때 기준은 30%로 설정하였다. 즉, 월소득 대비 임대료 비율(RIR)이 30%이하이면 '적정수준'으로 보았고, 30%를 초과할 경우 '과부담 수준'으로 설정하였다. 기존의 선행연구(권연화·최열, 2015; 김동원 외, 2016; 유병선·정규형, 2017; 임세희, 2016; 최열 외, 2014)에서도 본 연구와 같이 대부분 30%를 기준으로 이항 변수로 설정하여 분석하고 있다. 주거비 포함 항목과 관련해 자가가구는 주거관리비용에 주택 관련 대출금에 대한 이자비용을 합산하였고(권건우·진창하, 2016; 배순석 외, 2013; 임세희, 2016), 임차가구는 임대료 보증금에 대한 기회비용과 월 임대료, 주거관리비용 등을 포함하였다(권건우·진창하, 2016; 조혜진·김민정, 2014). 구체적인 산정방식은 아래와 같다.

· 자가가구
: [(주택관련 대출금의 매월 이자상환액[3]
+주거관리비[4])/월 소득]*100

· 임차가구
: [(임대료 보증금의 기회비용[5] +월 임대료
+주거관리비)/월 소득]*100

2) 독립변수: 주거 특성 및 경제적 특성, 가구 특성

본 연구에서 사용한 독립변수는 크게 주거 특성과 경제적 특성, 가구 특성으로 구분할 수 있다. 우

선 주거 특성 변수에 대해서는 기존의 관련 선행연구(권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 양세화 외, 1999; 최열 외, 2014)를 바탕으로 주택시설 수준, 주거환경 수준, 주택유형 등을 선정하였다. 주택시설 및 주거환경 수준은 주택 선택 시 부담가능한 주거비 범위 내에서 어느 부분을 우선순위로 고려할 것인지와 관련이 있다. 가령 주택 내부 시설보다는 주거환경에 우선순위를 두어 시설 접근성이 우수한 주택을 선택한 경우 주거비부담에 주거환경이 더 크게 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 동시에 해당 주택 거주자는 주택시설보다는 주거환경에 더 큰 만족감을 느끼게 된다. 그러나 주택시설 수준이나 주거환경 수준을 직접 측정하여 이를 변수로 투입하는 데에는 한계가 있다. 따라서 기존의 관련 연구들은 대부분 환경 요인에 대한 대리변수로써 만족도 항목을 활용하고 있다. 권건우·진창하(2016) 한국복지패널 자료의 주거만족도 항목을 활용하였고, 권연화·최열(2015), 임세희(2016), 최열 외(2014)는 주거실태조사 자료의 주거만족도 및 주거환경 만족도 항목을 사용하였다. 마찬가지로 본 연구에서도 주택시설 및 주거환경 수준에 대해 만족도 항목을 활용하였고, 이는 4점 리커트 척도로 측정하여 연속형 변수로 투입하였다. 주택유형은 ①아파트, ②단독 주택, ③기타 유형으로 구분하였다. 다음으로 경제적 특성은 주거비부담과 관련성이 높은 월 평균 가구소득과 권연화·최열(2016)의 연구에 기초하여 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준으로 구성하였다. 「2016 주거실태조사」에서는 재정부담수준에 대해 5점 리커트 척도로 측정하고 있다. 끝으로 가구 특성 변수는 기존의 주거비 연구(곽인숙·김순미, 1999; 권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2016; 박경준·이성우, 2015; 유병선·정규형, 2017)에서 공통적으로 사용된 가구주의 성, 연령, 교육수준, 가구원 수 등을 고려하였다.

한편, 본 연구에서는 주거비부담능력의 영향 요인을 파악하는 데 있어 점유형태를 구분하여 거주지역에 따른 지역 간 비교를 실시하고 있다. 이 때, 점유형태는 '자가'를 기준으로 '그 외' 형태를 모두 '임차'로 구분하였다[6]. 또한 거주지역은 시도를 기준으로 서울, 경기, 인천 지역을 '수도권'으로, 그 외 지역을 '비수도권'으로 포함하였다.

3. 연구 방법

본 연구에서는 가설 검증을 위해 이항 로지스틱 회귀분석(a binary logistic regression)을 사용하였다. 이항 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 이분형으로 구성되었을 때 사용하는 확률선택모형으로 분석을 통해 도출된 Exp(B) 값을 기준으로 결과를 해석한다(이학식·임지훈, 2017).

구체적인 분석 절차는 다음과 같다. 우선, 가설 검증에 앞서 본 연구에서 다루고 있는 주요 변수들이 RIR 수준에 따라 차이를 보이는지 확인하기 위해 변수의 속성에 따라 카이제곱 독립성 검정 및 독립표본 t검정을 진행하였다. 본격적인 가설검증을 위해서는 임차가구와 자가가구 각각에 대해 거주지역을 중심으로 수도권 및 비수도권을 구분하여 개별 분석을 실시하였고 주거비부담에 대한 영향 요인이 점유형태 및 거주지역 간에 어떠한 차이를 보이는 지 확인하였다. 더불어 주거비부담에 대한 영향 요인을 보다 명확히 검증하기 위해 RIR을 연속형 변수로 설정하여 추가적인 다중회귀분석을 실시하였다.

