

비주택 거주 주거취약계층의 주거특성 및 주거환경 분석*

Analysis of the Housing Characteristics and Residential Environment of the Housing Vulnerable Groups Living in Living Quarters Other than Housing Unit

권연화** · 최열***

Kwon, Yeon-Hwa · Choi, Yeol

Abstract

This study analyzes the housing types and housing characteristics of vulnerable groups living in quarters other than housing unit residential spaces. It aims to contribute to the preparation of detailed policies to improve the residential environment of housing vulnerable groups and to increase the inclusiveness of the vulnerable. Data from 'Housing survey of living quarters other than housing unit' were used, and the results thus obtained are as follows.

Residents of accommodations live in a place like a side room, have relatively many male residents and basic living households, have the highest instability in housing occupancy, and felt the burden of housing cost seriously. In the case of basic living households, they were more likely to select accommodations than Goshiwon. Residents of shacks were generally older and had spouses. Residents of other residences said that housing costs for their housing level were appropriate. The residentially vulnerable groups living in shacks and other residences had lower incomes than those of Goshiwon residents, but the residential area was large and the burden of housing expenses was also not significant. Female households were more likely to choose other residences than Goshiwon. The Goshiwon residents had above average educational background and high income. They were mostly single-person households, mainly living in the metropolitan area, and high satisfaction with the residential environment. They were also younger than all other types of residents.

주제어 비주택(주택이외의 거처), 주거취약계층, 주거환경, 다중범위검증, 다항로짓모형

Keywords Living Quarters Other than Housing Unit, Housing Vulnerable Groups, Residential Environment, Multiple-Range Test, Multinomial Logit Analysis

1. 서론

주거(housing)는 인간이 대부분의 시간을 보내는 물리적 공간으로 편안함, 안락함과 같은 심리적 혜택까지 함께 제공해 주는 공간이다(Dunn, 2000). 그러나 최근 우리나라에서는 주거로서 그 기능을 충분히 수행하기 어려운 비주택(주택이외의 거처)에 거주하는 가구들이 점점 증가하고 있다. 보건복지부(2020) 자료

에 따르면 주택이외의 거처(고시원, 판잣집, 비닐하우스, 숙박업소 객실, 일터 일부 공간 등)에 거주하는 가구 수가 2000년에는 9만 가구로 전체가구의 0.6% 정도였으나, 2010년에는 39만 가구(전체가구의 2.2%), 2015년에는 78만 가구(전체가구의 4.0%)로 지속적으로 가구 수와 그 비율이 증가하고 있다. 2018년에는 주택이외의 거처에 거주하는 가구 수가 100만 가구를 넘어 전체가구의 5%나 차지하였다.¹⁾ 게다가 가시적으로 열악한 주택임이 드

* 이 논문은 2019년 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2019R1C1C1004080).

** Researcher, Urban Affairs Research Institute, Pusan National University (First Author: toadl21@daum.net)

*** Professor, Department of Urban Engineering, Pusan National University (Corresponding Author: yeolchoi@pusan.ac.kr)

러나는 판잣집, 비닐하우스와 같은 비주택 거주민은 감소하였지만, 고시원, 숙박업소 객실 등과 같이 주거환경의 열악함이 잘 드러나지 않은 비가시적인 비주택 거주민은 오히려 증가하였다(빈곤사회연대, 2018).

비주택(주택이외의 거처)은 대부분 기본적인 위생시설, 환기시설, 냉난방시설 등이 갖추어져 있지 않아 주거환경이 아주 열악한 편이고, 2018년 11월 9일 발생한 고시원 화재 사고²⁾는 이들 비주택이 재난상황에 더욱 취약함을 보여주는 사례이다. 이외에도 비주택 거주자들은 불안정한 점유로 인한 퇴거위협, 정상적인 생활을 위협할 정도의 주거비부담, 열악한 환경과 재난상황에 대한 안전망 부족 등의 어려움도 함께 겪고 있다.

그래서 본 연구에서는 비주택(주택이외의 거처) 주거공간에 거주하는 주거취약계층의 주거특성을 살펴보고자 한다. 먼저 비주택 거처의 유형을 파악하고 비주택 거주자의 개인특성, 가구특성, 주거특성, 주거환경특성에 따른 거처유형별 주거선호의 차이를 살펴보고, 비주택 거처에 대한 상대적인 주거선호를 다항로짓 모형(Multinomial Logit Analysis)을 이용하여 분석하고자 한다. 이를 통해서 비주택 거주자를 위한 주거환경 개선, 주거취약계층에 대한 포용성 증대를 위한 세분화된 정책마련에 기여하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 비주택(주택이외의 거처)의 개념

거처(living quarters, 居處)는 사람이 살고 있는 모든 장소를 통칭하는 말로서 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위를 의미한다(지은실, 2005). UN에서는 거처를 단위거처(housing unit 혹은 dwelling)와 집단거처로 구분하는데, 우리나라에서는 주택(housing unit)과 주택이외의 거처(living quarters other than housing unit)로 구분한다(Figure 1). 주택은 4가

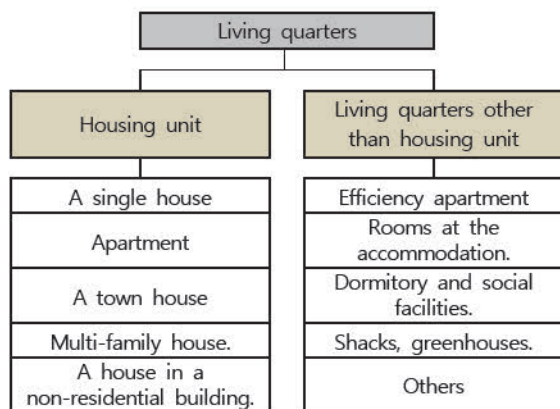


Figure 1. Classification of residence in Korea

Source: Survey on Residential Conditions other than Housing, 2017, Ministry of Land, Infrastructure and Transport

지 요건(①영구 또는 준영구 건물, ②한 개 이상의 방과 부엌, ③독립된 출입구, ④관습상 소유 또는 매매의 한 단위)에 부합하는 것을 말하며 이러한 요건을 충족하지 못하면 주택이외의 거처로 분류한다(통계청, 2014).

비주택(주택이외의 거처)이란 주택의 요건을 갖추지 못한 거주공간으로 그 개념과 대상은 서민생활대책점검회의(국토해양부, 2011)와 주거취약계층 주거지원 업무처리지침³⁾(국토교통부, 2021) 등을 수립하는 과정에서 보다 명확해졌으며, 오피스텔, 기숙사 및 특수사회시설, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 판잣집과 비닐하우스, 고시원, 쪽방, 기타 등으로 구분한다. ‘오피스텔’은 주거시설을 갖춘 사무실, ‘기숙사 및 특수사회시설’은 기숙사, 보육원, 양로원 등과 같이 집단거주를 위한 구조물을 말한다. ‘호텔·여관 등 숙박업소의 객실’은 대실료를 내고 하루 혹은 이틀 단위로 객실을 숙박시설로 이용하는 것이 주요 기능이지만, 일부 저소득 가구의 저렴한 거처로 기능하고 있는데 이를 ‘장기방’, ‘달방’ 등으로 부른다. ‘판잣집과 비닐하우스’는 영구성을 갖추지 못한 구조물로 농지, 공원 또는 나대지에 비닐이나 판자로 기본 골격만 갖춘 열악한 거처를 말한다. 가족과 함께 사는 가구가 많아 빈곤가구의 마지막 잠자리로 불리었으며(이호 외, 2002) 최근에는 외국인 노동자들의 거주지로 이용되는 경우가 많다. 고시원은 관악구 신림동이나 노량진과 같은 학원 밀집가나 대학교 인근에서 각종 고시나 공무원시험을 준비하던 고시생의 취침용 방에서 출발하였다. 개발로 인해 저렴한 주거지가 사라지고, 급격한 주택가격의 상승을 부담하기 힘든 저소득 가구가 늘어나면서 고시생이 아닌 일반 저소득가구, 1인가구 등이 고시원으로 대거 유입되었으며, 고시텔, 원룸텔, 리빙텔 등의 여러 이름으로 불리고 있다. 쪽방은 주거용도로 사용되는 주택이외의 거처로서 임대차계약에 의하지 아니한 무보증월세 또는 일세로 운영되는 시설로(하성규 외, 2005) 취사실, 세면실, 화장실 등이 적절하게 갖추어지지 않은 0.5-2평 내외의 주거공간이며(김준희, 2012; 이태진 외, 2017), ‘주거의 최후 보루’라고 불릴 만큼 우리 사회에서 가장 빈곤한 가구들이 선택하는 열악한 공간으로 인식되고 있다. 기타는 PC방, 찜질방 등 다중이용업소, 교회를 비롯한 종교시설, 농장, 여장 등 일터의 일부 공간 등이 있다. 본 연구에서는 이러한 비주택 중에서 주거수준이 양호한 오피스텔과 집단거주지인 기숙사 및 특수사회시설은 제외하고 연구를 진행하였다.

2. 주거취약계층

유럽의 경우 주택의 양적 부족 문제가 해소되면서 주거취약계층(Housing vulnerable groups)에 대한 정책적 관심이 증가하였고, 주거가 없거나(homeless) 불안정하고 부적절한 주거지(경제적으로 감당할 수 없는 주거, 비위생적 주거, 법적보호가 없는 주거 등)를 가진 가구, 혹은 그렇게 될 위험에 처한 가구를 주거취

약계층이라 하였다(Lynch and Cole, 2003; Council of Europe, 2008; Petrović and Timotijević, 2013; Paradis et al., 2014; UN Habitat, 2018). 국가마다 다소 차이가 있었으나, 대체로 지리적으로 격리된 저소득층 밀집지역, 저소득가구, 소수 인종가구, 고령자가구, 한부모가구 등을 주거취약계층에 포함하였다(Council of Europe, 2008; Chambers et al., 2018).

