

주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석

– 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구* –

Determinants of Housing-Cost Burden among Subsidized Households

– A Comparative Study between Public Housing Residents and Housing Choice Voucher Recipients –

박서연** · 전희정***

Park, Seoyeon · Jun, Hee-Jung

Abstract

The government has implemented housing welfare policy to ease low-income households' housing-cost burden and improve their quality of life. However, public housing residents and housing choice voucher recipients still show a high level of housing-cost burden. In this regard, this study aims to provide policy implications for current housing welfare policy by analyzing and comparing the factors that determine both subsidized and unsubsidized households' housing-cost burden. For the empirical analysis, this study uses "2017 Korea Housing Survey" and divides groups into public housing residents, housing choice voucher recipients, and unsubsidized low-income renters. We compared the level of housing-cost burden by employing t-test and chi-squared analyses and the factors affecting the housing-cost burden by employing logistic regression analyses between the three groups. According to the empirical analysis, the housing cost is the most burdensome for the housing choice voucher recipients group, followed by the unsubsidized low-income renters and public housing residents. In addition, the factors affecting housing-cost burden are different between the three groups. In case of public housing residents, housing characteristics usually affect the housing-cost burden. For housing choice voucher recipients and unsubsidized low-income renters, both housing and household characteristics influence the housing-cost burden. Looking at the detailed factors, except for the housing tenure and regional average rents that are common factors for all groups, the amount of deposit is an important factor for public housing residents, and household employment status is an important factor for both housing choice voucher recipients and unsubsidized low-income renters. The policy implications of this study are as follows: First, it is necessary to review the blind spot of the current housing welfare policy. Second, a comprehensive review of the housing choice voucher program is required. Third, it is necessary to make policy efforts to ease the level of housing-cost burden for renters. Fourth, a program is needed for those public housing residents who need a deposit support. Fifth, there should be further assistance with public housing for the poorest people.

키워드 주거복지정책, 공공임대주택, 주거급여, 주거비 부담, 주거비 부담능력

Keywords Housing Welfare Policy, Public Housing, Housing Choice Voucher, Housing-cost Burden, Housing Affordability

* 본 논문은 교육부 및 한국연구재단의 BK21PLUS 사업에서 지원을 받아 수행된 연구이며(관리번호 21B20151413334), 박서연의 석사학위논문 중 일부를 수정·보완한 것임.

** Researcher, Gyeonggi Research Institute (suyon1541@gmail.com)

*** Associate professor, Department of Public Administration/Graduate School of Governance, Sungkyunkwan University (corresponding author: hjun@skku.edu)

1. 서론

우리나라는 1960년대부터 주택의 공급 부족 문제를 겪기 시작하여 1980년대 후반에는 주택문제로 인해 도시 빈민들이 자살에 이르기까지 하는 심각한 상황에 놓였고, 이에 정부는 “주택 200만 호 건설계획”을 발표하며 주택공급 활성화에 주력하였다. 주택 대량공급을 통해 2000년대 들어 주택의 양적 문제가 점차 완화되면서 주택의 질적 측면 또한 중요시되기 시작하였는데, 특히 높은 주거비 부담수준이 심각한 사회문제로 대두되면서 주거비 부담능력의 향상이 중요한 주택정책 과제로 논의되고 있다. 실제로 전체 가구의 66.5%가 임대료와 대출금 상환에 대해 주관적으로 부담을 느끼고 있으며(국토교통부, 2016a), 1990년 대비 2013년의 소비지출 대비 월세 지출의 비중이 소득계층을 불문하고 높아진 것으로 나타나(최성근·이준협, 2015) 가구의 주거비 부담수준이 지속적으로 상승하고 있음을 알 수 있다.

주거비 부담 문제는 한 가구의 주거안정성과 가구 구성원들의 삶의 질에 상당한 영향을 미친다. 뿐만 아니라, 높은 주택가격 및 주거비 부담은 초혼시기나 출산계획에도 부정적인 영향을 미치기 때문에(강정구·마강래, 2017; 박미선, 2017), 이는 단순히 개인만의 문제를 넘어 국가적인 수준의 문제로 작용한다. 한편, 이와 같은 주거비 부담 문제로 인한 가구 및 가구 구성원 개인에 대한 부정적인 영향은 중·고소득가구보다는 주로 저소득가구에게서 더욱 심각하게 나타난다. 저소득가구는 소득 자체가 낮아 주거비 지출이 높아지면 식품이나 교육, 의료 등의 다른 재화 및 서비스에 지출할 수 있는 자금이 상대적으로 매우 적기 때문에 주거안정성뿐만 아니라 삶의 질에 크게 영향을 미치는 것이다.

따라서 정부는 주거비 부담 문제에 있어 상대적으로 취약한 저소득가구의 주거비 부담수준을 낮추고 궁극적으로는 이들의 삶의 질을 향상시키기 위해 다양한 주거복지정책을 시행하고 있다. 주거복지정책은 정부 혹은 관련 기관이 저렴한 주택을 공급하는 방식의 공급측면 정책과 현금보조를 통해 주택수요자의 주택 지불능력을 향상시키는 방식의 수요측면 정책으로 나눌 수 있다. 우리나라의 경우 각 측면의 대표적인 정책은 공공임대주택과 주거급여 제도라고 할 수 있는데, 공공임대주택은 주변 일반 주택에 비해 임대료가 저렴하며, 주거급여는 가구에 직접 임대료를 보조하기 때문에 이러한 주거지원 프로그램은 저소득가구의 주거비 부담 문제를 해결할 것으로 기대된다.

더불어 학계에서도 저소득가구의 주거비 부담능력에 대한 관심이 증가하면서, 저소득가구의 주거비 부담 실태 및 주거비 부담 결정요인 등에 관한 연구들이 진행되었다. 관련 선행연구들은 주로 노인, 저소득층, 대학생 등 특정 계층에 주목하거나, 월세나 전세, 자가 등 점유형태에 주목하여 이루어졌다. 하지만, 주거복지정책 수혜가구를 대상으로 이들의 주거비 부담 실태가 어떠한지, 높은 주거비 부담을 야기하는 요인들이 무엇인지에 대한 연

구는 미흡한 실정이다. 이는 주거복지정책을 수혜하고 있기 때문에 주거비 부담 문제가 해결되었을 것이라고 여겨지는 것에 기인한다고 할 수 있다. 하지만, 사실상 이러한 주거지원 프로그램이 저소득가구의 주거비 부담수준을 낮추는 데에 큰 기여를 하고 있지 못하는 것으로 보인다. 국민임대주택 거주가구의 주거비 부담수준은 주거비 과부담 판단의 기준이 되는 30%를 여전히 초과하거나(최은희 외, 2011), 영구임대주택에 거주하는 가구 중 1/3 이상이 임대료 체납 경험이 있고, 이들 중 일부는 3개월 이상 체납한 경험이 있었다(박윤영, 2007). 또한, 개편된 주거급여보다 먼저 시행되었으며, 유사한 성격을 갖고 있는 ‘서울형 주택바우처’ 수급가구 중 약 63%가 소득 대비 임대료 비율이 30%를 초과하는 것으로 나타났다(박은철, 2011).

따라서 저소득층의 주거복지 및 삶의 질 향상을 위한 보다 구체적이고 실효성 있는 주거복지정책을 마련 및 실행하기 위해 이들과 수혜집단의 주거비 부담 실태와 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인들을 파악할 필요가 있는 것으로 판단된다. 즉, 공공임대주택이 첫 도입부터 현재까지 약 30여년 동안 역대 정부의 꾸준한 관심을 받으며 다양하게 공급되어왔음에도 불구하고 입주가구의 주거비 부담 문제를 해결하지 못한 것에 대해 분석할 수 있으며, 공급측면에서 수요측면으로의 주택정책의 패러다임 전환이 이루어지는 시점에서 시행 초기단계인 주거급여 제도의 문제점에 대해 분석함으로써 향후 주거복지정책이 나아가야 할 방향을 제시할 수 있을 것이다. 이에 본 연구는 저소득가구 중 주거복지정책 수혜가구, 특히 공급측면과 수요측면으로 나누어 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구에 주목하여 주거비 부담에 대한 연구를 진행하고자 한다. 이때, 주거복지정책 수혜 여부에 따른 차이 또한 살펴보기 위해 두 정책을 모두 이용하지 않는 일반 저소득 임차가구를 설정하여, 세 집단 간 주거비 부담수준 및 주거비 과부담 결정요인을 비교하고자 한다. 따라서 본 연구는 다음과 같은 연구질문을 갖는다. 첫째, 주거복지정책은 가구의 주거비 부담수준을 낮추는 데 긍정적으로 기여하는가? 둘째, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구 중 어느 집단의 주거비 부담수준이 더 낮게 나타나는가? 셋째, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구의 주거비 부담수준에 영향을 주는 요인들은 무엇인가? 집단별로 영향요인과 그 영향력에 어떠한 차이가 있는가? 이러한 연구질문에 대한 답을 찾기 위해 ‘2017 주거실태조사’ 자료를 이용하여 t검정 및 χ^2 검정과 이항 로지스틱 회귀모형을 통해 분석을 실시하며, 실증분석 결과를 바탕으로 주거복지정책에 대한 정책적 함의를 제공하고 자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 주거비 부담능력

1) 주거비 부담능력의 정의 및 측정방법

주거비(Housing cost)는 일반적으로 한 가구가 주택 및 주거 서비스 등과 관련하여 지불해야 하는 총 비용을 의미하며(김혜승·홍형욱, 2003), 이는 일시적인 것이 아니라 주택에 거주하면서 지속적으로 발생하는 비용이다(배순석 외, 2013). 주거비 산출을 위해 고려하는 요소에 대한 일률적인 기준은 없으나, 2010년 기준 우리나라 통계청이 주거비로 고려하는 항목들은 주택임차료, 주거시설 유지보수비, 기타 주거관련 서비스 비용, 수도비, 전기세, 가스비, 기타 연료 및 에너지 비용으로 구성된다(권연화·최열, 2015). 또한, 점유형태에 따라 자가주택의 경우 주택 구입자금 마련을 위한 대출금에 대한 이자 상환액을 고려하거나(권건우·진창하, 2016; Combs and Olson, 1990), 임차주택의 경우 보증금의 기회비용을 고려하여 이자율을 적용하기도 한다(권건우·진창하, 2016; 조혜진·김민정, 2014). 이러한 주거비는 주거와 관련된 일체의 비용을 나타내는 절대적인 수치로, 가구의 주거비 부담수준을 파악하기 힘들기 때문에 주로 주거비 부담능력을 측정하여 활용한다. 주거비 부담능력(Housing affordability)은 한 가구의 소득 및 소비지출과 주거비 간의 관계에 있어 주거비의 수준이 합리적이며 적당한가를 의미하는 것으로(Kutty, 2005; Whitehead, 1991), 한 가구가 주거비 부담에 대해 감당할 수 있는지를 나타낸다.

주거비 부담능력은 특히 저소득가구에 있어 중요한 개념이다. 슈바베 법칙에 따르면, 절대적인 주거비 지출은 소득이 증가함에 따라 증가하는 반면, 소득 대비 주거비 지출의 비율은 소득이 증가함에 따라 감소한다(박경준·이성우, 2015; 유병선·정규형, 2017). 즉, 저소득가구의 경우 가구 총소득에서 주거비가 차지하는 비율이 중·고소득가구에 비해 높게 나타나며, 이러한 주거비 과부담의 문제는 저소득가구의 주거복지 수준을 넘어 삶의 질에 상당한 영향력을 행사한다. 다수의 선행연구들은 주거비 부담 문제가 노인의 정신건강(박선영·이충기, 2016; 신수민·정규형, 2017), 아동의 학업성취도 및 청소년의 주관적 행복(임세희, 2010; 임세희·김선숙, 2016), 가족관계(임재현, 2011) 등에 대해 부정적인 영향을 주는 것을 증명하고 있다. 이는 저소득가구는 다른 소득계층에 비해 주거비를 제외하고 사용 가능한 자산의 크기가 매우 작아 자기계발 및 삶의 질 향상을 위한 다른 재화 및 서비스를 이용하는 것이 어렵기 때문이다.

따라서 저소득가구의 주거비 부담능력을 파악하는 것이 중요하다고 할 수 있는데, 주거비 부담능력을 측정하는 방식은 크게 비율 대비 접근법(Ratio approach), 잔여소득 접근법(Residual income approach), 그리고 행태적(주관적) 접근법(Behavioral

(subjective) approach)으로 나눌 수 있다(배순석 외, 2013). 비율 접근법은 가구의 소득에 대해 주거비가 차지하는 비중을 측정하는 방식이며(배병우·남진, 2013; 유병선·정규형, 2017), 잔여소득 접근법은 가구의 총 소득에서 주거비를 제외하고 남은 소득으로 주거 외의 다른 욕구들을 충족시키는 일상생활이 가능한가를 측정하는 방식이다(Grigsby and Rosenberg, 1975). 또한, 행태적 접근법은 주거비 부담능력을 객관적인 수치가 아닌 가구가 직접 느끼는 주관적인 판단을 활용하여 평가하는 방식을 의미한다(배순석 외, 2013).

이 중 가장 널리 사용되는 주거비 부담능력 측정 방식은 전통적인 소득 대비 비율 접근법이며, 그 중에서도 월 소득 대비 임대료 비율(Rent-to-Income Ratio, RIR)이 대표적으로 많이 쓰인다. 소득 대비 비율 접근법은 각 가구의 소득에 대한 주거비의 비율을 측정하는 방식이기 때문에 점유형태와 같은 상이한 단위의 가구들을 비교할 수 있으며(Hulchanski, 1995), 타 접근법들에 비해 상대적으로 계산이 용이하다는 장점을 갖는다. 따라서 미국과 캐나다를 비롯한 많은 국가들에서도 RIR을 기준으로 주거비의 과부담 여부를 판단하는데, 그 기준은 국가와 연구기관, 연구자 등에 따라 다르게 적용되고 있으나 일반적으로 30%를 초과하면 과도한 주거비를 부담하고 있는 것으로 여긴다(권연화·최열, 2015; Gabriel et al., 2005). 미국의 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)는 이를 더 세분화하여 RIR이 30% 이하이면 감당할 수 있는 주거비 부담(Affordable cost burden), 30%를 초과하면 주거비 과부담(Moderate cost burden), 50%를 초과하면 심각한 주거비 과부담(Severe cost burden)으로 분류하고 있다(Beverly and Barton, 2006).

이와 같이 주거비 부담능력은 일반적으로 가구의 소득에 대한 주거 관련 비용의 비율로 측정하는데, 이때 '부담능력'이라는 단어는 'Affordability'를 직역한 표현으로, 단어 자체의 의미와 측정값이 반대의 방향으로 나타나는 경향이 있다. 즉, 소득 대비 주거 관련 비용이 높다는 것은 주거비 부담이 과도하다는 의미이므로, 오히려 해당 가구의 주거비 부담능력이 낮다고 평가될 수 있다. 따라서 본 연구에서는 주거비 부담능력을 나타내기 위한 대리변수로서 '주거비 부담수준'이라고 정의하였다.

2) 주거비 부담수준 결정요인

주거비 부담수준의 영향요인은 크게 거시적 요인과 미시적 요인으로 구분할 수 있다. 거시적 요인은 주택경기, 이상인플레이션, 주택정책 등을 포함하며, 미시적 요인은 가구특성 및 주거특성을 포함한다(유병선·정규형, 2017). 본 연구는 주거복지정책 수혜 여부 및 유형에 따라 집단을 나누어 집단별로 주거비 부담수준에 대한 분석을 통해 비교하는 것을 목적으로 하기 때문에, 개별 가구에 주목하는 미시적 요인의 가구특성과 주거특성을 중점

적으로 고려하고자 한다.