IV. 분석 결과

1. 주거비부담능력에 따른 차이 검증

우선, 가설 검증에 앞서 본 연구에서 분석 시 활

용한 변수가 RIR 수준 간에 유의한 차이를 보이는지 살펴보기 위해 차이 검증을 실시하였다. 차이 검증은 변수의 속성에 따라 명목형 변수는 카이제곱 독립성 검정을, 연속형 변수는 독립표본 t검정을 진행하였다. 분석결과는 〈Table 1〉과 같다.

분석 결과를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 점유형태와 관련해 주거비 과부담(RIR 30% 초과)은 임차가구가 25.9%로 자가가구 8.0%에 비해 높게 나타났다. 또한 거주지역에 따라서는 예상대로 수도권 거주자가 16.2%, 비수도권 거주자는 12.8%로 수도권 거주자가 더 높은 것으로 확인되었다.

주거 특성 중 주택시설 및 주거환경 수준은 모두 주거비 과부담에서 상대적으로 낮은 만족도를 보였다. 또한 주택유형은 단독주택 거주자가 22.0%로 주거비 과부담 비율이 가장 높았고, 그 다음은 기타 유형(14.3%), 아파트(9.5%) 순으로 나타났다. 다음으로 경제적 특성 중 월 평균 소득은 주거비 과부담 집단이 더 낮았고, 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준은 주거지 과부담 집단이 더 높았다. 끝으로 가구 특성에 대해서는 가구주가 여성인 경우, 학력 수준이 낮은 경우 주거비 과부담 비율이 높은 것으로 나타났다. 또한 가구주 연령은 주거비 과부담 집단에서 상대적으로 높았으며, 가구원수는 주거비 과부담 집단에서 적은 것으로 확인되었다.

이상의 논의를 종합하면, 본 연구에서 고려하고 있는 주요 변수들은 모두 RIR 수준에 따라 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것으로 확인되었으며, 이는 곧 이러한 변수들이 주거비부담능력에 대해 유의한 영향을 미칠 수 있다는 가능성을 제시한다. 따라서 다음에서는 점유형태별로 주거 특성, 경제적 특성, 가구 특성 등이 주거비부담능력에 미치는 영향이 수도권 및 비수도권 간에 어떠한 차이를 보이는지 검증하였다. 이를 위해 임차-수도권 및 비수도권, 자가-수도권 및 비수도권으로 구분하여 개별적으로 이항 로지스틱 회귀분석(a binary logistic regression)을 실시하였다.

Table 1. Chi-square test(nominal)/T-test(continuous) by RIR level

		RIR 30% below	RIR 30% excess	χ^2/ t
Housing tenure	renter	74.1%	25.9%	χ^2=1119.560**
	houseowner	92.0%	8.0%	
Region	Capital region	83.8%	16.2%	χ^2=44.842**
	Non-capital region	87.2%	12.8%	
Housing facility level		3.02	2.88	t=10.863**
Residential environment level		2.95	2.87	t=6.668**
Housing type	Others	85.7%	14.3%	χ^2=472.859**
	Single-family housing	78.0%	22.0%	
	APT	90.5%	9.5%	
Monthly income		318.3	102.2	t=93.104**
Financial burden		2.03	3.01	t=-27.597**
Householder gender	Male	90.0%	10.0%	χ^2=1022.322**
	Female	70.0%	30.0%	
Householder age		56.3	64.0	t=-20.559**
Householder education level	Elementary school graduate below	70.9%	29.1%	χ^2=1074.86**
	Middle-school graduate	79.4%	20.6%	
	High-school graduate	86.9%	13.1%	
	College graduate or more	94.2%	5.8%	
Number of household		2.83	1.77	t=50.517**

*p<0.05, **p<0.01

2. 점유형태별 주거비부담능력 영향 요인의 지역 간 비교

임차가구의 주거비부담능력에 대한 영향 요인의 지역 간 비교를 위해 수도권 및 비수도권 거주자를 구분하여 이항 로지스틱 회귀분석을 실시한 결과는 <Table 2>와 같다. 우선 임차가구의 주거비부담능력에 대한 영향 요인의 지역 간 비교에서 주목해서 봐야 할 부문은 주택시설 및 주거환경 수준이다. 구체적으로 주거환경 수준은 수도권에서 주거비부담을 증가시키는 영향 요인으로 확인되었으나, 비수도권에서는 주택시설 수준이 주거비부담에 유의한 영향을 주는 요인으로 나타났다. Exp(B)값을 기준으로 살펴보면, 수도권 거주자는 주거환경 수준이 한 단계 높아질수록 주거비 과부담에 속할 확률이 1.273배 증가하였고, 비수도권 거주자는 주택시설 수준이 한 단계 증가할수록 주거비 과부담에 속할 확률이 1.434배 증가하였다. 이는 동일한 임차가구라 하더라도 거주지역을 고려할 경우, 주거비부담능력에 대한 영향요인들이 지역에 따라 상이하게 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 즉, 수도권 거주자는 직장으로의 통근 문제로 인해 주택 선택 시 편의시설 및 인프라 현황, 교통 접근성 등 주거환경을 더 중요하게 여기고 있는 것이다. 반대로 비수도권 거주자는 주거환경보다는 주택 내부의 설비나 구조 등 주택시설에 더 무게를 두는 것이라고 할 수 있다. 이와 관련해 기존의 선행연구에서도 유사한 결과를 보이고 있는데, 수도권을 대상으로 한 박경준·이성우(2015)의 연구에서 임차가구의 경우 주택시설보다는 주거환경이 더 크게 주거비부담에