국내에서는 경제위기 이후 고용불안과 주거비용 상승으로 인해 주거불안정 계층이 증가하였으며, 이들을 위한 정책을 마련하는 과정에서 주거취약계층에 대한 논의가 본격적으로 이루어졌다(보건복지부, 2011). 주거취약계층은 보건복지부와 국토교통부 등이 정책의 대상을 한정하는 과정에서 그 개념과 범위가 명확해졌다. 보건복지부(2011)는 주거불안계층(쪽방, 고시원, 비닐하우스, 여인숙 등의 장기거주자)과 주거상실계층(만화방, 찜질방 등 비주택거주자 및 노숙인)을 주거취약계층이라 하였다. 국토교통부는 비주택거주자와 최저주거기준 미달가구를 주거취약계층으로 보았다(국토교통부, 2021; 박금령·최병호, 2019). 초기에는 비주택 거주자 중에서 쪽방과 비닐하우스 거주자만을 주거취약계층에 포함하였으나, 점차 고시원, 여인숙, 노숙인시설, 컨테이너, 움막, PC방, 만화방 등에 거주하는 사람들까지 주거취약계층에 포함하여 그 범위를 확대하였다.⁴⁾ 그리고 물질적 빈곤이나 신체적·정신적 장애 등으로 인해 다른 계층에 비해 경제적으로 어렵고, 사회적인 보호가 필요한 집단 중에서 주거환경이 열악하며, 주거문제를 자력으로 개선하기 어려운 가구를 주거취약계층으로 보았다(남원석, 2013). 과거에는 소득이나 자산에 기초하여 저소득가구만을 주거취약계층으로 한정하였으나, 최근에는 소득 이외에도 쪽방, 고시원, 비닐하우스와 같은 거주공간 특성, 장애인가구, 조손가구, 한부모가구 등과 같은 가구구성형태 특성, 대학생, 신혼부부, 사회초년생, 고령자 등 생애주기 특성까지 고려하여 주거취약계층의 범위를 확대하고 있다(문영임·김수정, 2018). 이와 같은 주거취약계층에 대한 다양한 논의를 바탕으로 본 연구에서는 비주택(주택이외의 거주)에 해당하는 ①호텔, 여관·여인숙 등의 숙박업소 객실, ②판자집, 비닐하우스, ③고시원·고시텔, ④컨테이너, 움막, PC방, 만화방 등에 살고 있는 거주자를 주거취약계층으로 정의하고, 이들의 주거특성 및 주거환경 특성을 실증적으로 분석하고자 한다.

3. 주거선택이론과 관련 선행연구

주거선택이론은 수요자 측면에서 주거를 선택함에 있어 중요한 기준이 무엇인지를 파악하는 것이다. 개인의 다양한 선택을 통해 드러나는 사회현상을 이해하기 위해서는 개인의 선택행위(Choice behavior)에 대한 이해가 중요하다. McFadden(1981)에 의해 이론적으로 개발·발전된 확률선택모형(Probabilistic choice model)은 선택행위에 포함된 불확실성을 결정론적 방법

만으로는 정확하게 추정할 수 없으므로 이를 보완하기 위해 확률론적 개념을 도입한 것으로(김정수·이주형, 2004), 사회학, 경제학, 도시계획, 교통계획, 지리학 등의 광범위한 분야에서 사용되며, 주거입지, 주택유형, 교통수단 등의 선택·선호에 관한 연구에서도 유용하게 활용되고 있다(이길순, 1990; 정지은, 2015). 확률선택모형은 ①선택대안의 수가 한정적이고, ②대안들은 상호배타적이며, ③의사결정주체가 반드시 하나의 대안이 선택해야 하는 3가지 조건을 만족시켜야 활용가능하다(Train, 1986). 또한 의사결정주체가 선택 가능한 대안들 중에서 가장 바람직한 대안을 선택한다는 가정에 기반하고 있기 때문에 의사결정자는 효용을 극대화시키는 대안을 선택하는 것으로 본다(이창호·이승일, 2012).

주거선택과 관련된 연구는 국내외에서 이미 오래전부터 이루어져왔다. 주거선택은 주택의 물리적 특성뿐 아니라, 주택의 입지, 교통, 주변 환경, 근린시설 등을 동시에 선택하는 것으로 개별가구는 주거선택을 통해 주택점유, 주택유형, 주택규모와 주거지역을 모두 결정하게 된다. 일반적으로 가구의 주거선택에 영향을 미치는 주요요인은 개인특성(성별, 연령, 교육수준, 자녀, 직업 등), 경제적 특성(소득, 생활비, 주거비, 경제적 지위 등), 주택특성(주택규모, 방수, 향, 층, 주택내부 시설상태 등), 지역특성(거주지역, 통근·통학, 사회·문화시설 이용편의성 등)으로 볼 수 있는데(이길순, 1990; 김정수·이주형, 2004; 최유미·남진, 2008; 문태현 외, 2008; 이주형·강남훈, 2009; 정지은, 2015), 주택시장이 세분화되고 수요가 다양해지면서 부모와 자녀의 관계, 은퇴여부, 건강 및 여가, 이웃, 접근성, 안전 등 주거선택에 영향을 미치는 요인들이 보다 다양해지고 있다(조인숙, 2004; 강창호·박창수, 2009; Painter and Lee, 2009; 고진수·최막중, 2012; 김현정, 2012; 권연화·최영, 2016). 이런 연구들은 대부분 일반적인 형태의 주택(단독주택, 아파트 등) 거주자를 대상으로 이루어졌으며, 비주택거주자에 대한 연구는 거의 찾아보기 힘든 실정이다.

비주택에 거주하는 주거취약계층에 대한 국내의 연구들은 다음과 같다. 외국에서는 홈리스이거나(homeless), 부적절한 수준의 주거지 거주자 혹은 사회·경제적으로 그렇게 될 위험에 처한 가구를 주거취약계층으로 보았으며, 이들과 관련된 연구는 이들의 주거취약 실태에 관한 연구, 주거에 대한 권리로서 적절한 주거수준을 확보하기 위한 연구, 주거취약성과 아동에 관한 연구 등이 있다. 미국, 캐나다, 세르비아, 개발도상국 등 개별국가에서 부적절한 주거와 홈리스 위험 등에 관한 실태 및 이들의 특성을 파악하고 대응책을 마련하고자 하는 연구(Graham Tipple and Speak, 2005; Raymond et al., 2011; Petrović and Timotijević, 2013; Paradis et al., 2014; Washington State Department of Health, 2018; Speak, 2019)와 주거취약계층의 주거접근성과 주거권을 보장하기 위한 방안을 마련하려는 연구(Council of Europe, 2008; Patterson et al., 2019)와 주거취약계층의 주거

환경이 아동의 교육이나 건강에 미치는 영향을 살펴본 연구(McCallum and Rich, 2018; Crushell and Shelley, 2019) 등이 있다.

주거취약계층에 대한 국내연구들은 대부분 저소득가구, 노인 가구, 장애인가구 등 가구주를 중심으로 주거취약계층을 정의하고 이들의 주거실태, 적절한 주거정책 및 지원제도 등에 관한 연구(강미나 외, 2010; 남원석, 2013; 권연화·최열, 2020)와 최저주거기준에 미달하는 가구의 공간적 특성이나 상태, 정책 등에 대한 연구(홍인옥 외, 2006; 구동희, 2012; 최은영 외, 2012; 임세희·박정하, 2017)이다. 비주택(주택이외의 처치)에 관한 국내연구는 2000년대 이후에 진행되기 시작하였으며 비주택 거주자의 주거실태와 공간적 분포특성에 대한 연구(하성규 외, 2005; 서종균 외, 2013)와 거주자의 사회·경제적 특성, 생활실태 파악 등 인권적인 측면에 초점을 둔 연구(서종균 외, 2009; 이현석·여경수, 2011; 김준희, 2012)가 주를 이루었다. 하성규 외(2005)는 주거빈곤의 관점에서 쪽방과 쪽방 거주민들의 생활과 주거실태를 파악하고 쪽방을 해소하기 위한 정책을 모색하였고, 서종균 외(2013)는 비주택 거주가구를 위한 주거지원 방안을 마련하기 위해 서울시의 쪽방, 고시원, 여관, 여인숙과 같은 비주택에 거주하는 1인 가구를 위한 주거지원 방안을 살펴보았다. 서종균 외(2009)는 비주택 거주민의 주거권을 포함하는 인권현황을 파악하여 그들이 인권을 실현할 수 있는 제도적 대안을 모색하였으며, 이현석·여경수(2011)는 비주택 거주자의 주거권 확보와 주거복지 실현을 위한 방안을 살펴보았고, 김준희(2012)는 쪽방, 고시원, 여관·여인숙과 같은 비주택에 대한 주거안전기준을 마련하여 최소한의 주거수준은 보장해야 한다고 하였다.

「2017년 주택이외의 처치에 대한 주거실태조사」가 이루어진 이후에는 비주택과 비주택 거주자에 대한 관심이 증가하고 있으며, 비주택 거주자(주거취약계층)의 주거환경 개선, 주거권 등을 연구하였다(최은영 외, 2018; 박금령·최병호, 2019; 임세희 외, 2020). 최은영 외(2018)는 주거취약계층의 거주공간인 비주택에 대한 실태조사와 제도개선 방안을 모색하였고, 박금령·최병호(2019)는 주거취약계층(최저주거수준 미달가구와 비주택 거주가구의 주관적 건강수준과 삶의 만족도를 살펴보았다. 임세희 외(2020)는 비주택 거주 아동가구의 주거실태와 이들의 주거 상황 이동 사례연구를 통해 이들의 주거권 확보를 위한 실효성 있는 지원정책을 마련하고자 하였다. 그러나 개별 비주택 처치의 특성을 파악하거나 비주택에 거주하는 주거취약계층의 주거선택 등과 관련된 연구는 찾아보기 힘들다. 그래서 본 연구에서는 비주택에 거주하는 주거취약계층을 대상으로 비주택 처치의 유형별 특성을 비교분석하고, 이들의 주거선택에 영향을 미치는 요인을 살펴보고자 한다.

III. 분석모형과 변수설정

1. 분석모형

선택대안이 셋 이상이며 위계(hierarchy)와 순서(ordered)가 모두 없거나 불투명한 경우에는 다항로짓모형(Multinomial logit model)을 활용할 수 있다(Liao, 1994). 다항로짓모형은 명목형 반응변수들 중에서 임의로 기준변수를 선택하여 기준변수와 나머지 반응변수를 쌍을 지어 상대적인 확률을 계산하였다(Liao, 1994; Agresti, 1996; 권연화·최열, 2016). 본 연구의 반응변수인 비주택 처치의 유형은 위계나 순서가 없는 대안이므로 다항로짓모형을 이용하여 비주택 가구의 특성이 그들의 주거선택에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.