우선, 가구특성은 소득, 성별, 연령, 교육수준, 가구원수, 가구 구성 등을 포함한다. 일반적으로 소득이 증가할수록 절대적인 주거비 지출은 증가하며 소득 대비 주거비의 비율은 감소하는 것으로 나타나는 반면(권연화·최열, 2015; 김계숙·고석찬, 2008; 양세화 외, 2000), 소득과 밀접한 관계를 갖는 교육수준은 주거비 부담 수준과의 영향관계가 일정하지 않은 것으로 나타난다. 즉, 교육수준이 높을수록 주거비 부담수준이 낮게 나타나기도 하지만(정은희·최유석, 2014; DeVaney et al., 2004; Elmelech, 2004), 주거비 과부담에 속할 가능성이 증가하기도 한다(권연화·최열, 2015; 임세희, 2016). 가구의 주거지원 프로그램 이용 여부도 주거비 부담수준에 영향을 미친다. 즉, 공공임대주택에 거주하는 것은 주거비 과부담에 속할 가능성을 낮추며(박정민 외, 2015; 유병선·정규형, 2017; 최은희 외, 2011), 주거급여를 수급할 경우 주거비 부담이 낮아진다(유병선·정규형, 2017; Wood et al., 2008). 또한 가구원 수가 많을수록 주거비 지출이 증가하지만(이현정, 2012; 양세화 외, 1999; 천현숙, 2013) 오히려 1인가구일수록 주거비 부담이 증가하며(주현태 외, 2017), 자녀가 있는 경우와(Charles, 2006; Elmelech, 2004) 장애인가구의 경우(이선우, 2010) 그렇지 않은 경우보다 주거비 부담수준이 높게 나타나는 등 다양한 가구 특성 변수들이 주거비 부담수준에 영향을 주는 것으로 나타난다.

주거특성 변수에는 주택유형, 점유형태, 주거면적, 방의 수 등이 있다. 주택유형에 따라 주거비 부담수준이 다르게 나타나는 것은 주거비의 구성에서 기인한다고 할 수 있다. 즉, 아파트나 다가구·연립주택과 같은 공동주택에 거주하는 가구들은 개별 가구의 주거 관리비뿐만 아니라 주택 내 공동시설에 대한 유지·관리비까지 부담하여야 하며, 아파트는 단독주택에 비해 주거시설 등의 수준이 높아 임차료가 더 높기 때문이다(곽인숙·김순미, 1999; 진미윤, 1998). 따라서 일반적으로 아파트에 거주할 경우 부담수준이 더 높은 것으로 나타난다(고홍·유선종, 2017; 권진우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015). 점유형태의 경우 주로 자가거구에 비해 임차가구가 주거비 과부담에 속할 확률이 높은 것으로 나타나며, 월세가구의 경우에 전세가구보다 더 취약하다(박정민 외, 2015; 이성우 외, 2002; 임세희, 2016). 방의 수나 주거면적의 경우 일반적으로 주거비 부담수준과 정(+)의 영향관계를 갖지만(권진우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015; 배병우·남진, 2013), 부(-)의 영향관계를 갖는 것으로 나타나기도 한다(곽인숙·김순미, 1999; 최열 외, 2014). 또한, 상대적으로 간과되어 온 요인은 주택하위시장 요인, 즉 주택이 위치한 지역의 특성이라고 할 수 있다. 주택은 위치의 고정성이 있으며 한 지역 안에 속해 있기 때문에 주택가격 및 임대료는 해당 지역의 특성에 의해 영향을 받는다(임세희, 2016; Bramley and Karley, 2005). 주로 수도권 혹은 서울에 거주할 경우(권연화·최열, 2015; 노승철·이희연, 2009; 이성우 외, 2002), 중소도시에 비해 대도시에 거주할 경우

(Moore and Skaburskis, 2004), 농촌에 비해 도시에 거주할 경우(박정민 외, 2015) 주거비 부담수준이 높은 것으로 나타난다.

2. 주거복지정책 수혜가구의 주거비 부담

1) 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담

공공임대주택은 공공부문의 재정을 사용하여 정부 또는 공공기관, 혹은 민간건설업체가 건설, 매입, 임차하여 제공하는 주택을 의미한다(김훈, 2017). 우리나라의 경우, 1989년에 도입된 최초의 공공임대주택인 영구임대주택을 시작으로, 이름과 임대조건, 임대기간 등을 달리하며 꾸준히 공급되어왔다. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 우리나라의 현행 공공임대주택의 주요 유형에는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택(5·10년 공공임대주택) 등이 있다. 입주대상의 소득분위별로 살펴보면, 영구임대주택과 50년 공공임대주택은 1-2분위, 국민임대주택은 2-4분위이며, 행복주택과 장기전세, 5·10년 공공임대주택의 경우에는 3-5분위로 영구임대주택 및 50년 공공임대주택과 국민임대주택에 비해 다소 높은 소득기준을 갖고 있다.

이러한 공공임대주택은 주변시세에 비해 보다 저렴하게 제공되기 때문에 저소득가구의 주거비 부담수준을 완화하는데 기여하고 있는 것으로 여겨진다. 하지만 동시에 공공임대주택의 임대료 체계에 문제가 있으며, 공공임대주택 거주가구의 주관적·객관적 주거비 부담이 높다고 주장하는 선행연구도 다수 존재한다(김태경, 2007; 박윤영, 2007; 장경석, 2003; 조운애·김태룡, 2004). 국민임대주택 거주가구 중 특히 서울에 거주하는 경우에는 국민임대주택 입주 후에도 RIR이 30%를 초과하며, 이들 중 입주 전 점유형태가 월세인 가구는 RIR이 입주 후에 오히려 증가하기도 했으며(최은희 외, 2011), 임대료와 관리비에 대한 부담으로 인해 비자발적으로 공공임대주택에서 퇴거하기도 한다(고정희, 2009). 뿐만 아니라, 이러한 공공임대주택 거주가구의 높은 주거비 부담은 임대료 체납의 문제로도 이어진다. 2009년 기준 SH공사의 영구임대주택 입주가구의 임대료 징수 및 체납현황을 살펴보면, 공공임대주택의 임대료가 주변주택보다 저렴함에도 불구하고 전체 입주가구의 20%는 임대료를 체납하고 있는 것으로 나타난다(오정석·심영미, 2010).

이와 같이 공공임대주택은 저소득가구의 주거비 부담수준을 완화하고 주거수준을 향상하기 위해 공급되고 있음에도 불구하고, 일부 실제 거주가구들은 임대료 및 관리비에 대해 부담을 느끼고 있음을 알 수 있다. 하지만, 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담에 관한 선행연구들은 이러한 점을 공공임대주택의 문제점 중 하나로 서술할 뿐, 과중한 주거비 부담을 야기하는 요인에 대한 실증적인 분석을 한 연구들은 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구는 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담 실태 분석뿐만 아

나라 주거비 과부담 현상을 야기하는 요인을 파악함으로써 주거비 부담 완화를 위해 어떠한 구체적인 노력을 해야 하는지에 대해 제시하고자 한다.

2) 주거급여 수급가구의 주거비 부담

수요측면 주거복지정책의 대표적인 프로그램인 주거급여 제도는 공공임대주택 거주자에 대한 사회적 배제 문제를 해결하기 위한 대안으로서 도입되었다. 현행 주거급여 제도는 기존의 국민기초생활보장제도 내 주거급여의 급여수준 및 지급방식 등에 대한 문제점을 해결하기 위해 2015년 7월부터 개편되어 시행되고 있다. 즉, 기존의 주거급여는 개별 가구의 주거욕구 및 가구특성, 지역특성 등을 반영하지 못하며, 주거비 보조의 명목으로 지급되기는 하지만, 생계급여에 연동·포함되어 있으며 주거비를 위해서만 사용되도록 한정되지 않아 주거수준의 향상에 대한 직접적인 효과가 미미하였다(김혜승, 2004; 진미운, 2016). 따라서 정부는 2013년부터 기존의 국민기초생활보장제도의 일부로서의 주거급여를 맞춤형 급여로 개편하고자 하는 논의를 시작하였고, 2014년 1월 24일 「주거급여법」 제정을 통해 개편된 주거급여 제도가 2015년 7월부터 시행되고 있다.

개편된 주거급여 제도는 중위소득 43% 이하인 가구를 대상으로 하며, 개별가구의 특성을 반영하기 위해 지역 및 가구원 수에 따라 기준 임대료를 설정하고 실제 임대료와의 비교를 통해 차별적으로 지급된다(진미운, 2016). 이러한 주거급여 제도의 개편은 주거급여 수급자의 규모 및 평균 급여수준을 확대시켰는데, 수급자 규모는 기존 73만 가구에서 97만 가구로, 수급가구당 평균 급여액은 8만원에서 11만원으로 증가하였다(이호근, 2015). 이는 개편된 주거급여가 이전에 비해 더 많은 저소득가구에 급여 혜택을 제공하며 더 높은 보조금을 지급하고 있다는 것을 의미하지만, 이를 통해 개별 가구가 실제로 주거급여를 통해 주거비 부담수준 완화 및 주거수준의 향상을 이루었는지를 평가하기에는 한계가 있다.

이와 관련하여 국토교통부(2016b)에서 개편된 주거급여 제도의 초기단계 평가를 위한 연구보고서를 발간하였다. 민간임대주택과 공공임대주택 거주가구의 주거급여 개편 전과 후의 주거비 부담수준을 RIR을 통해 측정하여 비교분석한 결과, 개편 후 주거비 부담수준이 감소한 것으로 나타났다. 하지만, 해당 연구보고서는 2015년 7월부터 개편·시행된 주거급여 제도를 2015년 12월 기준의 자료로 분석하여 평가하였다는 한계가 있으며(진미운, 2017), 일부 민간임대주택에 거주하는 수급가구는 RIR이 30%를 초과하여 주거비 과부담 상태에 있는 것으로 나타난다. 또한, 개편된 주거급여를 수급하는 가구를 민간임대주택과 공공임대주택으로 나누어 주거만족도를 분석한 함성근·최민섭(2017)의 연구에 따르면, 리커트 7점 척도로 측정한 주거급여에 대한 만족도가 공공임대주택 거주가구의 경우에는 평균 5.52점이지만 민간임대

주택 거주가구의 경우에는 2.96점으로 매우 낮은 것으로 나타나 현행 주거급여 제도가 민간임대주택 시장에서의 주거비 부담 문제를 완벽하게 해결하지는 못하는 것으로 추측할 수 있다.

즉, 주거급여 제도는 저소득가구의 주거비 부담수준 완화에 다소 기여하는 것으로 보이나, 이들을 주거비 과부담의 상태에서 해방시키는 데에는 크게 효과적이지 못한 것으로 판단된다. 특히, 개편된 주거급여의 시행기간이 짧기 때문에 개편된 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준이 개편 전에 비해 어떻게 변화하였는지 혹은 비수급가구에 비해 낮게 나타나는지 등에 대한 연구가 거의 이루어지지 않았다. 따라서 현행 주거급여 제도의 수급가구를 대상으로 주거비 부담수준을 살펴보고 주거비 과부담을 결정하는 요인들을 분석함으로써 주거급여 제도의 개선방향을 파악할 필요가 있다.

3. 선행연구와의 차별성

과거 주택의 양적 부족 문제를 해결하기 위한 공급 위주의 정책이 주를 이루다가 2000년 이후 주거의 질적 측면과 주거복지를 고려하기 시작하면서, 주거비 부담에 대한 연구가 진행되었다. 선행연구들은 주로 연령대별(고흥·유선종, 2017; 권진우·진창하, 2016; 배병우·남진, 2013; 이현정, 2012; 최병숙·이현정, 2014), 소득계층별(박정민 외, 2015; 유병선·정규형, 2017), 주거 점유형태별(곽인숙·김순미, 1999; 유병선·정규형, 2017; 이정영·전희정, 2018; 최열 외, 2014) 등에 의해 다양한 집단에 주목하고 있다. 하지만, 현재 다수의 저소득가구들이 저소득가구의 주거비 부담 완화 및 주거수준 향상 등의 주거안정성을 확보하고자 하는 주거복지정책을 수혜하고 있음에도 불구하고 여전히 주거비 과부담의 상태에 머물러 있지만, 이들 가구에 주목하여 주거비 부담수준에 대한 실증분석을 한 연구는 거의 미비한 실정이다. 즉, 공공임대주택의 임대료 및 관리비에 대한 문제점을 제시하고(고정희, 2009; 오정석·심영미, 2010) 주거급여 수급가구의 급여수준에 대한 낮은 만족도 등에 대한 지적(함성근·최민섭, 2017)에 그친다는 한계가 있다. 또한, 공공임대주택이나 주거급여와 같은 주거복지정책을 주거비 부담수준에 영향을 미치는 많은 독립변인 중 하나로만 여기고 있어 주거복지정책의 수혜 여부가 주거비 부담수준을 완화하는지에 대한 단편적인 분석만 실시했다는 한계가 있다.

따라서 본 연구는 주거복지정책을 수혜하고 있다는 이유만으로 상대적으로 소외될 수 있는 주거복지정책 수혜가구에 주목하여 이들의 주거비 부담수준 및 주거비 과부담 영향요인을 살펴보고자 한다는 점에서 차별성을 갖는다고 할 수 있다. 또한, 주거복지정책 수혜가구를 분석대상으로 하되, 이들을 다시 주거복지정책의 유형에 따라 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구로 나누어 집단별 특성에 따른 주거비 부담의 차이를 비교분석하

고자 한다. 이를 통해 단순히 저소득가구의 주거비 부담 완화를 위해 주거지원 프로그램을 시행해야 한다는 논의를 넘어 주거복지정책 유형별로 어떠한 차별적인 보완이 필요한지를 파악할 수 있을 것이다.

III. 연구설계

1. 연구가설 및 연구모형

공공임대주택 및 주거급여와 같은 주거복지정책은 저소득가구의 주거비 부담수준을 완화하고 주거안정성 및 주거수준을 향상시켜 주거빈곤으로부터 벗어나도록 함으로써 궁극적으로는 삶의 질이 향상될 수 있도록 주거지원을 제공하는 것을 목표로 한다. 공공임대주택은 주변 주택에 비해 상대적으로 낮은 임대료로 제공되고 있으며, 실제로 일부 선행연구에서는 공공임대주택에 거주하는 것이 주거비 부담수준 완화에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타난다(박정민 외, 2015; 유병선·정규형, 2017; 임세희, 2018). 또한, 주거급여는 주거비 보조를 위해 현금으로 지급되고 있으며, 특히 현행 주거급여 제도는 기존의 기초생활보장제도 내 주거급여보다 직접적으로 주거비에 사용되도록 개편되어 저소득가구의 주거비 부담수준 완화에 기여할 것으로 추측할 수 있다. 따라서 이러한 주거복지정책이 제대로 기능을 하고 있다면, 주거복지정책을 수혜할 수 있지만 수혜하지 않고 있는 비슷한 소득수준의 일반 저소득 임차가구에 비해 주거복지정책 수혜가구의 주거비 부담수준이 낮게 나타나야 할 것이다. 이러한 내용을 토대로 설정한 가설은 다음과 같다.

가설 1: 주거복지정책 수혜가구의 주거비 부담수준은 주거복지정책 비수혜가구의 주거비 부담수준보다 낮을 것이다.

주택유형에 따른 주거비 부담수준을 분석한 선행연구들을 살펴보면, 주로 아파트와 같은 공동주택에 거주하는 것이 단독주택에 거주하는 것에 비해 주거비 과부담에 속할 가능성이 높은 것으로 나타난다(고흥·유선종, 2017; 권건우·진창하, 2016; 권연화·최열, 2015). 한편, 우리나라 공공임대주택의 주택유형은 대부분 아파트이며, 주거급여 수급가구는 주로 단독·다가구주택에 거주하는 것으로 나타난다(박은철, 2011). 하지만, 공공임대주택은 정부가 주변 주택의 임대료를 고려하여 상대적으로 더 저렴한 임대료의 주택을 제공하는 것이기 때문에 공공임대주택의 주요 주택유형이 아파트라고 할지라도 일반적인 민간임대 아파트에 비해 주거비가 상당히 낮을 것으로 예상할 수 있다. 또한, 아직 개편된 주거급여가 시행된지 얼마 되지 않아 개편된 주거급여 수급가구의 주거비 부담 실태 분석에 대한 내용은 없으나, 비슷한 성격의 서울형 주택바우처 수급가구의 주거비 부담 실태를 분석한 결

과에 따르면, 이들의 주거비 부담수준은 여전히 높으며 따라서 궁극적으로는 공공임대주택에 거주하는 것을 희망하고 있다(박은철, 2011).