Table 2. Housing affordability estimates: renters

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">Variables</th><th colspan="2">Capital region</th><th colspan="2">Non-capital region</th></tr>
<tr><th>B</th><th>Exp(B)</th><th>B</th><th>Exp(B)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Housing Characteristics</td><td colspan="2">Housing facility level</td><td>.054</td><td>1.056</td><td>.360*</td><td>1.434</td></tr>
<tr><td colspan="2">Residential Environment Level</td><td>.242*</td><td>1.273</td><td>.011</td><td>1.011</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Housing type
(ref. Others)</td><td>Single-family housing</td><td>-.010</td><td>.990</td><td>-.262</td><td>.769</td></tr>
<tr><td>APT</td><td>-.040</td><td>.961</td><td>-.250</td><td>.779</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Economic Characteristics</td><td colspan="2">Monthly Income</td><td>-.014**</td><td>.986</td><td>-.028**</td><td>.972</td></tr>
<tr><td colspan="2">Financial burden</td><td>.510**</td><td>1.665</td><td>.656**</td><td>1.927</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Household Characteristics</td><td>Householder gender
(ref. Female)</td><td>Male</td><td>-.095</td><td>.909</td><td>-.021</td><td>.979</td></tr>
<tr><td colspan="2">Householder age</td><td>.160*</td><td>1.173</td><td>.009</td><td>1.009</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Householder education level
(ref. Elementary school graduate below)</td><td>Middle-school graduate</td><td>.058</td><td>1.060</td><td>.039</td><td>1.039</td></tr>
<tr><td>High-school graduate</td><td>.107</td><td>1.113</td><td>.439*</td><td>1.551</td></tr>
<tr><td>College graduate or more</td><td>.846**</td><td>2.329</td><td>.594*</td><td>1.812</td></tr>
<tr><td colspan="2">Number of household</td><td>.019</td><td>1.020</td><td>.135</td><td>1.144</td></tr>
<tr><td colspan="3">Constant</td><td>-1.510**</td><td>.221</td><td>-.666</td><td>.514</td></tr>
<tr><td colspan="3">Sample size</td><td colspan="2">3,757</td><td colspan="2">2,855</td></tr>
<tr><td>Model fit</td><td colspan="2">χ^2</td><td colspan="2">1555.007**</td><td colspan="2">1715.554**</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Pseudo R^2</td><td colspan="2">-2 log likelihood</td><td colspan="2">2796.665</td><td colspan="2">1498.124</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cox & Snell R^2</td><td colspan="2">.339</td><td colspan="2">.452</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nagelkerke R^2</td><td colspan="2">.494</td><td colspan="2">.669</td></tr>
</table>

*$p<0.05$, **$p<0.01$

영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면에 비수도권(부산광역시) 임차 거주자를 대상으로 한 최열 외(2014)의 연구에서는 주거환경보다는 주택시설이 주거비부담에 더 크게 영향을 미치고 있었다.

다음으로 월평균소득 및 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준 등 경제적 특성은 지역에 대한 구분 없이 모두 주거비부담에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 월평균소득은 주거비 부담에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 확인되었고, 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준은 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주거비부담과 관련한 국내 다수의 연구 결과(권연화·최열, 2015; 김계숙·고석찬, 2008; 박경준·이성우, 2015; 정윤영, 2008; 진미윤, 1999)와 동일하다.

가구 특성 중 가구주 연령은 수도권 거주자에서만 유의한 것으로 검증되었다. 구체적으로 연령이 높을수록 주거비 과부담 집단에 속할 확률이 1.173배 증가하는 것으로 나타났다. 이와 관련해 권건우(2016)는 경제적 활동으로 인한 자산축적의 기회가 상대적으로 낮은 노년층의 경우에 주거비부담 수준이 높을 수 있다고 해석한다. 끝으로 가구주의 학력 수준은 수도권, 비수도권 모두에서 주거비부담에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 구체적으로 살펴보면, 수도권의 경우에는 초등학교 졸업 이하 대비 대학 졸업 이상의 경우 주거비 과부담에 속할 확률이 2.329배 증가하는 것으로 나타났고, 비수도권에서는 초등학교 졸업 이하 대비 고등학교 졸업은 1.551배, 대학 졸업 이상은 1.812배 증가하는 것으로 확인되었다. 이에 대해 곽인숙·김순미(1999)는 교육수준과 주거비는 정(+)의 관계에 있으며, 가구주의 교육수준이 높을 경우 양질의 주거소비로 인해 주거비부담이 증가할 수밖에 없다고 강조한다.

한편, 자가가구의 주거비부담에 대한 영향 요인의 지역 간 비교를 위해 수도권 및 비수도권 거주자를 구분하여 이항 로지스틱 회귀분석을 실시한 결과는 〈Table 3〉과 같다. 우선 주거특성에 대해 살펴보면 다음과 같다. 주택시설 수준은 비수도권 거주자에서만 주거비부담에 유의한 영향 요인으로 나타났다. 구체적으로 주택시설 수준이 한 단계 높아질수록 주거비 과부담에 속할 확률이 1.235배 증가하였다. 이는 앞서 살펴본 임차가구에서의 비수도권 거주자와 동일한 결과로 볼 수 있다. 반면에 주거환경 수준은 거주지역에 관계없이 자가가구 전체에서 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 자가거주자의 경우 임차거주자에 비해 주택을 선택하는데 있어서 주거환경이 다른 요인들에 비해 상대적으로 덜 중요하기 때문인 것으로 예상이 가능하다. 다음으로 주택유형은 수도권 거주자에서만 주거비부담에 유의한 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 즉, 기타유형 대비 단독주택 거주자의 경우 주거비 과부담에 속할 확률이 5.015배, 아파트 거주자의 경우 2.586배 증가하는 것으로 나타났다. 주택유형이 수도권 거주자에서만 유의한 영향 요인으로 나타난 것은 수도권의 주택가격이 상대적으로 높고, 또한 주택유형 간에 주택가격 차이가 상당한 것에서 기인한다[7]. 실제로 「2016년 주거실태조사」에 따르면 수도권의 평균 주택가격은 3억 4,149만원으로 비수도권 1억 7,306억 원에 비해 약 2배 정도 높은 것으로 확인되고 있다.