반응변수가 명목형으로 $m=1, 2, \dots, J$ 의 범주를 가지며, 설명변수가 $X_1, \dots, X_k$ 일 경우 식 (1)과 같은 다항로짓모형식을 구할 수 있다(Cheng and Scott Long, 2007). 본 연구에서는 $J=4$ [①호텔·여관 등을 숙박업소 객실(이하 숙박업소), ②판잣집, 비닐하우스(이하 판잣집), ③고시원·고시텔(이하 고시원), ④일터(공장, 상점, 농장, 어장 등)의 일부 공간, PC방, 만화방, 기원, 찜질방 등(이하 기타로 분류)]이고, 기준범주는 숙박업소로 정하였다.

$$\Pr(y = m | x) = \frac{\exp(X\beta_m)}{\sum_{j=1}^J \exp(X\beta_j)} \quad (1)$$

여기서, $\beta_m = \beta_{0m} \dots \beta_{km}$ 으로 β_{0m} 은 절편값, β_{km} 은 계수이고, 기준범주 n 에 대한 특정범주 m 의 확률을 나타내는 오즈비(odds ratio)는 식 (2)에서 구할 수 있다.

$$\Omega_{mn} = \exp(X[\beta_m - \beta_n]) \quad (2)$$

거처유형에 따른 비주택 가구의 주거특성 및 주거환경 특성을 파악하기 위해 통계패키지 SAS 9.4를 활용하였다. 개별 변수들에 대한 기초통계량을 분석하고, 비주택 거처에 대한 특성을 파악하기 위해 분산분석을 실시하였으며 비주택 가구의 특성이 주거선택에 미치는 영향은 다항로짓모형으로 분석하였다.

2. 변수의 구성

본 연구는 「2017년 주택이외의 처치 주거실태조사」의 자료를 이용하였는데(2017. 11. 17.-12. 3.), 이 조사는 주택이외의 처치(오피스텔과 기숙사 및 특수사회시설은 제외)에 거주하는 가구의 주거실태조사를 전국단위로 실시한 것으로(유효표본 6,809가구) 주택이외의 처치(비주택)유형과 거주가구의 특징, 거주여건, 주거

비 부담 및 이주계획, 주거복지 관련 현황과 수요 등의 내용을 포함하고 있다. 비주택 거주자의 특성을 파악하기 위한 변수의 구성은 <Table 1>과 같으며, 종속변수인 비주택은 ①호텔·여관 등을 숙박업소 객실(이하 숙박업소), ②판잣집, 비닐하우스(이하 판잣집), ③고시원·고시텔(이하 고시원), ④일터(공장, 상점, 농장, 어장 등)의 일부 공간, PC방, 만화방, 기원, 찜질방 등(이하 기타로 분류)으로 구분하였다. 독립변수는 검토한 선행연구(이길순, 1990; 김정수·이주형, 2004; 최유미·남진, 2008; 문태현 외, 2008; 이주형·강남훈, 2009; 정지은, 2015)에 기초하여 개인특성으로는 성별, 연령, 학력, 배우자를, 가구특성으로는 가구소득, 가구형태(1인가구 여부) 주민등록등재지, 기초생활수급가구 여부를, 주거특성으로는 쪽방 여부, 거주위치, 점유형태, 주택면적, 거주기간,

거주지역을, 주거환경평가에 대한 내용에는 주거환경만족도, 주거비 적절성, 이웃관계, 주거비부담으로 정하였다. 모든 독립변수를 활용하여 비주택 거주유형에 따른 거주자 및 주거환경특성을 파악하였다. 주거선택의 이후의 과정으로 볼 수 있는 거주기간, 주거환경만족도, 이웃관계 등의 변수는 제외하고 비주택 가구의 특성이 주거선택에 미치는 영향을 분석하였다.

3. 변수의 기초통계량

개별 변수에 대한 기초통계량을 분석하였다. 응답자의 비주택 유형 및 개인특성과 가구특성에 대한 기초분석은 <Table 2>와 같다. 남자가 2698명(68.55%)으로 여자보다 두 배 이상 많았다. 30세

Table 1. Variables for analysis

Variables			Definition
Dependent Variables	HT	Types of living quarters other than housing unit	1: accommodation, 2: shack, 3: goshiwon, 4: others
	GEN	Gender	1: male, 0: female
Individual Characteristics (IC)	AGE	Age	1: under 30 years old, 2: 30-39 years old, 3: 40-49 years old, 4: 50-59 years old, 5: 60 more than years old
	EDU	Final educational background	1: middle school graduate or less, 2: high school graduate, 3: attending university, 4: university graduate or higher
	MAR	Whether you have a current spouse	1: yes, 0: no
	INC	Average gross household income per month	1: less than 1 million won, 2: 1-2 million won, 3: 2-3 million won, 4: 3-4 million won, 5: 4 million won or more
Households Characteristics (HC)	SIN	Single-person household status	1: single-person households, 0: others
	ADD	The current resident registration place	1: current residence, 0: others
	BLS	Basic living supply and demand households	1: yes, 0: no
	JOK	Side room status	1: yes, 0: no
Residential Characteristics (RC)	LOC	Location of residence	1: ground floor, 0: others (basement, rooftop)
	TEN	Housing tenure type	1: owner, 2: jeonse, 3: monthly rent with a deposit, 4: monthly rent without deposit, 5: free
	ARE	Housing area	1: less than 6.5 m ² , 2: 6.5-14m ² , 3: 14-26 m ² , 4: 26-36 m ² , 5: 36 m ² or more
	RES	Residential area	1: metropolitan area (Seoul, Incheon, Gyeonggi province), 0: others
	PER*	Residential period	1: less than 1 year, 2: 1-2 years, 3: 2-3 years, 4: 3-5 years, 5: 5-10 years, 6: 10-15 years, 7: 15-20 years, 8: 20 years or more
	SAT*	Residential environmental satisfaction	1: very dissatisfied, 2: dissatisfied, 3: in ordinary circumstances, 4: satisfied, 5: very satisfied
Evaluation of Residential Environment (ER)	NEI*	Neighborhood relationship	1: no neighbors interacting, 2: greetings only, 3: sometimes we meet and talk, 4: open up and help each other with difficulties
	APP	Appropriateness of housing cost levels for living conditions	1: very inappropriate, 2: inappropriate, 3: in ordinary circumstances, 4: appropriate, 5: very appropriate
	AFF	The degree of burden of housing costs	1: no burden at all, 2: unburdened, 3: in ordinary circumstances, 4: burdened, 5: very burden

* It was used in the analysis of housing characteristics (ANOVA) according to the type of residence, but not in the multinomial logit model related to housing preference.

Table 2. Descriptive statistics of individual and household characteristics

Variables		Frequency	%
GEN	Female	1238	31.45
	Male	2698	68.55
AGE	Under 30	1532	38.92
	30-39	732	18.6
	40-49	476	12.09
	50-59	481	12.22
IC	More than 60	715	18.17
	Middle school graduate or less	607	15.42
	High school graduate	1164	29.57
EDU	Attending university	501	12.73
	University graduate or higher	1664	42.28
MAR	No	3290	83.59
	Yes	646	16.41
INC	Less than 1 million won	1103	28.02
	1-2 million won	1243	31.58
	2-3 million won	1022	25.97
	3-4 million won	389	9.88
	4 million won or more	179	4.55
HC	No	480	12.2
	Yes	3456	87.8
ADD	No	1539	39.1
	Yes	2397	60.9
BLS	No	3638	92.43
	Yes	298	7.57

미만이 38.92%로 가장 많았으며 다음으로 30-39세 이하(18.6%), 60세 이상(18.17%) 순이었다. 학력은 대졸이상이 42.28%, 대학재학이 12.73%로 대학수준의 교육을 받은 비율이 50%를 초과하였다. 배우자가 없는 비율이 83.59%로 높았다. 가구의 월평균소득은 100만 원 미만이 28.02%, 100-200 미만인 31.58%, 200-300만 원 미만이 25.97%로 월평균소득 300만 원 미만 가구가 대부분이었다(85.57%). 1인가구 비율은 87.8%였으며, 현재거처에 주민등록을 등재하지 않은 가구가 무려 39.1%였고, 기초생활수급가구는 7.57%였다.

주거특성과 주거환경평가에 대한 기초분석은 <Table 3>과 같다. 응답자 중에서 고시원에 거주하는 비율이 72.05%로 가장 많았으며, 다음으로 기타(14.63%), 판잣집(9.48%), 숙박업소(3.84%) 순이었다. 거처가 쪽방 형태인 가구는 24.9%로 4가구 중 1가구나 되었으며, 대부분 거처는 지상(97.94%)에 위치하였다. 비교적 안정적인 점유형태에 해당하는 자가와 전세에 거주비율은 각각 8.49%와 15.07%였고, 상당수가 보증부월세(37.53%)와 월세(33.21%)에 거주하고 있어 비주택 거주민들의 주거안정성이 상당히 낮음을 확인할 수 있었다. 주택면적이 14-26m² 미만인 거처에 거주하는

Table 3. Descriptive statistics of residential environment characteristics

Variables		Frequency	%
DV	Accommodation	151	3.84
	Shack	373	9.48
	Goshiwon	2836	72.05
	Others	576	14.63
JOK	No	2956	75.1
	Yes	980	24.9
LOC	Others (basement, rooftop)	81	2.06
	Ground floor	3855	97.94
TEN	Owner	334	8.49
	Jeonse	593	15.07
	Monthly rent with a deposit	1477	37.53
	Monthly rent without deposit	1307	33.21
RC	Free	225	5.72
	Less than 6.5 m ²	578	14.68
	6.5-14 m ²	1150	29.22
	14-26 m ²	1581	40.17
	26-36 m ²	306	7.77
RES	36 m ² or more	321	8.16
	Others	740	18.8
PER	Metropolitan area	3196	81.2
	Less than 1 year	1527	38.8
	1-2 years	724	18.39
	2-3 years	416	10.57
	3-5 years	429	10.9
SAT	5-10 years	373	9.48
	10-15 years	162	4.12
	15-20 years	87	2.21
	20 years or more	218	5.54
	Very dissatisfied	176	4.47
NEI	Dissatisfied	766	19.46
	In ordinary circumstances	1585	40.27
	Satisfied	1237	31.43
APP	Very satisfied	172	4.37
	No neighbors interacting	2461	62.53
	Greetings only	777	19.74
ER	Sometimes we meet and talk	351	8.92
	Open up and help each other with difficulties	347	8.82
	Very inappropriate	170	4.32
AFF	Inappropriate	835	21.21
	In ordinary circumstances	1599	40.63
	Appropriate	1091	27.72
BLS	Very appropriate	241	6.12
	No burden at all	331	8.41
	Unburdened	727	18.47
BLS	In ordinary circumstances	1148	29.17
	Burdened	1304	33.13
	Very burden	426	10.82