따라서 이를 종합하면, 비록 공공임대주택 거주가구는 주로 다른 주택유형에 비해 주거비 부담수준이 높다는 아파트에 거주하지만, 이와는 상관없이 주거급여 수급가구보다 주거비 부담수준이 더 낮을 것으로 추측할 수 있다. 이를 바탕으로 설정한 가설은 다음과 같다.

가설 2: 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담수준은 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준보다 낮을 것이다.

주거비 과부담에 영향을 미치는 요인에는 가구특성, 주거특성, 지역특성 등이 있다. 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구를 명확하게 구분 짓는 프로그램 수혜조건은 존재하지 않지만, 이들 집단의 표본을 살펴보면 집단 간에 일부 특성에서 차이를 보인다. 우선 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구는 주택 유형에서 가장 뚜렷한 차이를 보인다. 또한 상대적인 소득은 공공임대주택 거주가구가 주거급여 수급가구에 비해 높게 나타나기도 한다. 이러한 점을 미루어 볼 때, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준에 각각 다른 요인들이 영향을 미칠 것이라고 추측할 수 있다. 한편, 현행 주거급여 제도는 2015년 7월 개편되어 시행되고 있기 때문에, 관련 연구가 부족하며 특히 공공임대주택 혹은 공급측면의 주거복지정책과 함께 다룬 연구가 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 이러한 두 집단의 특성 차이가 주거비 부담수준에 대한 영향요인의 차이를 야기할 것이라고 가정하였으며, 이러한 논의를 토대로 설정한 가설은 다음과 같다.

가설 3: 공공임대주택 거주가구 및 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인들은 상이할 것이다.

앞서 제시한 세 개의 가설을 토대로 <그림 1>과 같은 연구모형을 제시할 수 있다. 즉, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구, 주거복지정책 비수혜가구로 집단을 나누어 이들의 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인들을 분석하고자 한다.

2. 연구자료 및 변수

본 연구는 상기의 연구가설들을 검증하기 위해 국토교통부와 국토연구원이 공동으로 실시한 “2017 주거실태조사” 자료를 활용하고자 한다. 주거실태조사는 17개 시도를 포함한 전국을 대상으로 국민의 전반적인 주거생활을 파악하기 위해 실시하는 조사이다. 2016년까지는 일반가구를 대상으로 하는 일반조사와 특수가

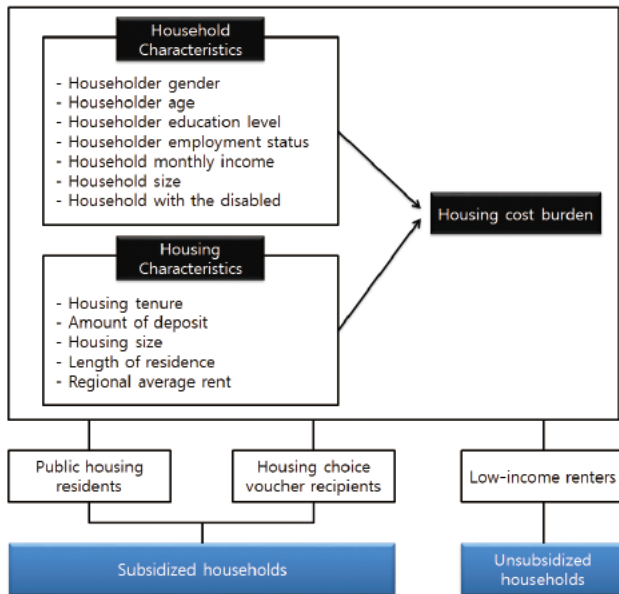


Figure 1. Research framework

구를 대상으로 하는 정책조사로 구분하여, 일반조사는 짝수 해에, 정책조사는 홀수 해에 실시하였지만, 2017년부터는 표본규모를 확대하여 특수가구 조사를 일반가구 조사에 포함하여 매년 일반가구 조사를 실시하고 있다(국토교통부, 2017). 따라서 본 연구에서 활용하는 2017년 주거실태조사는 확대된 표본을 대상으로 실시된 가장 최근 자료이며, 총 60,640가구의 유효표본수를 갖고 있다.

우선, 본 연구는 주거복지정책 수혜가구를 대상으로 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구로 나누어 분석을 실시하며, 이들과의 비교를 위해 주거복지정책 비수혜가구 또한 고려하기 때문에, 임대주택 유형을 묻는 문항과 주거급여 수급 여부를 묻는 문항을 통해 집단을 분류하였다. 이때, 보다 배타적인 집단 설정을 위해 공공임대주택 거주가구 집단은 주거급여를 수급하지 않는 공공임대주택 거주가구로, 주거급여 수급가구 집단은 공공임대주택에 거주하지 않는 임차 주거급여 수급가구로 구성하였다. 한편, 공공임대주택은 유형이 다양하며, 이러한 유형에 따라 소득 및 가구형태 등의 입주조건이 달라진다. 하지만 본 연구는 특히 저소득가구의 주거비 부담 완화를 위한 주거복지정책에 주목하고 있기 때문에, 공공임대주택 거주가구는 일반적으로 저소득가구를 분류하는 기준인 소득분위 4분위 이하를 입주조건으로 하는 영구임대주택과 50년 공공임대주택, 국민임대주택에 거주하는 가구만을 대상으로 한다. 또한, 보다 정교한 집단 간 비교를 위해 주거급여 수급조건은 중위소득 43% 이하인 가구이며, 일반적으로 주거급여 수급가구는 소득이 1-2분위에 속한다는 점을 고

려하여, 비슷한 소득기준의 영구임대주택과 50년 공공임대주택에 거주하는 가구만을 포함한 공공임대주택 거주가구 집단을 추가적으로 추출하였다. 주거복지정책 비수혜가구 집단은 공공임대주택과 주거급여 두 프로그램을 모두 이용하지 않는 일반 저소득 임차가구로 구성하였으며, 이 집단에 대해서도 소득분위 4분위 이하 가구와 2분위 이하 가구 각각에 대해 두 집단을 설정하였다. 상기의 각 집단별 총 표본들 중 본 연구에서 활용할 변수에서 결측치를 갖거나 이상치를 보이는 표본을 제외하고 최종적으로 분석에 활용된 표본은 소득분위 4분위 이하 공공임대주택 거주가구는 1,772가구, 2분위 이하 공공임대주택 거주가구는 748가구, 주거급여 수급가구는 933가구, 4분위 이하 일반 저소득 임차가구는 10,541가구, 2분위 이하 일반 저소득 임차가구는 6,247가구이다. 이를 정리하여 나타내면 <표 1>과 같다.

본 연구의 종속변수인 주거비 부담수준은 RIR을 계산한 후, 30%를 기준으로 하여 초과 여부에 따른 이항변수로 측정하였다. RIR은 한 가구가 매달 지불해야 하는 주거비용을 가구의 월수입으로 나누어 측정하는 것으로, 임차가구 주거비의 가장 중요한 비목은 임대료로 볼 수 있다는 점에서 임차가구의 주거비 지불능력을 측정하는데 적합한 것으로 보고되고 있다(김혜승, 2004; Hancock, 1993). 본 연구자료에서는 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구 중 자가가구는 없으며, 따라서 주거복지정책 비수혜가구 집단도 임차가구로 설정하였기 때문에, 임차가구의 주거비 부담능력을 측정하는 데 있어 적합한 RIR을 활용하였다. 이때, 주거비는 월 임대료와 주거관리비를 합산하여 측정하는데, 우리나라에만 존재하는 특수한 점유형태인 전세제도의 특성을 반영하기 위해 주거관련 대출금의 월 상환액도 포함하였다. 즉, 단순 월 임대료만을 고려한다면 전세가구는 월세가구에 비해 주거비가 과도하게 낮게 산정되어 주거비 과부담 가구를 측정하기가 어렵다. 이를 위해 일부 선행연구에서는 전세금을 전월세전환율 혹은 시중금리 등을 활용하여 월세로 환산하기도 한다(강정희, 2010; 권건우·진창하, 2016; 박신영, 2012; 유병선·정규형, 2017; 조혜진·김민정, 2014). 하지만 전세 보증금은 그 액수가 크기 때문에 이러한 환산법은 오히려 전세가구의 주거비 수준을 월세가구에 비해 과대평가할 수 있으며(임승하·장희순, 2017), 명백하게 주거비로 매월 직접 지출되는 비용만을 측정하여 주거비 부담수준을 측정하는 것이 타당하다고 판단하여 본 연구에서는 보증금에 대한 기회비용이 아닌 월 대출 상환액을 주거비용에 포함하여 측정하였다. 이를 수식으로 나타내면 다음의 식(1), 식(2)와 같다. 한편, 주거급여 수급가구의 경우, 급여액은 주거비에서

Table 1. The sample size of each group

	Public housing residents		Housing choice voucher recipients	Unsubsidized low-income renters	
	4 th and lower	2 nd and lower		4 th and lower	2 nd and lower
Sample size	1,772	748	933	10,541	6,247

제외된 것이 아니라 월 평균 가구소득에 포함되었으나, 본 연구에서는 소득 대비 주거비의 비율을 계산하는 것이기 때문에 이 또한 주거급여의 효과를 반영할 수 있다.

▶ 전세가구 RIR(%)

$$= \frac{(\text{월 원리금 상환액} + \text{주거관리비})}{\text{월 평균 가구소득}} \times 100 \quad \text{식(1)}$$

▶ 월세가구 RIR(%)

$$= \frac{(\text{월 원리금 상환액} + \text{월 임대료} + \text{주거관리비})}{\text{월 평균 가구소득}} \times 100 \quad \text{식(2)}$$

또한 주거비 과부담 여부의 판단기준은 주거의 질적 측면에 주목하며 주거비 부담에 대해 오래전부터 관심을 가져온 미국이나 캐나다, 영국 등 많은 국가에서 사용되고 있으며, 국내 다수의 선행연구에서도 많이 활용이 되고 있는 30%로 설정하였다. 즉, 30%를 초과할 경우 1, 30% 이하일 경우 0으로 측정하였다.

독립변수의 경우에는 선행연구를 통해 주거비 부담수준에 영향을 줄 것이라고 판단되며 본 연구자료에서 활용이 가능한 변수들로 구성하였다. 우선 가구특성의 경우 가구주의 성별, 연령, 교육수준 및 취업상태를 포함하는 가구주의 인구학적 특성과 가구 월평균소득, 가구원 수, 장애인 가구 여부를 설정하였다. 구체적으로, 가구주의 연령과 가구 월평균소득, 가구원 수는 연속변수로 측정하였으며, 교육수준은 초등학교 졸업 이하부터 대학원 졸업 이상까지 순서형 변수로 측정하였다. 가구주의 성별과 가구주 취업여부, 장애인 가구 여부는 더미변수로 측정하였는데, 가구주의 성별은 가구주가 여성일 때 주거비 부담이 높다는 선행연구들의 결과를 고려하여(박영란·황정임, 2002; 오찬옥 외, 2000) 여성 가구주일 경우 1, 남성 가구주일 경우 0으로 설정하였다. 가구주 취업상태는 미취업일 경우 1, 취업일 경우 0으로 설정하였으며, 장애인 가구 여부는 가구원 중 한 명이라도 장애인에 해당할 경우 1, 모든 가구원이 장애여부에 해당이 없을 경우 0으로 설정하였다.

주거특성의 경우 주택점유형태, 보증금, 주택면적, 거주기간,

지역 평균 월세를 설정하였다. 선행연구에서는 주택유형을 포함시켰던 것과 달리, 공공임대주택 거주가구 집단은 아파트, 주거급여 수급가구 집단은 단독주택으로 하나의 주택유형이 압도적인 비율을 차지하기 때문에¹⁾ 본 연구에서는 포함시키지 않았다. 점유형태의 경우, 본 연구에서는 저소득 임차가구만을 대상으로 하기 때문에 상대적으로 주거비 부담이 적은 전세일 경우 0, 월세일 경우 1로 측정하였다.²⁾ 한편, 공공임대주택은 일반적으로 월세의 형태로 제공되지만, 서울주택도시공사(SH)에서 1999년부터 2015년 5월까지 월 임대료를 전액 임대보증금으로 환산함으로써 전세전환을 허용하는 상호전환제도를 통해 전세의 점유형태를 유지하고 있는 일부 가구가 존재한다. 비록 민간임대시장의 전세와 그 성격이 매우 동일하지는 않지만, 월 임대료를 지불하지 않고 보증금만으로 이루어져 있다는 점에서 전세와 유사하다고 판단하였다. 또한, 민간임대시장에서의 점유형태는 주거비 부담수준에 대해 중요한 변수로 작용하기 때문에, 민간임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구 및 일반 저소득 임차가구와의 비교를 위해 모형을 동일하게 할 수 있도록 주택 점유형태를 모형에 포함하였다. 보증금과 주택면적, 거주기간, 지역 평균 월세는 연속변수로 측정하였는데, 지역 평균 월세는 임세희(2016)의 측정방식을 참고하여 주거실태조사 자료에서 시도별 각 월세가구의 월 임대료의 평균값을 계산하여 활용하였다. 보증금과 지역 평균 월세는 자연로그화 후 분석모형에 투입하였다.

IV. 분석결과

1. 집단 간 주거비 부담수준과 가구 및 주거특성 차이분석

본 연구의 주요 목적인 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구, 그리고 두 정책을 모두 수혜하지 않는 일반 저소득 임차가구의 비교를 위해 우선 각 집단의 주거비 부담수준과 가구특성 및 주거특성을 t 검정 및 χ^2 검정을 통해 차이분석을 실시하였다.

먼저, 소득분위 4분위를 기준으로 구성한 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구 간의 주거비 부담수준 및 주거비 과부담 여부에 대한 차이분석을 실시하였으며, 그 결과는 <표 2>에 제시되어 있다. 분석결과, 주거비 부담수준과

Table 2. Difference in housing-cost burden: 4th income decile and lower

		Public housing residents (a)	Housing choice voucher recipients (b)	Unsubsidized low-income renters (c)	t or χ^2 ratio		
					a*b	a*c	b*c
Housing-cost burden level (mean RIR in %)		18.83(14.43)	35.33(22.84)	20.61(18.30)	-20.05***	-4.61***	19.14***
Cost-burdened household (frequency)	Yes	258(14.6%)	503(53.9%)	2042(19.4%)	468.14***	23.13***	592.43***
	No	1514(85.4%)	430(46.1%)	8499(80.6%)			

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

주거비 과부담 여부 모두에 대해 각 집단별로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 공공임대주택 거주가구와 일반 저소득 임차가구 두 집단 모두 대체로 높지 않은 주거비 부담수준을 보이고 있었지만, 공공임대주택 거주가가 일반 저소득 임차가구에 비해 주거비 부담수준이 낮은 것으로 나타났다. 하지만 주거급여 수급가구의 경우 주거비 부담수준은 평균 약 35%로 공공임대주택 거주가구에 비해서는 약 2배, 일반 저소득 임차가구에 비해서는 약 1.7배 높게 나타났으며, 주거비 과부담에 해당하는 가구의 비율은 약 54%로 다른 두 집단에 비해 2배 이상인 것으로 나타났다. 이를 통해 주거급여 수급가구는 집단의 평균 RIR이 주거비 과부담을 판단하는 기준인 30%를 초과할뿐만 아니라, 소득 대비 주거비가 30%를 초과하는 가구가 절반 이상으로, 주거비 과부담의 문제가 심각한 것을 알 수 있다. 이는 서울형 주택바우처 수급가구들이 궁극적으로는 공공임대주택 입주를 희망하며(박은철, 2011), 민간임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구의 주거급여액에 대한 만족도가 낮게 나타나는 것과(함성근·최민섭, 2017) 맥을 같이 한다고 할 수 있다. 즉, 공공임대주택에 거주하는 것은 평균적으로 가구의 주거비 부담수준을 낮추는데 기여하고 있다고 할 수 있지만, 주거급여는 가구의 주거비 부담수준 완화에 큰 효과를 주지 못하는 것이다.