다음으로 경제적 특성은 임차가구와 마찬가지로 지역에 관계없이 모두 주거비부담에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 우선 월평균 소득은 부(-)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 또한, 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준은 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

가구 특성 중 가구주의 학력수준은 수도권 거주자에서만 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면 초등학교 졸업 이하 대비 중

Table 3. Housing affordability estimates: homeowners

Variables			Capital region B	Capital region Exp(B)	Non-capital region B	Non-capital region Exp(B)
Housing Characteristics	Housing facility level		.267	1.306	.211*	1.235
	Residential Environment Level		-.116	.890	-.073	.930
	Housing type (ref. Others)	Single-family housing	1.612**	5.015	.336	1.400
		APT	.950**	2.586	.287	1.332
Economic Characteristics	Monthly Income		-.028**	.973	-.027**	.974
	Financial burden		.644**	1.904	.497**	1.644
Household Characteristics	Householder gender (ref. Female)	Male	.062	1.064	.244	1.276
	Householder age		.044	1.045	-.166	.847
	Householder education level (ref. Elementary school graduate below)	Middle-school graduate	.550*	1.734	-.277	.758
		High-school graduate	.407*	1.503	-.053	.948
		College graduate or more	.784*	2.191	.169	1.184
	Number of household		.238*	1.268	.214*	1.239
Constant			-1.505	.222	-.120	.887
Sample size			4,665		7,366	
Model fit	χ^2		1224.290**		1441.704**	
Pseudo R^2	-2 log likelihood		1351.149		2673.522	
	Cox & Snell R^2		.231		.178	
	Nagelkerke R^2		.544		.415	

*p<0.05, **p<0.01

학교 졸업(Exp(B)=1.734) 및 고등학교 졸업(Exp(B)=1.503)간에는 큰 차이를 보이지 않았으나, 대학교 졸업 이상은 Exp(B)값이 2.191로 상대적으로 주거비 과부담에 속할 확률이 더 크게 나타났다. 이는 앞서 임차가구의 논의에서와 마찬가지로 고학력자 일수록 높은 수준의 주거 소비를 요구하는 것에서 비롯한 것으로 볼 수 있다. 끝으로 가구원 수는 임차가구를 대상으로 한 〈Table 2〉에서는 유의한 영향을 미치지 않았으나, 자가가구에서는 수도권 및 비수도권 모두에서 유의한 영향 요인으로 확인되었다. 이와 관련해 양세화 외(1999)는 가구원 수는 주거수요와 밀접한 관련이 있어 가구원 수와 총 주거비는 정(+)의 관계를 보일 수밖에 없다고 주장한다.

이상의 논의를 통해 주거비부담에 대한 영향 요인은 점유형태 및 거주지역에 따라 차이를 보이고 있음을 알 수 있었다. 〈Table 4〉에서는 주거비부담에 대한 영향 요인을 점유형태 및 거주지역에 따라 Exp(B)값을 기준으로 3순위까지 정리하였다. 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 우선 임차가구는 지역에 따라 우선순위 간에 차이는 있으나, 가구주의 교육수준 및 재정부담 요인은 두 지역 모두에서 주거비 부담에 유의한 영향을 주고 있었다. 그러나 수도권 거주자의 경우 주거환경이 주거비부담에 유의한 영향을 미치고 있었고, 비수도권 거주자는 주택시설 수준이 유의한 영향 요인으로 확인되었다. 다음으로 자가가구의 경우 재정부담 요인이 두 지역 모두에서 공통적으로 유의한 영향 요인으로 밝혀졌다. 그러나 수도권 거주자는 주택유형 및 가구주의 교육수준이 주거비부담에 가장 유의하게 영향

Table 4. Order of determinants of housing affordability considering housing tenure and region

	Renters		Homeowners	
	Capital region	Non-capital region	Capital region	Non-capital region
1st	Education level	Financial Burden	Housing type	Financial Burden
2nd	Financial Burden	Education level	Educational level	Number of household
3rd	Residential environment level	Housing facility level	Financial Burden	Housing facility level

을 미치는 것으로 나타났고, 비수도권 거주자는 가구원 수와 주택시설 수준이 중요한 영향 요인으로 나타났다. 이처럼 점유형태별 주거비부담의 영향 요인이 거주지역에 따라 차이를 보이고 있음은 본 연구에서 제시한 가설을 뒷받침하는 것으로 해석할 수 있다.