비율이 40.17%로 가장 높았으며, 다음으로 6.5-14m² 미만, 6.5m² 미만이 각각 29.22%와 14.68%였다. 최저주거기준에 따른 1인가구의 최소주거면적(14m²)과 비교해볼 때, 면적기준에 미치지 못하는 가구가 무려 44%나 되었다. 현재 거주에서 거주기간은 1년 미만이 38.8%로 가장 많았으며, 1-2년 미만이 18.39%, 10년 이상 거주한 비율은 11.98%에 불과하였다. 비주택 거주가구 중 81.2%가 수도권에 살고 있었다. 주거환경평가에서 현재거처에 대한 주거환경만족도는 '매우 만족'이 4.47%, '만족'이 31.43%로 의외로 높았으며, 주거비의 적절성은 '보통'이 40.63%, '그렇다'는 비율이 27.72%, '매우 그렇다'가 6.12%로 보통이라는 응답을 제외하면 적절하다는 비율이 조금 높았다. 이웃관계의 경우 교류하는 이웃이 없는 비율이 62.53%, 인사정도만 하는 비율이 19.74%였다. 주거비가 매우 부담스러운 비율은 10.82%, 부담스러운 비율은 33.13%로 부담스럽지 않은 비율보다 높게 나타났다.

IV. 비주택 거주 주거취약계층의 주거특성 분석

1. 비주택 유형별 주거특성 분석

비주택 거주 주거취약계층의 개인특성, 가구특성, 주거특성 및 주거환경평가 특성에 따라 주거유형에 차이가 있는지를 확인하기 위하여 분산분석(ANOVA)을 실시하였다. 3개 이상의 집단 간 평균차이를 검정하는 방법이 분산분석이며, 개별집단의 모평균이 모두 같다고 하는 귀무가설이 기각되어 집단 간 평균이 어떻게 다른지를 확인하고자 할 때 다중비교방법을 이용한다. 본 연구에서는 다중비교방법 중에서 다중범위검증(Multiple-Range Test)이라고 불리는 Duncan방법을 활용하였다.⁵⁾

비주택 가구의 거주유형에 대한 선호를 분석한 결과는 <Table 4>

Table 4. Analysis of the housing preferences of the vulnerable groups living in living quarters other than housing unit

Valuables	Total means	F value	Duncan's Multiple Range Test					Valuables	Total means	F value	Duncan's Multiple Range Test				
			Number of means	Critical range	Grouping	Mean	HT [†]				Number of means	Critical range	Grouping	Mean	HT [†]
IC	GEN	0.69	5.64***	2	0.0686	A	0.81	LOC	0.98	5.11***	2	0.0210	A	1.00	②
				3	0.0722	B	0.73				3	0.0221	A	0.99	①
				4	0.0747	B	0.68				4	0.0228	A,B	0.98	③
				4	0.0747	B	0.66				4	0.0228	B	0.96	④
	AGE	2.52	574.85***	2	0.1897	A	4.56	TEN	3.13	109.36***	2	0.1447	A	3.95	①
				3	0.1997	B	3.93				3	0.1523	B	3.20	③
				4	0.2065	C	3.25				4	0.1575	C	3.01	④
				4	0.2065	D	2.03				4	0.1575	D	2.42	②
	EDU	2.82	322.98***	2	0.1513	A	3.12	RC	2.65	490.64***	2	0.1363	A	3.98	②
				3	0.1593	B	2.33				3	0.1435	B	3.38	④
				4	0.1647	C	2.03				4	0.1483	C	2.36	③
				4	0.1647	D	1.62				4	0.1483	D	2.15	①
	MAR	0.16	278.89***	2	0.0498	A	0.55	PER	2.83	802.16***	2	0.2419	A	6.46	②
				3	0.0524	B	0.34				3	0.2547	B	3.56	④
				4	0.0542	C	0.19				4	0.2632	C	3.15	①
				4	0.0542	D	0.08				4	0.2632	D	2.18	③
HC	INC	2.31	25.4***	2	0.1637	A	2.38	RES	0.81	319.41***	2	0.0519	A	0.92	③
				3	0.1723	A	2.36				3	0.0546	B	0.60	②
				4	0.1781	B	1.95				4	0.0565	B	0.57	④
				4	0.1781	B	1.85				4	0.0565	C	0.32	①
	SIN	0.88	533.7***	2	0.0408	A	0.97	SAT	3.12	34.72***	2	0.1346	A	3.18	③
				3	0.0430	B	0.91				3	0.1417	A	3.13	④
				4	0.0444	C	0.71				4	0.1465	B	2.92	①
				4	0.0444	D	0.42				4	0.1465	C	2.69	②
	ADD	0.61	61.38***	2	0.0706	A	0.91	NEI	1.64	614.46***	2	0.1183	A	3.06	②
				3	0.0743	B	0.66				3	0.1245	B	2.17	④
				4	0.0768	C	0.56				4	0.1287	C	1.77	①
				4	0.0768	C	0.50				4	0.1287	D	1.34	③
RC	BLS	0.08	67.22***	2	0.0382	A	0.28	APP	3.10	18.33***	2	0.1392	A	3.30	④
				3	0.0402	B	0.19				3	0.1466	A	3.28	②
				4	0.0416	C	0.08				4	0.1515	B	3.14	①
				4	0.0416	C	0.05				4	0.1515	B	3.03	③
	JOK	0.25	17.62***	2	0.0636	A	0.28	AFF	3.19	45.69***	2	0.1625	A	3.42	①
				3	0.0670	A	0.28				3	0.1711	A	3.30	③
				4	0.0692	B	0.21				4	0.1769	B	2.87	④
				4	0.0692	C	0.14				4	0.1769	B	2.78	②

Note: 1) [†] ① accommodation, ② shack, ③ goshiwon, ④ others
2) ***P<0.01

와 같으며, 모든 변수에서 비주택 유형에 따른 집단 간 평균값에 유의미한 차이가 나타났다. 성별(GEN)에 대한 전체평균은 0.69인데 숙박업소에 대한 평균이 0.81로 가장 높았으며, 다음으로 판잣집, 고시원, 기타 순이었다. 이는 숙박업소에 남성 거주자가 상대적으로 많다는 것을 의미한다. Duncan's Grouping에서는 숙박업소를 하나의 그룹으로, 판잣집, 고시원, 기타를 하나의 그룹을 구분하였다. 소득(INC)의 전체평균 평균은 2.31이고, 고시원 평균은 2.38, 기타 평균은 2.36으로 높았고, 숙박업소는 1.85, 판잣집은 1.95였다. 소득이 높을수록 고시원과 기타에 거주하는 비율이 상대적으로 많다는 뜻이다. Duncan's Grouping에서 고시원과 기타가 같은 그룹으로, 숙박업소와 판잣집이 다른 그룹으로 묶였다. 주민등록등록제(ADD)에 대한 전체평균은 0.61이고, 판잣집에서 평균값이 0.91로 가장 컸다. Duncan's Grouping에서는 전체평균보다 작은 값을 가지는 고시원(0.56)과 숙박업소(0.50)가 하나의 그룹으로 구분되었다. 기초생활수급(BLS)의 전체평균은 0.08이고, 숙박업소 평균값이 0.28로 가장 크게 나타나 상대적으로 숙박업소에서 거주하는 기초생활수급가구의 비율이 높은 것을 알 수 있었다. Duncan's Grouping에서는 전체평균보다 작은 값을 가지는 기타(0.08)와 고시원(0.05)이 하나의 그룹으로 형성되었다. 쪽방(JOK)의 전체평균은 0.25였으나, 숙박업소와 고시원의 평균은 0.28이었고 판잣집과 기타의 평균은 전체평균보다 낮았다. Duncan's Grouping에서는 숙박업소와 고시원이 같은 그룹으로 묶이고, 판잣집과 기타는 각각 하나의 그룹이 되었다. 거처위치(LOC)의 경우 판잣집 평균이 1.00으로 판잣집은 모두 지상에 위치하였고, 판잣집 이외의 거처에서 지하(옥탑) 거처가 있음을 알 수 있다. 고시원은 판잣집, 숙박업소와 그룹을 이룰 수도, 기타와 그룹을 이룰 수도 있는 것으로 나타났으며 Duncan's Group은 두 개로 구분되었다. 거주지역(RES)은 고시원 평균값(0.92)이 전체평균(0.81)보다 컸으며, 숙박업소 평균(0.32)이 가장 작아 수도권일수록 고시원 거주비율이 높은 것을 알 수 있었으며, Duncan's Grouping에서 판잣집과 기타를 동일한 그룹으로 구분하였다. 주거환경만족도(SAT)는 고시원 평균이 3.18, 기타 평균이 3.13으로 전체평균보다 높아 하나의 그룹으로 묶였으며, 판잣집의 만족도가 2.69로 가장 낮았다. 주거비의 적절성(APP)은 기타(3.30)와 판잣집(3.28)로 전체평균(3.10)보다 높아 주거수준 대비 주거비가 적절하다는 비율이 높은 것으로 볼 수 있으며, 이들은 하나의 그룹을 형성하였다. 주거비부담(AFF)의 전체평균은 3.19이고 숙박업소(3.42), 고시원(3.30)의 주거비부담은 컸으며, 기타(2.87), 판잣집(2.78)의 주거비부담이 상대적으로 덜하였다.