〈표 3〉은 주거급여 수급가구와의 소득수준을 비슷하게 설정하기 위한 소득분위 2분위 이하 가구를 대상으로 차이검정을 실시한 결과를 나타낸다. 분석결과, 주거비 부담수준과 주거비 과부담 여부 모두에 대해 각 집단별로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 소득분위 4분위 이하 가구를 대상으로 차이검정을 실시했을 때와 동일하게 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담수준이 일반 저소득 임차가구에 비해 낮게 나타났지만, 그 차이는 더 큰 것으로 나타났다. 즉, 공공임대주택 거주에 따른 주거비 부담 완화의 효과는 소득수준이 더 낮은 소득분위 2분위 이하의 가구에서 더욱 크게 나타난다는 것을 의미한다. 이러한 결과는 다양한 공공임대주택을 포함한 공급측면의 주거복지정책이 빈곤가구에 대하여만 주거비 부담 완화 효과가 있는 것으로 나타난 선행연구의 결과(김민정·조민호, 2018)와 유사하다. 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준과 주거비 과부담 비율은 소득수준을 비슷하게 설정했음에도 불구하고 통계적으로 유의미한 수

준에서 여전히 다른 두 집단에 비해 높게 나타나 주거급여 제도뿐만 아니라 이들 가구의 세부적인 특성에 주목할 필요가 있는 것으로 판단된다.

공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구의 주거비 부담수준은 집단 간 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었고, 따라서 이와 관련하여 각 집단의 일반적 특성은 어떠한 차이를 보이는지를 살펴보기 위해 집단별 가구특성과 주거특성에 대한 차이분석을 실시하였다. 우선 소득분위 4분위 이하 가구들을 대상으로 분석을 실시하였다. 〈표 4〉에 제시되어 있듯이, 공공임대주택 거주가구와 일반 저소득 임차가구 간의 가구구성별과 가구 월평균소득, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구 간의 지역 평균 월세를 제외하고 나머지 경우는 모두 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

구체적으로, 가구특성의 경우 주거급여 수급가구만 나머지 두 집단 각각에 대하여 여성 가구주의 비율이 유의하게 높은 것으로 나타났으며, 가구주의 연령은 통계적으로 유의한 수준에서 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구 순으로 높아지는 것으로 나타났다. 가구주의 교육수준은 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구의 순으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났으며, 특히 주거급여 수급가구의 경우 평균 고등학교 졸업 미만인 것으로 나타났다. 가구주 취업상태는 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구 순으로 가구주 취업의 비율이 낮아지는 것으로 나타났는데, 특히 공공임대주택 거주가구와 일반 저소득 임차가구는 미취업에 비해 취업의 비율이 높은 반면 주거급여 수급가구는 미취업의 비율이 약 85%로 취업에 비해 압도적으로 높게 나타났으며, 이러한 집단 간 취업여부 비율의 차이는 통계적으로 유의하였다. 가구 월평균소득의 경우 공공임대주택 거주가구와 일반 저소득 임차가구 간의 차이는 유의하지 않았지만, 주거급여 수급가구의 가구 월평균소득은 평균 약 81만원으로 나머지 두 가구(평균 약 200만원)에 비해 현저하게 낮은 것으로 나타났고, 이는 통계적으로 유의하게 나타났다. 가구원 수는 모든 집단 간 유의한 차이를 보였는데, 공공임대주택 거주가구, 일반 저소득 임차가구, 주거급여 수급가구 순으로 나타났다. 장애인 가구의 비율은 주거급여 수급가구, 공공임대주택 거주가구, 일반 저소득

Table 3. Difference in housing-cost burden: 2nd income decile and lower

		Public housing residents (a)	Housing choice voucher recipients (b)	Unsubsidized low-income renters (c)	t or χ^2 ratio		
					a*b	a*c	b*c
Housing-cost burden level (mean RIR in %)		18.68(14.40)	35.33(22.84)	26.63(20.67)	-18.20***	-13.52***	10.99***
Cost-burdened household (frequency)	Yes	106(14.2%)	503(53.9%)	1925(30.8%)	283.80***	89.81***	193.50***
	No	642(85.8%)	430(46.1%)	4322(69.2%)			

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

Table 4. Differences in household & housing characteristics: 4th income decile and lower

			Mean/Frequency (S.D./%)			t or χ^2 ratio		
			Public housing residents (a)	Housing choice voucher recipients (b)	Unsubsidized low-income renters (c)	a*b	a*c	b*c
Household Characteristics	Householder gender	Female	554(31.3%)	538(53.9%)	3228(30.6%)	176.95***	0.293	284.23***
		Male	1218(68.7%)	395(42.3%)	7313(69.4%)			
	Householder age		57.65(14.71)	66.01(14.32)	50.61(17.21)	-14.18***	16.26***	30.94***
	Householder education level		2.67(1.04)	1.85(0.96)	2.92(1.00)	20.03***	-9.59***	-32.52***
	Householder employment status	Unemployed	557(31.4%)	795(85.2%)	2908(27.6%)	706.98***	11.10***	1302.0***
		Employed	1215(68.6%)	138(14.8%)	7633(72.4%)			
	Household monthly income		197.74(110.83)	80.73(46.20)	200.87(93.72)	38.54***	-1.27	-68.01***
	Household size		2.41(1.18)	1.68(1.07)	2.09(1.17)	16.38***	10.57***	-11.25***
	Household with the disabled	Yes	212(12.0%)	247(26.5%)	498(4.7%)	91.33***	146.32***	667.81***
		No	1560(88.0%)	686(73.5%)	10043(95.3%)			
Housing Characteristics	Housing tenure	Monthly rent	1652(93.2%)	690(74.0%)	6256(59.3%)	195.40***	757.80***	76.54***
		Jeonse	120(6.8%)	243(26.0%)	4285(40.7%)			
	Amount of deposit		2619.5(2172.9)	1500.9(2070.3)	5123.3(7158.2)	12.93***	-28.19***	-36.55***
	Housing size		44.57(10.69)	42.04(17.39)	49.12(22.00)	4.07***	-13.67***	-11.64***
	Length of residence		6.66(5.92)	5.40(6.25)	3.67(4.93)	5.16***	20.13***	8.23***
	Regional average rent		27.76(6.98)	28.14(7.39)	29.38(7.70)	-1.27	-8.85***	-4.73***
	N		1772	933	10541	-		

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

임차가구의 순으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 이러한 세 집단 간 가구특성의 차이는 주거복지정책 수혜가구의 경우 비수혜가구에 비해 상대적으로 높은 주거비 부담수준을 보이며, 특히 주거급여 수급가구의 경우 그 정도가 더욱 심할 것을 추측할 수 있게 한다. 하지만 앞서 살펴본 주거비 부담수준의 집단별 차이분석 결과에서 공공임대주택 거주가구는 일반 저소득 임차가구에 비해 주거비 부담수준이 낮게 나타났는데, 이를 통해 공공임대주택이 저소득가구의 주거비 부담수준을 완화하는데 대체로 기여하고 있음을 다시 한번 확인할 수 있었다.

주거특성의 경우, 세 집단 모두 전세에 비해 월세의 비율이 높게 나타났으며, 일반적으로 공공임대주택은 월세로 제공된다는 점을 고려하여 제외하고 주거급여 수급가구와 일반 저소득 임차가구의 월세가구의 비율만을 비교해볼 때 주거급여 수급가구의 월세가구 비율이 유의하게 더 높게 나타났다. 전세와 월세의 차이는 월 임대료의 유무와 관련이 있기 때문에 주거비 부담수준에 큰 영향을 미치며, 따라서 이러한 점유형태의 차이가 앞서 살펴본 주거비 부담수준의 차이로 이어질 수 있음을 추측할 수 있다. 보증금의 경우 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구의 순으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났

는데, 이는 공공임대주택은 주변 주택 시세에 대해 상대적으로 낮은 가격에 제공되며, 주거급여 수급가구는 상당히 낮은 소득으로 인해 더욱 낮은 수준의 보증금만을 감당할 수 있기 때문으로 추측된다. 주택면적 또한 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구의 순으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났으며, 이는 공공임대주택의 경우 60~85m²의 면적으로 제공되는 주택이 있지만, 대부분은 40m² 혹은 60m² 이하로 제공되기 때문이며, 주거급여 수급가구는 앞서 보증금 크기의 차이에 대한 해석과 같이 소득으로 인해 제한되기 때문으로 해석할 수 있다. 거주기간은 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구의 순으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 이는 공공임대주택 거주가구를 영구임대주택과 50년 공공임대주택, 국민임대주택에 거주하는 가구로 설정했기 때문에 최대 30년 혹은 50년까지 거주할 수 있으며, 이들이 공공임대주택에 거주하는 것은 주거비를 낮추기 위함으로 급격한 소득의 상승 등의 예외적인 상황이 아니라면 계속 거주하고자 하기 때문이며, 주거급여 수급가구의 경우 낮은 소득으로 인해 주거이동으로 인한 이사비용 및 보증금 마련 등에 부담을 느끼기 때문으로 추측할 수 있다. 또한, 주거복지정책 수혜가구가 일반 저소득 임차가

구에 비해 각각 통계적으로 유의한 수준에서 거주지역의 평균 월세가 낮은 것으로 나타났다. 공공임대주택 거주가구의 경우에는, 일반적으로 도심지역의 주택가격이 높게 나타난다는 것을 고려할 때, 과거 주택의 양적 부족 문제를 해결하기 위해 이루어진 공공임대주택 단지의 대규모 건설이 주로 대도시 외곽지역에 이루어졌다는 것을 반영하는 결과라고 할 수 있다(김현영·임병준, 2011; 남원석·임동현, 2017). 주거급여 수급가구의 경우에는 소득이 낮아 상대적으로 지가 및 주택가격이 낮은 지역에서 거주하려 하기 때문인 것으로 추측할 수 있다.

다음으로, 소득분위 2분위 이하 가구에 한하여 집단 간 가구 특성 및 주거특성에 대한 차이분석을 시행하였으며, 분석결과는 <표 5>에 제시되어 있다. 분석결과, 소득분위 4분위 이하 집단별 차이분석 결과와 대체로 비슷하게 나타났으며, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구 간의 주택면적과 지역 평균 월세, 공공임대주택 거주가구와 일반 저소득 임차가구 간의 가구주 성별과 지역 평균 월세, 주거급여 수급가구와 일반 저소득 임차가구 간의 가구원 수를 제외하고 나머지 변수에 대해서는 집단별로 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

소득분위 4분위 이하 가구를 대상으로 실시한 차이검정 결과와

다르게 나타난 것을 살펴보면, 우선 가구주 취업상태의 경우 4분위 이하 가구에서는 공공임대주택 거주가구보다 일반 저소득 임차가구의 가구주 취업 비율이 높게 나타난 반면, 2분위 이하 가구에서는 일반 저소득 임차가구의 가구주 취업 비율이 유의한 수준에서 낮게 나타났다. 주거급여 수급가구의 가구주 미취업 비율은 여전히 다른 두 집단에 비해 유의하게 높게 나타났다. 또한, 가구 월평균소득의 경우에도 모든 집단 간 차이가 유의한 것으로 나타났는데, 주거급여 수급가구는 다른 두 집단에 비해 유의하게 낮은 소득수준을 보였으며, 4분위 이하 가구에서는 일반 저소득 임차가구의 가구 월평균 소득이 미세하지만 가장 높게 나타난 반면, 2분위 이하 가구에서는 공공임대주택 거주가구의 가구 월평균 소득이 평균 약 180만원으로 가장 높게 나타나고 일반 저소득 임차가구는 큰 폭으로 감소한 평균 약 136만원으로 더 낮은 것으로 나타났다.

소득분위 기준으로 각 집단의 주거비 부담수준과 가구 및 주거 특성에 대한 차이검정 결과를 종합하면, 공공임대주택 거주가구는 일반 저소득 임차가구에 비해 주거비 부담수준이 낮게 나타나며, 그 차이는 소득분위 2분위 가구에서 더 크게 나타났다. 주거급여 수급가구의 경우에는 주거비 부담수준이 자체적으로도 높

Table 5. Differences in household & housing characteristics: 2nd income decile and lower

			Mean/Frequency (S.D./%)			t or χ^2 ratio		
			Public housing residents (a)	Housing choice voucher recipients (b)	Unsubsidized low-income renter (c)	a*b	a*c	b*c
Household Characteristics	Householder gender	Female	255(34.1%)	538(53.9%)	2616(41.9%)	92.57***	0.29	82.14***
		Male	493(65.9%)	395(42.3%)	3631(58.1%)			
	Householder age		60.79(13.92)	66.01(14.32)	53.84(19.46)	-7.53***	12.29***	22.98***
	Householder education level		2.42(1.01)	1.85(0.96)	2.61(1.03)	11.78***	-4.76***	-21.18***
	Householder employment status	Unemployed	288(38.5%)	795(85.2%)	2571(41.2%)	395.16***	11.10***	632.61***
		Employed	460(61.5%)	138(14.8%)	3676(58.8%)			
	Household monthly income		180.60(113.97)	80.73(46.20)	135.78(60.15)	22.53***	10.58***	-32.51***
	Household size		2.33(1.17)	1.68(1.07)	1.66(0.92)	11.93***	15.11***	0.30
	Household with the disabled	Yes	107(14.3%)	247(26.5%)	378(6.1%)	36.98***	146.32***	426.05***
No		641(85.7%)	686(73.5%)	5869(93.9%)				
Housing Characteristics	Housing tenure	Monthly rent	659(88.1%)	690(74.0%)	4140(66.3%)	52.42***	757.80***	21.76***
		Jeonse	89(11.9%)	243(26.0%)	2107(33.7%)			
	Amount of deposit		2103.8(1640.9)	1500.9(2070.3)	3443.6(5253.8)	-22.14***	-14.55***	-19.96***
	Housing size		41.47(10.08)	42.04(17.39)	44.13(20.49)	-0.83	-5.90***	-3.35***
	Length of residence		9.16(7.34)	5.40(6.25)	3.97(5.47)	11.14***	18.72***	6.61***
	Regional average rent		28.77(8.46)	28.14(7.39)	29.11(7.75)	1.62	-1.04	-3.73***
N			748	933	6247	-		

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

은 수치를 보일뿐만 아니라, 공공임대주택 거주가구와 일반 저소득 임차가구와 비교할 때에도 상대적으로 주거비 부담수준이 높은 것으로 나타났다. 즉, 주거비 부담수준은 주거급여와 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구의 순으로 높게 나타났는데, 가구 및 주거특성에 대한 차이분석 결과를 통한 주거비 과부담에 대한 취약성 또한 해당 순서대로 높게 나타난다고 할 수 있다. 이를 통해 주거복지정책 수혜가구의 주거비 부담수준이 주거복지정책 비수혜가구의 주거비 부담수준에 비해 낮을 것이라는 가설 1은 부분적으로 채택할 수 있었으며, 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담수준이 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준보다 낮을 것이라는 가설 2를 채택할 수 있었다.