한편, 본 연구에서는 주거비부담에 대한 영향요인을 좀 더 명확히 검토하기 위해 RIR을 연속형 변수로 설정하여 다중회귀분석을 추가적으로 실시하였다. 이 때, 주택유형, 가구주 성별, 교육수준 등은 더미변수로 투입하였으며 그 결과는 〈Table 5〉와 같다. 구체적인 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

우선 임차가구는 기존 분석과 마찬가지로 신뢰수준이 90%로 낮기는 하지만 수도권의 경우 주거환경수준이 주거비부담에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났고, 비수도권에서는 주택시설수준이 유의하게 작용하는 것으로 검증되었다. 그러나 〈Table 3〉과는 달리 자가가구는 수도권의 경우 주거환경수준이 주거비부담에 유의한 영향 요인으로 확인되었고, 비수도권에서는 주택시설 수준이 유의하지 않은 것으로 나타났다. 또한, 주택 유형은 임차-수도권, 자가-수도권, 비수도권 등에서 주거비부담에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으나, t값을 기준으로 살펴보면 자가-수도권에서 상대적으로 영향력이 크다는 것을 확인할 수 있었다. 이는 이항 변수로 설정하여 분석한 〈Table 3〉의 결과와 동일한 맥락으로 볼 수 있다. 이처럼 주거특성의 경우 일부 차이를 보이기는 하지만 기존의 이항 로지스틱 모형과 마찬가지로 수도권 거주 가구의 경우 주거비부담에 대해 주거환경 수준이, 비수도권 거주 가구는 주택시설 수준이 중요하게 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었으며, 주택 유형 역시 수도권에서 주거비부담에 대해 상대적으로 더 큰 영향요인으로 작용하고 있음을 알 수 있었다. 경제적 특성은 기존의 분석과 같이 모든 집단에서 주거비부담에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가구 특성 역시 RIR을 연속형 변수로 설정하였을 때에도 이항 변수와 같이 가구주의 교육수준이 다른 특성에 비해 주거비부담에 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이상의 추가적인 분석을 통해 점유형태 및 거주지역에 따라 주거비부담의 영향 요인이 차이를 보이고 있음을 다시 한 번 확인할 수 있었다.

V. 결론

본 연구에서는 개별 가구 및 사회 전반적인 측면 모두에서 부정적인 영향을 미칠 수 있는 주거비부담에 대한 영향 요인에 주목하여, 점유형태별로 거주지역에 따라 어떠한 차이를 보이는 지 규명하고자 하였다. 이를 위해 선행연구들을 통해 주거특성, 경제적 특성, 가구 특성 등 주거비부담에 영향 요인으로 고려할 수 있는 주요 변수들을 선정하여 실증 분석을 진행하였다. 구체적인 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 임차가구의 경우 수도권 거주자는 주거환경 수준이, 비수도권 거주자는 주택시설 수준이 주거비부담에 대해 중요한 영향 요인으로 확인되었다.

Table 5. Housing affordability estimates: RIR - continuous variable

Variables			renters				homeowners			
			Capital region		Non-capital region		Capital region		Non-capital region	
			B (S.E)	t	B (S.E)	t	B (S.E)	t	B (S.E)	t
Housing Characteristics	Housing facility level		-.045 (.705)	-.065	2.501 (.810)	**3.088** **	.390 (.368)	1.060	.227 (.266)	.854
	Residential Environment Level		1.325 (.755)	**1.755** †	.650 (.873)	.745	.787 (.388)	**2.027** *	-.178 (.268)	-.665
	Housing type dummy *(ref. Others)*	Single-family housing	2.048 (.915)	**2.237** *	-1.335 (1.182)	-1.130	4.987 (.574)	**8.691** **	1.119 (.462)	**2.422** *
		APT	2.457 (.958)	**2.564** *	-1.589 (1.173)	-1.355	2.651 (.460)	**5.765** **	.940 (.453)	**2.075** *
Economic Characteristics	Monthly Income		-.026 (.002)	**-14.826** **	-.061 (.003)	**-19.965** **	-.022 (.001)	**-23.592** **	-.027 (.001)	**-31.249** **
	Financial burden		3.277 (.211)	**15.506** **	3.132 (.248)	**12.654** **	2.066 (.135)	**15.357** **	1.963 (.112)	**17.464** **
Household Characteristics	Householder gender dummy *(ref. Female)*	Male	-3.227 (.858)	**-3.759** **	-1.112 (.946)	-1.176	-1.915 (.529)	**-3.621** **	-1.572 (.376)	**-4.180** **
	Householder age		.296 (.030)	**9.778** **	.044 (.030)	1.452	.169 (.018)	**9.536** **	.128 (.013)	**9.696** **
	Householder education level dummy *(ref. Elementary school graduate below)*	Middle-school graduate	-4.636 (1.494)	**-3.102** **	-3.253 (1.554)	**-2.094** *	-.603 (.696)	-.867	-2.834 (.447)	**-6.344** **
		High-school graduate	-3.936 (1.467)	**-2.684** **	-3.859 (1.420)	**-2.718** **	-2.239 (.637)	**-3.517** **	-3.000 (.429)	**-6.992** **
		College graduate or more	-.070 (1.668)	-.042	-3.863 (1.632)	**-2.367** *	-.112 (.739)	-.151	-1.473 (.513)	**-2.871** **
	Number of household		-1.964 (.324)	**-6.607** **	-.844 (.346)	**-2.439** *	-.833 (.180)	**-4.637** **	-.394 (.140)	**-2.816** **
Constant			11.936 (3.365)	**3.547** **	24832 (3.626)	**6.849** **	6.717 (1.883)	**3.567** **	13.904 (1.405)	**9.899** **
Sample size			3,757		2,855		4,665		7,366	
Model fit	F		99.465**		17.802**		142.643**		285.080**	
	R^2		.242		.313		.269		.318	
	adj R^2		.239		.310		.267		.316	

†$p<0.1$, *$p<0.05$, **$p<0.01$

이는 수도권 거주자의 경우 상대적으로 교통시설이나 편의시설 등 주거환경을 더 중요하게 여기는 것으로 볼 수 있다. 이와 관련해 기존의 선행 연구(박경준·이성우, 2015; 최열 외, 2014)에서도 임차-수도권 거주자의 경우 주거환경 수준이, 임차-비수도권 거주자의 경우 주택시설 수준이 중요하게 영향을 미칠 수 있음을 밝힌 바 있다.