특히, 연령(AGE), 학력(EDU), 배우자(MAR), 가구형태(SIN), 점유형태(TEN), 주거면적(ARE), 거주기간(PER), 이웃관계(NEI)의 경우 비주택 유형에 따른 집단 간 차이가 분명하여 개별유형이 각각 하나의 집단으로 분류되었는데, 이는 개별 거처

의 거주민들이 모두 다른 특성을 가지고 있는 것으로 해석할 수 있다. 연령과 배우자 변수는 판잣집에서 평균값이 가장 크고, 고시원에서 가장 작았다. 이는 나이가 많을수록, 배우자가 있을수록 판잣집에 거주하는 사람이 많고, 나이가 어리고, 배우자가 없는 경우 고시원에 거주비율이 높다는 뜻이다. 학력의 경우 고시원 평균이 3.12로 가장 높았으며, 판잣집은 1.62로 가장 낮았다. 학력이 높을수록 고시원에 거주하는 경우가 많다는 의미이다. 가구형태는 고시원 평균이 0.97로 가장 높고, 판잣집에서 0.42로 가장 낮아 1인가구일수록 고시원에 거주하고 1인가구가 아닐수록 판잣집에 거주한다는 것을 알 수 있다. 점유형태는 숙박업소 평균값(3.95)이 가장 컸고 주거면적과 거주기간은 판잣집의 평균값이 각각 3.98, 6.46으로 가장 컸다. 이는 점유형태가 불안정할수록 숙박업소 거주비율이 높고, 주거면적이 넓고, 거주기간이 길수록 판잣집 거주비율이 높은 것으로 볼 수 있다. 이웃관계의 경우 전체 평균이 1.64로 낮은 편이나, 판잣집의 평균은 3.06으로 높아 이웃관계가 가장 긴밀한 거주유형이 판잣집임을 알 수 있다.

2. 비주택 거처 주거선택 특성 분석

비주택에 거주하는 주거취약계층의 주거선택 특성을 파악하기 위하여 비주택 거처(숙박업소, 판잣집, 기타, 고시원 기준범주) 선택에 개인특성, 가구특성, 주거특성, 주거환경특성이 미치는 영향을 다항로짓모형으로 분석하였다. 주거선택 이후의 과정으로 볼 수 있는 거주기간, 주거환경만족도, 이웃관계 등의 변수는 제외하였으며, 모형의 적합성(Good of fitness)과 가설검정 결과는 <Table 5>, <Table 6>과 같다. 종속변수에 대한 독립변수의 기울기를 나타내는 모수추정치(estimate)는 최대우도추정으로 구하여 <Table 7>에 제시하였다. <Table 7>은 비주택 거주 주거취약계층이 고시원에 비해 숙박업소를 선택할 상대적인 확률(π_1/π_3),

Table 5. The fitness of the model

Criterion	Intercept only	Intercept and covariates
AIC	6821.586	3888.965
SC	6840.42	4190.306
-2 Log L	6815.586	3792.965
R-square		0.536
Max-rescaled R-square		0.6513

Table 6. Hypothesis test

Test	Chi-Square	DF	Pr > ChiSq
Likelihood ratio	3022.6207	54	<.0001
Score	2960.6769	54	<.0001
Wald	1214.9633	54	<.0001

Table 7. Maximum likelihood estimation and odds ratio about housing types of the vulnerable groups living in living quarters other than housing unit

Valuables	$\log(\pi_1/\pi_3)$			$\log(\pi_2/\pi_3)$			$\log(\pi_4/\pi_3)$		
	Maximum likelihood estimates		Odds ratio	Maximum likelihood estimates		Odds ratio	Maximum likelihood estimates		Odds ratio
	Estimate	Standard error		Estimate	Standard error		Estimate	Standard error	
Intercept	-5.2115 ***	1.3799		-5.2553 ***	1.4123		-0.3544	0.7003	
IC	GEN	0.0866	1.090	-0.1248	0.2032	0.883	-0.4271 ***	0.1289	0.652
	AGE	0.7739 ***	2.168	0.8575 ***	0.0877	2.357	0.3349 ***	0.0520	1.398
	EDU	-0.3953 ***	0.674	-0.7625 ***	0.0979	0.467	-0.5037 ***	0.0633	0.604
	MAR	-0.3290	0.720	0.0845	0.2666	1.088	0.1984	0.1972	1.219
HC	INC	-0.0055	0.995	-0.6374 ***	0.0964	0.529	-0.2526 ***	0.0629	0.777
	SIN	-1.0464 **	0.351	-2.2584 ***	0.2830	0.105	-1.3122 ***	0.2228	0.269
	ADD	-0.7506 ***	0.472	0.5331 **	0.2386	1.704	-0.0334	0.1321	0.967
	BLS	0.5697 *	1.768	0.2177	0.2679	1.243	-0.1586	0.2467	0.853
RC	JOK	-0.6389 ***	0.528	0.6752 ***	0.2308	1.964	-0.2376	0.1636	0.789
	LOC	0.3350	1.398	1.8635 *	1.0848	6.446	-0.9738 ***	0.3459	0.378
	TEN	0.7814 ***	2.185	0.0118	0.0751	1.012	0.1658 **	0.0668	1.180
	ARE	0.1969	1.218	1.5232 ***	0.1040	4.587	1.1835 ***	0.0797	3.266
ER	RES	-3.1409 ***	0.043	-1.2509 ***	0.1966	0.286	-1.8533 ***	0.1425	0.157
	APP	0.0864	1.090	0.1849 **	0.0887	1.203	0.2681 ***	0.0642	1.307
	AFF	0.1961 *	1.217	-0.3775 ***	0.0787	0.686	-0.2572 ***	0.0557	0.773

Note: 1) * $P < 0.1$, ** $P < 0.05$, *** $P < 0.01$

2) π_1 : accommodation, π_2 : shack, π_3 : goshiwon (reference group), π_4 : others

고시원에 비해 판잣집을 선택할 상대적인 확률(π_2/π_3), 고시원에 비해 기타거처를 선택할 상대적인 확률(π_4/π_3)을 나타낸 것이다.

먼저 (π_1/π_3)부문에서는 연령(AGE), 학력(EDU), 가구형태(SIN), 주민등록등록제(ADD), 기초생활수급(BLS), 쪽방(JOK), 점유형태(TEN), 거주지역(RES), 주거비부담(AFF) 변수가 종속변수에 통계적으로 유의미한 영향을 주었다. 최대우도추정과 오즈비(Odds ratio)를 이용하여 비주택 거주자의 주거선택 특성을 구체적으로 살펴보면 나이가 많을수록, 학력이 낮을수록 고시원에 비해 숙박업소를 선택할 가능성이 높았다. 이는 고시원 공무원시험을 준비하던 고시생의 취침용 방에서 출발한 고시원의 형성배경에서 관련성을 찾아볼 수 있으며, 시험을 준비하는 이들 대부분이 고등교육 이상의 교육을 받은 사람들이다. 그리고 지방에서 서울로 올라와 대학(원), 직장을 다니거나 취업준비 중인 젊은 세대들이 안정적인 정주공간을 확보하기 전에 고시원에서 단기간 머무르는 특성이 반영된 것으로 볼 수 있다(김준희, 2013). 1인 가구가 아닐수록, 쪽방이 아닐수록 고시원보다 숙박업소를 선택할 상대적 확률이 각각 2.85배, 1.89배 증가했는데, 이는 상당수의 고시원이 침대와 책상을 겨우 놓을 수 있는 규모의 쪽방 형태이기

때문으로 추측할 수 있다. 현재 거주지에 주민등록이 되어 있지 않을수록 고시원에 비해 숙박업소를 선택할 확률이 높았다. 주민등록이 주민의 거주관계를 파악하기 위한 행정절차이고, 숙박업소 이용자는 주민등록(전출입신고)이 불가능한 점을 고려한다면 자연스러운 결과이다. 기초생활수급가구일수록 고시원보다 숙박업소를 선택할 상대적 확률이 높았는데, 이는 경제적으로 취약한 기초생활수급가구는 고시원 비용을 부담하기 어려우며, 기초생활수급가구가 이용하는 숙박업소는 호텔이나 여관보다 급이 낮은 여인숙 정도인 것으로 추측할 수 있다. 주거점유가 불안정할수록 고시원에 비해 숙박업소를 선택할 확률이 증가하였는데 통상 숙박업소 거주자는 주거용 건물의 세입자가 아닌 상업시설의 투숙객으로 분류되어 법적으로 보호받을 수 없으며, 전입신고도 할 수 없기 때문이다. 비수도권에 거주할수록 고시원에 비해 숙박업소를 선택할 확률이 23.26배나 증가하였다. 이는 고시원이 비수도권 보다 수도권에 압도적으로 많이 분포하기 때문이다(김준희, 2013). 주거비부담이 심각하다고 느낄수록 고시원보다 숙박업소를 선택할 확률이 높아졌는데 이는 숙박업소에 거주하는 주거취약계층 대부분이 일용직 노동으로 생계를 꾸리는 경제적

으로 아주 어려운 계층이기 때문일 것이다.

(π_2/π_3)부문에서는 연령(AGE), 학력(EDU), 소득(INC), 가구 형태(SIN), 주민등록등재(ADD), 쪽방(JOK), 거처위치(LOC), 주택면적(ARE), 거주지역(RES), 주거비적정성(APP), 주거비부담(AFF) 변수가 종속변수에 통계적으로 유의미한 영향을 주었다. 비주택 거주자의 주거선택 특성을 살펴보면 나이가 많을수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 2.36배 증가하여 연령에 따른 주거선택의 차이를 확인할 수 있었다. 학력이 낮을수록, 소득이 낮을수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 증가해 상대적으로 고시원 거주자의 학력과 소득이 높음을 알 수 있다. 1인가구가 아닐수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 9.52배 증가하였는데, 이는 고시원의 규모가 아주 작고, 1인가구 중 상당수가 고시원에 거주하기 때문으로 볼 수 있다(보건복지부, 2011: 서종균 외, 2013). 현재거처에 주민등록이 되어 있을수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 높아졌는데, 이는 판잣집 거주자 대부분이 현재거처에 주민등록을 등재하고 있기 때문이다(통계청, 2018). 쪽방일수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 높았는데, 통상 0.5-2평 내외로 취사실, 세면실, 화장실 등이 적절하게 갖추어지지 않은 주거공간을 쪽방이라고 하므로 판잣집이 취사실, 세면실, 화장실 등의 시설이 적절하게 갖추어져 있지 않기 때문일 것이다. 거처위치가 지상일수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 높아졌는데, 이는 고시원의 경우 지하 혹은 옥탑에 위치한 방도 있기 때문이다. 주거면적이 넓을수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 4.59배 증가했는데, 판잣집(비닐하우스 포함)의 평균적인 규모가 고시원보다 크기 때문으로 볼 수 있다. 비수도권에 거주할수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 3.50배로 높았는데, 앞에서 언급한 것처럼 비수도권지역에는 고시원이 상대적으로 적기 때문일 것이다(김준희, 2013). 주거비가 적정하다고 느낄수록, 주거비부담이 심각하지 않을수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 높아졌는데, 이는 주거취약계층이 본인들의 경제적 상황에서 선택할 수 있는 마지막 대안주거처가 판잣집이기 때문일 것이다(이호 외, 2002).