2. 주거비 부담수준 영향요인 분석 및 비교

1) 집단별 주거비 부담수준 영향요인 분석

앞선 차이검정을 통해 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구 간의 주거비 부담수준 및 가구특

성, 주거특성이 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것을 확인하였다. 이에 본 연구는 각 집단의 주거비 부담수준에 대한 영향요인을 살펴보기 위해 소득수준 기준에 따라 집단별로 이항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

〈표 6〉은 소득분위 4분위 이하의 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구를 대상으로 실시한 이항 로지스틱 회귀분석 결과를 보여주고 있다. 공공임대주택 거주가구 모형을 먼저 살펴보면, 가구특성 중에서는 가구 월평균소득만이 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주거특성 중에서는 모든 변수, 즉 점유형태와 보증금, 주택면적, 거주기간, 지역 평균 월세가 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로, 가구 월평균소득이 높아질수록 주거비 과부담에 속할 확률이 감소하는 것으로 나타났는데, 이는 소득이 낮아지면 주거비의 비중이 상대적으로 높아지기 때문이다(권연화·최열, 2015). 또한, 점유형태가 전세인 가구에 비해 월세가가가 주거비 과부담에 속할 가능성이 높은 것으로 나타났는데, 이는 전세가구는 높은 보증금을 감당할 수 있을 만큼의 목돈을 보

Table 6. Estimates of housing-cost burden models: 4th income decile and lower

		Public housing residents		Housing choice voucher recipients		Unsubsidized low-income renters	
		B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Household Characteristics	Female householder	0.206(0.237)	1.229	0.242(0.199)	1.274	0.222*** (0.080)	1.249
	Householder age	0.015(0.011)	1.015	-0.010(0.009)	0.990	-0.015*** (0.003)	0.985
	Householder education level	0.175(0.127)	1.191	0.227* (0.128)	1.254	0.303*** (0.053)	1.354
	Unemployed householder	-0.238(0.274)	0.788	0.658** (0.290)	1.931	0.423*** (0.090)	1.526
	Household monthly income	-5.192*** (0.390)	0.006	-3.161*** (0.365)	0.042	-4.105*** (0.116)	0.016
	Household size	0.000(0.166)	1.000	0.009(0.133)	1.009	0.102** (0.043)	1.107
	Household with the disabled	-0.434(0.286)	0.648	-0.246(0.220)	0.782	0.005(0.171)	1.005
Housing Characteristics	Monthly rent	5.575*** (0.922)	263.729	5.466*** (0.402)	236.538	5.825*** (0.185)	338.798
	Amount of deposit	0.335*** (0.113)	1.398	0.018(0.016)	1.018	0.016** (0.008)	1.016
	Housing size	0.077*** (0.012)	1.080	0.032*** (0.007)	1.033	0.032*** (0.002)	1.033
	Length of residence	-0.055*** (0.018)	0.947	-0.050*** (0.015)	0.951	-0.039*** (0.008)	0.961
	Regional average rent	2.210*** (0.504)	9.119	2.261*** (0.433)	9.589	2.267*** (0.154)	9.646
	N	1772		933		10541	
	χ^2	848.961***		594.817***		5577.170***	
	-2 log likelihood	621.789		692.878		4786.149	
	Cox & Snell R^2	0.381		0.471		0.411	
	Nagelkerke R^2	0.675		0.630		0.656	

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

유하고 있으며, 월세가구와 같이 매달 지불해야 하는 월 임대료가 없기 때문에 월세가가 전세가구에 비해 상대적으로 주거비 부담 문제에 대해 취약하다는 것과 같은 결과이다(이경영·전희정, 2018; 최열 외, 2014). 하지만 앞서 언급했듯이 공공임대주택은 월세로 제공되며, 전세는 이전의 SH공사의 상호전환제도에 의한 것이기 때문에 해석에 주의할 필요가 있다. 그럼에도 불구하고, 공공임대주택 거주가구가 낮은 월 임대료에도 불구하고 체납하는 경우도 많다는 것을 고려할 때(오정석·심영미, 2010), 민간임대주택에 비해 월 임대료가 상대적으로 저렴한 공공임대주택의 경우에도 월 임대료를 내지 않는 것이 주거비 부담수준에 큰 영향을 미친다고 해석할 수 있다. 보증금이 높을수록 주거비 과부담의 가능성이 1.398배 높아지는 것으로 나타났는데, 이는 보증금이 높을수록 보증금 마련을 위한 대출금이 높아지고, 이로 인한 높은 대출상환액이 반영된 것으로 추측된다. 또한, 기존의 선행연구들과 같이(권연화·최열, 2015; 김계숙·고석찬, 2008; Hulchanski, 1995), 주택면적은 넓을수록 주거비 과부담에 속할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 거주기간은 길수록 과도한 주거비를 지출할 확률이 낮아지는 것으로 나타났으며, 이는 입주당시와 현재의 시차로 인해 현재 소득에 비해 상대적으로 월 임대료의 비율이 낮기 때문인 것으로 추측할 수 있다(박경준·이성우, 2015). 마지막으로 지역 평균 월세는 임세희(2016)의 연구결과와 같이 거주지역의 평균 월세가 높아지면 주거비 과부담에 속할 확률이 9.119배 증가하는 것으로 나타났다. 공공임대주택은 민간임대주택에 비해 보다 낮은 임대료로 주택을 제공하는 것을 목적으로 하기 때문에, 주변 시세에 대비하여 낮게는 30%부터 높게는 70%까지 월 임대료를 책정하고 있다. 하지만 이러한 노력에도 불구하고 공공임대주택 거주가구의 주거비 과부담 여부에 지역의 평균 월 임대료가 영향을 미치는 것은 공공임대주택의 월 임대료가 주변 주택 시세에 대한 비율이기 때문에 결국 지역의 평균 월세가 높으면 월 임대료가 높아지기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

다음으로 주거급여 수급가구 모형의 결과를 살펴보면, 공공임대주택 거주가구 모형에서는 주로 주거특성 요인들만 영향을 미치는 것으로 나타난 반면, 주거급여 수급가구 모형에서는 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 가구특성 요인들이 더 많이 나타났으며, 공공임대주택 거주가구의 주거비 과부담 여부에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났던 보증금이 주거급여 수급가구의 주거비 과부담 여부에는 유의미한 영향을 미치지 못하는 것을 알 수 있다. 즉, 가구특성 요인 중에서는 가구주의 교육수준과 취업상태, 가구 월평균소득이 주거급여 수급가구의 주거비 과부담 여부에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 주거특성 요인 중에서는 점유형태와 주택면적, 거주기간, 지역 평균 월세가 유의미한 영향요인으로 분석되었다.

구체적으로, 가구주 교육수준이 높을수록 주거비 과부담에 속

할 확률이 1.254배 높아지는 것으로 나타났는데, 이는 상대적으로 교육수준이 더 높으면 보다 나은 주택시설 및 주거환경을 누리 고자 하기 때문에 주거비 부담이 증가하는 것으로 추측할 수 있다(권연화·최열, 2015; 임세희, 2016). 가구주 취업상태의 경우, 가구주가 미취업 상태일 때 주거비 과부담일 확률이 1.931배 증가하는 것으로 분석되었다. 이는 주거비 부담수준을 소득 대비 주거비의 비율로 측정하였기 때문에 가구주가 경제활동을 하지 않는다면 소득이 낮아 주거비 부담이 증가하는 당연한 결과라고 할 수 있다. 가구주 교육수준과 취업상태 이외의 변수들은 공공임대주택 거주가구 모델에서의 결과와 같은 방향성을 갖는 것으로 나타났다. 한편, 공공임대주택 거주가구 모델과 마찬가지로 주거급여 수급가구의 경우에도 지역 평균 월세가 높아질수록 주거비 과부담에 속할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 현재의 주거급여는 개편 과정에서 수도권이나 광역시에서 다른 지역에 비해 임대료가 높다는 점을 반영하기 위해 지역 급지에 따른 차별적인 급여지급을 실시하고 있지만, 이 또한 공공임대주택의 월 임대료를 주변 시세에 비례하여 책정하는 것의 한계점과 비슷한 맥락에 있다고 할 수 있다.

일반 저소득 임차가구 모형을 살펴보면, 공공임대주택 거주가구 모형과 주거급여 수급가구 모형에 비해 더 많은 통계적으로 유의미한 가구특성 변수들이 도출되었으며, 주거특성은 공공임대주택 거주가구 모형과 같은 결과를 보이고 있었다. 즉, 일반 저소득 임차가구의 주거비 과부담 여부에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 변인들은 가구특성 중에서는 장애인 가구 여부를 제외한 변수들과 주거특성 중에서는 모든 변수들이 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 가구주 성별의 경우, 선행연구들의 결과와 같이(박영란·황정임, 2002; 오찬옥 외, 2000), 남성 가구주인 가구에 비해 여성 가구주인 가구일수록 주거비 과부담에 속할 확률이 높아지는 것으로 분석되었는데, 이는 여성이 가구주인 가구가 남성이 가구주인 가구에 비해 소득이 낮거나 혹은 주거비가 높은 경우의 두 가지로 해석할 수 있다. 소득이 낮은 경우는 남성과 여성의 직종 및 임금수준, 노동시장에서의 차별과 같은 경제력의 차이에 의한 것이며(김안나, 2007), 주거비가 높은 경우는 여성의 경우 남성에 비해 상대적으로 주거비 수준보다는 안전이나 주택시설 등에 민감하기 때문에 더 많은 주거비를 기꺼이 지불하려 하는 경우이다(김진영, 2013). 또한 가구주의 나이가 낮을수록 과도한 주거비를 부담할 확률이 높아지는 것으로 나타났는데, 이는 연령 증가에 따른 자산 축적 및 소득 증가(임세희, 2016) 등과 관련하여 이해할 수 있다. 가구원 수는 선행연구의 결과와 같이(이현정, 2012; 천현숙, 2013) 주거비 과부담에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

다음으로, 소득분위 2분위 이하의 가구를 대상으로 주거비 과부담에 영향을 미치는 요인에 대한 분석을 실시하였으며, 그 결과는 <표 7>에 나타난 것과 같다. 공공임대주택 거주가구의 경우

Table 7. Estimates of housing-cost burden models: 2nd income decile and lower

		Public housing residents		Housing choice voucher recipients		Unsubsidized low-income renters	
		B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)	B (S.E.)	Exp(B)
Household Characteristics	Female householder	0.420(0.375)	1.522	0.242(0.199)	1.274	0.211*** (0.085)	1.235
	Householder age	0.021(0.017)	1.021	-0.010(0.009)	0.990	-0.014*** (0.003)	0.986
	Householder education level	0.271(0.214)	1.312	0.227* (0.128)	1.254	0.293*** (0.057)	1.340
	Unemployed householder	0.061(0.465)	1.063	0.658** (0.290)	1.931	0.468*** (0.095)	1.597
	Household monthly income	-5.073*** (0.597)	0.006	-3.161*** (0.365)	0.042	-4.140*** (0.136)	0.016
	Household size	0.019(0.293)	1.019	0.009(0.133)	1.009	0.170(0.051)	1.185
	Household with the disabled	-0.292(0.424)	0.747	-0.246(0.220)	0.782	-0.070(0.179)	0.933
Housing Characteristics	Monthly rent	5.626*** (1.116)	277.504	5.466*** (0.402)	236.538	6.133*** (0.208)	460.821
	Amount of deposit	0.214* (0.122)	1.238	0.018(0.016)	1.018	0.018** (0.008)	1.018
	Housing size	0.110*** (0.023)	1.116	0.032*** (0.007)	1.033	0.029*** (0.002)	1.029
	Length of residence	-0.011(0.022)	0.989	-0.050*** (0.015)	0.951	-0.043*** (0.009)	0.957
	Regional average rent	1.689*** (0.697)	5.415	2.261*** (0.433)	9.589	2.218*** (0.169)	9.189
N		748		933		6247	
χ^2		345.886***		594.817***		3828.993***	
-2 log likelihood		264.568		692.878		3887.435	
Cox & Snell R^2		0.370		0.471		0.458	
Nagelkerke R^2		0.664		0.630		0.646	

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

4분위 이하 가구 모형과 비슷하게 가구특성 중에서는 가구 월평균소득이, 주거특성 중에서는 점유형태와 보증금, 주택면적, 지역 평균 월세가 주거비 과부담 여부에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 거주기간은 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 일반 저소득 임차가구의 경우에는 소득분위 4분위 이하 모형에서는 가구원 수가 주거비 과부담에 영향을 미치는 요인으로 나타났지만, 2분위 이하 모형에서는 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 가구원 수를 제외한 나머지 변수들은 두 모형에서 같은 방향으로 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

2) 집단별 주거비 부담수준 영향요인 비교

소득분위에 따라 집단별로 이항 로지스틱 회귀분석을 통해 주거비 과부담 결정요인 분석을 실시한 결과, 각 집단의 주거비 과부담 여부에 유의미한 영향을 미치는 변수들이 다르게 나타나고 있었다. 따라서 분석결과를 토대로, 집단별로 Exp(B) 값, 즉 오즈비(Odds ratio)를 기준으로 주거비 과부담에 대해 상대적으

로 큰 영향을 미치는 것으로 나타난 요인을 1순위부터 3순위까지 <표 8>에 정리하였다.

표를 살펴보면, 주거급여 수급가구와 일반 저소득 임차가구의 주거비 과부담에 영향을 미치는 요인들은 동일하게 나타났으며, 모든 집단에서 점유형태와 지역 평균 월세가 공통적으로 가장 큰 영향력을 미치는 변수로 나타났다. 전세와 월세가구간의 점유형태의 영향력은 일반 저소득 임차가구에서 가장 높게 나타나며, 다음으로 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 순으로 나타났다. 주거급여 수급가구보다 공공임대주택 거주가구에서 점유형태의 영향력이 더 크게 나타난 것은, 예를 들어 월세에서 전세로 전환하기 위해 필요한 보증금을 대출한다고 할 때, 공공임대주택의 월 임대료가 매우 저렴한 편이기 때문에 보증금 대출로 인한 이자비용이 월 임대료의 감소에 대해 뚜렷한 우월성을 갖지 못하기 때문으로 추측할 수 있다. 또 하나의 공통요인은 지역 평균 월세로 나타났는데, 이는 집단 분류에 상관없이 저소득가구와 임차가구의 주거비 부담수준에 지역적 요인의 영향력이 크다는 것을 의미한다. 특히 우리나라의 경우 서울 혹은 수도권과 그

Table 8. Comparison of housing-cost burden factors

	Public housing residents		Housing choice voucher recipients	Unsubsidized low-income renters	
	4 th and lower	2 nd and lower		4 th and lower	2 nd and lower
Rank 1	Housing tenure (263.729)	Housing tenure (277.504)	Housing tenure (236.538)	Housing tenure (338.798)	Housing tenure (460.821)
Rank 2	Regional average rent (9.119)	Regional average rent (5.415)	Regional average rent (9.589)	Regional average rent (9.646)	Regional average rent (9.189)
Rank 3	Amount of deposit (1.398)	Amount of deposit (1.238)	Householder employment status (1.931)	Householder employment status (1.526)	Householder employment status (1.597)

의 지역, 혹은 서울이나 수도권 내에서도 주택가격의 지역격차가 큰 것으로 나타난다(손철, 2011; Ryu, 2010). 따라서 공공임대주택의 경우 주변시세에 비례하여 낮은 비율로 보증금과 임대료를 책정하고, 주거급여의 경우 급지별로 차등적인 급여를 지급한다고 하더라도, 여전히 지역 평균 월세와 같은 지역적 요인의 영향력이 나타나는 것이다. 하지만 소득분위 2분위 이하 공공임대주택 거주가구에서 다른 집단에 비해 영향력이 많이 낮은 수준을 보이는 것으로 나타났는데, 이는 소득분위 2분위 이하의 공공임대주택은 영구임대주택과 50년 공공임대주택으로 주변 주택 시세에 비해 30%의 수준으로 제공하고 있다는 점에서 지역 평균 월세의 영향력을 상대적으로 적게 받을 것이라고 해석할 수 있다. 공통 요인 외에, 각 집단별, 특히 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구에서 다른 영향력을 미치는 영향요인들을 살펴보면 다음과 같다.