둘째, 자가가구의 경우 수도권 거주자는 주택유형이 주거비부담에 가장 크게 영향을 미치는 요인으로 확인되었으며, 반면에 비수도권 거주자는 여전히 주택시설 수준이 중요하였다. 이에 대해서는 수도권의 경우 비수도권에 비해 주택가격이 높고, 동시에 오피스텔이나 다세대주택에 비해 단독주택 및 아파트의 주택가격이 상대적으로 높아 이를 반영한

결과라 할 수 있다.

셋째, 월평균 가구소득 및 주택 관련 대출금에 대한 재정부담수준 등의 경제적 특성은 점유형태 및 거주지역 등에 관계없이 모든 모형에서 주거비부담과 높은 관련성을 갖는 것으로 확인되었다. 구체적으로 월평균 가구 소득은 부(-)의 영향을 미치고 있었으며, 재정부담수준은 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 이는 관련 변수들은 고려한 기존의 선행 연구들과(권연화·최열, 2015; 김계숙, 2008; 박경준·이성우, 2015; 정운영, 2008; 진미윤, 1999) 동일한 결과이며, 오늘날 주택 관련 대출금으로 인해 압박받는 '하우스 푸어'나 '렌트 푸어' 등의 신조어가 등장한 것과도 관련이 높다고 할 것이다.

넷째, 가구 특성은 점유형태 및 거주지역에 따라 주거비부담에 미치는 영향이 상이하였다. 우선 가구주 연령은 임차-수도권 거주자에서만 주거비부담에 대해 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 가구주 교육수준은 자가-비수도권 거주자를 제외한 나머지 유형에서 모두 주거비부담에 정(+)의 영향을 주는 것으로 확인되었다. 끝으로 가구원 수는 자가가구에서만 주거비부담의 유의한 영향 요인으로 검증되었다.

이상의 연구결과들을 바탕으로 본 연구에서는 다음과 같은 정책적 함의를 제공한다. 첫째, 주거비부담 완화 정책 추진 시 점유형태 및 거주지역을 고려할 필요가 있다. 기존의 주거비부담에 대한 연구에서는 자가가구에 대한 구체적인 논의가 상대적으로 부족하였으나, 본 연구에서 살펴보았듯이 주거비부담에 대한 영향 요인은 임차가구와 자가가구 간에 차이를 보이는 것으로 나타났다. 더불어 점유형태별 수도권 및 비수도권의 지역 간 비교에서도 주거비부담의 영향 요인이 차이를 보였다. 이는 주거비부담에 대한 완화 정책 추진 시 점유형태 및 거주지역을 고려하여 차별적 접근을 시도할 필요가 있음을 시사한다.

둘째, 수도권 지역에 대한 주택가격 안정화 정책이 필요할 것으로 보인다. 분석결과, 수도권 자가 거주자의 경우 주택유형이 주거비부담에 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 수도권 지역이 상대적으로 주택가격이 높고, 더불어 기타 유형과 단독주택, 아파트 등의 주택가격 간에 차이가 상당하기 때문인 것으로 파악할 수 있다. 따라서 수도권 지역에 대한 주택 가격의 완화 정책을 보다 면밀히 검토할 필요가 있다. 실제로 다양한 연구들(고원용 외, 2001; 김태경 외, 2007; 정유진, 2003)에서 지역적 요인이 주택 가격이 영향을 미치는 것으로 확인되고 있다. 특히, 주택 가격의 지역 간 격차는 소득 계층에 따른 주거지 강제 이동 또는 주거지 분리를 가속화 할 수 있으므로(유병선·정규형, 2017; 조혜진·김민정, 2014; 임세희, 2016), 현재 추진 중인 수도권 내 부동산 투기 억제 정책 등 이와 관련한 적절한 대책 마련이 필요할 것으로 보인다.

한편, 본 연구는 주거비부담 완화 정책 시 점유형태 및 거주지역에 따라 차별적인 접근을 해야 한다는 정책적 함의를 제시했음에도 불구하고 다음과 같은 한계를 지닌다. 첫째, 본 연구는 기존의 선행연구(권연화·최열, 2015; 유병선·정규형, 2017; 임세희, 2016; 최열 외, 2014)에 기초하여 주거비부담 수준에 대해 30%를 기준으로 주거비 '과부담' 수준과 '적정' 수준을 구분하였다. 그러나 주거비부담 수준에 대해서는 25%, 30%, 50% 등 다양한 논의가 있으며, 따라서 향후에는 대상 집단을 구체화하여 논의를 진행할 필요가 있다. 둘째, 주택가격에 대한 부담은 시기에 따라 민감하게 반응한다. 그러나 본 연구는 2016년 단일년도의 자료를 사용함으로써 이러한 시기에 따른 변화를 적절히 반영하지 못하였다. 셋째, 자가가구 응답자의 경우 주택 구입 시 투기를 목적으로 하는 다주택 보유자가 있을 수 있다. 그러나 본 연구에서는 이러한 다주택 보유

여부를 고려하지 못하고 있다. 마지막으로, 주거비 부담능력 결정요인 중 주거환경수준과 주택시설수준에 대하여 객관적 자료가 아닌 설문대상자의 만족도에 관한 자료를 이용하였다. 후속연구에서는 주거환경수준 및 주택시설수준에 대한 객관적 자료 구축을 통해 주거비부담능력 결정요인을 분석할 것을 제안한다.