(π_4/π_3)부문에서는 성별(GEN), 연령(AGE), 학력(EDU), 가구 소득(INC), 가구형태(SIN), 거처위치(LOC), 점유형태(TEN), 주택면적(ARE), 거주지역(RES), 주거비적정성(APP), 주거비부담(AFF) 변수가 종속변수에 통계적으로 유의미한 영향을 주었다. 비주택 거주자의 주거선택 특성을 구체적으로 살펴보면 기타 거처(공장, 상점, 농장, 어장 등 일터의 일부 공간, PC방, 만화방, 기원, 찜질방 등)는 주거공간이 아닌 다른 주목적(일터로서의 목적)이 있는 공간이므로 주거공간으로 이용되기에는 그 환경이 열악하다고 볼 수 있으므로 기타거처를 선택할 확률이 높다는 것은 주거로서의 기본여건이 충족되지 못한 환경에 거주할 가능성이 높다는 의미한다. 여성일수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 가능성이 증가했는데 이는 여성들의 주거취약성이 더욱 심각할

을 나타내는 것이다. 숙박업소, 판잣집에서와 같이 나이가 많을수록, 학력이 낮을수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 각각 1.40배, 2.16배 높아졌다. 소득이 낮을수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 높아졌는데 이는 주거공간을 마련할 금전적 여유가 없어서 기타거처에 거주하는 것으로 볼 수 있다. 1인가구가 아닐수록 고시원에 비해 기타거처를 선택하였는데, 이는 앞에서 언급한 것처럼 공간의 규모를 중요한 요인으로 볼 수 있다. 거처위치가 지상이 아닐수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 2.65배 증가했는데 이는 지하나 옥탑에 있는 일터의 일부 공간에서 거주하는 경우가 많기 때문일 것이다. 주거점유가 보다 불안정적일수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 높아졌다. 기타거처 거주자는 주거와 근로가 연결되어 있는 상황으로 근로가 중단되면 주거도 중단되는 위험에 놓여 있으며, 주거지가 아니므로 전입신고를 할 수 없어 법적인 보호를 받기도 힘든 것이 현실이다. 면적이 넓을수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 3.27배 높아졌는데 이는 기타거처의 경우 주목적의 용도가 분명하게 있어 보통의 주거공간보다는 규모가 크기 때문이다. 비수도권에 거주할수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 6.37배 증가했는데 이는 아르바이트, 취업 등의 목적으로 비수도권으로 이주한 사람들이 적절한 별도의 주거공간을 확보하지 못해 기타거처에 거주하기 때문일 것이다. 주거비가 적정할수록, 주거비부담이 심각하지 않을수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 높았는데, 기타거처의 경우 거주를 위한 추가비용을 지불하지 않거나, 청소 등의 부가활동으로 거주비용을 대체하는 경우가 있어 주거비용적인 면에서 부담을 덜 느끼는 것으로 볼 수 있다.

V. 요약 및 결론

최근 우리나라에서는 주거로서 기능을 충분히 수행하기 어려운 비주택(주택이외의 거처)에 거주하는 가구들이 점점 증가하고 있다. 비주택 거처는 대부분 기본적인 위생시설, 환기시설, 냉난방시설 등이 갖추어져 있지 않아 주거환경이 아주 열악하고, 거주자들은 불안정한 점유로 인한 퇴거위협, 과도한 주거비부담 등의 어려움을 겪고 있다. 국가차원에서 포용성 확대를 강조하고, 사회적 약자를 위한 주거 및 복지정책을 추진함에도 불구하고 여전히 사각지대에 놓여 있는 계층이 있으며, 경제성장 둔화, 인구구조 변화, COVID-19의 영향 등으로 사회·경제적인 양극화 현상이 주거공간에서도 드러나고 있다. 그래서 본 연구에서는 비주택 주거공간에 거주하는 주거취약계층과 이들의 주거특성을 분석하였다. 이를 통해서 비주택 거주자의 주거환경 개선, 주거취약계층에 대한 포용성 증대를 위한 세분화된 정책 마련에 기여하고자 하였다.

비주택 거처의 유형에 따른 집단 간 차이는 다음과 같다. 숙박업소 거주민들은 쪽방수준의 주거공간에 살고 있으며, 상대적으로

로 남성거주자, 기초생활수급자가 많고, 주거점유에 대한 불안정성이 가장 높고, 주거비에 대한 부담도 심각하게 느끼는 편이었다. 판잣집 거주자들은 대체로 현재의 거처에 주민등록을 등재하며, 주거면적이 넓고, 장기간 거주하며 이웃과의 교류가 양호한 것으로 나타났다. 대체로 나이가 많고, 배우자가 있는 경우에는 판잣집에 거주하였으나, 나이가 적고, 배우자가 없는 경우에는 고시원에 거주하였다. 고시원 거주자들은 평균이상의 학력을 가지고 있고, 소득이 높고, 1인가구가 많았으며, 주로 수도권에 거주하였고, 주거환경에 대한 만족도가 높았다. 기타거처 거주민들은 주거수준에 대한 주거비가 적절하다고 하였다.

비주택 거주 주거취약계층의 주거선택에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 나이가 많을수록, 학력이 낮을수록, 1인가구가 아닐수록, 비수도권에 거주할수록 고시원에 비해 숙박업소, 판잣집, 기타거처를 선택할 확률이 각각 증가하였다. 기초생활수급자 구일수록, 주거점유가 불안정할수록, 주거비부담이 심할수록 고시원에 비해 숙박업소를 선택할 확률이 증가했다. 소득이 낮을수록, 주거시설(취사실, 세면실, 화장실 등)이 갖추어지지 않은 쪽방에 거주할수록, 주거면적이 넓을수록 고시원에 비해 판잣집을 선택할 확률이 높았다. 여성일수록, 소득이 낮을수록, 주거점유가 불안정할수록, 주거면적이 넓을수록 고시원에 비해 기타거처를 선택할 확률이 증가하였다.

연구를 통해서 연령, 가구형태, 주거지역, 점유형태, 소득수준 등에 따라 비주택 거처 주거취약계층의 주거선택에 분명한 차이가 있음을 알 수 있었다. 비주택 거처 주거취약계층의 주거환경을 개선하기 위해서는 이러한 특성을 고려하여 보다 세분화된 정책을 수립해야 할 것이다. 비주택 거주 주거취약계층의 주거수준과 환경을 개선하기 위해서는 주거시설 자체의 개선도 중요하지만 이들이 지속적으로 경제활동을 할 수 있는 일자리와의 연계를 통해 보다 나은 주거로 스스로 이동할 수 있도록 해야 한다. 이러한 과정이 원활하게 이루어진다면 주거안정성도 확보할 수 있다. 지역에 따른 차별화된 정책이 필요한데, 수도권에는 나이가 어린 1인가구 주거취약계층이 많으므로 1인가구를 위한 공공임대주택의 공급을 늘리고, 젊은 층의 수요에 맞는 주거지원 정책을 마련해야 할 것이며, 비수도권에는 나이가 많은 다인가구 주거취약계층이 많으므로 정비사업, 도시재생사업 등을 통해 주거환경을 개선하고 다인가구의 수요에 적합한 주거복지 정책을 수립해야 할 것이다. 그리고 고시원, 판잣집, 숙박업소, 기타거처 등 주거환경이 열악하여 주거공간으로서 기능하기 어려운 비주택 거처에 대한 지속적인 실태조사와 더불어 정비사업, 도시재생사업 등 적극적인 주거환경개선사업을 추진하여 주거취약계층에게 쾌적한 주거 및 도시공간과 환경을 제공함으로써 취약계층에 대한 공간포용성을 높일 수 있을 것이다.

주거와 관련된 기존의 연구들이 대부분 일반주택(단독주택, 아파트, 다세대 주택 등) 거주자를 중심으로 이루어진 것과 달리 본

연구는 비주택(주택이외의 거처) 거주자를 중심으로 연구를 진행하여 열악한 주거환경에 노출되어 있는 주거취약계층의 주거환경특성을 파악하였다는 점에서 의의가 있다. 그러나 비주택 거주 주거취약계층에 관한 자료들이 구축된 기간이 짧아 비주택에 거주하는 주거취약계층의 주거환경 변화, 주거지원 변화, 주거비부담, 주거이동 등에 대한 세세한 연구를 수행하기 어려웠으며, 일반주택 거주 주거취약계층에 관한 자료들과 항목과 내용상의 차이로 인해 거주주택 유형에 따른 주거취약계층의 주거환경특성을 살펴보기 못한 한계가 있다. 향후 비주택 거주 주거취약계층에 대한 자료가 지속적으로 구축된다면 보다 다양한 형태의 비주택 거주주거취약계층에 관한 연구가 가능할 것이며, 일반주택에 거주하는 주거취약계층에 관한 자료를 추가로 확보한다면, 비주택 거주 주거취약계층과 일반주택 거주 주거취약계층의 특성을 비교하는 연구도 이루어질 수 있을 것이다.

주1. 2000-2010년 통계청의 현정조사, 2015년 이후는 등록센서스를 활용한 전수부분 결과이다. 주택이외의 거처는 주택의 요건을 갖추지 못한 거주 공간으로 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집 비닐하우스 등을 의미하며, 자료는 통계청의 각 연도 인구주택총조사에 기초한 것이다.

단위: 천호						
구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020
계	780	859	948	1,016	1,069	1,192
①	33	-	-	-	-	46
②	12	-	-	-	-	9
③						
④	359	-	-	-	-	435
⑤	330	379	442	480	554	649
⑥	46	-	-	-	-	53

①호텔, 여관·여인숙 등의 숙박업소 객실, ②판잣집, 비닐하우스, ③고시원·고시텔, ④기타(컨테이너, 움막, PC방, 만화방 등), ⑤오피스텔, ⑥기숙사 및 사회시설
자료: 통계청, 인구주택총조사 자료(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1502&conn_path=l3)

주2. 국일고시원 화재는 2018.11.9. 오전 7시 30분경 서울시 종로구 관수동에 위치한 한 고시원에서 발생한 화재사건으로 7명이 사망하고, 11명이 부상을 입었다(연합뉴스, 2018).