우선, 전체 공공임대주택 모형에서 보증금의 크기가 3순위 요인으로 나타났다. 이는 주거급여 수급가구나 다른 일반 저소득 임차가구는 주거선택권이 있기 때문에 전세 혹은 보증부 월세 주택 등에 입주하기 위한 보증금이 부족할 경우, 자체적으로 그 금액을 조정하여 상대적으로 지가나 주택가격이 낮은 지역에 거주하려 하기 때문에 보증금의 영향력을 어느 정도 스스로 통제할 수 있는 반면, 정부가 직접 주택을 제공하는 공공임대주택은 위치가 정해져 있기 때문에 이러한 보증금의 영향력이 상대적으로 크게 나타날 수 있기 때문으로 추측할 수 있다. 실제로 특히 소득수준 기준이 낮은 영구임대주택과 국민임대주택, 50년 공공임대주택 등의 경우에는 높은 보증금과 임대료, 관리비 등 주거비에 대한 부담으로 인해 입주대상으로 선정되었음에도 불구하고 입주를 포기하는 경우가 빈번하게 일어나며, 이는 결국 이러한 주거지원이 절실하게 필요한 극빈층이 아닌 이들보다 소득이 약간 더 높은 차상위계층에게 공공임대주택의 입주 기회가 주어지는 상황도 야기하게 된다(조윤애·김태룡, 2004). 뿐만 아니라, 보증금을 포함하여 주거비 수준은 공공임대주택 거주가구의 주거만족도에도 주요한 영향을 미치는 변수 중 하나로 여겨진다(이성근 외, 2012).

다음으로 주거급여 수급가구 모형에서 3순위 영향요인으로 나

타난 가구주 취업상태의 경우에는, 일반 저소득 임차가구 모형에서도 동일하게 3순위 영향요인으로 나타났다. 이는 가구주의 취업상태가 가구의 소득으로 직결되기 때문으로 해석할 수 있는데, 특히 주거급여 수급가구에서 그 영향력이 더 크게 나타나는 것은 앞서 가구특성의 차이검정에서 살펴보았듯이 가구원 수가 더 적다는 것과 관련지어 생각해볼 수 있다. 즉, 주거급여 수급가구의 경우 평균 가구원수는 1.68명이며 소득분위 4분위 이하 일반 저소득 임차가구의 평균 가구원수는 2.09명으로 나타났는데, 이는 가구원 수가 적은 상태에서 가구주가 미취업일 경우 가구소득에 더 큰 영향을 미쳐 결국 주거비 부담수준에도 큰 영향을 미치게 되는 것이다.

이상의 내용을 종합하면, 비록 1, 2순위 영향요인은 모든 집단에서 동일하게 점유형태와 지역 평균 월세로 나타났지만, 그 다음으로는 집단별로 보증금과 가구주 취업상태 등으로 각각 다른 요인들이 주거비 과부담에 대해 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 전체적인 영향요인으로 볼 때 공공임대주택 거주가구의 경우에는 주로 주거특성에 영향을 받으며, 주거급여는 주거특성뿐만 아니라 일부 가구특성에 의해서도 영향을 받고 일반 저소득 임차가구는 주거급여에 비해 더 많은 가구특성에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 집단별로 주거비 부담수준에 영향을 미치는 요인이 다르게 나타날 것이라는 가설 3을 지지한다.

V. 결론

오늘날 개별 가구의 높은 주거비 부담수준은 가구원들의 삶의 질을 악화시킬 뿐만 아니라(임세희, 2016) 출산결정에도 부정적인 영향을 미치는 등(도난영·최막중, 2018; 천현숙 외, 2016) 가구의 주거비 부담수준은 중요하게 다뤄야 할 사회문제 중 하나로 여겨지고 있다. 주거비 부담 문제는 소득계층이나 주택 점유형태에 관계없이 나타나지만(이경영·전희정, 2018; 최성근·이준협, 2015), 과도한 주거비 부담의 부정적인 영향은 저소득층에게서 더 크게 나타난다(유병선·정규형, 2017). 이에 정부는 저소득가구의 주거비 부담수준을 완화하기 위한 공공임대주택과 주거급여 등의 주거복지정책을 시행하고 있다. 공공임대주택은 과거 주

택의 절대적인 양적 부족 문제를 해결하고 도시 빈민들에게 저렴한 주택을 제공하고자 하는 목적에서 시행된 정책으로, 우리나라의 주된 주거복지정책으로 시행되어왔다. 하지만 이러한 대규모의 공공임대주택 공급은 공공임대주택 거주자에 대한 사회적 배제 문제 등을 야기하였고(하성규·서종녀, 2006), 따라서 이러한 사회적 배제 문제를 해결할 뿐만 아니라, 주거비에 대한 직접적인 보조를 통해 최저주거기준 및 주거비 부담능력 등과 같은 질적 주거문제를 해결하고자 주거급여 제도를 도입하였다. 하지만 이러한 정부의 노력에도 불구하고, 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구는 여전히 과도한 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타난다(고정희·서용석, 2018; 박은철, 2011; 최은희 외, 2011).

따라서 본 연구는 단순히 주거복지정책을 이용하고 있기 때문에 주거비 문제가 해결되었을 것이라고 여기는 것이 아니라, 이들의 주거비 부담수준이 어떠한지, 주거비 과부담이라고 판단할 수 있는 소득 대비 주거비 비율이 30%를 넘지는 않는지 등에 대해 파악할 필요가 있으며, 만약 이들 가구가 여전히 주거비 과부담 상태에 있다면 어떤 요인으로 인한 것인지까지 파악할 필요가 있다고 판단하였다. 이를 위해 주거복지정책 수혜 여부 및 유형에 따라 공공임대주택 거주가구, 주거급여 수급가구, 그리고 두 정책을 모두 이용하지 않는 일반 저소득 임차가구로 집단을 나누어 주거비 부담수준 결정요인을 분석하였고 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 집단 간 주거비 부담수준에 대한 차이분석 결과, 공공임대주택 거주가구는 비슷한 소득수준을 갖는 주거복지정책 비수혜가구에 비해 주거비 부담수준이 낮은 것으로 나타났으며, 주거급여 수급가구의 경우에는 오히려 더 높은 주거비 부담수준을 보이고 있었다. 이를 통해 주거급여 수급가구의 주거비 부담 문제가 가장 심각하다는 것과, 공공임대주택 거주가구는 대체로 주거비 부담수준이 낮게 나타나며, 특히 소득수준이 더 낮은 소득분위 2분위 이하 가구의 경우에는 공공임대주택의 주거비 부담 완화 효과가 더 높게 나타남을 확인하였다. 둘째, 집단별로 주거비 과부담에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 이항 로지스틱 회귀 분석을 실시한 결과, 각 집단의 주거비 과부담에 대한 영향요인 및 그 영향력이 다르게 나타나고 있음을 확인하였다. 이와 관련하여 세부사항을 나열하면 다음과 같다. 첫째, 공공임대주택 거주가구의 경우에는 주거비 과부담에 가구특성보다는 주거특성이 더 많은 영향을 미치며, 주거급여 수급가구 및 일반 저소득 임차가구의 경우에는 주거비 부담수준이 가구특성과 주거특성 모두에 의해 전반적으로 영향을 받는 것으로 나타났다. 둘째, 모든 집단에서 주거비 부담수준에 가장 큰 영향을 미치는 것은 점유형태, 즉 월세가구일 경우이며, 그 다음은 지역 평균 월세인 것으로 나타났다. 셋째, 점유형태와 지역 평균 월세 다음으로는 공공임대주택 거주가구의 경우에는 보증금이 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주거급여 수급가구와 일반 저소득 임차가구의 경우

에는 가구주 취업상태로 나타났다. 이러한 결과를 통해 각 집단 별로 주거비 과부담에 영향을 미치는 요인이 다르기 때문에 이를 반영한 정책적 대안이 필요함을 주장할 수 있다.

이러한 분석결과를 통해 본 연구가 갖는 이론적 함의는 다음과 같다. 첫째, 주거복지정책을 이용하고 있다는 이유만으로 주거비 부담수준에 대한 분석의 필요성이 상대적으로 경시되었던 주거복지정책 수혜가구를 대상으로 주거비 과부담의 영향요인을 실증적으로 분석하였다. 주거비 부담수준에 관한 선행연구들은 주로 분석대상을 주택 점유형태나 연령대, 가구구성 등에 따라 구분하였으며, 공공임대주택이나 주거급여 제도와 같은 주거복지정책은 주거비 과부담에 영향을 미치는 많은 요인 중 하나로만 여겼을 뿐, 주거복지정책을 이용하는 가구에 주목하여 주거비 부담수준에 대한 분석을 실시하지는 않았다. 하지만 본 연구는 이들 가구가 주거복지정책을 이용하고 있음에도 불구하고 주거비 과부담의 문제를 겪고 있다는 것에 집중하여, 현행 주거복지정책이 저소득가구의 주거비 부담 완화에 있어 어떤 요소를 놓치고 있는지를 파악하고자 하였고, 다양한 요인들이 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 둘째, 주거비 과부담에 영향을 미치는 요인들과 그 영향력이 주거복지정책 수혜 여부 및 유형에 따라 차이를 보이고 있음을 확인하였다. 모든 집단에서 공통요인이었던 점유형태와 지역 평균 월세를 제외하고, 특히 공공임대주택 거주가구의 경우에는 보증금이나 주택면적과 같은 주거특성 변수가 주로 영향을 줄뿐만 아니라 상대적으로 큰 영향력을 미치고 있었다. 또한, 주거급여 수급가구와 일반 저소득 임차가구의 경우에는 이러한 주거특성 변수뿐만 아니라 가구주의 성별이나 나이, 교육수준, 취업상태 등과 같은 가구특성 변수들도 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 특히 가구주 취업상태가 상대적으로 큰 영향력을 행사하는 것으로 나타났다.

또한 본 연구의 분석결과는 다음과 같은 정책적 함의를 갖는다. 첫째, 현행 주거복지정책의 사각지대에 대한 검토가 필요하다. 집단 간 차이분석 결과, 주거비 부담수준이 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구의 순으로 높게 나타났다. 또한 가구 및 주거특성을 살펴봤을 때 실제로 주거비 부담에 대한 취약성이 주거급여 수급가구, 일반 저소득 임차가구, 공공임대주택 거주가구의 순으로 높게 나타나는 것을 추측할 수 있었다. 즉, 이를 통해 공공임대주택에 거주하는 것이 가장 좋다고 가정한다면, 주거복지정책을 수혜하지 않고 있는 일반 저소득 임차가구와 주거급여 수급가구와 관련한 정책의 문제점을 보완해야 할 필요가 있다는 것을 의미한다. 우선 일반 저소득 임차가구를 살펴보면, 가장 중요한 조건인 소득을 기준으로 살펴보면 이들은 공공임대주택 입주에 당첨되지 못했으나 주거급여를 수급하기에는 소득이 높은 애매한 위치에 놓여있는 상태로 볼 수 있다. 하지만 이들의 주거비 부담수준 완화를 위해 현금을 지급하는 주거급여 제도의 대상을 매우 확대하는 것은 많은 세금을

필요로 하기 때문에 현실적으로 한계가 있다. 따라서 이에 대한 차선책으로 공공임대주택의 공급 및 공급대상 확대나 주택 관련 대출에 대한 조건 완화 및 대상 확대 등을 검토할 필요가 있다. 최근의 정부들은 공공임대주택 공급에 있어 주된 대상을 극빈층이나 저소득층보다는 그 차상위계층으로 여겨지는 신혼부부, 사회초년생 등에 초점을 맞추고 있다. 물론 이러한 가구들도 주거복지 수준 및 주거의 질 향상을 위해 저렴한 주택의 공급이 큰 역할을 하며, 이를 통해 신혼부부나 사회초년생이 주거안정성을 확보한다면 사회발전에 기여할 수 있는 바가 클 것이다. 따라서 이들에 대한 지원도 필요하지만, 이와 관련한 문제는 실질적으로 주거비 부담수준 완화를 위한 국가의 지원이 절실한 저소득가구를 위한 영구임대주택이나 50년 공공임대주택과 같은 장기공공임대주택의 공급이 부족하며, 오히려 입주조건을 완화하여 차상위계층에게 입주 기회를 확대하거나, 신혼부부나 사회초년생, 대학생과 같은 특정계층을 위한 공공임대주택 공급에 더욱 집중하고 있다는 점이다. 또한 주택금융지원의 경우에도 저소득층이 이용하기에는 조건이 까다롭고, 실제로 저소득층의 이용비율은 낮고 오히려 고소득가구의 이용이 나타나기도 한다(김성제, 2004). 따라서 다양한 수요를 충족시키기 위한 정책이 아니라, 주거복지정책의 실 수요자가 되어야 할 저소득가구를 위한 정책을 실시해야 할 것이다.

둘째, 주거급여의 급여액의 산정방식 및 타당성 여부 등과 같은 제도에 대한 전반적인 검토가 필요하다. 집단별 주거비 부담수준과 주거비 과부담 여부를 비교한 차이분석 결과, 주거급여 수급가구의 주거비 부담수준은 공공임대주택 거주가구나 일반 저소득 임차가구에 비해 상대적으로 높을뿐만 아니라, 집단의 평균 RIR 값이 35.33%로 주거급여 수급가구는 평균적으로 소득 대비 주거비의 비율이 30%를 초과하는 주거비 과부담에 속하는 것으로 나타났다. 즉, 주거급여가 가구원수와 지역 급지에 따른 상대적인 소득과 임대료의 차이를 반영하여 차별적으로 급여를 지급되고 있음에도 불구하고, 다수의 가구가 여전히 주거비 부담문제를 겪고 있는 것이다. 또한, 주거비 과부담에 대한 상위의 영향요인을 살펴보면 주거급여 수급가구의 경우 일반 저소득 임차가구와 동일하게 나타나며, 영향력의 크기로 보면 주로 주거급여 수급가구가 주거비 과부담에 속할 확률이 더 큰 것을 알 수 있다. 이는 주거급여를 수급하는 것이 그렇지 않은 것에 비해 큰 개선점이 없다는 것으로도 해석할 수 있다. 뿐만 아니라, 일부 선행연구에서도 주거복지정책 수혜가구들이 현금급여보다는 공공임대주택을 더 선호하는 것으로 나타나며(김소희, 2009; 박은철, 2011), 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구들 중 저소득가구가 가장 필요로 하는 주거지원 프로그램은 '월세 보조금 지원'이 아닌 '장기공공임대주택 공급'이었다(국토교통부, 2017). 즉, 주거복지정책의 실 이용자와 잠재적 수요자들이 이미 주거급여 제도보다는 공공임대주택이 본인 가구들의 주거비 부담 완화에 더욱

도움이 된다고 인식하고 있다는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 내용은 주거급여 제도가 아직 초기단계에 있기 때문에 제도운영에 있어 미흡한 점이 많다는 것을 의미하며, 동시에 향후 보다 나은 주거급여 제도로 발전시킬 수 있는 기회가 많다는 것을 의미한다. 따라서 주거급여 제도의 현 상황에 대한 수급가구의 의견 및 요구사항, 개선사항 등을 파악함으로써 주거급여 제도를 정착시키기 위한 노력이 필요하다. 예를 들어, 본 연구에서는 보다 정교한 집단분류를 위해 주거급여 수급가구를 민간임대주택에 거주하는 가구만을 포함하였는데, 이러한 민간임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구의 경우 주거급여 지원 금액에 대한 만족도가 7점 만점에서 2.96점으로 낮게 나타났으며, 공공임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구의 경우에는 5.52점으로 상대적으로 높게 나타난 것을 고려하여(함성근·최민섭, 2017), 공공임대주택 거주여부에 따라 급여액을 차등적으로 지급함으로써 민간임대주택에 거주하는 주거급여 수급가구에 대한 지원을 확대하는 방안 등이 있다.