주1. 번듯한 집이 있지만 무리한 대출과 세금 부담으로 인해 실질적 소득이 줄어 빈곤하게 사는 사람들을 가리켜 하우스 푸어(house poor)라고 한다(시사경제용어사전, 기획재정부)

주2. 높은 주택임대료 혹은 보증금 대출에 따른 원리금 상환 때문에 여유 없이 사는 가구를 말한다. 2011년 이후 우리나라 주택의 전세가격이 가파르게 상승하면서 생겨난 신조어이다.(두산백과사전)

주3. 「2016년 주거실태조사」에서는 주택관련 대출금을 금융기관과 비금융기관(회사, 대부업체, 공제회 등)으로 구분하고 있으나, 비금융기관에 대한 이자율을 책정하기 어렵고, 해당 문항에 대한 응답자가 매우 적어(174명, 0.9%), 동일하게 한국은행의 금융기관 가계대출 이자율(3.24%)을 반영하였다.

주4. 「2016년 주거실태조사」의 주거관리비 항목에는 주거관리비 항목으로 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선 및 유지비, 일반관리비, 화재보험료 등이 포함되어 있다.

주5. 임차가구의 임대료 보증금에 대해서는 조사 기준시점(2016. 7월)의 한국은행 저축성 수신금리 1.76%를 반영하였다.

주6. 「2016년 주거실태조사」에서는 점유형태를 ①자가, ②전세, ③보증금 있는 월세, ④보증금 없는 월세, ⑤사글세 또는 연세, ⑥일세, ⑦무상 등으로 구분하고 있다.

주7. 「2016년 주거실태조사」에 기반하여 주택 유형별 평균 주택가격을 살펴보면, 기타 유형은 1억 6,917만원, 단독주택은 1억 9,338만 원, 아파트는 2억 8,128만 원으로 나타났다.

인용문헌
References

1. 고원용 · 김홍규 · 유완, 2001. "서울시 주택 하위시장별 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향". 「지역연구」. 17(2): 9-27.
   Koh, W. Y., Kim, H. K., and Yu, W., 2001. "The Influence of Residential Environment Factors on Multi-Family Housing Prices in Seoul Housing Sub -Market", *Journal of the Korean Regional Science Association,* 17(2): 9-27.
2. 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.
3. 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.
4. 권연화 · 최 열, 2015. "노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비부담능력에 관한 분석", 「지역 및 도시계획」, 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.
5. 김태경, 2007. "국민임대주택 입주자 특성 및 주거만족요인 분석을 통한 임차인 주거지원정책 제언", 「주택연구」, 15(2): 73-98.
   Kim, T. K., 2007. "A Suggestion of Housing Support Policy for Renters through Analyses of Characteristics and Determinants of Residential Satisfaction of Residents in National Rental Housing", *Housing Studies Review,* 15(2): 73-98

6. 김동원 · 배민경 · 박승훈, 2016. "수도권과 광역권의 청년 임차가구 주거비부담 실태에 관한 연구", 「한국주거학회 학술대회논문집」, 28(2): 210-215.
Kim, D. W., Bae, M. K., and Park, S. H., 2016. "A study is house cost young renter household`s housing situation for Capital region and Metropolitan cities", *Journal of the Korean housing association,* 28(2): 210-215.
7. 김태경 · 권대한 · 정지이, 2007. 「주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구」, 경기: 경기연구원.
Kim, T. K., Kwon, D. H., and Jung, J. I., 2007. *A Study on Regional Factors Affecting Housing Market Prices*, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute.
8. 김태경 · 권대한 · 최은정 · 홍순영, 2007. 「경기도 주거만족도 · 선호도 분석을 통한 지역별 주택수요 변화 연구"」, 경기: 경기연구원.
Kim, T. K., Kwon, D. H., Choi, E. J., and Hong, S. Y., 2007. *Exploring Changing Regional Housing Demands through an Analysis of Resident's Satisfaction and Preferences*, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute.
9. 문소희 · 이현정, 2017. "2014년도 주거실태조사에 나타난 청년 1인 임차가구의 가족지원 및 주거비부담에 따른 주거 실태 및 주거 기대". 「한국주거학회지」, 28(3): 11-22.
Moon, S. H., and Lee, H. J., 2017. "Young Single-Person Renter Households' Housing Situation and Expectations in Relation to Family Support and Housing Cost Burden Reflected in the 2014 Korea Housing Survey", *Journal of the Korean housing association,* 28(3): 11-22.
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. 박정민 · 오욱찬 · 이건민, 2015. "최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형와 관련 요인", 「사회복지연구」, 46(2): 101-123.
Park, J. M., Oh, U. C., and Yi, G. M., 2015. "A Typology of Housing Vulnerability based on Housing Quality and Affordability", *Korea Journal of social welfare studies,* 46(2): 101-123.
12. 배병우 · 남 진, 2013. "서울시 거주 대학생의 주거비부담능력 분석",「서울도시연구」, 14(1): 23-38.
Bae, B. W., and Nam, J., 2013. "A Study on Housing Affordability of University Student in Seoul", *Seoul City Studies*, 14(1): 23-38.
13. 배순석 · 김민철 외, 2013. 「주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안」, 세종: 국토연구원.
Bae, S. S., and Kim, M. C., 2013. *Study on housing affordability measures and standards for policy applications,* Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
14. 양세화 · 오찬옥 · 양세정, 1999. "가계특성과 주거비지출: 근로자 가계 분석", 「한국주거학회지」, 10(2):235-245.
Yang, S. H., Oh, C. O., and Yang, S. J., 1999. "The Effects of Household Characteristics on Housing Expenditure", *Journal of the Korean Housing Association,* 10(2):235-245.
15. 유병선 · 정규형, 2017. "저소득 임차가구의 주거비부담 결정 요인 분석: 전세가구와 월세가구의 차이를 중심으로". 「지역발전연구」, 26(1): 1-38.
Yoo, B. S., and Jung, K. H., 2017. "Determinants of Housing Cost Burden for Low Income Tenants: Focusing on Difference between Chonsei and Monthly Rental Household", *Regional Studies and Development*, 26(1): 1-38.
16. 이창효 · 장성만, 2016. "점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석: 수도권 신혼부부 가