주3. 국토교통부 훈령(제1361호) '주거취약계층 주거지원 업무처리지침' 제3조 제1항에 따라 주거지원을 받을 수 있는 주거취약계층은 ①쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 노숙인 사설, 컨테이너, 움막, PC·만화방, 최저주거기준(제2조 용도별 방의개수)에 미달하거나 재해우려로 인해 이주가 필요하다고 인정하는 건축법상의 지하층 등에 3개월 이상 거주자, ②가정폭력 피해자, 출산예정 미혼모 등 긴급 주거지원이 필요한 자, ③최저주거기준에 미달하는 주거환경에 만 18세 미만 아동과 함께 거주하는 사람, ④무주택세대 구성원으로 일정수준 이하의 월평균소득이 있는 저소득자를 말한다.

주4. 주거취약계층 주거지원 업무처리지침의 변경에 따른 주거취약계층의 범위는 다음과 같이 확대되었습니다.

구분	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
2009.08	○	○									
2010.03	○	○	○	○	○						
2012.08	○	○	○	○		○					
2014.04	○	○	○	○		○					
2015.12	○	○	○	○		○	○				
2019.07	○	○	○	○		○	○	○		○	○
2020.07	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○
2021.01	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○

①쪽방, ②비닐하우스, ③고시원, ④여인숙, ⑤범죄피해자, ⑥노숙인시설, ⑦컨테이너음막, ⑧PC방, 만화방, ⑨최저주거기준 미달, 지하층, ⑩가정폭력피해자, 미혼모 등, ⑪최저주거기준미달유자녀

출처: 국토교통부 훈령(2009.08-2021.01) 중 쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원업무처리지침(2009.08) 주거취약계층 주거지원 업무처리 지침(2010.03-2021.01) 중에서 중요한 변동이 있는 시점의 내용만 정리(18번 개정)

주5. K개의 처리에 대한 표본평균을 구하고 k개의 처리, k-1개의 처리 등으로 이루어진 부분집합들에서 범위(즉, 최대평균-최소평균)의 크기에 유의성이 있는지를 검정한다. 처리효과의 차이를 다른 방법보다 좀 더 쉽게 검출해낼 수 있기 때문에 많은 응용분야에서 단칸의 방법을 선호하는 경향이 있다(송문섭·조산섭, 2000).

인용문헌

References

- 강미나·김진범·이현지·김태환·김현진·주현태·서종균, 2010, 「장애인 주거실태와 주거정책 연구」, 경기: 국토연구원.
Kang, M.N., Kim, J.B., Lee, H.J., Kim, T.H., Kim, H.J., Ju, H.T., and Seo, J.G., 2010. *A Study on Housing Policy for Disabled Household*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.
- 강창호·박창수, 2009, “주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향”, 「한국지역정보학회지」, 11(2): 99-116.
Kang, C.H. and Park, C.S., 2009. “The Effects that Residential Satisfaction Has on the Housing Decision of Baby Boomer”, *Journal of the Korean Cadastre in Formation Association*, 11(2): 99-116.
- 고진수·최막중, 2012, “노년가구의 주거소비 특성-연령, 건강, 독거효과를 중심으로”, 「국토계획」, 47(3): 235-247.
Ko, J.S. and Choi, M.J., 2012. “Age, Health, and Solitude Effects on Housing Consumption of Elderly Households in Korea”, *Journal of Korea Planners Association*, 47(3): 235-247.
- 구동희, 2012, “부산시 최저주거기준 미달가구의 공간간적 변화”, 「국토지리학회지」, 46(4): 477-487.
Koo, D.H., 2012. “Spatial and Temporal Changes of Households Under the Minimum Housing Standards in Busan”, *The Geographical Journal of Korea*, 46(4): 477-487.
- 국토교통부, 2021, 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침, 훈령 제1361호」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport Instructions, 2021. *Guidelines for Handling Housing Support for the Housing Vulnerable Class, Directive No. 1361*, Sejong.
- 국토교통부, 2017, 「주택이외의 저처 주거실태조사」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2017. *Housing Survey of Living Quarters other than Housing Unit*, Sejong.
- 국토해양부, 2011, “비주택 거주 주거지원방안”, 서울.
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2011. “Housing Support Plan for Non-Housing Residence”, Seoul.
- 권연화·최열, 2016, “노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석 -Social Network의 특성을 중심으로”, 「부동산학보」, 66: 73-87.
Kwon, Y.H. and Choi, Y., 2016. “An Analysis on Housing Choice Comparison of the Latent Elderly and Elderly -Focused on Social Network Characteristics”, *Korea Real Estate Academy Review*, 66: 73-87.
- 권연화·최열, 2020, “주거취약계층별 주거비부담 결정요인 비교분석: 부산지역을 대상으로”, 「한국지역개발학회지」, 32(1): 119-142.
Kwon, Y.H. and Choi Y., 2020. “Comparative Analysis of Determinants of Housing Cost Burden by Housing Vulnerable Groups in Busan”, *Journal of the Korean Regional Development Association*, 32(1): 119-142.
- 김정수·이주형, 2004, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 「국토계획」, 39(1): 191-204.
Kim, J.S. and Lee, J.H., 2004. “A Study on the Effect of Housing Characteristic on Housing Choice Behavior”, *Journal of Korea Planning Association*, 39(1): 191-204.
- 김준희, 2012, “비주택 주거안전기준 도입의 필요성: 쪽방, 고시원, 여관·여인숙을 중심으로”, 「도시와 빈곤」, 99: 8-26.
Kim, J.H., 2012. “Necessity of Introducing Non-Housing Residential Safety Standards: Jjokbang, Goshiwons, Inns, and Women's Houses”, *Urbanity and Poverty*, 99: 8-26.
- 김준희, 2013, “고시원에 거주하는 청년층의 실태”, 「도시와 빈곤」, 102: 35-48.
Kim, J.H., 2013. “The Actual Condition of Young People Living in Goshiwon”, *Urbanity and Poverty*, 102: 35-48.
- 김현정, 2012, “고령화에 따른 노인의 이주선택과 이주방향의 결정요인에 관한 연구”, 서울대학교 석사학위논문.
Kim, H.J., 2012. “Factors Determining of the Choice and Patterns of Migration of the Old”, Master's Dissertation, Seoul National University.
- 남원석, 2013, “주거취약의 개념 및 유형에 관한 연구”, 「주택연구」, 21(2): 47-71.
Nam, W.S., 2013. “Housing Vulnerable Groups: Definition and Typology in Korea”, *Housing Studies Review*, 21(2): 47-71.
- 문영임·김수정, 2018, “사회취약계층 주거복지지원의 쟁점과 법적 과제 -주택개량사업을 중심으로-”, 「사회복지법제연구」, 9(2): 163-193.
Moon, Y.I. and Kim, S.J., 2018. “Issues of Housing Welfare Services to the Socially Vulnerable Groups and Legislative Tasks -Focusing on the Housing Improvement Program-”, *Social Welfare and Law Journal*, 9(2): 163-193.
- 문태현·정윤영·정경석, 2008, “주택유형 선택요인 분석 및 선택 확률에 관한 연구 -진주시 사례를 중심으로-”, 「국토계획」, 43(2): 87-98.
Moon, T.H., Jeong, Y.Y., and Jeong, K.S., 2008. “Determinant Factors and Probabilities of House Type Choice -Case Study