셋째, 주거비 부담수준 결정요인 분석결과, 모든 집단에서 공통적으로 점유형태가 다른 요인들에 비해 상대적으로 매우 큰 영향력을 미치는 변수로 나타났다는 점과 두 번째로 높은 영향을 미치는 변수로 지역 평균 월세가 도출되었다는 점을 고려할 때, 월세가구의 주거비 부담수준 완화를 위한 정책적 노력이 필요하다. 전세는 우리나라에만 존재하는 특수한 점유형태 유형으로, 과거 주택금융시장이 발달하지 않았던 때에 임차인은 레버리지 효과를 통해 자산증식의 효과를 얻을 수 있으며, 임대인은 주택 구입비용보다는 적은 비용으로 일정 기간 동안 주거안정성을 보장받을 수 있다는 점에서 발달하였다. 즉, 전세는 초기에 필요한 자금이 크다는 단점이 있지만, 거주하는 동안 매월 정기적으로 들어가는 임대료가 없으며 계약기간 후 주거이동을 할 때 전세금을 다시 돌려받을 수도 있다. 하지만 최근의 주택시장은 전세에서 월세로 전환되는 추세에 있는데, 이는 결국 향후 월세가구의 주거비 부담 문제가 더욱 심화될 수 있음을 의미한다. 이에 비해 우리나라의 경우 외국에 비해 월 임대료에 대한 규제가 약한 편으로, 월세가구의 주거안정성 및 주거의 질을 보장하기 위한 정부 차원의 노력이 필요할 것이다. 또한, 공공임대주택 거주가구에서 전세는 과거 SH공사의 상호전환제도를 통해 이루어진 형태인데, 분석결과와 연계하여 이러한 제도를 다시 도입함으로써 공공임대주택도 월 임대료의 보증금 환산으로 인한 높은 보증금을 감당할 수 있는 희망자에 한하여 월 임대료를 보증금으로 전환할 수 있도록 해 월 임대료로 인한 부담을 줄이는 방안도 고려해볼 필요가 있을 것이다.

넷째, 공공임대주택에 입주할 때의 보증금의 수준에 대한 검토 및 극빈층의 보증금 마련을 위한 제도가 필요하다. 보증금의 수준은 공공임대주택 거주가구의 주거비 과부담에 영향을 미치는 3순위 변수로 나타났다. 일반적으로 주택 임대 계약을 맺을 때,

보증금이 높아지면 월세는 감소한다. 하지만 본 연구의 분석결과에서는 보증금이 한 단위 높아질 때 공공임대주택 거주가가 주거비 과부담에 속할 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 즉, 보증금이 높은 주택은 월세도 높기 때문에 이러한 결과가 도출되었을 수도 있으며, 본 연구에서 주거비를 산출할 때 보증금 마련을 위한 대출의 월 상환액을 포함했다는 것을 고려할 때, 이들 가구가 첫 입주를 위한 보증금을 지불하기 위해 많은 대출을 했기 때문일 수도 있다. 또한, 본 연구결과는 이미 보증금을 지불하고 공공임대주택에 거주하고 있는 가구들로부터의 결과이지만, 사실상 공공임대주택 입주를 위한 보증금조차 마련하지 못하여 입주대상으로 선정되었음에도 불구하고 입주를 포기하는 경우도 많이 발생한다. 따라서 공공임대주택의 보증금 산정시에 입주가구의 소득수준을 고려하여 차별적으로 보증금을 적용하거나, 극빈층의 보증금 확보를 위해 대출조건 및 상환조건 등에 대한 일정 기준을 마련하여 정부 차원에서 대출상품 등을 마련하는 등의 노력이 필요하다.

다섯째, 극빈층을 위한 공공임대주택 제공 등의 노력이 필요하다. 주거급여 수급가구의 경우, 가구주 취업상태가 주거비 과부담에 상당한 영향을 미치는 변수로 나타났는데, 실제로 주거급여 수급집단의 평균 가구주 미취업 비율은 약 85%로 집단 내 대부분의 가구주가 미취업 상태인 것을 알 수 있다. 따라서 이들 가구주가 경제활동을 할 수 있도록 해야 한다고 주장할 수 있지만, 이들 가구주는 주로 여성이고(약 54%) 평균 연령이 약 66세로 노인가구에 속하며, 교육수준이 낮다는 것을 고려할 때(초졸 이하 약 49%), 취업을 통한 자립을 돕는 것 외에 다른 접근법을 취할 필요가 있다. 이에 대한 대안으로, 영구임대주택이나 50년 공공임대주택과 같이 극빈층을 위한 공공임대주택을 확대를 제시할 수 있다. 주거급여 수급가구의 평균 연령은 약 66세로 나타났는데, 특히 이러한 고령층의 경우 급여 서비스보다는 공공임대주택으로 인한 주거만족도가 더 높은 것으로 나타난다(김소희, 2009). 뿐만 아니라, 본 연구의 주거비 부담수준 차이분석 결과에서도 소득분위 4분위 이하를 기준으로 집단을 분류했을 때보다 2분위 이하를 기준으로 집단을 분류했을 때 비슷한 소득수준의 주거복지정책 비수혜가구에 비해 공공임대주택 거주가구의 주거비 부담 완화 효과가 더 뛰어난 것으로 나타났다. 즉, 소득수준이 더 낮은 가구들에 대해서는 공공임대주택의 효과가 훨씬 뛰어남을 주장할 수 있다.

한편, 본 연구는 상기와 같은 이론적·정책적 함의를 가짐에도 불구하고 다음과 같은 한계를 갖고 있으며, 따라서 이를 보완한 후속연구의 필요성을 제시한다. 첫째, 본 연구에서는 자료구득의 한계로 인해 보다 작은 단위의 지역변수를 활용하지 못하였다. 본 연구의 분석결과, 지역 평균 월세는 모든 집단에서 유의한 영향을 미치는 변수로 나타나 주거비 과부담에 대한 주요한 변수로 도출되었다. 하지만, 우리나라에는 다양한 주택하위시장이 있

며, 서울과 지방, 수도권과 비수도권 간의 차이도 있지만, 더 자세하게는 서울 내 혹은 수도권 내에서도 지역의 주택가격이 다르게 나타난다(손철, 2011; Ryu, 2010). 따라서 향후 연구를 진행할 때에는 시도 단위가 아닌 시군구, 혹은 읍면동 단위까지로 세분화하여 더 작은 단위에 대한 지역 평균 월세를 활용한다면, 보다 정교한 모델을 통한 결과분석이 가능할 것이다. 둘째, 본 연구에서는 주거복지정책 수혜 여부에 따른 주거비 부담수준의 비교를 단순히 현재 주거복지정책을 수혜하고 있는지 아닌지에 따라 집단을 나누어 실시하였다. 즉, 본 연구자료는 횡단면 자료이기 때문에, 공공임대주택 거주가구 집단 내에서 거주 전후나 주거급여 수급가구가 주거급여를 수급하기 전과 후의 주거비 부담수준이 어떻게, 그리고 얼마나 변화했는지 등에 대한 분석이 불가능하였다. 따라서 후속연구에서는 주거비 부담수준의 집단 간 횡단 비교뿐만 아니라, 집단 내 종단 비교를 통해 주거복지정책의 진정한 효과까지 파악할 수 있을 것으로 생각된다. 셋째, 본 연구에서는 보다 정교한 집단 구분을 위해 주거급여를 수급하지 않는 공공임대주택 거주가구, 공공임대주택에 거주하지 않는 주거급여 수급가구, 공공임대주택에 거주하지 않으며 주거급여를 수급하지 않는 일반 저소득 임차가구로 집단을 서로 교집합이 없게 구성하였다. 하지만, 공공임대주택에 거주하며 주거급여를 수급하는 경우 주거급여 수준에 대한 만족도가 높게 나타난다는 점을 고려하면(함성근·최민섭, 2017), 이러한 집단은 고려하지 못했다는 점이 한계로 남는다. 중복수혜에 대해서는 다른 단일 수혜가구로부터의 불만이 많지만, 가구의 주거비 부담수준을 완화하는 데에 큰 도움이 된다는 점을 고려하여 이러한 집단에 대한 분석도 실시해볼 필요가 있을 것이다.

주1. 공공임대주택 거주가구의 약 96%는 아파트에, 주거급여 수급가구의 71%는 단독주택에 거주하는 것으로 나타났다.

주2. 주거실태조사에서는 주택 점유형태를 ① 자가, ② 전세, ③ 보증금 있는 월세, ④ 보증금 없는 월세, ⑤ 시골세 또는 연세, ⑥ 일세, ⑦ 무상으로 측정하고 있는데, 이때, '⑤ 시골세 또는 연세, ⑥ 일세, ⑦ 무상'의 비율이 낮으며, 이들 가구의 임대료를 월세로 환산하여 설문조사 자료에 기입되었기 때문에, 본 연구에서는 분석결과 해석의 편의상 주택점유형태가 1일 경우를 '월세'로 지칭하였다.

인용문헌

References

1. 강정구·마강래, 2017. "지역의 주택가격이 초혼시기에 미치는 영향", 『한국지역개발학회지』, 29(2): 97-110.
Kang, J.K. and Ma, K.R., 2017. "The Impact of Regional Housing Price on Timing of First Marriage", *Journal of Korean Regional Development Association*, 29(2): 97-110.
2. 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: The Lowest Income Group and Lower Income Group of the Pusan”, *Social Science Research Review*, 26(2): 249-274.
3. 고정희, 2009. “공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구: 청주시 국민임대주택 퇴거자를 중심으로”, 『한국사회복지학』, 61(2): 33-60.
 - Ko, J.H., 2009. “A Study on the Types of Residential Mobility in the Households of Public Rental Housing: Focused on Those Who Moved out from National Rental Housing in Cheongju”, *Korean Journal of Social Welfare*, 61(2): 33-60.
 4. 고정희·서용석, 2018. “서울시 공공임대주택 거주자의 주거비 집단별 주거만족 결정요인과 정책적 함의: 주거비 감소집단과 증가집단의 비교”, 『주거환경』, 16(1): 273-289.
 - Ko, J.H. and Suh, Y.S., 2018. “A Study on the Determinants of Resident Satisfaction in Seoul Public Rental Housing and Policy Implications of Housing Cost Group: Comparison of Housing Costs Reduction Group and Increasing Group”, *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 16(1): 273-289.
 5. 고흥·유선종, 2017. “고령 세대 주거비 부담에 관한 연구”, 『한국지역학회지』, 33(2): 47-55.
 - Ko, H. and Yoo, S.J., 2017. “A Study on the Housing Cost Burden for Elderly Households”, *Journal of the Korean Society of Cadastre*, 33(2): 47-55.
 6. 광인숙·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.
 7. 국토교통부, 2016a. 「2016년도 주거실태조사 요약보고서」, 서울. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2016a. *2016 Korea Housing Survey Research Report*, Seoul.
 8. 국토교통부, 2016b. 「주거급여 개편 제도의 평가 체계 구축 및 효과 분석 연구」, 서울. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2016b. *Establishment of Evaluation System and Effect Analysis of Reformed Housing Voucher Program*, Seoul.
 9. 국토교통부, 2017. 「2017년도 주거실태조사 요약보고서」, 서울. Ministry of Land, 2017. *2017 Infrastructure and Transport, Korea Housing Survey Research Report*, Seoul.
 10. 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.
 11. 권연화·최열, 2015. “노년층의 가구 구성 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 Korean Society of Civil Engineers*, 35(4): 977-986.
 12. 김계숙·고석찬, 2008. “서울지역 국민임대주택 소요계층 분석: 잔여소득 접근법을 중심으로”, 『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 Planning Association*, 43(2): 111-130.
 13. 김민정·조민호, 2018. “주거복지정책의 주거비부담 및 주거만족도 효과성 분석”, 『정책분석평가학회보』, 28(3): 107-138.
 - Kim, M.J. and Cho, M.H., 2018. “Evaluating the Effects of Housing Welfare Policy”, *Korean Journal of Policy Analysis and Evaluation*, 28(3): 107-138.
 14. 김성제, 2004. “국민주택기금 주택금융 지원의 상향적 편향성”, 『공간과 사회』, 22: 100-118.
 - Kim, S.J., 2004. “A Critique on Upward Bias of the Housing Finance by NHI”, *Space and Environment*, 22: 100-118.
 15. 김소희, 2009. “지역사회거주 노인의 주거만족 영향요인에 관한 연구”, 『사회복지정책』, 36(1): 117-142.
 - Kim, S.H., 2009. “A Study on Factors to Influence on the Housing Satisfaction of the Elderly”, *Social Welfare Policy*, 36(1): 117-142.
 16. 김안나, 2007. “한국의 사회적 배제 실태에 관한 실증적 연구”, 『사회이론』, 32: 227-256.
 - Kim, A., 2007. “An Empirical Analysis on Social Exclusion in Korea”, *Korean Journal of Social Theory*, 32: 227-256.
 17. 김진영, 2013. “여성 1인가구 소형임대주택계획을 위한 주거의식과 주거요구: 서울특별시를 중심으로”, 『한국주거학회논문집』, 24(4): 109-120.
 - Kim, J.Y., 2013. “Housing Consciousness and Needs of Single Woman Household for the Small-sized Rental Housing Development: Focused on the Residents of Seoul, Incheon, and Gyeonggi”, *Journal of the Korean Housing Association*, 24(4): 109-120.
 18. 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.
 19. 김현영·임병준, 2011. “임대주택의 혼합배치가 사회통합에 긍정적인 영향을 미치는가”, 『부동산학연구』, 17(2): 25-41.
 - Kim, H.Y. and Rhim, B.J., 2011. “Does Public Rental Housing’ Mixing Method Influence Positive Effect to Social Mixing”, *Journal of the Korea Real Estate Analysis Association*, 17(2): 25-41.
 20. 김혜승, 2004. “주거급여제도의 현황 및 개선방안”, 『국토』, 270: 23-31.
 - Kim, H.S., 2004. “Status and Improvement of Housing Voucher Program”, *Planning and Policy*, 270: 23-31.
 21. 김혜승·홍형욱, 2003. “저소득층의 주거비 지불능력을 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.
 22. 김훈, 2017. “주거복지정책의 발달과정에 관한 고찰: 공공임대주택정책을 중심으로”, 『한국행정사학지』, 41: 205-237.
 - Kim, H., 2017. “A Study on the Development Process of Housing Welfare Policy: Focused on Public Rental Housing Policy”, *Journal of Association for Korean Public Administration History*, 41: 205-237.
 23. 남원석·임동현, 2017. “시유지를 활용한 공공임대주택 공급가능량 분석: 서울시를 사례로”, 『한국주거학회논문집』, 28(4): 77-84.