구를 대상으로", 「지역연구」, 32(2): 31-44.
Lee, C. H., and Jang, S. M., 2016. "A Relation between the Housing Tenure Choices and Residential Environments & Housing Consciousness - Focused on Newlyweds in the Seoul Metropolitan Region", *Journal of the Korean Regional Science Association* 32(2): 31-44.
17. 이학식 · 임지훈, 2017. 「SPSS24 매뉴얼」, 서울: 집현재.
Lee, H. S., and Lim, J. H., 2017. *SPSS 24 Manual*. Seoul: JypHyunJae.
18. 임세희, 2016. "주거비과부담 결정요인",「한국사회복지학」, 68(3): 29-50.
Lim, S. H., 2016. "The Determinants of Housing Affordability", *Korean Journal of social welfare,* 68(3): 29-50.
19. 정운영, 2008. "우리나라 가계의 자산선택 결정요인에 관한 연구",「Financial Planning Review」, 1(1): 81-108.
Jeong, W. Y., 2008. "The Determinants of Housing Affordability", *Financial Planning Review,* 1(1): 81-108.
20. 조혜진 · 김민정, 2014. "한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인", 「소비자정책교육연구」, 10(2): 19-37.
Cho, H. J., and Kim, M. J., 2014. "The Effective Variables of Housing Burden for Middle and Old Aged Household in Korea", *Consumer Policy and Education Review,* 10(2): 19-37.
21. 진미윤, 1998. "도시근로자가구의 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.
22. 주 원, 2012. "주거비부담(슈바베 계수)이 급증하고 있다", 「현대경제연구소 현안과 과제」, 78: 1-12.
Joo, W., 2012. "Housing cost(Schwabe Index) is growing rapidly", *Hyundai Research Institute,* 78: 1-12.
23. 하성규, 2010.「주택정책론」, 서울: 박영사.
Ha, S. K., 2012. *Housing Policy.* Seoul: Parkyoungsa.
24. 홍형옥 · 유병선, 2003. "노후의 일 · 여가 태도에 따른 노인공동생활주택 선호 경향",「한국가정관리학회지」, 21(5): 13-24.
Hong, H. O., and Yoo, B. S., 2003. "Preferences about Senior Congregate Housing by Attitudes on Work and Leisure in Later Life", *Korean Home Management Association,* 21(5): 13-24.
25. DeVaney, S.A., & Chiremba, S., 2004. "Life cycle stage and housing cost burden", *Financial Counseling & Planning,* 15(1): 31-39.
26. Dwyer, R. E., 2007. "Expanding homes and increasing inequalities: U.S. housing development and the residential segregation of the affluent", *Social Problem,* 54: 23-46.
27. 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.
28. Feins, J. D., and Lane, T. S., 1981. *How much for housing?,* Cambridge: Abt Books.
29. Squires, G. D., 2002. *"Urban Sprawl and the Uneven Development of Metropolitan America," in Urban Sprawl: Causes, Consequences, and Policy Responses, edited by Gregory D, Squires,* Washington, DC:Urban Institute Press.
30. Weicher, J. C., 1989. *Housing quality: Measurement and progress. In S. Rosenberry & C. Hartman(Eds), Housing Policy of the 1990s.* NY: Praeger.
31. UN-Habitat, 2003. Monitoring housing rights-developing a set of indicators to monitor the full and progressive realization of the human right to adequate housing, United Nations Housing Right Programme working paper, No.1.
32. 국토교통부, 2017.「2016년 주거실태조사」자료, 세종.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2017. *2016 Housing Survey*, Sejong.
33. 기획재정부, 2010.「시사경제용어사전」, 서울.
Ministry of Economy and Finance, 2010. *Current Economic Terms Dictionary*, Seoul.

Date Received	2018-03-15
Reviewed(1st)	2018-05-30
Date Revised	2018-06-11
Reviewed(2nd)	2018-06-22
Date Accepted	2018-06-22
Final Received	2018-06-25