- in Jinju City”, *Journal of Korea Planning Association*, 43(2): 87-98.
17. 박금령·최병호, 2019. “주거취약계층의 주관적 건강 수준과 삶의 만족도: 최저주거기준 미달 가구와 비주택 거주 가구를 중심으로”, 『보건사회연구』, 39(2): 500-518.
Park, G.R. and Tchoe, B.H., 2019. “Self-Rated Health and Life-Satisfaction among Housing Vulnerable Groups in Korea”, *Health and Social Welfare Review*, 39(2): 500-518.
 18. 보건복지부, 2011. 「주거취약계층 실태조사 추진 계획(안)」, 세종. Ministry of Health and Welfare, 2011. *A Plan to Promote a Survey on the Actual Condition of the Vulnerable Housing Groups (draft)*, Sejong.
 19. 보건복지부, 2020. 「통계로 보는 사회보장 2019」, 세종. Ministry of Health and Welfare, 2020. *Social Security Based on Statistics 2019*, Sejong.
 20. 빈곤사회연대, 2018. 「유엔주거권 특별보고관 방한 2018 한국 주거권 보고서」, 서울.
Korean People's Solidarity Against Poverty, 2018. *NGO Report on Housing Rights in Korea for UN Special Rapporteur on Adequate Housing*, Seoul.
 21. 서종균·임덕영·김현옥·김윤이·홍인옥·신효진·이금지, 2009. 「비주택 거주민 인권상황 실태조사 보고서」, 서울: 국가인권위원회.
Seo, J.G., Lim, D.Y., Kim, H.O., Kim, Y.I., Hong, I.O., Shin, H.J., and Lee, G.J., 2009. *A Survey Report on the Human Rights Situation of Non-House Residents*, Seoul: National Human Rights Commission of Korea.
 22. 서종균·김준희·조정구·요네타사치코·강동균·장유선, 2013. 「비주택 거주가구 지원 방안 마련을 위한 연구」, 서울: 한국도시연구소.
Seo, J.G., Kim, J.H., Jo, J.G., Sachiko Y., Kang, D.G., and Jang, Y.S., 2013. *A Study to Prepare a Plan to Support Non-Residential Households*, Seoul: Korea Center for City and Environment Research.
 23. 송문섭·조신섭, 2000. 「WINDOW용 SAS를 이용한 통계자료분석」, 파주: 자유아카데미.
Song, M.S. and Cho, S.S., 2000. *Statistical Data Analysis Using SAS for WINDOW*, Paju: Freeacademy.
 24. 연합뉴스, 2018.11.9. “경찰 ‘종로 고시원 불, 전기난로서 시작... 방화 가능성 작아’”, 서울.
Yonhapnews, 2018, Nov. 9. “Police ‘Jongno Goshiwon Fire, Starts with Electricity Stains... the Possibility of Arson is Small’”, Seoul.
 25. 이길순, 1990. “로짓모형을 이용한 주택선택 결정요인의 분석”, 연세대학교 박사학위논문.
Lee, G.S., 1990. “Analysis of the Determinants of Housing Selection Using the Logit Model”, Ph.D. Dissertation, Yonsei University.
 26. 이주형·강남훈, 2009. “가구원수에 따른 주택유형 선택에 관한 연구”, 『한국도시지리학회지』, 12(3): 151-163.
Lee, J.H. and Kang, N.H., 2009. “A Study on the Choice of Housing Type Depending on the Number of Household Members”, *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 12(3): 151-163.
 27. 이창효·이승일, 2012. “가구구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석 -수도권 거주가구의 주택 거주기간을 고려하여-”, 『국토계획』, 47(4): 205-217.
Lee, C.H. and Lee, S.I., 2012. “Analyzing the Factors on Residential Mobility According to the Household Member's Change -In Consideration of Residential Duration of the Households in the Seoul Metropolitan Area-”, *Journal of Korea Planning Association*, 47(4): 205-217.
 28. 이태진·김태완·김문길·김현경·정원오·주영수·임정기·송아영·이기재·임덕영·우선희·정희선·김선, 2017. 「2016년도 노숙인 등의 실태조사」, 세종: 한국보건사회연구원.
Lee, T.J., Kim, T.W., Kim, M.G., Kim, H.K., Jung, W.O., Ju, Y.S., Lim, J.G., Song, A.Y., Lee, G.J., Lim, D.Y. Woo, S.H., Jung, H.S., and Kim, S., 2017. *2016 Survey on the Homeless*, Sejong: Korea Institute for Health and Social Affairs.
 29. 이현석·여정수, 2011. “비주택거주민의 주거복지 향상을 위한 법제개선방안”, 『공법학연구』, 12(3): 363-388.
Lee, H.S. and Yeo, G.S., 2011. “Research on Welfare Housing for the Underprivileged Groups Living in Inadequate Housing”, *Public Law Journal*, 12(3): 363-388.
 30. 이호·남원석·김윤이, 2002. 「서울시 비닐하우스촌 주민의 삶과 사회정책」, 서울시정개발연구원·한국도시연구소.
Lee, H., Nam, W.S., and Kim, Y.I., 2002. *The Lives and Social Policies of the Vinyl Greenhouse Village in Seoul*, Seoul Development Institute and Korea Center for City and Environment Research.
 31. 임세희·박경하, 2017. “유형별 주거빈곤가구의 차이 - 최저주거기준 하위기준미달, 주거비 과부담, 중복주거빈곤가구”, 『한국사회정책』, 24(4): 31-62.
Lim, S.H. and Park, K.H., 2017. “The Difference of Characters between Housing Poverty Types - Subcriterion Criteria of Substandard Housing, Unaffordable Housing and Double Housing Poverty”, *Korean Social Policy Review*, 24(4): 31-62.
 32. 임세희·송아영·김승환·김민재, 2020. 「아동의 미래 집에서 시작합니다」, 서울: 초록우산 어린이재단.
Lim, S.H., Song, A.Y., Kim, S.H., and Kim, M.J., 2020. *A Child's Future Begin at Home*, Seoul: ChildFund Korea.
 33. 정지은, 2015. “수도권 1인 가구의 주거이동과 주거입지선택 분석 및 예측”, 중앙대학교 박사학위논문.
Jeong, J.E., 2015. “Analysis and Forecast of Residential Mobility and Residential Location Choice of One-Person Household in the Seoul Metropolitan Area”, Ph.D. Dissertation, Chung-Ang University.
 34. 조인숙, 2004. “신세대 라이프스타일과 주택선택에 관한 연구”, 상명대학교 석사학위논문.
Jo, I.S., 2004. “A Study on the New Generation's Life-Style and Their Housing Preference”, Master's Dissertation, Sangmyung University.
 35. 지은실, 2005. 「신 인적자원관리용어사전」, 한국학술정보.
Ji, E.S., 2005. *New Human Resource Management Terminology Dictionary*, Korean Academic Information.
 36. 최유미·남진, 2008. “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구: 1996년부터 2006년까지 변화특성을 중심으로”, 『국토계획』, 43(3): 195-210.

- Choi, Y.M. and Nam, J., 2008. "An Analysis on the Elements of Housing Choice by Household Attributes: Focusing on the Features of Variation from 1996 to 2006", *Journal of Korea Planning Association*, 43(3): 195-210.
37. 최은영·김용창·권순필, 2012. "2011년 신기준에 의한 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 변화 (1995-2010년)", 「부동산학연구」, 18(4): 171-195.
- Choi, E.Y., Kim, Y.C., and Kwon, S.P., 2012. "Spatio-Temporal Changes of Households Failing to Meet the 2011 New Minimum Housing Standard (1995-2010)", *Korea Real Estate Analysis Association*, 18(4): 171-195.
38. 최은영·정진선·이원호·강지영·김기태·이채윤·김두겸·이강훈·구형모, 2018. 「비주택 주거실태 파악 및 제도개선 방안」, 국가인권위원회·한국도시연구소.
- Choi, E.Y., Jung, J.S., Lee, W.H., Kang, J.Y., Kim, G.T., Lee, C.Y., Kim, D.G., Lee, K.H., and Koo, H.M., 2018. *Identification of the Status of Non-Residential Housing and Measures to Improve the System*, National Human Rights Commission of Korea·Korea Center for City and Environment Research.
39. 통계청, 2014. 「가구주택기초조사 지침서」, 대전. Statistics Korea, 2014. *Guidelines for Household and Housing Basic Survey*, Daejeon.
40. 통계청, 2010·2015·2020. 「인구주택총조사」, 대전. Statistics Korea, 2010-2015-2020. *Population and Housing Census*, Daejeon.
41. 통계청, 2018. 「주택이외의 거처 주거실태조사(통계보고서)」, 대전. Statistics Korea, 2018. *Survey on Residential Conditions Other than Housing (Statistical Report)*, Daejeon.
42. 하성규·남원석·김선미·전홍규·서종균·신명호·이호·홍인옥·김윤이, 2005. 「쫓방 주민의 주거실태 및 주거안정대책에 관한 연구」, 서울: 대한주택공사.
- Ha, S.G., Nam, W.S., Kim, S.M., Jeon, H.G., Seo, J.G., Shin, M.H., Lee, H., Hong, I.O., and Kim, Y.I., 2005. *A Study on the Residential Status and Housing Stability Measures of the Residents in Jjokbang*, Seoul: Korea National Housing Corporation.
43. 홍인옥·이호·김윤이·남원석, 2006. 「최저주거기준 미달가구의 주거 실태조사」, 서울: 국가인권위원회·한국도시연구소.
- Hong, I.O., Lee, H., Kim, Y.I., and Nam, W.S., 2006. *A Survey on the Actual Condition of Housing of Households that Do not Meet the Minimum Housing Standard*, Seoul: National Human Rights Commission of Korea·Korea Center for City and Environment Research.
44. Agresti, A., 1996. *An Introduction to Categorical Data Analysis*, New York: John Wiley and Sons.
45. Chambers, D., Cantrell, A., Preston, L., Peasgood, T., Paisley, S., Clowes, M., and Peasgood, T., 2018. *Housing for Vulnerable People*, UK: School for Health and Related Research.
46. Cheng, S. and Scott Long, J., 2007. "Testing for IIA in the Multinomial Logit Model", *Sociological Methods & Research*, 35(4): 583-600.
47. Council of Europe, 2008. *Housing Policy and Vulnerable Social Group*, France: Council of Europe Publishing.
48. Crushell, E. and Shelley, E., 2019. *The Impact of Homelessness and Inadequate Housing on Children's Health*, Ireland: Royal College of Physicians of Ireland.
49. Dunn, J.R., 2000. "Housing and Health Inequalities: Review and Prospects for Research", *Housing Studies*, 15(3): 341-366.
50. Graham Tittle, A. and Speak, S., 2005. "Definitions of Homelessness in Developing Countries", *Habitat International*, 29(2): 337-352.
51. Liao, T.F., 1994. *Interpreting Probability Models, Series: Quantitative Applications in the Social Sciences*, Beverly Hills, CA: Sage.
52. Lynch, P. and Cole, J., 2003. "Homelessness and Human Rights: Regarding and Responding to Homelessness as a Human Rights Violation", *Melbourne Journal of International Law*, 4: 1-38.
53. McCallum, A. and Rich, H., 2018. *The Impact of Homelessness and Bad Housing on Children's Education - A View from the Classroom*, London: Shelter.
54. Mcfadden, D., 1981. "Econometric Models of Probabilistic Choice", in *Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications*, edited by Charles F. Manski and Daniel L. McFadden, Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.
55. Painter, G. and Lee, K.O., 2009. "Housing Tenure Transitions of Older Households: Life Cycle, Demographic, and Familial Factors", *Regional Science and Urban Economics*, 39(6): 749-760.
56. Paradis, E., Wilson, R.M., and Logan, J., 2014. *Nowhere Else to Go: Inadequate Housing & Risk of Homelessness Among Families in Toronto's Aging Rental Buildings*, Toronto: Cities Centre, University of Toronto.
57. Patterson, K., Proft, K., and Maxwell, J., 2019. *Older Women's Risk of Homelessness: Background Paper*, Sydney: Australian Human Rights Commission.
58. Petrović, M. and Timotijević, M., 2013. "Homelessness and Housing Exclusion in Serbia", *European Journal of Homelessness*, 7(2): 267-286.
59. Raymond, J., Wheeler, W., and Brown, M.J., 2011. "Inadequate and Unhealthy Housing, 2007 and 2009", *Supplements*, 60(1): 21-27.
60. Speak, S., 2019. "The State of Homelessness in Developing Countries", *Expert Group Meeting on Affordable Housing and Social Protection Systems for All to Address Homelessness*, 106-114.
61. Train, K., 1986. *Qualitative Choice Analysis: Theory, Economics and an Application to Automobile Demand*, The MIT Press.
62. UN Habitat, 2018. *Adquate Housing and Slum Upgrading*, Nairobi: UN.
63. Washington State Department of Health, 2018. *2018 Washington State Health Assessment*, Washington.

Date Received 2021-11-08
 Reviewed(1st) 2021-12-24
 Date Revised 2022-02-08
 Reviewed(2nd) 2022-02-20
 Date Accepted 2022-02-20
 Final Received 2022-04-05