- Nam, W.S. and Im, D.H., 2017. "Using City Land for Supplying Public Rental Housing: Can the Supply through Construction Be Last in Seoul?", *Journal of the Korean Housing Association*, 28(4): 77-84.
24. 노승철·이희연, 2009. "주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구: 저소득층을 대상으로 하여", *한국경제지리학회지*, 12(4): 507-520.
- Noh, S.C. and Lee, H.Y., 2009. "An Analysis of the Changes in the Housing Instability by the Residential Mobility of Low-income Households", *Journal of the Economic Geographical Society of Korea*, 12(4): 507-520.
25. 도난영·최막중, 2018. "지역주택가격이 결혼연령 및 첫째, 둘째 자녀 출산시점에 미치는 영향", *주택연구*, 26(2): 163-189.
- Do, N.Y. and Choi, M.J., 2018. "The Effects of Regional Housing Prices on the Age at Marriage and the Timing of First and Second Childbirths", *Housing Studies Review*, 26(2): 163-189.
26. 박정준·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.
27. 박미선, 2017. "1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안", *국토정책 Brief*, 627: 1-8.
- Park, M.S., 2017. "Support Policy for Improving Single Young Households' Residential Condition", *Korea Research Institute for Human Settlements Policy Brief*, 627: 1-8.
28. 박선영·이충기, 2016. "고령세대 우울에 영향을 미치는 사회경제적 요인", *재정정책논집*, 18(1): 3-25.
- Park, S.Y. and Lee, C.K., 2016. "The Socioeconomic Factors of Older Generations' Depression", *The Journal of Korean Public Policy*, 18(1): 3-25.
29. 박선영, 2012. "우리나라의 주거빈곤 실태", *보건복지포럼*, 184: 33-46.
- Park, S.Y., 2012. "Housing Poverty in Korea", *Health and Welfare Policy Forum*, 184: 33-46.
30. 박영란·황정임, 2002. 「여성의 빈곤실태와 국민기초생활보장제도의 효과성에 관한 연구: 간병도우미 자활사업 사례를 중심으로」, 서울: 한국여성개발원.
- Park, Y.R. and Hwang, J.I., 2002. *Research on the Actual Conditions of Female Poverty and the Effectiveness of National Basic Living Security Act*, Seoul: Korean Women's Development Institute.
31. 박윤영, 2007. "경기도 영구임대주택 입주민의 주거실태에 관한 연구", *도시행정학보*, 20(3): 99-129.
- Park, Y.Y., 2007. "A Study on the Residential Condition of Permanent Rental Housing Projects in Kyungki Province", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 20(3): 99-129.
32. 박은철, 2011. 「서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안」, 서울: 서울시정개발연구원.
- Park, E.C., 2011. *A Study on Rent Subsidy Program of Seoul Metropolitan Government*, Seoul: Seoul Development Institute.
33. 박정민·오욱찬·이진민, 2015. "최저주거기준과 주거비 과부담을 기준으로 한 빈곤가구의 주거취약 유형화와 관련요인", *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", *Korean Journal of Social Welfare Studies*, 46(2): 101-123.
34. 배병우·남진, 2013. "서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석", *서울도시연구*, 14(1): 23-38.
- Bae, B.W. and Nam, J., 2013. "A Study on Housing Affordability of University Student in Seoul", *Seoul Studies*, 14(1): 23-38.
35. 배순석·김민철·임이랑·김진유·하세정·최영은, 2013. 「주거비 부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안」, 세종: 국토연구원.
- Bae, S.S., Kim, M.C., Lim, Y.R., Kim, J.Y., Ha, S.J., and Choi, Y.E., 2013. *A Study on Housing Affordability Measures and Standards for Policy Applications*, Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
36. 손철, 2011. "수도권의 공간적 주택하위시장 식별에 대한 연구", *국토연구*, 70: 151-166.
- Son, C., 2011. "Identification of Spatial Housing Submarkets in the Capital Region Using Self Organizing Map and Chow Test", *The Korea Spatial Planning Review*, 70: 151-166.
37. 신수민·정규형, 2017. "노년기 주거비부담이 우울 궤적에 미치는 영향: 노후생활비 준비여부에 따른 차이 비교", *노인복지연구*, 72(4): 191-215.
- Shin, S.M. and Jeong, K.H., 2017. "The Effect of Housing Cost Burden on Elderly Depression Trajectory: Comparing the Difference According to the Preparation for Financial Security in Later Life", *Korean Journal of Gerontological Social Welfare*, 72(4): 191-215.
38. 양세화·오찬옥·양세정, 1999. "가계특성과 주거비지출: 근로자가계 분석", *한국주거학회논문집*, 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.
39. 양세화·오찬옥·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.
40. 오정석·심영미, 2010. "공공임대주택 입주자의 주거복지서비스 향상에 관한 연구", *부동산학보*, 41: 21-34.
- Oh, J.S. and Sim, Y.M., 2010. "A Study for Improving of Housing Welfare Service for Public Rental Housing's Residents: Focused on the Enhancement of Independent Will and Job Creativeness of Permanent Rental Housing's Residents in Seoul", *Korea Real Estate Academy Review*, 41: 21-34.
41. 오찬옥·양세화·양세정, 2000. "노인가계의 주거비 지출에 관한 연구", *노인복지연구*, 10: 47-60.
- Oh, C.O., Yang, S.H., and Yang, S.J., 2000. "An Analysis of Housing Expenditure of the Elderly", *Korean Journal of Gerontological Social Welfare*, 10: 47-60.
42. 유병선·정규형, 2017. "저소득 임차가구의 주거비부담 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", *Regional Studies and Development*, 26(1): 1-38.
43. 이경영·전희정, 2018. "점유형태별 주거비부담능력의 영향 요인에 관한 연구: 수도권 및 비수도권의 지역 간 비교를 중심으로", *국토계획*, 53(4): 143-161.

- Lee, K.Y. and Jun, H.J., 2018. "Determinants of Housing Affordability among Renters and Homeowners: Comparison between the Capital and Non-capital Regions", *Journal of Korea Planning Association*, 53(4): 143-161.
44. 이선우, 2010. "장애인가구와 비장애인가구의 주거복지수준 비교: 최저주거기준과 주거비부담능력을 중심으로", 「한국사회복지행정학」, 12: 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: 1-21.
45. 이성근·심상운·이관률, 2012. "지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인 분석", 「도시행정학보」, 25(1): 65-84.
Lee, S.K., Shim, S.W., and Lee, K.R., 2012. "An Analysis on the Determinants of Residential Satisfaction for National Rental Housing Residents by the Type of Region", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 25(1): 65-84.
46. 이성우·민성희·박지영·조종구·고금석·하성규·조진철·김혜승·천현숙·조용석·장경석·양동우·윤해련·김영래, 2002. 「주거복지백서: 주택정책의 계층성 평가를 중심으로」, 진주: 대한주택공사.
Lee, S.W., Min, S.H., Park, J.Y., Cho, J.K., Ko, G.S., Ha, S.K., Cho, J.C., Kim, H.S., Chun, H.S., Cho, Y.S., Jang, K.S., Yang, D.W., Yoon, H.R., and Kim, Y.R., 2002. *Housing Welfare White Paper: Focusing on the Evaluation of the Hierarchy of Housing Policy*, Jinju: Korea National Housing Corporation.
47. 이현정, 2012. "미국 20-30대 1-2인 가구의 주거비 부담 실태", 「한국주거학회논문집」, 23(2): 69-77.
Lee, H.J., 2012. "Housing Cost Burden of Single- or Two-person Households in Their 20s and 30s in the United States", *Journal of the Korean Housing Association*, 23(2): 69-77.
48. 이호근, 2015. "「주거급여법」 도입과 사회적 취약계층 주거권확보를 위한 주거정책 및 법·제도 개선방안", 「사회보장연구」, 31(1): 169-204.
Lee, H.G., 2015. "「Housing Assurances Act」 and the Improvement of Law and Institutions on the Housing Policy for the Social Precarious Groups", *Korean Social Security Studies*, 31(1): 169-204.
49. 임세희, 2010. "주거빈곤이 아동발달에 영향을 미치는 과정 분석", 「한국사회복지학」, 62(4): 377-402.
Lim, S.H., 2010. "Process Analysis of Housing Poverty Influences on Child Development", *Korean Journal of Social Welfare*, 62(4): 377-402.
50. 임세희, 2016. "주거비 과부담 결정요인", 「한국사회복지학」, 68(3): 29-50.
Lim, S.H., 2016. "The Determinants of Housing Affordability", *Korean Journal of Social Welfare*, 68(3): 29-50.
51. 임세희, 2018. "공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이", 「한국사회정책」, 25(3): 75-101.
Lim, S.H., 2018. "The Difference of Housing Welfare Outcomes between Public Rental Housing and Market Rental Housing", *Korea Social Policy Review*, 25(3): 75-101.
52. 임세희·김선숙, 2016. "주거빈곤기간이 청소년의 주관적 행복감에 미치는 영향", 「한국아동복지학」, 56: 133-164.
Lim, S.H. and Kim, S.S., 2016. "The Effects of Housing Poverty on Adolescents' Subjective Well-being", *Journal of the Korean Society of Child Welfare*, 56: 133-164.
53. 임승학·장희순, 2017. "주거비부담요인이 월세거주자의 정신건강에 미치는 영향분석: 가구주·배우자의 주관적 정신건강 및 생활전반 만족도 분석 중심으로", 「주거환경」, 15(4): 25-39.
Lim, S.H. and Jang, H.S., 2017. "A Study on the Impact of Housing Cost Burden Factors on the Mental Health of the Residents of Monthly Rent: The Case of Subjective Mental Health and the Overall Life Satisfaction of the Household and Spouse", *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 15(4): 25-39.
54. 임재현, 2011. "주거빈곤이 가족생활에 미치는 영향", 「사회복지연구」, 42(1): 279-304.
Lim, J.H., 2011. "The Effect of Housing Poverty on Family Life", *Korean Journal of Social Welfare Studies*, 42(1): 279-304.
55. 장경석, 2003. "공공임대주택과 주거비지불능력", 「도시와 빈곤」, 65: 5-20.
Jang, K.S., 2003. "Public Housing and Housing Affordability", *Urbanity & Poverty*, 65: 5-20.
56. 정은희·최유석, 2014. "아동거주가구의 빈곤에 관한 다차원적 접근: 잠재집단분석을 이용한 유형화", 「한국콘텐츠학회논문지」, 14(6): 129-139.
Jeong, E.H. and Choi, Y.S., 2014. "A Multidimensional Approach on Poverty of Households with Children: A Typology Using Latent Class Analysis", *Journal of the Korea Contents Association*, 14(6): 129-139.
57. 조운애·김태룡, 2004. "부담 가능한 주거를 위한 국민임대주택사업의 정책과제", 「한국사회와 행정연구」, 15(3): 505-524.
Cho, Y.A. and Kim, T.R., 2004. "The Affordability of National Rental Housing Program", *Korean Society and Public Administration*, 15(3): 505-524.
58. 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.
59. 주현태·황석준·이창무, 2017. "저소득 임차가구 가구특성이 보증금 비중 선택 및 주거비 부담에 미치는 영향", 「국토계획」, 52(7): 121-139.
Joo, H.T., Hwang, S.J., and Lee, C.M., 2017. "The Effects of Low Income Tenants Characteristics on Selection of Deposit Ratio and Rent Burden", *Journal of Korea Planning Association*, 52(7): 121-139.
60. 진미운, 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.
61. 진미운, 2016. "주거급여제도 평가: 선정기준, 급여 수준과 전달체계", 「보건복지포럼」, 241: 43-63.
Jin, M.Y., 2016. "An Assessment of the Revised Housing Benefit Program: Eligibility, Payment and Delivery", *Health and Welfare Policy Forum*, 241: 43-63.
62. 진미운, 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.
63. 천현숙, 2013. "저출산 추세에 대응한 주택정책 보완방안", 「국토정책 Brief」, 423: 1-8.

- Chun, H.S., 2013. "Supplementation of Housing Policy for Low Birthrate Trends", *Korea Research Institute for Human Settlements Policy Brief*, 423: 1-8.
64. 천현숙·이길제·김준형·윤창원, 2016. 「주택과 출산간의 연계성에 관한 거시-미시접근」, 세종: 한국보건사회연구원·국토연구원. Chun, H.S., Lee, G.J., Kim, J.H., and Yoon, C.W., 2016. *Macro- and Micro-approach on the Relationship between Housing and Birth*, Sejong: Korea Institute for Health and Social Affairs-Korea Research Institute for Human Settlements.
65. 최병숙·이현정, 2014. "미국 대도시 지역 청년 1-2인가구의 주거 특성 및 주거비 부담 영향 요인", 「한국주거학회논문집」, 25(1): 51-61. Choi, B.S. and Lee, H.J., 2014. "Housing Characteristics and Determinants of Housing Cost Burden of Young Single- or Two-person Households in the U.S. Metropolitan Areas", *Journal of the Korean Housing Association*, 25(1): 51-61.
66. 최성근·이준협, 2015. "우리나라 중산층 삶의 질 변화-소득은 늘었으나, 교육·주거비 부담으로 삶의 질 악화", 「현대경제연구원 현안과 과제」, 15(6): 1-15. Choi, S.G. and Lee, J.H., 2015. "Quality of Life Change of Middle Class - Income Has Increased, but the Quality of Life Has Deteriorated due to the Burden of Education and Housing Cost", *Hyundai Research Institute Issues and Tasks*, 15(6): 1-15.
67. 최열·김상현·이재송, 2014. "로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석: 부산시 사례를 중심으로", 「부동산학보」, 59: 45-58. Choi, Y., Kim, S.H., and Lee, J.S., 2014. "A Study on Housing Affordability for Rental Residents Employing Logit Models: In Case of Busan Metropolitan City", *Korea Real Estate Academy Review*, 59: 45-58.
68. 최은희·이종권·김수진, 2011. "국민임대주택 입주에 따른 주거 개선효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심으로", 「주택연구」, 19(3): 123-147. Choi, E.H., Lee, J.K., and Kim, S.J., 2011. "Analysis on Effect of Housing Expenditure Reduction in National Rental Housing", *Housing Studies Review*, 19(3): 123-147.
69. 하성규·서종녀, 2006. "공공임대주택과 사회적 배제에 관한연구", 「주택연구」, 14(3): 159-181. Ha, S.K. and Seo, J.N., 2006. "Public Rental Housing and Social Exclusion", *Housing Studies Review*, 14(3): 159-181.
70. 함성근·최민섭, 2017. "주택바우처 수급권자 거주유형별 주거만족도 차이에 관한 실증연구", 「주거환경」, 15(3): 185-209. Ham, S.G. and Choi, M.S., 2017. "An Empirical Study on the Difference of the Housing Satisfaction among the Residential Type of the Housing Voucher Beneficiaries", *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 15(3): 185-209.
71. Beverly, S.G. and Barton, J., 2006. *Barriers to Asset Accumulation for Families in the SEED Pre-school Demonstration and Impact Assessment (Saving for Education Entrepreneurship, and Downpayment Research Report)*, Lawrence, Kansas: University of Kansas School of Social Welfare.
72. Bramley, G. and Karley, N.K., 2005. "How Much Extra Affordable Housing Is Needed in England?", *Housing Studies*, 20(5): 685-715.
73. Charles, C.Z., 2006. *Won't You Be My Neighbor? Race, Class and Residence in Los Angeles*, New York: Russell Stage Foundation.
74. Combs, E.R. and Olson, L., 1990. "Differences in Housing Expenditure/Income and Utility Expenditure/Income Ratios by Selected Characteristics of Rural Home Owners", *Housing and Society*, 17(3): 27-36.
75. DeVaney, S.A., Chiremba, S., and Vincent, A.M., 2004. "Life Cycle Stage and Housing Cost Burden", *Journal of Financial Counseling and Planning*, 15(1): 31-39.
76. Elmelech, 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.
77. Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., and Yates, J., 2005. *Conceptualising and Measuring the Housing Affordability Problem*, Australia, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
78. Grigsby, W.G. and Rosenburg, L., 1975. *Urban Housing Policy*, New York: APS Publications.
79. Hancock, K.E., 1993. "Can't Pay? Won't Pay? or Economic Principles of 'Affordability'", *Urban Studies*, 30(1): 127-145.
80. 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.
81. Kutty, N.K., 2005. "A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results", *Housing Policy Debate*, 16(1): 113-142.
82. Moore, E. and Skaburskis, A., 2004. "Canada's Increasing Housing Affordability Burdens", *Housing Studies*, 19(3): 395-413.
83. Ryu, Y., 2010. "Housing Submarkets in the City of Seoul and the Degree of Spatial Disparities in House Prices and Rent Levels across Seoul, 1988-2000", *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 13(1): 89-108.
84. Whitehead, C.M., 1991. "From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives", *Urban Studies*, 28(6): 871-887.
85. Wood, M., Turnham, J., and Mills, G., 2008. "Housing Affordability and Family Well-Being: Results from the Housing Voucher Evaluation", *Housing Policy Debate*, 19(2): 367-412.

Date Received 2019-01-16
 Date Reviewed 2019-03-10
 Date Accepted 2019-03-10
 Date Revised 2019-04-24
 Final Received 2019-04-24